



HOEKEINDESEWEG III

2665 KC BLEISWIJK



J. (JIM) PEZIE

NVM MAKELAAR

j.pezie@ooms.com

0653241422

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.

— JIM



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Souterrain	07
Badkamer	10
Begane grond	13
Tuin	18
Plattegronden	22
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

Vrijstaand wonen met ongekeerde mogelijkheden

Wilt u wonen met volop ruimte, zowel in als om het huis, én met diverse gebruiksmogelijkheden? Dan past deze vrijstaande woning perfect bij u.

Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 191 m², verdeeld over twee woonlagen, biedt deze woning volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. De twee separate entrees maken deze woning uitermate geschikt voor wonen en werken onder één dak, een praktijk aan huis of mantelzorg.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 925.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1993	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	191 M ²	TUINLIGGING:	rondom
PERCELOPPERVLAKTE:	1250 M ²	ENERGIELABEL:	B
INHOUD:	711 M ³		

MEER INFORMATIE

De woning is gelegen op een ruim perceel (1.250 m²) en beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een zeer royale tuin rondom en een zonnig terras waar u in alle privacy kunt genieten middag/avond zon.





SOUTERRAIN

Via de zij-ingang waar u tevens ook uw auto kunt parkeren komt u binnen in het souterrain.

Het souterrain is volledig gerenoveerde in 2025. Deze verdieping is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een nieuwe tegelvloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en plafonds, nieuwe badkamer en nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas.

De ruime hal is ideaal is voorzien van een gootsteen en mooie garderobe kasten welke ter overname zijn.





Er zijn drie ruime slaapkamers met vaste schuifwandkasten en een mooie werkkamer.



BADKAMER

De luxe badkamer is uitgerust met een breed wastafelmeubel, toilet en een ruime inloop douche met twee rainshowers.

Het verlaagde plafond met spotjes en de vloerverwarming geeft deze badkamer een luxe uitstraling en veel comfort.



