

Spijkenisse

Jane Austenstraat 48



te koop

Vraagprijs
€ 389.000,- k.k.

Omschrijving

Jane Austenstraat 48, Spijkenisse

Ruimte, een diepe tuin en een verrassende tweede verdieping: aan de Jane Austenstraat 48 komt het allemaal samen. Deze tussenwoning in Maaswijk beschikt over 116 m² woonoppervlakte. Vooral de tweede verdieping springt eruit: dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zijn hier voldoende mogelijkheden. Tel daar de circa 14 meter diepe achtertuin, energielabel A en de ligging in de wijk De Waaijer bij op en je hebt een huis met een fijne combinatie van ruimte, comfort en een groene woonomgeving.

RUIME WOONKAMER MET OPEN KEUKEN

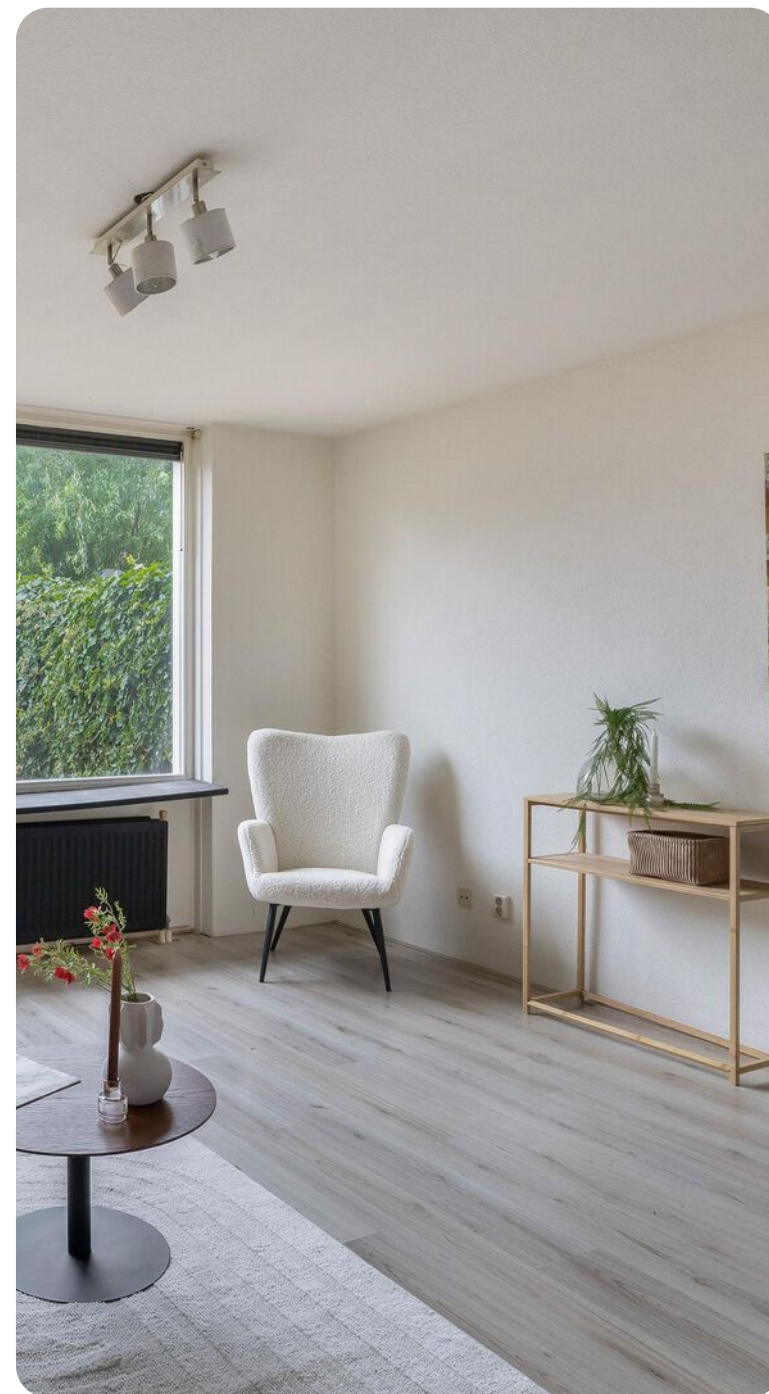
Op de begane grond merk je direct hoe prettig de afmetingen van dit huis zijn. De woonkamer en keuken vormen samen een lange leefruimte met aan beide kanten grote ramen. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35 m² en biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. De zithoek bevindt zich aan de tuinzijde en via de deur loop je rechtstreeks de achtertuin in. De open trap vormt een speels onderdeel van de woonkamer en zorgt voor een open verbinding met de verdieping.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Deze is uitgevoerd in een moderne witte kleurstelling en heeft een praktische U-opstelling. Dankzij het grote raam boven het werkblad komt hier veel daglicht naar binnen. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken beschikt over verschillende inbouwapparaten. Een prettige plek om uitgebreid te koken, terwijl de eettafel direct in verbinding staat met de keuken. Zo blijven koken, eten en wonen mooi met elkaar verbonden.

