

Spijkenisse

Ibishoek 37



te>koop>

Vraagprijs
€ 382.000,- 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

RUIM FAMILIEHUIS MET VRIJ UITZICHT ACHTER

Ben je op zoek naar een ruim huis met volop mogelijkheden, een zonnige tuin én een vrije ligging? Dan zit je hier goed. Dit huis aan de Ibishoek biedt precies wat veel starters en jonge doorstromers zoeken: ruimte, licht en comfort. Zo is het huis volledig voorzien van kunststof kozijnen en een dakkapel met HR++ glas, wat zorgt voor weinig onderhoud en goede isolatie. De circa 12 meter diepe achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon geniet. Aan de achterzijde heb je bovendien een vrije ligging aan een singel en groen, wat zorgt voor rust, privacy en een open uitzicht. Met energielabel B, 12 zonnepanelen en een nageïsoleerde vloer is dit ook nog eens een energiezuinig geheel.

LICHTE WOONKAMER MET DIRECT TUINCONTACT

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. De hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui aan de achterzijde. Hierdoor loopt binnen naadloos over in buiten, wat vooral op zonnige dagen echt een plus is.

De ruimte is groot genoeg voor een comfortabele zithoek én een royale eethoek. Door de rechte wanden is de indeling eenvoudig en flexibel. Of je nu kiest voor een moderne inrichting of juist iets warmes en sfeervols: hier kun je alle kanten op.

Aan de voorzijde vind je de keuken. Deze is netjes en praktisch ingericht met voldoende kastruimte en werkblad. Vanuit de keuken heb je zicht op de straat, terwijl je toch verbonden blijft met de woonkamer. Een fijne basis, die je eventueel in de toekomst naar eigen smaak kunt aanpassen.

ZONNIGE EN DIEPE TUIN OP HET WESTEN

De achtertuin is een van de grote pluspunten van dit huis. Met een diepte van circa 12 meter heb je hier alle ruimte om te genieten van het buitenleven. De ligging op het westen zorgt ervoor dat je vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt profiteren.

Omschrijving

De tuin is aangelegd met een combinatie van terras en groen, waardoor je verschillende zitplekken kunt creëren. Achterin staat een stenen berging en via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar. Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de vrije ligging aan de achterzijde. Je kijkt uit over een singel en groenstrook, wat zorgt voor een open en rustig gevoel. Geen directe achterburen, maar juist ruimte en privacy.

VIER SLAAPKAMERS EN VOLWAARDIGE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een prettig formaat. Ook de andere kamers zijn goed in te delen, bijvoorbeeld als kinderkamer, werkkamer of inloopkast mede vanwege het dakkapel aan de achterzijde.

De badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel en toilet. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine, wat het geheel praktisch maakt voor dagelijks gebruik. De tweede verdieping is een volwaardige extra woonlaag. Hier vind je de vierde slaapkamer, die zich uitstekend leent als master bedroom, werkruimte of hobbykamer.

FIJNE EN GROENE WOONOMGEVING

De ligging van dit huis maakt het plaatje compleet. Je woont hier in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, ideaal voor wie comfortabel en ontspannen wil wonen.

Aan de achterzijde grenst het huis aan een groene singel, waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur dichtbij huis. De wijk zelf staat bekend als

kindvriendelijk en overzichtelijk, met voldoende speelplekken in de buurt.

Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam en de rest van de regio zijn snel te bereiken. Zo combineer je hier rustig wonen met een goede bereikbaarheid.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: ca. 115 m²
- Perceeloppervlakte: 136 m²
- Bouwjaar: 1980
- Vrije ligging aan de achterzijde aan singel en groen
- Volledig v.v. kunststof kozijnen met HR++ glas
- Dakkapel op eerste verdieping achterzijde
- Schuifpui naar de zonnig tuin op het Westen
- Tuin 12 meter diep met elektrisch zonnescherm
- 12 zonnepanelen
- Energielabel: B
- Oplevering: in overleg

Toelichtingsclausule NEN2580:

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.



