

Abbenbroek

Bleekveld 8



te>koop>

Vraagprijs
€ 575.000,- 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

CHARMANT WONEN MET ALLES GELIJKVLOERS

Ben je op zoek naar een huis waar comfort, rust en ruimte samenkomen? Dan is deze charmante twee-onder-een-kapwoning aan het Bleekveld 8 in Abbenbroek zeker een bezichtiging waard. Dit voormalige bankgebouw is in 1992 vrijwel volledig gerenoveerd en in de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Het resultaat is een verrassend ruim en uitstekend onderhouden huis met een levensloopbestendig karakter, een moderne afwerking en een heerlijke zonnige tuin. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is dit een ideale plek voor oudere doorstromers die comfortabel willen wonen zonder direct afscheid te nemen van ruimte en woonplezier.

RUIME LEEFRUIMTE MET MODERNE AFWERKING

Via de entree kom je binnen in de hal met vernieuwde meterkast en toegang tot de woonkamer. Direct valt op hoe licht en ruim deze leefruimte is. Met een oppervlakte van circa 36 m² biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De open hardhouten trap geeft karakter aan de ruimte, terwijl de schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de tuin. Aan de voorzijde zijn elektrische screens aanwezig, waardoor je op zonnige dagen eenvoudig de temperatuur aangenaam houdt.

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken die in 2020 volledig is vernieuwd. De lichte keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven en koelkast. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin. Ook het toilet is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een hangend closet en een modern fonteintje. De nieuwe binnendeuren en voordeur uit hetzelfde jaar dragen bij aan de verzorgde uitstraling van het geheel.

COMFORTABEL WONEN OP DE BEGANE GROND

Wat dit huis extra aantrekkelijk maakt voor oudere doorstromers is de praktische indeling. Op de begane grond bevindt zich namelijk een ruime slaapkamer met elektrische screen en een moderne badkamer en suite. De badkamer is in 2023 vernieuwd en voorzien van een royale inloopdouche met regenshower, een



Omschrijving

tweede toilet, een stijlvol wastafelmeubel met dubbele kraan en een handdoekradiator.

Op de eerste verdieping vind je nog twee slaapkamers. Dankzij de dakkapel aan de ene zijde en het Velux dakraam aan de andere zijde beschikken beide kamers over prettig daglicht. De overloop biedt extra bergruimte achter schuifdeuren en hier bevindt zich tevens de Nefit HR-combiketel uit 2018. De dakkapel is bovendien in 2022 voorzien van nieuwe isolatie en dakbedekking. Hierdoor beschikt het huis niet alleen over voldoende ruimte voor logees, hobby's of thuiswerken, maar ook over een goed onderhouden basis voor de toekomst.

RIANTE ZONNIGE TUIN MET VEEL MOGELIJKHEDEN

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de royale achtertuin. De tuin ligt gunstig op het noordwesten waardoor je gedurende de dag en avond volop van de zon kunt genieten. De beschutte ligging zorgt voor veel privacy en een heerlijk gevoel van rust. Hier kun je ontspannen met een goed boek, genieten van een kop koffie in de ochtendzon of gezellig buiten eten met familie en vrienden.

De tuin beschikt over twee elektrische zonweringen, een houten berging en een multifunctioneel chalet van maar liefst circa 26 m². Dit chalet biedt verrassend veel mogelijkheden. Denk aan een hobbyruimte, atelier, werkplek aan huis of een comfortabele plek voor logerende familieleden. Daarnaast is het chalet voorzien van een eigen keukenopstelling met onder andere een koelkast, vriezer en kookvoorziening. Dankzij de eigen achterom is de tuin bovendien praktisch in gebruik. Het geheel vormt een heerlijke buitenruimte die perfect aansluit bij het comfortabele woonkarakter van deze woning.

