

Spijkenisse

Vlegelvoorde 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 365.000,- 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>
Westhoeve>

Vastgoedadviseur

06 44 49 02 33
ties@denrooijenenvanherk.nl

Omschrijving

HOEKHUIS MET VIER SLAAPKAMERS EN ZONNIGE TUIN

Op zoek naar je eerste eigen huis en wil je meteen voldoende ruimte voor de toekomst? Vlegelvoorde 1 in Spijkenisse is een verrassend ruim hoekhuis met 110 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een fijne achtertuin op het westen. Dankzij de dakopbouw is er een volwaardige tweede verdieping ontstaan en met drie woonlagen heb je hier meer ruimte dan je vanaf de straat misschien verwacht. Tel daarbij de kunststof kozijnen met HR++ glas, de complete badkamer en airconditioning in meerdere kamers op en je hebt een huis waar je comfortabel kunt wonen.

De ligging op de hoek geeft het huis net wat extra vrijheid. Via de voortuin bereik je de entree en de aangebouwde stenen berging, die voorzien is van elektra. Handig voor fietsen, gereedschap en spullen die je liever niet in huis bewaart. Parkeren kan openbaar in de directe omgeving.

Binnen kom je in de hal met meterkast, trapopgang, trapkast en het toilet. Vanuit hier stap je de leefruimte binnen. De woonkamer en keuken vormen samen een langgerekte en open woonruimte, waardoor er een prettige verbinding is tussen koken, eten en ontspannen. Aan de tuinzijde ligt de ruime zithoek. Het grote raam zorgt voor veel daglicht en via de deur loop je rechtstreeks de achtertuin in. De airconditioning in de woonkamer is in 2020 geplaatst en zorgt tijdens warme zomerdagen voor extra comfort.

Aan de voorzijde ligt de keuken. Deze is opgesteld in een praktische U-vorm en biedt volop kastruimte en werkblad. Dankzij het brede raam boven het aanrecht kijk je tijdens het koken leuk naar buiten. Er is bovendien voldoende ruimte om tussen de keuken en zithoek een royale eettafel neer te zetten. Zo ontstaat één gezellige leefruimte waar je makkelijk met vrienden of familie kunt aanschuiven.

VEEL RUIMTE VERDEELD OVER DRIE WOONLAGEN

De eerste verdieping is anders ingedeeld dan je misschien verwacht. Hier is gekozen voor één ruime slaapkamer met veel kastruimte, waaronder een royale inloopkast. Daarmee heb je een fijne hoofdslaapkamer waar kleding en andere spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen. Deze slaapkamer beschikt bovendien over airconditioning.

Op deze verdieping ligt ook de complete badkamer. Hier hoef je niet te kiezen tussen snel douchen of



Omschrijving

uitgebreid in bad, want beide zijn aanwezig. De badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. De lichte wandafwerking, donkere vloertegels en ingebouwde verlichting geven de ruimte een verzorgde uitstraling. Ook is er op de overloop ruimte voor de wasmachine.

De dakopbouw maakt dit huis extra interessant voor starters die niet na een paar jaar alweer uit hun huis willen groeien. Op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers gerealiseerd. De grootste kamer beslaat vrijwel de volledige breedte van het huis. De tweede kamer is eveneens prima bruikbaar als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Eén van de slaapkamers op deze verdieping heeft airconditioning. Verder bevindt de cv-opstelling zich hier. In totaal telt het huis vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping.

Ook op het gebied van isolatie zijn er al stappen gezet. Het huis beschikt onder meer over dak- en muurisolatie en is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2020. Verwarming en warm water verlopen via een Nefit HR-combiketel uit 2009.

ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET WESTEN

Een fijne buitenruimte hoort natuurlijk bij een huis als dit. De achtertuin is circa 9,39 meter diep en heeft een oppervlakte van ongeveer 51 m². De ligging op het westen betekent dat je vooral later op de dag van de zon kunt profiteren. Precies prettig wanneer je na werk nog buiten wilt eten of met vrienden een drankje in de tuin wilt doen. Direct achter het huis ligt een ruim terras waar gemakkelijk een eettafel of loungeset past. Verder naar achteren is de tuin groen aangelegd, met verschillende borders en beplanting. Daardoor voelt de tuin beschut en sfeervol aan. Via de achterom kun je met de fiets eenvoudig de tuin bereiken. Met een perceel van 143 m², de hoekligging en een voor- én achtertuin krijg je hier een fijne combinatie van binnen- en buitenruimte. Zeker voor starters die vanuit een appartement komen en

graag een eigen tuin willen, is dat een aantrekkelijk verschil. En met vier slaapkamers is er genoeg flexibiliteit voor thuiswerken, hobby's, logees of een veranderende gezinssituatie.

FIJN WONEN IN DE AKKERS

Vlegelvoorde ligt in het westelijke deel van Spijkenisse. Dit stadsdeel is grotendeels ontwikkeld tussen 1960 en 1990 en wijken zoals De Akkers kenmerken zich vooral door laagbouw, woonerven en groenstroken tussen de verschillende woongebieden. Nissewaard Dat past goed bij wie graag in een woonwijk woont, maar voorzieningen wel binnen bereik wil hebben.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Akkerhof, dat door de gemeente wordt genoemd als een van de winkelcentra van Spijkenisse. Nissewaard Ook heeft De Akkers een eigen metrostation en wijkcentrum; het wijkcentrum ligt naast metrostation De Akkers. Nissewaard Daarmee is de wijk ook interessant wanneer je voor werk of studie regelmatig richting het centrum van Spijkenisse of verder richting Rotterdam reist.

KENMERKEN:

- Woonoppervlakte: 110 m²
- Perceeloppervlakte: 143 m²
- Bouwjaar: 1981
- Heerlijk zonnige tuin op het Westen
- Aantal slaapkamers: 4
- Energielabel: C
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2020
- Dakopbouw met twee slaapkamers op de tweede verdieping
- Complete badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel



Kenmerken



Woonoppervlakte

110 m²



Bouwjaar

1981



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

143 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	394 m ³
Bouwjaar	1981
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

