TE KOOP

H.B.S.Laan 26
3262 JB OUD-BEIJERLAND

Vraagprijs:
€ 695.000,- k.k.

Kolpa v|d Hoek

MAKELAARS ◆ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1922
Soort:	penthouse
Kamers:	3
Inhoud:	550 m³
Woonoppervlakte:	175 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	15 m²
Externe bergruimte:	9 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, elektrische verwarming
Isolatie:	dubbel glas

Omschrijving

Dit stijlvolle penthouse is gelegen op een unieke locatie met een rijke historie en biedt een bijzondere woonbeleving. Het is hier royaal wonen, met indrukwekkende plafondhoogtes, grote raampartijen en een doordachte indeling die licht en ruimte optimaal met elkaar verbindt. Bovendien is de woning energiezuinig (label A), wat bijdraagt aan extra wooncomfort. Geniet van de rust van het Laningpark of wandel binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Oud-Beijerland.

Dit unieke appartement is gelegen op de eerste verdieping van het voormalig schoolgebouw 'de Rijks H.B.S.'. Dit gemeentelijke monument bevindt zich in een prachtige woonomgeving, grenzend aan het Laningpark, en ligt op 5 minuten van het levendige centrum van Oud-Beijerland met o.a. een bakker en een groenteboer op loopafstand. Het voormalig schoolgebouw aan de H.B.S. laan heeft een rijke historie en straalt karakter uit dankzij zijn klassieke architectuur.

Elementen als hoge plafonds, grote ramen en authentieke details maken dit object bijzonder en zijn gecombineerd met hedendaagse voorzieningen voor optimaal wooncomfort.

Oud-Beijerland is een charmant dorp in de Hoeksche Waard, bekend om zijn rijke historie en prachtige polderlandschap. Het dorp biedt een perfecte balans tussen rust, natuur en levendigheid en is een ideale woonomgeving. Het heeft een sfeervol centrum met leuke winkels, restaurants en culturele activiteiten. Tegelijkertijd is er volop ruimte voor ontspanning in de natuur, zoals wandel- en fietsroutes en watersportmogelijkheden bij het nabijgelegen Haringvliet. De ligging dicht bij Rotterdam maakt het extra aantrekkelijk voor mensen die de drukte van de stad willen ontvluchten, maar toch een goede bereikbaarheid zoeken.

Indeling:
Begane grond:
Al bij aankomst over de charmante brug en via de statige entree voel je de rijke historie van dit gebouw. Bij binnenkomst in de gemeenschappelijke hal, compleet met karakteristieke schoolbel en monumentale trap, betreed je een wereld waar nostalgie en hedendaags comfort harmonieus samengaan.

2e Verdieping:
Via de ruime entree met praktische garderobekast zijn alle vertrekken van het appartement bereikbaar. De woonkamer vormt het absolute middelpunt van de woning en kenmerkt zich door een indrukwekkende plafondhoogte van circa 7 meter. Dankzij de grote raampartijen is er volop lichtinval, terwijl de sfeervolle haard en airconditioning zorgen voor extra comfort.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de eetkamer, die direct in verbinding staat met de leefruimte. Vanuit hier is het zonnige balkon bereikbaar, met vrij uitzicht op het Laningpark. Een heerlijke plek om in de ochtend van de zon te genieten of in de avond buiten te dineren.

De halfopen keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-vriescombinatie en oven, met daarnaast de mogelijkheid voor een vaatwasser. Direct naast de keuken bevindt zich een praktische vaste kast, ideaal voor voorraad of servies.

De masterbedroom is royaal van formaat en beschikt over inbouwkasten met hang- en leggedeelte, airconditioning en twee dakramen. De moderne badkamer (2021) is stijlvol afgewerkt met grijze vloer- en wandtegels en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en sfeerverlichting. De wasmachine en droger zijn netjes weggewerkt in een ingebouwde kast. Ook vanuit de slaapkamer is er toegang tot het balkon.

Verder bevinden zich op deze verdieping een toiletruimte met fonteintje, een trapkast en een kast met de cv-installatie. Via de woonkamer is er een vaste trap naar de derde verdieping.