RUSTIG WONEN IN GEZELLIG ABBENBROEK

Abbenbroek is een geliefd dorp op Voorne-Putten waar rust, ruimte en een prettige dorps sfeer centraal staan. Hier woon je in een groene omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt, bushalte en diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast ligt het prachtige recreatiegebied Bernisse vrijwel om de hoek. Dit uitgestrekte natuur- en recreatiegebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen of simpelweg te genieten van het buitenleven.

De ligging combineert het beste van twee werelden. Enerzijds ervaar je de rust van een dorpse woonomgeving, anderzijds zijn plaatsen als Spijkenisse, Hellevoetsluis en Rotterdam goed bereikbaar. Voor wie graag comfortabel woont met voldoende voorzieningen in de buurt en tegelijkertijd wil genieten van groen en ruimte, vormt Abbenbroek een bijzonder prettige woonomgeving. Het Bleekveld is daarbij een rustige straat waar bewoners elkaar kennen en waar het wonen nog echt ontspannen voelt.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: 112 m²; Perceeloppervlakte: 243 m²
- Bouwjaar: 1984, vrijwel geheel gerenoveerd in 1992
- Levensloopbestendig en charmante tweekapper
- Moderne badkamer (2023); Moderne keuken (2020); Modern toilet (2020)
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Riant zonnige achtertuin
- Multifunctioneel chalet van circa 26 m²
- Energielabel B
- Aanvaarding in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

112 m²



Bouwjaar

1992



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

486 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Inhoud	348 m ³
Bouwjaar	1992
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2018)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

B

































Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Bleekveld 8

Postcode/plaats

3216 AC Abbenbroek

Sectie/perceel

Sectie A, A, nummer 1634, 1634

Kadastraal eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom

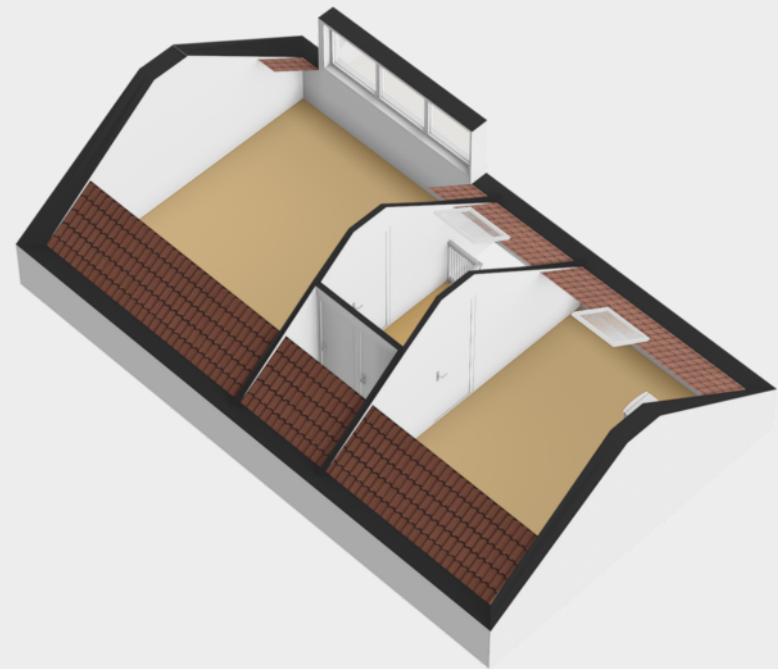
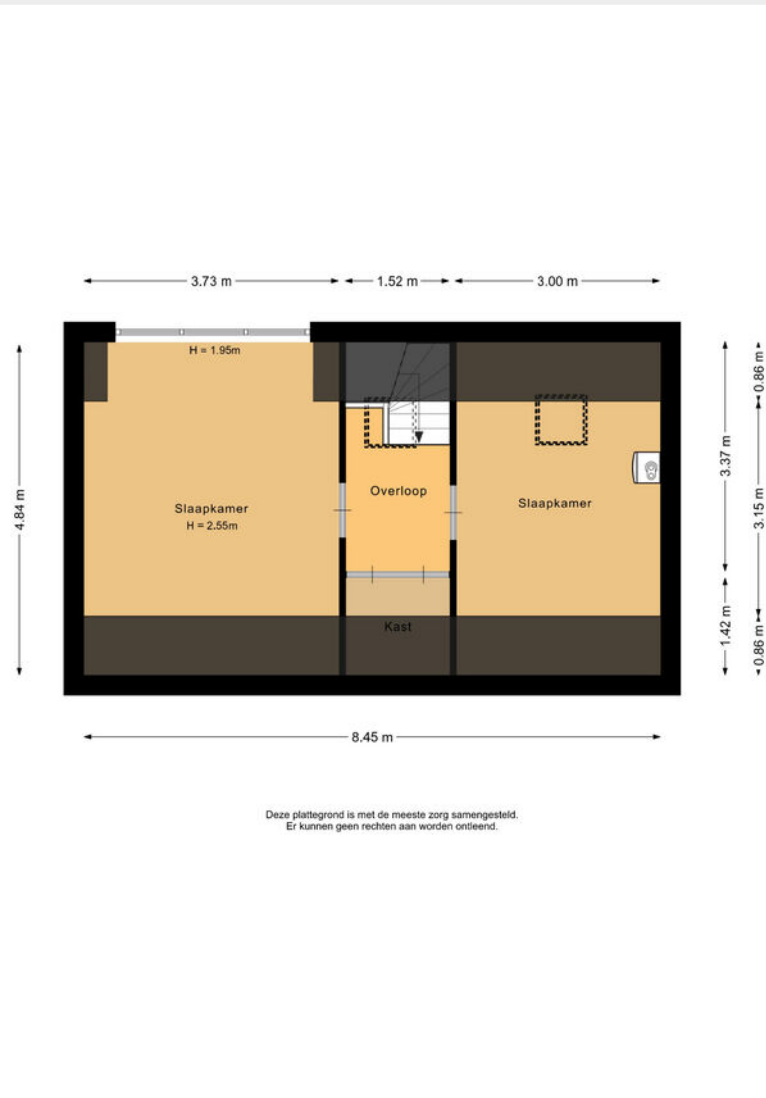
Perceelpervlakte

