

Welkom thuis.



JOHANNA ENGWIRDA-AGRICOLASTRAAT 39 • SPIJKENISSE



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Wat een heerlijke 3-onder-1-kapwoning op een toplocatie in de geliefde Maaswijk! Gelegen tegenover een fijn, groen parkje met speelgelegenheid, is dit de ideale plek voor gezinnen die rustig willen wonen, maar toch alle voorzieningen dichtbij willen hebben.

De ruime en uitstekend onderhouden woning biedt volop comfort en sfeer. Zo beschikt de woning over een gezellige woonkamer, een moderne keuken met hoogwaardige apparatuur, een zeer stijlvolle badkamer, een separaat toilet en drie ruime slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien een volwaardige derde slaapkamer met dakkapel, op de overloop bevindt zich nog een extra dakkapel waardoor ook deze verdieping heerlijk licht en ruim aanvoelt.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Bouwjaar	1989
Tuin	voortuin
Tuinligging	west
Verwarming	c.v.-ketel (Atag, 2020)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
109 m²



perceeloppervlakte
136 m²



inhoud
386 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
1



in pandige ruimte
-

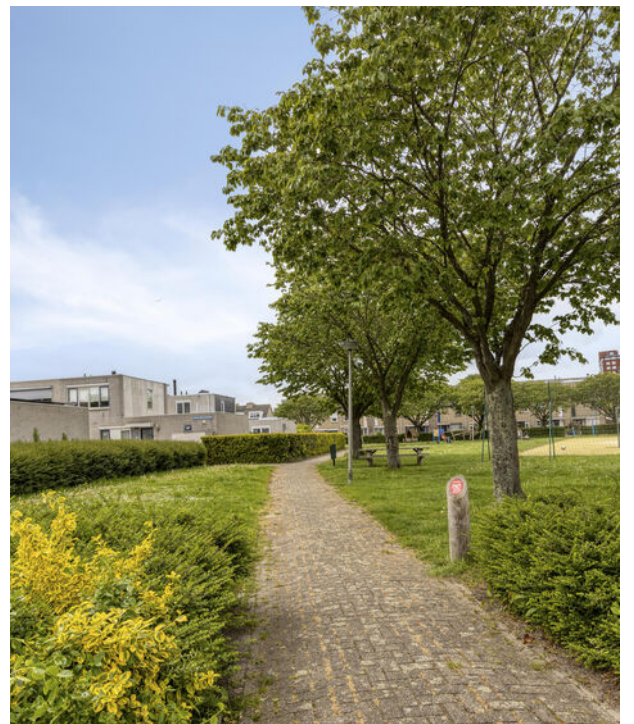
















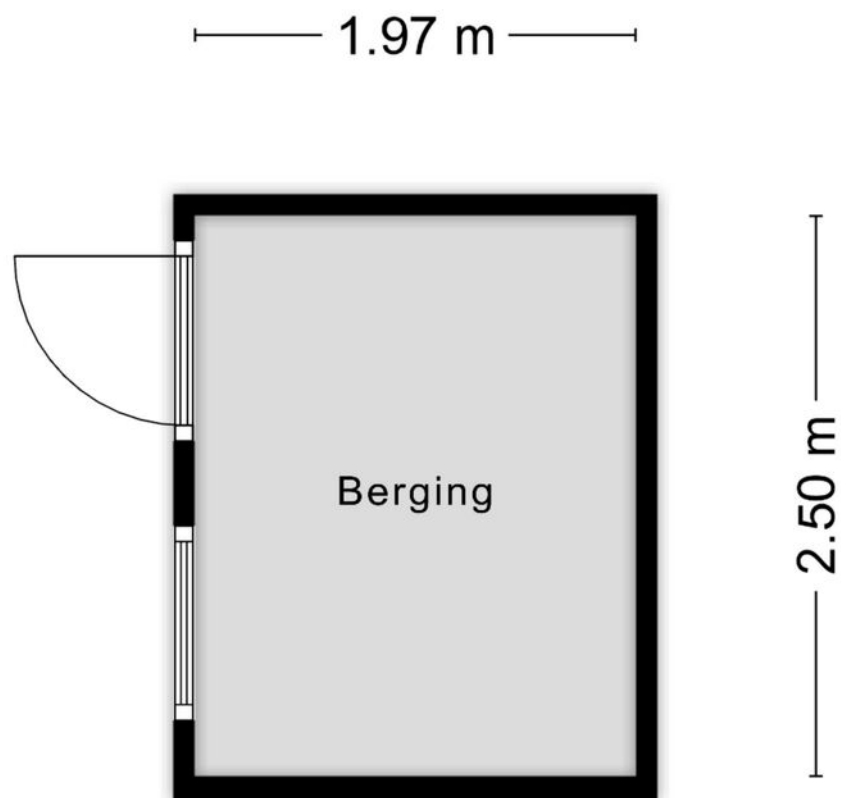
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



