

# Welkom thuis.



RIBESSTRAAT 25 • OUD-BEIJERLAND





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



---

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

Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning is ideaal voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, beleggers én zelfs 55-plussers.

Dankzij de aangebouwde ruimte op de begane grond is het namelijk eenvoudig mogelijk om hier een slaapkamer op de begane grond te creëren. Daarmee is de woning toekomstbestendig en levensloopvriendelijk.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1961
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noord
Verwarming	c.v.-ketel (, -)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**3**



badkamer  
**1**



inpandige ruimte  
**3 m<sup>2</sup>**





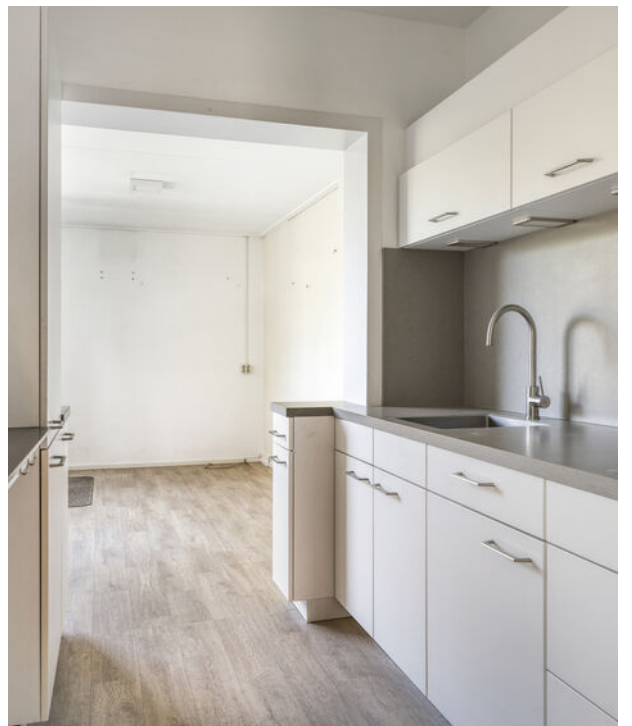
## Begane grond

Bij binnenkomst in de woning betreed je de hal, waar zich de toiletruimte, een praktische kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden.

Vanuit de hal loop je door naar de lichte doorzonwoonkamer, die dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde een prettige sfeer heeft.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, uitgerust met een modern keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken en de achtertuin. De wasmachine aansluiting is hier ook gesitueerd.





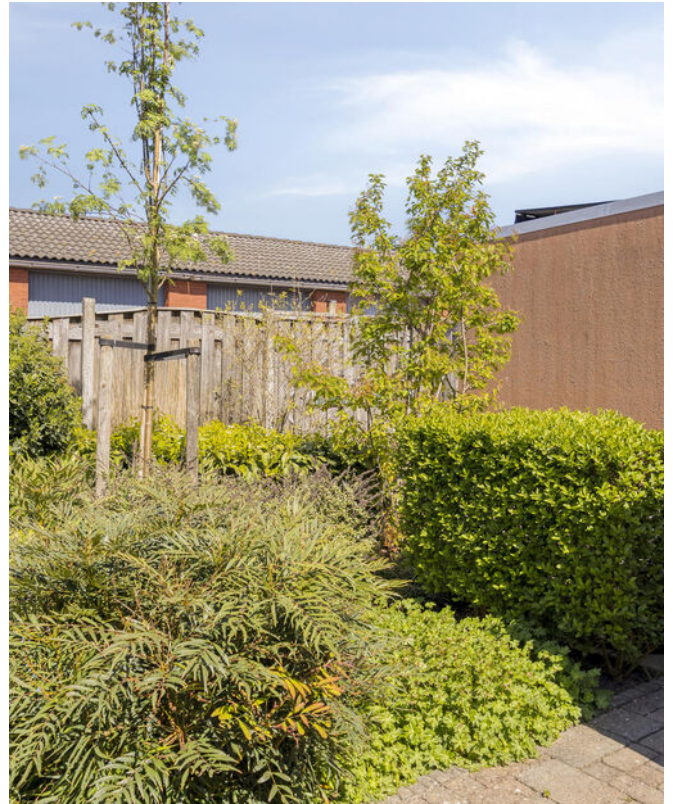


---

# Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting en beschikt over een vrijstaande stenen berging met elektra.

