

Welkom thuis.



LANGEBAKKERSOORD 22 • HOOGVLIET ROTTERDAM



Vraagprijs
€ 550.000 k.k.



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



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

Verhuisdozen uitpakken en genieten!
Ben je op zoek naar een verzorgde
hoekwoning waar je zonder grote
kluswerkzaamheden direct je intrek kunt
nemen? Dan is Langebakkersoord 22
absoluut het bekijken waard. Deze ruime
eengezinswoning ligt op een heerlijke plek
aan de buitenrand van de wijk Nieuw
Engeland, met vrij uitzicht over het groen
en het water van het Bonairepark.

De woning beschikt over een royale living
van circa 30 m , een moderne keuken met
kookeiland en inbouwapparatuur, een fijne
serre die dient als buitenkamer en vier fijne
slaapkamers. Voeg daar de complete
badkamer met ligbad (wirlpool), de
zonnige tuin met houten berging en de
parkeergelegenheid voor meerdere auto's
op eigen terrein aan toe en je hebt een
compleet familiehuis met volop ruimte en
comfort.

* Lees de volledige woningtekst verderop
in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Bouwjaar	2011
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuidoost
Verwarming	stadsverwarming (, -)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
120 m²



perceeloppervlakte
230 m²



inhoud
426 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4

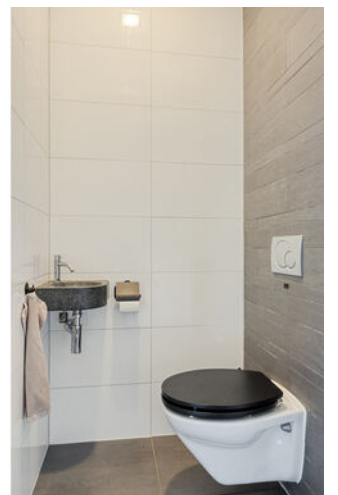
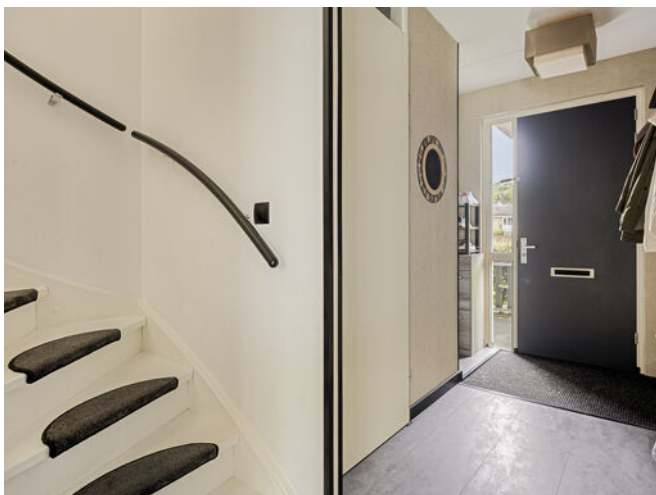


