

HUIBERT VAN DER HOEKPLEIN I

3271 DC MIJNSHEERENLAND



DEREK VAN LAREN

NVM Makelaar

d.van.laren@ooms.com

06-82090837

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

DEREK VAN LAREN



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	11
2de verdieping	13
Tuin	15
Plattegronden	17
Lijst van zaken	21
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

OVER DEZE WONING

Welkom thuis!

Rijdend door de karakteristieke Hoeksche polders voelt het al als thuiskomen. In het hart van het dorp arriveer je bij deze prachtige, vrijstaande woning, gelegen in een rustig hofje.

In Mijnsheerenland, een charmant dorp in de sfeervolle Hoeksche Waard, is gemoedelijkheid en vriendelijkheid nog de standaard. Omgeven door uitgestrekte polders en grenzend aan de schitterende Binnenmaas, is dit dé plek om te wandelen, fietsen, varen of gewoon tot rust te komen. En ondanks de landelijke ligging sta je met 20 minuten op de Erasmusbrug in Rotterdam! Dit alles maakt het een vanzelfsprekendheid dat Mijnsheerenland zo geliefd is.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 998.000,-	AANTAL KAMERS:	5
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1999	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	219 M ²	TUINLIGGING:	RONDOM
PERCEELOPPERVLAKTE:	430 M ²		
INHOUD:	871 M ³	ENERGIELABEL:	A

EXTRA INFORMATIE

HOEKSCHÉ 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.





EXTRA INFORMATIE

- Vrijstaande woning;
- Bouwjaar 1999;
- 219 m2 woonoppervlakte
- 430 m2 eigen grond
- 16 m2 garage
- Volledig gasloos
- 2025 | 8Kw propaan warmtepomp | 150L Boiler CV | 300L Boiler tapwater
- 2024 | Achtertuin | Voortuin | Oprit | Airco's
- 2022 | 7 zonnepanelen 365WP | Mechanische ventilatie
- 2020 | Badkamer
- 2019 | 13 zonnepanelen 300WP
- 2018 | Keuken
- Parkeren op eigen grond;
- Laadpaal aanwezig;
- Overvloed aan natuurlijk daglicht in iedere ruimte;
- Extra woonkamer op de begane grond;
- Royale tuin rondom met meerdere zitplekken.

BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime hal met garderobe, modern toilet, meterkast en trapopgang. Vanuit hier bereik je tevens de garage én een multifunctionele ruimte met eigen entree, ideaal als kantoor of praktijk aan huis.

Hier klopt alles: De moderne keuken, een royale en centrale eetruimte en de gezellige living sluiten naadloos op elkaar aan. Wat deze leefruimte nog meer bijzonder maakt, is dat er ook nog een éxtra leefruimte is, ideaal als speelkamer of om gewoon lekker te ontspannen in een andere setting. Het vele daglicht en aan alle kanten de directe verbinding met de tuin maken het compleet.









EERSTE VERDIEPING

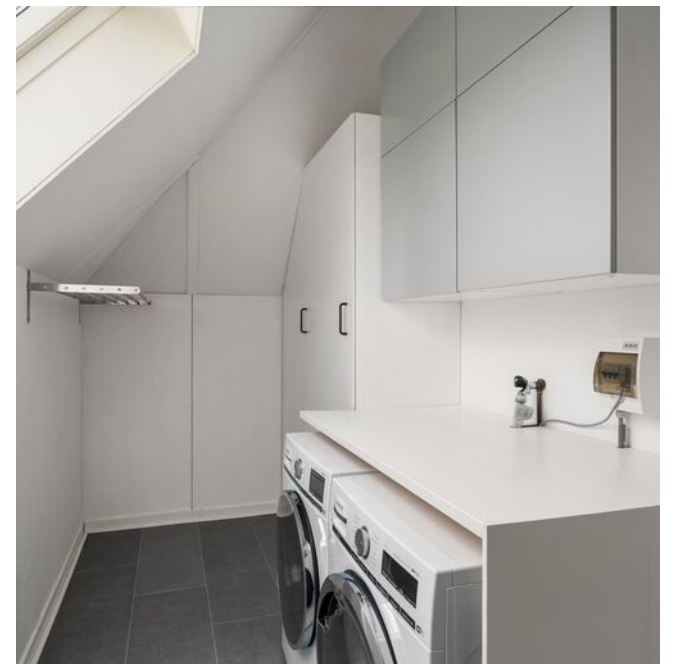
Aan de tuinzijde strekt de hoofdslaapkamer zich uit over de volle breedte van de woning. Hier is alle ruimte voor een kastenwand, er is airconditioning én toegang tot een royaal dakterras. Aan de voorzijde liggen nog twee ruime slaapkamers en centraal op de verdieping vind je de luxe badkamer compleet met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en - wederom - prettig daglicht.





