

Welkom thuis.



LAAN VAN WESTMOLEN 25 • MIJNSHEERENLAND



Vraagprijs
€ 545.000 k.k.



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



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

Bijzondere buitenkans voor klussers!

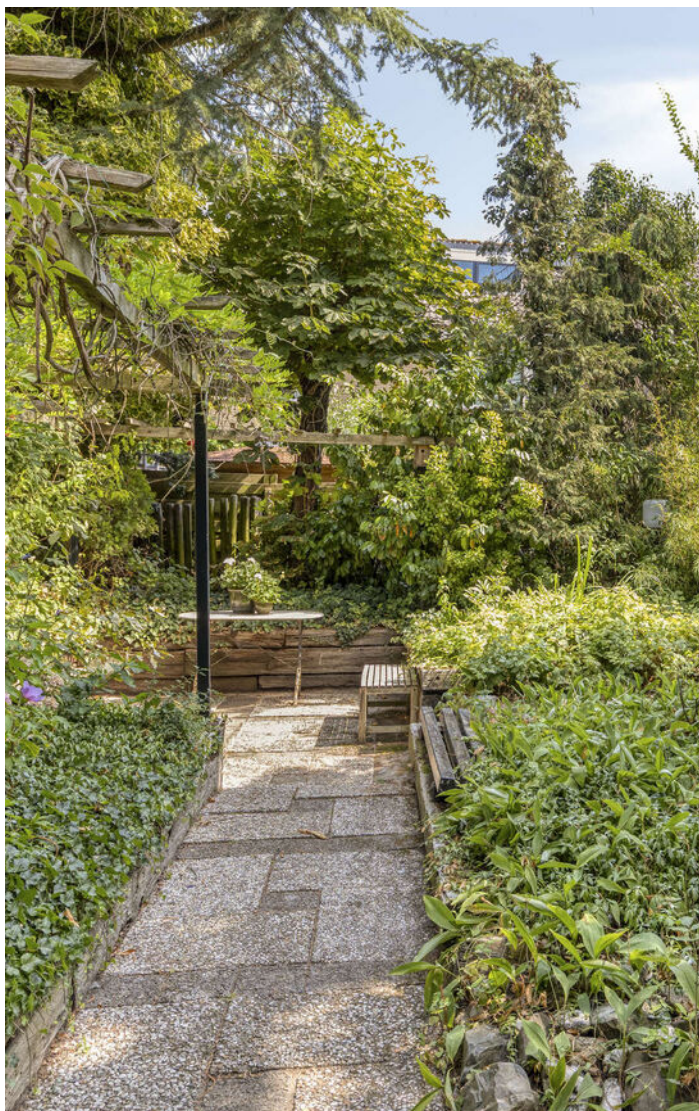
Ruime twee onder één kapwoning met veel potentie, uitermate geschikt voor kopers die op zoek zijn naar een solide jaren 70 woning met veel volume. Door de woning te moderniseren kun je op persoonlijke wijze waarde toevoegen aan je nieuwe thuis. Dit biedt de mogelijkheid om stap voor stap een woning te creëren die aansluit bij je wensen, waarbij de investering zich in de toekomst kan terugverdienen.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	oost
Verwarming	c.v.-ketel
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
141 m²



perceeloppervlakte
245 m²



inhoud
563 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
18 m²

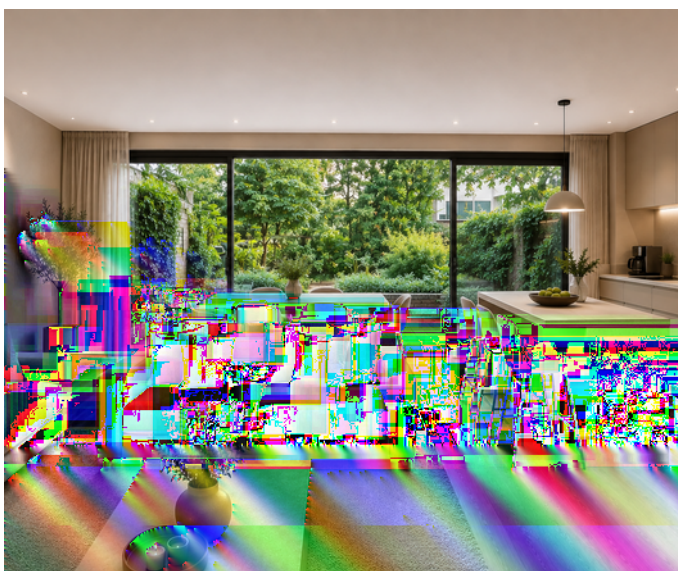




Begane grond

Via de voortuin met parkeerplaats op eigen terrein bereik je de entree met hal, meterkast, trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal is via de gang toegang tot de woonkamer en de keuken.

