

Spijkensisse

Parelgras 96



te>koop>

Vraagprijs
€ 419.500,- k.k.

Omschrijving

PARELGRAS 96 – SPIJKENISSE

Ruimte voor een volgende woonstap én een uitzicht dat niet snel vervelt. Parelgras 96 is een uitgebouwde tussenwoning met 121 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een verrassend royale leefruimte op de begane grond. Maar de plek maakt dit huis pas echt bijzonder. Vanuit de woonkamer en achtertuin kijk je over het water rechtstreeks uit over de weilanden. Geen achterburen, maar groen en een weids uitzicht. Tel daar de tuin op het zuiden, parkeren op eigen erf en energielabel A bij op en je hebt een huis waar je flink wat jaren vooruit kunt.

ROYALE WOONKAMER MET WEIDS UITZICHT

Bij binnenkomst kom je via de hal, met meterkast, modern toilet en trapopgang, in de leefruimte. Hier merk je direct wat de uitbouw aan de achterzijde heeft gedaan. De woonkamer is samen met het eetgedeelte royaal opgezet en biedt volop ruimte voor een grote zithoek en eettafel. De woonkamer is circa 42 m² en voorzien van praktische trapkast.

Aan de achterzijde bestaat vrijwel de volledige gevel uit glas. Hierdoor komt er veel daglicht binnen en heb je vanuit de zithoek vrij zicht op de tuin, het water en de achterliggende weilanden. Juist die combinatie van ruimte binnen en vrijheid buiten geeft deze woonkamer iets bijzonders. De brede schuifpui zorgt bovendien voor een fijne verbinding met de tuin.

Aan de voorzijde ligt de open keuken. De donkere, greeploze fronten en het ruime werkblad geven de keuken een moderne uitstraling. Dankzij de open verbinding blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan de eettafel of in de woonkamer gebeurt. De inductiekookplaat is in 2020 geplaatst.

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Ook boven is er genoeg ruimte voor een gezin, thuiswerken of logees. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De grootste kamers bevinden zich aan de achterzijde en voorzijde en bieden goede mogelijkheden als ouderslaapkamer of ruime kinderkamer. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde kijk je



Omschrijving

opnieuw vrij over het groen. Een uitzicht waarmee je de dag prettig begint.

De moderne badkamer is in 2016 vernieuwd en uitgevoerd in rustige grijsinten. Je vindt hier een ruime inloopdouche met glazen wand en regendouche, een wastafelmeubel, verlichte spiegel, designradiator en toilet. Door het raam komt natuurlijk licht binnen en kun je de ruimte gemakkelijk ventileren.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier ligt de ruime vierde slaapkamer. Door de goede hoogte en beschikbare vloeroppervlakte is dit een volwaardige kamer die ook uitstekend kan dienen als werk-, hobby- of tienerkamer. Verder is er praktische bergruimte aanwezig en zijn aansluitmogelijkheden voor de wasapparatuur. Zo telt het huis drie woonlagen en in totaal vijf kamers, waarvan vier slaapkamers.

ZONNIGE TUIN GRENST AAN WEILANDEN

Zodra je de schuifpui opent, wordt duidelijk waarom de ligging van Parelgras 96 zo bijzonder is. De circa 9 meter diepe achtertuin ligt op het zuiden en grenst aan het water. Daarachter liggen uitgestrekte weilanden. De open ligging en het vrije uitzicht zijn dan ook echte pluspunten van dit huis.

De tuin biedt genoeg ruimte voor verschillende zitplekken. Direct bij het huis kun je een grote tafel of loungeset kwijt, terwijl het open karakter richting het water behouden blijft. Doordat er geen rij huizen direct achter de tuin staat, voelt de buitenruimte opvallend vrij. Vanuit zowel de tuin als de woonkamer blijft het landschap steeds onderdeel van je uitzicht.

Ook aan de voorzijde is er praktische buitenruimte. Hier kun je parkeren op eigen erf

en staat een vrijstaande stenen berging van circa 6 m² met elektra. Fietsen, gereedschap en buitenspullen hebben daardoor een eigen plek.

