

Spijkenisse

Vicky Baumstraat 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 499.000,- 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

Vicky Baumstraat 1 in Spijkenisse (Maaswijk)

RUIME HOEKWONING MET GARAGE, EIGEN OPRIT EN ENERGIELABEL A

Ruimte om te wonen, ruimte rondom het huis én ruimte voor de auto op eigen terrein. Aan de Vicky Baumstraat 1 staat deze hoekwoning uit 1999 met 114 m² woonoppervlakte op een perceel van maar liefst 192 m². De combinatie van vier slaapkamers, een garage van ca. 17 m², een moderne keuken uit 2022 en een tuin rondom maakt dit een interessant huis voor doorstromers die nét dat beetje extra zoeken. Ook op het gebied van energie zit je hier goed: het huis is volledig geïsoleerd, heeft energielabel A en beschikt over 9 zonnepanelen uit 2021. De cv-ketel is in 2020 vernieuwd en in 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

VEEL LEEFRUIMTE OP DE BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen en valt direct op hoeveel leefruimte de begane grond biedt. Door de hoekligging zijn er ramen aan meerdere zijden van het huis, waardoor er prettig daglicht naar binnen valt. De woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek en loopt door naar het eetgedeelte. De open trap vormt een speels onderdeel van de ruimte en zorgt voor een open verbinding met de verdiepingen.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die in 2022 is vernieuwd. De moderne combinatie van lichte fronten, donkere elementen en een ruim werkblad geeft de keuken een rustige uitstraling. Er is veel werk- en kastruimte en door het raam boven het aanrecht kijk je tijdens het koken naar buiten. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte, waardoor koken en tafelen hier vanzelf bij elkaar horen.

Aan de achterzijde geven een groot raam en deur toegang tot de tuin. Direct tegen het huis is een overkapping geplaatst. Een fijne plek om beschut buiten te zitten, terwijl de rest van het terras volop ruimte biedt voor een grote loungeset, eettafel of barbecue.

VIER SLAAPKAMERS VERDEELD OVER TWEE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer op deze woonlaag ligt aan de voorzijde en beslaat een flink deel van de breedte van het huis. Aan de achterzijde



Omschrijving

liggen nog twee slaapkamers van vrijwel gelijk formaat. Daarmee kun je deze verdieping flexibel gebruiken: als kinderkamers, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De badkamer is praktisch ingericht met een douche, wastafel en toilet. Via de overloop bereik je de vaste trap naar de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de vierde én hoofdslaapkamer. Er is verrassend veel bruikbare ruimte en de kamer heeft ramen aan meerdere zijden. De aanwezige airconditioning is prettig tijdens warme zomerdagen. Op de overloop zorgen twee vernieuwde dakramen voor extra daglicht. Hier staan ook de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De ruimte op deze verdieping biedt daarnaast mogelijkheden voor bijvoorbeeld extra bergruimte of een werkplek.

TUIN RONDON, GARAGE EN EIGEN OPRIT

De hoekligging merk je buiten misschien nog wel het meest. Het perceel meet 192 m² en biedt ruimte rondom het huis. De achtertuin ligt op het noordoosten en is grotendeels bestraat, waardoor er verschillende plekken zijn om een zit- of eethoek te maken. Dankzij de ruime opzet kun je hier met meerdere mensen comfortabel buiten zitten. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande stenen berging.

Naast het huis ligt de eigen oprit. Hier kun je de auto op eigen terrein parkeren en vervolgens direct door naar de aangebouwde garage van ca. 17 m². De garage biedt niet alleen plaats voor een auto, motor of fietsen, maar is ook goed bruikbaar voor opslag of als klusruimte. Zeker voor een huishouden dat vanuit een kleiner huis doorstroomt, is die extra praktische ruimte een groot voordeel.

Ook qua energie is er de afgelopen jaren geïnvesteerd. Het huis is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Op het dak liggen 9 zonnepanelen uit 2021 en de cv-ketel dateert uit 2020. Het buitenschilderwerk is in 2024 uitgevoerd.

