

Welkom thuis.



WALMOLEN 6 • BARENDRECHT





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



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

MOTORRIJDERS opgelet!

Deze woning heeft een vergrote berging met extra brede tuinpoort en een elektrische kanteldeur.

Maar ook voor niet-motorrijders is deze verrassend ruime tussenwoning misschien wel de woning die je zoekt.

Rustig gelegen in de fijne woonwijk Molenvliet, een fijne achtertuin op het oosten en wijkpark Nieuweland om de hoek.

En als extra voordeel mag ook niet onbenoemd blijven dat alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, dus weinig onderhoud.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1988
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	oost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (Intergas HRE, 2022)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
110 m²



perceeloppervlakte
130 m²



inhoud
384 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
2



badkamer
1



in pandige ruimte
-





Begane grond

Via de nette hal met meterkast, toilet en trapopgang, stappen we de woonkamer binnen. De begane grond is afgewerkt met een hoogwaardige Noors leistein met vloerverwarming, wat direct zorgt voor een aangename sfeer.

De woonkamer is fris en ruim opgezet en kijkt uit over de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in praktische U-opstelling, waardoor je veel werk- en kastruimte hebt. De aanwezige apparatuur bestaat uit een koel/vriescombinatie, een AEG inductie kookplaat (2024), een magnetron en een oven/grill, afgewerkt met een granieten blad.





Tuin

De tuin is praktisch én doordacht ingericht. De extra brede poort in combinatie met het brede tuinpad maakt het eenvoudig om met motorvoertuigen in en uit te rijden – een uniek pluspunt voor motorliefhebbers.

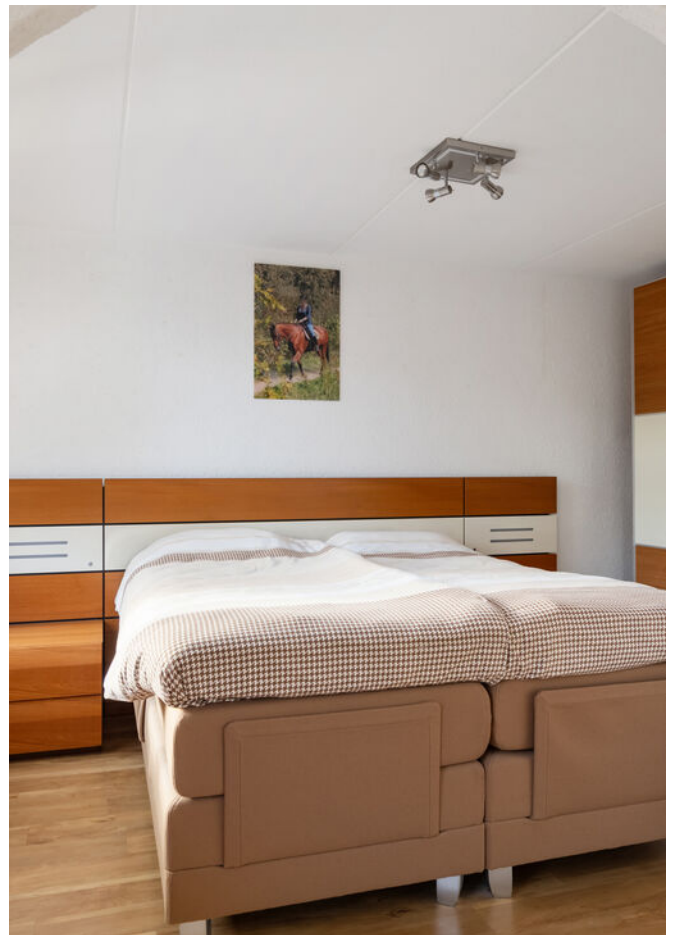
Achterin de tuin bevindt zich een zeer royale schuur, voorzien van zowel een loopdeur als een elektrisch bedienbare kanteldeur. Onder het aan de achtergevel bevestigde elektrisch bedienbare zonnesherm kun je op zonnige dagen heerlijk ontspannen.



