Spijkenisse
Amandelgaard 13

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

te›koop›

Vraagprijs
€ 375.000,- 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.

Ties›
Westerhoeve›

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Omschrijving›

AMANDELGAARD 13 – SPIJKENISSE
Een instapklare, modern afgewerkte tussenwoning waar je direct kunt gaan wonen, zonder eerst te hoeven klussen. Amandelgaard 13 biedt 104 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een verzorgde achtertuin op het zuiden en parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen vallen vooral de lichte woonkamer, moderne keuken en de frisse badkamer op. Met drie woonlagen en energielabel B is dit een compleet huis dat goed past bij starters én jonge doorstromers die op zoek zijn naar nét wat meer ruimte.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE LEEFRUIMTE
Binnenkomen doe je via de hal met meterkast, trapopgang en een modern afgewerkt toilet. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Deze ruimte is lekker breed opgezet en dankzij het grote raam aan de achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Er is voldoende plek voor een royale hoekbank en een flinke eettafel, zonder dat de ruimte vol aanvoelt. De houtlook vloer en rustige basis zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

De woonkamer staat in open verbinding met de eethoek en keuken. Hierdoor vormen koken, eten en ontspannen samen één prettige leefruimte. De achterdeur geeft direct toegang tot de tuin. Op mooie dagen zet je de deur open en wordt buiten vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken. De strakke witte fronten, het donkere werkblad en de greeploze uitstraling geven de keuken een rustige en moderne look. Er is volop werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur maakt het geheel compleet. Naast de keuken is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor je hier een gezellige plek hebt voor ontbijt, koffie of een uitgebreid diner.

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER
De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer heeft voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Ook de overige twee kamers zijn goed bruikbaar. Daarmee kun je deze verdieping makkelijk aanpassen aan je eigen woonfase: slaapkamers voor kinderen, een

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Omschrijving

werkkamer of juist een aparte kleedkamer.

De badkamer past goed bij de rest van het huis en heeft een moderne, rustige uitstraling. De combinatie van witte wandtegels, een donkere vloer en houtlook wastafelmeubel houdt het geheel fris. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegel en toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en extra ventilatiemogelijkheid.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Denk aan een ruime thuiswerkplek, tienerkamer, logeerkamer of hobbyruimte. Op de overloop vind je daarnaast de opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur. Zo blijven die praktisch uit het zicht van de overige kamers.

ZONNIGE TUIN EN EIGEN PARKEERPLEK
Ook buiten heeft dit huis fijne pluspunten. De verzorgde achtertuin ligt op het zuiden en is circa 10 meter diep en v.v. een modern elektrisch zonnescherm. Dat betekent volop mogelijkheden om gedurende de dag van de zon te genieten. Direct achter het huis ligt een terras waar eenvoudig een grote tuintafel of loungeset past. De combinatie van bestrating, houten vlonders en groene borders zorgt voor een gezellige tuin zonder dat het onderhoud veel tijd hoeft te kosten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, handig voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. De tuin heeft bovendien een achterom. Aan de voorzijde staat nog een berging en is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Zeker in een woonwijk is het prettig om de auto gewoon bij het huis kwijt te kunnen.

Het huis heeft energielabel B en is voorzien van onder andere dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele/HR-beglazing. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een hybride cv combiketel Vaillant uit 2025. Zo combineert Amandelgaard 13 de praktische indeling van een gezinswoning met een verzorgde afwerking en vier volwaardige slaapkamers.

RUSTIG WONEN IN DE AKKERS
Amandelgaard ligt in de buurt Gaarden, onderdeel van de wijk De Akkers. De straat bestaat hoofdzakelijk uit huizen en Amandelgaard 13 ligt volgens de objectgegevens aan een rustige weg met een beschutte ligging. Dat maakt de plek prettig voor wie graag in een woonwijk woont, maar dagelijkse voorzieningen wel binnen bereik wil hebben.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Vanaf deze buurt bedraagt de gemiddelde afstand tot een grote supermarkt circa 700 meter. Ook basisscholen zijn vanuit de buurt goed bereikbaar. In De Akkers en de omliggende wijken vind je daarnaast verschillende voorzieningen voor sport, recreatie, zorg en onderwijs.

