

TE KOOP

Julianastraat 12

Oud-Beijerland



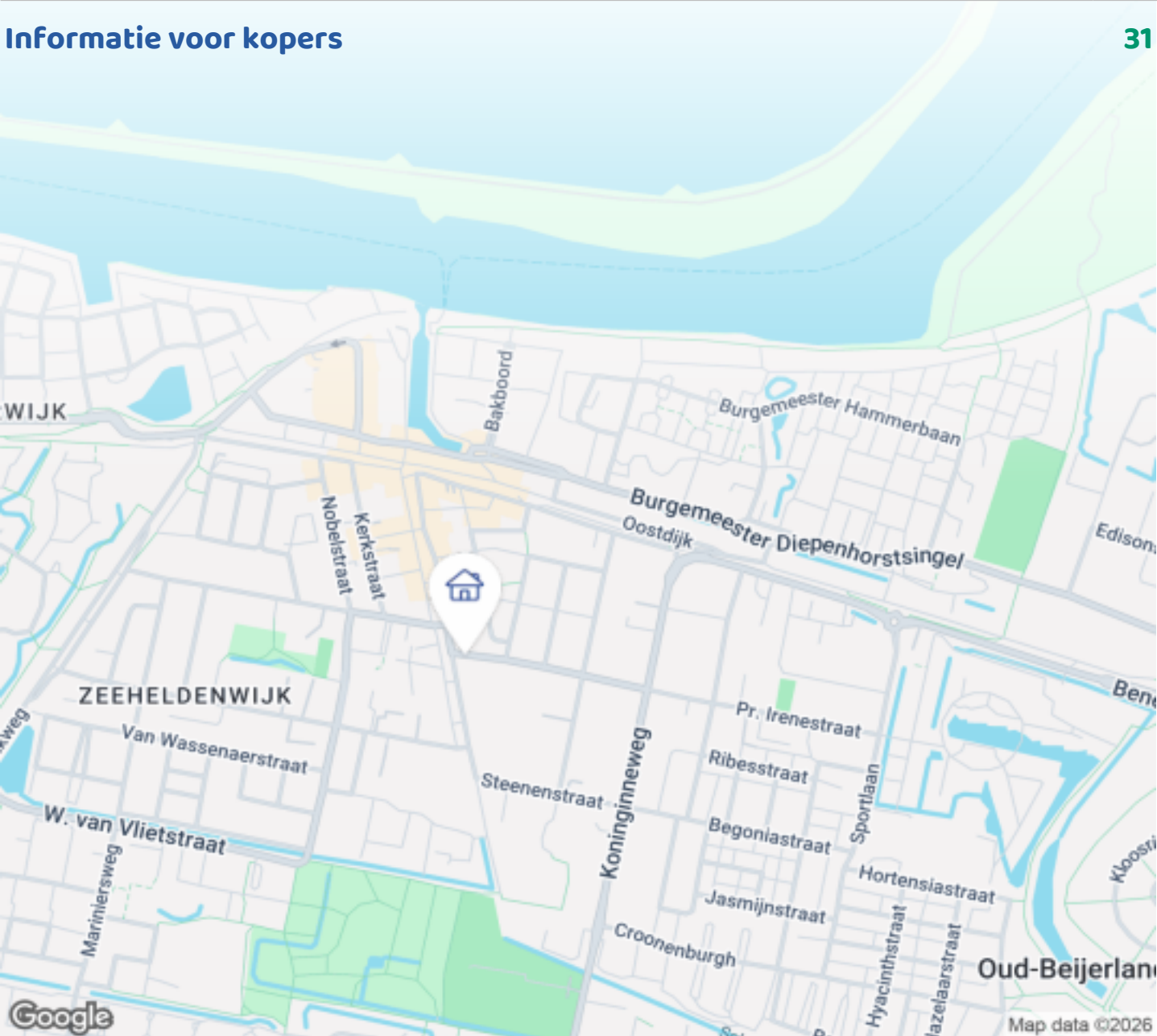
Vraagprijs

€ 685.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Julianastraat 12, Oud-Beijerland

