SPIJKENISSE

Betsy Westendorp-Osieckstraat 19

den›rooijen› &›van›herk› makelaars›



te›koop›

Vraagprijs

€ 839.500,- k.k.

Welkom›



Maak kennis met de makelaar in Spijkenisse

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Den Rooijen & Van Herk Makelaars Spijkenisse dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten.
Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.

Voornaam›
Achternaam›

Functie

06
@denrooijenenvanherk.nl

den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Omschrijving›

VRIJSTAAND WONEN OP MAASEILAND, MET WATER, RUIMTE EN PRIVACY!
Vrijstaand wonen op een bijzondere plek aan het water, met een zonnige tuin, volop leefruimte en alle voorzieningen dichtbij? Aan de Betsy Westendorp-Osieckstraat 19 vind je dit royale vrijstaande huis met maar liefst 173 m² woonoppervlakte, een kavel van 464 m² en een prachtige ligging op Maaseiland. Met een lichte serre, een aangebouwde multifunctionele ruimte, een in 2024 gemoderniseerde eerste verdieping en een heerlijk tuin met overkapping is dit een plek waar je jarenlang met plezier kunt wonen. Ook aan duurzaamheid is gedacht: energielabel A, 12 zonnepanelen en een hybride warmtepomp uit 2025 maken het plaatje compleet.

VERKOPER AAN HET WOORD
"Als ik 's ochtends opsta en naar buiten kijk, word ik nog steeds blij. De tuin en het water rondom het huis. Het is een plek waar ik al heel veel jaren van geniet.
De serre is echt bijzonder. Daar is altijd licht, ook op grijze dagen. Ik lees en schilder er, drink er mijn koffie en kijk hoe de tuin met de seizoenen mee verandert. Beneden is veel woonruimte, en daarnaast een lekker ruime werkkamer. Het huis ademt rust.
Tegelijk is alles dichtbij. Ik loop zo naar winkelcentrum Maaswijk voor mijn boodschappen. Op de fiets ben ik in een kwartier in het centrum en in tien minuten bij het metrostation. Op het eigen 'eiland' parkeer je altijd voor de deur, met plek voor twee auto's. Het voelt hier veilig en vertrouwd. Ik heb nooit het gevoel gehad dat ik iets mis.
Ik laat het huis met pijn in mijn hart los, maar het is tijd voor een nieuw avontuur. Ik hoop dat de nieuwe bewoners hier net zoveel woonplezier vinden als ik.
Kom gerust kijken, dan laat ik je graag zien waarom ik hier zo van houd."

ROYAAL WONEN MET LICHT EN RUIMTE
Zodra je binnenkomt, merk je hoeveel ruimte dit huis te bieden heeft. De royale woonkamer vormt samen met de eetkamer en serre een heerlijke leefomgeving waar het daglicht van verschillende kanten binnenvalt. Grote raampartijen zorgen voor een fijne verbinding met de tuin en het omliggende water. De



Omschrijving›

sfeervolle haard, de warme materialen en de verschillende zitplekken geven de woonkamer een huiselijk karakter.

De eethoek biedt alle ruimte voor een grote eettafel, waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. Aansluitend vind je de serre, die in 1999 is aangebouwd. Dankzij de vele ramen en het uitzicht op het groen is dit misschien wel de fijnste plek van het huis. Een rustige ochtend met een kop koffie, een goed boek of juist een creatieve hobby: hier geniet je ieder seizoen van het buitenleven, terwijl je comfortabel binnen zit. Het dak van de serre is in 2017 vernieuwd en de ruimte is voorzien van vloerverwarming. De keuken heeft een ruime opstelling met veel werk- en bergruimte, een groot fornuis en diverse inbouwapparatuur. De keuken dateert uit 2012, waarbij de Quooker en magnetron later zijn vervangen. Een praktische plek waar je alle ruimte hebt om te koken. Een bijzonder pluspunt is de aangebouwde multifunctionele ruimte, voorheen de garage. Deze is in 2019 verbouwd en voorzien van dak- en muurisolatie. Met een eigen airconditioning uit 2023, daglicht en voldoende ruimte is dit een ideale werkplek aan huis. Ook een praktijkruimte, hobbykamer of slaapkamer op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