De doorzonwoonkamer ligt aan de voorzijde en biedt zicht op de straat. Aan de achterzijde bevindt zich de eetruimte met zicht op de royale tuin. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en tot de aangebouwde garage. De looproutes op de begane grond zijn praktisch en sluiten logisch op elkaar aan.







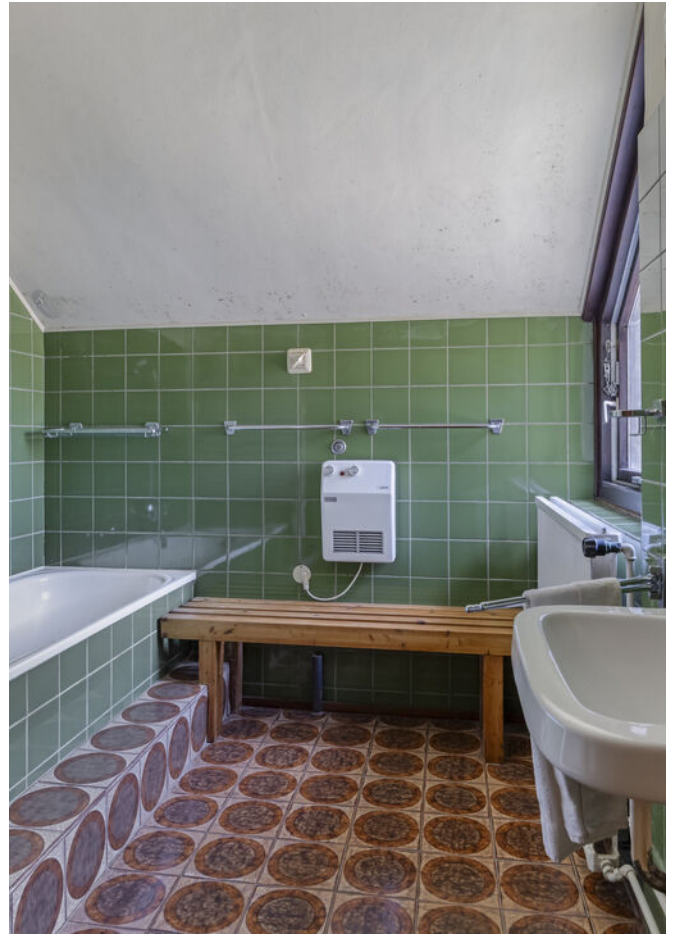
Tuin

De woning beschikt over een achtertuin en voortuin. De achtertuin ligt op het oosten en heeft een oppervlakte van 129 m². De tuin is ingericht met groen en bestrating en biedt voldoende ruimte voor een terras en speelgedeelte. Vanuit de tuin is er directe toegang tot de garage.



1e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers verschillen in afmeting en zijn geschikt als slaap , werk of hobbyruimte



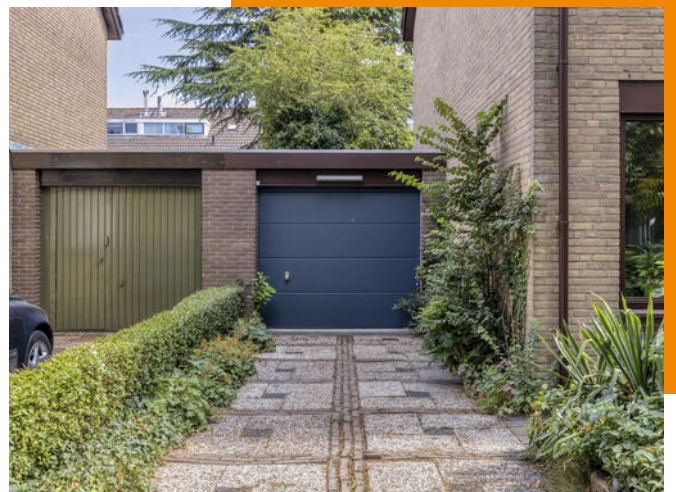
De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet en radiator. De lichtinval komt via de gevelramen aan zowel de voor als achterzijde.