3e Verdieping:
De vide biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals werkplek, tv-kamer of extra bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een slaapkamer met dakraam en vaste kasten. Desgewenst is het realiseren van een extra slaapkamer mogelijk.

Vanaf de parkeerplaats is er toegang tot een separate berging van circa 9 m², ideaal voor fietsen of het opbergen van seizoensspullen.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1922;
- Energielabel A;
- Woonoppervlakte ca. 168 m²;
- Inhoud ca. 812 m³;
- 2 slaapkamers;
- Prachtige locatie;
- Separate berging:
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (ca. 2019);
- Zeer actieve VvE, maandelijkse bijdrage € 440,
- Gelegen op eigen grond;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule, een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest en verkoper geen bewoner geweest.

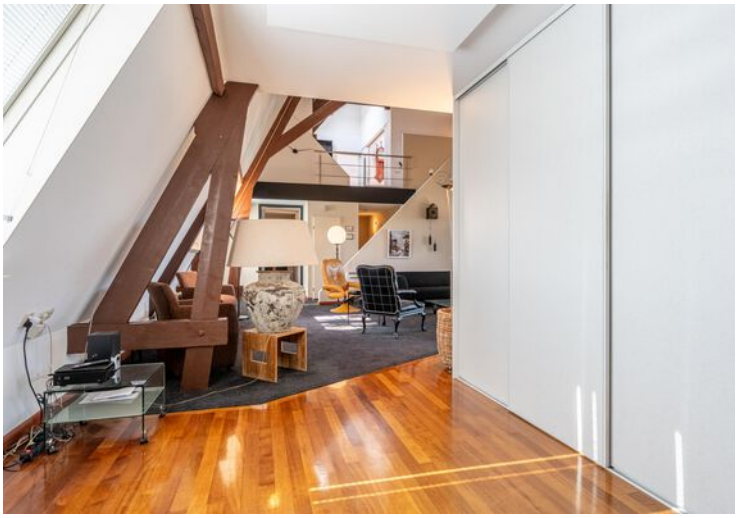
Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

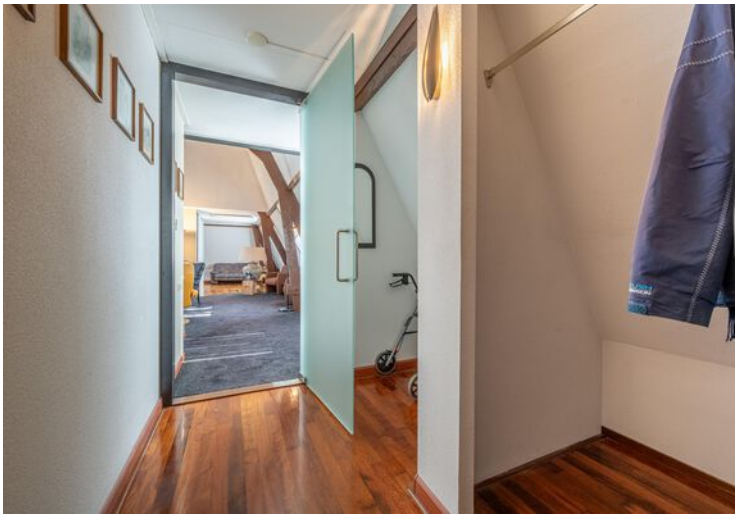
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