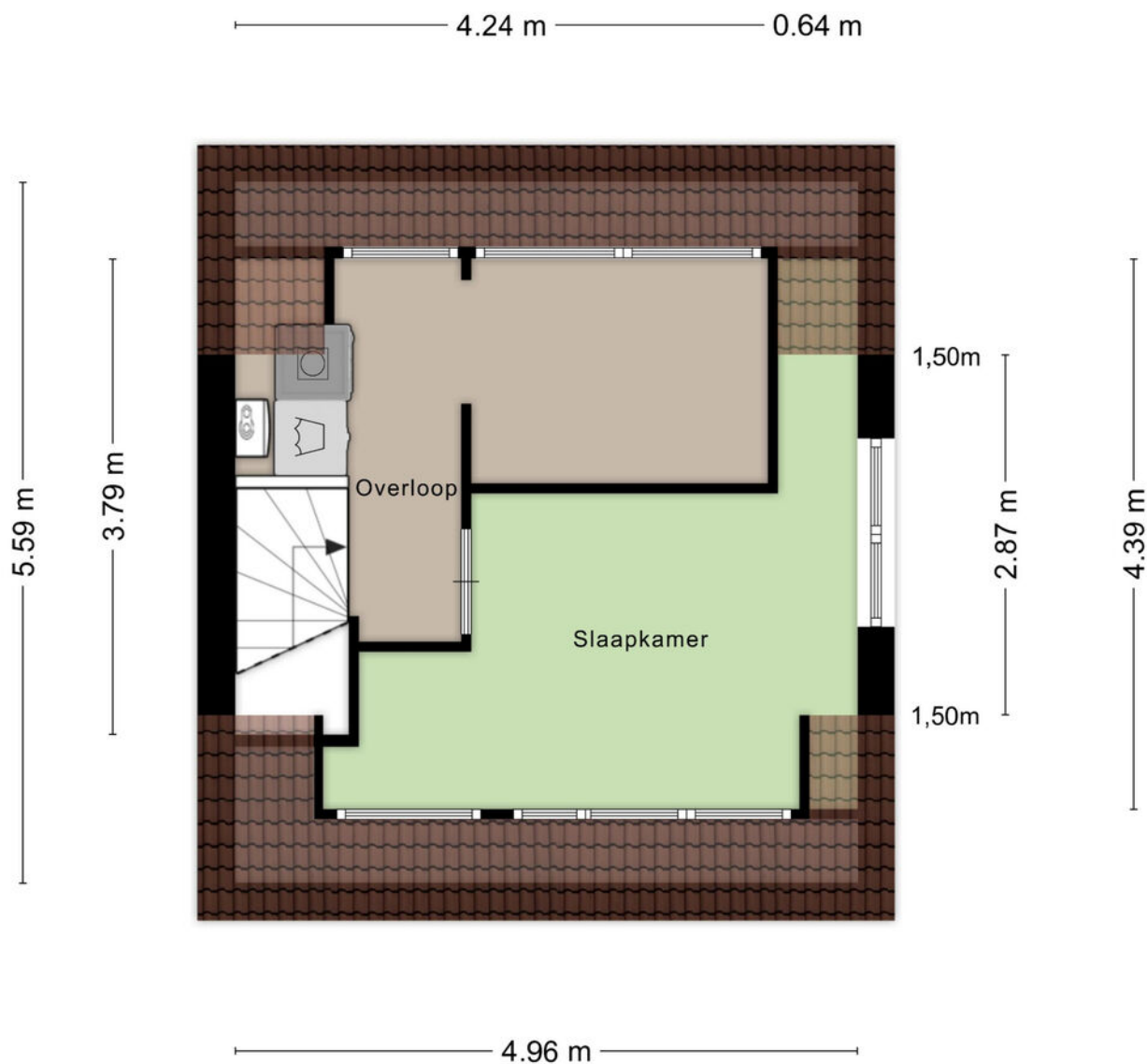
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Volledige woning informatie

Wat een heerlijke 3-onder-1-kapwoning op een toplocatie in de geliefde Maaswijk! Gelegen tegenover een fijn, groen parkje met speelgelegenheid, is dit de ideale plek voor gezinnen die rustig willen wonen, maar toch alle voorzieningen dichtbij willen hebben.

De ruime en uitstekend onderhouden woning biedt volop comfort en sfeer. Zo beschikt de woning over een gezellige woonkamer, een moderne keuken met hoogwaardige apparatuur, een zeer stijlvolle badkamer, een separaat toilet en drie ruime slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich bovendien een volwaardige derde slaapkamer met dakkapel, op de overloop bevindt zich nog een extra dakkapel waardoor ook deze verdieping heerlijk licht en ruim aanvoelt.

