

# Welkom thuis.



JULIANALAAN 3 • ZWARTEWAAL



Vraagprijs  
€ 350.000 k.k.



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



---

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

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met een diepe achtertuin en volop mogelijkheden? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in het rustige Zwartewaal zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een moderne keuken, een lichte woonkamer met schuifpui, twee royale slaapkamers op de eerste verdieping (eenvoudig terug te brengen naar drie), een moderne badkamer en een multifunctionele zolderverdieping. De diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging maakt het geheel compleet.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Soort              | eengezinswoning      |
| Type               | tussenwoning         |
| Bouwjaar           | 1975                 |
| Tuin               | achtertuin, voortuin |
| Tuinligging        | oost                 |
| Verwarming         | c.v.-ketel (, 2012)  |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren    |



woonoppervlakte  
**112 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**125 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**398 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**3**

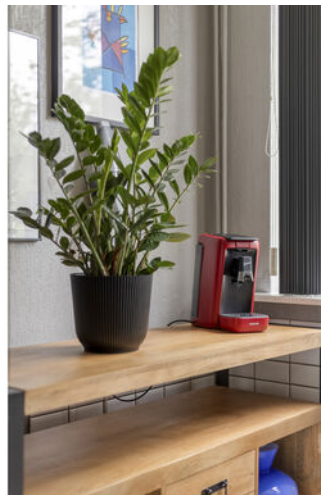
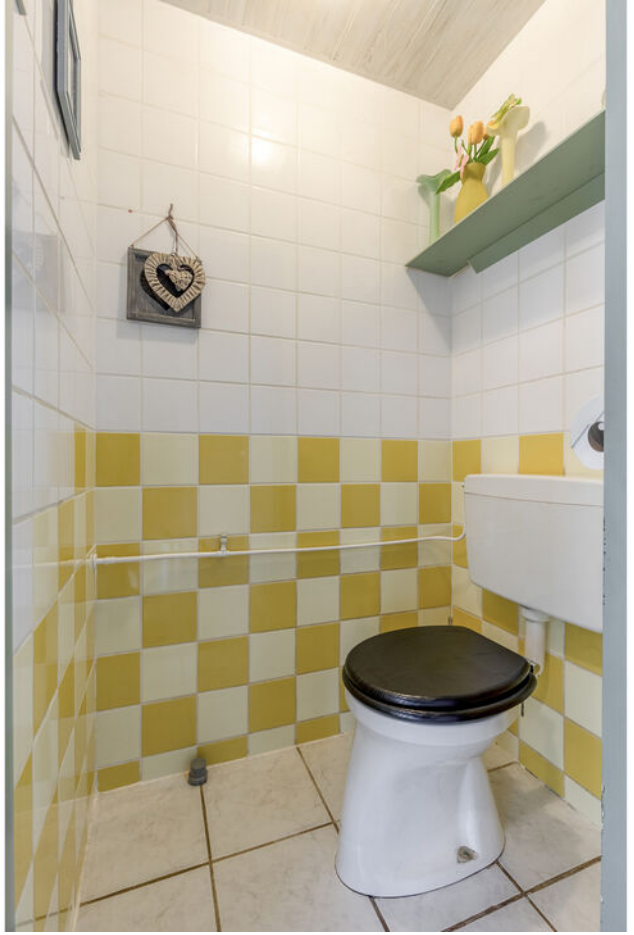


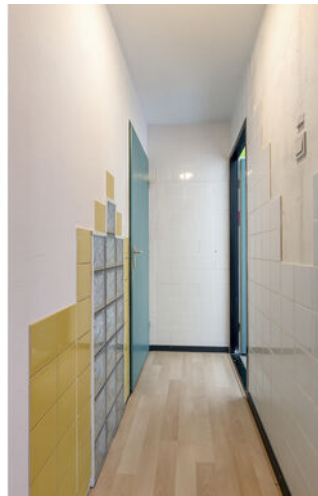
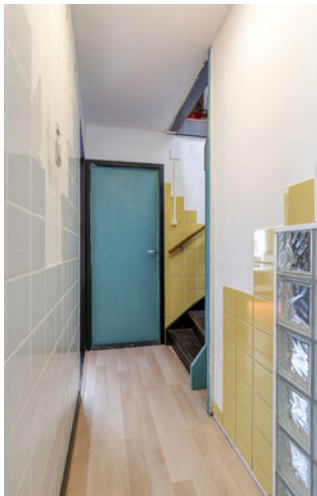
badkamer  
**1**

