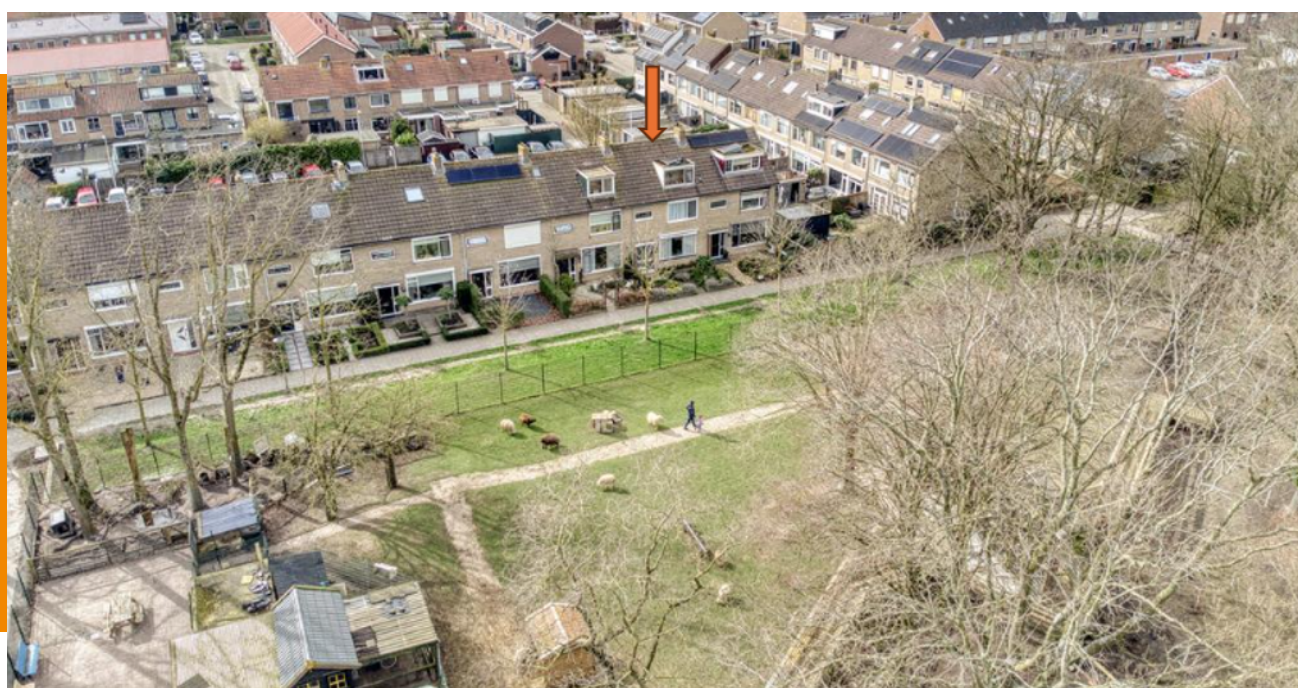


# Welkom thuis.



MAURITSSTRAAT 22 • NIEUW-BEIJERLAND



Vraagprijs  
€ 437.500 k.k.



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



---

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

Wat valt er nog meer te wensen?! Éindelijk die ruime gezinswoning met een locatie om Ú tegen te zeggen. Met een kinderboerderij en een grote speeltuin letterlijk voor de deur en een naastgelegen basket-voetbalveld en tennisbaan, is dit de ideale plek voor gezinnen!

Verder is er een volwaardige garage voor o.a. de auto aanwezig direct aan de achtertuin (zuidwest) en vóór de garagedeur kan de auto worden geparkeerd en daarnaast is er op het aan de achterzijde gelegen parkeerplein ook altijd gratis parkeerruimte aanwezig.

