

Spijkenisse

Vlotgras 51



te>koop>

Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in de Nissewaard

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Den Rooijen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

RUIIME TUSSENWONING MET DAKKAPELLEN

Ben je op zoek naar een ruim en goed onderhouden huis? Dan is Vlotgras 51 precies wat je zoekt. Deze royale tussenwoning van maar liefst 118 m² woonoppervlakte is voorzien van twee dakkapellen, een moderne keuken (2022), een strakke badkamer én energielabel A met 6 zonnepanelen. Gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Vriesland is dit een ideale plek voor starters en jonge doorstromers die net dat beetje extra ruimte zoeken.

LICHTE WOONKAMER MET MODERNE DETAILS

Bij binnenkomst valt direct de fijne indeling op. De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartij aan de voorzijde en biedt meer dan genoeg ruimte voor een gezellige zithoek én een ruime eettafel. De warme vloerafwerking zorgt direct voor sfeer en maakt het geheel compleet.

Wat hier echt in het oog springt zijn de luxe zwart stalen deuren. Deze geven het huis een moderne en stoere uitstraling en zorgen tegelijkertijd voor een speelse afscheiding tussen de verschillende leefruimtes. Het is zo'n detail dat het huis net even onderscheidt van de rest.

Aan de achterzijde vind je de eetkamer, die naadloos overloopt in de keuken.

MODERNE KEUKEN EN STRAKKE BADKAMER

De keuken is in 2022 vernieuwd en dat zie je direct. De strakke afwerking, moderne kleurstelling en praktische indeling maken dit een plek waar je graag kookt. Uiteraard is de keuken voorzien van de benodigde inbouwapparatuur waaronder wijnklimaatkast en Quooker en voldoende werk- en opbergruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers waarvan 1 met dakkapel aan de achterzijde. De huidige indeling biedt een royale slaapkamer doordat twee kamers zijn samengevoegd. Voor wie extra kamers nodig heeft, is dit eenvoudig weer terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. De overige kamers



Omschrijving

zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. De donkere tegels in combinatie met het strakke sanitair zorgen voor een luxe uitstraling.

De tweede verdieping is dankzij een tweede dakkapel verrassend ruim. Hier vind je nog een volwaardige vierde slaapkamer en op de voorzolder vind je de wasopstelling en technische installaties.

FIJNE TUIN EN RUSTIGE LIGGING

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte om lekker buiten te zitten. Door de ligging op het noordoosten kun je hier zowel van de ochtend- als middagzon genieten. Achterin de tuin staat een praktische berging en er is een achterom aanwezig.

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Vriesland. Een fijne, groene en kindvriendelijke omgeving met voldoende parkeergelegenheid voor de deur. Hier woon je rustig, maar toch dichtbij alle dagelijkse voorzieningen.

WONEN IN RUSTIGE EN KINDVRIENDELIJKE WIJK

Vriesland is een populaire wijk in Spijkenisse en dat is niet zonder reden. Het is een rustige en overzichtelijke woonomgeving met veel groen en speelgelegenheden voor kinderen. Ideaal voor jonge gezinnen die graag in een veilige en prettige buurt willen wonen.

In de directe omgeving vind je diverse scholen, supermarkten en sportvoorzieningen.

Ook het centrum van Spijkenisse is eenvoudig bereikbaar, net als het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Rotterdam. Hierdoor combineer je hier het beste van twee werelden: rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 118 m²
- Perceeloppervlakte: 111 m²
- Bouwjaar: 1983
- Energielabel: A
- 6 zonnepanelen
- Twee dakkapellen
- Moderne keukenopstelling (2022)
- Moderne strakke badkamer
- Mooie zwart stalen deuren
- Aanvaarding: In overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

