

SPIJKENISSE

Kiekendiefhoek 23



te>koop>

Vraagprijs
€ 350.000,- 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

RUIME HOEKWONING AAN HET WATER MET EEN ROYALE TUIN EN VOLOP MOGELIJKHEDEN!

Op zoek naar een fijn huis met lekker veel buitenruimte, een praktische indeling en mogelijkheden om met je gezin mee te groeien? Dan is Kiekendiefhoek 23 zeker het bekijken waard! Deze hoekwoning uit 1980 ligt op een rustige plek aan het water en heeft een voor-, zij- en achtertuin. Met 115 m² woonoppervlakte, twee royale slaapkamers, een vergrote badkamer en een royale tweede verdieping waar eenvoudig een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd, biedt dit huis volop mogelijkheden. Bovendien is er naast de 166 m² eigen grond nog circa 40 m² extra zijtuin die voor slechts € 20,- per jaar van de gemeente wordt gehuurd. Een fijne combinatie van ruimte, privacy en groen!

LICHTE WOONKAMER MET EEN PRAKTISCHE INDELING

Bij binnenkomst kom je in de hal met de meterkast, garderoberuimte en het moderne toilet. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar direct de prettige lichtinval opvalt. Dankzij de grote raampartij aan de voorzijde en de hoekligging voelt de ruimte licht en aangenaam aan. Met een oppervlakte van circa 32 m² is er voldoende plek voor een royale zithoek en een gezellige eettafel. De woonkamer is momenteel ingericht met een ruime hoekbank en een ronde eettafel. De tegelvloer met vloerverwarming loopt door over de begane grond en zorgt voor een praktische basis. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich centraal in de woonkamer, met daaronder handige bergruimte. Ook is er een extra vaste kast aanwezig. Aan de achterzijde ligt de woonkeuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten en een donker werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak. Door de grote ramen boven het aanrecht komt er prettig daglicht binnen en kijk je uit op de achtertuin.

Wat deze leefruimte extra leuk maakt, is de ruimte voor een tweede eethoek in de keuken. Hier kun je gezellig ontbijten of met vrienden aan tafel zitten. Via de openslaande deuren loop je direct de tuin in. Vooral op mooie dagen is dat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

TWEE ZEER RUIME SLAAPKAMERS MET RUIMTE VOOR DRIE



Omschrijving

Op de eerste verdieping vind je de overloop, de vergrote badkamer en een royale slaapkamer. Deze slaapkamer strekt zich uit over een groot deel van de breedte van het huis en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een uitgebreide kledingkast. Door de grote raampartijen is het ook hier prettig licht. De vaste kastruimte maakt het geheel extra praktisch.

De badkamer op deze verdieping is vergroot en ingericht met een douchecabine, een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een handdoekradiator. De lichte wandtegels zorgen voor een frisse uitstraling en dankzij het raam is er natuurlijke lichtinval. Vooral de dubbele wastafel is prettig wanneer je 's ochtends met meerdere personen tegelijk de badkamer wilt gebruiken.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich momenteel één grote slaapkamer met een opvallend hoge nok van circa 3,20 meter. Dankzij de dakramen en de ramen in de zijgevel valt er daglicht binnen. De ruimte is royaal en biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting.

Een groot pluspunt voor jonge gezinnen: deze slaapkamer kan relatief eenvoudig worden opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers. Zo creëer je bijvoorbeeld twee kinderkamers, of een combinatie van een slaapkamer en een thuiswerkplek.

Daarmee groeit het huis mee met je woonwensen.

Op de tweede verdieping zijn daarnaast een overloop, een aparte berging en ruimte voor de wasapparatuur aanwezig. Zo blijft er voldoende plek over om spullen netjes op te bergen.

ROYALE HOEKTUIN MET GROEN EN WATER

De buitenruimte is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van dit huis. Door de hoekligging beschik je niet alleen over een voor- en achtertuin, maar ook over

een zijtuin. Het huis grenst aan een groene strook met water, waardoor je aan de zijkant geniet van een vrijer gevoel en een groene omgeving.