De garage is natuurlijk te gebruiken voor talloze doeleinden. Dankzij de uitstekende isolatie, zonnepanelen en gedeeltelijk kunststof kozijnen is er ook nog eens een energielabel A (2026) aanwezig. Kortom, een geweldige en complete woning op een fantastische locatie.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuint, voortuint
Tuinligging	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (Bosch, 2009)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**5**

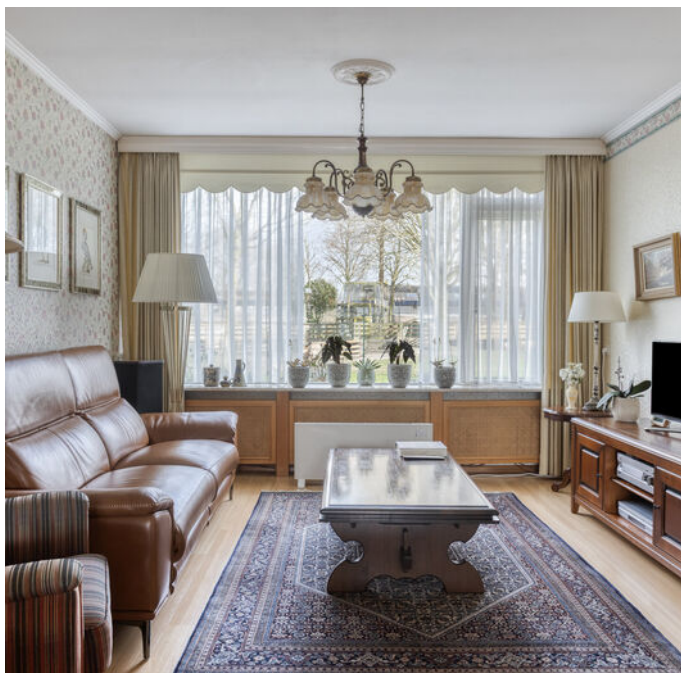


badkamer  
**1**



inpandige ruimte  
**-**





## Begane grond

De ruime doorzon woonkamer is zoals iedereen het graag zou willen hebben, die is ruim en dankzij de grote raampartijen zéér licht.

De keuken aan de achterzijde is van alle gemakken voorzien waaronder elektrische kookplaat, afzuigkap, koel/vriescombinatie (2024), vaatwasser (2025) en voldoende kastruimte.





# Tuin

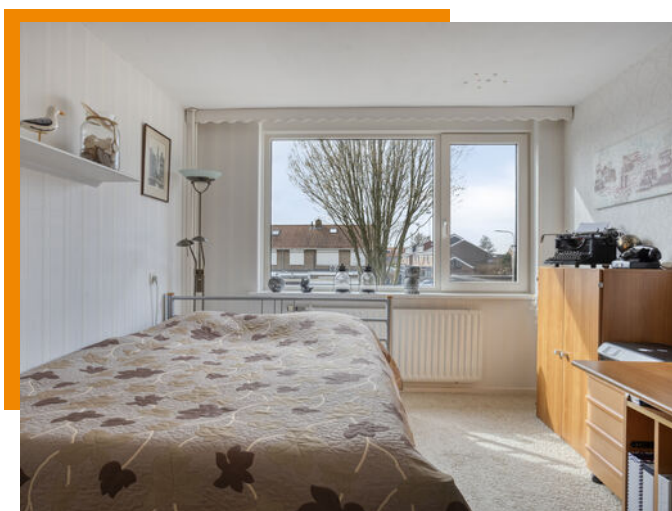
De buitenruimte is fantastisch! Er is zowel een ruime voor- als achtertuin waardoor je altijd de zonnige kant kunt kiezen. De achtertuin beschikt onder andere over een achterom en garage. Als bijkomend voordeel heeft u vóór de garage altijd een parkeerplaats. De voortuin beschikt over zonnenscherm en en laat je de hele dag genieten van de kinderboerderij en de grote speeltuin letterlijk voor de deur!





# 1e verdieping

Overloop met toegang naar de 3 volwaardige slaapkamers en de badkamer welke gelegen is aan de voorzijde en beschikt over bad, douche, toilet, elektrische radiator, wastafel en raampartij. De ruime slaapkamers zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee ruime kasten. De aan de achterzijde gelegen hoofdslaapkamer beschikt eveneens over twee inbouwkasten.