Via de entree kom je het huis binnen. Hier bevinden zich de meterkast en het separate toilet. De indeling van de begane grond is overzichtelijk en praktisch, waarbij vooral de lengte van de leefruimte opvalt.

DIEPE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN

Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. En die mag gerust ruim genoemd worden. De tuin is circa 14 meter diep en 5 meter breed, goed voor ongeveer 70 m² buitenruimte. De ligging is op het zuidoosten,



Omschrijving

waardoor je op zonnige dagen al vroeg van de zon kunt genieten. Door de diepte van de tuin zijn er bovendien volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak in te richten.

Er is bijvoorbeeld voldoende ruimte voor een groot terras direct achter het huis, gecombineerd met een groene tuin en nog een tweede zitplek verder naar achteren. Ook voor kinderen is er genoeg plek om buiten te spelen. De tuin vraagt op dit moment nog om verdere inrichting, waardoor je hier juist alle vrijheid hebt om er een buitenruimte van te maken die bij jouw woonwensen past.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 7 m², voorzien van elektra. Handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen die je graag buiten het huis opbergt. De tuin beschikt daarnaast over een eigen achterom.

Het huis heeft energielabel A en is volgens de woninginformatie voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. Verwarming en warm water worden verzorgd door een AWB HR-combiketel. Daarmee heeft het huis op het gebied van isolatie al een goede basis.

VIER SLAAPKAMERS VERDEELD OVER TWEE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers. Deze kamers zijn vrijwel gelijk van formaat en kunnen natuurlijk ook uitstekend worden ingericht als werk-, kinder-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde. Deze is ingericht met een

inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De witte wandtegels worden gecombineerd met een donkere vloer en een mozaïekafwerking rond het toilet. Daarmee zijn alle belangrijke voorzieningen op deze verdieping aanwezig.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wordt een van de sterke punten van het huis goed zichtbaar. Aan zowel de voor- als achterzijde is een dakkapel aanwezig, waarbij de dakkapel aan de voorzijde in kunststof is uitgevoerd. Hierdoor is de zolder veel bruikbaar dan je bij een standaard kapverdieping zou verwachten.

GROEN EN RUSTIG WONEN IN MAASWIJK

Jane Austenstraat 48 ligt in Maaswijk, in het deel De Waaijer. Het huis ligt volgens de woninginformatie aan een rustige weg, in een woonwijk met een open ligging. De foto's vanuit de lucht laten bovendien mooi zien hoe groen en ruimtelijk de directe omgeving is. De woonstraten worden afgewisseld met groenstroken en aan de rand van de wijk gaat de bebouwing al snel over in het open landschap.

Een groot pluspunt is de ligging nabij Park De Uitwaayer. Hierdoor heb je een groene omgeving dichtbij voor een wandeling, een rondje hardlopen of om gewoon even naar buiten te gaan. Ook in de directe woonomgeving is groen aanwezig en zijn speelvoorzieningen te vinden.

De ligging aan de rand van Spijkenisse zorgt daarmee voor een prettige combinatie. Je woont in een rustige woonwijk, terwijl groen en open ruimte dichtbij zijn. Dat past goed bij de ruimte die het huis zelf biedt.



