

Geervliet

Konijnendijk 3



te koop

Vraagprijs
€ 1.175.000,- 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

VRIJSTAAND WONEN MET VRIJ UITZICHT EN MAXIMALE PRIVACY

Soms kom je een plek tegen waar alles klopt. Rust, ruimte, vrijheid en comfort komen hier samen op een manier die je zelden ziet. Dit vrijstaande huis ligt op een unieke locatie aan het water, midden tussen de weilanden en het groen. Hier woon je volledig vrij, met alle privacy die je zoekt, terwijl de voorzieningen en uitvalswegen verrassend dichtbij zijn.

Met een royaal woonoppervlak, een multifunctionele indeling en een groot perceel van maar liefst 1.280 m² is dit een huis dat perfect past bij doorstromers die net dat stapje extra willen zetten. Of je nu zoekt naar ruimte voor het gezin, werken aan huis of gelijkvloers wonen in de toekomst: hier kan het allemaal.

INDRUKWEKKENDE LEEFSPACE MET PANORAMISCH UITZICHT

De woonkamer is met circa 63 m² een echte eyecatcher en vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen en de ligging rondom geniet je hier de hele dag van licht en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende weilanden. De ruimte voelt open en comfortabel aan, met volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een grote eettafel. Vanuit de leefruimte heb je direct toegang tot de aangebouwde overkapping, een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier zit je beschut en geniet je optimaal van het buitenleven, ongeacht het seizoen.

Aan de voorzijde vind je de woonkeuken, die praktisch is ingericht en voldoende ruimte biedt om uitgebreid te koken en samen te komen. Aansluitend is de praktische bijkeuken met vaste schuifkastenwand en aansluitingen voor wasmachine en droger.

FLEXIBELE INDELING MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Wat dit huis echt onderscheidt, is de multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte is groot genoeg om eenvoudig een 4e slaapkamer met walk-in closet en een badkamer te realiseren, waardoor het huis levensloopbestendig te maken is. Tegelijkertijd is dit een ideale plek voor een kantoor of praktijk aan huis, met voldoende privacy en ruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, waarbij de grootste kamer zich uitstekend leent als master bedroom. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een dubbele wastafel met meubel,



Omschrijving

douche, toilet en bidet. Daarnaast is er een praktische inloopkast aanwezig. De zolder biedt bijzonder veel bergruimte op stahoogte en mogelijkheden voor verdere invulling.

DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG WONEN

Dit huis is volledig voorbereid op comfortabel en energiezuinig wonen. De verwarming en het warme water worden geregeld via een warmtepompsysteem in combinatie met twee royale boilervaten van elk 400 liter. Daarnaast zijn er 41 zonnepanelen geplaatst in 2021.

In combinatie met de volledige isolatie en HR ++ glas resulteert dit in een energiezuinig geheel met energielabel A. Dat betekent niet alleen comfort, maar ook lagere energielasten en toekomstbestendig wonen.

RUIME KAVEL MET GARAGE EN BIJGEBOUWEN

Het perceel van 1.280 m² biedt een gevoel van vrijheid dat je zelden tegenkomt. De tuin ligt rondom het huis en is verzorgd aangelegd, met meerdere plekken om te genieten van zon, rust en uitzicht. De ligging aan het water en het open landschap versterken het gevoel van exclusiviteit.

De vrijstaande dubbele garage van circa 47 m² is meer dan alleen een plek voor auto's. Deze ruimte is volledig uitgerust met elektra, water, een pantry en een eigen douche met toilet. In combinatie met de aanwezige zolder biedt dit volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een zelfstandige ruimte voor kinderen, een gastenverblijf of een combinatie van hobby en werk aan huis.

Daarnaast is er een carport en ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor het geheel niet alleen ruim maar ook praktisch is ingericht.

LANDELIJK WONEN MET DE STAD DICHTBIJ

Geervliet is een sfeervol en historisch stadje waar rust en ruimte centraal staan. Je woont hier midden in het groen, omringd door uitgestrekte polders en water, wat het een ideale plek maakt voor liefhebbers van het buitenleven. Wandelen, fietsen of gewoon genieten van het uitzicht begint hier letterlijk voor de deur.

Tegelijkertijd ligt deze locatie verrassend centraal. Binnen 5 autominuten bereik je Spijkenisse, maar ook Rotterdam is goed bereikbaar binnen 30 minuten, waardoor je profiteert van alle voorzieningen, winkels en horeca die de regio te bieden heeft. Ook scholen, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Deze combinatie van landelijk wonen en goede bereikbaarheid maakt dit een zeer aantrekkelijke plek voor doorstromers die op zoek zijn naar meer ruimte, rust en kwaliteit van leven.

