

Welkom thuis.



DE LAAGJES 3 • HEINENOORD





**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

In het hart van Heinenoord, aan een rustige doodlopende straat, staat deze verrassend ruime tussenwoning met zonnige tuin op het zuiden en parkeergelegenheid onder de carport. Een fijne plek voor wie rust zoekt, maar toch alles binnen handbereik wil hebben. De woning combineert comfort met een praktische indeling en een gezellige sfeer – een heerlijke plek om echt thuis te komen.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuint, voortuint
Tuinligging	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard (, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
119 m²



perceeloppervlakte
182 m²



inhoud
423 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
1



inpandige ruimte
-





Begane grond

Bij deze woning stap je niet via de voordeur naar binnen, maar loop je – nadat je je auto onder de carport hebt geparkeerd – via de zonnige achtertuin naar de achterdeur. Een praktische en gezellige manier om thuis te komen.

Binnen kom je in een afgesloten hal waar ook een handige trapkast is voor extra opbergruimte. Vanuit hier stap je direct de open keuken in. Deze staat in verbinding met de eethoek en woonkamer, waardoor het één doorlopende, gezellige leefruimte vormt. In de woonkamer zorgt de gashaard voor sfeer; hier kun je desgewenst ook met hout stoken. Vanuit de tussenhall bereik je de trapopgang en het toilet.





Tuin

De achtertuin ligt op het zuiden en is volledig betegeld: onderhoudsarm, maar ruim genoeg om te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging profiteer je de hele dag van zon. Achter in de tuin bevindt zich de carport met berging – handig voor fietsen, tuingeredschap of extra opslag.





1e verdieping

Op de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De master bedroom - voorheen twee aparte slaapkamers - is voorzien van een vaste inbouwkast, wat zorgt voor een opgeruimd geheel. Deze kamer is daarbij ook makkelijk weer om te zetten naar twee aparte slaapkamers.



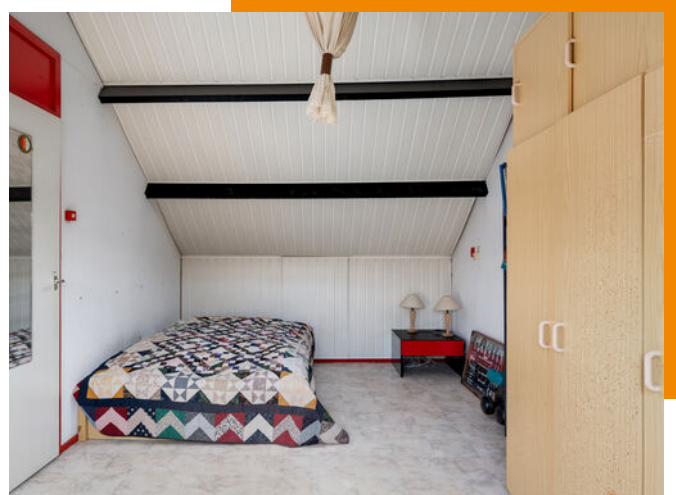
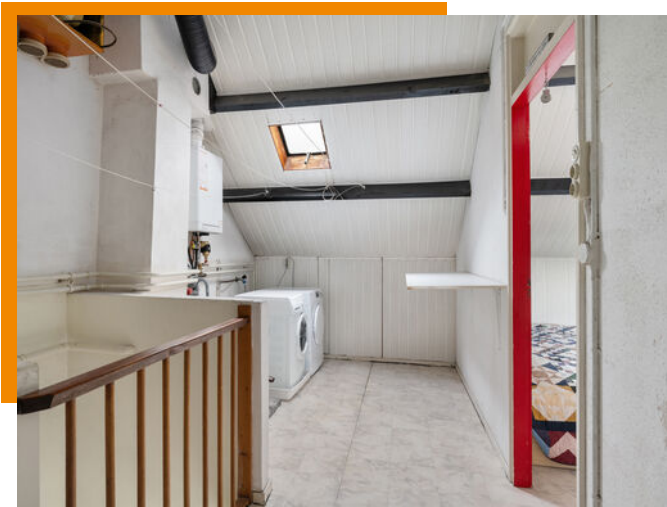
De badkamer is modern ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet.





