WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

ROOSJE VOSSTRAAT 14 • SPIJKENISSE

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

funda NVM

DYNAMIS Ooms.com Makelaars

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Sfeervol en ruimtelijk wonen in de geliefde wijk Maaswijk!

Altijd al willen wonen in één van de meest geliefde wijken van Spijkenisse? Deze fijne ruime gezinswoning ligt op steenworp afstand van winkelcentrum Maaswijk, basisscholen en een bushalte. Een ideale locatie voor jong en oud!

De woning beschikt over vier goede slaapkamers, een moderne keuken en moderne badkamer, een heerlijke zonnige tuin met veel privacy en plaats voor de auto in de voortuin (2023).

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.

Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1989
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2019)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
125 m²

perceeloppervlakte
219 m²

inhoud
522 m³

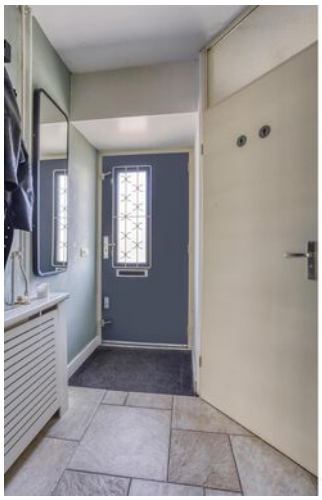
aantal woonlagen
4

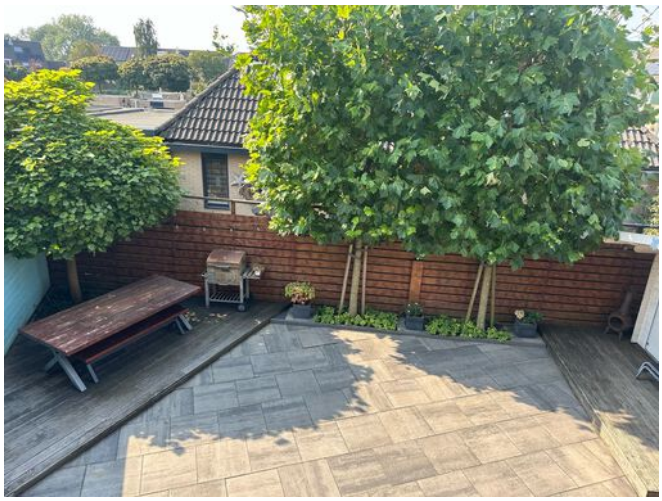
slaapkamers
4

badkamer
1

inpandige ruimte
11 m²

TOTO

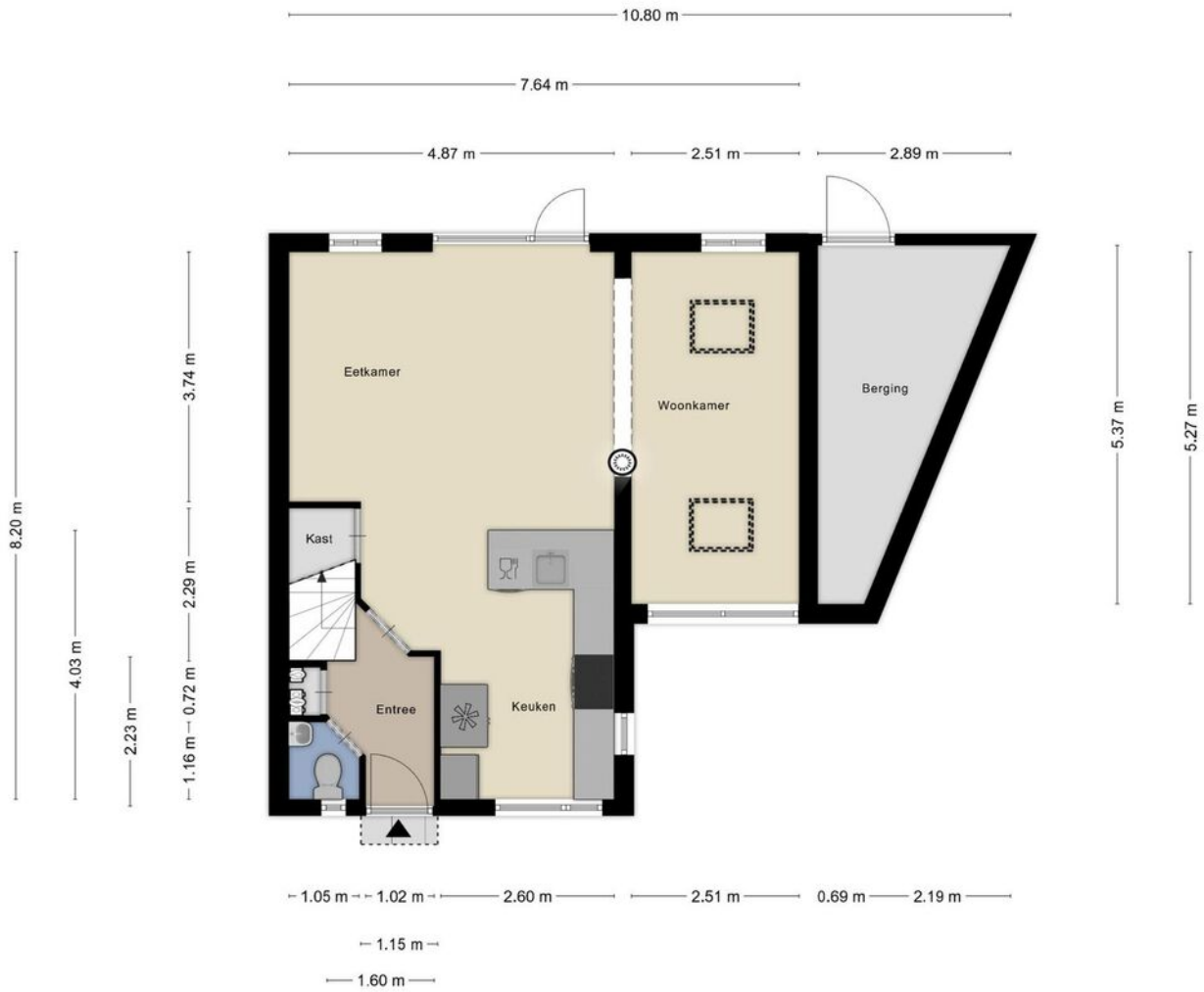




FEYENOORD

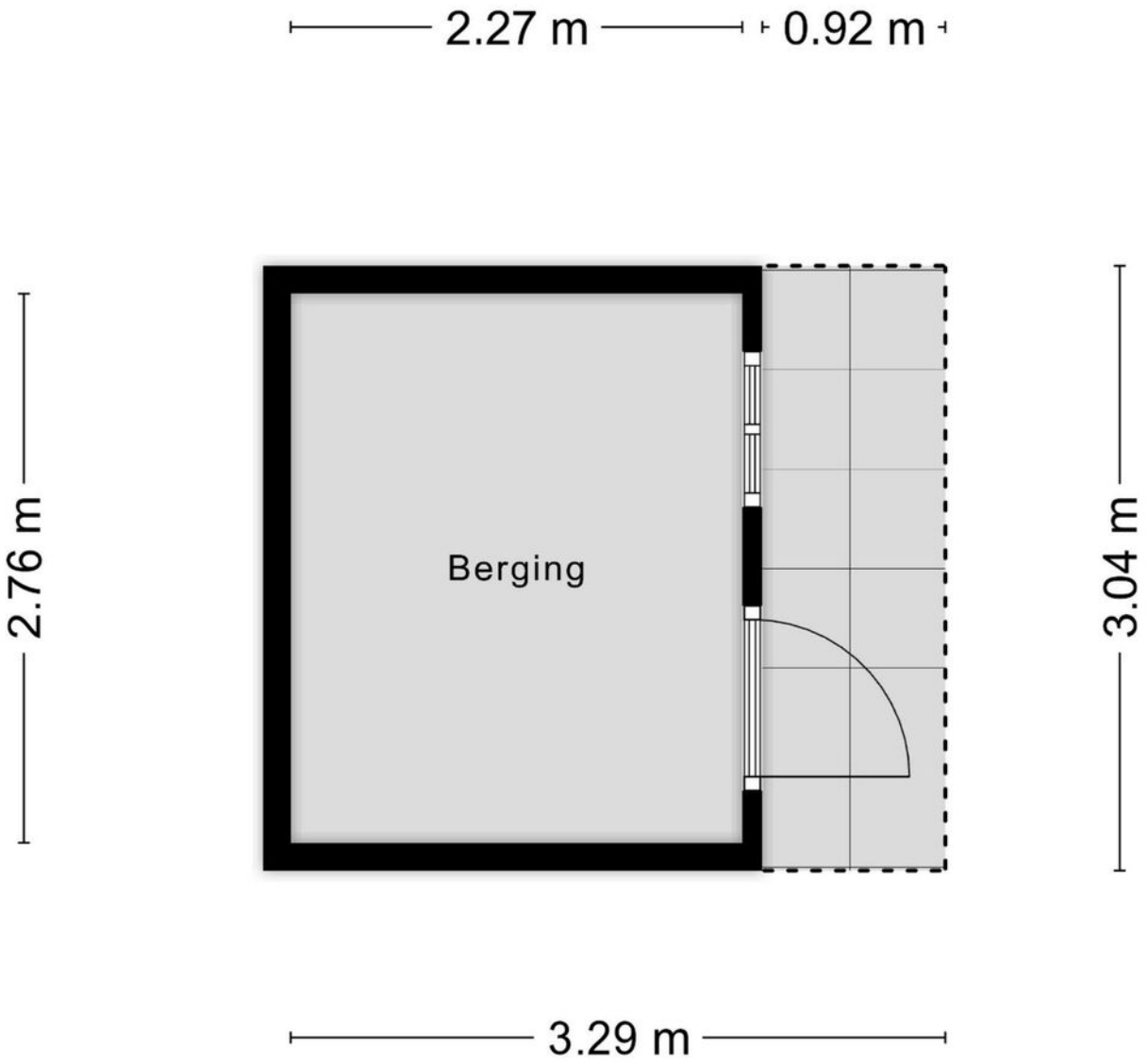
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

