

TE KOOP

Schubertpad 9

Oud-Beijerland



Vraagprijs
€ 550.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een heerlijk huis met vier slaapkamers, veel comfort en een prachtige tuin.

Welkom aan het Schubertpad 9: een verzorgd en sfeervol huis in de geliefde wijk Poortwijk II waar ruimte, comfort en groen samenkomen. Met vier slaapkamers, airconditioning, horren, rolluiken én een diepe achtertuin met houten berging op een perceel van 165 m² eigen grond, biedt deze recent vernieuwde woning volop ruimte en comfort voor haar nieuwe bewoner(s), of u nu alleen, samen, of als gezin met kinderen hier wilt wonen. In een rustige straat met fijne burens zult u zich hier snel thuis voelen.

Op loopafstand vindt u diverse kerken, scholen, een sporthal en een grote supermarkt. De directe omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Ook voor hondenbezitters is deze omgeving ideaal: in de wijk bevinden zich losloopgebieden en zelfs een groot hondenspeelveld.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg onderhouden. In 2026 is het houten binnenwerk, inclusief de trappen, professioneel geschilderd. Ook de keuken kreeg dat jaar een frisse, eigentijdse uitstraling doordat de fronten opnieuw zijn gespoten. Het buitenschilderwerk is in 2024 gedaan, uitgevoerd door een vakkundige schilder.

Het energielabel A van dit huis is helemaal op zijn plaats. Voor extra wooncomfort zijn in 2026 vrijwel overal rolluiken geplaatst. In het huis is een in 2019 vernieuwde WTW-unit geplaatst voor optimale ventilatie. Daarnaast beschikt de woning over airconditioning op zowel de begane grond als de tweede verdieping, waardoor het huis ook op warme zomerdagen aangenaam koel blijft. Dankzij de uitstekende isolatie blijft de woonkamer bovendien van nature al heerlijk koel, zelfs wanneer de temperaturen buiten flink oplopen. De vrijwel overal aanwezige horren zorgen ervoor dat ramen en deuren zorgeloos open kunnen.

Met maar liefst vier (slaap)kamers biedt het huis volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of een fijne hobbykamer.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Overdekte entree, hal met meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en deur naar de woonkamer.

Volledig betegelde toiletruimte met een vrijhangend toilet en fonteintje.

Ruime, tuingerichte woonkamer met airconditioning en een deur naar de tuin, trapkast en toegang tot de keuken aan de voorzijde. Aan de keukenzijde beschikt de woning over elektrisch bediende rolluiken.

Ruime open keuken met een L-vormige opstelling voorzien van een betegelde achterwand, 1 1/5 spoelbak, 4-pits gaskookplaat (Siemens), RVS-afzuigkap, combi-oven (Siemens), vaatwasser (Miele) en koel-/vriescombi (Siemens).

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bediende rolluiken.

Aan de voorzijde is de ruime hoofdslaapkamer gesitueerd. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer.

De tweede en derde slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde en respectievelijk voorzien van laminaat en een PVC-vloer.

Volledig betegelde badkamer (in dezelfde stijl als het toilet op de begane grond) met een wastafel, douchecabine, tweede vrijhangend toilet en een handdoekradiator.

Tweede verdieping

Een ruime overloop met laminaatvloer en aansluiting van de cv-combiketel (Intergas, bouwjaar november 2017), WarmteTerugWininstallatie (Brink, bouwjaar 2018) en aansluiting van de wasmachine. Tevens kan hier de droger worden geplaatst.

Een royale slaapkamer met airconditioning, voorzien van laminaatvloer en elektrisch bediende rolluiken aan beide zijden.

Een zonnige tuin

De prachtige, groene tuin (gelegen op het noorden) is met veel liefde aangelegd en onderhouden. Het beschikt over twee terrassen, sierbestrating en een halfvrijstaande houten berging. Via een tuinpoort is het achtergelegen pad bereikbaar.

De tuin is een heerlijke plek voor mensen die van tuinieren, vogels, rust en privacy houden. De verschillende planten, bomen, bloemen, groene hoekjes en vijver met een waterval zorgen voor een sfeervolle tuin waarin ieder seizoen iets te beleven valt. Door de diepte van de tuin is er in elk seizoen een plek waar je heerlijk kunt zitten en van de zon en de vogels kunt genieten.

Wij hopen dan ook dat deze bijzondere plek terechtkomt bij nieuwe bewoners die net zo van de tuin zullen genieten als wij.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Persoonlijke rondleidingen

Omdat wij het huis en de tuin als geen ander kennen, verzorgen wij de rondleidingen zelf. Zo kunnen we u uitgebreid vertellen over de woning, de recente verbeteringen en alles wat deze plek zo fijn maakt.

