

Geervliet

Polderlaan 52



te>koop>

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

Welkom >

Maak kennis met de makelaar in Spijkenisse

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

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Voornaam >

Achternaam >

Functie

06

@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

KEURIG EN MODERNE TUSSENWONING MET RUIMTE EN COMFORT

Ben je op zoek naar een huis waar je zo in kunt? Dan zit je hier goed. Deze keurig onderhouden en modern afgewerkte tussenwoning is de afgelopen jaren op belangrijke punten aangepakt. Zo is de tweede verdieping voorzien van een dakkapel, waardoor hier een volwaardige extra slaapkamer is ontstaan. Op de eerste en tweede verdieping zijn kunststof kozijnen geplaatst, wat zorgt voor weinig onderhoud en een nette uitstraling. Daarnaast is er flink geïnvesteerd in isolatie: het dak en de gevels zijn in 2022 nageïsoleerd en in 2025 is de vloer-/bodem geïsoleerd. Dat merk je niet alleen in het wooncomfort, maar ook in de energiekosten. In combinatie met de praktische indeling en de verzorgde afwerking maakt dit een huis dat klaar is voor de toekomst. Ideaal voor starters en jonge doorstromers die comfortabel willen wonen zonder direct te hoeven klussen.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE INDELING

Bij binnenkomst valt direct op hoe licht en verzorgd het geheel is. Via de hal met trapopgang, waar je een modern afgewerkt hangend toilet vindt, loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer aan de voorzijde heeft een grote raampartij, waardoor het daglicht mooi naar binnen valt. De zithoek is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een comfortabele bank en tv-meubel. Wat direct in het oog springt, zijn de moderne akoestische wandpanelen die niet alleen zorgen voor een stijlvolle uitstraling, maar ook bijdragen aan een prettige akoestiek in de ruimte.

Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de eetkamer, waar je met gemak een grote eettafel kwijt kunt. De open verbinding met de keuken zorgt voor een prettige flow in de ruimte. Vanuit de eethoek heb je zicht op de achtertuin, wat het geheel extra ruimtelijk maakt. De afwerking is netjes, met een moderne vloer en rustige kleuren die het huis een verzorgde uitstraling geven.

MODERNE KEUKEN EN VERZORGDE ACHTERTUIN

De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier heb je



Omschrijving

voldoende werk- en opbergruimte, waardoor koken elke dag prettig blijft. De directe toegang tot de tuin is een groot pluspunt, zeker op zonnige dagen.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop mogelijkheden om er een fijne buitenplek van te maken. Of je nu wilt loungen, buiten eten of gewoon genieten van de rust, hier kan het allemaal. Achterin de tuin staat een stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Daarnaast is er een achterom aanwezig.

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers van goed formaat. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer (2018) is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen en is ventilatie goed geregeld.

De tweede verdieping is een echte verrassing. Dankzij de dakkapel is hier een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan. Daarnaast is er extra berging aanwezig en een plek voor de wasmachine. Deze verdieping maakt het huis extra geschikt voor een groeiend huishouden of werken aan huis.

RUSTIGE EN FIJNE WOONOMGEVING IN GEERVLIE

Het huis ligt aan een rustige straat in een prettige woonwijk van Geervliet. Hier woon je in een omgeving waar buren elkaar kennen en waar het heerlijk rustig is.

Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Denk aan winkels,

scholen en sportverenigingen in de directe omgeving.

Geervliet zelf heeft een dorpse sfeer met een rijke historie, terwijl je met de auto binnen korte tijd richting Spijkenisse, Brielle of Rotterdam rijdt. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor forenzen. Hier woon je rustig, maar met alle gemakken binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte ca. 134 m²
- Bouwjaar 1968
- Dakkapel op tweede verdieping
- Kunststof kozijnen op eerste en tweede verdieping
- Dak- en gevelisolatie (2022)
- Vloer-/bodemisolatie (2025)
- Energielabel C (oud label van voor de eerder genoemde verduurzamingen)
- CV-ketel Remeha HR (2021)
- Moderne badkamer en toilet
- Oplevering: In overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

110 m²



Bouwjaar

1968



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

134 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Inhoud	370 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Polderlaan 52