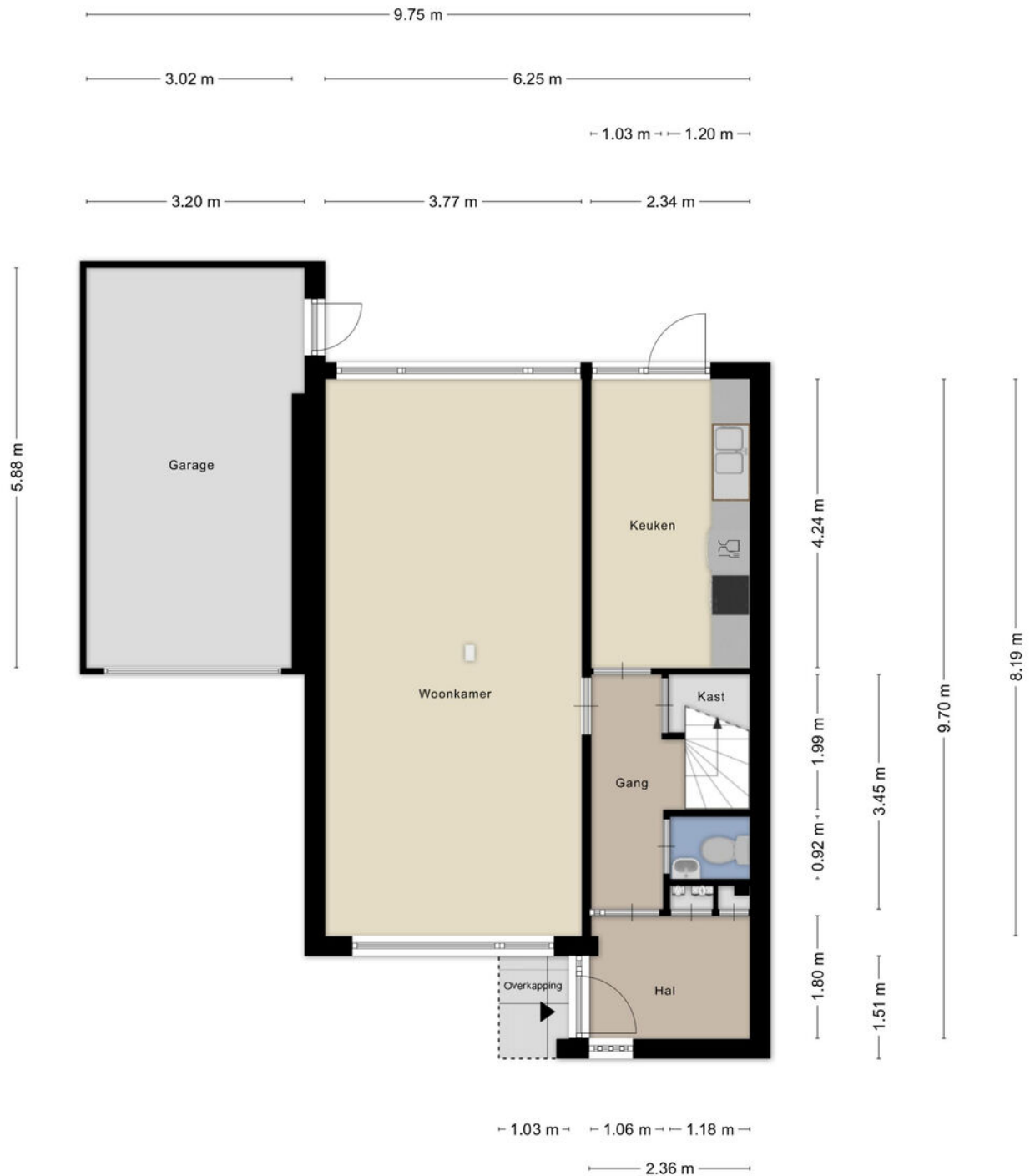


2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een vierde slaapkamer. Deze ruimte heeft een hoge nok, bergruimte achter knieschotten en een wastafel. Daarnaast is er een separate stook- en wasruimte met eveneens een aparte wastafel. De verdieping is functioneel in te delen en biedt extra leef- of werkruimte.