RUSTIG WONEN MET GROEN DICHTBIJ

De Vicky Baumstraat ligt in Maaswijk-Zuidoost, onderdeel van de wijk Maaswijk. Het huis staat in een rustige, doodlopende straat. Dat geeft de directe woonomgeving een prettig karakter, zeker voor gezinnen die graag wat minder doorgaand verkeer voor de deur hebben. In de nabije omgeving vind je groen, water en speelvoorzieningen.

Voor gezinnen zijn er verschillende voorzieningen in de omgeving. Basisscholen en kinderopvang zijn op korte afstand te vinden. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: rond de Hadewychplaats bevinden zich supermarkten en andere voorzieningen. Openbaar vervoer is eveneens in de omgeving aanwezig. Daarmee combineert deze plek de rust van een woonwijk met de praktische voorzieningen die je in het dagelijks leven graag dichtbij hebt.

KENMERKEN

- Ligging: in woonwijk, rustige doodlopende straat, nabij groen, water en speelvoorzieningen
- Tuin rondom het huis, achtertuin op het noordoosten
- Woonoppervlakte: 114 m²
- Perceeloppervlakte: 192 m²
- Bouwjaar: 1999
- Aantal kamers: 5 waarvan 4 slaapkamers
- Energielabel: A
- Volledig geïsoleerd
- 9 zonnepanelen uit 2021 met Cv-ketel uit 2020
- Moderne keuken uit 2022
- Garage van ca. 17 m² en parkeren op eigen terrein
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Oplevering: in overleg (richtlijn november 2026)



Kenmerken>



Woonoppervlakte

114 m²



Bouwjaar

1999



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

192 m²

Soort eengezinswoning

Type hoekwoning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 114 m²

Perceeloppervlakte 192 m²

Inhoud 473 m³

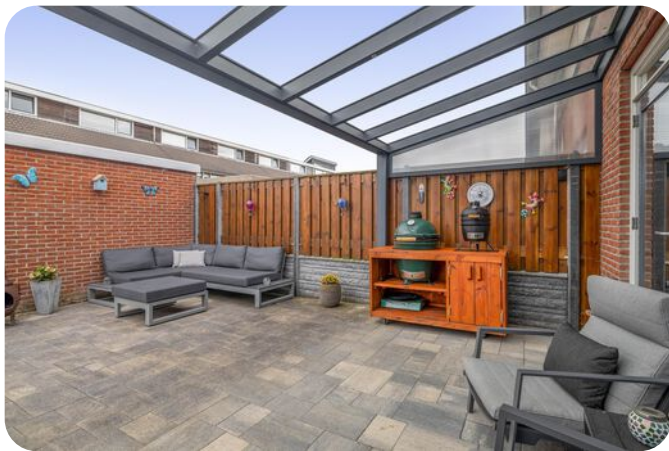
Bouwjaar 1999

Tuin noordoost

Verwarming c.v.-ketel (2020)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
volledig geïsoleerd



