

# Welkom thuis.



KALMOESDREEF 16 • SPIJKENISSE



Vraagprijs  
€ 275.000 k.k.



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





---

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

Deze ruime 4-kamer maisonnettewoning biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een comfortabel thuis met volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met drie slaapkamers, een heerlijk dakterras en een praktische indeling is dit een ideale woning voor starters, stellen en (jonge) gezinnen. Bovendien woon je hier op een centrale locatie, met winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Appartement

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Soort              | maisonnette       |
| Type               | appartement       |
| Bouwjaar           | 1980              |
| Balkon             | -                 |
| Verwarming         | - (, -)           |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren |





woonoppervlakte

**91**



inhoud

**undefined m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen

**2**



slaapkamers

**3**



overige inpandige ruimte

**0**



gebouwgebonden  
buitenruimte

**6**



externe bergruimte

**6**













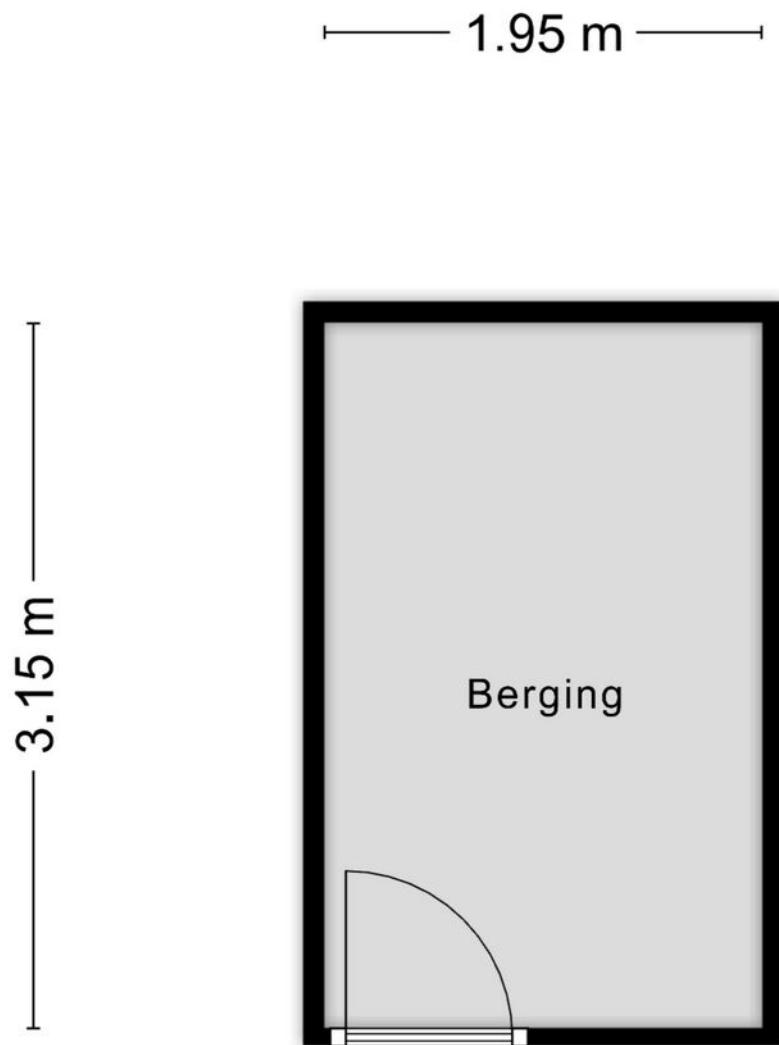






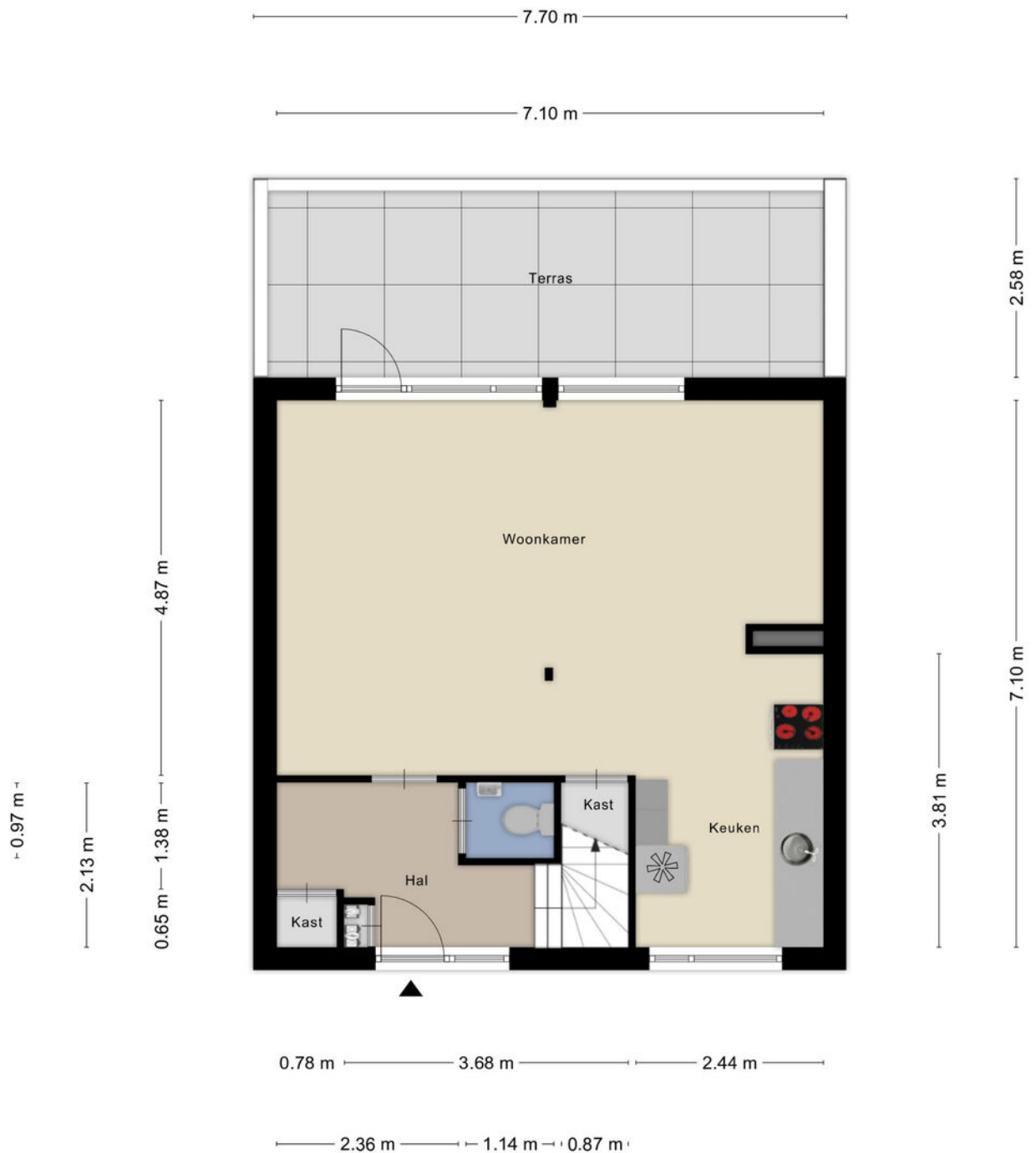






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

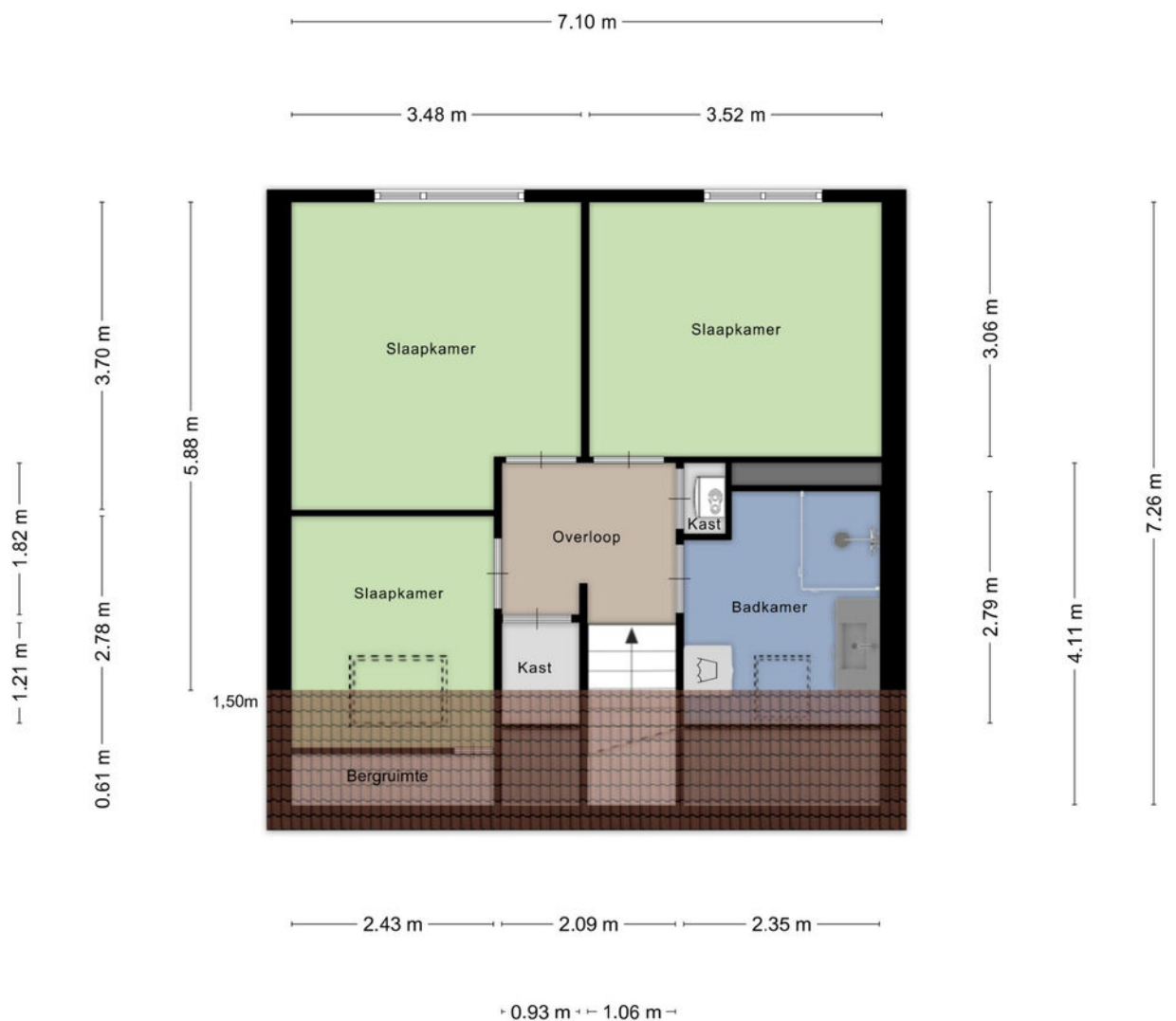
 Plattegrond



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

## HEERLIJKE 4-KAMER MAISONNETTEWONING MET ZONNIG DAKTERRAS EN VOLDOENDE MOGELIJKHEDEN

Deze ruime 4-kamer maisonnettewoning biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een comfortabel thuis met volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met drie slaapkamers, een heerlijk dakterras en een praktische indeling is dit een ideale woning voor starters, stellen en (jonge) gezinnen. Bovendien woon je hier op een centrale locatie, met winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

### LIGGING

De woning is gunstig gelegen in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Dankzij de uitstekende verbindingen via de A15 en A20 bereik je Rotterdam binnen korte tijd. Ook met de metro reis je eenvoudig naar Rotterdam en andere omliggende plaatsen. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen de Bernisse, diverse parken én het strand van Hoek van Holland binnen bereik.

