

Spijkenisse

Bijvancksingel 22



te>koop>

Vraagprijs
€ 815.000,- 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

Een vrijstaand huis met maar liefst 204 m² woonoppervlakte, 323 m² eigen grond en drie volwaardige woonlagen: aan ruimte is hier absoluut geen gebrek. Bijvancksingel 22 ligt fraai en rustig in het ruim opgezette Landgoed Maaswijk, met een open karakter en vrij uitzicht. Je parkeert gemakkelijk op eigen erf en rondom het huis ervaar je volop ruimte en privacy. Binnen is het minstens zo royaal, met een grote leefruimte en veel mogelijkheden voor de toekomst. Zo is de voormalige garage flexibel te gebruiken als werk- of praktijkruimte, maar behoort een slaapkamer op de begane grond eveneens tot de mogelijkheden. Op de verdiepingen vind je meerdere slaapkamers en als extra blikvanger een riant dakterras van circa 33 m² op het zuidwesten. Een huis waar ruimte, comfort en een fraaie ligging mooi samenkomen. De begane grond laat direct zien hoeveel ruimte en comfort dit huis biedt. De woonkamer is circa 50 m² groot en biedt volop plek voor een royale zithoek én een flinke eettafel. De grote glaspartijen zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met de tuin. In 2026 zijn op de begane grond vier nieuwe aluminium puien met HR++ glas geplaatst. Vooral de brede schuifpuien versterken het open karakter en halen het buitengevoel naar binnen. De fraaie pvc-vloer zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling en is gecombineerd met vloerverwarming. Voor extra comfort is in de woonkamer ook een airco aanwezig.

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer en woonkamer. De lichte opstelling biedt veel kastruimte en een royaal werkblad en is onder meer voorzien van een breed fornuis en een kokendwaterkraan. Door de open indeling blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan de eettafel of in de woonkamer gebeurt. Een ander sterk punt op deze verdieping is de voormalige garage. Deze ruimte is voorzien van een aluminium schuifpui met HR++ glas en kan op verschillende manieren worden gebruikt. Een rustige thuiswerkplek, kantoor- of praktijkruimte, hobbykamer of juist een slaapkamer op de begane grond: de ruimte geeft je de vrijheid om de indeling aan te passen aan je eigen woonwensen. Zeker wanneer je vooruitkijkt naar comfortabel wonen op langere termijn is dat een waardevolle toevoeging.

Ook boven zet de ruimte zich voort. Het huis telt volgens de huidige registratie zeven kamers, waarvan zes slaapkamers. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarbij de grootste kamer vanzelfsprekend als eerste de aandacht trekt. Dankzij de grote ramen zijn de vertrekken prettig licht. Op de overloop is een airco aanwezig.



Omschrijving

De badkamer is in 2018 vernieuwd en heeft een complete inrichting. Er is een ligbad, een aparte inloopdouche met regendouche en een wastafelmeubel met twee waskommen. Daarmee is er voldoende ruimte om de dag rustig te beginnen, ook wanneer meerdere mensen tegelijkertijd boven bezig zijn. Daarnaast zijn de twee separate toiletruimtes in het huis in 2026 vernieuwd. De tweede verdieping maakt het huis nog interessanter. Hier bevindt zich de aparte was-/technische ruimte, zodat wasmachine en droger niet onnodig ruimte innemen in de badkamer. Op deze verdieping zijn bovendien mogelijkheden om twee slaapkamers te gebruiken of in te richten. Daarmee is er volop plek voor logees, een hobbyruimte, een extra werkkamer of kinderen die graag hun eigen verdieping hebben. De afgelopen jaren is er daarnaast geïnvesteerd in het huis. Zo zijn de platte daken in 2024 preventief voorzien van nieuwe dakbedekking. In hetzelfde jaar zijn 13 zonnepanelen van 430 Wp geplaatst. De mechanische ventilatie is in 2026 vernieuwd en op de begane grond vloerverwarming aanwezig. Ook zijn er op eerste verdieping diverse kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas en op de begane grond in 2026 4 nieuwe aluminium schuifpuien met HR++ glas. Het definitieve energielabel is dan ook A.