486 m²

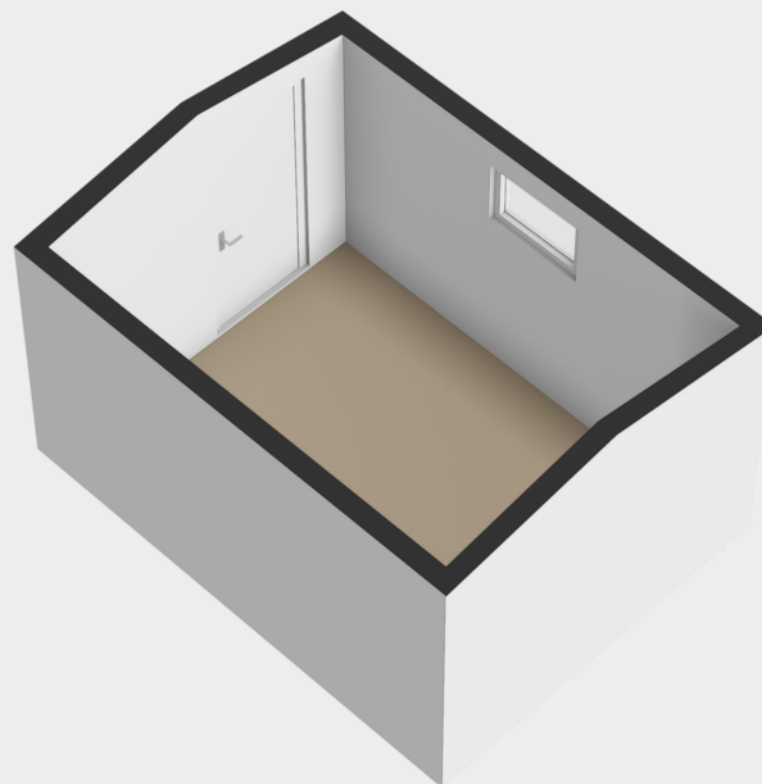
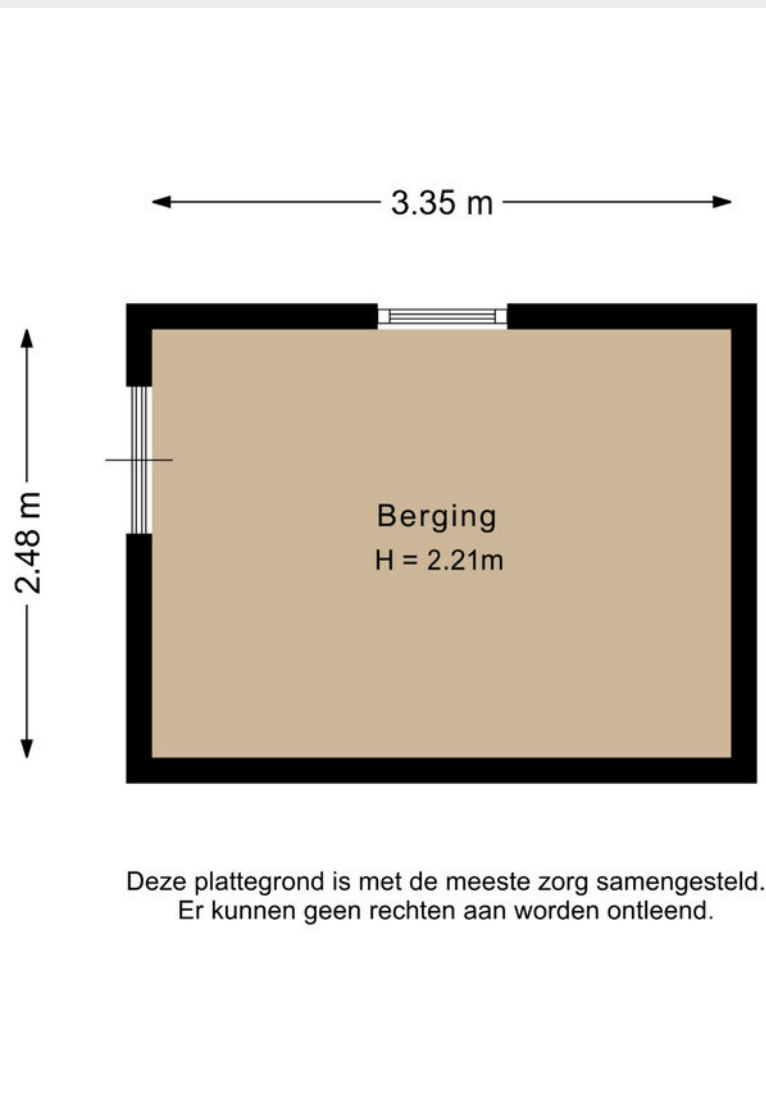
Plattegrond



