

# Welkom thuis.



WATERHOEN 25 • OUD-BEIJERLAND



Vraagprijs  
€ 449.000 k.k.



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

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

Welkom aan de Waterhoen 25 in Oud-Beijerland. Een fijne tussenwoning met een uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers en een zonnige tuin.

Terwijl we samen door de woning lopen, valt direct op hoeveel ruimte de uitbouw op de begane grond heeft gecreëerd. Met kunststof kozijnen, een praktische indeling en mogelijkheden om de woning verder naar eigen smaak aan te passen, is dit een ideale woning voor starters of jonge gezinnen.

Het vrije uitzicht voor én achter heeft voor de huidige eigenaren altijd veel wooncomfort gezorgd, nu zoeken we een nieuwe eigenaar die net zoveel gaat genieten als zij.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1983
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit Trendline HRC30 CW 5, 2022)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte  
**117 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**128 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**413 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**3**



badkamer  
**1**



in pandige ruimte  
**-**





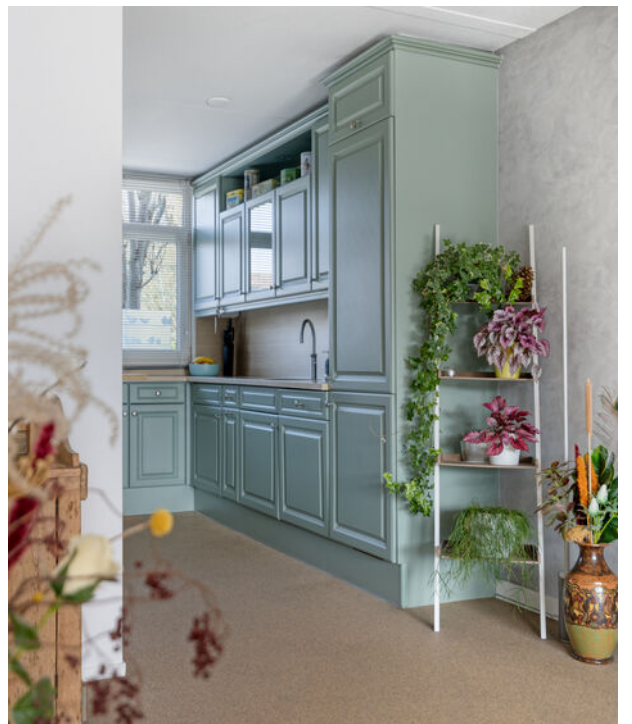
## Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Eenmaal binnen komen we in de ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. Een grappig details is het raampje met doorkijk naar de keuken.

De woonkamer is dankzij de uitbouw opvallend ruim en biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. Over de gehele breedte van de achterzijde is de woning voorzien van grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen valt en u een prettig uitzicht heeft op de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-stoomoven en een koel- en vriescombinatie.





---

# Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is fraai aangelegd met voldoende privacy.

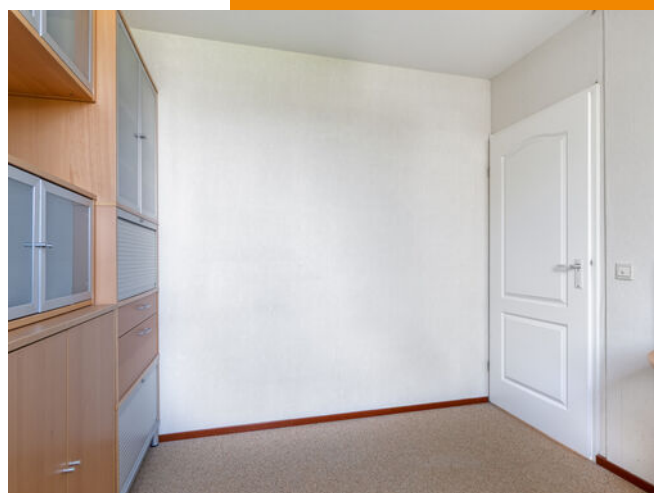
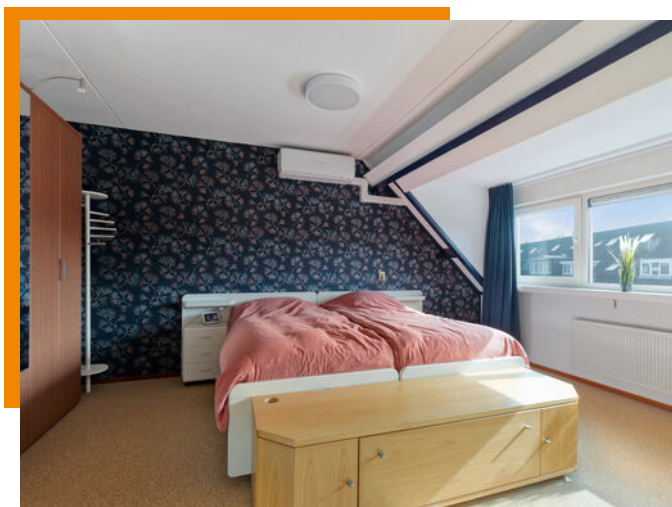
Achter in de tuin bevindt zich een overkapping met extra bergruimte, waardoor er een fijne plek ontstaat om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.



