

Welkom thuis.



ZINKWEG 306 • OUD-BEIJERLAND



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Soms kom je een woning tegen waarvan het bijna onmogelijk is om in woorden te vatten hoe bijzonder het huis én het perceel zijn. Zinkweg 306 is precies zo'n plek. Het oorspronkelijke dijkhuis is aan de achterzijde royaal uitgebouwd, waardoor een prachtige woonkeuken met groot terras is ontstaan. Ook de eerste verdieping is verhoogd, wat heeft geleid tot een ruime verdieping met een royale hoofslaapkamer en luxe tweede badkamer.

In werkelijk iedere kamer geniet je van een adembenemend uitzicht over de landerijen van Oud-Beijerland.

We nodigen u dan ook van harte uit om de sfeer, ruimte en het unieke karakter zelf te komen ervaren.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1936
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (Daikin Edla 8kw, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
151 m²



perceeloppervlakte
995 m²



inhoud
640 m³



aantal woonlagen
2



slaapkamers
3



badkamer
2



in pandige ruimte
29 m²





Begane grond

De entreehal geeft toegang tot diverse vertrekken. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde beschikt over een houtkachel, vaste kasten en meerdere raampartijen die zorgen voor veel licht.

Via de royale hal bereikt u de trap naar de eerste verdieping, de badkamer op de begane grond en de indrukwekkende woonkeuken.

Aangrenzend aan de hal bevindt zich een extra tussenshal met toegang tot de wasruimte.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel.

Het absolute hart van het huis.

Dankzij de grote lichtstraten is dit een heerlijke, lichte leefruimte.

De keuken is uitgerust met: koelkast, vriezer, wijnklimaatkast, oven, inductiekookplaat, quooker, rvs-afzuigkap, diverse vaste kasten.

Daarnaast is er een tweede houtkachel aanwezig. De afwerking is strak, met spotverlichting en een gietvloer met vloerverwarming.





1e verdieping

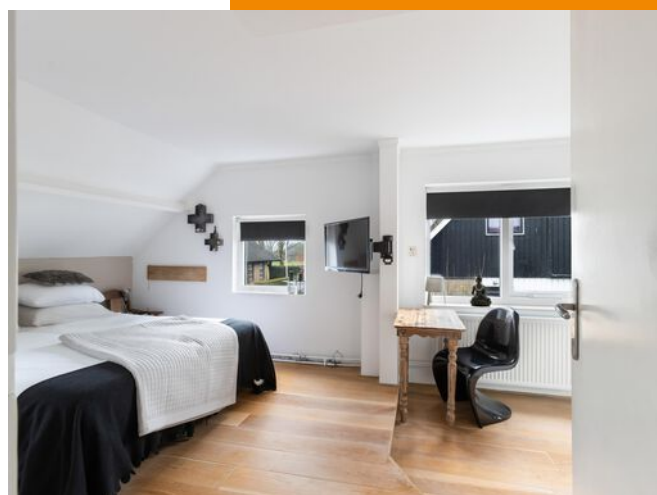
Door de dakopbouw en kunststof dakkapel is hier verrassend veel ruimte ontstaan. Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten en dakkapel. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is de vlizozolder bereikbaar.



Hoofdslaapkamer & tweede badkamer
De hoofdslaapkamer is zeer ruim en heeft direct toegang tot de luxe badkamer. Deze badkamer beschikt over:

- Dubbele wastafel;
- Inloopdouche;
- Vloerverwarming;
- Brede dakkapel voor extra licht en ruimte.

Het uitzicht vanuit deze badkamer over de tuin en landerijen is werkelijk uniek.