ALLE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte: 234 m²
- Perceeloppervlakte: 1.280 m²
- Bouwjaar: 2006
- Multifunctionele ruimte op de begane grond
- Vloerverwarming begane grond (woonkamer, hal, keuken en bijkeuken)
- Tuin rondom met veel privacy
- Aangebouwde overkapping met fantastisch uitzicht
- Vrijstaande dubbele garage (ca. 47 m²), carport en parkeren op eigen terrein
- Kopgevel aan voor- en achterzijde zijn v.v. Keralit bekleding
- Verwarming middels warmtepomp en twee boilervaten van 400 liter
- 41 zonnepanelen (2021) | volledig geïsoleerd en HR++glas
- Energielabel A
- Aanvaarding: in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

234 m²



Bouwjaar

2006



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

1280 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	234 m²
Perceeloppervlakte	1280 m²
Inhoud	926 m³
Bouwjaar	2006
Tuin	
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

A

++++

















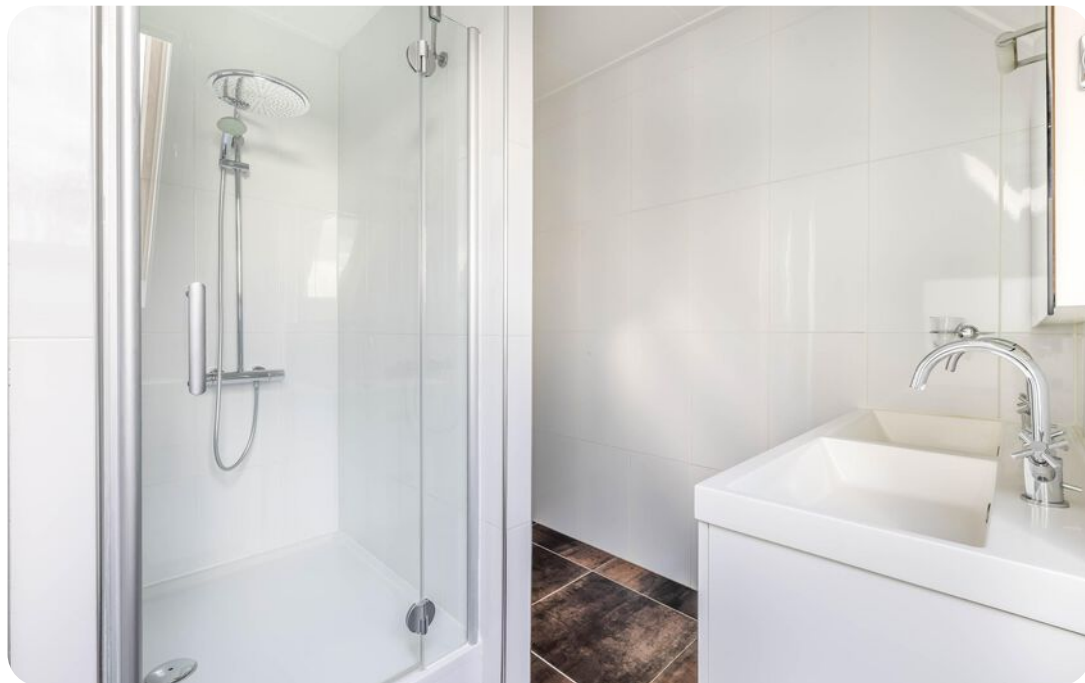
























Virtueel▶bezoeken▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Konijnendijk 3

