

Spijkenisse
Krekelveen 111



te koop

Vraagprijs
€ 399.500,- 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

KEURIG VERZORGD EN HEERLIJK RUIM WONEN

Ben je op zoek naar een instapklaar huis waar je jarenlang met plezier kunt wonen? Dan is Krekelveen III precies wat je zoekt. Deze keurig verzorgde tussenwoning biedt met maar liefst 121 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden én een modern afwerkingsniveau alles wat starters en jonge doorstromers zich kunnen wensen. Daarbij is het huis de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en verduurzaamd. Dankzij de hybride warmtepomp, energielabel A+, kunststof kozijnen met HR++ glas en airconditioning geniet je hier ieder seizoen van een aangenaam wooncomfort én lage energielasten.

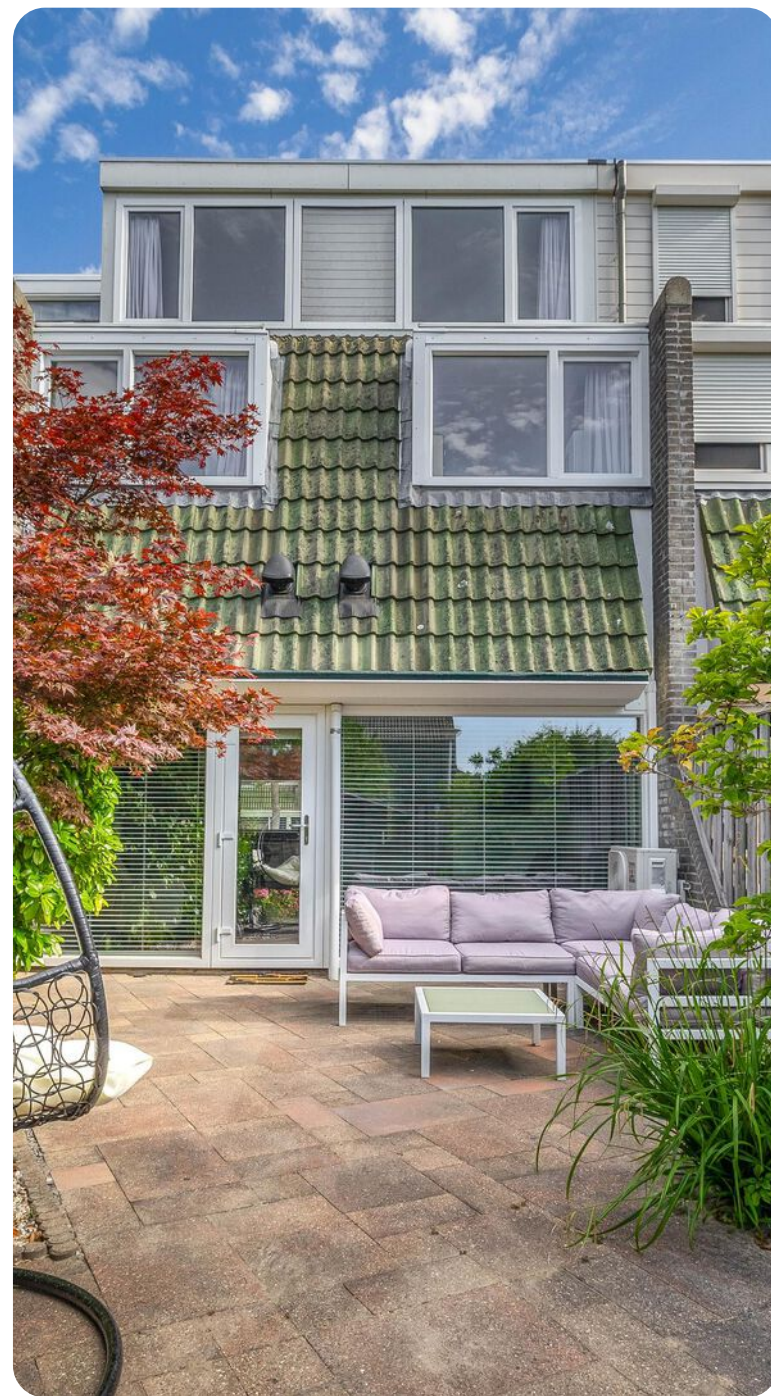
LICHTE WOONKAMER EN MODERNE LEEFKEUKEN

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe ruim en verzorgd dit huis is. De entree geeft toegang tot de hal met vernieuwde meterkast (2023), toiletruimte en inpandige berging. Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Door de grote glazen achterpui valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een heerlijke verbinding met de zonnige achtertuin. De neutrale afwerking en rustige kleurstelling zorgen voor een eigentijdse uitstraling waardoor je hier vrijwel direct kunt intrekken.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. Op warme zomerdagen zorgt de Mitsubishi Heavy airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in een praktische U-opstelling. Dankzij het grote raam kijk je prettig naar buiten tijdens het koken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser uit 2022 en combi-ovens uit 2020. Veel kastruimte en een ruim werkblad maken deze keuken compleet.

Via de woonkamer bereik je de verzorgde achtertuin op het zuiden. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is sfeervol aangelegd met veel groen, een ruim terras, vrijstaande houten berging met elektra en een praktische achterom. Een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig met vrienden en familie buiten te zitten.



