

Welkom thuis.



MOLENDIJK 49 • GOUDSWAARD



Vraagprijs
€ 299.000



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



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

Aan de Molendijk 49 in het karakteristieke dorp Goudswaard bevindt zich deze sfeervolle dijkwoning, waar charme, comfort en een unieke ligging samenkomen.

Met een ruime achtertuin aan het water – inclusief eigen steiger – en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, is dit een woning die verrassend veel te bieden heeft.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1950
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noord
Verwarming	c.v.-ketel (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
78 m²



perceeloppervlakte
168 m²



inhoud
268 m³



aantal woonlagen
2



slaapkamers
3



badkamer
1



in pandige ruimte
-

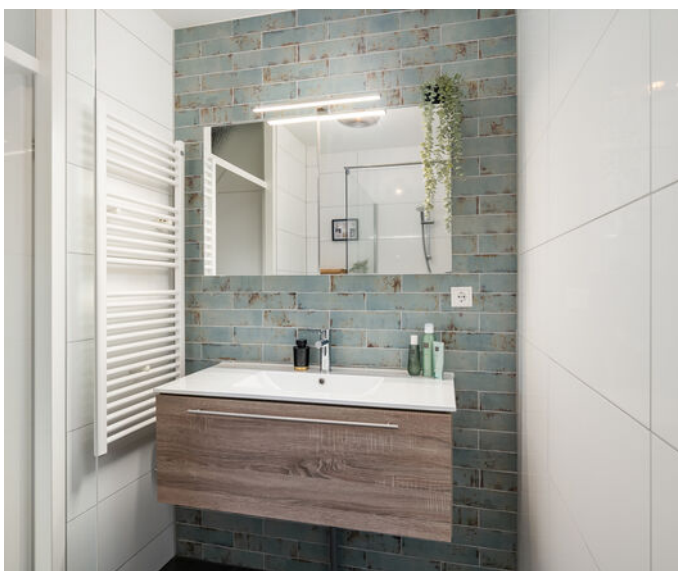


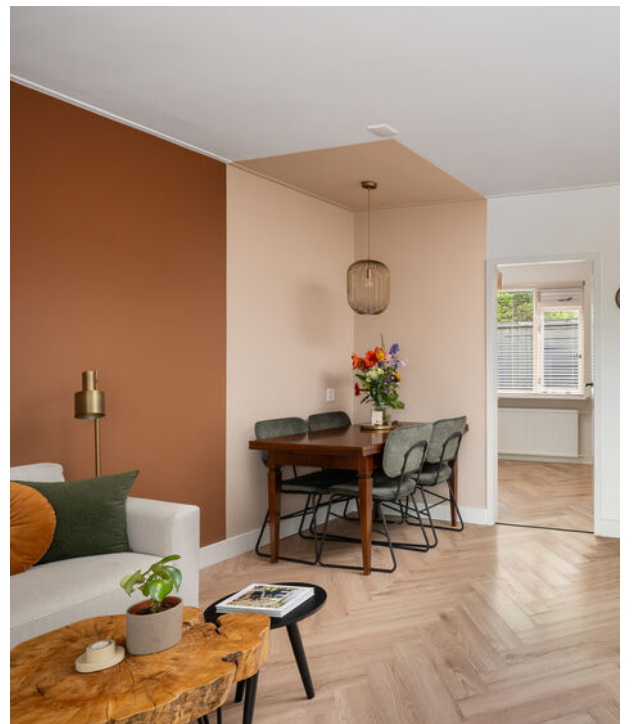


Begane grond

Zodra je de voordeur opent, stap je de hal binnen die direct toegang biedt tot de woonkamer, de badkamer en de trapopgang. De moderne badkamer (vernieuwd in 2019) is uitgerust met een inloofdouche, een fraai wastafelmeubel en een toilet – alles in een frisse, eigentijdse stijl.

Loop je verder, dan kom je in de gezellige woonkamer, die met zijn bijna 20 m² een fijne indeling biedt. De zithoek ligt aan de voorzijde, terwijl de eethoek, subtiel onderscheiden door kleurgebruik, aan de achterzijde een warme sfeer geeft. Het geheel oogt licht en uitnodigend.