# 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De ruime masterbedroom is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers en het plaatsen van een dakkapel over de gehele breedte. Mocht een extra slaapkamer gewenst zijn, dan kan deze indeling relatief eenvoudig worden teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en kan uitstekend worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of kastenkamer. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douchecabine, hangtoilet, dubbel wastafelmeubel en een handdoekradiator.

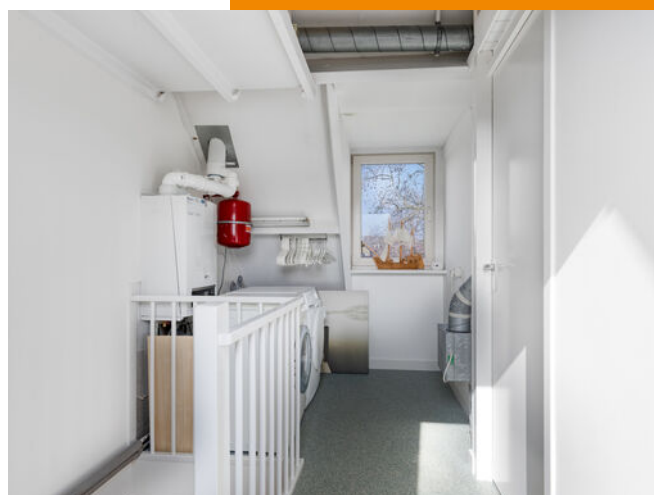
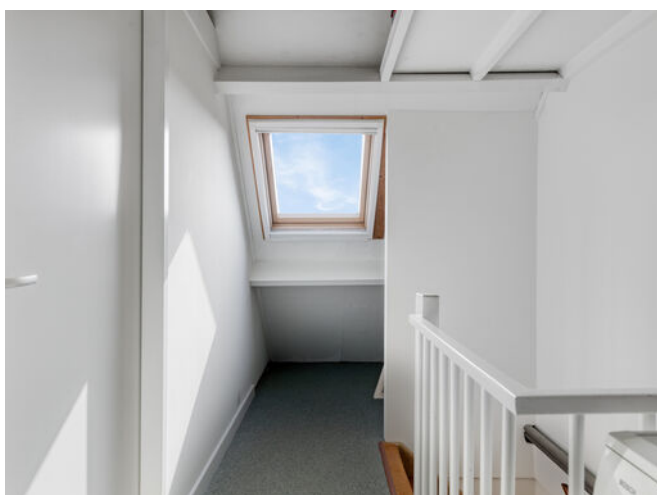


