

Spijkenisse

Wijngaard 35



te>koop>

Vraagprijs
€ 419.500,- 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

Wijngaard 35 in Spijkenisse

RUIME EN INSTAPKLARE HOEKWONING MET UITBOUW, 4 SLAAPKAMERS, 2 EIGEN PARKEERPLAATSEN EN ENERGIELABEL A

Ben je op zoek naar een ruim en instapklaar huis waar je eigenlijk direct kunt gaan wonen? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning aan de Wijngaard 35 zeker een bezichtiging waard. Dit fijne gezinshuis beschikt over een royale woonkamer, vier slaapkamers, een moderne badkamer, een verzorgde tuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is het huis de afgelopen jaren op veel punten vernieuwd en verduurzaamd. Denk aan kunststof kozijnen met HR++ glas, 14 zonnepanelen, airco's en energielabel A.

RUIME UITGEBOUWDE LEEFRUIMTE BENEDEN

Bij binnenkomst valt direct op hoe netjes en verzorgd dit huis is afgewerkt. De uitgebouwde woonkamer zorgt voor een verrassend ruime leefruimte met veel lichtinval door de grote schuifpui richting de achtertuin. De combinatie van de strakke afwerking, warme kleuren en de visgraatvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een moderne en gezellige uitstraling. Er is volop ruimte voor een grote zithoek én een royale eettafel waar je met familie of vrienden gezellig samenkomt.

De keuken aan de voorzijde is vernieuwd in 2016 en uitgevoerd in een moderne kleurstelling. Dankzij het grote raam komt er prettig daglicht binnen tijdens het koken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en kastruimte. Vanuit de woonkamer loop je via de schuifpui direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt meerdere fijne plekken om te zitten. Door de hoekligging voelt het geheel ruim aan en is er voldoende privacy aanwezig. Achterin de tuin staat een praktische berging. Daarnaast zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorzijde van het huis.



Omschrijving

MODERNE BADKAMER EN VIER SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende formaten. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kast. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Alle kamers beschikken over een prettige lichtinval en zijn netjes afgewerkt.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en heeft een moderne en luxe uitstraling gekregen. De combinatie van donkere accenten, een stijlvol wastafelmeubel en de fraaie inloopdouche zorgen voor een eigentijdse sfeer. Ook het separate toilet op de verdieping is modern uitgevoerd.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakraam en vaste bergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder zijn de opstelling van de cv-ketel, de wasmachineaansluiting en extra bergruimte aanwezig. Deze verdieping is multifunctioneel in te richten en perfect voor grotere gezinnen of mensen die extra werkruimte zoeken.

DUURZAAM EN GOED ONDERHOUDEN

Dit huis is de afgelopen jaren flink aangepakt en dat merk je aan alles. In 2021 is de achterzijde uitgebouwd waardoor extra leefruimte is ontstaan. Vrijwel het gehele huis is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, met uitzondering van één raam in de woonkamer. Daarnaast beschikt het huis over 14 zonnepanelen die in 2022 zijn geplaatst en meerdere airco's voor extra comfort tijdens warme dagen.

Dankzij de volledige isolatie en de duurzame voorzieningen beschikt het huis over energielabel A. De cv-ketel uit 2017 wordt gehuurd voor € 42,- per maand inclusief onderhoud. Hierdoor woon je hier comfortabel en energiezuinig.

KINDVRIENDELIJK WONEN NABIJ VOORZIENINGEN

De ligging van dit huis is ideaal voor gezinnen en doorstromers. Achter het huis bevindt zich direct een speeltuin waardoor kinderen veilig buiten kunnen spelen. Daarnaast woon je hier dichtbij winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen. Ook uitvalswegen richting Rotterdam en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar.

Spijkenisse is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een populaire woonplaats vanwege de combinatie van ruimte, voorzieningen en bereikbaarheid. In de directe omgeving vind je winkelcentrum Akkerhof en het grotere centrum van Spijkenisse met een ruim aanbod aan winkels, horeca en supermarkten. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met recreatiegebieden, wandelroutes en het Hartelpark in de buurt.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte ca. 125 m²;
- Perceeloppervlakte ca. 155 m²;
- Bouwjaar 1981;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel A, volledige isolatie en 14 zonnepanelen;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Keuken vernieuwd in 2016;
- Badkamer vernieuwd in 2023;
- Uitbouw aan achterzijde geplaatst in 2021;
- Achtertuin gelegen op het noordoosten;
- Voortuin met twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Cv-ketel uit 2017, huur € 42,- per maand inclusief onderhoud;
- Oplevering in overleg, richtlijn begin september.



