

Geervliet
Hooftweg 73



te>koop>

Vraagprijs
€ 395.000,- 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

Hoofweg 73 in Geervliet

INSTAPKLAAR WONEN IN GEERVLIET MET LUXE AFWERKING EN VRIJ UITZICHT!

Sommige huizen voelen direct goed. Hoofweg 73 is daar een mooi voorbeeld van. Zodra je binnenstapt valt de verzorgde afwerking op, terwijl het vrije uitzicht aan de voorzijde voor een gevoel van rust en ruimte zorgt. De afgelopen jaren is dit huis op vrijwel alle belangrijke onderdelen vernieuwd. Van de luxe keuken en stijlvolle badkamer tot de serre, dakopbouw en duurzame voorzieningen; alles is met zorg aangepakt. Met drie volwaardige slaapruimtes en mogelijkheid voor een vierde, een zonnige tuin op het zuiden en energielabel A is dit een huis waar je nog jarenlang met veel plezier kunt wonen.

LICHTE LEEFRUIMTE MET VRIJ UITZICHT

De woonkamer is zonder twijfel één van de fijnste plekken van het huis. Het grote raam aan de voorzijde laat veel daglicht binnen en biedt een prachtig uitzicht over de groenstrook en de landerijen. Hier woon je zonder directe inkijk en geniet je ieder seizoen van een ander uitzicht.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan waar je gemakkelijk met familie en vrienden samenkomt. De strakke afwerking, moderne binnendeuren en fraaie vloer zorgen voor een rustige basis die direct een verzorgde indruk maakt.

Aan de achterzijde ligt de luxe keuken, volledig vernieuwd in 2026. De keuken is uitgevoerd in een moderne kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken niet alleen praktisch maar ook een plezier is. Via de nieuwe schuifpui uit 2026 stap je vanuit de eetkamer rechtstreeks de serre binnen.

HET BUITENLEVEN BEGINT HIER

De serre uit 2021 vormt een geweldige aanvulling op het huis. Dankzij de glazen schuifwanden en de glazen overkapping ontstaat een fijne plek waar je al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten zit. Zet de schuifwanden open tijdens warme zomerdagen of sluit ze juist wanneer het wat frisser wordt. Zo verleng je het buitenseizoen aanzienlijk.

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is volop ruimte voor een gezellige loungehoek, een eettafel of speelruimte voor kinderen. Achterin bevindt zich een praktische stenen berging.

Omschrijving

Minstens zo bijzonder is de ligging aan de voorzijde. In plaats van uit te kijken op andere huizen, kijk je uit over groen. Dat geeft iedere dag opnieuw een gevoel van vrijheid.

SLAAPKAMERS VOOR NU EN LATER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde profiteert opnieuw van het vrije uitzicht en is voorzien van een airco. Ook de andere slaapkamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over rolluiken, waardoor het binnen aangenaam koel blijft en je comfortabel kunt slapen. Daarnaast zijn meerdere slaapkamers voorzien van airconditioning, wat het wooncomfort verder vergroot.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en straalt luxe uit. De combinatie van houtlook meubels, zwarte accenten, een ruime inloopdouche met industriële glazen wand en een modern wastafelmeubel zorgt voor een eigentijdse uitstraling waar je iedere dag van geniet.

Via de vaste trap bereik je de royale tweede verdieping. Dankzij de gerealiseerde dakopbouw is hier verrassend veel extra ruimte ontstaan. Een gedeelte is in te richten als slaapkamer, de ruimte is grotendeels geïsoleerd en voorbereid om verder af te werken. Hierdoor creëer je eenvoudig een extra slaapkamer, thuiswerkplek, sportruimte of hobbykamer. Ideaal voor gezinnen die graag vooruitdenken.

DUURZAAM, VERZORGD EN CENTRAAL GELEGEN

Ook technisch is dit huis helemaal bij de tijd. In 2020 zijn 11 zonnepanelen geplaatst, de meterkast is vernieuwd in 2022 en vrijwel het hele huis is voorzien van kunststof kozijnen met HR- en HR++-glas. De drie airco's uit 2023 zorgen niet alleen voor verkoeling tijdens warme dagen, maar kunnen ook efficiënt verwarmen. Samen met

de goede isolatie resulteert dit in een energielabel A.

