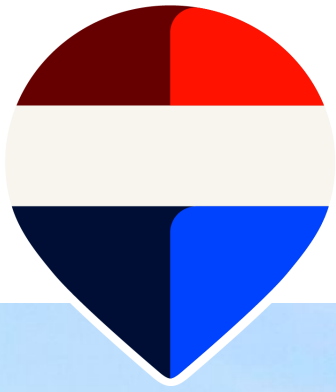




OOSTEINDE 1 HEERJANSDAM



Vraagprijs € 695.000 k.k.

**CHARMANTE VRIJSTAANDE WONING,
MET GARAGE EN BERGING IN HET GROEN,
MET HET DORP EN DE STAD DICHTBIJ!**





WELKOM

Heerjansdam

Aan het karakteristieke Oosteinde 1 in Heerjansdam staat deze vrijstaande woning op een prachtige, landelijke locatie. Aan de voorzijde kijkt u vrijuit over het omliggende landschap, terwijl u vanuit deze rustige, dorpse omgeving toch alle dagelijkse voorzieningen en de uitvalswegen binnen handbereik heeft. Hier geniet u van ruimte en privacy. Deze vrijstaande woning biedt volop karakter en mogelijkheden. Op de begane grond vindt u een ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin en een nette keuken met eveneens toegang tot het buitenleven. Een groot pluspunt is de ruime slaapkamer met eigen toegang en een badkamer op de begane grond. Daarmee biedt de woning uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, terwijl de huidige indeling ook interessant is voor wie een extra slaap-, werk- of hobbyruimte op de begane grond wenst. Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één beschikt over een ensuite badkamer. Beide slaapkamers hebben toegang tot een eigen balkon, waardoor u hier op ieder moment van de dag van de buitenlucht kunt genieten. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een tweede toiletruimte. Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuin rondom is fraai aangelegd en biedt volop ruimte, privacy en verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. Een garage, ruime berging en parkeergelegenheid op eigen terrein zorgen voor extra gemak en maken het plaatje compleet. Hoewel de woning op onderdelen renovatie en modernisering vraagt, is zij de afgelopen jaren goed onderhouden. Juist dat maakt dit een mooie kans voor wie op zoek is naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en een landelijke ligging, en deze naar eigen smaak wil vernieuwen. Oosteinde 1 in Heerjansdam: zeker een unieke kans.





WOONOPPERVLAKTE

136 m²

INHOUD

441 m³

PERCEELOPPERVLAKE

380 m²

BOUWJAAR

1970

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



TYPE WONING:

Vrijstaande woning

TUINLIGGING:

Rondom

ENERGIELABEL:

E

OPLEVERING:

In overleg

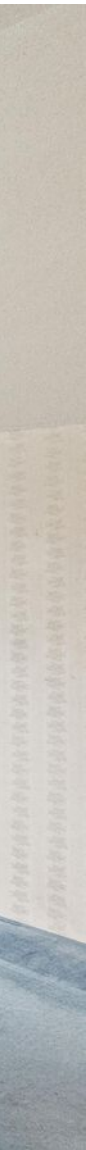
















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:

Zodra u het Oosteinde oprijdt, ervaart u direct het gevoel van vrijheid en de rust van de landelijke omgeving. Ook rondom de woning komt dit gevoel volledig tot zijn recht. De fraai aangelegde tuin is met veel aandacht voor sfeer en groen ontworpen. Een prachtige combinatie van bloeiende planten, volwassen beplanting en zorgvuldig gekozen borders zorgt voor een kleurrijk en harmonieus geheel. Samen met de landelijke ligging creëert dit een heerlijke woonomgeving waar u volop kunt genieten van rust, ruimte, natuur en het gevoel van vrijheid.

Voortuin met parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen oprit.

Entree. De royale hal vormt een prettige entree en biedt toegang tot de woonkamer, de keuken en een separate binnenhal met toegang tot de slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast bevinden zich hier de trap naar de verdieping, de meterkast en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een duoblok en fonteintje.

De aan de voorzijde gelegen woonkamer (ca. 26 m²) vormt een ruime en lichte leefruimte, afgewerkt met een parketvloer. De grote raampartijen zorgen niet alleen voor een prettige lichtinval, maar bieden tevens een prachtig uitzicht over de tuin en het omliggende landschap. Voor optimaal comfort zijn de ramen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en beschikt de woonkamer over een handmatig bedienbaar zonnescherm. Via de schuifpui met hordeur loopt u zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De gesloten keuken (ca. 7 m²) is praktisch gelegen aan de zijkant van de woning en biedt via een loopdeur met hordeur direct toegang tot de tuin. De keuken is uitgevoerd met twee rechte keukenblokken en beschikt over een inductiekookplaat, designafzuigkap, enkele spoelbak met close-in boiler en een praktische apothekerskast. De keuken is tevens voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

In de binnenhal bevindt zich een garderobe en via een schuifdeur is de badkamer bereikbaar. Tevens biedt de binnenhal toegang tot de slaapkamer op de begane grond.