Kenmerken



Woonoppervlakte

116 m²



Bouwjaar

2000



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

124 m²

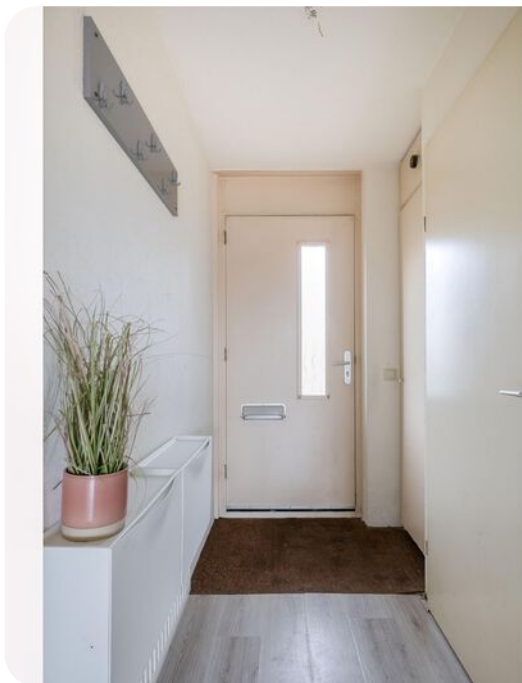
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	124 m ²
Inhoud	392 m ³
Bouwjaar	2000
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