De woning ligt in het populaire Maaswijk-West, een kindvriendelijke en levendige wijk met een fijne mix van eengezinswoningen en appartementen. Scholen, winkels en openbaar vervoer bevinden zich allemaal in de directe omgeving.

Indeling:

Begane grond

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal met het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen, waar een apart eetgedeelte zorgt voor extra gezelligheid.

De moderne keuken is zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning. Dankzij de strakke vormgeving en de tijdloze zwart-zwarte kleurstelling heeft de keuken een luxe uitstraling. De keuken is voorzien van hoogwaardige Smeg-apparatuur en een gezellige eetbar waar je 's ochtends gemakkelijk kunt ontbijten of samen kunt genieten van een kop koffie.

Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak met Quooker, een groot fornuis met een oven, een geïntegreerde vaatwasser, losse combimagnetron, koelkast, vriezer en volop kastruimte. Het stijlvolle zwarte composieten werkblad maakt het geheel compleet.

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heb je een mooi uitzicht op de tuin. Via de deur in de keuken loop je zo naar buiten. De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige pvc-vloer voorzien van comfortabele vloerverwarming. (De vloerverwarming is bijverwarming en geen hoofdverwarming).

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en de trap naar de zolderverdieping. Beide slaapkamers zijn ruim opgezet. De ouderslaapkamer beschikt over een praktische kast zolderverdieping. Beide slaapkamers zijn ruim opgezet. De ouderslaapkamer beschikt over een praktische kast

met zowel hang- als leggedeeltes. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en perfect te gebruiken als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Beide slaapkamers beschikken over airconditioning. De slaapkamers zijn tevens voorzien van kunststof kozijnen.

De badkamer is werkelijk een plaatje en geeft je iedere dag een luxe spa-gevoel. Hier vind je een prachtig vrijstaand bad, een comfortabele inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele waskommen, een ronde spiegel met verlichting én een tweede toilet. Bovendien heeft de badkamer vloerverwarming. Dankzij het Velux-dakraam geniet je bovendien van extra daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt ruimte aan de opstelling voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de cv-ketel, allemaal netjes bij elkaar geplaatst. Daarnaast vind je hier de derde slaapkamer, hierin bevindt zich tevens een airconditioning met kunststof dakkapel en rolluiken. Dankzij de twee dakkapellen is dit een volwaardige en lichte slaap-, werk- of hobbykamer.

Tuin

De zonnige achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Hier kun je gezellig genieten van een borrel, barbecue of lange zomeravonden met vrienden en familie. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuinmeubelen en gereedschap.

Ligging

De ligging is ideaal. Met de auto ben je via de A15 en A20 binnen korte tijd in Rotterdam. Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de metro- en treinverbindingen richting de stad. En voor liefhebbers van strand en zee ligt Hoek van Holland verrassend dichtbij. Kortom: een fijne gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

KENMERKEN

- Eigen grond
- Bouwjaar 1989
- Energielabel B
- Perceel 136m²
- Tuin op het zuidwesten
- Begane grond is v.z.v. een pvc-vloer, de verdieping heeft een laminaatvloer
- Moderne keuken met apparatuur
- Moderne en zeer luxe badkamer
- Recent geschilderde houten kozijnen op de begane grond,
- Zonneschermen aanwezig
- Airconditioning aanwezig
- Bij verkoop: In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief.
- Oplevering in overleg; conform lijst roerende zaken

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische)

Woning - Interieur		
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
- Hanglampen in de woonkamer		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- Losstaande kasten		X
-		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		
- laminaat	X	
- PVC	X	
Overig, te weten		
- spiegelwanden	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Gasfornuis (smeg) Voor het gebruik van de over moet nog een extra groep bijgemaakt worden	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

**Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Spijkenisse op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Chantal Poot

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-22499491
088-4240228 | c.poot@ooms.com



Joost van Duin

Kandidaat Makelaar

06-51384470
088-4240227 | j.van.duin@ooms.com



Marielle Vergouwe

Makelaar

06-13600355
088-4240270 | m.vergouwe@ooms.co



Esther Lazet

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240196 | e.lazet@ooms.com



Edo van der Wouden

Financieel Adviseur

088-4240146 | e.vd.wouden@ooms.com



Anita Kiss

Commercieel Medewerker Wonen

0181-692333 | a.kiss@ooms.com



Desiree Loot-Planken

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240229 | d.loot.planken@ooms.com



Britt van Klaveren

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240210 | b.v.klaveren@oom.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 010 692 23 33



OOMS