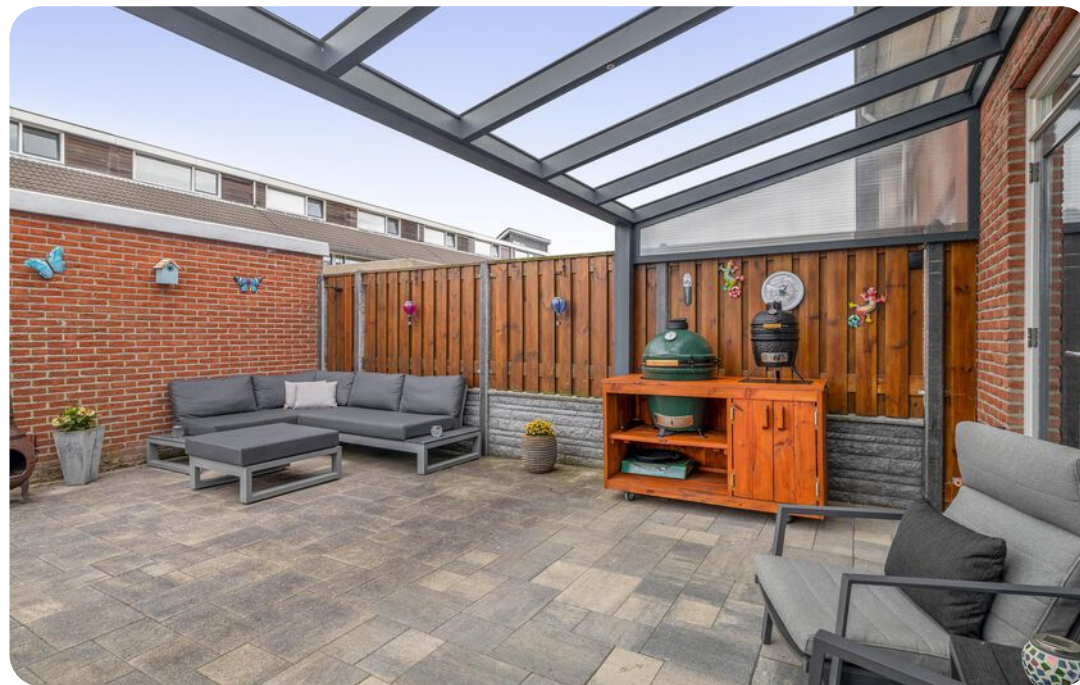
























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vicky Baumstraat 1

Postcode/plaats

3207 MH Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie G, nummer 2293

