

# Heenvliet

Stationsweg 4



te>koop>

Vraagprijs  
€ 325.000,- 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

## KARAKTERISTIEK WONEN IN HET HART VAN HEENVLIET

Zoek je als starter een huis met karakter, sfeer én een centrale ligging? Dan is Stationsweg 4 in Heenvliet absoluut een bezichtiging waard. Deze charmante eindwoning combineert authentieke details met verrassend veel woonruimte. De fraaie gevel met sierlijke knipvoegen, de speelse indeling, de uitgebouwde (2012) woonkamer en de vrije ligging aan de achterzijde zorgen voor een huis met een eigen uitstraling. Daarbij woon je op slechts enkele stappen van de historische Markt van Heenvliet, waar je terecht kunt voor winkels, horeca en een gezellig terras.

## KARAKTER EN SFEER VAN TOEN

Al bij aankomst valt direct op dat dit geen standaard huis is. De karakteristieke gevel met de opvallende topgevel en fraaie metselwerkdetails geeft het huis een unieke uitstraling die perfect past bij de historische kern van Heenvliet. Binnen word je verwelkomd in een lichte woonkeuken aan de voorzijde. Dankzij de hoge plafonds, de authentieke raampartijen met glas-in-loodaccenten en de praktische maatwerkkasten heeft deze ruimte direct een warme en huiselijke sfeer.

Vanuit de keuken loop je door naar het toilet en de eetkamer. De eetkamer vormt een gezellige tussenruimte en staat in open verbinding met de woonkamer. De verschillende niveaus zorgen voor een speels karakter dat je niet vaak tegenkomt. Juist deze indeling geeft het huis een eigen identiteit en zorgt voor verrassende zichtlijnen door de gehele begane grond.

## UITGEBOUWDE WOONKAMER MET TUINCONTACT

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Hier zorgen de openslaande deuren en grote raampartijen voor veel natuurlijk licht. De zichtbare balken versterken het karakter van de ruimte en geven een warme uitstraling. Vanuit de zithoek kijk je uit over de achtertuin en het groen daarachter.

De tuin ligt gunstig op het oosten en zuiden, waardoor je gedurende de dag kunt genieten van zowel zon als schaduw. Wat direct opvalt is de vrije ligging. Achter de tuin bevindt zich water en groen, waardoor je veel

# Omschrijving

privacy ervaart. Een fijne plek om na een werkdag buiten te zitten, te barbecueën met vrienden of gewoon te genieten van de rust. De combinatie van de centrale dorpsligging en deze beschutte buitenruimte maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk.

## TWEE SLAAPKAMERS EN BADKAMER BOVEN

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers profiteren van de aanwezige dakkapellen, waardoor de ruimtes prettig licht zijn en optimaal benut kunnen worden. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer ligt centraal tussen beide slaapkamers en beschikt over een vrijstaand ligbad en wastafel. De afwerking met betonlook wanden en karaktervolle details sluit goed aan bij de sfeer van het huis. Ook hier komt het speelse karakter van de woning terug.

Daarnaast beschikt het huis over dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing. De verwarming en warmwatervoorziening verlopen via een cv-ketel. Hierdoor woon je comfortabel terwijl de authentieke uitstraling behouden blijft.

## HISTORISCHE DORPSKERN MET ALLES DICHTBIJ

Stationsweg 4 ligt midden in het sfeervolle centrum van Heenvliet. Dit historische vestingstadje staat bekend om zijn gezellige karakter, monumentale panden en het groene landschap rondom het dorp. Op loopafstand vind je de Markt met diverse voorzieningen, winkels, horeca en terrassen. Juist die combinatie van historie en levendigheid maakt Heenvliet geliefd bij starters die rustig willen wonen maar wel graag voorzieningen dichtbij hebben.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Rondom Heenvliet liggen diverse wandel- en fietsroutes langs water, natuurgebieden en het open polderlandschap van Voorne-Putten. Daarnaast zijn plaatsen als Spijkenisse, Brielle en Rotterdam goed bereikbaar. Hierdoor woon je in een rustige omgeving zonder ver van werk, studie of stedelijke voorzieningen te zitten.

De ligging van deze eindwoning is extra aantrekkelijk doordat je niet alleen midden in het dorp woont, maar ook profiteert van vrij uitzicht, een open ligging en water aan de achterzijde. Een combinatie die je niet vaak tegenkomt in de historische kern van Heenvliet.

## KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte 69 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 55 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1939
- Uitgebouwde woonkamer
- Twee dakkapellen
- Charmante eindwoning met sierlijk gevel
- Centrale ligging in het hart van heenvliet
- Aanvaarding in overleg



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**69 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1939**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

**55 m<sup>2</sup>**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Soort              | eengezinswoning                        |
| Type               | eindwoning                             |
| Aantal kamers      | 3                                      |
| Woonoppervlakte    | 69 m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte | 55 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud             | 233 m <sup>3</sup>                     |
| Bouwjaar           | 1939                                   |
| Tuin               | zuidoost                               |
| Verwarming         | c.v.-ketel (2005)                      |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |





















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale gegevens

## Adres

Stationsweg 4

## Postcode/plaats

3218 AV Heenvliet

## Sectie/perceel

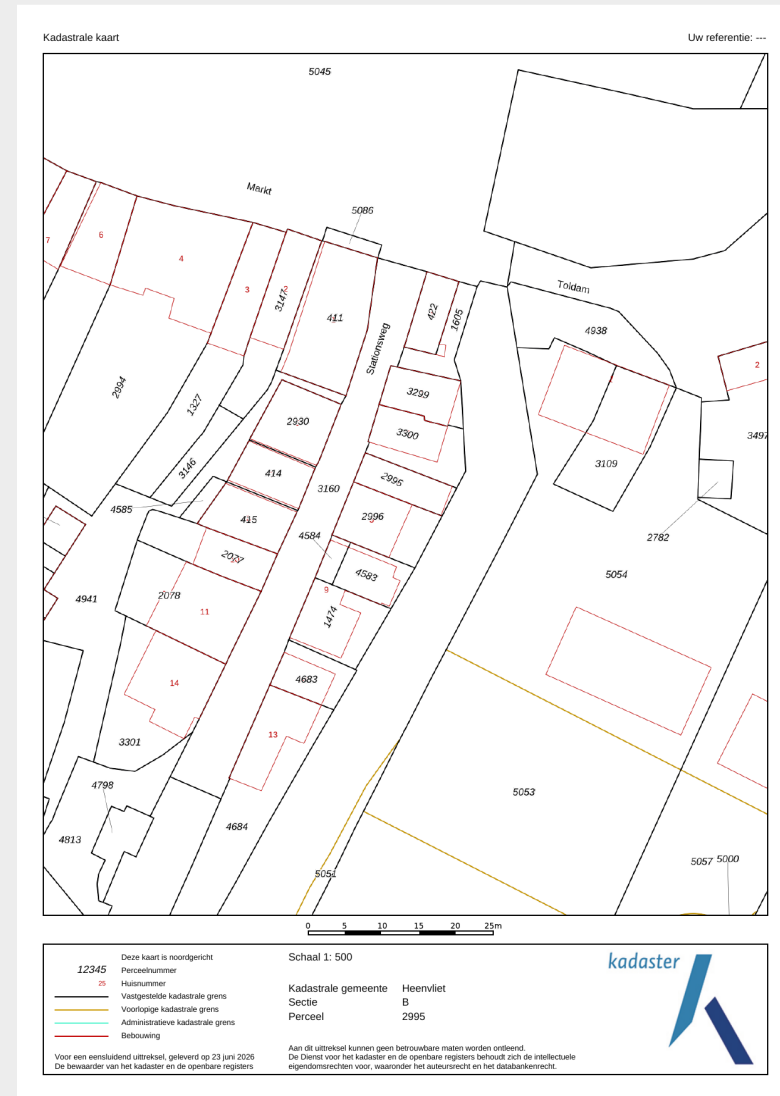
Sectie B, nummer 2995

## Kadastraal eigendom

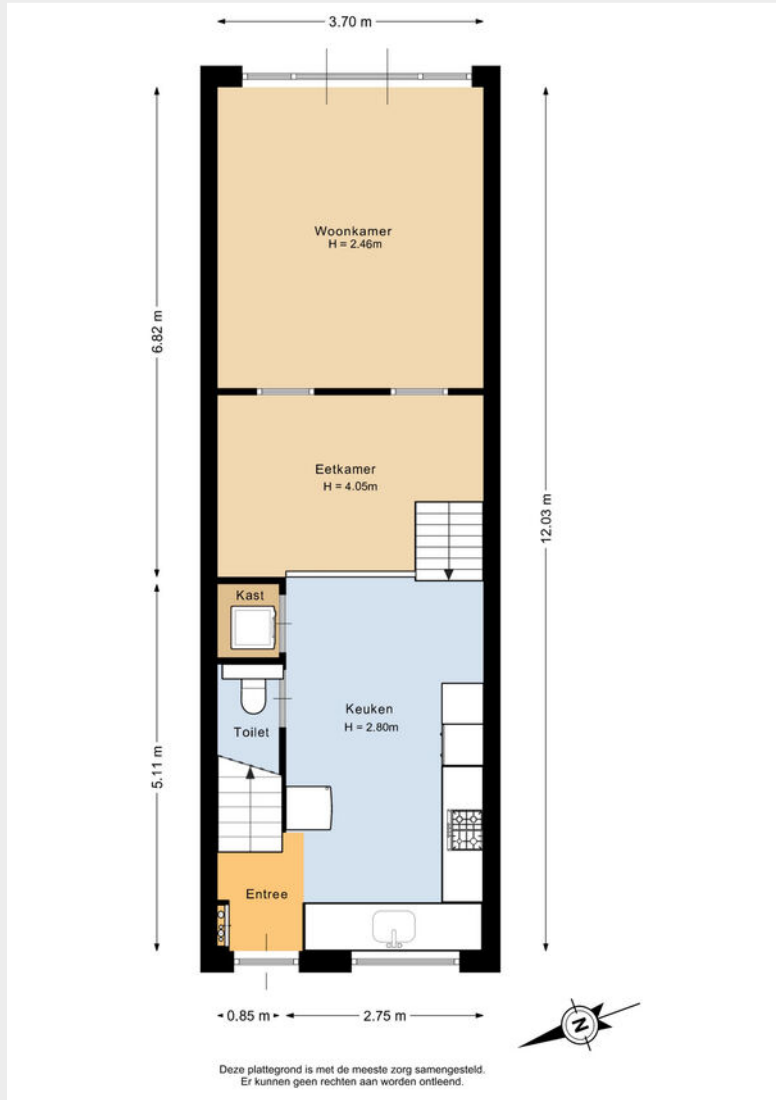
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

