

Welkom thuis.



APPELGAARD 5 • NIEUW-BEIJERLAND





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



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

Royaal, instapklaar en energiezuinig wonen in een moderne twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en een zonnige achtertuin gelegen op het zuiden.

Appelgaard 5 biedt 161 m woonoppervlakte en een ruim perceel van meer dan 300 m . De karakteristieke kopgevel geeft de woning een onderscheidende uitstraling. Deze woning combineert ruimte, wooncomfort en een heerlijke buitenruimte op een aantrekkelijke locatie in de jonge wijk Aan de Kreek.

De instapklare twee onder een kapwoning is gebouwd in 2018. Met HR++ beglazing, 10 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning op zowel de begane grond als de tweede verdieping, een laadpaal op eigen terrein en een 3-fasenaansluiting is de woning volledig voorbereid op de toekomst.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2018
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuid
Verwarming	CV ketel 2018
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein met laadpaal



woonoppervlakte
161 m²



perceeloppervlakte
308 m²



inhoud
622 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
1



in pandige ruimte
17 m²





Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, modern toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De trap is voorzien van pvc. De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet u van veel natuurlijke lichtinval. De indeling biedt ruimte voor een royale zithoek en beschikt over praktische vaste kastruimte bij de tv-opstelling.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken met spoeleiland met barkrukken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, pyrolyse-oven, vaatwasser, spoelbak met Quooker en een koel vriescombinatie. Dankzij de directe ligging aan de achtertuin vormt dit een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Via de openslaande deuren vormt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte.







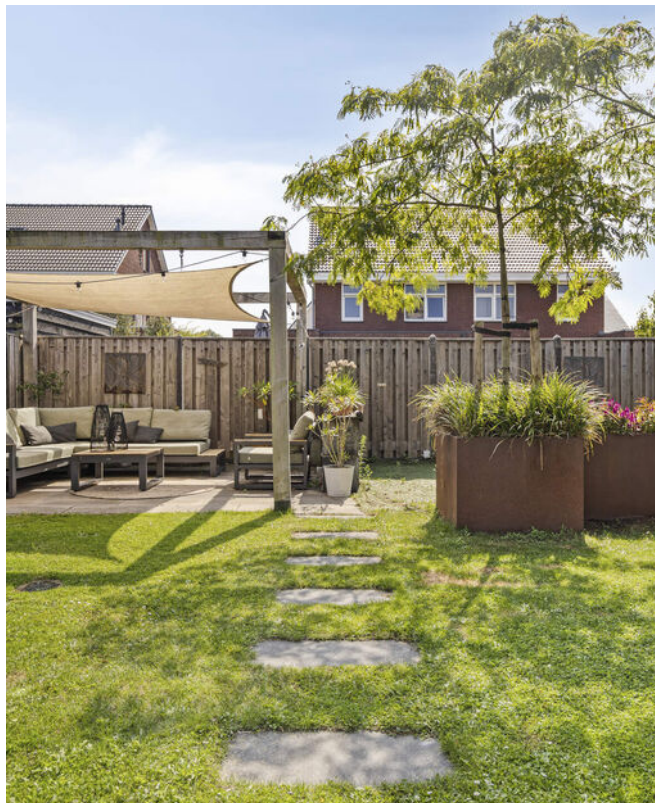
Garage & tuin

Garage

De aangebouwde garage biedt ruimte voor een auto, fietsen, opslag en hobby's. Samen met de oprit voor twee auto's beschikt de woning over drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook is een laadpaal aanwezig.

Tuin

De achtertuin is diep, zonnig en fraai aangelegd. Door de ligging op het zuiden kun je hier de hele dag genieten van de zon. De tuin is voorzien van drainage. Via het zijpad langs de garage kun je eenvoudig naar de voorkant van de woning.



1e + 2e verdieping

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met nette vloeren en strakke wanden.

De complete badkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel met spiegel.



Tweede verdieping

De royale tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en wordt momenteel gebruikt als ruime slaapkamer in combinatie met een thuiswerkplek. Hier zijn tevens de was- en droogcombinatie netjes weggewerkt. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of speelkamer.