118 m²



Bouwjaar

1983



Slaapkamers

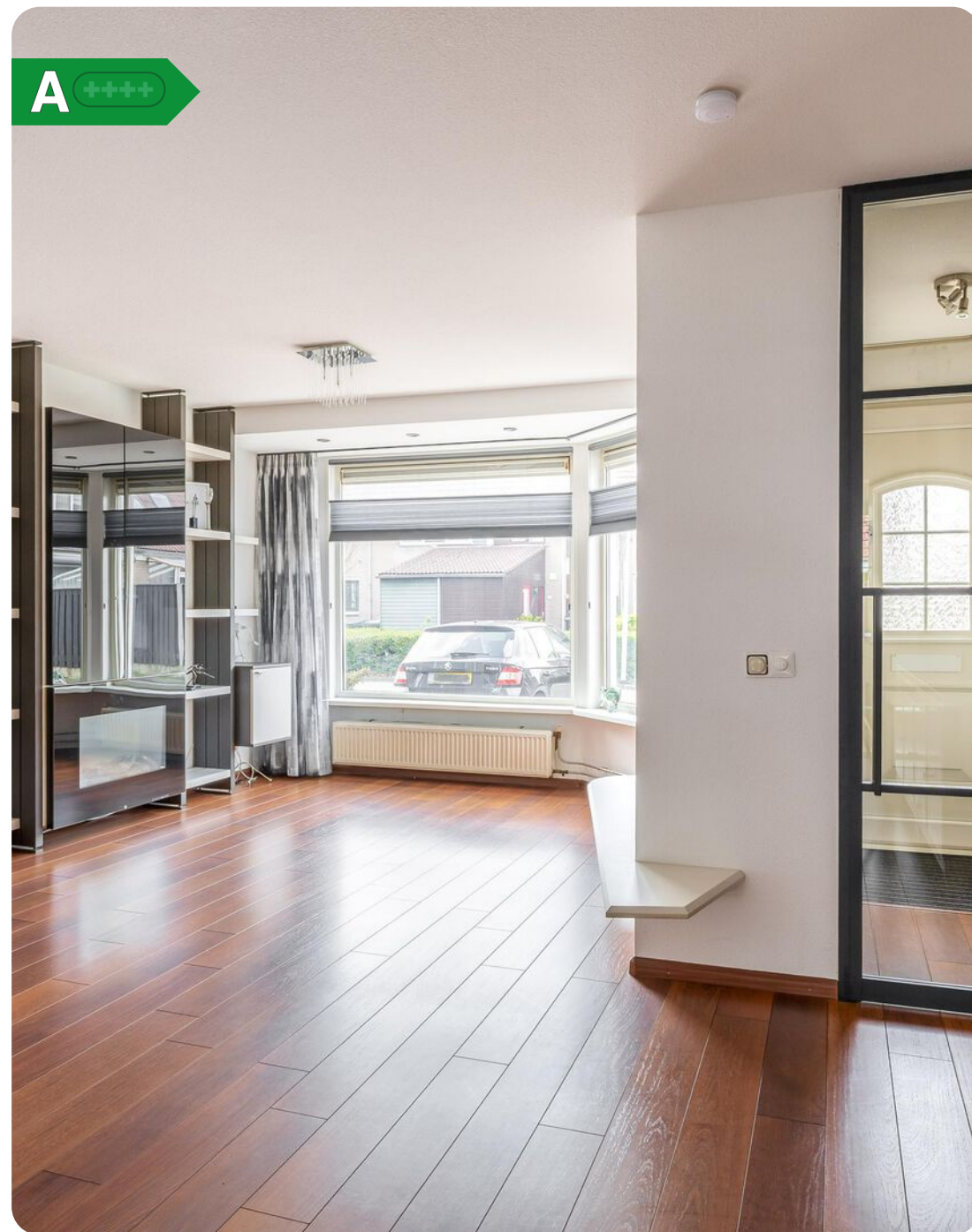
4



Perceeloppervlakte

111 m²

| | |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Soort | eengezinswoning |
| Type | tussenwoning |
| Aantal kamers | 5 |
| Woonoppervlakte | 118 m ² |
| Perceeloppervlakte | 111 m ² |
| Inhoud | 404 m ³ |
| Bouwjaar | 1983 |
| Tuin | noordoost |
| Verwarming | c.v.-ketel (2022) |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |



























Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale gegevens

Adres

Vlotgras 51

Postcode/plaats

3206 SN Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 3228

Kadastraal eigendom

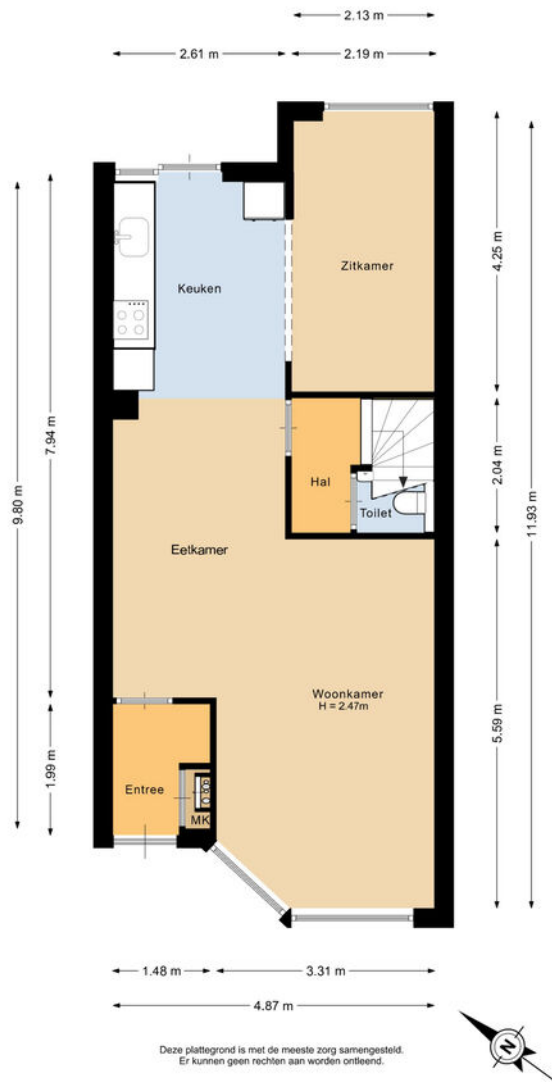
Volle eigendom

Perceelpervlakte

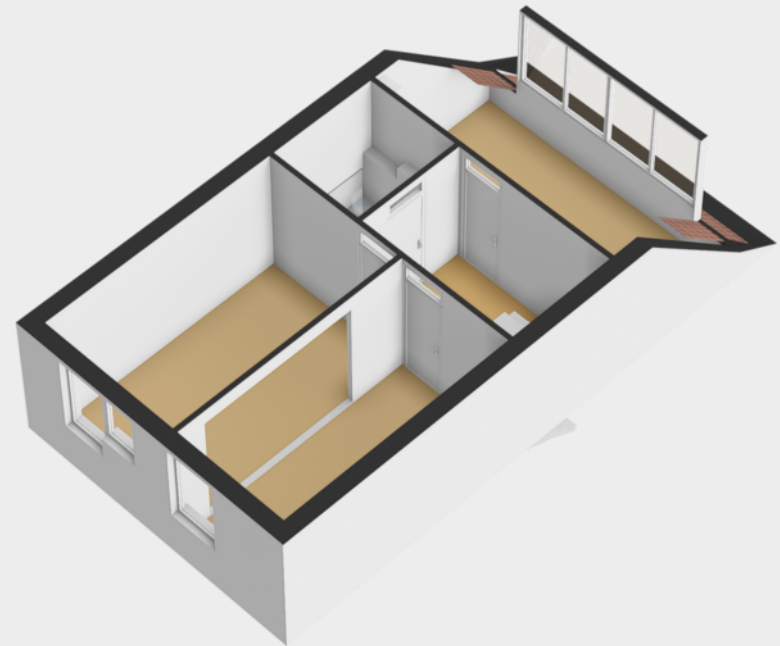
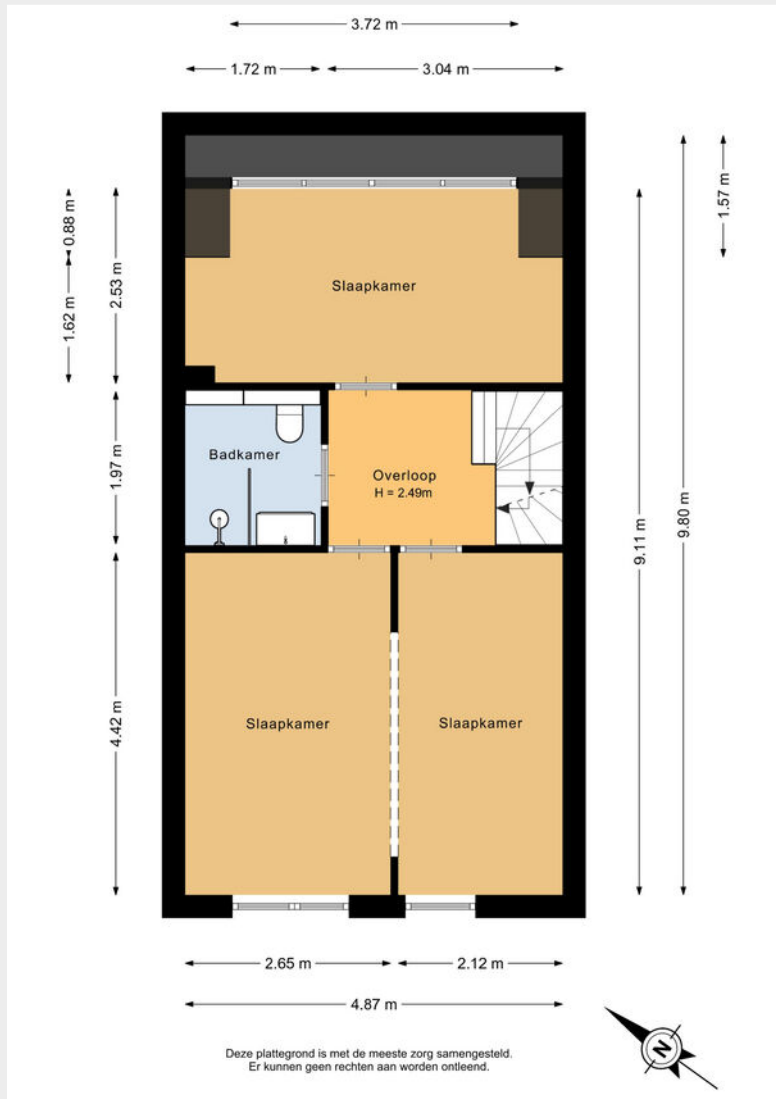
111 m²