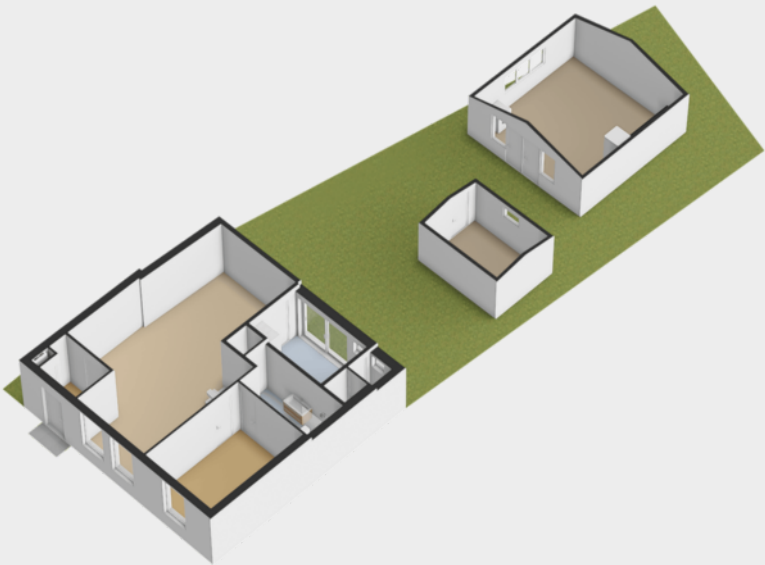
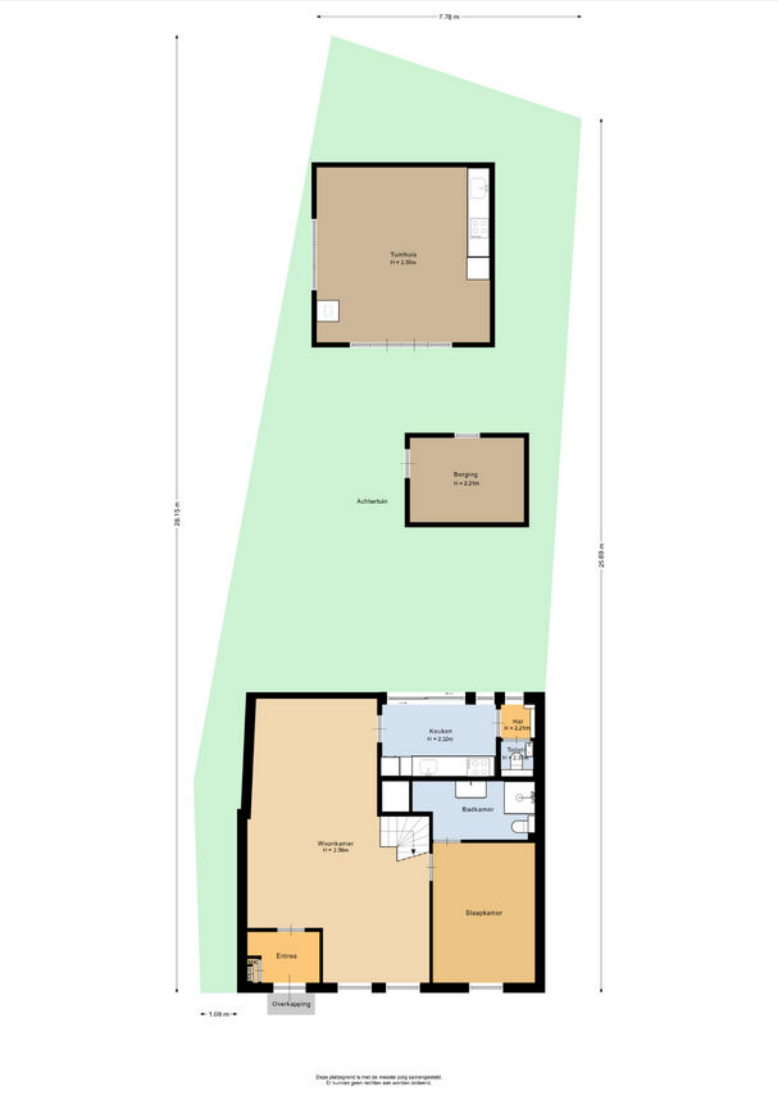
Plattegrond



