

# TE KOOP



**Oud-Beijerland**  
**H.B.S.Laan 10**

# Welkom bij H.B.S.Laan 10



## Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 1.150.000,- k.k.	Type woning	appartement
Bouwjaar	1922	Energielabel	A
Bruto inhoud	810 m <sup>3</sup>	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	196 m <sup>2</sup>	Cv-ketel	Intergas 2026
Oplevering	in overleg	Aantal kamers	4
		Aantal slaapkamers	3

# Omschrijving

Te koop: een werkelijk uniek begane grond appartement met tuin op het monumentale H.B.S.-terrein in Oud-Beijerland. Een bijzondere kans voor wie gelijkvloers wil wonen, maar graag het gevoel van een eigen woning behoudt. Door de ligging op de begane grond, de eigen royale tuin en de groene omgeving voelt dit appartement niet als een standaard appartement. Tegelijkertijd geniet u hier wél van het comfort van gelijkvloers wonen, op een historische locatie, rustig in het groen en toch op loopafstand van alle centrumvoorzieningen.

Dit zeer fraaie en instapklare appartement bevindt zich in het voormalige Rijks H.B.S.-gebouw aan de H.B.S.-laan, een karakteristiek en historisch schoolgebouw met een bijzondere geschiedenis. De Rijks Hogere Burgerschool ging in 1918 van start en betrok in 1920 dit markante gebouw. In de aanloop naar de Tweede Wereldoorlog fungeerde het pand als hoofdkwartier van het Zuidfront van de Vesting Holland en na de Bevrijding werden hier tijdelijk NSB'ers opgesloten. Tot 1988 was de Rijks H.B.S. in het gebouw gevestigd, waarna de school verhuisde naar Zoomwijck.

Gelukkig is het karakteristieke gebouw met het herkenbare torentje behouden gebleven. Zowel het hoofdgebouw als de voormalige gymzaal hebben inmiddels een officiële gemeentelijke monumentale status. In 1991 is het hoofdgebouw getransformeerd tot een exclusieve woonlocatie met 16 unieke appartementen. De klassieke architectuur, hoge plafonds, grote raampartijen en behouden originele details geven het gebouw een statige en bijzondere uitstraling. Binnen ervaar je tegelijkertijd het comfort van nu: het appartement is zeer fraai afgewerkt, instapklaar en klaar voor een nieuwe bewoner.

Wat dit appartement echt onderscheidt, is de ligging op de begane grond in combinatie met een eigen tuin. Een zeldzame combinatie op deze bijzondere locatie. Hier geniet u van privacy, groen en buitenruimte, terwijl de voorzieningen van het centrum van Oud-Beijerland zich letterlijk om de hoek bevinden.

De bakker, groenteboer en bloemenwinkel liggen op korte loopafstand. Ook het gezellige dorpshart met winkels, restaurants, de bibliotheek en de wekelijkse markt is eenvoudig te voet bereikbaar. Pal naast het gebouw vindt u het lommerrijke Laningpark, een groene oase met hoge bomen, waterpartijen, een schapenweide en ligweides. Een heerlijke plek om te wandelen, te ontspannen of gewoon even van het groen te genieten.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen garagebox op het prachtige en besloten H.B.S.-terrein. Een waardevolle toevoeging die het wooncomfort op deze locatie nog completer maakt.

Dit is comfortabel wonen op een plek die zelden beschikbaar komt. Wilt u zelf ervaren hoe bijzonder deze woonplek is? Wij nodigen u graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging.

Hieronder nemen wij u alvast mee naar de indeling van het appartement.

--- INDELING ---

## BEGANE GROND

Entree met toegang tot alle vertrekken.

Bij binnenkomst valt direct het hoge plafond en de lichtinval op. Er is een meterkast, toegang tot de bijkeuken, toiletruimte, CV kast en alle overige vertrekken.