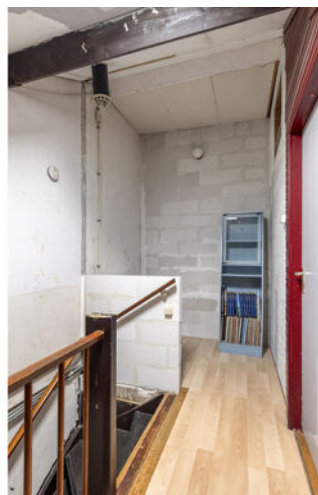


in pandige ruimte  
**-**



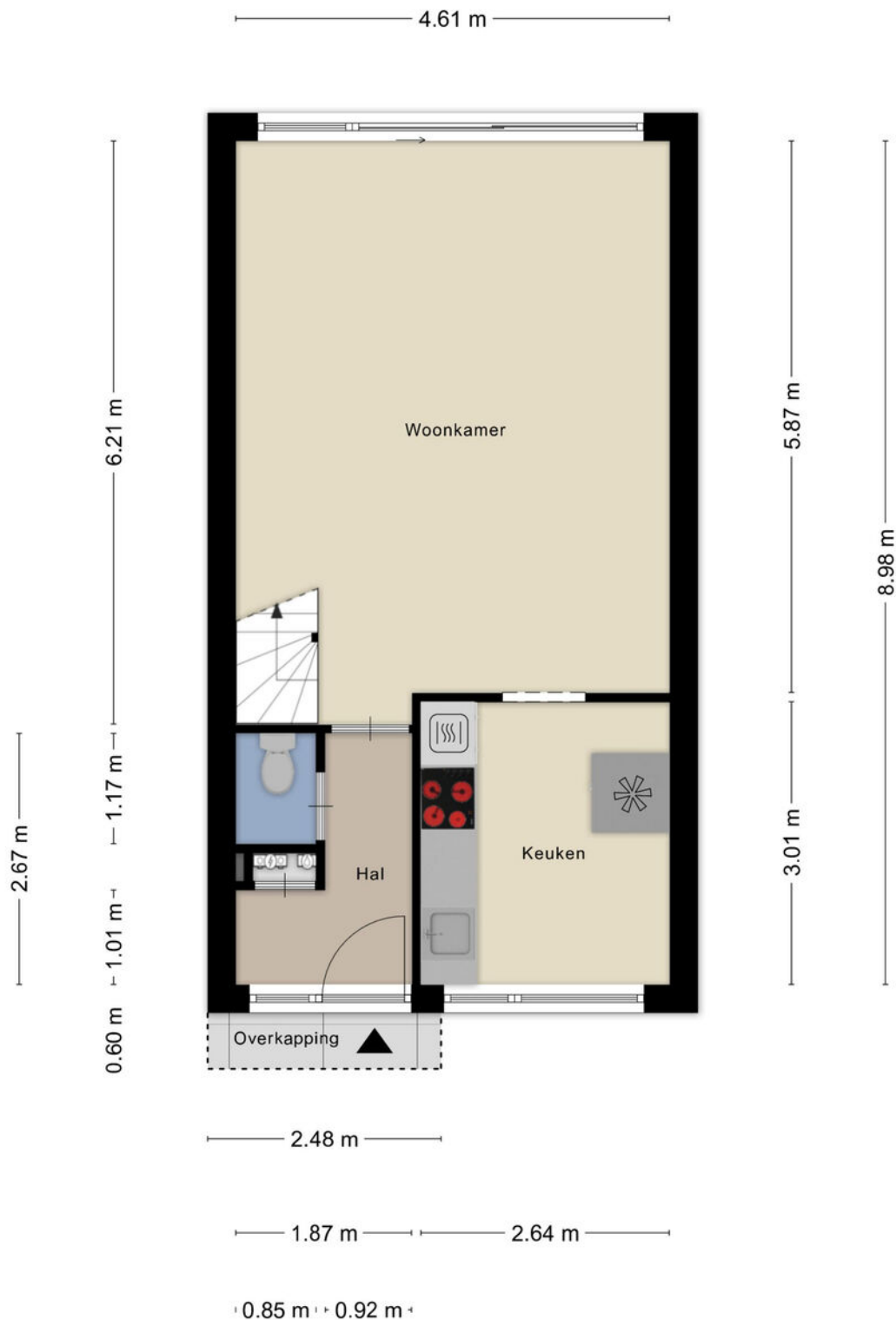