Postcode/plaats

3211 XK Geervliet

Sectie/perceel

Sectie B, nummer 1498

Kadastraal eigendom

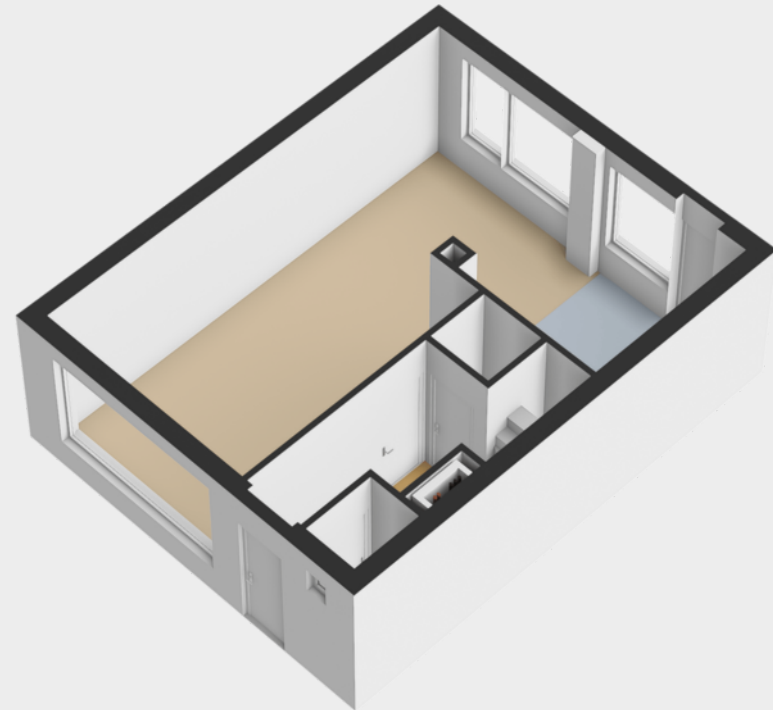
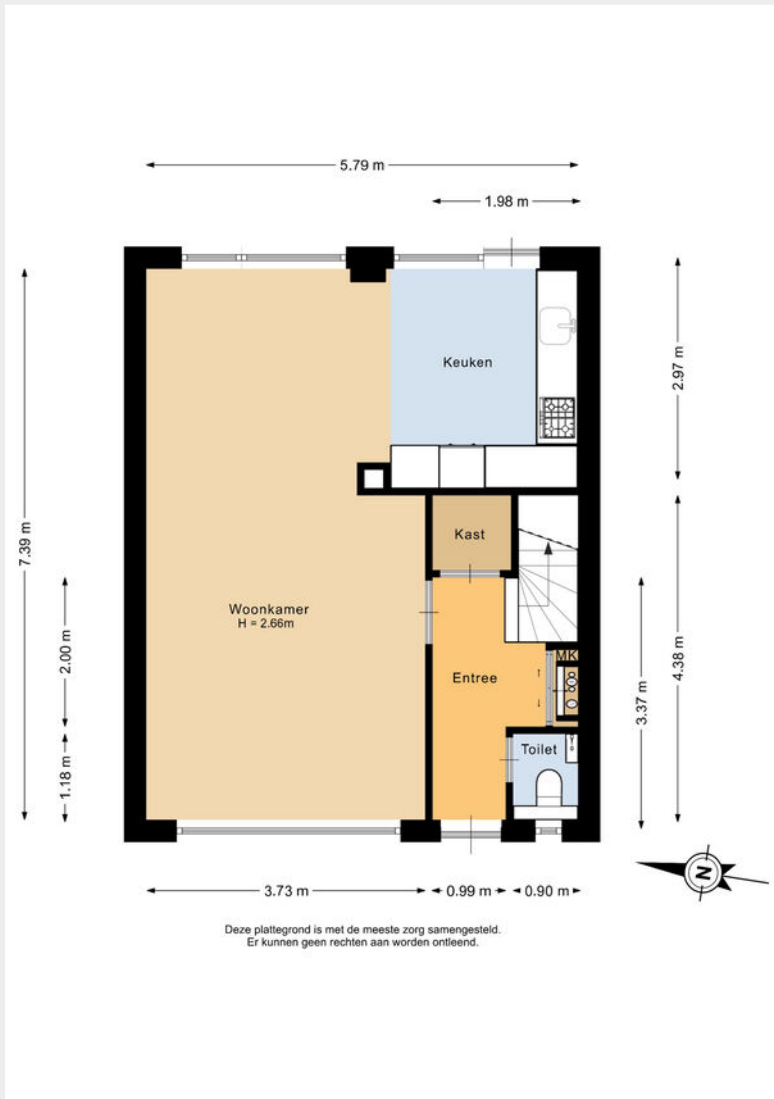
Volle eigendom