badkamer
1



in pandige ruimte
-





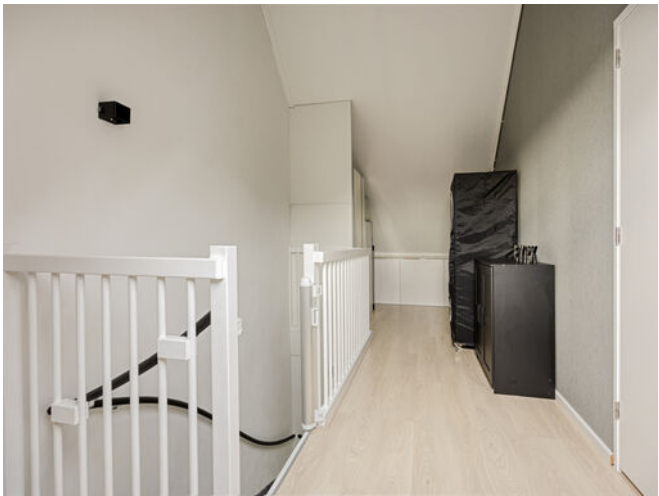




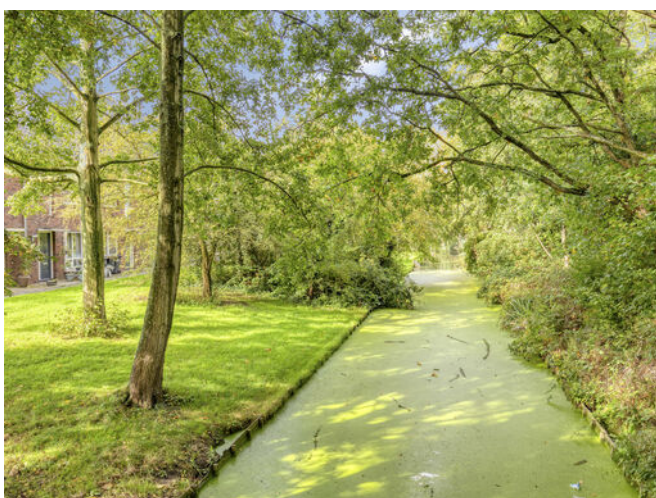
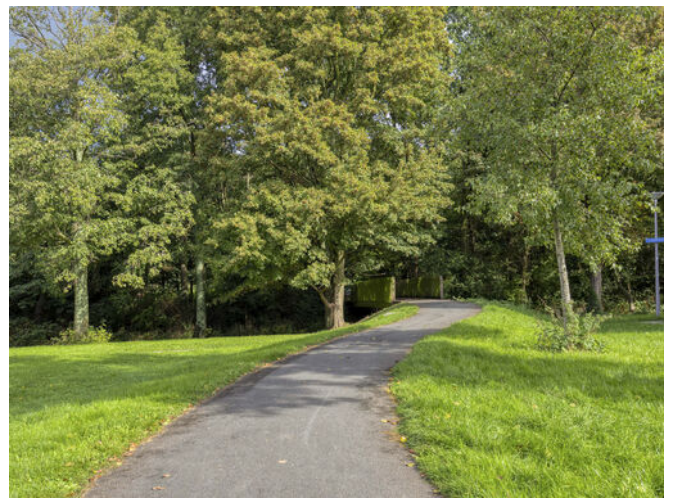




