

Welkom thuis.



H.B.S.LAAN 36 • OUD-BEIJERLAND



Vraagprijs
€ 799.000 k.k.



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



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

Wonen op een plek waar historie en hedendaags wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

Op het karakteristieke en historische H.B.S.-terrein in Oud-Beijerland mogen wij u deze bijzondere benedenwoning met zonnige tuin aanbieden. Het voormalige H.B.S.-gebouw werd tussen 1918 en 1921 gebouwd naar ontwerp van architect J.H. Hermelink en is een markant onderdeel van de geschiedenis van Oud-Beijerland. Waar ooit generaties leerlingen hun schooltijd doorbrachten, bevinden zich vandaag de dag exclusieve woningen met een geheel eigen karakter. De monumentale uitstraling, de hoge ruimtes en de authentieke architectuur zijn daarbij behouden gebleven, terwijl het wooncomfort volledig is aangepast aan de eisen van deze tijd.



Appartement

Soort	benedenwoning
Type	appartement
Bouwjaar	1922
Balkon	-
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (Tzerra Ace 28c, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte

139 m²



inhoud

649 m³



aantal woonlagen

1



slaapkamers

3



overige inpandige ruimte

12 m²



gebouwgebonden
buitenruimte

12 m²



externe bergruimte

-

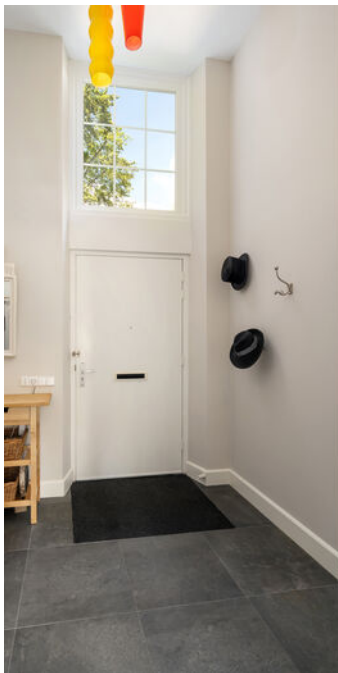




Omschrijving

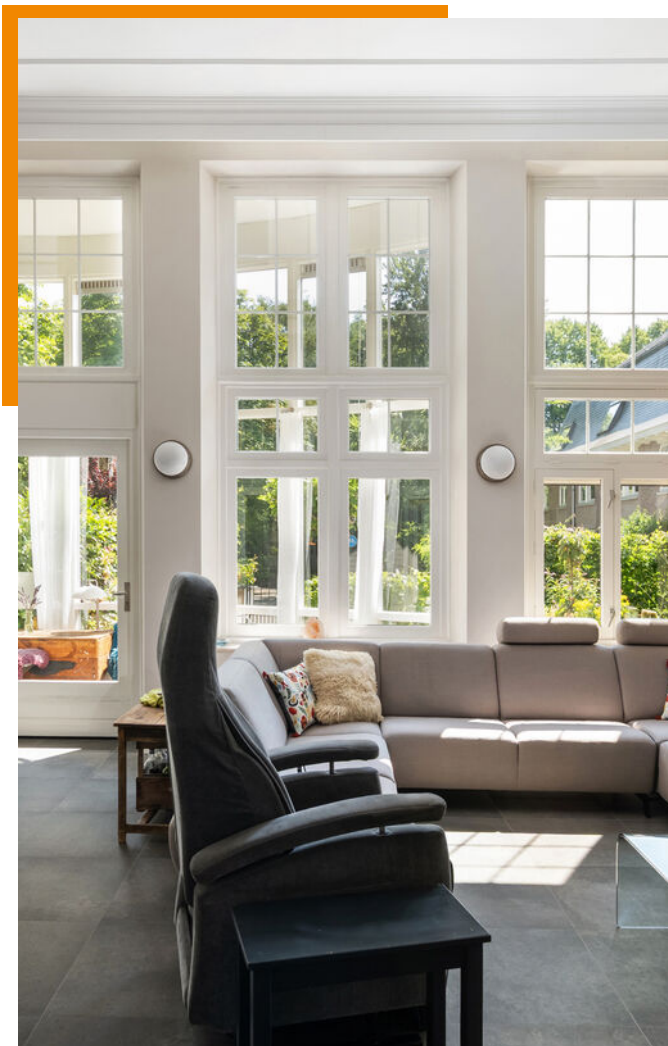
Via het rustige binnenplein, waar u uw auto kunt parkeren, bereikt u de entree van de woning. Dankzij de ligging in de hoek geniet u hier van veel privacy. De ruime ontvangsthall vormt een stijlvolle binnenkomer en geeft direct een voorproefje van het hoogwaardige afwerkingsniveau dat u in de rest van de woning terugziet.

