

Welkom thuis.



KOOIMANSLAND 28 • HEINENOORD



Koopsom
€ 360.000 k.k.



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



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

Namens HW Wonen heten wij jou graag welkom aan de Kooimansland 28 in Heinenoord, een leuke tussenwoning die een geweldige kans biedt om alles naar jouw wens te vernieuwen.

Met 4 kamers, zonnepanelen en een diepe tuin op het zuiden vormt dit de ideale basis voor starters, jonge gezinnen of iedereen die graag een woning helemaal eigen wil maken. En dat allemaal in een rustige, kindvriendelijke wijk midden in het dorp.

De zolderverdieping zou uitstekend als vierde slaapkamer kunnen dienen bij het plaatsen van een dakkapel of een groter dakraam.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1975
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit combiketel, 2010)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
83 m²



perceeloppervlakte
150 m²



inhoud
390 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
24 m²





Begane grond

Je bereikt de woning via een doodlopende straat, waardoor het hier heerlijk rustig is. Via de voortuin passeer je eerst de aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen, motoren of de BBQ voor de zomerse dagen.

In de hal vind je het toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang. Vanuit hier kun je doorlopen naar de keuken of direct de woonkamer in.



De L-vormige keuken is praktisch ingedeeld en uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast. Achter de keuken ligt de woonkamer, een royale ruimte van bijna 30 m² waar je moeiteloos een grote familiebank, speelhoek en een ruime eettafel kwijt kunt. Dankzij de lengte van de ruimte en de grote raampartijen is het lichtinval hier echt een pluspunt.



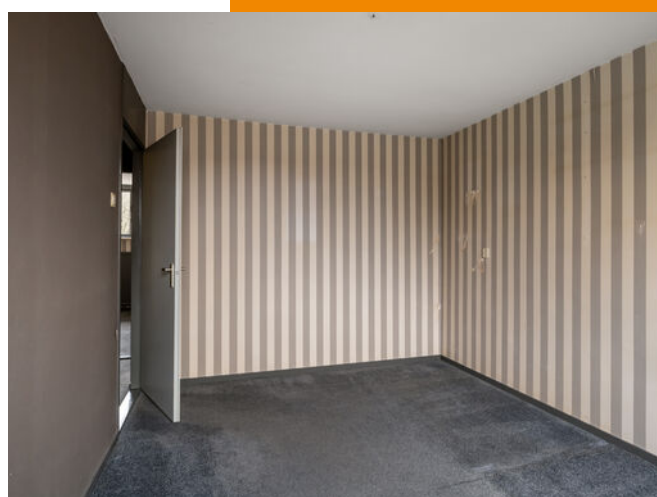
1e verdieping

Op deze verdieping vind je 3 slaapkamers en de badkamer.

De grootste 2 slaapkamers zijn geschikt voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De 3e kamer is ideaal als babykamer, werkkamer of kastenkamer.



