

Spijkenisse
Thorbeckelaan 30



te koop

Vraagprijs
€ 359.000,- 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

NETJES VERZORGD HUIS MET ZONNIGE TUIN EN 11 ZONNEPANELEN

Ben je op zoek naar een verzorgd huis waar je direct kunt wonen, zonder eerst grote klussen aan te pakken? Dan is deze fijne tussenwoning aan de Thorbeckelaan 30 in Spijkenisse zeker een bezichtiging waard. Het huis beschikt over drie slaapkamers, een praktische zolder, een moderne keuken uit 2020, een verzorgde achtertuin op het zuidwesten en diverse duurzame voorzieningen. Dankzij de 11 zonnepanelen, de cv-ketel uit 2025, vloerverwarming op de begane grond, HR++ glas en kunststof kozijnen woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig. De ligging is eveneens ideaal, met winkels, scholen en metrostation op loopafstand.

LICHTE WOONKAMER MET MODERNE KEUKEN

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van het huis op. Via de entree kom je in de hal met de meterkast, het toilet en de praktische bijkeuken. Deze extra ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen of het plaatsen van extra apparatuur en is een fijne aanvulling op de leefruimte.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui naar de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten mooi in elkaar over en geniet je het hele jaar door van veel daglicht. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam woonklimaat en extra wooncomfort. Daarnaast is er een airconditioning aanwezig die tijdens warme zomerdagen voor verkoeling zorgt. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2020 is vernieuwd. De lichte kleurstelling en het strakke ontwerp zorgen voor een frisse uitstraling. De keuken beschikt over veel kastruimte en een praktisch werkblad, waardoor je hier met plezier kookt. Vanuit de keuken heb je een prettig uitzicht op de rustige straat.

DRIE SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE ZOLDER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De grootste slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de rolluiken op de slaapkamers geniet je van extra comfort en privacy.



Omschrijving>

De badkamer is praktisch ingericht met een douche, wastafel, tweede toilet en aansluiting voor de wasmachine. Door de aanwezigheid van een raam is natuurlijke ventilatie mogelijk.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Deze verdieping is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks gebruikt. Ook bevindt zich hier de cv-ketel uit 2025.

Het huis is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. In combinatie met de 11 zonnepanelen uit 2022 en energielabel B zorgt dit voor een energiezuinig geheel met lagere energiekosten.

ZONNIGE TUIN MET VEEL COMFORT

De achtertuin is zonder twijfel één van de sterke punten van dit huis. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de middag- en avondzon. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating, groen en een vrijstaande houten berging. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een comfortabele lounge- of eethoek.

Direct aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherf. Zo creëer je op warme dagen eenvoudig een fijne schaduwplek terwijl je toch optimaal van het buitenleven geniet. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt voldoende privacy om in alle rust buiten te zitten.

De vrijstaande berging is ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of andere spullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

FIJNE LIGGING NABIJ ALLE VOORZIENINGEN

De Thorbeckelaan ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving waar je profiteert van alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand

bevinden zich diverse supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook het metrostation is dichtbij, waardoor Rotterdam en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar zijn. Met de auto rijd je binnen enkele minuten naar de uitvalswegen richting Rotterdam, Europoort en de rest van de regio.

Voor ontspanning zijn er verschillende parken en wandelgebieden in de directe omgeving. Ook het centrum van Spijkenisse met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen ligt op korte afstand. Hierdoor woon je hier rustig, maar met alle gemakken van de stad dichtbij.

Dit huis is bijzonder geschikt voor starters en jonge doorstromers die op zoek zijn naar een verzorgde tussenwoning met een complete basis, duurzame voorzieningen en een zonnige tuin. Je hoeft hier alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten van alles wat dit fijne huis te bieden heeft.

