

Rhoon

Nachtwaker 17



te>koop>

Vraagprijs
€ 419.500,- 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>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33

ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

Nachtwaker 17, Rhoon

VERZORGDE TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS

Een fijne plek voor wie op zoek is naar ruimte voor het hele gezin! Deze verzorgde tussenwoning heeft een woonoppervlakte van ca. 106 m², vier slaapkamers en een achtertuin op het zuidwesten. Binnen vind je een ruime woonkamer, aparte keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een verrassend ruime zolderverdieping. Het huis is netjes onderhouden en biedt tegelijkertijd volop mogelijkheden om de afwerking in de toekomst naar je eigen smaak te moderniseren. Met energielabel B en een cv-ketel uit 2021 is er bovendien al een goede basis aanwezig. Ook de ligging is prettig: in een groene en kindvriendelijke omgeving met speelgelegenheid, scholen, metrostation Rhoon en het dorpscentrum in de buurt.

RUIME WOONKAMER MET ZICHT OP TUIN

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal met het toilet, de trap naar boven en toegang tot zowel de keuken als de woonkamer. De woonkamer strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en biedt daardoor genoeg plek om een ruime zit- en eethoek te creëren. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt voor prettig daglicht en geeft zicht op de tuin. Vanuit de woonkamer stap je bovendien direct naar buiten.

Aan de voorzijde ligt de aparte keuken. De huidige keuken is praktisch ingedeeld met werk- en kastruimte aan beide zijden. Wie houdt van een meer eigentijdse woonstijl heeft hier mooie mogelijkheden om het interieur naar eigen wens aan te passen. Denk bijvoorbeeld aan het vernieuwen van de keuken of het kiezen van andere kleuren en materialen. De basis en indeling van het huis geven je in ieder geval genoeg aanknopingspunten om er stap voor stap je eigen thuis van te maken.

Een sterk punt is de achtertuin. Deze ligt op het zuidwesten, waardoor je hier op zonnige dagen prettig van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is circa 8,9 meter diep, groen ingericht en biedt meerdere



Omschrijving

plekken voor een tuinset of loungehoek. Achterin staat een vrijstaande stenen berging van ruim 5 m², handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de poort is er een achterom.

VIER SLAAPKAMERS VERDEELD OVER TWEE VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een praktische vaste kast. Daarnaast is er aan de voorzijde een ruime slaapkamer en aan de achterzijde nog een derde kamer. Daarmee is deze verdieping goed bruikbaar voor een gezin, maar natuurlijk ook voor wie een aparte werk-, hobby- of logeerkamer zoekt.

De badkamer ligt aan de voorzijde en is ingericht met een douche, wastafelmeubel en toilet. Ook hier geldt dat de ruimte direct bruikbaar is, maar dat een nieuwe eigenaar de uitstraling op termijn helemaal kan aanpassen aan de eigen woonwensen.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier wacht een verrassend ruime vierde slaapkamer. Door de dakramen komt er daglicht binnen en de kamer biedt volop mogelijkheden als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De vaste kasten onder de schuine dakvlakken zorgen voor extra bergruimte. Daarnaast is er op deze verdieping een aparte berg-/wasruimte. Hierdoor blijft de slaapkamer zelf goed bruikbaar en zijn wasmachine, cv-installatie en praktische spullen op een eigen plek ondergebracht. De verdieping is ook voorzien van een vliering voor extra opbergruimte.

Met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen heeft het huis een indeling die goed past bij doorstromers die net dat beetje extra ruimte zoeken.

GROEN EN KINDVRIENDELIJK WONEN IN RHOON

De Nachtwaker ligt in een woonomgeving waar groen en dagelijkse voorzieningen prettig samenkomen. De directe omgeving is ruim opgezet en er zijn verschillende speelplekken. De aangeleverde foto's laten bovendien een royale, groene speelplaats met meerdere speeltoestellen zien. Dat maakt de omgeving aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen.

Ook qua voorzieningen zit je hier goed. Rhooen-Noord beschikt over een metrohalte en liggen scholen en andere dagelijkse voorzieningen op relatief korte afstand. In Rhooen zijn meerdere basisscholen gevestigd.