C





















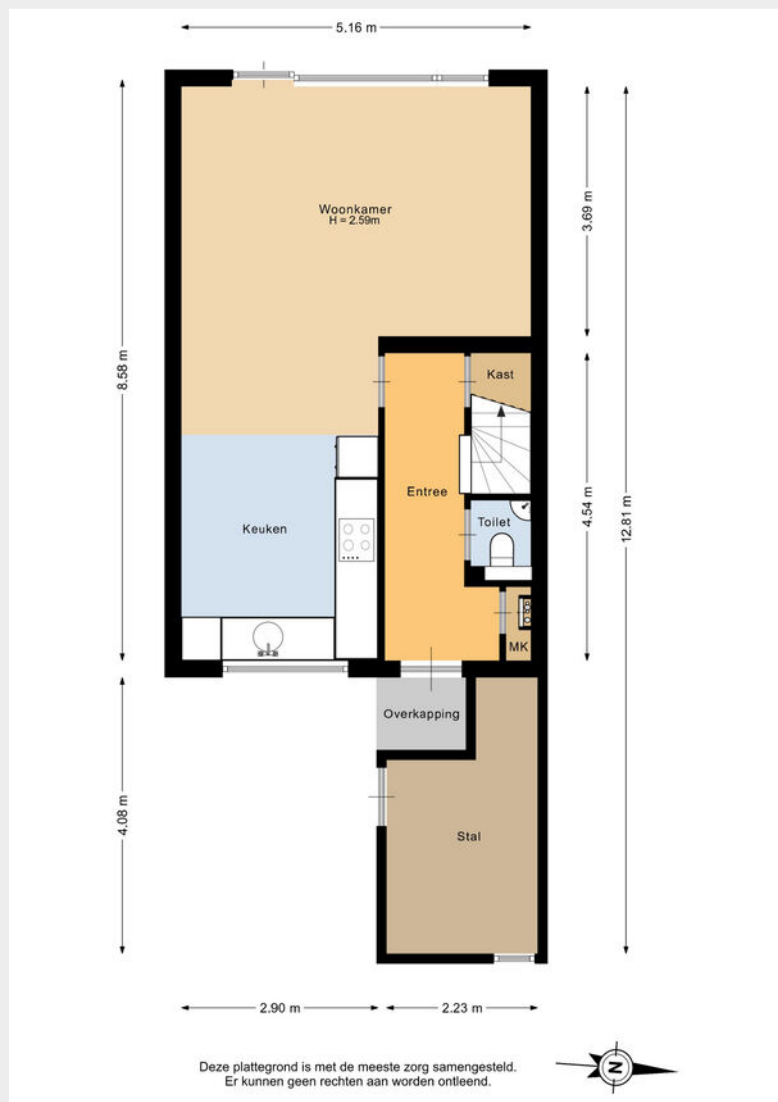


Virtueel▶bezichtigen▶

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