MODERN WOONCOMFORT OP DE EERSTE VERDIEPING
Ook boven is het heerlijk wonen. De gehele eerste verdieping is in 2024 gemoderniseerd en heeft een frisse, verzorgde uitstraling gekregen. Hier vind je twee ruime slaapkamers, een royale badkamer en praktische aanvullende ruimtes.

De hoofdslaapkamer is een fijne, lichte kamer met voldoende ruimte voor een groot bed en een uitgebreide kledingkast. Dankzij de airconditioning uit 2023 blijft het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en biedt mogelijkheden als slaap-, logeer- of werkkamer. De badkamer is een echte blikvanger. Deze is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, toilet en bidet. Naast de slaapkamers en badkamer beschikt deze verdieping over praktische bergruimte en een wasruimte. Ook is er een balkon aanwezig. Zo is er niet alleen veel leefruimte beneden, maar biedt de verdieping eveneens alles wat je nodig hebt voor comfortabel dagelijks wonen.

EEN ZONNIGE TUIN AAN HET WATER
De ligging maakt dit huis extra bijzonder. Op Maaseiland woon je vrijstaand, met een tuin rondom en het water direct langs het perceel. Hier ervaar je rust en privacy, terwijl je toch midden in een prettige woonomgeving zit.

De gezellige overkapping vormt een heerlijke beschutte zitplek. Hier kun je tot in de avonduren genieten van de tuin, het groen en de rustige omgeving. De ligging aan het water geeft het geheel een extra vrij gevoel.

Ook praktisch is alles goed geregeld. Er is een vrijstaande houten berging voor fietsen en tuingereedschap. Daarnaast parkeer je twee auto's op eigen terrein. Geen zoektocht naar een parkeerplaats, maar gewoon comfortabel voor de deur parkeren.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN
- Woonoppervlakte 173 m²
- Kavel van 464 m²
- Inhoud 621 m³
- Bouwjaar 1998
- Slaapkamers 3, inclusief multifunctionele ruimte



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
173 m²	1998	3	0 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	173 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	621 m³
Bouwjaar	1998
Tuin	
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›









den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›



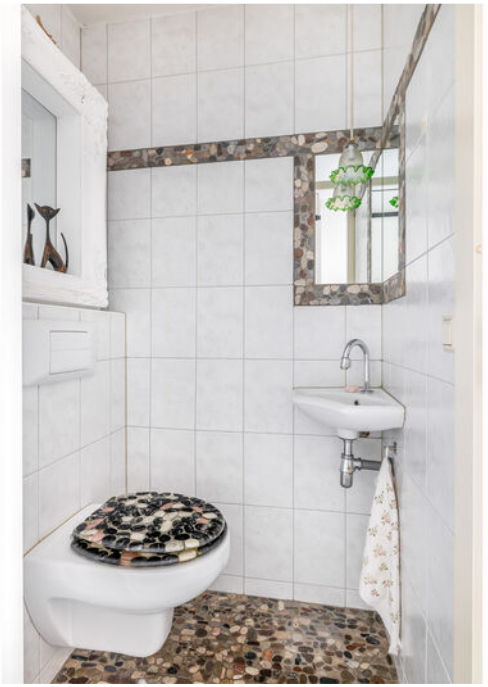






den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›











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›











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
Betsy Westendorp-Osieckstraat 19