Postcode/plaats

3211 LD Geervliet

Sectie/perceel

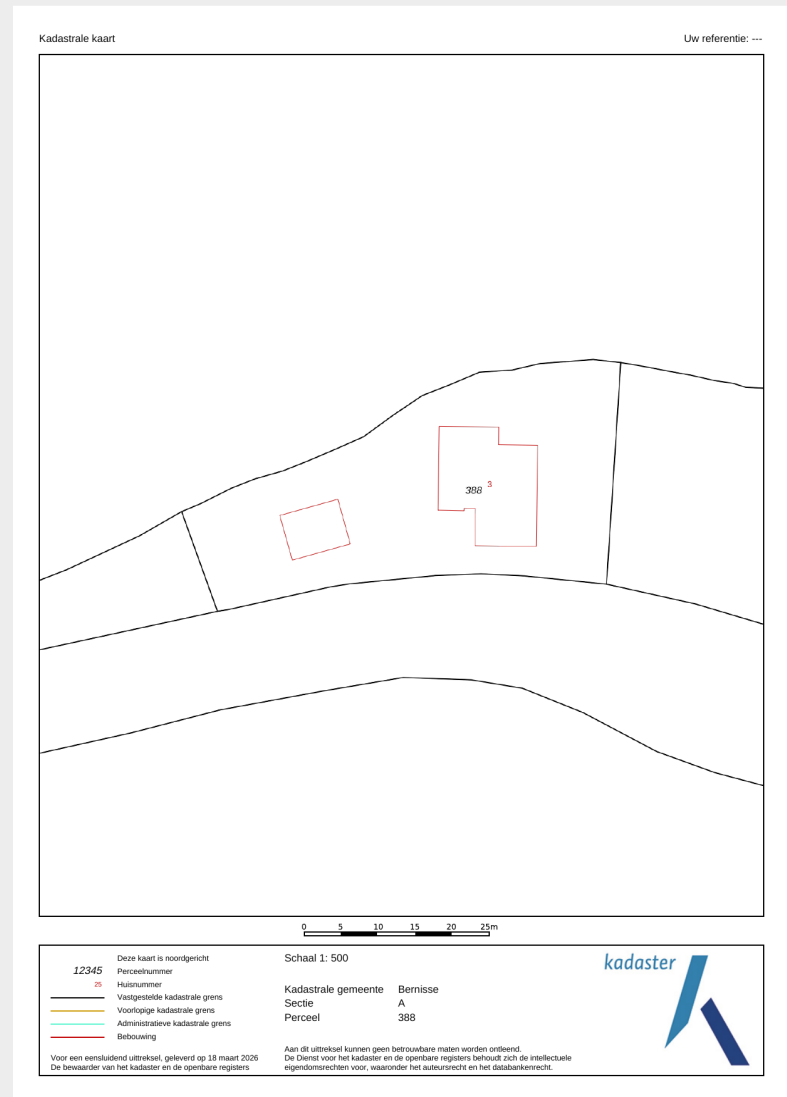
Sectie A, nummer 388

Kadastraal eigendom

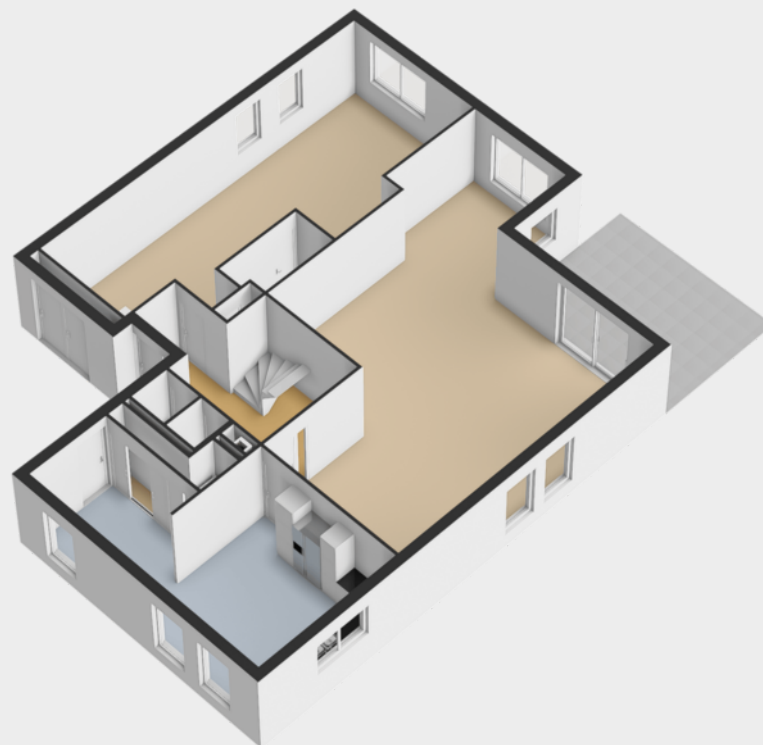