Diversen:

- De begane grond is afgewerkt met lichte plavuizen voorzien van vloerverwarming als bijverwarming.
- De begane grond is aan de voorzijde voorzien van rolluiken, evenals op de eerste en tweede verdieping.
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (HR++).
- De woning is gelegen in een vriendelijke wijk, nabij kerken, scholen, speeltuinen, een kinderboerderij, kinderopvang, supermarkt, tandarts en fysiotherapeuten. De huisartsenpraktijk bevindt zich op vijf minuten rijafstand.
- Om de hoek staat een openbare laadpaal voor elektrische voertuigen.
- Oplevering: in overleg.

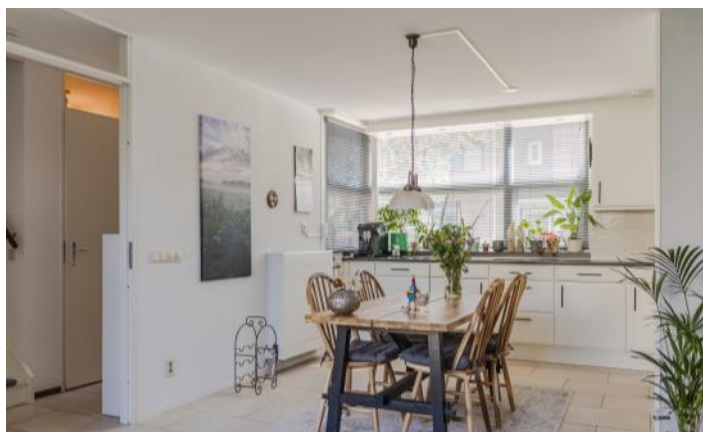
Bent u op zoek naar een ruim en goed onderhouden familiehuis met vier slaapkamers, modern wooncomfort en een tuin die met recht een groene oase genoemd mag worden? Dan nodigen wij u van harte uit om Schubertpad 9 zelf te komen ervaren.





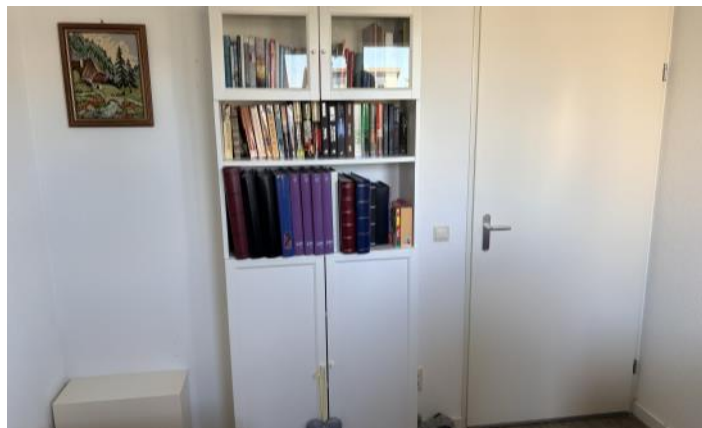
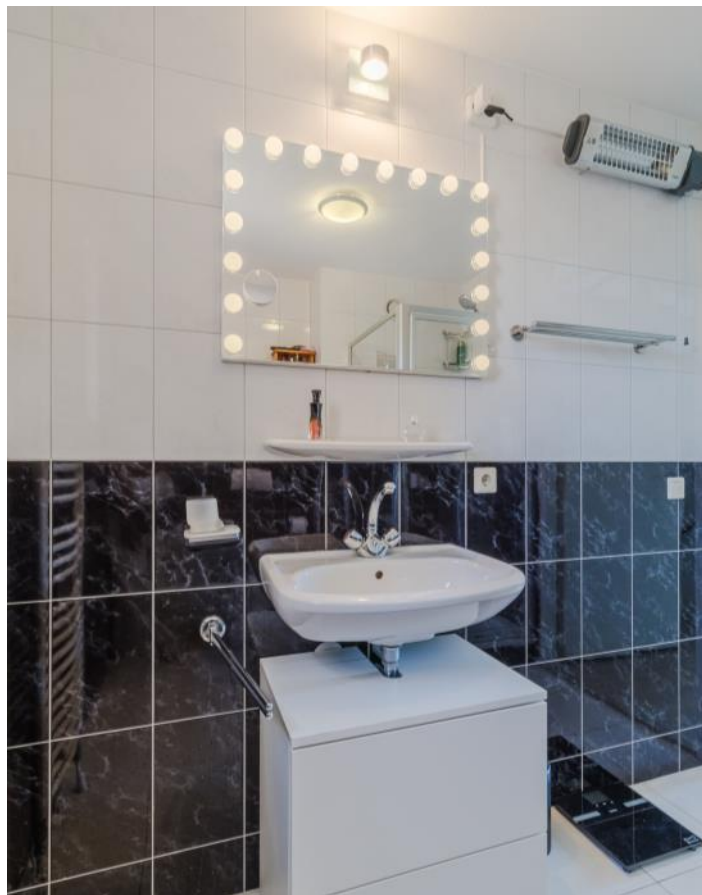
FOTO'S





