

# Welkom thuis.



MESDAGSTRAAT 2 • OUD-BEIJERLAND



Vraagprijs  
€ 485.000 k.k.



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



---

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

Lees de volledige woningtekst verderop in  
deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noord
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard (Remeha NL, 2013)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**4**



badkamer  
**1**



inpandige ruimte  
**-**





## Begane grond

De woning wordt betreden via de zijkant, waarbij u direct merkt dat dit geen standaard woning is. In de hal vindt u het toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer. Eenmaal in de woonkamer valt direct de enorme ruimte en het licht op. Dankzij de uitbouw uit 2003 is er een bijzonder royale leefruimte ontstaan, waarbij grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De indeling is praktisch en biedt volop mogelijkheden voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. De uitbouw is voorzien van een sfeervolle gashaard.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.





## Begane grond

De keuken, geplaatst in 2015, is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur (te weten: koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser) en sluit mooi aan op de leefruimte. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en daarnaast zorgen de open haard en radiatoren voor extra comfort en sfeer.



---

# Tuin

De woning beschikt over zowel een royale voor- als achtertuin. De voortuin geeft de woning een fraai en ruim aanzicht, terwijl de achtertuin juist meer privacy biedt en ideaal is voor het creëren van een gezellige loungeplek of terras.

Ondanks de uitbouw is er nog volop buitenruimte aanwezig. Daarnaast is er een stenen berging in de tuin, perfect voor opslag of het stallen van fietsen. Het balkon op de eerste verdieping biedt bovendien een extra buitenplek met uitzicht op de tuin.



---

# 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen van goed formaat. Eén van de kamers beschikt over een balkon – een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten.





---

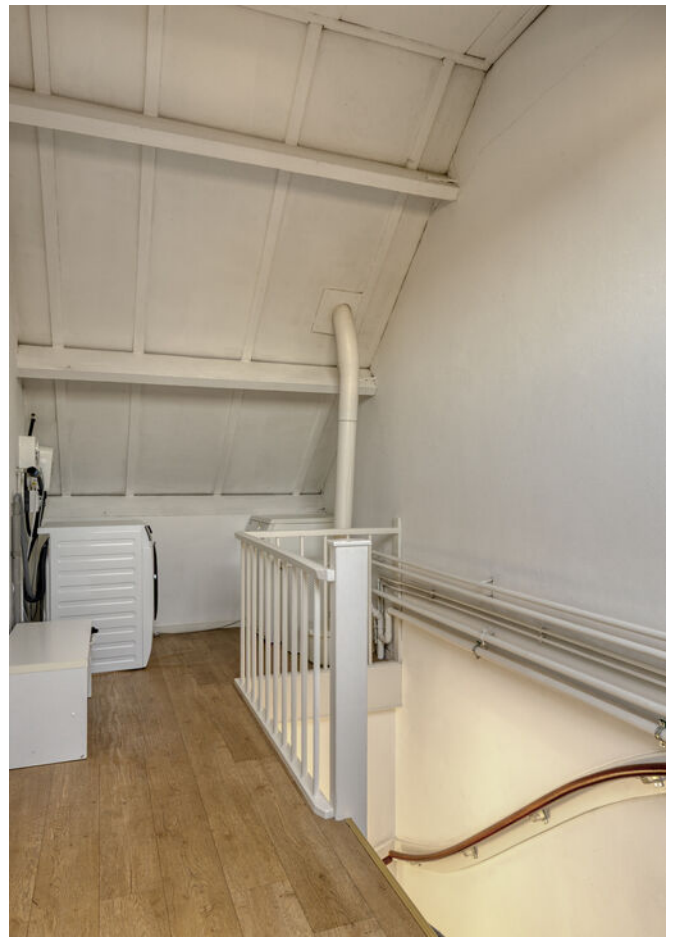
# 1e verdieping

De badkamer is voorzien van toilet, wastafel, douche en voorzien van vloerverwarming.



## 2e verdieping

De tweede verdieping is voorzien van een grote dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Hier vindt u de vierde slaapkamer en de installatieruimte met de C.V. ketel (2013) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.







