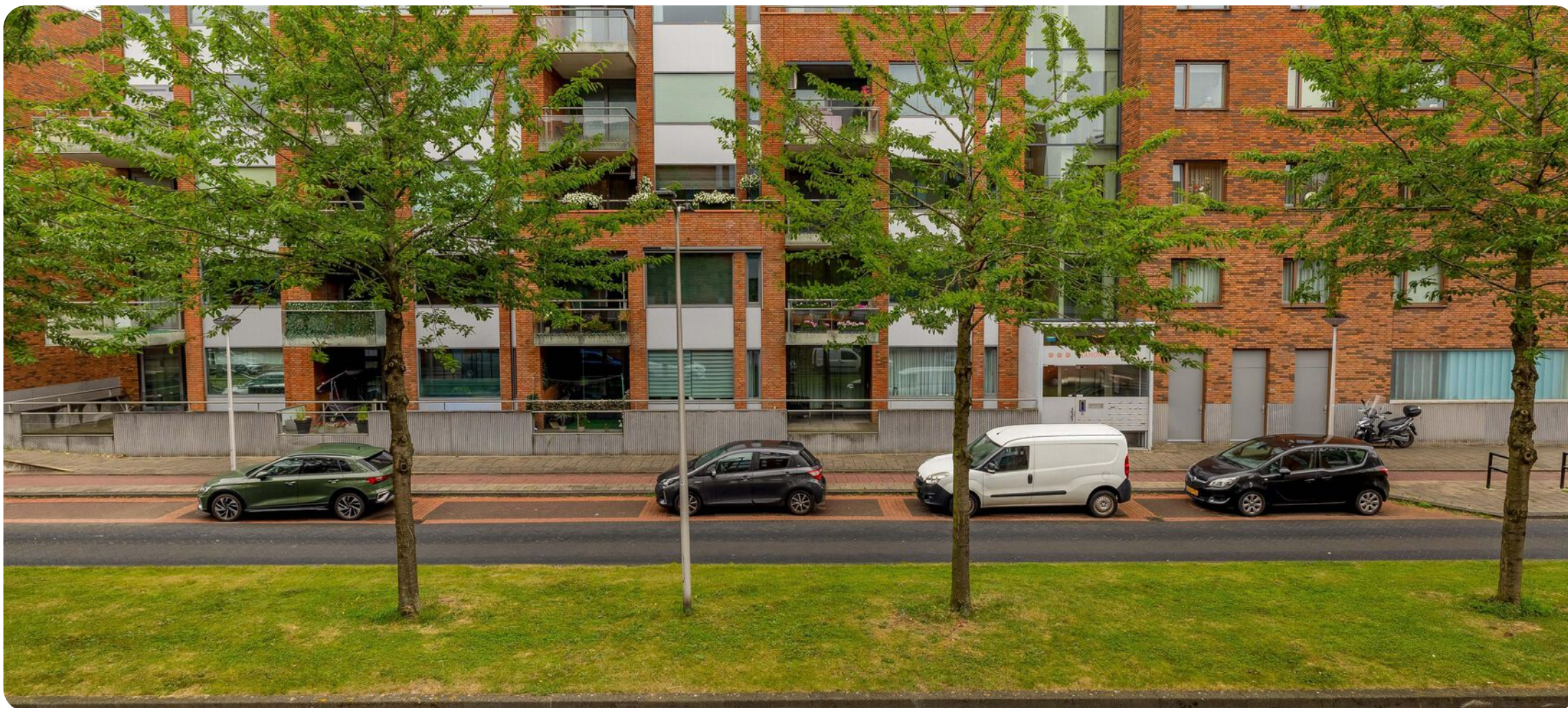


Spijkenisse

Ranonkelstraat 49



te koop

Vraagprijs
€ 415.000,- 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.



