

Hekelingen

Toldijk 30



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- 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

VRIJSTAAND WONEN MET RUIMTE, VRIJHEID EN TAL VAN MOGELIJKHEDEN

Op een bijzondere plek aan de Toldijk in Hekelingen staat deze charmante vrijstaande woning met een combinatie die je maar zelden tegenkomt. Je beschikt over een perceel van 453 m², een vrijstaande garage van circa 36 m², een multifunctioneel bijgebouw van 13 m² én daarnaast over circa 380 m² extra grond die in bruikleen is van de gemeente. Deze extra buitenruimte wordt momenteel gebruikt als terras, tuin en moestuin en grenst direct aan het recreatiegebied. Een heerlijke plek voor liefhebbers van buitenleven, tuinieren of gezinnen die op zoek zijn naar ruimte rondom het huis.

KARAKTER EN SFEER MET EEN FIJNE INDELING

De woning heeft een warme en karakteristieke uitstraling en biedt een verrassend praktische indeling. Via de entree bereik je de hal met toilet, wasruimte en badkamer. De woonkamer vormt het gezellige hart van het huis. Dankzij de grote ramen valt er veel daglicht naar binnen en kijk je uit op het groen rondom de woning. De speelse spiltrap geeft de woonkamer een eigen karakter en verbindt de twee woonlagen op een fraaie manier.

De gesloten keuken ligt aan de voorzijde en biedt een prettig uitzicht over de tuin. Aansluitend bevindt zich op de begane grond de grootste slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Door de dakkapel, die tijdens de renovatie in 1985 is geplaatst, is hier extra ruimte en licht ontstaan. Beide kamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten.

Het huis is door de jaren heen met zorg onderhouden en biedt tegelijkertijd alle gelegenheid om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

BUITENLEVEN MET GARAGE EN EXTRA BIJGEBOUW



Omschrijving>

Buiten ervaar je pas echt hoeveel mogelijkheden deze plek biedt. De tuin ligt voornamelijk op het zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden. Het royale terras sluit mooi aan op de woning en vormt een heerlijke plek om met familie of vrienden buiten te zitten.

Een absolute meerwaarde is de grote vrijstaande garage van circa 36 m². Deze is uitstekend geschikt voor het stallen van auto's, motoren of fietsen, maar biedt ook volop ruimte voor een hobby, werkplaats of opslag.

Daarnaast is er een multifunctioneel bijgebouw van circa 13 m², dat momenteel in gebruik is als trimsalon. Hierdoor is werken aan huis eenvoudig te combineren met wonen. Natuurlijk is deze ruimte ook geschikt als ruime berging.

Naast de woning ligt bovendien nog een fraaie moestuin op de extra grond die van de gemeente in bruikleen is. Samen met de vrije ligging aan het recreatiegebied zorgt dit voor een uniek gevoel van ruimte. Vanuit de tuin wandel je zo het groen in en geniet je dagelijks van rust, natuur en privacy.

RUSTIG WONEN MET ALLES BINNEN BEREIK

De Toldijk is een rustige en geliefde locatie in Hekelingen. Je woont hier aan een rustige weg met vrij uitzicht over het omliggende groen en recreatiegebied. Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van Hekelingen en Spijkenisse op korte afstand. Scholen, winkels, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn snel bereikbaar en ook de uitvalswegen richting Rotterdam en de Europoort zijn goed bereikbaar.

Juist die combinatie van landelijk wonen met de voorzieningen van de stad dichtbij maakt deze locatie zo aantrekkelijk. Voor jonge doorstromers die op zoek zijn naar

meer ruimte, een grote tuin en mogelijkheden voor hobby of werken aan huis is dit een huis dat nog jarenlang woonplezier kan bieden.

Wie kiest voor Hekelingen kiest voor ruimte, groen en een ontspannen woonomgeving, zonder afstand te doen van de dagelijkse voorzieningen.