KENMERKEN:

- Ligging in een groene, kindvriendelijke woonomgeving nabij speelgelegenheid, scholen, metro en het centrum van Rhooen;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Woonoppervlakte: ca. 106 m²;
- Perceeloppervlakte: 106 m²;
- Bouwjaar: 1983;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel B;
- Cv-ketel uit 2021;
- Vrijstaande stenen berging in de achtertuin;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

106 m²



Bouwjaar

1983



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

106 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	371 m ³
Bouwjaar	1983
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	-

B























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Nachtwaker 17

Postcode/plaats

3161 LL Rhoon

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 5176

Kadastraal eigendom

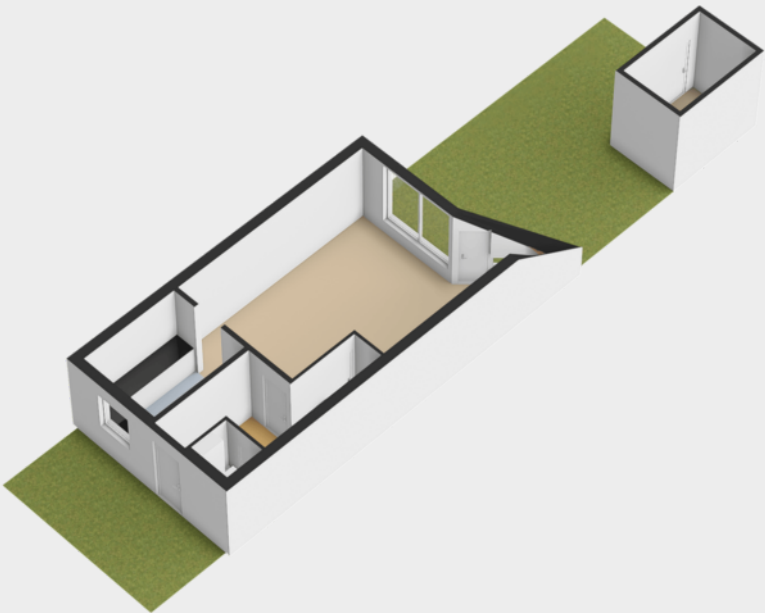
Volle eigendom

Perceelpervlakte

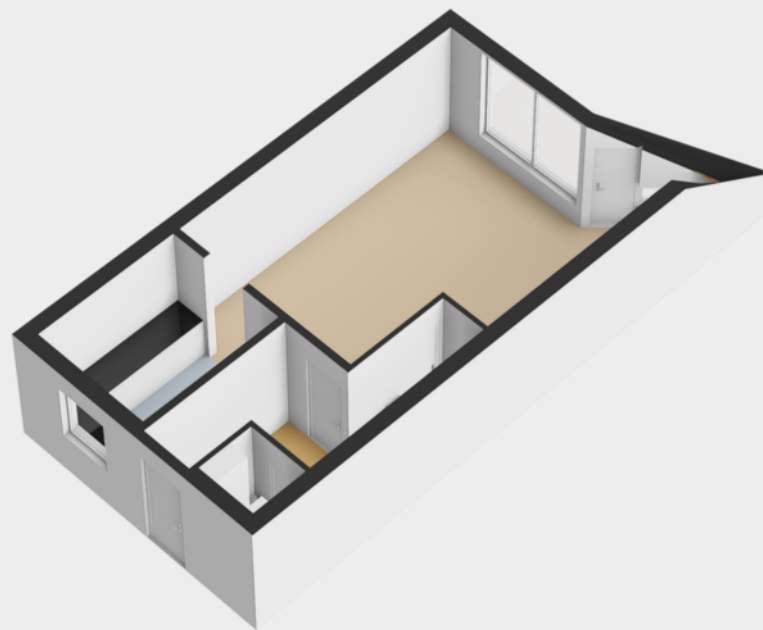
106 m²



Plattegrond



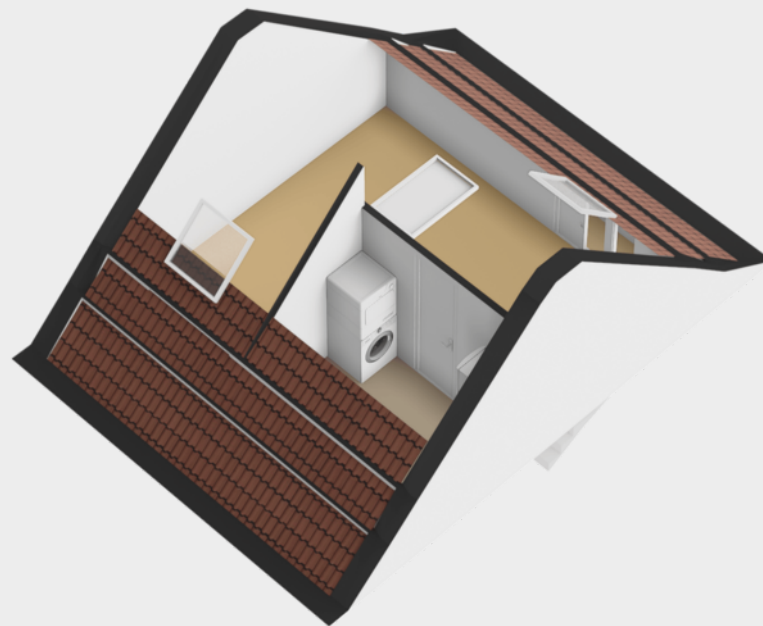
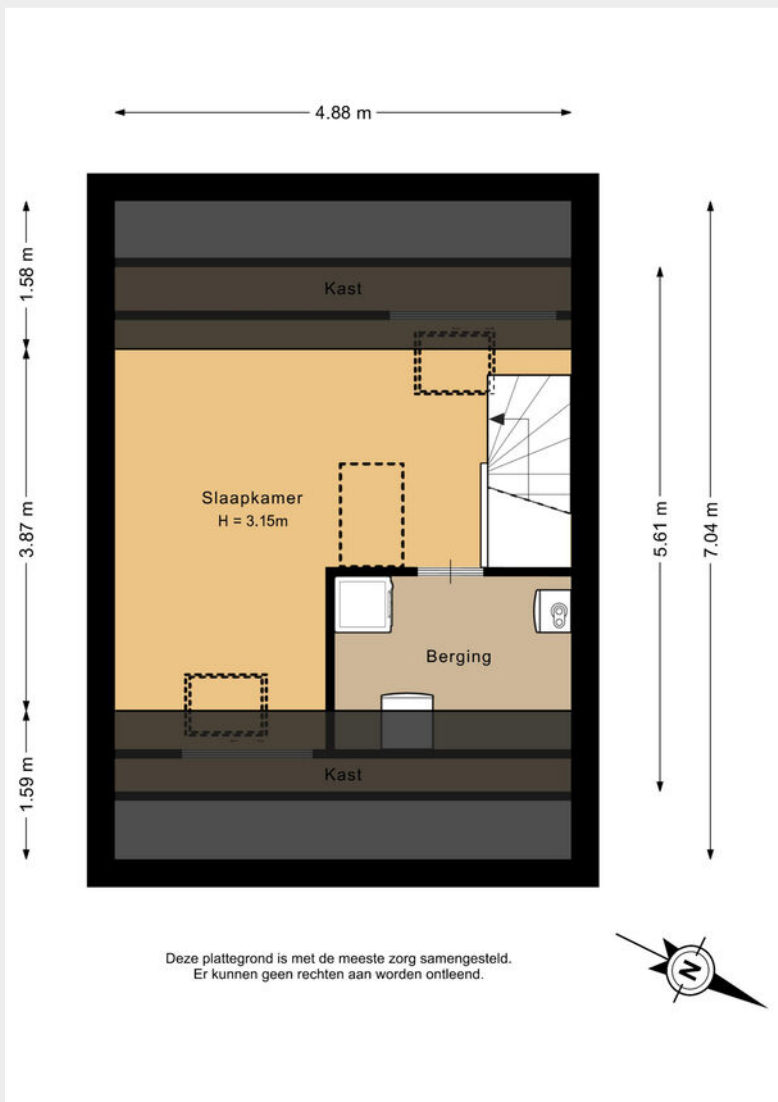
Plattegrond