## 2e verdieping

Ruime overloop met Velux dakraam met zonnenscherm en opstelplaats voor wasmachine, droger en HR-ketel. Verder zijn op deze verdieping de 4e en 5e slaapkamers gesitueerd die beiden beschikken over een dakkapel (hardhout)





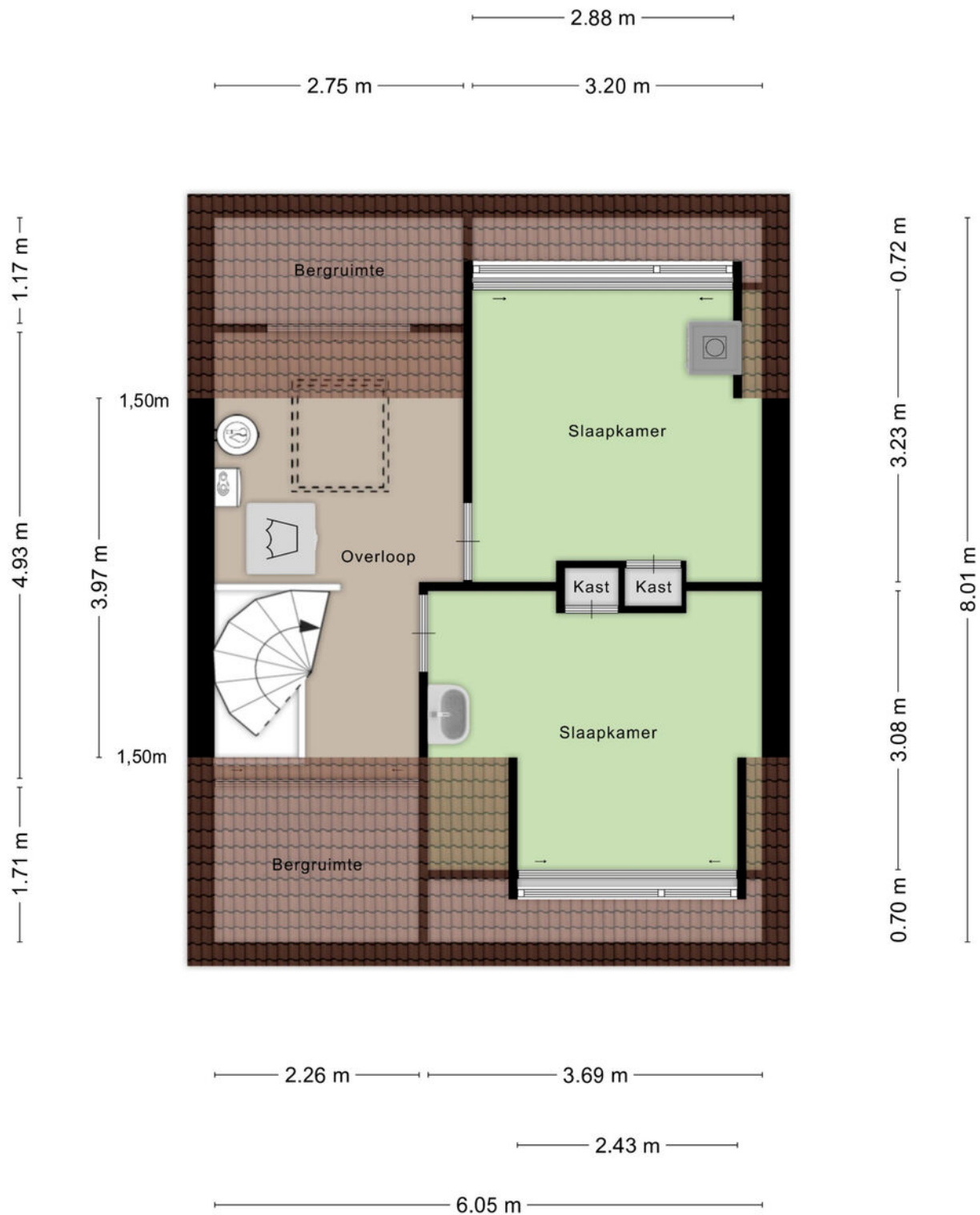
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



