Spijkenisse
Olijfgaard 31

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›



te›koop›

Vraagprijs
€ 469.000,- 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›

Olijfgaard 31 in Spijkenisse

VERRASSEND RUIM WONEN MET VOLOP MOGELIJKHEDEN!

Een perceel van maar liefst 317 m², ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, een flinke aanbouw En een diepe achtertuin op het zuiden met Park Braband direct achter het huis. Olijfgaard 31 is zo'n huis waarbij je pas goed ziet hoeveel ruimte er is wanneer je het hele perceel bekijkt. Niet alleen binnen, maar juist ook rondom het huis.

Dat begint al aan de voor- en zijkant. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Ideaal voor een gezin met meerdere auto's, maar ook interessant wanneer je de multifunctionele aanbouw wilt gebruiken om wonen en werken te combineren. De aanbouw heeft namelijk een eigen toegang en biedt daarmee mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte, salon of andere werkplek aan huis. Uiteraard afhankelijk van het gewenste gebruik en de daarvoor geldende regels.

Binnen kom je binnen in de entree met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar ook de trapopgang naar de eerste verdieping is gesitueerd. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken uit 2020. De lichte keuken heeft veel werk- en kastruimte en staat in open verbinding met het woongedeelte. De woonkamer loopt door richting de achterzijde en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en eettafel. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aan de tuinzijde is in 2021 een serre geplaatst. Dankzij de glazen wanden zit je hier heerlijk beschut, terwijl het contact met de tuin behouden blijft. Een fijne plek voor lange avonden aan tafel, een kop koffie in de ochtend of gewoon om het buitenseizoen wat langer te maken.

EEN AANBOUW MET VEEL MOGELIJKHEDEN



Omschrijving

De aanbouw aan de zijkant maakt dit huis echt anders dan veel andere huizen in de wijk. Hier vind je een bijkeuken met ruimte voor het wasapparatuur en een grote multifunctionele ruimte die bijna over de volledige diepte van het huis loopt. Op dit moment is deze ruimte vrij in te delen en juist daardoor kun je er verschillende kanten mee op. De dakbedekking van de aanbouw is in 2022 vernieuwd.

Voor thuiswerkers en ondernemers ligt een kantoor, praktijkruimte of salon aan huis voor de hand. Door de eigen toegang hoeft bezoek niet door het woongedeelte binnen te komen. Dat geeft een prettige scheiding tussen privé en werk. De ruimte is ook groot genoeg om bijvoorbeeld een werkplek te combineren met een wacht- of ontvangstgedeelte.

Maar er is nog een andere interessante mogelijkheid. Wie vooruitkijkt naar gelijkvloers wonen, kan onderzoeken of hier een slaapkamer met badkamer op de begane grond gerealiseerd kan worden. De ruimte is er in ieder geval. Daarmee kan de aanbouw ook interessant zijn voor afbouwers of voor een gezin dat rekening wil houden met veranderende woonwensen.

TWEE GROTE SLAAPKAMERS EN VLIERING

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers aanwezig. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt meer dan genoeg plek voor een tweepersoonsbed en kasten. Deze slaapkamer is voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens van een goed formaat en voorzien van kastruimte. De kunststof kozijnen zorgen hier samen met de grote ramen voor een verzorgde en lichte uitstraling.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en modern uitgevoerd. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, een breed wastafelmeubel met veel bergruimte en een toilet. De combinatie van witte en grijze tinten geeft de badkamer een rustige uitstraling.

Via de overloop bereik je met een vlizotrap de vliering. De vliering heeft een nokhoogte van circa 2,17 meter en biedt een flinke hoeveelheid extra ruimte en mogelijkheden.

Ook op energiegebied is er de afgelopen jaren geïnvesteerd. Het huis heeft energielabel A en beschikt over tien zonnepanelen uit 2021. Samen met de kunststof kozijnen en vloerverwarming op de begane grond levert dat een prettig wooncomfort op.