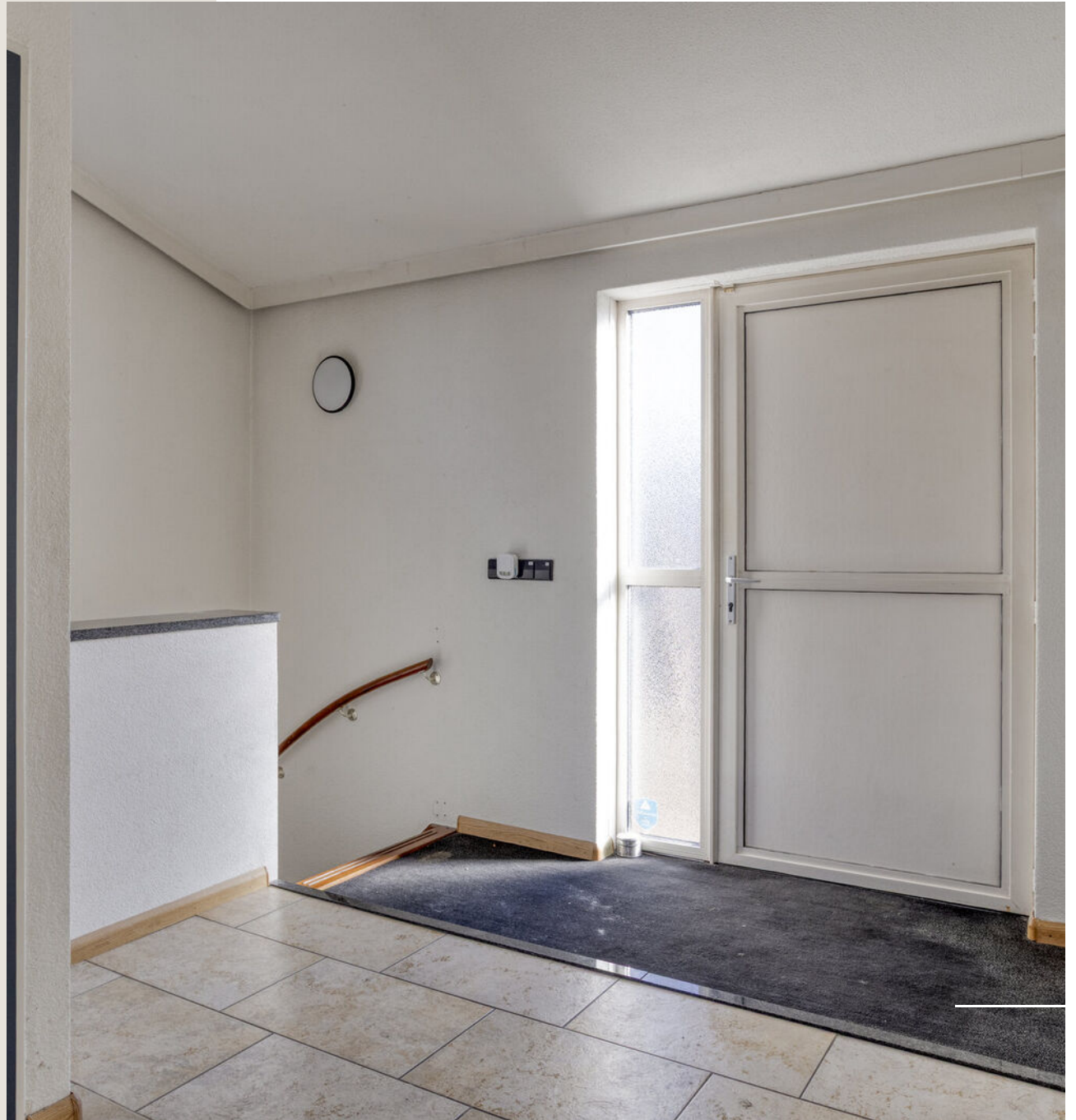




BEGANE GROND

Via de trap bereikt u de entree aan de voorzijde van de woning. De ontvangsthall met toilet en trap naar het souterrain vormt een prettige binnenkomer en geeft toegang tot de leefruimtes.

De royale woonkamer valt direct op door het hoge plafond en de grote raampartijen, die zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op de sfeervol aangelegde tuin. De houtkachel maakt het geheel compleet en creëert een warme, gezellige sfeer, een heerlijke plek om te ontspannen of lange avonden door te brengen met familie en vrienden. Er is ook airconditioning aanwezig voor koeling, en in de winter kan deze ook verwarmen. Via een schuifpui heeft u direct toegang tot het houten terras aan de zijkant van de woning.

