

Hoogvliet Rotterdam

Harderpad 9



te>koop>

Vraagprijs
€ 339.500,- 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

FIJN (FAMILIE)HUIS MET ZONNIGE TUIN OP HET WESTEN

Ben jij op zoek naar een huis waar je helemaal je eigen plek van kunt maken? Dan is Harderpad 9 in Hoogvliet Rotterdam zeker een bezichtiging waard. Deze tussenwoning beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een heerlijke achtertuin op het westen en een energielabel B. Daarnaast is het huis volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en is de cv-ketel recent vernieuwd in 2024. Een fijne basis dus, met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren.

LICHTE WOONKAMER MET ZICHT OP TUIN AAN VOOR- EN ACHTERZIJDE

Via de ruime voortuin kom je binnen in de entreehal met meterkast, trapopgang, praktische trapkast en toiletruimte. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Wat direct opvalt is de prettige lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een grote eettafel. Dankzij de praktische indeling kun je hier eenvoudig jouw ideale leefruimte creëren.

Aan de achterzijde kijk je heerlijk weg over de groene tuin. Door de ligging op het westen geniet je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon. De tuin heeft een verzorgde uitstraling met veel groen, verschillende borders en een vrijstaande houten berging voorzien van elektra. Ook is er een achterom aanwezig. De voortuin is ook heerlijk zonnig en v.v. een elektrisch zonnescherm. Voor starters en jonge doorstromers is dit een fijne plek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

KEUKEN EN BADKAMER MET POTENTIE

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van het huis en heeft direct toegang tot de tuin. De huidige opstelling is functioneel ingericht met diverse kastruimte en inbouwapparatuur. Tegelijkertijd biedt deze ruimte volop kansen om een moderne woonkeuken te realiseren die helemaal aansluit op de woonwensen van nu.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillend formaat. De grootste slaapkamer



Omschrijving

ligt aan de voorzijde en beschikt over praktische vaste kastruimte. Ook de andere kamers zijn goed bruikbaar als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd met een douche en wastafel en heeft dankzij het raam fijne daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er op deze verdieping een tweede toiletruimte aanwezig, wat zorgt voor extra comfort.

RUSTIG GELEGEN NABIJ VOORZIENINGEN

Het Harderpad ligt in een rustige woonwijk in Hoogvliet Rotterdam met veel groen en voldoende parkeergelegenheid voor de deur. In de directe omgeving van Harderpad 9 vind je diverse basisscholen, een grote supermarkt, speelplaatsen (zoals populaire speeltuinvereniging Meeuwenplaat) en sportverenigingen. Er is een grote LIDL supermarkt op 150 mtr afstand ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Ook winkelcentrum Binnenban ligt op korte afstand.

De bereikbaarheid is daarnaast erg prettig. Metrostation Hoogvliet ligt op fietsafstand, maar naar Rotterdam (of Spijkenisse) reis je sneller via Metrostation Zalmplaat: dat ligt op 10 minuten lopen. Ook de uitvalswegen richting de A15 en A4 zijn goed bereikbaar. Hierdoor is de locatie aantrekkelijk voor mensen die in Rotterdam of de havenregio werken.

Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden in de buurt. Zo wandel of fiets je eenvoudig richting het Ruigeplaatbos, de Oude Maas of andere groene recreatiegebieden in de omgeving. Een fijne combinatie van rustig wonen, veel voorzieningen en een centrale ligging.

HIER MAAK JE ÉCHT JOUW THUIS VAN

De combinatie van een fijne gezinsindeling, een zonnige tuin, kunststof kozijnen met

dubbel glas en energielabel B maakt dit huis aantrekkelijk voor kopers die graag hun eigen woonstijl willen realiseren. Met wat modernisering ontstaat hier een heerlijk thuis op een fijne plek.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Woonoppervlakte ca. 105 m²;
- Perceeloppervlakte 185 m²;
- Bouwjaar 1959;
- Energielabel B;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Intergas HR-combiketel uit 2024;
- Ruime en lichte woonkamer van ca. 30 m²;
- Achtertuin op het Noordwesten;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

