MOERDIJK

Marijkestraat 15

van der giessen & van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 490.000,- k.k.



Jouw makelaar

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Van Der Giessen & 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.



Richard van der Giessen

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiessenenvanherk.nl

van der giessen & van herk makelaars

Omschrijving›

TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING MET GROTE GARAGE, DAKTERRAS EN ZONNEPANELEN!

Een eigen huis met een flinke tuin, parkeerruimte op eigen terrein én een garage waar je echt iets mee kunt? Aan de Marijkestraat 15 in Moerdijk vind je het allemaal! Deze twee-onder-een-kapwoning uit 1962 staat op een ruim perceel van maar liefst 298 m² en beschikt over 82 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een verrassend grote garage. Met vijf zonnepanelen, airconditioning en een dakterras heeft het huis bovendien een aantal fijne extra's. Een interessante plek voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een huis met mogelijkheden, waar niet alleen binnen maar ook buiten volop ruimte is.

EEN LICHTE WOONKAMER EN GEZELLIGE KEUKEN

Zodra je binnenkomt, merk je dat dit een huis is waar geleefd mag worden. De woonkamer heeft een prettige indeling en dankzij het grote raam aan de voorzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De lichte wanden en de houtlook vloer vormen een rustige basis, terwijl er voldoende ruimte is voor een comfortabele zithoek. Een mooie hoekbank, een televisie en een salontafel vinden hier gemakkelijk hun plek. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de voortuin en de straat.

De keuken heeft een gezellige uitstraling met lichte kastfronten, een donker werkblad en een speelse combinatie van klassieke en moderne elementen. De hoekopstelling zorgt voor een praktische werkruimte met voldoende kastruimte voor servies, pannen en keukenspullen. De keuken is onder andere voorzien van een oven, magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Ook is er een spoelbak onder het raam, waardoor je prettig daglicht hebt.

Het huis beschikt daarnaast over airconditioning, een fijne extra tijdens warme zomerdagen. Samen met de praktische indeling maakt dit de begane grond een prettige basis voor het dagelijks leven.

DRIE SLAAPKAMERS EN EEN FIJN DAKTERRAS



van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

Omschrijving›

Met drie slaapkamers biedt dit huis meer mogelijkheden dan je op het eerste gezicht misschien verwacht. Voor een starter is er ruimte om naast de eigen slaapkamer bijvoorbeeld een werkkamer, hobbykamer of logeerkamer in te richten. Voor een jong gezin zijn de extra kamers juist prettig als kinderkamer of speelruimte.

De indeling biedt daarmee flexibiliteit voor verschillende levensfases. Misschien werk je regelmatig vanuit huis en wil je een rustige werkplek creëren. Of ben je juist op zoek naar een huis waar je de komende jaren kunt blijven wonen als je gezin groeit? Met drie slaapkamers kun je alle kanten op.

Een bijzonder extraatje is het aanwezige dakterras. Daarmee beschik je naast de tuin over nog een plek om buiten te zitten. Denk aan een rustig moment met een kop koffie, een fijne plek om een boek te lezen of gewoon even genieten van de buitenlucht. Het dakterras geeft dit huis nét dat beetje extra.

EEN GROTE GARAGE MET VOLOP MOGELIJKHEDEN

Wat dit huis echt bijzonder maakt, is de grote garage. Dit is namelijk niet zomaar een plek om wat fietsen of tuingereedschap neer te zetten. De garage biedt ruimte voor meerdere voertuigen en is daarmee een uitkomst voor autoliefhebbers, motorrijders en iedereen die graag aan zijn eigen projecten sleutelt.

De garage heeft een stoere, functionele uitstraling met een betonnen vloer, houten balken en werkruimte langs de wanden. Er is verlichting aanwezig en de ruimte biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van gereedschapskasten, werkbanken en extra opbergruimte.

Heb je altijd al gedroomd van een eigen sleutelruimte? Wil je je motor veilig binnen kunnen stallen of zoek je een plek om in je vrije tijd lekker bezig te zijn? Dan is dit absoluut een onderdeel van het huis dat je gezien moet hebben. Ook wanneer je de garage vooral als opslagruimte wilt gebruiken, zul je de hoeveelheid beschikbare ruimte waarderen.

Bij het huis hoort bovendien een ruime oprit, waardoor je ook buiten de garage parkeermogelijkheden op eigen terrein hebt. Dat is prettig wanneer je meerdere auto's hebt of regelmatig bezoek ontvangt.

Ook de tuin verdient aandacht. Met een perceeloppervlakte van 298 m² is er rondom het huis lekker veel buitenruimte. De voortuin zorgt voor een groene entree en geeft het huis een verzorgde, vriendelijke uitstraling. De achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je vooral in de ochtend en het eerste deel van de middag van de zon kunt genieten. Een fijne plek om buiten te ontbijten, de dag rustig te beginnen of een gezellige zithoek te maken.

Daarnaast zijn er vijf zonnepanelen aanwezig. Hiermee is al een stap gezet richting het zelf opwekken van elektriciteit. In combinatie met de airconditioning is dit een praktische extra die bijdraagt aan het wooncomfort.