De ruime slaapkamer (ca. 29 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt via openslaande deuren met hordeur direct toegang tot de achtertuin. De kamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer en beschikt over zowel elektrisch als handmatig bedienbare rolluiken, voor extra comfort en privacy.

De badkamer (ca. 4 m²) op de begane grond is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, wastafel met spiegel en spiegelkast. De badkamer is gedateerd, maar is praktisch in gebruik en vormt dankzij de ligging op de begane grond een waardevolle aanvulling op de woning.

De aangebouwde stenen garage (ca. 17 m²) is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening, elektra en diverse stopcontacten. De garage is bovendien verwarmd, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto, maar ook volop mogelijkheden biedt als praktische werk- of hobbyruimte.

De stenen vrijstaande berging (ca. 9 m²) is voorzien van een handmatig bedienbare kanteldeur, elektra en diverse stopcontacten. Een praktische ruimte voor het stallen van tuingereedschap, fietsen en overige spullen. Dankzij de aanwezige elektra is de berging bovendien ideaal voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden en het gebruik van bijvoorbeeld elektrisch tuingereedschap.

VERDIEPING:

De ruime overloop vormt de verbinding tussen de verschillende vertrekken op de verdieping en biedt toegang tot twee slaapkamers, de toiletruimte en de praktische bergvliering. Via een loopdeur met hordeur bereikt u het balkon aan de zijkant van de woning, een fijne plek om even naar buiten te gaan. De toiletruimte is voorzien van een duoblok en gedeeltelijk betegeld.

Slaapkamer 2 met badkamer ensuite (ca. 18 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt via een loopdeur met hordeur toegang tot het tweede balkon. De slaapkamer is voorzien van een praktische schuifkastenwand met twee deuren, een tapijtvloer en een elektrisch bedienbaar rolluik.

De badkamer ensuite (ca. 5 m²) is geheel betegeld in een wit/grijze kleurstelling en beschikt over een dubbele wastafel met spiegel en spiegelkast, een designradiator en een douchecabine. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

Het op het zuidoosten gelegen balkon (ca. 7 m²) biedt niet alleen een fijne buitenruimte, maar tevens toegang tot praktische bergruimte achter het knieschot. Deze bergruimte is voorzien van elektra.

Slaapkamer 3 (ca. 12 m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt via een loopdeur toegang tot het balkon aan de zijkant.

De slaapkamer is voorzien van een tapijtvloer, een elektrisch bedienbaar rolluik en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Achter een van de knieschotten bevindt zich tevens de opstelling van de Remeha cv-ketel (2011).

Balkon (ca. 7 m²).

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1970
Oplevering en aanvaarding	In overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	E
---------------	---

OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	380 m ²
Inpandige bergruimte	17 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	441 m ³

ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 670.000,00
OZB (eigenaar)	€ 536,67
Waterschapslasten	€ 544,69
Afvalstoffenheffing/riool	€ 332,89 / € 346,20
Energie-/ waternota p.m.	€ 263,00 / €15,00

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met garage en stenen berging;
- De woning is gelegen op 380 m² eigen grond;
- Verwarming en warm water middels Cv ketel Remeha 2011;
- De tuin rondom is fraai aangelegd en biedt volop ruimte;
- Energie label E geldig tot 14-09-2036;
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Ruime slaapkamer met eigen toegang en een badkamer op de begane grond;
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- Twee balkons op de verdieping;
- Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht over het omliggende landschap, landelijke locatie;
- Dorps omgeving met toch alle dagelijkse voorzieningen en de uitvalswegen binnen handbereik;
- Het gezellige centrum van Heerjansdam bevindt zich op loopafstand;
- Heerjansdam is omgeven door water en natuur en ligt in een kom van omringende dorpen.













PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jhs



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerjansdam

Sectie A

Perceel 2254

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



REMAX
MAKELAARSGROEP

GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

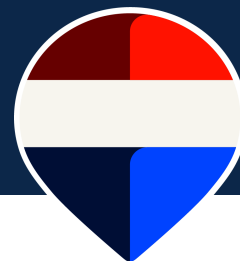
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janhein@remax-mg.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX

MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

