

Welkom thuis.



DORPSSTRAAT 1B • HEINENOORD



Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



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



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

Bouw uw eigen droomwoning aan de
Dorpsstraat in Heinenoord!

Aan de geliefde Dorpsstraat in Heinenoord
ligt een prachtige bouwgrond van circa
860 m². Een unieke kans voor zelfbouwers,
ontwikkelaars of gezinnen die hun
droomwoning willen realiseren in de
groene, rustige en uitstekend bereikbare
Hoeksche Waard. De locatie biedt volop
mogelijkheden binnen het geldende
bestemmingsplan en ligt op korte afstand
van Rotterdam, Oud-Beijerland en diverse
voorzieningen.



Woning

Soort: Kavel

Status: Nieuw

Oppervlakte (totaal): 860 m2



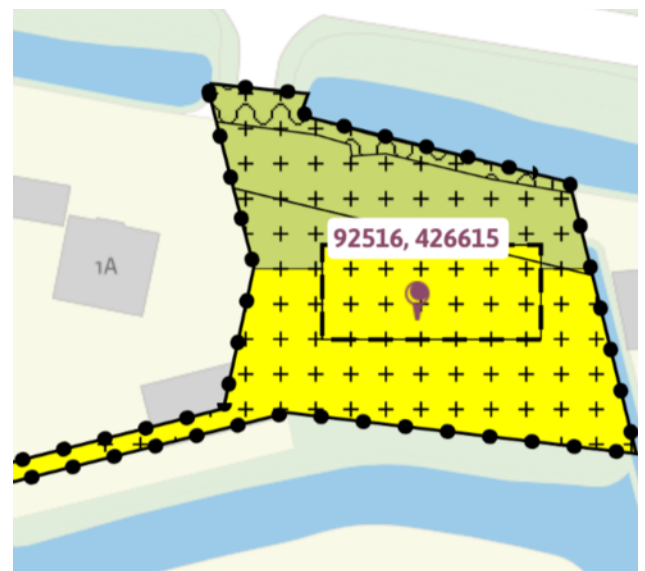
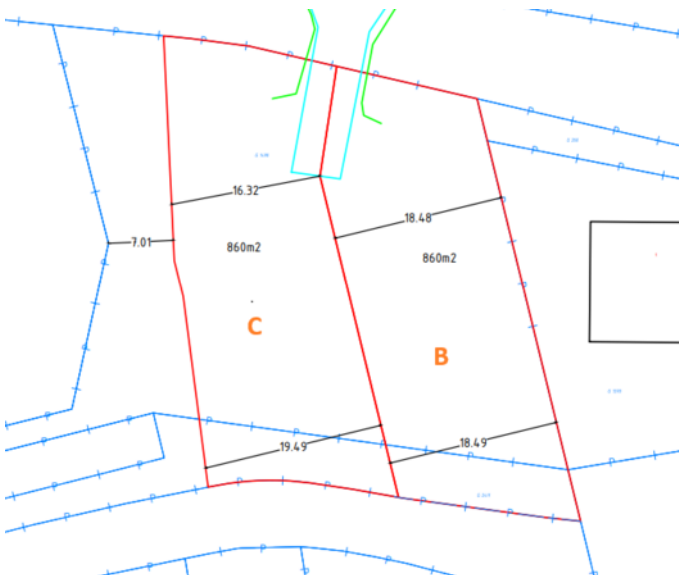
Bouwregels

Algemeen:

- Mogelijkheid tot het realiseren van twee vrijstaande woningen;
- (kavel A: één woning, kavel B: één woning);
- Alle bouwregels (gothoogte, bouwhoogte, situering) zijn inzichtelijk via het Omgevingsloket;
- Bouwen binnen het bestemmingsplan is verplicht, zodat de omgevingsvergunning soepel kan worden verkregen.

Kenmerken hoofdegebouwen:

- Bebouwing binnen het bouwvlak;
- Vrijstaand of twee-aaneen bouwen is toegestaan;
- Bij twee vrijstaande woningen: minimaal 4 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Bij de westkant 3 meter;
- Gezamenlijke breedte van twee-aan-een-gebouwde woningen: maximaal 20 meter;
- Maximale gothoogte: volgens de aanduiding 'maximum gothoogte';
- Dakvorm: traditionele kap (zadeldak of mansardekap) met een dakhelling tussen 30 en 60 .



Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- Erfafscheiding vóór de voorgevel: maximaal 1 meter;
- Erfafscheiding achter de voorgevel: maximaal 2 meter;
- Overige bouwwerken: maximaal 2 meter;

Bestemming: Wonen

De gronden zijn bedoeld voor:

- Vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen;
- Aan-huis-verbonden beroepen, praktijkruimte of bedrijven (categorie 1 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten).

