Moerdijk

Margrietstraat 10

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



te›koop›

Vraagprijs

€ 363.800,- 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›

FIJN WONEN MET DRIE SLAAPKAMERS, EEN ROYALE WOONKAMER EN EEN ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDEN!

Aan een rustige woonstraat in Moerdijk staat deze fijne tussenwoning met een woonoppervlakte van ca. 98 m² en een perceel van 162 m². Met een ruime woonkamer, een gezellige open keuken, drie slaapkamers en volop bergruimte is dit een huis met veel mogelijkheden. Hier kun je prettig wonen en tegelijkertijd het huis verder naar eigen smaak inrichten en moderniseren.

ALLE RUIMTE VOOR GEZELLIG SAMENZIJN

Wat direct opvalt bij binnenkomst in de woonkamer is de royale leefruimte. Met een lengte van ruim tien meter heb je hier alle ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De vloer met houtlook en de sierlijsten aan het plafond geven de ruimte een warme uitstraling.

De open keuken staat in direct contact met de woonkamer. Zo blijf je tijdens het koken betrokken bij alles wat er aan de eettafel gebeurt. De keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de boven- en onderkasten is er voldoende ruimte voor al je keukenspullen. De lichtkoepel zorgt voor extra daglicht.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur en toegang tot de achtertuin. In de entree vind je het toilet, de meterkast, een praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping.

DRIE SLAAPKAMERS EN VOLDOENDE BERGRUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee grootste slaapkamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en beschikken over vaste kastruimte. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als bergruimte, maar kan prima worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer.

Werk je regelmatig vanuit huis of heb je behoefte aan een extra hobbykamer? Dan biedt deze verdieping je verschillende mogelijkheden. Ook op de overloop zijn vaste kasten aanwezig, waardoor je eenvoudig spullen uit het zicht kunt opbergen.

De badkamer is voorzien van een douche en een dubbele wastafel. Dankzij het raam is er natuurlijk daglicht aanwezig.

Het huis is gebouwd in 1959 en biedt mogelijkheden om op termijn verder te moderniseren en te verduurzamen. Zo kun je stap voor stap een huis creëren dat helemaal aansluit bij jouw woonwensen.

HEERLIJK GENIETEN VAN DE ZUIDERTUIN

Zodra de eerste zonnestralen zich laten zien, is het hier heerlijk buiten zitten. De achtertuin ligt op het zuiden, waardoor je gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Een kop koffie in de ochtend, uitgebreid lunchen in de buitenlucht of gezellig barbecueën met vrienden: er is alle ruimte voor.

De tuin is grotendeels voorzien van bestrating en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. De houten erfafscheidingen zorgen voor een beschutte buitenruimte.

Omschrijving

voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het uitoefenen van een hobby.

Ook aan de voorzijde beschikt het huis over een ruime tuin, waardoor er een prettige afstand is tussen de woonkamer en de straat.

KENMERKEN:

-Tussenwoning gelegen aan een rustige woonstraat
-Woonoppervlakte ca. 98 m²
-Perceeloppervlakte 162 m²
-Bouwjaar 1959
-Twee woonlagen
-Vier kamers, waarvan drie slaapkamers
-Royale woonkamer met open keuken
-Praktische bijkeuken
-Achtertuin gelegen op het zuiden
-Ruim stenen bijgebouw met twee bergruimtes
-Verwarming middels cv-ketel uit 2005
-Energielabel E

Op deze woning is de Moerdijkregeling van toepassing. Daarnaast is het door deze regeling extra aantrekkelijk om in het dorp een woning te kopen omdat ook nieuwe huiseigenaren gebruiken kunnen maken van de Moerdijkregeling.
Vraag de makelaar of de Gemeente Moerdijk voor een toelichting

Van der Giessen & Van Herk makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



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

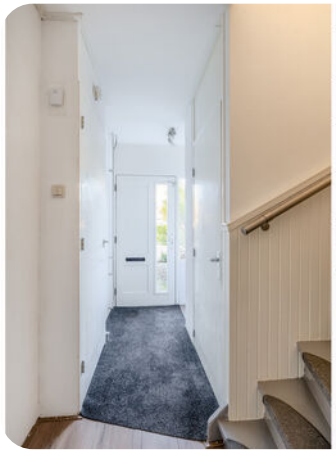
Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
98 m²	1959	3	162 m²

Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	98 m²
Perceeloppervlakte	162 m²
Inhoud	307 m³
Bouwjaar	1959
Tuin	Zuid
Verwarming	Cv ketel (2005)