Niet alleen binnen krijg je hier veel ruimte. Het huis staat op 323 m² eigen grond en beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De achtertuin is circa 115 m² groot en ligt op het noorden/westen. Dankzij de ligging rondom het vrijstaande huis zijn er meerdere plekken om buiten te zitten. Via de grote schuifpuien stap je vanuit de leefruimte gemakkelijk de tuin in. Er is daarnaast een achterom en op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig. En dan is er boven nog een tweede buitenruimte die absoluut genoemd moet worden. Op de tweede verdieping ligt een riant dakterras van circa 33 m² op het zuidwesten. Hier profiteer je juist volop van de middag- en avondzon. Het formaat maakt het mogelijk om er echt een tweede buitenkamer van te maken, met bijvoorbeeld een grote loungeset en een eettafel. Vanaf het terras heb

je bovendien vrij uitzicht over de omgeving. Juist die combinatie van ruimte, zon en uitzicht geeft deze plek iets extra's. Na een werkdag nog even buiten zitten, uitgebreid eten met vrienden of rustig van de avondzon genieten: je hebt er alle ruimte voor. Bijvancksingel 22 ligt in Landgoed Maaswijk, een ruim opgezet deel van Maaswijk met een wat exclusiever woonkarakter. De vrijstaande en royale huizen, brede opzet, het groen en de aanwezigheid van water geven de directe woonomgeving een eigen uitstraling. De luchtfoto's laten bovendien goed zien hoe Landgoed Maaswijk aansluit op het open en groene landschap rondom Spijkenisse.

Dat maakt de ligging aantrekkelijk voor wie graag ruim en rustig woont, maar niet alle voorzieningen op afstand wil hebben.

In Maaswijk zijn voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen aanwezig en ook scholen, zorg en sport zijn in de omgeving te vinden. Het centrum van Spijkenisse biedt daarnaast een uitgebreider winkelaanbod, horeca en openbaar vervoer.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 204 m²
- Perceeloppervlakte: 323 m² eigen grond
- Achtertuin: circa 115 m², gericht op noord/west
- Dakterras: circa 33 m², gericht op zuidwest
- Bouwjaar: 2002
- Energielabel: A
- Vier aluminium puiken met HR++ glas op de begane grond uit 2026
- Voormalige garage flexibel te gebruiken als slaap-, kantoor- of praktijkruimte
- Dakbedekking platte daken vernieuwd in 2024
- 13 zonnepanelen uit 2024
- 2 airco's: woonkamer en overloop eerste verdieping
- Badkamer vernieuwd in 2018



Kenmerken



Woonoppervlakte

204 m²



Bouwjaar

2002



Slaapkamers

6



Perceeloppervlakte

323 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	204 m ²
Perceeloppervlakte	323 m ²
Inhoud	698 m ³
Bouwjaar	2002
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2016)
Isolatie	volledig geïsoleerd