Het huis heeft daarnaast energielabel A en is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en HR++ glas. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof en aluminium. Op het dak liggen zeven zonnepanelen uit 2022. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een Remeha HR-combiketel uit 2015.

FIJN WONEN IN WIJK VRIESLAND

Parelgras ligt in de wijk Vriesland in Spijkenisse. Voor jonge doorstromers is dat een praktische plek: je woont hier in een woonwijk, terwijl winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand aanwezig zijn. Ook metrostation De Akkers is vanuit dit deel van Spijkenisse goed bereikbaar, waardoor je een directe verbinding richting onder andere Rotterdam hebt. Een recent aanbod aan dezelfde straat noemt winkels, scholen en het metrostation eveneens op korte afstand.

Het bijzondere van nummer 96 zit vooral aan de achterzijde. Waar je aan de voorkant onderdeel bent van de woonwijk, kijk je achter het huis juist uit over een veel opener landschap. Tussen de tuin en de weilanden ligt alleen het water. Dat geeft een combinatie die je niet bij iedere tussenwoning tegenkomt: voorzieningen en andere woonstraten dichtbij, maar vanuit je eigen woonkamer vooral groen in beeld.



Kenmerken



Woonoppervlakte

121 m²



Bouwjaar

1982



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

143 m²

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 121 m²

Perceeloppervlakte 143 m²

Inhoud 419 m³

Bouwjaar 1982

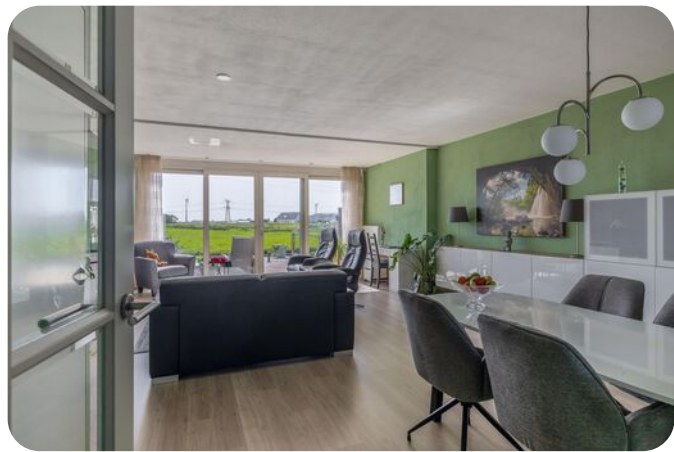
Tuin zuid

Verwarming c.v.-ketel (2015)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
volledig geïsoleerd





