EEN GROTE TUIN AAN HET PARK

En dan naar buiten, want daar komt het perceel van 317 m² pas echt tot zijn recht. De achtertuin ligt op het zuiden en is opvallend diep. Vanuit de serre kijk je uit over een brede tuin met verschillende terrassen, kunstgras en borders. Er is alle ruimte voor een grote eettafel, loungeset en speelplek, zonder dat je het gevoel krijgt dat de tuin daarmee meteen vol staat.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra. Handig voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Door de afmetingen van het perceel zijn er bovendien meerdere plekken waar je gedurende de dag kunt zitten.

Extra prettig is wat er achter de tuin ligt: Park Braband. Het park is een van de



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
120 m²	1980	2	317 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	120 m²
Perceeloppervlakte	317 m²
Inhoud	514 m³
Bouwjaar	1980
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2021)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie





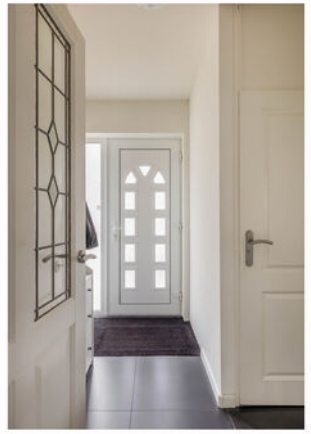






den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›











den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›









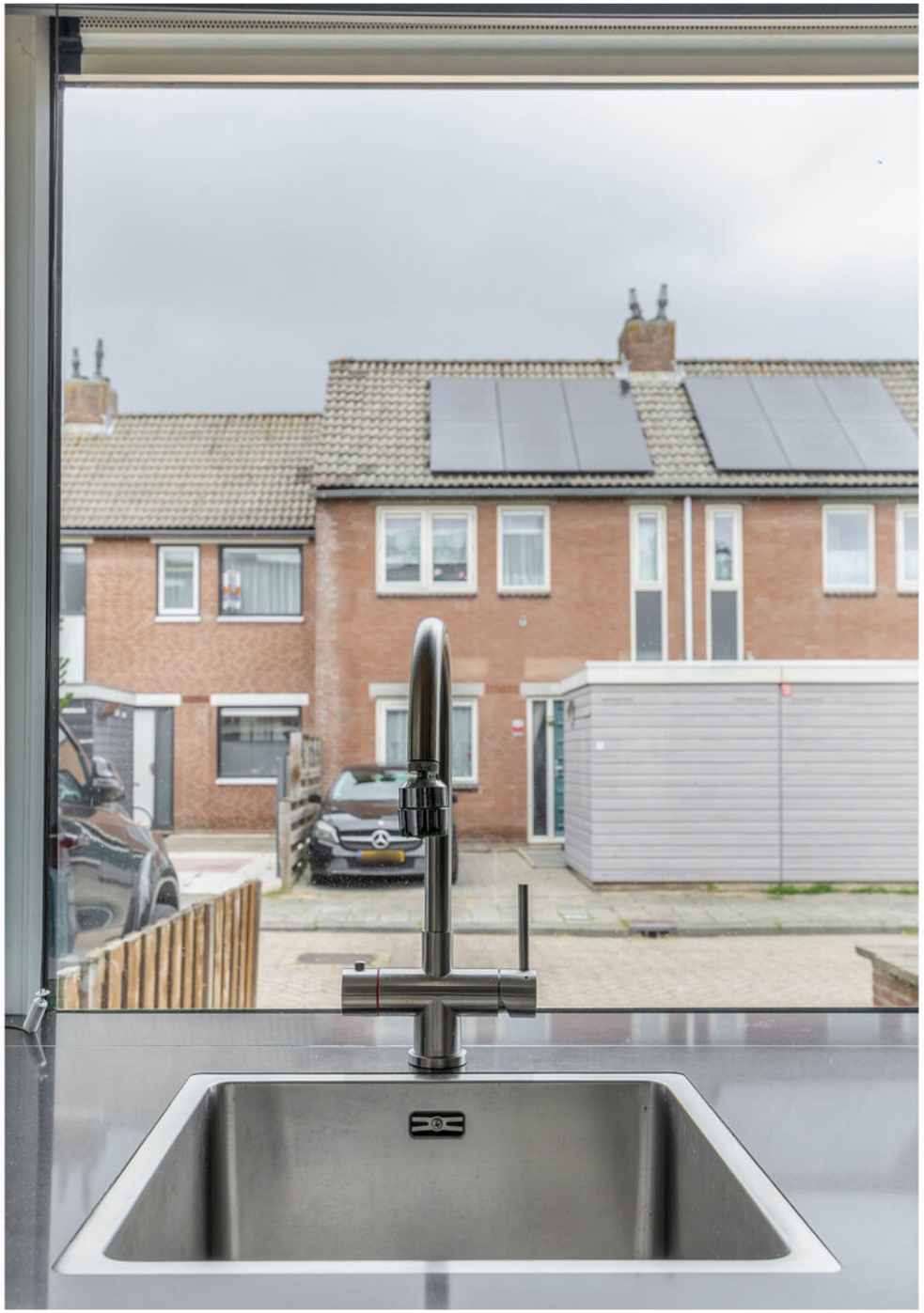
den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›