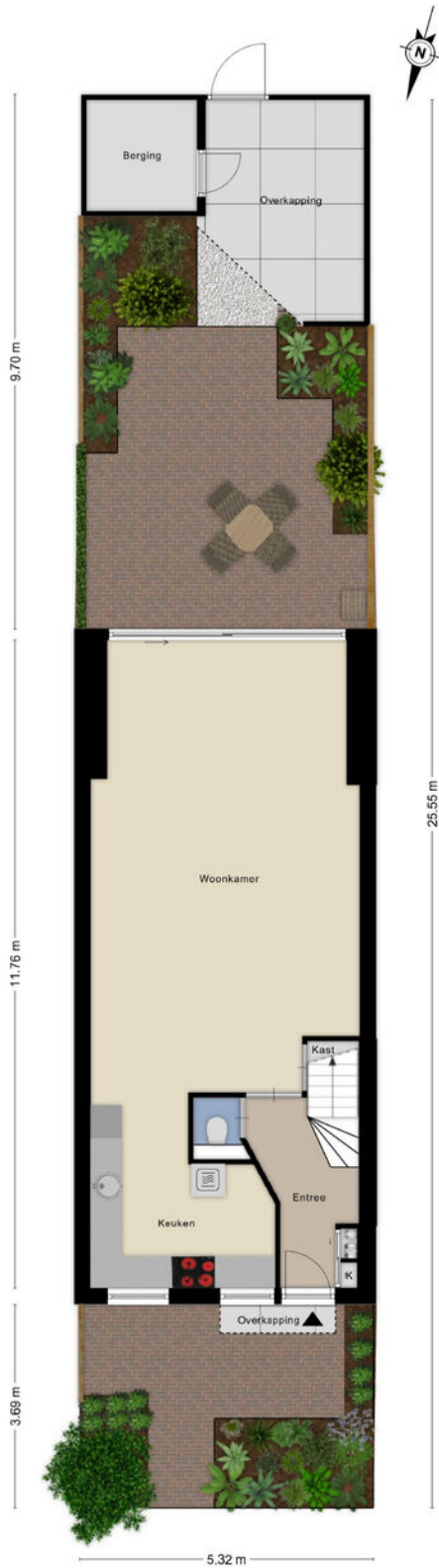


## 2e verdieping

De tweede verdieping biedt nog een extra slaapkamer met een groot dakraam, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

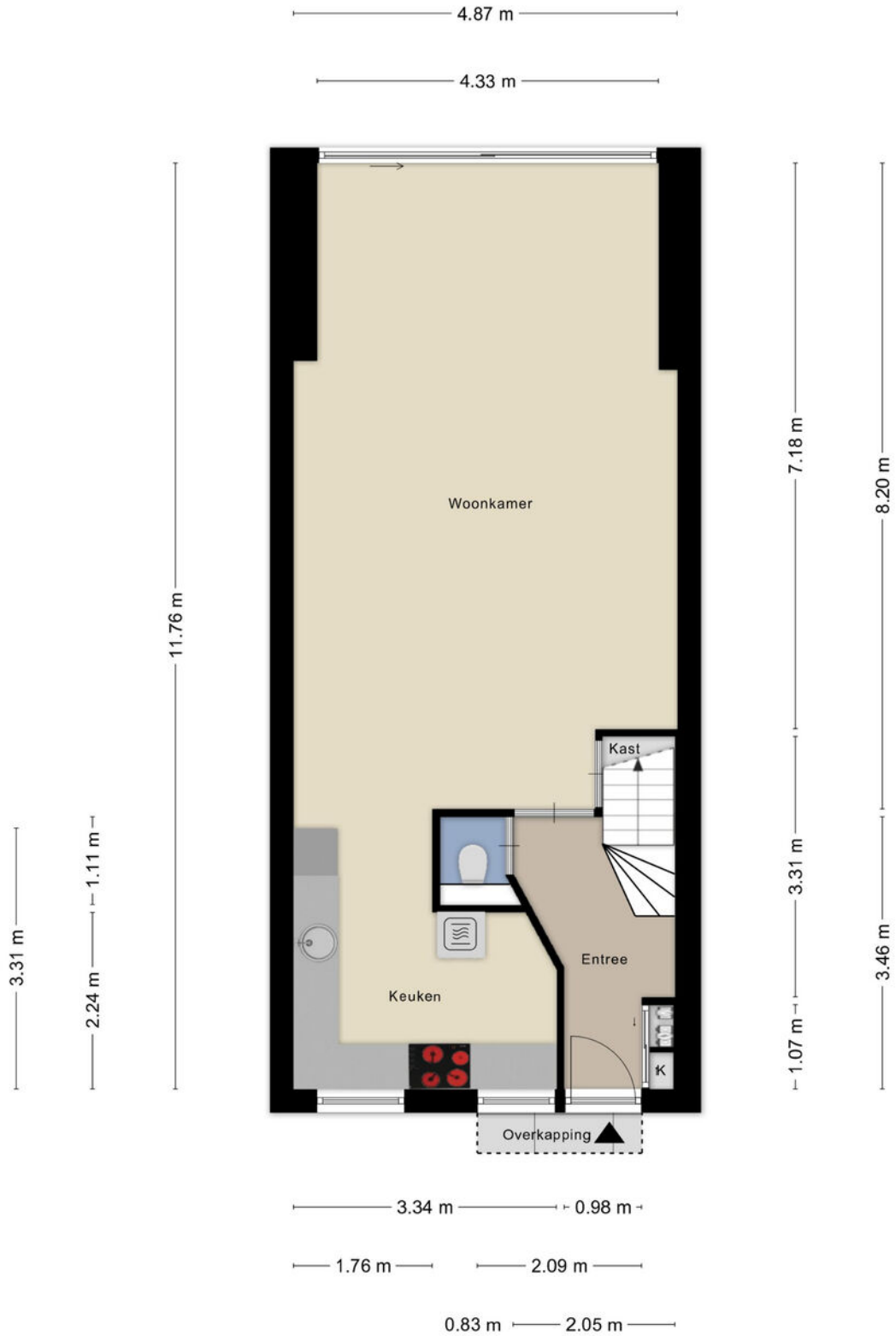
Hier bestaat bovendien de mogelijkheid om de indeling verder aan te passen en eventueel een extra slaapkamer te realiseren.