Hoofweg 73 ligt in een rustige woonwijk in Geervliet. De ligging combineert het beste van twee werelden: aan de voorzijde geniet je van rust, groen en vrij uitzicht, terwijl scholen, sportverenigingen, winkels en de historische dorpskern op korte afstand liggen. Ook Spijkenisse, Brielle, Rotterdam en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Geervliet is een sfeervol vestingstadje waar historie en rust samenkomen. De karakteristieke straatjes, monumentale panden en groene omgeving geven het dorp een eigen karakter. Dagelijkse voorzieningen, basisscholen en sportverenigingen zijn dichtbij aanwezig. Daarnaast zijn de natuurgebieden en dijken rondom Geervliet geliefd bij wandelaars en fietsers. Dankzij de goede verbindingen richting Spijkenisse, Brielle en Rotterdam is dit een aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen die rustig wil wonen met de stad binnen handbereik.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Rustige ligging met vrij uitzicht over groen en landerijen
- Achtertuin op het zuiden met serre geplaatst in 2021
- Woonoppervlakte 125 m²
- Perceeloppervlakte 122 m²
- Bouwjaar 1969
- Drie slaapkamers en een royale zolderkamer
- Luxe keuken uit 2026
- Badkamer vernieuwd in 2022
- Dakopbouw met veel extra woonruimte
- Energielabel A en 11 zonnepanelen (2020)
- Vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR- en HR++-glas
- Oplevering in overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

125 m²



Bouwjaar

1969



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

122 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	122 m ²
Inhoud	419 m ³
Bouwjaar	1969
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

























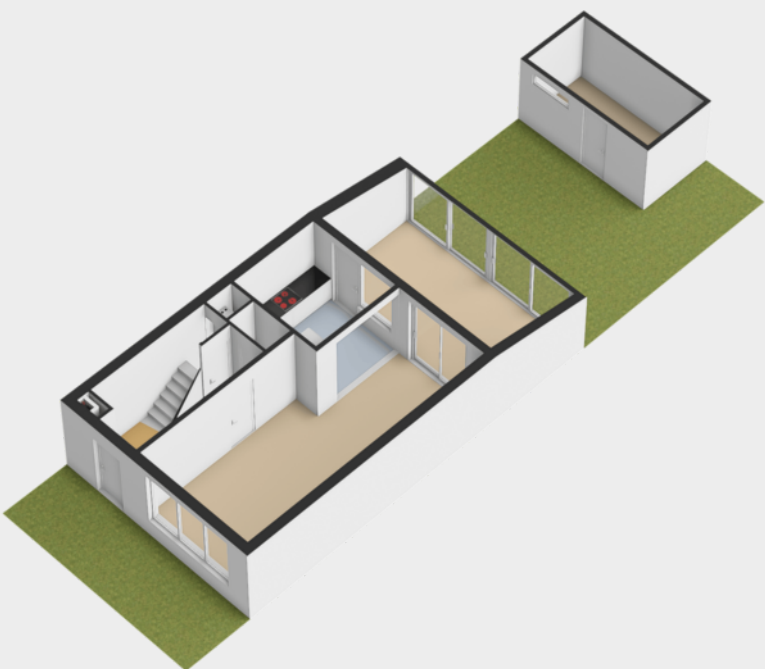


Virtueel>bezoeken>

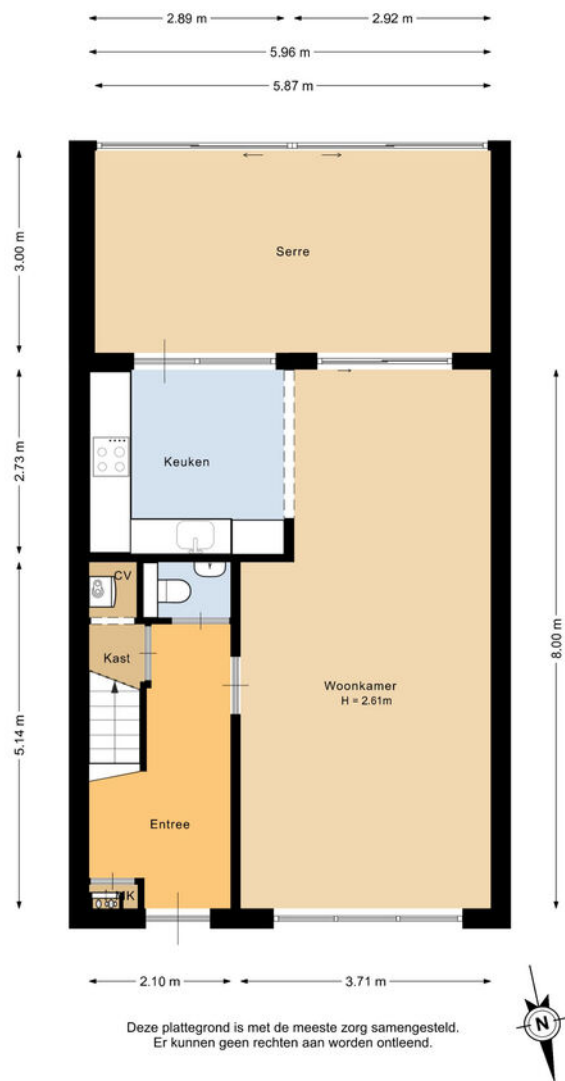
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