Kenmerken



Woonoppervlakte

125 m²



Bouwjaar

1981



Slaapkamers

4



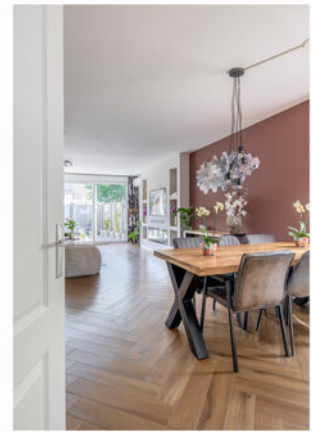
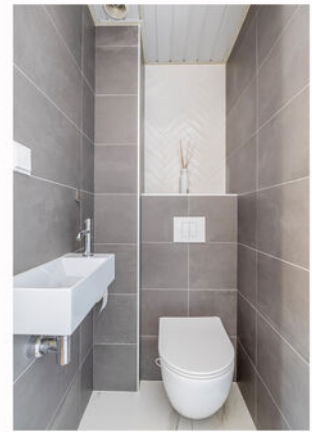
Perceeloppervlakte

155 m²

| | |
|--------------------|--|
| Soort | eengezinswoning |
| Type | hoekwoning |
| Aantal kamers | 5 |
| Woonoppervlakte | 125 m ² |
| Perceeloppervlakte | 155 m ² |
| Inhoud | 458 m ³ |
| Bouwjaar | 1981 |
| Tuin | noordoost |
| Verwarming | c.v.-ketel (2017) |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |









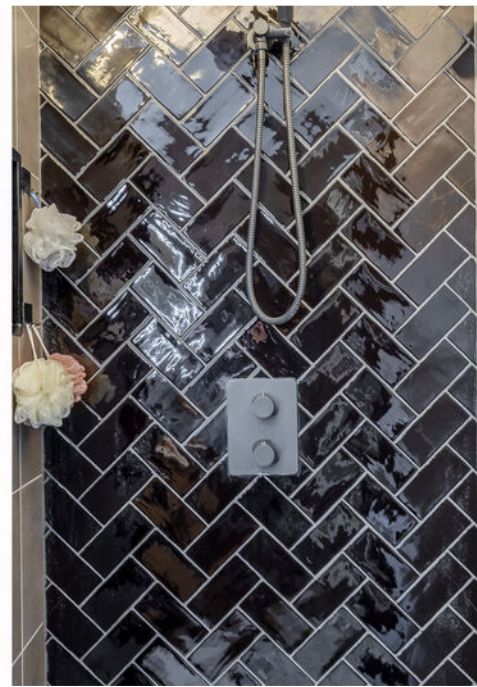
















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale gegevens

Adres

Wijngaard 35

Postcode/plaats

3206 PR Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 7729

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

155 m²



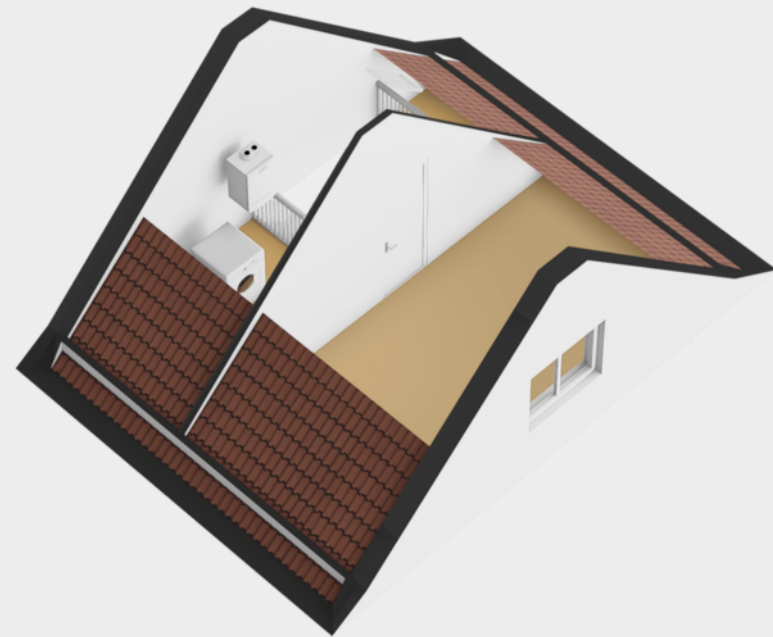
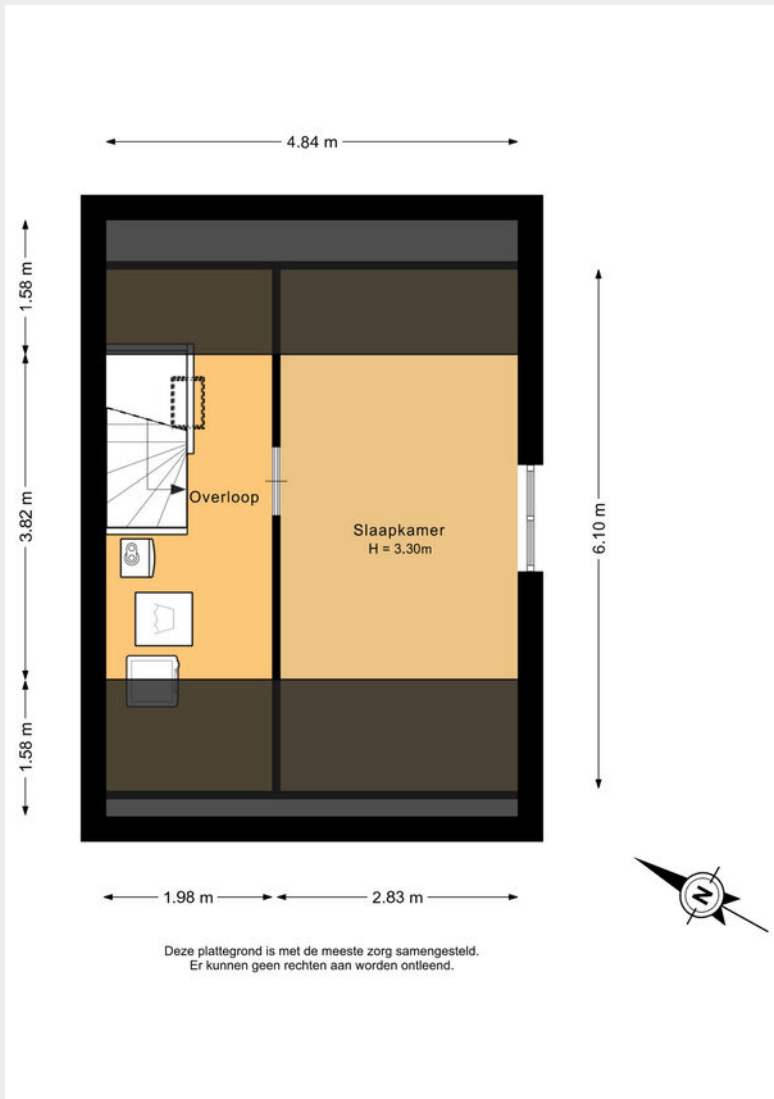
Plattegrond