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

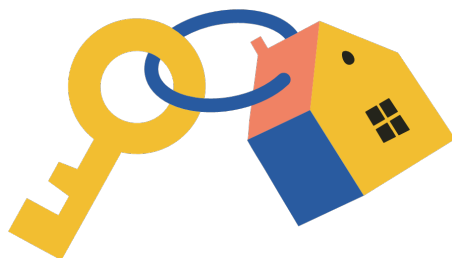


Bent u op zoek naar royaal en comfortabel wonen op loopafstand van gezellige terrasjes, restaurants en winkels in het centrum van Oud-Beijerland? Dan is dit uitstekend onderhouden 3-kamerappartement absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst circa 167 m² woonoppervlakte, een riante patio van circa 36 m², een eigen parkeerplaats én een ruime berging met vliering biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en privacy.

Dankzij de grote raampartijen en maar liefst vier schuifpuien naar de patio geniet u volop van natuurlijk licht en een heerlijk binnen-buitengevoel. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en biedt bovendien voor de toekomst de mogelijkheid om een huislift te realiseren.

Pluspunten op een rij

- . Ca. 167 m² woonoppervlakte
- . Ca. 36 m² zonnige patio
- . Externe bergruimte van ca. 26 m²
- . Eigen grond



Woningbrochure: Julianastraat 12, Oud-Beijerland

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- . Bouwjaar 2004
- . Eigen parkeerplaats, via eigen parkeerplein van het appartementencomplex
- . Vier schuifpuien naar de patio
- . Twee Franse balkons
- . CV-combiketel (Ferrol, 2019)
- . Glasvezelaansluiting aanwezig
- . Dak-, vloer- en gevelisolatie
- . Energielabel A
- . Mogelijkheid voor huisliftinstallatie
- . Actieve VVE, bijdrage € 142,15 per maand
- . Oplevering in overleg

Indeling:

- Begane grond:

Entree met hal, meterkast, multifunctionele slaapkamer/bergruimte en toegang tot de woonverdieping

- Eerste verdieping:

Via de ruime hal bereikt u het separate toilet met wandcloset en fonteintje en vervolgens de royale woonkamer met open keuken. Vanuit de keuken komt u in de hal met de twee slaapkamers, badkamer en technische ruimte. De brandmelders en ventilatieroosters zijn in 2026 vervangen.

. Woonkamer

De ruime woonkamer wordt gekenmerkt door de uitstekende lichtinval dankzij de vele ramen, twee Franse balkons en de drie grote schuifpuien richting de patio. Hierdoor ontstaat een aangename verbinding tussen binnen en buiten. Er is bovendien volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie en vrienden. Eventueel kan door het plaatsen van een (kasten)wand, vanaf de straatkant naar patio, een deel van de woonkamer makkelijk als thuiswerkplek, hobbyruimte, tv of leeshoek gecreëerd worden.

. Keuken

De roomwit open keuken met zwart granieten blad is uitgevoerd met een praktisch schiereiland waarin zich de spoelbak en vaatwasser bevindt. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder: Koel-/vriescombinatie

4-pits keramische kookplaat

Combi-magnetron oven

Vaatwasser

Afzuigkap

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een stijlvolle eikenhouten vloer, wat zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

. Slaapkamers

Vanuit de hal zijn twee slaapkamers bereikbaar. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen schuifpui naar de patio. De tweede slaapkamer is voorzien van een praktische schuifkastenwand met hang en leggedeelte.

. Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgevoerd:

Ruime inloofdouche met regendouche

Wastafelmeubel

Tweede wandcloset

Designradiator

Spiegel met verlichting

Mechanische ventilatie (WTW-systeem)

. Technische ruimte

In de technische ruimte bevinden zich de WTW-installatie, de wasmachineaansluiting en de opstelling van de cv-ketel. Tevens heeft u hier planken voor extra opbergruimte en drooglijnen.

