

ZUSTER REICHERTSTRAAT 23

3207 GP SPIJKENISSE



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Heerlijk riante en goed onderhouden twee-onder-eenkapwoning met genoeg slaapkamers, inloopkast, houten kozijnen met dubbelglas, 21 zonnepanelen, energielabel A+ ,moderne keuken en badkamer, deels geïsoleerde garage, parkeren op eigen terrein met oplaadpunt en in de achtertuin een overkapping met luxe buitenkeuken.

Deze goed onderhouden woning is gelegen op een perceel van 377 m² en biedt volop ruimte voor een comfortabel gezin. Deze woning is perfect voor wie op zoek is naar een rustig gelegen woning met een praktische indeling en veel buitenruimte.

Deze fantastische woning is door de huidige bewoners goed onderhouden en met gevoel voor stijl ingericht. Eventuele nieuwe bewoners hoeven zich de woning slechts nog eigen te maken. Met veel plezier laten wij u alles rustig zien. Maak daarvoor vrijblijvend een bezichtigingsafpraak.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 725.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	2-ONDER-1-KAPWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1996	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	146	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	377 M ²	WIJK:	MAASWIJK
INHOUD:	611M ²	ENERGIELABEL:	A+

MEER INFORMATIE

Met de auto ben je in een mum van tijd in Rotterdam, dankzij de goede verbindingen via de A15 en A20. Ook met het openbaar vervoer is Spijkenisse goed bereikbaar, met de metro en trein die je snel naar de grote stad brengen. Voor wie graag naar het strand gaat, is de nabijheid van de Hoek van Holland een extra pluspunt.





EXTRA INFORMATIE

KENMERKEN

- Bouwjaar 1996
- Eigen grond
- Perceel 377 m2
- Tuin op het zuiden
- Energielabel A+
- Moderne keuken | 2022
- Zonnepanelen 21x | 2023
- Houten kozijnen met dubbelglas
- Renovatie 1e verdieping | 2005
- Overkapping met buitenkeuken | 2011
- Entree aanpassen; toilet + schuifdeuren | 2020
- Buitenschilderwerk | 2021
- Elektrisch zonneschermbaan aanwezig
- Eikenvloer renovatie/schuren | 2022
- Zonnepanelen | 2023
- Elektrisch oplaadpunt | 2024
- Renovatie voortuin | 2021
- Uitbreiding en vervanging dakramen zolderverdieping | 2021
- Garage deel geïsoleerd en aanbrengen bergzolder | 2012
- Cv ketel: Remeha Tzera Matic cw5 type 'Hybride ready' | 2024
- Bij verkoop: In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief
- Oplevering in overleg; conform lijst roerende zaken