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorzijde biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De twee overige slaapkamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. Op twee slaapkamers zorgen de monoblock airco's voor extra comfort tijdens warme dagen. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, warme kleurstelling. De luxe inloopdouche met regendouche, het stijlvolle wastafelmeubel, de designradiator en het tweede toilet zorgen voor een eigentijdse en comfortabele uitstraling. De tweede verdieping verrast opnieuw met veel ruimte. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Dankzij het dakkapel voelt ook deze verdieping heerlijk licht en ruim aan.

DUURZAAM WONEN MET VEEL COMFORT

Ook op technisch vlak is dit huis helemaal van deze tijd. De woning beschikt over energielabel A+ en is volledig geïsoleerd met dak-, vloer- en muurisolatie. Daarnaast zijn alle kozijnen én dakkapellen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof met HR++ beglazing. In 2023 is een hybride warmtepomp van Remeha geplaatst die samenwerkt met de HR-combiketel uit 2019. Hierdoor woon je comfortabel én energiezuinig. Ook de vernieuwde meterkast uit 2023 draagt bij aan een toekomstbestendige installatie. Door de combinatie van de uitstekende isolatie, de hybride warmtepomp en de aanwezige airconditioning woon je hier het hele jaar door bijzonder comfortabel.

FIJN WONEN IN GROENE WOONOMGEVING

Krekelveen ligt in de geliefde wijk Waterland in Spijkenisse. Deze wijk staat bekend om

de rustige opzet, veel groen en de ruime woonstraten. Voor jonge gezinnen, starters en doorstromers is dit een bijzonder prettige plek om te wonen. Scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportverenigingen bevinden zich allemaal op korte afstand. Ook dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Winkelcentrum Waterland ligt op een steenworp afstand en voor een uitgebreider aanbod bereik je het centrum van Spijkenisse eenvoudig. Hier vind je diverse winkels, gezellige horecagelegenheden, theater De Stoep en meerdere supermarkten.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de metro reis je snel richting Rotterdam en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A15 en A4 eenvoudig bereikbaar. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Parken, wandelgebieden en recreatiegebied Bernisse liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of sporten. Kortom, een verrassend ruim, uitstekend onderhouden en energiezuinig huis waar je zonder klussen direct kunt genieten.

KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Woonoppervlakte: 121 m²
- Perceeloppervlakte: 149 m²
- Bouwjaar: 1978
- Achtertuin op het zuiden
- Energietabel A+
- Hybride warmtepomp (2023)
- Moderne badkamer (2023)
- Vernieuwde meterkast (2023)
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dakkapellen met HR++ glas (grotendeels 2023)
- Mitsubishi Heavy airconditioning in de woonkamer en twee monoblock airco's op de eerste verdieping



Kenmerken



Woonoppervlakte

121 m²



Bouwjaar

1978



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

149 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	429 m ³
Bouwjaar	1978
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



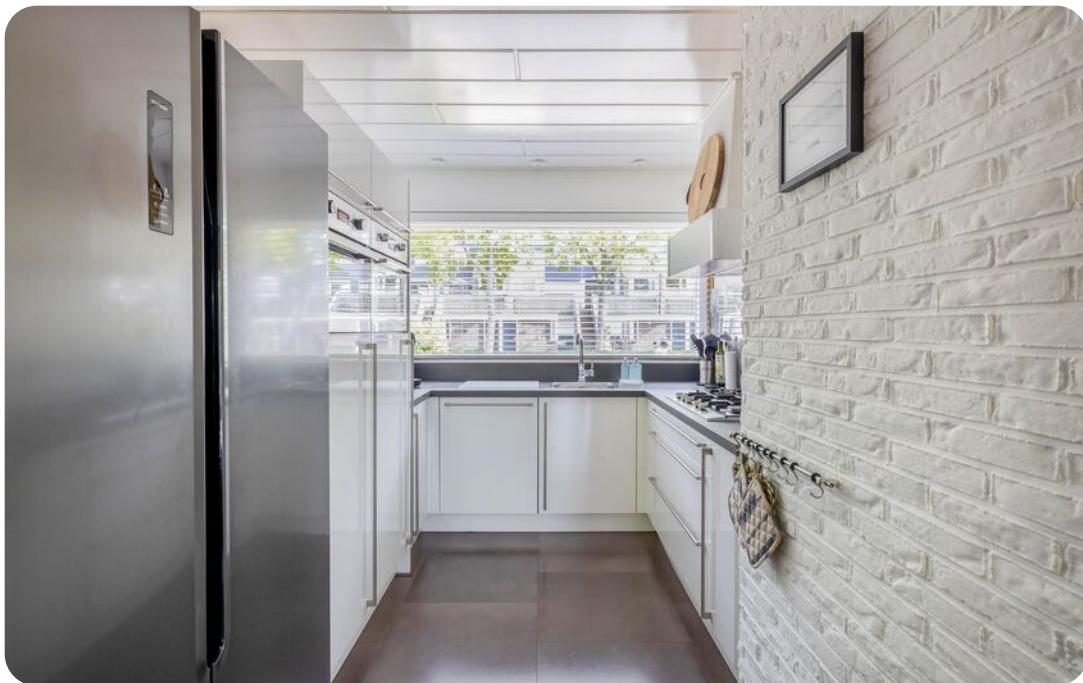
























Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Krekelveen 111

Postcode/plaats

3205 RA Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 1557

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

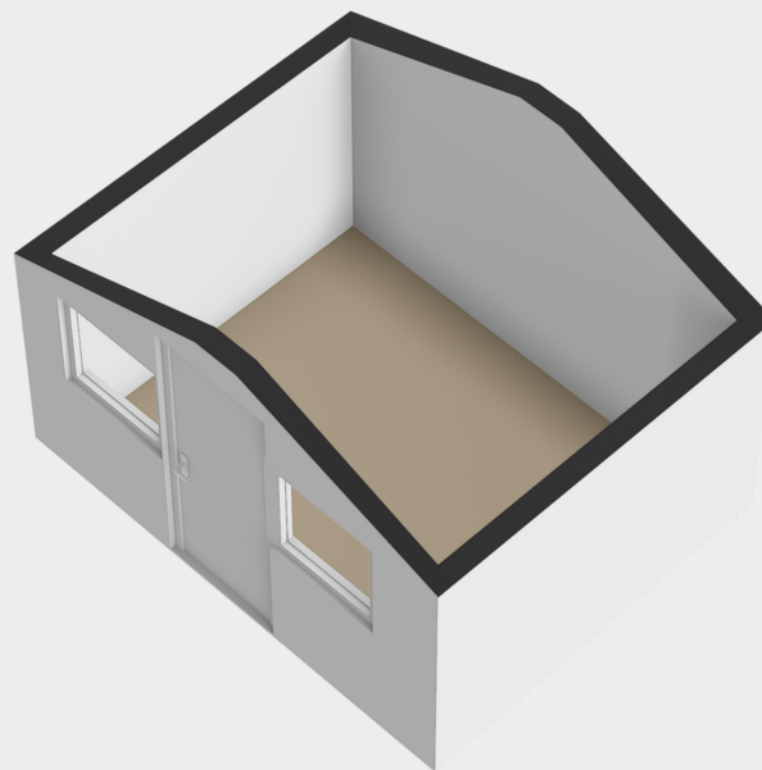
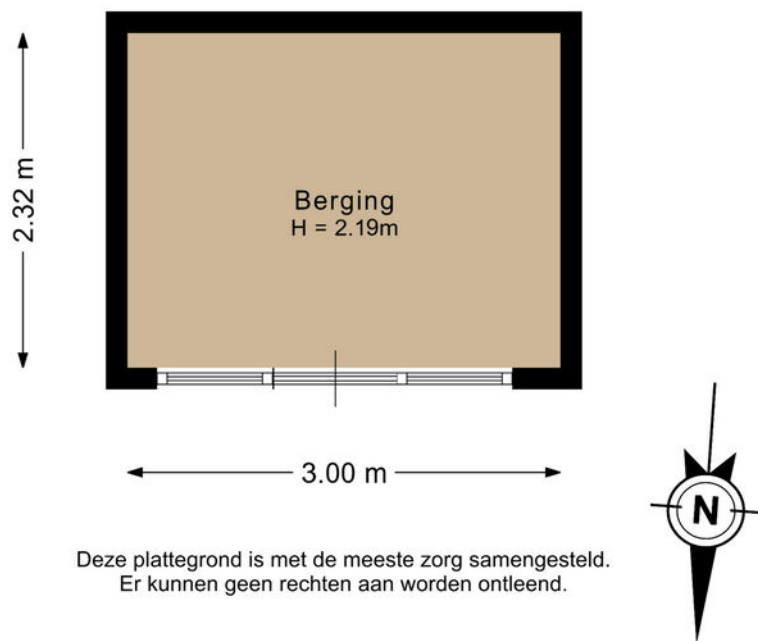
149 m²