Aansluitend vind je de half open keuken die is uitgerust met inbouwapparatuur - een oven, gasfornuis en koelkast - en heeft een handige verbinding met zowel de eet- en woonkamer als met de tuin. Dit zorgt ervoor dat je uit kunt kijken over het groen van de achtertuin terwijl je aan het koken bent.



Als mooie afsluiter van de begane grond is er ook nog een (slaap-)kamer gesitueerd in het verlengde van de woonkamer. Deze is uitermate geschikt om als slaapkamer te gebruiken, maar kan ook zeker worden gebruikt als bijvoorbeeld werkkamer of speelkamer.

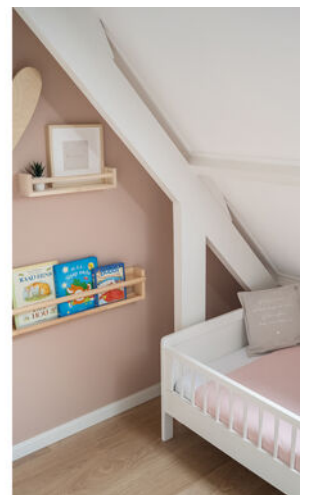


1e verdieping

Wanneer je via de trap naar de eerste verdieping gaat, kom je op een overloop waar een aparte wasruimte is gecreëerd.

Via de gang kom je aan bij de eerste slaapkamer die aan de voorzijde van de woning ligt. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam. Aan de achterzijde van de woning vind je een tweede slaapkamer met een ruime dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Beide kamers voelen knus en comfortabel aan.





Tuin

Via de achterdeur in de keuken stap je zo het terras op: een heerlijke plek om in de ochtendzon te ontbijten of in de avond te genieten van het uitzicht op het water.

De achtertuin is met zijn lengte van ruim 17 meter verrassend diep. Dankzij de ligging aan het water is het hier heerlijk vertoeven. Helemaal achterin vind je een eigen steiger, waar je een bootje kunt aanleggen, rustig kunt vissen of gewoon genieten van de stilte. De tuin ligt op het noorden, maar door de diepte en open ligging is er altijd ergens zon.