Kenmerken



Woonoppervlakte

115 m²



Bouwjaar

1980



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

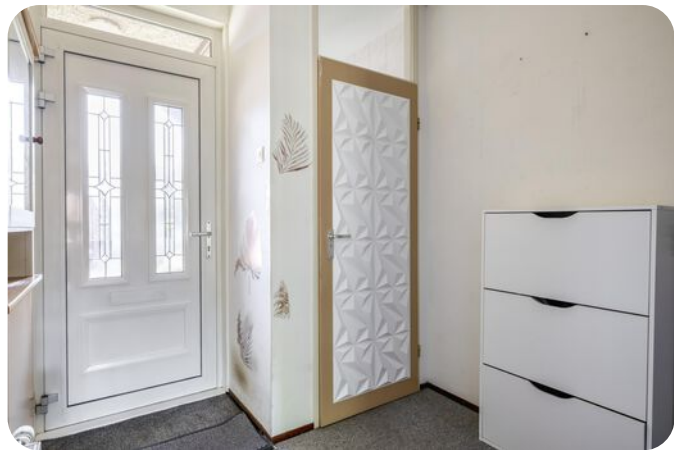
136 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

B

























Virtueel > bezichtigen >

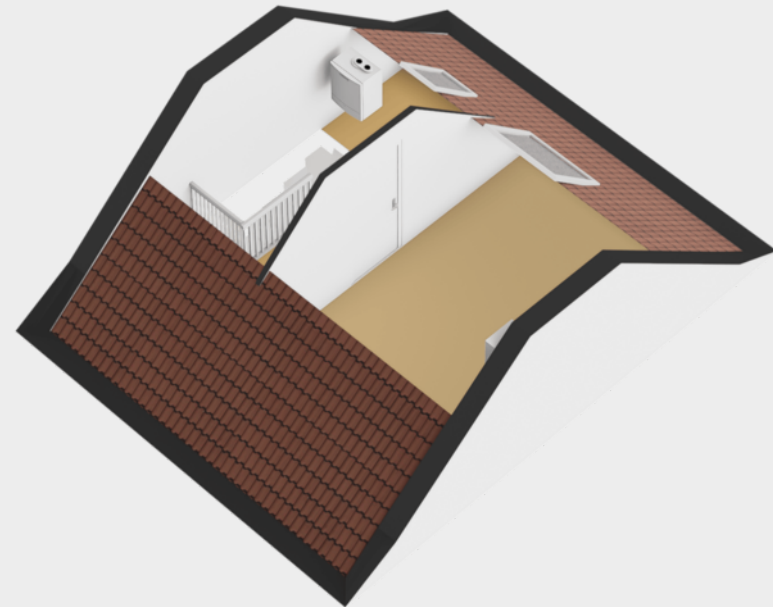
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



