MOERDIJK

Steenweg 107

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



te›koop›

Vraagprijs

€ 735.000,- 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

Verrassend ruim wonen met dakterras, souterrain en volop mogelijkheden!

Een huis dat je van buiten misschien niet direct zo groot inschat, maar dat je binnen keer op keer weet te verrassen! Welkom aan de Steenweg 107 in Moerdijk. Dit karakteristieke huis uit 1950 biedt maar liefst 272 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, een veelzijdig souterrain, een royaal dakterras én een fijne achtertuin op het zuidoosten. De lichte woonkamer, moderne keuken en comfortabele badkamer zorgen voor een prettige basis, terwijl het souterrain juist ruimte biedt om nog helemaal je eigen draai aan het huis te geven. Een fijne plek voor doorstromers die op zoek zijn naar extra leefruimte, een werkplek aan huis en volop mogelijkheden!

EEN SFEERVOLLE LEEFRUIMTE MET VEEL LICHTINVAL

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt op hoe licht en ruim deze is. De langgerekte indeling biedt voldoende plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde komt het daglicht volop naar binnen. De lichte visgraatvloer, strak afgewerkte wanden en moderne haard geven de woonkamer een warme, eigentijdse uitstraling. Hier kun je heerlijk ontspannen op de bank, terwijl er aan de achterzijde ruimte is voor een grote eettafel waar je samenkomt met familie en vrienden.

De keuken sluit aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een moderne stijl met houtlook kastfronten, donkere grepen en een licht werkblad. De praktische opstelling biedt veel werk- en kastruimte en beschikt over verschillende inbouwapparaten. Dankzij de grote ramen kijk je tijdens het koken naar buiten en profiteer je van prettig daglicht.

Ook buiten is er meer dan voldoende ruimte om te genieten. Vanuit de woonverdieping bereik je het royale dakterras, waar met gemak een grote eettafel en een comfortabele loungehoek passen. Daarnaast beschikt het huis over een achtertuin op het zuidoosten. De combinatie van bestrating en groen maakt de



van der giessen & van herk makelaars

Omschrijving›

tuin geschikt voor verschillende wensen.

DRIE RUIME SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en bevat ingebouwde kastruimte. Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde heeft een prettig formaat en zo ook de trap naar de vliering. Ook de derde slaapkamer is ruim genoeg om als volwaardige slaapkamer te gebruiken. Hierdoor is deze verdieping ideaal voor gezinnen, maar ook voor wie graag een extra werk- of logeerkamer heeft.

De badkamer is een fijne verrassing op deze verdieping. De moderne afwerking met grote grijze tegels en houtlook details zorgt voor een warme uitstraling. De ruime inloopdouche is voorzien van een betegelde scheidingswand met een decoratieve nis, terwijl het wastafelmeubel beschikt over twee opzetwaskommen. De grote raampartij zorgt bovendien voor prettig daglicht en geeft de ruimte een open gevoel.

EEN VEELZIJDIG SOUTERRAIN MET EXTRA RUIMTES

Een van de grootste verrassingen van dit huis bevindt zich een verdieping lager. Het souterrain biedt een indrukwekkende hoeveelheid extra ruimte met verschillende kamers die ieder hun eigen functie kunnen krijgen. Een deel is al afgewerkt, terwijl andere ruimtes nog aandacht vragen. Juist hierdoor biedt deze verdieping volop mogelijkheden om de ruimtes verder naar eigen wens in te richten.

Zo is er een mooie ruimte aanwezig die kan dienen als thuiskantoor, dankzij het ruime formaat kun je hier gemakkelijk meerdere werkplekken creëren. De ruimte heeft niet alleen zicht op de tuin, maar geeft ook via een deur doorgang tot de tuin.

Naast het kantoor bevindt zich een grote multifunctionele ruimte die nog verder afgewerkt kan worden. Deze kamer biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, speelkamer, atelier of extra werkruimte. De aanwezige ramen zorgen voor natuurlijk licht en vormen een prettige basis om hier iets moois van te maken.

Ook aan de praktische kant is gedacht. Zo beschikt het souterrain over een afzonderlijke wasruimte met een werkblad, spoelbak en opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Verder zijn er verschillende bergingen en een technische ruimte aanwezig. Een van de bergingen wordt momenteel gebruikt als werkplaats en biedt voldoende ruimte voor gereedschap, materialen en andere spullen. De grote hoeveelheid bergruimte maakt het gemakkelijk om alles netjes uit het zicht te houden.

Daarnaast is er in het souterrain een ruimte aanwezig waar de mogelijkheid bestaat om een tweede badkamer te realiseren. Daarmee kun je deze verdieping nog praktischer maken, bijvoorbeeld wanneer je regelmatig gasten ontvangt of een eigen plek voor oudere kinderen wilt creëren.

Het souterrain is hiermee niet alleen een praktische toevoeging, maar biedt ook volop mogelijkheden voor de toekomst. Of je nu vanuit huis werkt, graag klust of behoefte hebt aan extra ruimte voor je hobby's: hier kun je alle kanten op.