2e verdieping

De tweede verdieping is verrassend praktisch. Op de overloop vind je ruimte voor de was- en strijkvoorzieningen. Daarnaast is hier de derde slaapkamer met een groot dakraam dat zorgt voor veel daglicht.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Ziebor www.ziebor.nl

Plattegrond



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

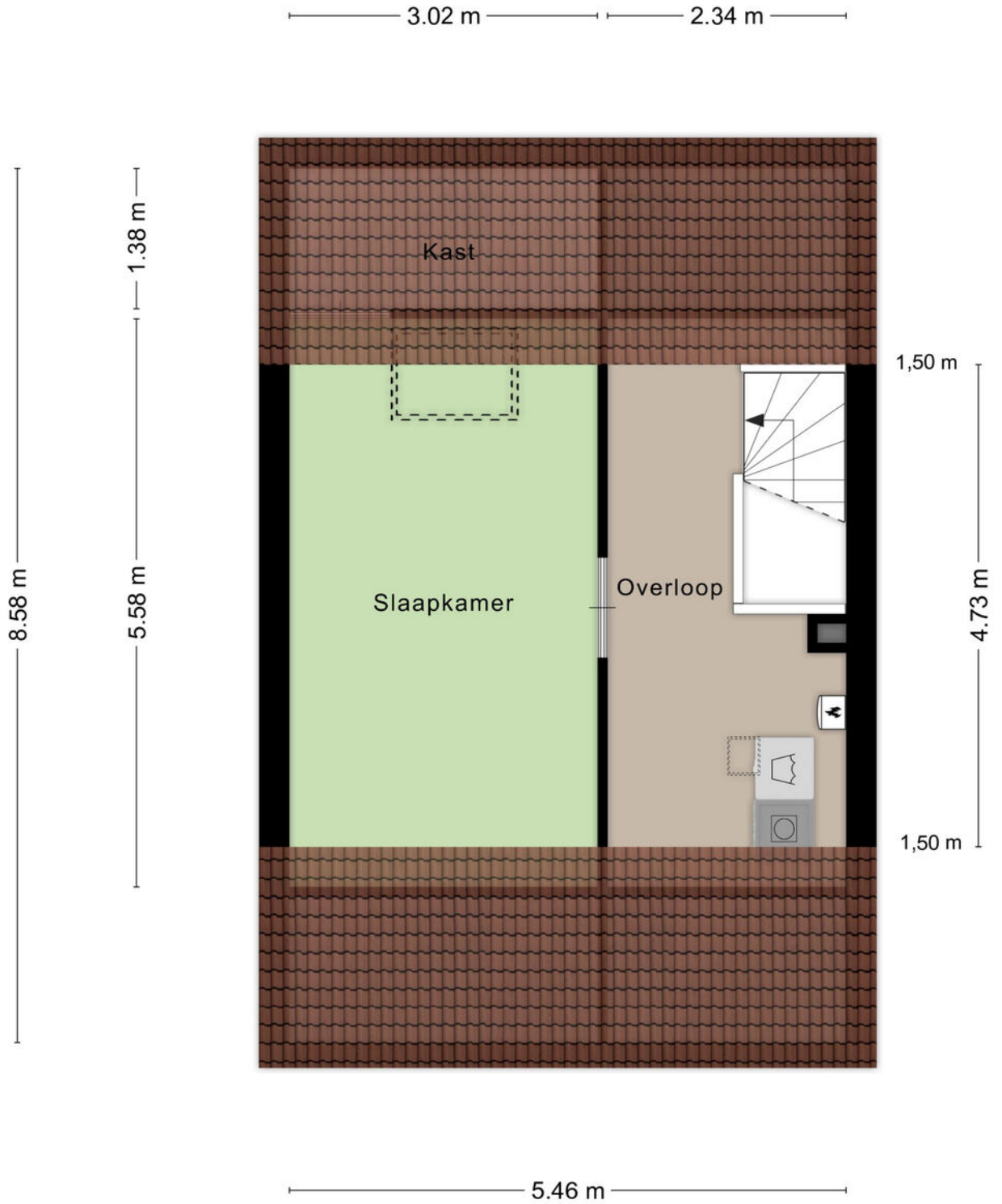
Plattegrond



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