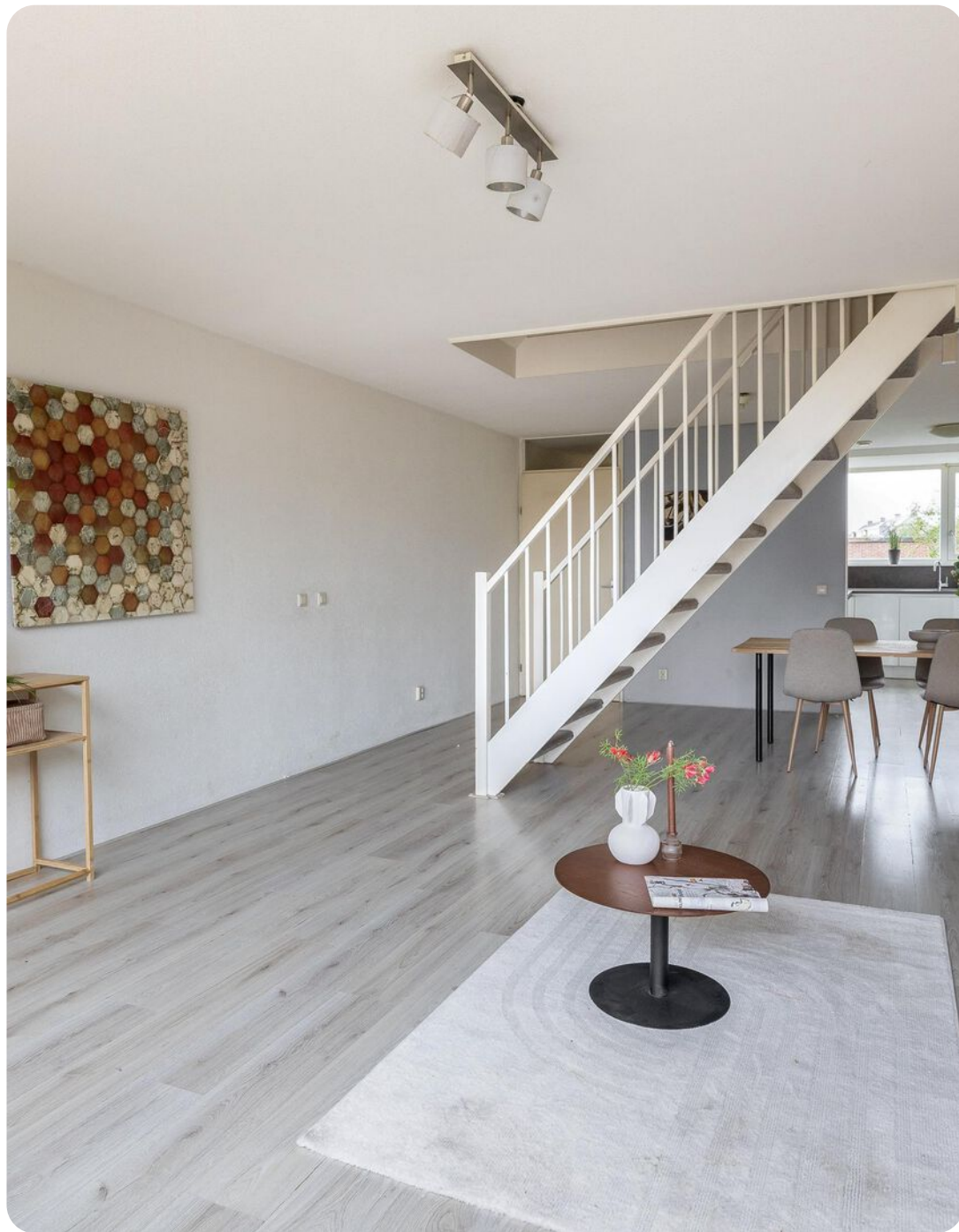
A ++++



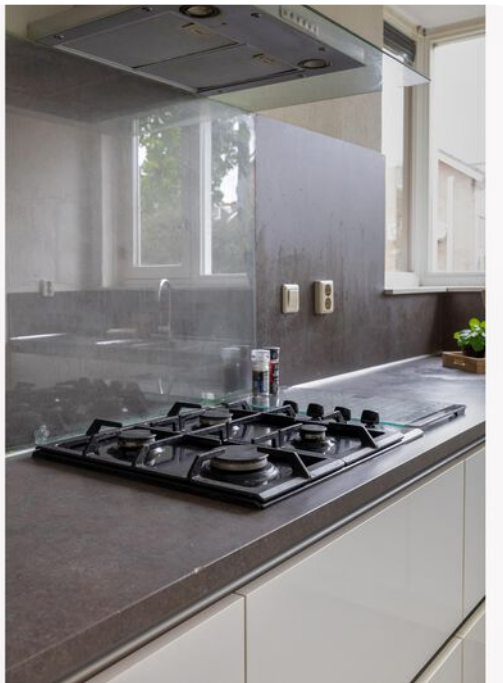




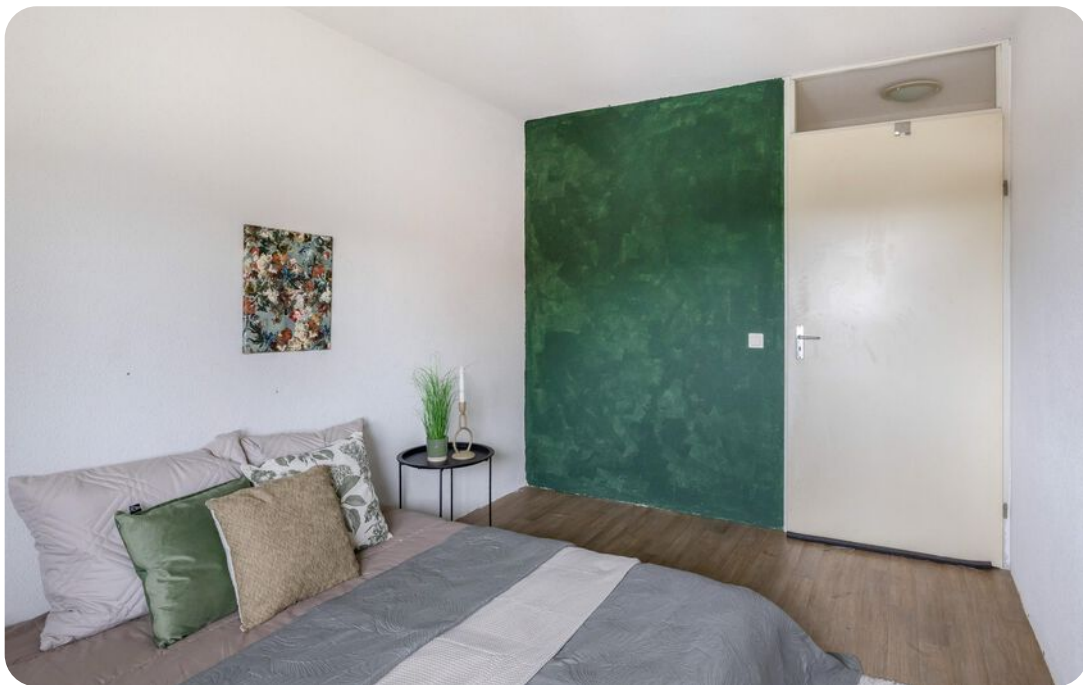
















