

Hellevoetsluis

de Eik 45



te>koop>

Vraagprijs
€ 397.500,- k.k.

Welkom>

Maak kennis met de makelaar in Spijkenisse

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars Spijkenisse dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Voornaam>

Achternaam>

Functie

06

@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

ROYAAL HOEKHUIS MET VRIJE ACHTERLIGGING EN MOGELIJKHEID TOT ZES KAMERS

Ben je op zoek naar een ruim familiehuis met een royale tuin, veel leefruimte en de mogelijkheid om met je woonwensen mee te groeien? Dan is De Eik 45 in Hellevoetsluis absoluut een bezichtiging waard. Deze royale hoekwoning beschikt over 127 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken en een verrassend ruime achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde, de aangebouwde overkapping en berging én de mogelijkheid om op de tweede verdieping eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren, is dit een huis waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen. Bovendien zorgen energielabel B, kunststof kozijnen met HR++ glas op de eerste en tweede verdieping en een kunststof voordeur voor extra wooncomfort en een goede basis voor de toekomst.

LICHTE LEEFRUIMTE MET OPEN KEUKEN

Zodra je binnenkomt valt direct op hoeveel ruimte deze hoekwoning biedt. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen het zitgedeelte, de eethoek en de keuken, waardoor dit de ideale plek is om samen te zijn met familie of vrienden. De moderne vloer loopt door over de gehele begane grond en geeft het geheel een rustige uitstraling.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en staat in open verbinding met de woonkamer. De bar vormt een gezellige plek voor een kop koffie, een snel ontbijt of een goed gesprek tijdens het koken. Door de open opzet blijf je altijd in contact met de rest van het gezin of je gasten. De sfeervolle houten wandafwerking en eigentijdse kleurstellingen geven de leefruimte een warme uitstraling zonder dat het zijn ruimtelijke karakter verliest.

Via de woonkamer stap je direct onder de overkapping, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Hierdoor geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven.

VOLWAARDIG GEZINSHUIS MET GROEIMOGELIJKHEDEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer volop ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De overige slaapkamers zijn ideaal

Omschrijving

als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, toilet en ligbad met een comfortabele stoomcabine.

De tweede verdieping is momenteel ingericht met een royale vierde slaapkamer en een praktische berging met aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-installatie. Voor jonge doorstromers is juist deze verdieping een groot pluspunt. Door een relatief eenvoudige aanpassing, eventueel in combinatie met een dakkapel, kunnen hier twee extra slaapkamers worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat een volwaardige zeskamerwoning die eenvoudig meegroeit met een groter gezin of veranderende woonwensen.

ROYALE TUIN MET VEEL PRIVACY

Een van de absolute blikvangers van dit huis is de royale achtertuin. Dankzij de hoekligging beschikt het perceel over opvallend veel buitenruimte en voelt de tuin heerlijk vrij aan. De ligging op het zuidwesten zorgt ervoor dat je vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon, terwijl de volwassen beplanting ook voldoende schaduw en privacy biedt.

Onder de aangebouwde overkapping zit je beschut tijdens een zomerse barbecue of een lange avond met vrienden. Verder biedt de tuin meerdere terrassen, veel groen en voldoende ruimte voor spelende kinderen of het creëren van verschillende zitplekken. De vrij gelegen achterzijde versterkt het gevoel van rust en ruimte.

De aangebouwde stenen berging biedt volop opbergruimte voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

RUSTIGE WOONWIJK MET ALLE VOORZIENINGEN DICHTBIJ

De Eik ligt in een rustige en groene woonwijk in Hellevoetsluis. In de directe omgeving vind je basisscholen, sportverenigingen, speeltuinen, supermarkten en openbaar vervoer. Ook het winkelcentrum De Struytse Hoeck ligt op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels.

Hellevoetsluis staat bekend om de combinatie van groen, water en historie. Binnen enkele minuten fiets je naar het Haringvliet, de vestinghaven of één van de recreatiegebieden waar je kunt wandelen, fietsen of genieten van het water. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Europoort en de overige plaatsen op Voorne-Putten goed bereikbaar. Hierdoor woon je in een rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen én volop recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 127 m²
- Perceeloppervlakte: 180 m²
- Bouwjaar: 1978
- Royale hoekwoning
- Achtertuin op het zuidwesten
- Mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren, waardoor een 6-kamerwoning ontstaat
- Energielabel B
- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de eerste en tweede verdieping
- Kunststof voordeur
- Aangebouwde overkapping en stenen berging
- Oplevering in overleg (oktober 2026)