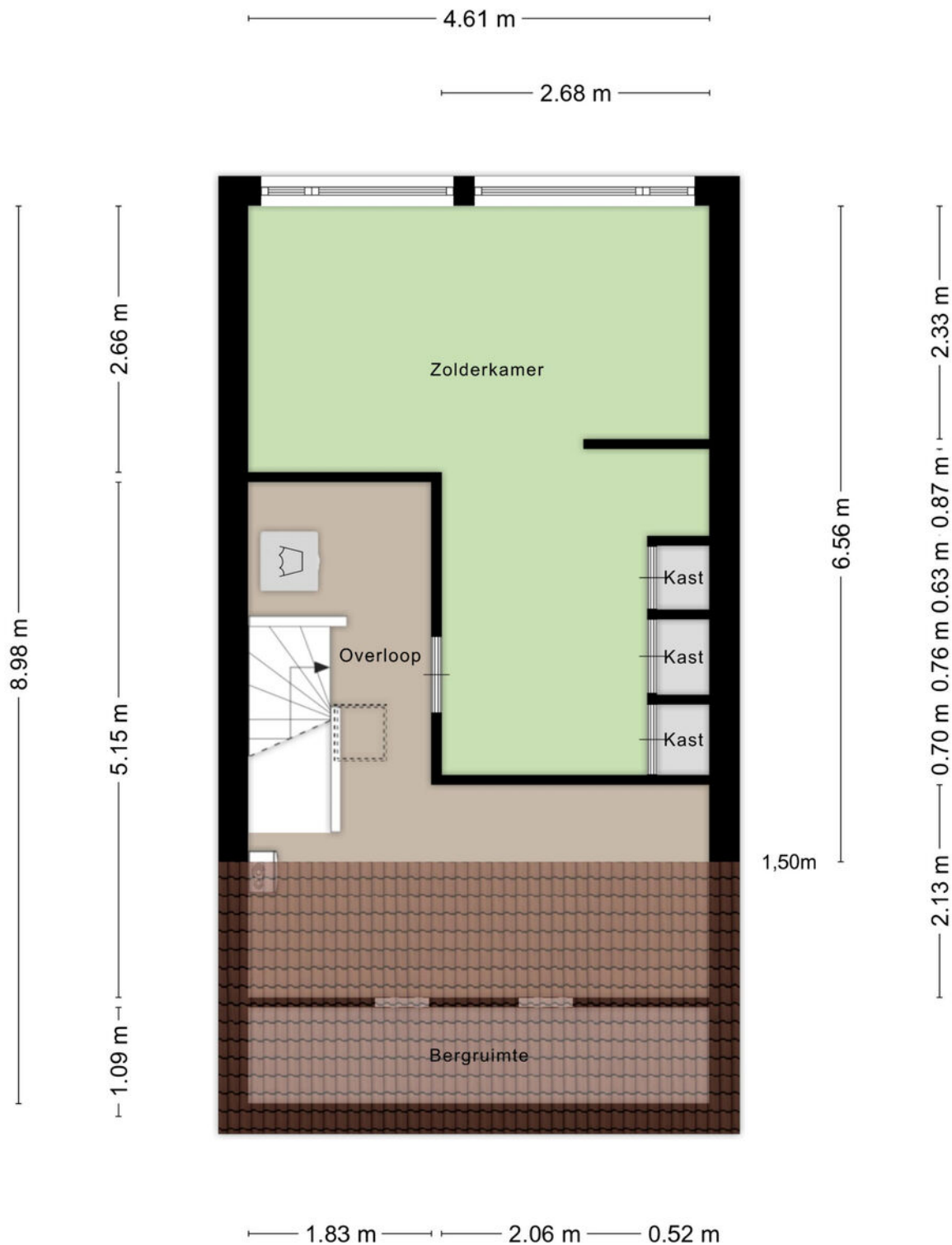
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