Ties>
Westerhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33

ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

PENTHOUSE MET DRIE BUITENRUIMTES EN VRIJ UITZICHT

Zoek je een appartement waar ruimte, comfort en buitenleven samenkomen? Dan is dit fraaie penthouse precies wat je zoekt. Met een woonoppervlakte van 87 m², maar liefst drie buitenruimtes van samen circa 58 m², een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een eigen berging biedt dit appartement alles om comfortabel te wonen. De ligging op de bovenste verdieping zorgt voor veel privacy, een prettig vrij uitzicht en volop lichtinval. Dankzij het energielabel A, de lift en de praktische indeling is dit een appartement waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

LICHTE LEEFRUIMTE MET DIRECT CONTACT NAAR BUITEN

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe ruim en licht het appartement aanvoelt. De royale woonkamer van circa 39 m² beschikt over grote raampartijen aan meerdere zijden waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. De warme houtlook vloer vormt een mooie basis en geeft de ruimte een sfeervolle uitstraling. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui direct het ruime dakterras op, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een neutrale, tijdloze kleurstelling. Er is volop werk- en kastruimte aanwezig en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Terwijl je kookt geniet je van het vrije uitzicht en het prettige daglicht dat ook hier volop aanwezig is.

Wat dit penthouse extra bijzonder maakt zijn de drie buitenruimtes. Het royale dakterras op het oosten is een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen met een kop koffie in de ochtendzon. Daarnaast beschikken beide slaapkamers en de woonkamer over een eigen balkon op het westen, zodat je ook aan het einde van de dag nog heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Zo is er altijd wel een fijne plek buiten te vinden.

COMFORTABEL WONEN OP ÉÉN WOONLAAG

Het appartement is volledig gelijkvloers ingedeeld, waardoor het uitstekend aansluit bij iedereen die comfortabel en toekomstgericht wil wonen. Vanuit de centrale hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

Omschrijving

Er zijn twee ruime slaapkamers aanwezig. De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor en beschikt eveneens over een eigen balkon.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en praktische opbergruimte. Daarnaast is er een separaat toilet, een inpandige berging met de cv-installatie en extra bergruimte voor huishoudelijke spullen.

Het appartement beschikt bovendien over een eigen berging op de begane grond en een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Hierdoor parkeer je altijd veilig en droog, terwijl fietsen en andere spullen eenvoudig kunnen worden opgeborgen.

BOVENSTE VERDIEPING MET VEEL GEMAK

Het appartementencomplex is gebouwd in 2010 en heeft een verzorgde uitstraling. Dankzij de lift bereik je het penthouse eenvoudig en comfortabel. De combinatie van goede isolatie, HR++ beglazing en energielabel A zorgt voor een energiezuinig appartement met een prettig woonklimaat gedurende het hele jaar.

De ligging op de bovenste verdieping biedt veel rust en privacy. Er zijn geen bovenburen en vanaf de buitenruimtes geniet je van een vrij uitzicht over de omgeving. Juist die combinatie van ruimte, licht en buiten maakt dit penthouse bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar comfortabel wonen zonder concessies te doen aan woonkwaliteit.

RUSTIG WONEN DICHT BIJ ALLE VOORZIENINGEN (optionele buurttekst)

De Ranonkelstraat ligt in een rustige en verzorgde woonomgeving in Spijkenisse. Vanuit het appartement wandel je eenvoudig naar diverse winkels, supermarkten en dagelijkse voorzieningen. Ook het centrum van Spijkenisse ligt op korte afstand, waar je terecht kunt voor een uitgebreid winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en culturele voorzieningen zoals Theater de Stoep en de bibliotheek. Voor ontspanning zijn het Hartelpark en de groene recreatiegebieden in de omgeving snel bereikbaar. Hier kun je heerlijk wandelen of fietsen. Ook de Oude Maas en diverse natuurgebieden liggen op korte afstand voor wie graag buiten is. De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Spijkenisse Centrum bevindt zich op korte afstand, waardoor Rotterdam eenvoudig bereikbaar is. Met de auto rijd je via de Groene Kruisweg of de A15 snel richting Rotterdam, de Botlek of de Europoort. Daarmee combineert deze locatie de rust van een woonwijk met alle voorzieningen en uitstekende verbindingen binnen handbereik.

