

Welkom thuis.



KOPERWIEKDREEF 22 • BLEISWIJK



Vraagprijs
€ 675.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



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

Bijzondere, fraai uitgebouwde HOEKWONING in een rustig autoluw hofje. Deze ruime woning biedt veel leefruimte, een prettige indeling en een heerlijke tuin. Dankzij de ligging beschikt de woning over een voor - en achtertuin, waardoor je volop kunt genieten van ruimte en privacy. De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardig woongedeelte, waardoor heel veel living is ontstaan. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer

Gelegen op loopafstand van een aantal (basis)scholen en het centrum van Bleiswijk, met winkels en andere voorzieningen. Tevens is deze woning op steenworpafstand gelegen van het prachtige natuurgebied de "RotteMeren". Ook heeft het een gunstige ligging ten opzichte van diverse grote steden zoals Delft, Rotterdam en Den Haag, die goed te bereiken zijn, ook met het openbaar vervoer

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	1975
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel (nefit, 2026)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
164 m²



perceeloppervlakte
293 m²



inhoud
596 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
1



in pandige ruimte
4 m²





Begane grond

Gezellige voortuin met betegeling en groen. Parkeren auto mogelijk.

De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardig leefruimte waardoor een extra gedeelte van de woonkamer is ontstaan, met een hoog plafond/nok en veel lichtinval.

Wat een heerlijk leefruimte, compleet met sfeervolle haard, nette vloer en strakke wandafwerking.



De royale keuken, geplaatst in 2018, is ruim opgezet en voorzien van een stijlvol donker werkblad. De keuken beschikt over een 4-pits kookplaat en 2 ovens, ideaal voor kookliefhebbers.



Tuin

Prachtige, met zorg en aandacht aangelegde tuin, voor en achter de woning en op ieder moment de mogelijkheid om of in de zon of schaduw te zitten. Er is een zonnenscherm en schuur aanwezig.







1e verdieping

De comfortabele wenteltrap brengt u naar de overzichtelijke overloop.

Op de verdiepingen vindt u de royale slaapkamers I en II, waarbij de hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijden en is voorzien van praktische kastenwand.

Slaapkamer III is ideaal als werkkamer en is aan de achterzijde gelegen en heeft een lengte van ruim 5 meter.



De moderne badkamer is geplaatst in 2022 en is uitgevoerd in lichte en grijze kleurstelling, uitgevoerd met ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hang-closet, spots in plafond.



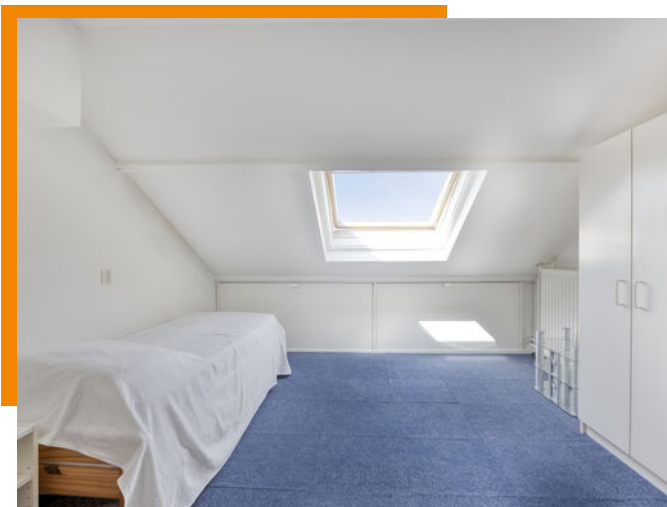
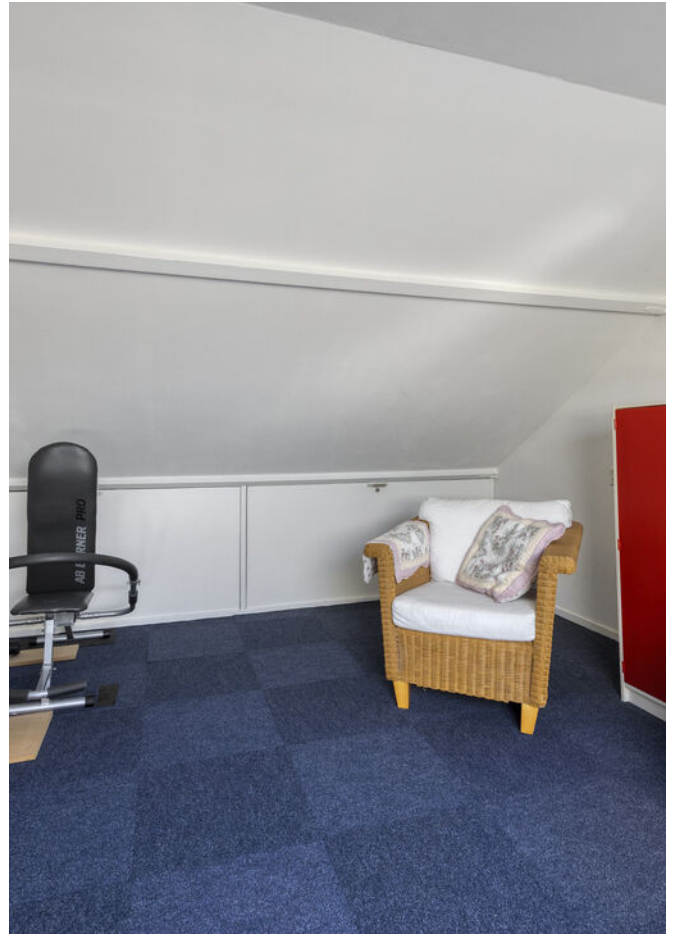


2e verdieping

Overloop, toegang tot nog 2 (slaap)kamers.

