

Welkom thuis.



NIKOLAUS BOUTSTRAAT 19 • WESTMAAS



Vraagprijs
€ 569.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Een lichte, verzorgde en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning op een rustige plek in Westmaas. Aan de Nikolaus Boutstraat 19 staat een woning die meteen een gevoel van rust en thuiskomen geeft. De straat is doodlopend en daardoor heerlijk rustig, terwijl voorzieningen zoals scholen, sportclubs, supermarkt en de Binnenmaas verrassend dichtbij liggen. De woning is gebouwd in 1997, uitstekend onderhouden en voorzien van moderne installaties, 10 zonnepanelen en energielabel A. Een fijne plek voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1997
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	noord
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2024)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
118 m²



perceeloppervlakte
199 m²



inhoud
503 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
24 m²





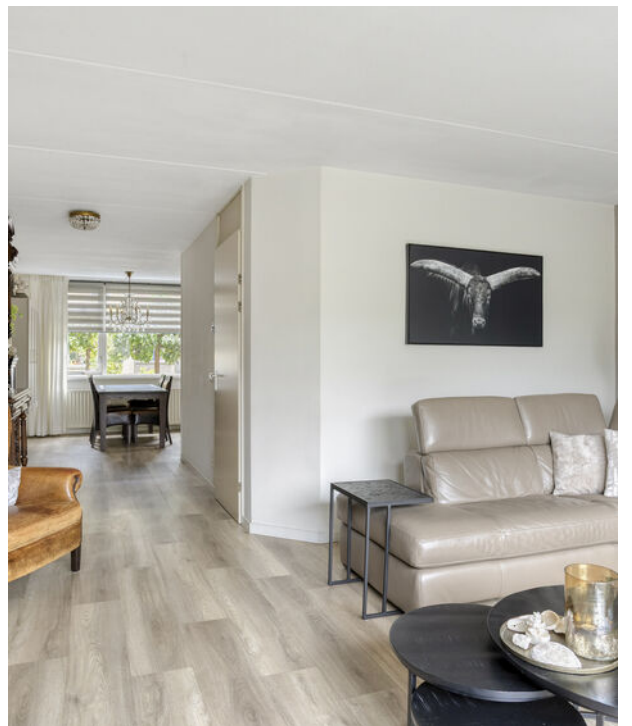
Begane grond

Via de oprit bereik je de voordeur. De hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de meterkast. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. De woonkamer is licht en ruimtelijk dankzij de grote ramen en de schuifpui naar de tuin. De zithoek aan de achterzijde voelt warm en uitnodigend aan, terwijl de eethoek mooi in verbinding staat met de keuken aan de voorzijde.

De keuken (2017) is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, en combi-magnetron, koelkast, vriezer en een kokendwaterkraan. Alles functioneert naar behoren en is netjes onderhouden.

De woning is recent voorzien van een strakke traprenovatie, waardoor de hal een moderne en verzorgde uitstraling hebben.







Tuin

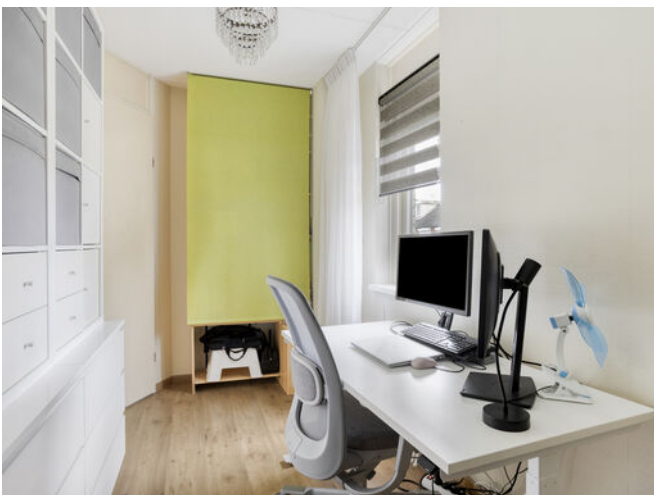
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Dankzij de ligging kun je hier vrijwel de hele dag genieten van de zon. De tuin sfeervol aangelegd en daardoor goed bruikbaar in alle seizoenen. De garage is extra ruim door de extra lengte namelijk 24m².



1e verdieping

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, waarvan de grootste aan de voorzijde ligt. De moderne uitgebreide badkamer (2018) is compleet uitgevoerd met een dubbele douche, dubbele wastafel en toilet. De nisjes in de badkamer maakt het echt een prachtige luxe badkamer.

