

# Welkom thuis.



BURG. KORSTANJESTRAAT 71 • KLAASWAAL





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



---

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

Welkom aan de Burg. de Korstanjestraat 71 in Klaaswaal. Een fijne twee-onder-een-kapwoning op een rustige, groene locatie, met een zonnige tuin, een ruime oprit en diverse comfortabele voorzieningen. Tijdens onze rondgang door de woning valt direct op hoe verzorgd en praktisch deze woning is ingedeeld. Met drie slaapkamers, een extra kamer op zolder, een geïsoleerde garage en een heerlijke tuin rondom, biedt deze woning volop mogelijkheden voor jarenlang woonplezier.

Klaaswaal staat bekend om zijn dorpse charme, brede straten, veel groen en een hechte gemeenschap. Het is een plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar u binnen enkele minuten midden in de natuur staat. Tegelijkertijd liggen winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand. Een ideale combinatie van rust en gemak.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1992
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	west
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk (, 2013)
Parkeergelegenheid	op eigen terrein



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**4**



badkamer  
**1**



in pandige ruimte  
**18 m<sup>2</sup>**





## Begane grond

De woonkamer is ingedeeld in een L-vorm, waardoor er een prettige scheiding ontstaat tussen het zitgedeelte en de eethoek. De marmervloer met vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling én aangenaam comfort. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Dankzij de grote ramen en de aluminium schuifpui met hor geniet u van veel lichtinval en een mooi zicht op de achtertuin.



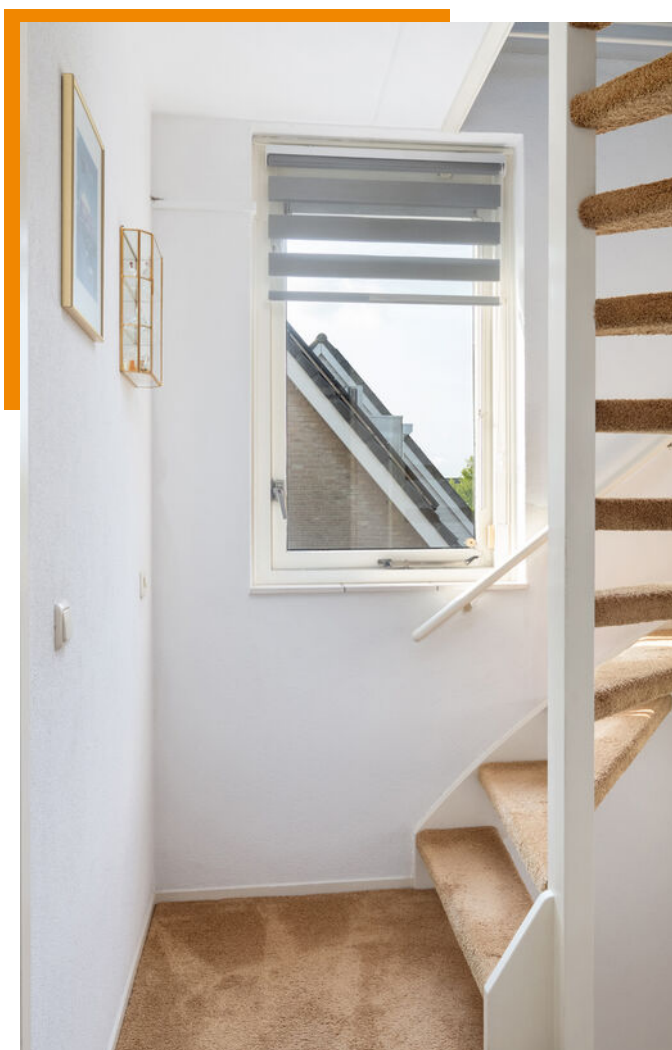
De keuken is vanuit de bouw en praktisch ingedeeld, met voldoende kastruimte en werkblad. Vanuit de keuken bereikt u de garage. Deze garage is volledig geïsoleerd (dak én deur) en voorzien van een handige loopdeur naar de tuin. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor opslag, hobby's of het creëren van een werkplek.





# 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn ruim van formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Onder de schuine kanten is extra bergruimte gecreëerd door middel van knieschotten.



De badkamer is eveneens vanuit de bouw en voorzien van vloerverwarming – een fijne toevoeging voor extra comfort. De ruimte beschikt over een douche, wastafel en toilet.