TWEEDE VERDIEPING

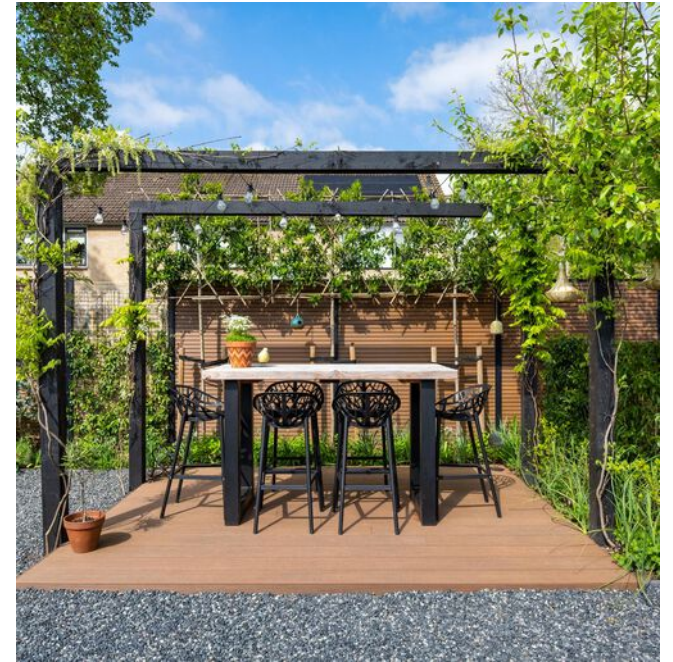
Op de tweede verdieping is de vierde royale slaapkamer met inloopkast aanwezig en tevens is er een ruime wasruimte waar uit zicht ook de installaties zijn geplaatst.



DE TUIN

De prachtig en klimaatbestendig aangelegde tuin rondom voelt als een groene oase. Met zorgvuldig geselecteerde beplanting die elkaar het hele jaar door afwisselen geniet je steeds van groen, kleur en leven. Meerdere zithoeken en loungeplekken nodigen uit om samen te ontspannen en te genieten en maken het buitenleven op zijn best.





