

Spijkenisse

Belle van Zuylenstraat 2



te koop

Vraagprijs
€ 519.500,- k.k.

Omschrijving

RUIME HOEKWONING MET VRIJE WATERLIGGING

Aan de Belle van Zuylenstraat 2 staat een huis dat op meerdere punten nét dat beetje extra biedt. De hoekligging, zij-uitbouw en het perceel van maar liefst 300 m² zorgen voor veel ruimte binnen én buiten. Tel daar de vrije ligging aan het water, een verzorgde tuin met overkapping, parkeren op eigen erf en 9 zonnepanelen bij op en je hebt een huis dat bijzonder goed past bij doorstromers die op zoek zijn naar meer leefruimte. Binnen is de begane grond verrassend royaal opgezet, boven zijn drie slaapkamers aanwezig en op zolder kan eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd.

VEEL LEEFRUIMTE DOOR DE ZIJ-UITBOUW

Zodra je binnenstapt, merk je dat dit geen standaard hoekwoning is. Vanuit de hal, met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang, kom je in de royale leefruimte. De uitbouw aan de zijkant heeft hier duidelijk zijn werk gedaan. Hierdoor is een brede en open indeling ontstaan met volop ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele zithoek.

De woonkamer bevindt zich in de zij-uitbouw en heeft grote raampartijen. Vanuit de aanbouw is er middels een schuifpui toegang naar de tuin. Dat zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. De zithoek biedt voldoende plaats voor een royale bank en vanuit hier kijk je uit op het groen. De aanwezige airconditioning is een fijne extra tijdens warme zomerdagen.

De eetkamer vormt het centrale deel van de begane grond. Hier staat met gemak een lange eettafel waar je met familie en vrienden uitgebreid kunt tafelen. De potkachel zorgt op koudere dagen voor extra warmte en sfeer en vormt een mooi middelpunt binnen de open leefruimte.

De keuken ligt aan de voorzijde en heeft een strakke, donkere uitvoering met lange werkbladen aan weerszijden. Er is volop werk- en bergruimte en dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken betrokken bij de rest van het gezelschap. De donkere tegelvloer loopt door over een groot deel van de begane grond en zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.



Omschrijving

DRIE SLAAPKAMERS EN RUIME ZOLDER

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en biedt voldoende plek voor een groot bed en aanvullende kastruimte. Ook hier is airconditioning aanwezig, zodat je de slaapkamer tijdens warme dagen en nachten aangenaam koel kunt houden.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers. Deze kunnen naar wens worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarmee is de verdieping praktisch ingedeeld voor een gezin, terwijl er voldoende flexibiliteit overblijft voor thuiswerken of logees.

De badkamer is modern uitgevoerd in rustige grijs tinten en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en handdoekradiator.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale, nu nog open zolderruimte. Door de beschikbare ruimte en goede stahoogte kun je hier eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren. Daarmee is dit een verdieping die je helemaal kunt aanpassen aan je eigen woonwensen. Denk naast een extra slaapkamer bijvoorbeeld aan een thuiswerkplek of hobbyruimte. Aan beide zijden is bergruimte aanwezig en ook de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-installatie bevinden zich hier.

Het huis beschikt over drie woonlagen en heeft circa 119 m² woonoppervlakte. De praktische indeling en mogelijkheden op zolder maken het bovendien een huis dat goed kan meegroeien met een gezin.

ROYALE TUIN DIRECT AAN WATER

Ook buiten krijg je hier flink wat ruimte. Dankzij de hoekligging beschikt het huis over een voor-, zij- en achtertuin en staat het op maar liefst 300 m² eigen grond. De achtertuin is circa 142 m² groot en ligt op het zuiden en westen. Dat biedt volop mogelijkheden om gedurende de dag een fijne plek in de zon of juist de schaduw op te zoeken.