Postcode/plaats
3207 VR SPIJKENISSE

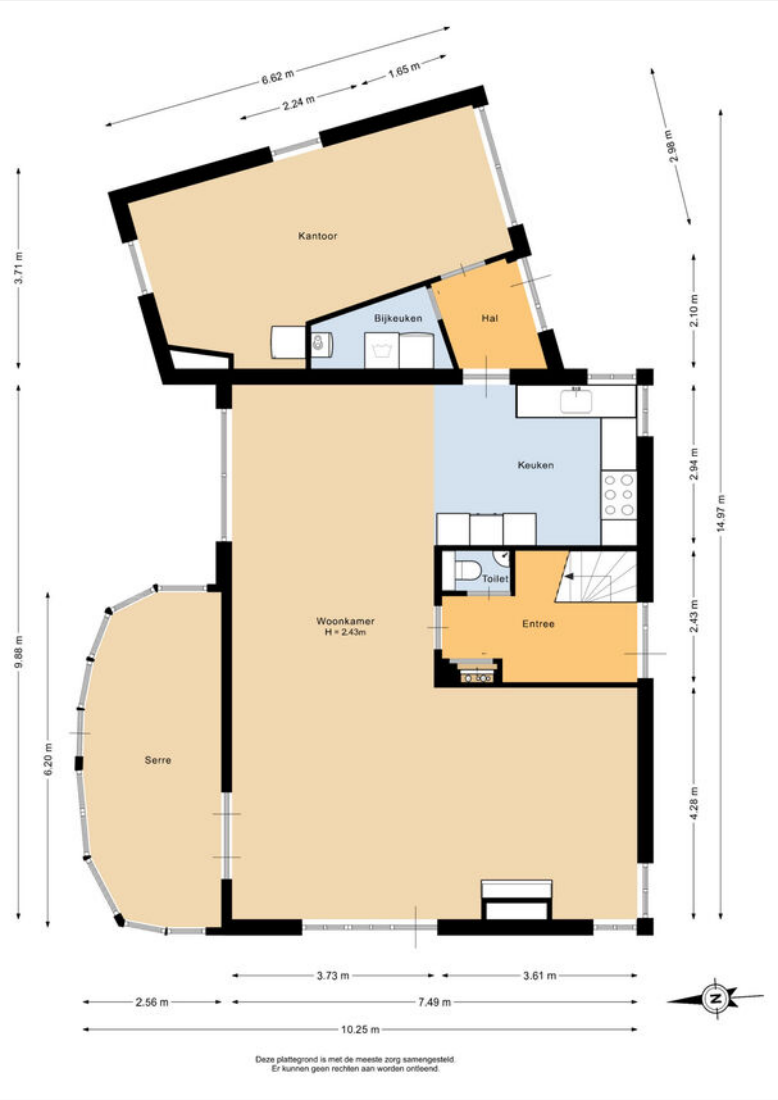
Sectie/perceel
Sectie G, nummer 1626

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
0 m²



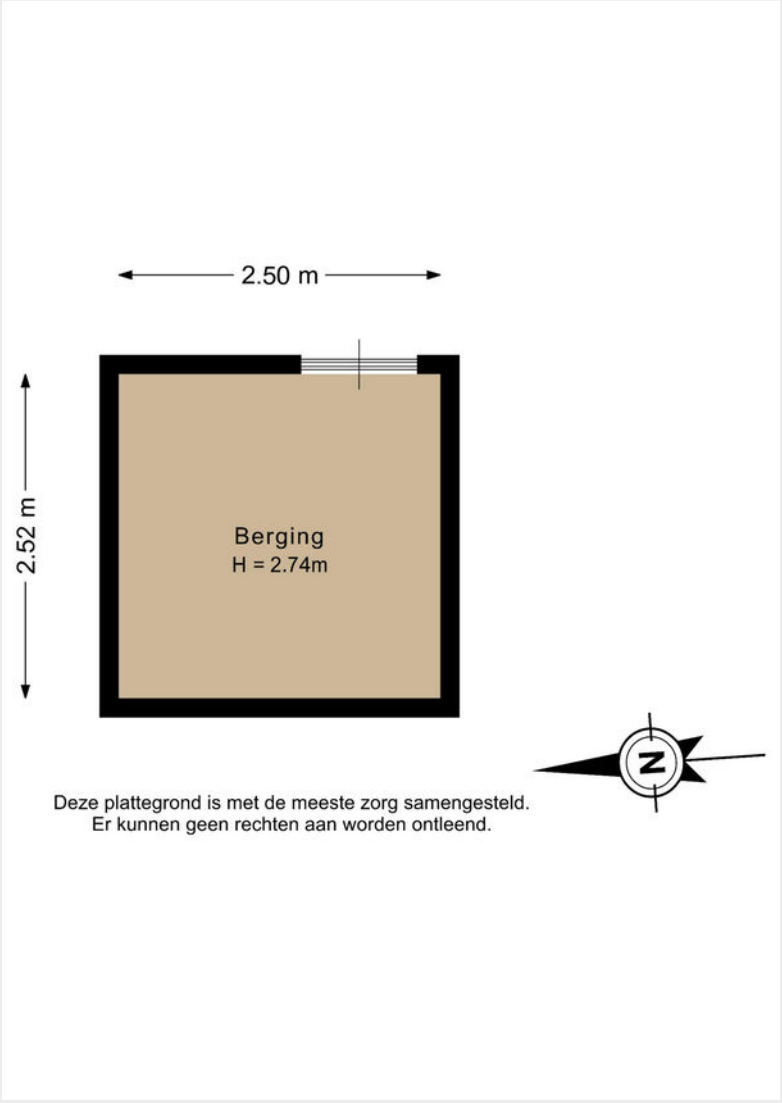
