

Hellevoetsluis

Esdoornlaan 26



te>koop>

Vraagprijs
€ 350.000,- 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 >

RUIME GESCHAKELDE WONING MET ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN

Ben je op zoek naar een huis met verrassend veel leefruimte, een speelse indeling én een rustige ligging? Dan voel je je aan de Esdoornlaan 26 waarschijnlijk direct thuis. Deze royale geschakelde woning ligt in een groene woonwijk van Hellevoetsluis en biedt alles wat starters en jonge doorstromers zoeken: een ruime woonkamer met aparte zit- en eetkamer, drie volwaardige slaapkamers, een praktische bijkeuken én een zonnige tuin op het zuiden. Dankzij de 12 zonnepanelen, HR+ glas en energielabel B woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

SPEELSE INDELING MET FIJNE WOONRUIMTE

Bij binnenkomst valt direct op hoe praktisch en speels dit huis is ingedeeld. De entree geeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de verschillende leefruimtes op de begane grond. De woonkamer ligt aan de achterzijde van het huis en voelt heerlijk licht aan door de grote raampartijen richting de tuin. Hier ontstaat vanzelf een gezellige zithoek waar je na een lange werkdag lekker kunt ontspannen.

De eetkamer is apart van de woonkamer gesitueerd en vormt echt een fijne plek om uitgebreid te tafelen of gezellig met vrienden te borrelen. Door de openslaande verbinding met de tuin loopt binnen mooi over in buiten. Dat maakt deze ruimte extra prettig tijdens de zonnige maanden.

De keuken heeft een praktische U-opstelling met veel werk- en bergruimte. De lichte fronten in combinatie met het houten werkblad zorgen voor een verzorgde uitstraling die makkelijk te combineren is met verschillende woonstijlen. Vanuit de keuken heb je goed zicht op het leefgedeelte, waardoor koken en gezelligheid hier hand in hand gaan.

Daarnaast beschikt het huis over een praktische bijkeuken/inpandige berging aan de voorzijde. Een ruimte die ideaal is voor witgoed, voorraad, fietsen of hobbyspullen. Juist dit soort extra ruimtes maken het dagelijkse wooncomfort compleet.



Omschrijving

DRIE 'ECHT' RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping merk je opnieuw hoeveel ruimte dit huis biedt. Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers die stuk voor stuk prettig zijn ingedeeld. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed én een royale kledingkast. Dankzij de rustige afwerking is dit een fijne plek om je terug te trekken.

De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot het balkon en is eveneens opvallend ruim. Ideaal als slaapkamer, werkkamer of combinatie van beide. Ook de derde slaapkamer heeft een prettig formaat en is perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel. Door de lichte betegeling oogt de ruimte fris en verzorgd. De indeling is praktisch en biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel dagelijks gebruik.

ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten of gezellig met vrienden en familie te genieten van lange zomeravonden.

Door de beschutte ligging voelt de tuin prettig privé aan. Achterin bevindt zich nog een extra berging voor tuinspullen en gereedschap. Ook is er een achterom aanwezig, wat praktisch is voor bijvoorbeeld fietsen.

ENERGIEZUINIG WONEN IN RUSTIGE WOONWIJK

De Esdoornlaan ligt in een rustige en groene woonomgeving in Hellevoetsluis. In de directe omgeving vind je scholen, sportverenigingen, speeltuinen en winkelvoorzieningen. Ook het Haringvliet, de boulevard en verschillende natuurgebieden liggen op korte afstand. Hierdoor woon je hier heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Daarnaast is dit huis goed onderhouden en op meerdere punten verduurzaamd. Zo is het volledig voorzien van HR+ glas, zijn er 12 zonnepanelen aanwezig en beschikt het huis over energielabel B. De Remeha Tzerra Ace HR-combiketel uit 2024 zorgt daarnaast voor extra wooncomfort en een energiezuinige installatie.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte 112 m²;
- Perceeloppervlakte 95 m²;
- Bouwjaar 1979;
- 3 'echt' ruime slaapkamers;
- Speelse woonkamer met aparte zit- en eetkamer;
- Praktische bijkeuken/inpandige berging;
- Volledig voorzien van HR+ glas;
- 12 zonnepanelen aanwezig;
- CV-ketel Remeha Tzerra Ace HR uit 2024;
- Energietabel B;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

112 m²



Bouwjaar

1979



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

95 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	95 m ²
Inhoud	418 m ³
Bouwjaar	1979
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B