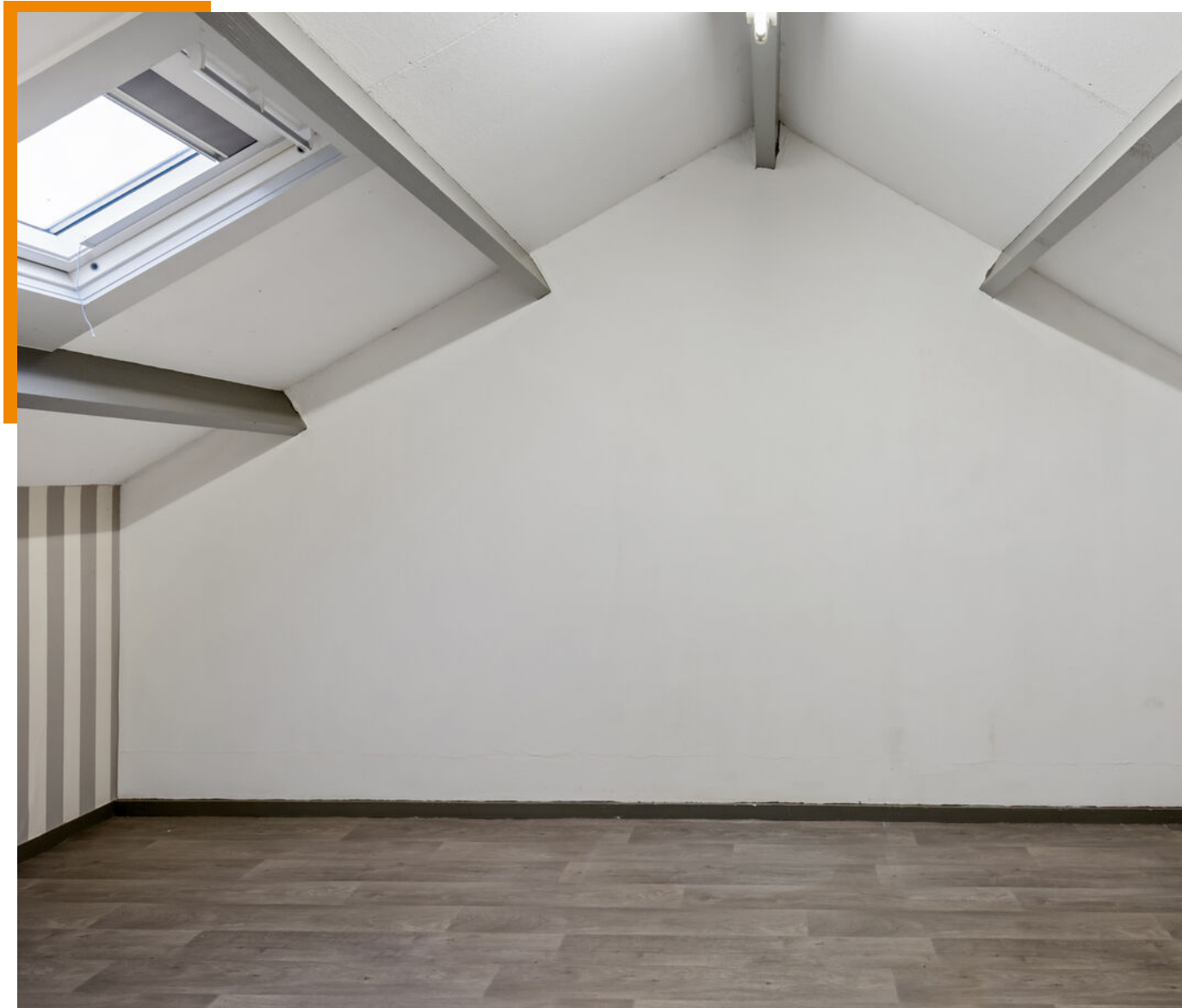
De badkamer is eenvoudig maar functioneel, voorzien van een douche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.





Zolder

Via de vaste trap naast de badkamer bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is nog helemaal naar eigen wens in te richten – van logeerkamer tot werkplek of bergzolder. Hier vind je ook de verdeler voor de zonnepanelen én de Nefit c.v.-ketel uit 2010.