Volle eigendom

Perceelpervlakte

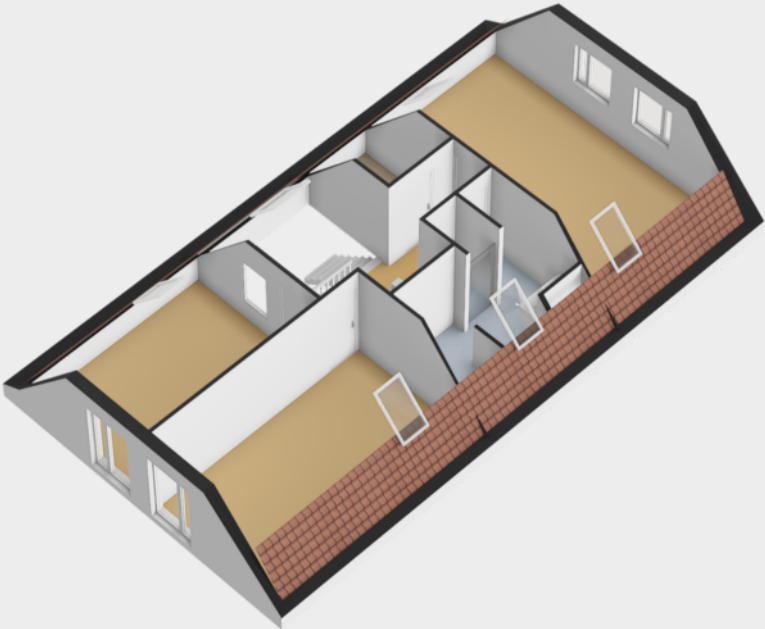
1280 m²



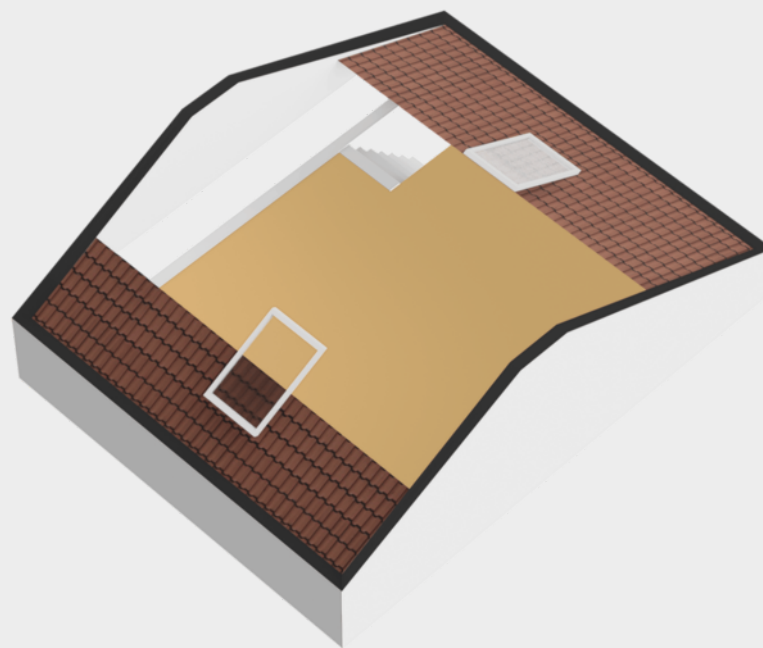
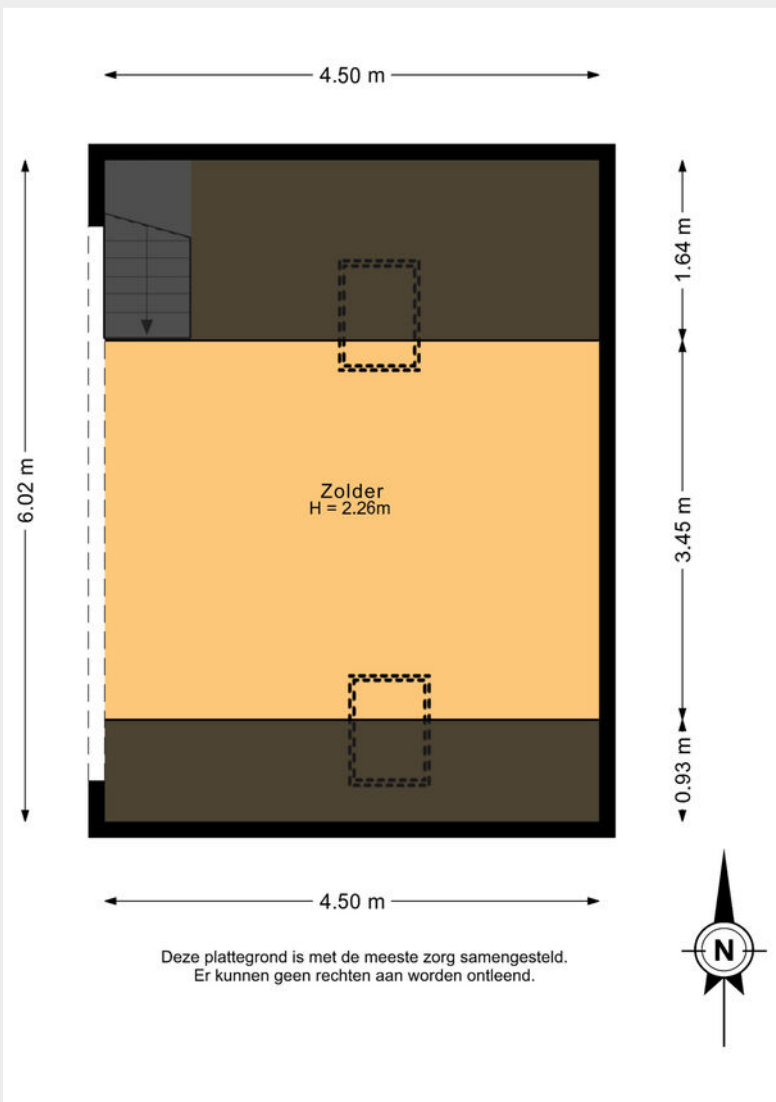
Plattegrond