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



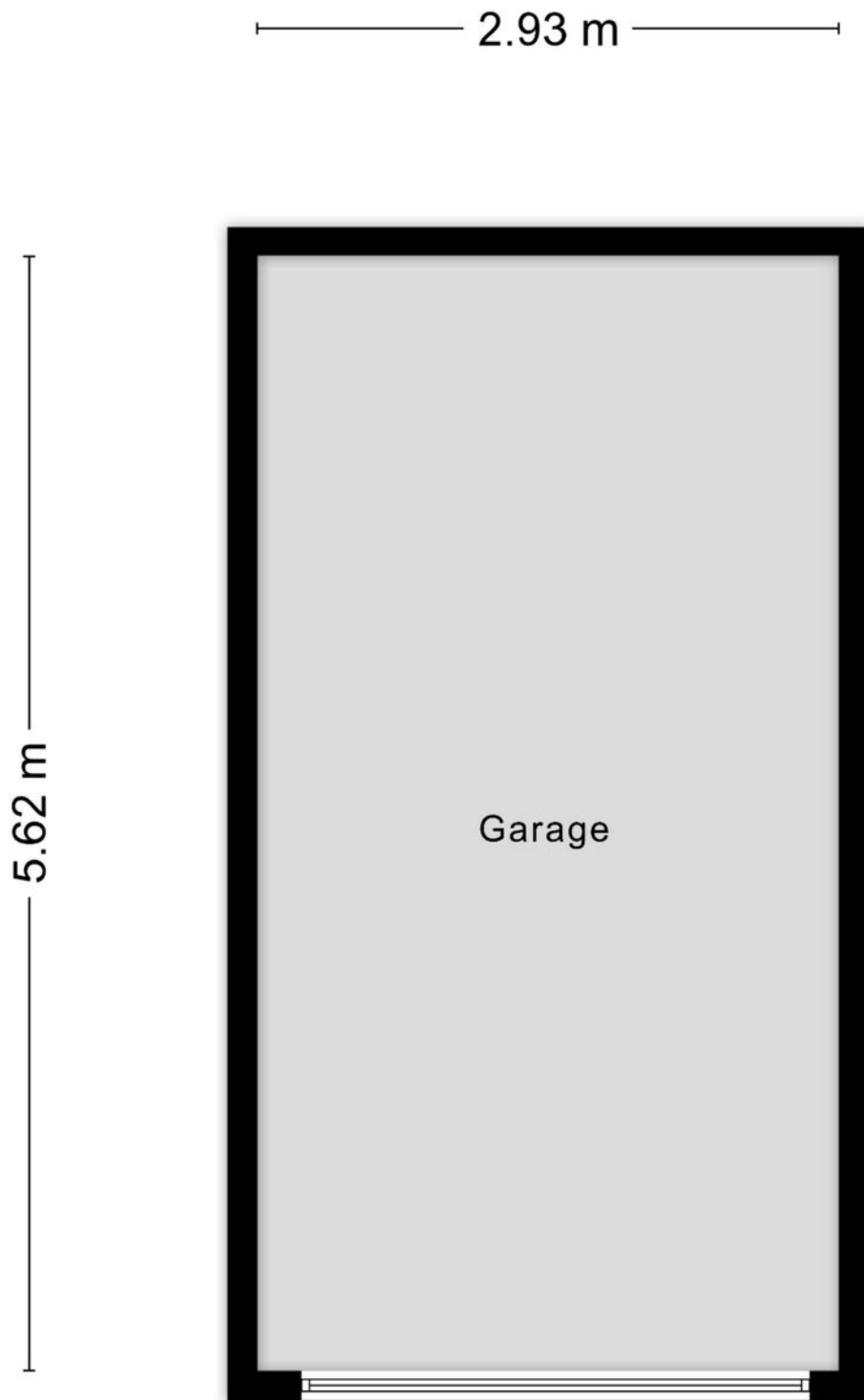
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

