MOERDIJK

Steenweg 88

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



te›koop›

Vraagprijs

€ 373.800,- 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›

VERASSEND RUIM WONEN MET SOUTERRAIN, ROYALE SCHUUR EN EEN FIJNE ACHTERTUIN

Op zoek naar een huis met karakter, volop ruimte en mogelijkheden om het helemaal naar jouw wensen in te richten? Dan is Steenweg 88 in Moerdijk absoluut een bezichtiging waard! Dit huis beschikt over een woonoppervlakte van ca. 115 m², een sfeervolle woonkamer, een ruime keuken in het souterrain, twee slaapkamers en een fijne achtertuin. Ook de ruime schuur met vliering biedt volop mogelijkheden. Tel daar de zonnepanelen en energielabel C bij op en je hebt een huis met heel wat te bieden. Ideaal voor degene die graag ruim willen wonen en op zoek zijn naar extra leefruimte!

EEN SFEERVOLLE WOONKAMER MET VEEL KARAKTER

Bij binnenkomst valt direct de warme uitstraling van het huis op. Via de entree, waar zich ook het separate toilet bevindt, kom je in de woonkamer. De mooie houten vloer zorgt samen met de karakteristieke schouw voor een gezellige sfeer. De lichte wanden en fraaie sierlijsten langs het plafond geven de ruimte een verzorgde uitstraling.

In het voorste gedeelte van de woonkamer creëer je gemakkelijk een comfortabele zithoek waar je na een lange werkdag heerlijk kunt ontspannen. De grote raampartij zorgt voor natuurlijk daglicht en een prettig zicht op de straat.

Via de brede doorgang met sierlijke boog bereik je het tweede gedeelte van de woonkamer. Hier staat op dit moment een ronde eettafel, een gezellige plek om samen te komen voor een kop koffie, een spelletje of een uitgebreid diner. Door de open verbinding staan de verschillende gedeelten prettig met elkaar in contact, terwijl ze toch ieder een eigen sfeer hebben.

De combinatie van de houten vloer, de schouw en de sfeervolle afwerking geeft deze verdieping een warme uitstraling. Een fijne leefruimte waar je je al snel thuis voelt!

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

Omschrijving›

EEN VERRASSEND SOUTERRAIN MET RUIME WOONKEUKEN

Een van de bijzondere kenmerken van dit huis is het souterrain. Hier vind je de verrassend ruime woonkeuken die voorzien is van een lange keukenopstelling en veel meer biedt dan alleen een plek om te koken. De keuken heeft een landelijke uitstraling met lichte kastfronten, donkere werkbladen en diverse inbouwapparatuur. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor lange avonden tafelen met vrienden, gezellige familiediners of een rustig ontbijt.

Daarnaast vind je in het souterrain een praktische berging, vloerverwarming in de aanbouw, een extra toiletruimte en een ruimte met wastafel. Dat maakt deze verdieping niet alleen gezellig, maar ook bijzonder functioneel. Ideaal voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis. De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en beschikt over een vaste kast. Deze kamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een hoekbad, een wastafel met meubel, een douche en een toilet. Hier heb je alle ruimte om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten met een warm bad. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige voorzieningen is dit een fijne badkamer voor dagelijks gebruik.

Verder beschikt het huis over 9 zonnepanelen, handmatig bedienbare rolluiken, een vliering zowel boven de eerste verdieping als boven de schuur, en heeft energielabel C. Een prettige toevoeging voor wie niet alleen waarde hecht aan ruimte, maar ook aandacht heeft voor het energieverbruik.

GENIETEN VAN DE TUIN EN SCHUUR

Ook buiten heeft dit huis veel te bieden! De achtertuin ligt op het noordoosten en is ingericht met een combinatie van bestrating, groen en gezellige zitplekken. Hierdoor kun je op verschillende manieren van de buitenruimte genieten. Begin de dag met een kop koffie aan de tuintafel of maak het jezelf gemakkelijk in de loungeset. Er is voldoende plek om lekker buiten te zitten, te eten of vrienden uit te nodigen voor een gezellige barbecue.

Een bijzonder pluspunt is de ruime schuur achter in de tuin. Deze biedt ontzettend veel mogelijkheden voor wie graag klust, een hobby heeft of simpelweg veel bergruimte zoekt. De schuur is voorzien van een werkbank, een praktische overheaddeur en een vliering. Daardoor kun je niet alleen de begane grond goed benutten, maar beschik je ook over extra opslagruimte bovenin.