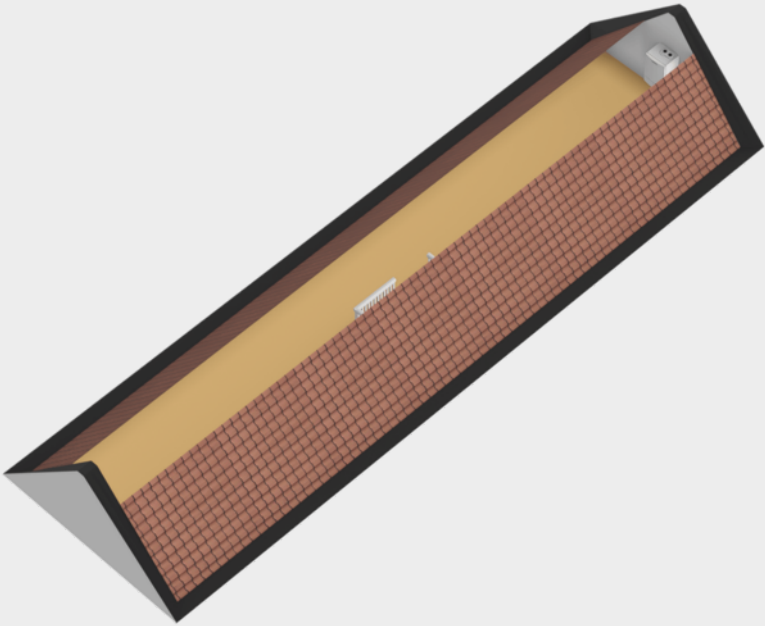
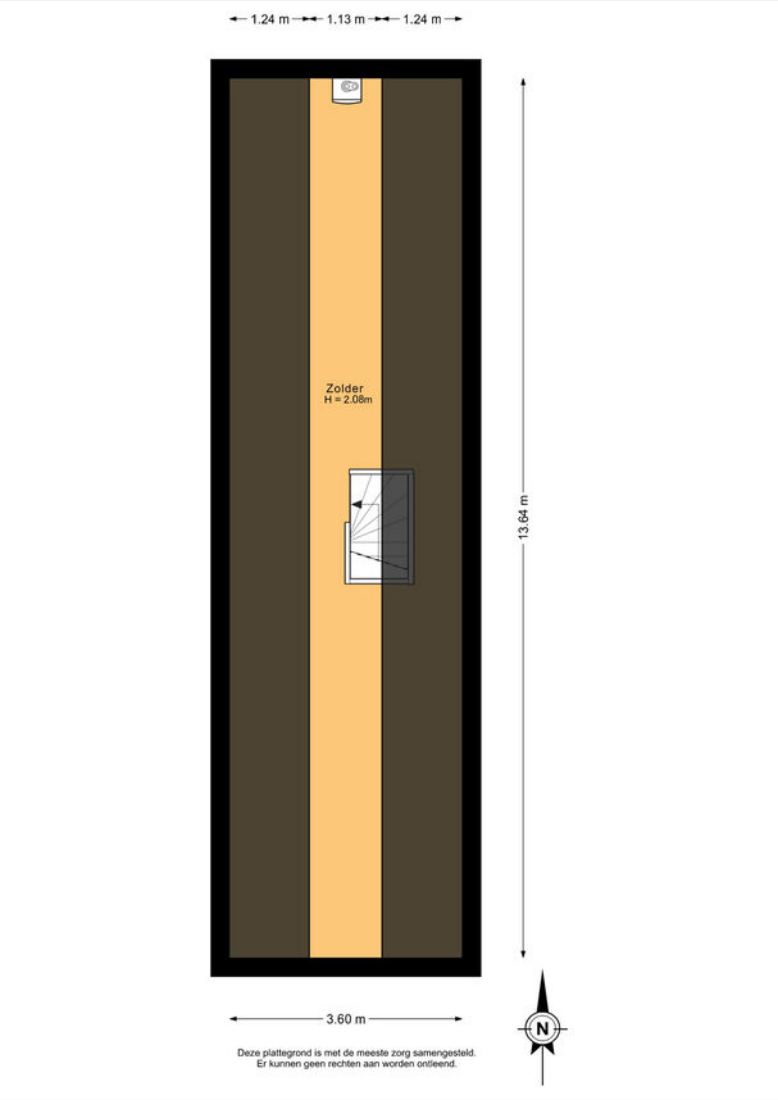
Plattegrond