Perceelpervlakte

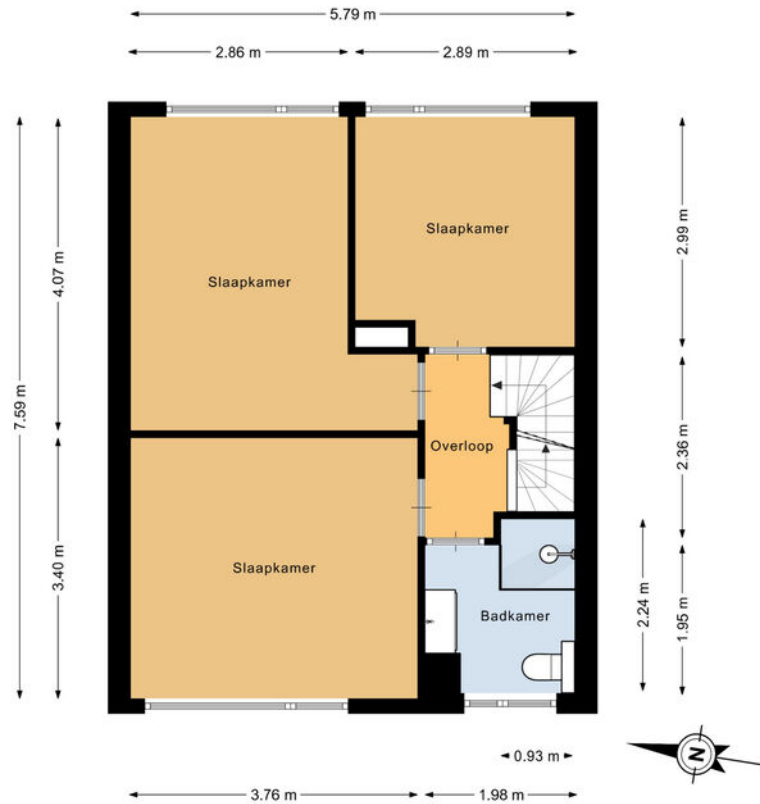
134 m²



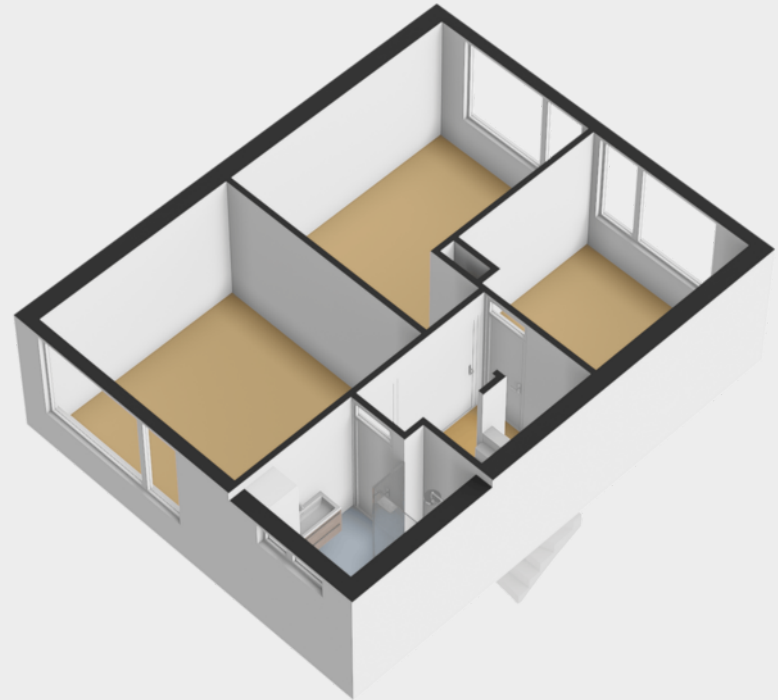