De tuin is verzorgd en modern aangelegd met grote terrastegels, gazon en groene borders. Er zijn meerdere zitplekken gecreëerd, waardoor je gemakkelijk kunt wisselen tussen een eettafel, loungeplek of terras direct bij het huis. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra. De aangrenzende overkapping biedt een beschutte zitplek waar je ook later op de avond prettig buiten kunt blijven zitten.

Een bijzonder sterk punt is de vrije ligging direct aan het water. Het water loopt langs de tuin en geeft de buitenruimte een open en groen karakter. Doordat je hier geen directe bebouwing tegen de achterzijde van het perceel hebt, ervaar je veel vrijheid. Vanuit verschillende plekken in de tuin kijk je uit over het water en omliggende groen.

Aan de voorzijde is er bovendien ruimte om op eigen erf te parkeren. Daarnaast is openbare parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

Het huis beschikt over dak-, muur- en vloerisolatie, deels HR++ glas en vloerverwarming op de begane grond. Het huidige energielabel is B en is vastgesteld vóór de plaatsing van de 9 zonnepanelen. De cv-installatie betreft een Remeha HR-combiketel uit 2013.



Kenmerken



Woonoppervlakte

119 m²



Bouwjaar

1998



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

300 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Inhoud	418 m ³
Bouwjaar	1998
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

A ++++





























Virtueel>bezichtigen>

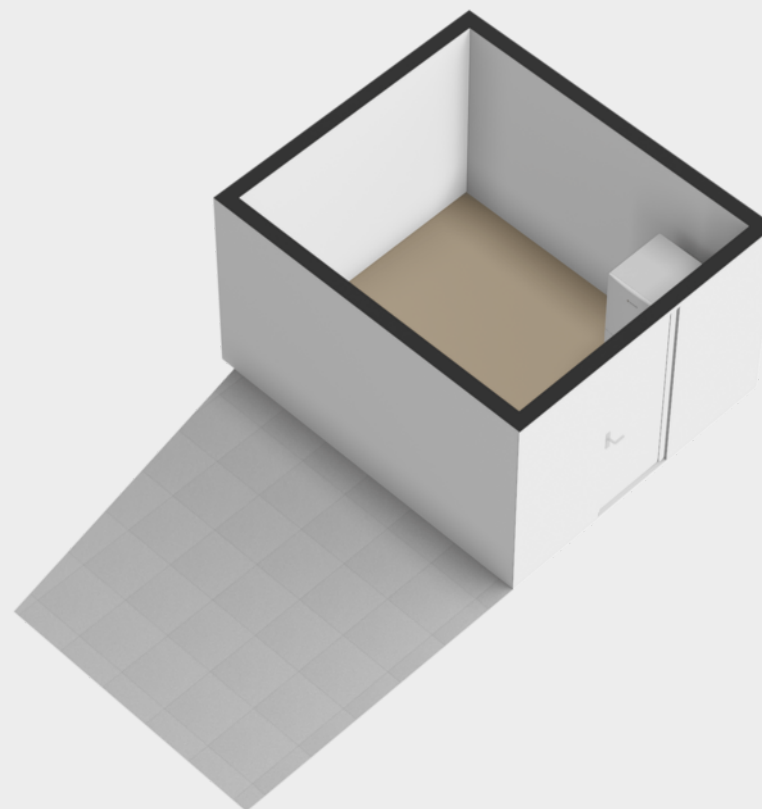
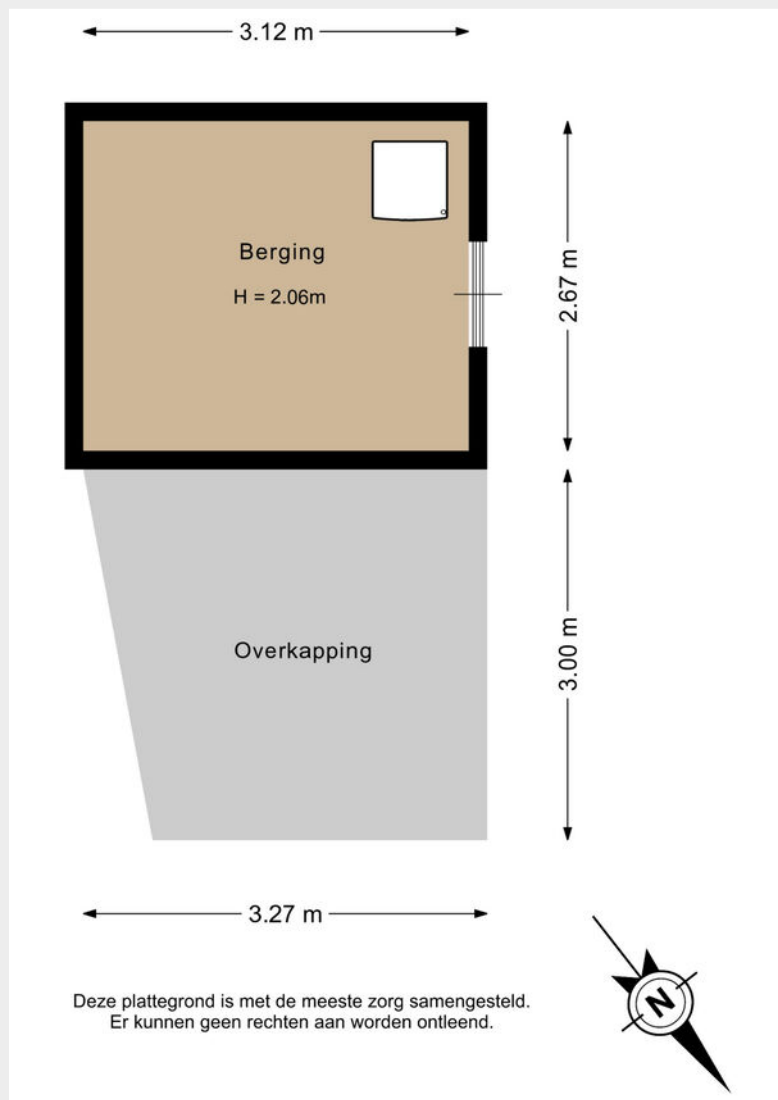
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