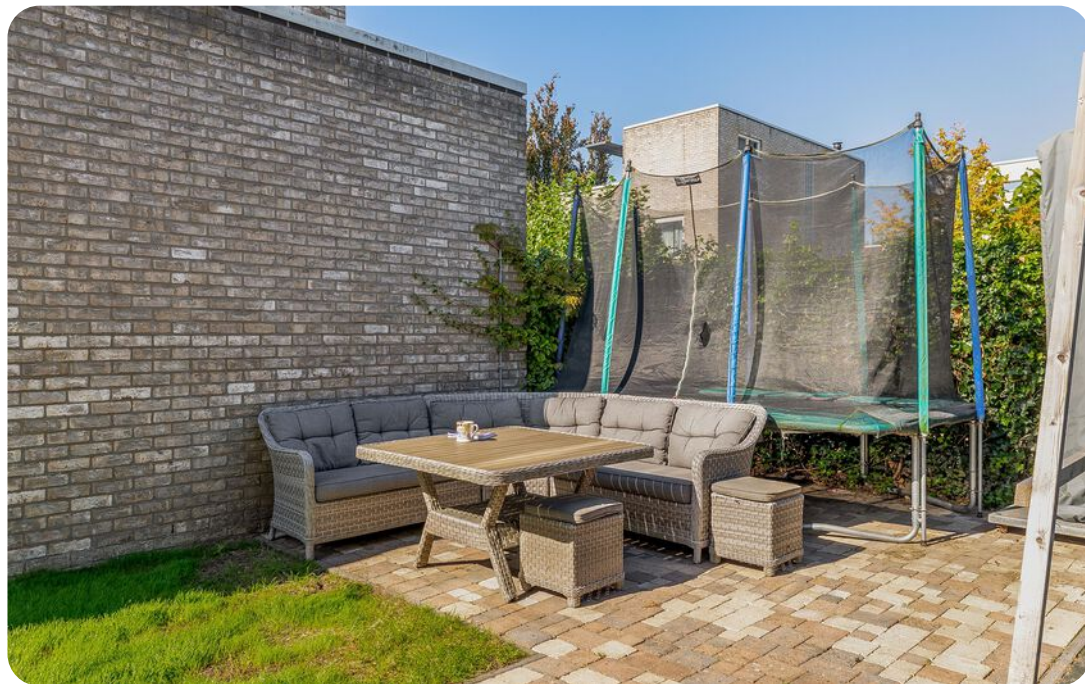


























Virtueel▶bezoeken▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Bijvancksingel 22