Tuin

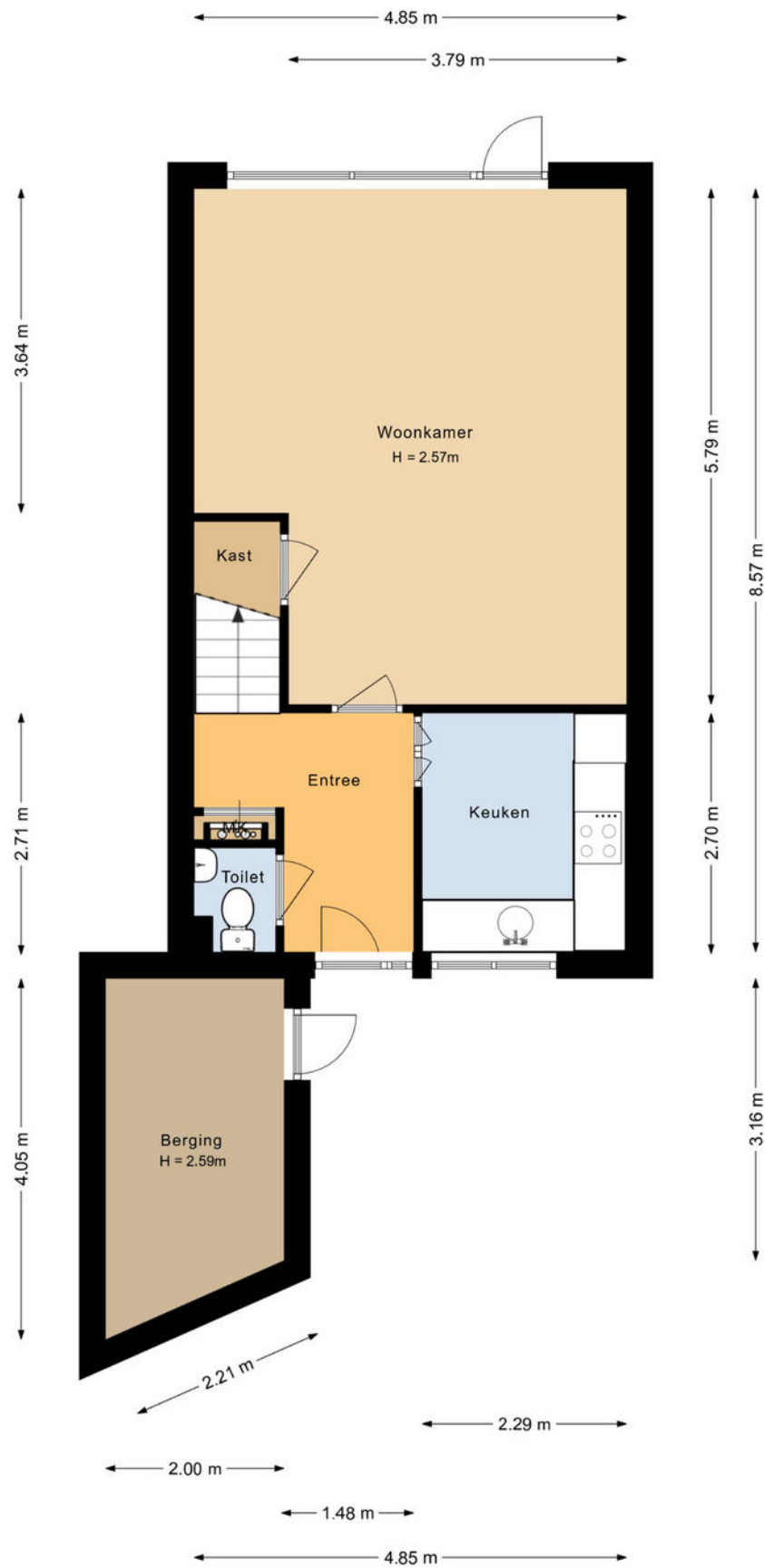
De achtertuin ligt op het zonnige zuiden, perfect voor iedereen die graag in de zon zit. De tuin is grotendeels voorzien van bestrating en beplanting. Wil je meer zitruimte creëren? Dan kun je er eenvoudig voor kiezen om een deel van de beplanting te vervangen door extra bestrating of een terrasoverkapping.

In de voortuin ligt de aangebouwde stenen berging met elektra: ideaal voor fietsen, motoren of opslag van tuinspullen.

