

Spijkenisse

Columbiastraat 22



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- 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.



Jasper>
den Rooijen>

Directeur Den Rooijen & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 58 95 40 10
jasper@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

ROYALE TUSSENWONING MET RUIMTE VOOR GROEI

Een huis waar je niet snel uit groeit! Aan de Columbiastraat 22 vind je een royale tussenwoning met maar liefst 127 m² woonoppervlakte, een ruime en lichte leefruimte, drie slaapkamers en volop mogelijkheden om extra kamers te maken. De huidige bewoners hebben twee oorspronkelijke slaapkamers samengevoegd, waardoor er nu een royale slaapkamer met walk-in closet is ontstaan. Op zolder ligt nog meer ruimte klaar: hier zijn eenvoudig twee slaapkamers te realiseren. Tel daar energielabel A, 12 zonnepanelen uit 2022 en een verzorgde achtertuin met overkapping bij op en je hebt een huis dat uitstekend past bij jonge doorstromers die op zoek zijn naar meer ruimte.

VEEL LEEFRUIMTE OP DE BEGANE GROND

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt op hoeveel leefruimte dit huis biedt. De woonkamer is circa 35 m² groot en loopt over in de eethoek en keuken. Door deze open indeling voelt de begane grond ruim aan en is er volop plek voor zowel een grote zithoek als een eettafel waar je met familie en vrienden kunt aanschuiven. Aan de achterzijde zorgen de brede raampartij en deur richting de tuin voor veel daglicht.

De woonkamer is verzorgd afgewerkt met een houten vloer en de rustige kleurstelling vormt een mooie basis voor verschillende woonstijlen. De zithoek is royaal genoeg voor een flinke hoekbank en aan de andere kant van de ruimte staat de eettafel centraal tussen woonkamer en keuken. Zo blijven koken, eten en ontspannen prettig met elkaar verbonden.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Deze is uitgevoerd in een donkere kleurstelling en heeft veel kastruimte en werkblad. Dankzij het raam boven het aanrecht komt ook hier prettig daglicht binnen. Vanuit de hal zijn verder het toilet, de trap naar boven en de woonkamer bereikbaar.

SLAAPKAMERS MET FLEXIBELE INDELING

Op de eerste verdieping merk je opnieuw hoeveel mogelijkheden dit huis heeft. Hier zijn op dit moment twee slaapkamers aanwezig. De grootste slaapkamer loopt over de volle diepte van het huis en biedt daarmee



Omschrijving

flink wat ruimte. Een leuke toevoeging is de royale walk-in closet. Hiervoor zijn twee oorspronkelijke kamers samengevoegd. Wie liever meer afzonderlijke slaapkamers heeft, kan de oorspronkelijke indeling relatief eenvoudig terugbrengen. Dat maakt deze verdieping flexibel voor bijvoorbeeld een groeiend gezin, een werkkamer of logeerkamer.

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is compleet ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, wastafelmeubel en toilet. Een raam zorgt hier voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

En dan is er nog de tweede verdieping. Die wordt nu grotendeels als één royale ruimte gebruikt. Met een lengte van ruim zes meter en dakramen aan beide zijden is dit veel meer dan alleen een praktische zolder. Hier zijn eenvoudig twee extra slaapkamers te maken. Daarmee kan het huis meegroeien wanneer de gezinssituatie verandert of wanneer er behoefte ontstaat aan aparte werk-, hobby- of logeerruimtes. Daarnaast is er een aparte wasruimte en zijn er meerdere bergruimtes onder de schuine dakvlakken.

VERZORGDE TUIN MET EIGEN OVERKAPPING

Ook buiten is het prettig vertoeven. De achtertuin is circa 9,66 meter diep, heeft een oppervlakte van circa 48 m² en ligt op het oosten. De tuin is grotendeels bestraat en rondom voorzien van houten erfafscheidingen, waardoor er een beschutte buitenruimte is ontstaan. Er blijft genoeg plaats over voor groen en een ruime eettafel.

Een fijne blikvanger is de in 2023 geplaatste houten overkapping. Hier is een comfortabele loungeplek gecreëerd waar je ook bij wat minder mooi weer lekker

buiten kunt zitten. Daarmee wordt de tuin echt een verlengstuk van het huis. Achterin staat bovendien een vrijstaande stenen berging met elektra en de tuin heeft een eigen achterom.

