

KERKSTRAAT 21

3214 AJ ZUIDLAND





JOOST VAN DUIN

NVM MAKELAAR

J.VAN.DUIN@OOMS.COM

06 - 51 384 470

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

JOOST



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Aan de sfeervolle Kerkstraat, midden in het historische hart van Zuidland, staat deze unieke woning uit 1608. In 2025 volledig gerenoveerd, inclusief een geheel nieuwe fundering, is deze monumentale woning omgetoverd tot een energiezuinig en luxueus droomhuis. Denk aan een royale woonkeuken met hoog afwerkingsniveau, een stijlvolle visgraatvloer, 3 slaapkamers waarvan één op de begane grond met eigen en suite badkamer en een bijzonder detail: een wijnkelder met glazen doorkijkluik.

De woning is toekomstbestendig dankzij een warmtepomp met vloerverwarming op de begane grond, balansventilatie met warmteterugwinning, elektrische vloerverwarming op de eerste verdieping en 12 zonnepanelen. Natuurlijk is ook gedacht aan comfort en gemak, met een privé parkeerplaats inclusief voorbereiding voor een laadpaal. En dat alles op een toplocatie tegenover de dorpskerk, waar historie en hedendaagse luxe naadloos samenkomen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 715.000,-	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	1608	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	139 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCEELOPPERVLAKTE:	183 M ²	ENERGIELABEL:	A+++
INHOUD:	523 M ³		

PLACE TO BE

Zuidland is ideaal gelegen in de provincie Zuid-Holland en biedt een perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid. Het dorp combineert een landelijke sfeer met de voordelen van een goede infrastructuur, waardoor het voor zowel gezinnen als forenzen een aantrekkelijke plek is om te wonen. Zuidland ligt nabij de snelwegen A15 en A29, waardoor steden als Rotterdam, Spijkenisse, Hellevoetsluis en Goedereede snel te bereiken zijn. Dit maakt het ideaal voor mensen die naar de stad reizen voor werk of vrije tijd, maar toch willen genieten van de rust van een dorpsomgeving.





WONEN IN ZUIDLAND

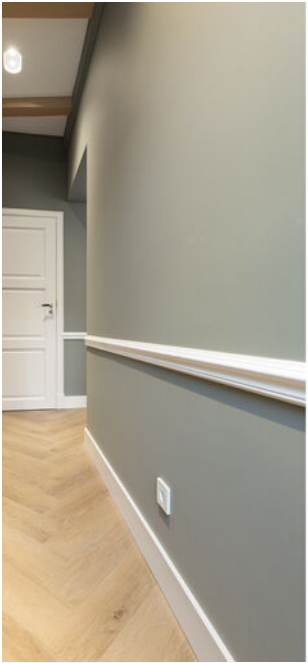
Zuidland was tot 1980 een zelfstandige gemeente. In dat jaar vormde het met de plaatsen Abbenbroek, Geervliet, Oudendoorn, Simonshaven, Biert en Heenvliet de gemeente Bernisse. In 2015 ging die gemeente op haar beurt met Spijkenisse op in de gemeente Nissewaard.

Nissewaard is een gemeente op het eiland Voorne-Putten in het zuiden van de provincie Zuid Holland. De gemeente Nissewaard is sinds 2015 ontstaan door samenvoeging van de gemeenten Spijkenisse en Bernisse met een oppervlakte van 98,82 km² en telt ruim 85.000 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

ENERGIEZUINIG

De woning is niet alleen stijlvol, maar ook volledig voorbereid op de toekomst. Met energielabel A+++, HR++ glas, een warmtepomp, WTW-systeem (warmteterugwinsysteem), vloerverwarming op de begane grond, elektrische vloerverwarming op de eerste verdieping en zonnepanelen woon je hier uiterst comfortabel en energiezuinig. Duurzaam wonen op topniveau - zonder concessies aan luxe of design.





- Energielabel A+++
- Bouwjaar 1608
- Renovatie jaar 2024 | 2025
- Volledige nieuwe fundering
- Eigen grond
- Privé parkeerplaats
- Luxe open keuken
- 2 Badkamers
- 3 slaapkamers
- 1 slaapkamer begane grond + badkamer
- Alle binnendeuren schuifdeuren
- Wijnkelder met glazen vloerluik
- HR++ glas (binnenbeglazing)
- Monumentaal glas (buitenbeglazing)
- Begane grond | vloerverwarming
- 1e verdieping | elektrische vloerverwarming
- Het object is gelegen in een beschermd stads-/dorpsgezicht

BEGANE GROND

Via de volledig vernieuwde authentieke voordeur komt u binnen in de hal, die toegang biedt tot het toilet met fonteintje. Vanuit de hal loopt u door naar de moderne, ruime leefkeuken die van alle gemakken is voorzien. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven op hoogte, een magnetron, koelkast en vriezer. Het zwarte marmeren aanrechtblad geeft de ruimte een luxe uitstraling. Koken doet u op de inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft afzuigkap, en dankzij de Quooker heeft u altijd direct kokend water tot uw beschikking. Een bijzonder detail is het glazen vloerluik met zicht op de onderliggende wijnkelder, een echte blikvanger. De gerestaureerde Delfts-blauwe tegels geven de keuken bovendien een sfeervolle en karakteristieke uitstraling, waardoor oud en nieuw op harmonieuze wijze samenkomen.