KENMERKEN:

- Penthouse op de bovenste verdieping
- Groot dakterras van 37m² op het oosten
- Twee balkons/terrassen op het westen
- Woonoppervlakte: 87 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 58 m²
- Externe berging: 6 m²
- Bouwjaar: 2010
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Eigen berging voorzien van elektra
- Energietabel A
- Actieve VvE, bijdrage € 219,64 per maand



Kenmerken



Woonoppervlakte

87 m²



Bouwjaar

2010

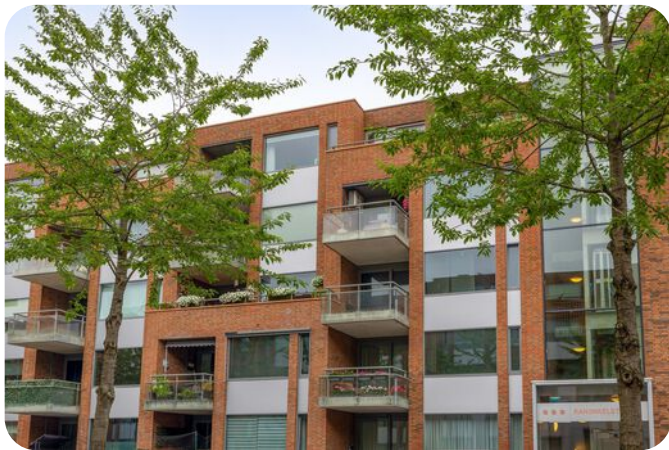


Slaapkamers

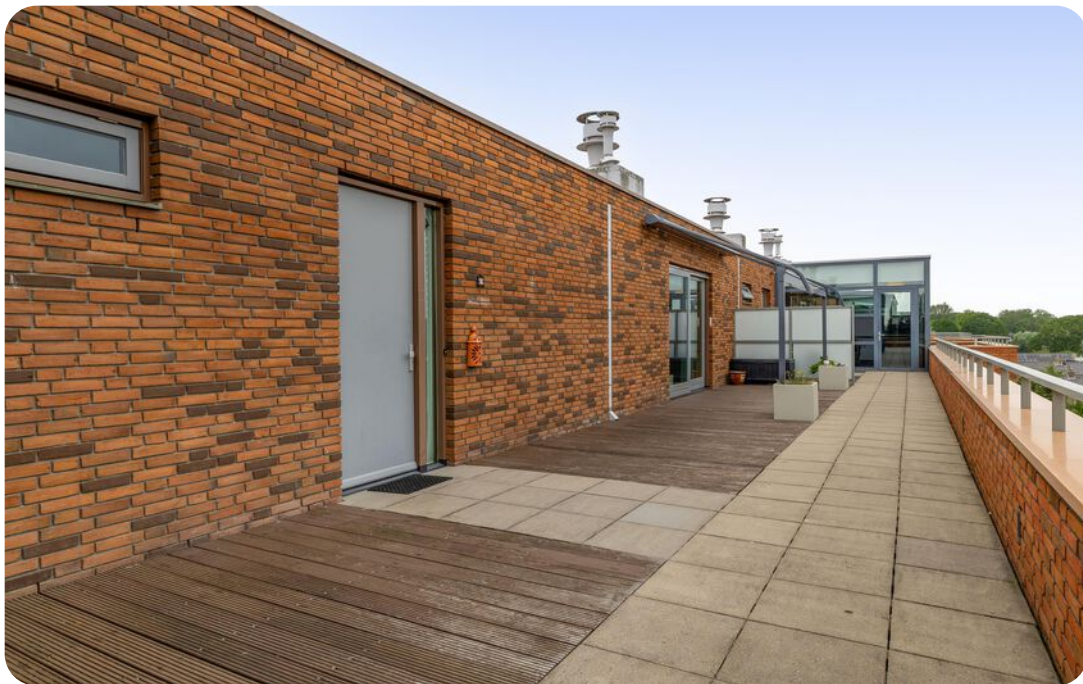
2

Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	3
Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	291 m ³
Bouwjaar	2010
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel (2010)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas











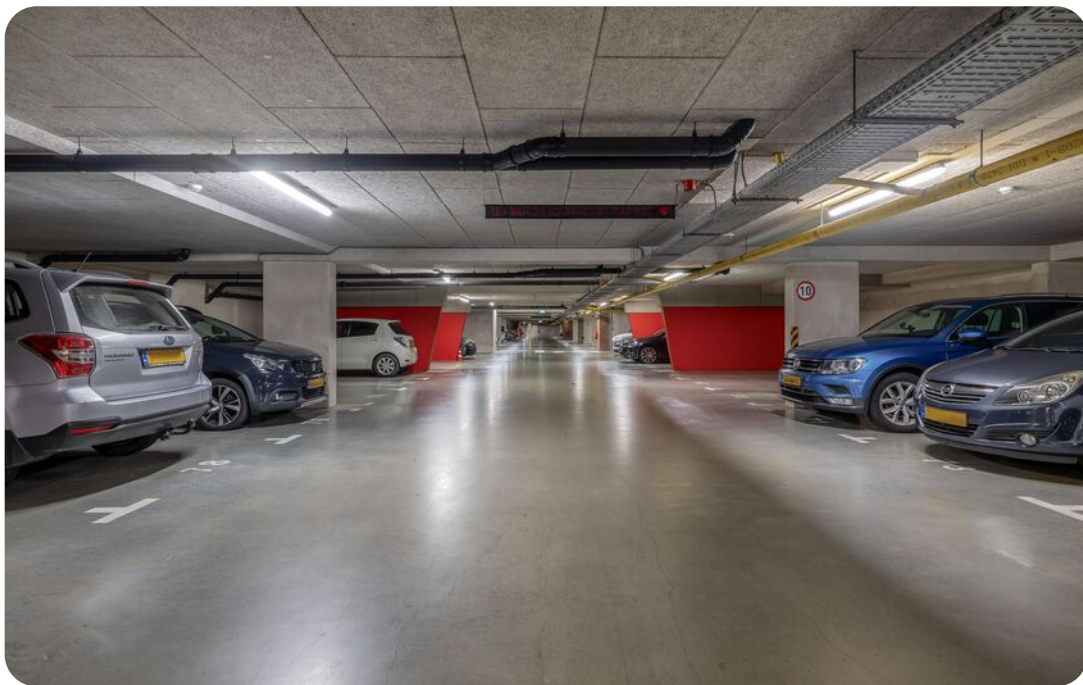












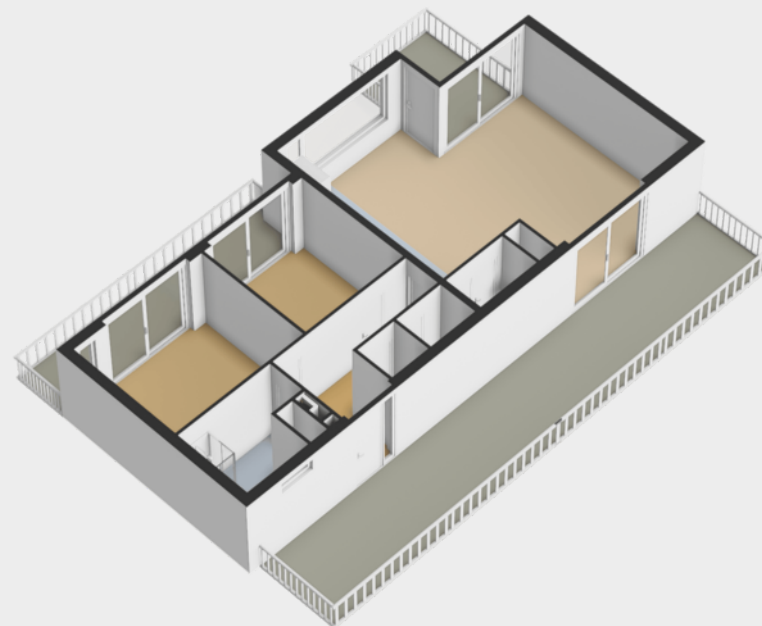


Virtueel>bezichtigen>

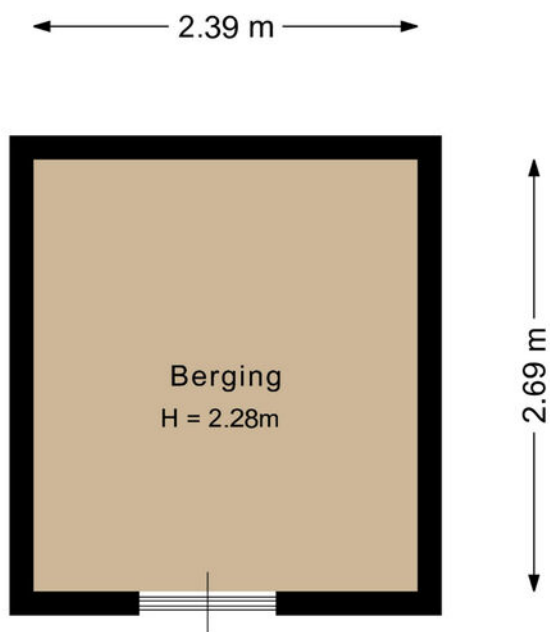
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



