

TE KOOP



Oud-Beijerland
Jan Tooropstraat 47

Welkom bij Jan Tooropstraat 47



Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 499.500,- k.k.	Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1977	Energielabel	B
Bruto inhoud	508 m³	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	132 m²	Cv-ketel	Vaillant
Perceeloppervlakte	246 m²	Aantal kamers	6
Oplevering	in overleg	Aantal slaapkamers	4

Omschrijving

TE KOOP: royale hoekwoning met garage, rust, ruimte en een prachtige vrije ligging.

Deze ruime hoekwoning heeft een woonoppervlakte van 132 m², een perceel van 246 m², een aangebouwde garage en een grote oprit met plek voor meerdere auto's.

De ligging maakt deze woning extra bijzonder. De woning ligt achterin een woonerf en grenst aan de zijkant aan een brede sloot. Hierdoor ervaar je veel privacy, rust en een heerlijk vrij gevoel.

Ook praktisch heeft deze woning veel te bieden. Achter de garage bevindt zich een extra kamer op de begane grond. Samen met de garage is deze ruimte multifunctioneel te gebruiken. Denk aan slapen op de begane grond, een kantoor aan huis, praktijkruimte of hobbyruimte.

Een woning met verrassend veel mogelijkheden, op een plek waar ruimte en rust echt samenkomen.

De woning is gelegen in de wijk Zuidwijk, een ruim opgezette wijk met brede straten, groene perken en veel groen, wat het een prettige leefomgeving maakt. Op slechts enkele minuten lopen bevindt zich het Laningpark en winkelcentrum het Beijerse Hof voorziet in de meest dagelijkse voorzieningen. Diverse scholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden bevinden zich op loop- of fietsafstand.

--- INDELING ---

BEGANE GROND

Entree/hal met garderobe, trapopgang, grote kast met cv-opstelling, hangend toilet met fonteintje en toegang tot de binnendoor bereikbare garage, de werkkamer en de woonkamer.

In de woonkamer valt direct de fijne lichtinval op. De ruime en moderne woonkamer heeft een witte, strak gestuukte schouw met hoek-inbouwhaard, een woningbrede kunststof schuifpui naar de achtertuin en een prettige indeling. Hierdoor is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is zeer royaal opgezet met lichte fronten en een antraciet granieten aanrechtblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Smeg 6-pits gasfornuis met brede oven, Quooker-kraan, zeepompje, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Een groot pluspunt is dat er voldoende plaats is voor een gezellige eettafel. Hierdoor ontstaat een fijne leefkeuken waar koken en samenzijn mooi samenkomen. Ook de directe toegang tot de bijkeuken aan de voorzijde van de woning is een praktische extra luxe. De bijkeuken is royaal en voorzien van een wasmachine- en drogeropstelling. Via een enkele deur is er toegang tot de voortuin.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de ruime badkamer en een aparte bergruimte, de voormalige badkamer.

De complete en zeer royale badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een apart ligbad, aparte douchehoek met glazen scherm, toilet, bidet en handdoekradiator.

De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.

Vervolg omschrijving

GARAGE

De garage is binnendoor bereikbaar en voorzien van een elektrische roldeur, radiator en veel lichtinval door de meerdere kozijnen. Voor de garage is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

TUIN

De zeer royale en vooral brede achtertuin is heerlijk groen en gunstig gesitueerd op het westen. De tuin beschikt over meerdere terrassen en een houten overkapping. Via een poort aan het zijpad naast de garage is de achtertuin bereikbaar.

De beschutte voortuin is eveneens ruim en biedt de mogelijkheid om heerlijk van het ochtendzonnetje te genieten. Daarnaast zijn er parkeermogelijkheden op eigen terrein.

DIVERSEN

- energielabel B
- bouwjaar 1977
- voorzien van 10 zonnepanelen (2022)
- de woonkamer en de hal zijn voorzien van een lichte plavuizenvloer met vloerverwarming
- de woning is voorzien van kunststof kozijnen en deuren met HR++ glas (op één kozijn na)
- verwarming door middel van CV ketel Vaillant (2014)
- zonnescherm aan de achtergevel
- zowel aan de voor- als achtergevel bevindt zich een praktische buitenkraan
- in de koopakte zal een asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen
- gunstig gelegen nabij vele voorzieningen, zoals winkels, scholen en het centrum van Oud-Beijerland
- ook uitvalswegen richting Spykenisse, Rotterdam, Dordrecht en Breda zijn dichtbij

OPLEVERING

De oplevering zal in verband met nieuwbouw waarschijnlijk plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2027, doch uiterlijk eind april 2027.

ENTHOUSIAST?

Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit om dit zelf te komen ervaren! Mail of bel 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.

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.

Vervolg omschrijving

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan Tooropstraat 47





Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland



Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland





Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland











Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland





Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland





Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland



Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland



Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland



Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland



Jan Tooropstraat 47, Oud-Beijerland

Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



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. dan 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 Adriaan!