WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

JOHANNES POSTLAAN 6 • HEERJANSDAM

Vraagprijs
€ 400.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

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

Deze fijne eengezinswoning is rustig gelegen in het pittoreske Heerjansdam op een steenworp afstand van Zwijndrecht, Barendrecht en Rotterdam. Allerlei voorzieningen zoals winkels, scholen, sportactiviteiten, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen liggen om de hoek.
De woning beschikt over veel lichtinval, een voor- en achtertuin en is volledig voorzien van dubbel glas.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.

Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1968
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (Vaillant, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
110 m²

perceeloppervlakte
161 m²

inhoud
388 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
4

badkamer
1

inpandige ruimte
-

Begane grond

Flinke voortuin wat zorgt voor de nodige privacy, entree van de woning, hal met toiletruimte met hangtoilet en fontein (2017), de trapopgang naar de verdiepingen, een tuingerichte doorzon woonkamer met heel veel lichtinval en een houtkachel. De achtergevel bestaat t.p.v. de woonkamer uit een glaspui tot aan straatniveau, het spanplafond in de woonkamer bevat inbouwverlichting en de vloer is afgewerkt met PVC (2017) met vloerverwarming.

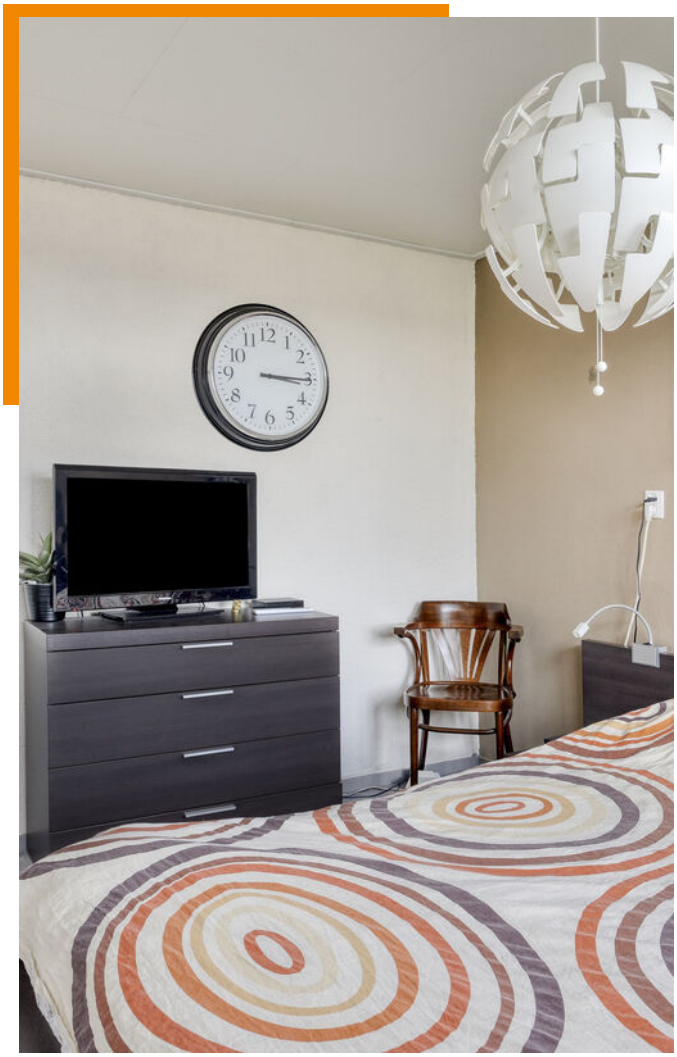
De half open keuken is ingericht met een gezellig keukenblok in hoekopstelling en voorzien van een koelkast, combi-magnetron, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap met motor, een vaatwasser en een close-in boiler.

Tuin

Vanuit de keuken is er toegang naar de groene achtertuin; deze is zonnig op het zuid-oosten gelegen en voorzien van een stenen schuur en een achteruitgang.

1e verdieping

De trap die toegang biedt tot de verdieping is in 2017 opnieuw bekleed. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer is uitgerust met inbouwkasten.