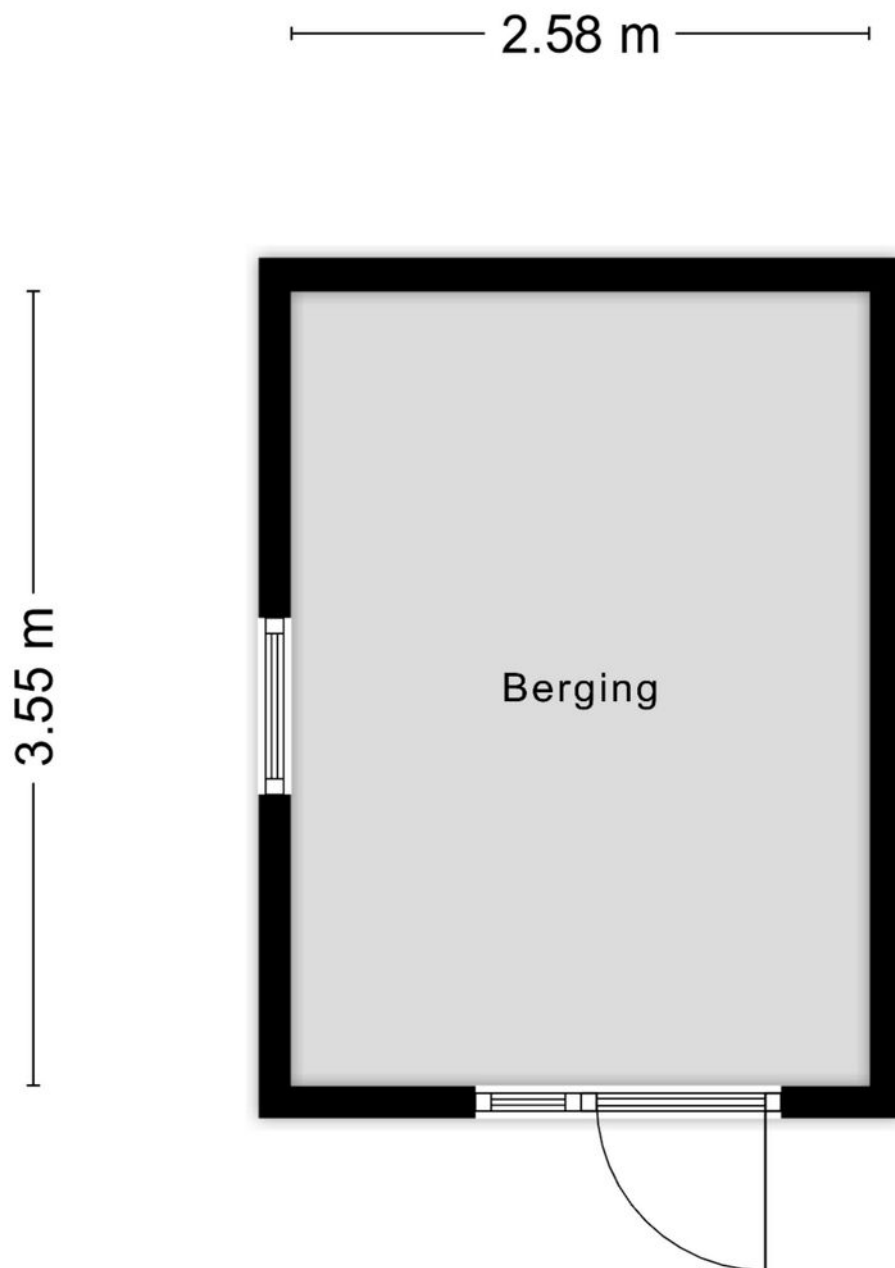
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