. Berging en parkeren:

Naast het appartementencomplex bevindt zich een ruime berging voorzien van elektra. Deze berging heeft naast de opbergmogelijkheden beneden ook een ruime vliering met daglicht. Direct voor de berging ligt de bijbehorende privé-parkeerplaats.

Kortom

Een verrassend ruim, uitstekend onderhouden appartement met een uitzonderlijk grote patio, eigen parkeerplaats en berging, gelegen op een prachtige locatie midden in het gezellige centrum van Oud-Beijerland. Een woning die comfort, ruimte en woongenot op unieke wijze combineert.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hoeksewaard:

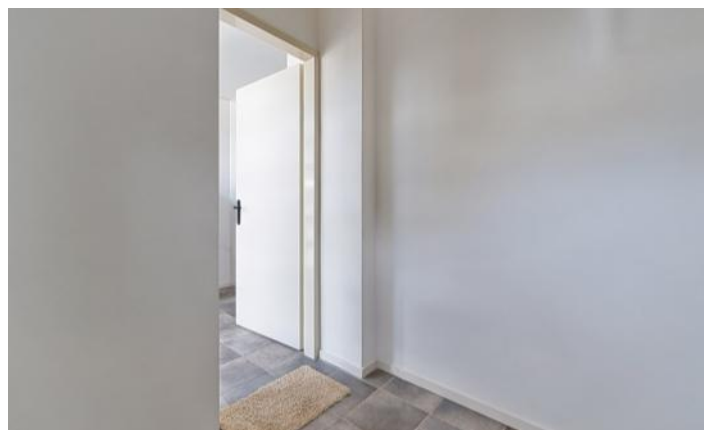
Dit is een eiland ten zuiden van Rotterdam. Doordat de Hoeksewaard de status van nationaal landschap heeft verkregen is het karakter op lange termijn verzekerd, waardoor wonen aangenaam zal blijven.

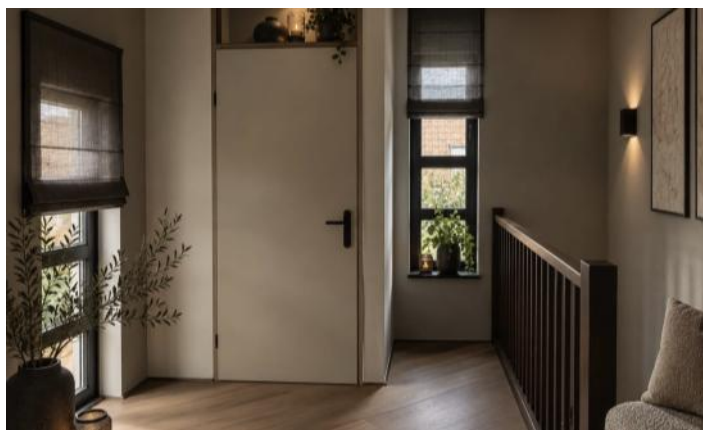
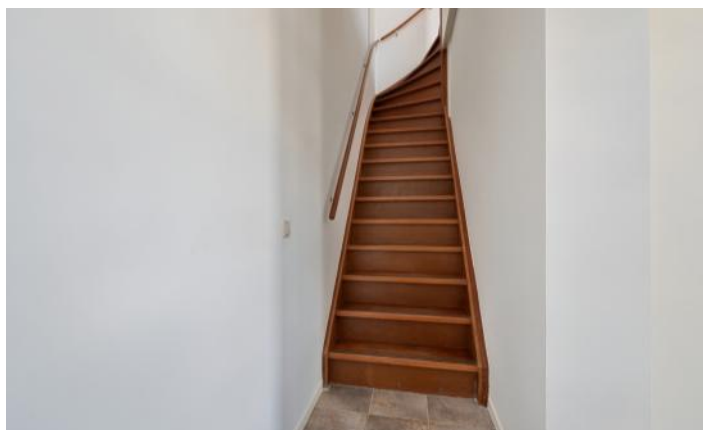
Oud-Beijerland heeft een centrumfunctie in de Hoeksewaard. In het historisch centrum kunt u naast de landelijke winkelketens ook een groot aantal speciaal zaken en verswinkel vinden. Wekelijks is er een markt en er is een rijk aanbod van restaurants. Ook scholen t/m voortgezet onderwijs en bijzonder onderwijs zijn er volop. Daarnaast zijn er veel (sport) verenigingen en kunt u heerlijk wandelen langs het Spui en de Oude Maas.