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



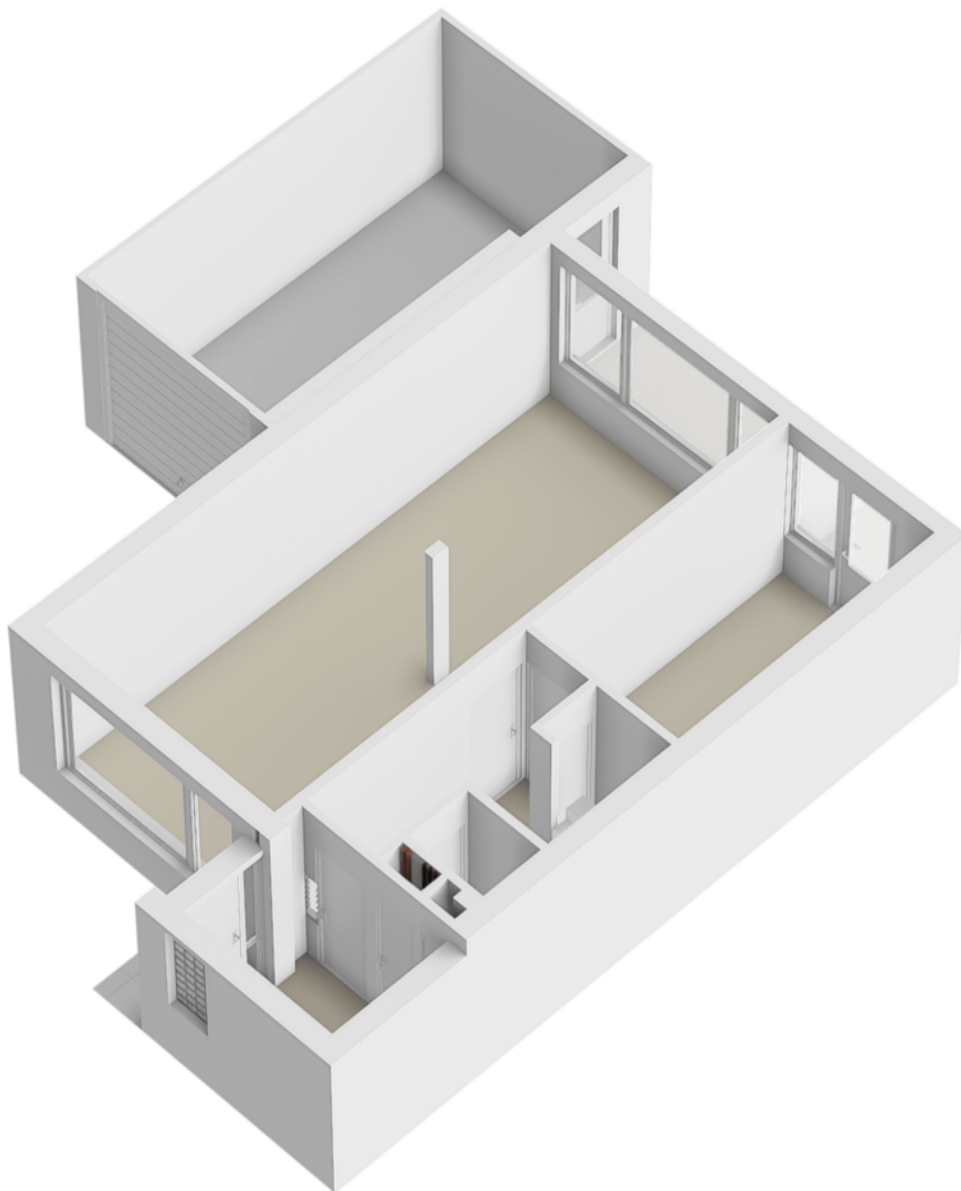
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

