WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



POLDERMOLEN 24 • BERGSCHENHOEK





Vraagprijs
€ 1.225.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



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

Wonen in alle rust, met het dorpsleven letterlijk om de hoek.

Aan één van de mooiste en meest karakteristieke straten van Bergschenhoek staat deze royale vrijstaande dijkwoning aan de Poldermolen 24. Een ruime en veelzijdige woning met volop privacy, verrassend veel mogelijkheden én een centrale ligging.

Hier geniet u van het beste van twee werelden: een rustige, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer én het gezellige centrum van Bergschenhoek op steenworpafstand. Met een royale woonoppervlakte, een ruime inpandige garage, volop mogelijkheden voor wonen en werken of het uitoefenen van een hobby én een zonnige tuin op het zuiden, biedt deze woning volop ruimte om het leven op uw eigen manier in te richten.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1989
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2023)
Parkeergelegenheid	op eigen terrein



woonoppervlakte
215 m²

perceeloppervlakte
460 m²

inhoud
935 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
3

badkamer
1

inpandige ruimte
36 m²







Begane grond

Parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein, direct voor de woning, of in de inpandige garage.

Via de voordeur komt u in de royale hal, waar zich de meterkast, een vaste schuifwandkast en een praktische trapkast bevinden. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de inpandige garage.

De garage is netjes afgewerkt met een betegelde vloer en beschikt dankzij het zijraam over prettig daglicht. De elektrische overheaddeur zorgt voor optimaal gebruiksgemak en via de loopdeur is ook de buitenzijde bereikbaar. Dankzij de ruime breedte is hier met gemak een auto te parkeren. Achter de garage bevindt zich bovendien een separate berging met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.











Tuin

De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een gezellig vlondertje aan de sloot.

Voor kinderen is dit een heerlijke plek om te vissen en in de winter, bij voldoende ijs, de schaatsen onder te binden.

De achtertuin is daarnaast ook via de zijkant van de woning bereikbaar.











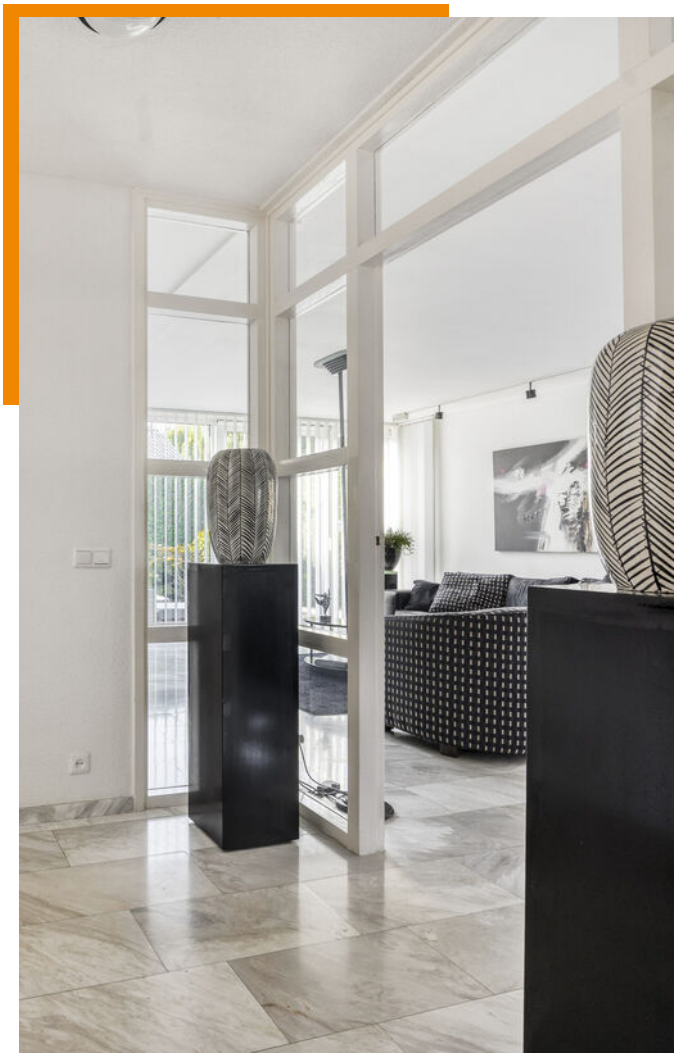
1e verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot het toilet en een praktische bergkast.