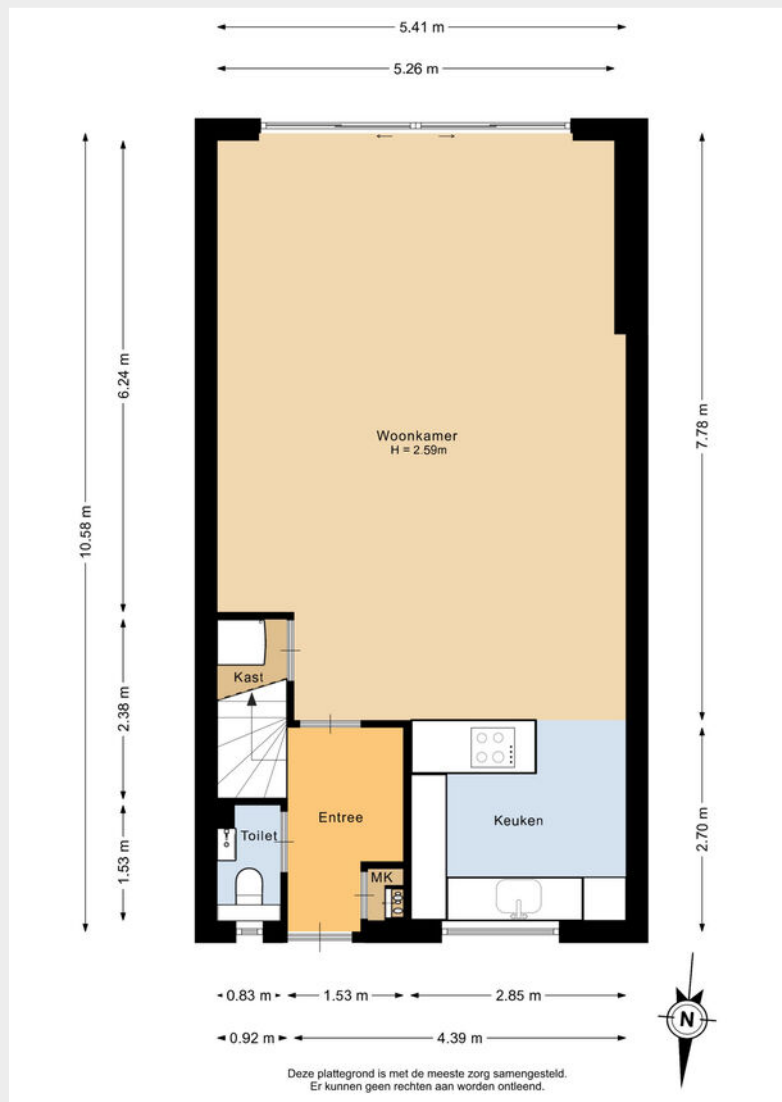


Virtueel▶bezichtigen▶

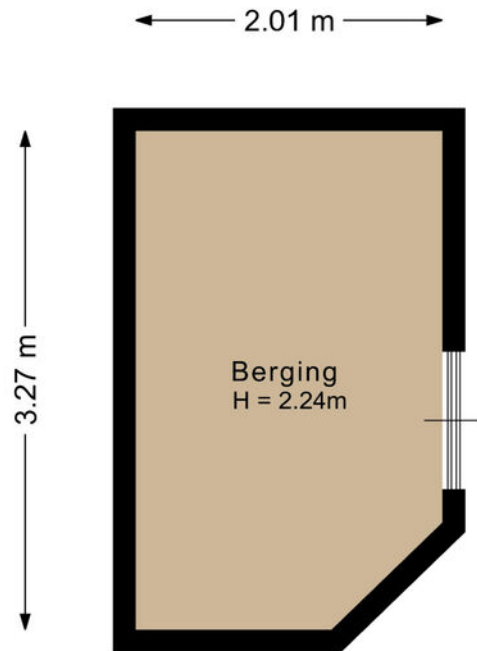
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