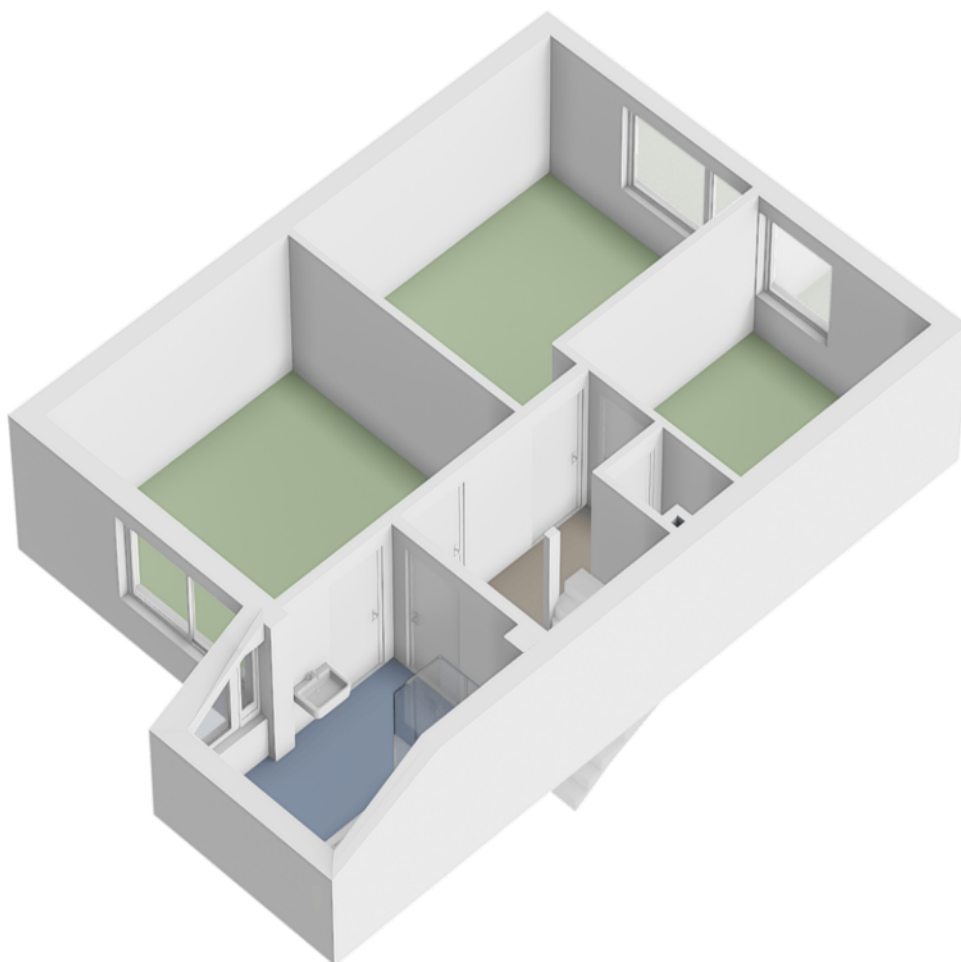


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

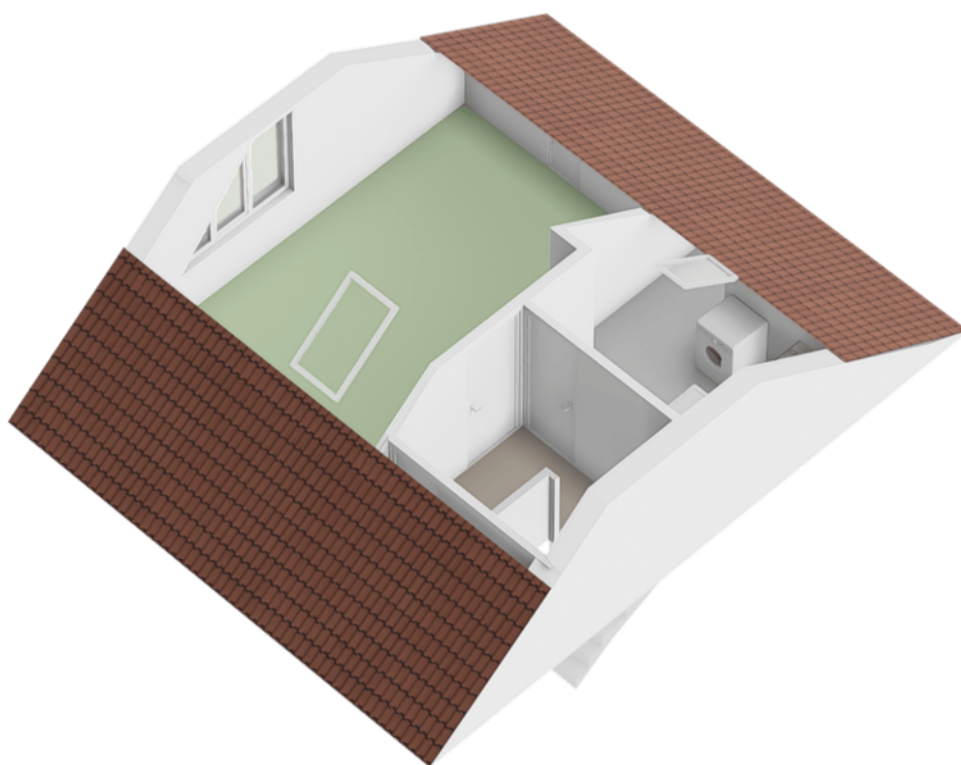
Plattegrond



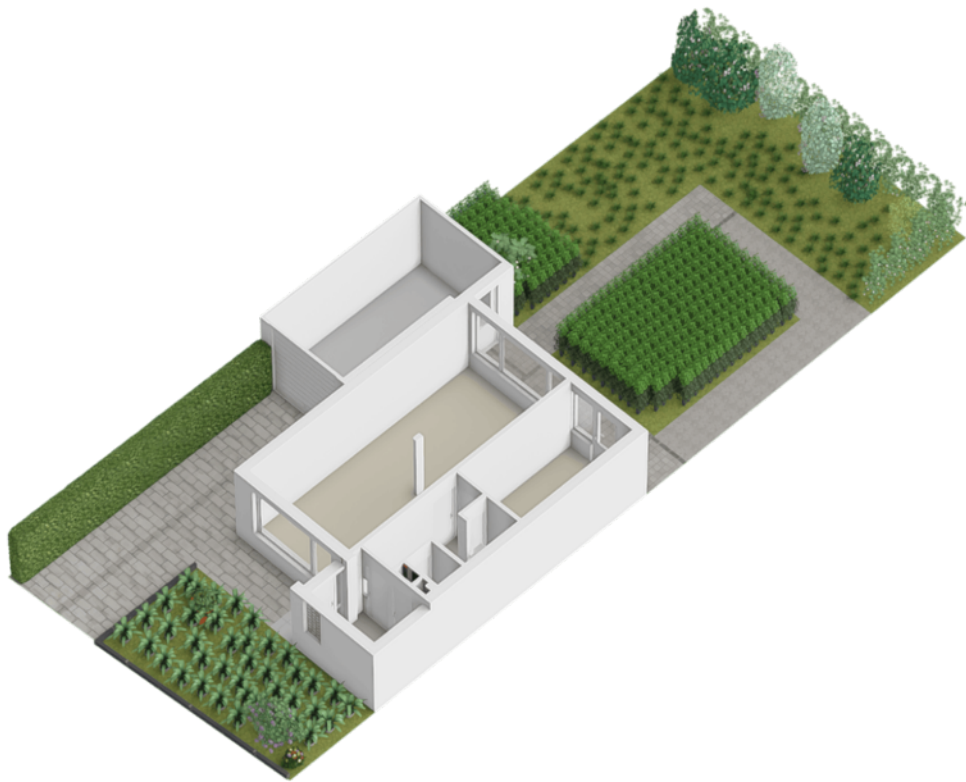
Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Bijzondere buitenkans voor klussers!

Ruime twee onder één kapwoning met veel potentie, uitermate geschikt voor kopers die op zoek zijn naar een solide jaren 70 woning met veel volume. Door de woning te moderniseren kun je op persoonlijke wijze waarde toevoegen aan je nieuwe thuis. Dit biedt de mogelijkheid om stap voor stap een woning te creëren die aansluit bij je wensen, waarbij de investering zich in de toekomst kan terugverdienen.