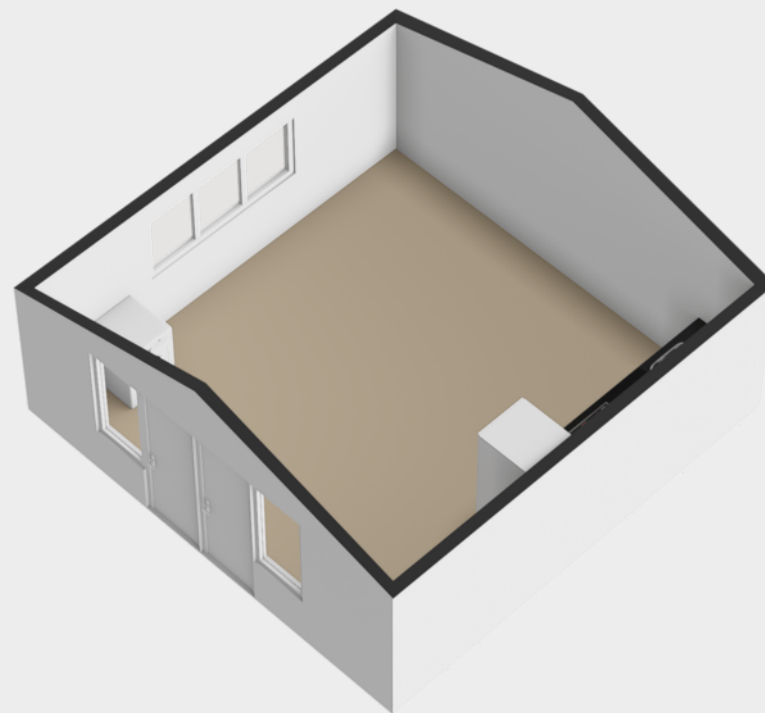
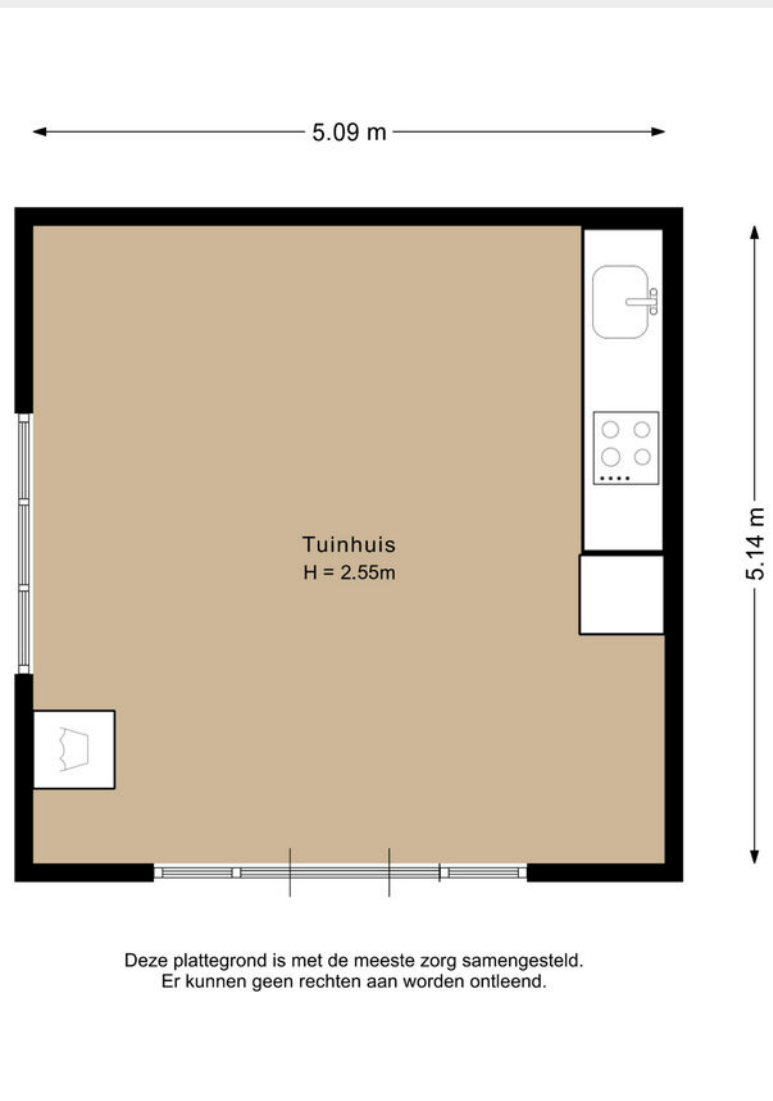
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 Hypotheekw.

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>

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