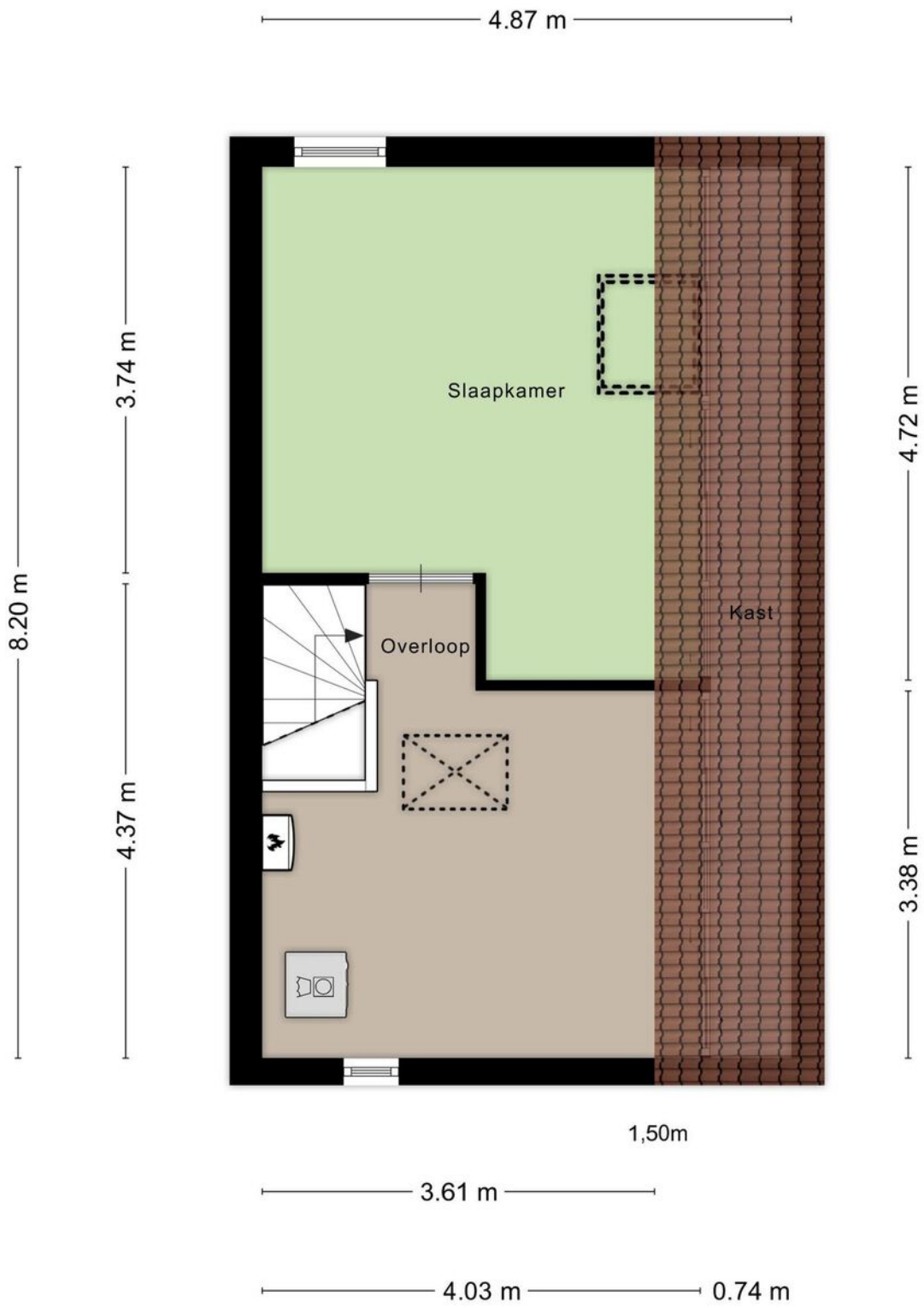


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

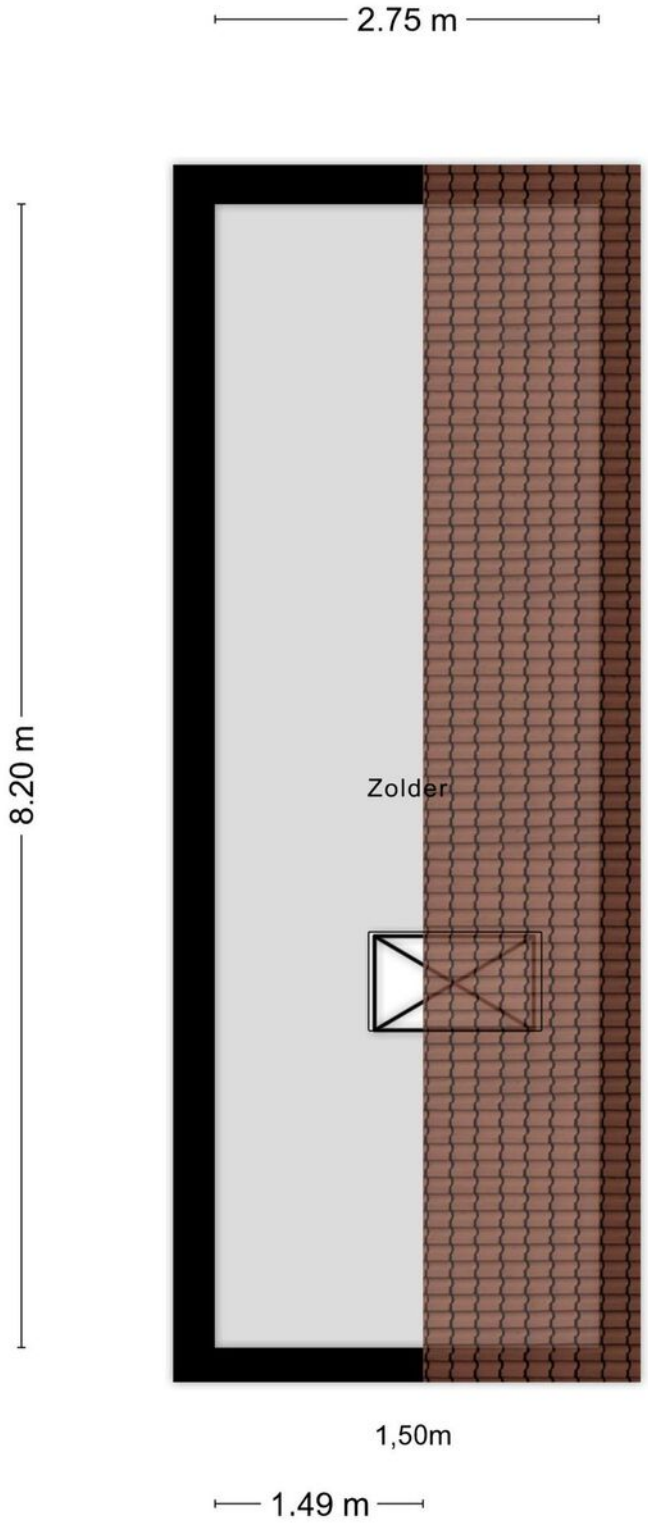
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Sfeervol en ruimtelijk wonen in de geliefde wijk Maaswijk!