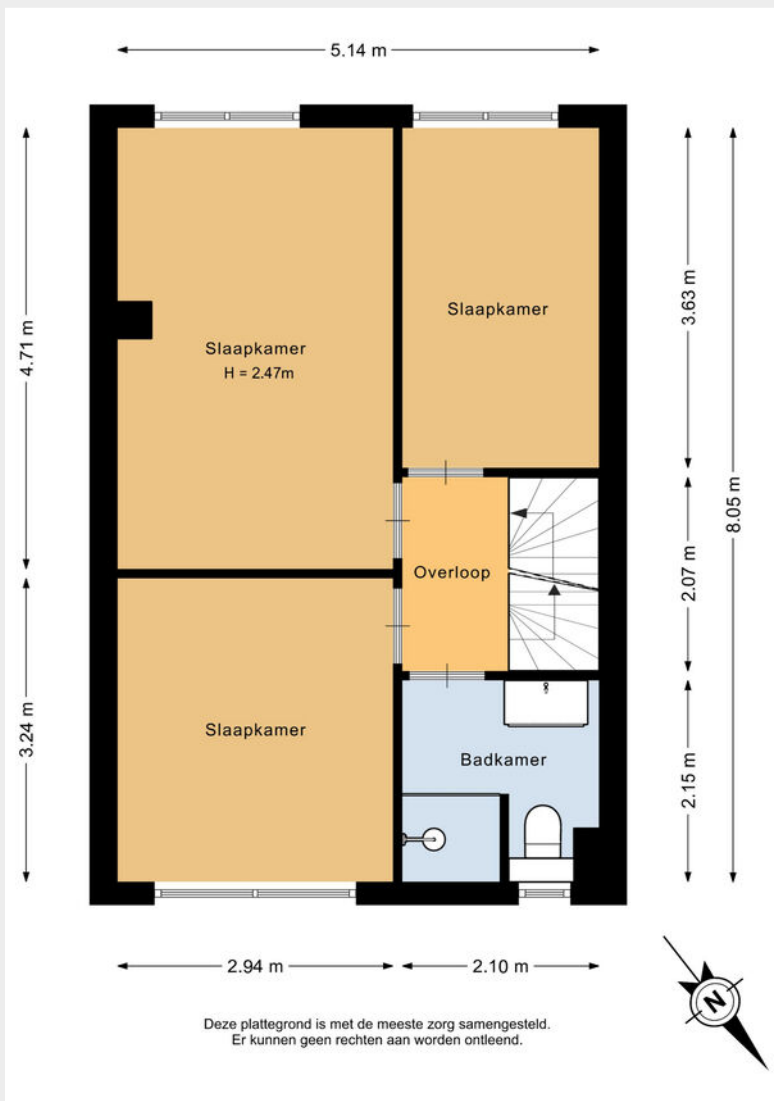
Plattegrond



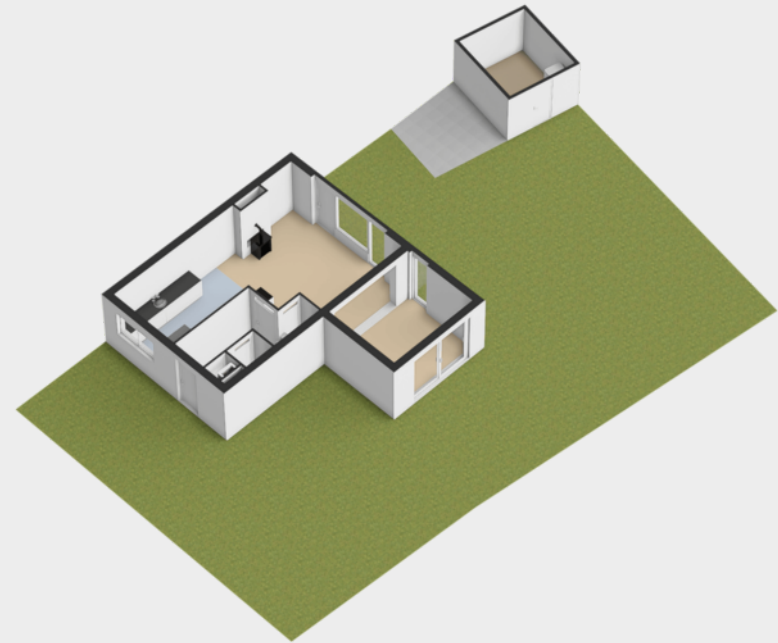
Plattegrond



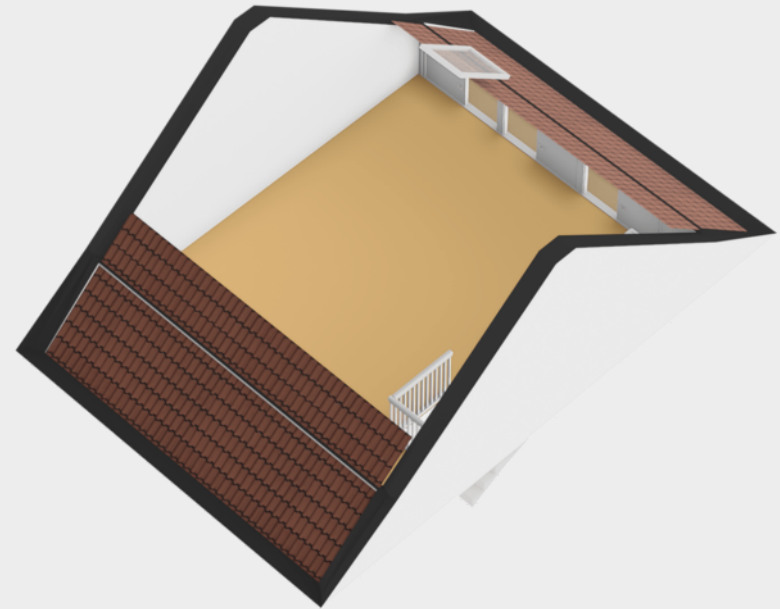
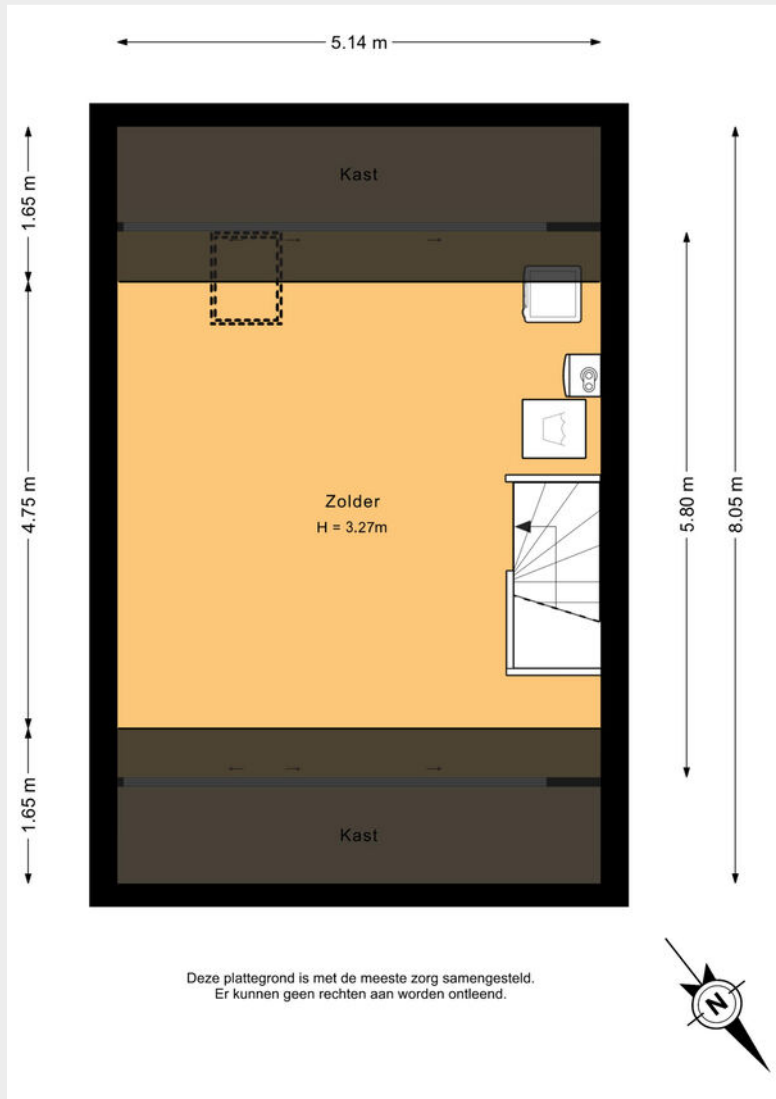
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- houten vloer(delen)	X		
Houtkachel	X			- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- schilderij ophangstelsysteem	X		
- hanglamp woonkamer boven eethoek			X				
- 2 spotjes in de keuken			X				
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- witte kledingkasten 2x in kleinste slaapkamer			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- grijs/witte kledingkast kleine slaapkamer			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- (gas)fornuis	X		
- gordijnen	X			- afzuigkap	X		
- overgordijnen	X			- magnetron	X		
- vitrages	X			- oven	X		
- rolgordijnen	X			- koelkast	X		
- jaloezieën	X			- vriezer	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koel-vriescombinatie	X		
Vloerdecoratie, te weten				- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
				Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				Rolluiken	X		
- toilet	X			Zonwering buiten	X		
- toiletrolhouder		X		Waterslot wasautomaat		X	
- toiletborstel(houder)		X		Zonnepanelen	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherf)	X			Tuin - Inrichting			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel	X			Beplanting	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder		X		Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)		X		Buitenverlichting	X		
				Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X			Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel			X	Tuinhuis/buitenberging	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Screens	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