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

Plattegrond



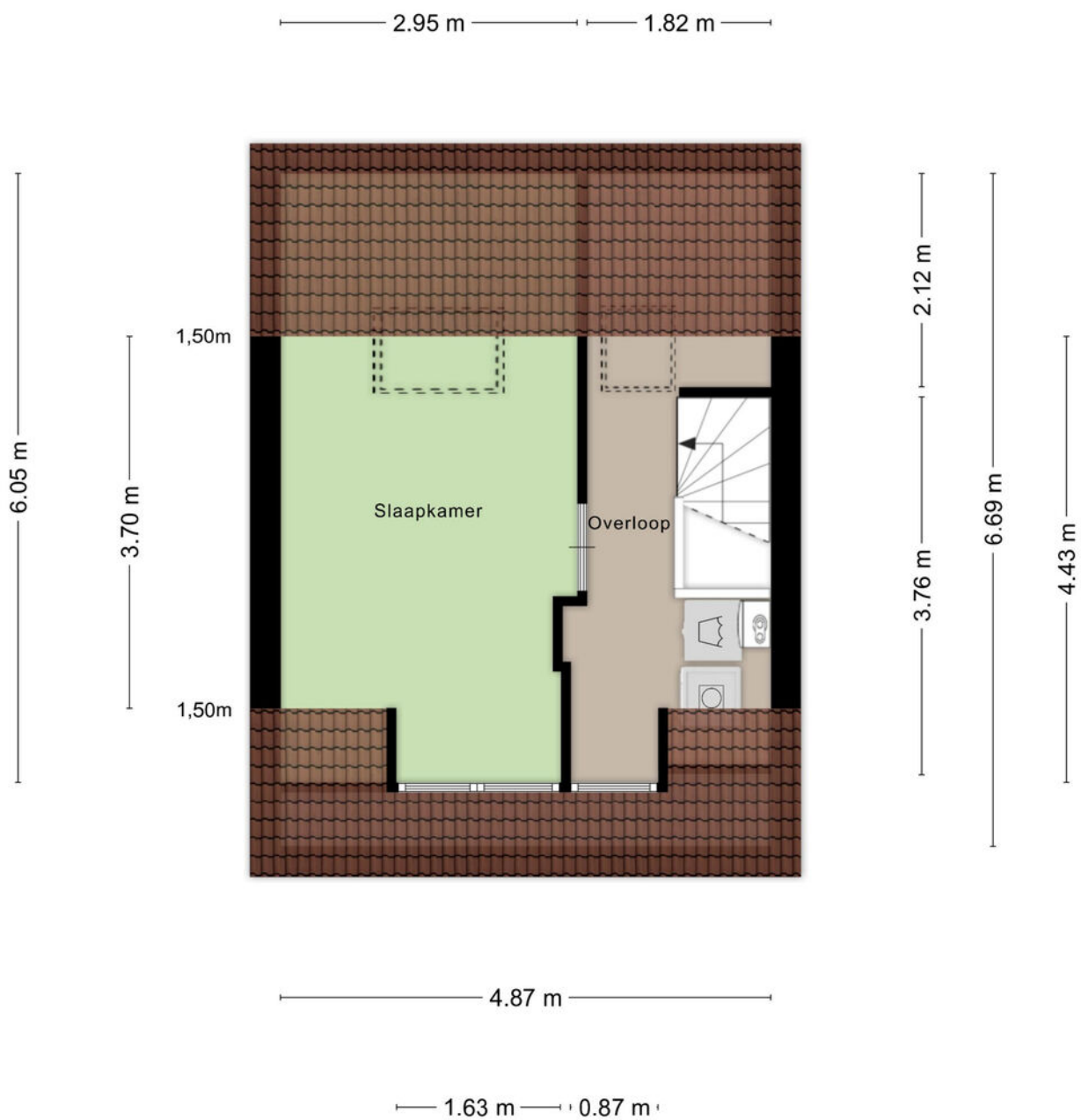
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

