

# Welkom thuis.



A.J. ALBERTSSTRAAT 1 J • HEINENOORD



Vraagprijs  
€ 475.000 k.k.



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





---

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

NIEUWBOUWWONING ZONDER TE  
WACHTEN! INCLUSIEF KEUKEN én SANITAIR.  
Welkom in het nieuwbouwproject 't Groen  
Heinenoord, bij deze prachtige rug-aan-  
rug hoekwoning.

\*de keuken wordt januari 2026 geleverd,  
deze staat nog niet afgebeeld op de  
foto's maar de prijs is inclusief keuken &  
sanitair. Verder wordt de woning  
overgedragen in de huidige  
afwerkingsstaat.

De woning is onlangs opgeleverd en is  
geheel naar eigen smaak in te richten.  
Buiten de afgewerkte badkamer en  
complete keuken om heb je alle vrijheid  
jouw woonstijl te realiseren. De woning is  
voorzien van vloerverwarming en  
vloerkoeling, 4 zonnepanelen en is volledig  
geïsoleerd en zeer duurzaam.





## Woning

|                    |                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Soort              | eengezinswoning                                                       |
| Type               | hoekwoning                                                            |
| Bouwjaar           | 2025                                                                  |
| Tuin               | voortuin, zijtuin                                                     |
| Tuinligging        | noordwest                                                             |
| Verwarming         | vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie (2025) |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren                                                     |





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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**3**



badkamer  
**1**



in pandige ruimte  
**-**





## Begane grond

Bij binnenkomst treft u de hal die is voorzien van de meterkast, ruimte met daarin de bodemwarmtepomp en het luxe afgewerkt toilet.

Hierna volgt de woonkamer/keuken welke naar wens kan worden ingericht. Vanuit de keuken kunt u door de openslaande deur naar de tuin. Verder is de woonkamer ook voorzien van een trapkast dat meer opbergruimte biedt.





# Tuin

De voor- en zijtuin is tegelijkertijd ook de entree van de woning. De tuin van 48 m2 biedt gezelligheid en heeft zon op het Zuid-Westen. Ook is de tuin voorzien van een berging die is voorzien van licht en elektra. De tuin is afgeschermd met een luxe schutting van kokosmatten. Dit zorgt voor geluidsisolatie. Verder dient de tuin nog aangelegd te worden.



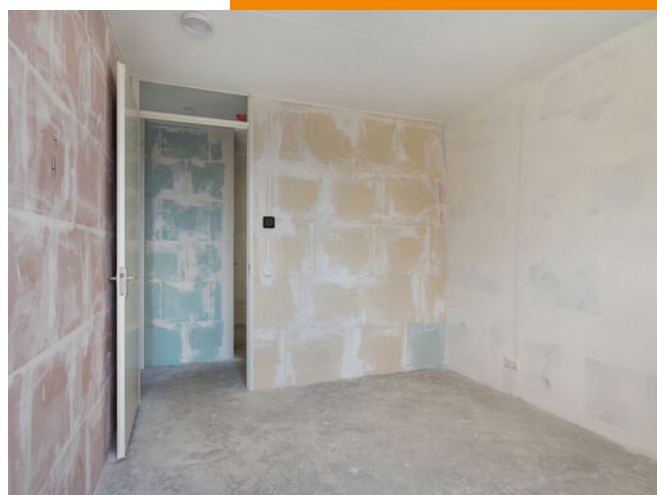
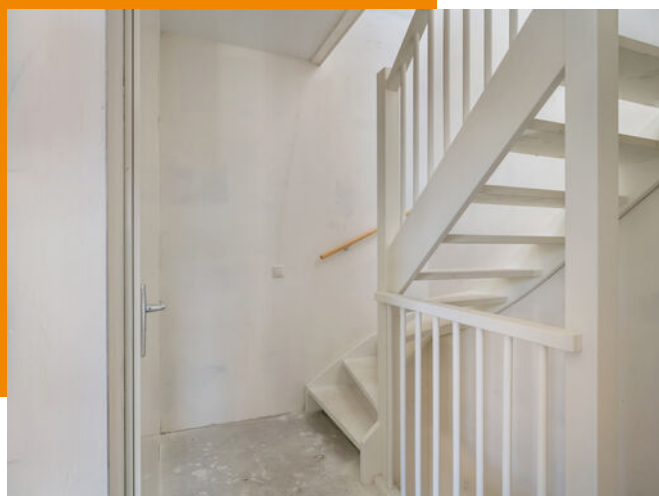