Aan de achterzijde van het perceel kunnen twee privéparkeerplaatsen worden gerealiseerd, zoals bij enkele burens al is gedaan. De tuin is ook met 45m<sup>2</sup> vergroot.



# 1e verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee goed bemeten slaapkamers, waarvan één beschikt over openslaande deuren naar het karakteristieke balkon.



De compacte maar nette en moderne badkamer is voorzien van douche en badmeubel.





## 2e verdieping

via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping: een ruime zolder met de cv-opstelling en veel bergruimte. Deze verdieping biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een dakopbouw of nokverhoging, waardoor extra kamers kunnen worden gecreëerd.

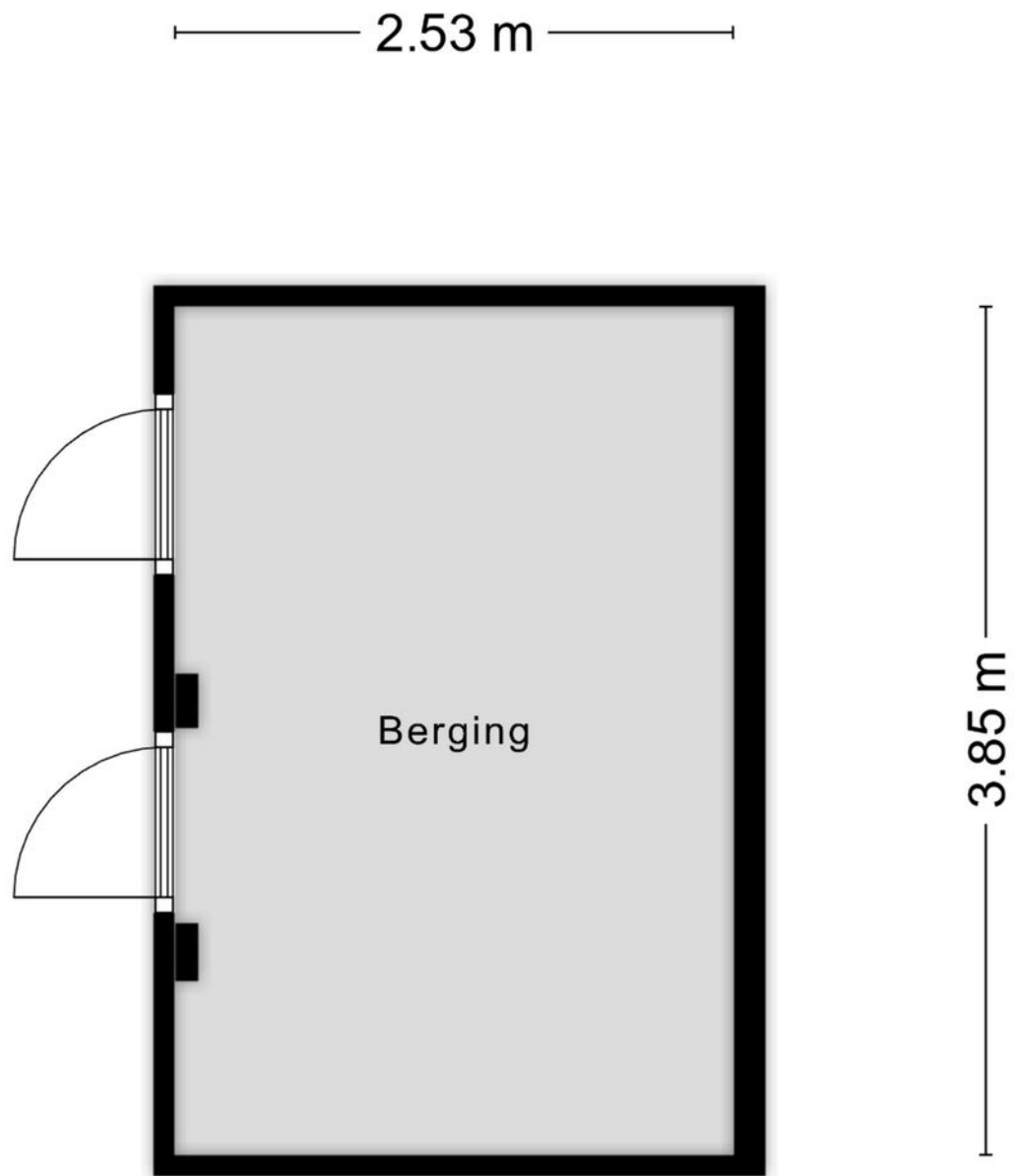






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



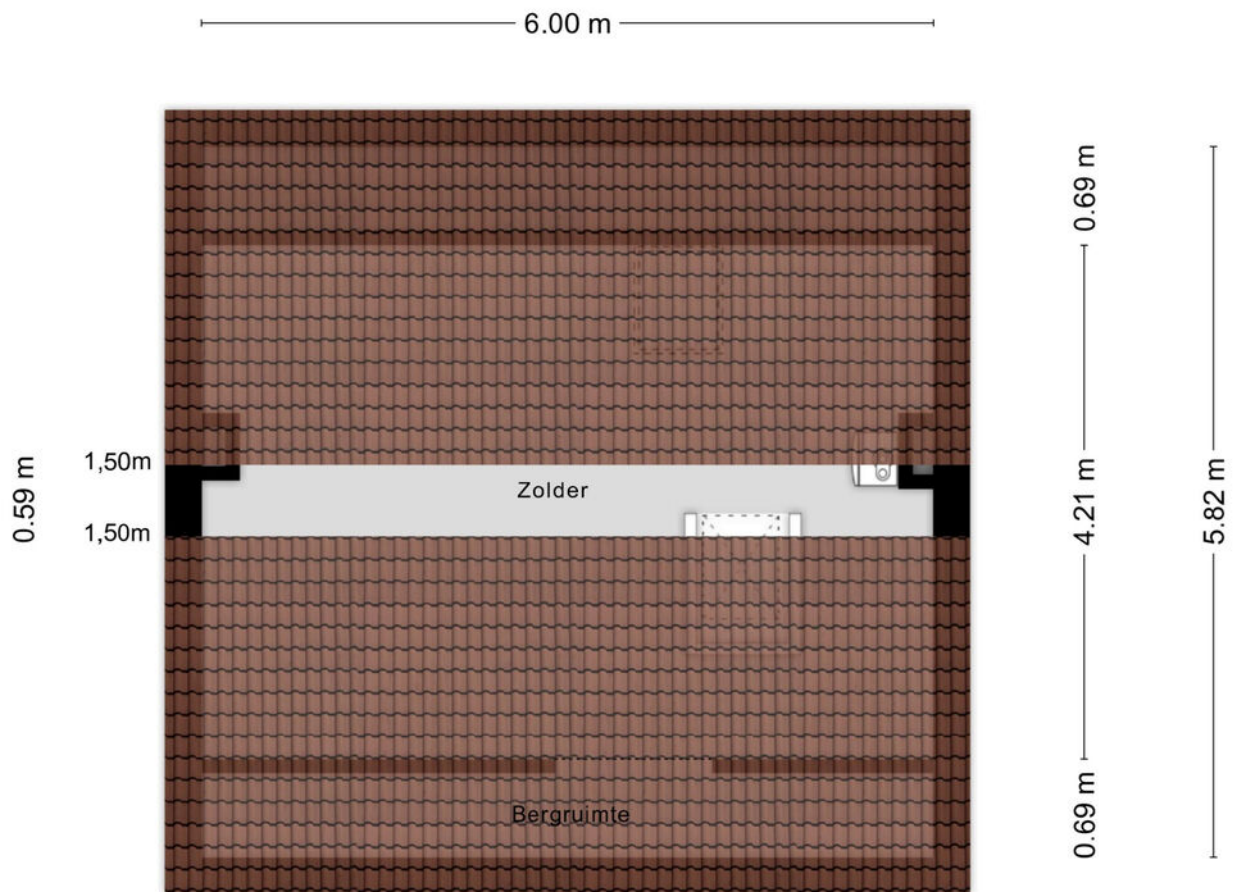
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

—  
Plattegrond



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

Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning is ideaal voor starters, alleenstaanden, kleine gezinnen, beleggers én zelfs 55-plussers. Dankzij de aangebouwde ruimte op de begane grond is het namelijk eenvoudig mogelijk om hier een slaapkamer op de begane grond te creëren. Daarmee is de woning toekomstbestendig en levensloopvriendelijk.