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
Margrietstraat 10

Postcode/plaats
4782 AH Moerdijk

Sectie/perceel
Sectie D, nummer 1390

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

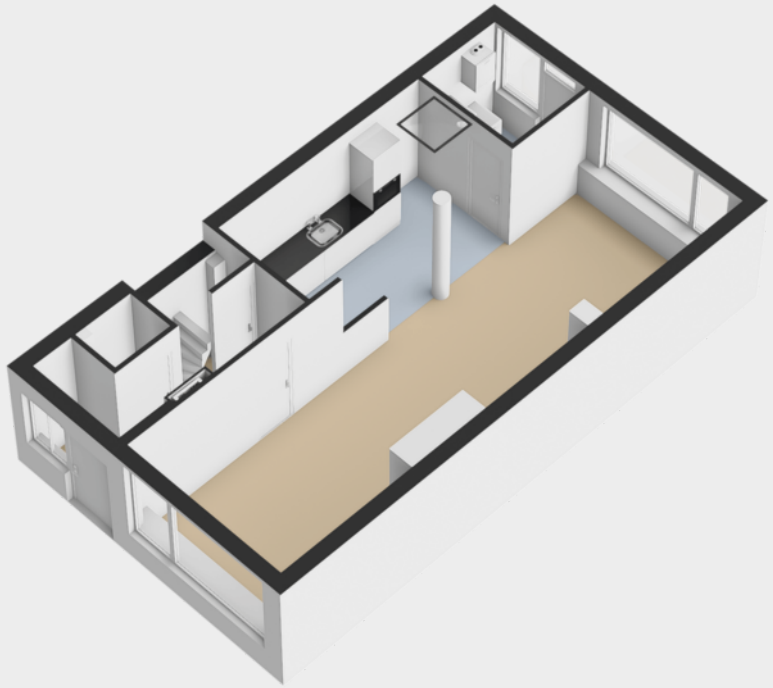
Perceelppervlakte
162 m²



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