### INDELING

#### 1e verdieping

Via de entree kom je in de hal met het toilet en de trap naar de tweede verdieping. De lichte en ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt een prettig uitzicht op het dakterras op het oosten. Via de woonkamer bereik je de open keuken, die is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en volop mogelijkheden biedt om naar eigen wens te moderniseren. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

#### 2e verdieping

Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de ruime badkamer, voorzien van een douchecabine, wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

### KORTOM

Een ruime en praktisch ingedeelde maisonnettewoning met drie slaapkamers, een zonnig dakterras op het oosten en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak af te werken. Dankzij de centrale ligging en goede bereikbaarheid is dit een uitstekende kans voor wie op zoek is naar een woning met veel potentie.

### KENMERKEN

- Eigen grond



grond

- Energielabel B
- Grote berging van circa 4 m
- Cv combi ketel 2018
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Actieve vereniging van eigenaren: VvE bijdrage woning circa € 175,81- per maand
- Buitenschilderwerk wordt in 2026 uitgevoerd
- Gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en scholen
- In de koopovereenkomst zal o.a. een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen
- Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend. Alle maten zijn indicatief
- Oplevering in overleg

## 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 (agrariſche) 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.

\* 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.

## FUNDERING

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

DISCLAIMER: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

## NISSEWAARD

Nissewaard is een gemeente op het eiland Voorne-Putten in het zuiden van de provincie Zuid Holland. De

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

|                                        |   |   |
|----------------------------------------|---|---|
| - inbouwspots/dimmers                  | X |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |   | X |
| - losse (hang)lampen                   |   | X |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| - Kledingkasten |  | X |
|-----------------|--|---|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| - gordijnrails             |   | X |
| - gordijnen                |   | X |
| - overgordijnen            |   | X |
| - rolgordijnen             | X |   |
| - jaloezieën               | X |   |
| - (losse) horren/rolhorren |   | X |

Vloerdecoratie, te weten

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| - vloerbedekking | X |  |
| - laminaat       | X |  |

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| - (gas)fornuis         | X |   |
| - afzuigkap            | X |   |
| - magnetron            |   | X |
| - oven                 | X |   |
| - koel-vriescombinatie |   | X |
| - koffiezetapparaat    |   | X |

## Woning - Sanitair/sauna



Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| - toilet                | X |   |
| - toiletrolhouder       |   | X |
| - toiletborstel(houder) |   | X |
| - fontein               | X |   |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| - douche (cabine/scherf) | X |  |
| - stoomdouche (cabine)   | X |  |
| - wastafel               | X |  |
| - wastafelmeubel         | X |  |

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing**

|                                         |   |  |
|-----------------------------------------|---|--|
| Brievenbus                              | X |  |
| (Voordeur)bel                           | X |  |
| Rookmelders                             | X |  |
| (Klok)thermostaat                       | X |  |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |  |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat       | X |  |
| Warmwatervoorziening, te weten          |   |  |
| - CV-installatie                        | 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 Spijkenisse 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!**



**Chantal Poot**

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-22499491  
088-4240228 | c.poot@ooms.com



**Joost van Duin**

Kandidaat Makelaar

06-51384470  
088-4240227 | j.van.duin@ooms.com



**Marielle Vergouwe**

Makelaar

06-13600355  
088-4240270 | m.vergouwe@ooms.co



**Esther Lazet**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240196 | e.lazet@ooms.com



**Edo van der Wouden**

Financieel Adviseur

088-4240146 | e.vd.wouden@ooms.com



**Anita Kiss**

Commercieel Medewerker Wonen

0181-692333 | a.kiss@ooms.com



**Desiree Loot-Planken**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240229 | d.loot.planken@ooms.com



**Britt van Klaveren**

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240210 | b.v.klaveren@oom.com



**Faris Ali**

NVM Makelaar

088-424 0148 | f.ali@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: 010 692 23 33