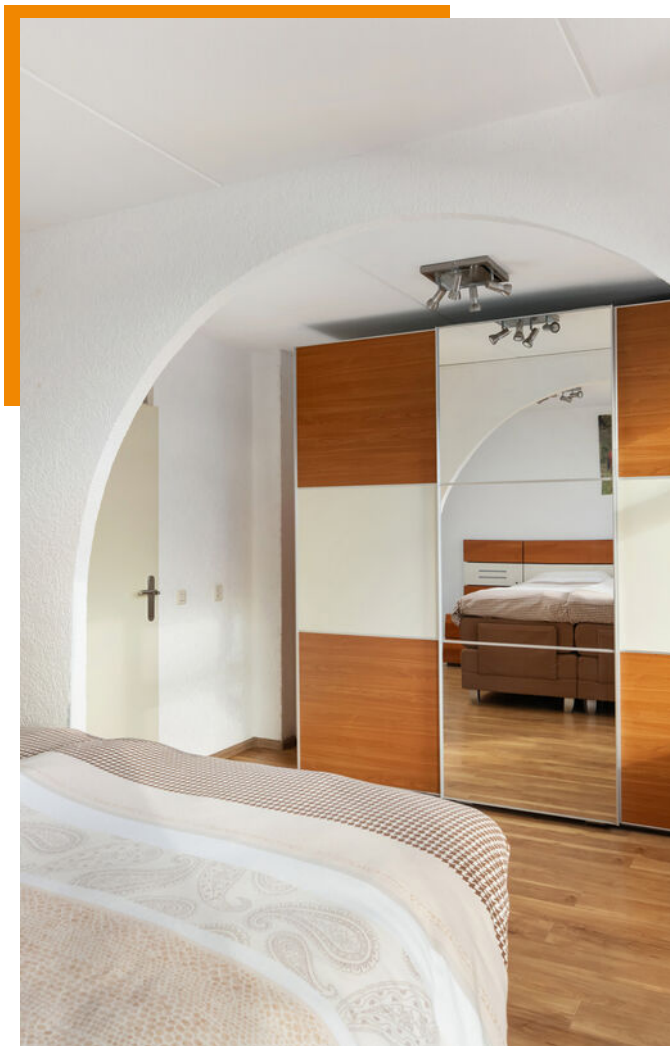


1e verdieping

Op de eerste verdieping is gekozen voor ruimte en comfort. De verdiepingsvloer is afgewerkt met PVC. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers, maar twee daarvan zijn samengevoegd tot een royale masterbedroom aan de achterzijde. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer met een schuifkastenwand.



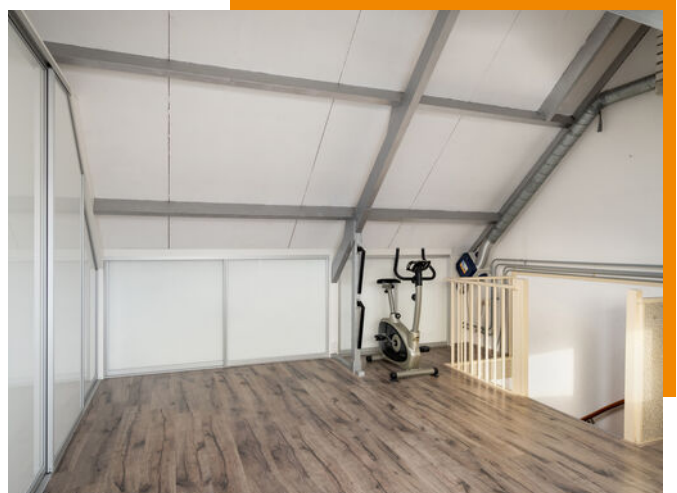
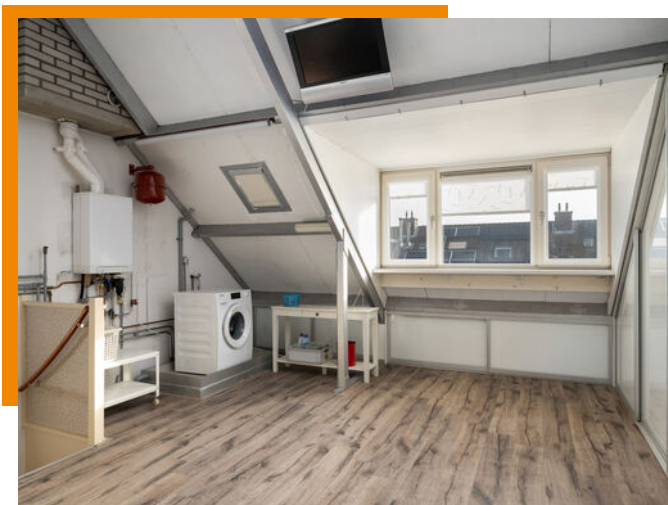
De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met massagefunctie, een duo ligbad met whirlpool, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een heerlijke plek om tot rust te komen.