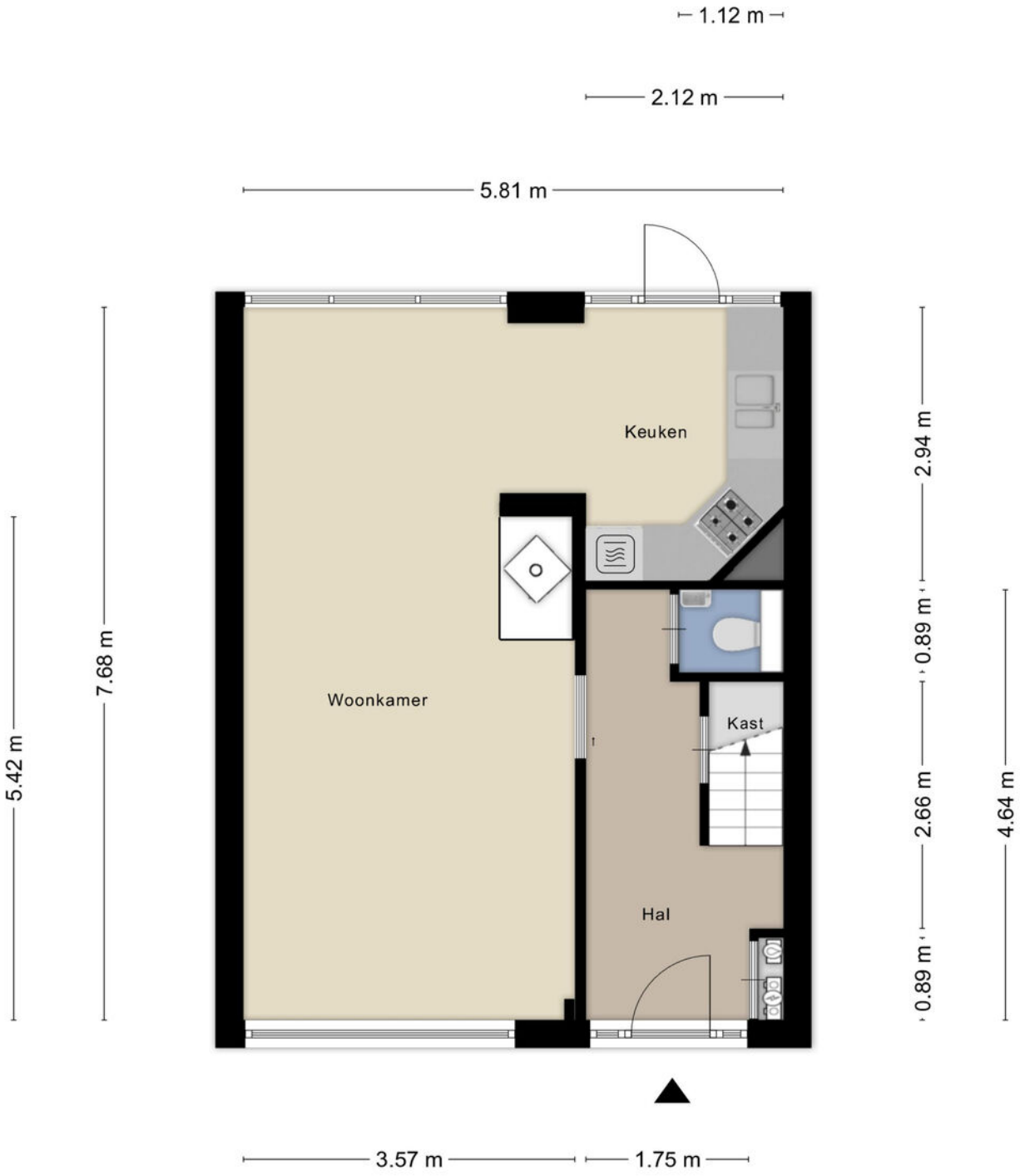
De badkamer is voorzien van een douche met thermostaatkraan, een sanibroyeur, een handdoekradiator, een wastafel met meubel en een opengaand raam.