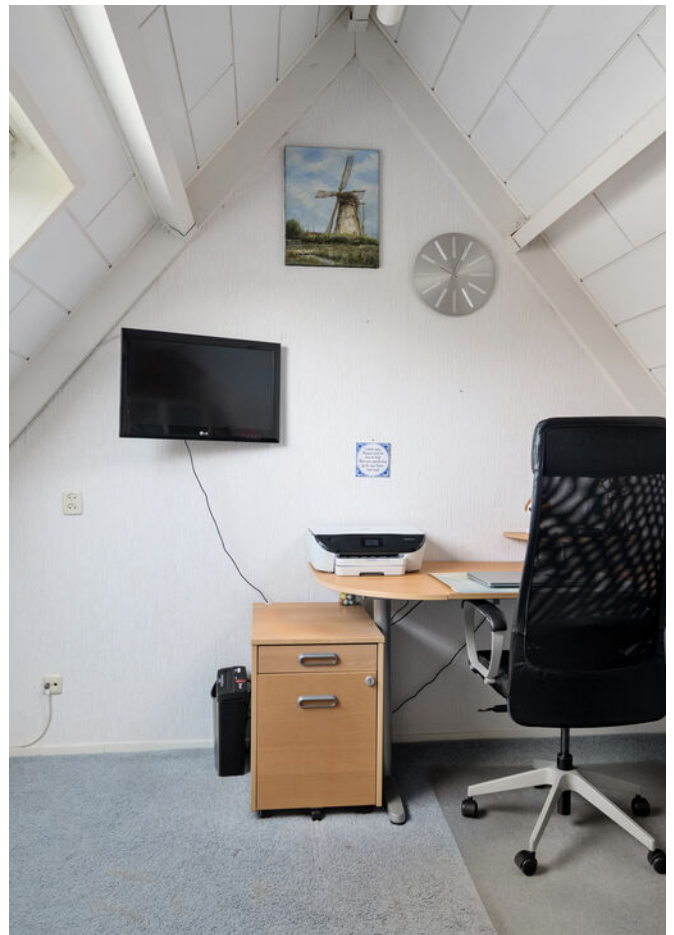




## 2e verdieping

De zolderverdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Hier is een extra kamer gerealiseerd, ideaal als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

Op deze verdieping bevindt zich ook de cv-installatie (Intergas, 2013).



---

# Tuin

De woning beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin, waardoor u rondom de woning kunt genieten van groen en privacy. De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere zitplekken. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra – ideaal voor tuingereedschap, fietsen of als kleine werkruimte.

