SPIJKENISSE

Vlinderveen 203

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›



te›koop›

Vraagprijs

€ 287.500,- 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›

KEURIG VERZORGDE MAISONNETTE MET ZONNIG DAKTERRAS EN ROYALE DUBBELE GARAGE!
Ben je op zoek naar je eerste eigen plek, maar wil je niet inleveren op ruimte, comfort en praktische voorzieningen? Dan is deze keurig verzorgde maisonnette aan de Vlinderveen 203 in Spijkenisse absoluut een bezichtiging waard! Met een woonoppervlakte van circa 75 m², een lichte woonkamer van maar liefst 27 m², een zonnig dakterras op het zuiden en een royale inpandige garage voor twee auto's heeft dit huis verrassend veel te bieden. De verzorgde afwerking, praktische indeling over twee woonlagen en het energielabel B maken het plaatje compleet. Bovendien woon je in de groene wijk Waterland, met winkels, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen in de buurt.

LICHTE WOONKAMER MET VOLOP LEEFRUIMTE
De woonkamer vormt het hart van dit fijne huis. Met een oppervlakte van circa 27 m² heb je hier alle ruimte om een gezellige zithoek te creëren en de kamer helemaal naar eigen smaak in te richten. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een open uitstraling. De lichte laminaatvloer loopt mooi door en vormt samen met de neutrale wandafwerking een rustige basis voor verschillende woonstijlen. Wat deze woonkamer extra aantrekkelijk maakt, is de verbinding met het dakterras.

Via de deur aan de achterzijde stap je direct naar buiten. Op mooie dagen zet je de deur lekker open en betrek je het terras eenvoudig bij de woonkamer. Zo geniet je niet alleen binnen van de ruimte, maar heb je ook buiten een fijne plek om te ontspannen. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze heeft een praktische rechte opstelling met donkere kastfronten, een houtlook werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap en magnetron. Dankzij de beschikbare ruimte kun je hier ook een eettafel kwijt. Ideaal om 's ochtends rustig te ontbijten of 's avonds samen te eten. De keuken heeft een eigen raam, waardoor ook hier prettig daglicht binnenkomt.

De combinatie van de ruime woonkamer, de praktische keuken en het dakterras maakt deze woonverdieping bijzonder geschikt voor starters die graag een fijne plek willen om thuis te komen, maar ook



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Omschrijving›

voldoende ruimte zoeken om vrienden en familie te ontvangen.

ZONNIG DAKTERRAS OM HEERLIJK TE ONTSPANNEN
Een groot pluspunt van dit huis is het dakterras van circa 15 m². Door de ligging op het zuiden kun je hier op zonnige dagen volop genieten van het buitenleven.
Het terras is afgewerkt met donkere terrastegels en wordt omsloten door een stenen borstwering en een houten afscheiding. Hierdoor ontstaat een beschutte buitenruimte waar je gemakkelijk een comfortabele loungeset of een gezellige tafel kunt neerzetten. Of je nu graag buiten ontbijt, na je werk nog even van de zon geniet of in het weekend vrienden uitnodigt voor een drankje: dit terras biedt daar een fijne plek voor. En omdat het terras direct vanuit de woonkamer bereikbaar is, loop je gemakkelijk even naar buiten.

COMFORTABEL WONEN MET EEN DUBBELE GARAGE
De maisonnette beschikt over twee woonlagen met een praktische verdeling tussen wonen en slapen. Op de begane grond bevinden zich de entree, de slaapkamer, de badkamer en het separate toilet. Via de trap bereik je de woonverdieping met de woonkamer, keuken en het dakterras. De slaapkamer is ruim opgezet en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De lichte vloer, witte wanden en een opvallende gekleurde accentmuur geven de kamer een verzorgde uitstraling. Dankzij het raam komt er prettig daglicht binnen. Een fijne ruimte waar je je na een drukke dag kunt terugtrekken.