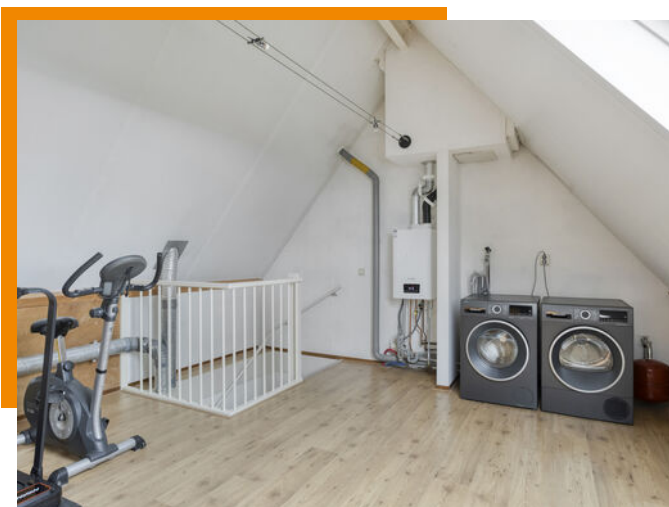




2e verdieping

De tweede verdieping is verrassend licht door de aanwezige dakramen. Hier vind je voldoende ruimte voor een vierde slaapkamer, voldoende opbergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats voor wasmachine en droger. De CV-ketel is vernieuwd en komt uit 2024.

Een praktische verdieping die je kunt gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