Plattegrond



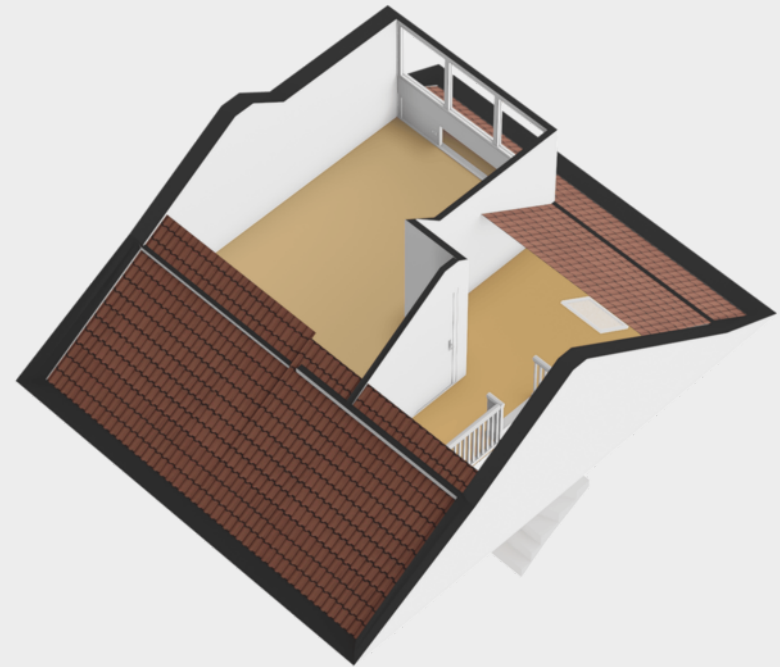
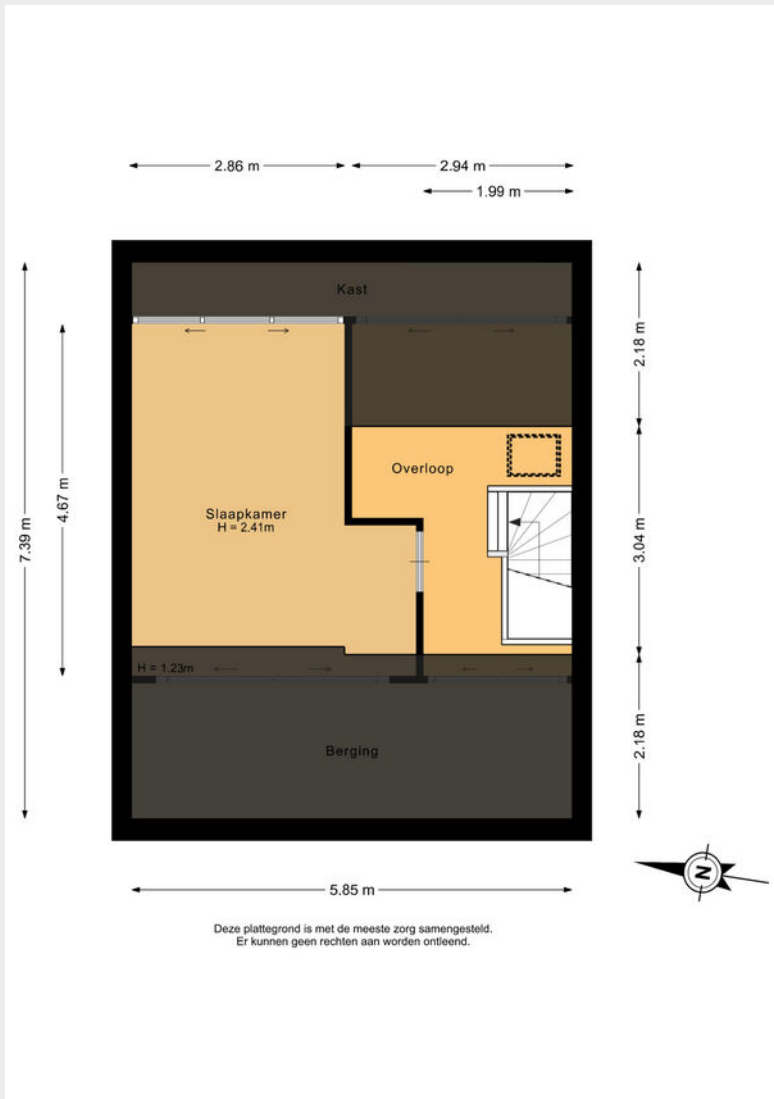
Plattegrond