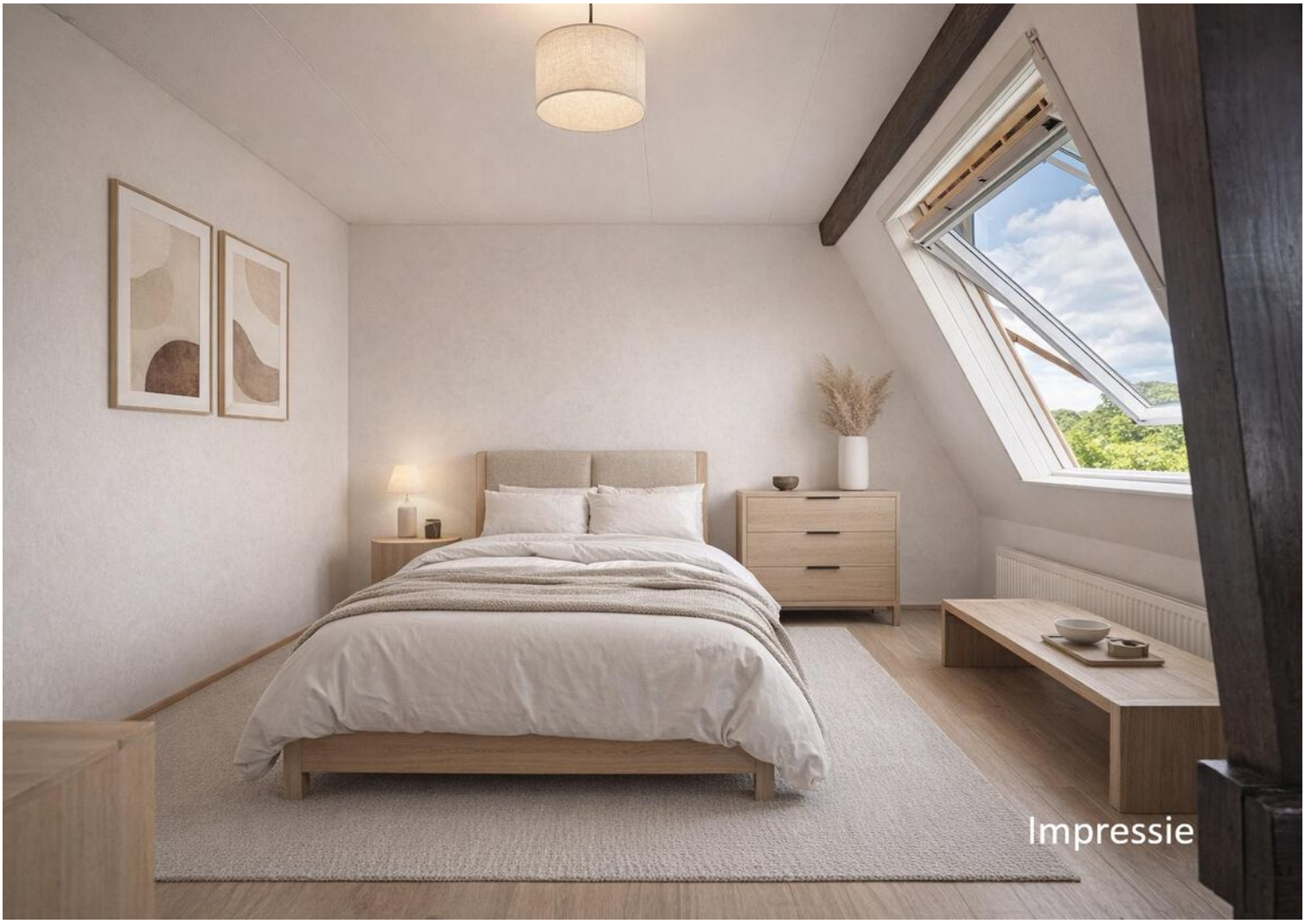
Impressie

INVERTER

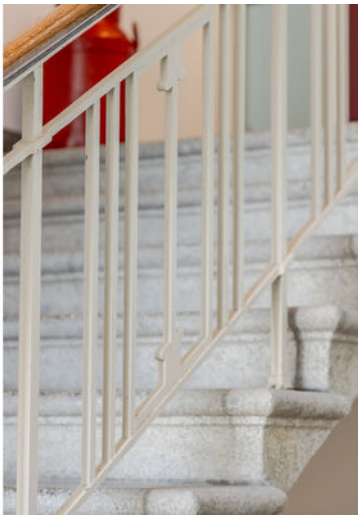
Impressie

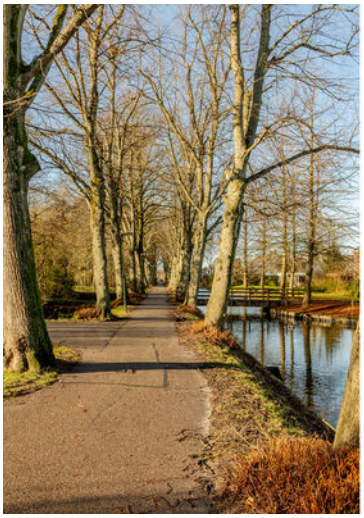





Impressie

Impressie

