

Welkom thuis.



MOLENDIJK 53 • OUD-BEIJERLAND





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



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

Wonen hartje centrum Oud-Beijerland mét inpandige garage en gemoderniseerd in 2023. Voorzien van een ruime woonkamer met airco, nette keuken, drie slaapkamers en moderne badkamer. Superleuk en charmant woonhuis met een rijke historie zonder te klussen.

Bijzonderheden:

- zeer charmante woning uit 1900;
- In 2023 in zijn totaliteit verbouwd en verduurzaamd;
- voorzien van voorzetwanden en dakisolatie;
- voorzien van drie airco's;
- CV uit 2023;
- er zal een ouderdom- en een 'niet zelfbewoningsclausule' in verwerkt worden.
- woning direct te betrekken, oplevering kan ook direct als dat gewenst is.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Bouwjaar	1900
Tuin	geen tuin
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit, 2023)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
104 m²



perceeloppervlakte
62 m²



inhoud
426 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
1



in pandige ruimte
16 m²





ENTREE

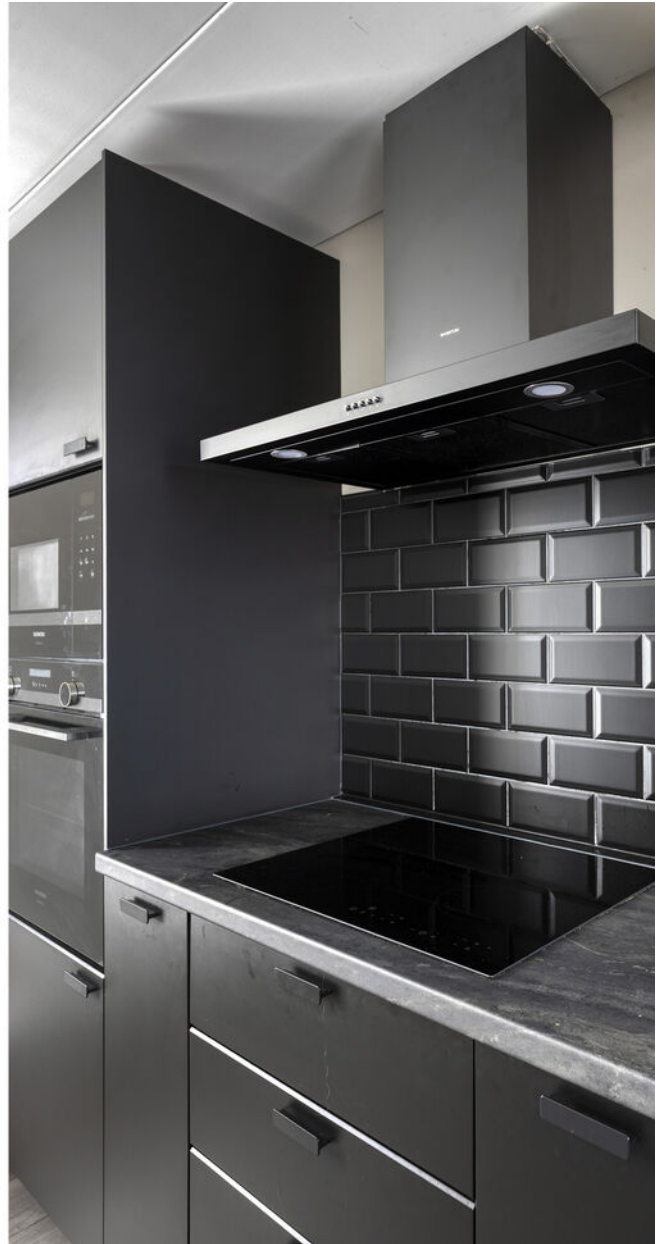
Welkom bij de charmante voorgevel van dit leuke woonhuis. Entree direct in de woonkamer en ruime open keuken. De woning is in 2023 verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd.