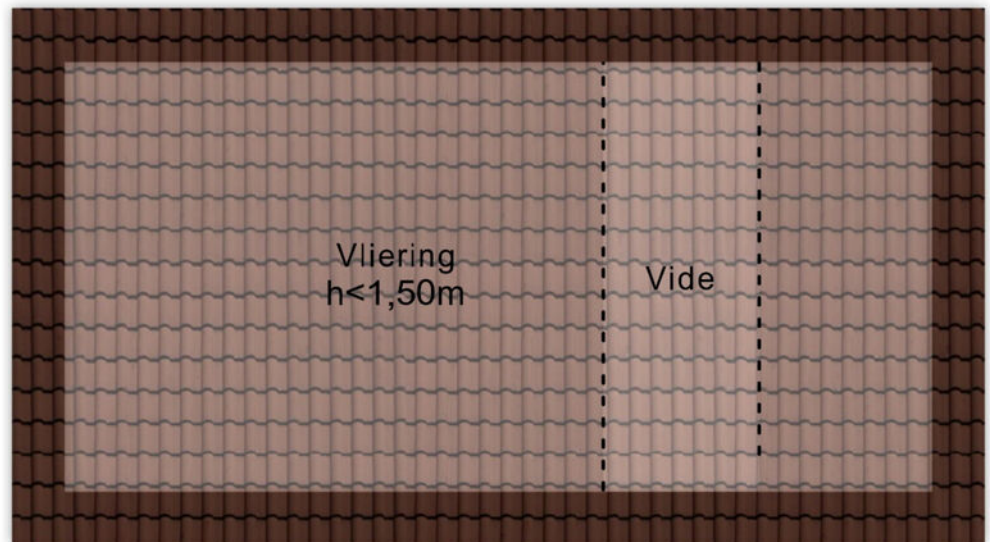


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

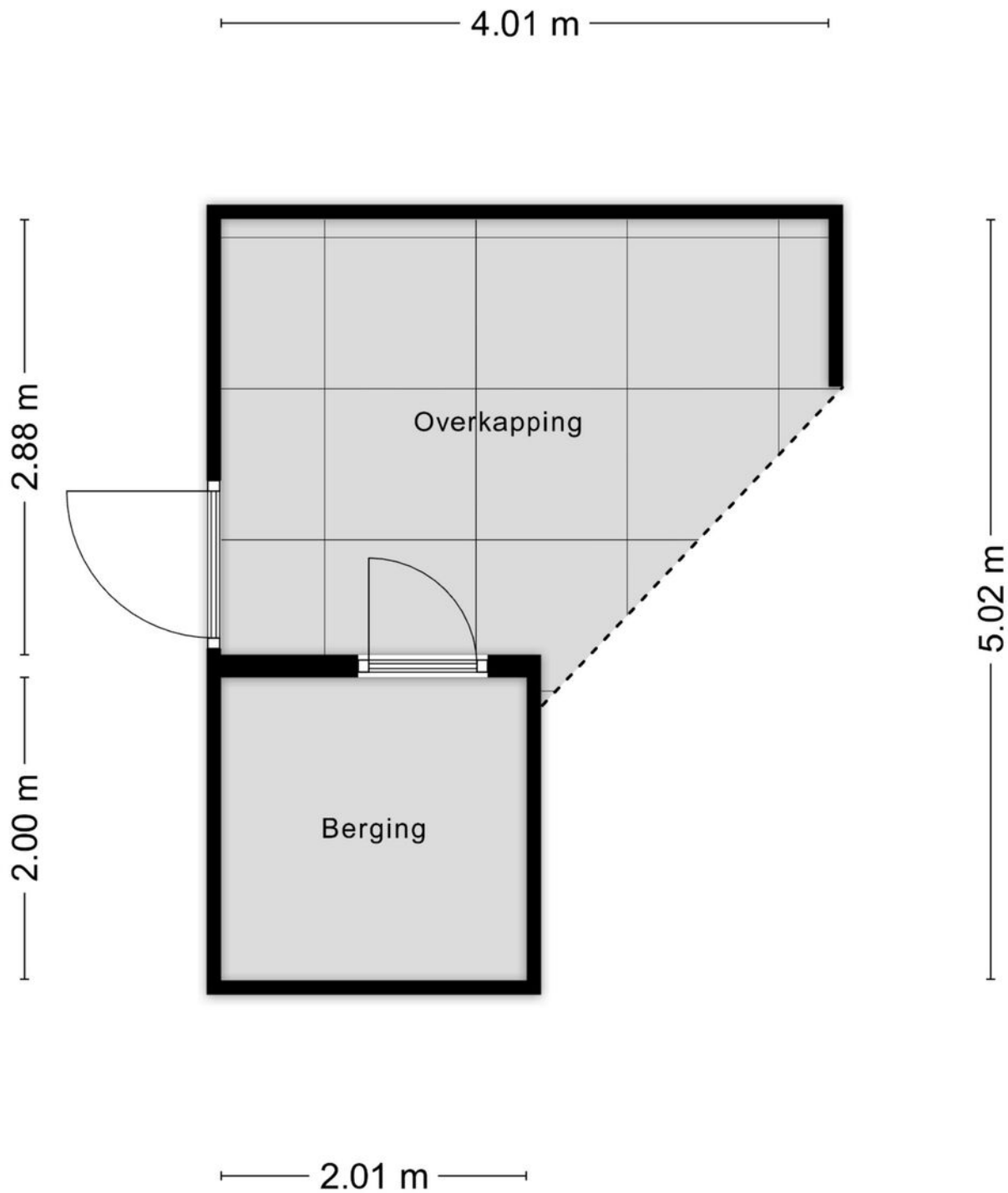
4.87 m

2.42 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

—  
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Welkom aan de Waterhoen 25 in Oud-Beijerland. Een fijne tussenwoning met een uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers en een zonnige tuin. Terwijl we samen door de woning lopen, valt direct op hoeveel ruimte de uitbouw op de begane grond heeft gecreëerd. Met kunststof kozijnen, een praktische indeling en mogelijkheden om de woning verder naar eigen smaak aan te passen, is dit een ideale woning voor starters of jonge gezinnen. Het vrije uitzicht voor én achter heeft voor de huidige eigenaren altijd veel wooncomfort gezorgd, nu zoeken we een nieuwe eigenaar die net zoveel gaat genieten als zij.

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de fraai aangelegde voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Eenmaal binnen komen we in de ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. Een grappig details is het raampje met doorkijk naar de keuken.