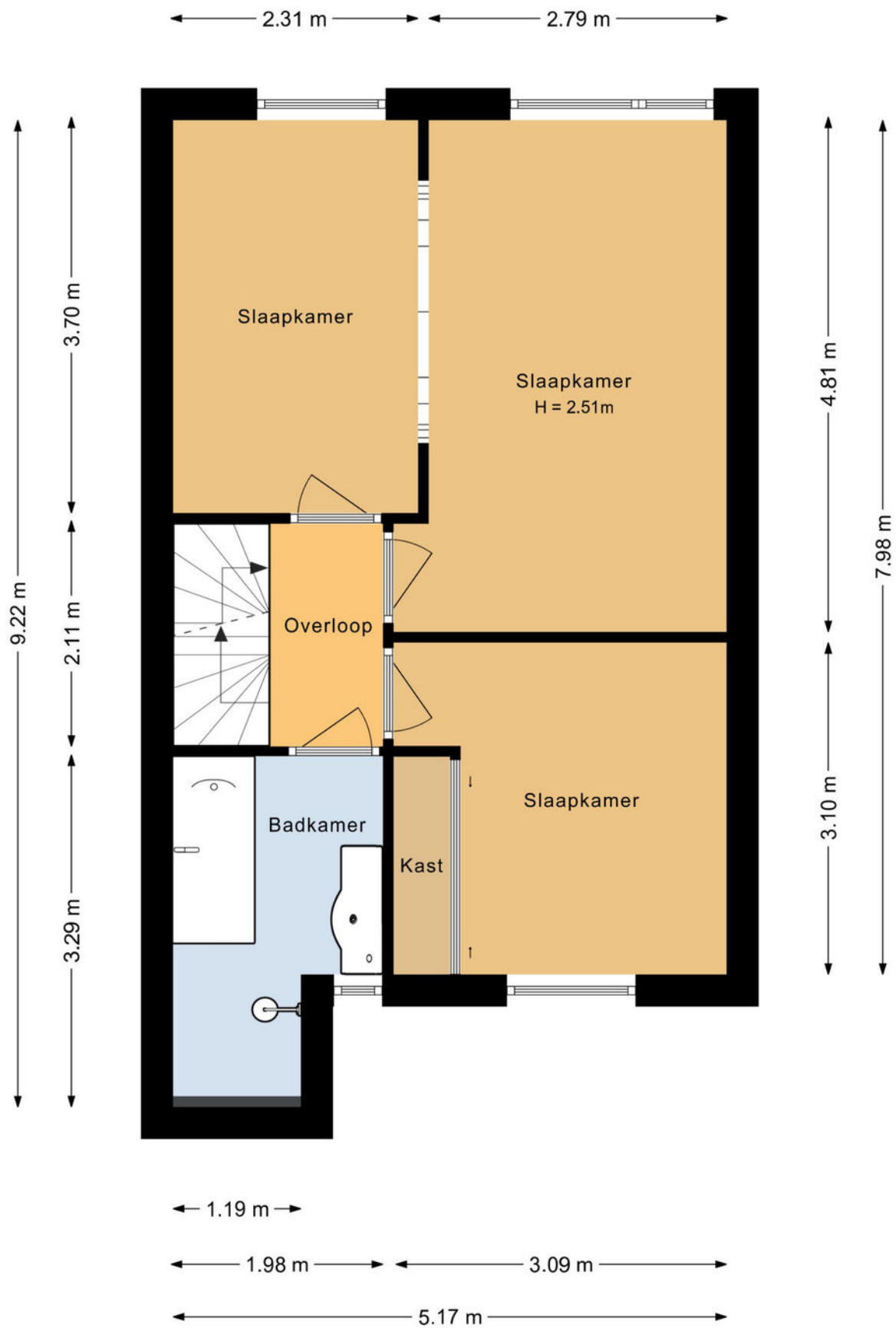
2e verdieping

De vloer van de tweede verdieping is afgewerkt met laminaat. Er is een schuifkastenwand aanwezig en knieschotberging. De C.V. ketel -Intergas HRE- is in december 2022 geplaatst, de mechanische ventilatiebox hangt hier en je vindt er de aansluitpunten voor de wasmachine en -droger. De ruimte is momenteel in gebruik als opslagruimte, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen. Ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