Plattegrond›

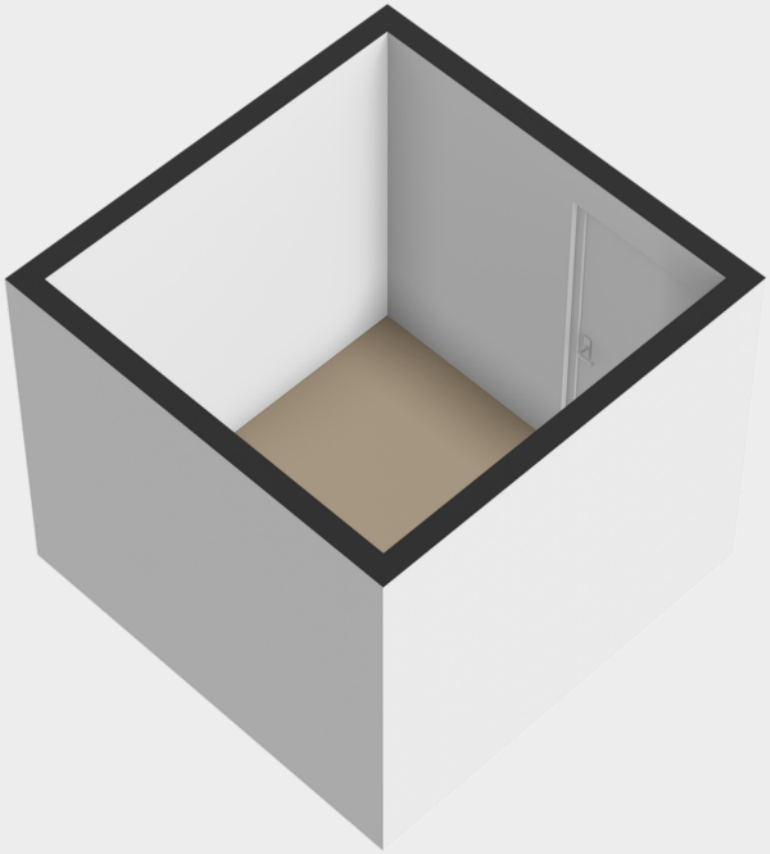




den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond

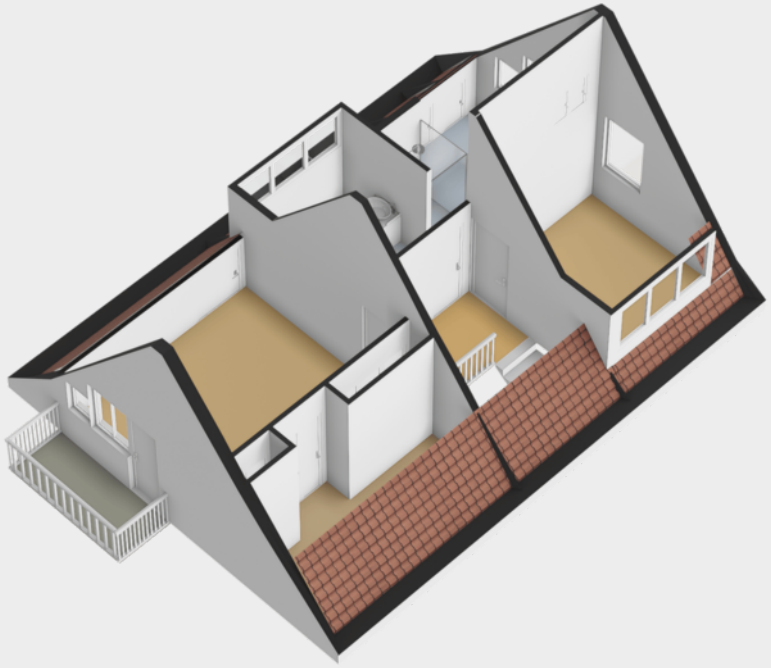




den rooijen & van herk makelaars