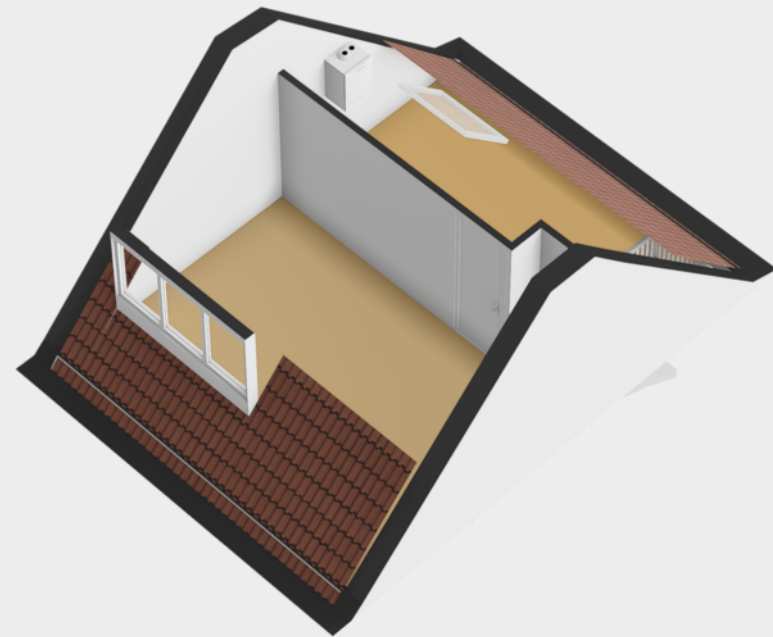
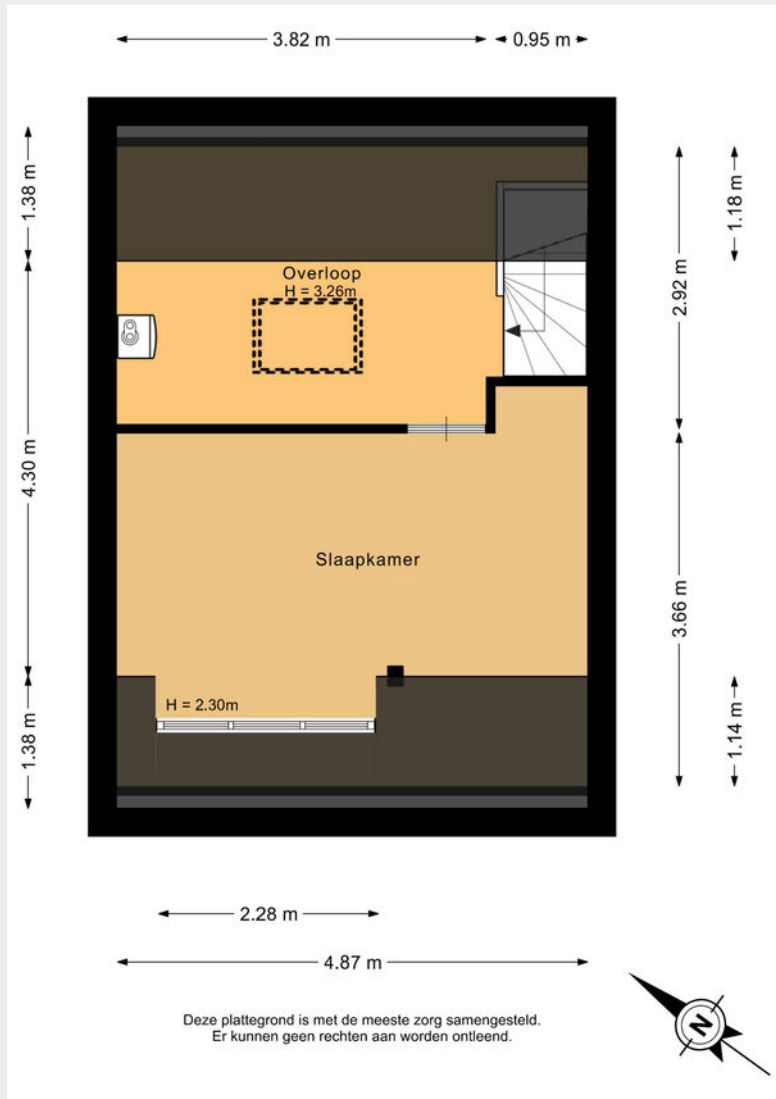
Plattegrond



