

# Welkom thuis.



KONINGINNEWEG 76 • OUD-BEIJERLAND



Vraagprijs  
€ 950.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**





---

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

Onder architectuur verbouwde en vergroot herenhuis. Het originele woonhuis is waanzinnig in oude stijl verbouwd met respect voor de oude details en verduurzaamd met de beste installaties van nu. Dit unieke pand is in 2007 en 2018 met maar liefst 110m<sup>2</sup> woonoppervlakte uitgebreid aan de achterzijde.

Hier ziet u de moderne architectuur terug. Deze combinatie gaat u echt versteld doen staan. Dit is met recht uniek wonen, mét een zeer royaal perceel grond in het centrum van Oud-Beijerland. De bovenverdieping is in 2021 met smaak verbouwd.

Toen is ook de moderne badkamer geplaatst. Daarnaast is de verdieping toen voorzien van een praktische waskamer/kledingkamer. We nodigen u graag uit voor een persoonlijke rondleiding, u zult versteld staan van de kwaliteit, het licht en de ruimte.

Deze woning heeft energielabel A+++.



## Woning

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1925
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	west
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp, houtkachel (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren





woonoppervlakte  
**240 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**992 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**889 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**3**



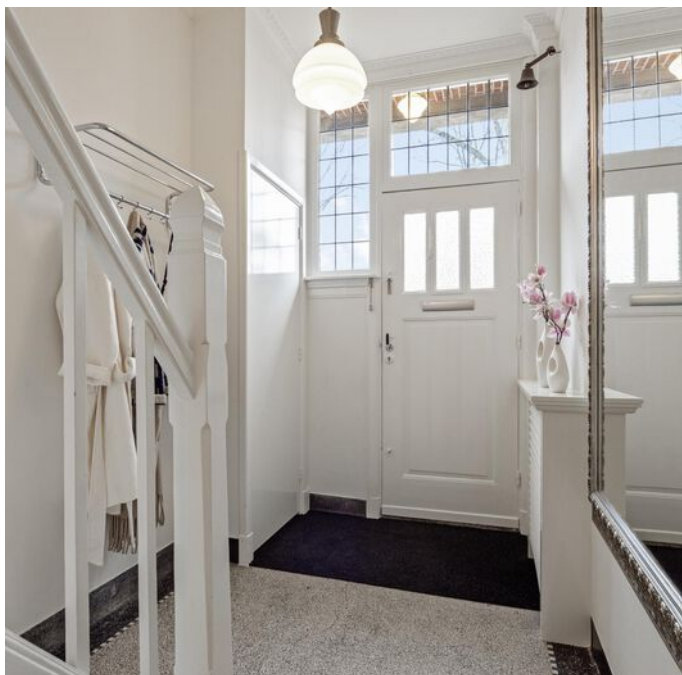
badkamer  
**1**



inpandige ruimte  
**-**



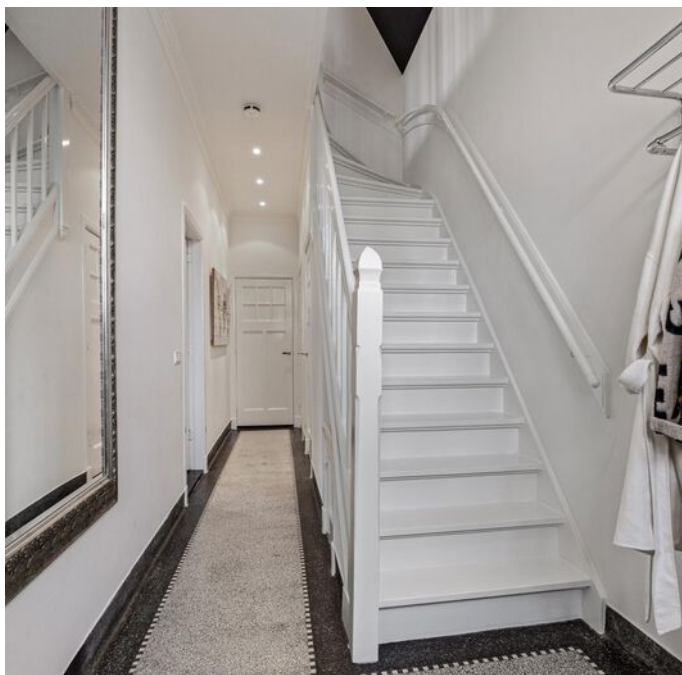




## Begane grond

Stap binnen via de entree/hal voorzien van granieten vloer, die ruimte biedt aan een handige trapkast. Hier vindt u ook de opstelplaats voor de hybride warmtepomp, een omvormer voor de zonnepanelen en een moderne, luxe toiletruimte uit 2007.