Postcode/plaats

3207 KR Spijkenisse

Sectie/perceel

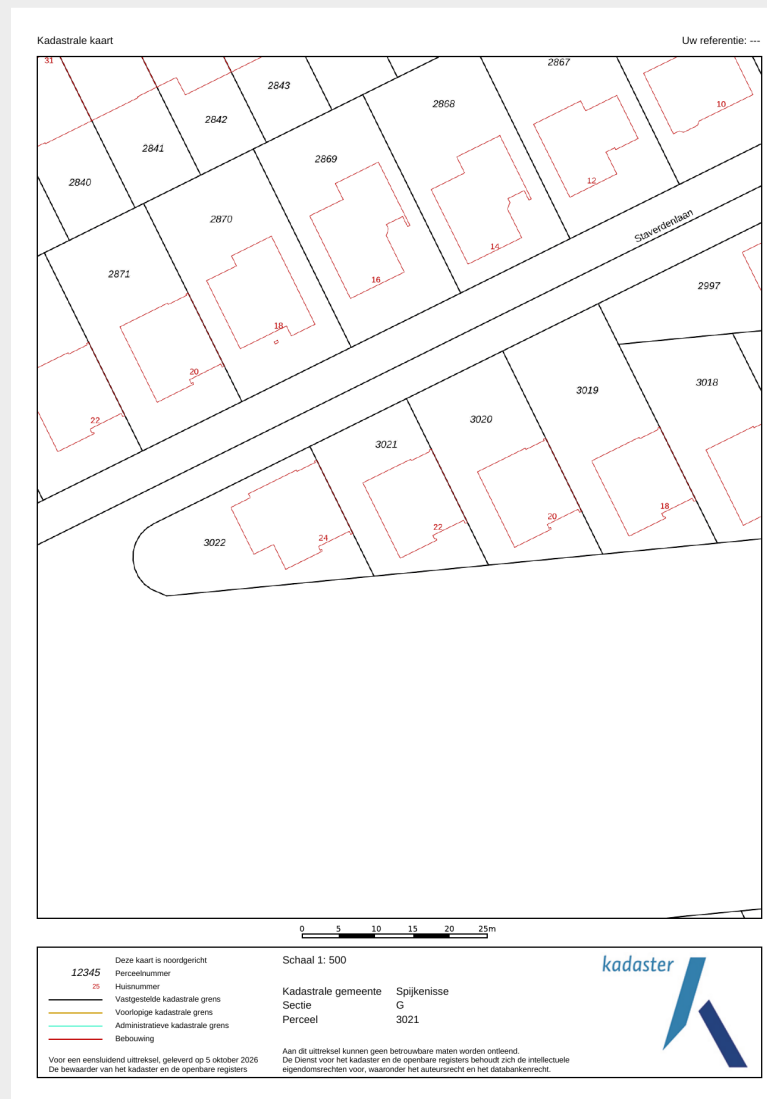
Sectie G, nummer 3021