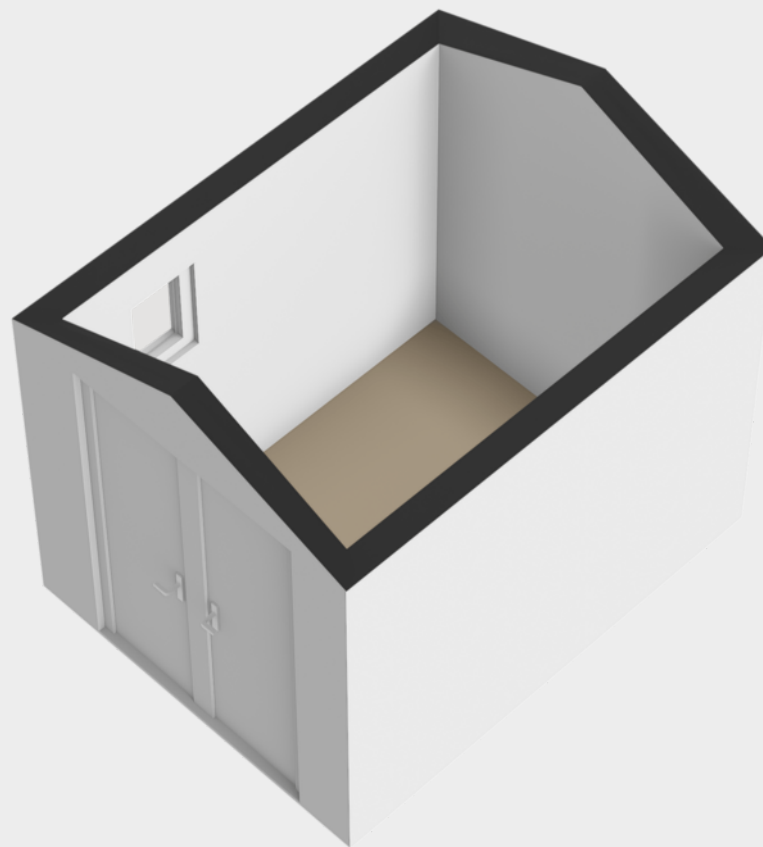
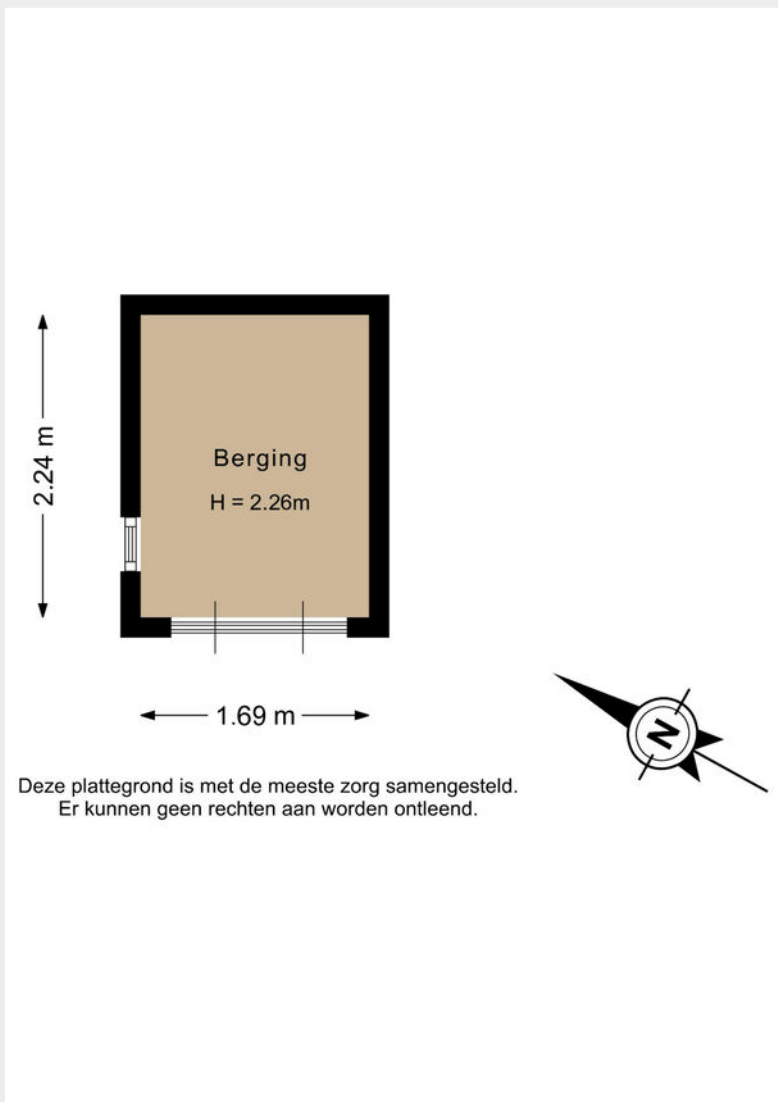
Plattegrond