Ook qua energie heeft het huis goede papieren. Het beschikt over energielabel A en is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbel glas. In 2022 zijn 12 zonnepanelen geplaatst. Verwarming en warm water komen van de Nefit HR-combiketel uit 2024. Dat zijn prettige eigenschappen voor wie niet alleen naar de beschikbare ruimte kijkt, maar ook naar het energiegebruik van een volgend huis.

WONEN IN SCHENKEL IN SPIJKENISSE

De Columbiastraat ligt aan een rustige weg in de woonwijk Schenkel. De combinatie van woonstraten, groen en voorzieningen maakt dit een praktische plek voor jonge doorstromers en gezinnen. De gemeente heeft de afgelopen jaren bovendien gewerkt aan de openbare ruimte in Schenkel, waarbij onder meer straten opnieuw zijn bestraat en aandacht is besteed aan groen en verlichting. Nissewaard Voor gezinnen is het onderwijsaanbod in de omgeving een pluspunt. Op de grens van Schenkel en De Elementen is in september 2026 het nieuwe IKC De Dijkwachter in gebruik genomen. Hier zijn twee basisscholen, kinderopvang en een gymzaal onder één dak samengebracht. Nissewaard

Ook de rest van Spijkenisse is goed bereikbaar. Het openbaar vervoer in Nissewaard bestaat uit metro- en busverbindingen en de gemeente heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de bereikbaarheid en toegankelijkheid daarvan. Rond metro- en busstation Spijkenisse Centrum wordt bovendien verder gewerkt aan de openbare ruimte en de verbinding richting het centrum en het park. Nissewaard