De begane grond verwelkomt u verder met een scala aan smaakvolle ruimtes. Een zeer sfeervolle voorkamer met een knusse houtkachel, charmante daklijsten en ornamenten en stijlvol en tot in de puntjes afgewerkt. Daarna betreedt u de middenkamer, deze ruimte is voor verschillende doeleinden te gebruiken. Vervolgens komen we nu in de moderne aanbouw welke in 2018 is aangebouwd. Licht en ruimte zijn hier volop aanwezig. De eetkamer biedt een fijne plek om met een grote groep te 'tafelen'. In deze ruimte zijn maatwerk inbouwkasten gerealiseerd.







## Begane grond

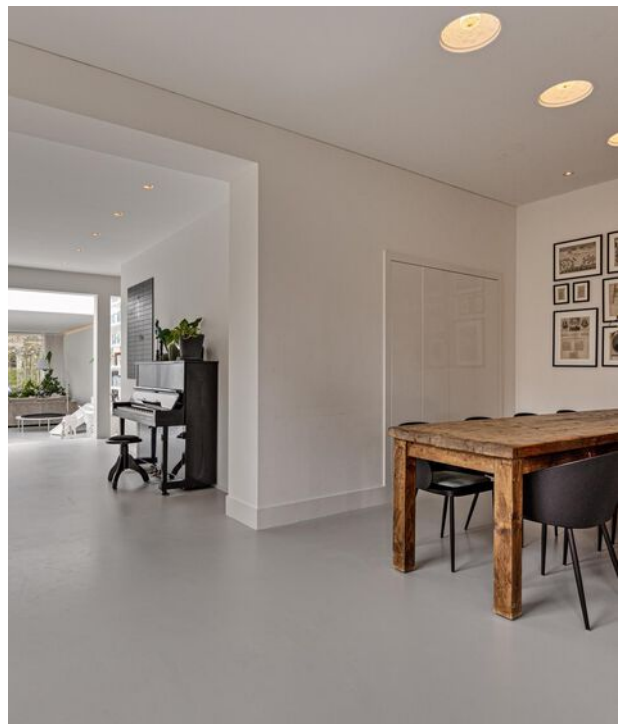
De adembenemende leefkeuken, is een ware chef's delight, compleet met luxe apparatuur met onder andere stoomoven, combi-oven, wijnklimaatkast en meer.

Tussen de keuken en de tweede woonkamer is een ruimte gecreëerd waar uzelf kunt genieten van een goed boek of waar de kinderen hun huiswerk kunnen maken. Deze tussenruimte is voorzien van een lichtstraat in het plafond, wat ook weer een bijzonder mooi effect geeft. De lichtstraat is voorzien van automatische screens.

De aangrenzende tweede woonkamer biedt een gezellige plek om te ontspannen. Hier ervaart u een prachtige lichtinval en uitzicht op de privé gelegen tuin.

De waaninnige glazen pui aan de zij- en achterkant kan vanuit de hoek worden geopend. Hier wordt binnen en buiten écht met elkaar verbonden.











---

# Tuin

De tuin is maar liefst 60 meter lang en bij de woning 10 meter breed. Daarna is de tuin 25 meter breed.

Waar u ook bent in de tuin, of u nu onder de fruitbomen zit, een potje schaak speelt, of geniet in de zon op het terras, er is veel rust en privacy.

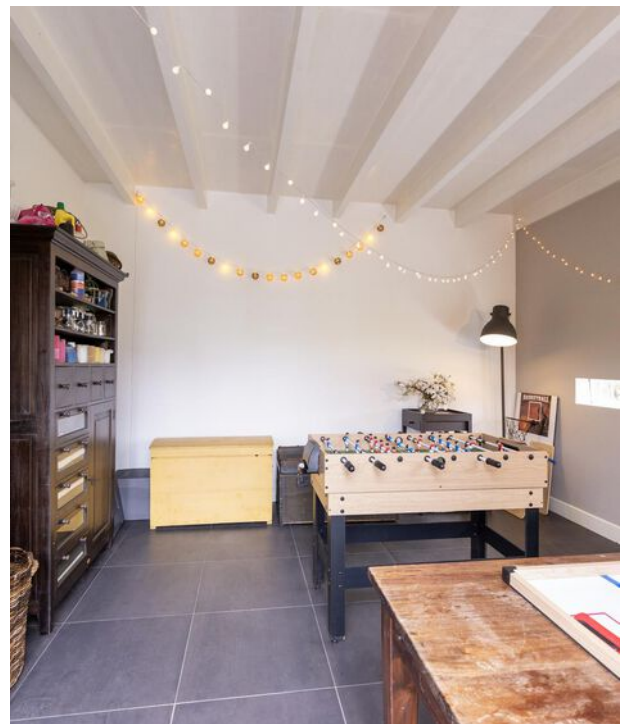
De tuin voorzien van een berging voor fietsen, tuingereedschap etc. Er is daar elektra aanwezig. Verder is er ook een hobbytuinkamer gerealiseerd. Ideaal voor een feestje, uw oudere kinderen of gewoon om zelf te genieten van de rust en de prachtige tuin.