Aan de linkerkzijde bevindt zich een royale kamer die momenteel is ingericht als thuishkantoor. Dankzij de prettige lichtinval en de veelzijdige indeling is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. Aangrenzend bevindt zich de voormalige berging, die tegenwoordig is ingericht als praktische bijkeuken. De oorspronkelijke buitendeur is behouden gebleven, waardoor deze ruimte tevens dienst kan doen als tweede entree.



Vanuit de hal ontvouwt zich vervolgens het hart van de woning. De royale woonkamer ademt sfeer en ruimte dankzij de indrukwekkende plafondhoogte, de karakteristieke hoge kozijnen en de grote raampartijen die het daglicht rijkelijk binnenlaten. De strakke wand- en plafondafwerking vormt een fraai contrast met de authentieke uitstraling van het monumentale pand, waardoor oud en nieuw hier op een natuurlijke manier samenkomen. De comfortabele vloerverwarming en de stijlvolle plavuizenvloer maken het geheel compleet.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt een centrale plek waar koken, tafelen en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen.





Vanuit de woonkamer loopt u door naar de serre, een heerlijke verlenging van de leefruimte die zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de directe toegang tot de zonnige tuin wordt het buitenleven op fraaie wijze onderdeel van het dagelijks wonen.

Een bijzonder architectonisch detail is de ruime vide, die vanuit de woonkamer bereikbaar is. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden en leent zich uitstekend als atelier, hobbyruimte, thuiswerkplek of leeshoek. De vide versterkt bovendien het gevoel van hoogte en openheid dat zo kenmerkend is voor deze woning.



De in 2023 volledig vernieuwde badkamer sluit naadloos aan op de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning. De ruimte is modern, stijlvol en comfortabel ingericht met een automatische deur, een royale inloopdouche, een wastafelmeubel, een hangend toilet en een design handdoekradiator. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet, wat het wooncomfort verder vergroot.