Het absolute hoogtepunt van deze verdieping is de royale, U-vormige woonkamer van maar liefst circa 70 m . De ruimte is voorzien van een fraaie marmeren tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de U-vormige keuken, met vrij uitzicht richting de Poldermolen. De keuken biedt volop kastruimte en lades en is uitgerust met een inductiekookplaat, combimagnetron, koel-/ vriescombinatie en vaatwasser.





De woonkamer biedt alle ruimte voor een grote eettafel, waardoor hier een heerlijke plek ontstaat om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Dankzij de vele raampartijen in de voor- en achtergevel én de zijgevel valt er volop daglicht naar binnen en voelt de ruimte bijzonder licht en ruimtelijk aan.

Aan de achterzijde zijn twee ruime zithoeken gecreëerd. De open haard vormt hier een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.



















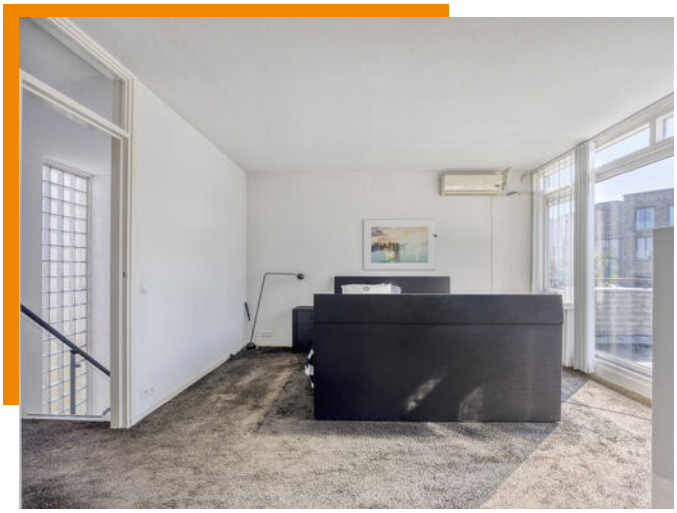
2e verdieping

Via de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.
De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om op eenvoudige wijze twee slaapkamers te creëren. Vanuit de slaapkamer is via een schuifpui het dakterras bereikbaar.

De overige twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikken beide over toegang tot een balkon.
Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

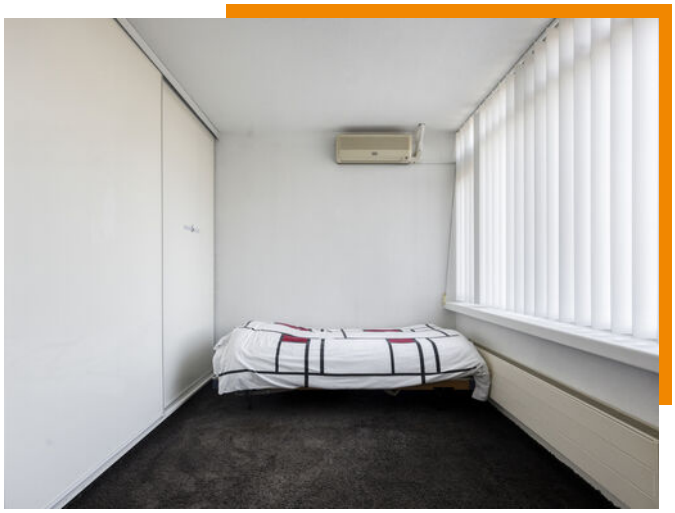
De ruime badkamer is volledig betegeld en beschikt over een dubbele wastafelmeubel, een douchecabine, toilet en een royaal hoekbad.


















