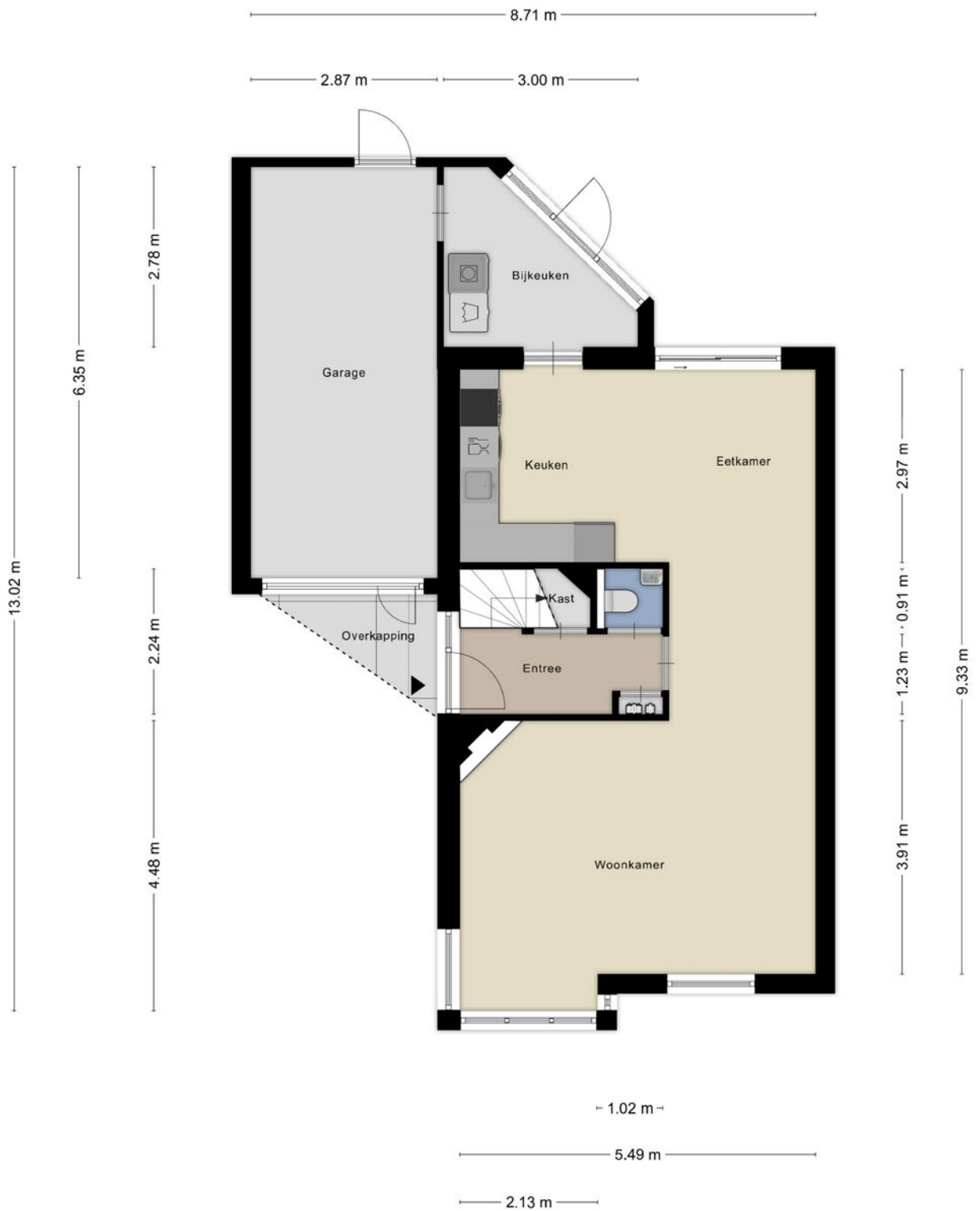






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zöber www.zoeb.at

Plattegrond



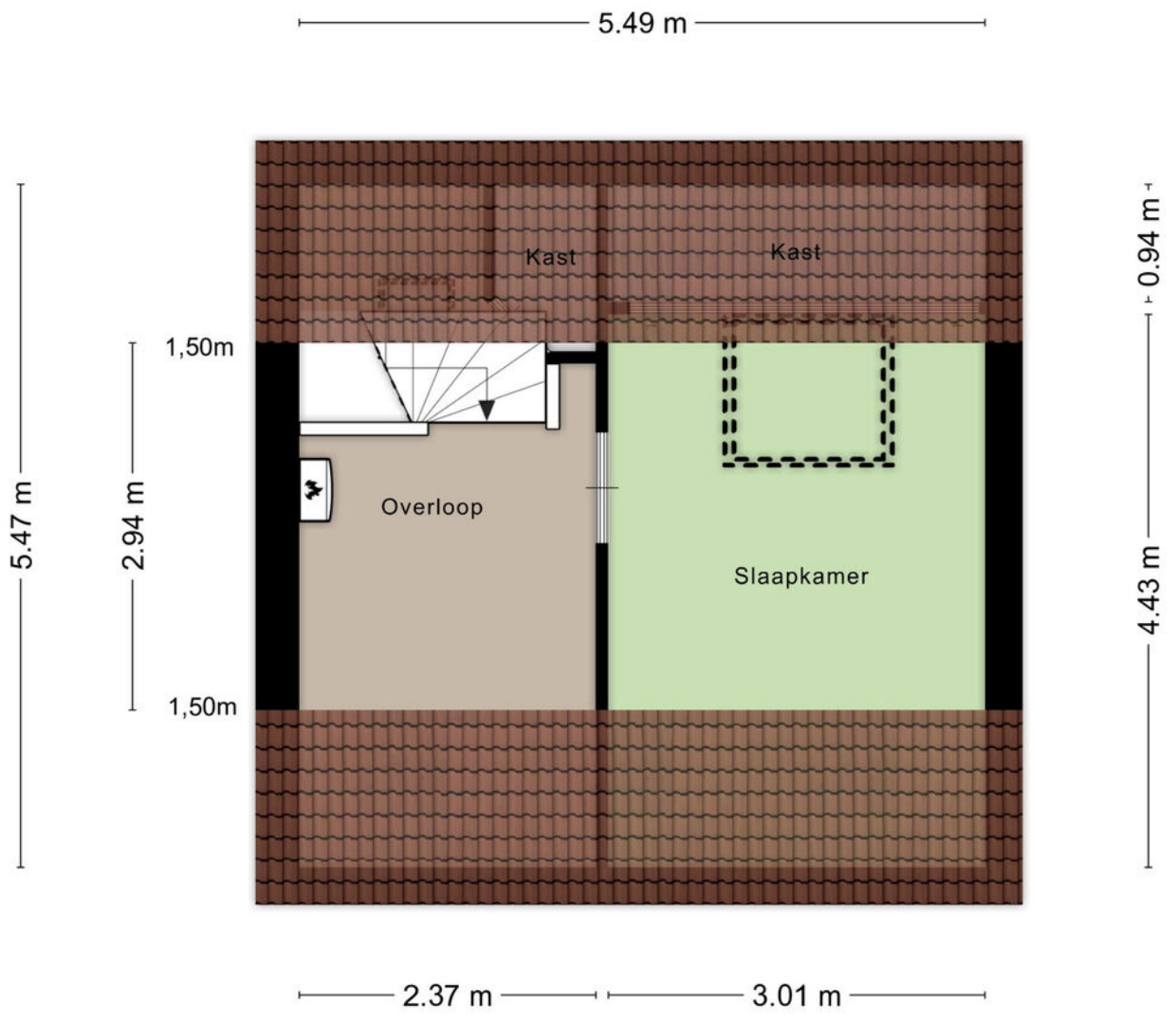
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