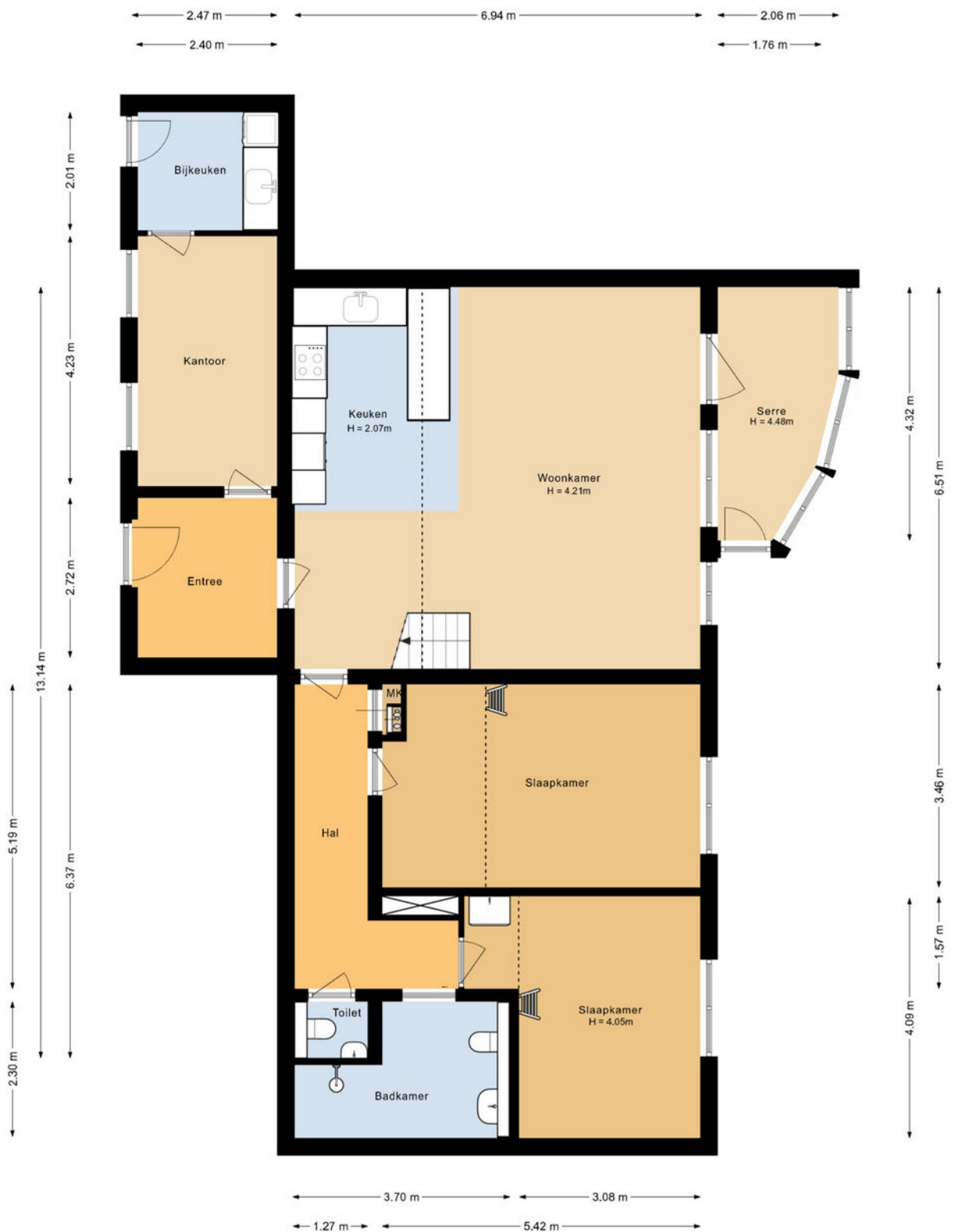
Ook op het gebied van gemak is aan alles gedacht. Zo zijn de voordeur, de verlichting in de gehele woning en de gordijnen in de hoofdslaapkamer eenvoudig op afstand te bedienen, waardoor comfort en moderne techniek hier hand in hand gaat