Slaapkamer IV is over de gehele lengte en voorzien van veluxraam en knieschotten met extra opbergruimte.

Slaapkamer V is gelegen aan de achterzijde en heeft een groot dakkapel en is een prettig lichte ruimte.







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

Bijzondere, fraai uitgebouwde HOEKWONING in een rustig autoluw hofje.

Deze ruime woning biedt veel leefruimte, een prettige indeling en een heerlijke tuin. Dankzij de ligging beschikt de woning over een voor - en achtertuin, waardoor je volop kunt genieten van ruimte en privacy.

De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardig woongedeelte, waardoor heel veel living is ontstaan. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht en een prettige, open sfeer

Gelegen op loopafstand van een aantal (basis)scholen en het centrum van Bleiswijk, met winkels en andere voorzieningen. Tevens is deze woning op steenworpafstand gelegen van het prachtige natuurgebied de "RotteMeren". Ook heeft het een gunstige ligging ten opzichte van diverse grote steden zoals Delft, Rotterdam en Den Haag, die goed te bereiken zijn, ook met het openbaar vervoer

BLEISWIJK

Bleiswijk is een sfeervol dorp in de gemeente Lansingerland, gelegen in Zuid-Holland, dichtbij Rotterdam, Zoetermeer en Den Haag; het heeft nog steeds een heerlijk dorpskarakter maar toch voorzien van alle gemakken en met vele, verschillende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt.

Bleiswijk staat bekend om zijn groene omgeving, kindvriendelijke wijken en uitstekende voorzieningen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont, maar toch centraal in de Randstad.

INDELING

BEGANE GROND

Gezellige voortuin met betegeling en groen. Parkeren auto mogelijk.

De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardig leefruimte waardoor een extra gedeelte van de woonkamer is ontstaan, met een hoog plafond/nok en veel lichtinval.

Wat een heerlijk leefruimte, compleet met sfeervolle haard, nette vloer en strakke wandafwerking.

De royale keuken, geplaatst in 2018, is ruim opgezet en voorzien van een stijlvol donker werkblad. De keuken beschikt over een 4-pits kookplaat en 2 ovens, ideaal voor kookliefhebbers.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en diverse inbouwmogelijkheden. De woning is bovendien uitgerust met een Nefit cv-ketel uit 2026.

De absolute blikvanger is de royale tuin. Door de hoekligging is er extra veel buitenruimte en privacy bij de woning, met volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten.

1e VERDIEPING

De comfortabele wenteltrap brengt u naar de overzichtelijke overloop.

Op de verdiepingen vindt u de royale slaapkamers I en II, waarbij de hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijden en is voorzien van praktische kastenwand.

Slaapkamer III is ideaal als werkkamer en is aan de achterzijde gelegen en heeft een lengte van ruim 5 meter.

De moderne badkamer is geplaatst in 2022 en is uitgevoerd in lichte en grijze kleurstelling, uitgevoerd met ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hang-closet, spots in plafond.

2e VERDIEPING

Overloop, toegang tot nog 2 (slaap)kamers.

Slaapkamer IV is over de gehele lengte en voorzien van veluxraam en knieschotten met extra opbergruimte.

Slaapkamer V is gelegen aan de achterzijde en heeft een groot dakkapel en is een prettig lichte ruimte.

Afmetingen

Voor de afmetingen van de diverse vertrekken verwijzen wij u graag naar de plattegronden.

TUIN:

Prachtige, met zorg en aandacht aangelegde tuin, voor en achter de woning en op ieder moment de mogelijkheid om of in de zon of schaduw te zitten. Er is een zonneschermbank en schuur aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op EIGEN GROND;
- Verwarming en warm water middels cv-combiketel (Nefit 2026) en 9 Zonnepanelen;
- Keurig onderhouden, verwerkzaamheden goed bijgehouden (2023/2025), schoorsteen gereinigd, isolatie in spouw en dak, tuin met zorg en aandacht onderhouden;
- Energiezuinige woning, Energielabel A;
- Voorzien van houten kozijnen, en kunststofkozijnen (verdiepingen) en dubbele beglazing deels HR++;
- Moderne badkamer (2022) en grote leefkeuken voor comfortabel wonen;
- Extra grote woonkamer door het bijbetrekken van voormalige garage, ruime indeling, populaire wijk/ligging;
- Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Oplevering december 2026.

Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden of de overige

Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte keukenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Losse potten met planten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting achter en alle losse tafels en ander meubilair		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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 Lansingerland 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!**



Jim Pezie

Register Makelaar

06 - 53 241 422
088 - 424 0 147 | j.pezie@ooms.com



Nathalie Schenk

Commercieel Binnendienst Medewerker

010-3029999 | n.schenk@ooms.com



Jacco Groenewoud

Financieel Adviseur

010 - 424 0 209 | j.groenewoud@ooms.com



Jennifer Post

Commercieel Binnendienst Medewerker

088 - 424 0291 | j.post@ooms.com

BLIJF OP DE HOOGTE —



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/oomslansingerland](https://www.facebook.com/oomslansingerland)



[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)

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

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 verduuzaamt, 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.



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.

Bedenktime

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.

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: 010 302 99 99



OOMS