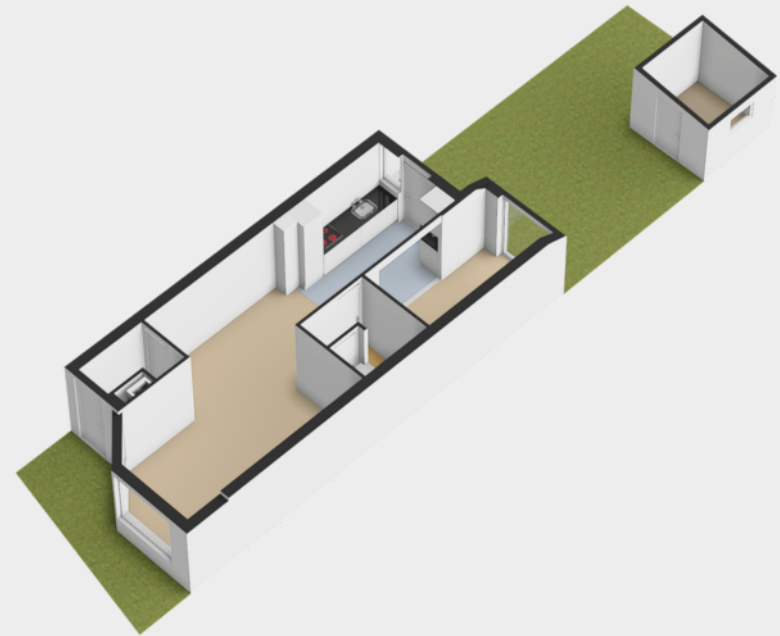
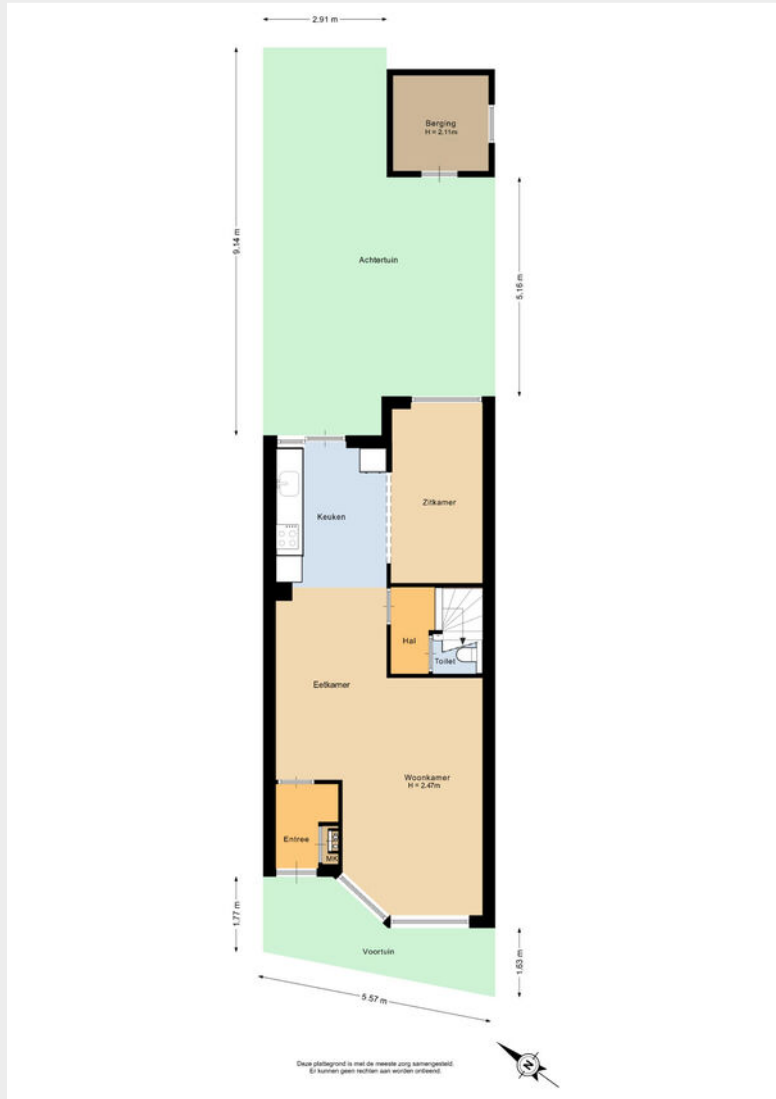
Plattegrond