Kenmerken



Woonoppervlakte

127 m²



Bouwjaar

1987



Slaapkamers

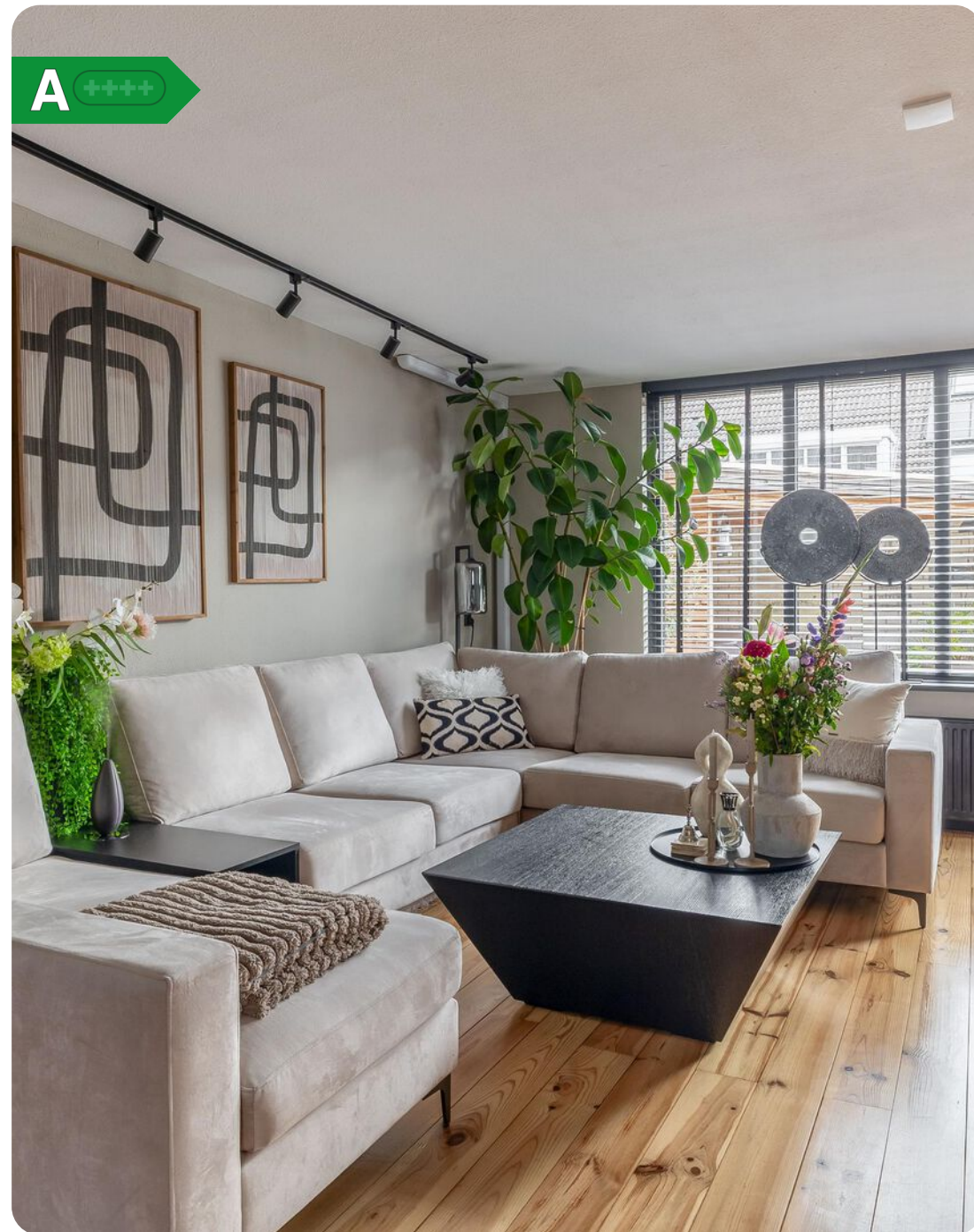
3



Perceeloppervlakte

109 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	109 m ²
Inhoud	450 m ³
Bouwjaar	1987
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd