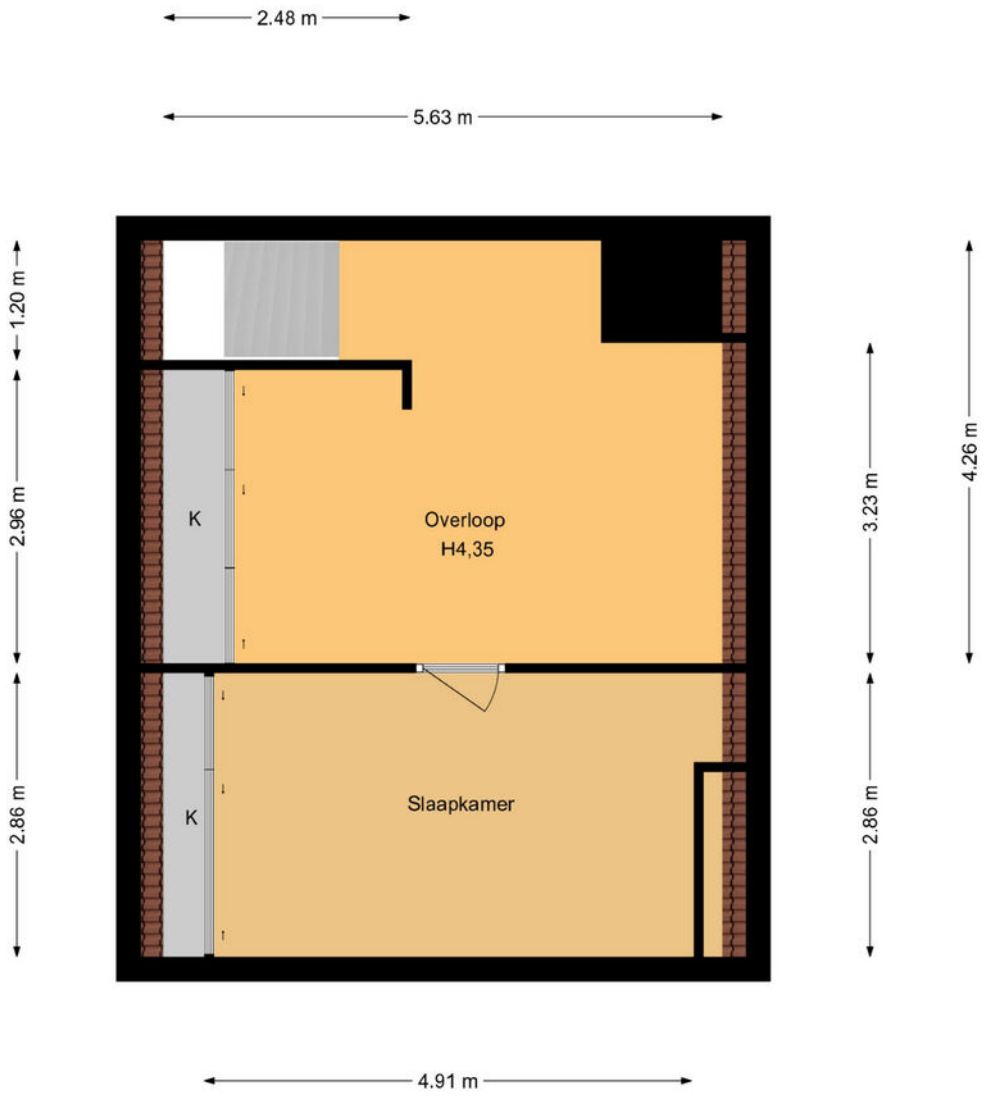




Plattegrond

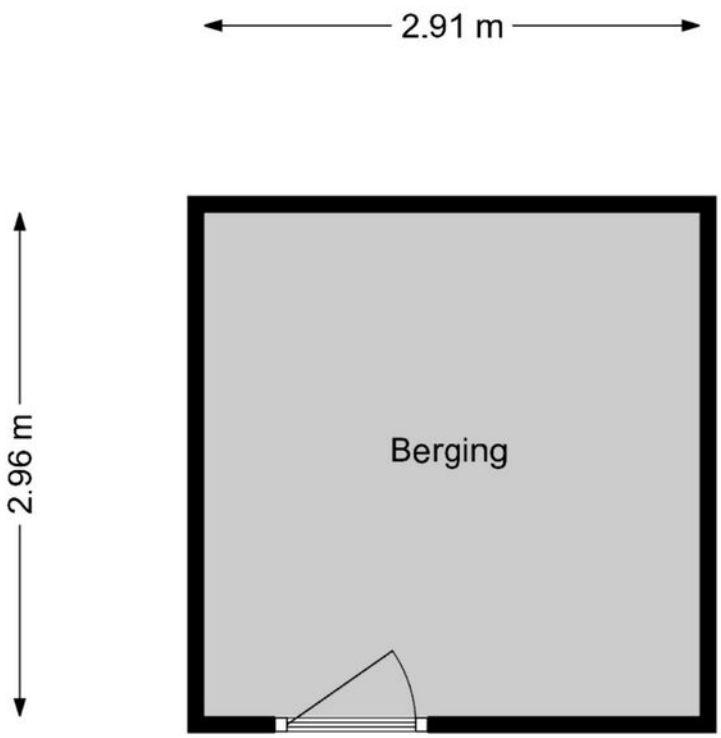
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXS-Media.

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXS-Media.