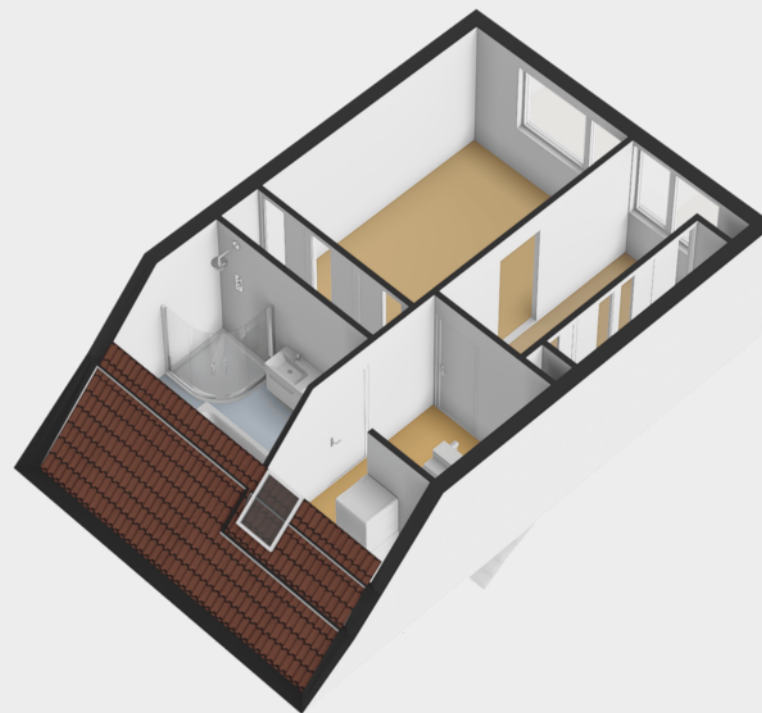
Plattegrond



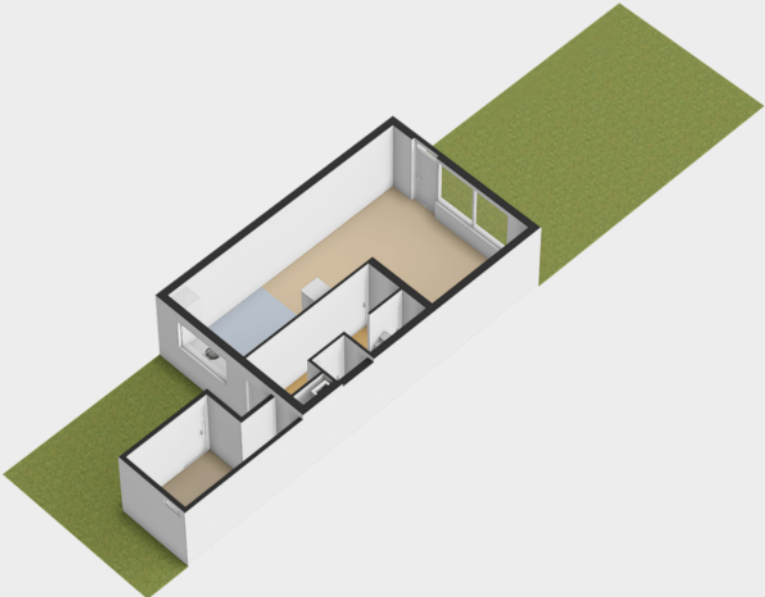
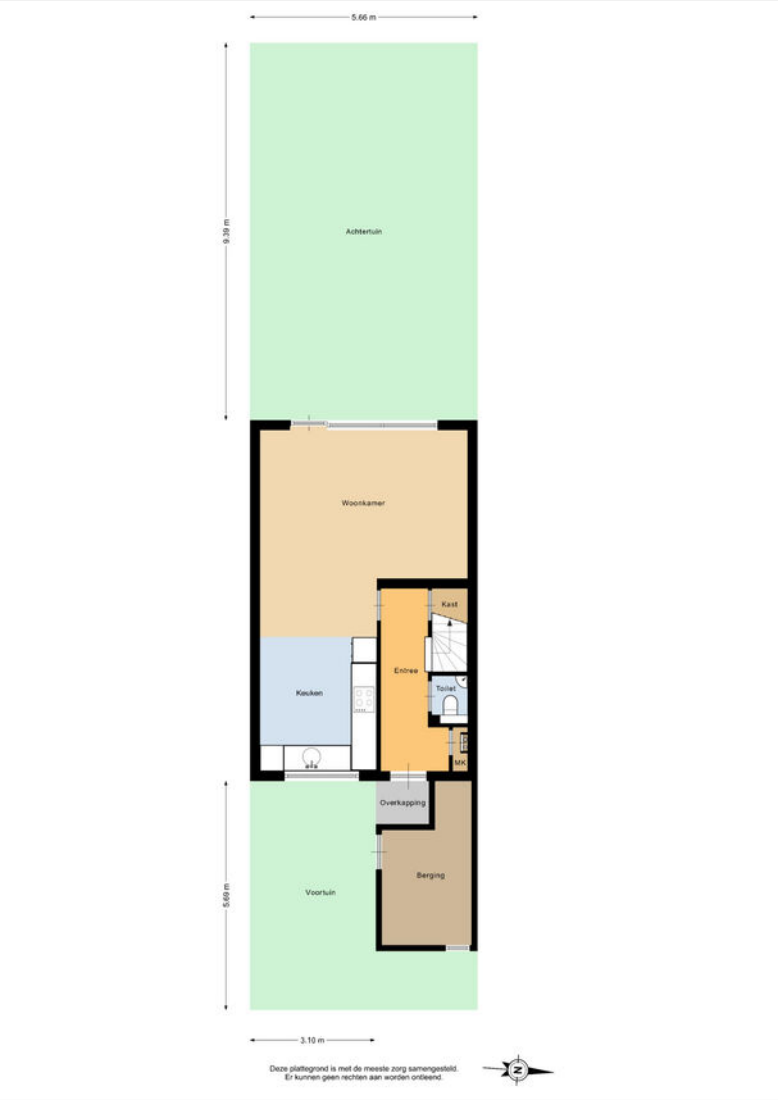
Plattegrond