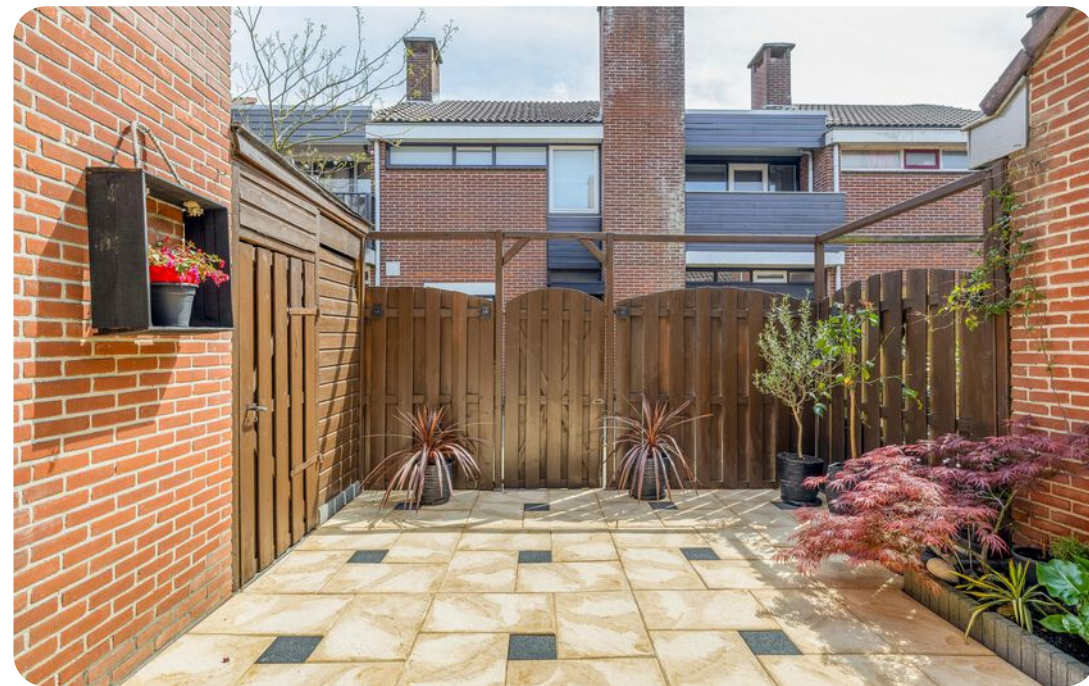


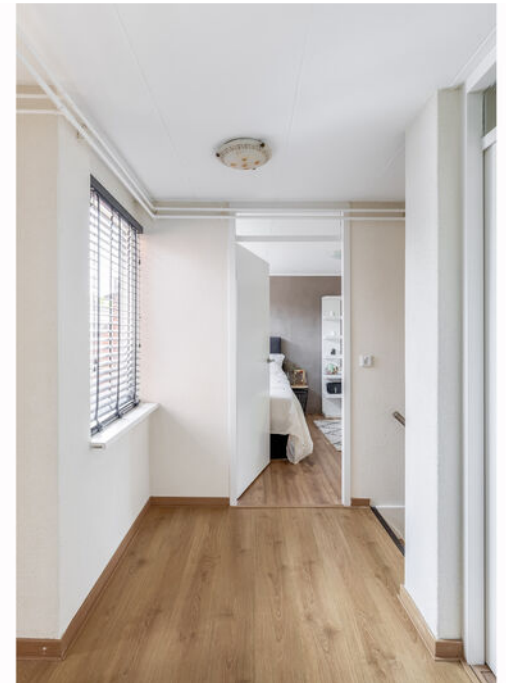
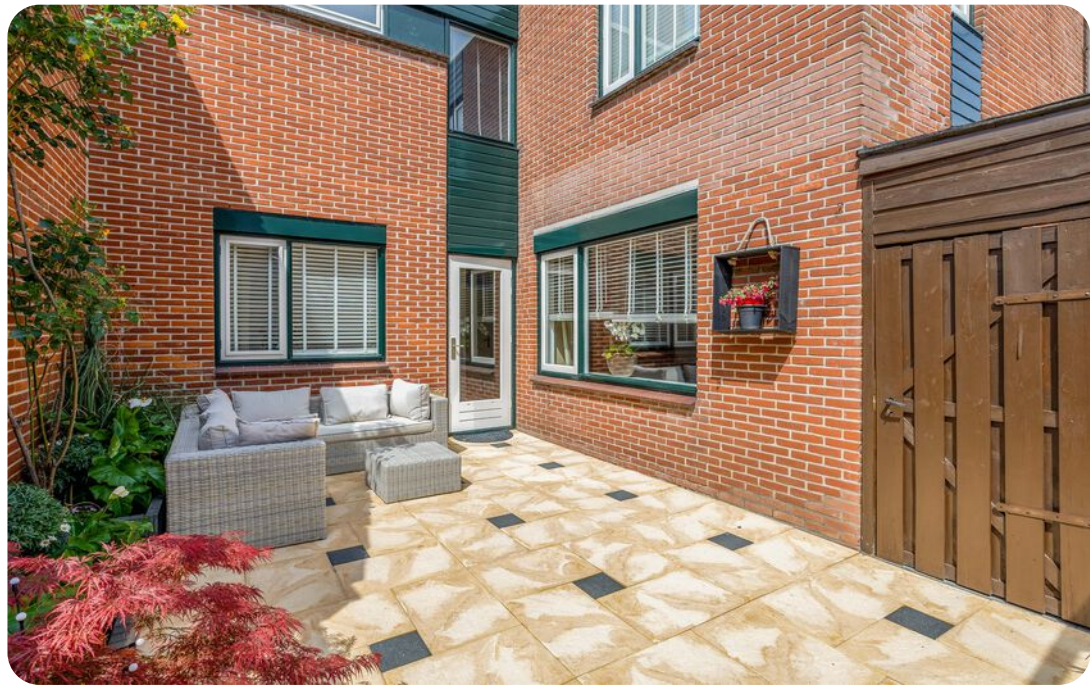
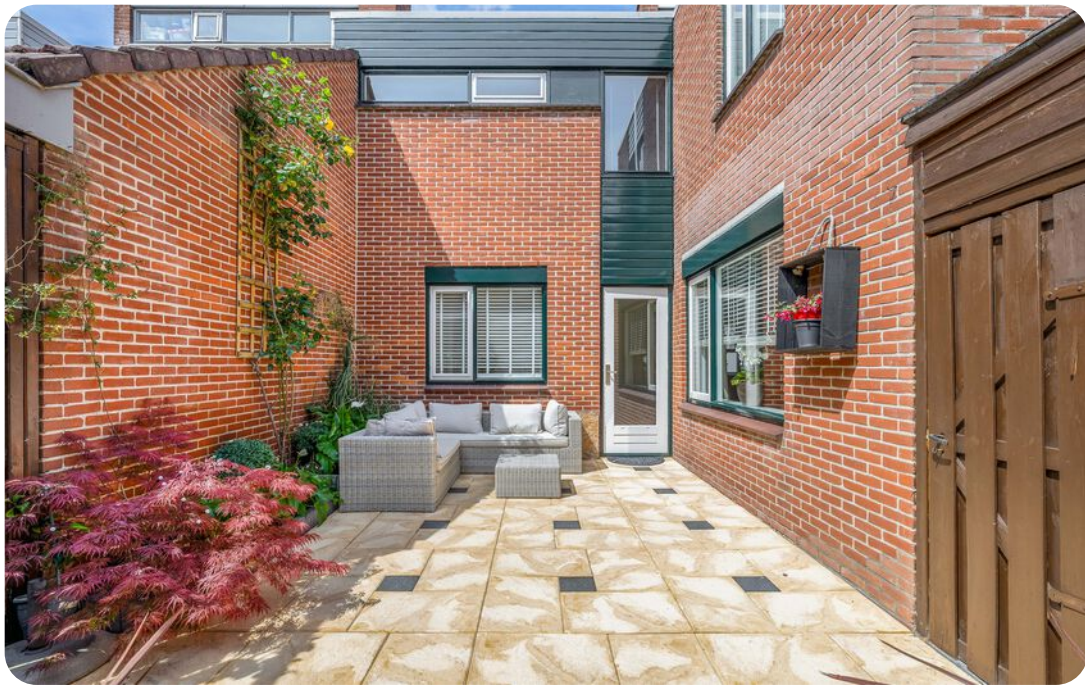




