105 m²



Bouwjaar

1959



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

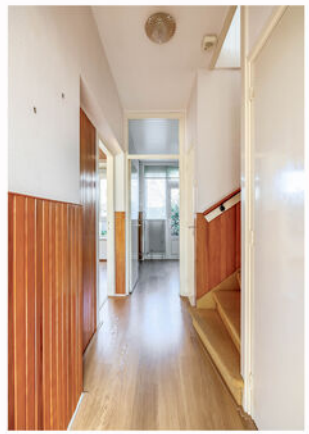
185 m²

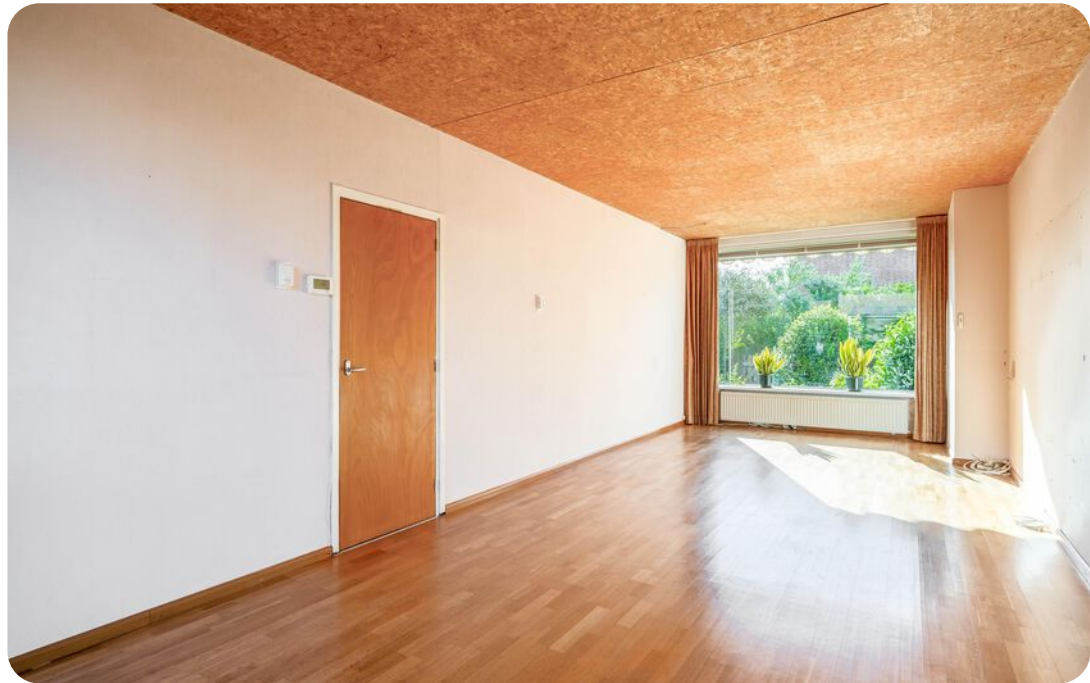
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	105 m ²
Perceeloppervlakte	185 m ²
Inhoud	362 m ³
Bouwjaar	1959
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B



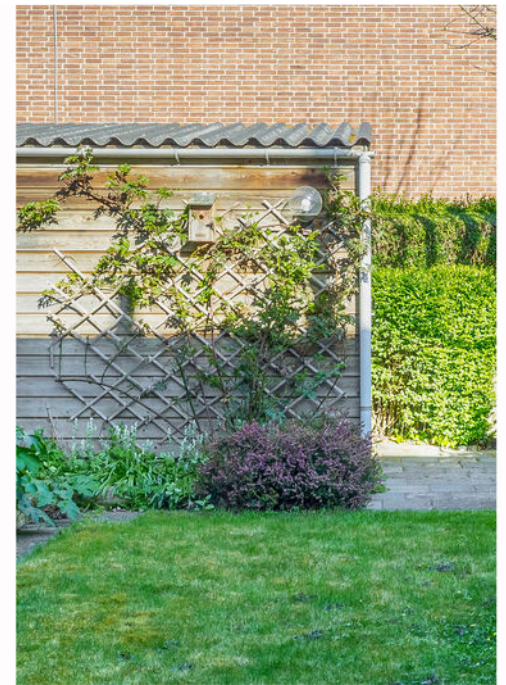
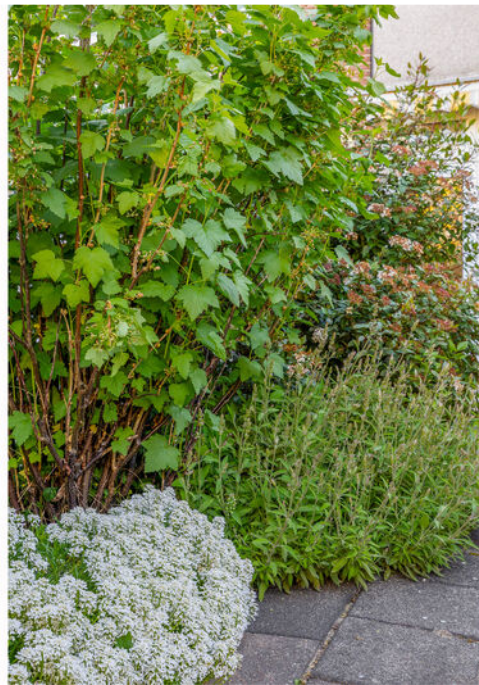