De woonkamer is dankzij de uitbouw opvallend ruim en biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek. Over de gehele breedte van de achterzijde is de woning voorzien van grote raampartijen, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen valt en u een prettig uitzicht heeft op de achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-stoomoven en een koel- en vriescombinatie.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De ruime masterbedroom is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers en het plaatsen van een dakkapel over de gehele breedte. Mocht een extra slaapkamer gewenst zijn, dan kan deze indeling relatief eenvoudig worden teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en kan uitstekend worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of kastenkamer. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douchecabine, hangtoilet, dubbel wastafelmeubel en een handdoekradiator.

### TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt nog een extra slaapkamer met een groot dakraam, waardoor er veel daglicht binnenkomt. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-ketel, de mechanische ventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Hier bestaat bovendien de mogelijkheid om de indeling verder aan te passen en eventueel een extra slaapkamer te realiseren.

## TUIN

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is fraai aangelegd met voldoende privacy.

Achter in de tuin bevindt zich een overkapping met extra bergruimte, waardoor er een fijne plek ontstaat om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

## LIGGING & OMGEVING

De woning is gelegen in een rustig en groen gedeelte van Oud-Beijerland. Op loopafstand bevindt zich een supermarkt en binnen enkele minuten fietsen bereikt u het gezellige centrum met diverse winkels, horeca en voorzieningen.

Voor gezinnen is de ligging extra aantrekkelijk dankzij het speelveld voor de deur en de aanwezigheid van scholen en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Daarnaast ligt het Spui op korte afstand, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen langs het water. Via de busverbindingen zijn omliggende dorpen in de Hoeksche Waard en grotere steden goed bereikbaar.

## BELANGRIJKE KENMERKEN

- Tussenwoning uit de jaren '80
- Woonoppervlakte van 117 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte van 128 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- 3 slaapkamers
- Volledige voorzien van kunststof kozijnen
- Uitgebouwde woonkamer
- 8 zonnepanelen
- Verwarming d.m.v. een C.V. ketel en airco-units
- Achtertuin op het zuidoosten

## HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare, telt ruim 88.000 inwoners en is sinds 2019 samengevoegd in 1 gelijknamige gemeente. 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.

## OUD-BEIJERLAND

Oud-Beijerland vervult al jarenlang een centrumfunctie in de Hoeksche Waard. In het historische centrum met de authentieke sfeer van een dorp vindt u naast de landelijke ketens een groot aantal speciaalzaken, vers-winkels en een rijk horeca aanbod. Ook scholen zijn er in ruime mate, tot en met voortgezet- en bijzonder onderwijs. De liefhebber van natuur en buitenleven kan zijn hart ophalen langs het Spui en de Oude Maas en genieten van grazende Schotse Hooglanders en Konic-paarden maar ook even uitblazen in het natuurbezoekerscentrum "Klein Profijt". Kortom: in dit dorp dat in 2009 haar 450-jarig bestaan vierde, reiken traditie en vernieuwing elkaar de hand. Hier vindt u ondernemers die nog vakmensen zijn, een rijk verenigingsleven, sportverenigingen en bovenal een vriendelijke woonsfeer.

DÉ NVM-MAKELAAR IN DE HOEKSCHE WAARD MET 10 VESTIGINGEN IN UW REGIO

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

### Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Slaapkamerkasten X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- Grindvloer X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- Quooker X

- Combi-oven/combi-stoom X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletborstel(houder)	X

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

### Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

### Tuin - Verlichting/installaties

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

Buitenverlichting			X
-------------------	--	--	---

**Tuin - Bebouwing**

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 verduzaamt, 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!**



**Dagmar Hendriks**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-12571609  
088 - 4240262 | d.hendriks@ooms.com



**Derek van Laren**

NVM Makelaar

088 - 4240216 | d.van.laren@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



**Mathieu Veltman**

Vastgoedfotograaf

06 - 83399127  
088 - 4240203 | m.veltman@ooms.com



**Susanne Mudde**

Assistent Makelaar

088-4240288 | s.mudde@ooms.com



**Debby Verbaas**

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.

## Bedenkijd

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