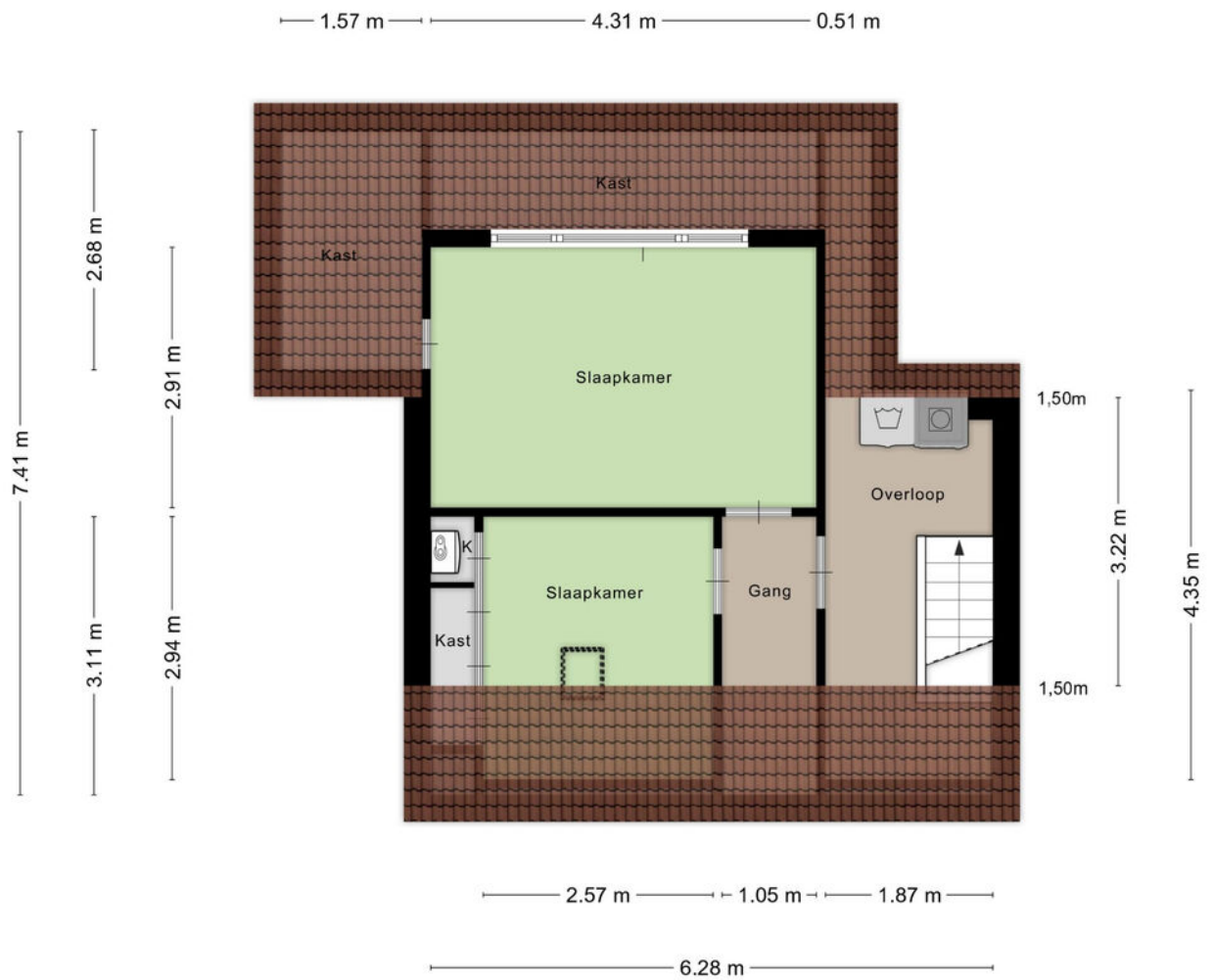
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



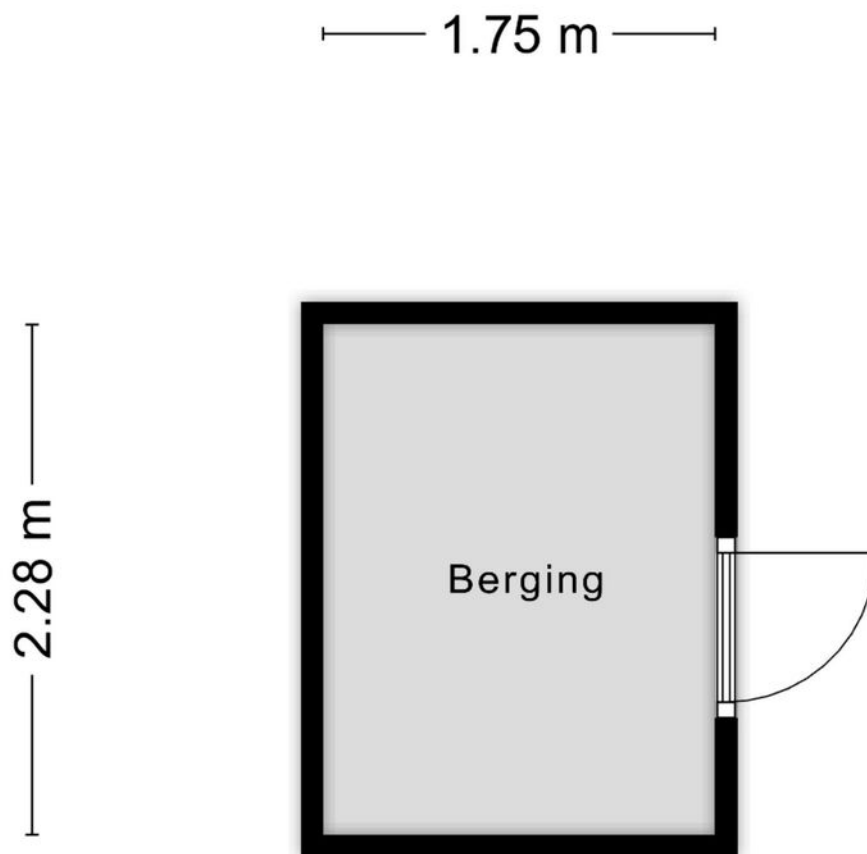
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Volledige woning informatie