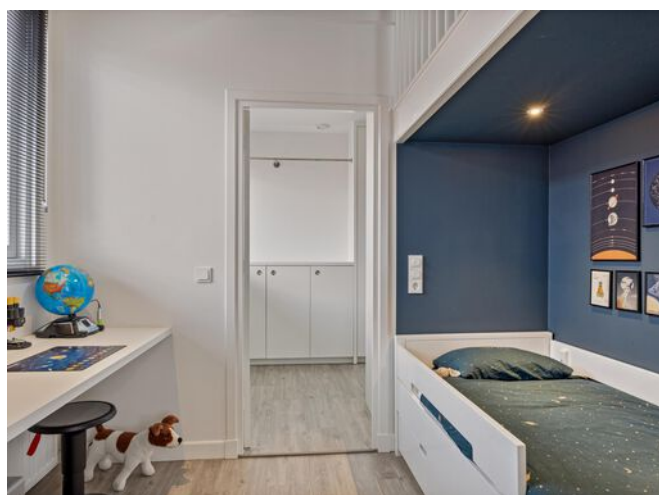
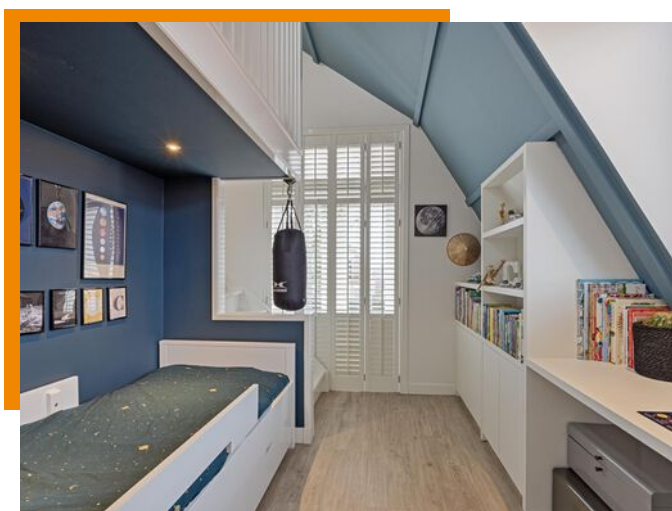






# 1e verdieping

Naast de badkamer is een kastenkamer gecreëerd, met ook daar maatwerk inbouwkasten (o.a. voorzien van strijkplank). In de knieschotten op de gang is een ruimte voor de wasmachine en droger (wasmachine-aansluiting). De andere twee speelse slaapkamers zijn aan de voorzijde te vinden. Slaapkamer één is te bereiken via de kastenkamer en is speels ingericht met een vide. Een droomkamer voor elk kind! Slaapkamer 2 is ook slim ingericht waardoor er een sfeervolle kinderkamer is gemaakt.









# 1e verdieping

De eerste verdieping is ook volledig vernieuwd en na-geïsoleerd in 2021. Door een dakkapel te plaatsen is hier veel extra ruimte gecreëerd. De moderne badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, Corian badmeubels, ligbad, luxe toilet en aparte ruimte met een badmeubel en een inloopdouche (deze is af te sluiten van de rest van de badkamer). De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en zeer smaakvol ingericht. Ook deze kamer is voorzien van vaste kasten.