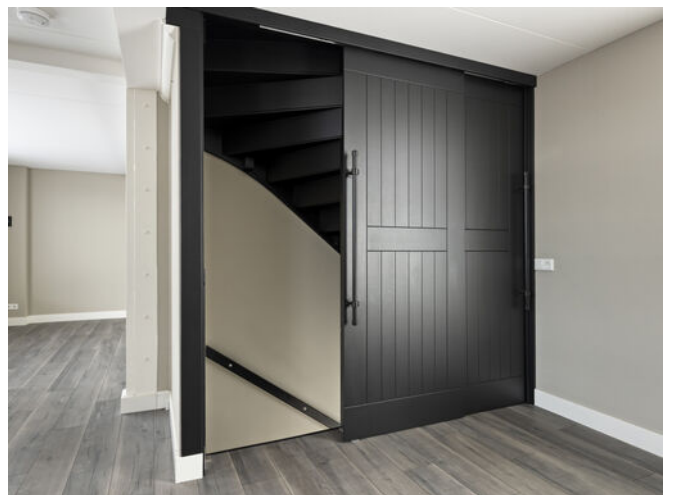
Woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer, airco en strakke wanden. De meterkast is ook volledig vernieuwd. De nette keuken is voorzien van vaatwasser, afzuig, inductieplaat, oven, magnetron en koel-vriescombinatie. De woonkamer en keuken zijn ruim en heel goed in te richten met een ruim bankstel en gezellige eettafel in de keuken.

Er komt veel licht door de raampartijen die gezellig op de winkeldijk uitkijken.

Er is een praktische schuifdeur gemaakt met toegang tot de vaste trap naar het onderhuis en de verdieping.

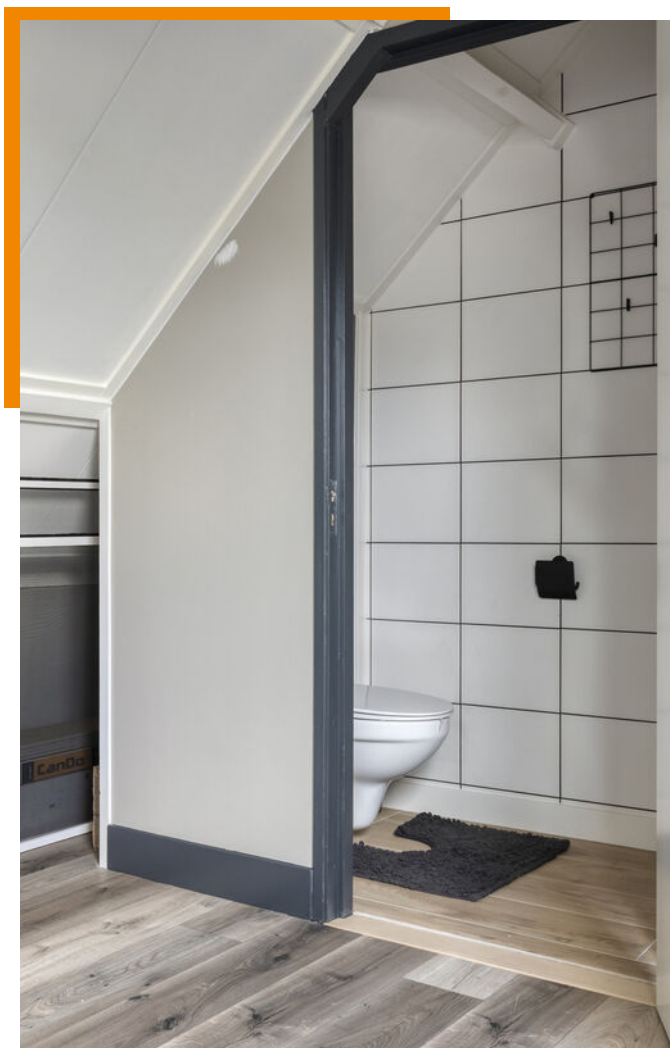






1e verdieping

De verdieping is voorzien van twee goede ruime slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een toilet. Verder goede en vernieuwde Velux dakramen voor voldoende daglicht. Ook deze verdieping is voorzien van airco (deze dient nog wel aan gesloten te worden aan buitenunit).