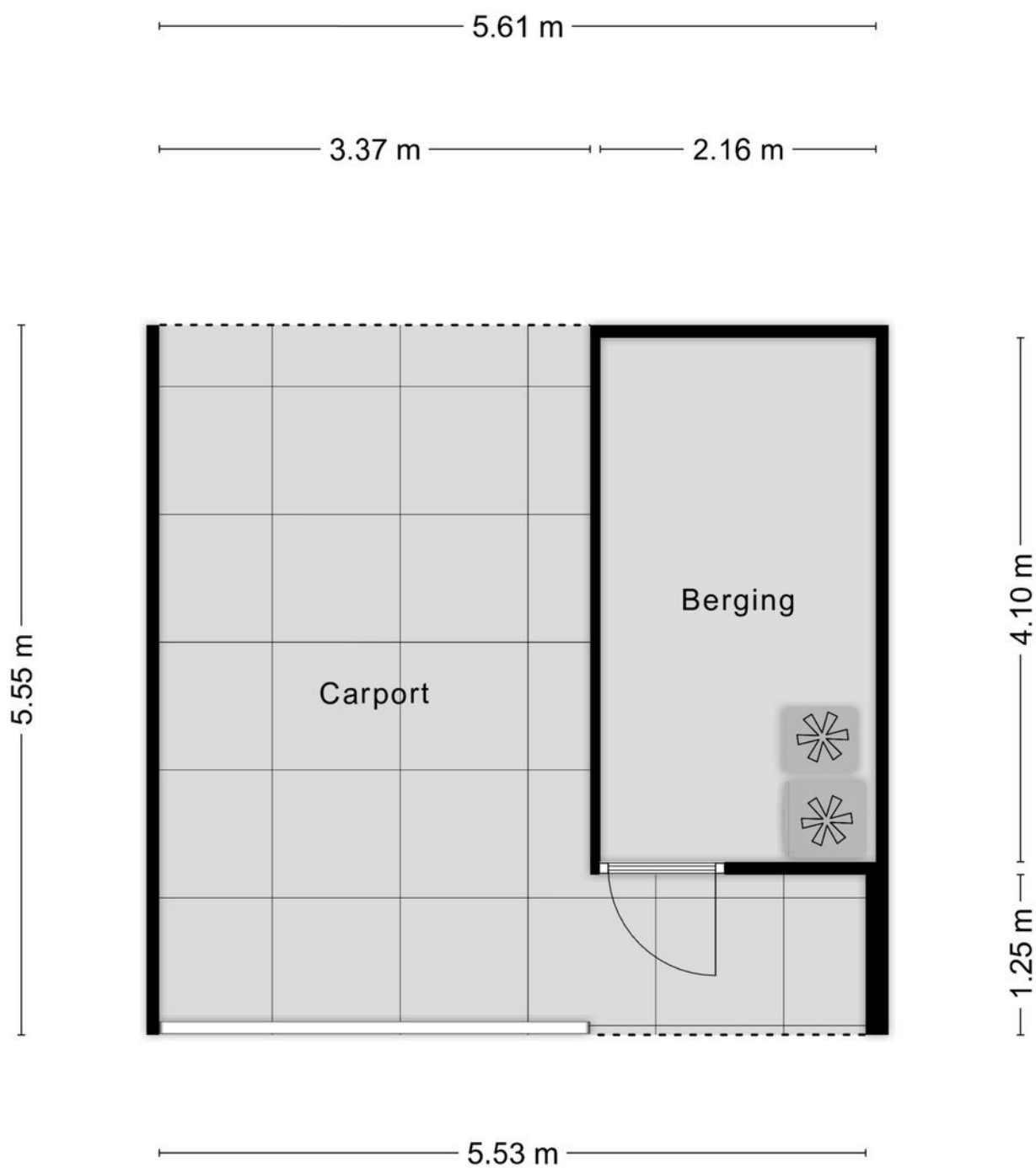
—

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

Volledige woning informatie

In het hart van Heinenoord, aan een rustige doodlopende straat, staat deze verrassend ruime tussenwoning met zonnige tuin op het zuiden en parkeergelegenheid onder de carport. Een fijne plek voor wie rust zoekt, maar toch alles binnen handbereik wil hebben. De woning combineert comfort met een praktische indeling en een gezellige sfeer – een heerlijke plek om echt thuis te komen.