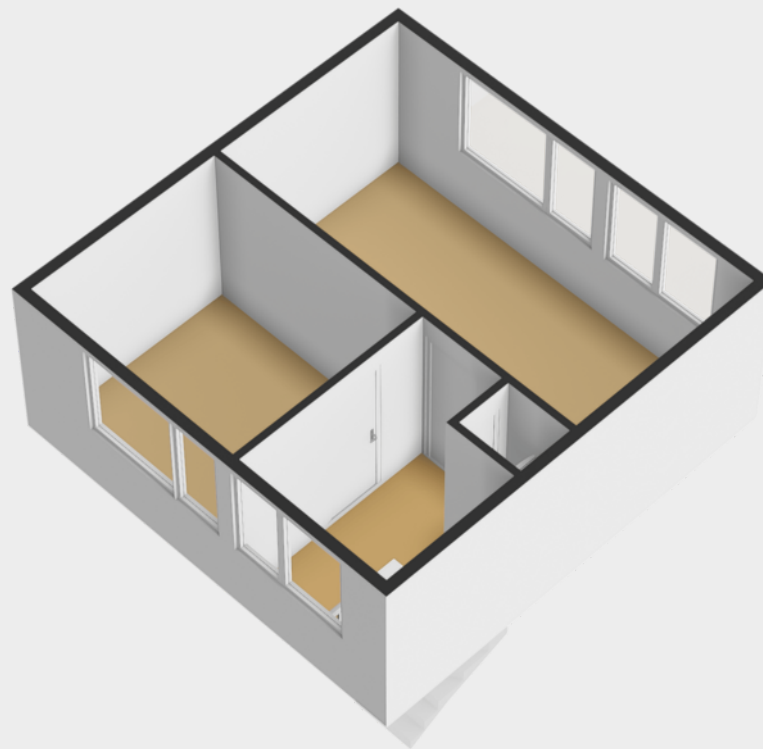
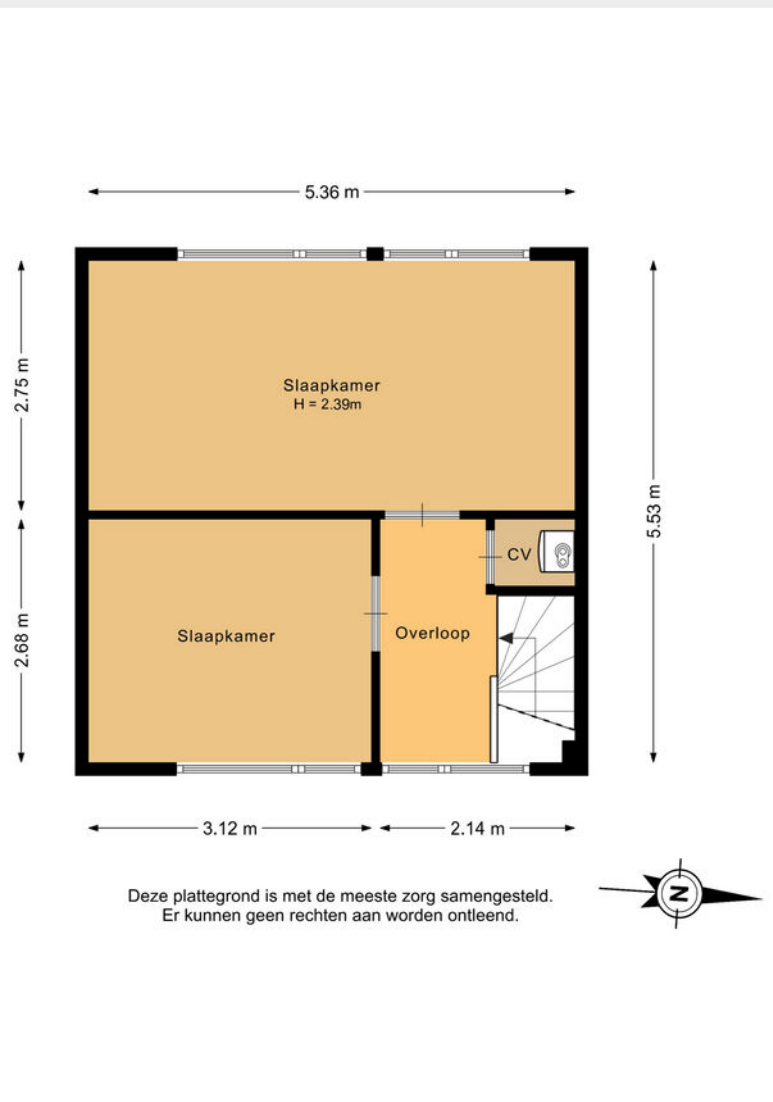
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Radiatorafwerking	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- magnetron	X		
- losse (hang)lampen	X			- oven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koelkast	X		
-	X			- vriezer			X
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen	X			- toilet	X		
- vitrages	X			- toiletrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- fontein	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- parketvloer	X			- ligbad	X		
- laminaat	X			- douche (cabine/scherm)	X		
- plavuizen	X						

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X			Buitenverlichting	X		
- wastafelmeubel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toiletkast	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Kluis	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel	X						
Alarminstallatie	X			Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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 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