## Vervolg omschrijving

Woonkamer met een uniek hoog plafond van maar liefst 4.36m1 en zeer fraaie lichtinval vanwege de vele hoge raampartijen. De woonkamer is zeer goed indeelbaar met een fijn zitgedeelte en een praktische opstelling voor de eettafel. De tuin gelegen op het westen is toegankelijk via openslaande deuren. De vloer is afgewerkt met een mooie visgraat parketvloer voorzien van vloerverwarming. Deze vloer loopt ook door in de keuken.

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken is van het Italiaanse merk Arclinea. Het is een tijdloze keuken van hoge kwaliteit in lichte kleurstelling met grote opstelling; zowel langs de wand, een semi-kookeiland als een kastenwand en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er zicht op het voorgelegen H.B.S.-terrein. Een bijzonder detail is het gedeeltelijk glazen vloerdeel van de entresol boven de keuken, waardoor er op een fraaie manier extra lichtinval ontstaat in de keuken.

Via de open trap in de woonkamer bereik je een prachtige, lichte open ruimte van circa 27 m<sup>2</sup>. Een verrassende extra plek in huis, die momenteel in gebruik is als werkruimte, maar ook perfect geschikt is als tv-kamer, hobbyruimte of fijne leesplek.

De zeer royale hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de tuinzijde, heeft eveneens fraaie hoge raampartijen, een unieke inbouwkast op maat en toegang tot de badkamer door middel van een glazen schuifdeur.

De badkamer is compleet en van alle gemakken voorzien, zoals een zeer groot wastafelmeubel met dubbele wastafel, grote spiegel met verlichting, grote inloopdouche met regendouche en handdouche, zitbankje, rvs drain en glazen scherm, handdoekradiator, royaal ligbad en 2e toilet. De badkamer is grotendeels betegeld in een lichte tint en voorzien van mechanische ventilatie en inbouwverlichting.

Tweede royale slaapkamer ook gesitueerd aan de tuinzijde met zeer praktische bergverlating welke toegankelijk is via een luik met vlizotrap.

Derde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde met visgraat parketvloer voorzien van vloerverwarming.

Zeer praktische bijkeuken, welke bereikbaar is vanuit de hal. Deze ruimte is voorzien van op maat gemaakte kasten met de aansluiting voor de wasmachine en droger op hoogte en heeft zowel spots onder de bovenkastjes als in het plafond. De vloer is afgewerkt met een lichte plavuizenvloer. Op eenvoudige wijze kan hier een extra doucheruimte gecreëerd worden.

CV kast met opstelling van de Intergas CV ketel (2026).

### TUIN

De zeer royale achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen en biedt veel privacy. De tuin heeft meerdere terrassen en heeft een mooie grote groene haag met gegalvaniseerd hekwerk en poort naar achtergelegen pad.

### GARAGE/PARKEREN

Een absolute meerwaarde is de bijbehorende privé garagebox op het terrein. Deze garage beschikt over een vernieuwde elektrische garagedeur en is volledig privé eigendom. De garage valt daarmee buiten het eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Daarnaast is er op het terrein vrije parkeergelegenheid aanwezig, ook voor bezoek.

# Vervolg omschrijving

## KENMERKEN

- energielabel A
- 196 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- het gehele appartement heeft een visgraatparketvloer voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van 2 slaapkamers)
- volledig voorzien van dubbele beglazing en HR++ glas
- het appartement is in 2016 voorzien van vloerisolatie
- de achtergevel is voorzien van markiezen
- plafondhoogte ca. 4,36 meter
- actieve VvE met een bijdrage van € 431,- per maand
- het betreft een gemeentelijk monument
- op loopafstand van alle centrumvoorzieningen

## OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

## NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Dat begrijpen wij! Laat deze unieke kans om te wonen in een charmant appartement met een rijke historie niet aan je voorbijgaan. Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging! Mail 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.