Kadastraal eigendom

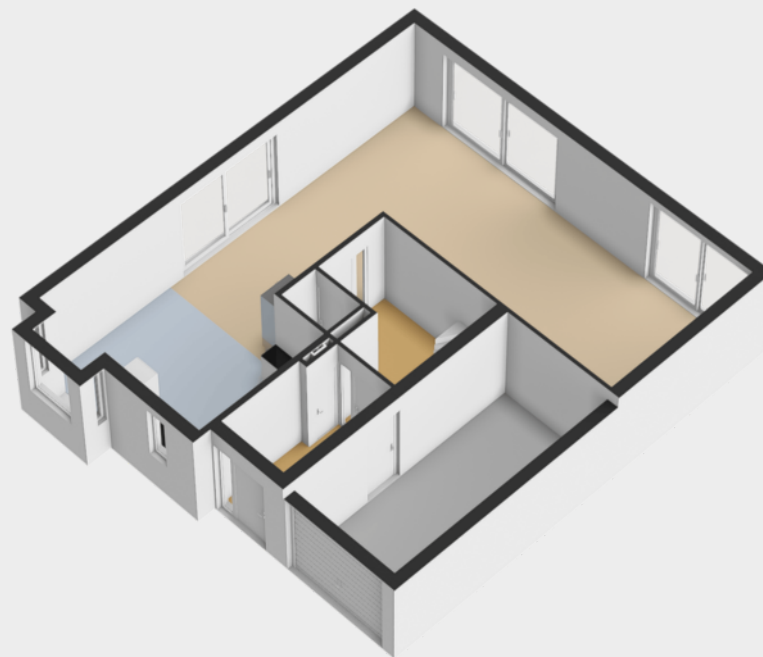
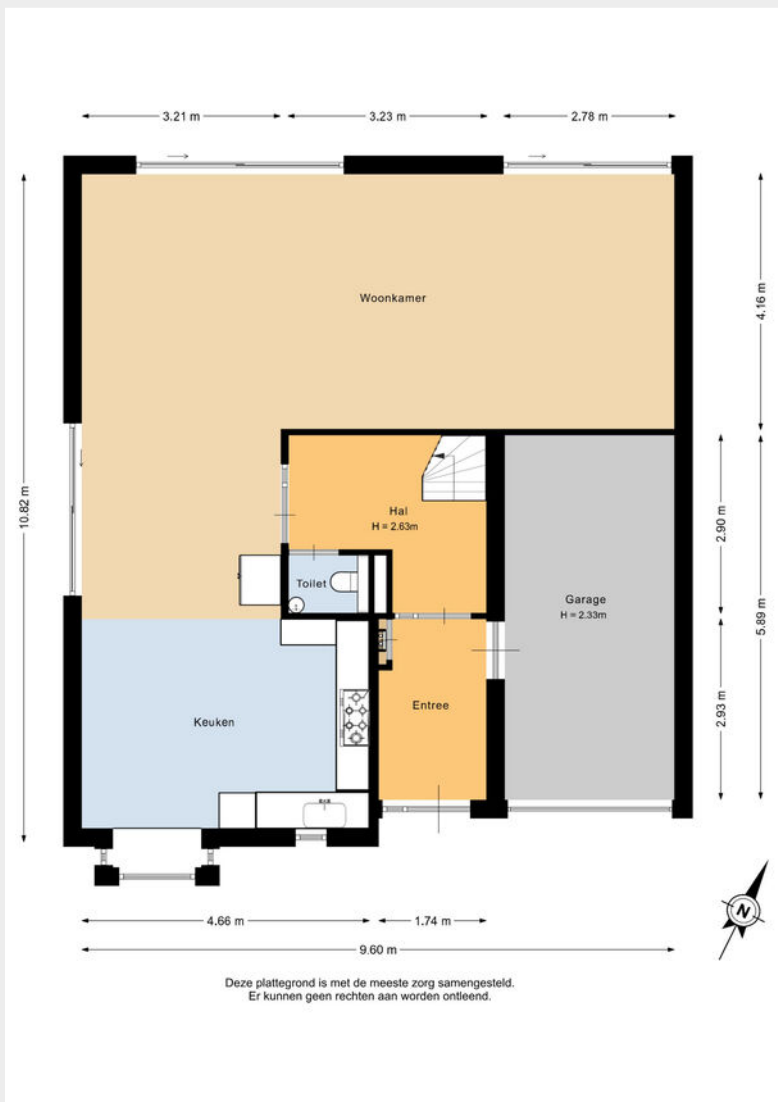
Volle eigendom