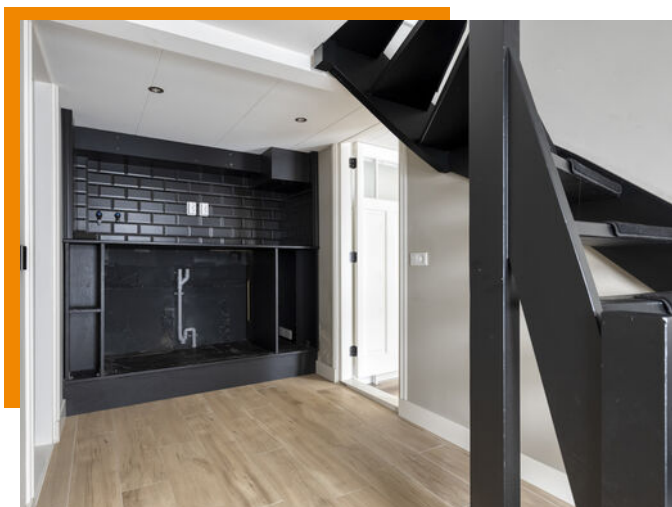


BENEDEN WONING

Via de vaste trap bereikt je het onderhuis. Dit onderhuis is goed als onderdeel van je woonruimte te gebruiken. In de hal is een goede plek voor de wasmachine opstelling gerealiseerd. Daarnaast is een slaapkamer aanwezig met een aangrenzende badkamer. Ook in deze slaapkamer is een airco aanwezig.

De badkamer is ook vernieuwd in 2023 en voorzien van dubbele douche, dubbele wastafel en toilet.

De inpandige garage is hier ook gesitueerd. Super praktische plek voor het opbergen van spullen of bijvoorbeeld het stallen van een motor. De garage komt uit op de Beneden Molendijk.