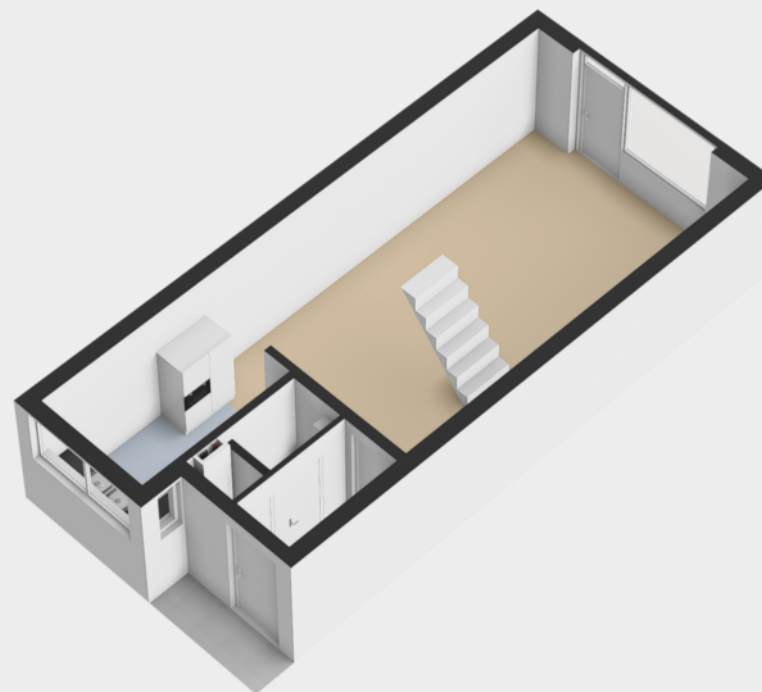
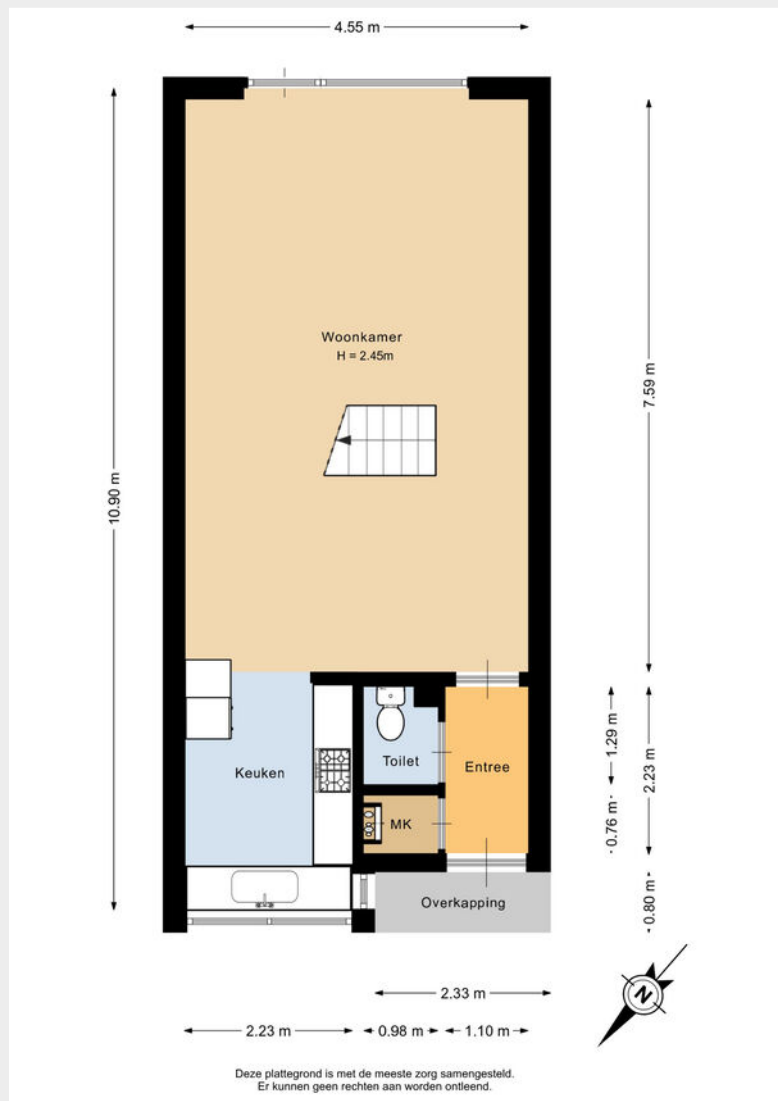


