

Welkom thuis.



NIKOLAUS BOUTSTRAAT 11 • WESTMAAS



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.



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



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

Een échte allrounder!

Verscholen aan een rustig en beschut hofje in Westmaas staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit 1997. Een woning die niet alleen aan de buitenzijde direct een verzorgde indruk maakt, maar ook binnen veel te bieden heeft. Met een sfeervolle woonkamer met gashaard, een speels ingedeelde keuken, vier volwaardige slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping én een fraai aangelegde achtertuin is het hier heerlijk wonen.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit u goed. De woning beschikt over energielabel A, acht zonnepanelen, HR-beglazing, gevelisolatie en een laadpaal op eigen terrein. Tel daar de vernieuwde badkamer uit 2022, de aangebouwde garage en de ruime carport bij op en het plaatje is compleet.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1997
Tuin	Voor- en/achtertuin
Tuinligging	Noord
Parkeergelegenheid	Garage, eigen terrein



woonoppervlakte
124 m²



perceeloppervlakte
197 m²



inhoud
500 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4

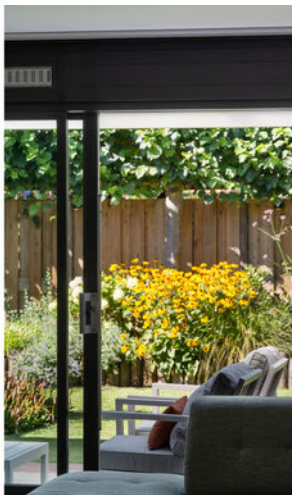


badkamer
1



in pandige ruimte
19 m²













Volledige woning informatie

Een échte allrounder!

Verscholen aan een rustig en beschut hofje in Westmaas staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit 1997. Een woning die niet alleen aan de buitenzijde direct een verzorgde indruk maakt, maar ook binnen veel te bieden heeft. Met een sfeervolle woonkamer met gashaard, een speels ingedeelde keuken, vier volwaardige slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping én een fraai aangelegde achtertuin is het hier heerlijk wonen.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid zit u goed. De woning beschikt over energielabel A, acht zonnepanelen, HR-beglazing, gevelisolatie en een laadpaal op eigen terrein. Tel daar de vernieuwde badkamer uit 2022, de aangebouwde garage en de ruime carport bij op en het plaatje is compleet.

INDELING

BEGANE GROND

Via het rustige hofje bereiken we de woning, waar de ruime carport direct een comfortabele parkeerplek op eigen terrein biedt. Vanuit hier stappen we de entree binnen. De hal biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang, een modern toilet met fonteintje en natuurlijk de doorgang naar het hart van de woning.

Aan de rechterzijde bevindt zich de keuken, die dankzij de speelse indeling op natuurlijke wijze van de woonkamer wordt gescheiden. Ook het verschil in vloerafwerking benadrukt subtiel de overgang tussen beide ruimtes. De vele raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven de keuken een open en uitnodigend karakter. Er is volop ruimte om uitgebreid te koken én samen aan tafel te schuiven, waardoor dit bij uitstek een plek is waar het dagelijkse gezinsleven zich afspeelt.

De keuken is daarbij niet alleen sfeervol, maar ook praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur; een vaatwasser, combi-oven, stoomoven, inductiekookplaat en niet geheel onbelangrijk een losse koelkast en vriezer.

Vanuit de keuken lopen we door naar de woonkamer, waar de prachtige houten vloer direct voor een warme en hoogwaardige uitstraling zorgt. De strak ingebouwde gashaard vormt hier een echte blikvanger en brengt niet alleen sfeer, maar zorgt tegelijkertijd voor een speelse onderbreking van de ruimte. Naast de haard is hierdoor een apart gedeelte ontstaan dat momenteel als kastruimte wordt gebruikt, maar uiteraard ook op andere manieren kan worden ingevuld.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en staat dankzij de grote glazen schuifpui prachtig in verbinding met de achtertuin. Zodra het weer het toelaat, schuift u de pui eenvoudig open en worden binnen en buiten één geheel. Een fijne combinatie van licht, ruimte en sfeer die ervoor zorgt dat dit een heerlijke plek is om thuis te komen.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereiken we de eerste verdieping en ook hier is gekozen voor nét even iets anders. De overloop heeft dankzij zijn organische vorm een speels karakter en vormt het centrale punt van deze verdieping. Vanuit hier zijn drie van de vier slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is royaal van opzet. Dankzij de rechte wanden kan de beschikbare ruimte optimaal worden benut. Extra prettig is de aanwezige inloopkast, waardoor kleding en accessoires een eigen plek krijgen en de slaapkamer zelf heerlijk rustig en opgeruimd kan blijven. Behoeft u aan koude lucht voor tijdens het slapen? Geen enkel probleem, want de slaapkamer is ook nog eens voorzien van een airco.