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland









H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland







H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland





H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



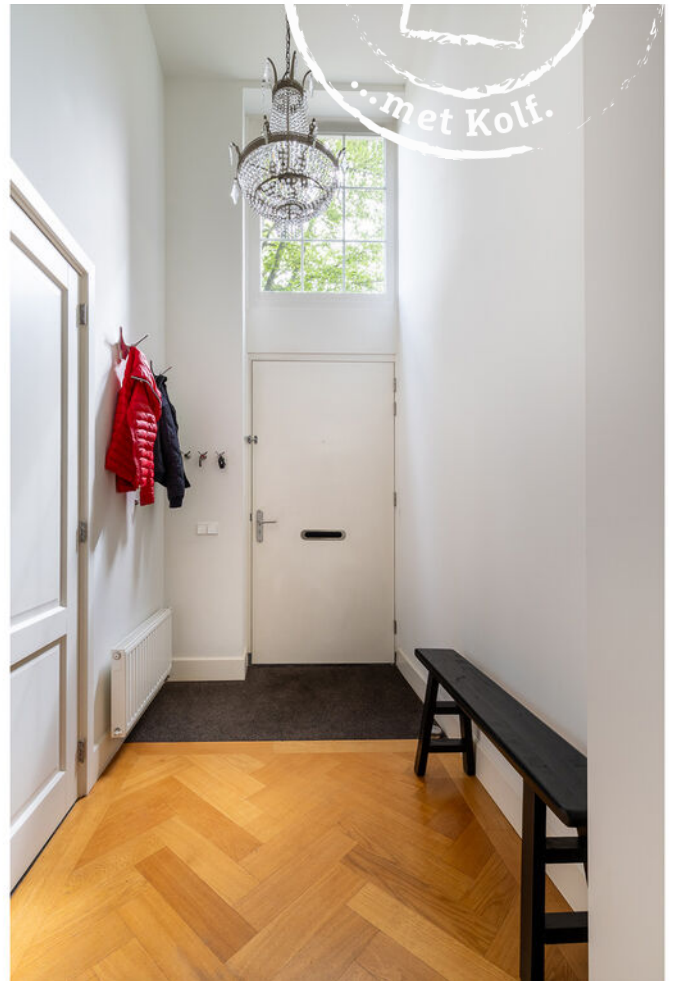
H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland









H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland





H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



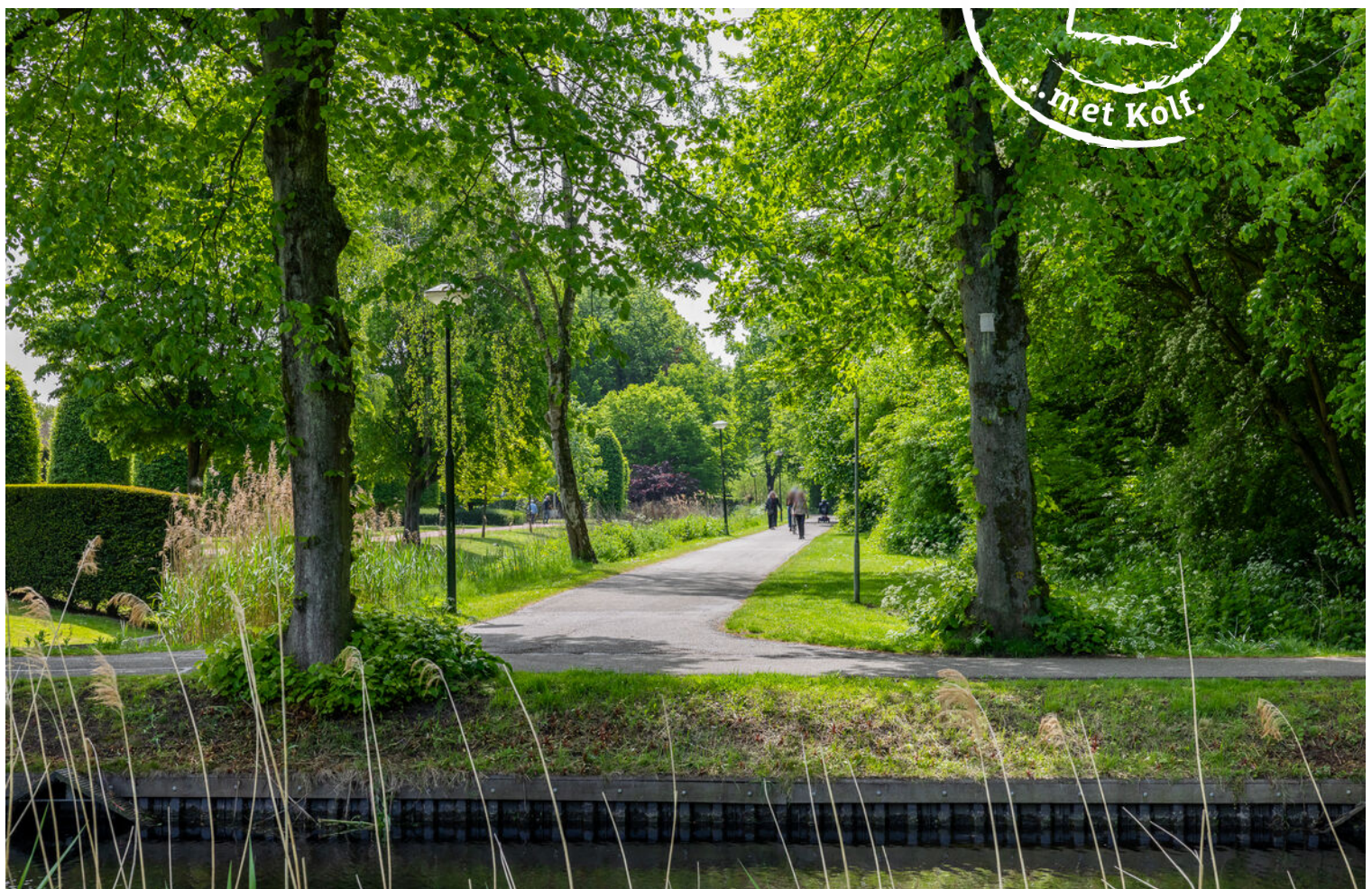
H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland



H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland

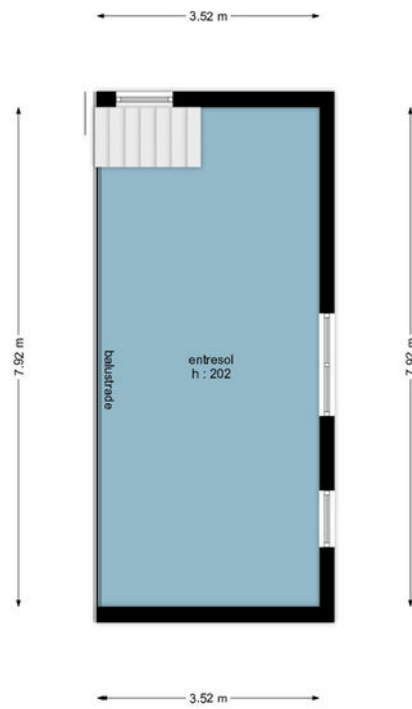


H.B.S.Laan 10, Oud-Beijerland

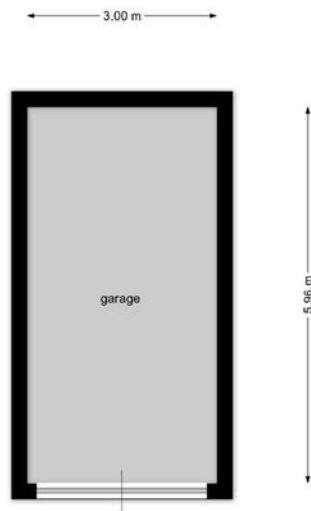
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond entresol



# Plattegrond garage



# 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. Het 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!