Kenmerken



Woonoppervlakte

127 m²



Bouwjaar

1978



Slaapkamers

4



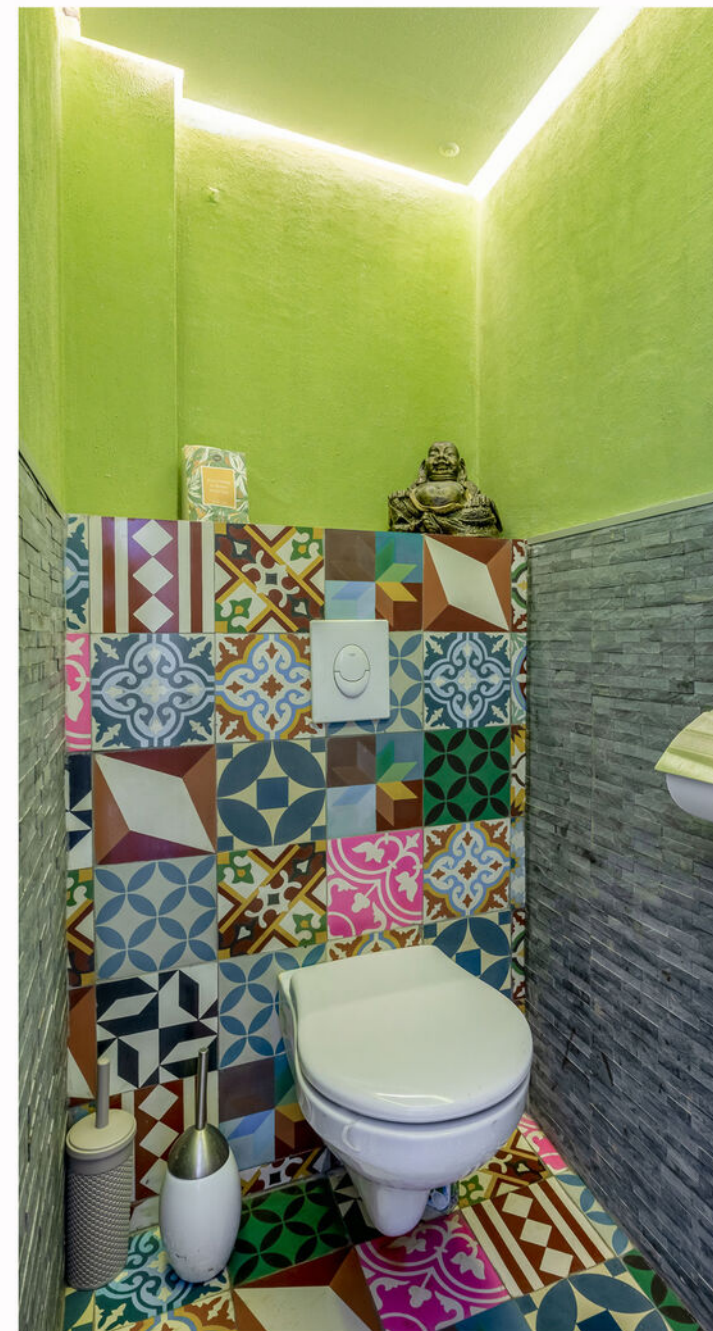
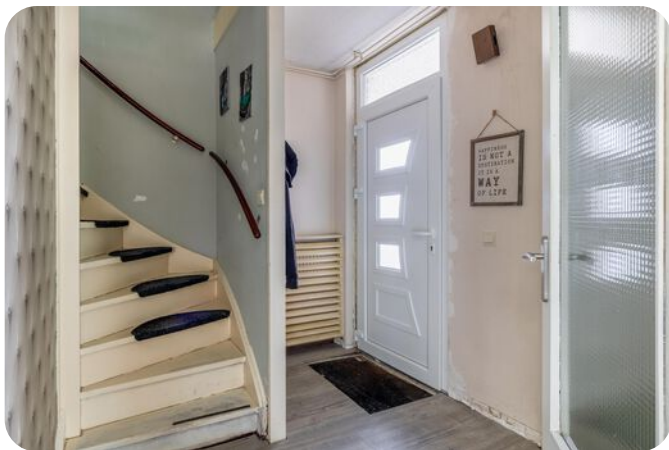
Perceeloppervlakte