INDELING

BEGANE GROND

Bij deze woning stap je niet via de voordeur naar binnen, maar loop je – nadat je je auto onder de carport hebt geparkeerd – via de zonnige achtertuin naar de achterdeur. Een praktische en gezellige manier om thuis te komen.

Binnen kom je in een afgesloten hal waar ook een handige trapkast is voor extra opbergruimte. Vanuit hier stap je direct de open keuken in. Deze staat in verbinding met de eethoek en woonkamer, waardoor het één doorlopende, gezellige leefruimte vormt. In de woonkamer zorgt de gashaard voor sfeer; hier kun je desgewenst ook met hout stoken. Vanuit de tussenhall bereik je de trapopgang en het toilet.

EERSTE VERDIEPING

Op de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De master bedroom – voorheen twee aparte slaapkamers – is voorzien van een vaste inbouwkast, wat zorgt voor een opgeruimd geheel. Deze kamer is daarbij ook makkelijk weer om te zetten naar twee aparte slaapkamers. De badkamer is modern ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is verrassend praktisch. Op de overloop vind je ruimte voor de was- en strijkvoorzieningen. Daarnaast is hier de derde slaapkamer met een groot dakraam dat zorgt voor veel daglicht.

TUIN

De achtertuin ligt op het zuiden en is volledig betegeld: onderhoudsarm, maar ruim genoeg om te genieten van het buitenleven. Dankzij de ligging profiteer je de hele dag van zon. Achter in de tuin bevindt zich de carport met berging – handig voor fietsen, tuingereedschap of extra opslag.

LIGGING EN OMGEVING

De woning ligt in een rustig stukje van Heinenoord, aan een doodlopende straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Aan de voorzijde ligt een nette voortuin aan een stille straat, aan de achterzijde parkeer je op eigen terrein.

In het centrum van Heinenoord vind je alles wat je nodig hebt: een supermarkt, scholen, horeca, sportverenigingen en diverse winkels. De omgeving is groen en uitnodigend – perfect om te wandelen of te fietsen. De Oude Maas ligt bovendien op loopafstand. En met de A29 vlakbij, ben je zo in Rotterdam of Zeeland.

KENMERKEN:

- Ruime tussenwoning met 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
- Woonoppervlakte: 119 m
- Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet
- C.V.-ketel (lease, 2024)
- Luxe parketvloer
- Carport met berging
- Achtertuin op het zuiden
- Energielabel C
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Oplevering kan snel, in overleg.

BIJZONDERHEDEN

Vanaf 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, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarishe) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign. 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. Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met ruim 88.000 inwoners, sinds 2019 samengevoegd tot één gelijknamige gemeente. Door de status van "Nationaal Landschap" is het open, landelijke karakter op lange termijn beschermd. Dankzij versterking van natuurwaarden is het hier bijzonder aangenaam wonen - rust, ruimte en natuur zijn altijd dichtbij.

HEINENOORD

Heinenoord is een gemoedelijk dorp met circa 3.500 inwoners. Er heerst een prettige sfeer van saamhorigheid - men zegt elkaar op straat nog vriendelijk gedag. Voor dagelijkse boodschappen is er een gezellig buurtwinkelcentrum, en net buiten de kern vind je winkelcentrum De Witte Boerderij met o.a. Action, Kruidvat en Nettorama. Er zijn basisscholen, een kinderdagverblijf met BSO, een rijk verenigingsleven, een sporthal, een voetbal- en tennisvereniging én een volkstuincomplex. Cultuurliefhebbers kunnen terecht in het streekmuseum of bij monumenten zoals de watertoren, de fraai gerestaureerde molen en de scheve toren van de Hervormde Kerk. In het voormalige gemeentehuis bevindt zich nu restaurant 't Land van Wale: een uitstekende plek voor lunch of diner. Rotterdam ligt op slechts 15 autominuten afstand, en Rotterdam-Zuid, Spijkenisse, Barendrecht en Ridderkerk zijn ook prima per fiets bereikbaar.

ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze 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.**

TOT SLOT

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Ooms Veldhoen & Romeijn behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

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 verduuzamt, 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

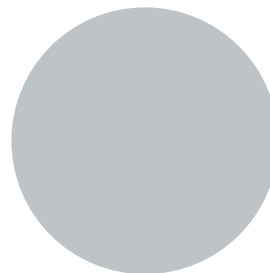
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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