Charmante dijkwoning met tuin aan het water en eigen steiger

Aan de Molendijk 49 in het karakteristieke dorp Goudswaard bevindt zich deze sfeervolle dijkwoning, waar charme, comfort en een unieke ligging samenkomen. Met een ruime achtertuin aan het water – inclusief eigen steiger – en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, is dit een woning die verrassend veel te bieden heeft.

INDELING

BEGANE GROND

Zodra je de voordeur opent, stap je de hal binnen die direct toegang biedt tot de woonkamer, de badkamer en de trapopgang. De moderne badkamer (vernieuwd in 2019) is uitgerust met een inloopdouche, een fraai wastafelmeubel en een toilet – alles in een frisse, eigentijdse stijl. Loop je verder, dan kom je in de gezellige woonkamer, die met zijn bijna 20 m² een fijne indeling biedt. De zithoek ligt aan de voorzijde, terwijl de eethoek, subtiel onderscheiden door kleurgebruik, aan de achterzijde een warme sfeer geeft. Het geheel oogt licht en uitnodigend.

Aansluitend vind je de half open keuken die is uitgerust met inbouwapparatuur – een oven, gasfornuis en koelkast – en heeft een handige verbinding met zowel de eet- en woonkamer als met de tuin. Dit zorgt ervoor dat je uit kunt kijken over het groen van de achtertuin terwijl je aan het koken bent.

Als mooie afsluiter van de begane grond is er ook nog een (slaap-)kamer gesitueerd in het verlengde van de woonkamer. Deze is uitermate geschikt om als slaapkamer te gebruiken, maar kan ook zeker worden gebruikt als bijvoorbeeld werkkamer of speelkamer.

EERSTE VERDIEPING

Wanneer je via de trap naar de eerste verdieping gaat, kom je op een overloop waar een aparte wasruimte is gecreëerd. Via de gang kom je aan bij de eerste slaapkamer die aan de voorzijde van de woning ligt. Deze slaapkamer is voorzien van een dakraam. Aan de achterzijde van de woning vind je een tweede slaapkamer met een ruime dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Beide kamers voelen knus en comfortabel aan.

TUIN EN BUITENRUIMTE

Via de achterdeur in de keuken stap je zo het terras op: een heerlijke plek om in de ochtendzon te ontbijten of in de avond te genieten van het uitzicht op het water.

De achtertuin is met zijn lengte van ruim 17 meter verrassend diep. Dankzij de ligging aan het water is het hier heerlijk vertoeven. Helemaal achterin vind je een eigen steiger, waar je een bootje kunt aanleggen, rustig kunt vissen of gewoon genieten van de stilte. De tuin ligt op het noorden, maar door de diepte en open ligging is er

altijd ergens zon.

In de tuin bevindt zich ook nog een houten berging met elektra – ideaal voor tuingereedschap, fietsen of opslag.

LOCATIE EN OMGEVING

De woning ligt aan de rand van het centrum van Goudswaard, een rustig en vriendelijk dorp met een hechte gemeenschap. Op loopafstand vind je de supermarkt, meerdere kerken, sportpark De Koorenaar en diverse wandel- en fietsmogelijkheden richting het water en het polderlandschap. Binnen enkele minuten sta je bij de rivier het Spui, waar je volop kunt genieten van de natuur.

Dankzij de goede busverbindingen ben je zo in omliggende dorpen als Nieuw-Beijerland en Piershil.

BIJZONDERHEDEN

- Dijkwoning
- Bouwjaar 1950
- Woonoppervlakte is 78 m2
- Badkamer in 2019 vernieuwd
- Keuken uit 2021
- Achtertuin grenzend aan water
- Energielabel D
- Gelegen tegen het centrum aan
- Oplevering richtlijn maart/april 2026

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze woning.