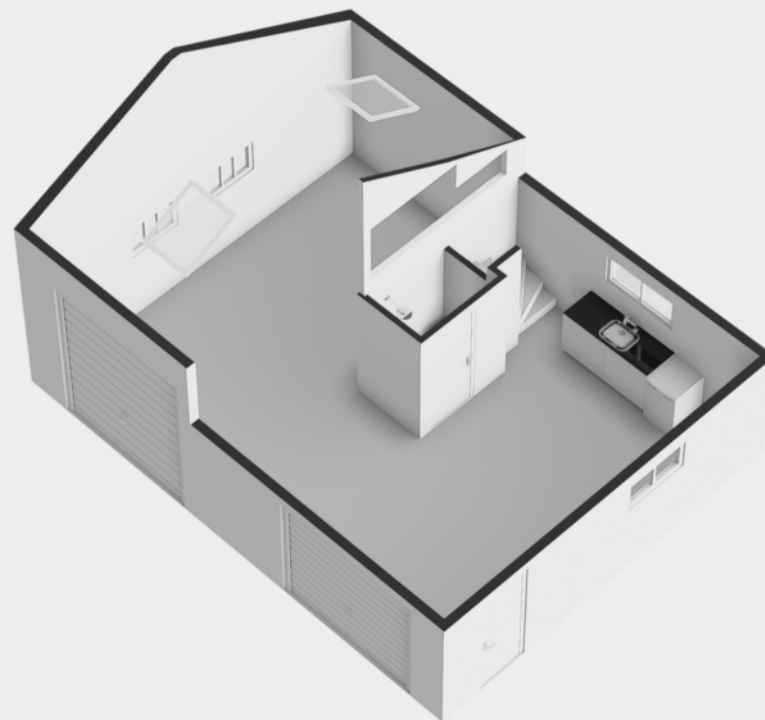
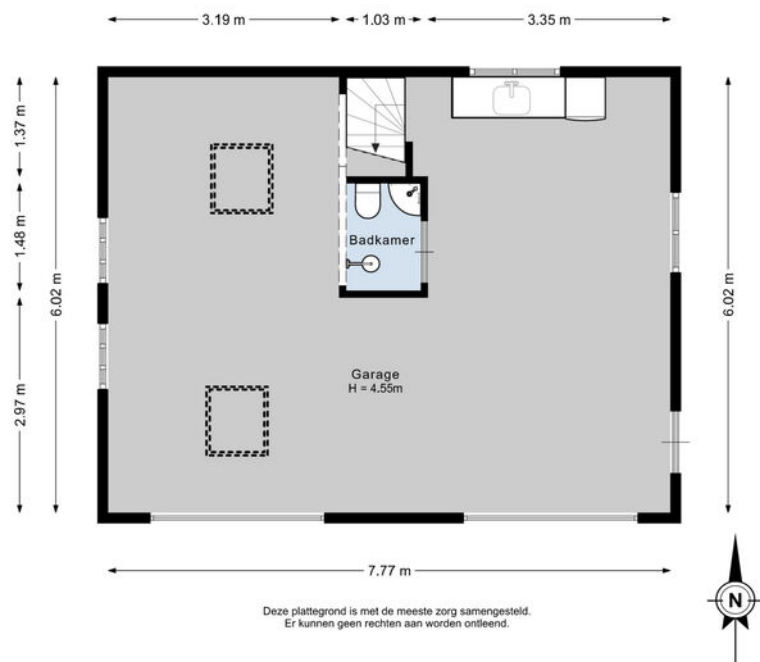
Plattegrond