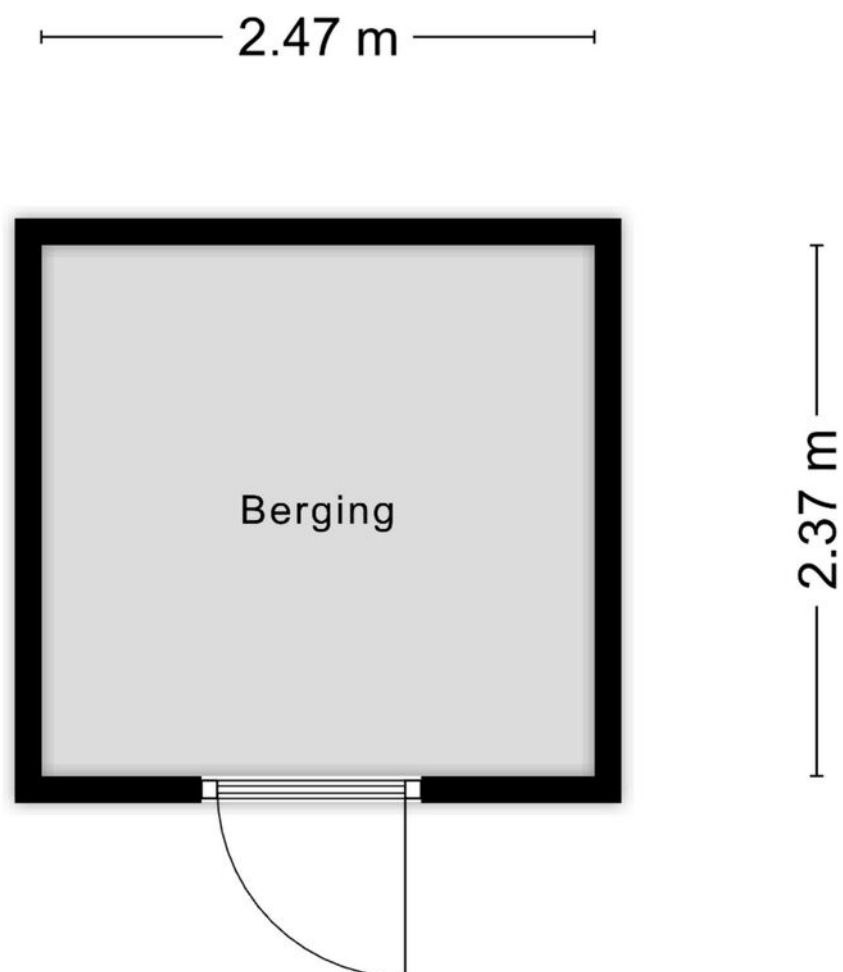












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

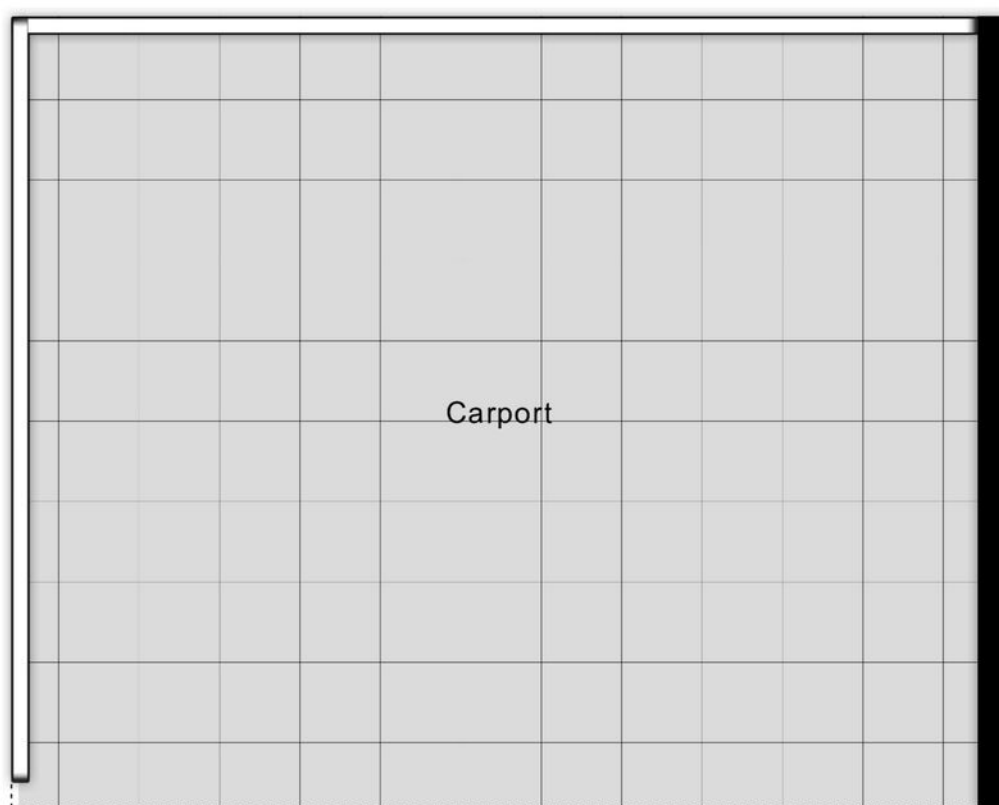
 Plattegrond



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

Plattegrond

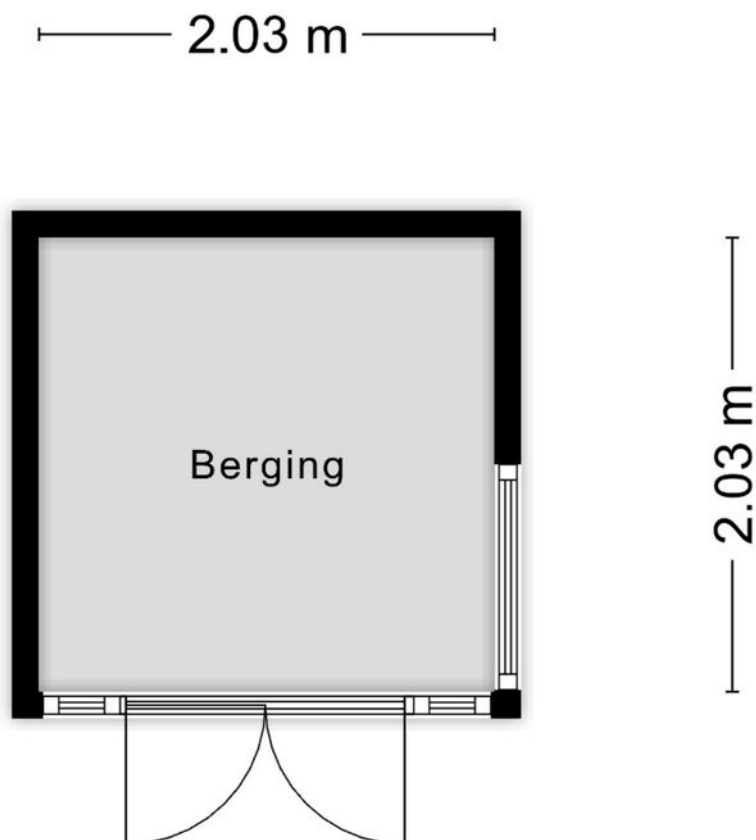
5.96 m



4.93 m

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

Verhuisdozen uitpakken en genieten!

Ben je op zoek naar een verzorgde hoekwoning waar je zonder grote kluswerkzaamheden direct je intrek kunt nemen? Dan is Langebakkersoord 22 absoluut het bekijken waard. Deze ruime eengezinswoning ligt op een heerlijke plek aan de buitenrand van de wijk Nieuw Engeland, met vrij uitzicht over het groen en het water van het Bonairepark.

De woning beschikt over een royale living van circa 30 m², een moderne keuken met kookeiland en inbouwapparatuur, een fijne serre die dient als buitenkamer en vier fijne slaapkamers. Voeg daar de complete badkamer met ligbad (wirlpool), de zonnige tuin met houten berging en de parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein aan toe en je hebt een compleet familiehuis met volop ruimte en comfort.

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal beschikt over de meterkast, garderoberuimte en een modern, geheel betegeld hangend toilet met natuurstenen fonteintje. Vanuit de hal stap je de lichte, tuingerichte woonkamer binnen.

De living van circa 30 m² biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel licht. Verder vind je hier een praktische trapkast en de openslaande deur die toegang biedt tot de aangebouwde serre met verlichting en verwarming. Deze ruimte biedt plaats voor een grote eettafel om hier heerlijk te kunnen tafelen met familie en vrienden.

Aan de voorzijde bevindt zich de witte open keuken met kookeiland. Deze is uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat, een RVS afzuigkap met afvoer naar buiten, combi-magnetron, oven en vaatwasser. Ook de Amerikaanse koelkast met water- en ijsdispenser en minibar blijft achter.

De volledige begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer over keramische tegels welke zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens beschikt de woonkamer over een airco die kan koelen en verwarmen.

1e verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De grootste slaapkamer van circa 13 m² bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een extra zijraam. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van circa 12 m² en 6 m². Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De moderne, volledig betegelde badkamer maakt het comfort compleet. Hier vind je een tweede toilet, een dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, een douche met regendouche én een Riho jacuzzi-ligbad. Het ligbad, geplaatst in 2020, is uitgerust met bluetooth, jets en ledverlichting. Daarnaast beschikt de badkamer

over elektrische vloerverwarming en dimbare led-inbouwspots.