BEGANE GROND

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de woonkamer, voorzien van een mooie lichtstraat die voor extra daglicht zorgt. De visgraatvloer loopt naadloos door en wordt gecombineerd met ingebouwde LED-spots en geïntegreerde plafondspeakers, wat zorgt voor een strak en luxe geheel. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de tuin, wat het binnen-buitenleven versterkt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer op de begane grond, eveneens met een schuifpui naar de tuin. Deze slaapkamer beschikt over een en suite badkamer, uitgerust met een inloopdouche met regendouche, een modern wastafelmeubel met spiegel en eigen toilet, ideaal voor gasten of levensloopbestendig wonen. Tot slot is er nog een praktische technische ruimte aanwezig. Hier vindt u de warmtepomp, de boiler, het WTW-systeem (warmteterugwinning) en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte is er ook een toegang tot buiten.







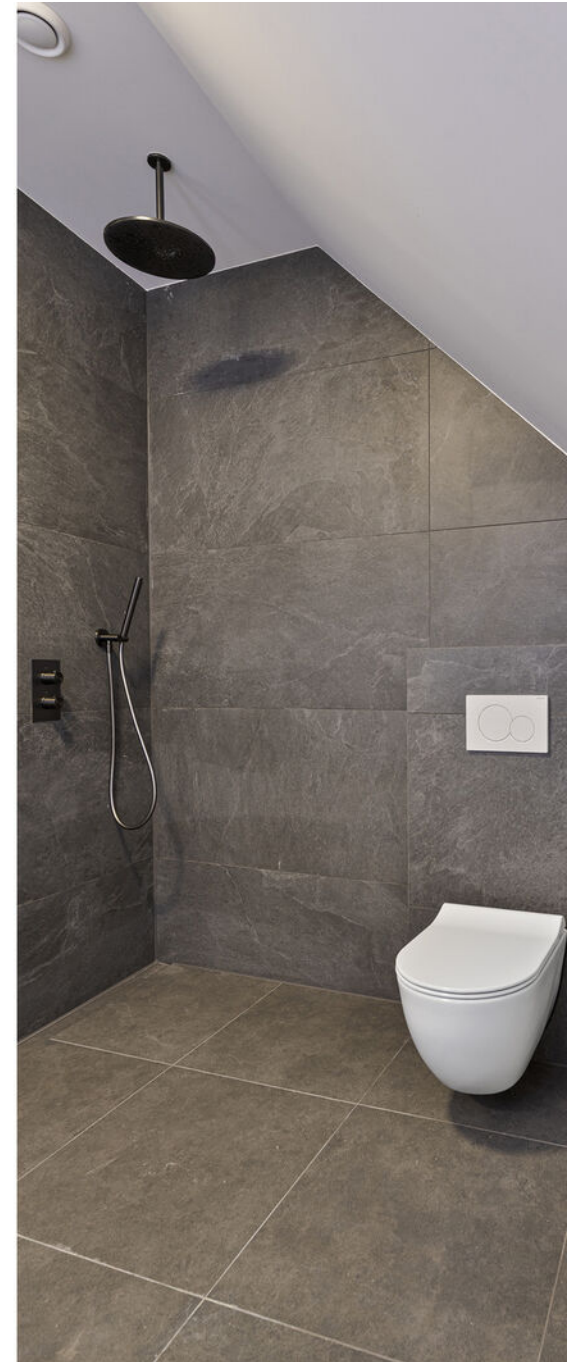


EERSTE VERDIEPING

Via de fraaie, witgelakte trap met elegante smeedijzeren leuning en natuurlijk daglicht dankzij het dakraam, bereikt u de eerste verdieping. Hier komt u op een lichte overloop die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. De luxe badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruim wastafelmeubel met een prachtige spiegels, een comfortabele regendouche en een exclusief vormgegeven toilet. De afwerking is modern, tijdloos en in lijn met de rest van de woning.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is bijzonder sfeervol dankzij de zichtbare houten balken en het grote panoramaraam met uitzicht op de karakteristieke kerktoren, een uniek en rustgevend zicht. De slaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over de tuin, perfect als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkruimte.





DE TUIN

De achtertuin is een knusse en compacte dorps tuin, waar u optimaal kunt genieten van rust en buitenleven. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele tuinset met parasol, perfect voor ontspannen momenten met het gezin of om in alle rust van de zon te genieten. Dankzij de ligging en het onderhoudsvriendelijke karakter is dit een fijne buitenruimte die het hele jaar door plezier biedt – zonder al te veel onderhoud.