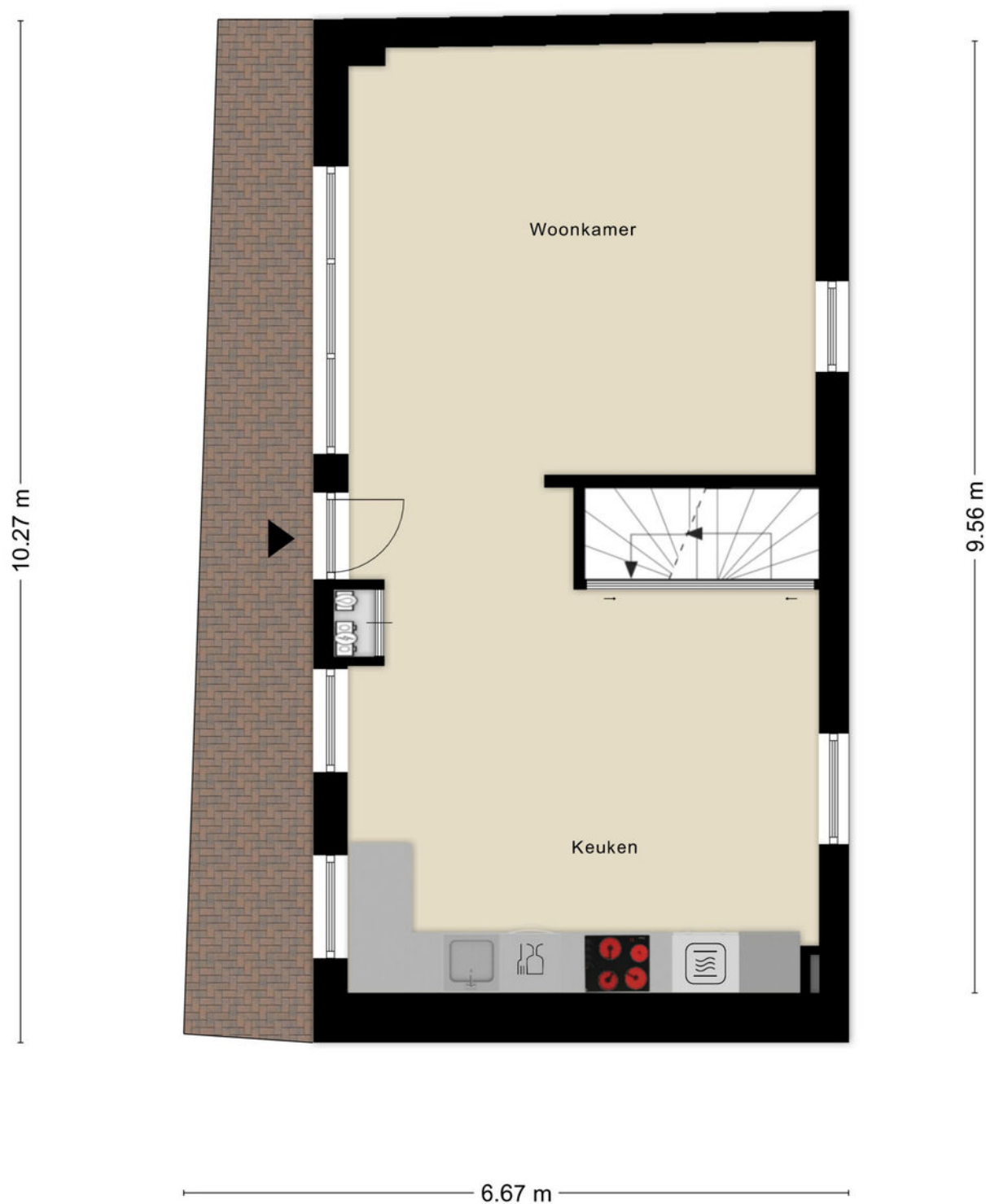






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



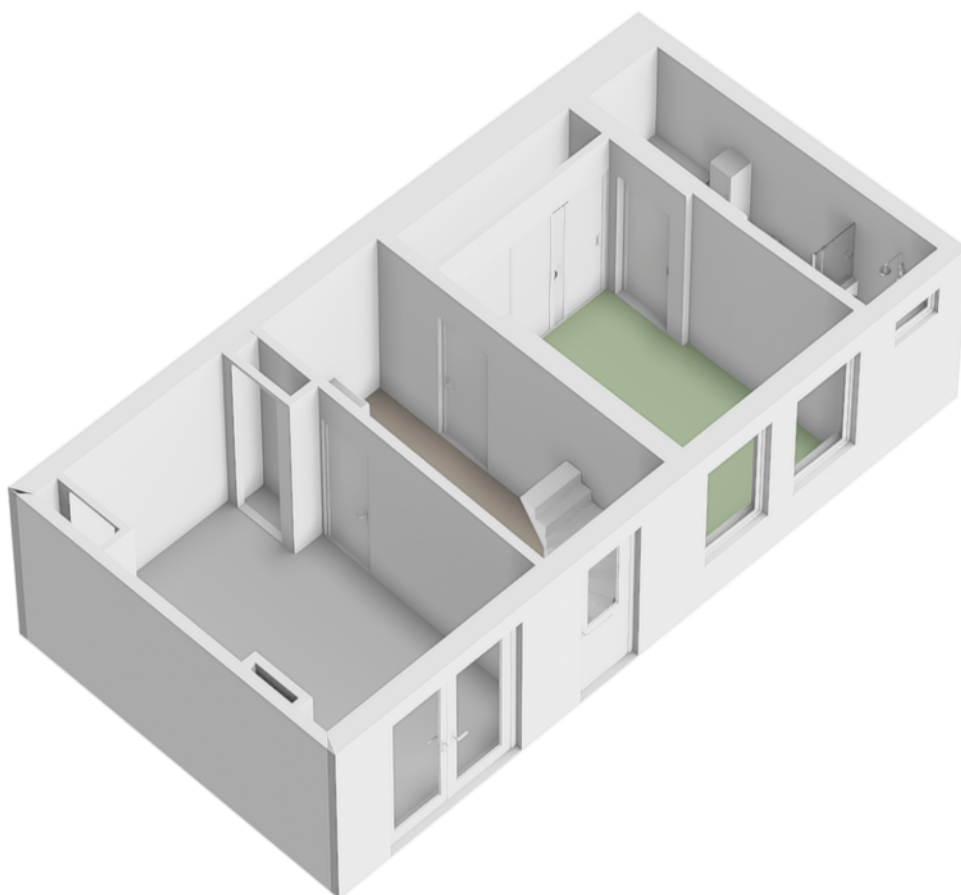
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