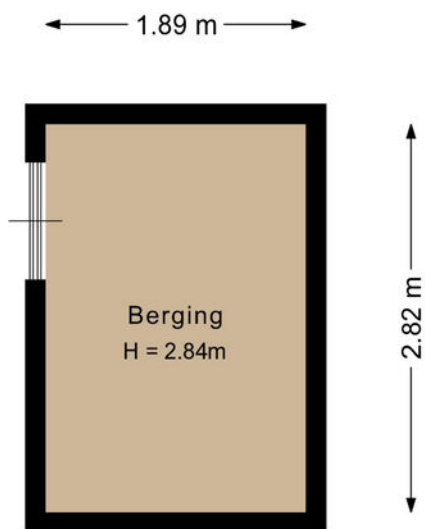
Plattegrond



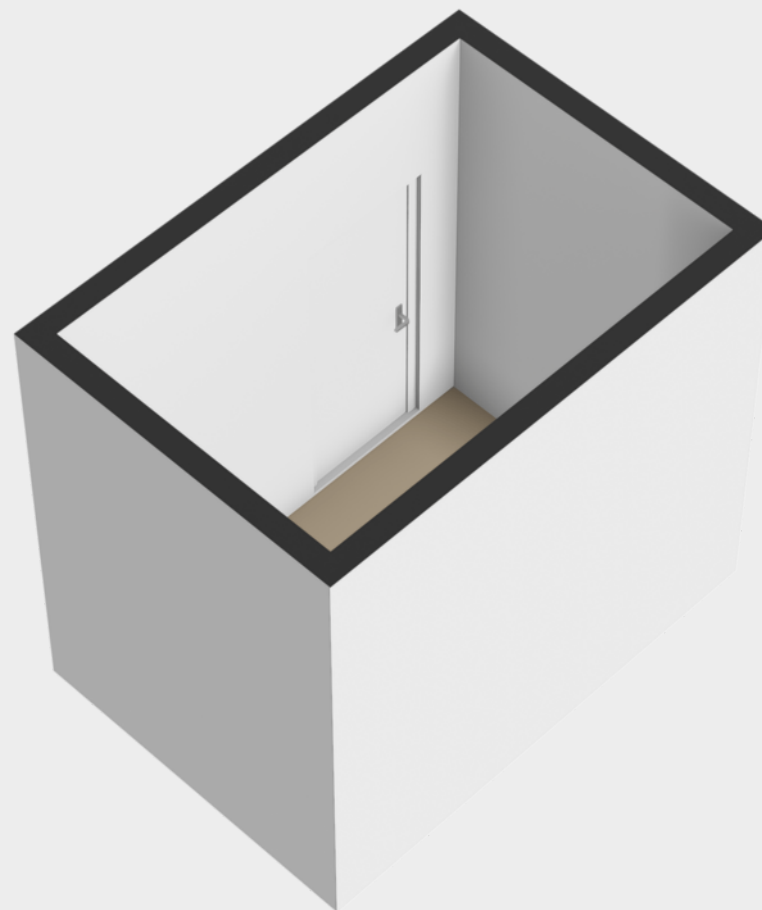
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Verlichting, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- kookplaat	X		
- Hal lamp	X			- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- magnetron		X	
- Losse kasten		X		- oven	X		
- 1 slaapkamer kast	X			- koelkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vriezer	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen	X			- 1 koelkast	X		
- vitrages	X			- Close-in boiler	X		
- rolgordijnen	X			Keukenaccessoires, te weten			
- jaloezieën	X			- Mini vriezer op zolder		X	
- (losse) horren/rolhorren	X						
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- vloerbedekking	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- toilet	X		
- laminaat	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			Zonwering buiten	X		
				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Warmwatervoorziening, te weten			
- douche (cabine/schermb)	X			- CV-installatie	X		
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Inrichting			
- planchet	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- toiletkast		X		Beplanting	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletborstel(houder)		X		Buitenverlichting	X		
- Buffet/ handdoeken kast	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- Wasmachine		X					
				Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus		X		Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Voordeur)bel	X			Parasols plus voeten	X		
Alarminstallatie	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- Zeemeermin vijver		X	
Screens	X			- Tuinset plus kussenkast		X	

Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 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>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur
06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl



Julian>
Orgers>

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

