

Welkom thuis.



LOKKERTSEMOLENWEG 304 • HOOGVLIET ROTTERDAM





**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Heerlijk riante en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met volop leefruimte en voldoende slaapkamers. De woning beschikt over gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen met dubbel Heerlijk riante en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met volop leefruimte en voldoende slaapkamers. De woning beschikt over gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen met dubbel glas, 8 zonnepanelen, een thuisbatterij en een energielabel A. Daarnaast zijn de moderne keuken en badkamer goed afgewerkt en van alle gemakken voorzien.

De garage (23 m) met roldeur, het parkeren op eigen terrein en de serre (14 m) aan de woning bieden veel gemak en extra wooncomfort. De heerlijke en sfeervolle achtertuin is mooi aangelegd met borders en een gezellig terras aan het water; een perfecte plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1998
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (VAILLIANT, 2010)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
126 m²



perceeloppervlakte
256 m²



inhoud
576 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4

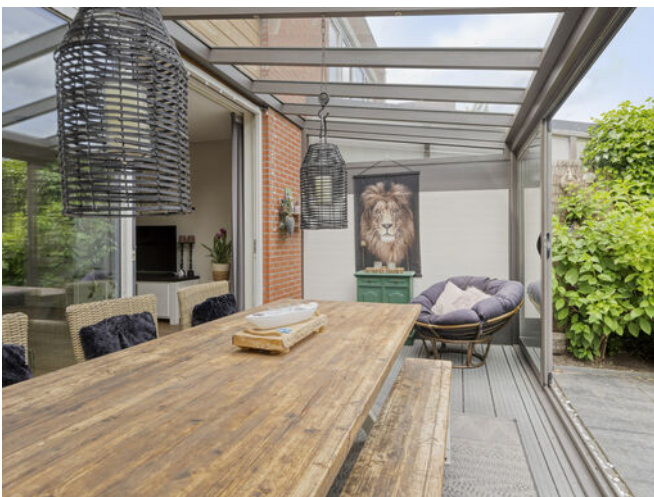


badkamer
1

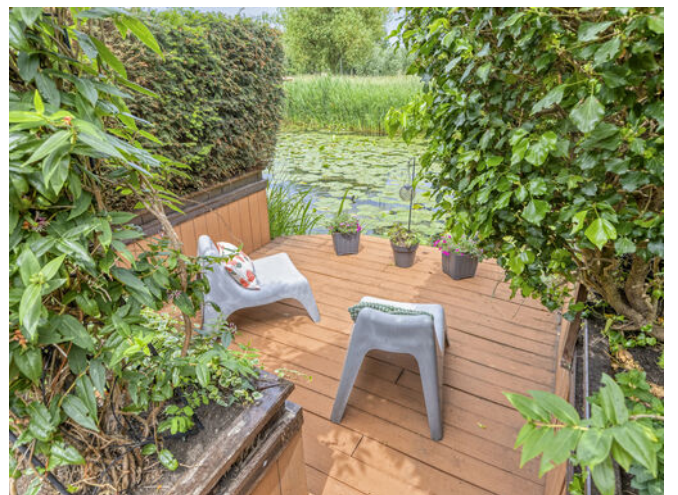
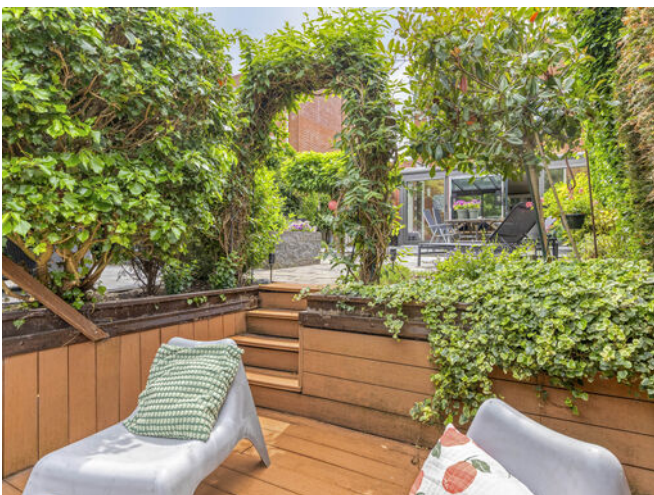