Virtueel▶bezichtigen▶

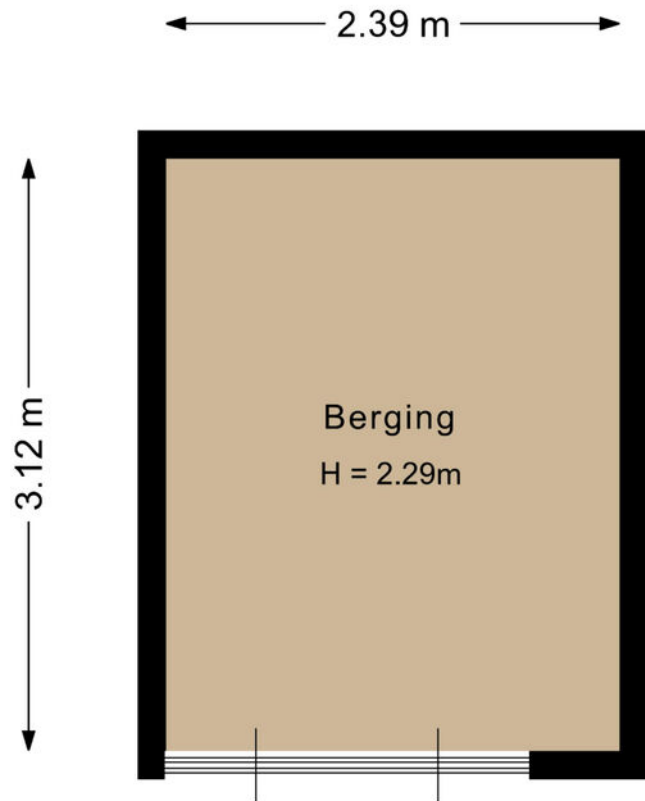
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