De badkamer is volledig betegeld in lichte tinten met een decoratieve tegelrand. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een dubbele wastafel met meubel en een handdoekradiator. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich in deze ruimte. Het separate toilet is uitgevoerd met frisgroene wandtegels en ligt praktisch bij de hal. Een bijzonder pluspunt is de royale inpandige garage van circa 25 m². Deze is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare garagedeur. De garage biedt plaats aan twee auto's, maar is natuurlijk ook bijzonder handig voor het stallen van een motor, fietsen of het opbergen van spullen. Voor wie graag klust of een hobby heeft waarvoor extra ruimte gewenst is, biedt de garage eveneens interessante mogelijkheden. Ook op het gebied van energiezuinigheid heeft het huis fijne eigenschappen. Zo beschikt het over energielabel B, dak- en muurisolatie en dubbele beglazing. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Intergas HR-combiketel uit 2019. Verder zijn er onder andere rolluiken, buitenzonwering en mechanische ventilatie aanwezig.

Met deze combinatie van wooncomfort, buitenruimte en een bijzonder ruime garage is dit een huis dat meer biedt dan je op het eerste gezicht misschien zou verwachten.

KENMERKEN:
- Woonoppervlakte circa 75 m²
- Bouwjaar 1978
- Woonkamer circa 27 m²
- Dakterras circa 15 m², gelegen op het zuiden en westen
- Royale inpandige garage van circa 25 m², met capaciteit voor 2 auto's
- Elektrisch bedienbare garagedeur en elektra in de garage
- Energielabel B
- Intergas HR-combiketel uit 2019
- VvE-bijdrage € 150,- per maand
- Gelegen op eigen grond
- Oplevering in overleg



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Kenmerken›

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers
75 m²	1978	1

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	2
Woonoppervlakte	75 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	355 m³
Bouwjaar	1978
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



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
Vlinderveen 203

Postcode/plaats
3205 EB SPIJKENISSE

Sectie/perceel
Sectie F, nummer 819

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
0 m²



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

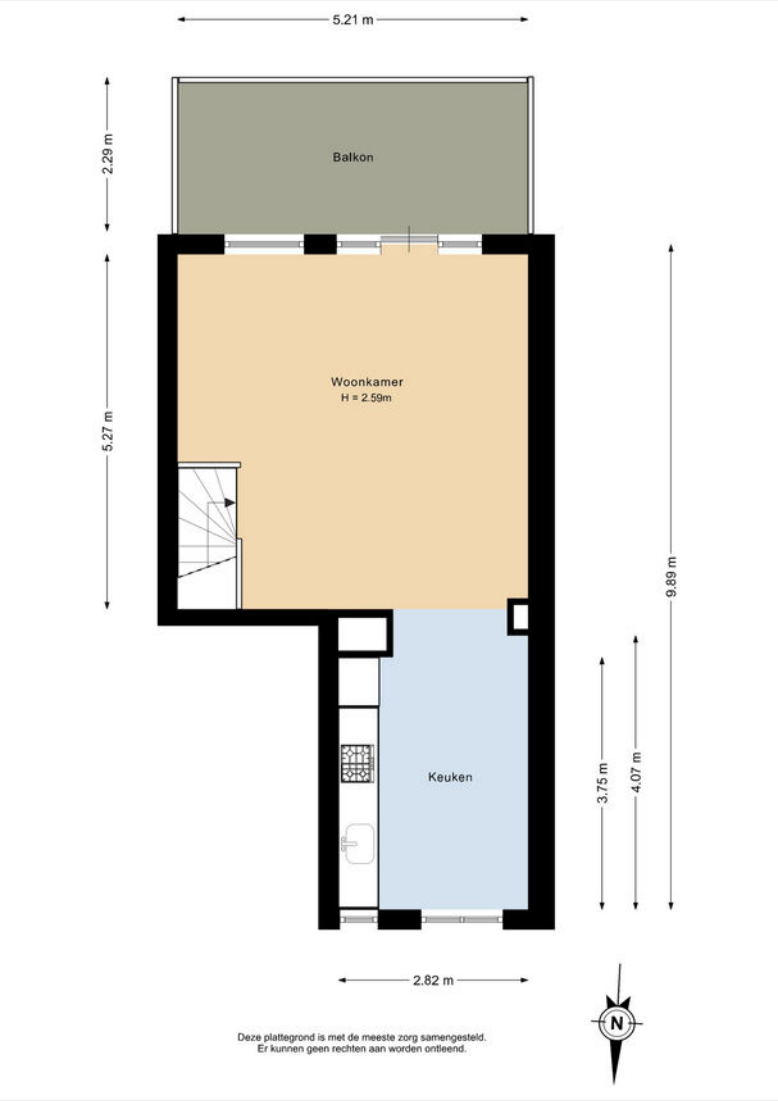
Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