KENMERKEN:

- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij winkels, scholen en metro
- Achtertuin op het zuidwesten
- Woonoppervlakte: 83 m²
- Perceeloppervlakte: 107 m²
- Bouwjaar: 1986
- 3 slaapkamers
- Energielabel B, 11 zonnepanelen (2022) en CV-ketel uit 2025
- Keuken vernieuwd in 2020
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken
- Vloerverwarming op de begane grond en airconditioning in de woonkamer
- Elektrisch zonnescherf
- Praktische bijkeuken



Kenmerken



Woonoppervlakte

83 m²



Bouwjaar

1986



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

107 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	83 m ²
Perceeloppervlakte	107 m ²
Inhoud	329 m ³
Bouwjaar	1986
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

B



























Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Thorbeckelaan 30

Postcode/plaats

3201 WK Spijkenisse

Sectie/perceel

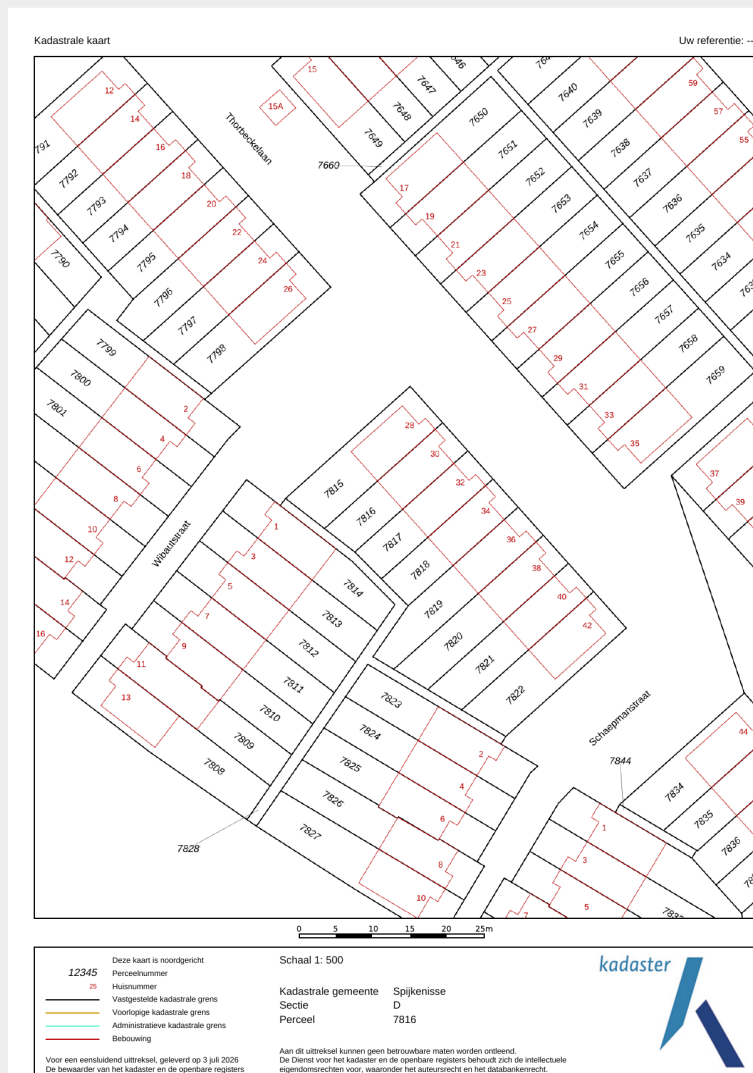
Sectie D, nummer 7816

Kadastraal eigendom

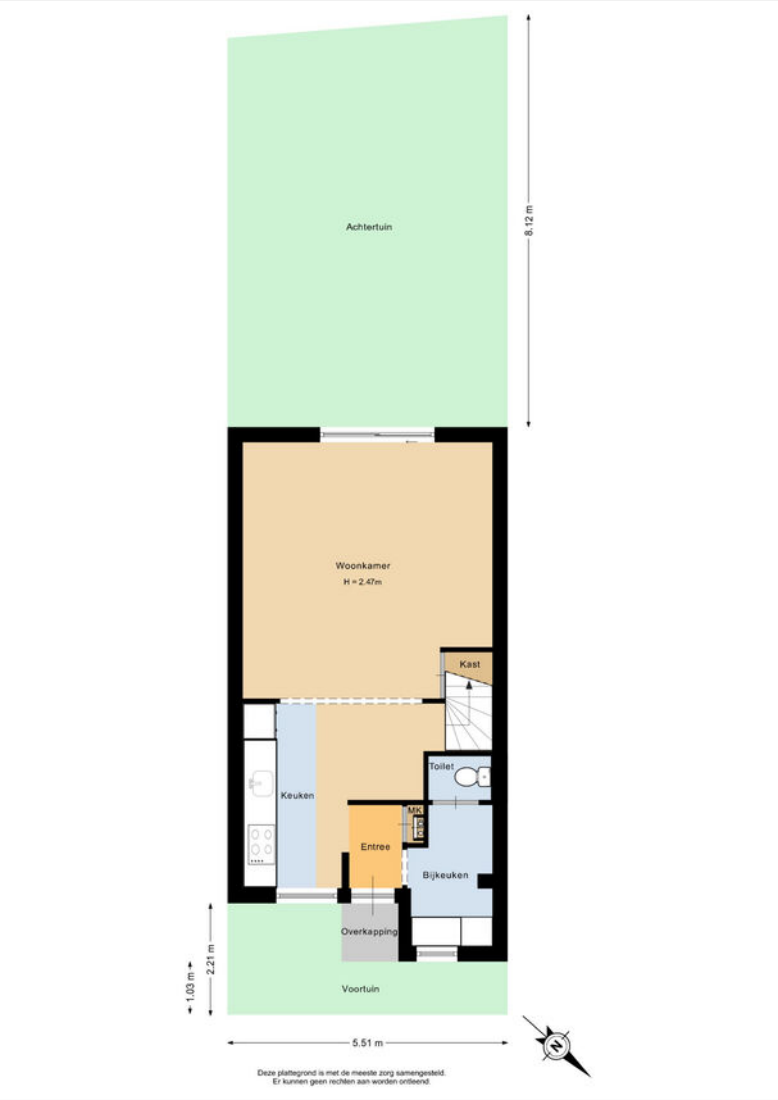
Volle eigendom

Perceelpervlakte

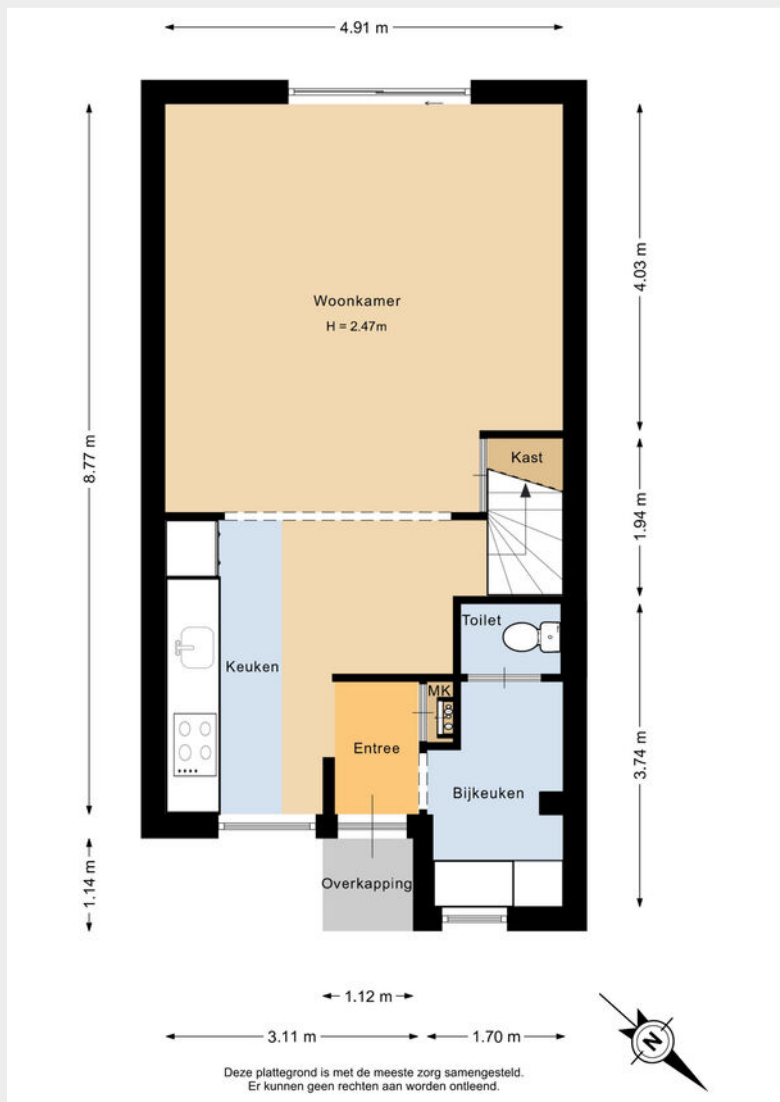
107 m²



Plattegrond



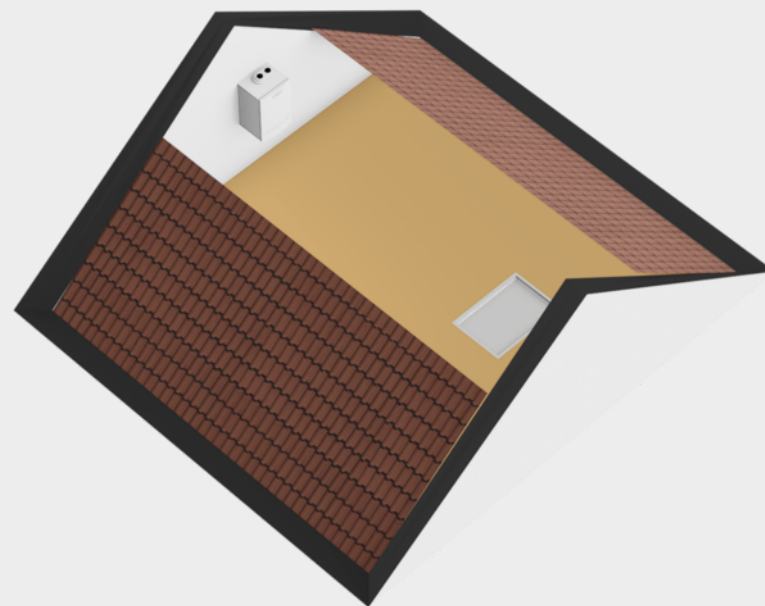
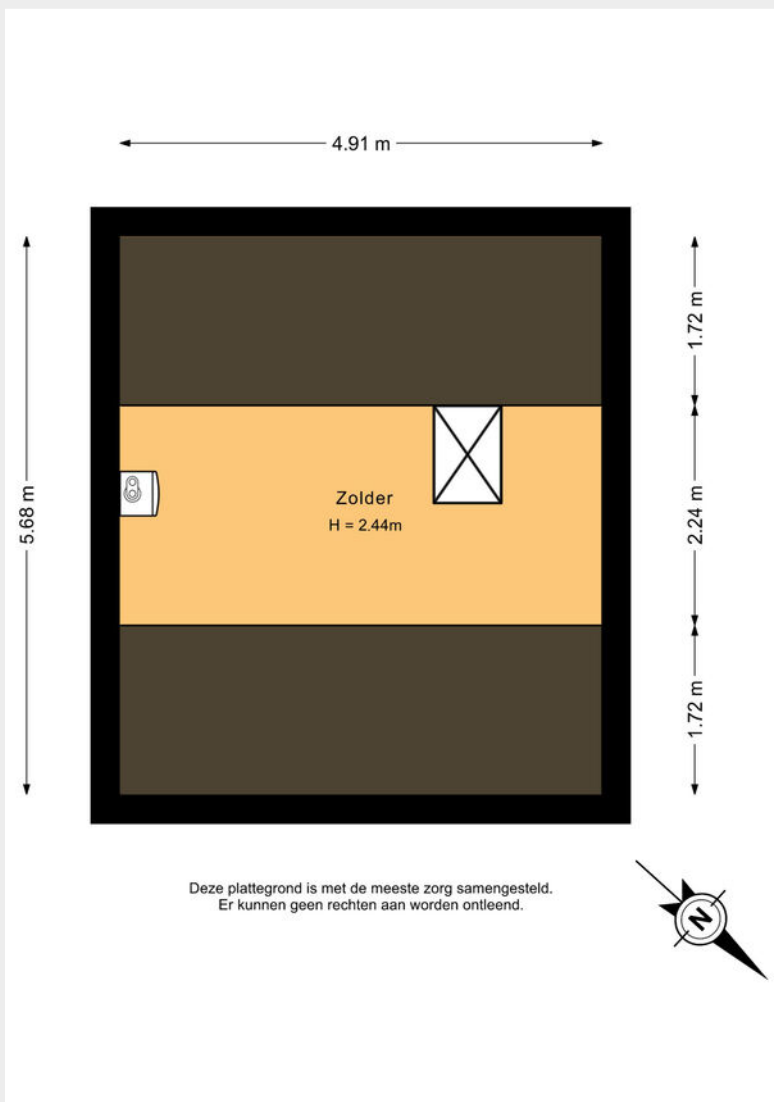
Plattegrond