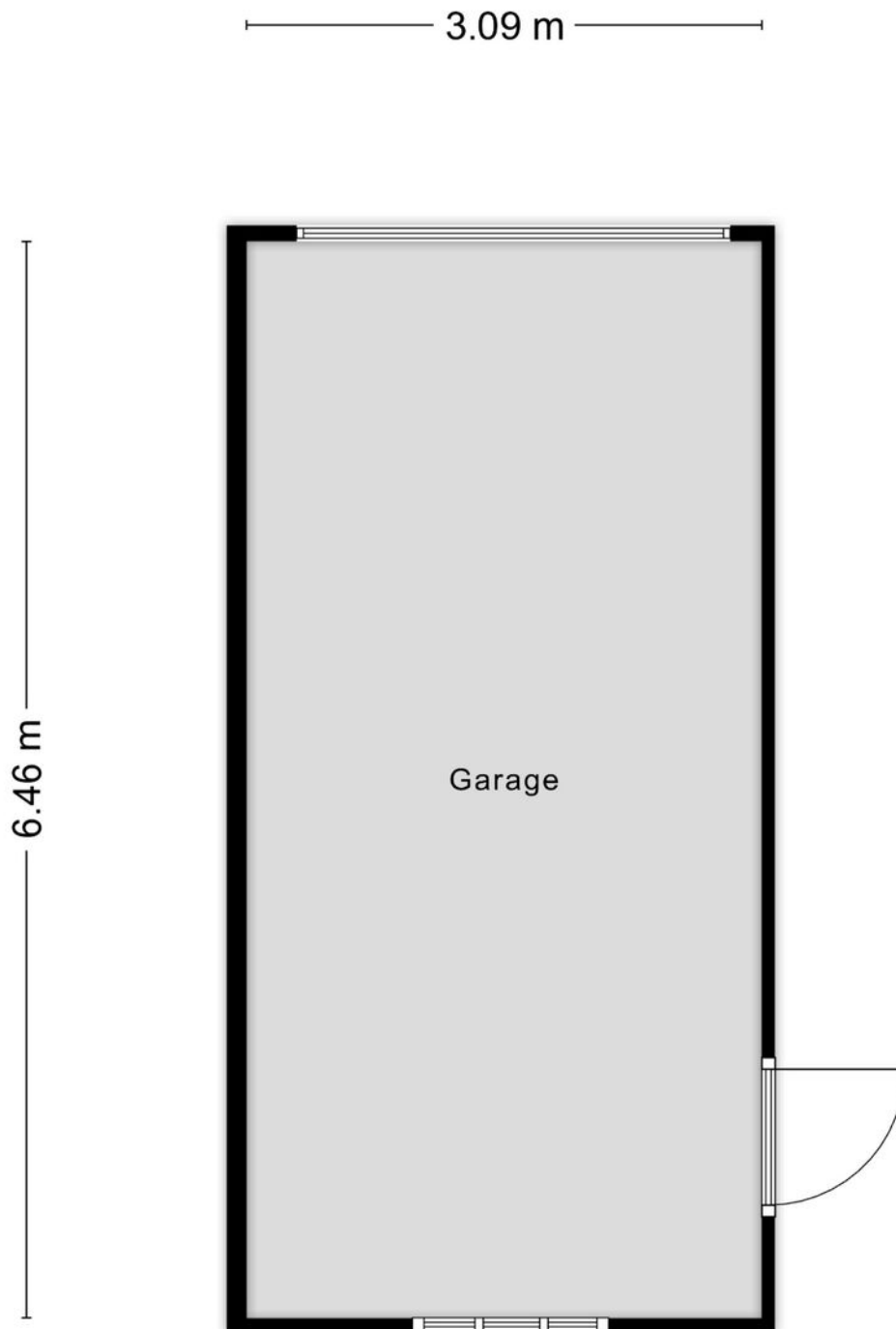
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# 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

# Volledige woning informatie

Wat valt er nog meer te wensen?! Éindelijk die ruime gezinswoning met een locatie om Ú tegen te zeggen. Met een kinderboerderij en een grote speeltuin letterlijk voor de deur en een naastgelegen basket-voetbalveld en tennisbaan, is dit de ideale plek voor gezinnen! Verder is er een volwaardige garage voor o.a. de auto aanwezig direct aan de achtertuin (zuidwest) en vóór de garagedeur kan de auto worden geparkeerd en daarnaast is er op het aan de achterzijde gelegen parkeerplein ook altijd gratis parkeerruimte aanwezig. De garage is natuurlijk te gebruiken voor talloze doeleinden. Dankzij de uitstekende isolatie, zonnepanelen en gedeeltelijk kunststof kozijnen is er ook nog eens een energielabel A (2026) aanwezig. Kortom, een geweldige en complete woning op een fantastische locatie.