2e verdieping

De vloer van de 2de verdieping is geheel afgewerkt met laminaat. Op de voorzolder hangt een recent geplaatste C.V. combi-ketel (Vaillant bouwjaar 2024) en er is een grote afgescheiden ruimte met een dakkapel. Hier bevindt zich de wasmachine- en wasdrogeraansluiting.

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

Plattegrond

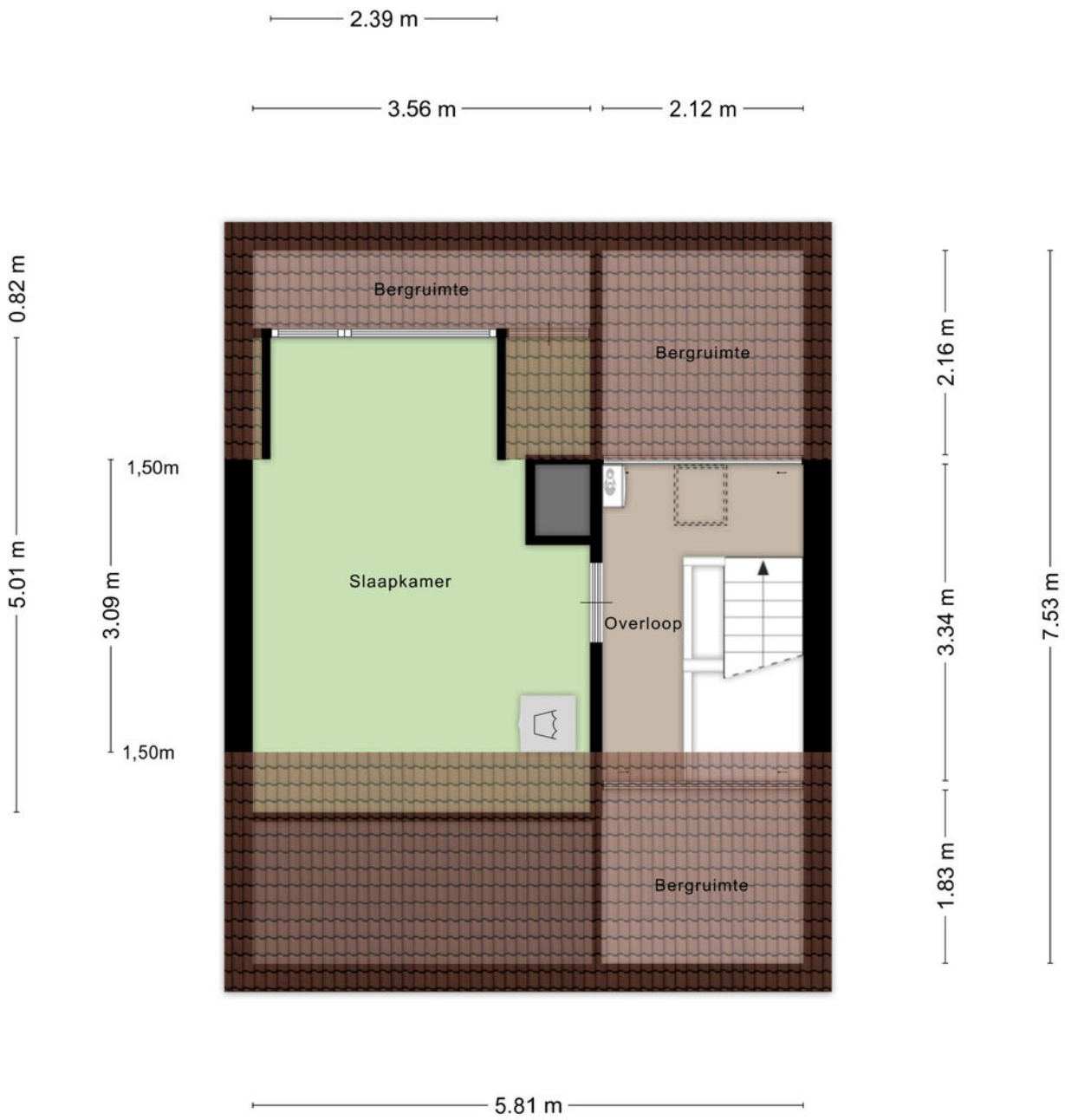


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