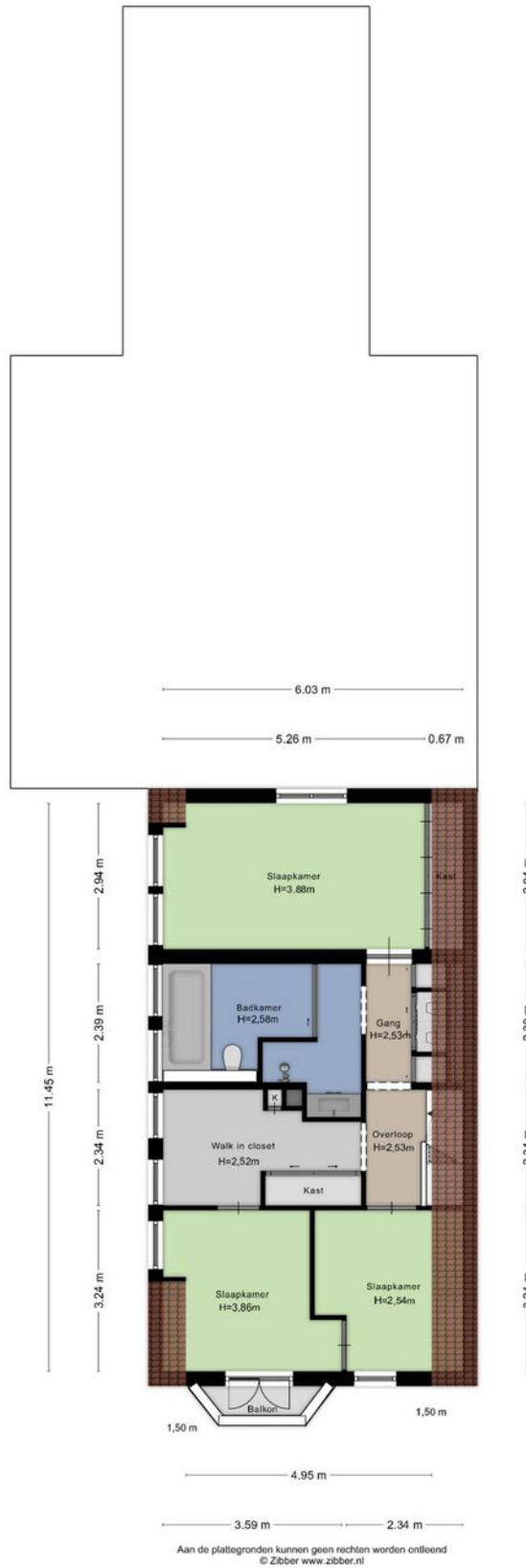




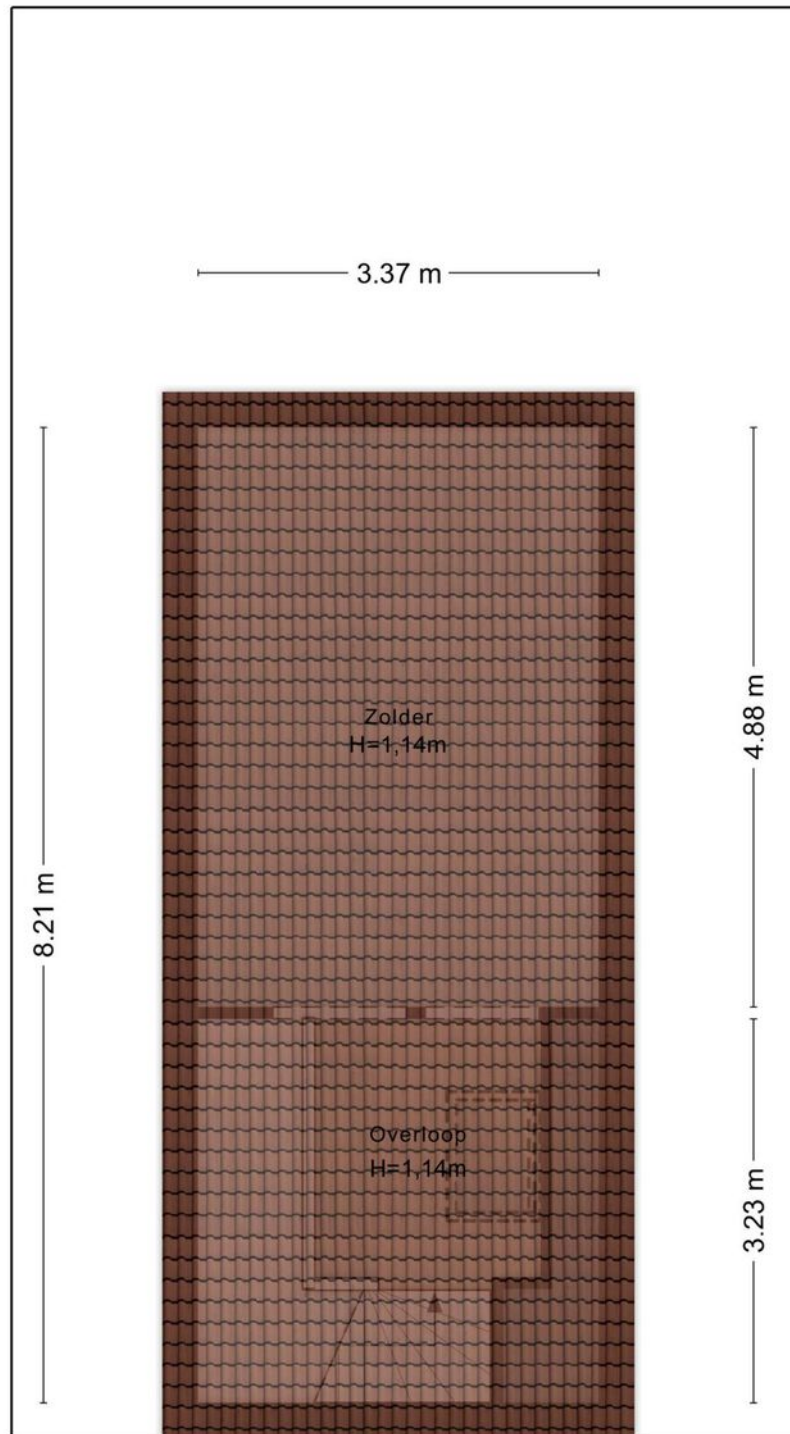
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond





# Plattegrond

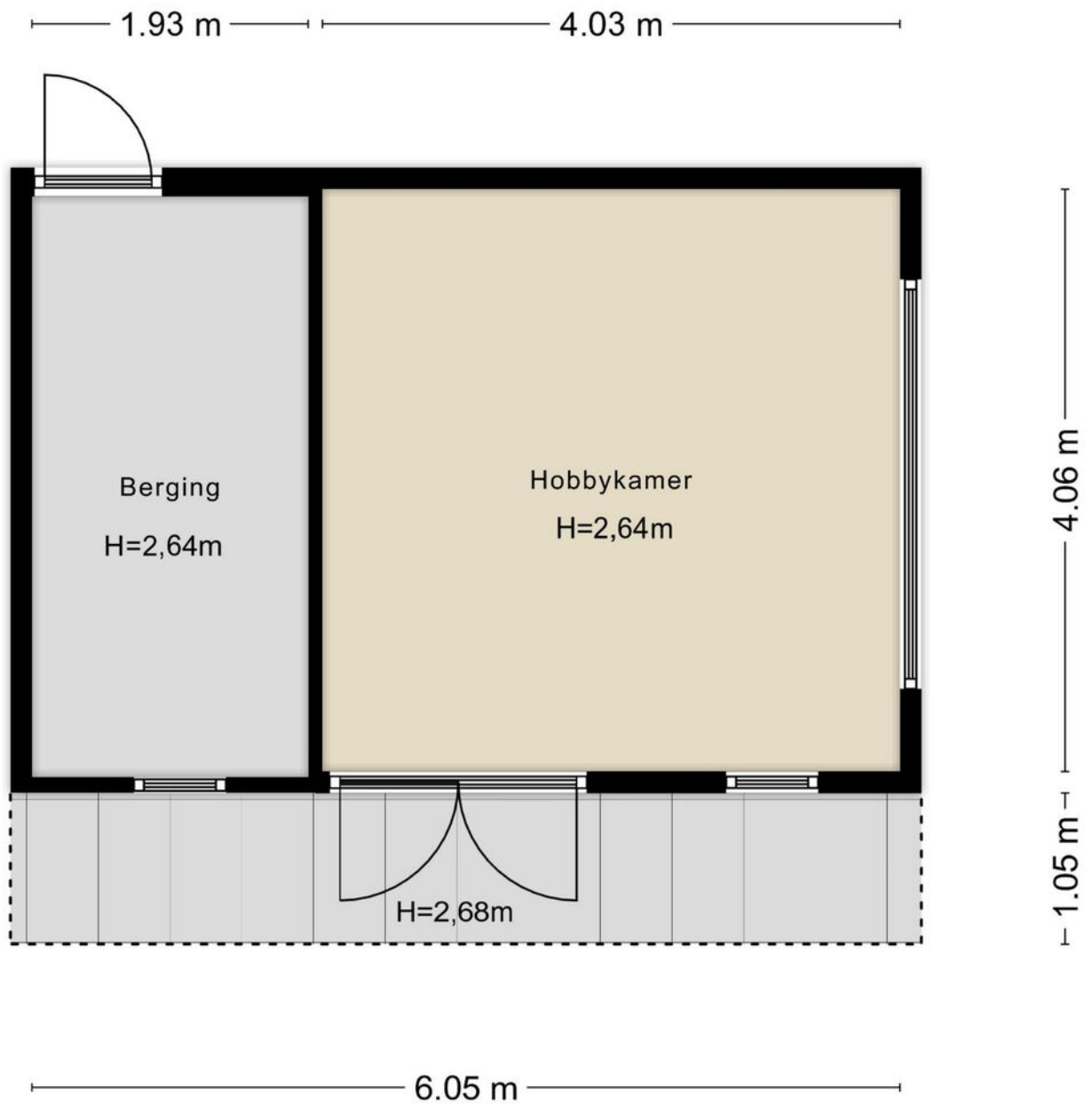


2.47 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Onder architectuur verbouwde en vergroot herenhuis. Het originele woonhuis is waanzinnig in oude stijl verbouwd met respect voor de oude details en verduurzaamd met de beste installaties van nu. Dit unieke pand is in 2007 en 2018 met maar liefst 110m<sup>2</sup> woonoppervlakte uitgebreid aan de achterzijde. Hier ziet u de moderne architectuur terug. Deze combinatie gaat u echt versteld doen staan. Dit is met recht uniek wonen, mét een zeer royaal perceel grond in het centrum van Oud-Beijerland. De bovenverdieping is in 2021 met smaak verbouwd. Toen is ook de moderne badkamer geplaatst. Daarnaast is de verdieping toen voorzien van een praktische waskamer/kledingkamer. We nodigen u graag uit voor een persoonlijke rondleiding, u zult versteld staan van de kwaliteit, het licht en de ruimte.