Met 272 m² woonoppervlakte, drie ruime slaapkamers, een royaal dakterras en een souterrain vol mogelijkheden is Steenweg 107 een huis dat je écht van binnen moet

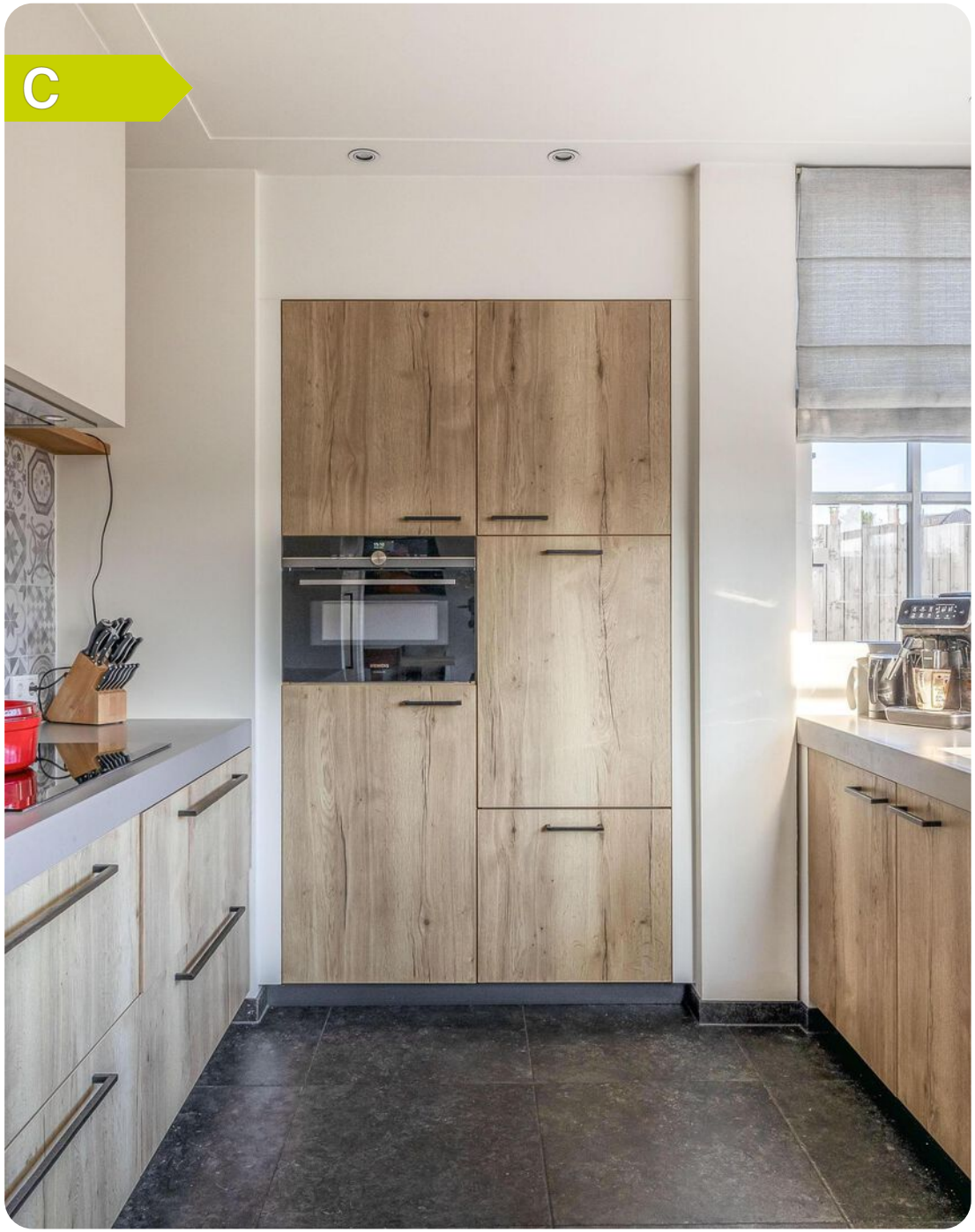


van der giessen & van herk makelaars

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
272 m²	1950	3	361 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	272 m²
Perceeloppervlakte	361 m²
Inhoud	957 m³
Bouwjaar	1950
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2010)