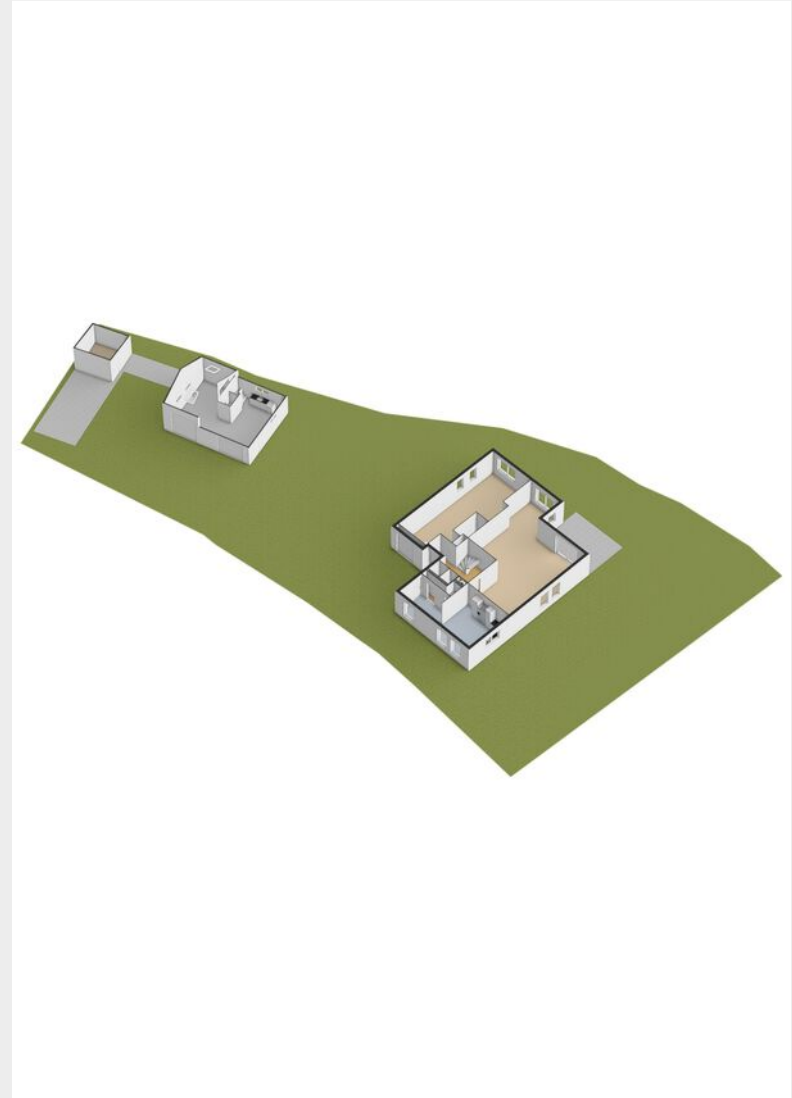
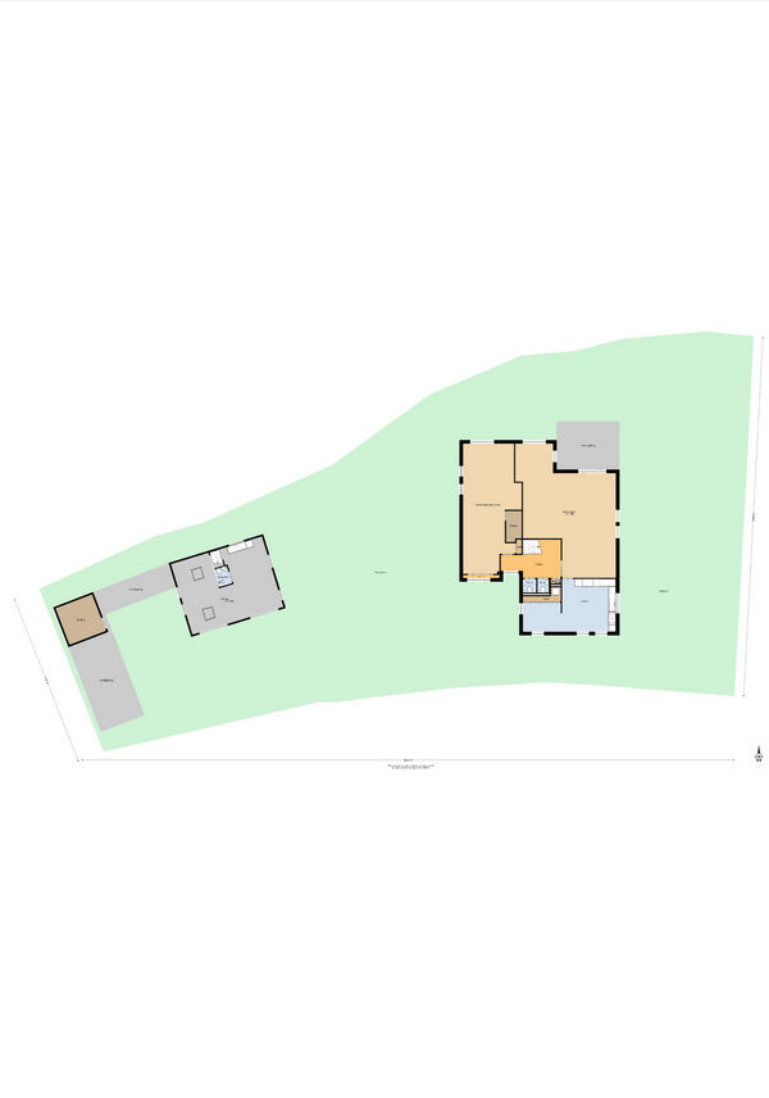
Plattegrond