De achtertuin is circa 9 meter diep en 7 meter breed, heeft een oppervlakte van ongeveer 63 m² en ligt op het noordwesten. Hierdoor kun je hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat met grote tegels in twee kleuren en biedt volop ruimte voor een grote eettafel, een loungeset of een fijne speelplek voor kinderen.

Door de houten schuttingen rondom zit je bovendien lekker beschermt. De tuin is bereikbaar vanuit de keuken en beschikt over een achterom, wat handig is voor fietsen en tuinspullen. Extra bijzonder is de aanvullende strook zijtuin van circa 40 m² die van de gemeente wordt gehuurd voor slechts € 20,- per jaar. Deze extra buitenruimte zorgt voor nog meer groen en afstand tot de omgeving. Een aantrekkelijk voordeel dat je bij een reguliere tussenwoning niet snel tegenkomt.

Of je nu graag buiten eet, met vrienden barbecuet, kinderen wilt laten spelen of gewoon wilt genieten van de rust: hier heb je de ruimte!

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Woonoppervlakte 115 m²
- Perceeloppervlakte 166 m² eigen grond
- Bouwjaar 1980
- Royale voor-, zij- en achtertuin op het Noordwesten
- Vrije ligging aan water en groen
- Circa 40m² zijtuin wordt gehuurd van de gemeente (€ 20,- per jaar)



Kenmerken



Woonoppervlakte

115 m²



Bouwjaar

1980



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

166 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Inhoud	389 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2013)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