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



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

PLATTEGRONDEN

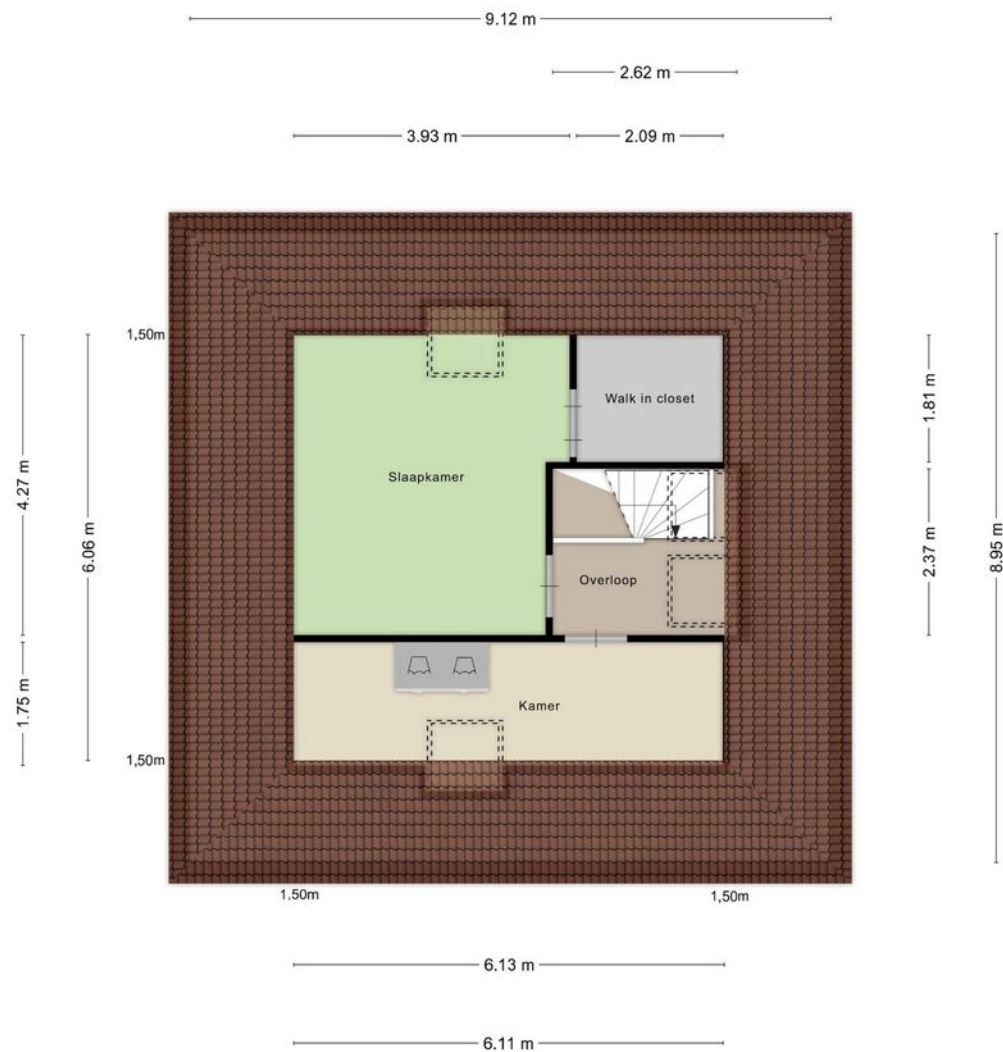
EERSTE VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

TWEEDE VERDIEPING



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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur									
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Allesbrander				X	- gordijnrails	X			
Houtkachel				X	- gordijnen			X	
(Gas)kachels	X				- overgordijnen				X
Designradiator(en)	X				- vitrages				X
Radiatorafwerking				X	- rolgordijnen				X
Verlichting, te weten					- lamellen				X
- inbouwspots/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren	X			
- losse (hang)lampen		X			-				X
- LED armaturen kantoor, garage, waskamer		X			-				X
-				X					
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Garderobekast blauw grote slaapkamer, eerste verdieping			X		- parketvloer				X
- Kast op kamer naast badkamer			X		- houten vloer(delen)				X
					- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen				X	- magnetron				X
- PVC vloer begane grond	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer			X	
- schilderij ophangstelsysteem	X				- koel-vriescombinatie			X	
- Grijs bank en witte zitbank, beiden ter overname			X		- vaatwasser	X			
- Tv-meubel			X		- Quooker	X			
- Salontafel			X		- koffiezetapparaat				X
- Hoogslaper op kinderkamer			X		-				X
					-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(Voordeur)bel			X						X
Alarminstallatie			X		Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie				X
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				- Industriële propaan warmtepomp (januari 2025)	X			
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X		- Radiatorfolie	X			
Waterslot wasautomaat			X		-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto	X								
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Drie regentonnen			X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
					- BBQ combinatie (big green egg plus tafel)			X	
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X			CV: Nee				
Losse lantaarns		X			Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas	X								
Opbergbox tuinkussen			X						
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
- Bar plus barkrukken op de vlonder			X						

EXTRA INFORMATIE

■ 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).

■ 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 (b.v. financiering) is 6 weken 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.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd 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.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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 rust er op 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. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ 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 en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ 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.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS

VLIETKADE 1

3262 JN OUD-BEIJERLAND

☎ 0186-619300

✉ HOEKSCHEWAARD@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