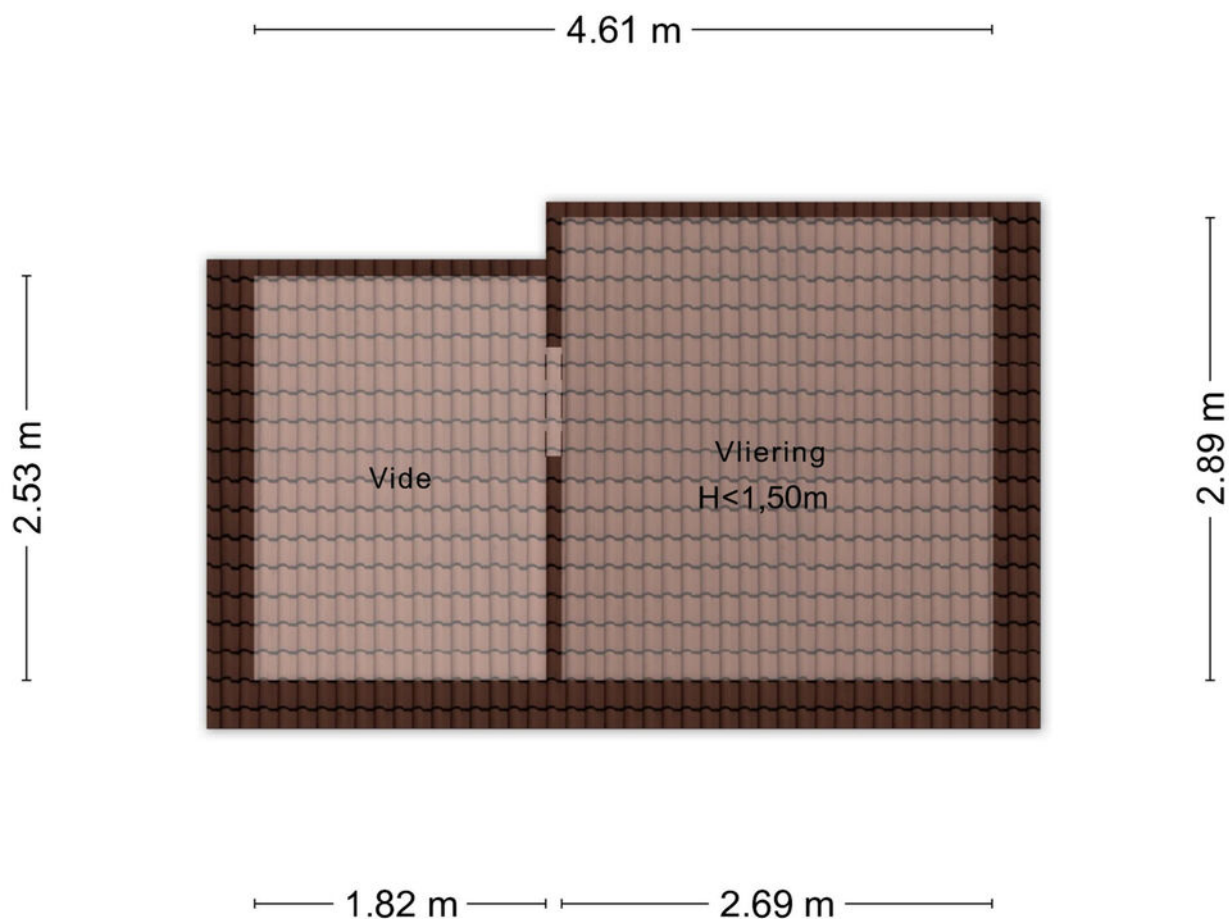
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

 Plattegrond

# Volledige woning informatie

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met een diepe achtertuin en volop mogelijkheden? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in het rustige Zwartewaal zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een moderne keuken, een lichte woonkamer met schuifpui, twee royale slaapkamers op de eerste verdieping (eenvoudig terug te brengen naar drie), een moderne badkamer en een multifunctionele zolderverdieping. De diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging maakt het geheel compleet.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree met hal, meterkast en toiletruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken voorzien van inductiekookplaat en afzuigkap. In het verlengde van de keuken is ruimte voor een gezellige eethoek. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een open trap naar de eerste verdieping. Via de schuifpui is de diepe achtertuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.