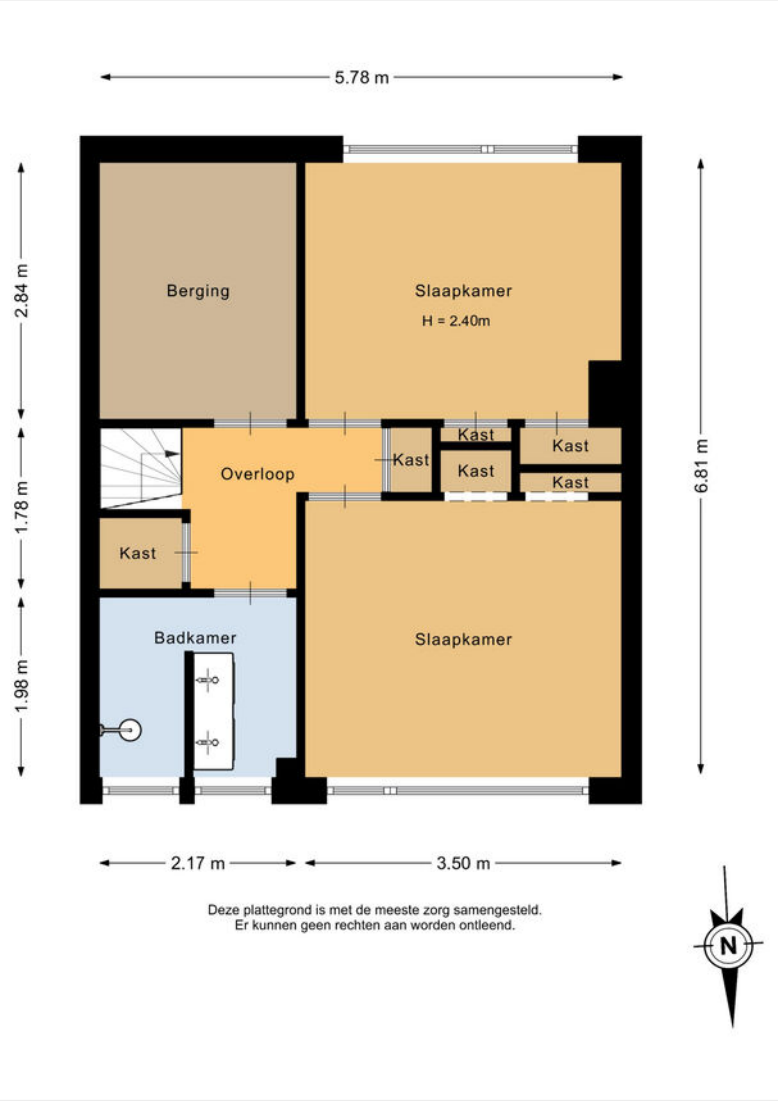
Plattegrond›





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

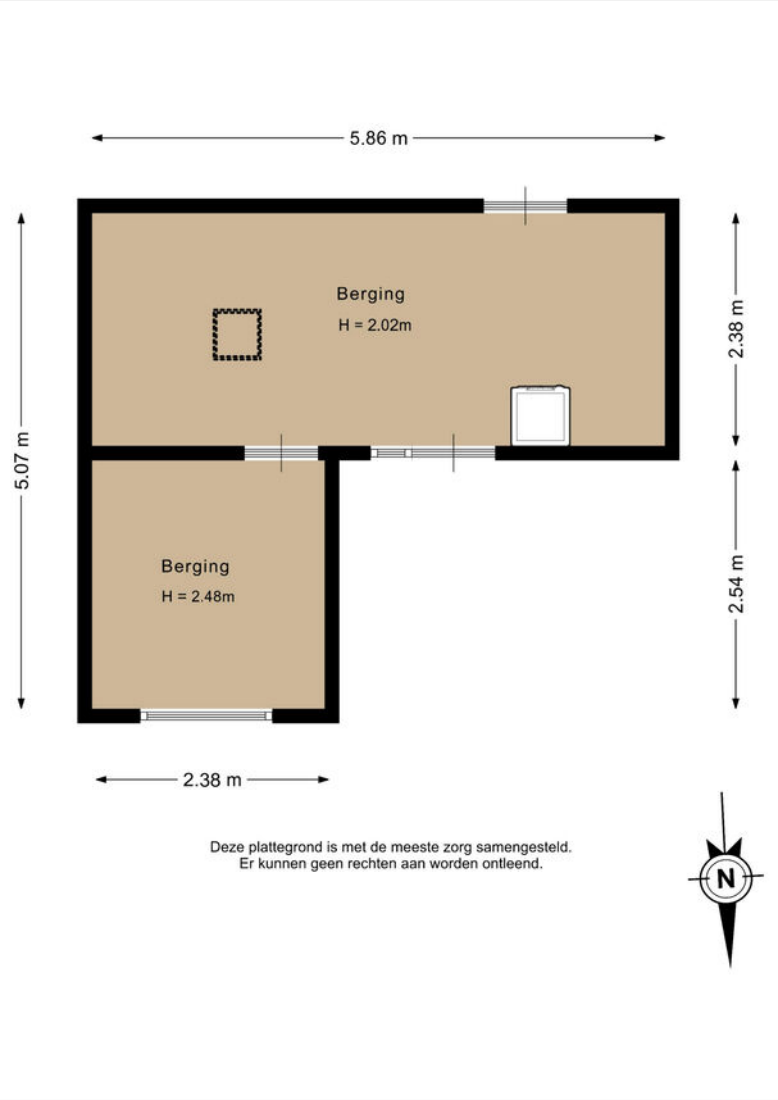
Plattegrond›

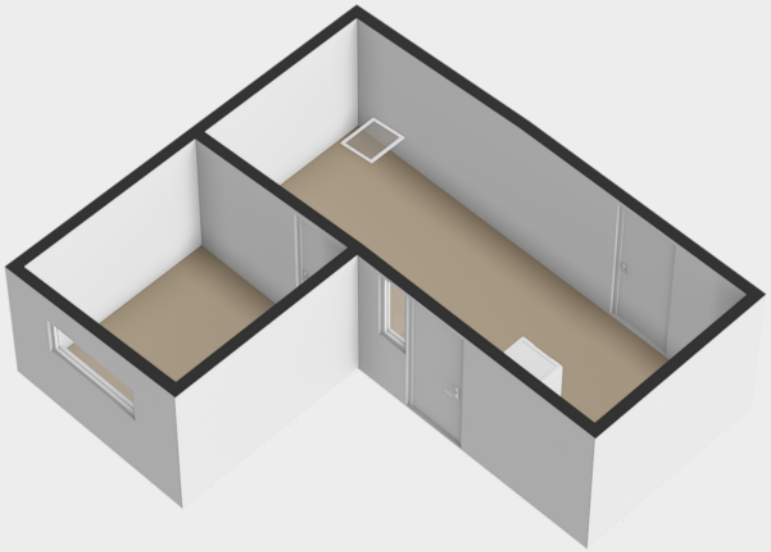




van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

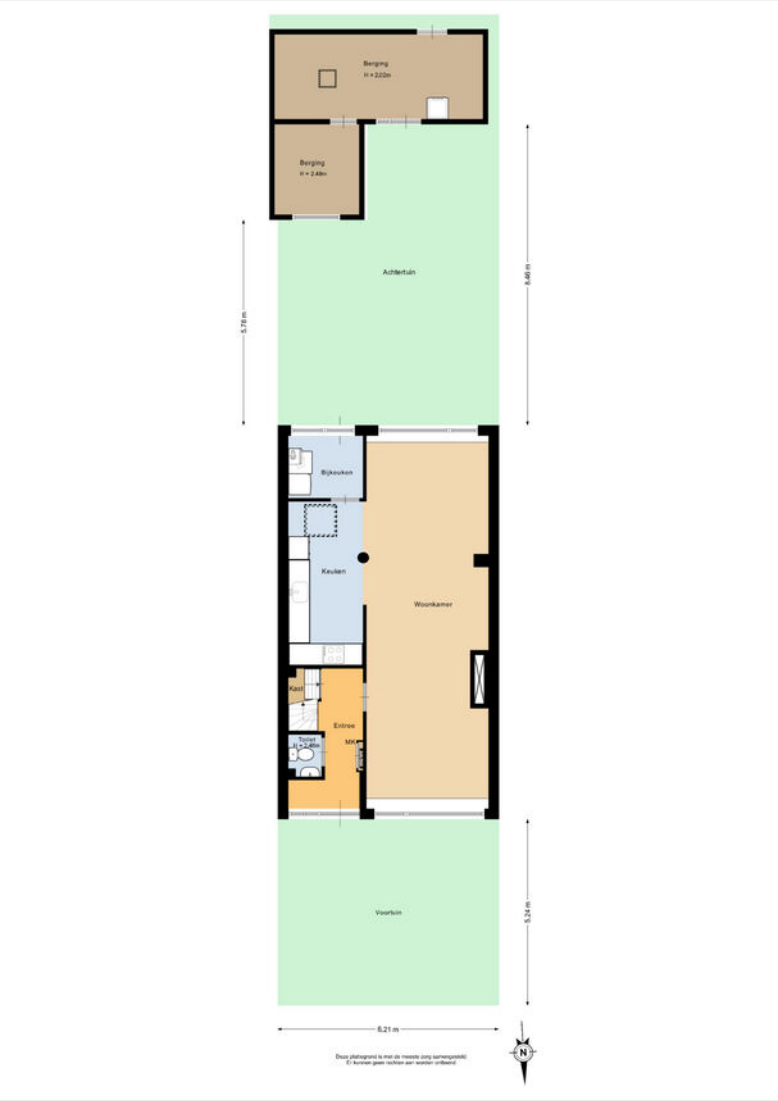