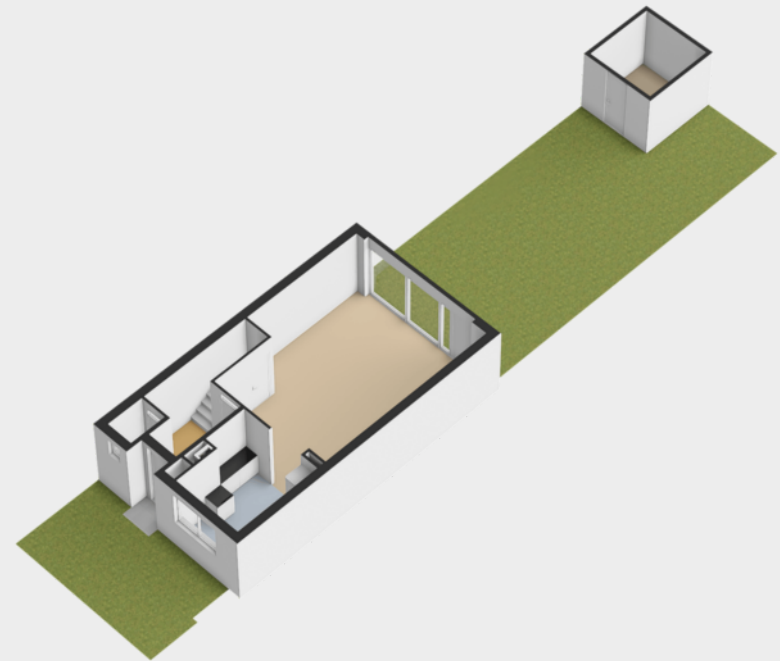
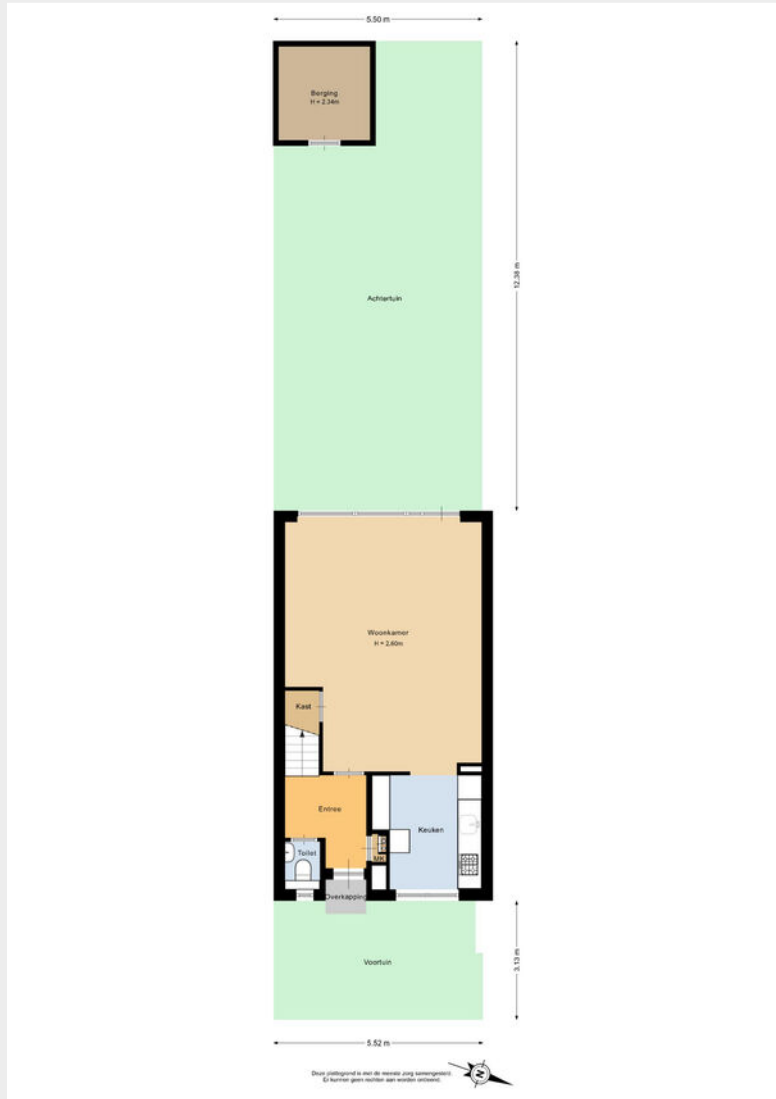
Plattegrond