Deze woning heeft energielabel A+++.

## Locatie

Het centrum van Oud-Beijerland is erg gezellig en vol leven met een diversiteit aan restaurants en cafés, de sfeervolle historische haven én een grote variatie aan winkels. Oud-Beijerland is het grootste dorp van de Hoeksche Waard en heeft een centrumfunctie voor de hele Hoeksche Waard. Vanuit de achtertuin loopt u in een paar minuten naar het heerlijke rustige Laningpark, of naar het gezellige centrum. Op korte afstand zijn veel goede basisscholen, middelbare scholen en sportverenigingen te vinden. De snelweg A29 ligt 10 autominuten van het dorp en de A16 ligt op 20 autominuten rijden. Eigenlijk heeft Oud-Beijerland alles wat je nodig hebt.

## Indeling/plattegrond

De klassieke nieuwe knipvoegen (2022), zinken goten en de nette aangelegde voortuin laten u al direct zien dat de woning in perfecte onderhoudsstaat is. Vanaf de voorkant ziet u al een kleine knipoog van de vergroting aan de achterzijde. Maar eerst nemen we u mee naar de originele woning, welke tot in de puntjes is afgewerkt en gemoderniseerd met respect voor de stijl van toen. Stap binnen via de entree/hal voorzien van granieten vloer, die ruimte biedt aan een handige trapkast. Hier vindt u ook de opstelplaats voor de hybride warmtepomp, een omvormer voor de zonnepanelen en een moderne, luxe toiletruimte uit 2007.

De begane grond verwelkomt u verder met een scala aan smaakvolle ruimtes. Een zeer sfeervolle voorkamer met een knusse houtkachel, charmante daklijsten en ornamenten en stijlvol en tot in de puntjes afgewerkt.

Daarna betreedt u de middenkamer, deze ruimte is voor verschillende doeleinden te gebruiken. Vervolgens komen we nu in de moderne aanbouw welke in 2018 is aangebouwd. Licht en ruimte zijn hier volop aanwezig. De eetkamer biedt een fijne plek om met een grote groep te 'tafelen'. In deze ruimte zijn maatwerk inbouwkasten gerealiseerd.



De adembenemende leefkeuken, is een ware chef's delight, compleet met luxe apparatuur met onder andere stoomoven, combi-oven, wijnklimaatkast en meer.

Tussen de keuken en de tweede woonkamer is een ruimte gecreëerd waar uzelf kunt genieten van een goed boek of waar de kinderen hun huiswerk kunnen maken. Deze tussenruimte is voorzien van een lichtstraat in het plafond, wat ook weer een bijzonder mooi effect geeft. De lichtstraat is voorzien van automatische screens.

De aangrenzende tweede woonkamer biedt een gezellige plek om te ontspannen. Hier ervaart u een prachtige lichtinval en uitzicht op de privé gelegen tuin.

De wanden zijn strak gestuukt, de vloer voorzien van moderne gietvloer en ook het lichtplan is goed uitgevoerd en uitgedacht.

De waaninnige glazen pui aan de zij- en achterkant kan vanuit de hoek worden geopend. Hier wordt binnen en buiten écht met elkaar verbonden.

#### De eerste verdieping

De eerste verdieping is ook volledig vernieuwd en na-geïsoleerd in 2021. Door een dakkapel te plaatsen is hier veel extra ruimte gecreëerd. De moderne badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, Corian badmeubels, ligbad, luxe toilet en aparte ruimte met een badmeubel en een inloopdouche (deze is af te sluiten van de rest van de badkamer). De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en zeer smaakvol ingericht. Ook deze kamer is voorzien van vaste kasten. Naast de badkamer is een kastenkamer gecreëerd, met ook daar maatwerk inbouwkasten (o.a. voorzien van strijkplank). In de knieschotten op de gang is een ruimte voor de wasmachine en droger (wasmachine-aansluiting). De andere twee speelse slaapkamers zijn aan de voorzijde te vinden. Slaapkamer één is te bereiken via de kastenkamer en is speels ingericht met een vide. Een droomkamer voor elk kind! Slaapkamer 2 is ook slim ingericht waardoor er een sfeervolle kinderkamer is gemaakt.