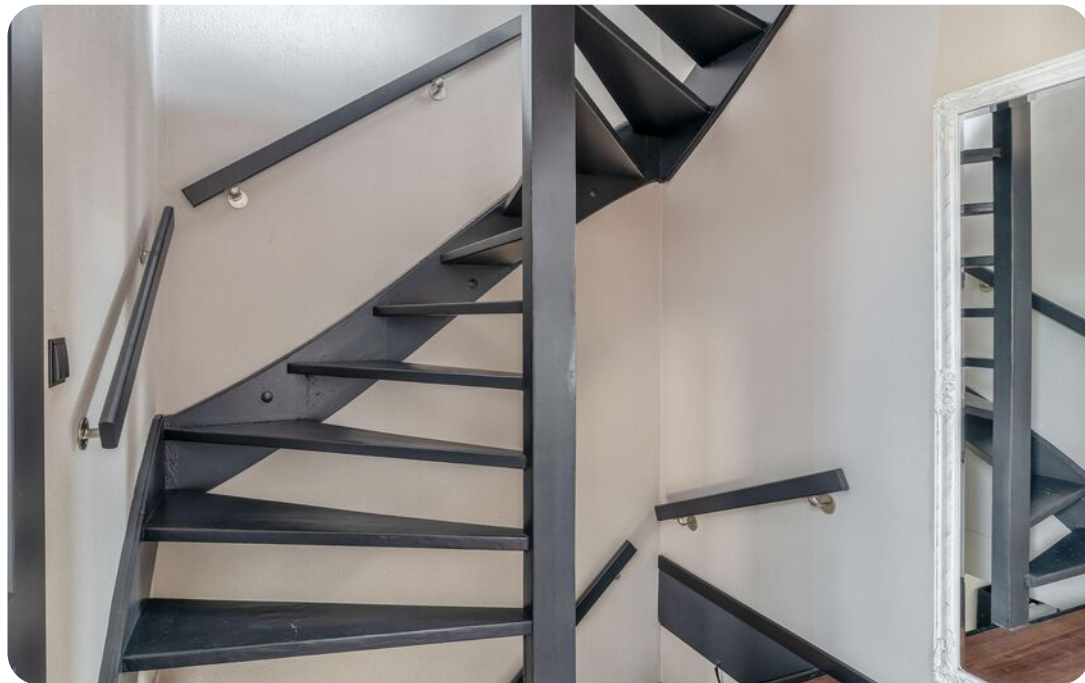




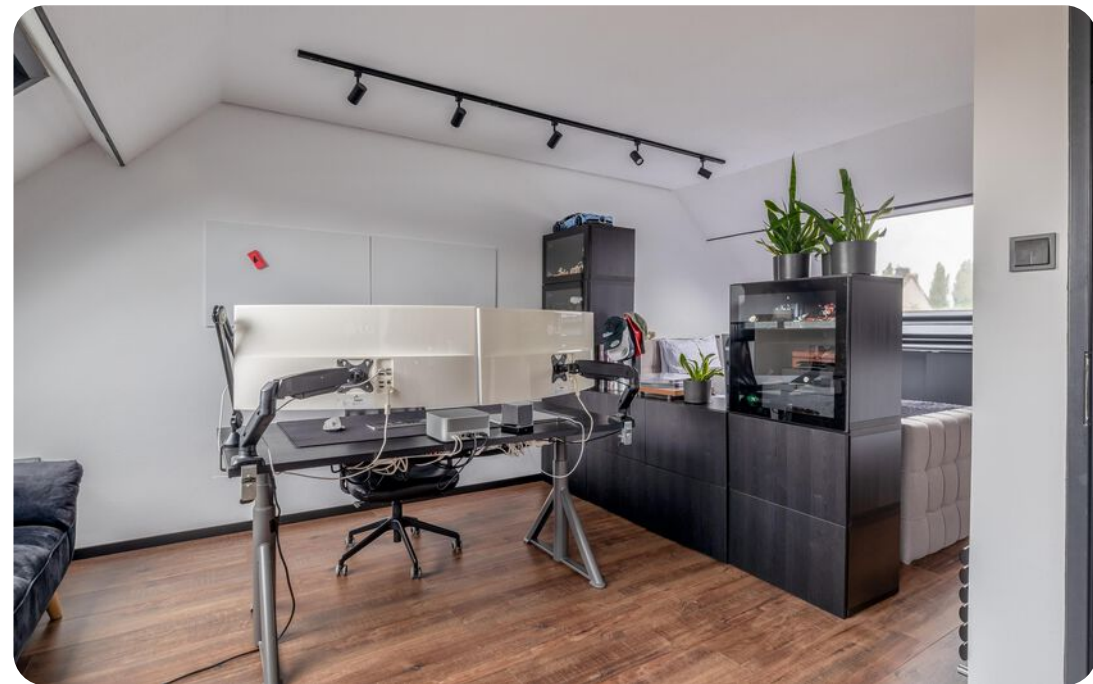














Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Columbiastraat 22

Postcode/plaats

3207 NE Spijkenisse