Hole 9
Hole 7
Hole 8





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

Plattegrond



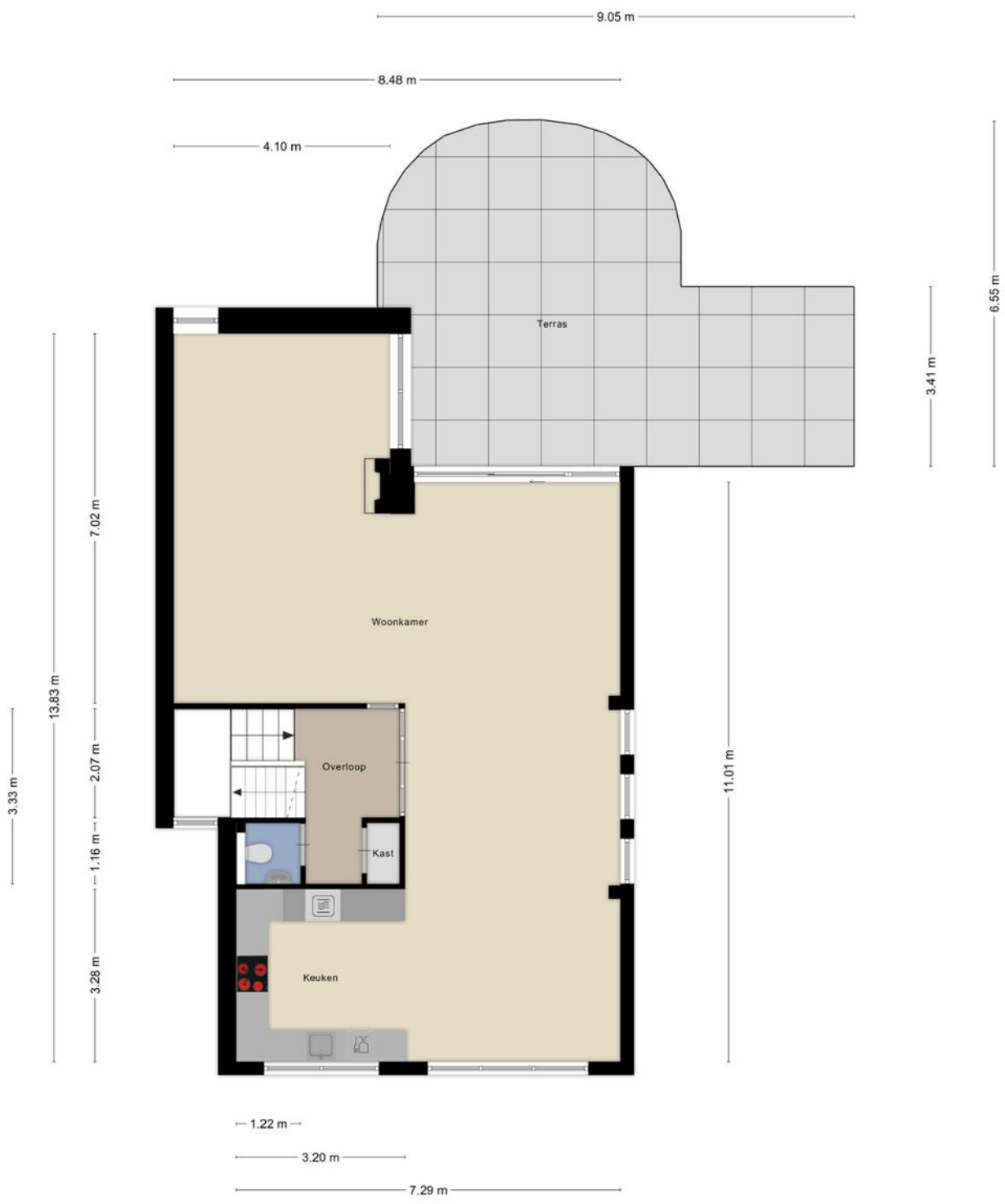
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Wonen in alle rust, met het dorpsleven letterlijk om de hoek.

Aan één van de mooiste en meest karakteristieke straten van Bergschenhoek staat deze royale vrijstaande dijkwoning aan de Poldermolen 24. Een ruime en veelzijdige woning met volop privacy, verrassend veel mogelijkheden én een centrale ligging.

Hier geniet u van het beste van twee werelden: een rustige, doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer én het gezellige centrum van Bergschenhoek op steenworpafstand. Met een royale woonoppervlakte, een ruime inpandige garage, volop mogelijkheden voor wonen en werken of het uitoefenen van een hobby én een zonnige tuin op het zuiden, biedt deze woning volop ruimte om het leven op uw eigen manier in te richten.