# 1e verdieping

Vanuit de woonkamer met de trap naar boven komt u uit op de overloop. Hier heeft u toegang tot de twee ruime slaapkamers welke beide voorzien zijn van openslaande ramen. De hoofdslaapkamer is voorzien van een dakkapel. Verder is de badkamer mooi en luxe afgewerkt en voorzien van toilet, draingoot, dubbele wastafel en inloopdouche.





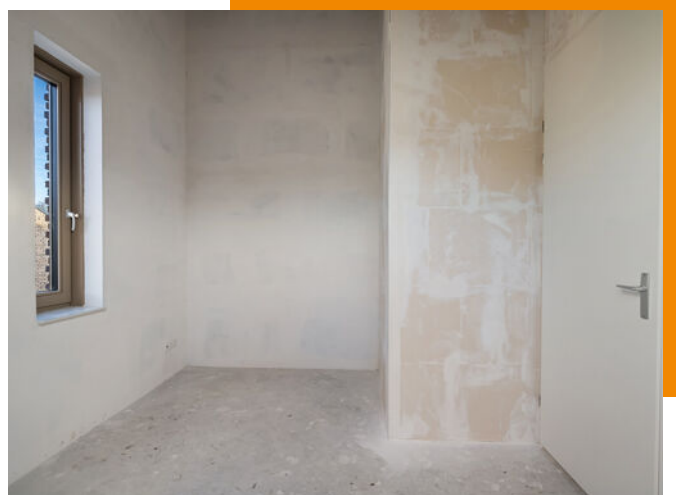
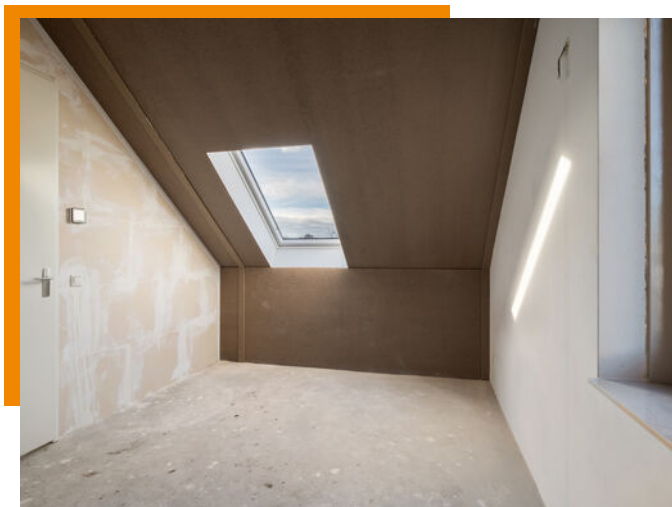




---

## 2e verdieping

Op deze verdieping bevindt zich de derde slaapkamer en installatieruimte die voorzien is van aansluiting voor de wasmachine en droger. Op de overloop is er ook ruimte met de gelegenheid om extra opbergruimte te creëren of een bureau te plaatsen dat kan dienen als werkplek. Met het grote dakraam haal je buiten naar binnen en maakt thuis werken toegankelijk.





