

TE KOOP



Oud-Beijerland
Waterstoep 10

Welkom bij Waterstoep 10



Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 465.000,- k.k.	Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1982	Energielabel	C
Bruto inhoud	479 m ³	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	136 m ²	Cv-ketel	Nefit 2014
Perceeloppervlakte	186 m ²	Aantal kamers	7
Oplevering	in overleg	Aantal slaapkamers	6

Omschrijving

TE KOOP: een anders-dan-anders huis, zo werd deze woning aangeboden in de nieuwbouwbrochure. En dat is deze woning absoluut: de woning is zeer speels ingedeeld, heeft veel lichtinval vanwege de vele ramen en heeft maar liefst 6 slaapkamers en is gelegen op een ruim perceel van 186m² eigen grond met een grote achtertuin gesitueerd op het zuid-oosten.

--- INDELING ---

BEGANE GROND

Entree/hal met garderobe, trapopgang, meterkast, hangend toilet met fonteintje en toegang tot de speelse woonkamer waaruit je fraai uitzicht hebt op de tuin. De wanden en plafonds zijn strak gestuukt en voorzien van inbouwspots. Via openslaande deuren is de tuin gesitueerd op het zuid-oosten toegankelijk.

Half open keuken met L-vormige opstelling in lichte fronten en een antraciet kleurig aanrechtblad voorzien van een groot fornuis met oven, een RVS afzuigkap, 1,5 spoelbak en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is er een aparte en praktische werk-/hobbykamer bereikbaar. Deze kamer kan uiteraard ook gebruikt worden als slaapkamer.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met veel lichtinval, toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer, een aparte toiletruimte en trapopgang naar de 2e verdieping.

Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning met vaste kastenwand. Voordat je deze slaapkamer inloopt, is er een royale open ruimte met schuifkastenwand, welke gebruikt kan worden als walk-in-closet of een fijne werkplek. Tweede ruime slaapkamer, gesitueerd aan de voorzijde van het huis met vaste kast. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Ruime en lichte badkamer welke volledig is betegeld en voorzien van twee wastafels, een ligbad en een aparte douchehoek met cabine. Een groot dakraam zorgt voor veel lichtinval. Er is een aparte toiletruimte met hangend toilet en fonteintje vanaf de overloop toegankelijk.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers. Tevens is er een grote kast met CV opstelling en de wasmachine aansluiting.

Ook op deze verdieping is de vloer afgewerkt met een lichte laminaatvloer.

TUIN

Zonnige achtertuin gesitueerd op het zuidoosten, met een zeer ruim terras en houten tuinberging. Erfafscheiding door vooral groene tuinmuren. Er is houten poort naar de achtergelegen straat waar ook parkeergelegenheid is.

DIVERSEN

- energielabel C
- bouwjaar 1982
- de woning is voorzien van dubbel glas (op één raam na)
- verwarming door middel van CV ketel Nefit (2014)
- de gehele begane grond is afgewerkt met een eiken houten vloer (m.u.v de toiletruimte)
- alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer
- de dakopbouw en de dakplaten zijn recent vernieuwd

Vervolg omschrijving

- deze speels ingedeelde woning is gelegen op korte afstand van het gezellige centrum, het natuurgebied "De Staart", de "Oude Tol" met zwembad, de scholen en het openbaar vervoer.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg, bij voorkeur in september.

ENTHOUSIAST?

Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit om dit zelf te komen ervaren! Mail of bel ons voor een vrijblijvende afspraak.

BIJZONDERHEDEN

Sinds 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, bouwkavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met enkele aanvullende artikelen waaronder (maar niet uitsluitend) een ouderdoms-clausule, een clausule over de Meetinstructie en een clausule over de onderzoek plicht van koper. Hierbij wordt ook in het kader van zekerheidsstelling standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% opgenomen.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.


Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterstoep 10 OB



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Beijerland Sectie H Perceel 157</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---