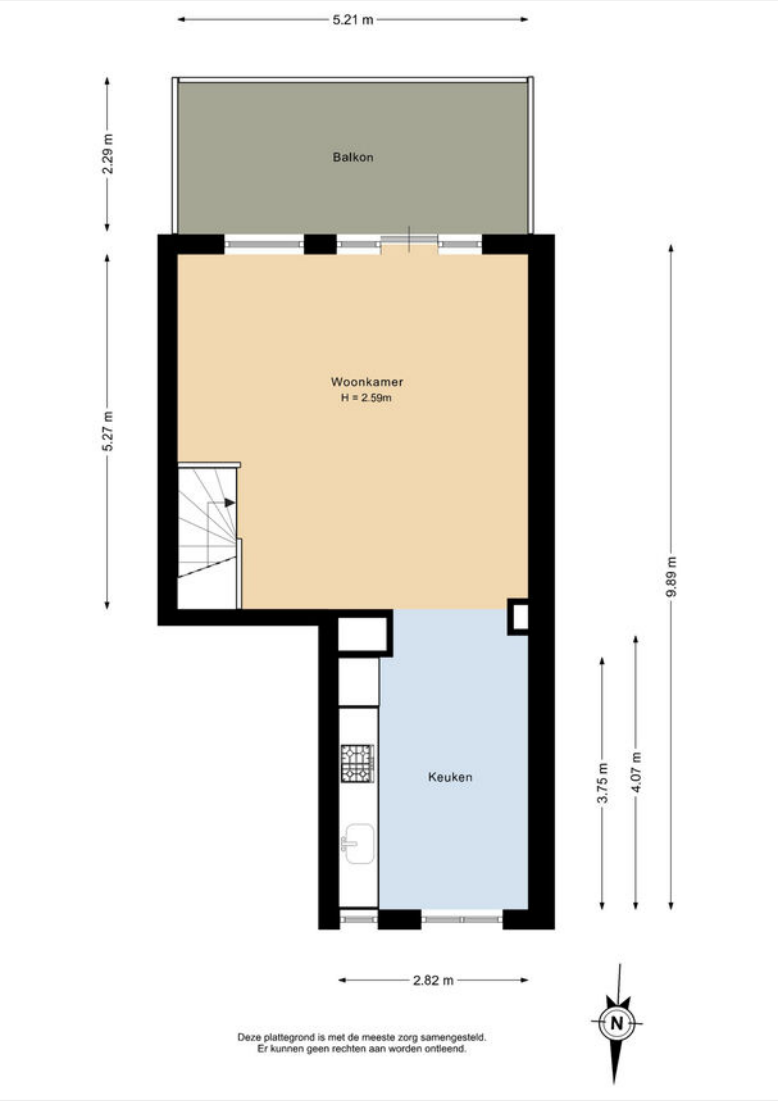
Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV Meubel en wandkasten (set)			X
- Kledingkast + Ladekast Slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Hoek-Slaapbank			X
Woning - Keuken			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukentafel + 4 stoelen			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

den rooijen & van herk makelaars

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 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

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