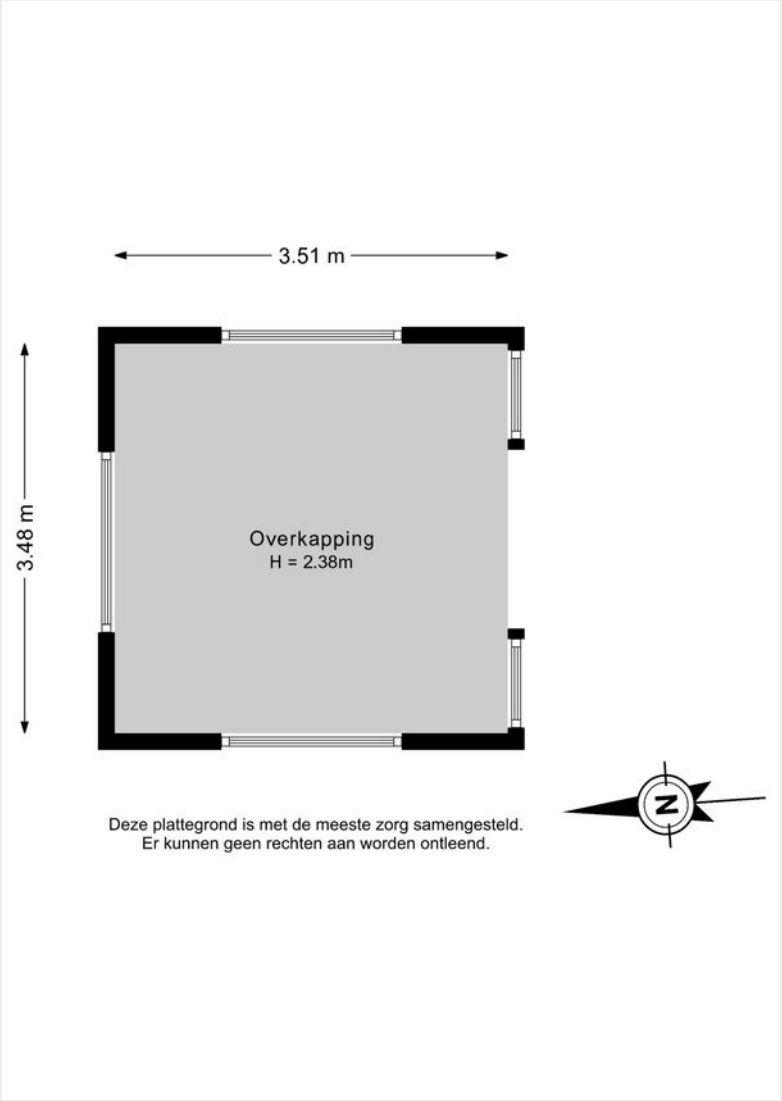
Plattegrond›

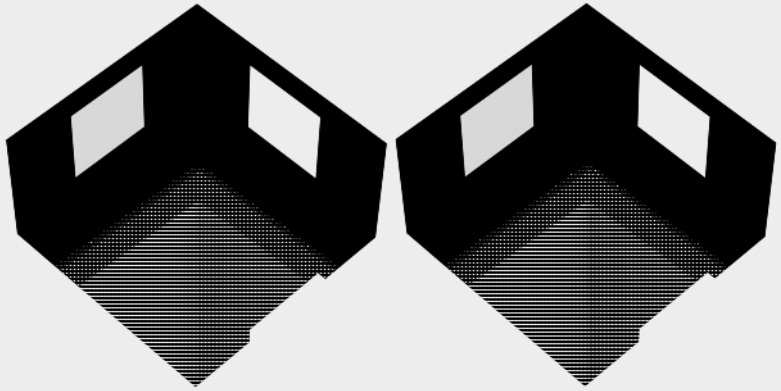


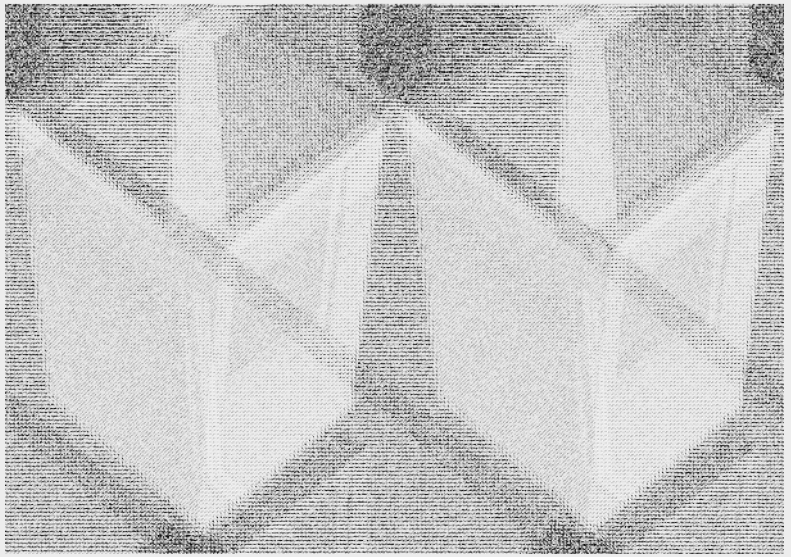


den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