KENMERKEN OP EEN RIJ

- Woonoppervlakte 81 m²
- Perceel 453 m²
- Circa 380 m² extra grond in bruikleen van de gemeente
- Charmante vrijstaande woning
- Vrije ligging direct aan recreatiegebied/park
- Vrijstaande garage van circa 36 m²
- Multifunctioneel bijgebouw van circa 13 m² (thans trimsalon)
- Bouwjaar 1954
- Renovatie in 1985, inclusief dakkapel
- Energielabel E
- 16 zonnepanelen
- Mogelijkheid van wonen, slapen en douchen op de begane grond
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

81 m²



Bouwjaar

1954



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

453 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	453 m ²
Inhoud	278 m ³
Bouwjaar	1954
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2012)
Isolatie	dakisolatie

E





























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Toldijk 30

Postcode/plaats

3209 BD Hekelingen

Sectie/perceel

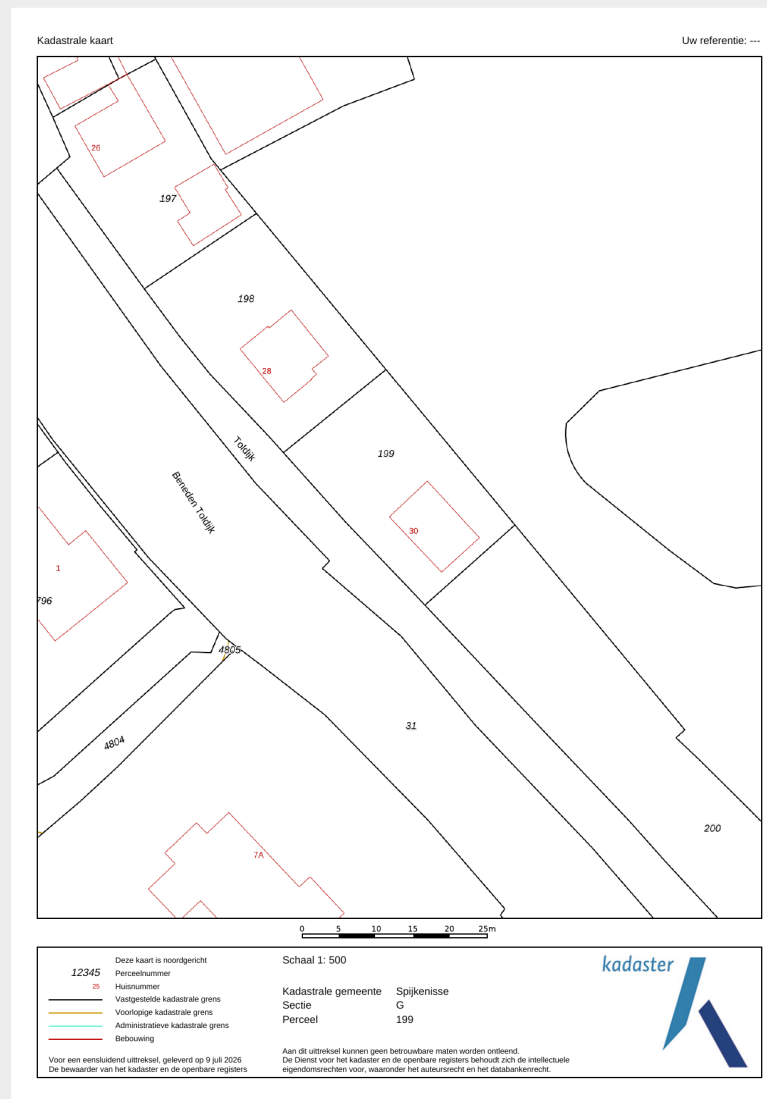
Sectie G, nummer 199

Kadastraal eigendom

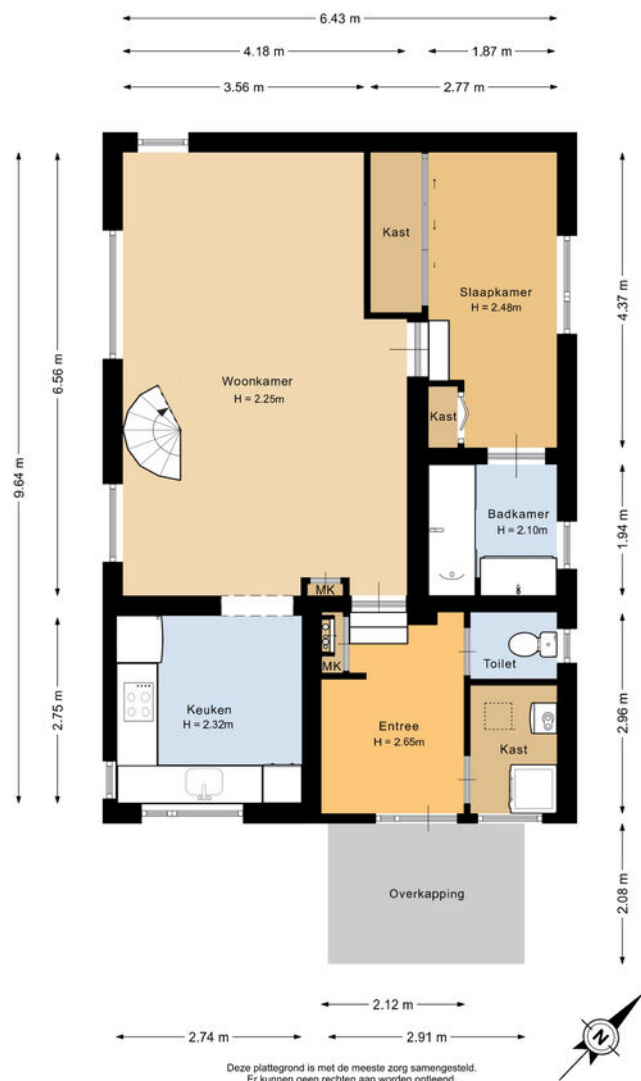
Eigendom belast met erfpacht

Perceelpervlakte

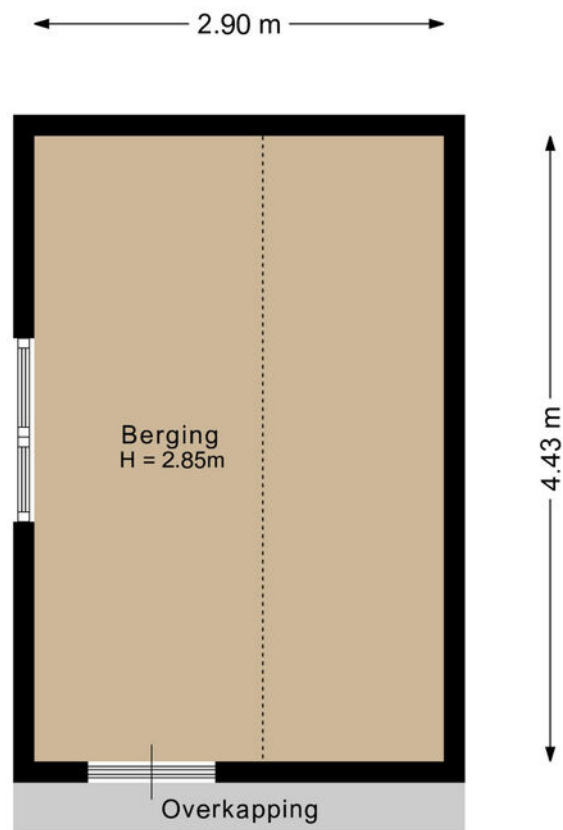
453 m²



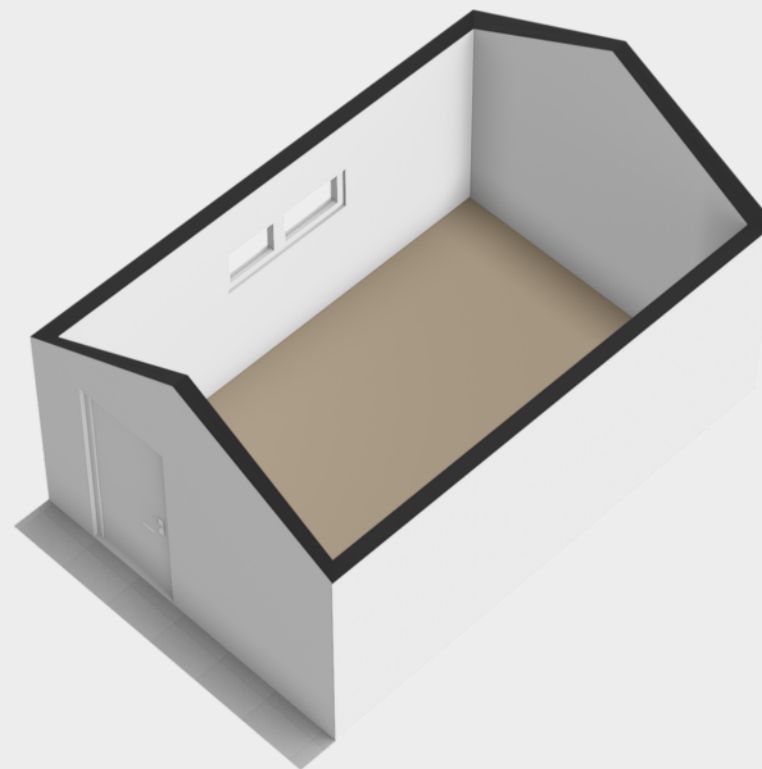
Plattegrond



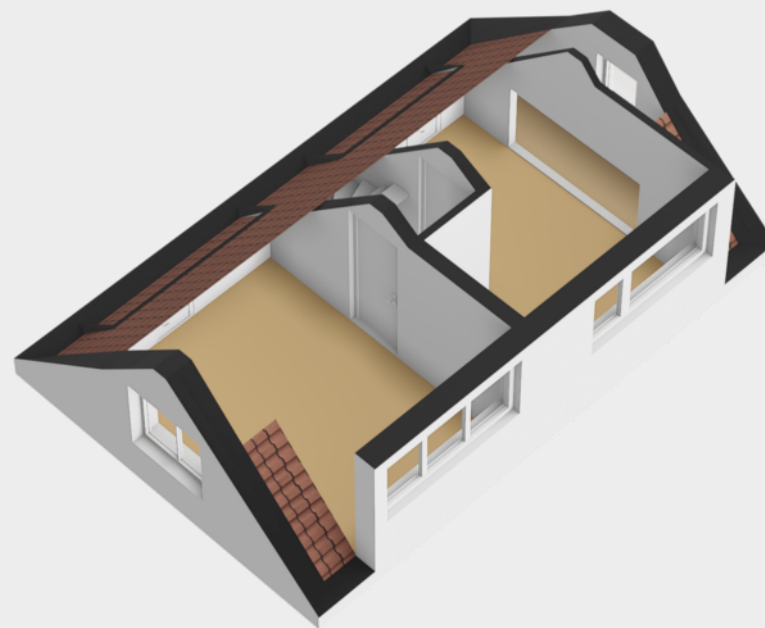
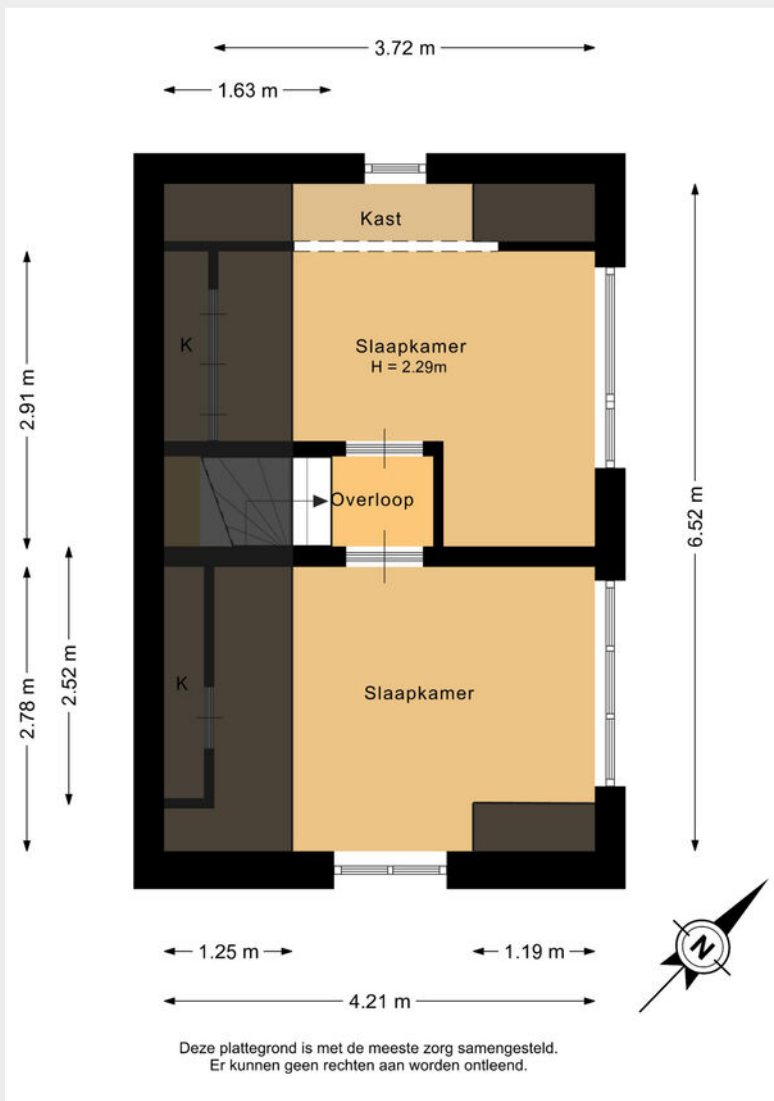
Plattegrond