Plattegrond

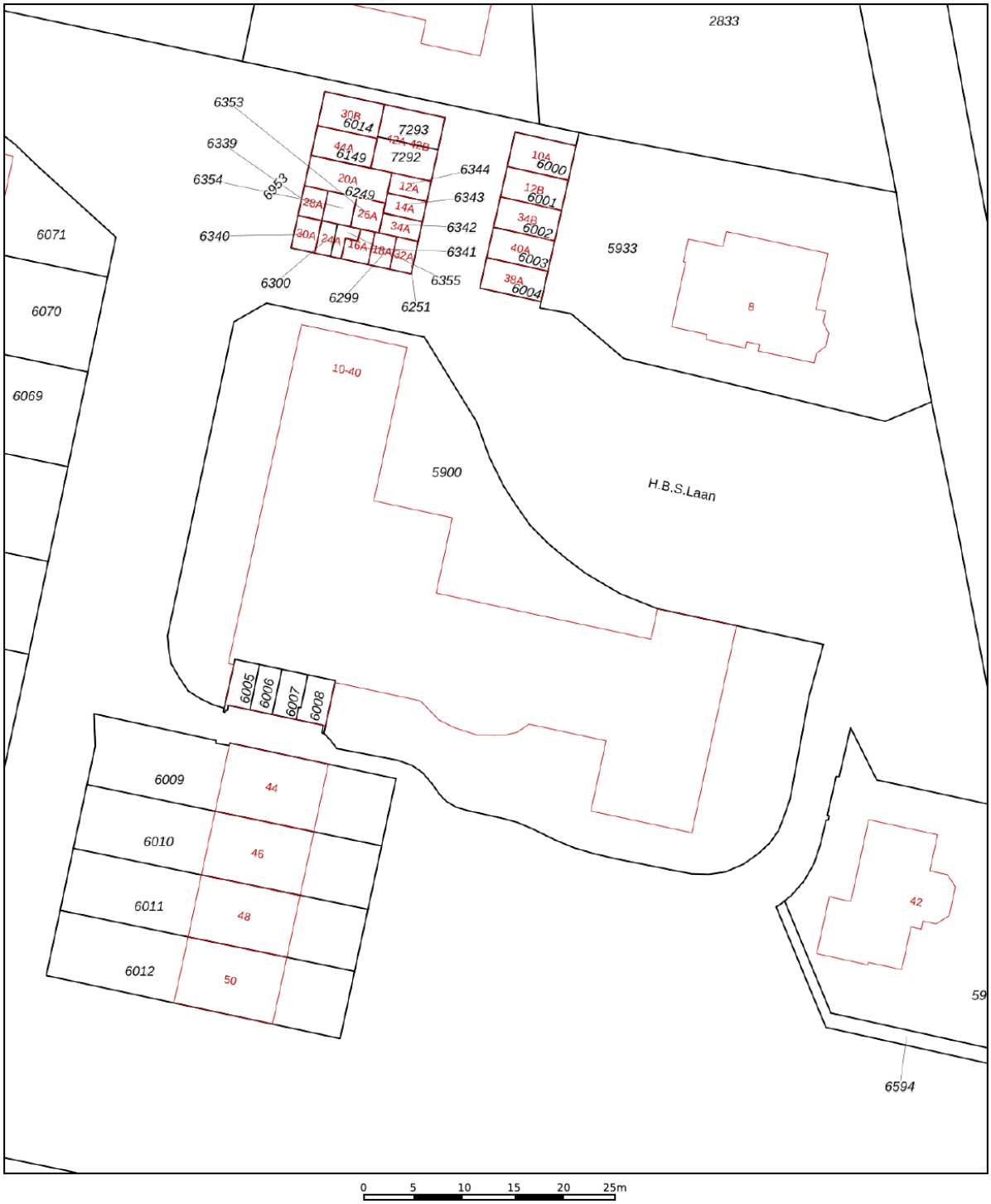


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
MOOXS-Media.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: H.B.S. Laan 26