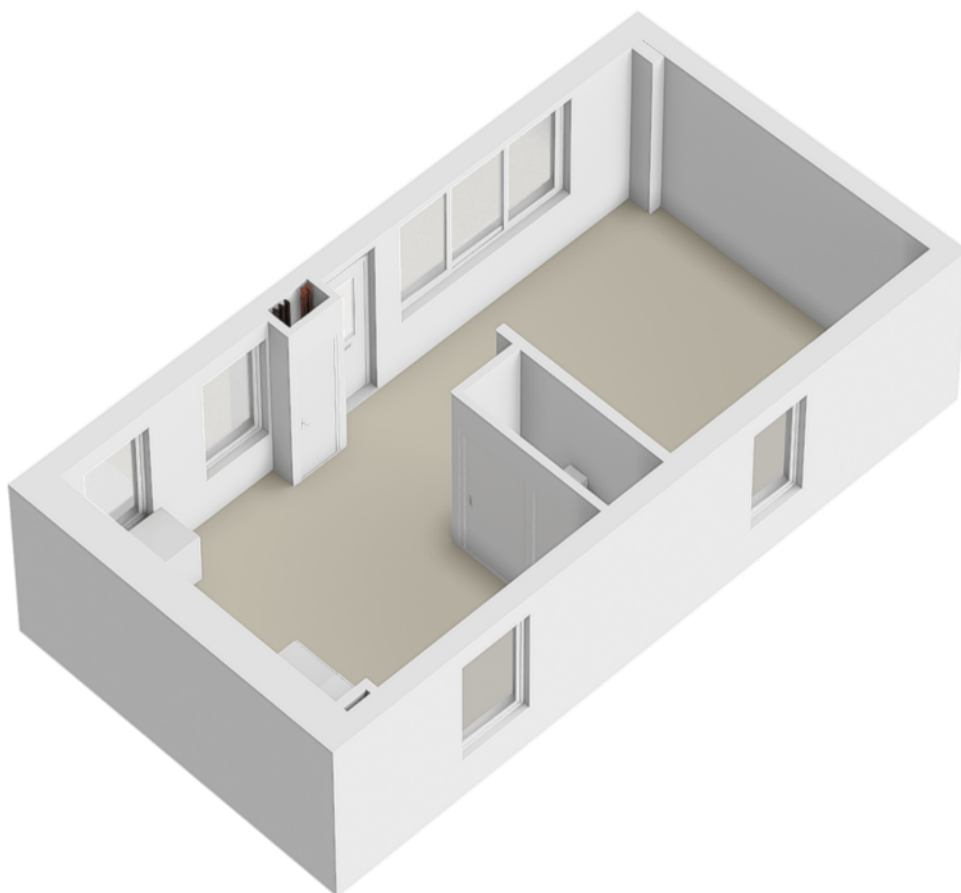


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

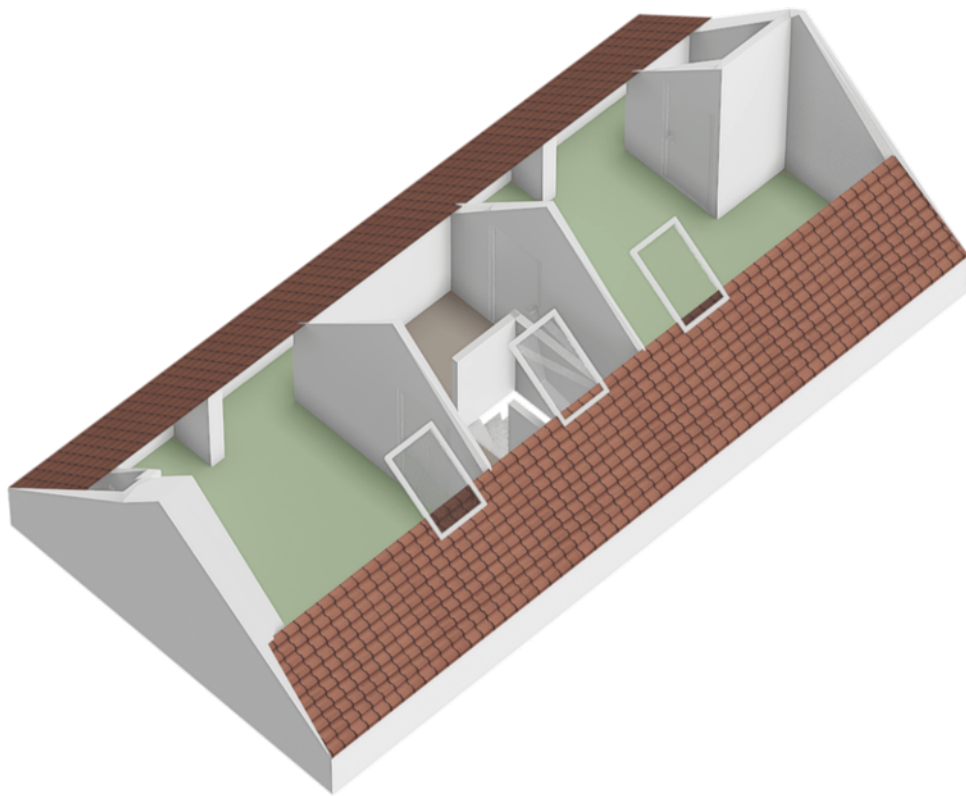
Plattegrond



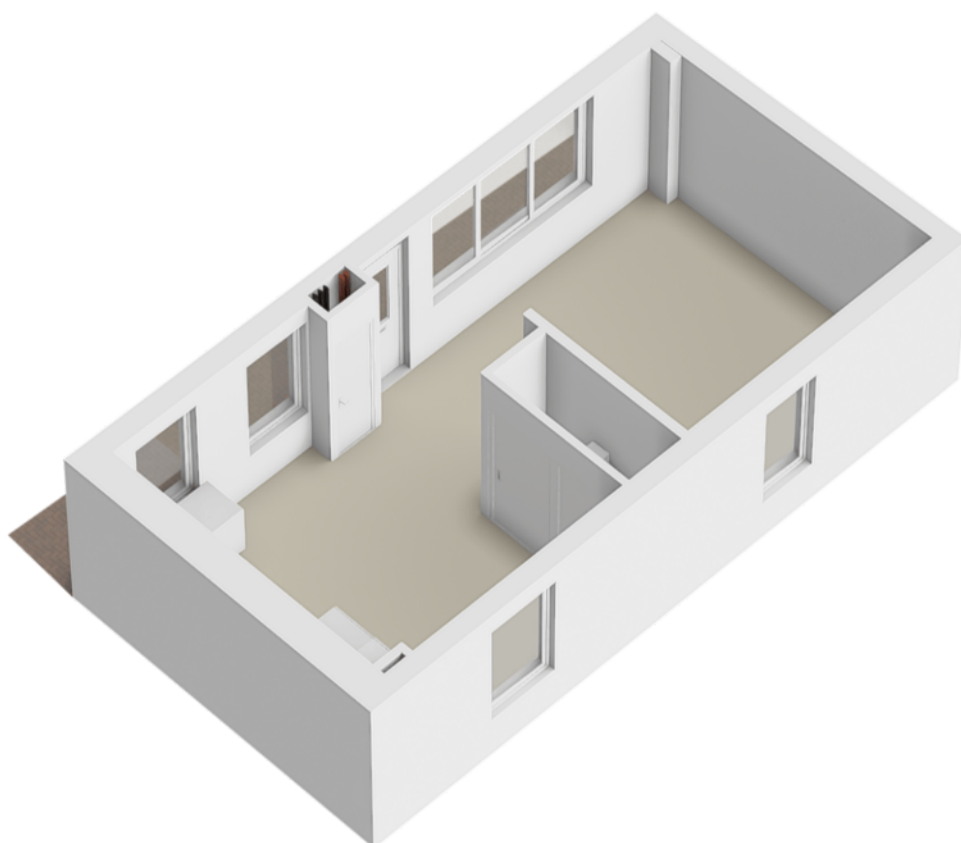
Plattegrond



Plattegrond



—
Plattegrond



—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Wonen hartje centrum Oud-Beijerland mét inpandige garage en gemoderniseerd in 2023. Voorzien van een ruime woonkamer met airco, nette keuken, drie slaapkamers en moderne badkamer. Superleuk en charmant woonhuis met een rijke historie zonder te klussen.

INDELING

ENTREE MOLENDIJK (winkelstraat)

Welkom bij de charmante voorgevel van dit leuke woonhuis. Entree direct in de woonkamer en ruime open keuken. De woning is in 2023 verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd.

Woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer, airco en strakke wanden. De meterkast is ook volledig vernieuwd. De nette keuken is voorzien van vaatwasser, afzuig, inductieplaat, oven, magnetron en koel-vriescombinatie. De woonkamer en keuken zijn ruim en heel goed in te richten met een ruim bankstel en gezellige eettafel in de keuken.

Er komt veel licht door de raampartijen die gezellig op de winkeldijk uitkijken.

Er is een praktische schuifdeur gemaakt met toegang tot de vaste trap naar het onderhuis en de verdieping.