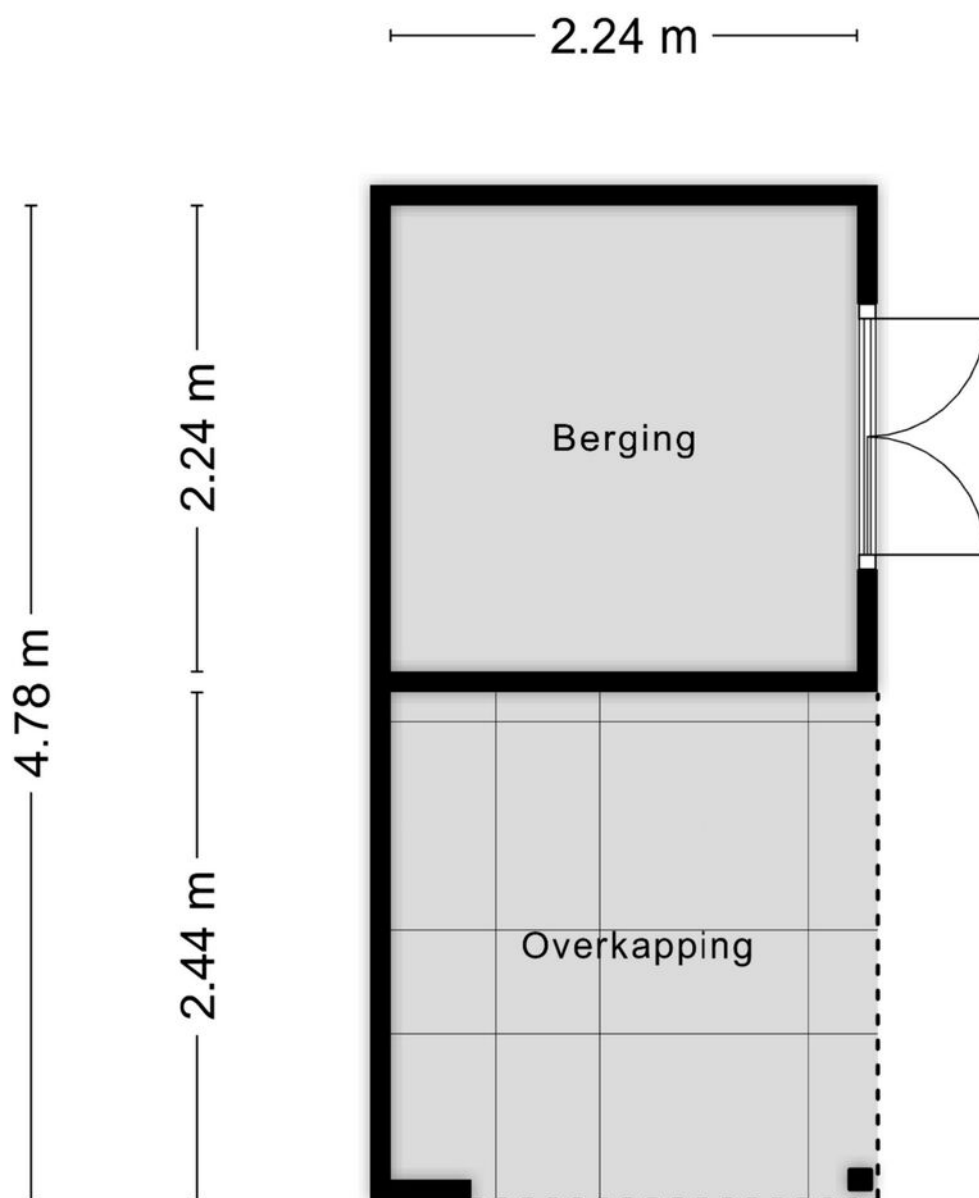
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