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. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X		
------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
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			
- vlaggenmast(houder)	X		

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies

- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan

- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles 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 Ehbel

Directeur / Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 – 53384191
088 – 4240212 | r.ehbel@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



Derek van Laren

NVM Makelaar

088 – 4240216 | d.van.laren@ooms.com



Susanne Mudde

Assistent Makelaar

088-4240288 | s.mudde@ooms.com



Debby Verbaas

Commercieel Medewerker Wonen

0186 – 619300 | hoekschewaard@ooms.com



Luuk Reedijk

Commercieel Medewerker Wonen

0186 – 619300 | hoekschewaard@ooms.com



Mathieu Veltman

Vastgoedfotograaf

06 – 83399127
088 – 4240203 | m.veltman@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

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

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

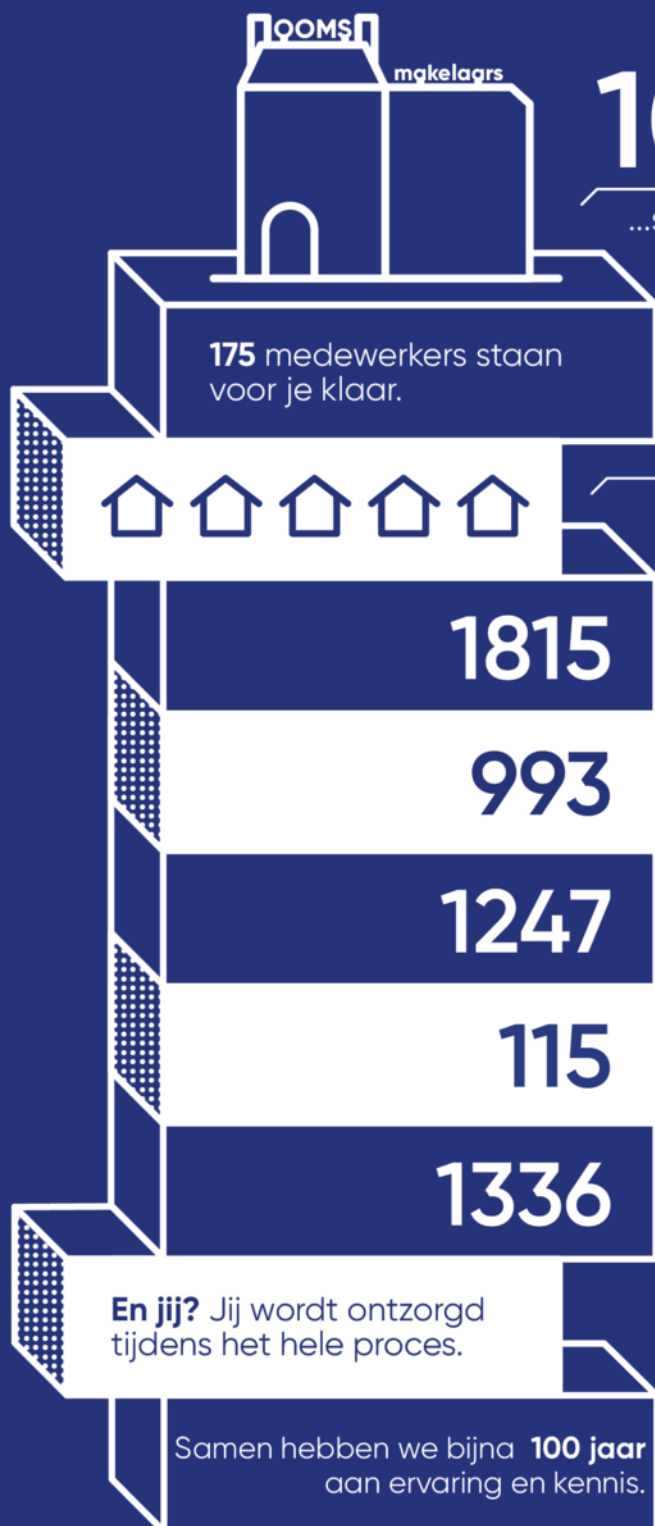
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

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.

hypotheken 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