Plattegrond



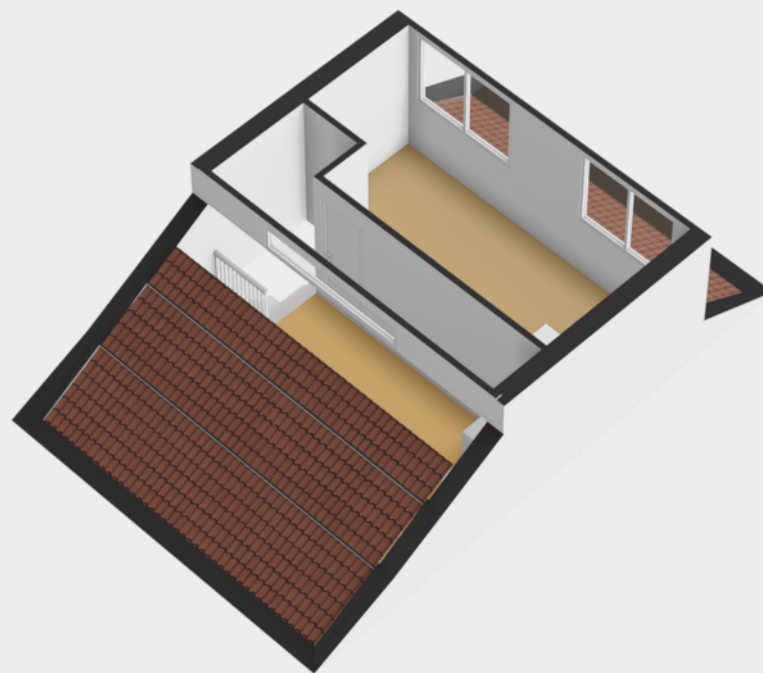
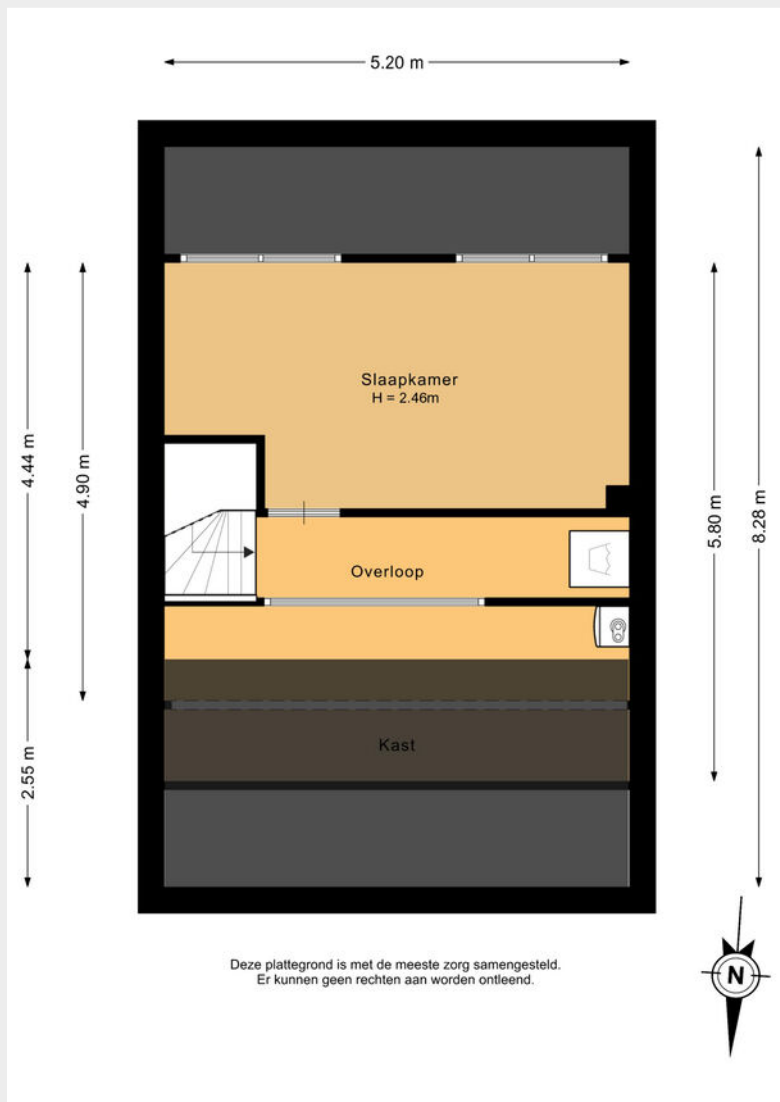
Plattegrond