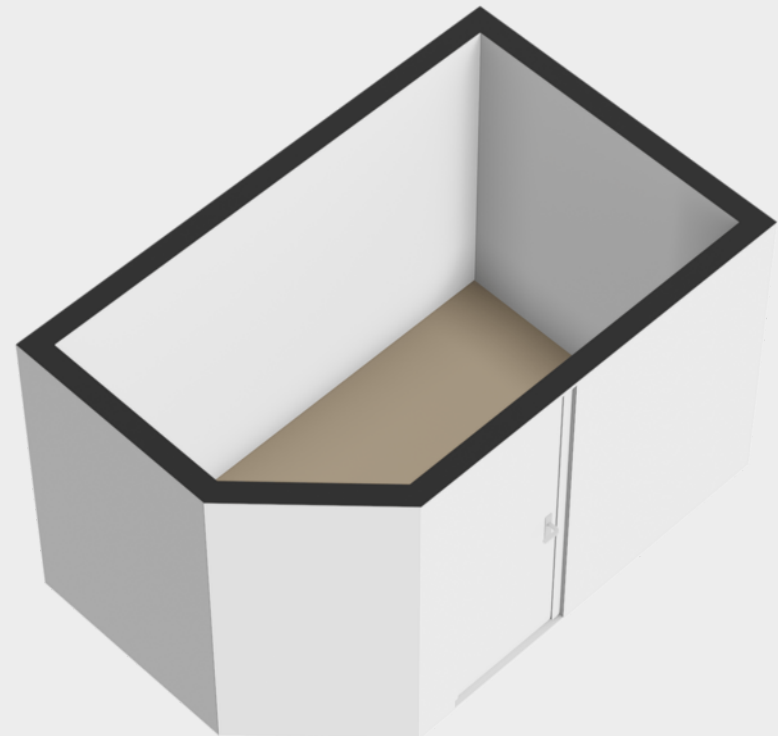
Plattegrond



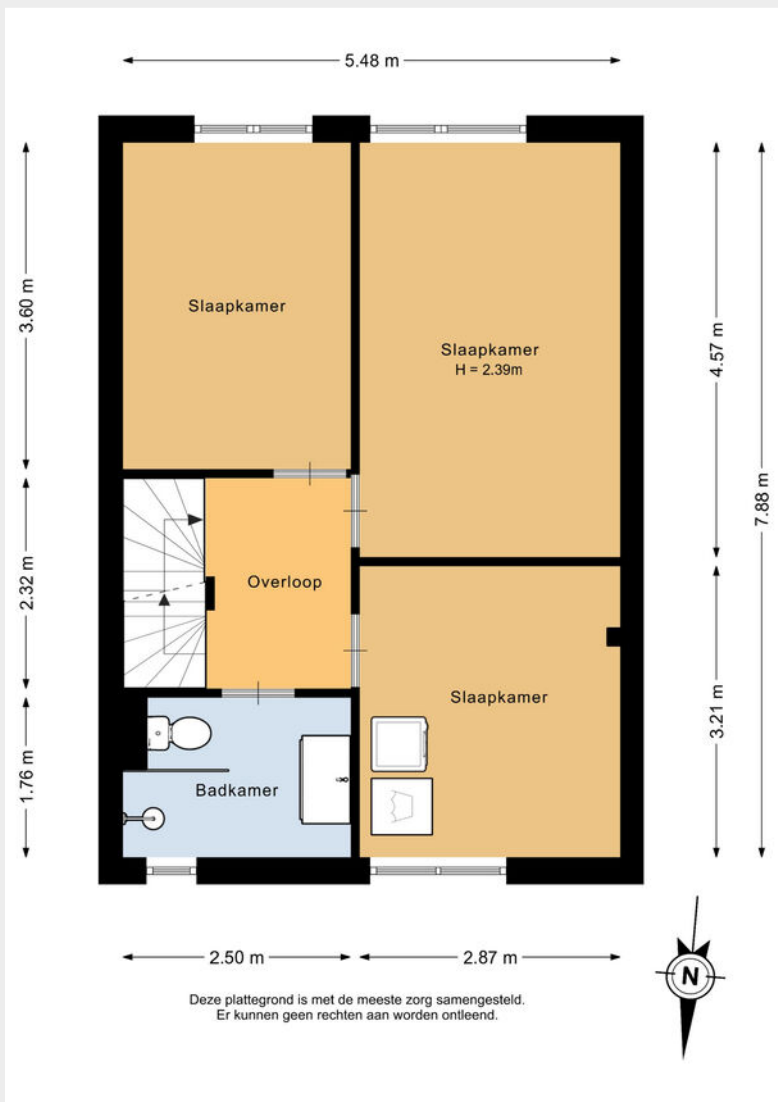
Plattegrond



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



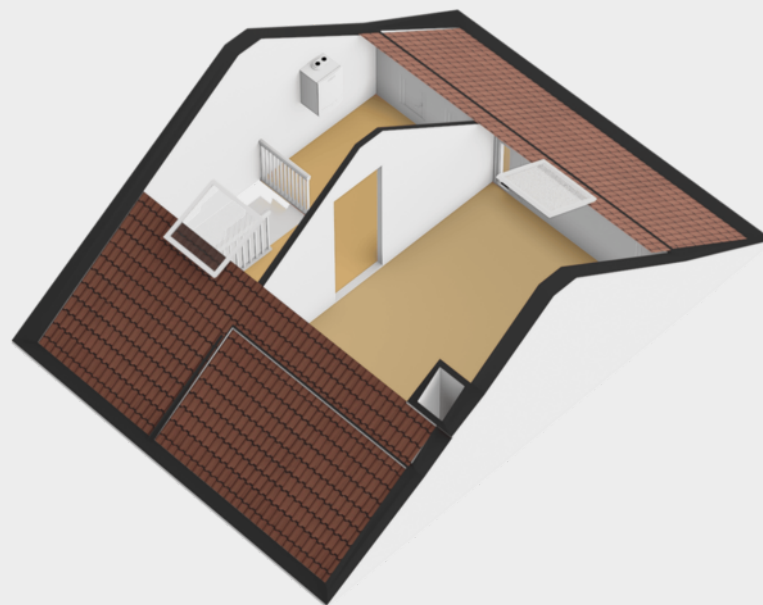
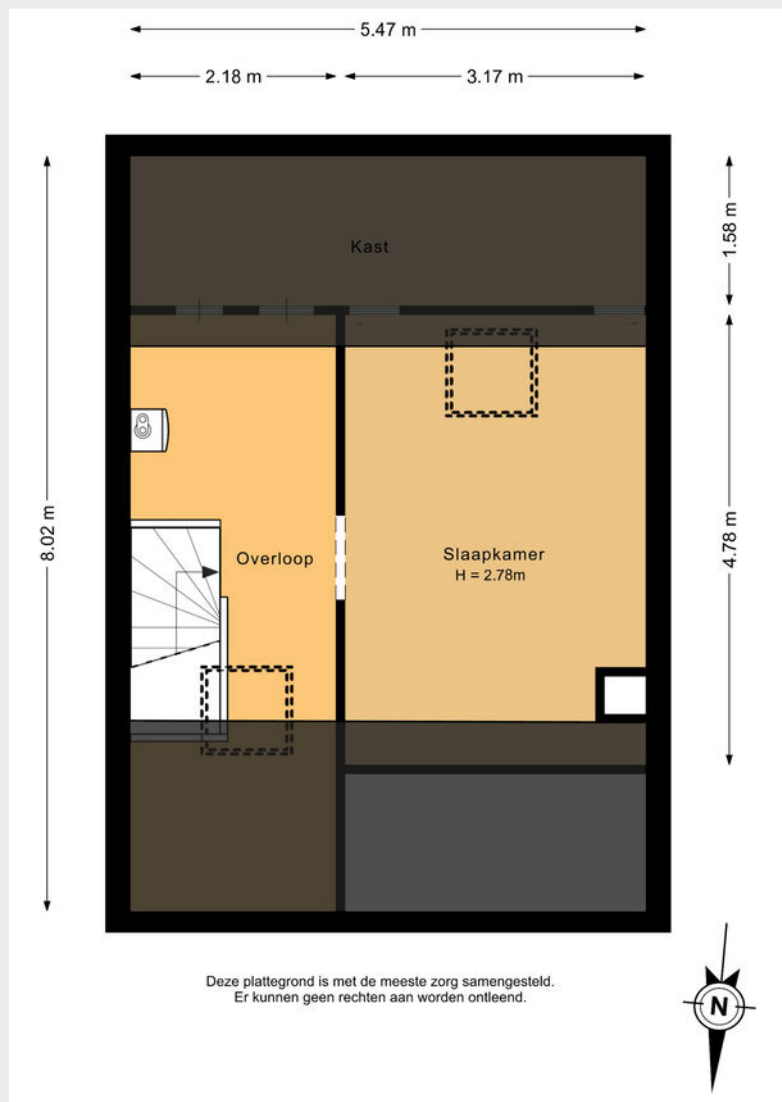
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X			Woning - Keuken			
Radiatorafwerking	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron		X	
- Verlichting schuur + zolder	X			- koelkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vriezer		X	
- kasten huiskamer		X		- vaatwasser	X		
- losse kasten en kastjes overige kamers		X		- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- lamellen	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- douche (cabine/scherm)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- planchet	X			- radiatorfolie	X		
- toiletkast	X						
- toilet	X			Tuin - Inrichting			
- toilethouder	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletborstel(houder)	X			Beplanting	X		
- Badkamerspiegel	X						
- Plafonnière	X			Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Buitenverlichting	X		
(Voordeur)bel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	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