C

























Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Kiekendiefhoek 23

Postcode/plaats

3201 SJ SPIJKENISSE

Sectie/perceel

Sectie D, nummer 3929

Kadastraal eigendom

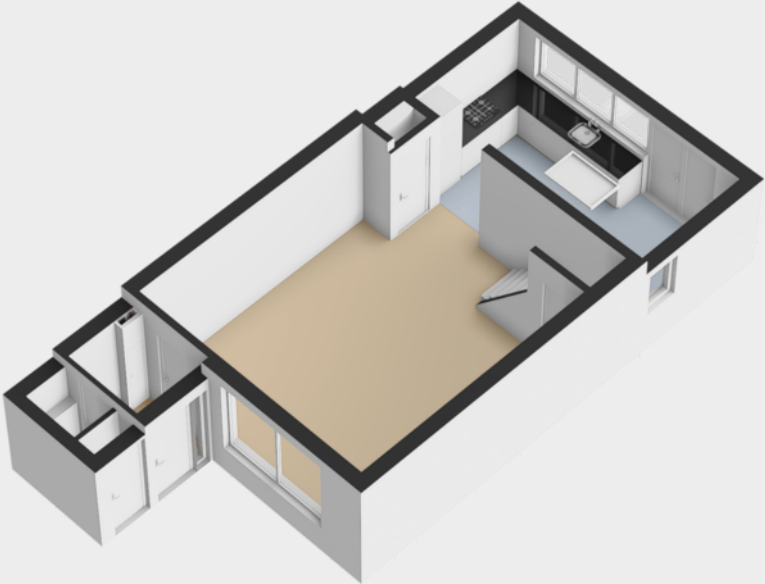
Volle eigendom

Perceelpervlakte

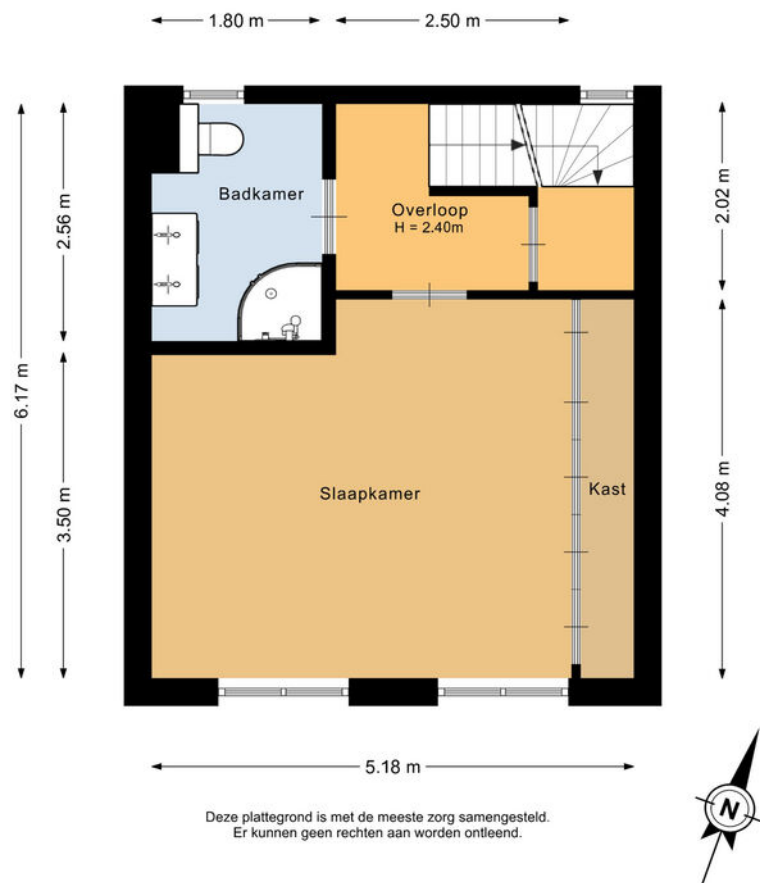
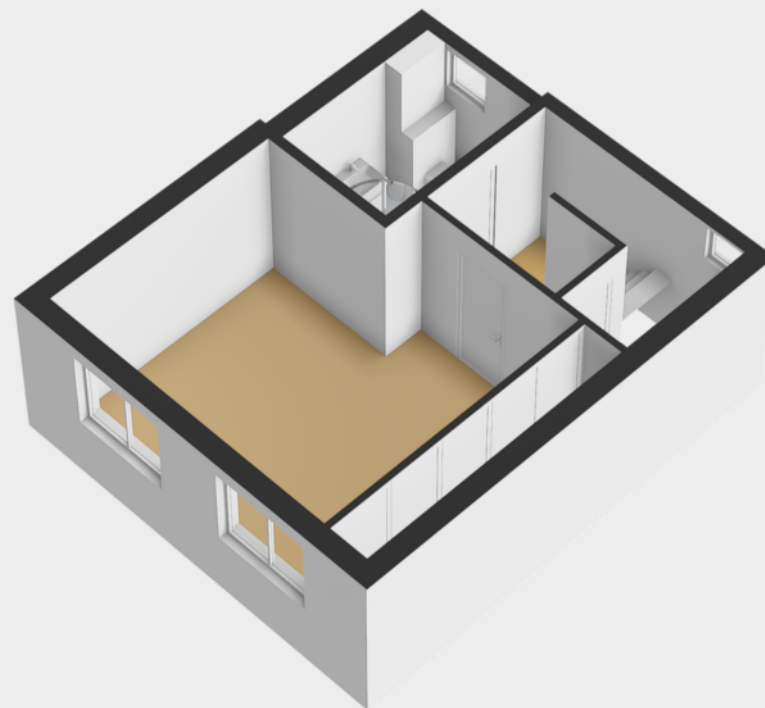
166 m²