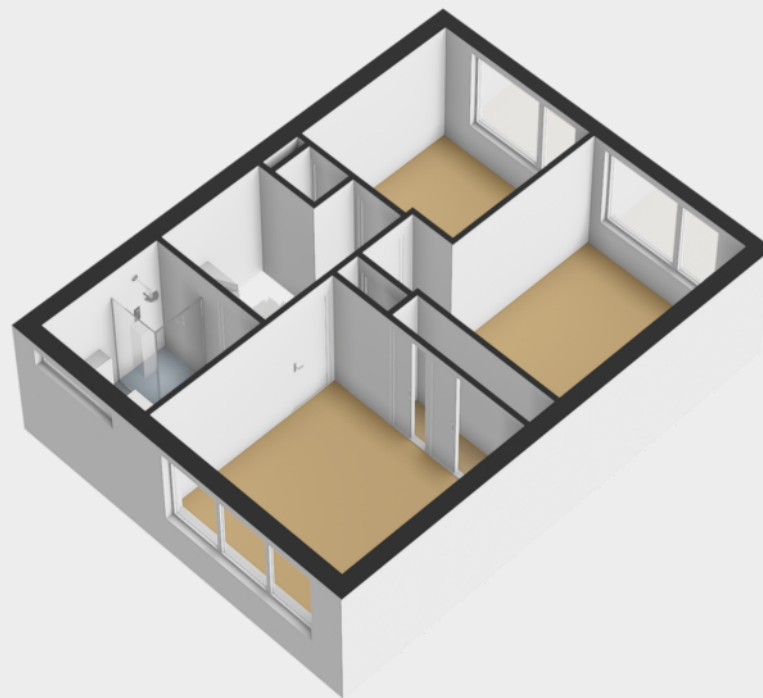
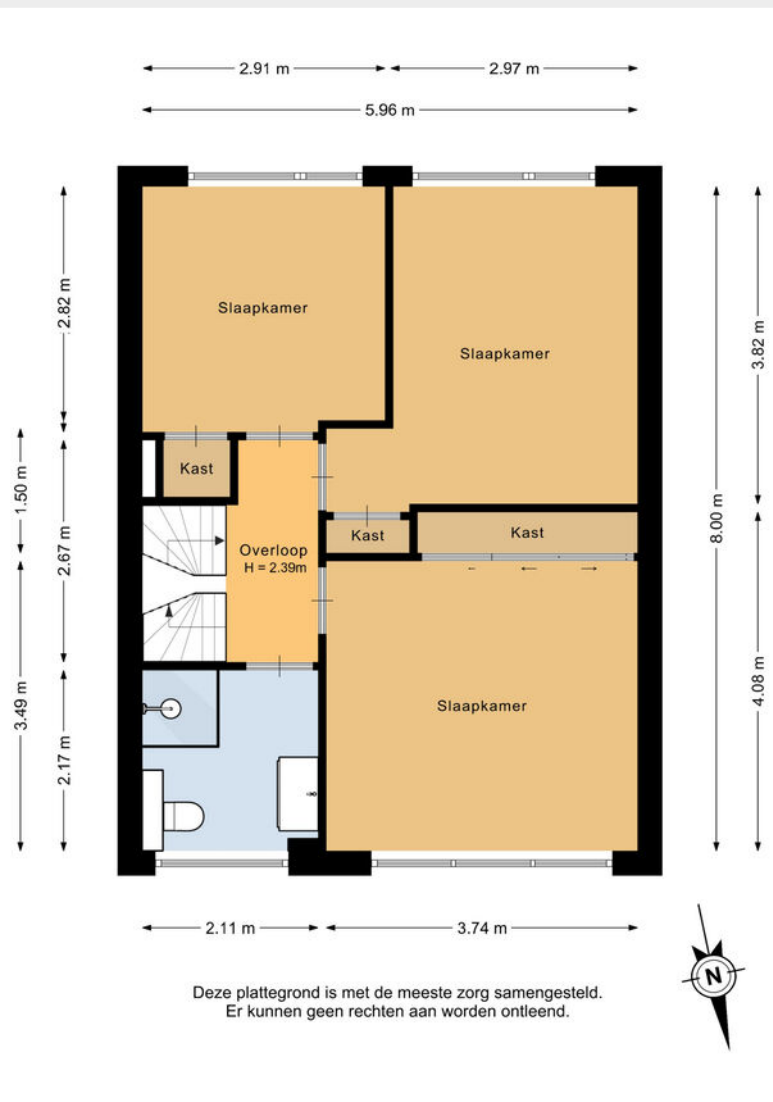
Plattegrond