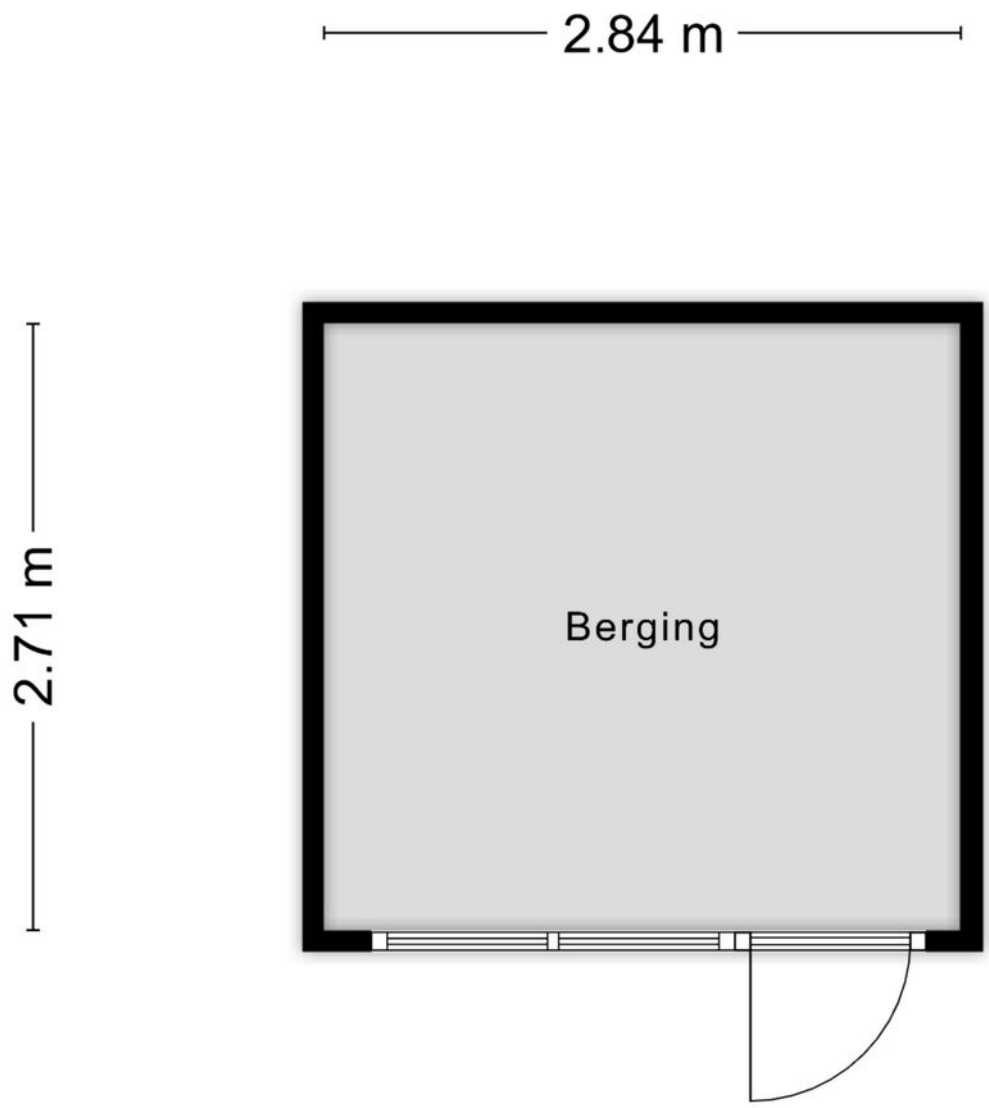
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Deze fijne eengezinswoning is rustig gelegen in het pittoreske Heerjansdam op een steenworp afstand van Zwijndrecht, Barendrecht en Rotterdam. Allerlei voorzieningen zoals winkels, scholen, sportactiviteiten, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen liggen om de hoek.
De woning beschikt over veel lichtinval, een voor- en achtertuin en is volledig voorzien van dubbel glas.