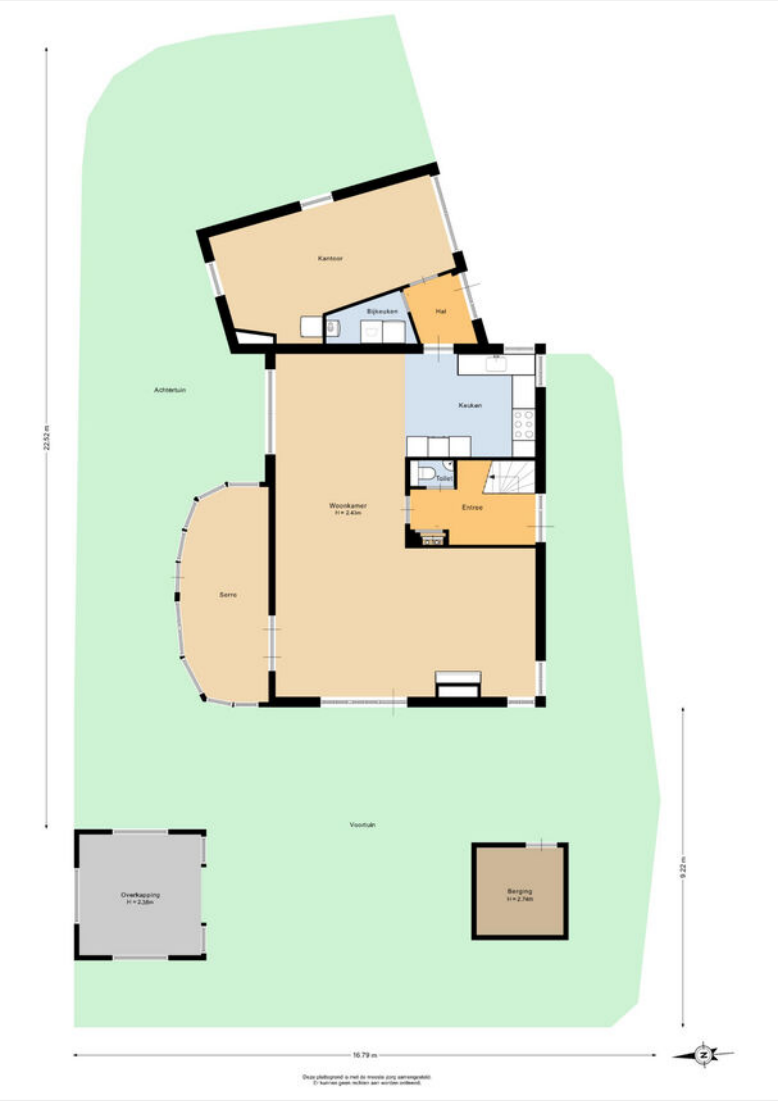
Plattegrond

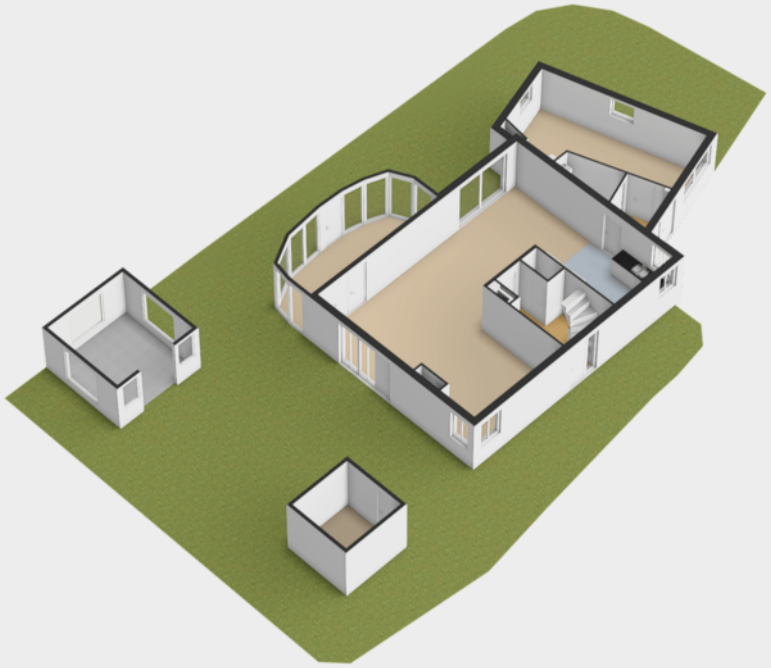






Plattegrond›





den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- De grote hanglamp in de slaapkamer boven gaat mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- bidet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



den›rooijen›
&›van›herk›
makelaars›

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