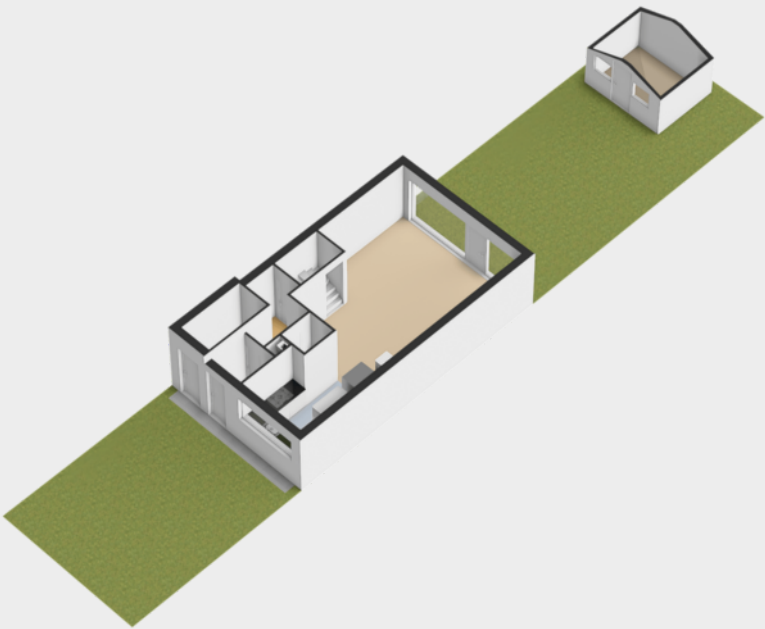
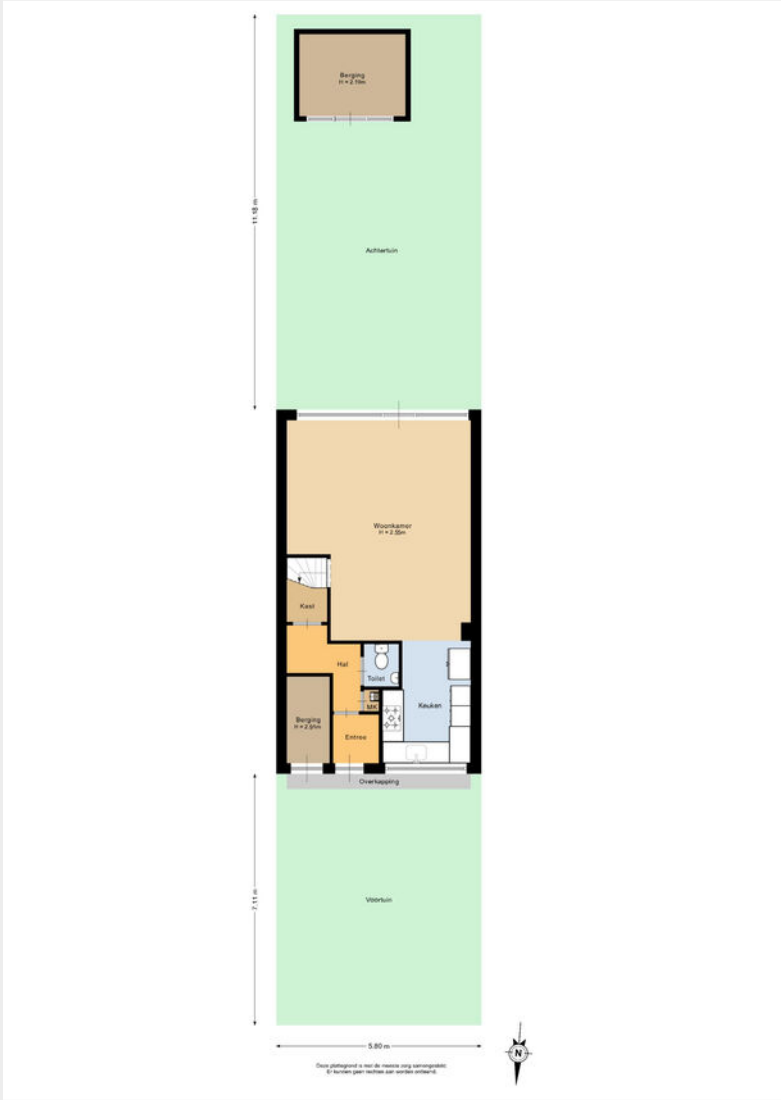
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
				- vaatwasser	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- 4 kledingkasten	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toiletrolhouder	X		
- gordijnrails	X			- toiletborstel(houder)	X		
- gordijnen	X			- fontein	X		
- overgordijnen	X						
- jaloezieën	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
				- douche (cabine/scherm)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- vloerbedekking	X			- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				- tuingereedschap	X		
(Voordeur)bel	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Warmtepomp	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- Schaduwdoek	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