Plattegrond›

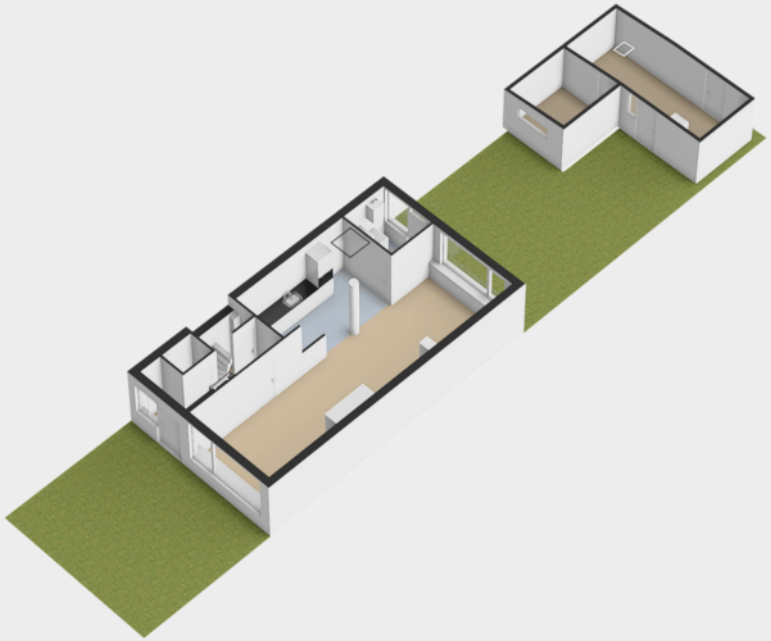




van›der›giessen›
&›van›herk›
makelaars›

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

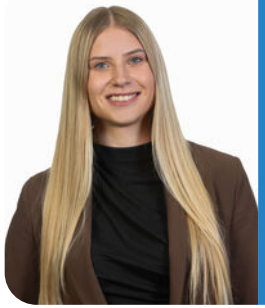
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



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