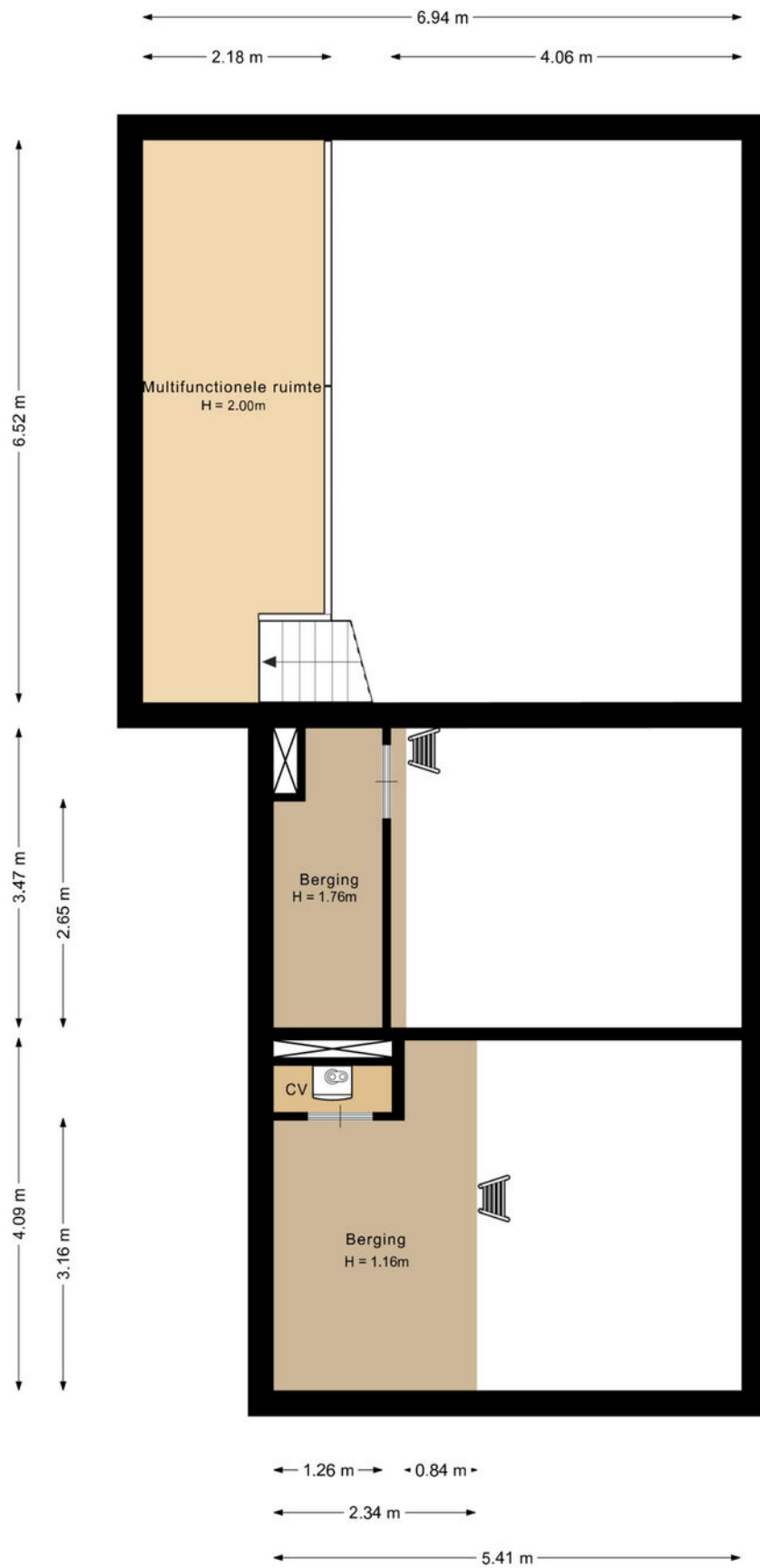




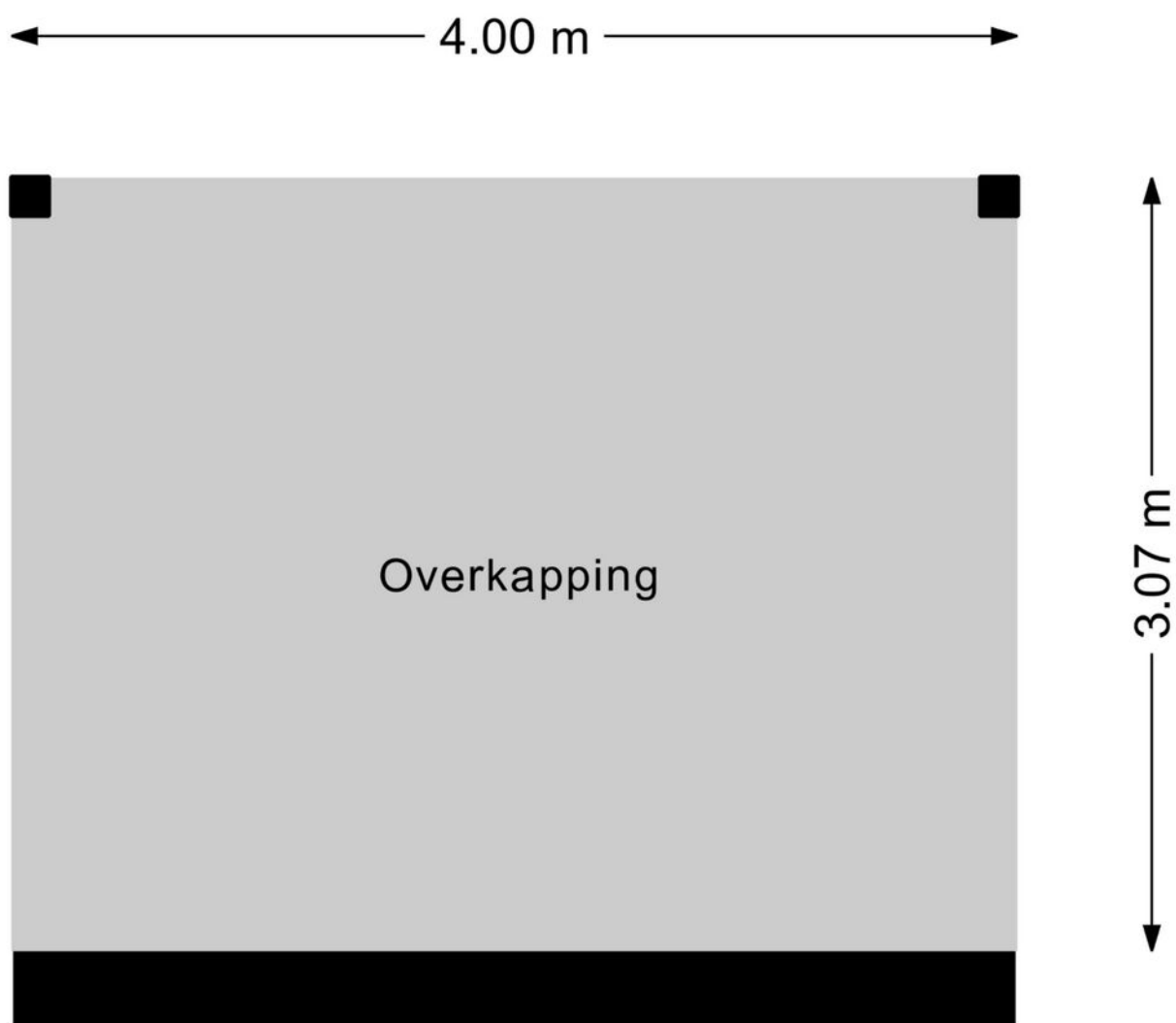
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



 Plattegrond

Volledige woning informatie

Wonen op een plek waar historie en hedendaags wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

Op het karakteristieke en historische H.B.S.-terrein in Oud-Beijerland mogen wij u deze bijzondere benedenwoning met zonnige tuin aanbieden. Het voormalige H.B.S.-gebouw werd tussen 1918 en 1921 gebouwd naar ontwerp van architect J.H. Hermelink en is een markant onderdeel van de geschiedenis van Oud-Beijerland. Waar ooit generaties leerlingen hun schooltijd doorbrachten, bevinden zich vandaag de dag exclusieve woningen met een geheel eigen karakter. De monumentale uitstraling, de hoge ruimtes en de authentieke architectuur zijn daarbij behouden gebleven, terwijl het wooncomfort volledig is aangepast aan de eisen van deze tijd.

H.B.S.Laan 36 is daar misschien wel het mooiste voorbeeld van. Deze gemeentelijk monumentale benedenwoning beschikt niet alleen over een woonoppervlakte van maar liefst 137 m², maar onderscheidt zich bovendien door een uitzonderlijk ruime tuin op het zuiden, iets wat binnen dit bijzondere wooncomplex slechts zelden voorkomt. In 2023 is de woning van binnen volledig gerenoveerd, waarbij werkelijk alles onder handen is genomen. De vloeren, elektra, riolering, plafonds en de badkamer zijn vernieuwd, terwijl de woning tevens volledig rolstoeltoegankelijk is gemaakt. Het resultaat is een unieke combinatie van monumentale charme, luxe en toekomstbestendig wooncomfort.

INDELING

BINNENRUIMTE

Via het rustige binnenplein, waar u uw auto kunt parkeren, bereikt u de entree van de woning. Dankzij de ligging in de hoek geniet u hier van veel privacy. De ruime ontvangsthal vormt een stijlvolle binnenkomer en geeft direct een voorproefje van het hoogwaardige afwerkingsniveau dat u in de rest van de woning terugziet.