in pandige ruimte
37 m²



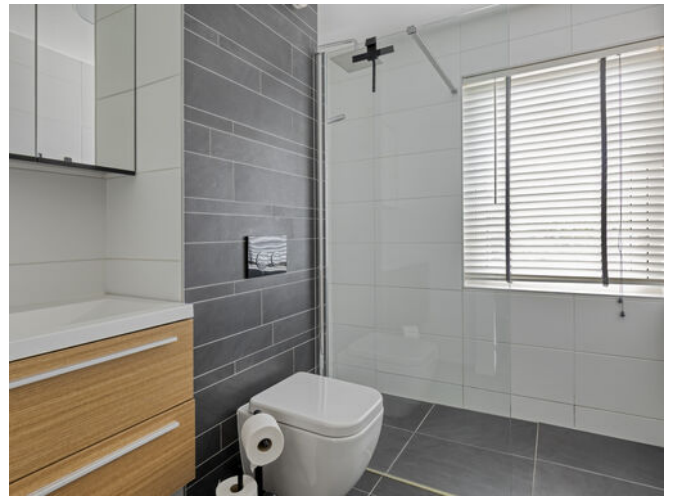


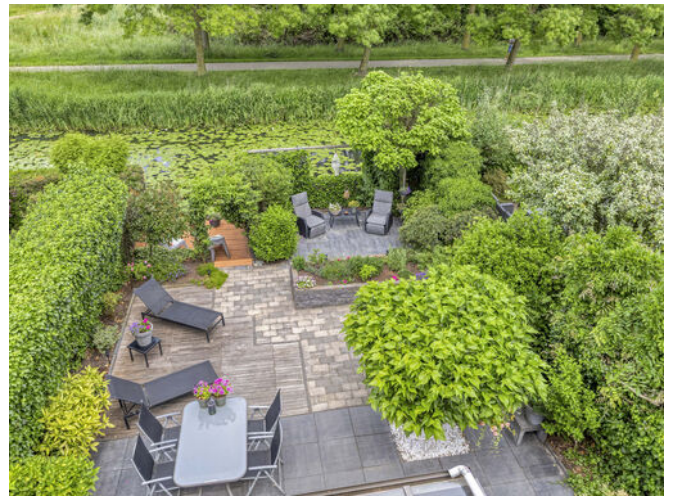








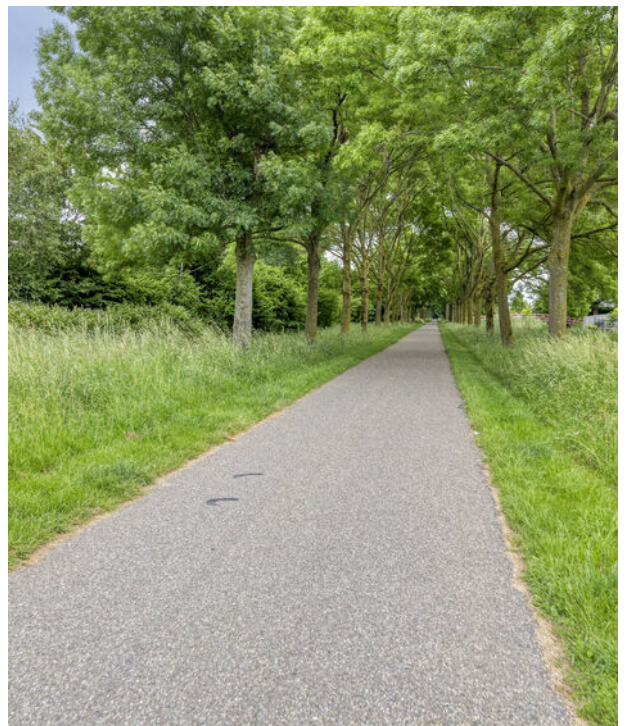














Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

—

Plattegrond



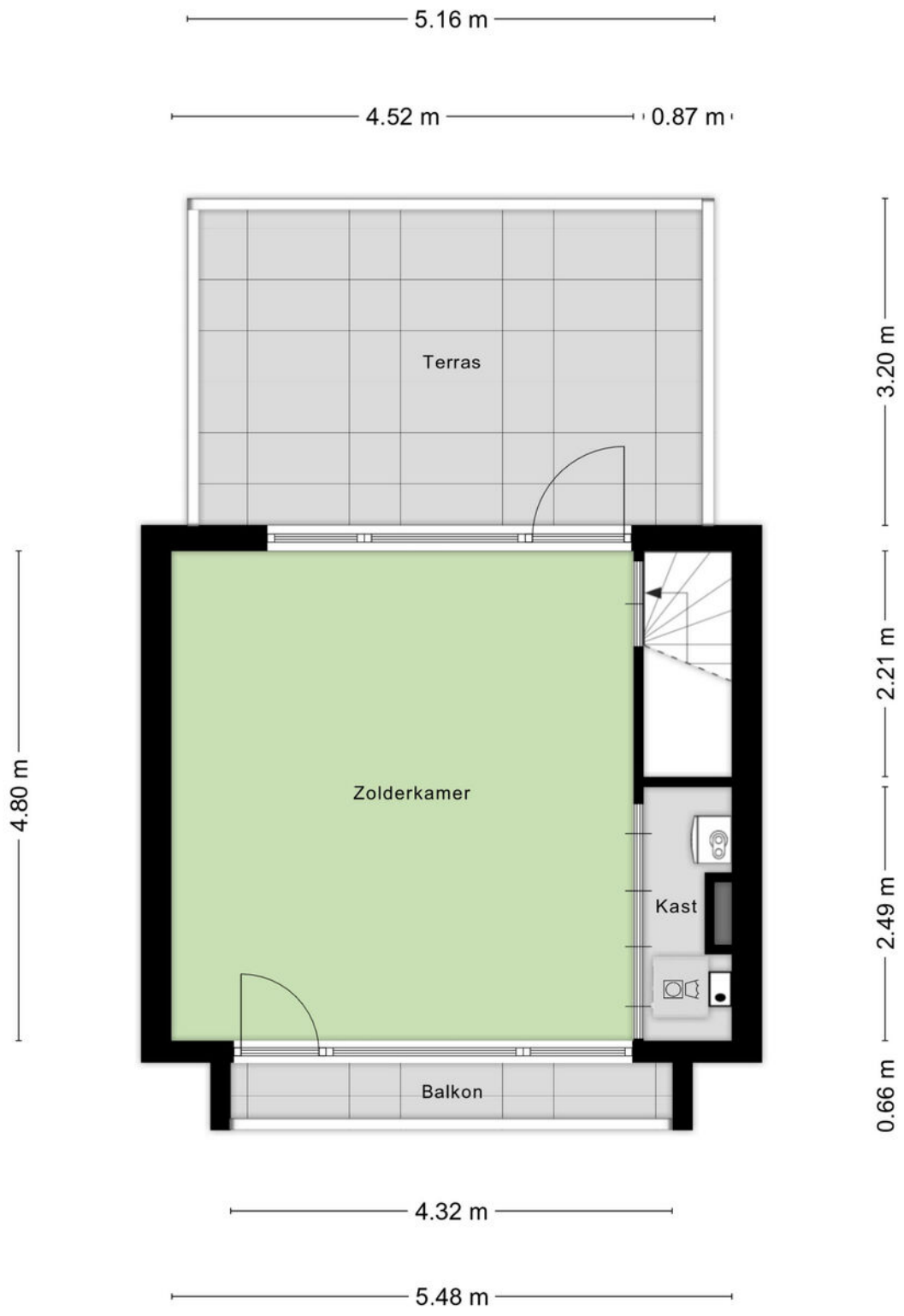
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

Volledige woning informatie

Heerlijk riante en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met volop leefruimte en voldoende slaapkamers. De woning beschikt over gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen met dubbel glas, 8 zonnepanelen, een thuisbatterij en een energielabel A. Daarnaast zijn de moderne keuken en badkamer goed afgewerkt en van alle gemakken voorzien.

De garage (23 m) met roldeur, het parkeren op eigen terrein en de serre (14 m) aan de woning bieden veel gemak en extra wooncomfort. De heerlijke en sfeervolle achtertuin is mooi aangelegd met borders en een gezellig terras aan het water; een perfecte plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Deze goed onderhouden woning is gelegen op een perceel van 256 m en biedt volop ruimte voor comfortabel wonen met het hele gezin. De praktische indeling, rustige ligging en royale buitenruimte maken deze woning bijzonder aantrekkelijk.

De huidige bewoners hebben de woning met zorg onderhouden, waardoor nieuwe bewoners deze vrijwel direct kunnen betrekken en geheel naar eigen smaak kunnen inrichten. Wij laten u deze fantastische woning graag vrijblijvend tijdens een bezichtiging ervaren.

INDELING

BEGANE GROND

Stap binnen in deze heerlijke woning en laat je direct verrassen. Via de entree bereikt u de toiletruimte met fonteintje, de meterkast, de inpandige garage en de trapopgang naar de eerste verdieping.

LIVING, SERRE, EETKAMER EN KEUKEN

Via de hal bereikt u de sfeervolle living en moderne keuken. Deze ruimte is afgewerkt met een prachtige eikenhouten vloer en kenmerkt zich door de royale lichtinval en het aangename gevoel van ruimte. De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabel zitgedeelte en een royale eettafel. Dankzij de grote schuifpui naar de afgesloten serre geniet u het hele jaar door van extra leefruimte. Niet alleen op zonnige dagen, maar ook in de lente, herfst en winter vormt de serre een fijne verlenging van de woonkamer. Hierdoor lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over en ontstaat een stijlvolle verbinding tussen de leefruimte en de tuin.