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

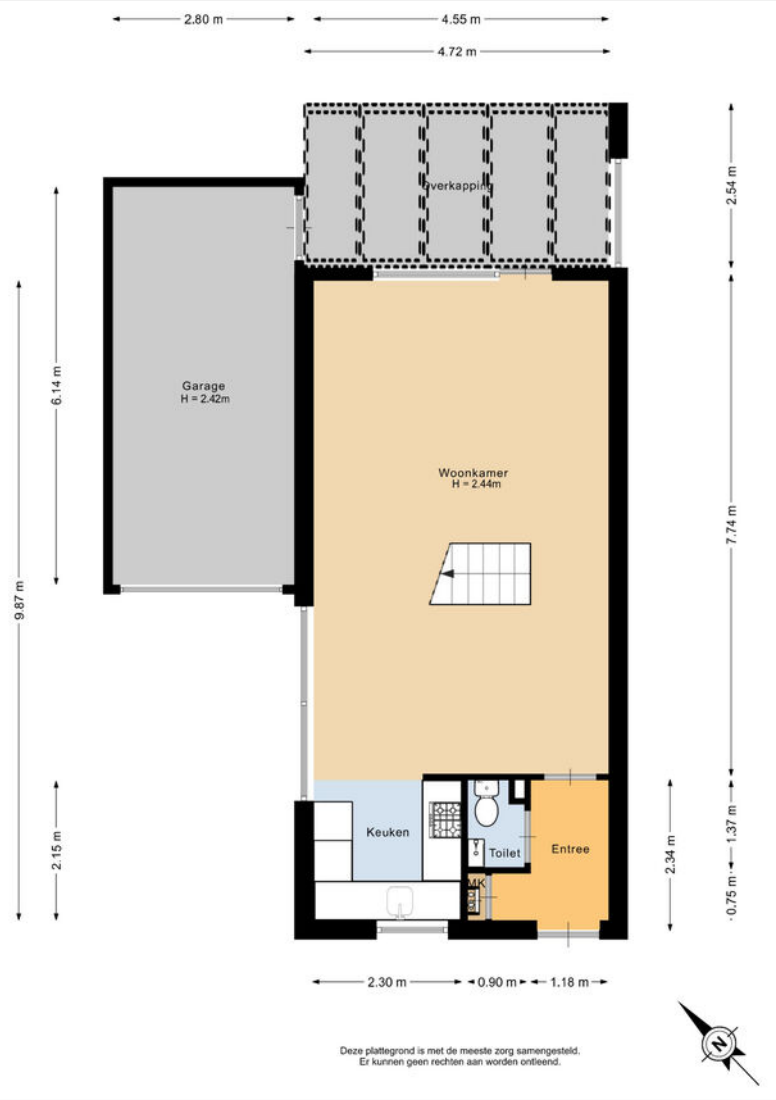
192 m²



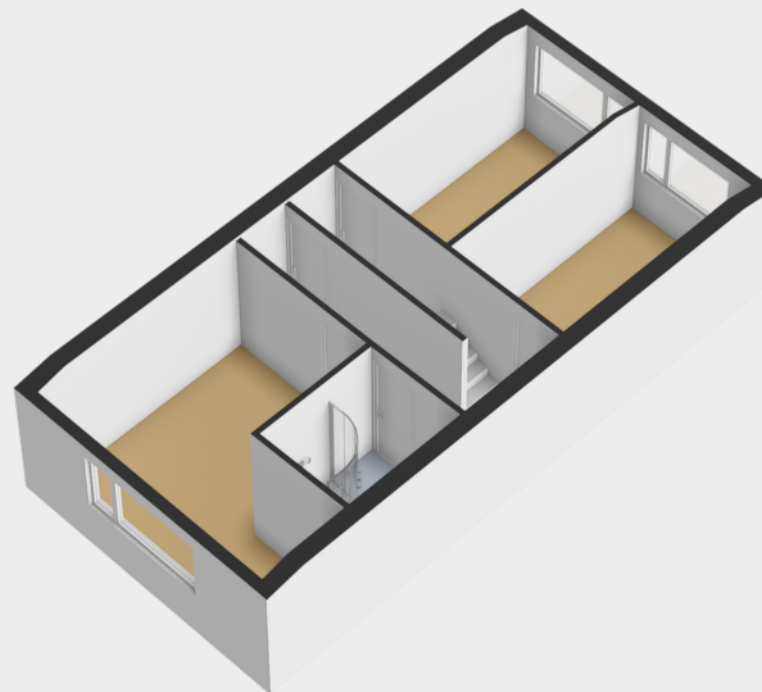
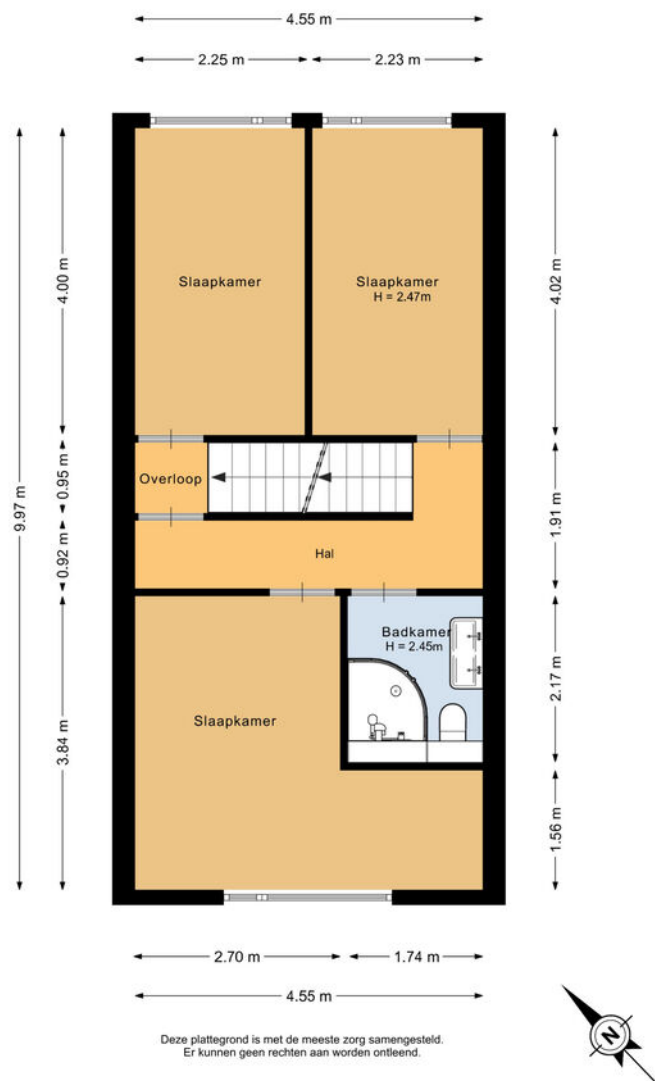
Plattegrond



