

Papaverpad 1  
Spijkenisse  
Vraagprijs € 699.000 k.k.



den>rooijen>  
&>van>herk>  
makelaars>



te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>te>koop>





# Omschrijving

Papaverpad 1 te Spijkenisse

Uniek vrijstaand woonhuis met de exploitatie van een Bed & Breakfast op een riant perceel van circa 600m<sup>2</sup> eigen grond!

Prima onderhouden en sinds 2013 vrijwel geheel verbouwde en gerenoveerd woonhuis met twee in pandige garages van in totaal 39m<sup>2</sup> met elektrische deuren, twee ruime chalets/logeer accommodaties met eigen sanitair blok, parkeren op eigen terrein, vernieuwd dak met 24 stuks zonnepanelen en gelegen op een prettige locatie in Spijkenisse Noord met een goede ontsluiting naar de A15. Tevens op loopafstand van winkelcentrum Spijkenisse, het Havenplein met diverse restaurants en cafés, Theater De Stoep en openbaar vervoer.

Indeling:

Begane grond:

Entree zijkant, royale woonruimte/living met gezellige bar van circa 72m<sup>2</sup>, toegang naar de tuin aan de voorzijde middels openslaande deuren. Deze ruimte heeft een hoog plafond en is v.v. een gave houtkachel. Aansluitend komt u in de royale eetkamer/multifunctionele ruimte met pooltafel. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de ruime slaapkamer, de twee in pandige garages en de horeca keuken met toegang tot de bijkeuken met afwasmachine. Voorts via de gang met separaat toilet komt u bij de bijkeuken en berging aan de achterzijde alsmede de moderne en riante badkamer met ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, hangend tweede toilet, designradiator en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping is er nog circa 88m<sup>2</sup> woonruimte welke gebruikt kan gaan worden (momenteel niet toegankelijk), Daarnaast is er nog 166m<sup>2</sup> met een beperkte stahoogte van kleiner dan 1,50meter.

Kortom een uniek object met nog vele mogelijkheden zoals het realiseren van extra





# Omschrijving

slaapkamers op de begane grond en eerste verdieping.

Buitenzijde:

Keurig aangelegde en bestratte tuin rondom de woning v.v. degelijke schuttingen op betonpalen.

Tevens treft u hier de twee logeer accommodaties.

Logeer accommodatie 1:

Betreft een geïsoleerd chalet (2016) met aangebouwde overkapping en buitenkeuken. Deze logeer accommodatie is circa 12m<sup>2</sup> groot en is in 2020 voorzien van een eigen sanitair blok met douche en toilet.

Logeer accommodatie 2:

Betreft een geïsoleerd chalet (2019) met keuken en een aangebouwde overkapping. Deze logeer accommodatie is circa 17m<sup>2</sup> groot en is in 2020 voorzien van een eigen sanitair blok met douche en toilet.

Bijzonderheden:

- Riant en uniek vrijstaand woonhuis;
- Mogelijkheid tot verdere exploitatie van de B&B;
- Woonoppervlakte: 198m<sup>2</sup>
- Mogelijkheid tot verdere uitbreiding van het woonoppervlakte;
- Bouwjaar: 1961 (sinds 2013 grotendeels verbouwd en gerenoveerd);
- Twee logeer accommodaties met eigen sanitair blok en keuken;
- Nieuw en geïsoleerd dak v.v. 24 zonnepanelen (2020);
- Vrijwel geheel v.v. dubbele beglazing en HR glas;
- Verwarming middels houtkachel, Pellet kachel en elektrische verwarming;
- Twee inpandige garages met elektrische overhead-deuren;

- Gunstige ligging ten opzichte van centrum Spijkenisse;
- Goede ontsluiting naar de A15;
- Oplevering: In overleg

Toelichtingsclausule NEN2580:

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.

"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."

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



## Kenmerken



Woonoppervlakte

**198 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1961**



Slaapkamers

**1**



Energie label

**C**

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Woonoppervlakte</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	593 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	1243 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1961
<b>Tuin</b>	
<b>Garage</b>	inpandig
<b>Verwarming</b>	elektrische verwarming, houtkachel (-)
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