Aan de linkerkzijde bevindt zich een royale kamer die momenteel is ingericht als thuishokantoor. Dankzij de prettige lichtinval en de veelzijdige indeling is deze ruimte eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. Aangrenzend bevindt zich de voormalige berging, die tegenwoordig is ingericht als praktische bijkeuken. De oorspronkelijke buitendeur is behouden gebleven, waardoor deze ruimte tevens dienst kan doen als tweede entree.

Vanuit de hal ontvouwt zich vervolgens het hart van de woning. De royale woonkamer ademt sfeer en ruimte dankzij de indrukwekkende plafondhoogte, de karakteristieke hoge kozijnen en de grote raampartijen die het daglicht rijklijk binnenlaten. De strakke wand- en plafonduafwerking vormt een fraai contrast met de authentieke uitstraling van het monumentale pand, waardoor oud en nieuw hier op een natuurlijke manier samenkomen. De comfortabele vloerverwarming en de stijlvolle plavuizenvloer maken het geheel compleet.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt een centrale plek waar koken, tafelen en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen. Vanuit de woonkamer loopt u door naar de serre, een heerlijke verlenging van de leefruimte die zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de directe toegang tot de zonnige tuin wordt het buitenleven op fraaie wijze onderdeel van het dagelijks wonen.

Een bijzonder architectonisch detail is de ruime vide, die vanuit de woonkamer bereikbaar is. Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden en leent zich uitstekend als atelier, hobbyruimte, thuiswerkplek of leeshoek. De vide versterkt bovendien het gevoel van hoogte en openheid dat zo kenmerkend is voor deze woning.

Ook het achterste gedeelte van de woning is met veel zorg en oog voor detail gerenoveerd. De verhoogde plafonds, brede doorgangen en fraaie binnendeuren zorgen niet alleen voor een ruimtelijke uitstraling, maar maken de woning tevens rolstoeltoegankelijk. Vanuit de tussenhal zijn twee comfortabele slaapkamers bereikbaar, beide voorzien van een praktische entresol die perfect dienstdoen als extra bergruimtes.

De in 2023 volledig vernieuwde badkamer sluit naadloos aan op de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning. De ruimte is modern, stijlvol en comfortabel ingericht met een automatische deur, een royale inloopdouche, een wastafelmeubel, een hangend toilet en een design handdoekradiator. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet, wat het wooncomfort verder vergroot.

Ook op het gebied van gemak is aan alles gedacht. Zo zijn de voordeur, de verlichting in de gehele woning en de gordijnen in de hoofdslaapkamer eenvoudig op afstand te bedienen, waardoor comfort en moderne techniek hier hand in hand gaan.

TUIN

De tuin vormt misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. Waar de meeste woningen binnen het voormalige H.B.S.-complex beschikken over een compact balkon, biedt deze woning een volwaardige achtertuin op het zuiden. Onder de sfeervolle overkapping is het vrijwel het hele jaar door heerlijk genieten van het buitenleven.

BIJZONDERHEDEN:

- Gemeentelijk monument op het historische H.B.S.-terrein;
- Volledig gerenoveerd in 2023;
- Woonoppervlakte van circa 137 m ;
- Drie slaapkamers en een multifunctionele vide;
- Rolstoeltoegankelijk;
- Unieke tuin op het zuiden met overkapping;
- Energielabel A;
- Remeha cv-ketel uit 2024;
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming;
- Parkeren op het rustige binnenplein;
- Fundering: geen verhoogd risico A, B of C.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

- Quooker X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel X
- toiletkast X
- toilet X
- toiletrolhouder X
- toiletborstel(houder) X

**Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

- (Voordeur)bel X
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X
- Rookmelders X
- (Klok)thermostaat X
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting X
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat X
- Waterslot wasautomaat X
- Warmwatervoorziening, te weten
 - CV-installatie X

Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating X
- Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

- Buitenverlichting X

Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
 - (sier)hek 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 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.



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.

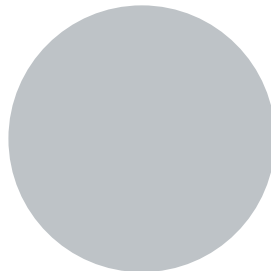
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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.

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.

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



[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