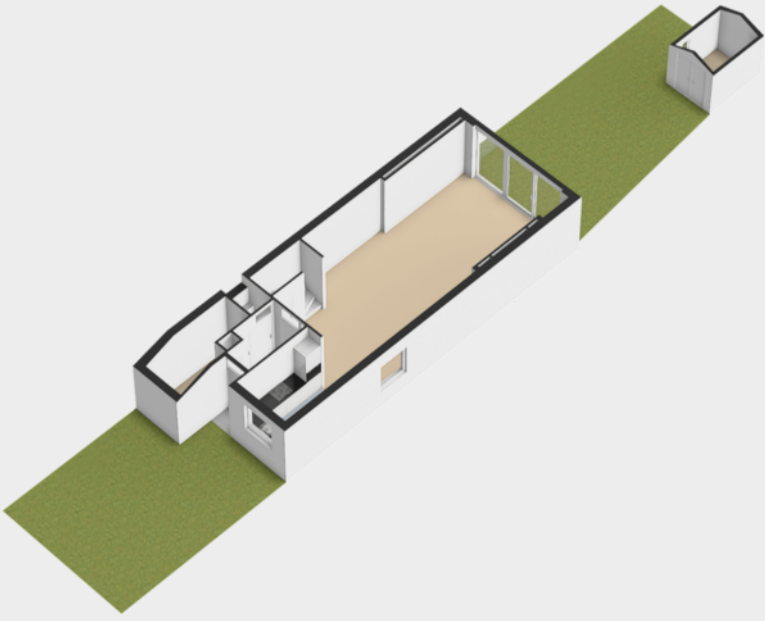
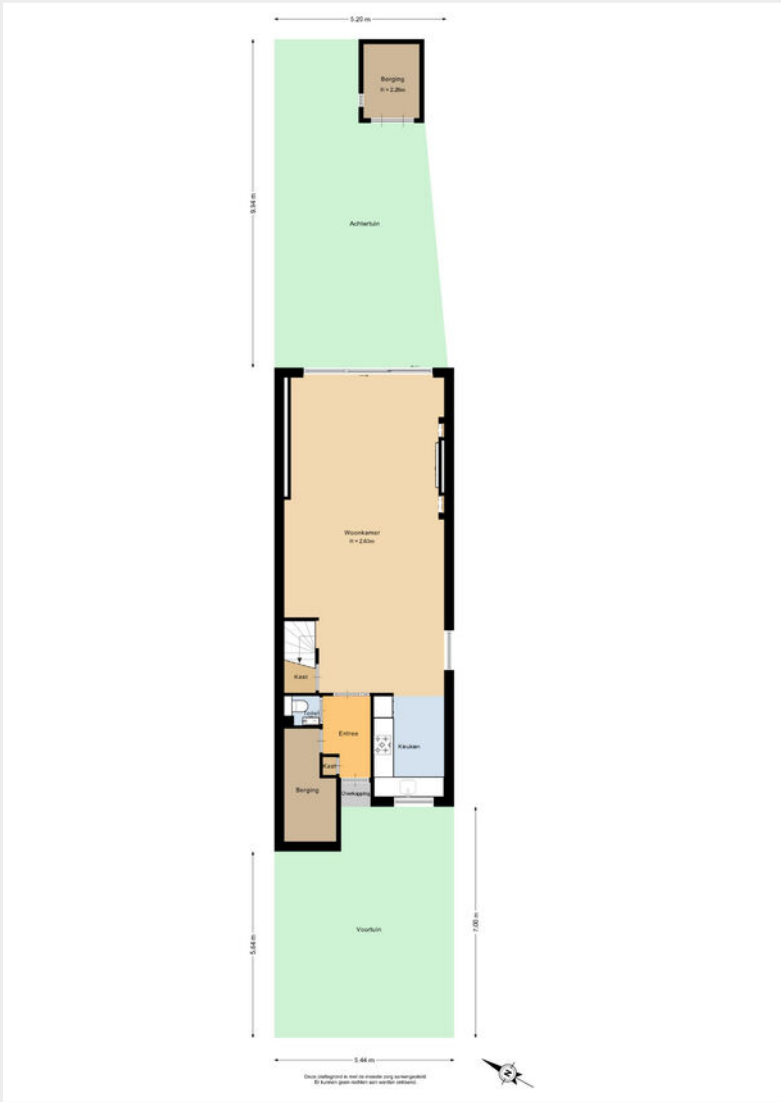
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | X |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | | X | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - Pvc vloer | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | | | X |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|--|---------------|----------|--------------|
| Airconditioning | X | | | | | | |
| Rolluiken | X | | | | | | |
| Zonnepanelen | X | | | | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | | | | |
| - CV-installatie | X | | | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | | | | |
| - Vloerisolatie | X | | | | | | |
| Tuin - Inrichting | | | | | | | |
| Beplanting | | X | | | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | | | | |
| Overig - Contracten | | | | | | | |
| CV: Moet worden overgenomen | | | | | | | |

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. 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

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