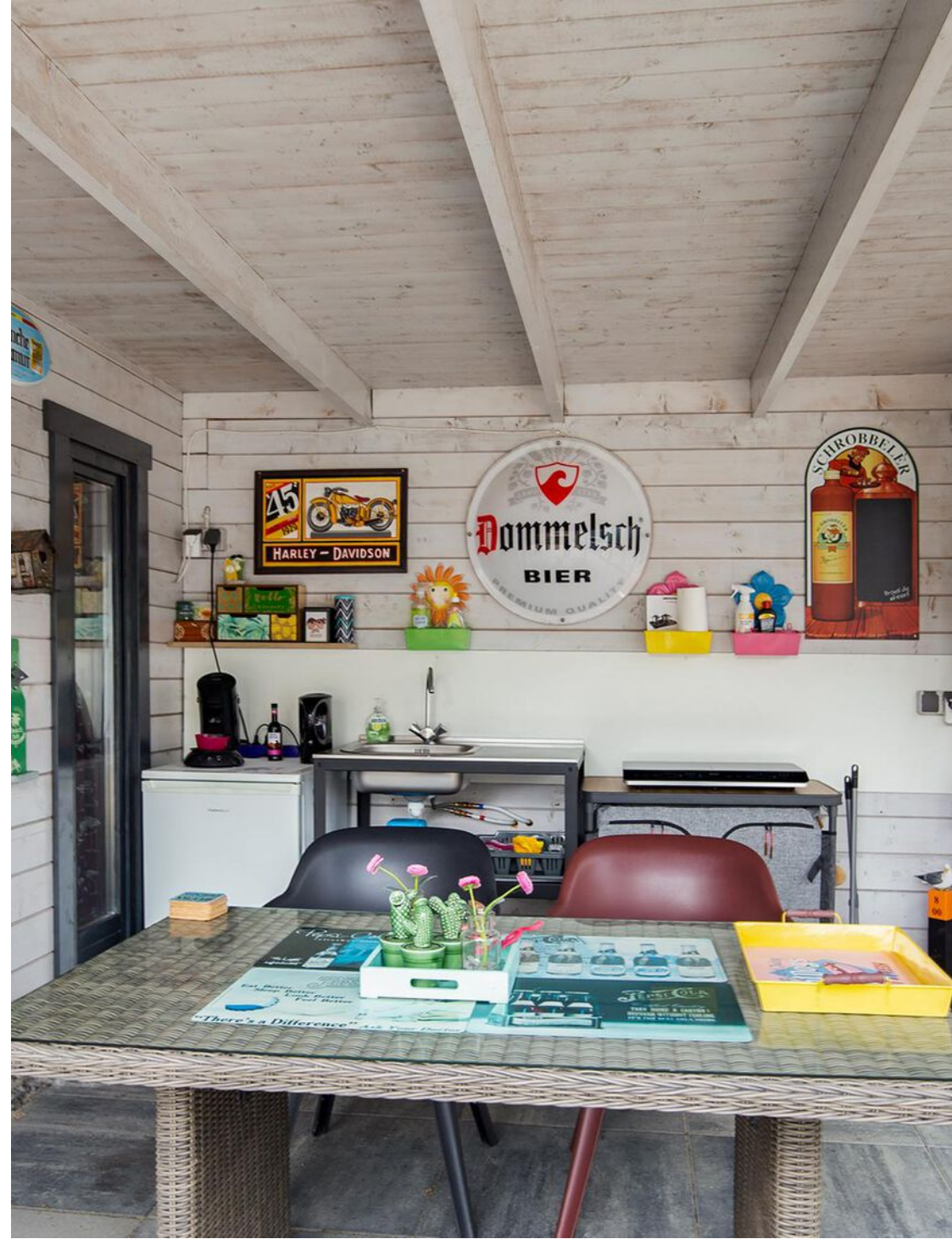


















Ruimte > voor > jouw > toekomst >





# Virtueel bezichtigen

Klik op onderstaande iPads, of ga naar onze website, voor het bekijken van de woningvideo en/of HouseQube 3D model.





# Kadastrale gegevens

## Adres

Papaverpad 1

## Postcode/plaats

3202 JR Spijkenisse

## Sectie/perceel

Sectie E, nummer 6669

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

## Perceelpervlakte

593 m<sup>2</sup>



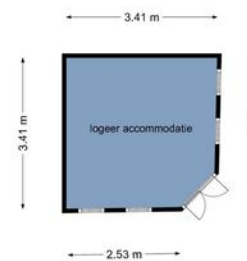




# Plattegrond



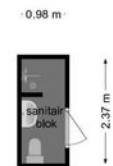
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



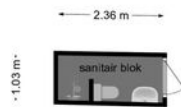
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



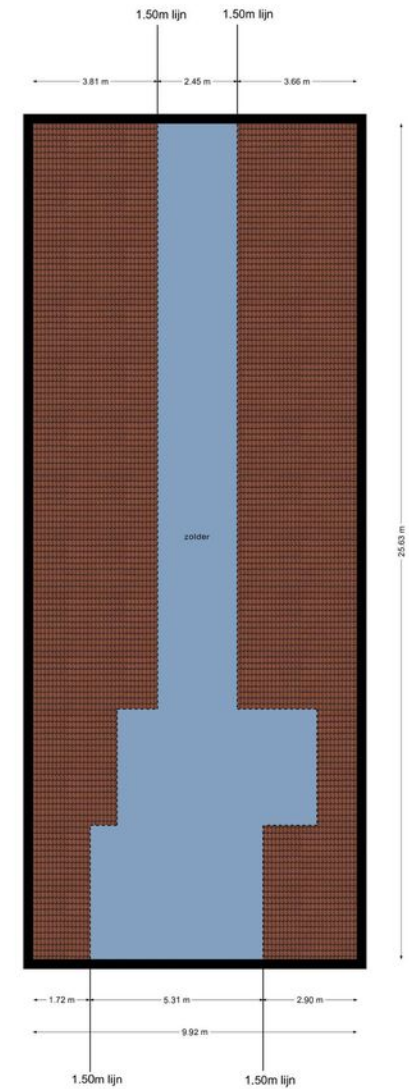
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Verkoopprocedure

## Snel en 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. En we zijn niet alleen thuis in de regio. 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 bij jou in de buurt:

**Den Rooijen & Van Herk Makelaars: 0181 637 660**





## Ons team



### Jasper den Rooijen

Directeur Spijkenisse /  
NVM Makelaar

06-58954010  
jasper@denrooijenenvanherk.nl



### Lianne Jansen

Vastgoedadviseur

06-30330933  
lianne@denrooijenenvanherk.nl



### Isabella Louwerens

Commercieel Binnendienst  
Medewerker

0181-637660  
isabella@denrooijenenvanherk.nl



### Bas Hokke

Vastgoedadviseur

06-47403337  
bas@denrooijenenvanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen?  
Neem nu contact met ons op!**

0181 637 660  
info@denrooijenenvanherk.nl  
www.denrooijenenvanherk.nl



# 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 hypotheek, 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.

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 ontleen.





den>rooijen>  
&>van>herk>  
makelaars>



## Contactgegevens

0181 637 660

[info@denrooijenenvanherk.nl](mailto:info@denrooijenenvanherk.nl)

[denrooijenenvanherk.nl](http://denrooijenenvanherk.nl)