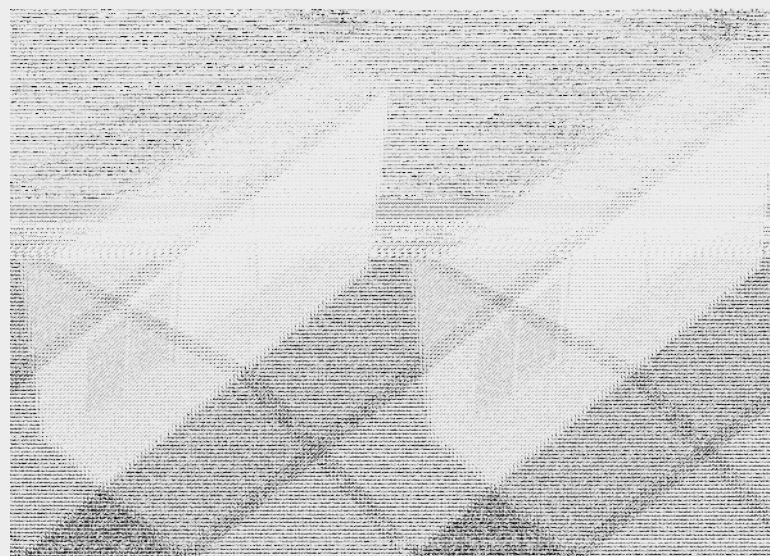
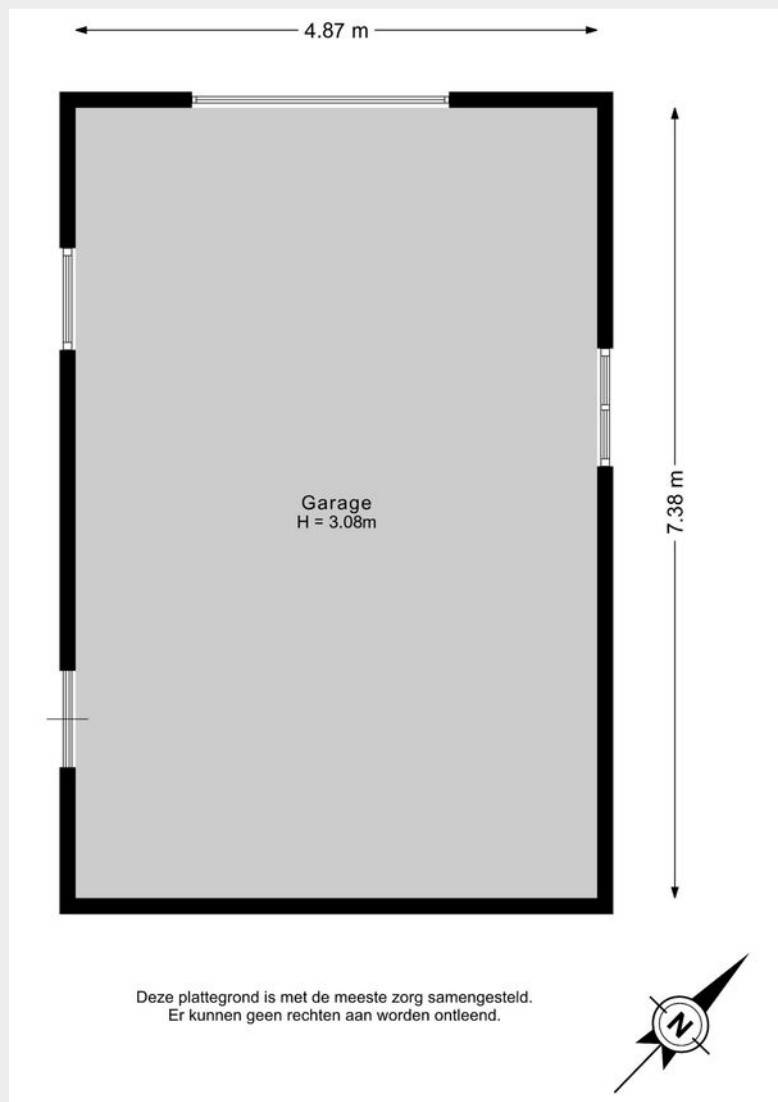
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