den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›









den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›









den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›





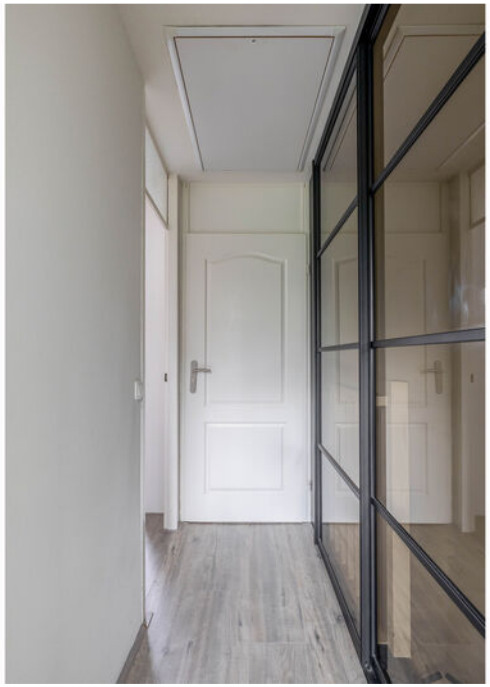




den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›













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
Olijfgaard 31

Postcode/plaats
3206 NG Spijkenisse

Sectie/perceel
Sectie D, nummer 7295

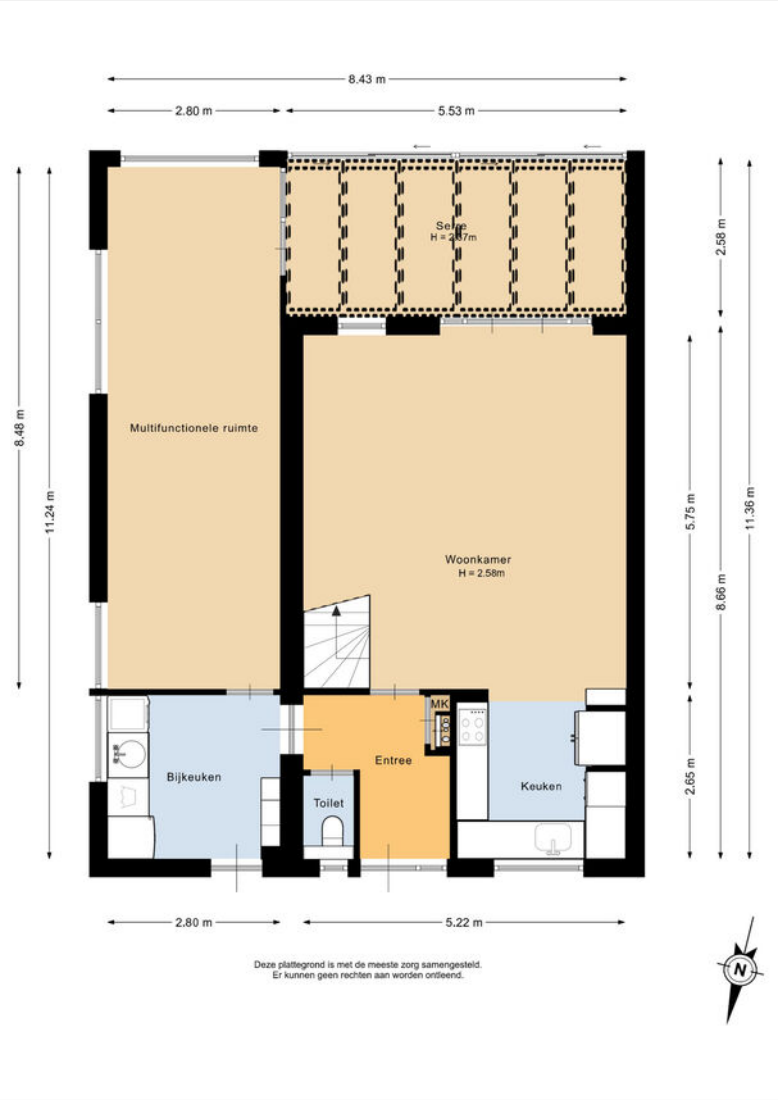
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
317 m²