### Eerste verdieping:

Overloop. Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne badkamer is uitgevoerd met een ruime douche voorzien van een glazen deur, een strak wastafelmeubel met opbergkasten en een spiegelkast. Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is royaal van formaat. Deze verdieping beschikte oorspronkelijk over drie slaapkamers; de huidige indeling is eenvoudig terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie.

### Tweede verdieping:

De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Dankzij de ruimte is deze ideaal in te richten als extra slaapkamer(s), thuiswerkplek of kantoor. Uiteraard kan de verdieping ook uitstekend dienen als praktische bergruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken. Tevens bevindt zich op deze verdieping de cv-installatie.

### Buitenruimte:

Via de verzorgde voortuin, met een groen aangelegd gedeelte, bereik je de entree van de woning. De diepe achtertuin biedt volop ruimte om meerdere zitgedeeltes te creëren en optimaal van het buitenleven te genieten. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.

### Afmetingen:

Voor de afmetingen van deze woning verwijzen wij naar bijgevoegde plattegronden.

plattegronden.

Kenmerken:

- \* Eigen grond
- \* Diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging
- \* Moderne keuken
- \* Lichte woonkamer met schuifpui naar de achtertuin
- \* Mogelijkheid tot 4 slaapkamers
- \* Moderne badkamer
- \* Kunststof kozijnen
- \* Rustige ligging in een kindvriendelijke woonomgeving

#### 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 (agratische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

\* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel 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 (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen zoals een ouderdomsclausule en/of een asbestclausule.

\* 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.

\* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

#### VOORNE-PUTTEN

Voorne-Putten is een dubbeleiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van circa 22.000 hectare. Het gebied telt ruim 150.000 inwoners en bestaat uit de eilanden Voorne en Putten, die van elkaar worden gescheiden door de oude rivierarm de Bernisse. Sinds de gemeentelijke herindeling in 2023 bestaat Voorne-Putten uit de gemeenten Voorne aan Zee en Nissewaard.

#### ZWARTEWAAL

Zwartewaal is een rustig en karakteristiek dorp in de provincie Zuid-Holland, gelegen op het eiland Voorne-Putten. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Voorne aan Zee en telt ongeveer 1.800 inwoners. Zwartewaal ligt aan het historische Scheepvaart- en Voedingskanaal en was vroeger een belangrijke aanlegplaats voor de binnenvaart. De omgeving bestaat uit uitgestrekte polders, water en natuur, waardoor het dorp een landelijk karakter heeft. Zwartewaal kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen en staat bekend om zijn historische dorpskern, de jachthaven en de rustige woonomgeving. Dankzij de ligging nabij Hellevoetsluis en de uitvalswegen richting Rotterdam combineert Zwartewaal de rust van een dorp met de voorzieningen van de omliggende plaatsen.

#### ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze woning. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend

### Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

- Kasten zolder X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- lamellen X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koel-vriescombinatie X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

Badkamer met de volgende toebehoren

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                             |               |          |              |
| - (sier)hek                                                        | X             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                         |               |          |              |
| CV: Moet worden overgenomen                                        |               |          |              |

# 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 Rotterdam 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!**



**Hans Kok**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 – 53 577 220  
088 – 424 0 177 | [h.kok@ooms.com](mailto:h.kok@ooms.com)



**Cees Jan van Pelt**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 – 20 405 491  
088 – 424 0 208 | [c.van.pelt@ooms.com](mailto:c.van.pelt@ooms.com)



**Marlies van Nieuwenhuijzen**

Commercieel Binnendienst Medewerker

0181-321849 | [m.van.nieuwenhuijzen@ooms.com](mailto:m.van.nieuwenhuijzen@ooms.com)



**Connie Dekker**

Financieel Adviseur

088 – 424 0 211 | [c.dekker@ooms.com](mailto:c.dekker@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/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: 0181-321849



# OOMS