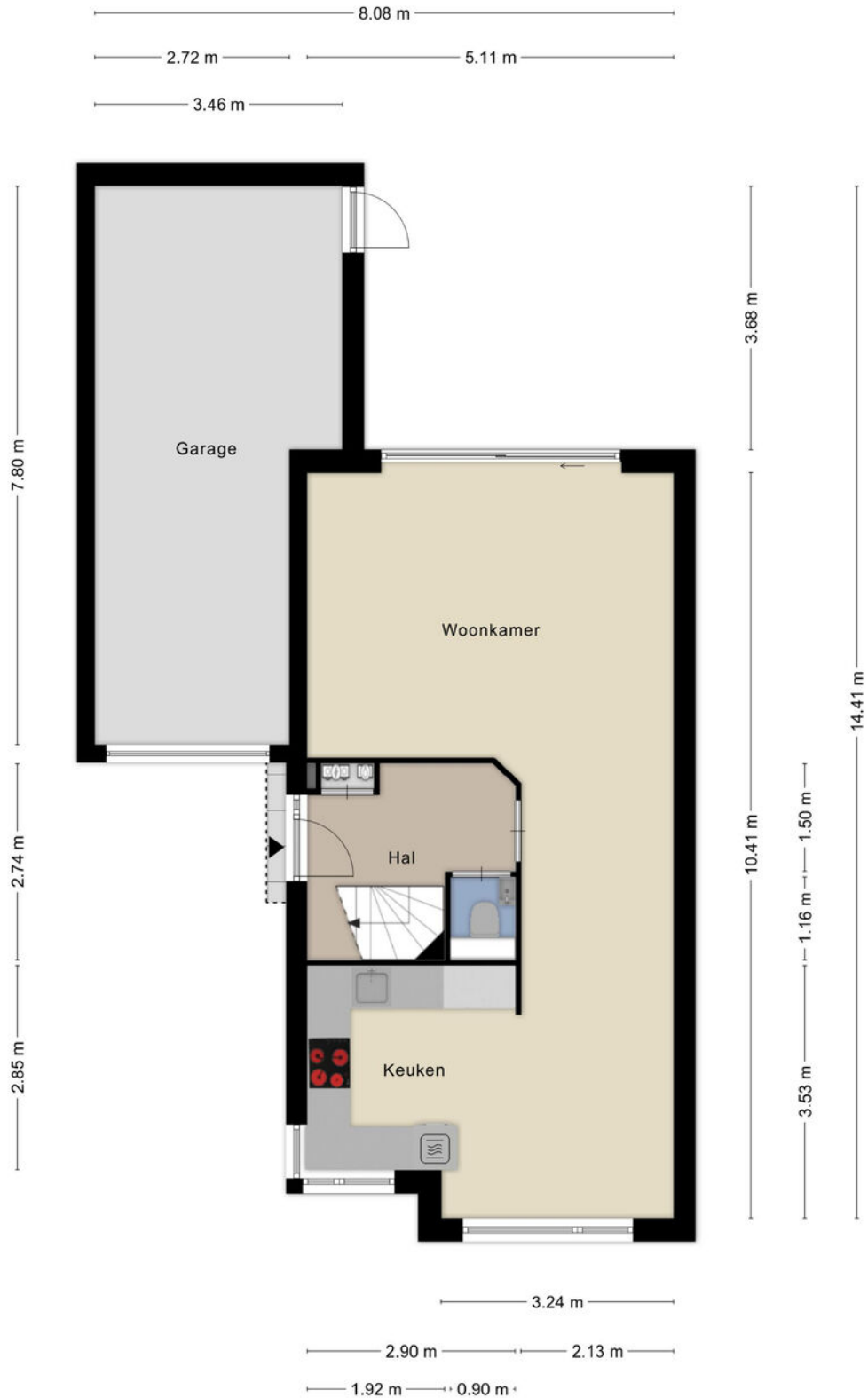






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



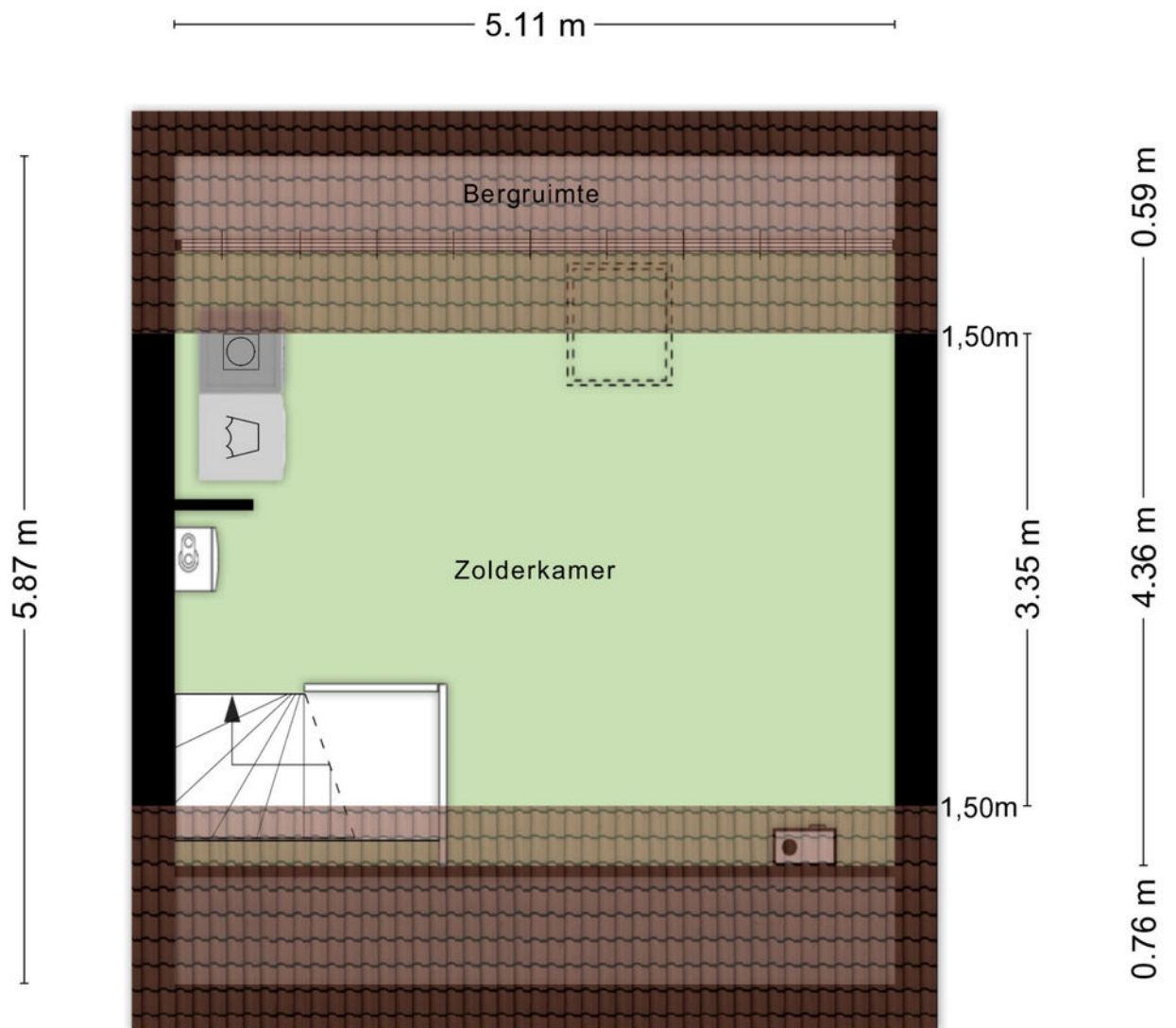
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