Perceelpervlakte

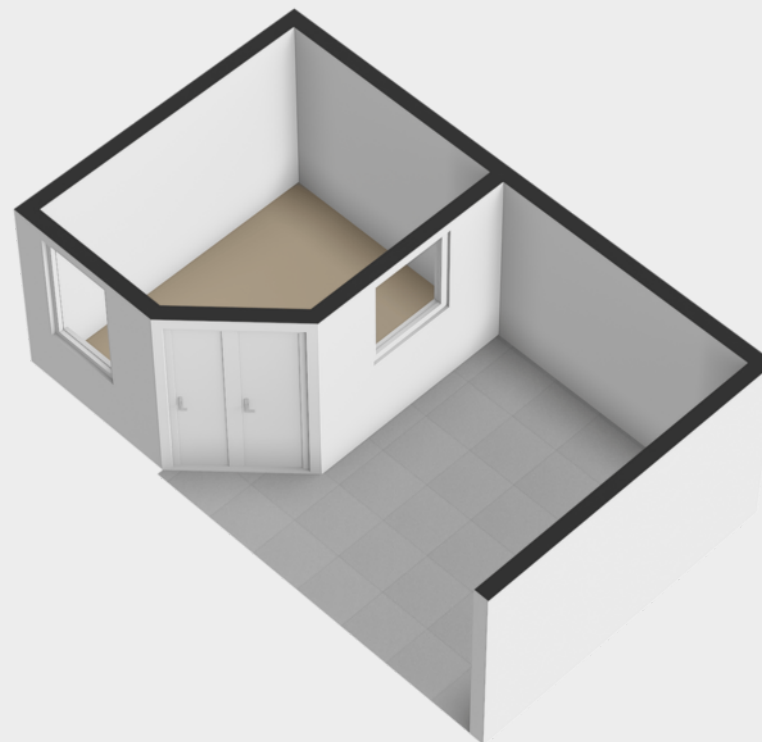
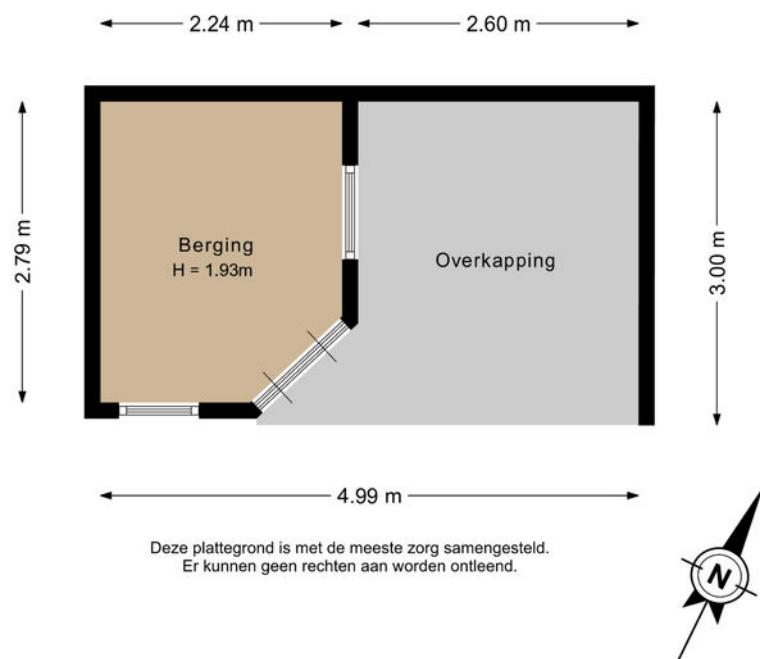
323 m²