Altijd al willen wonen in één van de meest geliefde wijken van Spijkenisse? Deze fijne ruime gezinswoning ligt op steenworp afstand van winkelcentrum Maaswijk, basisscholen en een bushalte. Een ideale locatie voor jong en oud!

De woning beschikt over vier goede slaapkamers, een moderne keuken en moderne badkamer, een heerlijke zonnige tuin met veel privacy en plaats voor de auto in de voortuin (2023).

Indeling:
Begane grond:
Via de entree bereik je de hal met meterkast, deels betegeld toilet met fontein en trapopgang.

De moderne zwarte glazen deur brengt je naar de royale tuingerichte woonkamer, die extra ruim is doordat de voormalige garage erbij is betrokken. Hierdoor zijn een gezellige zit- en televisiehoek ontstaan met hoge plafonds met daklichten.

De nieuwe L-vormige open keuken (2022) aan de voorzijde van de woning is voorzien van een donker kunststof werkblad en houtlook kasten met zwarte apparatuur waaronder een inductiefornuis met heteluchtoven met afzuigkap, een Amerikaanse koelkast/vriezer, een vaatwasser en een close-in boiler. Aansluitend is er ruimte voor een grote eettafel.

De begane grond is geheel voorzien van een lichte plavuizen vloer met 3-groeps vloerverwarming (tot aan de tv-hoek). Via de tuindeur stap je de onderhoudsvriendelijke achtertuin in, voorzien van houten berging, zij-ingang, buitenkraan en buitendouche. De gehele begane grond is voorzien van rolluiken.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, alle voorzien van rechte gevels en rolluiken.

De geheel betegelde badkamer (2022) beschikt over een wastafelmeubel, designradiator, hangend toilet, openslaand raam en een ruime douchehoek met regendouche.

Tweede verdieping:
Ruime overloop, ideaal als werk-, sport-, of hobbyplek, met toegang tot de royale bergzolder via een vlizotrap. Hier bevinden zich ook de opstelling voor de cv-ketel (Intergas, 2019), de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

droger.

De ruime vierde slaapkamer, momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer, heeft zowel een kopgevelraam als een groot dakraam en is, net als de overloop, voorzien van een nette laminaatvloer.

Bergzolder:
De bergzolder strekt zich uit over de gehele lengte van de woning en heeft een nokhoogte van 2,46 meter: ideaal voor al je opslagbehoeften!

Bijzonderheden:
• Heerlijke, beschut gelegen achtertuin op het zuidwesten, grenzend aan een groen plantsoen met speeltuin
• Elektrische rolluiken aanwezig op nagenoeg alle ramen
• Houten chalet en schuur aan de zijkant van de woning voor extra bergruimte
• Buitenkraan aan achterzijde inclusief buitendouche
• Elektrische laadpaalvoorzieningen aanwezig in de straat
• Oplevering in overleg, mogelijk vanaf circa september/oktober 2025

Pak deze kans en maak van deze sfeervolle woning jouw nieuwe thuis!

BIJZONDERHEDEN:
* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze ruime woning. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

TOT SLOT
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. Ooms Spijkenisse behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

DÉ NVM-MAKELAAR IN SPIJKENISSE MET 10 VESTIGINGEN IN JOUW REGIO

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meerdere kasten vliering, kleding kast zolder, kleding kast elke slaapkamer blijft achter.	X		
- Kasten tuinhuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.

1. Nu je op huizenjacht bent, is het belangrijk dat je weet wat je te besteden hebt. In welke prijsklasse kun je gaan zoeken? Laat een berekening maken via de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs, waardoor je vlot en nauwkeurig weet wat je financiële mogelijkheden zijn.

2. Nu je weet hoeveel je kunt en wilt betalen zien we dat deze droomwoning binnen je budget past. Wat fijn! Met dit budget voor ogen is dan nu het spannende moment aangebroken om een bod uit te brengen op je nieuwe thuis.

3. Je bod is geaccepteerd. Gefeliciteerd! Verdiep je nu in een goede taxateur en notaris om je droomwoning definitief eigen te maken. De sleutels naar je eigen plek zijn binnen handbereik.

4 Bereid je verhuizing voor. Denk niet alleen het inpakken van de dozen, maar regel ook alvast je snelle internet verbinding. Netflix moet natuurlijk wel mee. Klaar met verhuizen? Kijk dan nog eens kritisch naar je verzekeringen.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw huis, jouw leven, jouw toekomst. Dus het enige juiste advies dat we kunnen geven is er één dat exact past bij jou. Bij jouw situatie, bij de fase in je leven, bij wat jij belangrijk vindt, bij je karakter zelfs. Zo ver gaan we.