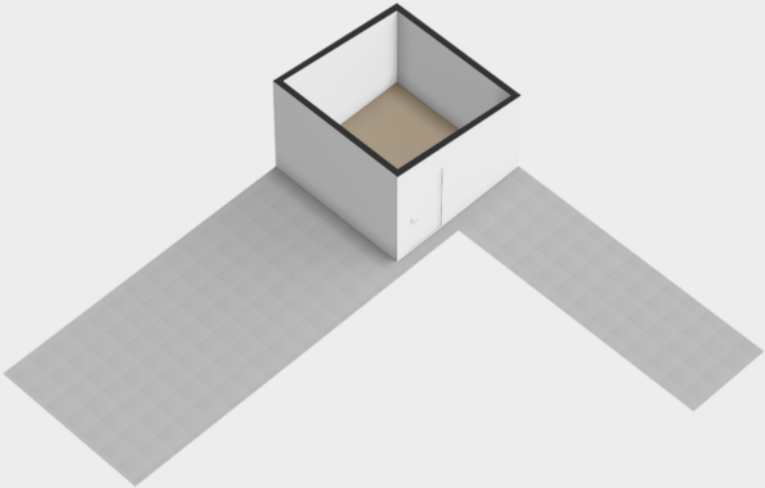
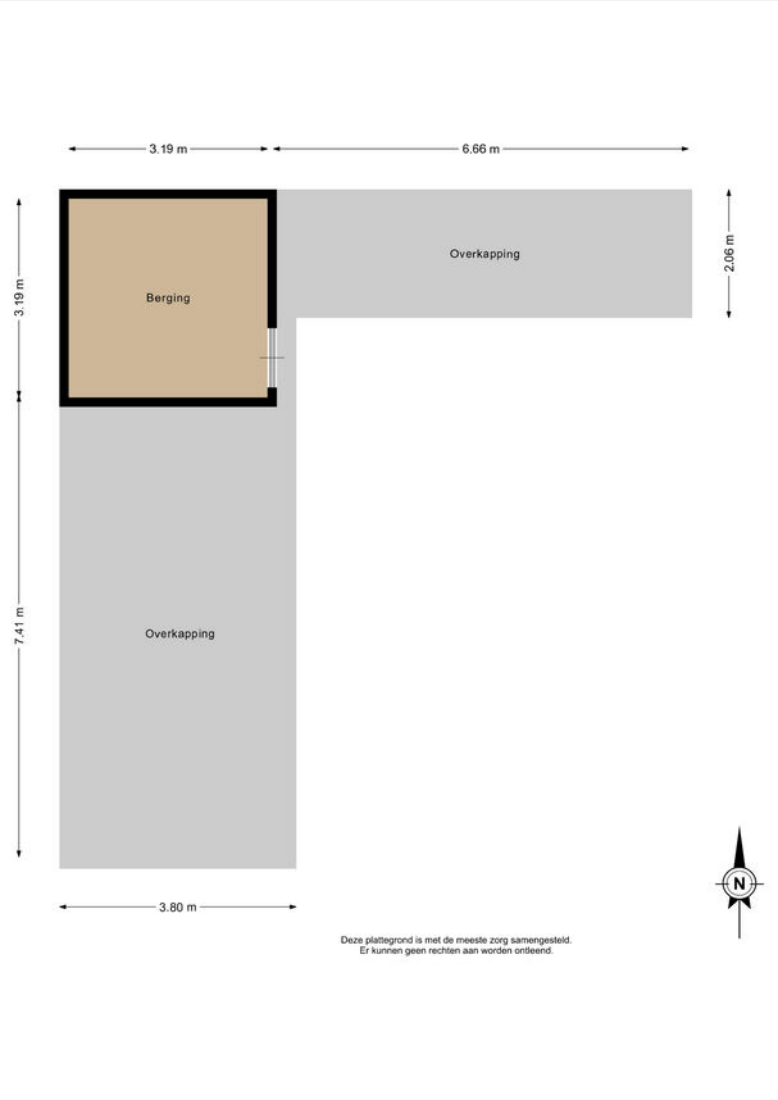
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- houten vloer(delen)	X		
Designradiator(en)	X			- laminaat	X		
Verlichting, te weten				- plavuizen	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Witte druppellampen woonkamer (6x)	X			- (gas)fornuis	X		
- Opbouwspot boven aanrecht			X	- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- magnetron	X		
- Schuifkastenwand keuken	X			- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen		X		- Quooker	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
- Velux verduisteringsschermen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		
- parketvloer	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				- CV-installatie	X		
- douche (cabine/scherf)	X			- boiler	X		
- wastafel	X			Tuin - Inrichting			
- wastafelmeubel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletkast	X			Beplanting	X		
- toilet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toilethouder	X			Buitenverlichting	X		
- toiletborstel(houder)	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- Bidet	X			Tuin - Bebouwing			
- Ladekast	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Brievenbus	X			Carport met schuur	X		
Kluis		X		Dubbele garage met verdieping	X		
(Voordeur)bel	X			Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- Witte houten zithoek met kussens	X		
(Klok)thermostaat	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							

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



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 Hypotheekuw.

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 NRVt 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 NRVt 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. Bezichtiging 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 ontlenen.





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

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