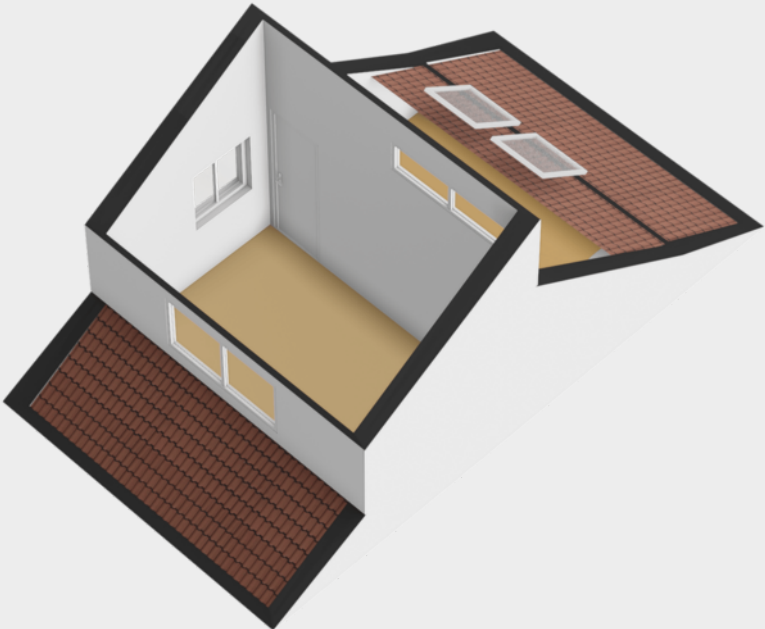
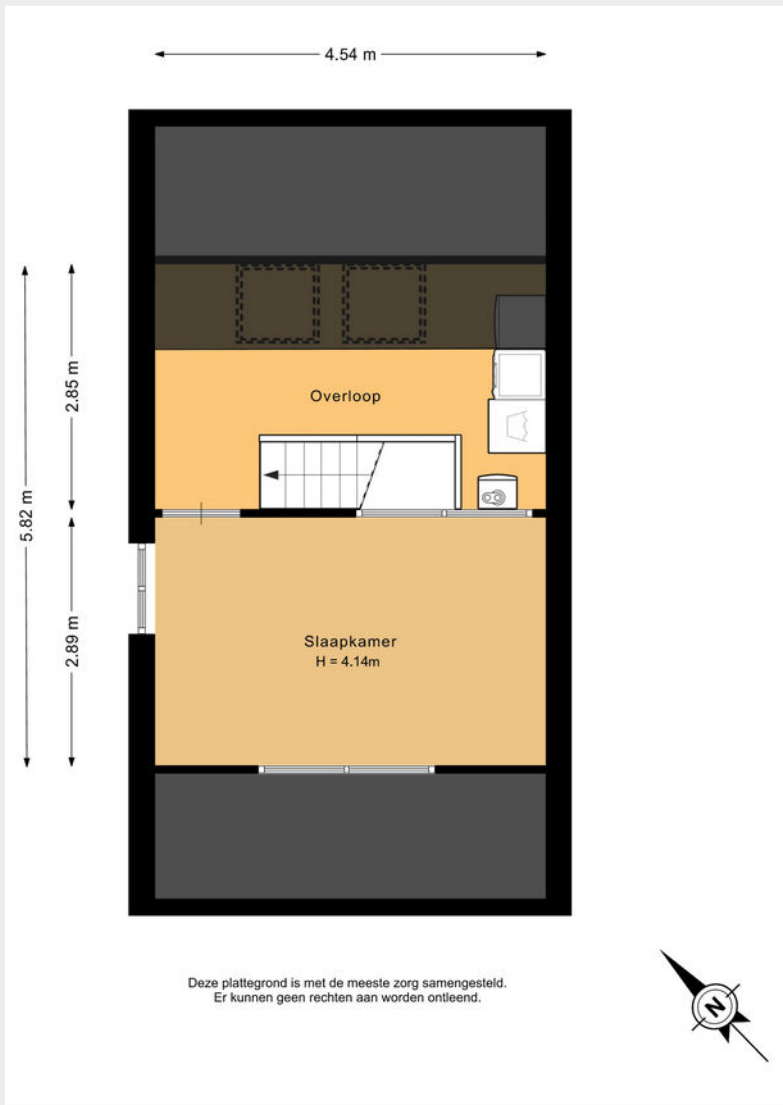
Plattegrond