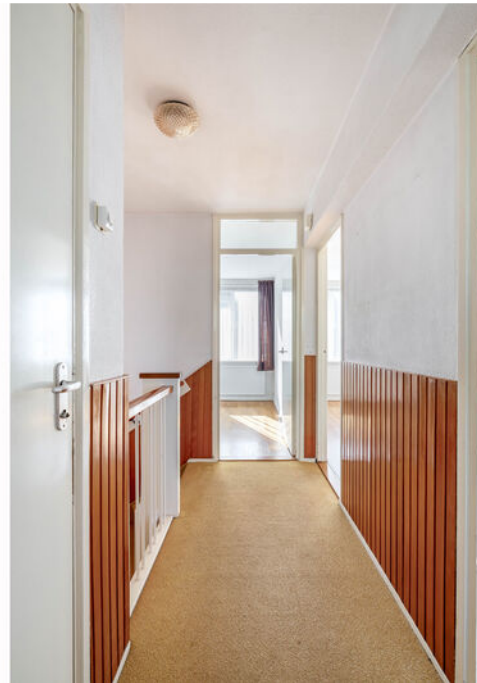




















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Harderpad 9

Postcode/plaats

3192 TS Hoogvliet Rotterdam

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 1211

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

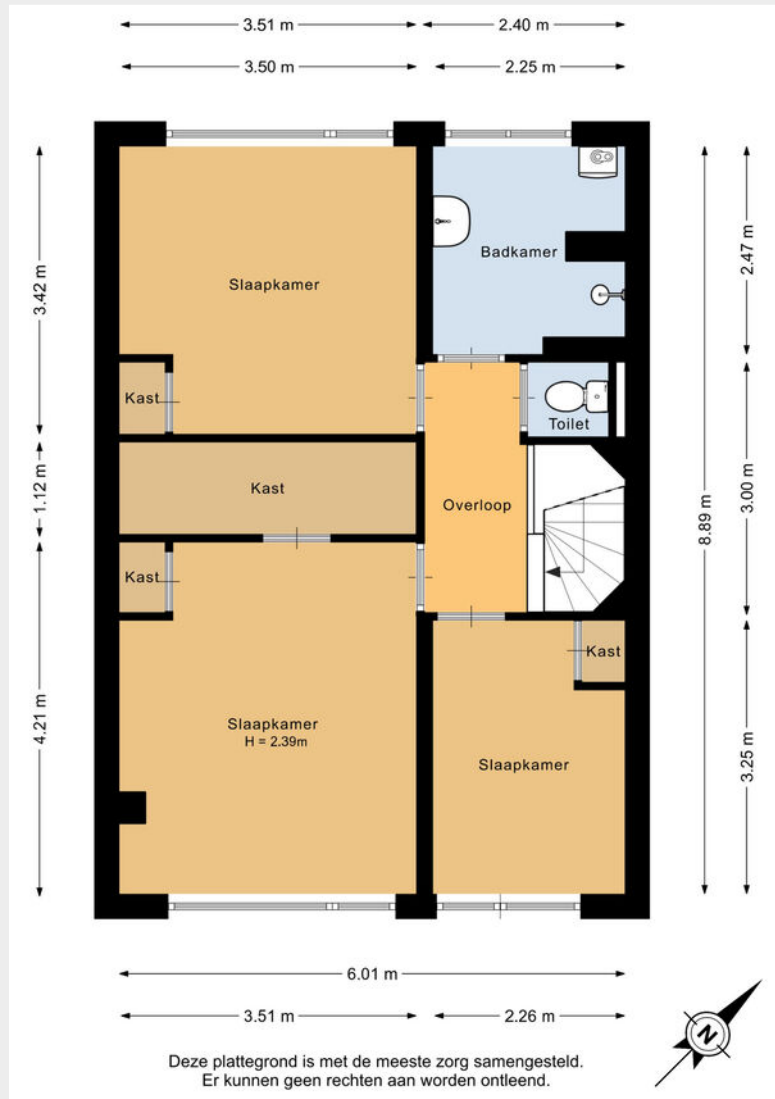
Perceelpervlakte

185 m²

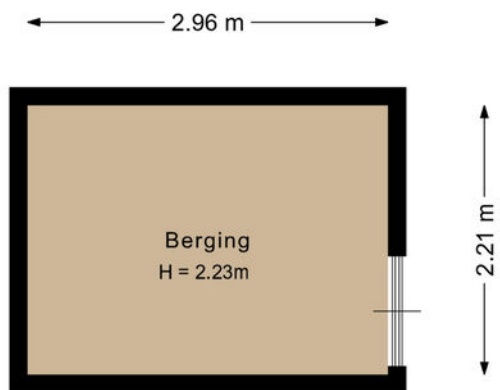
Plattegrond



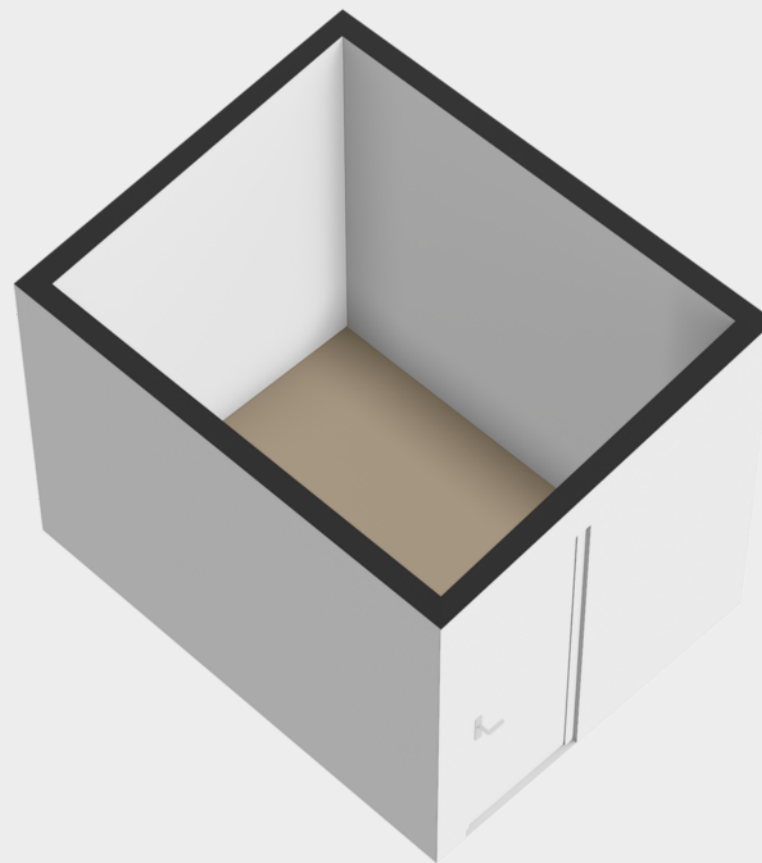