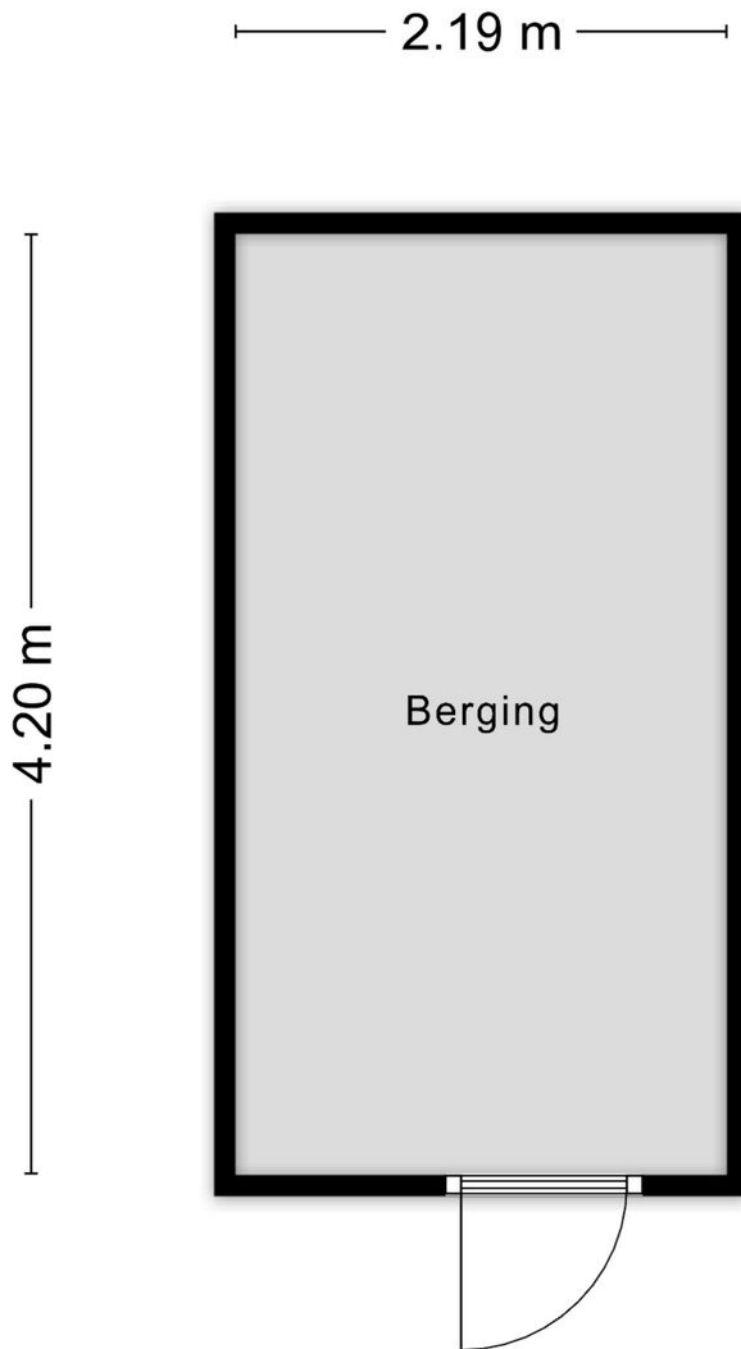
Plattegrond



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

Op zoek naar ruimte, licht en mogelijkheden? Dan is deze uitgebouwde hoekwoning precies wat u zoekt. Met maar liefst 145 m<sup>2</sup> woonoppervlak, vier slaapkamers, een balkon én een royale voor- en achtertuin biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. De uitbouw uit 2003 zorgt voor een indrukwekkende leefruimte op de begane grond, terwijl er nog volop mogelijkheden zijn om de woning naar eigen smaak te moderniseren. De woning is voorzien van sfeervolle markiezen op de begane grond (handmatig) en eerste verdieping (elektrisch).

De koper heeft het eerste recht van koop op de garage € 39.000,- k.k.

## INDELING

### BEGANE GROND

De woning wordt betreden via de zijkant, waarbij u direct merkt dat dit geen standaard woning is. In de hal vindt u het toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de enorme ruimte en het licht op. Dankzij de uitbouw uit 2003 is er een bijzonder royale leefruimte ontstaan, waarbij grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De indeling is praktisch en biedt volop mogelijkheden voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel. De uitbouw is voorzien van een sfeervolle gashaard.

De keuken, geplaatst in 2015, is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur (te weten: koel-vriescombinatie, oven, vaatwasser) en sluit mooi aan op de leefruimte. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming en daarnaast zorgen de open haard en radiatoren voor extra comfort en sfeer.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, allen van goed formaat. Eén van de kamers beschikt over een balkon – een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten. De badkamer is voorzien van toilet, wastafel, douche en voorzien van vloerverwarming.

### TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is voorzien van een grote dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Hier vindt u de vierde slaapkamer en de installatieruimte met de C.V. ketel (2013) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

### TUIN

De woning beschikt over zowel een royale voor- als achtertuin. De voortuin geeft de woning een fraai en ruim

aanzicht, terwijl de achtertuin juist meer privacy biedt en ideaal is voor het creëren van een gezellige loungeplek of terras.

Ondanks de uitbouw is er nog volop buitenruimte aanwezig. Daarnaast is er een stenen berging in de tuin, perfect voor opslag of het stallen van fietsen. Het balkon op de eerste verdieping biedt bovendien een extra buitenplek met uitzicht op de tuin.

#### GARAGE

De garage ligt nabij de woning en heeft een aparte kadastraal nummer. De garage heeft een afmeting van 2.93 x 5.62. Er is geen stroomaanwezig. Beschikt over een kunststof garagedeur. De koper heeft het eerste recht van koop en de vraagprijs is € 39.000,- k.k.

#### LOCATIE

Deze woning is gunstig gelegen in een groene, kindvriendelijke wijk. In de directe omgeving vind je een bushalte, zowel basis- als middelbare scholen, winkelcentrum Beijerse Hof en het wandelgebied Laningpark. Het gezellige centrum van Oud-Beijerland ligt op korte fietsafstand.

#### BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Hoekwoning met veel ruimte en licht;
- WOZ waarde: 500.000,-;
- Alle kozijnen vernieuwd in 2003 (behoudens grote raam voorzijde);
- Woonoppervlakte ca. 145 m ;
- Daklijsten onderhoudsarm van kunststof;
- Uitbouw op de begane grond (2003);
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Keuken uit 2015;
- C.V. ketel uit 2013;
- Oplevering 2 maanden na oplevering nieuwbouwwoning (verwachting december 2026).

#### 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.

#### ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fantastische hoekwoning met de ruimte van een twee-onder-een-kapwoning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek. **DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS. DIT HUIS BEWIJST HET.**

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Designradiator(en)

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kast op de zoldergang

X

- spiegelkast op de kleine slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

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

- koelkast

X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- afwasmachine	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

Buitenverlichting   X

**Tuin - Bebouwing**

planken in de schuur   X

**Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten

- 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 onderhandelingsproces 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