Waterstoep 10, Oud-Beijerland

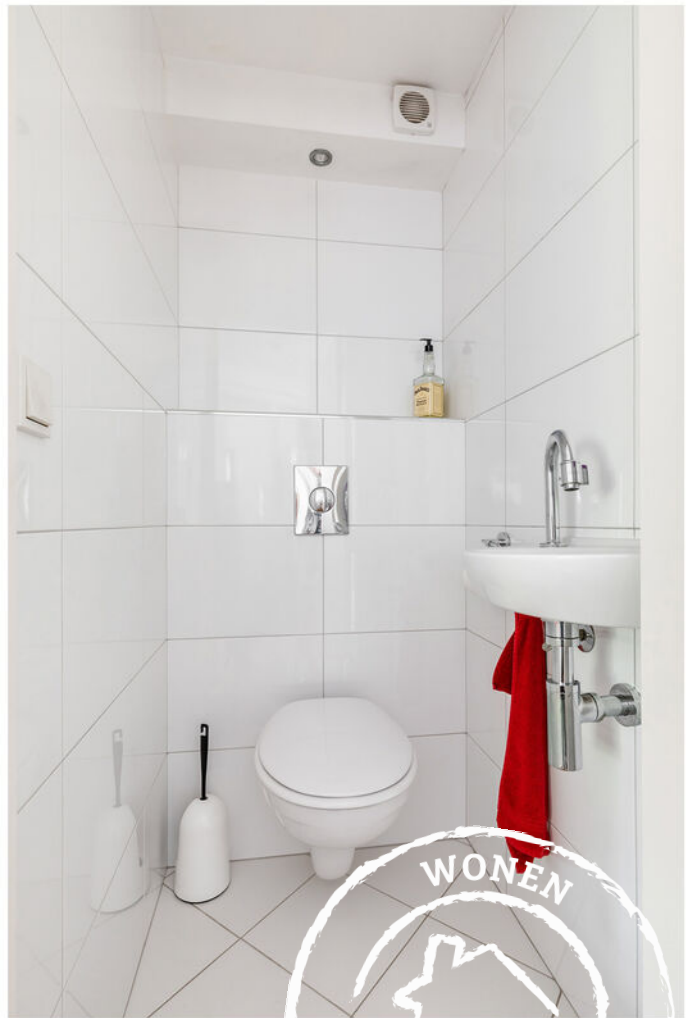


Waterstoep 10, Oud-Beijerland

























Waterstoep 10, Oud-Beijerland



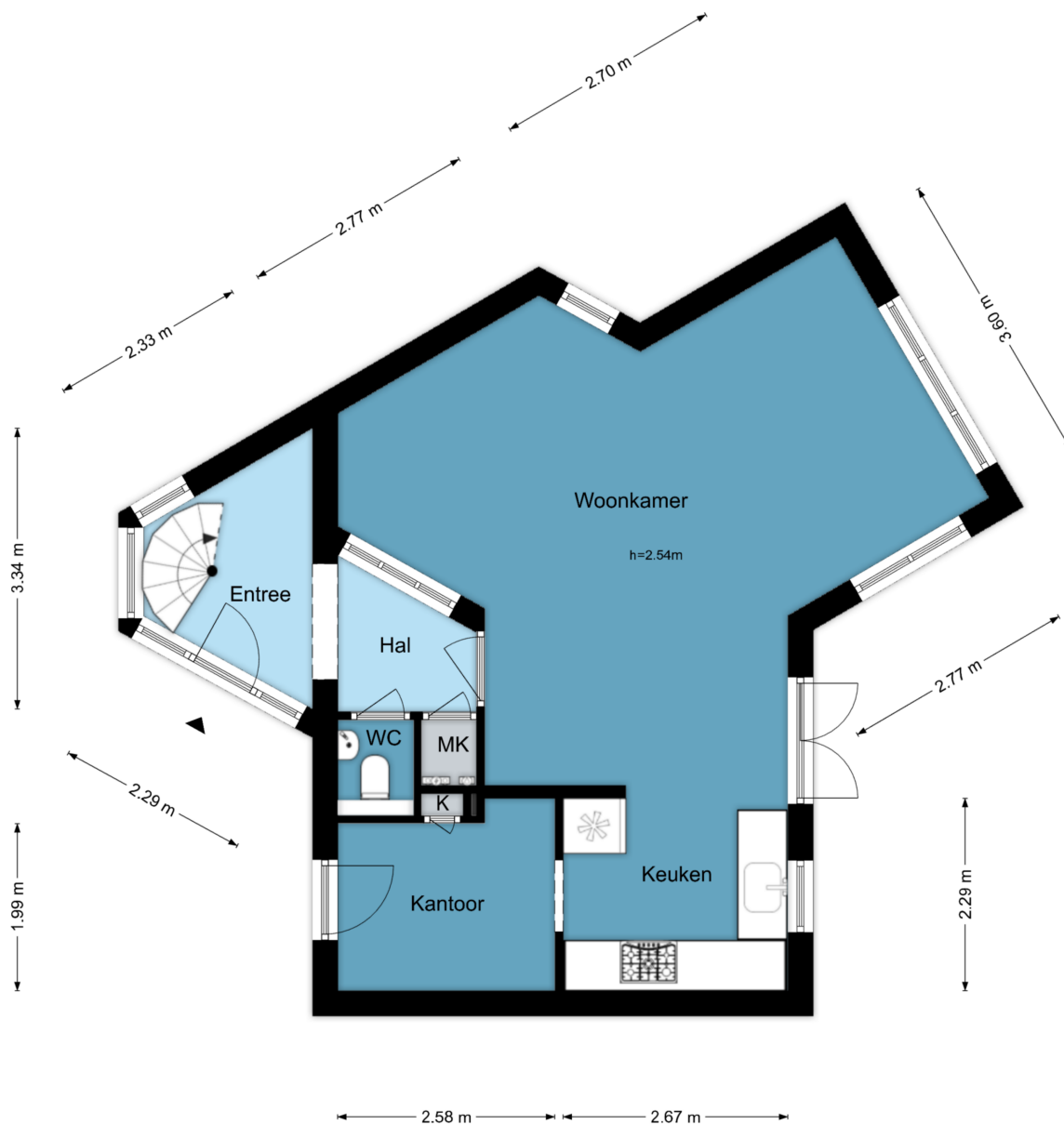