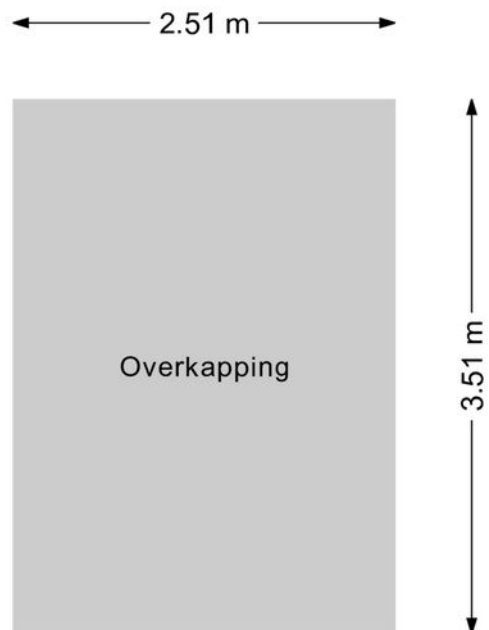
Plattegrond



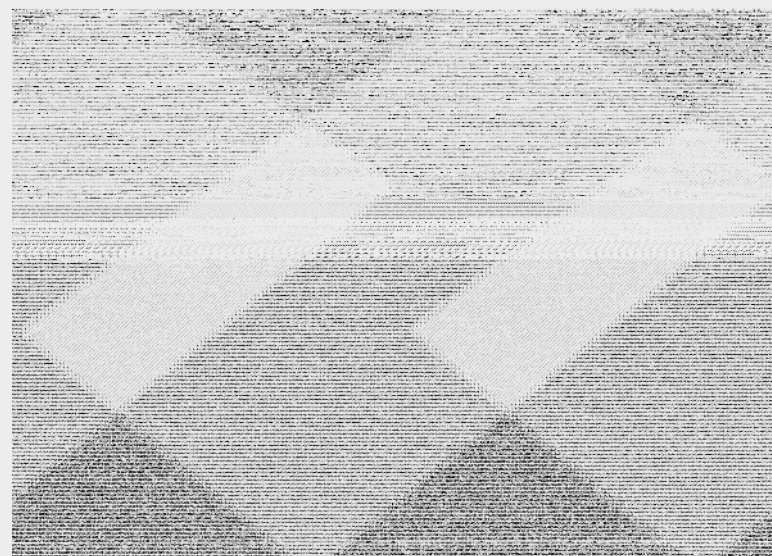
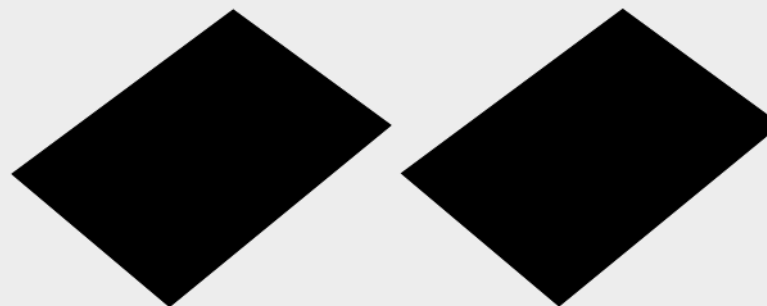
Plattegrond