Plattegrond

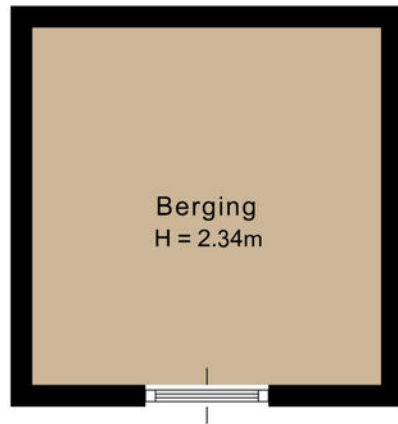


Plattegrond



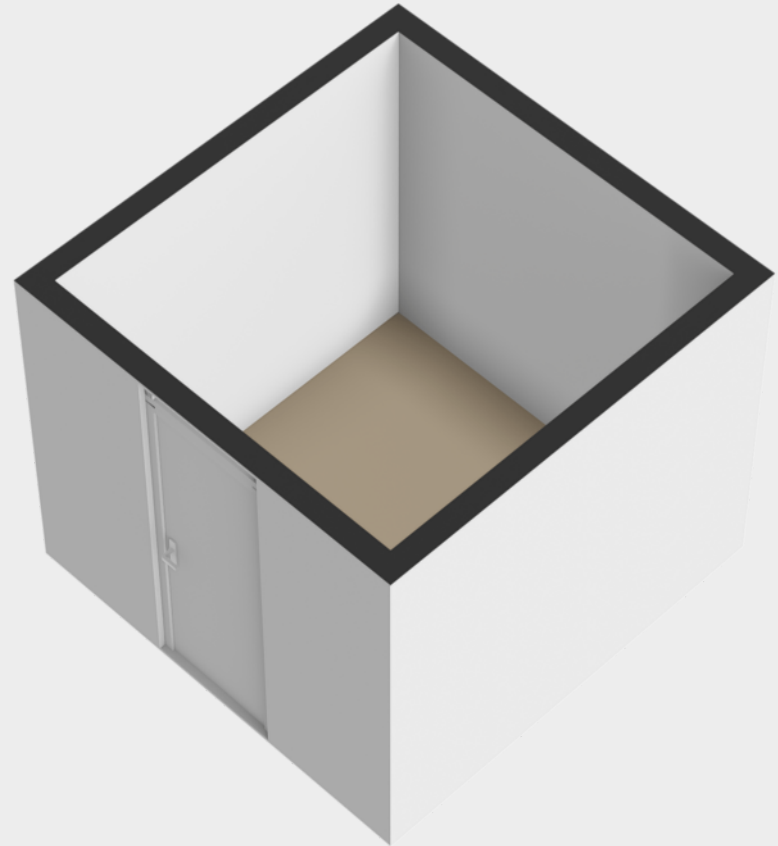
Plattegrond

← 2.41 m →



↑ 2.47 m ↓

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				- laminaat	X		
(Gas)kachels	X			- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X						
Radiatorafwerking	X			Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- spiegelwanden	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- schilderij ophangstelsel	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen	X			Woning - Keuken			
				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- gordijnrails	X			- kookplaat	X		
- gordijnen	X			- (gas)fornuis	X		
- overgordijnen	X			- afzuigkap	X		
- vitrages	X			- magnetron	X		
- rolgordijnen	X			- oven	X		
- jaloezieën	X			- koelkast	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- vriezer	X		
				- koel-vriescombinatie	X		
Vloerdecoratie, te weten				- Quooker	X		
- vloerbedekking	X			- koffiezetapparaat		X	
- parketvloer	X						
- houten vloer(delen)	X			Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
- toilet	X			Rookmelders	X		
- toiletrolhouder	X			(Klok)thermostaat	X		
- toiletborstel(houder)	X			Airconditioning	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Rolluiken			
- ligbad	X			Zonwering buiten	X		
- douche (cabine/scherm)	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
- wastafel	X			Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
- wastafelmeubel	X			Waterslot wasautomaat	X		
- planchet	X			Zonnepanelen	X		
- toiletkast	X			Oplaadpunt elektrische auto	X		
- toilet	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletrolhouder	X			- CV-installatie	X		
- toiletborstel(houder)	X			- boiler	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuin - Inrichting			
Schotel/antenne	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
Brievenbus	X			Beplanting	X		
Kluis	X			Tuin - Verlichting/installaties			
(Voordeur)bel	X			Buitenverlichting	X		
Alarminstallatie	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 Hypotheekadvies.

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. 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