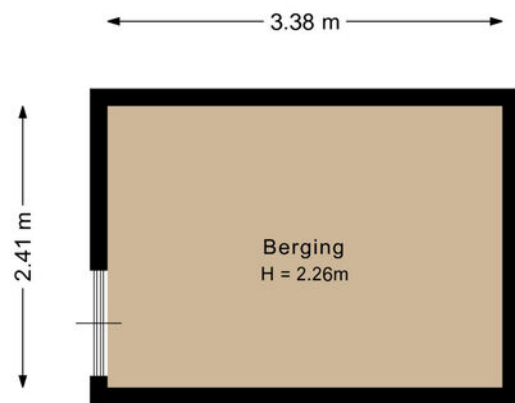
Plattegrond



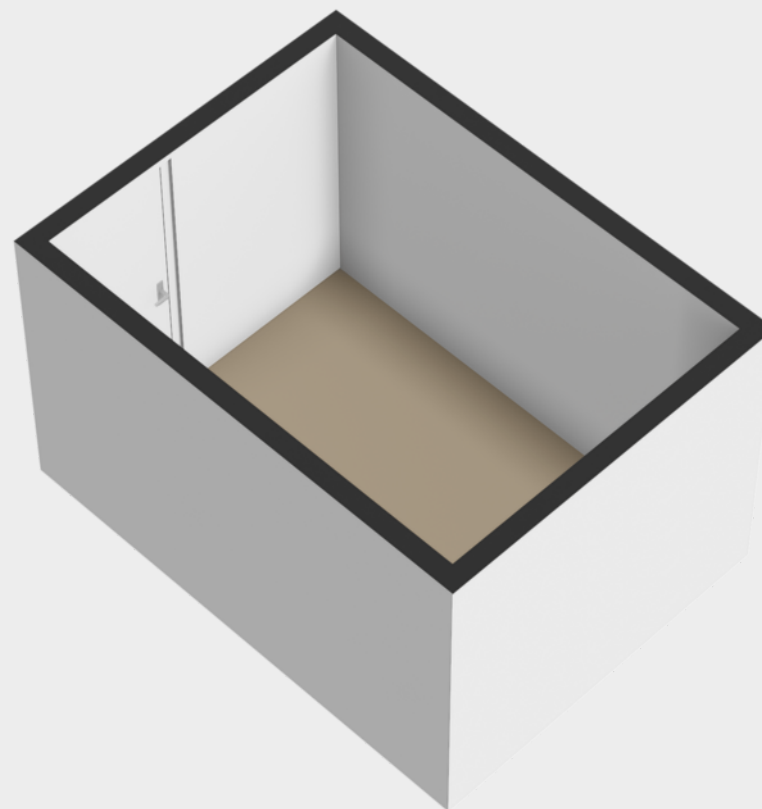
Plattegrond



Plattegrond



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- magnetron	X		
Designradiator(en)	X			- oven	X		
Verlichting, te weten				- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vriezer	X		
- losse (hang)lampen	X			- vaatwasser	X		
				- Quooker	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- overgordijnen			X	- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën			X	- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Keuken			
- laminaat	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- plavuizen	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		
				- planchet	X		
				- toilet	X		
				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
				(Voordeur)bel		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Screens	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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

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