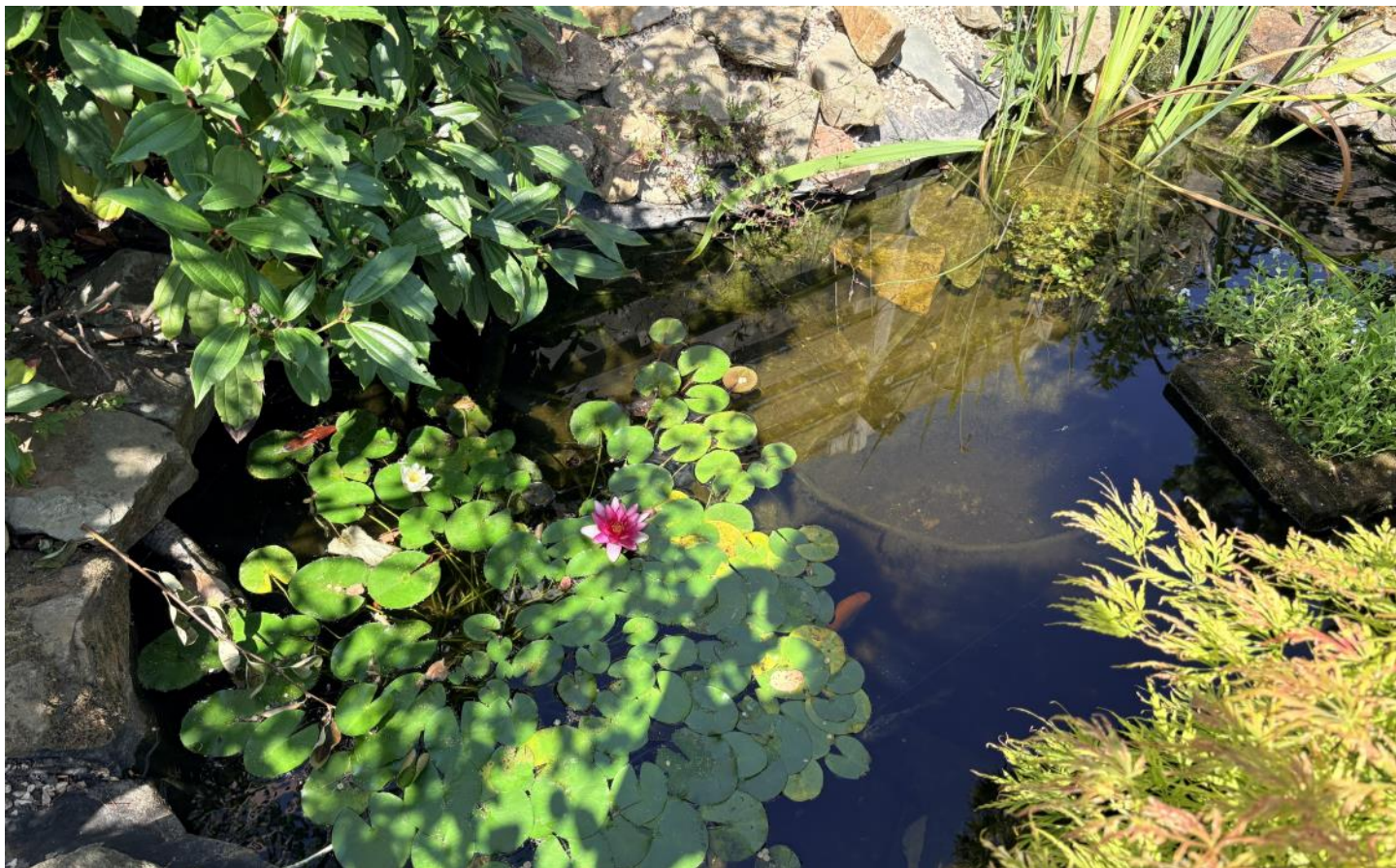


FOTO'S



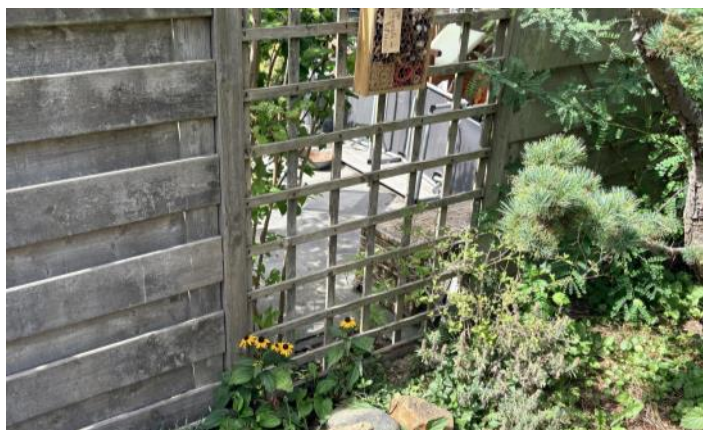


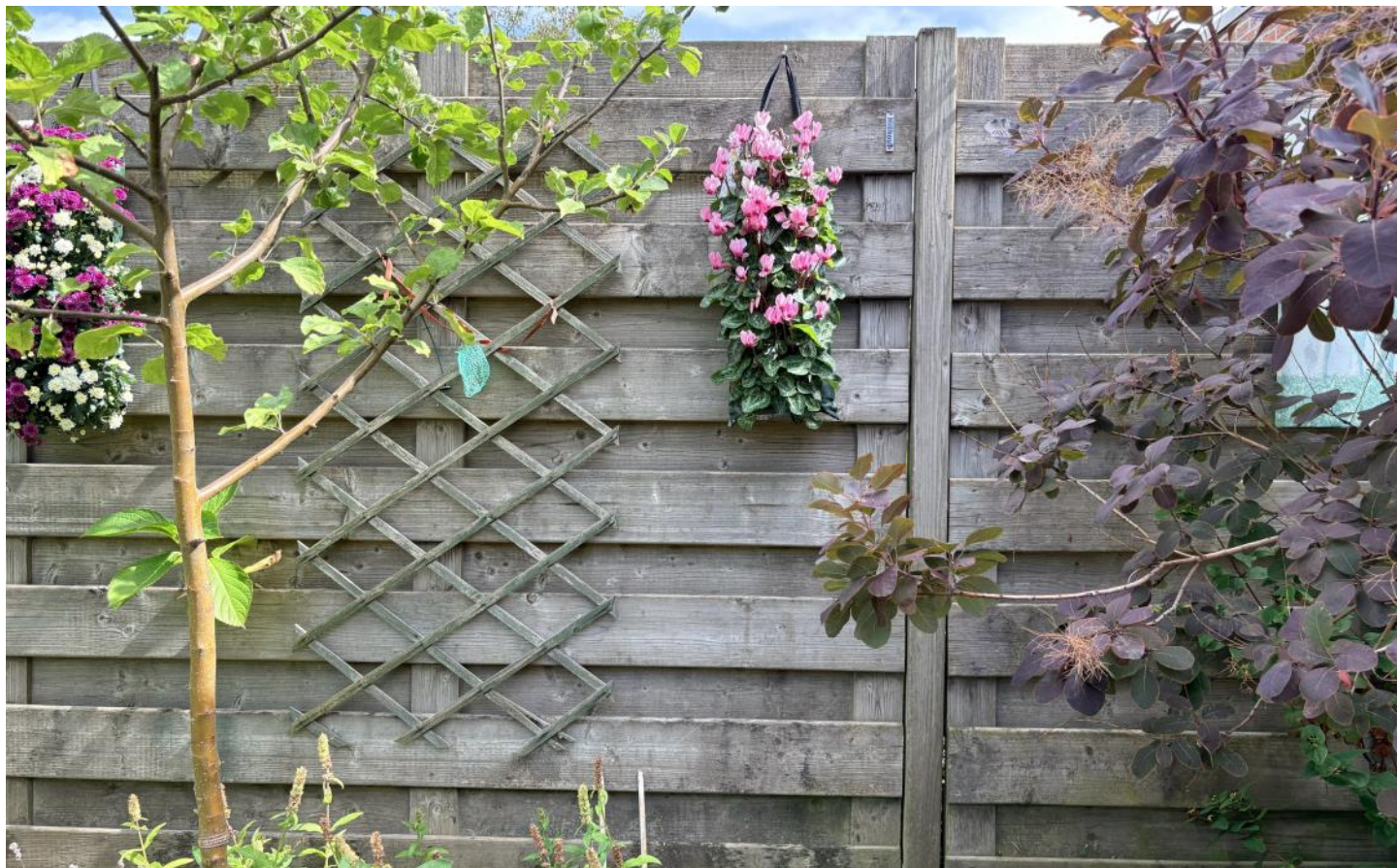












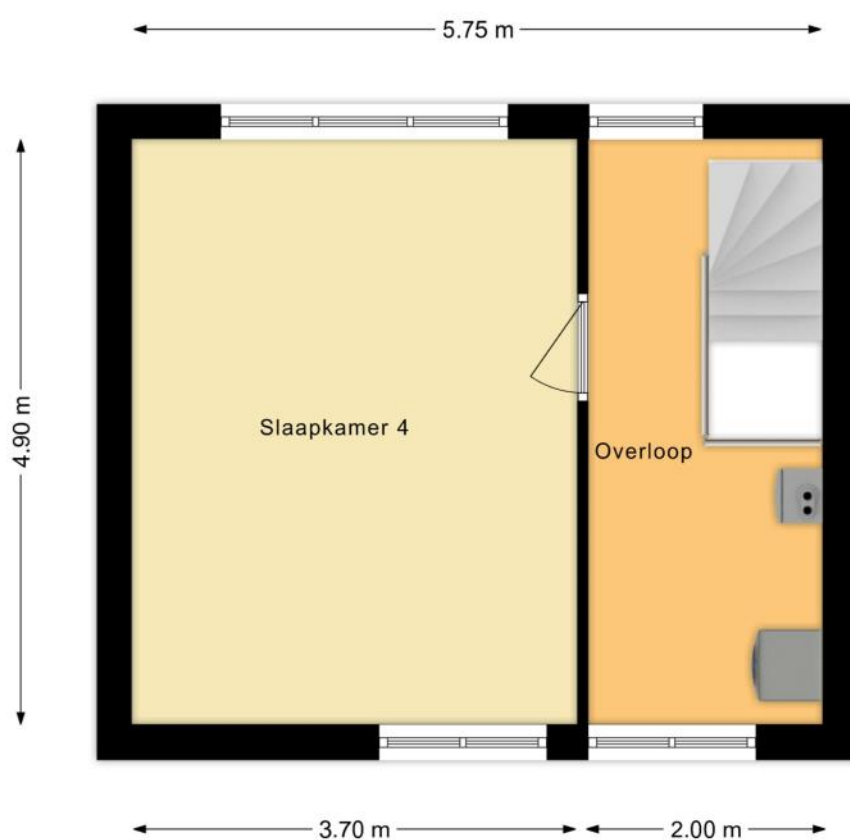
PLATTEGRONDEN



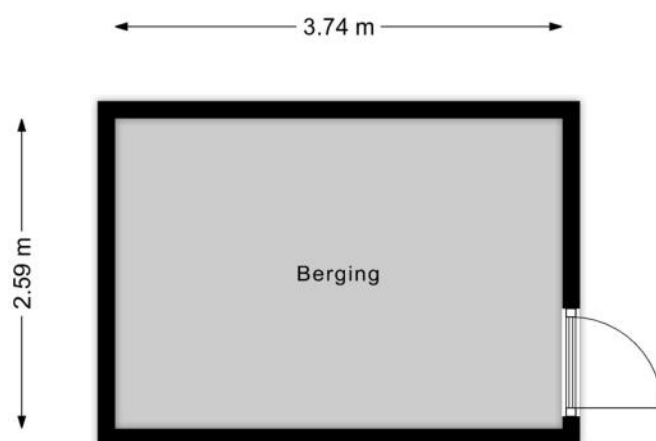
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	395 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kompakt Hre
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	78 m ² (14m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Oud-Beijerland K 1686

Oppervlakte	165 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> - Kettingbeding, Zelfbewoningsverplichting van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum		●	
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De camera-deurbel gaat mee.

Alle plafondlampen gaan mee, plus de buitenlamp naast de tuindeur en de tl-verlichting in de schuur.

De drie bomen in de tuin (appelboom, vijgenboom en rode boom) hebben emotionele waarde, die gaan mee, we planten er drie nieuwe bomen voor terug.

De tuinslang plus haspel, lampje boven de spiegel en heater badkamer/make-up-spiegel gaan mee.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Beijerland

Sectie K

Perceel 1686

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.