Indeling:

Begane grond:

De ruime doorzon woonkamer is zoals iedereen het graag zou willen hebben, die is ruim en dankzij de grote raampartijen zéér licht. De keuken aan de achterzijde is van alle gemakken voorzien waaronder elektrische kookplaat, afzuigkap, koel/vriescombinatie (2024), vaatwasser (2025) en voldoende kastruimte.

Voor- én achtertuin:

De buitenruimte is fantastisch! Er is zowel een ruime voor- als achtertuin waardoor je altijd de zonnige kant kunt kiezen. De achtertuin beschikt onder andere over een achterom en garage. Als bijkomend voordeel heeft u vóór de garage altijd een parkeerplaats. De voortuin beschikt over zonnescherm en laat je de hele dag genieten van de kinderboerderij en de grote speeltuin letterlijk voor de deur!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar de 3 volwaardige slaapkamers en de badkamer welke gelegen is aan de voorzijde en beschikt over bad, douche, toilet, elektrische radiator, wastafel en raampartij. De ruime slaapkamers zijn allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee ruime kasten. De aan de achterzijde gelegen hoofdslaapkamer beschikt eveneens over twee inbouwkasten.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met Velux dakraam met zonnescherm en opstelplaats voor wasmachine, droger en HR-ketel. Verder zijn op deze verdieping de 4e en 5e slaapkamers gesitueerd die beiden beschikken over een dakkapel (hardhout)

#### Bijzonderheden:

- Volledig eigen grond;
- Zéér kindvriendelijke omgeving;
- Royale voor- en achtertuin;
- 5 slaapkamers;
- Energielabel A (opname 2026);
- Ruimere financieringsmogelijkheid dankzij energielabel A;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- HR-ketel CW4 | Eigendom;
- 10 zonnepanelen 2022;
- Elektrische 150L boiler | 2022;
- Schilderwerk voorzijde 2024;
- Garage met elektrische roldeur Hormann (2024) en (hybride) autolader;
- Kunststof kozijnen met HR++ eerste verdieping (2024)
- Diverse in het dorpscentrum gelegen winkels, peuterspeelzaal en basisscholen op loopafstand;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden;
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief;
- Oplevering in overleg; conform lijst roerende zaken.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Wij zijn de makelaar van verkoper. Wij adviseren u uw eigen makelaar mee te nemen voor uw belangenbehartiging bij de aankoop van uw toekomstig huis!

#### Disclaimer:

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| - inbouwspots/dimmers                  | X |  |  |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |  |  |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- |                            |   |  |   |
|----------------------------|---|--|---|
| - gordijnrails             | X |  |   |
| - gordijnen                |   |  | X |
| - overgordijnen            |   |  | X |
| - vitrages                 |   |  | X |
| - rolgordijnen             | X |  |   |
| - lamellen                 | X |  |   |
| - jaloezieën               | X |  |   |
| - (losse) horren/rolhorren | X |  |   |

Vloerdecoratie, te weten

- |                  |   |  |  |
|------------------|---|--|--|
| - vloerbedekking | X |  |  |
| - laminaat       | X |  |  |
| - plavuizen      | X |  |  |

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |                        |   |  |   |
|------------------------|---|--|---|
| - kookplaat            | X |  |   |
| - afzuigkap            | X |  |   |
| - oven                 | X |  |   |
| - vriezer              |   |  | X |
| - koel-vriescombinatie | X |  |   |
| - vaatwasser           | X |  |   |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

Buitenverlichting   X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder   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 verduuzamt, 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.

## 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.

# 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