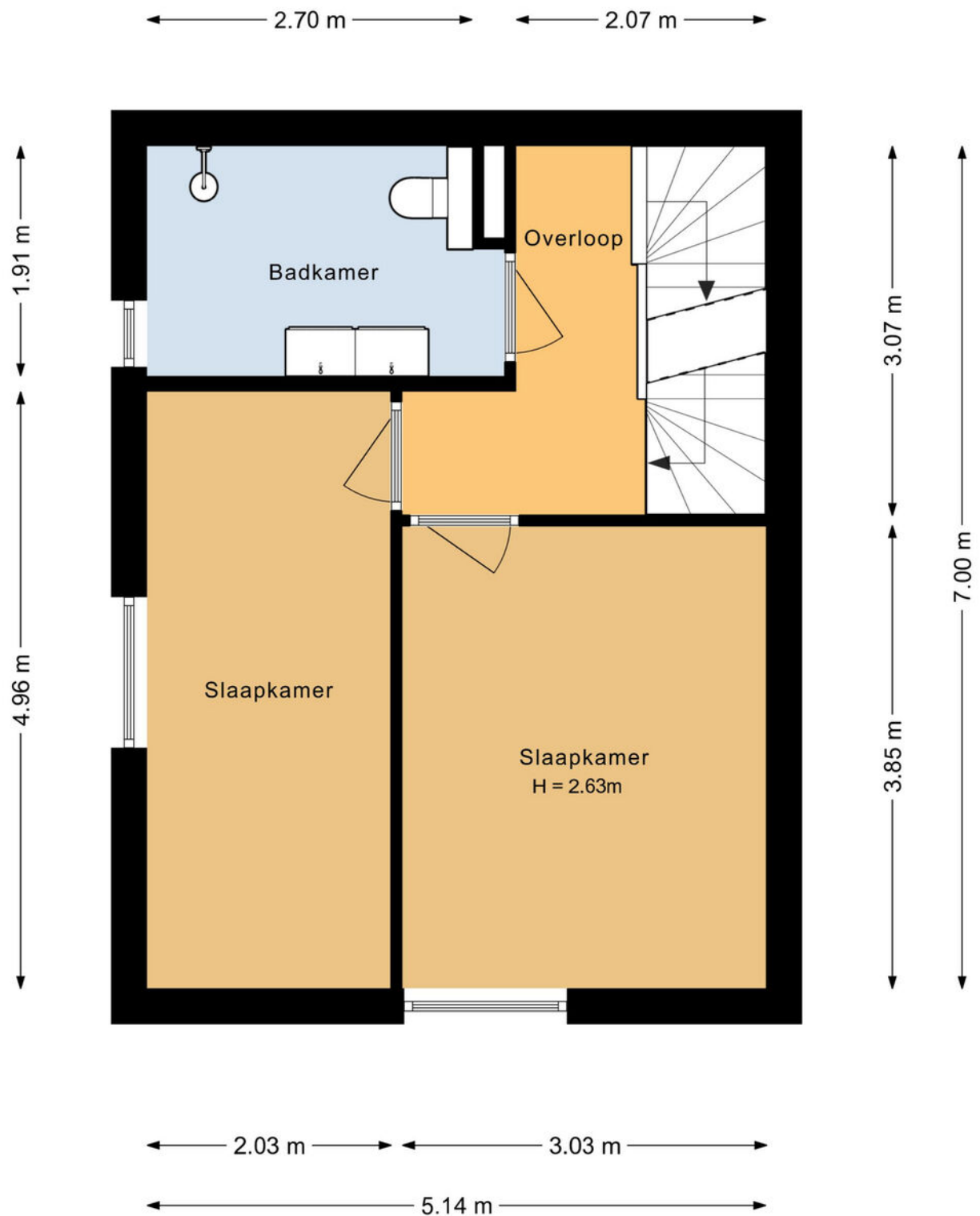


# Plattegrond

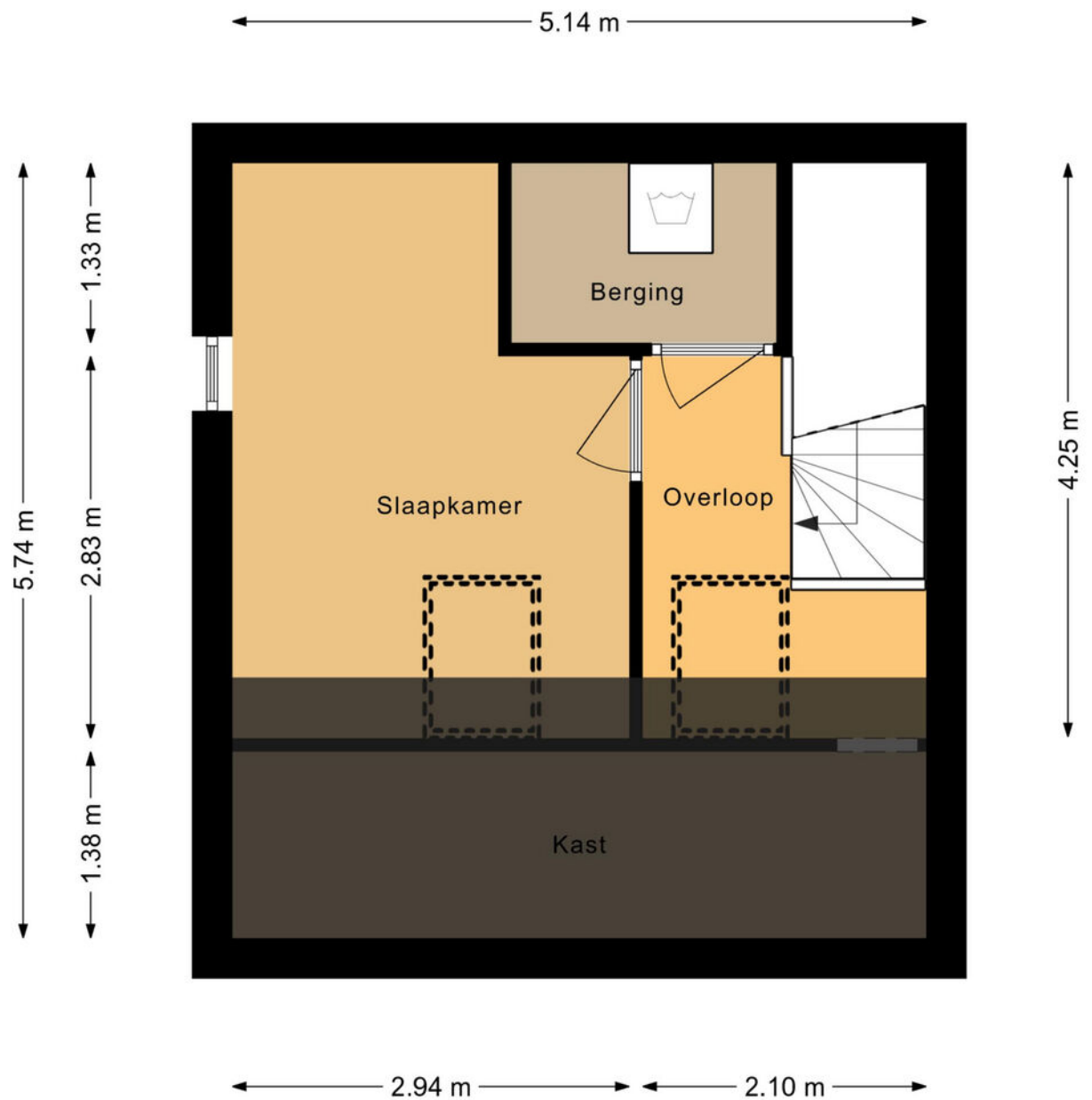


## Plattegrond



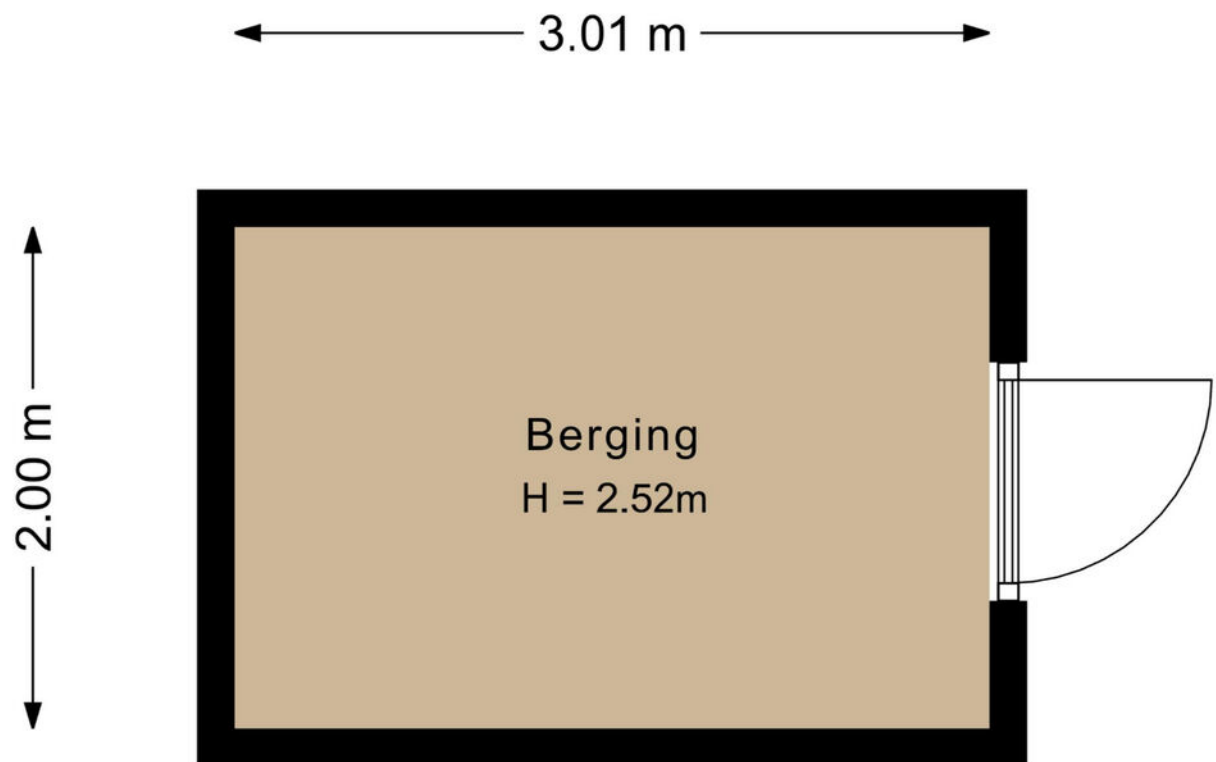


# Plattegrond



# Plattegrond





—  
Plattegrond

# Volledige woning informatie

NIEUWBOUWWONING ZONDER TE WACHTEN! INCLUSIEF KEUKEN én SANITAIR.

Welkom in het nieuwbouwproject 't Groen Heinenoord, bij deze prachtige rug-aan-rug hoekwoning.

\*de keuken wordt januari 2026 geleverd, deze staat nog niet afgebeeld op de foto's maar de prijs is inclusief keuken & sanitair. Verder wordt de woning overgedragen in de huidige afwerkingsstaat.

De woning is onlangs opgeleverd en is geheel naar eigen smaak in te richten. Buiten de afgewerkte badkamer en complete keuken om heb je alle vrijheid jouw woonstijl te realiseren. De woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, 4 zonnepanelen en is volledig geïsoleerd en zeer duurzaam.