De woning is onderhoudsarm door de volledig kunststof kozijnen met HR++ glas en is aan de achterzijde vergroot door een aanbouw, wat zorgt voor extra leefruimte. De hoekligging biedt extra privacy én een groter perceel, inclusief een extra stuk tuin aan de achterzijde. Zowel de keuken als de badkamer zijn modern, tijdloos en direct klaar voor gebruik.

Aan de achterzijde van de tuin bestaat de mogelijkheid om twee privéparkeerplaatsen te realiseren. Bij enkele burens is al te zien hoe dit op een fraaie manier kan worden uitgevoerd.

## Indeling

### BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de woning betreed je de hal, waar zich de toiletruimte, een praktische kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de lichte doorzonwoonkamer, die dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde een prettige sfeer heeft. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, uitgerust met een modern keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken en de achtertuin. De wasmachine aansluiting is hier ook gesitueerd.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee goed bemeten slaapkamers, waarvan één beschikt over openslaande deuren naar het karakteristieke balkon. De compacte maar nette en moderne badkamer is voorzien van douche en badmeubel.

### VLIZOZOLDER

Via een vlizotrap bereik je de tweede verdieping: een ruime zolder met de cv-opstelling en veel bergruimte. Deze verdieping biedt bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een dakopbouw of nokverhoging, waardoor extra kamers kunnen worden gecreëerd.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting en beschikt over een vrijstaande stenen berging met elektra. Aan de achterzijde van het perceel kunnen twee privéparkeerplaatsen worden gerealiseerd, zoals bij enkele burens al is gedaan. De tuin is ook met 45m<sup>2</sup> vergroot.

#### Ligging en omgeving

- De woning ligt in de geliefde en rustige woonwijk Croonenburgh, op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen.
- Basisscholen
- Openbaar vervoer
- Kinderboerderij
- Jumbo supermarkt
- Centrum
- Een leuk speeltuintje voor de kinderen
- Daarnaast ligt het prachtige natuurgebied De Kreek vlakbij, ideaal voor een ontspannen wandeling. Het gezellige dorpscentrum van Oud-Beijerland is binnen enkele minuten bereikbaar.

Oud-Beijerland vervult een regionale centrumfunctie en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. - Uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Brabant/Zeeland zijn snel bereikbaar.

#### Bijzonderheden:

- er is geen informatie over leeftijd keuken & badkamer;
- er zal een niet zelfbewoningsclausule in de koopakte opgenomen worden;
- oplevering kan per direct

#### OUD-BEIJERLAND

Oud-Beijerland staat bekend om zijn gezellige dorpscentrum, brede aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. De omgeving biedt volop natuur, wandelroutes langs het Spui en de Oude Maas en een rijk verenigingsleven. Een fijne plek waar rust, ruimte en levendigheid samenkomen.

Kortom, de Hoeksche Waard is een waar juweel in het Nederlandse landschap, een plek waar natuurlijke schoonheid, rijke geschiedenis en gemeenschapszin samenkomen om een unieke en onvergetelijke ervaring te bieden voor zowel bewoners als bezoekers.

#### BIJZONDERHEDEN:

\* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarishe) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

\* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

\* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen zoals een ouderdomsclausule en/of een asbestclausule.

\* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

\* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Oud-Beijerland staat bekend om zijn gezellige dorpscentrum, brede aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. De omgeving biedt volop natuur, wandelroutes langs het Spui en de Oude Maas en een rijk verenigingsleven. Een fijne plek waar rust, ruimte en levendigheid samenkomen.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

—  
Lijst van zaken

# 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



**Mathieu Veltman**

Vastgoedfotograaf

06 - 83399127

088 - 4240203 | m.veltman@ooms.com



**Dick Veldhoen**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 - 51991761

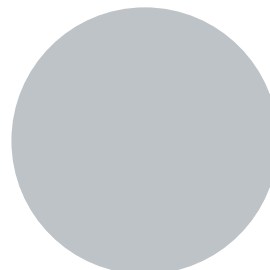
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



**Sander de Koning**

Financieel Adviseur

010 - 424 8810 | s.de.koning@ooms.com



# 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