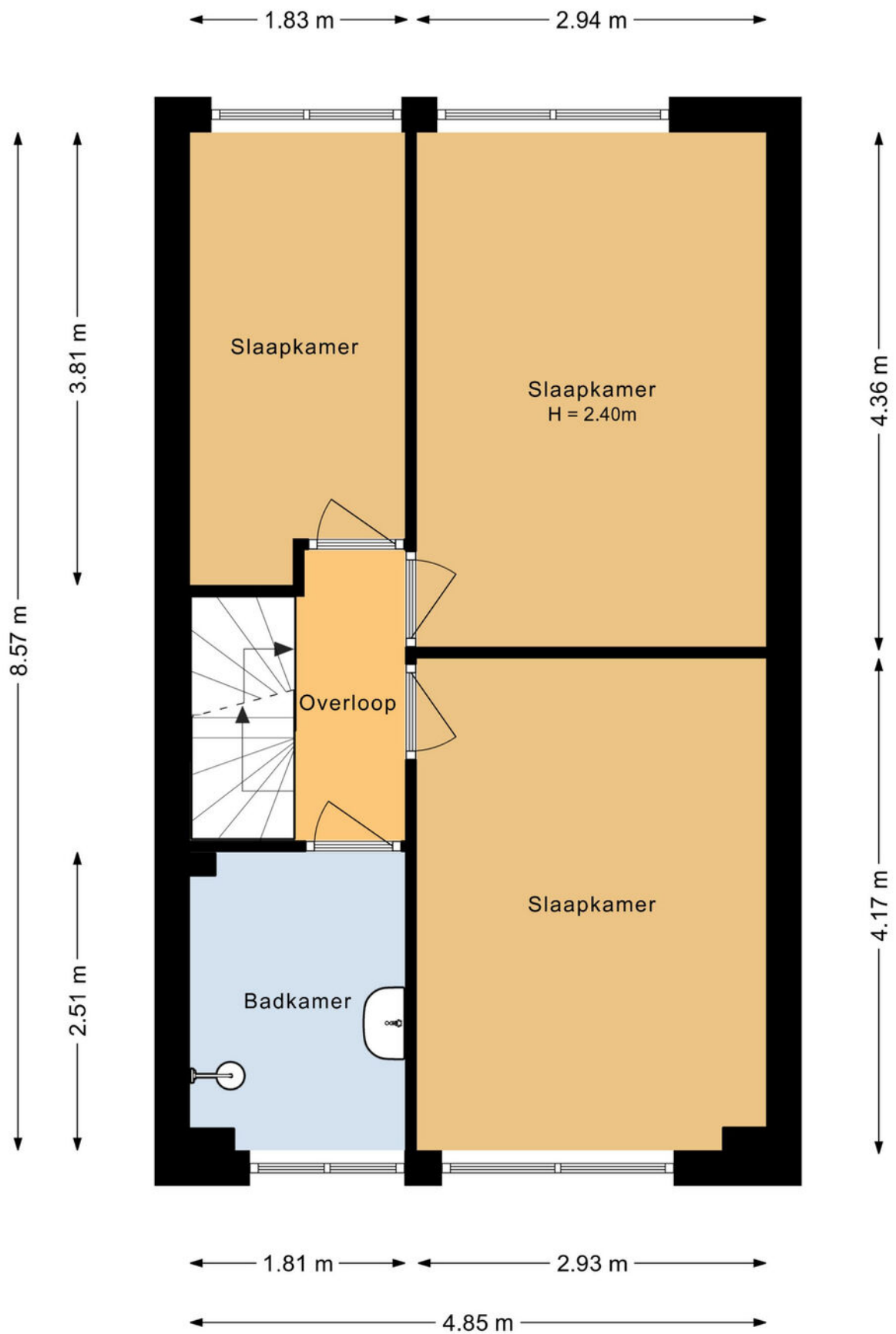
Parkeren kan heel gemakkelijk in de straat, er zijn ruim voldoende openbare parkeerplekken.