De in 2022 volledig vernieuwde badkamer sluit mooi aan bij het verzorgde afwerkingsniveau van de woning. Deze is modern ingericht met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming. En voor wie na een lange dag écht even wil ontspannen, is er bovendien een heerlijk ligbad aanwezig.

De twee overige slaapkamers zijn eveneens van een prettig formaat en worden momenteel gebruikt als kinderkamers. Uiteraard zijn deze ruimtes flexibel in te delen en daarmee net zo geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

TWEEDE VERDIEPING

Een zolder alleen voor de wasmanden en kerstspullen? Niet in deze woning. De huidige bewoners hebben deze verdieping juist optimaal benut en er een volwaardige extra ruimte van gemaakt.

Door het plaatsen van een scheidingswand is een afzonderlijke kamer gecreëerd. Het grote dakraam zorgt voor volop natuurlijk licht en dankzij de aanwezige airconditioning is het hier ook tijdens warme zomerdagen aangenaam. Daarmee leent de verdieping zich uitstekend als extra slaap-, werk- of hobbykamer.

En gelukkig is daarbij de praktische kant niet vergeten. Over de breedte van de verdieping zijn aan weerszijden knieschotten gerealiseerd, waardoor er volop bergruimte beschikbaar blijft zonder dat dit ten koste gaat van de bruikbare ruimte.

BUITENRUIMTE

En dan de achtertuin, misschien wel één van de grootste verrassingen van deze woning. De tuin is fraai opgedeeld in verschillende zones, waardoor er voor ieder moment een geschikte plek te vinden is. Een groene grasmat zorgt voor een levendig karakter, terwijl het bestraatte terras volop ruimte biedt voor een grote eettafel of comfortabele lounge set.

Als kers op de taart is er een fraaie overkapping gerealiseerd. Dankzij de aanwezige heater hoeft het buitenleven zich hier zeker niet tot de zomermaanden te beperken. Ook wanneer de temperatuur wat daalt, kunt u hier heerlijk beschut blijven zitten. In combinatie met de grote schuifpui vanuit de woonkamer ontstaat zo een fijne verbinding tussen het binnen- en buitenleven.

Ook praktisch heeft de woning buiten het nodige te bieden. De aangebouwde garage is zowel vanuit de voorzijde als vanuit de achtertuin bereikbaar. Onder de carport kunt u parkeren op eigen terrein, waar bovendien een laadpaal aanwezig is. Voor bezoek zijn er daarnaast voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving.

BELANGRIJKE KENMERKEN

- Geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit 1997;
- Circa 124 m² woonoppervlakte;
- Perceel van circa 197 m² ;
- Vier slaapkamers gerealiseerd;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2022;
- Multifunctionele zolderkamer met airconditioning;
- In 2022 vernieuwde badkamer
- Masterbedroom met inloopkast
- Fraai aangelegde achtertuin met meerdere zitgedeelten;
- Overkapping met heater;
- Aangebouwde garage en ruime carport;
- Parkeren en laden op eigen terrein;
- Acht zonnepanelen uit 2017;
- HR-beglazing en gevelisolatie;
- Energielabel A;
- Nefit cv-ketel uit 2017;
- Schilderwerk buiten van mei 2026;
- Rustige en beschutte ligging aan een hofje.

Woning - Interieur		
(Gas)kachels	X	
Radiatorafwerking	X	
Verlichting, te weten		
- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- Hanglamp keuken		X
- Hanglampen boven		X
(Losse)kasten, legplanken, te weten		
- Zwarte kast woonkamer		X
-	X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten		
- gordijnrails	X	
- gordijnen		X
- vitrages		X
- Duettes plisségordijnen keuken en babykamer		X
Vloerdecoratie, te weten		
- houten vloer(delen)	X	
- plavuizen	X	
Overig, te weten		
-	X	
-	X	
Woning - Keuken		
Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten		
- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kruiden plankje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Parasol 2x3m			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.

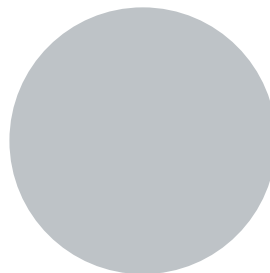
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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