## INDELING

### BEGANEGROND:

Bij binnenkomst treft u de hal die is voorzien van de meterkast, ruimte met daarin de bodemwarmtepomp en het luxe afgewerkt toilet.

Hierna volgt de woonkamer/keuken welke naar wens kan worden ingericht. Vanuit de keuken kunt u door de openslaande deur naar de tuin. Verder is de woonkamer ook voorzien van een trapkast dat meer opbergruimte biedt.

### EERSTE VERDIEPING:

Vanuit de woonkamer met de trap naar boven komt u uit op de overloop. Hier heeft u toegang tot de twee ruime slaapkamers welke beide voorzien zijn van openslaande ramen. De hoofdslaapkamer is voorzien van een dakkapel. Verder is de badkamer mooi en luxe afgewerkt en voorzien van toilet, draingoot, dubbele wastafel en inloopdouche.

### TWEEDE VERDIEPING:

Op deze verdieping bevindt zich de derde slaapkamer en installatieruimte die voorzien is van aansluiting voor de wasmachine en droger. Op de overloop is er ook ruimte met de gelegenheid om extra opbergruimte te creëren of een bureau te plaatsen dat kan dienen als werkplek. Met het grote dakraam haal je buiten naar binnen en maakt thuis werken toegankelijk.

### TUIN:

De voor- en zijtuin is tegelijkertijd ook de entree van de woning. De tuin van 48 m2 biedt gezelligheid en heeft zon op het Zuid-Westen. Ook is de tuin voorzien van een berging die is voorzien van licht en elektra. De tuin is afgeschermd met een luxe schutting van kokosmatten. Dit zorgt voor geluidsisolatie. Verder dient de tuin nog aangelegd te worden.



#### BIJZONDERHEDEN:

- De keuken wordt nog geplaatst in januari 2026;
- Woonoppervlakte circa 92 m<sup>2</sup>;
- Met voor- en zijtuin van circa 48 m<sup>2</sup>;
- Tuin op het noordwesten;
- 3 slaapkamers;
- 4 zonnepanelen;
- Buitenkraan aan de voorgevel;
- Er zal een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte worden opgenomen.

#### WAT MAAKT 'T GROEN BIJZONDER?

- De woningen zijn gelegen op uitzonderlijk ruime kavels;
- De groenste buurt van de Hoeksche Waard, het project is ruim opgezet en er is veel aandacht besteed aan de openbare ruimte;
- Binnen een kwartier zit je met de auto in Rotterdam of Barendrecht, 20 minuten in Dordrecht en slechts 35 minuten naar Breda. Pak je liever het OV? Dan heeft Heinenoord een uitstekend busstation met P+R gelegenheid;
- Ook overige voorzieningen zijn nabij, zo loop je in een aantal minuten naar de basisschool of kinderopvang en fiets je in een kwartiertje naar de middelbare school in Oud-Beijerland.

#### HEINENOORD

Heinenoord is een gemoedelijk dorp met circa 3.500 inwoners. Er heerst een prettige sfeer van saamhorigheid – men zegt elkaar op straat nog vriendelijk gedag. Voor dagelijkse boodschappen is er een gezellig buurtwinkelcentrum, en net buiten de kern vind je winkelcentrum De Witte Boerderij met o.a. Action, Kruidvat en Nettorama. Er zijn basisscholen, een kinderdagverblijf met BSO, een rijk verenigingsleven, een sporthal, een voetbal- en tennisvereniging én een volkstuincomplex. Cultuurliefhebbers kunnen terecht in het streekmuseum of bij monumenten zoals de watertoren, de fraai gerestaureerde molen en de scheve toren van de Hervormde Kerk. In het voormalige gemeentehuis bevindt zich nu restaurant 't Land van Wale: een uitstekende plek voor lunch of diner. Rotterdam ligt op slechts 15 autominuten afstand, en Rotterdam-Zuid, Spijkenisse, Barendrecht en Ridderkerk zijn ook prima per fiets bereikbaar.