De keuken aan de voorzijde van de woning is een echte blikvanger! Met een strak werkblad, lades en kasten is deze keuken goed afgewerkt. De keuken beschikt over een luxe fornuis met extra wokbrander en een grote oven met 20 functies, afzuigkap en koelkast. Er is een grote vriezer ter beschikking in de garage, een geïntegreerde vaatwasser, magnetron én een keukenboiler voor direct warm water, wat zorgt voor extra

comfort en gemak. Niet alleen is deze keuken een lust voor het oog, ook is zij bijzonder functioneel en van alle gemakken voorzien.

EERSTE VERDIEPING

Wanneer u de eerste verdieping betreedt, geeft de royale overloop toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping. De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een comfortabele en rustige plek om te ontspannen. Ook de overige twee slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer straalt dankzij de volledig betegelde wanden een moderne en verzorgde sfeer uit. Hier vindt u alles wat nodig is voor optimaal comfort: een inloopdouche, een wastafelmeubel met lades voor voldoende opbergruimte en een toilet. De mechanische ventilatie zorgt daarnaast voor extra gebruiksgemak en maakt de badkamer compleet.

TWEEDE VERDIEPING

Wanneer je de tweede verdieping betreedt, kom je direct in de vierde slaapkamer (voorheen waren dit 2 slaapkamers dus makkelijk terug te realiseren.). Hier bevinden zich tevens de opstellingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de cv-ketel alles netjes en praktisch bij elkaar geplaatst. De ruime slaapkamer is voorzien van veel raampartijen, een balkon en een groot dakterras, wat zorgt voor een lichte en aangename ruimte.

TUIN

De voortuin is voorzien van een oprit die ruimte biedt voor parkeergelegenheid auto's op eigen terrein. Via de serre betreedt u de ruime achtertuin, wat werkelijk een plaatje is en vormt een perfecte aanvulling op de uitstraling van het woonhuis. Met dezelfde zorg en aandacht is ook deze tuin mooi aangelegd en uitstekend onderhouden. De tuin beschikt over sierlijke bestrating en volwassen beplanting, die het hele jaar door zorgen voor kleur en levendigheid. Daarnaast is er een prachtig terras aan het water gerealiseerd, een ideale plek om te ontspannen en volop te genieten van het buitenleven.

GARAGE

De garage, met een oppervlakte van circa 23 m², is een ideale ruimte voor het opbergen van fietsen, tuinspullen, gereedschap en meer (en voor de vriezer). Daarnaast beschikt de garage over een deur met directe toegang tot de tuin, waardoor tuingereedschap en materialen altijd eenvoudig binnen handbereik zijn. In de garage is een extra vliering gecreëerd wat nog meer opbergruimte geeft. Via de oprit is de garage tevens toegankelijk met een elektrische roldeur, deze garagedeur kan via buitenaf worden opengemaakt door middel van afstandsbediening. Of u nu een handige klusser bent of simpelweg behoefte heeft aan extra bergruimte, deze garage vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Daarnaast is de garage voorzien van een thuisbatterij, wat bijdraagt aan een duurzame en energiezuinige

KENMERKEN

- Bouwjaar 1998
- Eigen grond
- Perceel 256 m²
- Energielabel A
- Garage | 23 m²
- Serre | circa 14 m² 2016
- Moderne keuken | 2019
- Zonnepanelen 8x | 2024
- Thuis batterij | 2024

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

- lampen garage X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- slaapkamer kasten, 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

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- houten vloer(delen) X

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 Spijkenisse 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!**



Chantal Poot

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-22499491
088-4240228 | c.poot@ooms.com



Joost van Duin

Kandidaat Makelaar

06-51384470
088-4240227 | j.van.duin@ooms.com



Marielle Vergouwe

Makelaar

06-13600355
088-4240270 | m.vergouwe@ooms.co



Esther Lazet

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240196 | e.lazet@ooms.com



Edo van der Wouden

Financieel Adviseur

088-4240146 | e.vd.wouden@ooms.com



Anita Kiss

Commercieel Medewerker Wonen

0181-692333 | a.kiss@ooms.com



Desiree Loot-Planken

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240229 | d.loot.planken@ooms.com



Britt van Klaveren

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240210 | b.v.klaveren@oom.com



Faris Ali

NVM Makelaar

088-424 0148 | f.ali@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: 010 692 23 33



OOMS