KENMERKEN:
- Woonoppervlakte: 104 m²
- Perceeloppervlakte: 135 m²
- Bouwjaar: 1980
- Achtertuin: circa 54 m², met achterom
- Oriëntatie achtertuin: zuid
- 4 slaapkamers
- Moderne keuken
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet

den rooijen & van herk makelaars

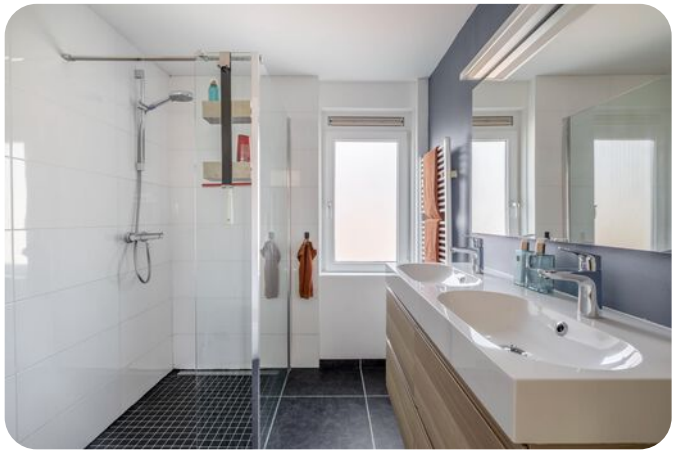
den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
104 m²	1980	4	135 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	104 m²
Perceeloppervlakte	135 m²
Inhoud	352 m³
Bouwjaar	1980
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2025)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

den rooijen & van herk makelaars



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den rooijen & van herk makelaars