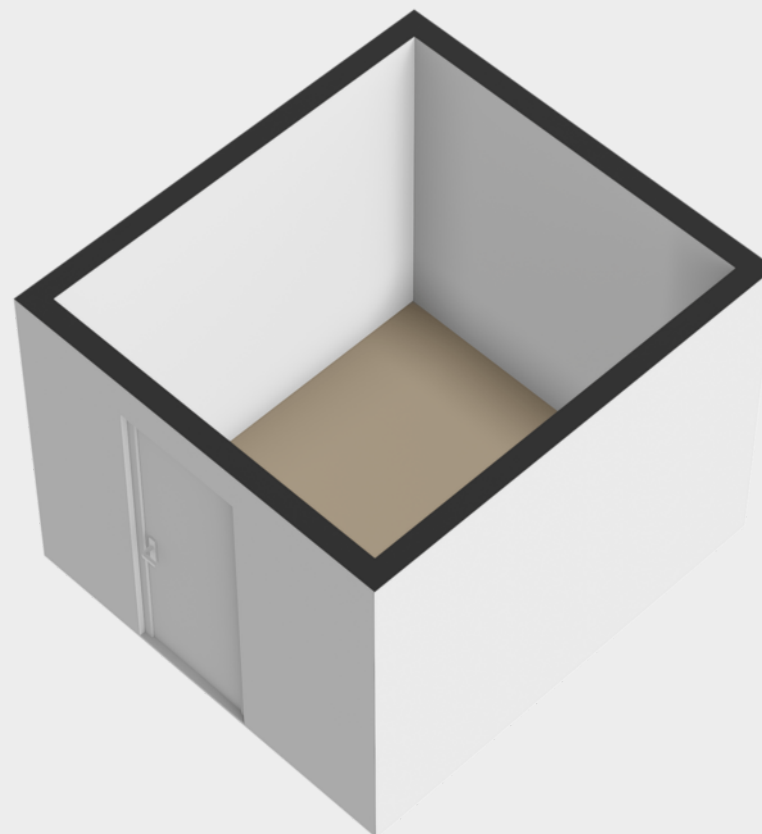
Plattegrond



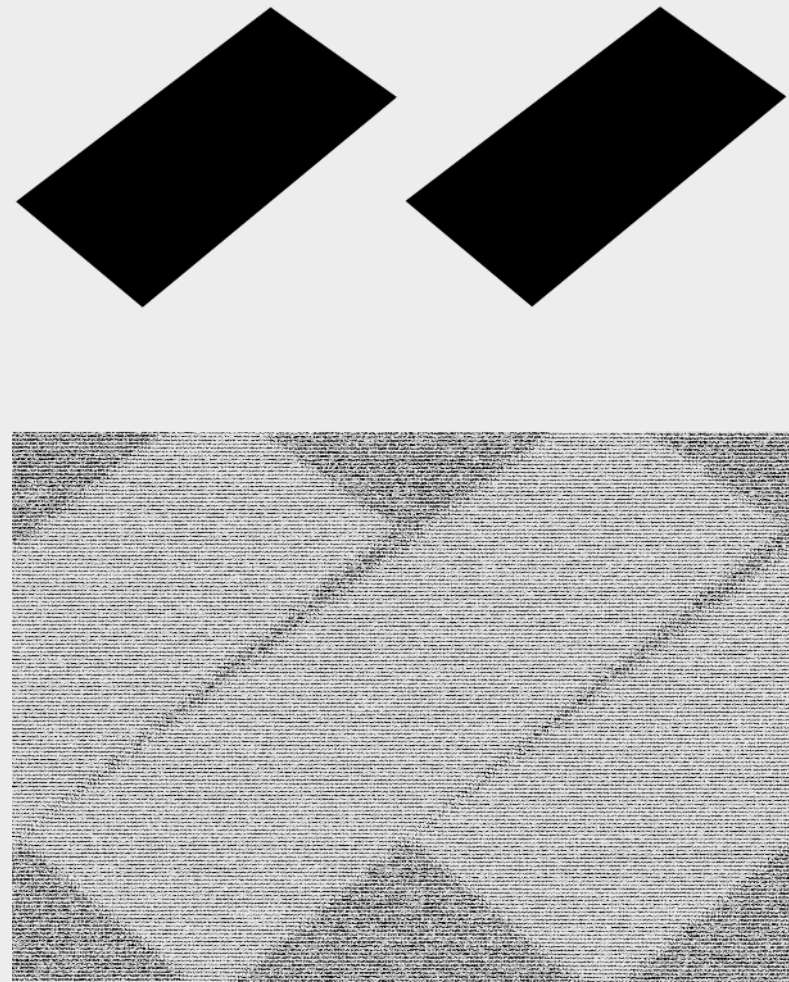
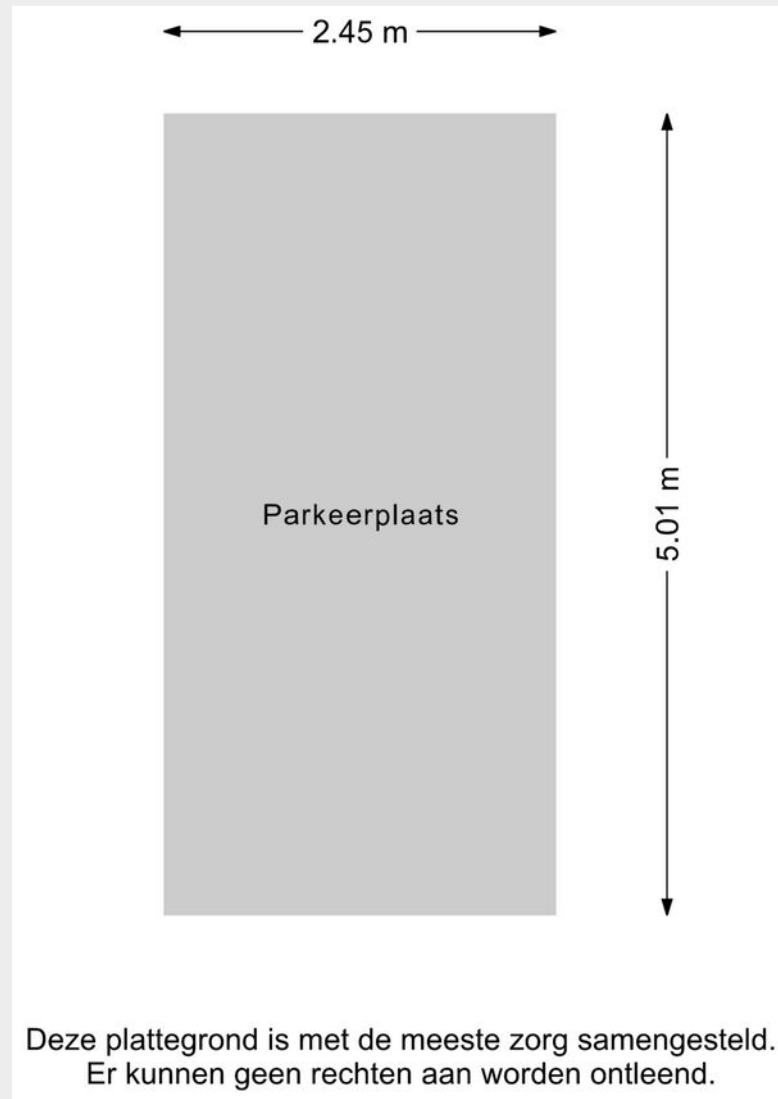
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- combi-oven/combimagnetron	X		
Verlichting, te weten				- koelkast	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- vriezer	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- vaatwasser	X		
- losse (hang)lampen		X					
				Woning - Sanitair/sauna			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- Kast slaapkamer + woonkamer	X			- toilet	X		
				- toilettrolhouder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnrails	X			- fontein	X		
- gordijnen	X						
- overgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- rolgordijnen	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Voordeur)bel	X		
- kookplaat	X			Rookmelders	X		
- (gas)fornuis	X			(Klok)thermostaat	X		
- afzuigkap	X			Zonwering buiten	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

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