van der giessen & van herk makelaars











van der giessen & van herk makelaars













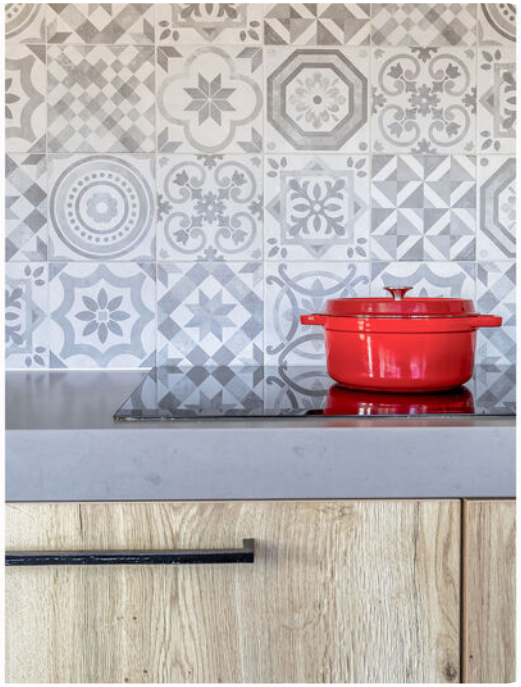
van der giessen & van herk makelaars











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







van der giessen & van herk makelaars





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









van der giessen & van herk makelaars



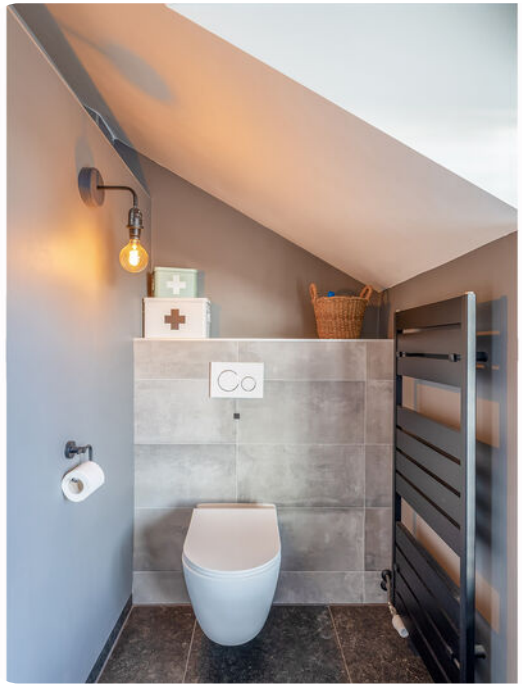




van der giessen & van herk makelaars













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

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
Steenweg 107

Postcode/plaats
4781 AN MOERDIJK

Sectie/perceel
Sectie O, nummer 1295

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
361 m²



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

Plattegrond›

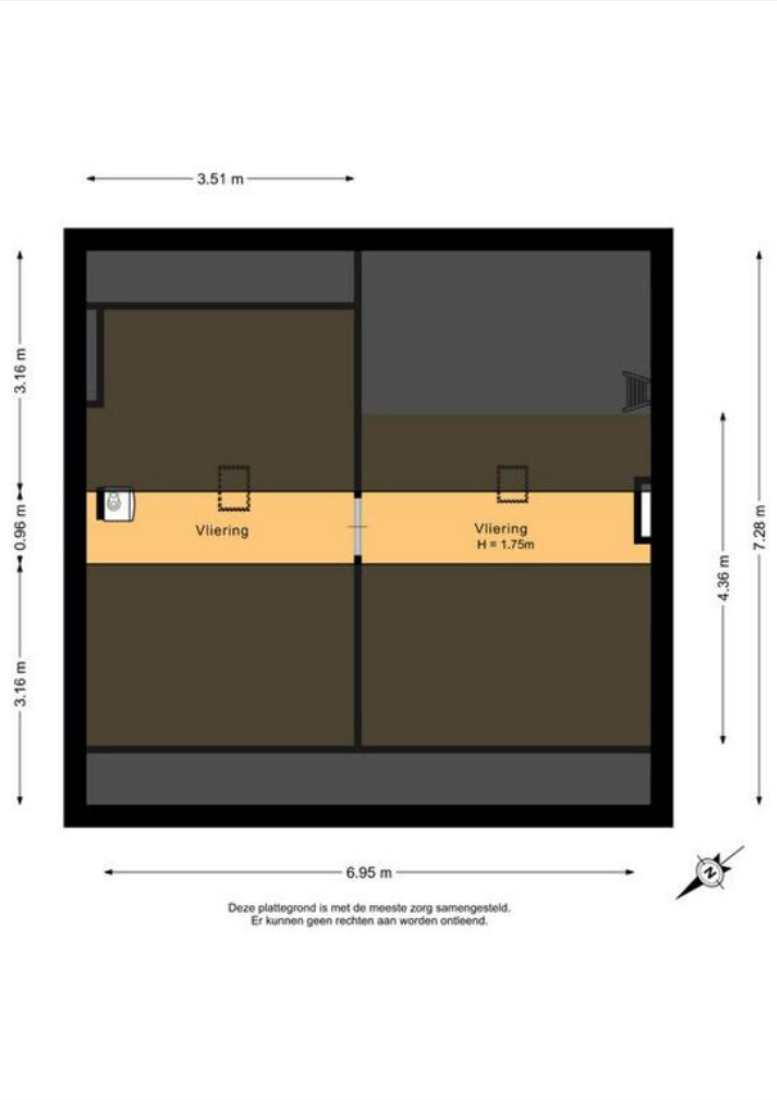




van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

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

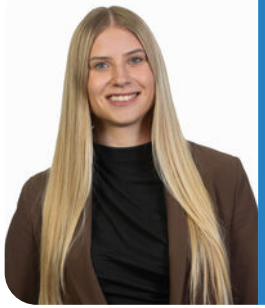
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



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