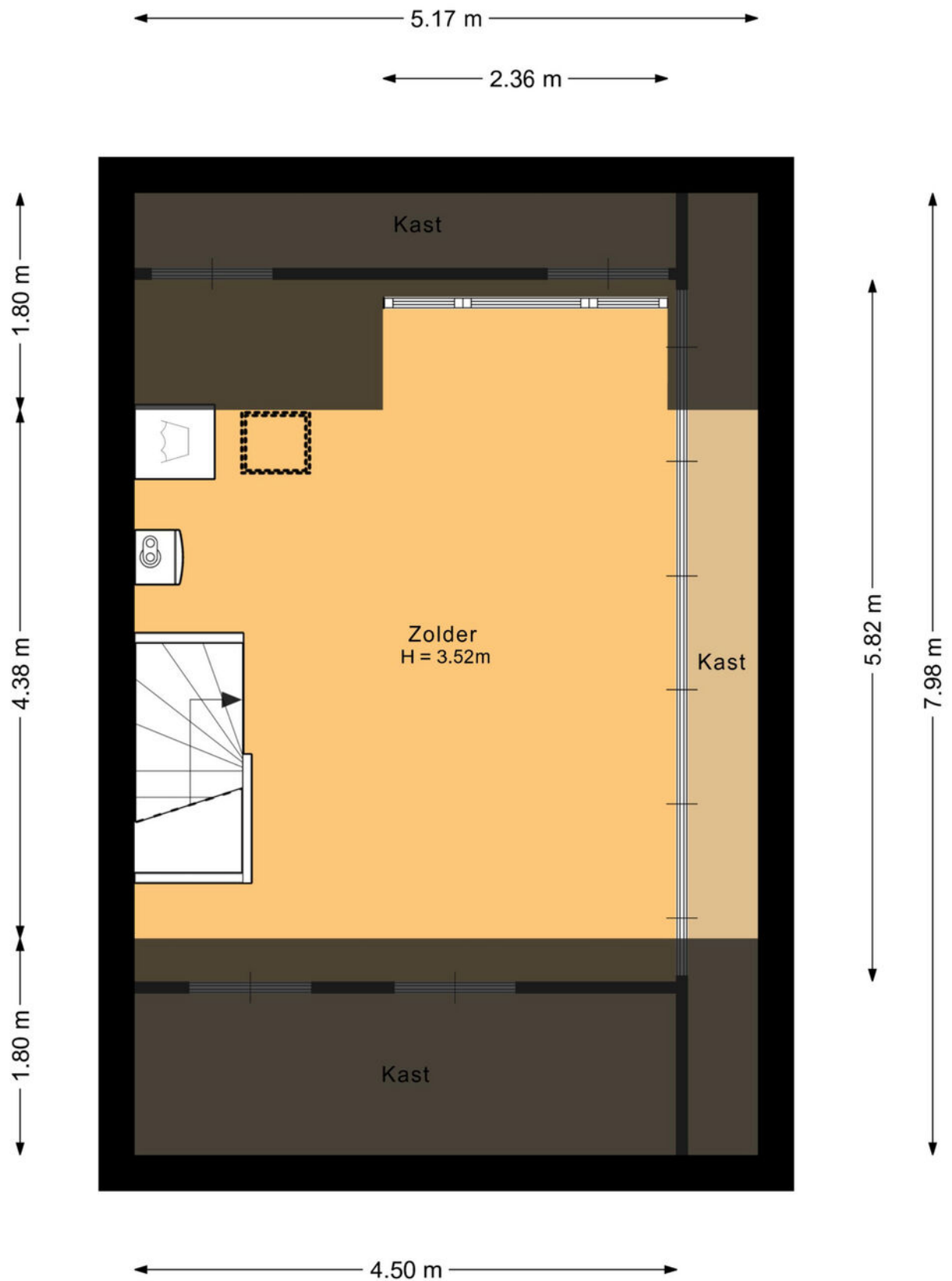




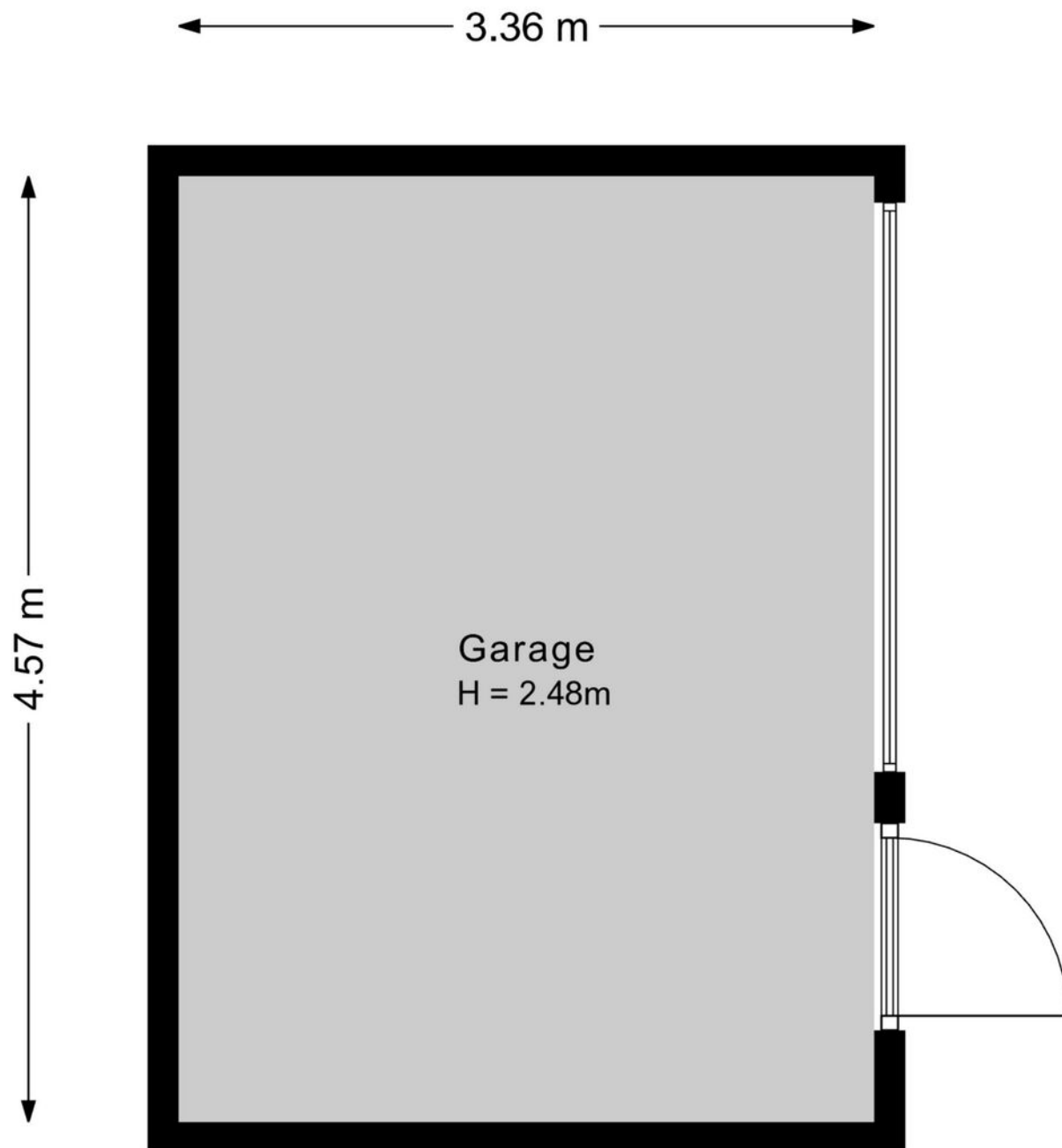
Plattegrond



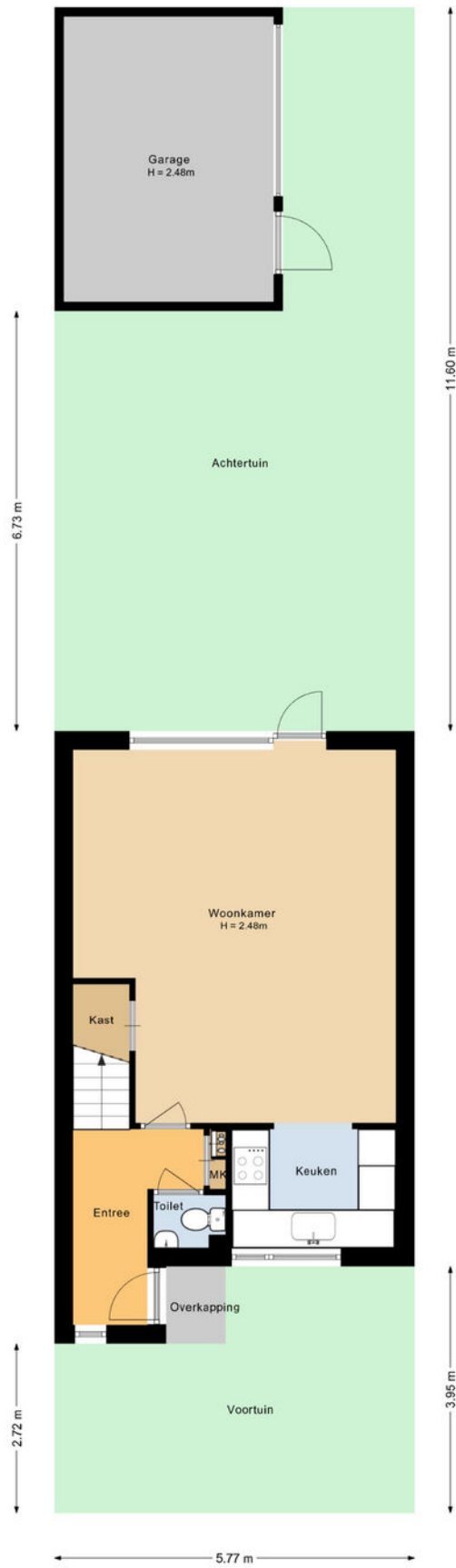
Plattegrond



Plattegrond



 Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

MOTORRIJDERS opgelet! Deze woning heeft een vergrote berging met extra brede tuinpoort en een elektrische kanteldeur.

Maar ook voor niet-motorrijders is deze verrassend ruime tussenwoning misschien wel de woning die je zoekt. Rustig gelegen in de fijne woonwijk Molenvliet, een fijne achtertuin op het oosten en wijkpark Nieuweland om de hoek. En als extra voordeel mag ook niet onbenoemd blijven dat alle kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, dus weinig onderhoud.