BEGANE GROND

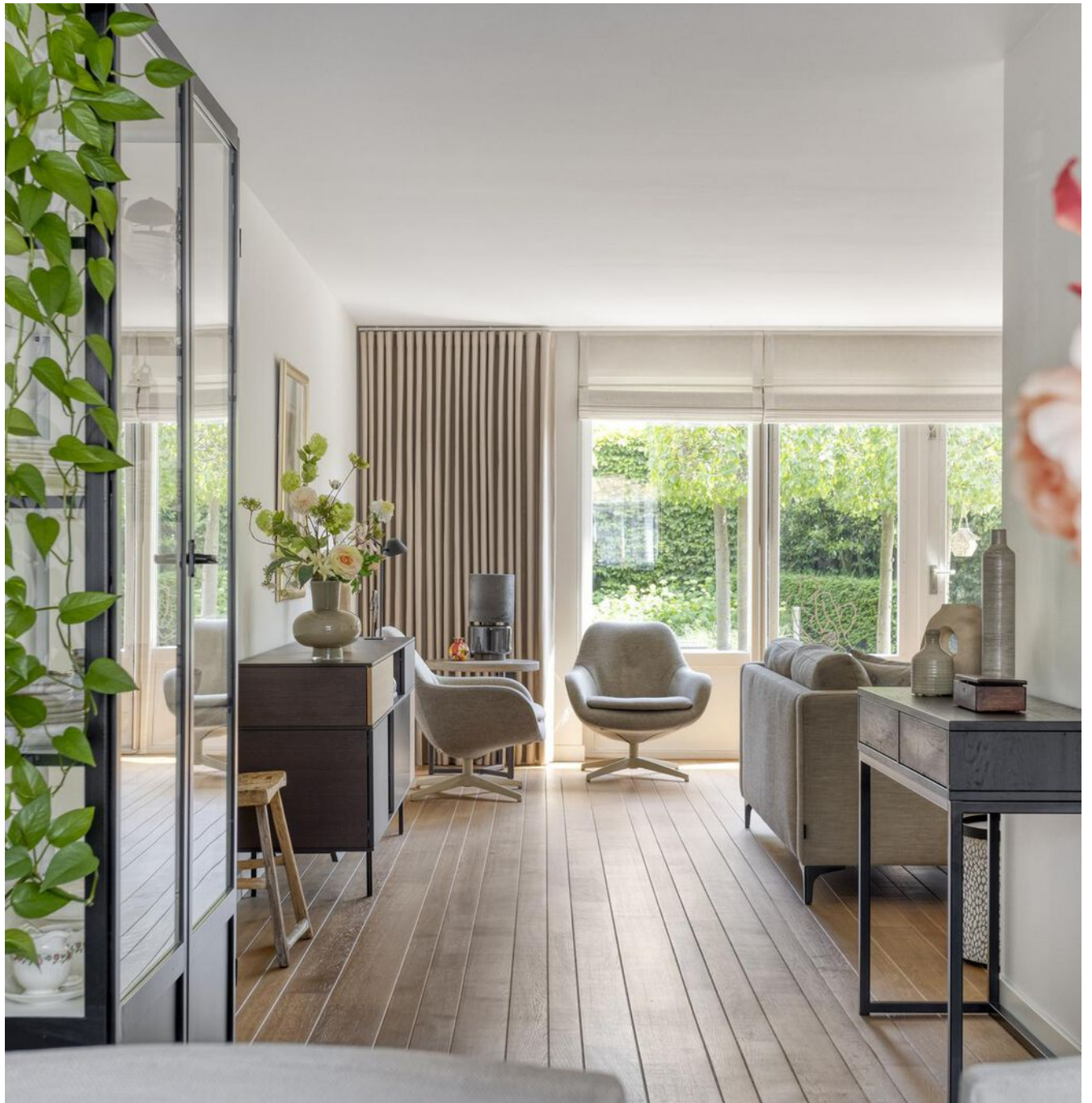
Betreed deze heerlijke woning en laat je verrassen. De entree verwelkomt je met een eigentijdse toiletruimte compleet met een fonteintje, garderobe met schuifdeur, meterkast, woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Via de hal is er toegang naar de moderne keuken en living met een prachtige eikenhoutenvloer, prettige lichtinval, uitstekende styling en een heerlijke ruimtebeleving. Meer dan voldoende ruimte voor een comfortabel zitgedeelte en ruimte voor een eettafel. Wanneer de zon schijnt, maak je de openslaande deuren open en vloeit de tuin naadloos over in deze prachtige leefruimte, waardoor je binnen en buiten perfect met elkaar verbindt.

De keuken aan de voorzijde van de woning is een echte blikvanger! Met een strak keramiek werkblad en stijlvolle witte lades en kasten, is deze keuken tot in de puntjes afgewerkt. Deze keuken is voorzien van een los inductiefornuis met Wave plafond afzuigkap, combi-oven op hoogte, grote koelkast, een geïntegreerde vaatwasser en een Quooker (Cube|2022) voor direct kokend water, wat extra gemak biedt. Deze keuken is niet alleen een lust voor het oog, maar ook bijzonder functioneel en van alle gemakken voorzien. De gehele begane grond is afgewerkt met een sfeervolle houten vloer, met uitzondering van de toiletruimte en garage.