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

Plattegrond



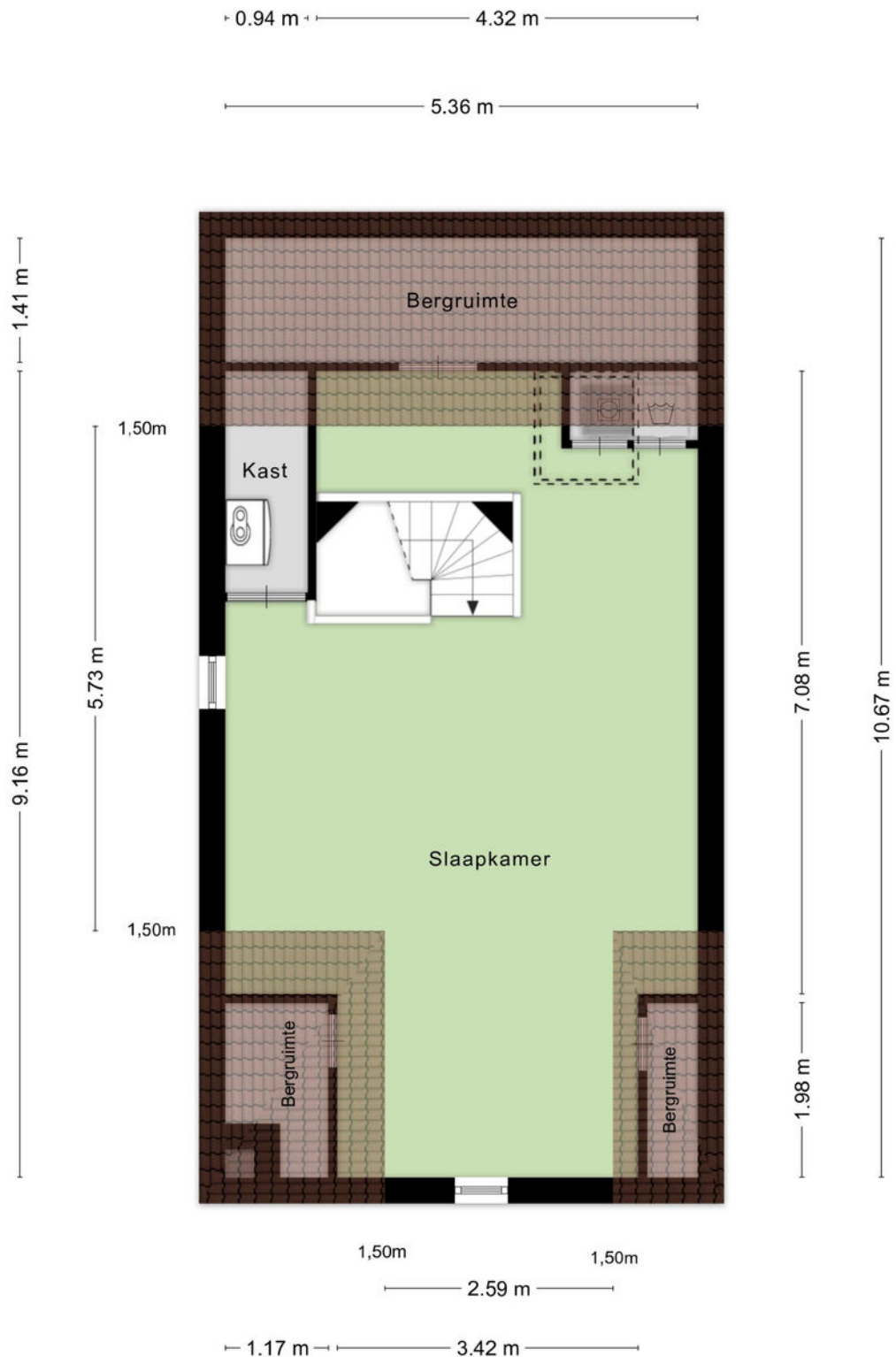
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Volledige woning informatie

CONCEPT TEKST

Wil je wonen in een moderne, duurzame en uitstekend onderhouden woning met een eigen oprit, garage, diepe tuin op het zuiden en een hoogwaardige afwerking? Dan is Appelgaard 5 een woning die je zeker gezien moet hebben. Door de leuke kopgevel een echte eyecatcher!

Deze instapklare twee onder een kapwoning is gebouwd in 2018 en volledig geïsoleerd: vloer-, muur- en dakisolatie, HR++ beglazing en maar liefst 10 zonnepanelen. De woning beschikt daarnaast over een 3 fasenaansluiting, een laadpaal op eigen terrein, airconditioning op zowel de begane grond als de zolder en een moderne mechanische ventilatie.

Deze uitgebouwde woning staat op 308 m² eigen grond en heeft een diepe achtertuin op het zuiden van circa 15,5 meter diep en bijna 10 meter breed. De tuin is fraai aangelegd en heerlijk ruim. Achterin de tuin bevindt zich een zitplekje waar je heerlijk kan genieten van de woning en de tuin. Via het zijpad langs de garage kun je eenvoudig met fiets of containers naar de voorkant van de woning.