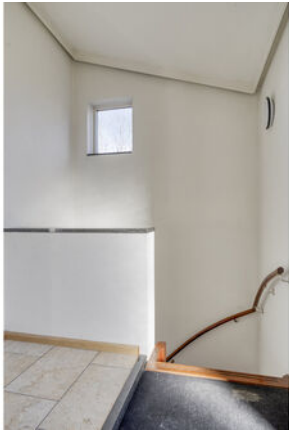


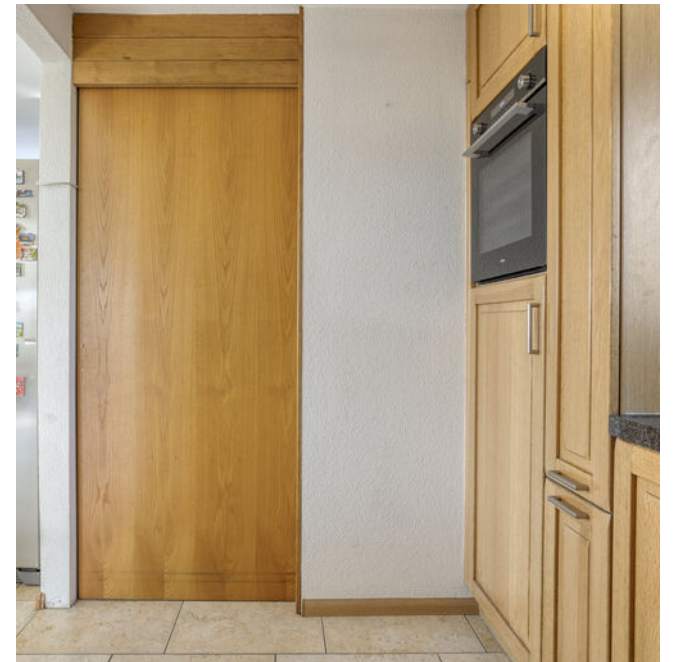




De woonkamer loopt naadloos over in het eetgedeelte bij de keuken aan de achterzijde van het huis. Ook vanuit hier is het terras bereikbaar. Een deel hiervan bevindt zich onder de kap, waardoor u hier beschut kunt genieten van lange zomeravonden. Het is terras is op het zuid/westen gesitueerd en vanaf het terras loopt u zo de tuin in.

De semi-open keuken is praktisch ingericht en voorzien van een diepe bergkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, apothekerskast, koelkast en combi-oven.





DE TUIN

De tuin is speels aangelegd op twee niveaus: straatniveau en het niveau van het souterrain. Dit hoogteverschil geeft de buitenruimte niet alleen karakter, maar biedt ook verrassend veel mogelijkheden in gebruik en indeling.

Op beide niveaus kunnen eenvoudig meerdere zitplekken worden gecreëerd, zodat u op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Denk aan een royale loungehoek, een gezellige eettafel onder een pergola of een rustige leesplek. Ook voor kinderen is er volop ruimte om veilig te spelen, terwijl er daarnaast mogelijkheden zijn voor het plaatsen van overkappingen, een tuinhuis, berging of hobbyruimte.