Plattegrond



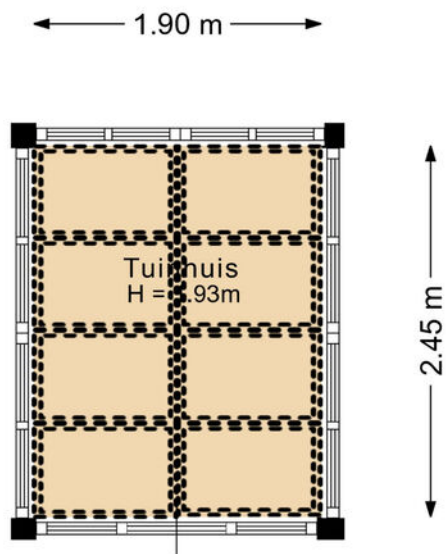
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



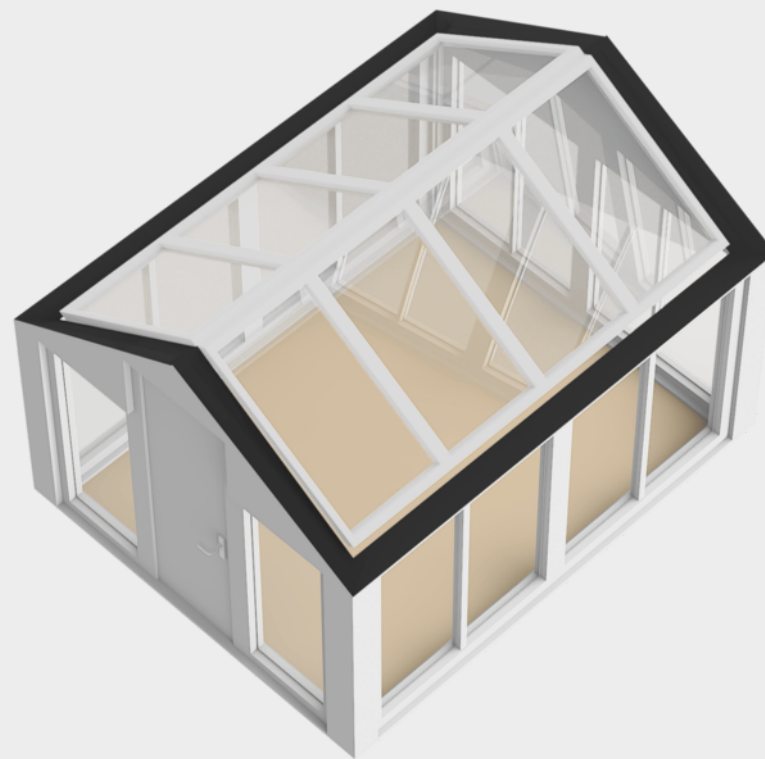
27



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				Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- inbouwspots/dimmers	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- kookplaat	X		
- losse (hang)lampen	X			- afzuigkap	X		
- Buitenlampen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- Slaapkamerkasten boven 2x	X			- vaatwasser	X		
- Keukenplanken/kasten	X			- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
- plavuizen	X			- fontein	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegelwanden	X			- ligbad	X		
				- douche (cabine/scherf)	X		
				- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X				X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Verlichting/installaties			
Schotel/antenne	X			Buitenverlichting	X		
Brievenbus	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Bebouwing			
Rookmelders	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Klok)thermostaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Airconditioning	X			(Broei)kas	X		
Rolluiken	X			Moestuinbakken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			Tuin - Overig			
Waterslot wasautomaat		X		Overige tuin, te weten			
Zonnepanelen	X			- (sier)hek	X		
Paviljoen/partytent 2x	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- Close-in boiler keuken	X						
- Vloerverwarming	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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



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