2e verdieping:

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. De overloop met dakraam is voorzien van een mechanische ventilatie unit en wasmachine,- en droger aansluiting. De zolderkamer is thans in gebruik als hoofdslaapkamer en is voorzien van een dakraam met verduisteringsstelsel en airco. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tuin en buitenruimte

De zonnige achter- en zijtuin is zonder twijfel één van de fijne pluspunten van deze hoekwoning. Met een afmeting van circa 10,00 x 7,50 meter is er volop ruimte om buiten te ontspannen. De tuin beschikt over meerdere plekken om te zitten. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een gezellige barbecue of gewoon speelplek voor de kids.

Verder zijn er een buitenkraan, borders met stroompunten en een achterom aanwezig. De berging van circa 6 m² biedt voldoende plaats voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Aan de achterzijde van het perceel is bovendien ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

De voortuin geeft toegang tot de woning en is voorzien van een hekwerk. Aan de voorzijde van de woning is tevens elektrische zonwering aanwezig.

Ligging en omgeving

Ook de ligging maakt de woning bijzonder aantrekkelijk. De woning ligt op een hoek, direct aan het water en het groen van het Bonairepark. De straat is kindvriendelijk en autovrij, terwijl scholen en verschillende speelvoorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Hoogvliet. Ook sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Met de nabijgelegen A15 zijn bovendien omliggende plaatsen en steden snel te bereiken.

Kenmerken

- Bouwjaar 2011;
- Gelegen op 230 m² eigen grond;
- Royale en zonnige achter- en zijtuin;
- Serre met verlichting, verwarming en zonwering;
- Berging van circa 6 m² ;
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein;
- Stadsverwarming;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van onder andere HR++ glas;
- Gunstige hoekligging aan het water en groen met vrij uitzicht;
- 16 Zonnepanelen geïnstalleerd in 2022 met huurcontract van €112,- per maand, door koper over te nemen;
- Oplevering in overleg met verkopers, indicatie eind Q1 2027.

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, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen 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.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| - inbouwspots/dimmers | X | |
| - losse (hang)lampen | | X |
| - Lampen op kamers aan de achterkant | X | |

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- | | | |
|--|---|--|
| - Witte kledingkast en commode op grote slaapkamer achterkant (indien gewenst) | X | |
|--|---|--|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| - gordijnrails | X | |
| - gordijnen | X | |
| - vitrages | X | |
| - rolgordijnen | X | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | |
| - Plisseegordijnen keuken | X | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | |
|------------|---|--|
| - laminaat | X | |
|------------|---|--|

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
------------------------------	---	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| - kookplaat | X | |
| - (gas)fornuis | X | |
| - afzuigkap | X | |
| - oven | X | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | |
| - koel-vriescombinatie | X | |
| - vaatwasser | X | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen			X
Extra dakpannen	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Trampoline	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Buitenverlichting	X
-------------------	---

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X
------------------------	---

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X
-------------------------------------	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X
-------------	---

Overig - Contracten

Zonnepanelen: Moet worden overgenomen

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 Spijkenisse 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!**



Chantal Poot

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-22499491
088-4240228 | c.poot@ooms.com



Joost van Duin

Kandidaat Makelaar

06-51384470
088-4240227 | j.van.duin@ooms.com



Marielle Vergouwe

Makelaar

06-13600355
088-4240270 | m.vergouwe@ooms.co



Esther Lazet

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240196 | e.lazet@ooms.com



Edo van der Wouden

Financieel Adviseur

088-4240146 | e.vd.wouden@ooms.com



Anita Kiss

Commercieel Medewerker Wonen

0181-692333 | a.kiss@ooms.com



Desiree Loot-Planken

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240229 | d.loot.planken@ooms.com



Britt van Klaveren

Commercieel Medewerker Wonen

088-4240210 | b.v.klaveren@oom.com



Faris Ali

NVM Makelaar

088-424 0148 | f.ali@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: 010 692 23 33