#### De tuin

De tuin is maar liefst 60 meter lang en bij de woning 10 meter breed. Daarna is de tuin 25 meter breed. Een fantastische totale oppervlakte van 992 m<sup>2</sup>, midden in het centrum van Oud-Beijerland. Geurende bloesem, kwetterende vogels en het geluid van ritselende bladeren. Waar u ook bent in de tuin, of u nu onder de fruitbomen zit, een potje schaak speelt, of geniet in de zon op het terras, er is veel rust en privacy. Kinderen kunnen zich uitleven in hun eigen 'speeltuin' (trampoline en speeltoestel) of op het grasveld. Door de waanzinnige glazen achterpui kunt u genieten van uw eigen schilderij-achtig uitzicht op de tuin. Verder is de tuin voorzien van een berging voor fietsen, tuingereedschap etc. Er is daar elektra aanwezig. Verder is er ook een hobbytuinkamer gerealiseerd. Ideaal voor een feestje, uw oudere kinderen of gewoon om zelf te genieten van de rust en de prachtige tuin. Wat zeer ideaal is, is dat deze berging te bereiken is via de 'Prins Bernardstraat'. U kunt dus direct met de fiets de achtertuin bereiken.

#### Technische/bouwkundige informatie over de woning

Het oorspronkelijk woonhuis is gebouwd in 1925. De huidige eigenaar heeft de woning in 2007 gekocht. In de loop der jaren is de woning meermaals verbouwd en verduurzaamd. Er is maar liefst 110 m<sup>2</sup> aangebouwd aan de achterzijde en de woning heeft hierdoor een totale woonoppervlakte van 240m<sup>2</sup> gekregen. Het elektra is volledig vernieuwd met één meterkast met 7 groepen en drie aardlekschakelaars en een 3-fase aansluiting én een tweede meterkast met 12 groepen, 12 aardlekschakelaars en een 3-fase aansluiting. Verder is de woning voorzien van een Hybride warmtepomp (2019) verwarming door middel van vloerverwarming aangesloten op de warmtepomp (deze kan in de zomer ook koelen). Koeling en verwarming doormiddel van airconditioning die in het plafond is verwerkt (op de verdieping), en in de badkamer (2021) is de vloerverwarming elektrisch. Verder is gehele woning voorzien van een WTW-installatie (warmte-terug-win ventilatie).

Het originele woonhuis is volledig verduurzaamd door na-isolatie en (minimaal) HR++ beglazing. Het glas in de voorkamers is geïsoleerd door middel van monumentaal isolatieglas. Verder is de woning voorzien van maar liefst 28 zonnepanelen. De eerste verdieping van het oorspronkelijke woonhuis is opnieuw ingedeeld, hier zijn drie persoonlijke en unieke slaapkamers gecreëerd.

Door de dakkapel (2021) is ook op de eerste verdieping nog meer extra ruimte gerealiseerd. Op de vlizozolder is de airco is gesitueerd. De riante inloopkast kan ook als vierde slaapkamer worden ingericht. Verder is er ook een schets beschikbaar wanneer u een extra slaapkamer wenst te creëren op de begane grond. Vraag hiernaar bij de makelaar.

Bijzonderheden:

- Overdracht in overleg. Bij voorkeur september;
- Architectuur van Roos Ros Architecten Oud-Beijerland
- perceelnr. 6668 circa 992 m2 (waarvan 45m2 in gebruik door achterburen)
- Zeer duurzaam; A+++ label
- Perceeloppervlakte van maar liefst 992m2

ENTHOUSIAST GEWORDEN? Dat kunnen wij ons voorstellen. Er worden kijkdagen ingepland om de woning te bezichtigen. Interesse voor een oriënterende bezichtiging? Maak dan snel een afspraak. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek met één van onze 10 vestigingen. DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS. DIT HUIS BEWIJST HET.

HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare en telt zo'n 80.000 inwoners. Door de status van "Nationaal Landschap" is haar open en landelijk karakter op de lange termijn verzekerd en door de versterking van natuurwaarden zal het er altijd goed wonen blijven. 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 Veldhoen & Romeijn behartigt de belangen van de verkopende partij.



Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren X

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kapstokken X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- Shutters X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

- Gietvloer X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- combi-oven/combimagnetron X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Stoomoven	X		
- Wijnklimaatkast			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
- Luiken	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Grote plantenpotten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Robot grasmaaier			X
- Speeltoestel en trampoline			X

# 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.

- ✓ 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 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 aankoopmakelaar mee.

