

# TE KOOP



## Esdoornstraat 24, Ooltgensplaat

Koopsom € 260.000 k.k.

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**67 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**162 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**271 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**D**

## > Omschrijving

Ben je op zoek naar een betaalbare woning met volop mogelijkheden om deze naar eigen wens in te richten? Dan is deze eindwoning aan de Esdoornstraat 24 in Ooltgensplaat zeker het bekijken waard.

De woning staat op een perceel van circa 162 m<sup>2</sup>, heeft een woonoppervlakte van circa 67 m<sup>2</sup>, beschikt over een dubbele stenen berging, een achtertuin op het noordwesten en biedt een fijne basis voor starters, gezinnen of doe-het-zelvers.

De woning is gebouwd in 1954 en beschikt over energielabel D. Met drie slaapkamers, een praktische indeling en diverse uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden vormt deze woning een uitstekende kans op de woningmarkt.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Je komt binnen in de hal met laminaatvloer. Hier bevinden zich het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast die zorgt voor extra bergruimte.

Vanuit de hal bereik je de eenvoudige, dichte keuken met wandopstelling. De keuken biedt toegang tot de achtertuin en vormt een goede basis om naar eigen smaak te vernieuwen.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt over raampartijen aan zowel de voor-, zij- en achterzijde, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Daarnaast is de woonkamer voorzien van handmatige zonwering, wat op zonnige dagen voor extra comfort zorgt.





#### EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast, wat zorgt voor praktische opbergruimte.

In één van de slaapkamers bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine.

De badkamer is ingericht met een douche en een wastafelmeubel. Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder.

#### BERGZOLDER

De bevloerde bergzolder biedt volop ruimte voor opslag. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de cv-ketel uit 2008.

#### TUIN EN BIJGEBOUWEN

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je gedurende een groot deel van de dag en avond van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een achterom en biedt voldoende mogelijkheden om naar eigen wens verder aan te leggen en in te richten.

Een bijzonder pluspunt is de aanwezigheid van een dubbele stenen berging, welke indirect zijn verbonden. Hierdoor is er meer dan voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap, hobby's of extra opslag.

#### ALGEMENE KENMERKEN

- Eindwoning op een perceel van circa 162 m<sup>2</sup>;
- Te moderniseren object;
- Bouwjaar 1954;
- Energietabel D;
- Lichte doorzonwoonkamer;
- Handmatige zonwering aanwezig;
- Drie slaapkamers;
- Cv-ketel uit 2008;
- Achtertuin op het noordwesten, voorzien van achterom;
- Dubbele stenen berging;
- Oplevering: in overleg.

Esdoornstraat 24 biedt een mooie kans voor kopers die op zoek zijn naar een woning met ruimte, praktische voorzieningen en de mogelijkheid om er hun eigen thuis van te maken.

Plan een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

#### OVERIGE BEPALINGEN

Overdracht vindt plaats bij Benschop & Figee Netwerk Notarissen.

Zelfbewoningsplicht van toepassing.

Perceel grootte is circa weergegeven en zal zoveel meer of minder zijn als na kadastrale uitmeting zal blijken. De kosten van het uitmeten bedragen ca. € 1000,- en zijn voor rekening van koper.

De woning wordt verkocht middels uitponing, er is derhalve geen roerende goederenlijst en vragenformulier aanwezig.

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat indien Oost West Wonen onderhoud gaat uitvoeren aan goten, daken of andere zaken die bloksgewijs uitgevoerd worden, koper hieraan medewerking verleent en deelneemt.

Er wordt in de koopovereenkomst een eerste recht van terugkoop door Oost West Wonen opgenomen.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koper wordt geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het



verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

De kandidaat/koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte (en de bijgebouwen) meer dan 72 jaar oud zijn, de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

















## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

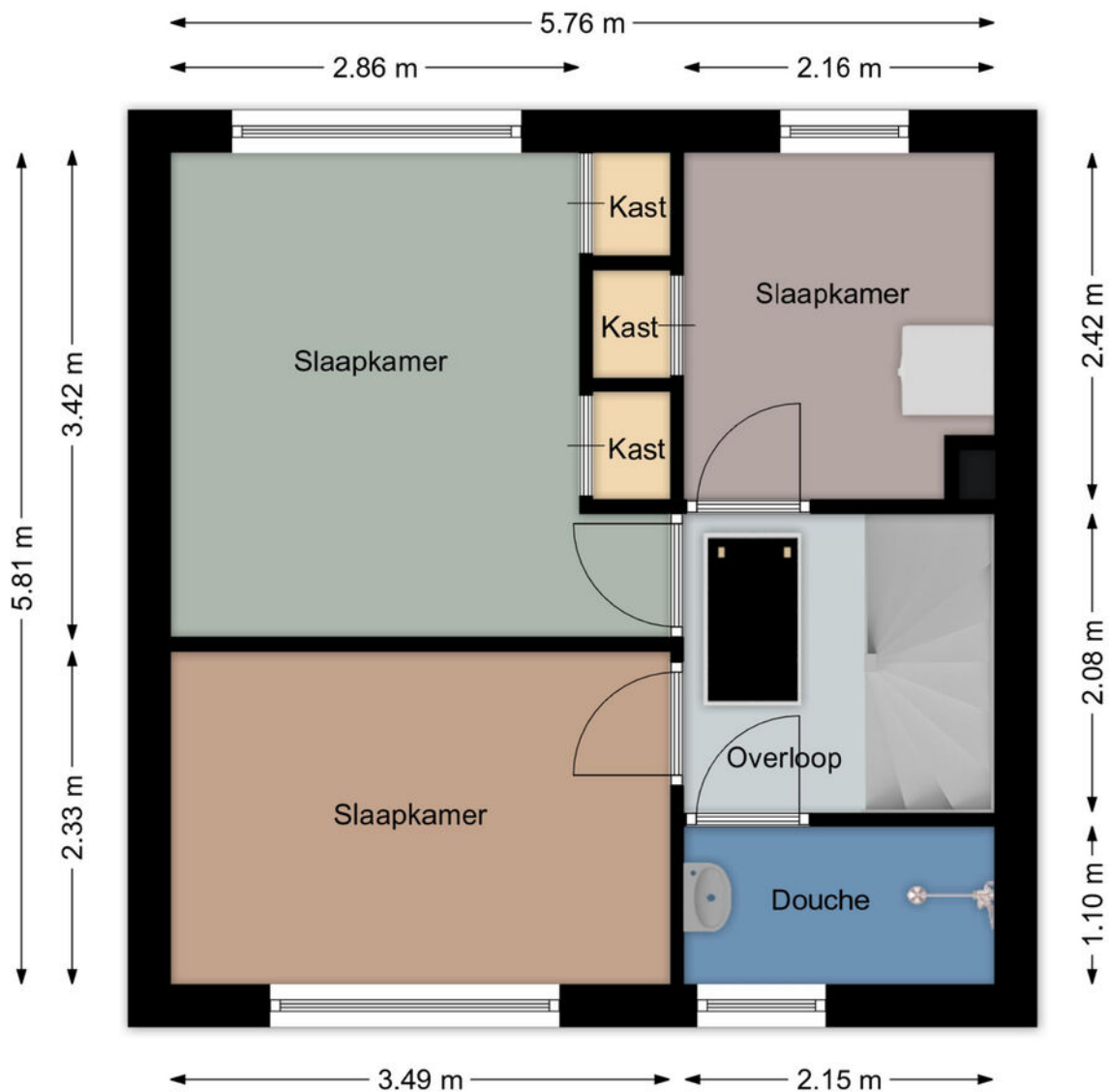
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.



## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

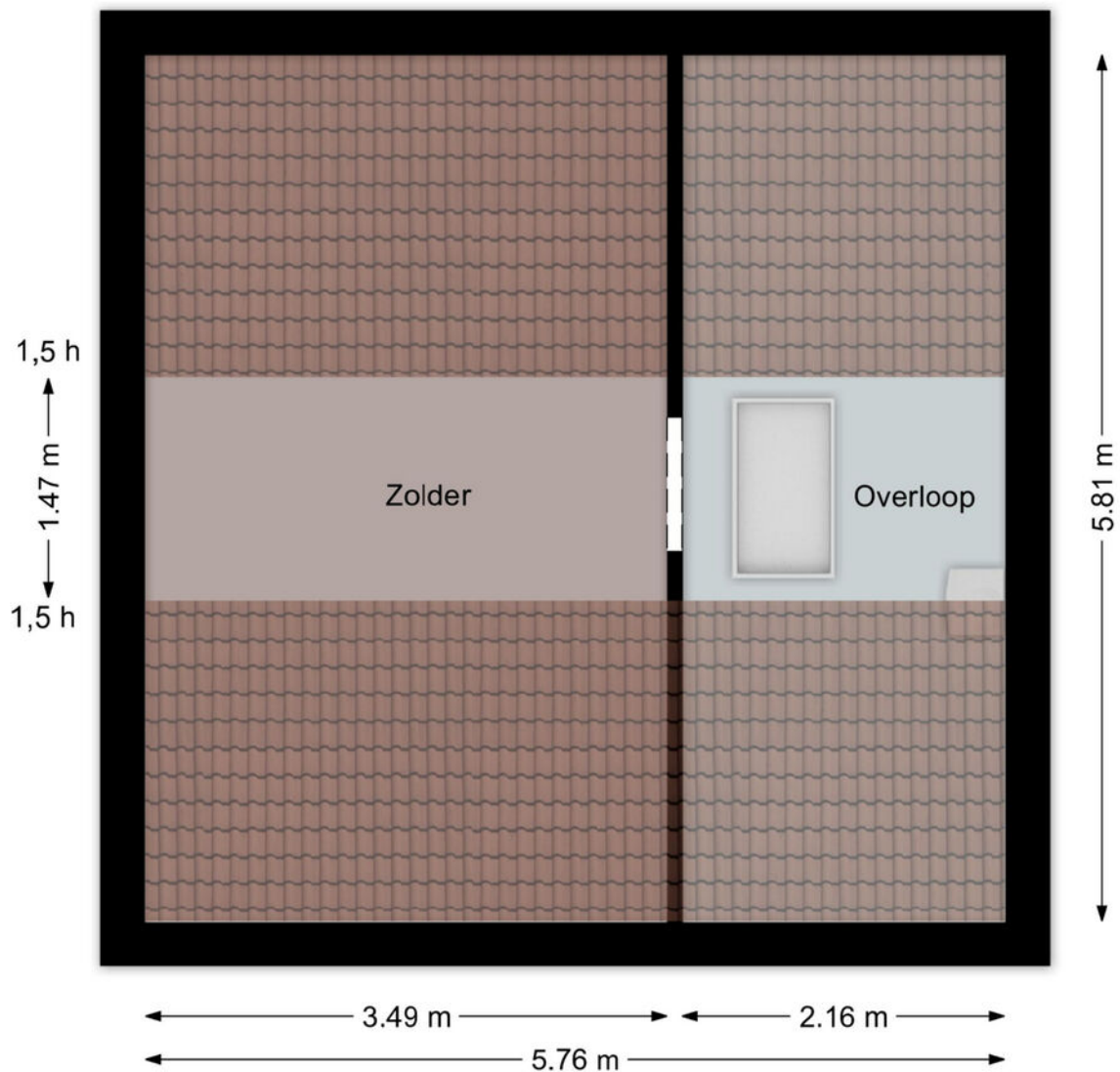
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