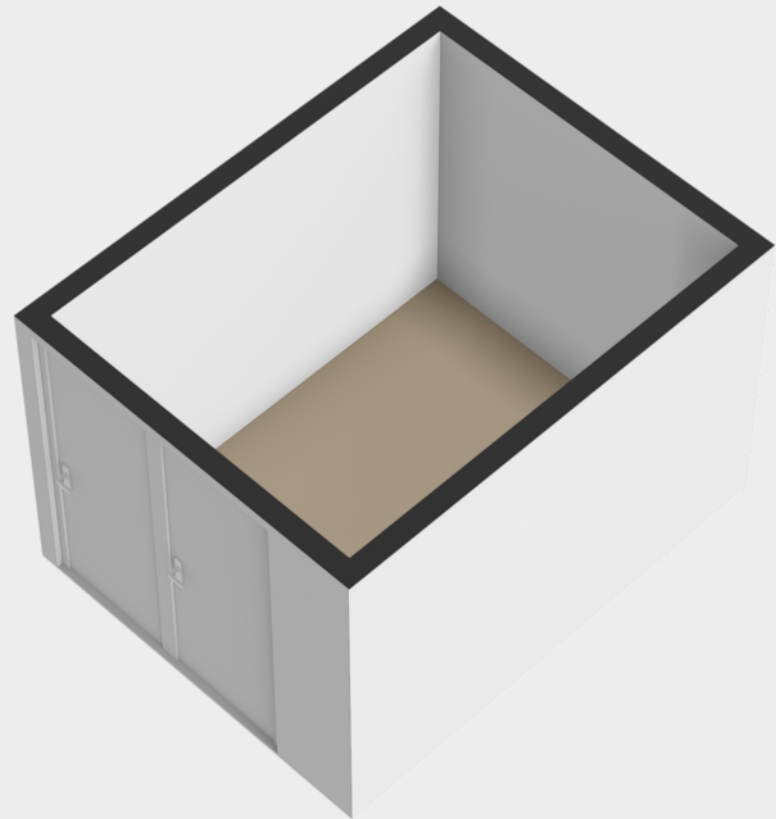
Plattegrond



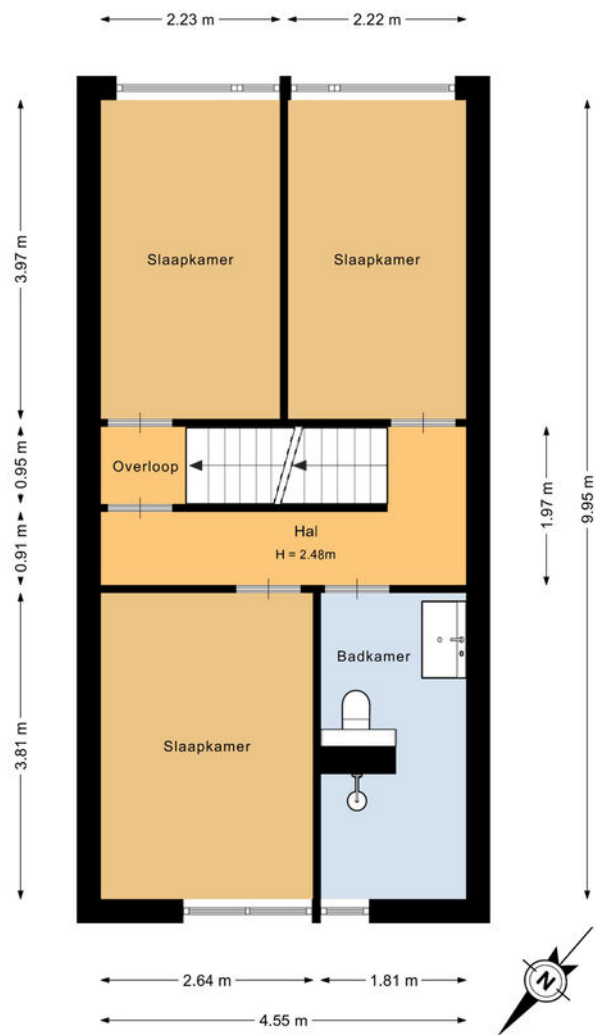
Plattegrond



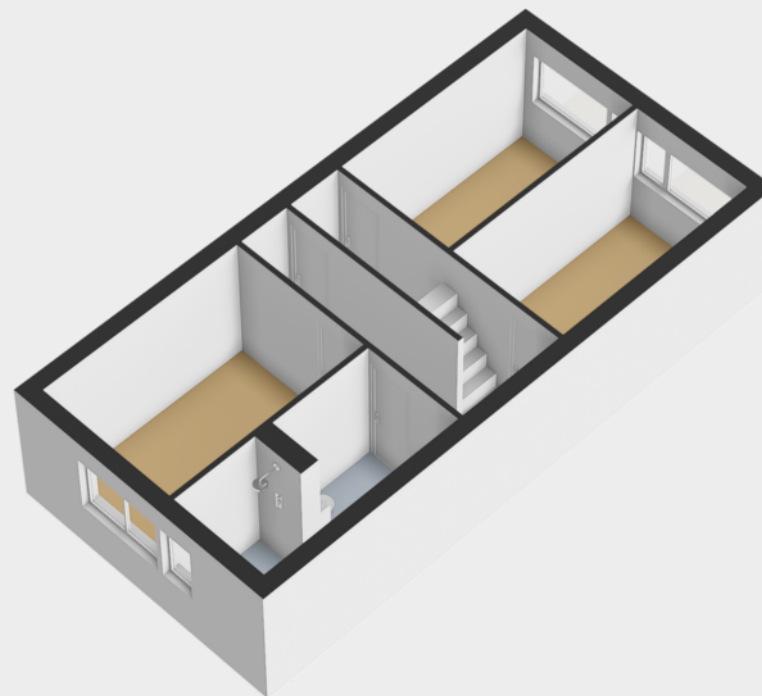
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