Marijkestraat 15 is daarmee een huis dat veel te bieden heeft. Vooral het ruime perceel, de garage en de mogelijkheden om het huis naar eigen wensen in te richten maken dit een interessante plek voor wie op zoek is naar een eigen thuis.

Nieuwsgierig geworden naar de ruimte en mogelijkheden? Maak dan een afspraak



van der giessen & van herk makelaars

Kenmerken

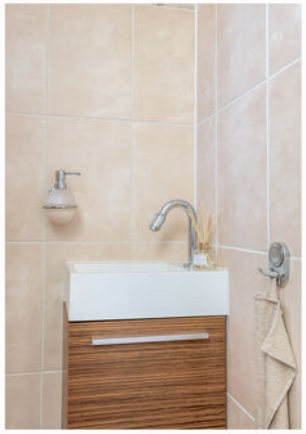
Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
82 m²	1962	3	298 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	82 m²
Perceeloppervlakte	298 m
Inhoud	315 m³
Bouwjaar	1962
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (-)



van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars









van der giessen & van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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





van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Marijkestraat 15

Postcode/plaats
4782 AK MOERDIJK

Sectie/perceel
Sectie D , nummer 1417

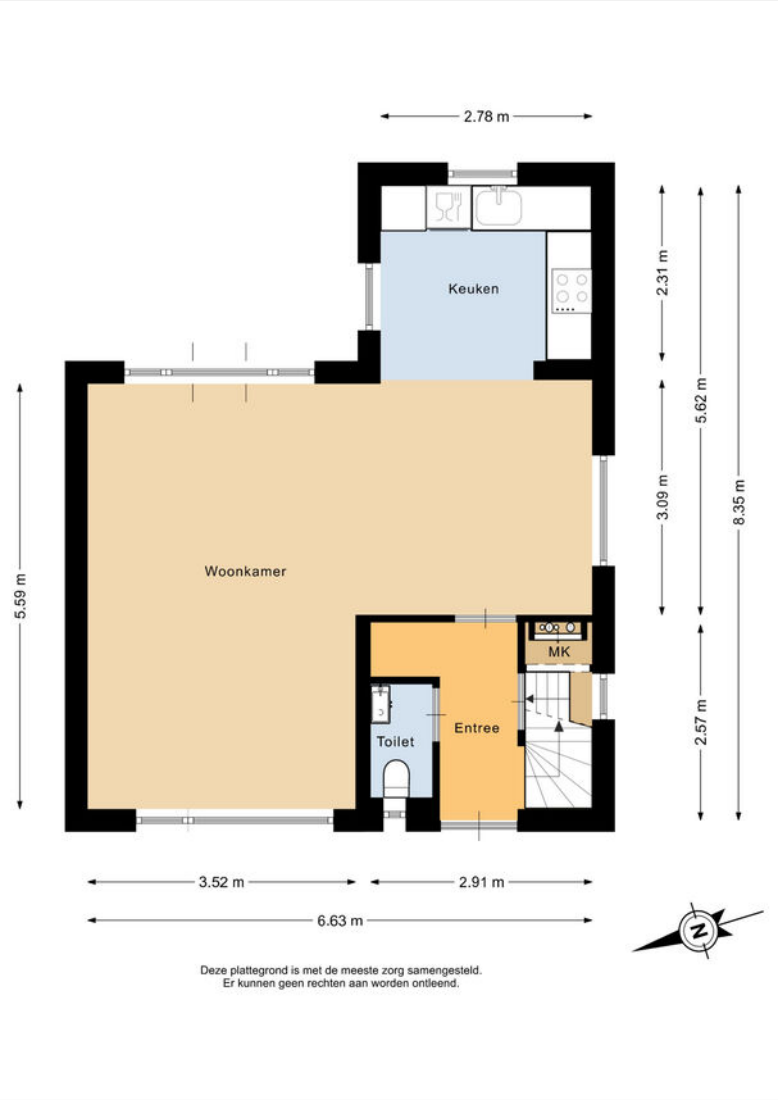
Kadastraal eigendom

Perceelppervlakte
298 m²



van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

Plattegrond›





van›der›giessen›
&›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



van›der›giessen›
&›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 vestigingen verspreid over Zuid-Holland 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:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



van›der›giessen›
&›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.

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.



van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

Ons team



Richard van der Giessen

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiessenenvanherk.nl



René Attasio

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Daniël van de Woestijne

Vastgoedadviseur

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl



Sharda Klootwijk

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Anne Verhoeven

Vastgoedadviseur

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Summer Haesakkers

Commercieel Binnendienst Medewerker

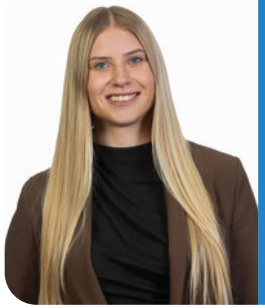
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Ellen Waardenburg

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Quinsey Ritmeerster

Vastgoedadviseur

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl
vandergiessenenvanherk.nl

van der giessen & 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. 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.

van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

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.



van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

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.



van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

Contactgegevens›

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl
vandergiessenenvanherk.nl

NVM