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Esdoornlaan 26

Postcode/plaats

3224 EM Hellevoetsluis

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 3121

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

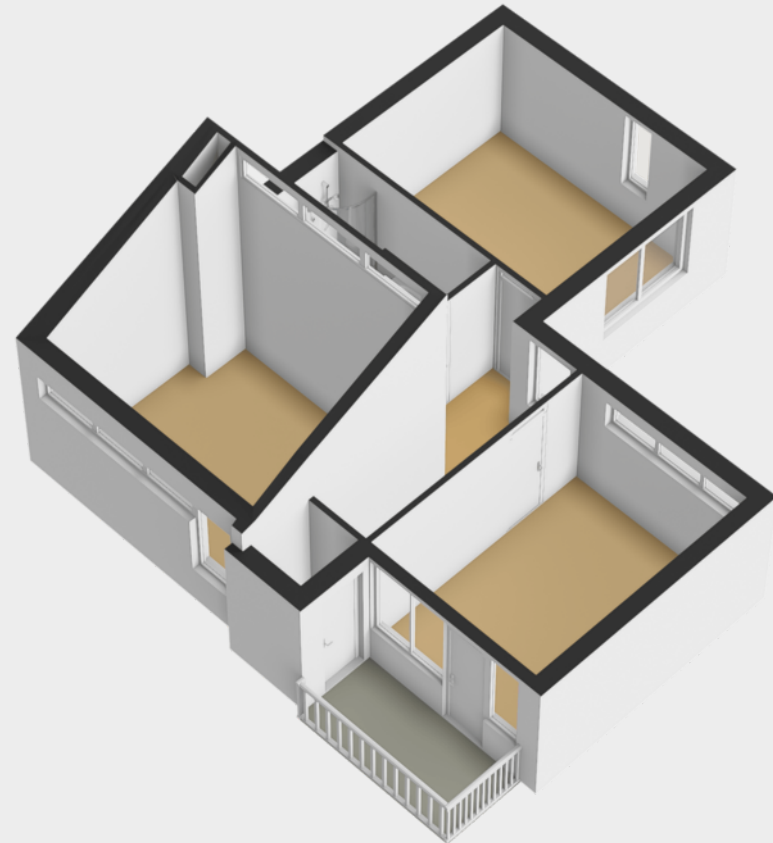
95 m²



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting			X				
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 Hypotheeuw.

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 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