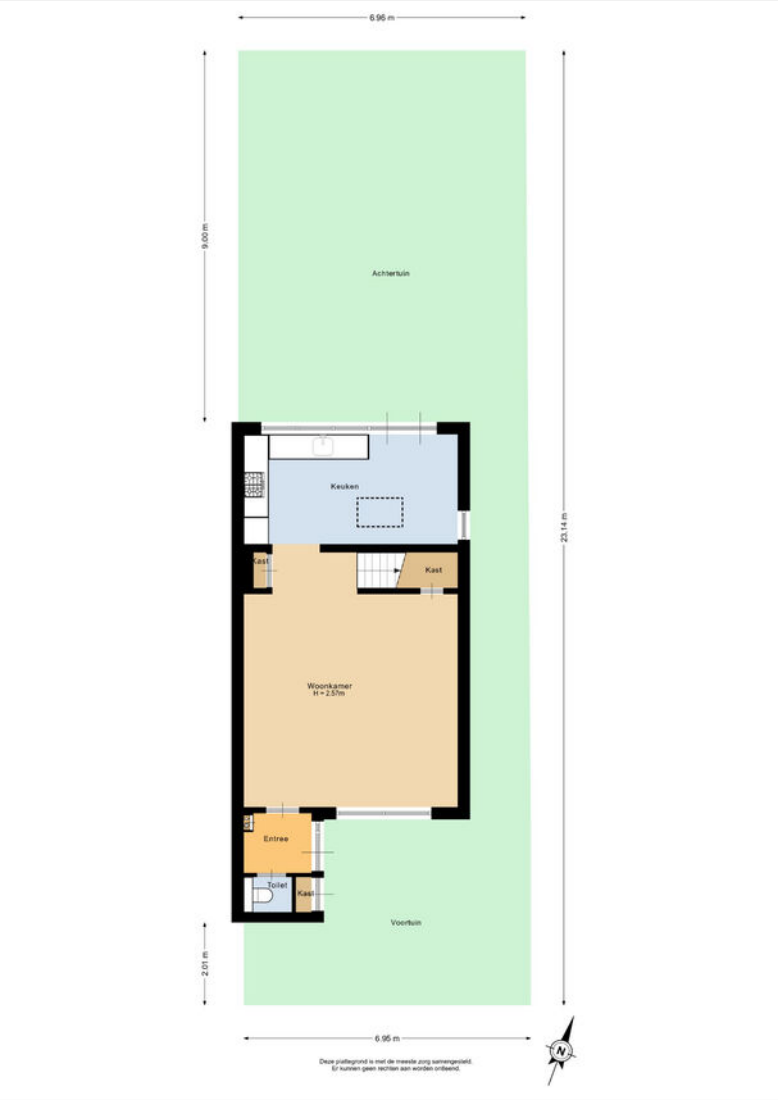
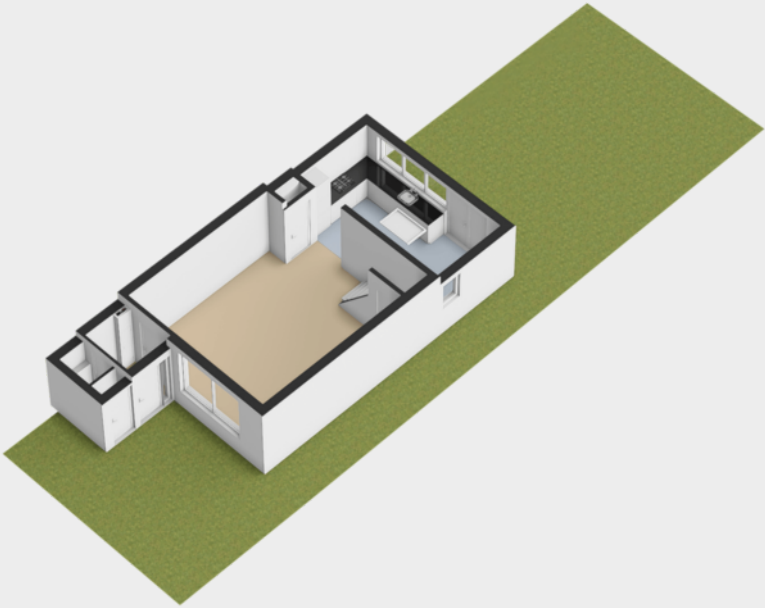
Plattegrond