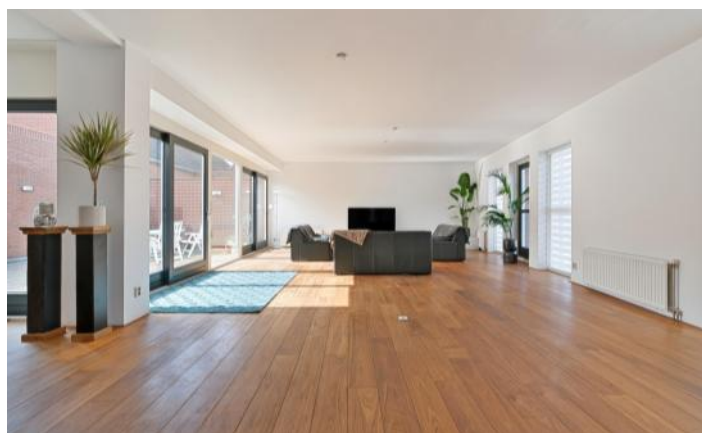
Enthousiast?

Maak vrijblijvend een afspraak zodat wij u het prachtige appartement kunnen laten zien, en al uw vragen kunnen beantwoorden. Voor de afmetingen kunt u de bijgevoegde plattegronden bekijken.









Artist Impression



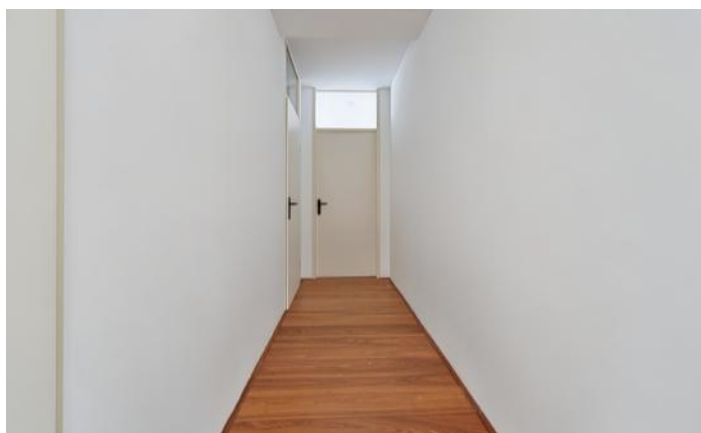
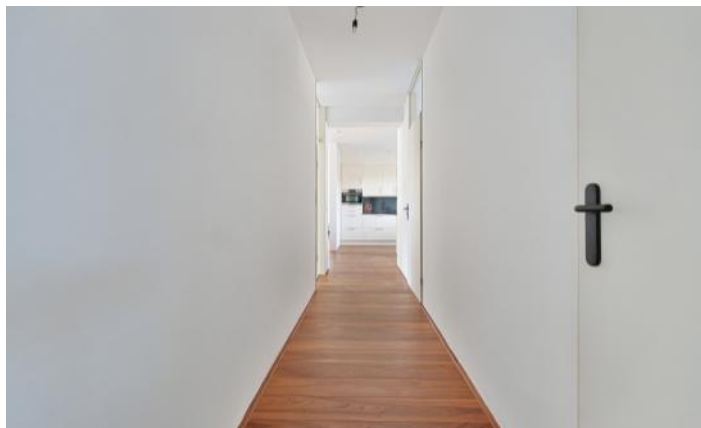