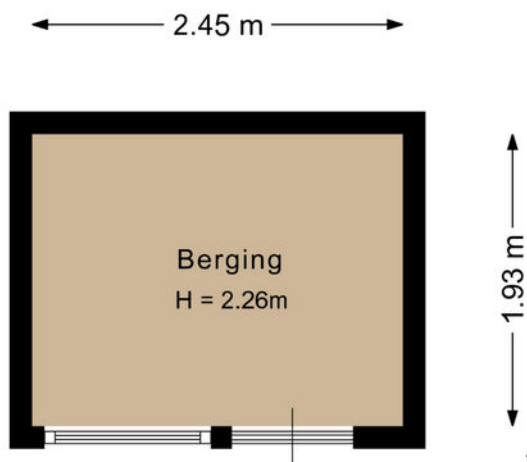
Plattegrond



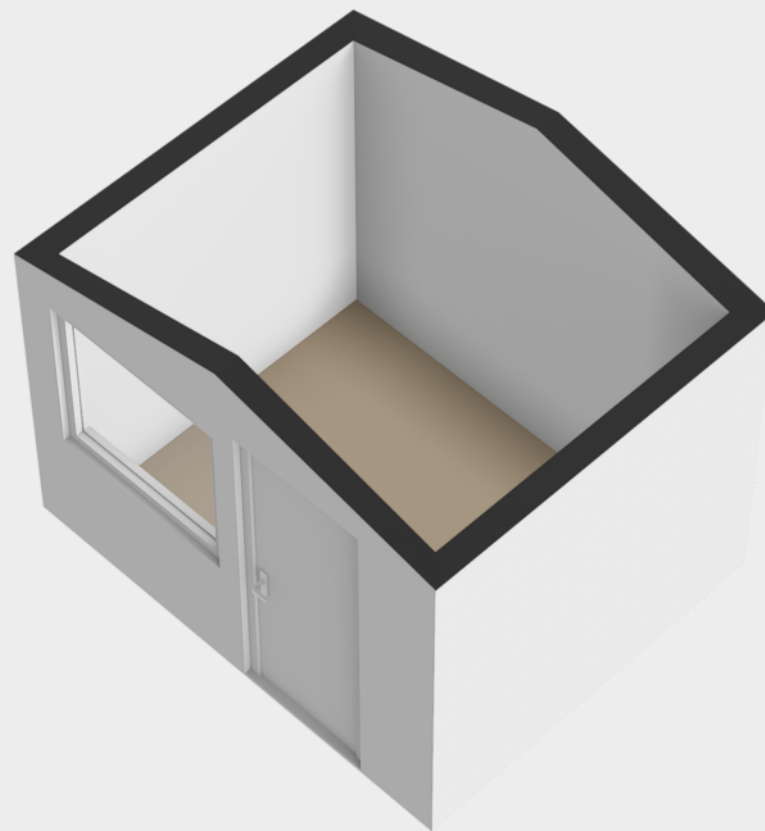
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X			- Bovenverdieping zeil	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen		X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Kast slaapkamer	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Kast zijkamer	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnen		X		- koelkast	X		
- overgordijnen		X		- vriezer	X		
- vitrages		X		- koffiezetapparaat		X	
- rolgordijnen	X						
- jaloezieën			X	Woning - Sanitair/sauna			
- (losse) horren/rolhorren	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherm)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X						
- planchet	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletkast	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Airconditioning	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							

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