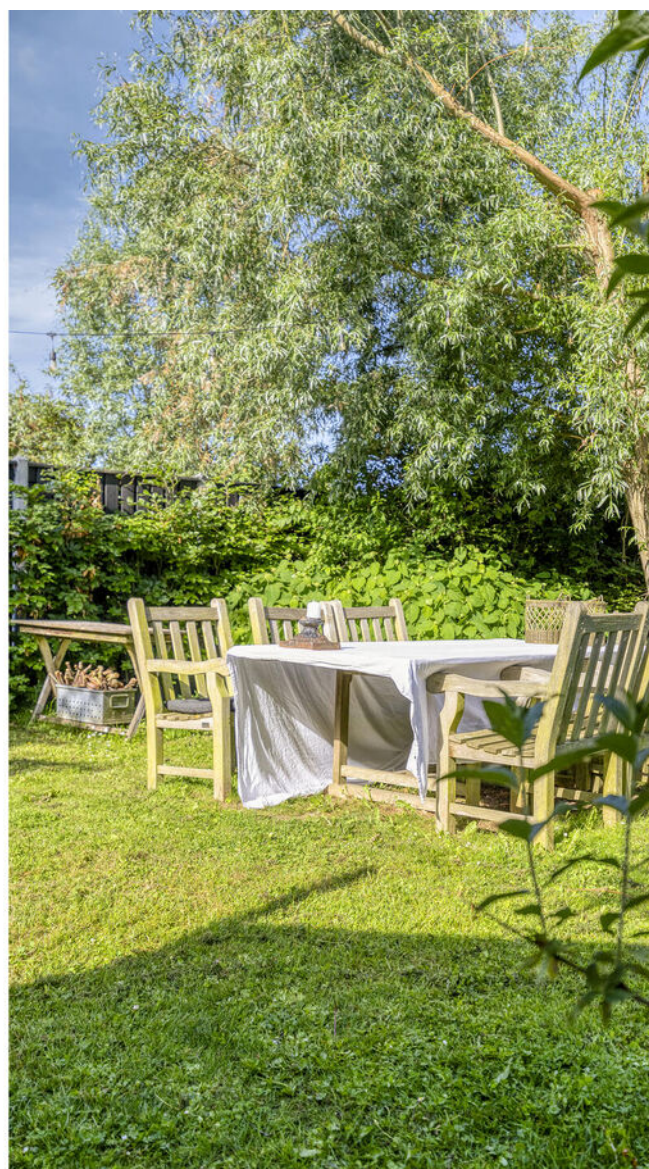


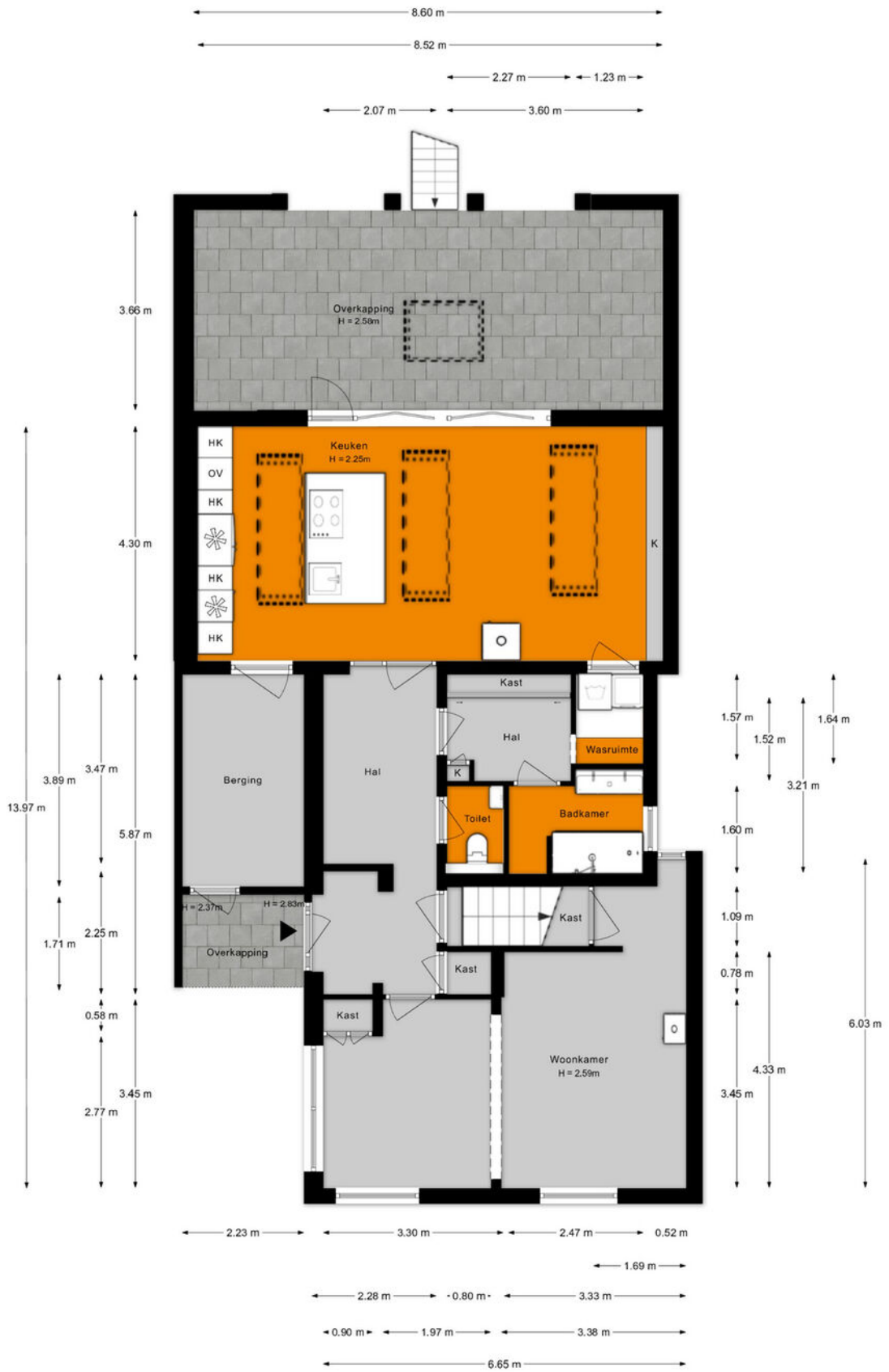
Tuin

Het eerste deel van de tuin bestaat uit een royale overkapping met lichtkoepels; een fantastische plek om het hele jaar door te genieten, direct grenzend aan de woonkeuken.

Het tweede perceel, maar liefst 803 m², is later bijgekocht. Hier kunt u: dieren houden, een moestuin aanleggen of voortzetten, genieten van rust, groen en privacy of andere ideeën realiseren die passen bij dit grote perceel.

De tuin is bereikbaar via een strook van de gemeente.