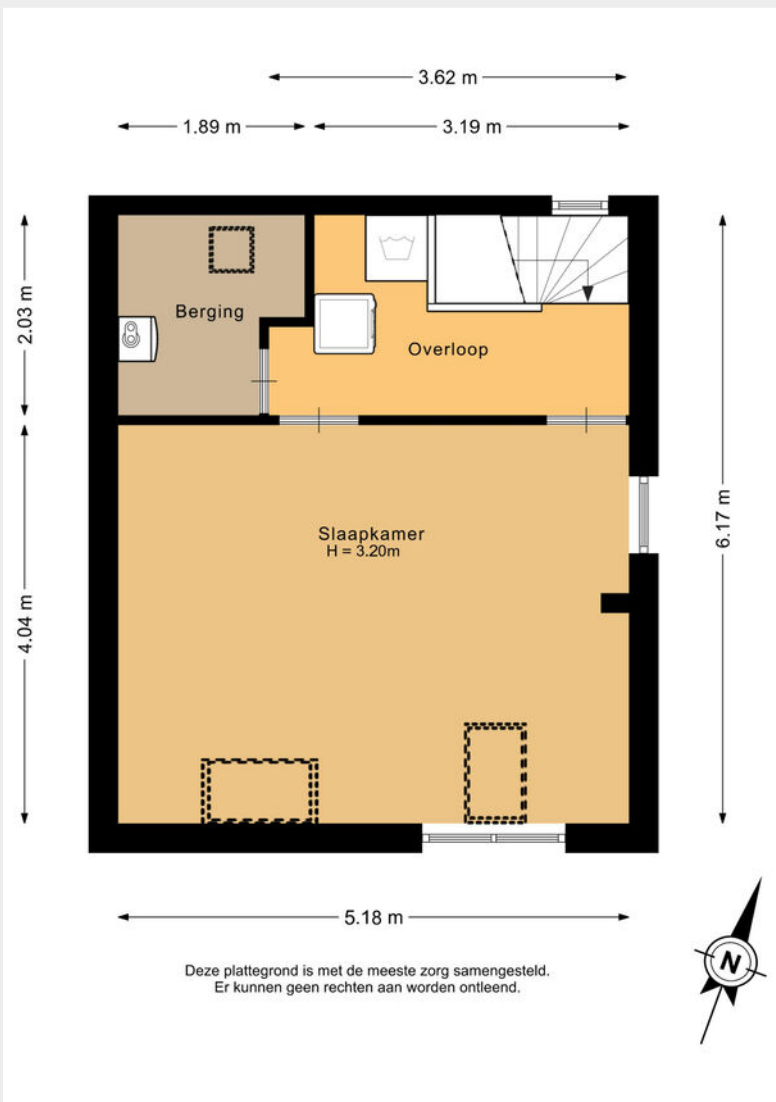
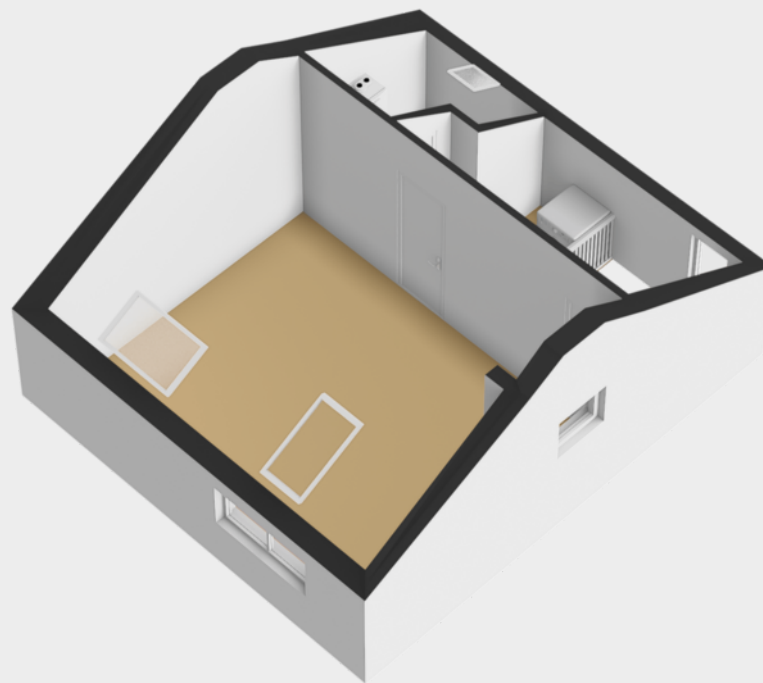
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Radiatorafwerking	X			- afzuigkap	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- vaatwasser	X		
				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- vloerbedekking	X			- wastafel	X		
- plavuizen	X			- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
Overig, te weten				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
- spiegelwanden	X			(Klok)thermostaat	X		
Woning - Keuken				Warmwatervoorziening, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	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



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