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 841

Kadastraal eigendom

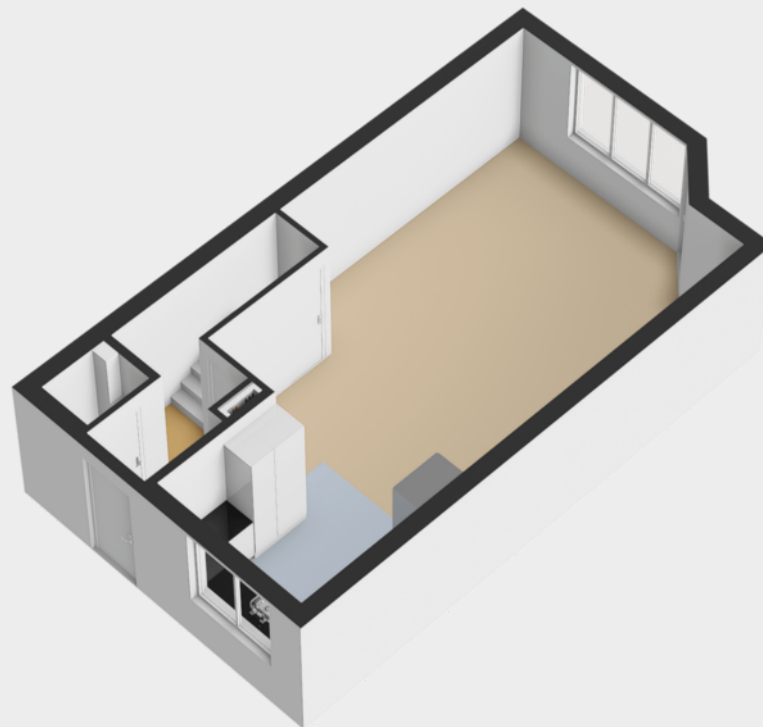
Volle eigendom

Perceelpervlakte

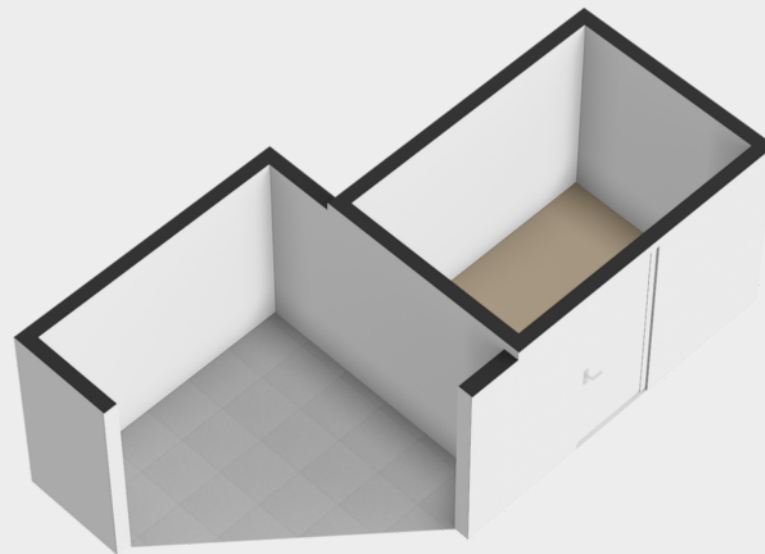
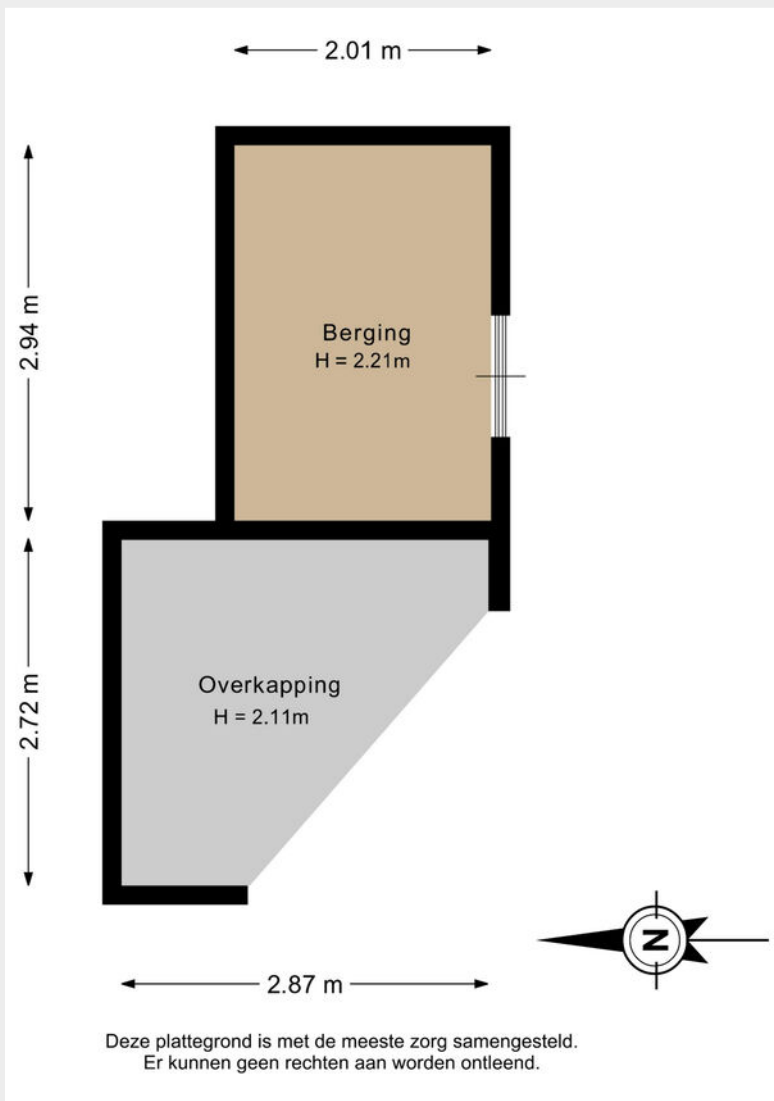
109 m²