—  
 Plattegrond



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

---

## Plattegrond

# Volledige woning informatie

Welkom aan de Burg. de Korstanjestraat 71 in Klaaswaal. Een fijne twee-onder-een-kapwoning op een rustige, groene locatie, met een zonnige tuin, een ruime oprit en diverse comfortabele voorzieningen. Tijdens onze rondgang door de woning valt direct op hoe verzorgd en praktisch deze woning is ingedeeld. Met drie slaapkamers, een extra kamer op zolder, een geïsoleerde garage en een heerlijke tuin rondom, biedt deze woning volop mogelijkheden voor jarenlang woonplezier.

Klaaswaal staat bekend om zijn dorpse charme, brede straten, veel groen en een hechte gemeenschap. Het is een plek waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar u binnen enkele minuten midden in de natuur staat. Tegelijkertijd liggen winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand. Een ideale combinatie van rust en gemak.

## INDELING

### BEGANE GROND

Na het parkeren op de eigen oprit bereikt u via de verzorgde voortuin de entree van de woning. In de hal bevinden zich de trapopgang, het toilet en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ingedeeld in een L-vorm, waardoor er een prettige scheiding ontstaat tussen het zitgedeelte en de eethoek. De marmerenvloer met vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling én aangenaam comfort. De open haard vormt een sfeervol middelpunt in de ruimte. Dankzij de grote ramen en de aluminium schuifpui met hor geniet u van veel lichtinval en een mooi zicht op de achtertuin.

De keuken is vanuit de bouw en praktisch ingedeeld, met voldoende kastruimte en werkblad. Vanuit de keuken bereikt u de garage. Deze garage is volledig geïsoleerd (dak én deur) en voorzien van een handige loopdeur naar de tuin. Hierdoor is de ruimte uitstekend geschikt voor opslag, hobby's of het creëren van een werkplek.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn ruim van formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Onder de schuine kanten is extra bergruimte gecreëerd door middel van knieschotten.

De badkamer is eveneens vanuit de bouw en voorzien van vloerverwarming – een fijne toevoeging voor extra comfort. De ruimte beschikt over een douche, wastafel en toilet.

### TWEDE VERDIEPING

De zolderverdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Hier is een extra kamer gerealiseerd, ideaal als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig. Op deze verdieping bevindt zich ook de cv-installatie (Intergas, 2013).

Op deze verdieping bevindt zich ook de cv-installatie (Intergas, 2013).

## TUIN

De woning beschikt over een ruime voor-, zij- en achtertuin, waardoor u rondom de woning kunt genieten van groen en privacy. De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere zitplekken. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra – ideaal voor tuingereedschap, fietsen of als kleine werkruimte.

## LIGGING & OMGEVING

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke straat in Klaaswaal. De omgeving is groen, ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen. Het centrum van Klaaswaal, met winkels, horeca en voorzieningen, ligt op korte afstand. Ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

Dankzij de centrale ligging in de Hoeksche Waard zijn omliggende dorpen en steden eenvoudig te bereiken.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning in een rustige straat
- Marmervloer met vloerverwarming op de begane grond
- Open haard
- Garage met geïsoleerd dak en geïsoleerde garagedeur
- Garage voorzien van loopdeur naar de tuin
- Extra kamer op de tweede verdieping
- Vloerverwarming in de badkamer
- Houten berging in de tuin met elektra
- Aluminium schuifpui met hor
- CV-ketel Intergas, 2013
- Kindvriendelijke en groene woonomgeving

## HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een prachtig eiland ten zuiden van Rotterdam, met een open en landelijk karakter dat dankzij de status van "Nationaal Landschap" blijvend wordt beschermd. Met zijn vele natuurgebieden, dijken, polders en dorpskernen is het een heerlijke plek om te wonen, te ontspannen en te genieten van rust en ruimte.

## ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons goed voorstellen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging van deze fijne twee-onder-een-kapwoning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend verkoopgesprek.

De mooiste huizen koop je bij Ooms Veldhoen & Romeijn Makelaars. Dit huis bewijst het.

## TOT SLOT

Deze informatie is met zorg samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden of onjuistheden. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden. Ooms Veldhoen & Romeijn behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij aankoop is om uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren X

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast grote slaapkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- lamellen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- Marmer benedenverdieping X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- magnetron X

- oven X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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 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