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Virtueel›bezichtigen›

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

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Amandelgaard 13

Postcode/plaats
3206 AA Spijkenisse

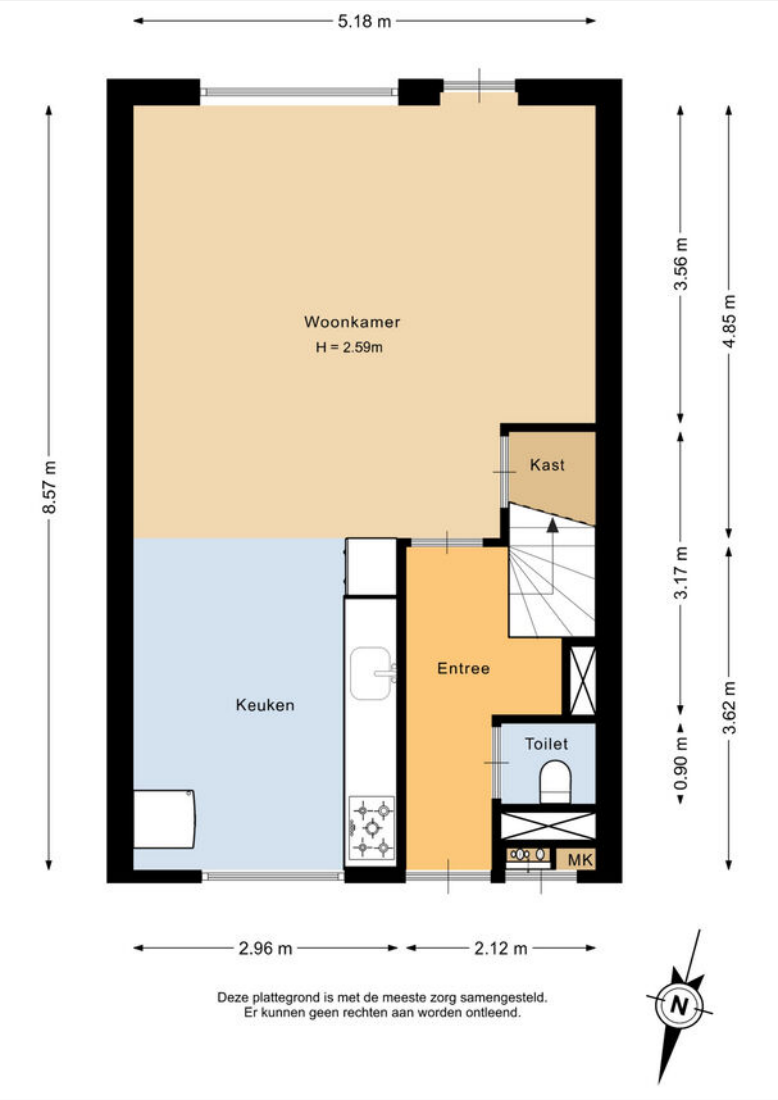
Sectie/perceel
Sectie D, nummer 4346

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
135 m²

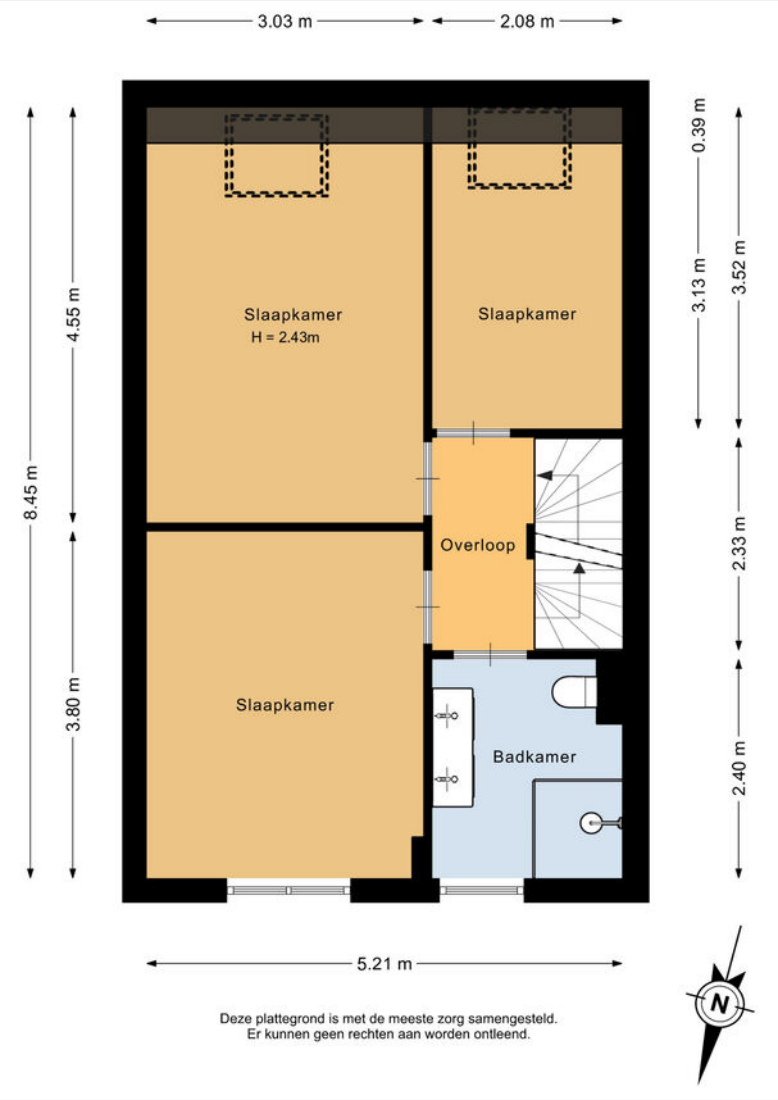
den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Plattegrond