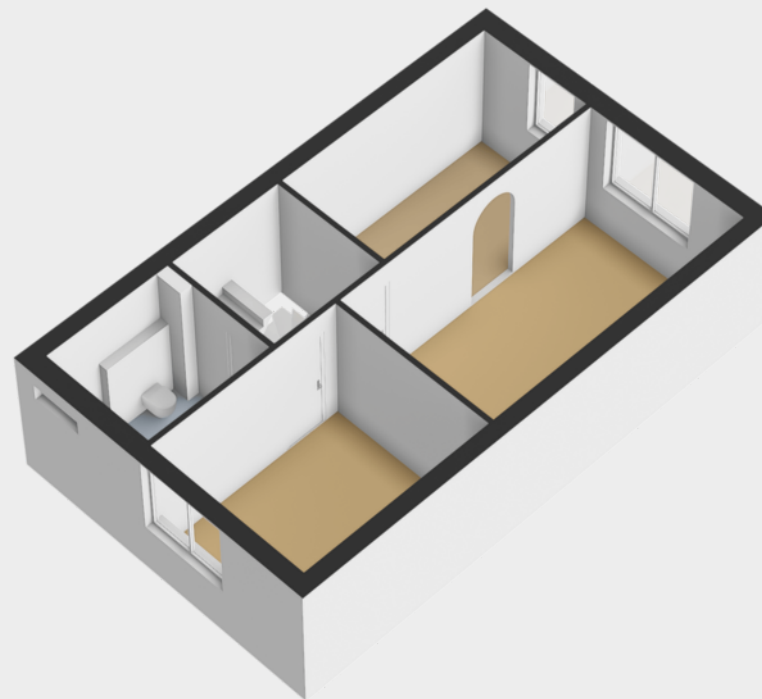
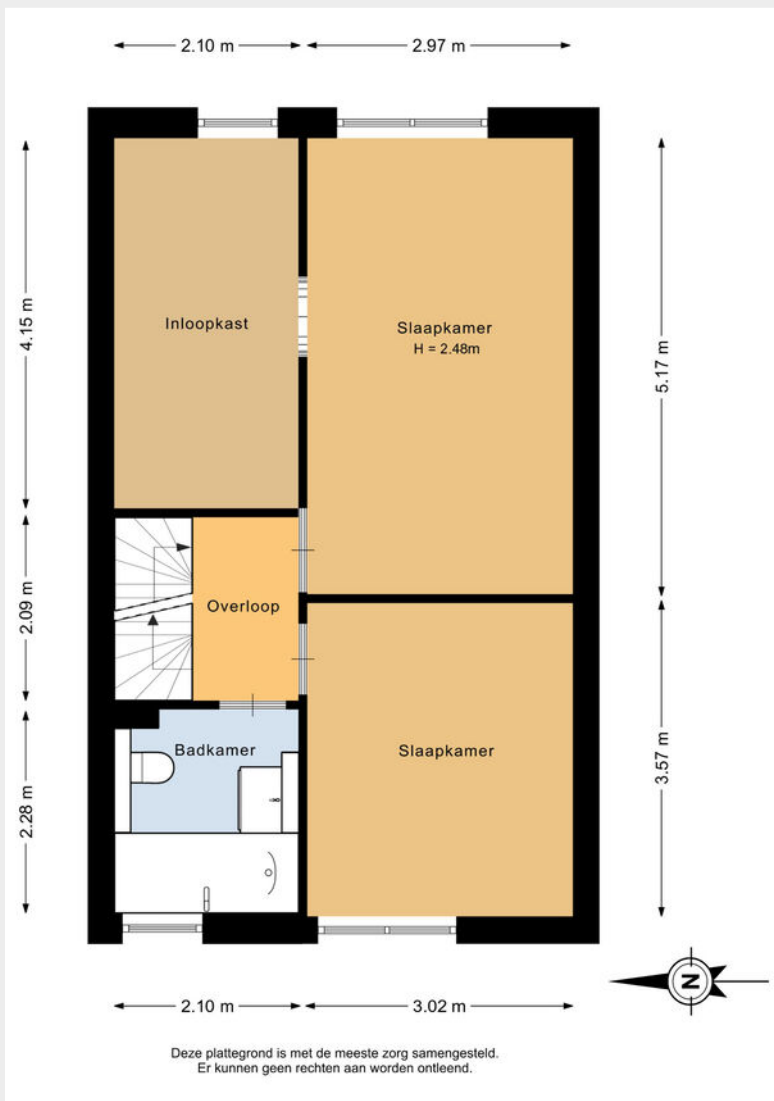
Plattegrond