EERSTE VERDIEPING

De verdieping is voorzien van twee goede ruime slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een toilet.

Verder goede en vernieuwde Velux dakramen voor voldoende daglicht. Ook deze verdieping is voorzien van airco (deze dient nog wel aan gesloten te worden aan buitenunit).

BENEDEN WONING

Via de vaste trap bereikt je het onderhuis. Dit onderhuis is goed als onderdeel van je woonruimte te gebruiken.

In de hal is een goede plek voor de wasmachine opstelling gerealiseerd. Daarnaast is een slaapkamer aanwezig met een aangrenzende badkamer. Ook in deze slaapkamer is een airco aanwezig.

De badkamer is ook vernieuwd in 2023 en voorzien van dubbele douche, dubbele wastafel en toilet.

De inpandige garage is hier ook gesitueerd. Super praktische plek voor het opbergen van spullen of bijvoorbeeld het stallen van een motor. De garage komt uit op de Beneden Molendijk.

TUIN

Er is geen buitenruimte aanwezig.

De woning is verhuurd geweest en ook de verbouwing is door de vorige huurder goed uitgevoerd. Er zal
De woning is verhuurd geweest en ook de verbouwing is door de vorige huurder goed uitgevoerd. Er zal

daarom een 'niet-zelfbewoning' clause in de koopakte worden opgenomen.

Bijzonderheden:

- zeer charmante woning uit 1900;
- In 2023 in zijn totaliteit verbouwd en verduurzaamd;
- voorzien van voorzetwanden en dakisolatie;
- voorzien van drie airco's;
- CV uit 2023;
- er zal een ouderdom- en een 'niet zelfbewoningsclausule' in verwerkt worden.
- woning direct te betrekken, oplevering kan ook direct als dat gewenst is.

OUD-BEIJERLAND

Oud-Beijerland vervult al jarenlang een centrumfunctie in de Hoeksche Waard. In het historische centrum met de authentieke sfeer van een dorp vindt u naast de landelijke ketens een groot aantal speciaalzaken, winkels en een rijk horeca aanbod. Ook scholen zijn er in ruime mate, tot en met voortgezet- en bijzonder onderwijs. De liefhebber van natuur en buitenleven kan zijn hart ophalen langs het Spui en de Oude Maas en genieten van grazende Schotse Hooglanders en Konic-paarden maar ook even uitblazen in het natuurbezoekerscentrum "Klein Profijt". Kortom: in dit dorp dat in 2009 haar 450-jarig bestaan vierde, reiken traditie en vernieuwing elkaar de hand. Hier vindt u ondernemers die nog vakmensen zijn, een rijk verenigingsleven, sportverenigingen en bovenal een vriendelijke woonsfeer.

HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een prachtig gebied. De combinatie van het rustige, dorpse leven en de drukte van de stad in de buurt zorgt ervoor dat het een fijne plek is om te wonen. Hier vind je rust en ruimte en wordt je omringd door water en groen. Het gebied is verrassend veelzijdig en heeft voor jong en oud veel te bieden. Elk dorp heeft zijn charme.

ENTHOUSIAST?

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

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 Veldhoen & Romeijn 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.

OOMS MAKELAARS, DÉ NVM-MAKELAAR IN DE HOEKSCHE WAARD MET 10 VESTIGINGEN IN UW REGIO

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | |
|--|---|
| - inbouwspots/dimmers | X |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | |
|----------------------------|---|
| - jaloezieën | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X |

Vloerdecoratie, te weten

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

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
------------------------------	---

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | |
|------------------------|---|
| - kookplaat | X |
| - afzuigkap | X |
| - magnetron | X |
| - oven | X |
| - koel-vriescombinatie | X |
| - vaatwasser | X |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | |
|-------------------|---|
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | |
|--------------------------|---|
| - douche (cabine/scherm) | X |
| - wastafel | X |
| - wastafelmeubel | X |
| - toilet | X |

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- toiletrolhouder	X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing	
Brievenbus	X
Kluis	X
(Voordeur)bel	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Rolluiken	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 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.

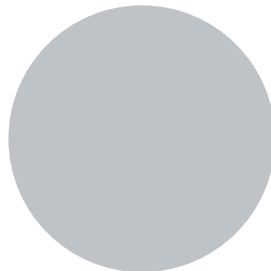
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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