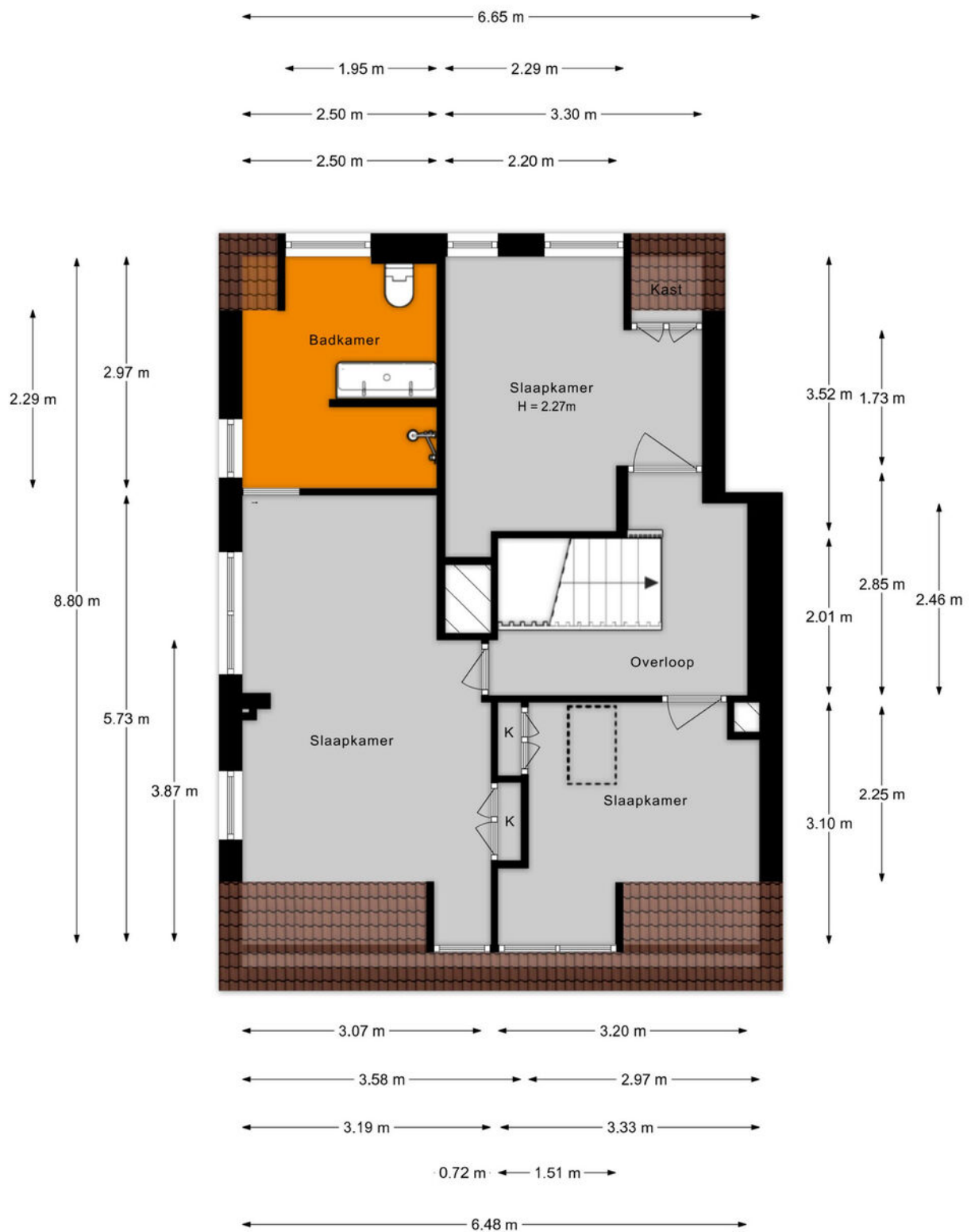




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond





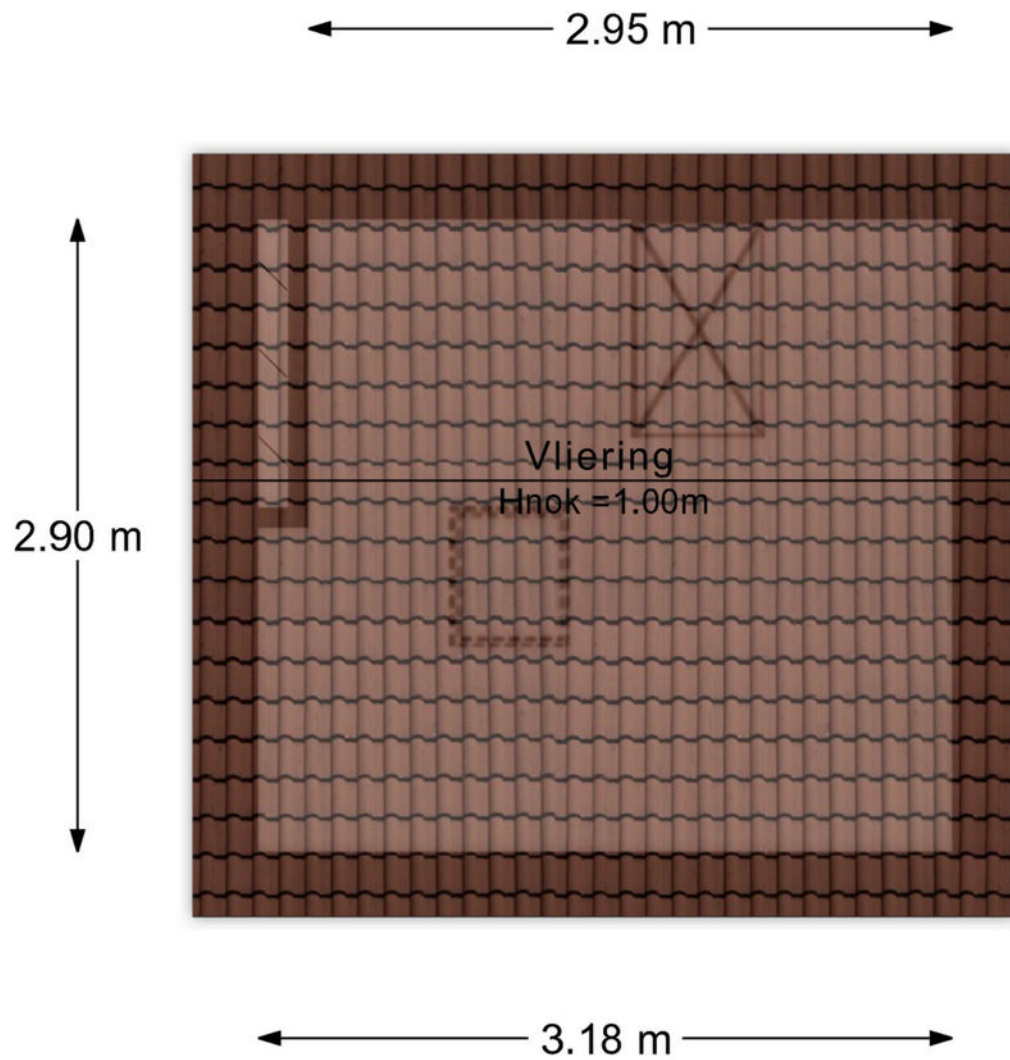
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