180 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	180 m ²
Inhoud	462 m ³
Bouwjaar	1978
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
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

de Eik 45

Postcode/plaats

3224 TB Hellevoetsluis

Sectie/perceel

Sectie E, nummer 1528

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

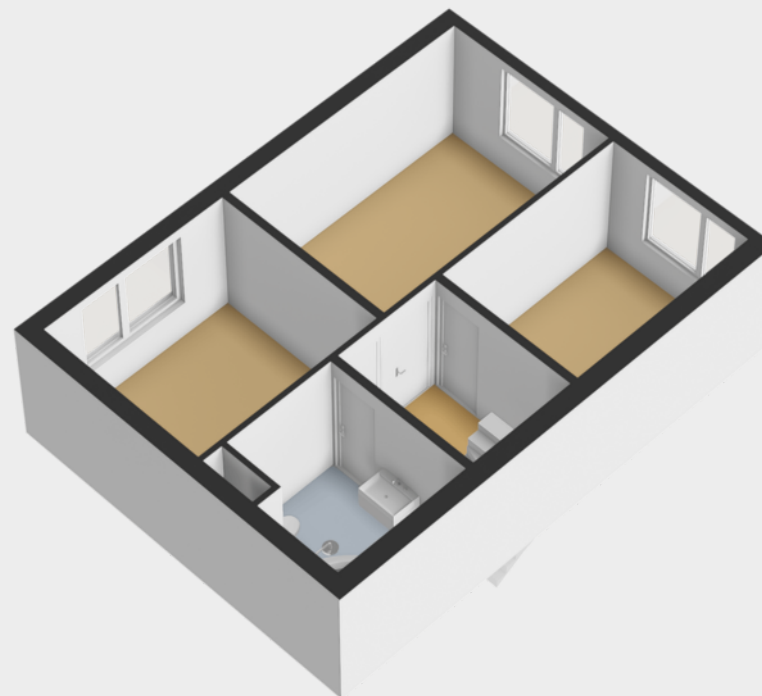
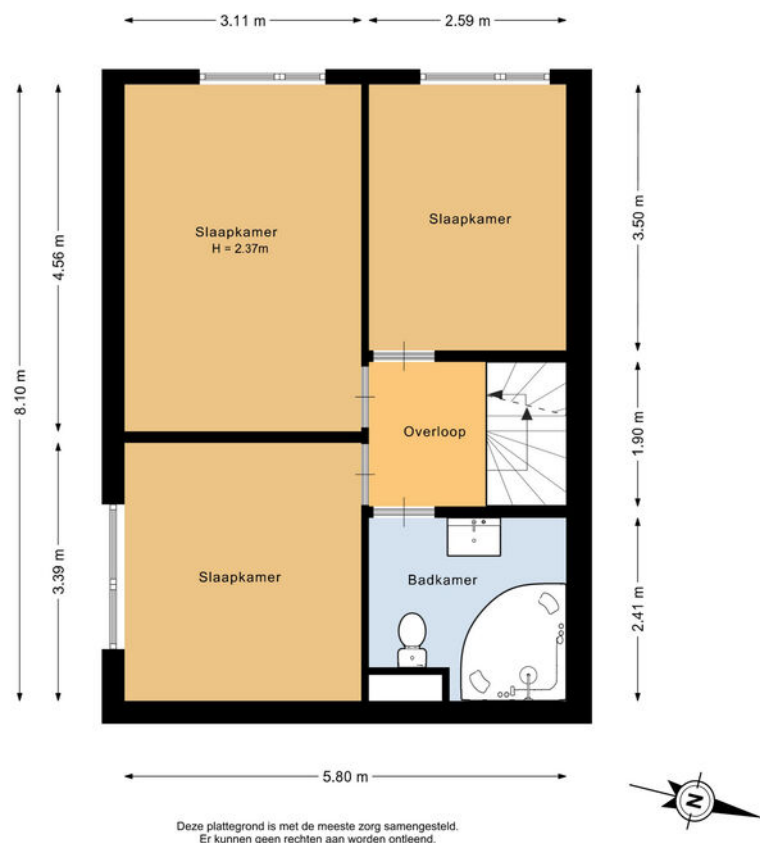
180 m²