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

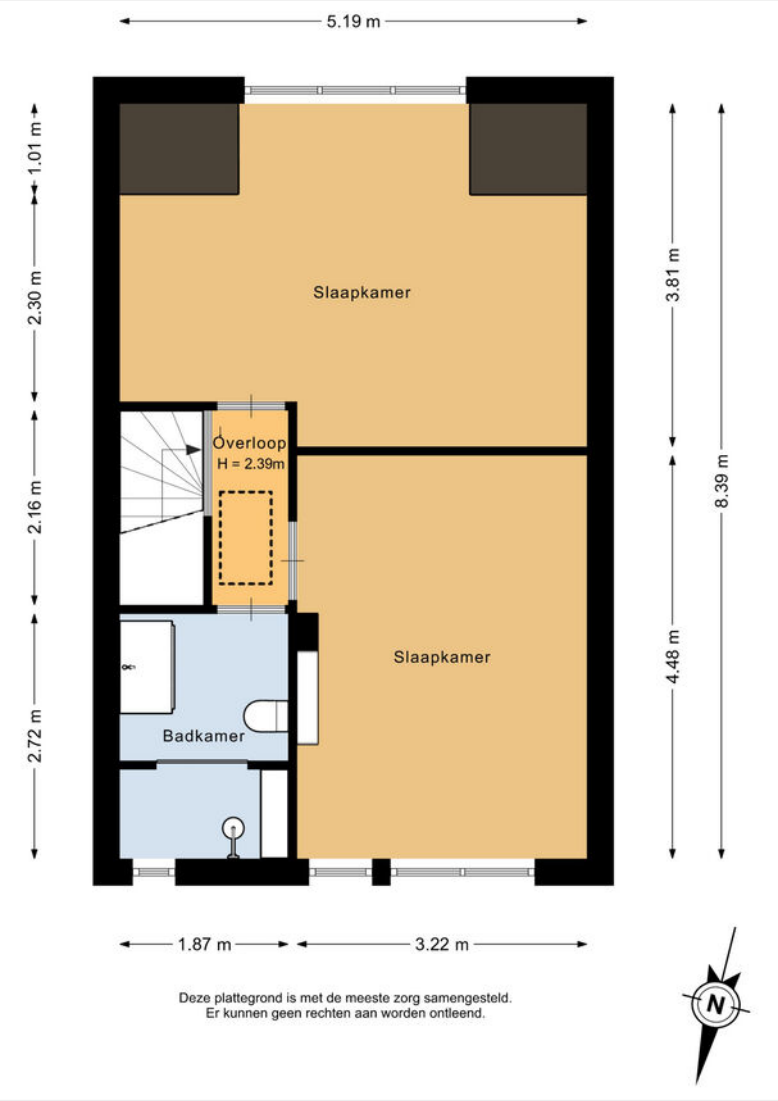
Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