Of je nu graag aan fietsen sleutelt, een werkplek voor je hobby wilt inrichten of ruimte nodig hebt voor gereedschap en seizoensspullen: hier kun je alle kanten op. Juist deze combinatie van een prettig huis, een souterrain en een grote schuur maakt Steenweg 88 aantrekkelijk voor mensen die meer zoeken dan alleen een plek om te wonen.



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

Kenmerken›

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
115 m²	1953	2	181 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	181 m²
Inhoud	364 m³
Bouwjaar	1953
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2007)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



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









van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars









van der giessen & van herk makelaars







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



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











van der giessen & van herk makelaars









van der giessen & van herk makelaars



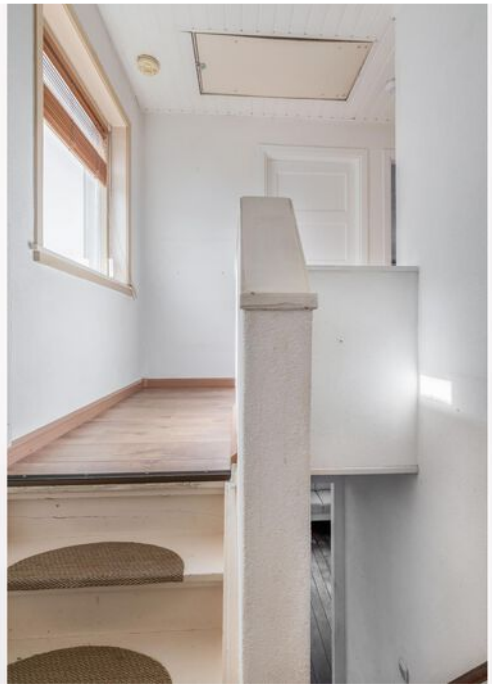






van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars









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









van der giessen & van herk makelaars









van der giessen & van herk makelaars

Kadastrale›gegevens›

Adres
Steenweg 88

Postcode/plaats
4781 AR MOERDIJK

Sectie/perceel
Sectie O, nummer 1326

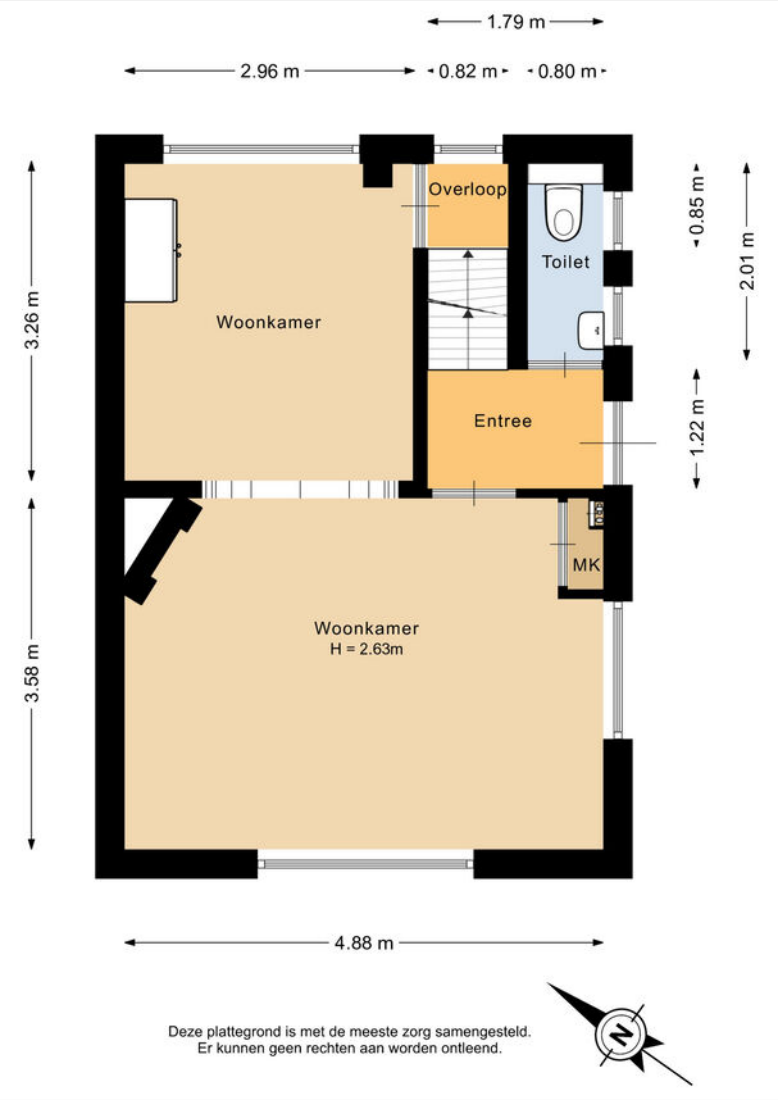
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