den rooijen & van herk makelaars

Plattegrond›

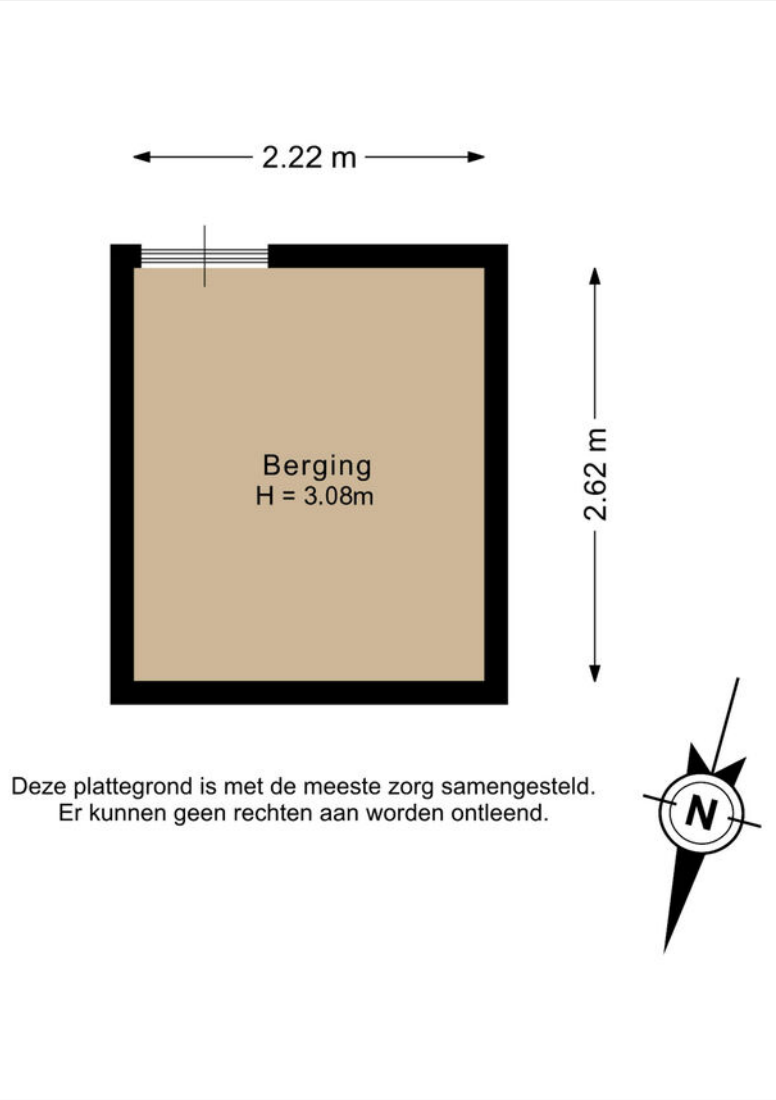


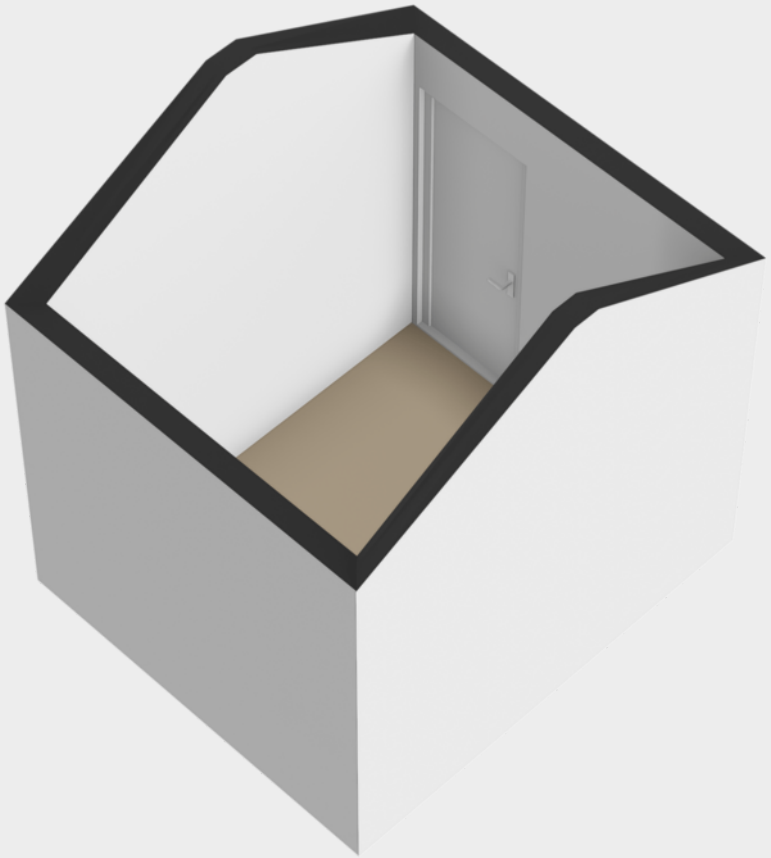
den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Plattegrond