Een lichte, verzorgde en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning op een rustige plek in Westmaas. Aan de Nikolaus Boutstraat 19 staat een woning die meteen een gevoel van rust en thuiskomen geeft. De straat is doodlopend en daardoor heerlijk rustig, terwijl voorzieningen zoals scholen, sportclubs, supermarkt en de Binnenmaas verrassend dichtbij liggen. De woning is gebouwd in 1997, uitstekend onderhouden en voorzien van moderne installaties, 10 zonnepanelen en energielabel A. Een fijne plek voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

Indeling

BEGANE GROND

Via de oprit bereik je de voordeur. De hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de meterkast. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. De woonkamer is licht en ruimtelijk dankzij de grote ramen en de schuifpui naar de tuin. De zithoek aan de achterzijde voelt warm en uitnodigend aan, terwijl de eethoek mooi in verbinding staat met de keuken aan de voorzijde.

De keuken (2017) is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, en combi-magnetron, koelkast, vriezer en een kokendwaterkraan. Alles functioneert naar behoren en is netjes onderhouden.

De woning is recent voorzien van een strakke traprenovatie, waardoor de hal een moderne en verzorgde uitstraling hebben gekregen. De trap is afgewerkt met duurzame overzettreden waardoor hij niet alleen mooi oogt maar ook comfortabel in gebruik is. Dankzij deze renovatie is de trap onderhoudsarm en direct klaar voor jarenlang woonplezier.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, waarvan de grootste aan de voorzijde ligt. De moderne uitgebreide badkamer (2018) is compleet uitgevoerd met een dubbele douche, dubbele wastafel en toilet. De nisjes in de badkamer maakt het echt een prachtige luxe badkamer.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is verrassend licht door de aanwezige dakramen. Hier vind je voldoende ruimte voor een vierde slaapkamer, voldoende opbergruimte achter de knieschotten en de opstelplaats voor wasmachine en droger. De CV-ketel is vernieuwd en komt uit 2024.

Een praktische verdieping die je kunt gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Een praktische verdieping die je kunt gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

hobbykamer.

TUIN & GARAGE

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Dankzij de ligging kun je hier vrijwel de hele dag genieten van de zon. De tuin sfeervol aangelegd en daardoor goed bruikbaar in alle seizoenen. De garage is extra ruim door de extra lengte namelijk 24m2.

De garage is zowel via de oprit als via de tuin bereikbaar.

Voor en achter buitenkraan aanwezig.

INSTALLATIES EN DUURZAAMHEID

- 10 zonnepanelen
- CV-ketel (2024) – onderhouden in 2026
- Laadpunt voor elektrische auto
- Mechanische ventilatie
- Isolerende beglazing (HR) – in de hele woning
- Geïsoleerde vloeren, gevels en dak

Bijzonderheden en kenmerken:

- Ca. 118m² woonoppervlakte
- 24 m² extra ruime garage
- 204 m² eigen grond
- Bouwjaar 1997
- Energielabel A
- Oplevering in overleg, richtlijn begin 2027.

WESTMAAS

Westmaas heeft een gunstige ligging ten opzichte van de randstad, alsmede in de directe nabijheid winkels, het recreatiewater de Binnenmaas en diverse toeristische routes. Westmaas is een sfeervol dorp in de Hoeksche Waard waar je geniet van rust, groen en ruimte. Dankzij de centrale ligging zijn Rotterdam, Dordrecht, Barendrecht, Ridderkerk, Breda en zelfs Antwerpen uitstekend bereikbaar.

ENTHOUSIAST GEWORDEN?

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

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. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- Verlichting zolder, halogeenspots X

- Alle plafond verlichting op de verdieping +
plafondlamp toilet beneden X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- Overgordijnen (3 st.) ouderslaapkamer X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

- Marmoleum X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

- Quooker X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X
- Kastje onder fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X
- wastafelmeubel	X
- toilet	X
- Spiegel incl verlichting	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
(Klok)thermostaat	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Oplaadpunt elektrische auto	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X
Tuinbeeld	X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X
1 st. tuinspot incl. afstandsbediening	X

Tuin - Bebouwing

3 stellingkasten	X
Verlichting in garage/berging	X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten	
- (sier)hek	X
- Indien gewenst, marmeren tafel incl onderstel	X
- Tuingereedschap incl muurbevestigin	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.

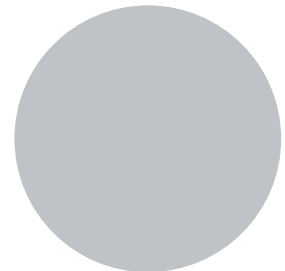
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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