Aan de voor- en zijkant van de woning bevindt zich een verzorgde buitenruimte, passend bij het karakter van de woning. Op eigen terrein is een oprit met privé parkeerplaats, waar ruimte is voor een auto. De parkeerplaats is bovendien al voorzien van een voorbereiding voor een laadpaal, ideaal voor elektrisch rijden. De zijtuin zorgt voor extra privacy en de stijlvolle afwerking sluit perfect aan bij de uitstraling van het monumentale pand.





PLATTEGRONDEN

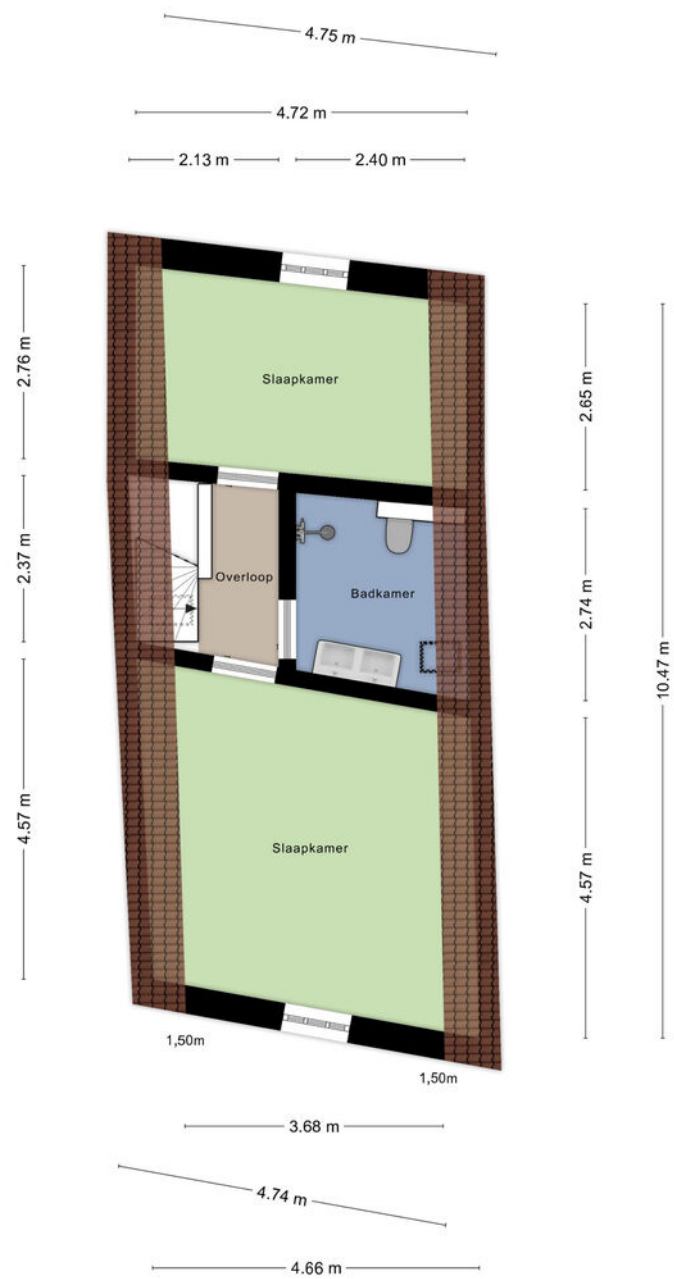


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails				X
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen	X				-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
-				X	- oven	X				
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X	
					- koelkast				X	
Overig, te weten					- vriezer				X	
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X				
- schilderij ophangstelsysteem				X	- vaatwasser	X				
-				X	- Quooker	X				
-				X	- koffiezetapparaat				X	
-				X	-				X	
-				X	-				X	
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten					
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X	
- kookplaat	X				-				X	
- (gas)fornuis	X				-				X	
- afzuigkap	X				-				X	
- magnetron	X				-				X	

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT	
-				X	- douche (cabine/scherf)	X				
-				X	- stoomdouche (cabine)					X
					- wastafel	X				
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X				
Sauna met toebehoren				X	- planchet					X
				X	- toiletkast					X
				X	- toilet	X				
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder					X
- toilet	X				- toiletborstel(houder)					X
- toilethouder				X	-					X
- toiletborstel(houder)				X	-					X
- fontein	X									
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/					
-				X	energiebesparing					
					Schotel/antenne					X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X				
- ligbad				X	Kuis					X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel					X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-	X			
- WTW	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinkraan	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				X					
-				X					
-				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

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

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

NOORDKADE 15

3201 AZ SPIJKENISSE

☎ 0181-692333

✉ SPIJKENISSE@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