Artist Impression



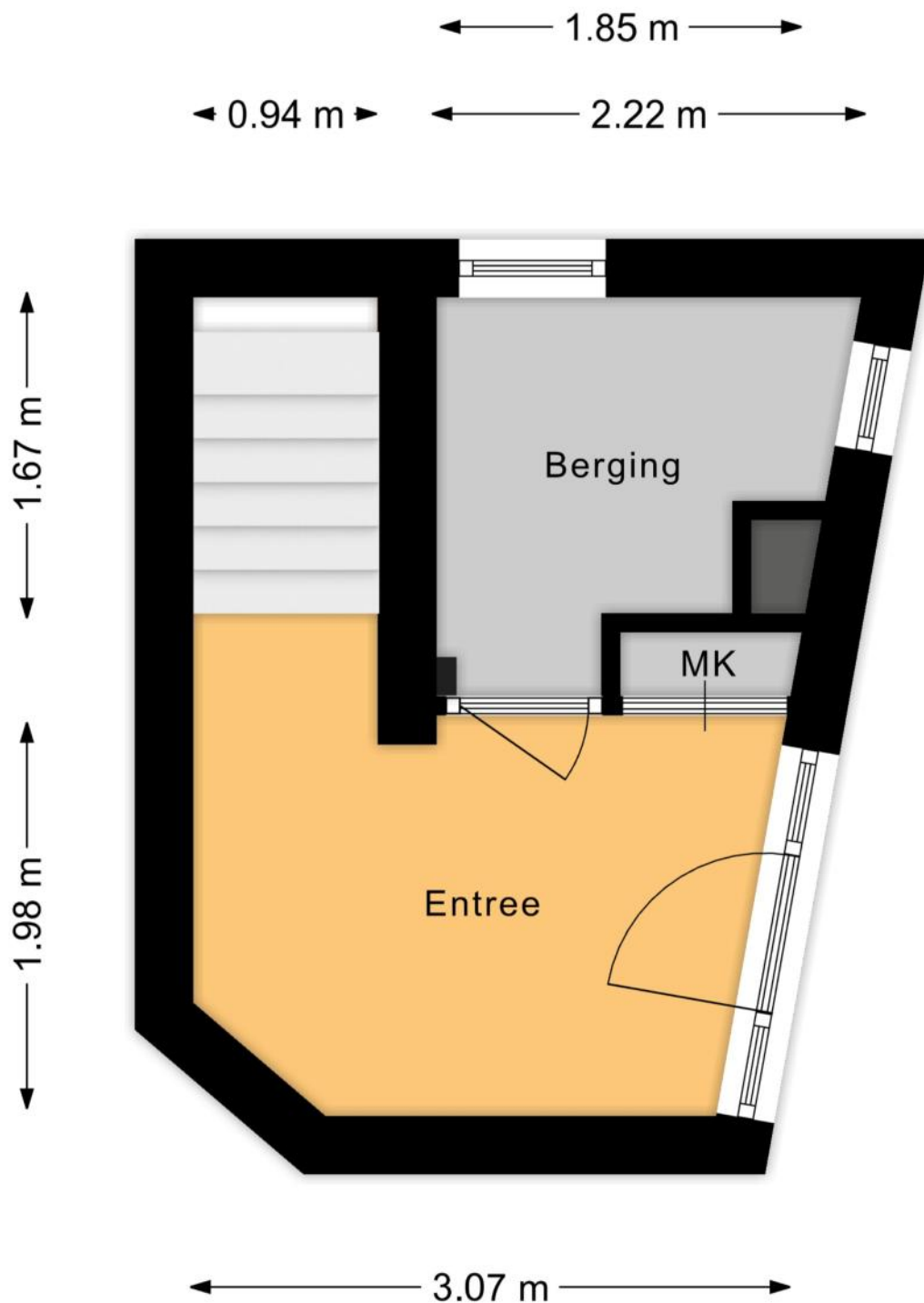




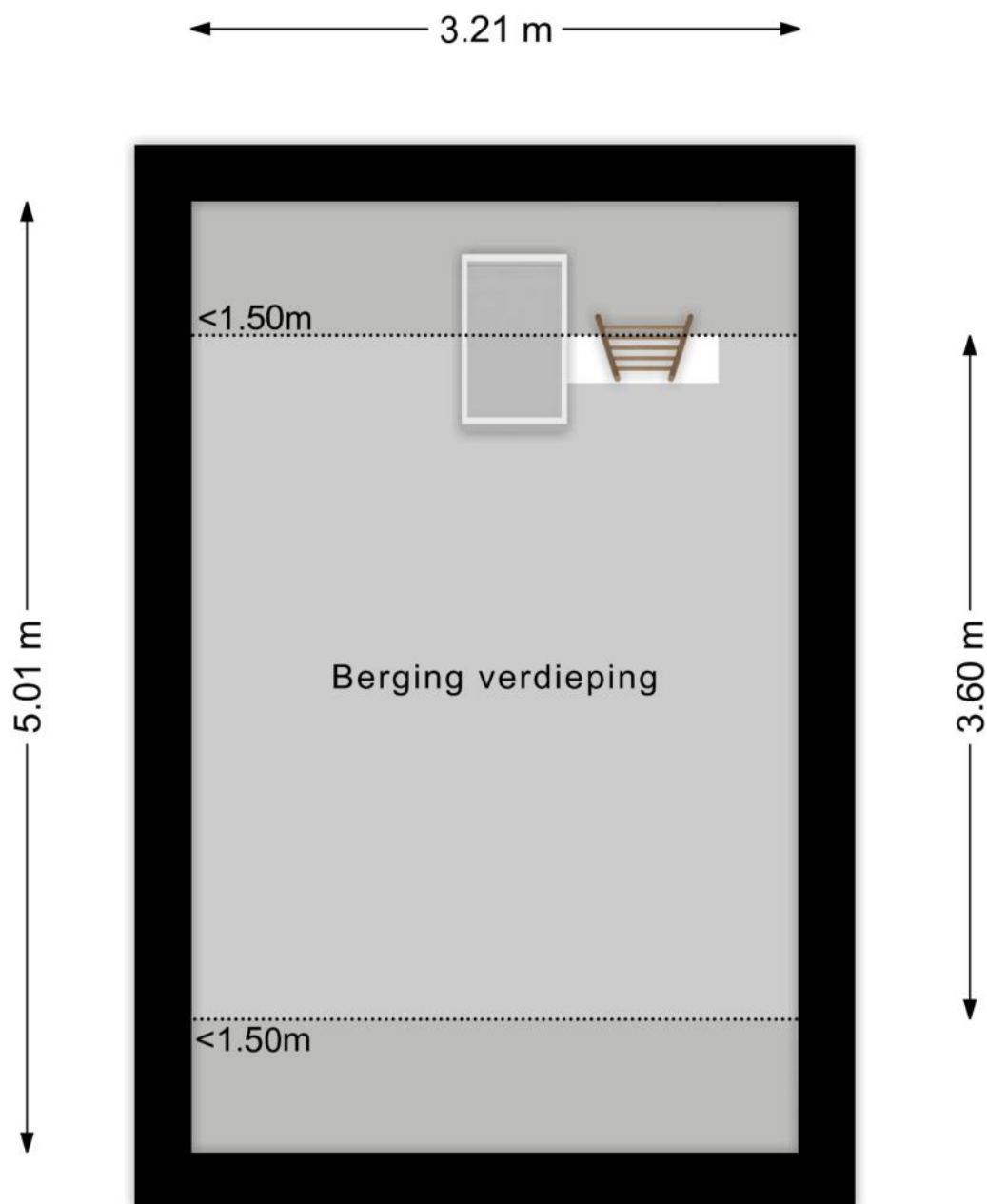




PLATTEGRONDEN



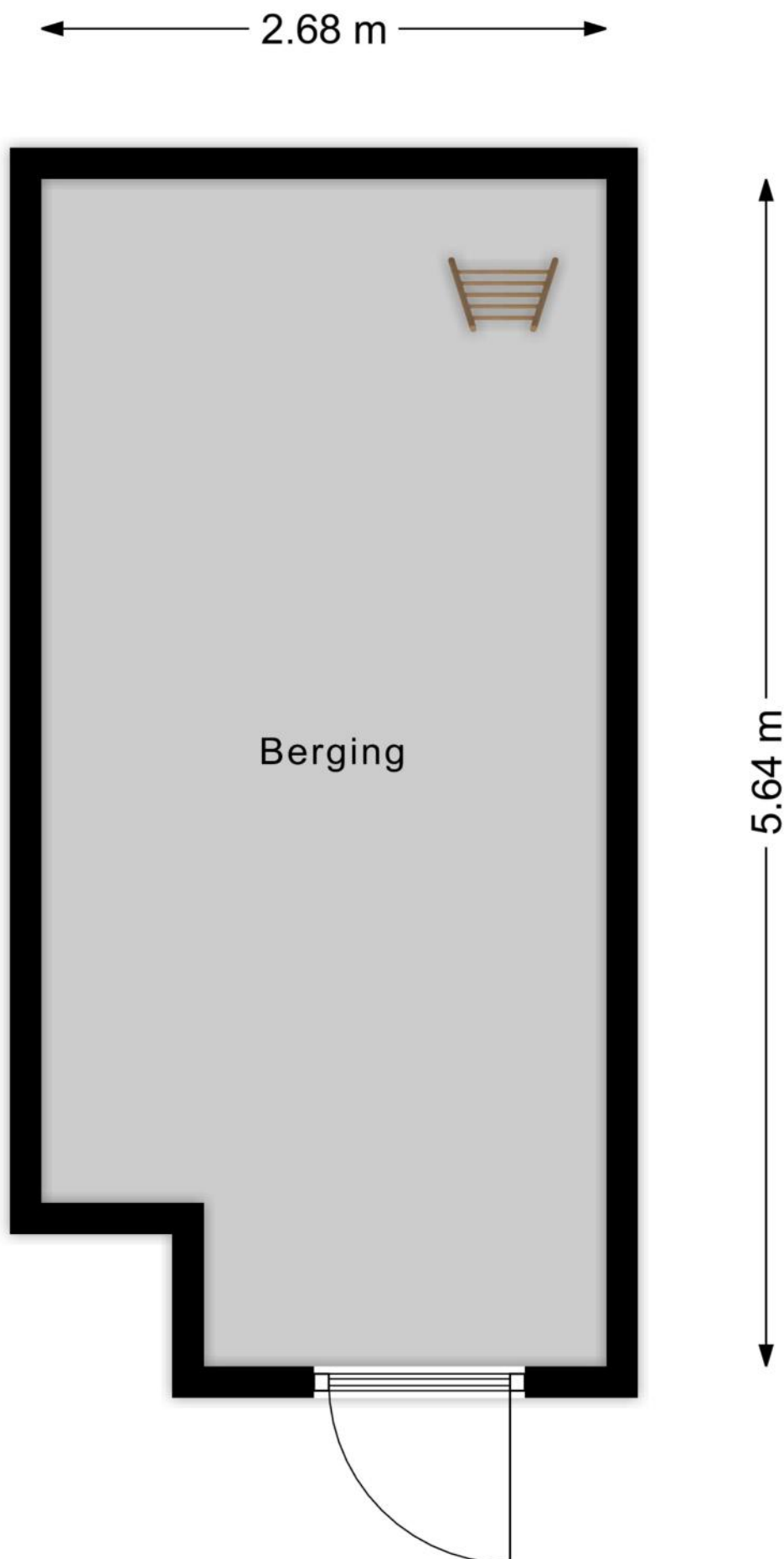
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	612 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²
Externe bergruimte	26 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	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Frans balkon, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Ferrol
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Patio/atrium
Patio/atrium	36 m² (5,7m diep en 6,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Met vliering

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 142 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Oud-Beijerland D 6428 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

- > - Er is een Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Vanuit de VvE is er de beschikking over een eigen parkeerplaats, gelegen voor de ingang van de eigen berging/binnenterrein

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

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.