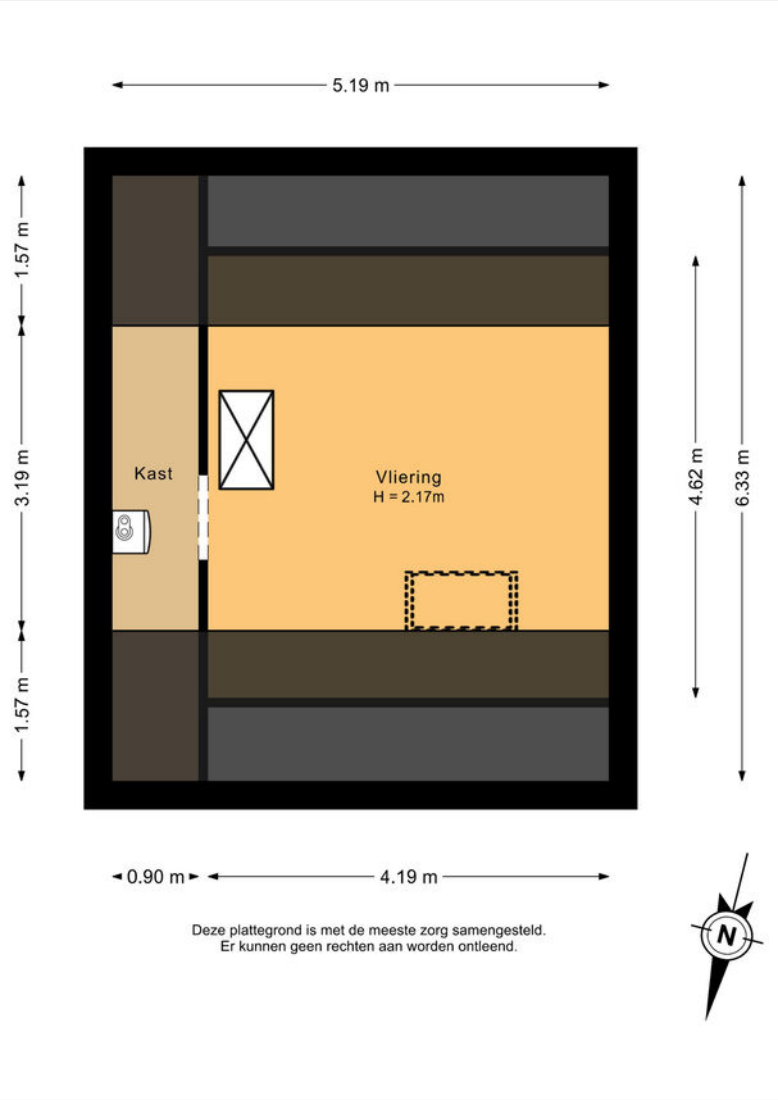
Plattegrond›

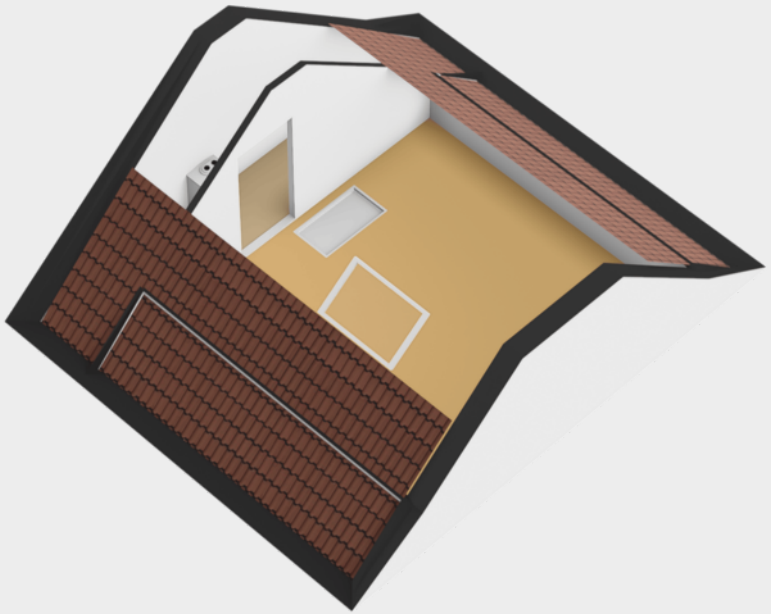




den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

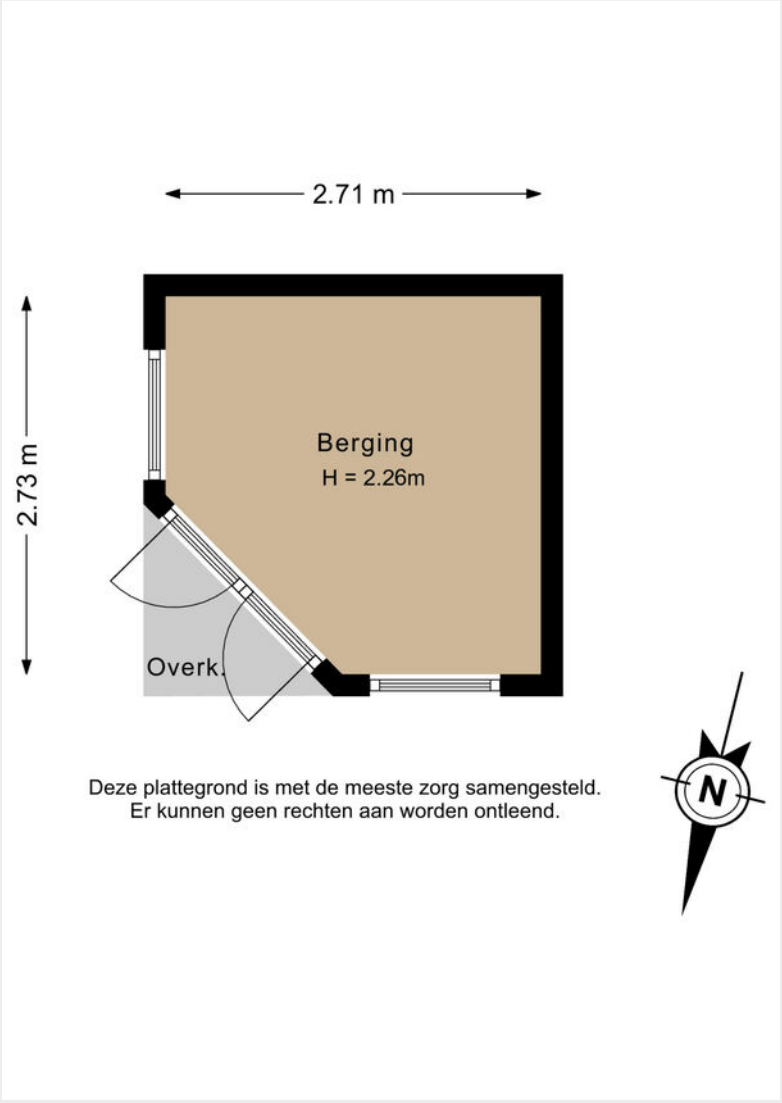
Plattegrond›

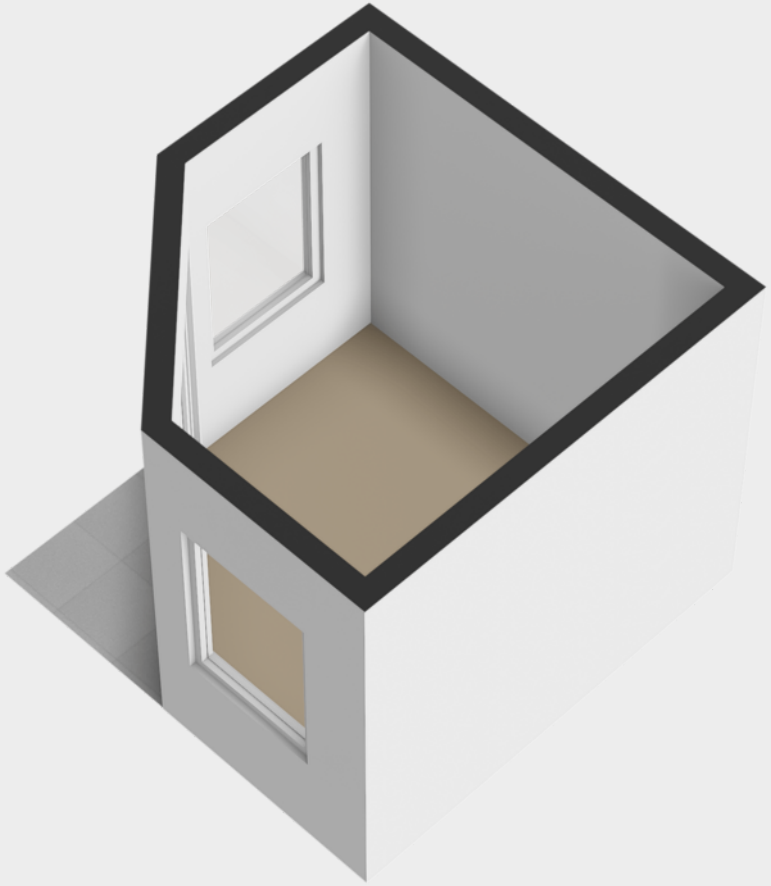




den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