EERSTE VERDIEPING

Wanneer je de eerste verdieping betreedt, krijg je via de royale overloop toegang tot twee ruime slaapkamers, de vergrote badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping. Alle slaapkamers zijn royaal van formaat. De ouderslaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is voorzien van een ruime inloopkast die perfect is ingericht met zowel hang- als leggedeeltes voor hem en haar. De andere slaapkamers biedt eveneens voldoende ruimte om te ontspannen en tot rust te komen. De badkamer straalt met zijn volledig betegelde wanden een stijlvolle en moderne sfeer uit. Hier vind je alles wat je nodig hebt voor optimaal comfort: een inloopdouche met wastafelmeubel met lades voor voldoende opbergruimte. De wastafelkraan geeft het geheel een strak en eigentijds ontwerp. Voor extra comfort is er elektrische vloerverwarming en designradiator die de ruimte heerlijk verwarmen. Het toilet en de mechanische ventilatie maken deze badkamer helemaal compleet en praktisch in gebruik.







TWEEDE VERDIEPING

Wanneer je de tweede verdieping betreedt, kom je op een overloop met een praktische technische ruimte. Hier bevinden zich de opstellingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie, de cv-ketel alles netjes bij elkaar. De derde slaapkamer beslaat het andere deel van de zolderverdieping en is voorzien van een dakkapel en dakraam. Aan beide zijden van de kamer zijn knieschotten geplaatst, perfect voor het opbergen van koffers of kerstspullen.





DE TUIN

De achtertuin, is werkelijk een plaatje en vormt de perfecte aanvulling op de uitstraling van het woonhuis. Met evenveel zorg en aandacht is deze tuin aangelegd en onderhouden. De tuin is voorzien van fraaie klinkers, volwassen beplanting die het hele jaar door kleur en levendigheid toevoegen. Daarnaast beschikt de tuin over een mooie overkapping met luxe buitenkeuken met een Belgisch hardstenen aanrechtblad, spoelbak en elektrische boiler. Wat deze plek ideaal maakt om te ontspannen en te genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

De voortuin biedt voldoende parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein, en er is zelfs een oplaadpunt aanwezig voor elektrische voertuigen.











DE GARAGE

De garage, met een oppervlakte van 19 m² is een ideale plek voor het opbergen van fietsen, tuinspullen, gereedschap en meer. De garage heeft ook een deur die direct toegang biedt tot de tuin, waardoor het gemakkelijk is om je tuingereedschap en materialen te bereiken. En vanaf de oprit eventueel door de garagedeur. Of je nu een handige klusser bent of gewoon extra opbergruimte nodig hebt, deze garage is de perfecte aanvulling op deze woning. De garage is deels geïsoleerd en voorzien van een zolder te betreden via een vlizotrap.













PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur									
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Allesbrander				X	- gordijnrails	X			
Houtkachel				X	- gordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- overgordijnen	X			
Designradiator(en)	X				- vitrages				X
Radiatorafwerking				X	- rolgordijnen	X			
Verlichting, te weten					- lamellen				X
- inbouwspots/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- losse (hang)lampen		X			- vouwgordijn woonkamer	X			
- plafonnières		X			-				X
-				X					
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- losse kasten op zolder, boekenkast kleine slaapkamer		X			- parketvloer	X			
- Alle kasten en legplanken in de garage	X				- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen				X	- magnetron				X
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer		X		
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder		X			-				X
- toiletborstel(houder)		X			-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad				X	Kluis			X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(Voordeur)bel			X						X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- Close in boiler keukenblok in de tuin	X			
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto	X								
Kast tuingereedschap	X				Tuin - Inrichting				
buitencamera in de achtertuin i.s.m. voordeurbel			X		Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	keukenblok in de tuin	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					-				X
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
lamp bij de voordeur	X				Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
- slanghaspel	X								

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

NOORDKADE 15

3201 AZ SPIJKENISSE

☎ 0181-692333

✉ SPIJKENISSE@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)