Er zijn namelijk heel wat zaken die je je afvraagt wanneer je op zoek bent naar een nieuw huis. Heb je nog een woning, dan wil je weten of je daarvan nog overwaarde hebt. Je wilt hoe dan ook weten wat er voor jou verandert en wat er financieel allemaal gaat gebeuren. Daarom zijn we uitermate geïnteresseerd in jouw verhaal.

Onafhankelijk

Het is goed om te weten dat je bij ons terecht kunt voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en elk ander advies waar een financieel aspect aan zit. Ook belangrijk: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je een woning koopt, verbouwt of verduurzaamt: een hypotheek moet passen bij je persoonlijke situatie. Koop je geen woning via ons? Maakt niet uit! Wij helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. Ook voor het oversluiten kun je bij ons terecht.

Verzekeringen

Of je starter bent of niet, ook voor verzekeringen geldt: het hangt af van jouw situatie. Ben je nog jong, dan kan je levensverzekering (overlijdensrisico-verzekering) goedkoper uitpakken. Houdt, naast de hypotheek-premie en overlijdensrisicoverzekering, rekening met een paar tientjes per maand voor een opstalverzekering, inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering.

Financieel advies is maatwerk. Dat geven we je voor financiële weerbaarheid in elke fase van je leven. Je persoonlijke adviseur helpt je bij het maken van de beste keuzes voor nu en later.

Ik wil mijn huis **verkopen**

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop.
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop.
- Lokale en landelijke dekking en marketing.

Ik wil een huis **kopen**

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoop-makelaar mee.

- Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies.
- Jouw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat.
- Tijdig advies en raad op de juiste momenten.

Ik wil mijn huis laten **taxeren**

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van jouw hypotheek heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- Objectief en betrouwbaar.
- Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning.
- Tegen een aantrekkelijk tarief!

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Spijkenisse op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**

Chantal Poot
Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-22499491
088-4240228 | c.poot@ooms.com

Joost van Duin
Kandidaat Makelaar

06-51384470
088-4240227 | j.van.duin@ooms.com

Marielle Vergouwe
Makelaar

06-13600355
088-4240270 | m.vergouwe@ooms.co

Anita Kiss
Commercieel Binnendienst Medewerker

0181-692333 | a.kiss@ooms.com

Esther Lazet
Commercieel Binnendienst Medewerker

088-4240196 | e.lazet@ooms.com

Edo van der Wouden
Financieel Adviseur

088-4240146 | e.vd.wouden@ooms.com

Desiree Loot-Planken
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240229 | d.loot.planken@ooms.com

Britt van Klaveren
Commercieel Medewerker Wonen

088-4240210 | b.v.klaveren@oom.com

Ludmilla Carlier
Makelaar

06-83137664
088-4240107 | l.carlier@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor particulieren geldt dat er van een juridische overeenkomst pas sprake is als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

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). Koper heeft de mogelijkheid, in samenspraak met de verkoper, om 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.

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 (bijvoorbeeld verkrijgen financiering) wordt met elkaar besproken 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.

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 heeft de verkoper van een woning een mededelingsplicht en 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.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden alseen 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.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard-regels, 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 bank-garantie) 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 aan-beveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bank-garantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Notariskeuze koper
Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Disclaimer
Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. 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 interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927

OOMS makelaars

10 vestigingen:
regionale kennis en...

...specialistische kennis in heel Rijnmond.

175 medewerkers staan voor je klaar.

Jaarlijks worden er **1114** woningen verkocht en **366** verhuurd.

1815 verzekeringen afgesloten.

993 taxaties uitgevoerd.

1247 hypotheken afgesloten.

115 bedrijfsruimtes verkocht.

1336 nieuwbouwwoningen verkocht.

En jij? Jij wordt ontzorgd tijdens het hele proces.

Met een **8,9** beoordeeld op Funda.

Samen hebben we bijna **100 jaar** aan ervaring en kennis.

Meer weten of heb je vragen?
Hier start jouw avontuur.

Ooms, alles onder controle. Van A tot Z.

Ooms.com Makelaars
DYNAMIS

BLIJF OP DE HOOGTE

Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsrotterdam

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit

Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 692 23 33

NVM funda DYNAMIS Ooms.com Makelaars