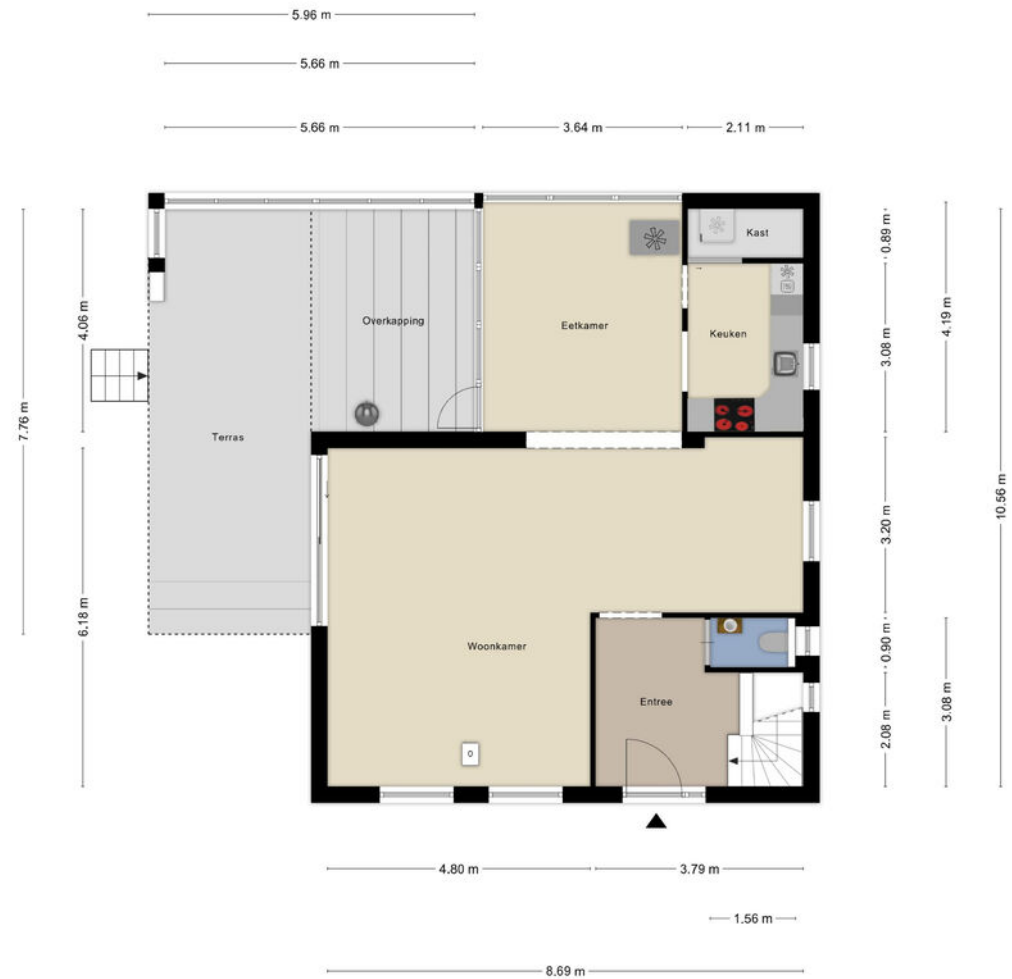


PLATTEGRONDEN



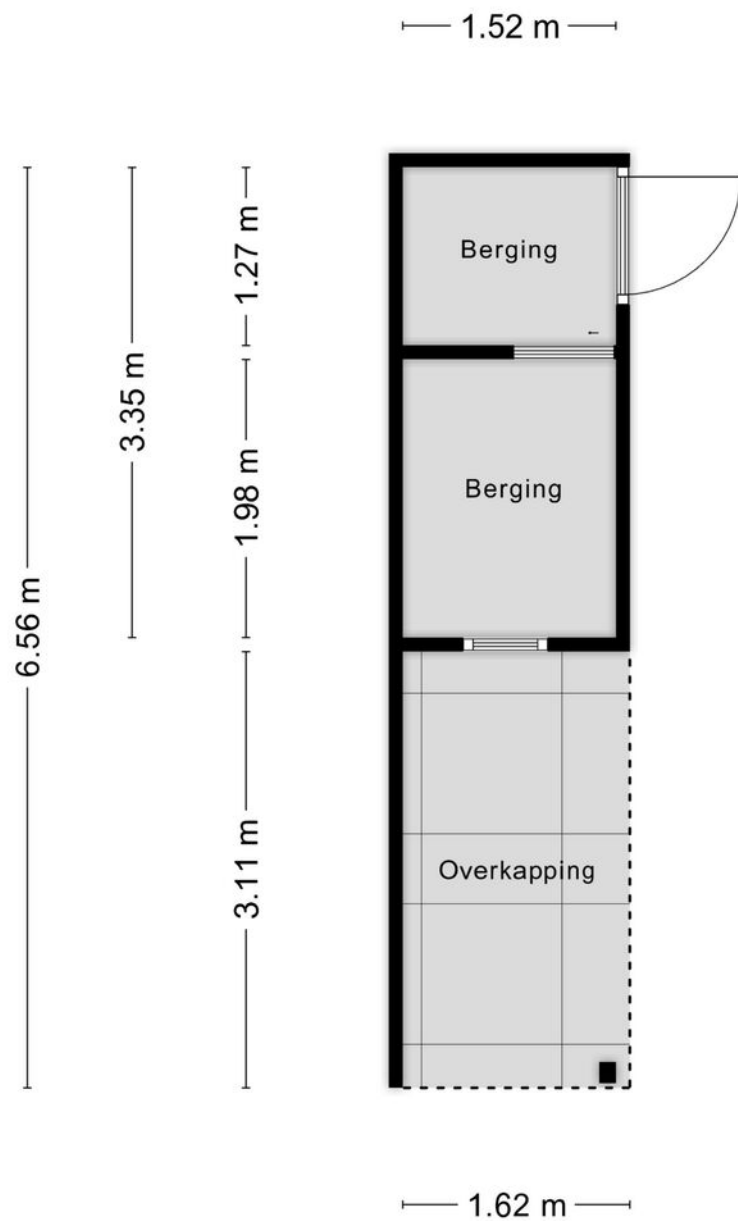
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails		X		
Allesbrander	X				- gordijnen		X		
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			- Raambekleding beneden (slaapkamers en gang)	X			
- losse (hang)lampen		X			-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- Kasten (groen/spiegel) gang beneden			X		- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				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
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	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/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad				X	Kluis	X			
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel		X		

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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 MAKELAARS

WESTERWATER 44

2651 JN BERKEL EN RODENRIJS

 010-3029999

 LANSINGERLAND@OOMS.COM

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