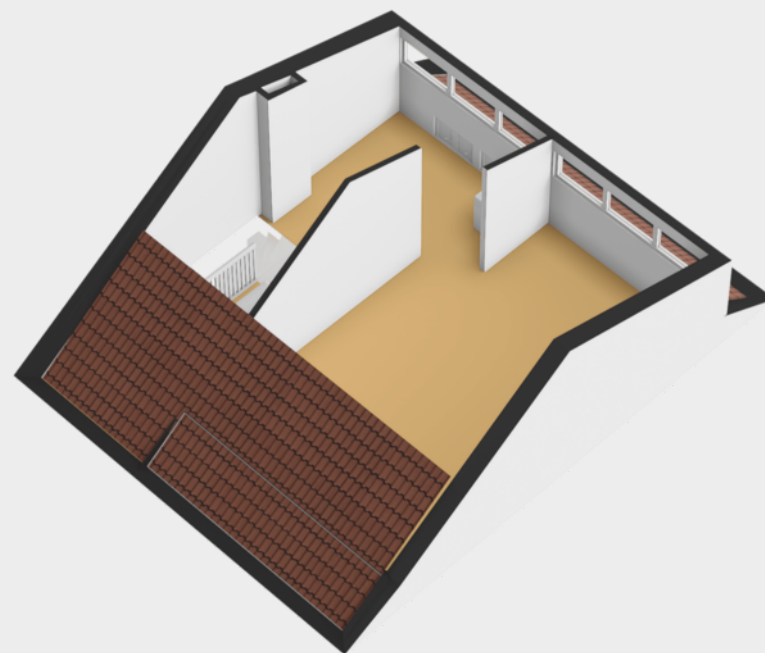
Plattegrond



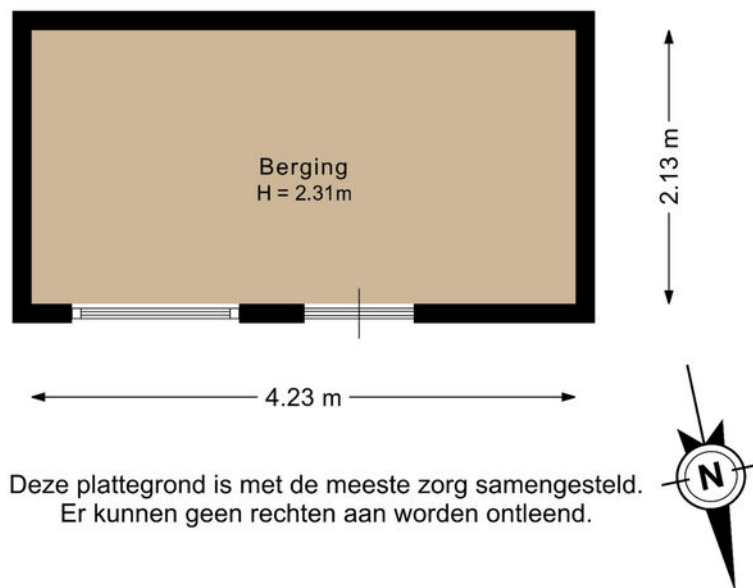
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- magnetron		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen			X	- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- Airfryer		X	
- Inbouw kast slaapkamer	X						
				Keukenaccessoires, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- Bestek		X	
- gordijnrails	X						
- gordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- kookplaat	X			- wastafel	X		
- (gas)fornuis	X			- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Buitenverlichting	X		
(Voordeur)bel		X		Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Rookmelders	X			Tuin - Bebouwing			
Airconditioning	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Rolluiken	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten							
- 3 rollen knauf isolatie	X						
- 2 rollen anti vocht rollen voor isolatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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 Hypotheekuw.

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



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>

Vastgoedadviseur / 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. 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 ontlenen.





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

Contactgegevens>

0181 637 660

info@denrooijenenvanherk.nl

denrooijenenvanherk.nl