Plattegrond



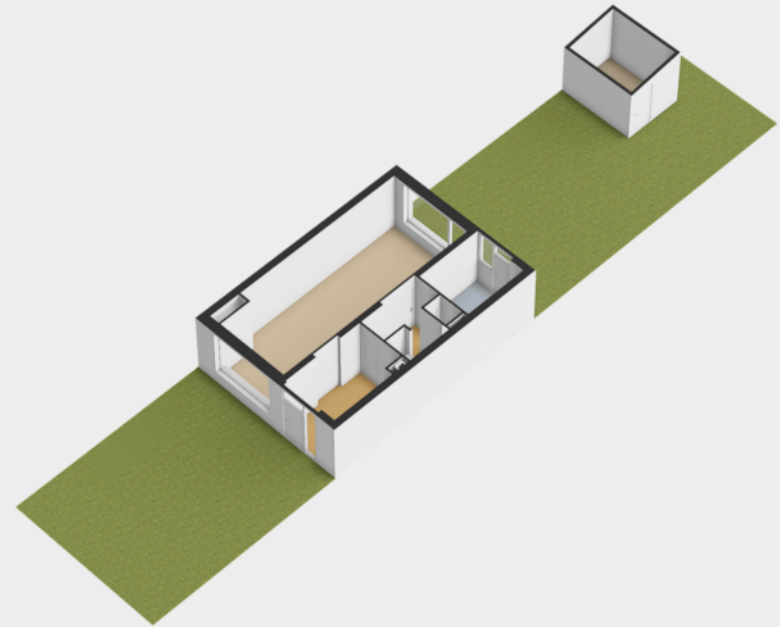
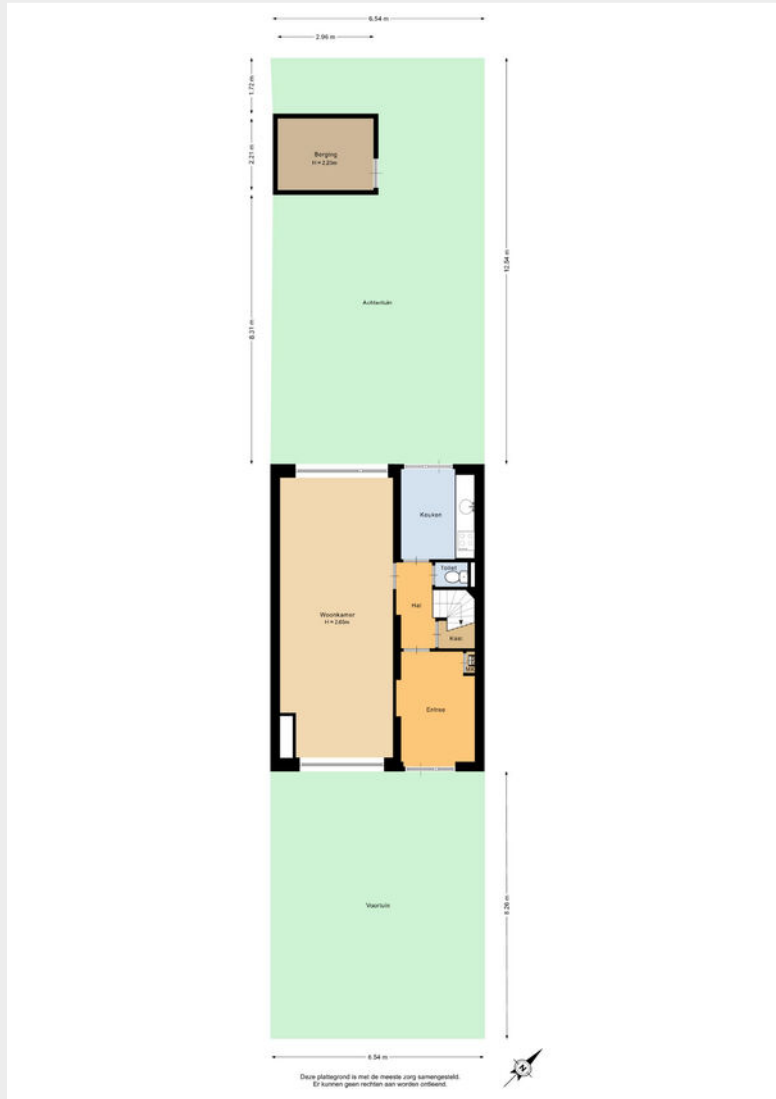
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste en andere kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Opklapbare toiletbeugels (toilet boven)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- Douchestoel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Grohe Mengkraan, Doucheslang met Douchekop	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonwering voor, afstandsbediening	X		
Zonwering achter, bediening	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Electrische grasmaaier, bezem	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 Hypotheew.

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. 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 ontleen.





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

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