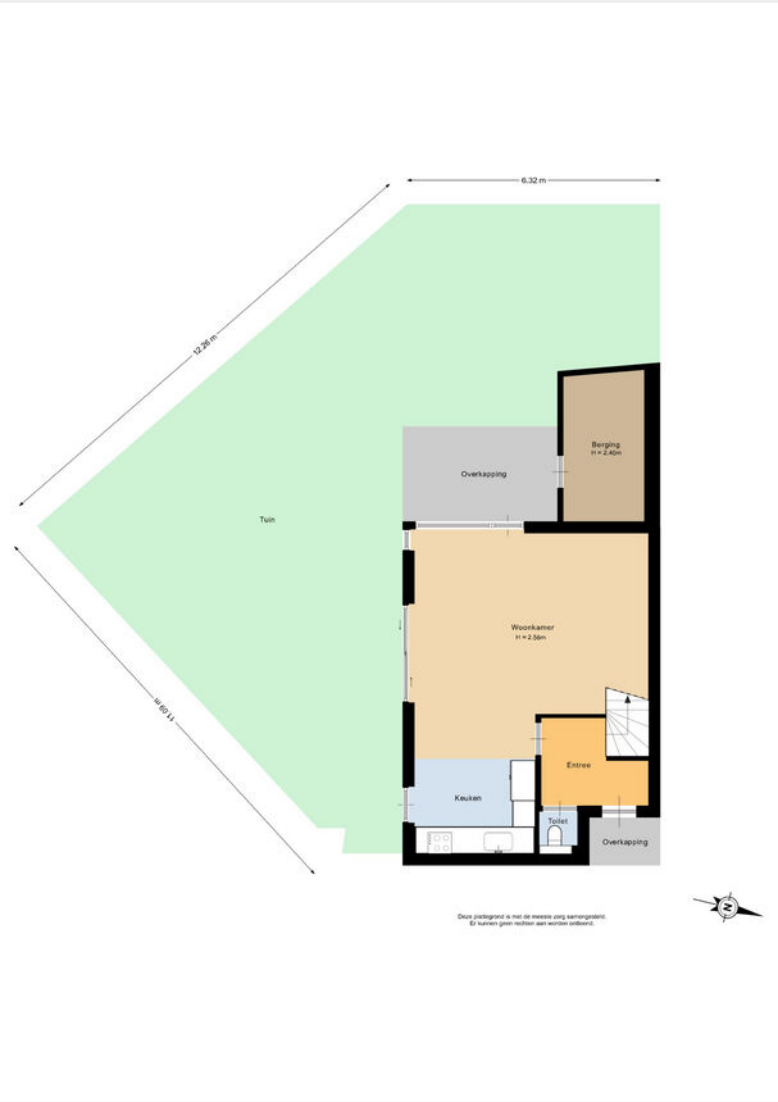
Plattegrond



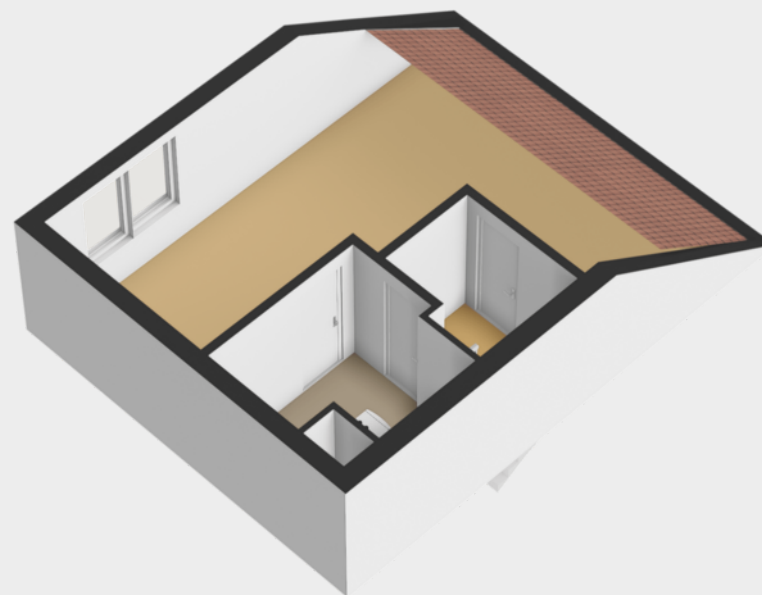
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Verlichting, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers	X			- toilet	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- toiletrolhouder	X		
- losse (hang)lampen		X					
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- ligbad	X		
- vitrages	X			- wastafel	X		
- jaloezieën	X			- wastafelmeubel	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- laminaat	X			Brievenbus	X		
Woning - Keuken				(Voordeur)bel	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- CV-installatie	X		
- kookplaat	X						
- afzuigkap	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- magnetron	X			Buitenverlichting	X		
- koelkast		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 hypotheken, 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