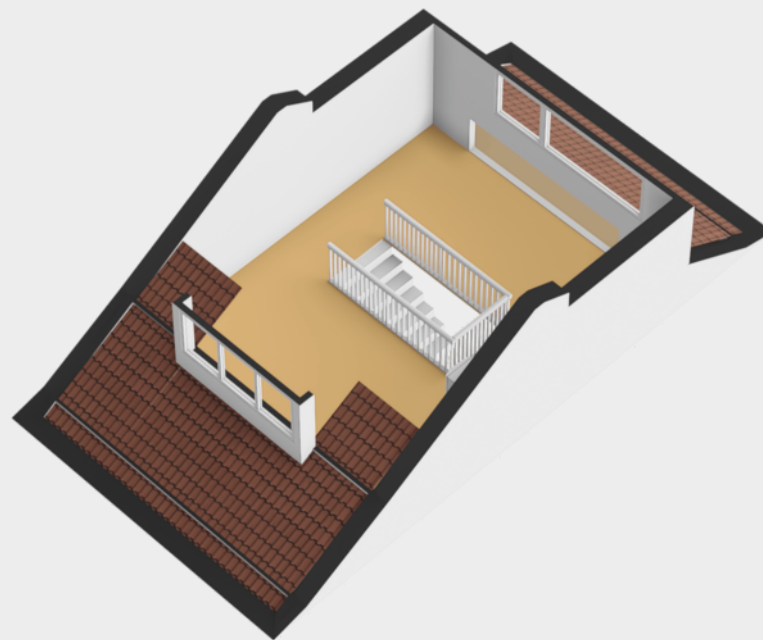
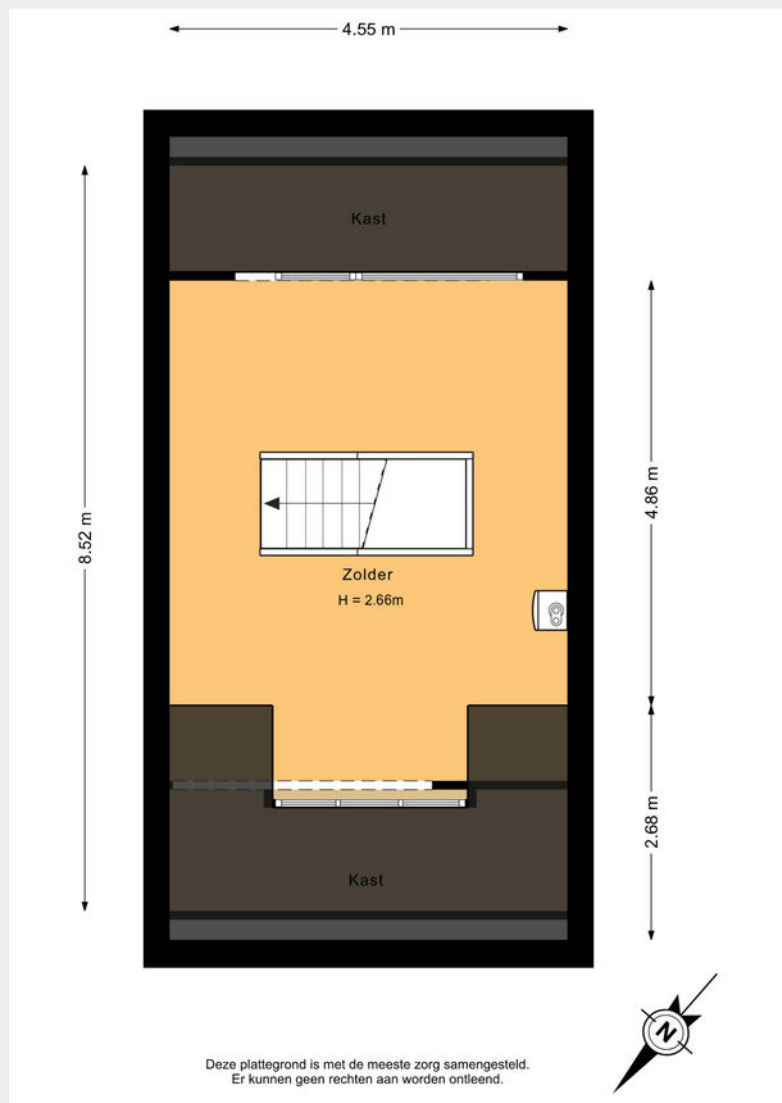
Plattegrond



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



Plattegrond



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