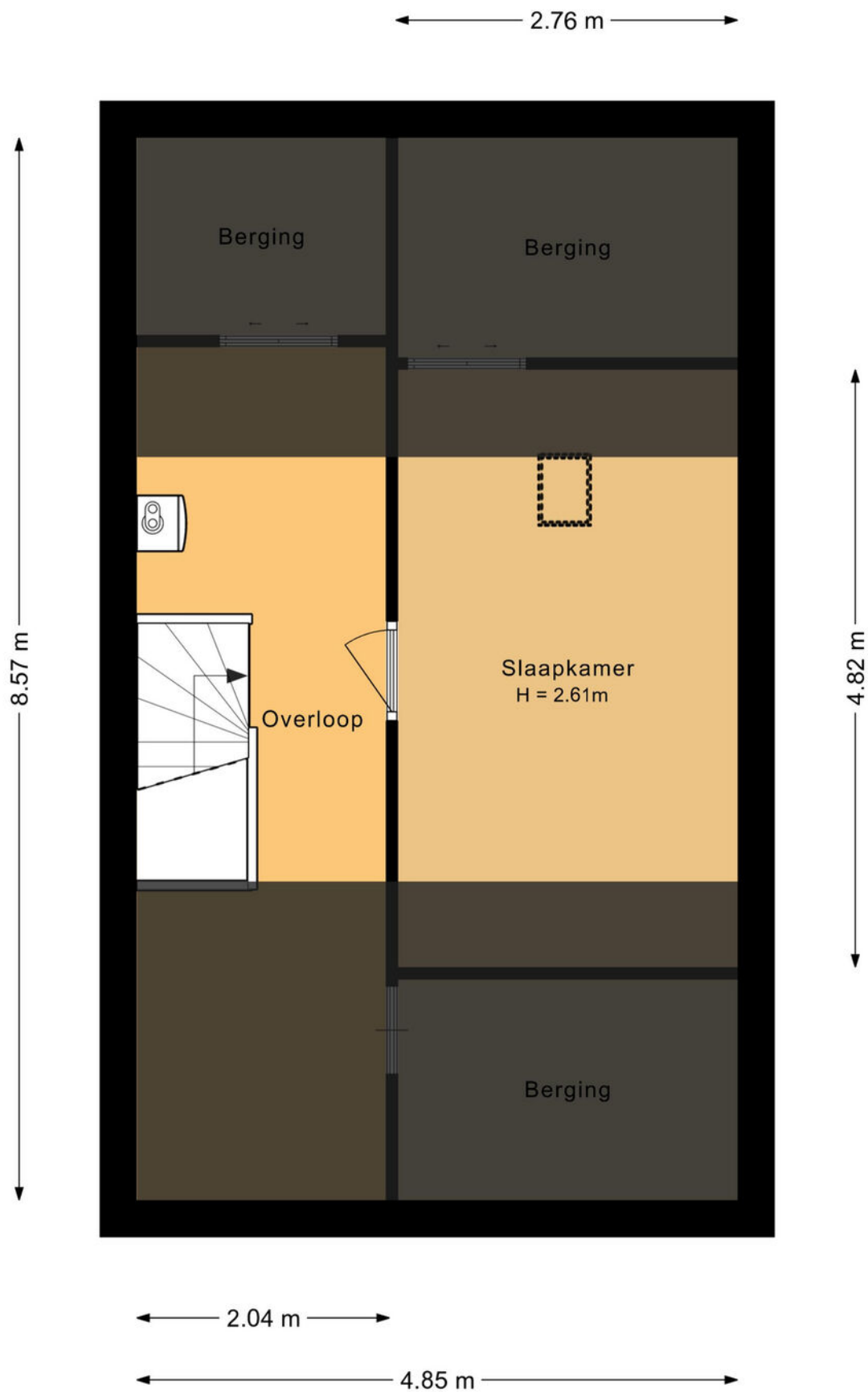




Plattegrond
Begane grond



Plattegrond Eerste verdieping



Plattegrond **Zolder**

Volledige woning informatie

OPGELET! BEZICHTIGING VAN DEZE WONING IS PAS MOGELIJK NA DE INSCHRIJFFPERIODE + ALLEEN VOLLEDIG INGEVULDE FORMULIEREN WORDEN IN BEHANDELING GENOMEN.

Aanmelding kan uitsluitend schriftelijk. Het aanmeldingsformulier is te downloaden via Funda. Je kunt onder het kopje 'Download brochure' het inschrijfformulier downloaden. Ook kunt u via Ooms.com (onder het kopje "documenten bij de woning") het inschrijfformulier downloaden.

Namens HW Wonen heten wij jou graag welkom aan de Kooimansland 28 in Heinenoord, een leuke tussenwoning die een geweldige kans biedt om alles naar jouw wens te vernieuwen.

Met 4 kamers, zonnepanelen en een diepe tuin op het zuiden vormt dit de ideale basis voor starters, jonge gezinnen of iedereen die graag een woning helemaal eigen wil maken. En dat allemaal in een rustige, kindvriendelijke wijk midden in het dorp.