Inrichtingsplan

- Het plan gaat uit van twee woningen: vrijstaand of twee-onder-een-kap;



De woningen bestaan uit:

- Eén bouwlaag met kap;
- Maximale goothoogte: 4 meter;
- Maximale nokhoogte: 9 meter;
- Traditionele kapvorm verplicht (zadeldak of mansardekap);
- Plat dak, tentkap, golfdak of varianten zijn niet toegestaan.



Omgeving en extra informatie

Erf en omgeving:

- Bijgebouwen worden achter op het erf geplaatst;
- Ontsluiting via de nieuwe dam voor beide kavels;
- Erfafscheiding tussen beide kavels en naastgelegen percelen: groene afscheiding, maximaal 2 meter hoog;
- Minimaal 30% van het perceel moet groen worden ingericht;
- Minimaal 5 meter vanaf de oever moet vrij blijven van bebouwing;
- De noordelijke oeverzijde moet worden ingericht als natuurvriendelijke oever, deels is er een nieuwe damwand aanwezig.

Extra informatie

- Aansluitingen voor riool, elektra en water zijn voor rekening van koper;
- Nutsvoorzieningen liggen tot aan de erfgrans;
- Sloot tussen Dorpsstraat 1 en kavel C wordt nog gedempt;
- Bouw- en huisaansluitingen eveneens voor rekening van koper;
- Inrit wordt gedeeld door kavel C en B;
- Overdrachtsbelasting bouwkaavel: 10,4%, voor rekening van koper;
- Start bouw verplicht binnen 12 maanden na eigendomsverkrijging;
- Concept koopakte en akte van levering zijn op aanvraag beschikbaar.



Volledige woning informatie

Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met circa 80.000 inwoners en een oppervlakte van 27.420 hectare. Dankzij de status van Nationaal Landschap blijft het open en landelijke karakter behouden en blijft het een aantrekkelijke woonomgeving.

Heinenoord

Heinenoord is een dorp dat rust, ruimte en bereikbaarheid op een prettige manier combineert. Dankzij de uitstekende ontsluiting via de A29 zijn omliggende plaatsen en de Randstad snel en eenvoudig te bereiken. Via de Heinenoordtunnel staat u bovendien al binnen circa 10 tot 15 minuten in Rotterdam, terwijl ook Barendrecht, Dordrecht en andere steden in de regio goed bereikbaar zijn.

De omgeving kenmerkt zich door veel groen, water en weidse uitzichten. Natuurgebieden zoals de Oude Maas en de Binnenmaas liggen in de directe nabijheid en nodigen uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In het dorp zelf vindt u onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang en diverse sportverenigingen.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen ligt Oud-Beijerland op slechts enkele minuten afstand. Daarnaast zijn er in de omgeving een gezondheidscentrum, apotheek en uiteenlopende sportfaciliteiten aanwezig. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: bushaltes bevinden zich op loopafstand en bieden directe verbindingen naar Rotterdam Zuidplein. Kortom, Heinenoord is een ideale woonomgeving voor wie landelijk wil wonen zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid.

Interesse?

Dat begrijpen wij heel goed. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie. We hanteren een inschrijfperiode van 3 weken; tot en met 16 februari. Daarbij ontvangen we graag uw motivatie, uw voorkeur voor kavel B of C of beide, uw voorbereidingen tot nu toe en de gewenste stijl van de nieuwe woning. De verkoper zal beslissen n.a.v. deze informatie welke kandidaat we een optie verlenen. Voor het aanvragen van een optie is het belangrijk dat u inzicht heeft in uw financieringsmogelijkheden en een globaal idee heeft van uw woningontwerp en de bijbehorende kosten.

Stappenplan

1. Optieperiode – 4 weken

In deze periode kunt u:

- Bouwmogelijkheden onderzoeken
- Een architect of aannemer selecteren
- De financiering in gang zetten
- De kavel bezoeken en kennismaken met de verkoper

2. Ondertekening koopovereenkomst

- Na de optieperiode volgt de koopovereenkomst, inclusief:
- Voorbehoud financiering
- Voorbehoud verkrijgen omgevingsvergunning
- Waarborgsom van 5% van de koopsom

Termijn: 4 maanden

- Omdat u binnen het bestemmingsplan bouwt, is de kans op afwijzing minimaal.

3. Definitieve kadastrale inmeting

- De kavel wordt geleverd met voorlopige grenzen
- Na levering vindt de definitieve inmeting plaats
- Kosten worden door beide kavelkopers gezamenlijk gedragen

4. Start bouw

- Na het verkrijgen van de vergunning kunt u starten met de bouw van uw droomwoning.

Disclaimer

Deze presentatie is met zorg samengesteld op basis van gegevens van de verkoper. Ondanks de zorgvuldigheid kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. De makelaar en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Ooms Veldhoen & Romeijn behartigt de belangen van de verkopende partij.

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

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

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!**



Mathieu Veltman
Vastgoedfotograaf

06 - 83399127
088 - 4240203 | m.veltman@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

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)