Waterstoep 10, Oud-Beijerland





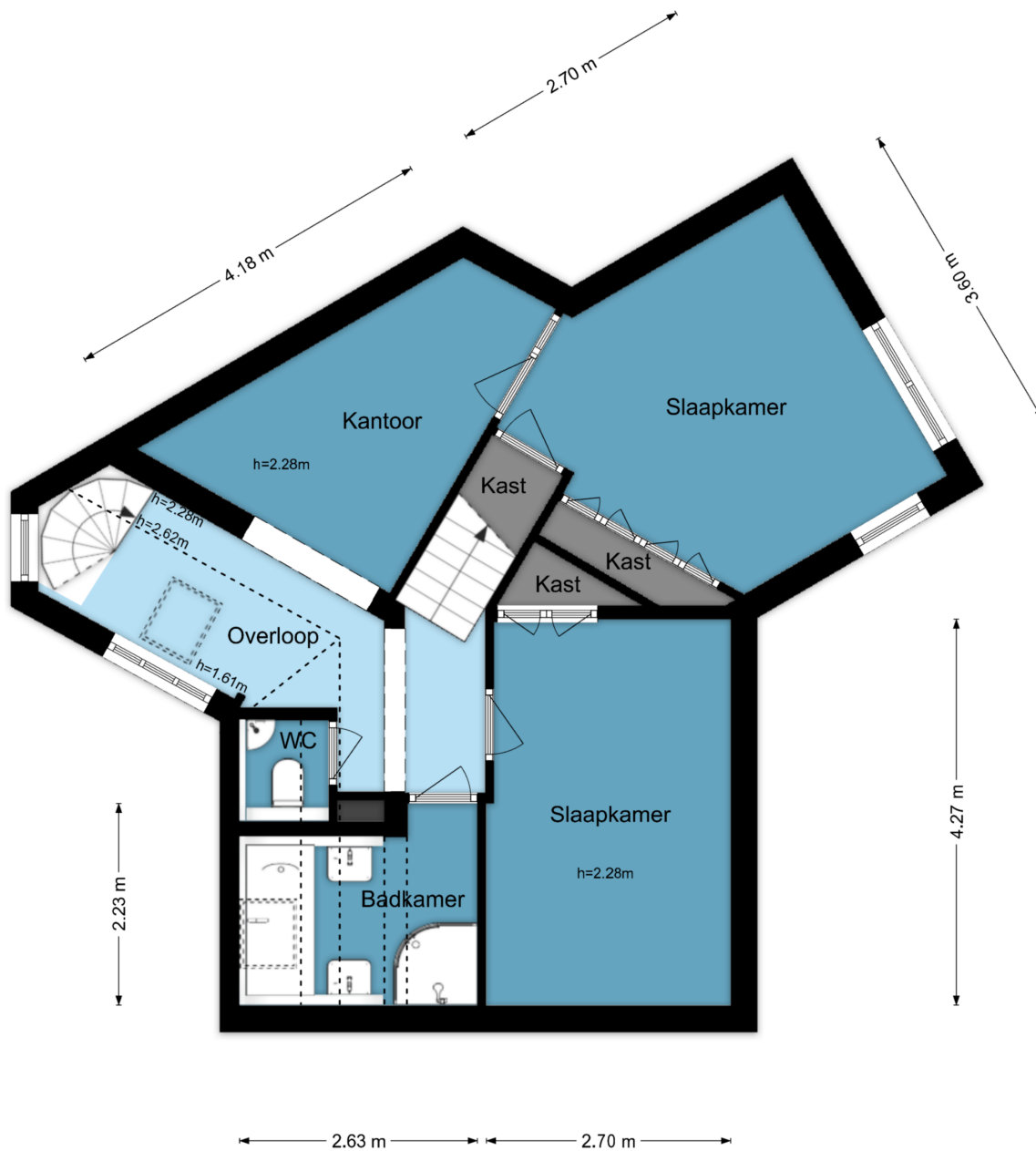
Waterstoep 10, Oud-Beijerland

Plattegrond begane grond



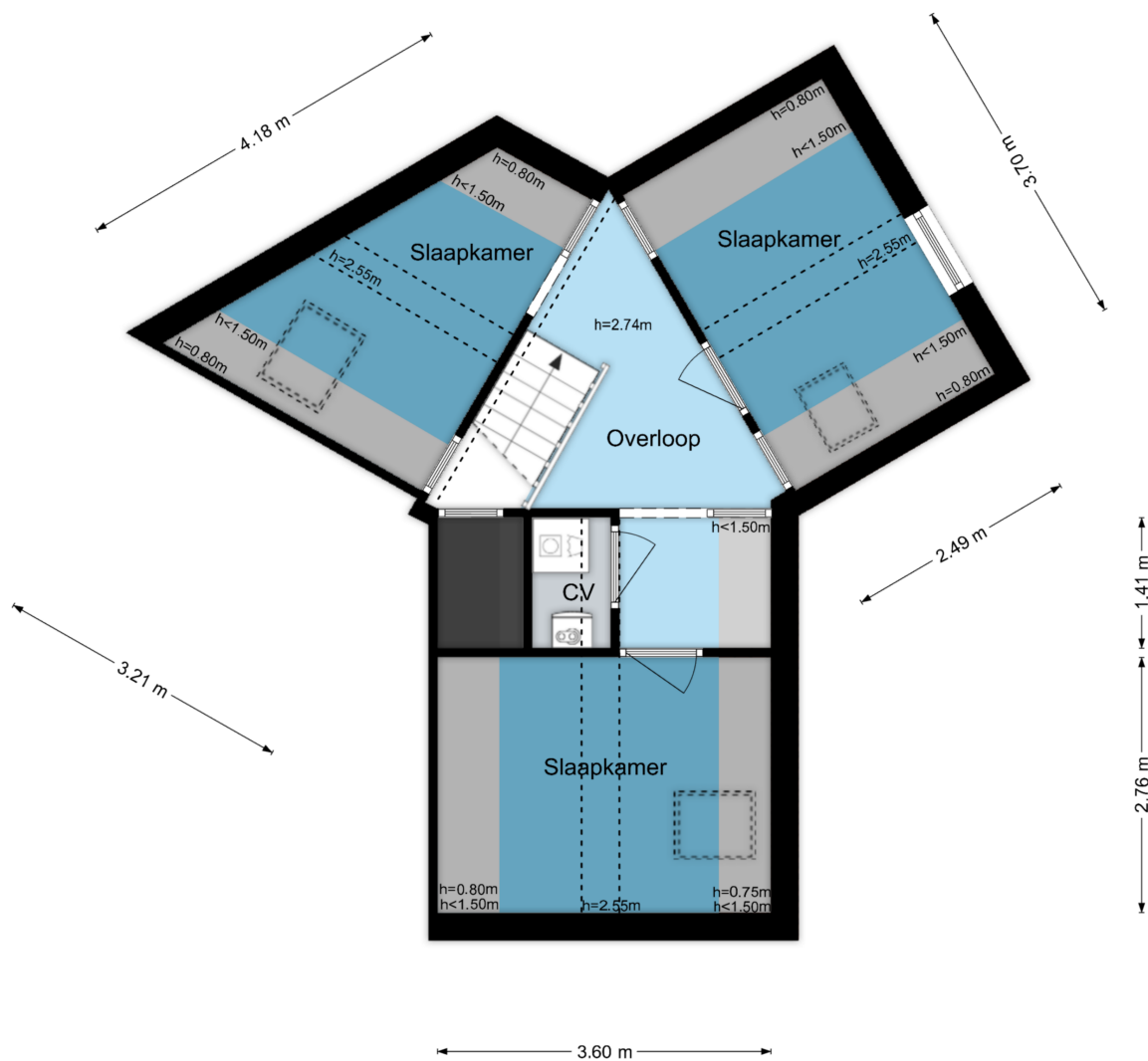
Aan deze promotionele plattegronden en de daarop vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze zorgvuldig samengestelde plattegronden dienen enkel als indicatieve weergave van de situatie.