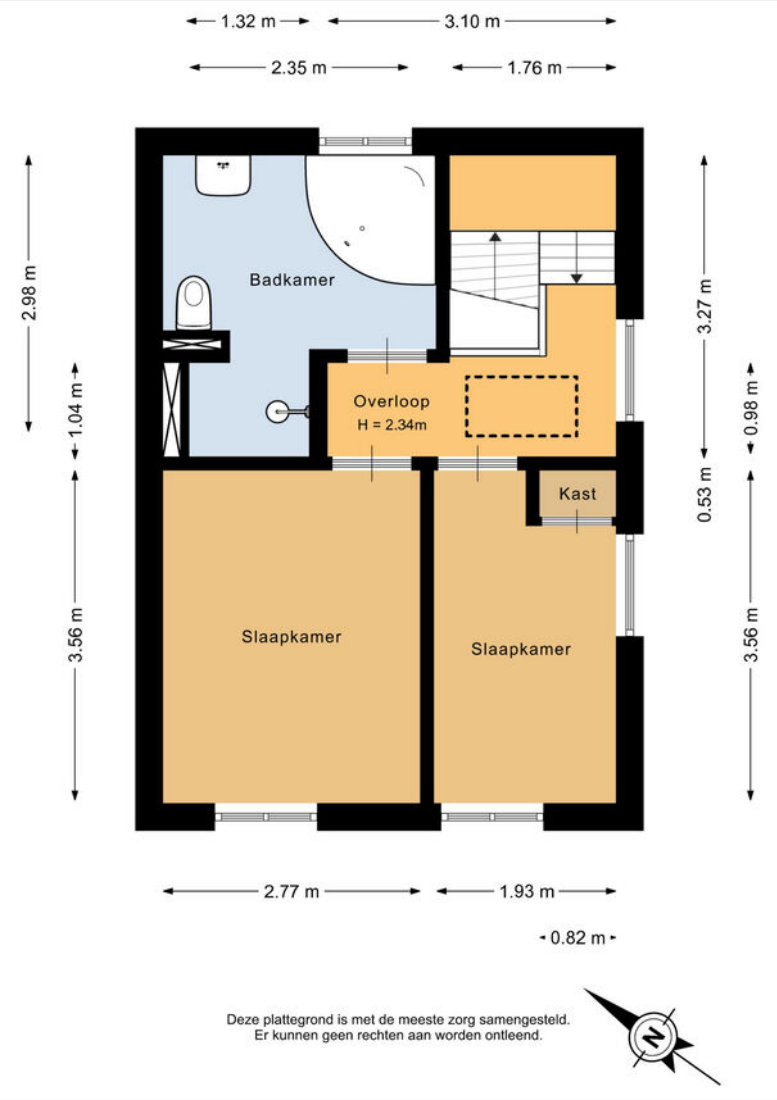
Perceelppervlakte
181 m²



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

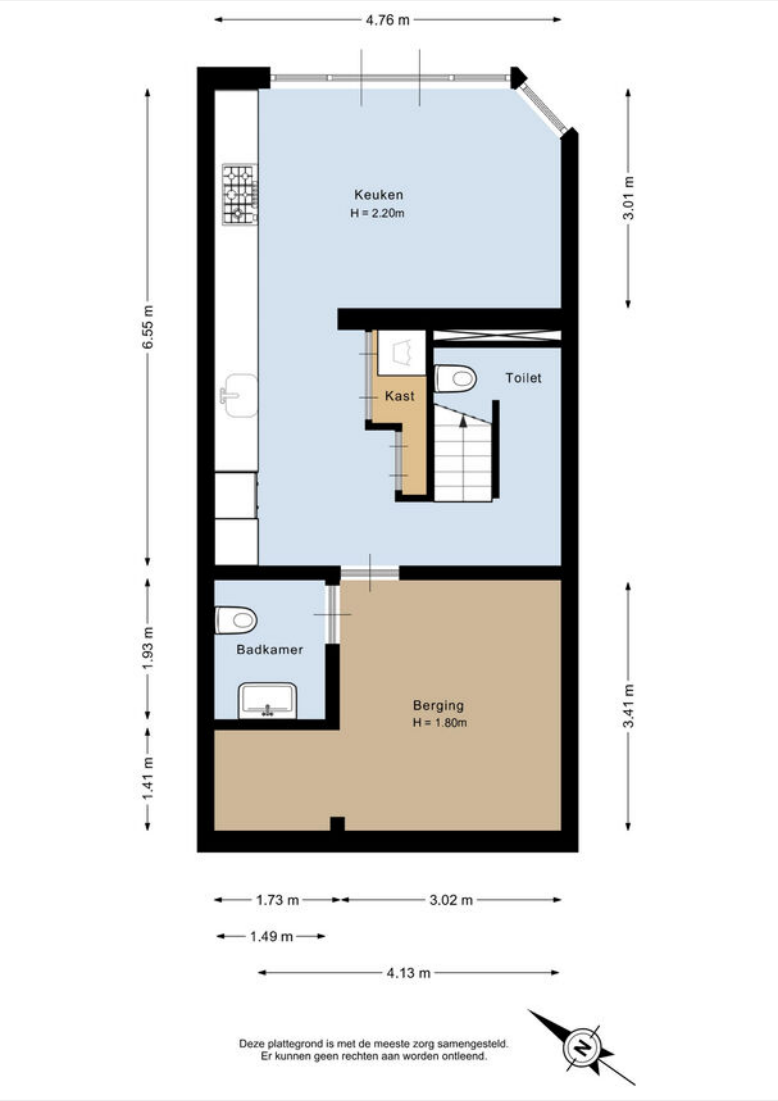
Plattegrond›

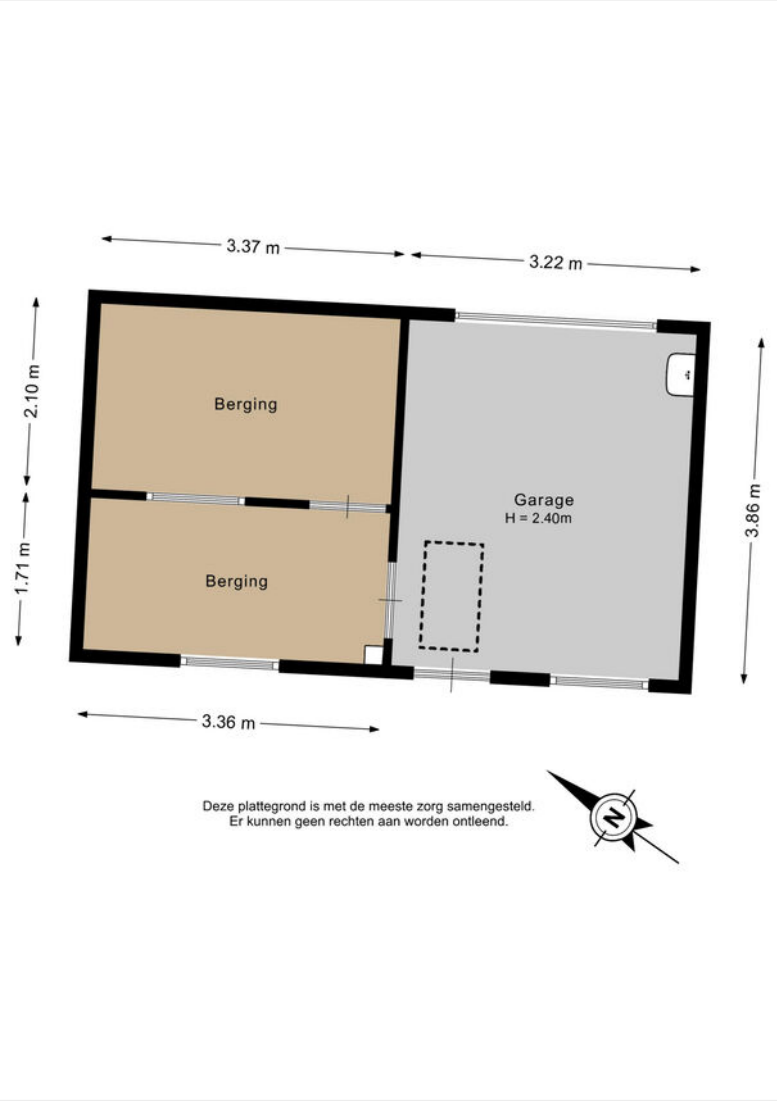




van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

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

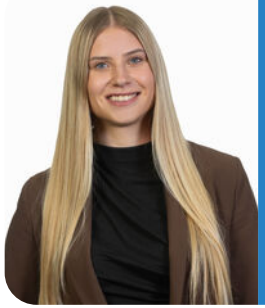
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



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›

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.



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