## 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!



# 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 Hoeksche Waard 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!**



**Roy Eibel**

Directeur / Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 - 53384191  
088 - 4240212 | r.eibel@ooms.com



**Dagmar Hendriks**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-12571609  
088 - 4240262 | d.hendriks@ooms.com



**Dick Veldhoen**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 - 51991761  
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



**Sander de Koning**

Financieel Adviseur

010 - 424 8810 | s.de.koning@ooms.com



**Paul van den Herik**

Financieel Adviseur

06-53390801  
088 - 4240221 | p.vd.herik@ooms.com



**Susanne Mudde**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240288 | hoekschewaard@ooms.com



**Debby Verbaas**

Commercieel Medewerker Wonen

0186 - 619300 | hoekschewaard@ooms.com



**Mariska Maaskant**

Commercieel Medewerker Wonen

0186 - 619300 | hoekschewaard@ooms.com



**Chantal de Jong**

Kanidaat Makelaar

088-4240274 | c.de.jong@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 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.

### **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.

### **Notariskeuze koper**

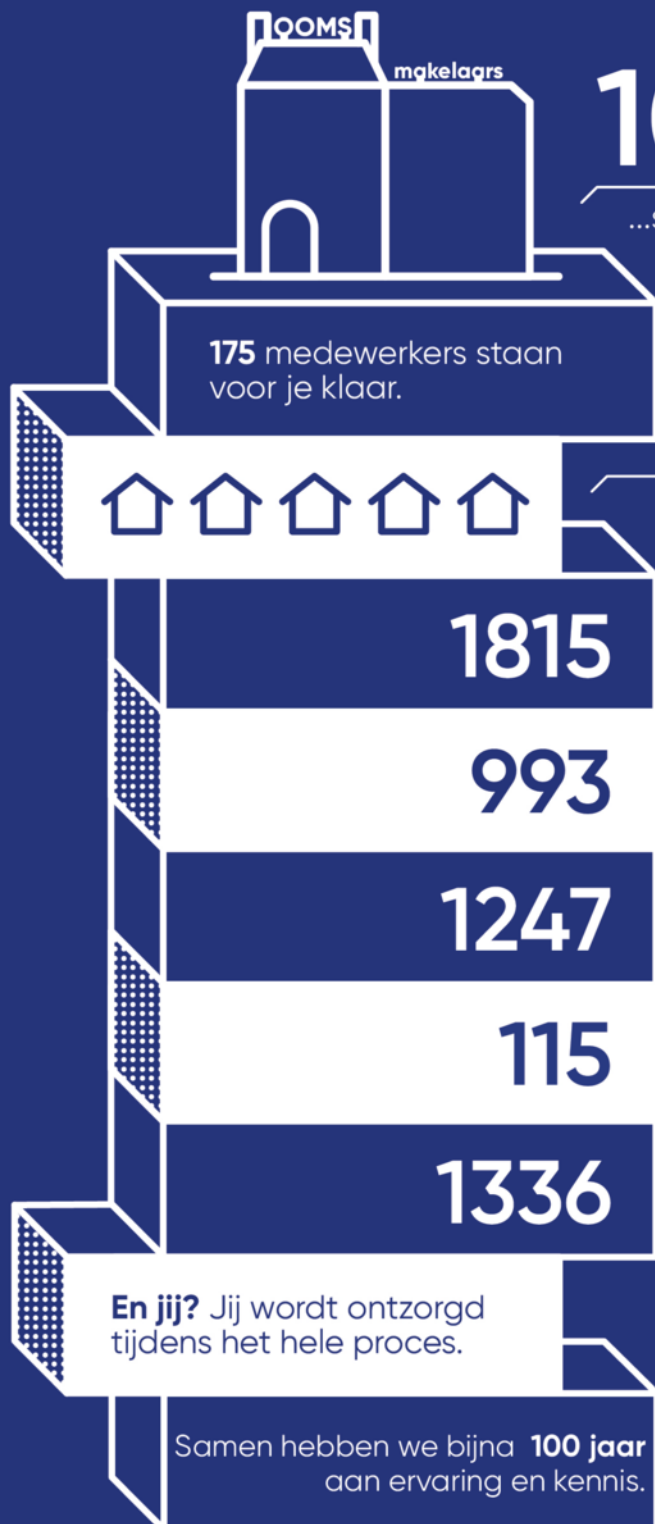
Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

### **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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# De bouwstenen van Ooms

Vakmanschap en kwaliteit sinds 1927



**10** vestigingen: regionale kennis en...  
...specialistische kennis in heel Rijnmond.

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

verzekeringen afgesloten.

taxaties uitgevoerd.

hypotheek afgesloten.

bedrijfsruimtes verkocht.

nieuwbouwwoningen verkocht.

**En jij?** Jij wordt ontzorgd tijdens het hele proces.

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

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



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





---

## 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](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)







# Waarom Ooms?

## Omdat wij **alles** 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: 0186-619300



**Ooms  
Veldhoen  
& Romeijn**

DYNAMIS Makelaars & Financieel Adviseurs