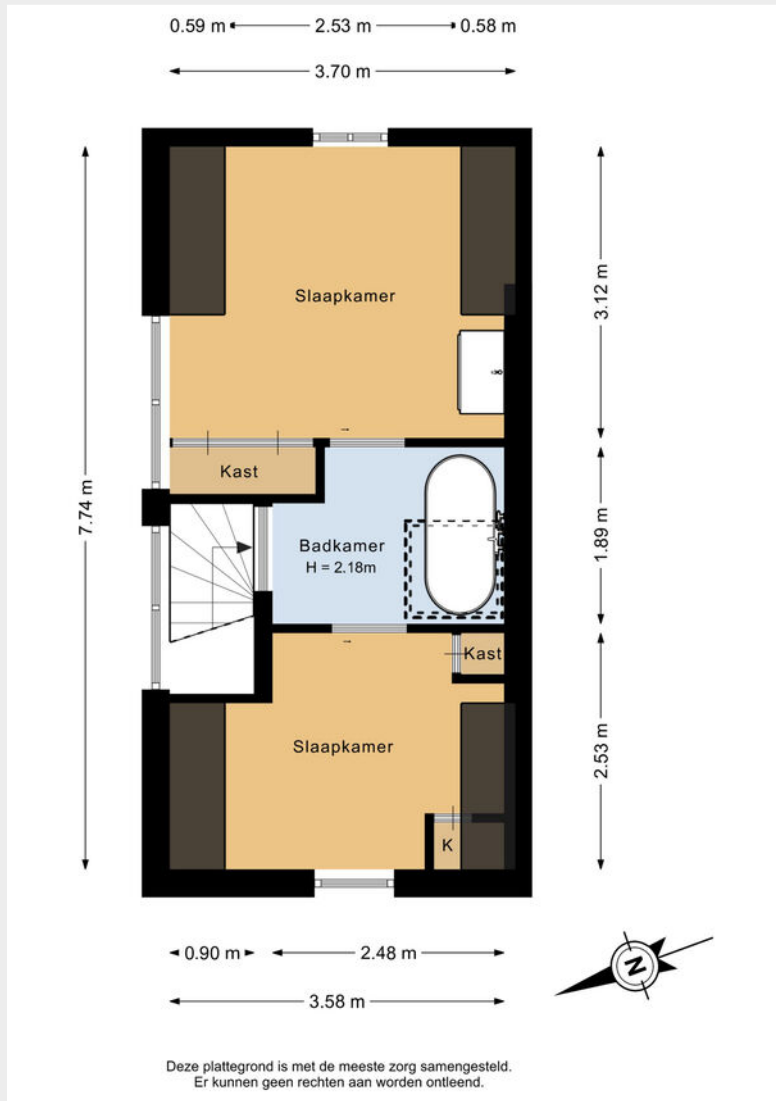
55 m<sup>2</sup>



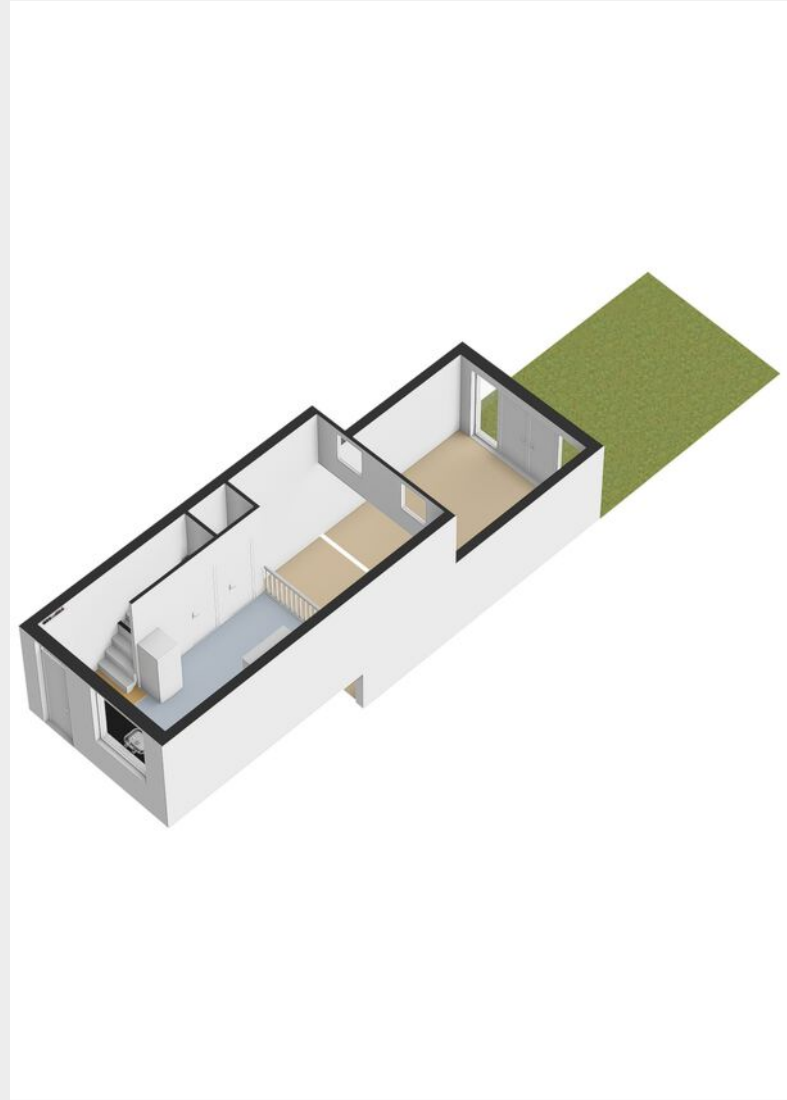
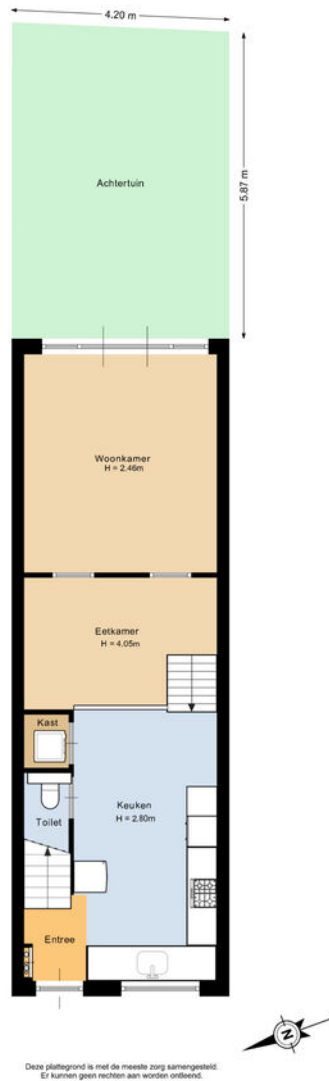
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              | - oven   | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              | - combi-oven/combimagnetron  | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              | - koelkast   | X             |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              | - vriezer  | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              | - koel-vriescombinatie   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              | - vaatwasser   | X             |          |              |
|  |               |          |              | - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              | <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              | Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              | - toilet   | X             |          |              |
|  |               |          |              | - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              | Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              | - ligbad   | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              | - jacuzzi/whirlpool  |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              | - wastafel   | X             |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              | - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              | - toilet   | X             |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              | - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              | <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |  |               |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |  |               |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|--|------------------|-------------|-----------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Rookmelders                                     | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                               | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat               | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                           | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X                |             |                 |  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                            |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                          |                  |             |                 |  |                  |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                           | 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 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



**Ties>**  
**Westerhoeve>**

Vastgoedadviseur  
06 44 49 02 33  
ties@denrooijenenvanherk.nl



**Julian>**  
**Orgens>**

Vastgoedadviseur / Commercieel  
Binnendienst Medewerker  
06 23 27 27 14  
julian@denrooijenenvanherk.nl



**Mariëlle>**  
**van der Horst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0181 637 660  
info@denrooijenenvanherk.nl



**Anouk>**  
**van der Waal>**

Commercieel Binnendienst Medewerker  
0181 637 660  
info@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

## 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](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)

[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)