Plattegrond 1e verdieping



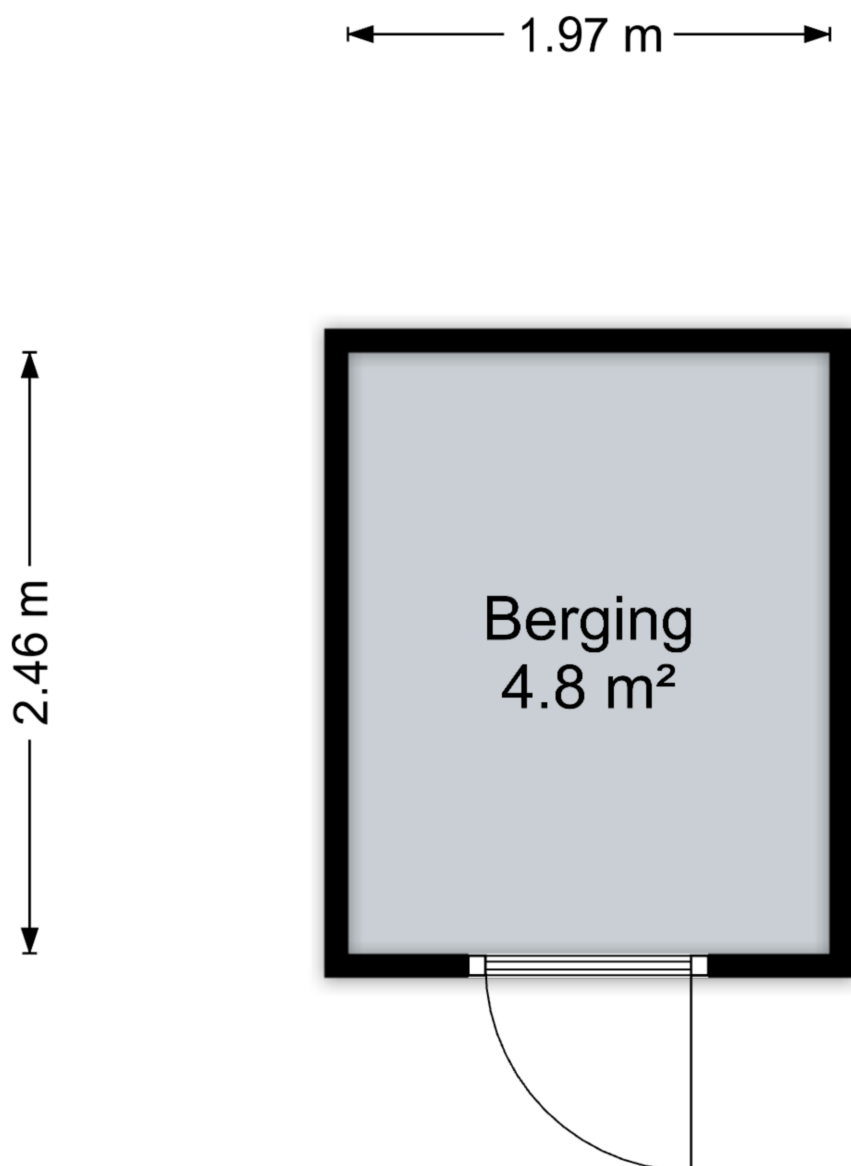
Aan deze promotionele plattegronden en de daarop vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze zorgvuldig samengestelde plattegronden dienen enkel als indicatieve weergave van de situatie.

Plattegrond 2e verdieping



Aan deze promotionele plattegronden en de daarop vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze zorgvuldig samengestelde plattegronden dienen enkel als indicatieve weergave van de situatie.

Plattegrond berging



Aan deze promotionele plattegronden en de daarop vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze zorgvuldig samengestelde plattegronden dienen enkel als indicatieve weergave van de situatie.

10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt verkopend makelaar de afspraken vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

10 meest gestelde vragen

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het

inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Tot ziens...

Overweeg je je huis te verkopen,
heb je een taxatierapport nodig of
wil je geholpen worden bij je zoektocht
naar een nieuwe woning? Wij zijn
je graag van dienst!

bij Kolf.



verkopen
met Adrienne!