INDELING
BEGANE GROND:
Flinke voortuin wat zorgt voor de nodige privacy, entree van de woning, hal met toiletruimte met hangtoilet en fontein (2017), de trapopgang naar de verdiepingen, een tuingerichte doorzon woonkamer met heel veel lichtinval en een houtkachel. De achtergevel bestaat t.p.v. de woonkamer uit een glaspui tot aan straatniveau, het spanplafond in de woonkamer bevat inbouwverlichting en de vloer is afgewerkt met PVC (2017) met vloerverwarming.

De half open keuken is ingericht met een gezellig keukenblok in hoekopstelling en voorzien van een koelkast, combi-magnetron, een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap met motor, een vaatwasser en een close-in boiler.

1E VERDIEPING:
De trap die toegang biedt tot de verdieping is in 2017 opnieuw bekleed. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer is uitgerust met inbouwkasten.
De badkamer is voorzien van een douche met thermostaatkraan, een sanibroyeur, een handdoekradiator, een wastafel met meubel en een opengaand raam.

2E VERDIEPING:
De vloer van de 2de verdieping is geheel afgewerkt met laminaat. Op de voorzolder hangt een recent geplaatste C.V. combi-ketel (Vaillant bouwjaar 2024) en er is een grote afgescheiden ruimte met een dakkapel. Hier bevindt zich de wasmachine- en wasdrogeraansluiting.

PARKEREN:
Voor de deur is er gelegenheid tot gratis parkeren op straat.

TUIN:
Vanuit de keuken is er toegang naar de groene achtertuin; deze is zonnig op het zuid-oosten gelegen en voorzien van een stenen schuur en een achteruitgang.

ALGEMEEN:
- het bouwjaar is 1968
- de perceelgrootte is 161 m2
- de woonoppervlakte bedraagt 110. m2 (vullen we in na inmeting)
- onder de pvc vloerafwerking b.g. liggen plavuizen
- dakbedekking dakkapel vernieuwd in 2016
- de voorzijde van de woning is voorzien van een screen, de achtergevel beschikt over een windvast zonnescherm over de gehele breedte
- zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning zijn er buitenkranen aanwezig
- in de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en een asbestclausule worden opgenomen
- oplevering: in overleg (indictie december 2026)

INFO OVER GEMEENTE
Heerjansdam is een rustig dorp, gelegen tussen Rotterdam en Zwijndrecht. Allerlei voorzieningen zijn in het dorp zelf te vinden. Denk hierbij aan winkels, scholen, sportactiviteiten, wandelgebieden, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie 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. DIT HUIS BEWIJST HET.

BIJZONDERHEDEN:
* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.
* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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?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.

DE MAKELAAR MET 10 VESTIGINGEN IN JOUW REGIO

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

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

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.

- 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 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

OOMS MAKELAARS

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 Barendrecht 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!**

Han Bruning
Register Makelaar en Taxateur o.z. - Patner

06-53398421
088-4240153 | h.bruning@ooms.com

Yvonne Overhand
Register Makelaar - Partner

06-51597940
088-4240154 | y.overhand@ooms.com

Gert-Jan Lodder
Financieel Adviseur

06-53384495
088-4240151 | g.lodder@ooms.com

Astrid van de Pol-Fricke
Commercieel Binnendienst Medewerker

088-626500 | a.vd.pol@ooms.com

Charlotte Steijlan-van Waart
Commercieel Binnendient Medewerker

0180-626500 | c.steijlen-vanwaart@ooms.com

Jeffrey van Veen
Assistent makelaar

088 - 424 0218 | j.van.veen@ooms.com

Marika Dubeldam
Assistent Makelaar

088 - 424 0 159 | m.dubbeldam@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.

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
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.

BLIJF OP DE HOOGTE

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

facebook.com/
oomsmakelaarsrotterdam

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek.
Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **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: 0180 62 65 00

NVM funda DYNAMIS OOMS