LOCATIE
Rustig wonen, terwijl alles dichtbij is. Dat is precies wat de locatie van deze woning zo aantrekkelijk maakt. Het gezellige centrum van Bergschenhoek ligt op nog geen 100 meter loopafstand, terwijl u aan de Poldermolen geniet van de rust en privacy van een doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Ook voor gezinnen is de ligging ideaal. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen en kinderdagverblijven, waardoor dagelijkse voorzieningen gemakkelijk en snel bereikbaar zijn.

Liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hun hart ophalen in het Lage Bergse Bos, dat u binnen circa 5 minuten fietsen bereikt. Hier geniet u volop van het groen en zijn er tal van mogelijkheden voor ontspanning en sport, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, golfen en klimmen. Ook Outdoor Valley ligt in de omgeving en biedt volop mogelijkheden voor diverse buitensportactiviteiten.

Daarnaast is de woning uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Via de N209 bereikt u binnen enkele minuten de A12 en A16, met goede verbindingen richting onder andere Rotterdam, Den Haag en Utrecht.

Kortom: een heerlijke woonomgeving waarin rust, natuur, voorzieningen en bereikbaarheid op een bijzonder prettige manier samenkomen.

INDELING

BEGANE GROND
Parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein, direct voor de woning, of in de inpandige garage.

garage.

Via de voordeur komt u in de royale hal, waar zich de meterkast, een vaste schuifwandkast en een praktische trapkast bevinden. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de inpandige garage.

De garage is netjes afgewerkt met een betegelde vloer en beschikt dankzij het zijraam over prettig daglicht. De elektrische overheaddeur zorgt voor optimaal gebruiksgemak en via de loopdeur is ook de buitenzijde bereikbaar. Dankzij de ruime breedte is hier met gemak een auto te parkeren. Achter de garage bevindt zich bovendien een separate berging met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale multifunctionele kamer. Deze ruimte is momenteel in gebruik als kantoor, maar leent zich ook uitstekend als slaapkamer, hobbyruimte, speelkamer of werkkamer.

1E VERDIEPING
De ruime overloop geeft toegang tot het toilet en een praktische bergkast.

Het absolute hoogtepunt van deze verdieping is de royale, U-vormige woonkamer van maar liefst circa 70 m . De ruimte is voorzien van een fraaie marmeren tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de U-vormige keuken, met vrij uitzicht richting de Poldermolen. De keuken biedt volop kastruimte en lades en is uitgerust met een inductiekookplaat, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

De woonkamer biedt alle ruimte voor een grote eettafel, waardoor hier een heerlijke plek ontstaat om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Dankzij de vele raampartijen in de voor- en achtergevel én de zijgevel valt er volop daglicht naar binnen en voelt de ruimte bijzonder licht en ruimtelijk aan.

Aan de achterzijde zijn twee ruime zithoeken gecreëerd. De open haard vormt hier een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte en gezelligheid.

Via de grote schuifpui bereikt u het royale zitterras, dat is voorzien van een elektrisch zonnescherm. De zonnige ligging op het zuiden zorgt hier voor veel zonuren. In de achtertuin zijn verschillende zitplekken gecreëerd, zodat u zowel van de zon als van een beschutte plek kunt genieten.

De tuin grenst direct aan het water en beschikt over een gezellig vlondertje aan de sloot. Voor kinderen is dit een heerlijke plek om te vissen en in de winter, bij voldoende ijs, de schaatsen onder te binden. De achtertuin is daarnaast ook via de zijkant van de woning bereikbaar.

2E VERDIEPING
Via de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De royale hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte biedt bovendien de mogelijkheid om op eenvoudige wijze twee slaapkamers te creëren. Vanuit de slaapkamer is via een schuifpui het dakterras bereikbaar.

De overige twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikken beide over toegang tot een balkon.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in de c.v.ruimte blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	

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 Lansingerland 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!**



Jim Pezie
Register Makelaar

06 - 53 241 422
088 - 424 0 147 | j.pezie@ooms.com



Nathalie Schenk
Commercieel Binnendienst Medewerker

010-3029999 | n.schenk@ooms.com



Jacco Groenewoud
Financieel Adviseur

010 - 424 0 209 | j.groenewoud@ooms.com



Jennifer Post
Commercieel Binnendienst Medewerker

088 - 424 0291 | j.post@ooms.com

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/
oomslansingerland

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

OVERIGE DIENSTEN

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

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.



OOMS MAKELAARS

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.

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** 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: 010 302 99 99

NVM funda DYNAMIS OOMS