De woning ligt op een toplocatie in de kindvriendelijke nieuwbouwwijk Aan de Kreek in Nieuw-Beijerland, omgeven door groen en speeltuinen. Op loop- of fietsafstand vindt u de voetbalvereniging en het dorpscentrum met een supermarkt, scholen en andere voorzieningen. Dankzij de moderne inrichting van de wijk geniet u van voldoende parkeergelegenheid, groene stroken en openbaar vervoer op loopafstand. Nieuw-Beijerland is een zelfvoorzienend dorp met onder andere een kinderopvang, basisschool, supermarkt en voetbalvereniging. Binnen 10 autominuten of 20 fietsminuten bereikt u Oud-Beijerland, met meerdere middelbare scholen, een breed scala aan voorzieningen, gezellige horeca en een wekelijkse markt. De uitvalswegen naar Rotterdam zijn binnen 15 minuten bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

De woning beschikt over een ruime oprit voor twee auto's en toegang tot de garage. Entree met hal, modern toilet, meterkast (uitgebreid met 3 fasenaansluiting) en toegang tot de woonkamer en keuken. De trap is netjes aangekleed. De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en heeft grote raampartijen aan de voorzijde, waardoor er veel licht binnenkomt. De indeling biedt ruimte voor een royale zithoek en beschikt over leuke kastruimte bij de tv-hoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de prachtige keuken met spoeleiland (2018), voorzien van een inductiekookplaat, combi oven/magnetron, vaatwasser, spoelbak met Quooker en een koel vriescombinatie.

De keuken heeft prettig zicht op de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een nette tegelvloer. De airconditioning op deze verdieping zorgt voor extra wooncomfort. Via de dubbele deuren bereikt u de achtertuin.

Eerste verdieping

Deze verdieping geeft ruimte aan drie goede slaapkamers. Allen netjes en verzorgd met nette vloeren en strakke wanden. De verzorgde badkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een ligbad, inloop douche, toilet en wastafel met meubel en spiegel.

Tweede verdieping

Ruime verdieping die thans als riante slaapkamer en thuishkantoor fungeert. Verder vindt u hier (netjes weggewerkt uiteraard) de CV opstelling (Intergas 2018), mechanische ventilatie-unit en omvormer van de zonnepanelen. De verdieping beschikt over airconditioning.

Garage

De garage biedt ruimte voor een auto, fietsen en opslag. Op de oprit en in de voortuin kun je eveneens parkeren. De laadpaal naast de garagedeur blijft achter.

Tuin

De achtertuin is diep, zonnig en fraai aangelegd. Door de ligging op het zuiden kun je hier de hele dag genieten van de zon. De tuin is voorzien van drainage. Via het zijpad langs de garage kun je eenvoudig naar de voorkant van de woning.

- Bouwjaar 2018;
- Woonoppervlakte 160m²;
- Perceel 308 m ;
- Tuin op het zuiden;
- 10 zonnepanelen (360 Wp, Enphase, 2023);
- Airco op begane grond en zolder;
- Volledig geïsoleerd (vloer, muur, dak, HR++);
- Laadpaal op eigen terrein;
- Moderne keuken (2018);
- Garage en oprit voor meerdere auto's.

Oplevering: in overleg; voorkeur 1 juni 2027.

We nemen je graag mee door de woning.

ENTHOUSIAST GEWORDEN? 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. DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS. DIT HUIS BEWIJST HET.

HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare en telt zo'n 80.000 inwoners. Door de status van "Nationaal Landschap" is haar open en landelijk karakter op de lange termijn verzekerd en door de versterking van natuurwaarden zal het er altijd goed wonen blijven.

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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X	
- plavuizen	X	

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	
- oven	X	
- koel-vriescombinatie	X	
- vaatwasser	X	
- Quooker	X	
- koffiezetapparaat		X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- fontein	X	

Badkamer met de volgende toebehoren

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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	
Parasolvoet (ingegraven)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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



Jeffrey van Veen

Assistent makelaar

06 - 19454923
088 - 424 0218 | j.van.veen@ooms.com



Sander de Koning

Financieel Adviseur

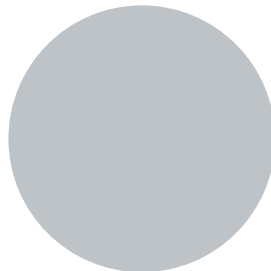
010 - 424 8810 | s.de.koning@ooms.com



Dick Veldhoen

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@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