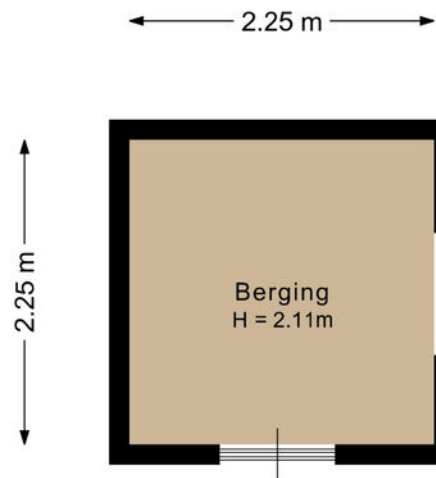
Plattegrond



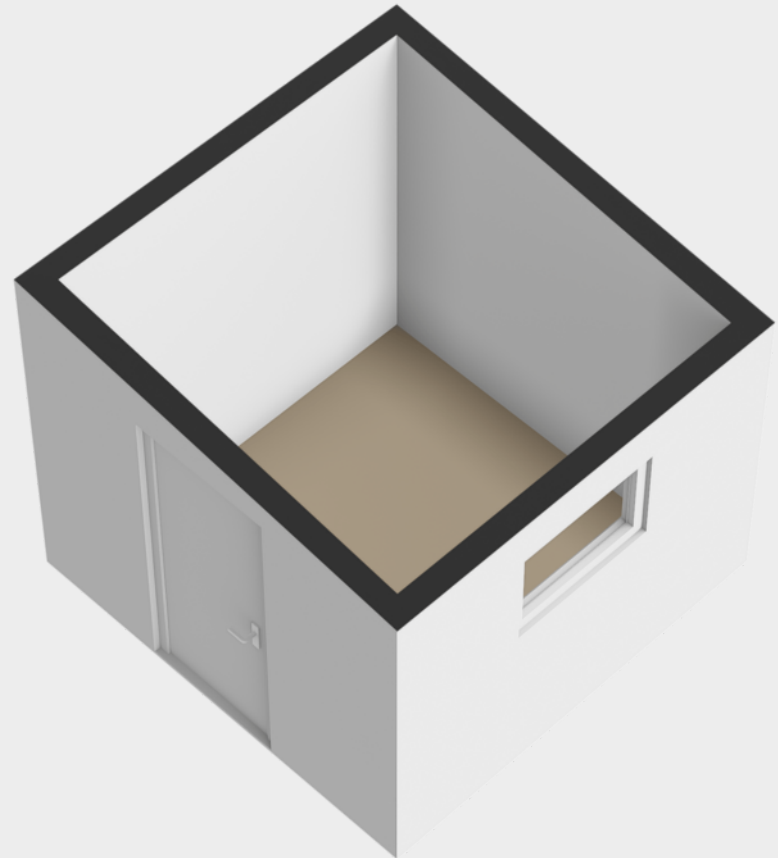
Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Woning - Interieur | | | | Overig, te weten | | | |
| Designradiator(en) | X | | | - spiegelwanden | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | | - elektrische inbouw haard Faber in woonkamer | X | | |
| Verlichting, te weten | | | | - twee dressoir hout kersen/noten | X | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | Woning - Keuken | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| - verlichting tuin | X | | | Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| | | | | - kookplaat | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | - afzuigkap | X | | |
| - gordijnrails | X | | | - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - vitrages | X | | | - koel-vriescombinatie | X | | |
| - rolgordijnen | X | | | - vaatwasser | X | | |
| - lamellen | X | | | - Quooker | X | | |
| - Zolder Lamellen en voorzet hor, Slaapkamers rolgordijnen/plisse, Studeerkamer rolgordijnen/plisse Woonkamer plisse gordijnen blijven deels achter | X | | | - wijnkoelkast | X | | |
| | | | | - let op het betreft een combi hetelucht en stoomoven | X | | |
| | | | | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | Woning - Sanitair/sauna | | | |
| - vloerbedekking | X | | | Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - laminaat | X | | | - toilet | X | | |
| - plavuizen | X | | | - toiletrolhouder | X | | |
| | | | | - toiletborstel(houder) | X | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein | X | | | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | Buitenverlichting | X | | |
| - wastafel | X | | | Tuin - Bebouwing | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| - toiletkast | X | | | Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| - toilet | X | | | stenen buiten haard | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | | Tuin - Overig | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | Overige tuin, te weten | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | - (sier)hek | X | | |
| Rookmelders | X | | | | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | | | | |
| Zonnepanelen | X | | | | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | | | | |
| - CV-installatie | X | | | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | | | | |
| Beplanting | X | | | | | | |

Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen? >

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestiging in de Nissewaard en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Den Rooijen & Van Herk Makelaars
Doctor J.M. Den Uyllaan 17
3201 WR Spijkenisse

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs van Hypotheekw.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVV en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVV gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Jasper> den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl



Bas> Hokke>

Vastgoedadviseur
06 47 40 33 37
bas@denrooijenenvanherk.nl



Ties> Westhoeve>

Vastgoedadviseur / Commercieel
Binnendienst Medewerker
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Beziichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.
10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





den>rooijen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