INDELING

BEGANE GROND

Via de nette hal met meterkast, toilet en trapopgang, stappen we de woonkamer binnen. De begane grond is afgewerkt met een hoogwaardige Noors leisteen met vloerverwarming, wat direct zorgt voor een aangename sfeer. woonkamer is fris en ruim opgezet en kijkt uit over de achtertuin.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in praktische U-opstelling, waardoor je veel werk- en kastruimte hebt. De aanwezige apparatuur bestaat uit een koel/vriescombinatie, een AEG inductie kookplaat (2024), een magnetron en een oven/grill, afgewerkt met een granieten blad.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping is gekozen voor ruimte en comfort. De verdiepingsvloer is afgewerkt met PVC. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers, maar twee daarvan zijn samengevoegd tot een royale masterbedroom aan de achterzijde. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer met een schuifkastenwand. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met massagefunctie, een duo ligbad met whirlpool, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Een heerlijke plek om tot rust te komen.

TWEEDE VERDIEPING

De vloer van de tweede verdieping is afgewerkt met laminaat. Er is een schuifkastenwand aanwezig en knieschotberging. De C.V. ketel -Intergas HRE- is in december 2022 geplaatst, de mechanische ventilatiebox hangt hier en je vindt er de aansluitpunten voor de wasmachine en -droger. De ruimte is momenteel in gebruik als opslagruimte, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen. Ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

TUIN

De tuin is praktisch én doordacht ingericht. De extra brede poort in combinatie met het brede tuinpad maakt het eenvoudig om met motorvoertuigen in en uit te rijden – een uniek pluspunt voor motorliefhebbers.

Achterin de tuin bevindt zich een zeer royale schuur, voorzien van zowel een loopdeur als een elektrisch bedienbare kanteldeur. Onder het aan de achtergevel bevestigde elektrisch bedienbare zonnescherm kun je op zonnige dagen heerlijk ontspannen.

LIGGING EN OMGEVING

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Barendrecht. Een rustige, prettige buurt met een wijkpark en een speeltuin om de hoek.

Scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen, medische voorzieningen, natuurgebied de Zuidpolder en twee winkelcentra bevinden zich op korte afstand. Bushaltes en het treinstation zorgen voor een uitstekende verbinding met onder andere Rotterdam.

ALGEMEEN:

- het bouwjaar is 1988
- de perceelgrootte is 130 m²
- de woonoppervlakte bedraagt 110 m²
- de woning is bij uitstek geschikt voor motorrijders door het brede achterpad en de vergrote schuur met kanteldeur
- de woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen
- de hoogwaardige, duurzame Noors leistenen vloer bevat geen kalk en is slijtvast
- pomp van de vloerverwarming is in 2024 vernieuwd
- in de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en een asbestclausule worden opgenomen
- oplevering: in overleg.

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie woning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

DE MOOIESTE HUIZEN KOOPT U BIJ OOMS. DIT HUIS BEWIJST HET.

BIJZONDERHEDEN:

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kunt u per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dient u daarna digitaal aan ons te bevestigen via uw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaart u uw akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het u vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor u te keuren teneinde uzelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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 behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van uw nieuwe woning is dan ook om uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

DÉ NVM-MAKELAAR IN BARENDRECHT MET 10 VESTIGINGEN IN UW REGIO

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- automatische verlichting trap kamerkast	X		

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten

- Noors lestenenvloer	X		
-----------------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Ornamenten			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten		
- (sier)hek	X	
- 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 Barendrecht 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!**



Han Bruning

Register Makelaar en Taxateur o.z. – Partner

06-53398421
088-4240153 | h.bruning@ooms.com



Yvonne Overhand

Register Makelaar – Partner

06-51597940
088-4240154 | y.overhand@ooms.com



Gert-Jan Lodder

Financieel Adviseur

06-53384495
088-4240151 | g.lodder@ooms.com



Astrid van de Pol-Fricke

Commercieel Binnendienst Medewerker

088-626500 | a.vd.pol@ooms.com



Charlotte Steijlan-van Waart

Commercieel Binnendienst Medewerker

0180-626500 | c.steijlen-vanwaart@ooms.com



Jeffrey van Veen

Assistent makelaar

088 - 424 0218 | j.van.veen@ooms.com



Marika Dubeldam

Assistent Makelaar

088 - 424 0 159 | m.dubbeldam@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

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek.

Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **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: 0180 62 65 00