Deze woning uit 1972 biedt 141 m² woonoppervlakte, een aangebouwde stenen garage en een perceel van 245 m². De woning beschikt over vier slaapkamers, een volwaardige zolderverdieping en een ruime achtertuin. De ligging aan een rustige weg in een groene woonwijk zorgt voor een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Locatie

In Mijnsheerenland, een charmant dorp in de sfeervolle Hoeksche Waard, is gemoedelijkheid en vriendelijkheid nog de standaard. Omgeven door uitgestrekte polders en grenzend aan de schitterende Binnenmaas, is dit dé plek om te wandelen, fietsen, varen of gewoon tot rust te komen. En ondanks de landelijke ligging sta je met 15 minuten in Rotterdam! Dit alles maakt het een vanzelfsprekendheid dat Mijnsheerenland zo geliefd is.

Indeling

Begane grond

Via de voortuin met parkeerplaats op eigen terrein bereik je de entree met hal, meterkast, trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal is via de gang toegang tot de woonkamer en de keuken.

De doorzonwoonkamer ligt aan de voorzijde en biedt zicht op de straat. Aan de achterzijde bevindt zich de eetruimte met zicht op de royale tuin. De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en tot de aangebouwde garage. De looproutes op de begane grond zijn praktisch en sluiten logisch op elkaar aan.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De kamers verschillen in afmeting en zijn geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, toilet en radiator. De lichtinval komt via de gevelramen aan zowel de voor- als achterzijde.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een vierde slaapkamer. Deze ruimte heeft een hoge nok,

bergruimte achter knieschotten en een wastafel. Daarnaast is er een separate stook en wasruimte met eveneens een aparte wastafel. De verdieping is functioneel in te delen en biedt extra leef- of werkruimte.

Buitenruimte

De woning beschikt over een achtertuin en voortuin. De achtertuin ligt op het oosten en heeft een oppervlakte van 129 m². De tuin is ingericht met groen en bestrating en biedt voldoende ruimte voor een terras en speelgedeelte. Vanuit de tuin is er directe toegang tot de garage.

Omgeving

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels bevinden zich op korte afstand. De Binnenmaas ligt nabij en biedt mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. De verbindingen richting Rotterdam en de rest van de Hoeksche Waard zijn goed, waardoor de locatie zowel praktisch als prettig is voor dagelijks gebruik.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1972
- Woonoppervlakte 141 m²
- Vier slaapkamers
- Volwaardige zolderverdieping
- Garagedeur vernieuwd
- Zonnescherm vernieuwd
- Aangebouwde stenen garage met elektra
- Energielabel D (nog niet definitief vastgesteld, wordt wel verstrekt)
- Kluswoning
- Buitenzonwering aanwezig
- Geen kweekvloer
- Oplevering in overleg, kan snel
- Er zal een 'niet-zelfbewoningclausule' in de koopakte worden opgenomen.

HOEKSCHE WAARD

Hier leef je het gezonde leven, op je eigen tempo, in alle rust en vrijheid en met alle ruimte, en toch op steenworp afstand van de dynamische stad en diverse internationaal opererende bedrijven. Waar het buitenleven echt dichtbij is, en waar de mensen hard werken en voor elkaar zorgen. De Hoeksche Waard is een groen eiland ten zuiden van Rotterdam. Door de status van Nationaal Landschap blijft het open, landelijke karakter ook in de toekomst gewaarborgd. Een prachtige omgeving om te wonen, met veel ruimte, natuur en rust.

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 verkoopgesprek. DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS MAKELAARS. DIT HUIS BEWIJST HET.

TOT SLOT

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Ooms Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- | | | | |
|--------------------------|--|--|---|
| - kasten bovenverdieping | | | X |
|--------------------------|--|--|---|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|-----------------|---|--|--|
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - lamellen | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|------------------|---|--|--|
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - plavuizen | X | | |

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | | |
|---------------------|---|---|---|
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- planchet	X
- toiletkast	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
(Klok)thermostaat	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X
Beplanting	X

Tuin - Verlichting/installaties

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Buitenverlichting

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.

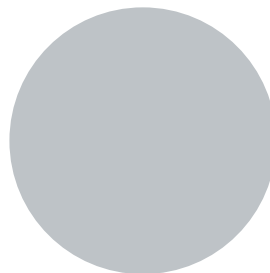
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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.



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: 0186-619300



OOMS