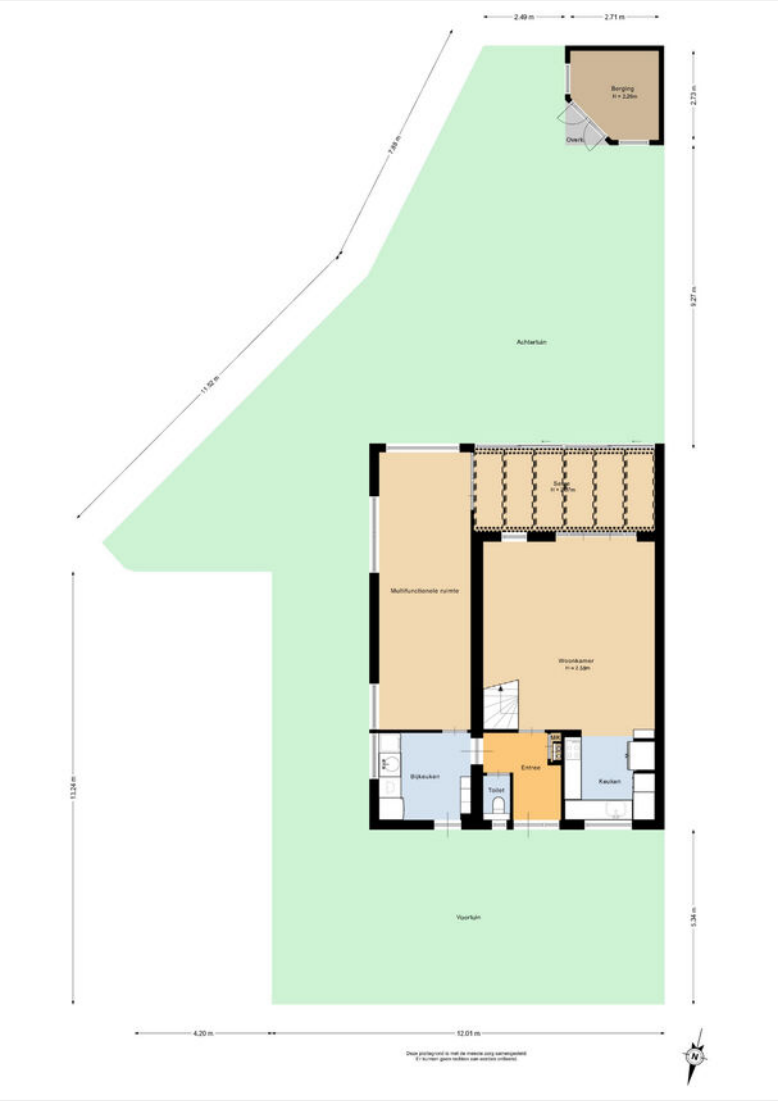
Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- plafondventilator met lamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle kasten logeerkamer en bijkeuken en aanbouw		X	
- hoge kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
buitencamera's		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinmeubilair		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
tuin sierlantaarn	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
rekken in buitenberging		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



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