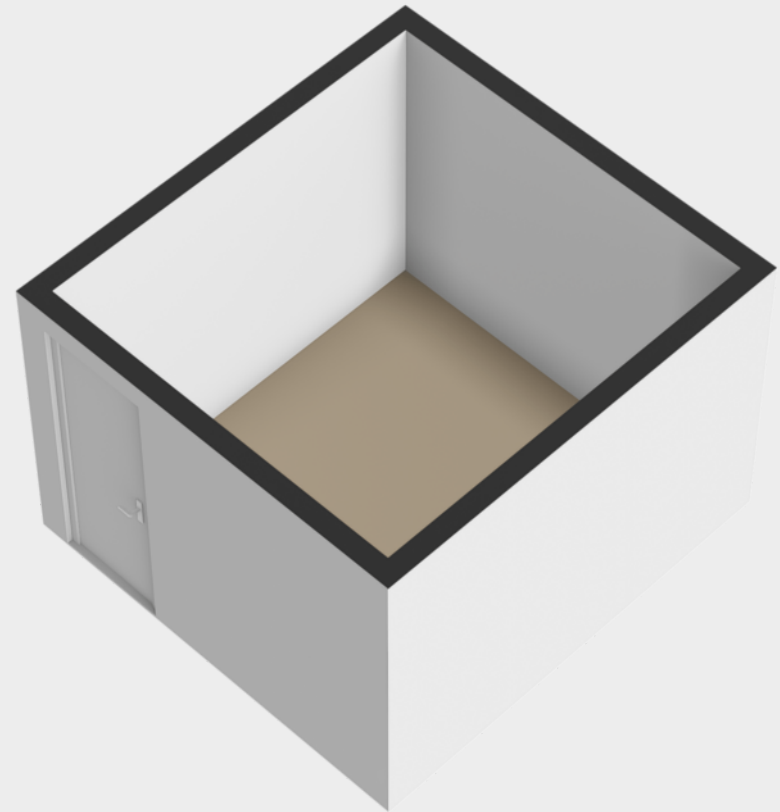
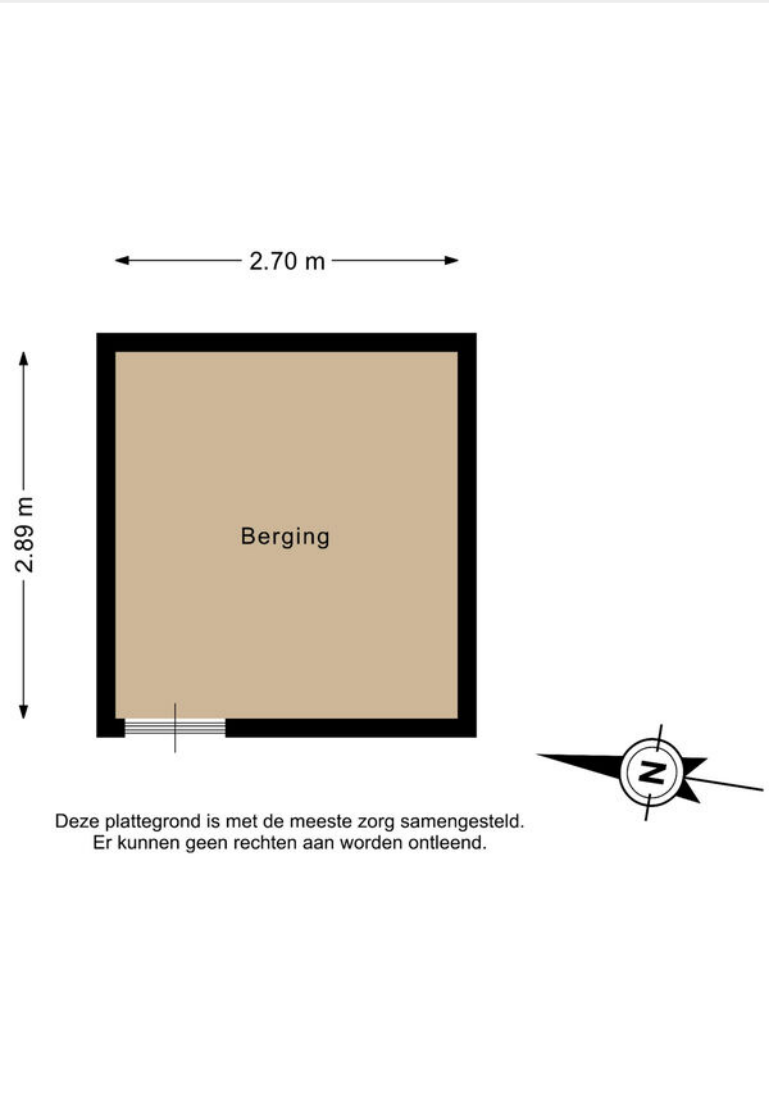
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Eettafel+stoelen			X
Designradiator(en)	X			- Akoestische wandpanelen woonkamer			X
Verlichting, te weten				- Akoestische wandpanelen slaapkamers			X
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- Kledingkasten slaapkamers achterzijde		X		- (gas)fornuis	X		
- Kledingkasten in slaapkamer voorzijde			X	- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koelkast	X		
- rolgordijnen	X			- vriezer		X	
- jaloezieën			X	- vaatwasser	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- toilet	X		
Overig, te weten				- toiletrolhouder	X		
- Wandmeubel/tv-kast			X	- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 Hypotheewu.

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. 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