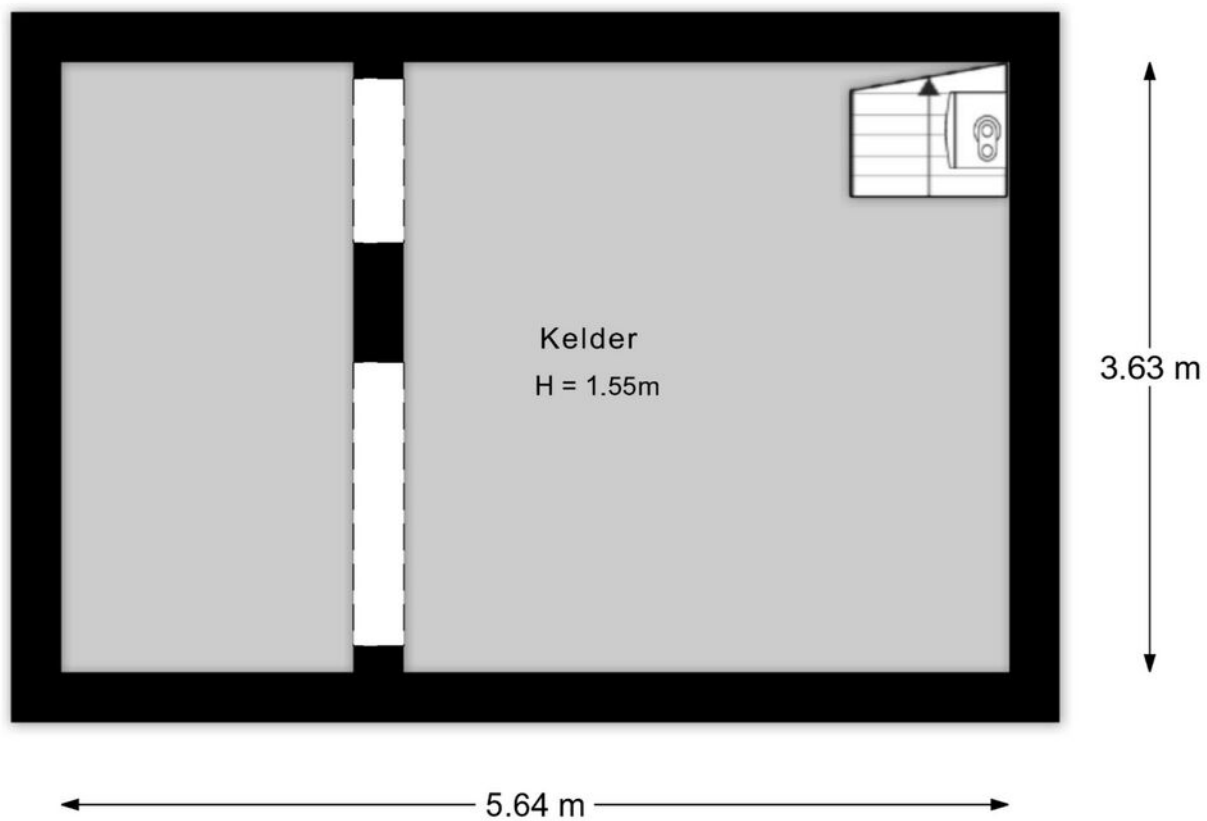
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

—
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Soms kom je een woning tegen waarvan het bijna onmogelijk is om in woorden te vatten hoe bijzonder het huis én het perceel zijn. Zinkweg 306 is precies zo'n plek. Het oorspronkelijke dijkhuis is aan de achterzijde royaal uitgebouwd, waardoor een prachtige woonkeuken met groot terras is ontstaan. Ook de eerste verdieping is verhoogd, wat heeft geleid tot een ruime verdieping met een royale hoofslaapkamer en luxe tweede badkamer. In werkelijk iedere kamer geniet je van een adembenemend uitzicht over de landerijen van Oud-Beijerland. Beijerland. nodigen u dan ook van harte uit om de sfeer, ruimte en het unieke karakter zelf te komen ervaren.