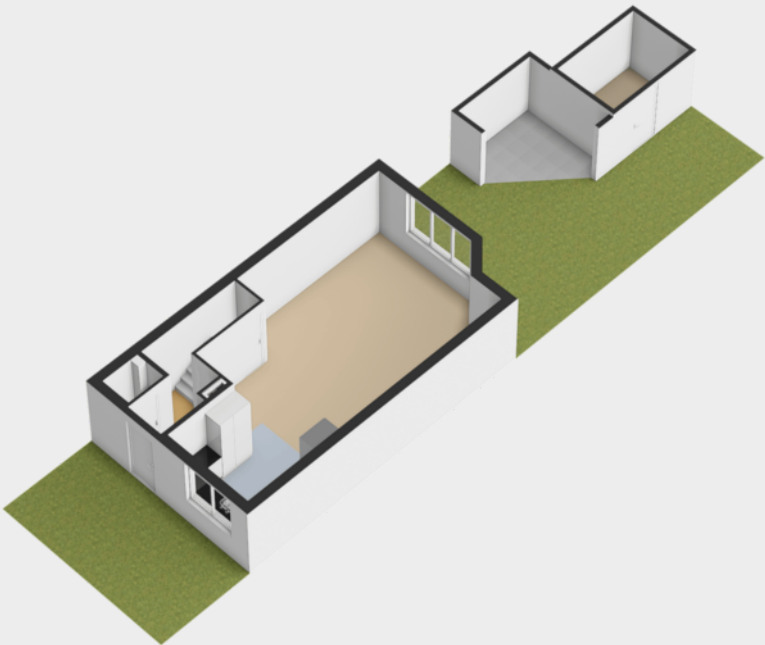
Plattegrond



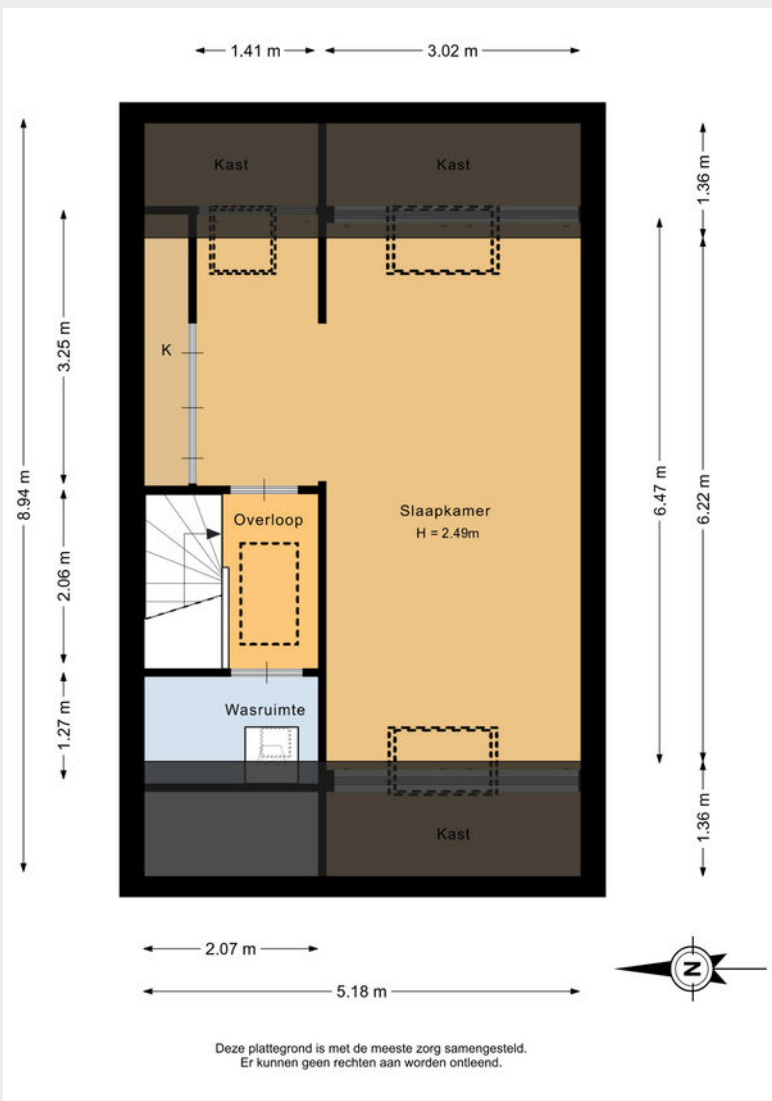
Plattegrond



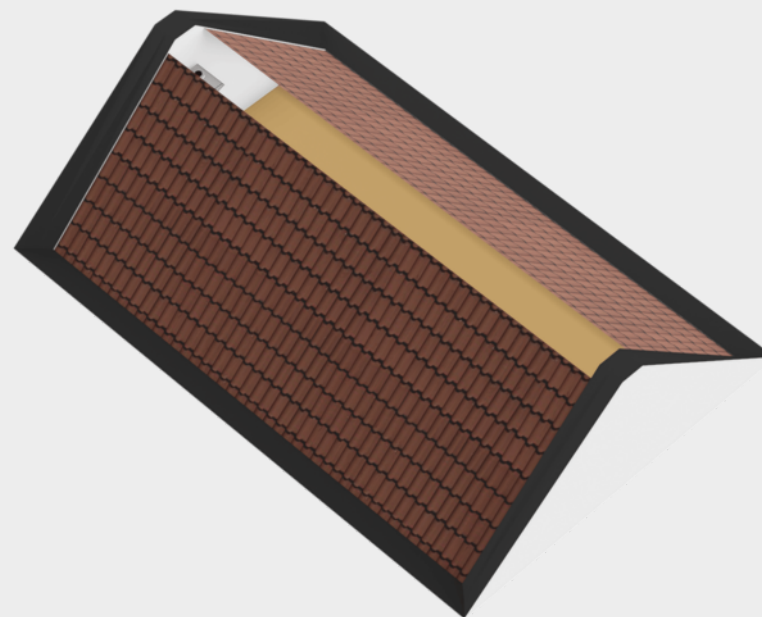
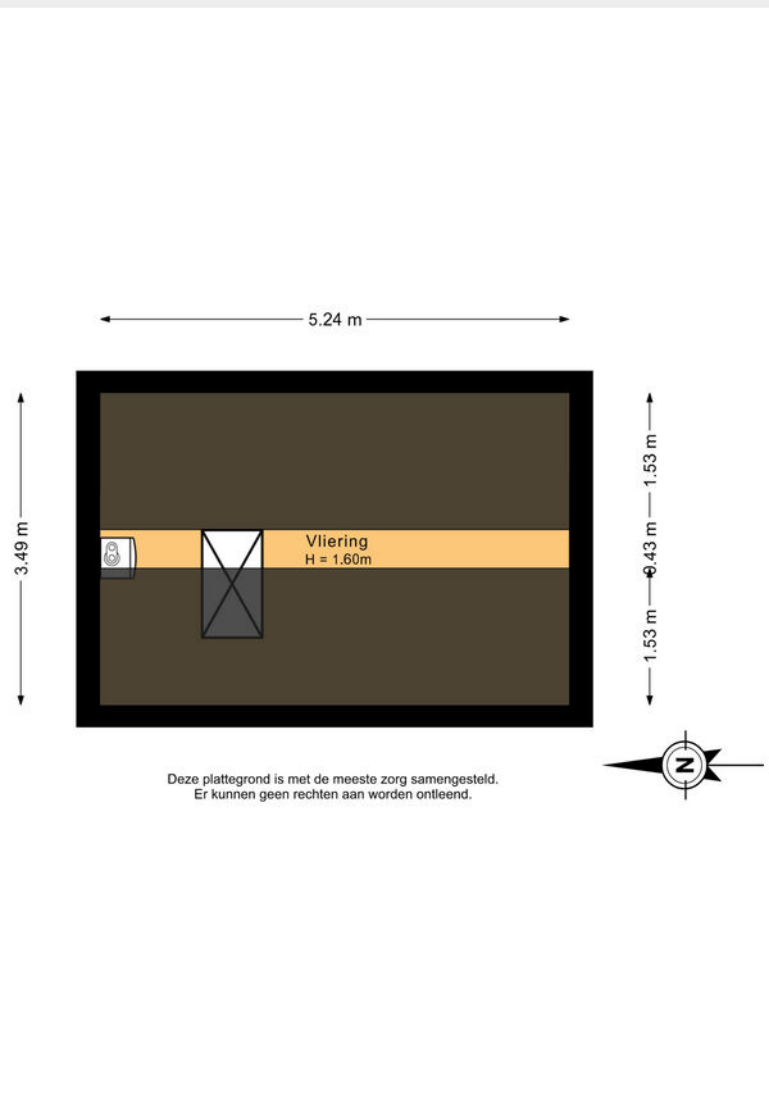
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie			X
- losse (hang)lampen	X			- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- overgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- jacuzzi/whirlpool	X		
				- douche (cabine/scherf)	X		
Overig, te weten				- wastafel	X		
- spiegelwanden	X			- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Brievenbus	X		
- kookplaat	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd schakelaar voor tuinverlichting	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	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>
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