#### DUURZAAMHEID

De woningen in 't Groen worden standaard voorzien van enkele PV-panelen en een duurzame bodemwarmtepomp. Dit systeem kan de woning verwarmen én verkoelen. Deze vorm van koelen verlaagt de temperatuur in de woning met enkele graden ten opzichte van een woning zonder dit systeem.

#### 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 Veldhoen & Romeijn 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 DE HOEKSCHE WAARD MET 10 VESTIGINGEN IN UW REGIO

# 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.

## **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**

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**

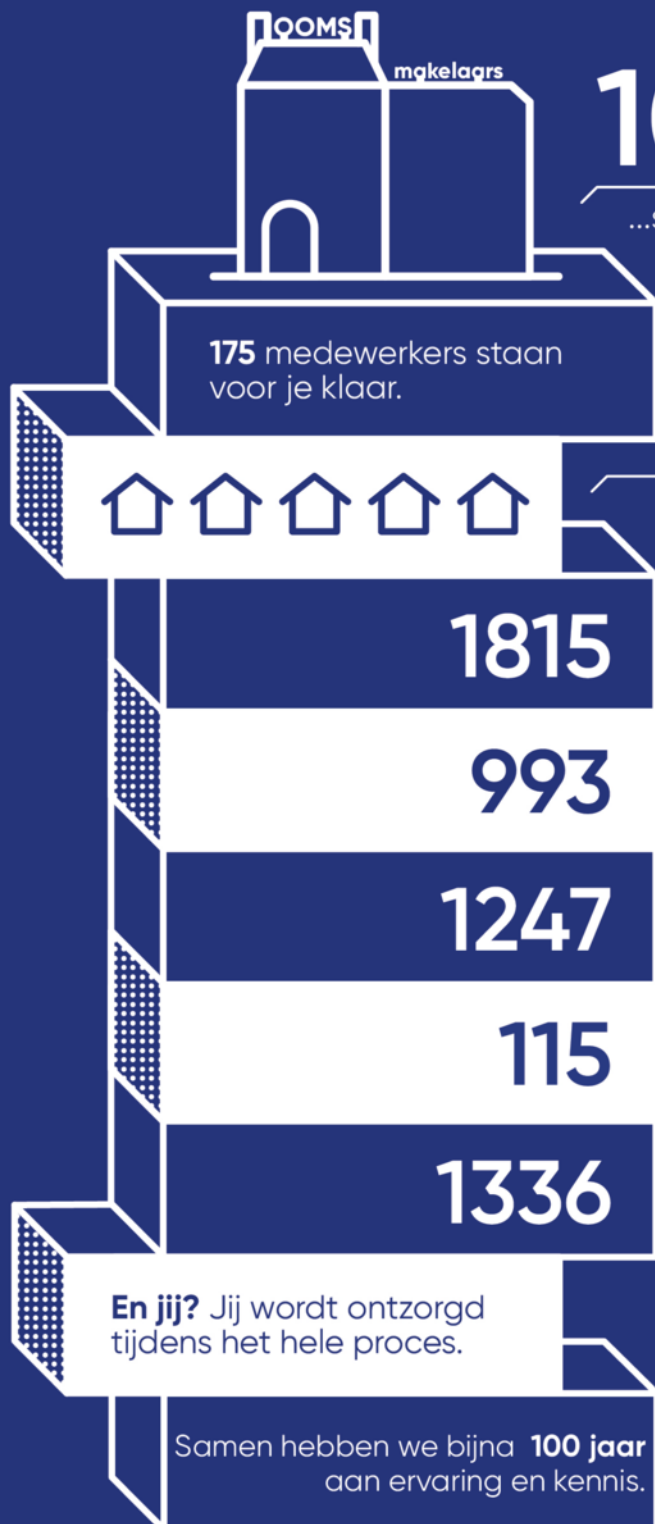
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

### **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.

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