In het kort

- Vergroot woonhuis met 151 m² woonoppervlakte;
- Perceel bestaat uit twee kavels: G 332 (192 m²) en M 505 (803 m²);
- Dakopbouw en kunststof dakkapel geplaatst in 2007;
- Royale aanbouw met luxe overkapping, terras en lichtkoepels uit 2019;
- Moderne woonkeuken uit 2019;
- Twee badkamers: beneden (2013) en boven (2018);
- Duurzaam: hybride warmtepomp, 16 zonnepanelen, sedumdaken, na-isolatie ? energielabel B;
- Inpandige berging;
- Elektra vernieuwd in 2019 en 2024;
- Drie slaapkamers, waarvan één zeer royaal met eigen badkamer;
- Instapklaar: uitstekend onderhouden, geen kluswerk nodig.

Begane grond

De voortuin biedt de mogelijkheid om een eigen parkeerplaats te realiseren. De huidige eigenaren parkeren aan de overzijde. Via de overkapping bij de voordeur bereikt u zowel de berging als de woning.

De entreehal geeft toegang tot diverse vertrekken. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde beschikt over een houtkachel, vaste kasten en meerdere raampartijen die zorgen voor veel licht.

Via de royale hal bereikt u de trap naar de eerste verdieping, de badkamer op de begane grond en de indrukwekkende woonkeuken.

Badkamer & wasruimte

Aangrenzend aan de hal bevindt zich een extra tussenhal met toegang tot de wasruimte.

De badkamer op de begane grond is voorzien van een inloopdouche en dubbele wastafel.

Woonkeuken

Het absolute hart van het huis. Dankzij de grote lichtstraten is dit een heerlijke, lichte leefruimte.

De keuken is uitgerust met: grote koelkast met vriezer, wijnklimaatkast, oven én combi-oven, inductiekookplaat, quooker, rvs-afzuigkap diverse vaste kasten. Daarnaast is er een tweede houtkachel aanwezig. De afwerking is strak, met spotverlichting en een gietvloer met vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Door de dakopbouw en kunststof dakkapel is hier verrassend veel ruimte ontstaan. Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten en dakkapel. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is de vlizozolder bereikbaar.

De hoofdslaapkamer is zeer ruim en heeft direct toegang tot de luxe badkamer. Deze badkamer beschikt over:

- Dubbele wastafel;
- Inloopdouche;
- Vloerverwarming;
- Brede dakkapel voor extra licht en ruimte.

Het uitzicht vanuit deze badkamer over de tuin en landerijen is werkelijk uniek.

Tuin & overkapping

Het eerste deel van de tuin bestaat uit een royale overkapping met lichtkoepels; een fantastische plek om het hele jaar door te genieten, direct grenzend aan de woonkeuken.

Het tweede perceel, maar liefst 803 m², is later bijgekocht. Hier kunt u: dieren houden, een moestuin aanleggen of voortzetten, genieten van rust, groen en privacy of andere ideeën realiseren die passen bij dit grote perceel.

De tuin is bereikbaar via een strook van de gemeente.

Afwerking & bouwkundige details

- Kunststof dakkapel aan de voorzijde
- Overwegend HR+++ beglazing
- Aluminium openslaande deuren in de keuken
- Kunststof lichtstraat
- Keuken met vloerverwarming en gietvloer
- Authentieke paneeldeuren
- Mooie houten vloer in de woonkamer, strak gestucte wanden
- Stalen taatsdeuren naar de woonkeuken
- Kozijnen van hardhout, aluminium en kunststof
- Onderhuis bereikbaar en in gebruik als opslag en technische ruimte (o.a. hybride warmtepomp)

Bent u op zoek naar ruimte, rust, een unieke woning én een royaal perceel, maar wilt u toch dichtbij het centrum van Oud-Beijerland wonen? Dan is Zinkweg 306 absoluut een bezichtiging waard.

We laten u deze bijzondere plek graag persoonlijk ervaren tijdens een rondleiding.

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.

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van mooie woning. 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

Allesbrander

X

Houtkachel

X

Radiatorafwerking

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

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

- houten vloer(delen)

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Loungehoekbank beneden tuin met afdekzeil			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Benzine hakselaar en benzine grasmaaier			X
- Elektrische verticuteermachine			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



Mathieu Veltman

Vastgoedfotograaf

06 - 83399127
088 - 4240203 | m.veltman@ooms.com



Dick Veldhoen

Register Makelaar en Taxateur o.z.

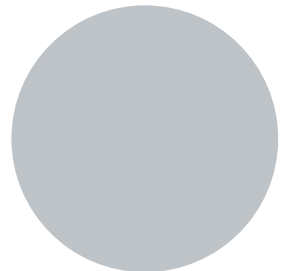
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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