Plattegrond



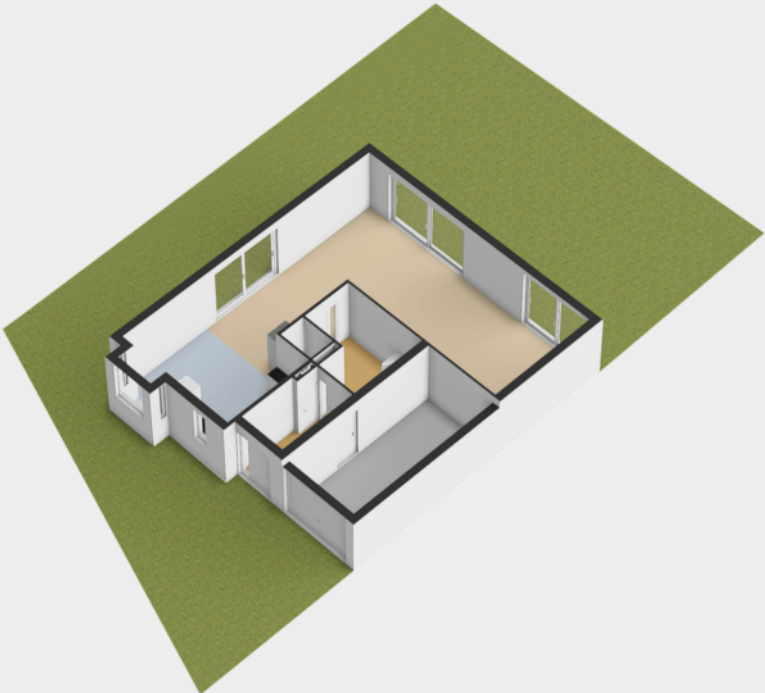
Plattegrond



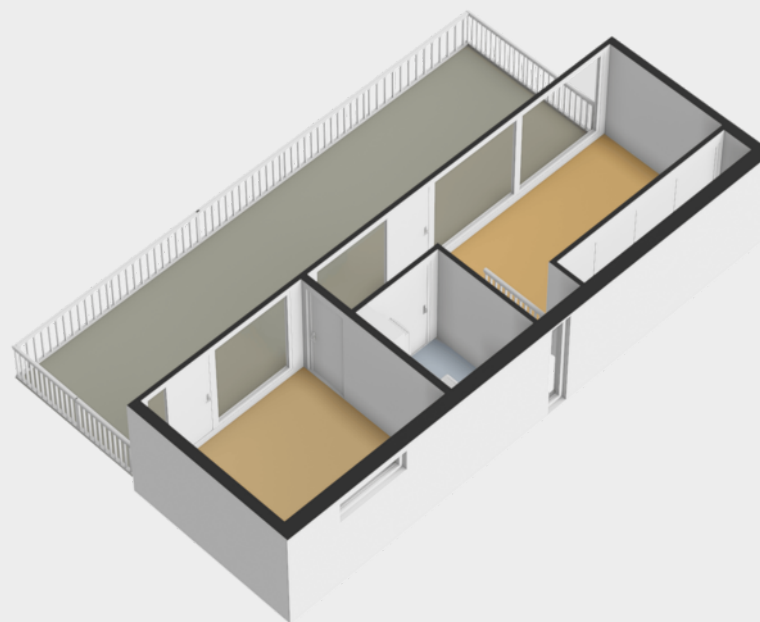
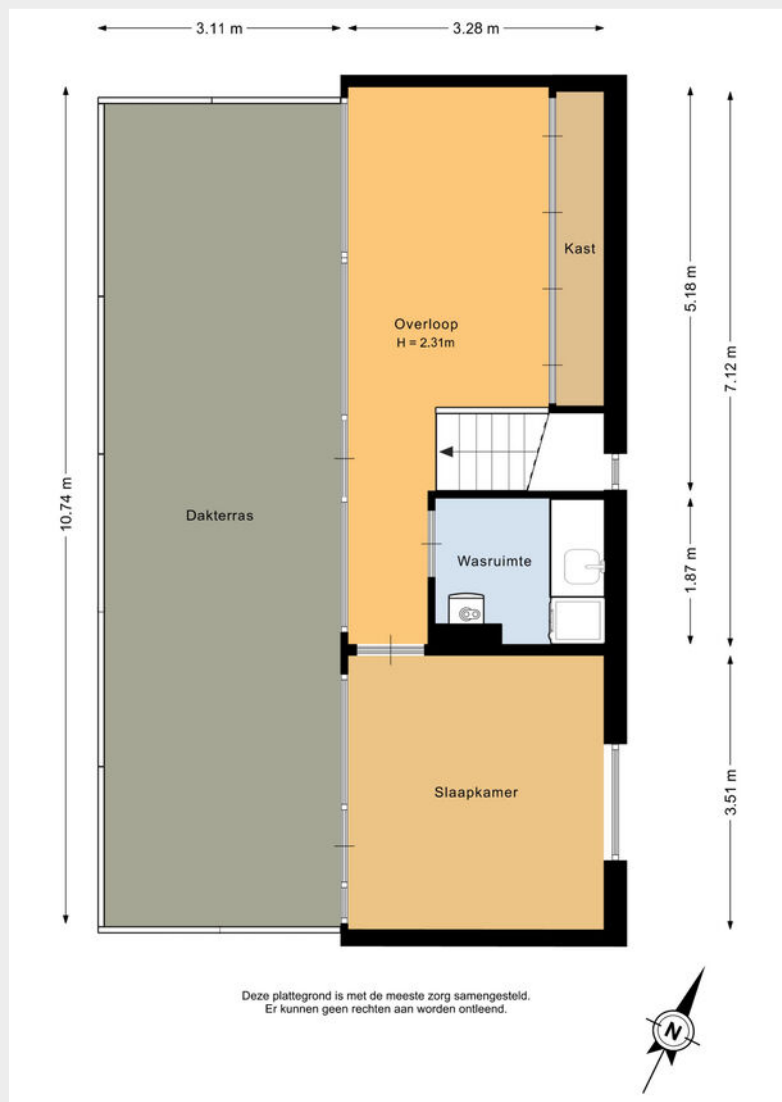
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Designradiator(en)	X			Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- schilderij ophangstelsysteem	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Twee hanglampen woonkamer	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
- Spiegelkast 2e verdieping	X			- afzuigkap	X		
- Steigerhouten meubilair 1e verdieping			X	- magnetron	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails	X			- vriezer		X	
- gordijnen	X			- koel-vriescombinatie		X	
- overgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			- Quooker	X		
- jaloezieën			X	- koffiezetapparaat		X	
- (losse) horren/rolhorren	X			- Pantry 2e verdieping (koelkast, kookplaat, bovenkast)	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- laminaat	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- PVC vloerbedekking (incl. reserve) begane grond	X			- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- fontein	X			Beplanting	X		
				Schommel			X
Badkamer met de volgende toebehoren							
- jacuzzi/whirlpool	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- douche (cabine/scherf)	X			Buitenverlichting	X		
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Bebouwing			
				Tuinhuis/buitenberging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Airconditioning	X			- Droogmolen incl houder op dakterras		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							

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



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 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 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