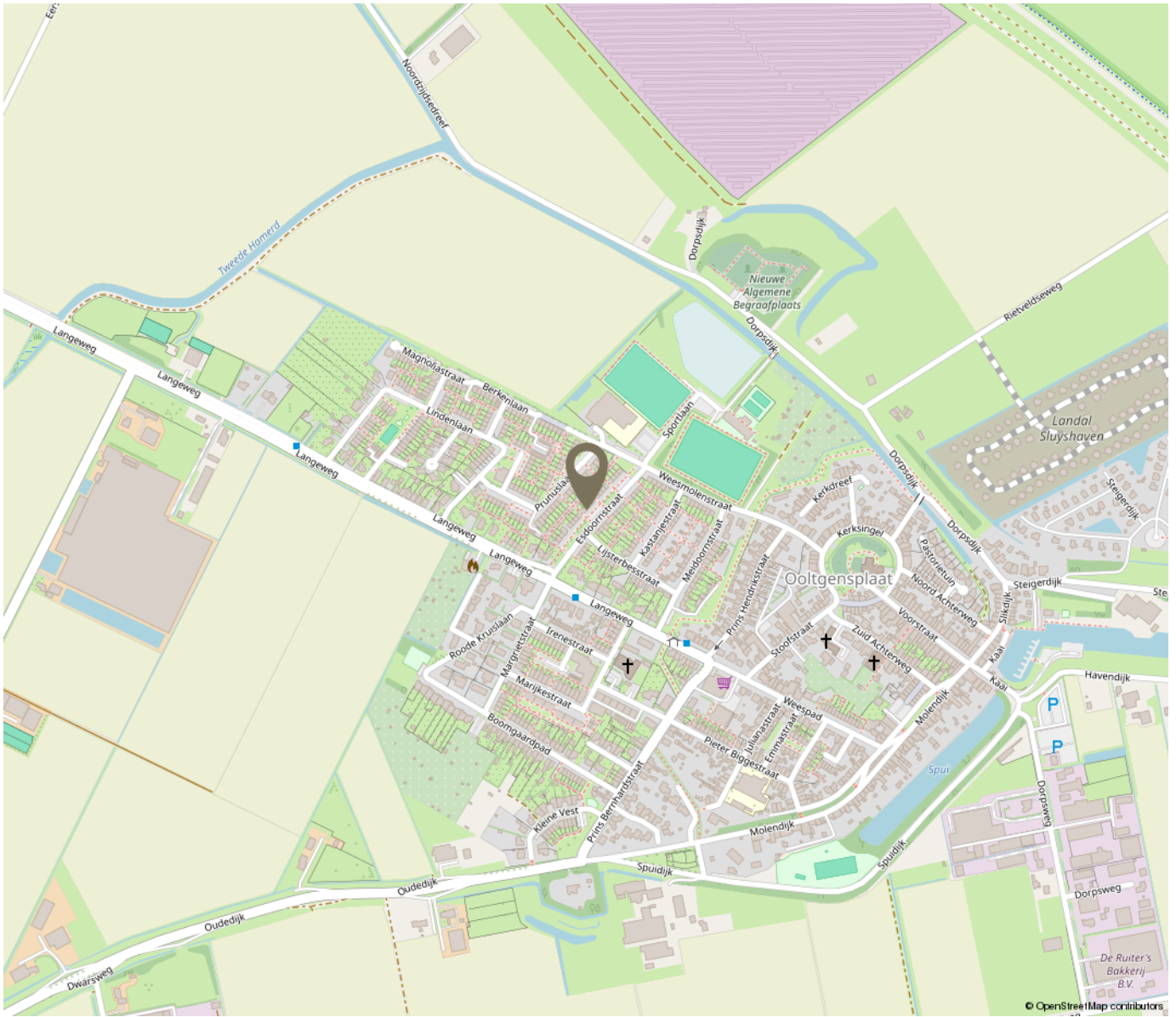


## > Plattegrond

Aan de maatvoering in deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

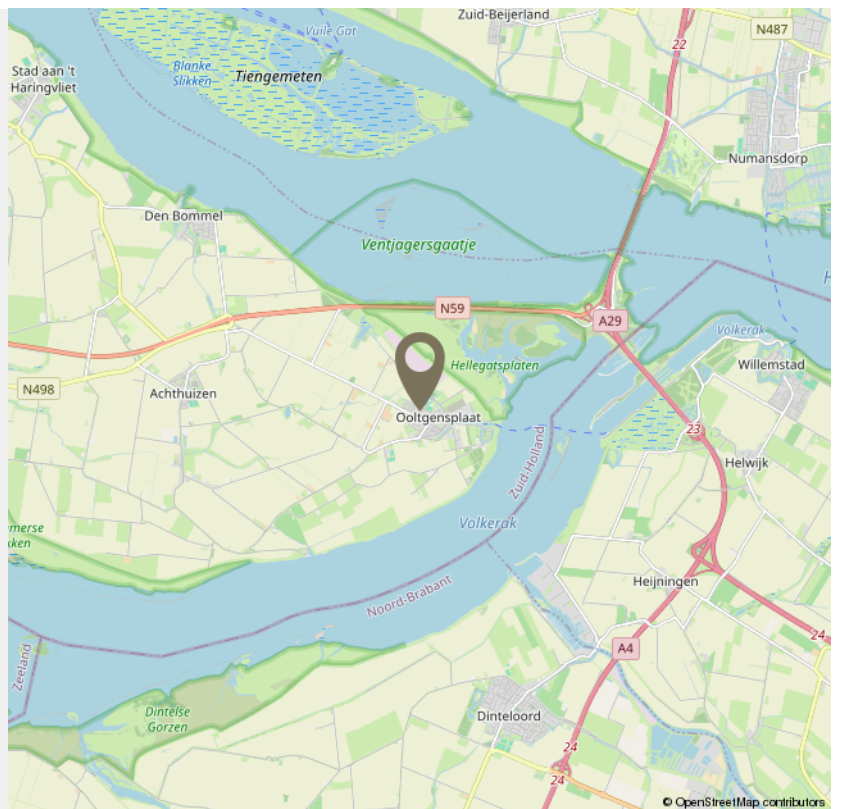
Sanitair, keuken en/of kasten zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.  
De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

---

Tanis & Akershoek Makelaardij  
088-4969300  
[www.tanisakershoek.nl](http://www.tanisakershoek.nl)  
[info@tanisakershoek.nl](mailto:info@tanisakershoek.nl)