den rooijen & van herk makelaars

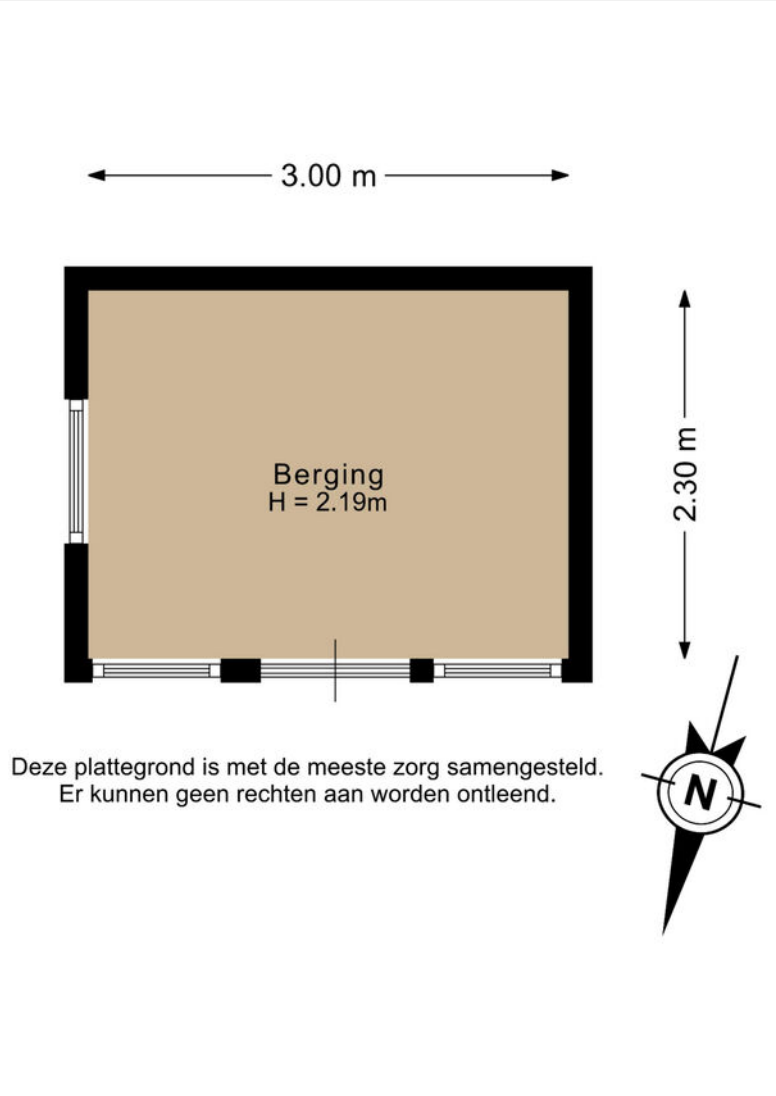
Plattegrond

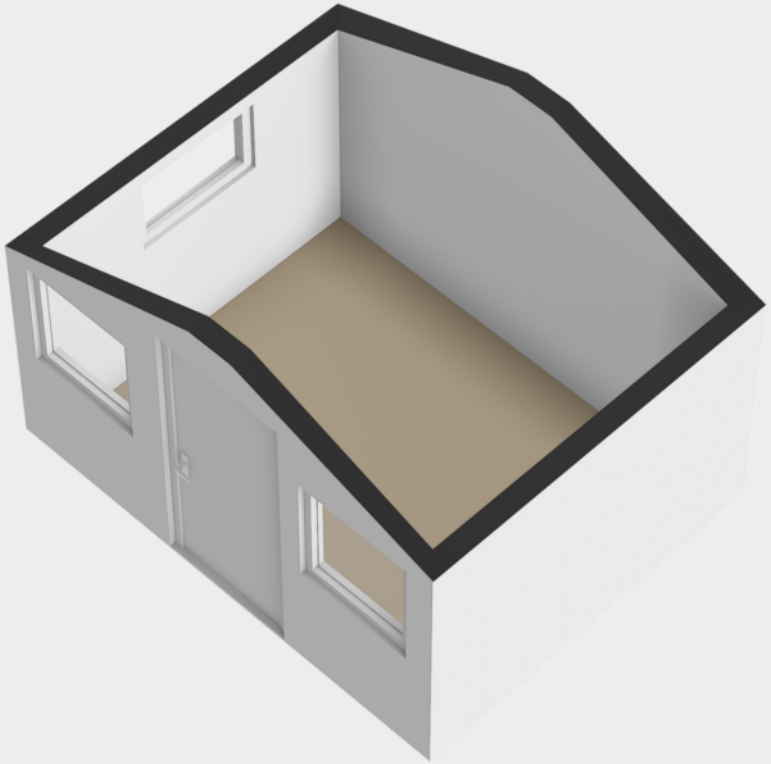




den rooijen & van herk makelaars

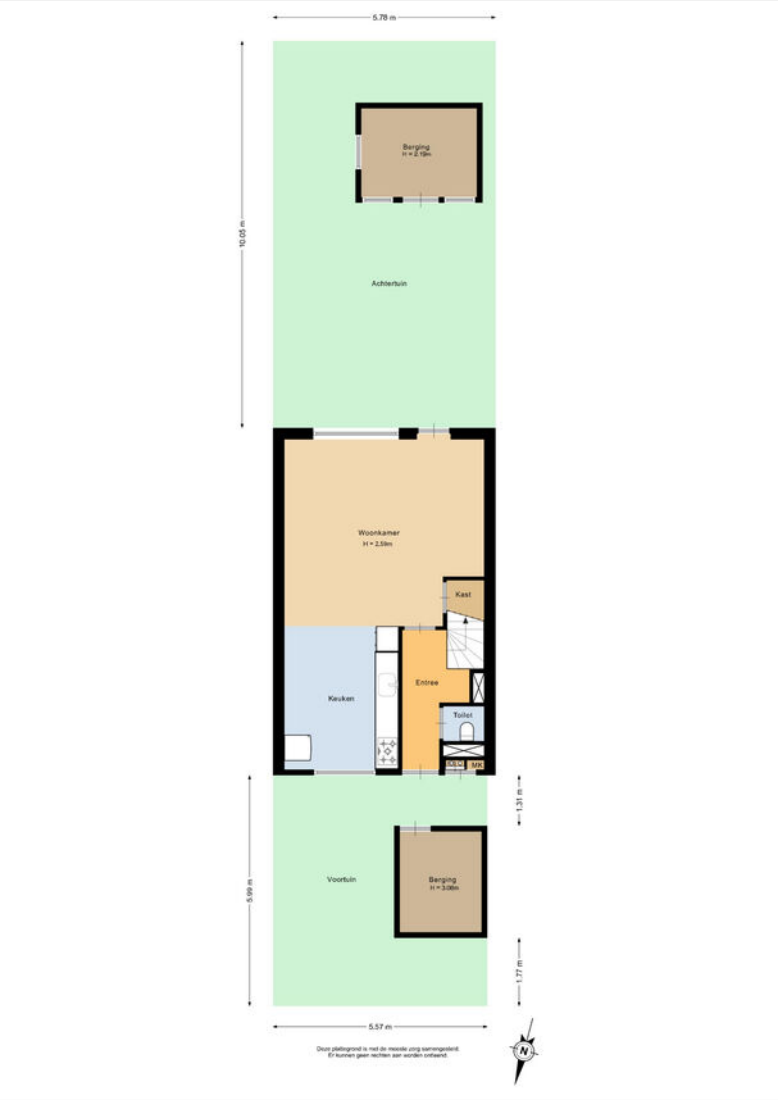
Plattegrond

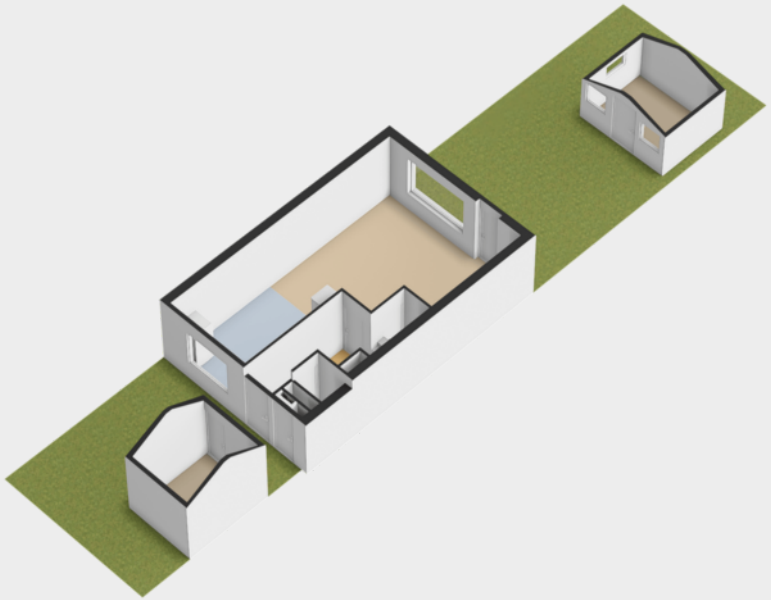




den rooijen & van herk makelaars

Plattegrond





den rooijen & van herk makelaars

Lijst›van›zaken›

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Plafonnières	X		
- Wandverlichting voorraadkast	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast & legplanken voorraadkast	X		
- Vakkenkasten & wandplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Velux zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Vloerkleden			X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Hoekbank			X
- TV-meubel			X
- Salontafels		X	
- Elektrisch zit/sta bureau		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukentafel			X
- Eetkamerstoelen		X	

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Lijst›van›zaken›

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Wandplank	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamerspiegel & verlichting	X		
- Make-up spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Wasautomaat			X
Wasdroger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in pot		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinslang	X		
- Tuinset		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

den rooijen & van herk makelaars

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

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

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

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

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 Hypotheeuw..

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 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.

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›

Ons team

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

den rooijen & van herk makelaars

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 hypotheken, 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 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›

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Contactgegevens›

0181 637 660
info@denrooijenenvanherk.nl
denrooijenenvanherk.nl

NVM