De zolderverdieping zou uitstekend als vierde slaapkamer kunnen dienen bij het plaatsen van een dakkapel of een groter dakraam.

INDELING:

BEGANE GROND

Je bereikt de woning via een doodlopende straat, waardoor het hier heerlijk rustig is. Via de voortuin passeer je eerst de aangebouwde stenen berging, ideaal voor fietsen, motoren of de BBQ voor de zomerse dagen.

In de hal vind je het toilet met fonteintje, de meterkast en de trapopgang. Vanuit hier kun je doorlopen naar de keuken of direct de woonkamer in.

De L-vormige keuken is praktisch ingedeeld en uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast. Achter de keuken ligt de woonkamer, een royale ruimte van bijna 30 m² waar je moeiteloos een grote familiebank, speelhoek en een ruime eettafel kwijt kunt. Dankzij de lengte van de ruimte en de grote raampartijen is het lichtinval hier echt een pluspunt.

EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping vind je 3 slaapkamers en de badkamer.

De grootste 2 slaapkamers zijn geschikt voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De 3e kamer is ideaal als babykamer, werkkamer of kastenkamer.

De badkamer is eenvoudig maar functioneel, voorzien van een douche, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.

ZOLDER

Via de vaste trap naast de badkamer bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is nog helemaal naar eigen wens in te richten – van logeerkamer tot werkplek of bergzolder. Hier vind je ook de verdeler voor de zonnepanelen én de Nefit c.v.-ketel uit 2010.

TUIN

De achtertuin ligt op het zonnige zuiden, perfect voor iedereen die graag in de zon zit. De tuin is grotendeels voorzien van bestrating en beplanting. Wil je meer zitruimte creëren? Dan kun je er eenvoudig voor kiezen om een deel van de beplanting te vervangen door extra bestrating of een terrasoverkapping.

In de voortuin ligt de aangebouwde stenen berging met elektra: ideaal voor fietsen, motoren of opslag van tuinspullen.

Parkeren kan heel gemakkelijk in de straat, er zijn ruim voldoende openbare parkeerplekken.

OMGEVING EN LIGGING

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk midden in Heinenoord. Alle voorzieningen zijn op loop- of fietsafstand: supermarkt, horeca, sportverenigingen, kapsalons en andere winkels.

Heinenoord wordt omringd door natuur. Binnen enkele ogenblikken loop of fiets je naar prachtige routes door de polders, en voor een picknick of wandeling langs het water ben je binnen een paar minuten bij de Oude Maas.

Qua bereikbaarheid ligt Heinenoord ideaal: meerdere bushaltes in de buurt en binnen twee keer knippen zit je op de A29 richting Rotterdam, Brabant of Zeeland.

BIJZONDERHEDEN:

Verkoopvoorwaarden:

- De koopsom is een vaste prijs en is niet onderhandelbaar.
- Er is een bouwkundig rapport beschikbaar, dat wordt gemaakt voorafgaand aan de bezichtiging. De woning wordt verkocht in de staat zoals deze is vermeld in het bouwkundig rapport. Bij het bepalen van de waarde van de woning is hiermee rekening gehouden.
- Er is een goedgekeurd keuringsrapport beschikbaar.
- Er is een asbest inventarisatierapport beschikbaar.
- CV-ketel uit 2010
- De overdracht vindt plaats via een vaste projectnotaris. Dit is Van der Straaten Notarissen te Mijnsheerenland. Koper heeft hierin geen keuzevrijheid. De kosten koper zijn voor rekening van de koper.

Verkoop is voorbehouden aan de persoon die er zelf feitelijk en daadwerkelijk gaat wonen. In de overeenkomst wordt een zelfbewoningsclausule opgenomen voor een periode van 2 jaar (vanaf moment inschrijving bevolkingsregister).

Onder 'bewonen' wordt onder meer verstaan dat de koper:

- Wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in de woning slaapt
- In de woning kookt en eet
- Aan het adres van de woning zijn post ontvangt
- De woning stoffeert en meubileert en er zijn persoonlijke spullen bewaart
- Zich op het adres van de woning inschrijft in de BRP

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Lijst van zaken

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.



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