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

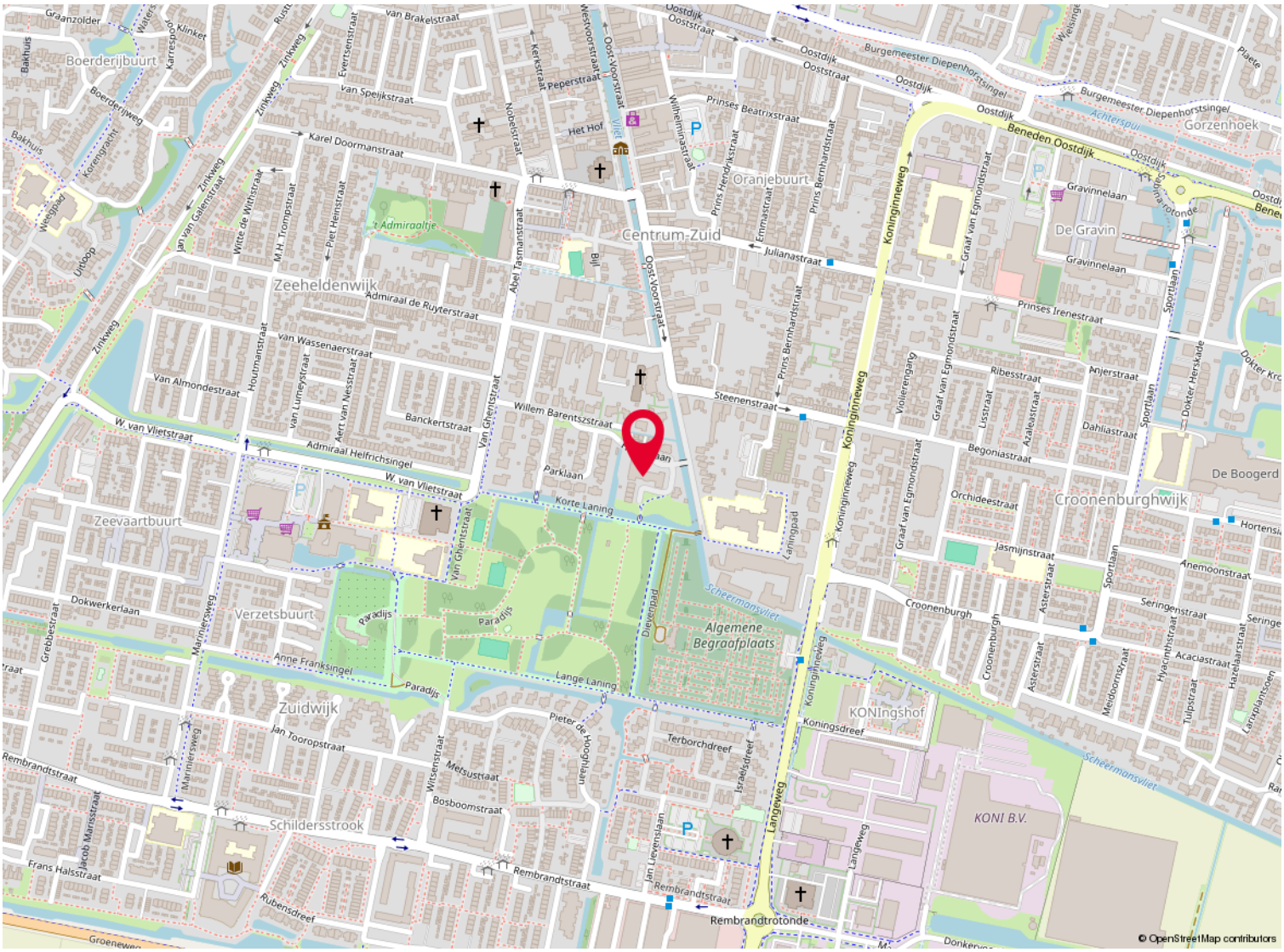
Schaal 1: 500

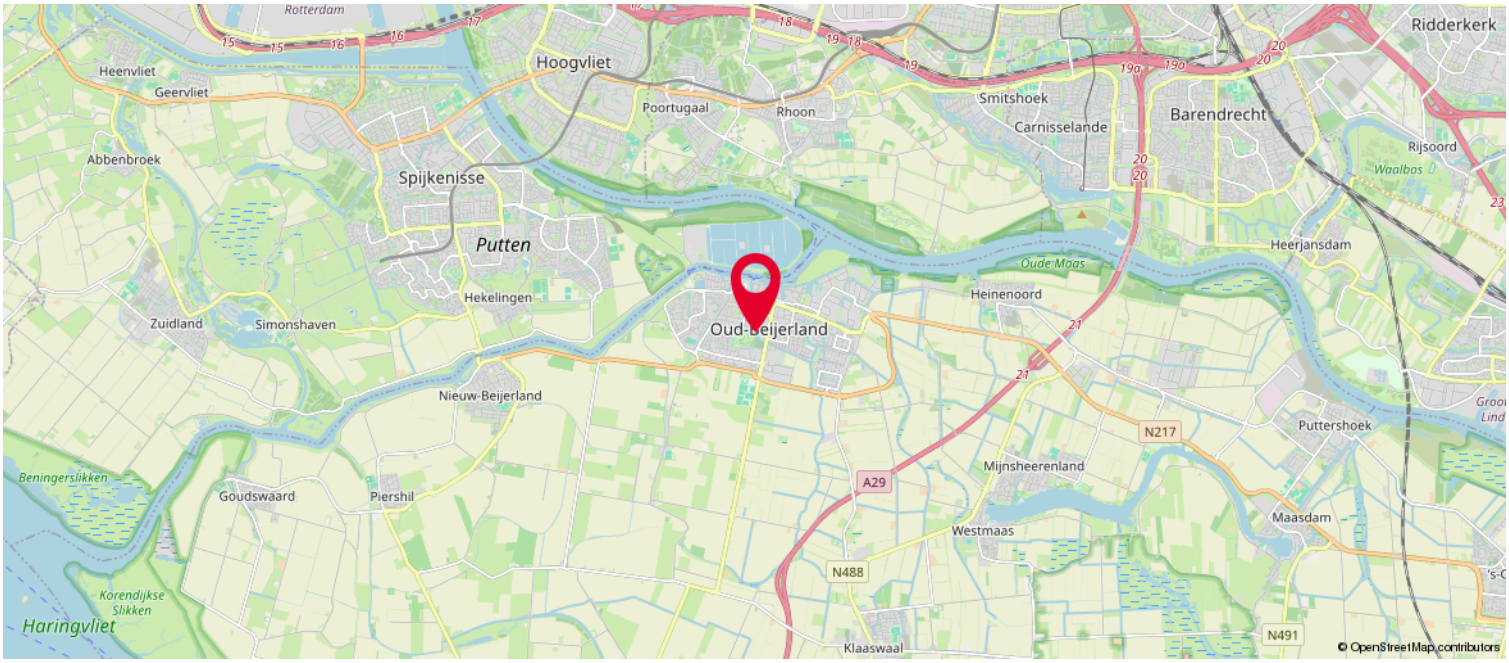
Kadastrale gemeente	Oud-Beijerland
Sectie	D
Perceel	5900

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.

kadaster

Locatie op de kaart



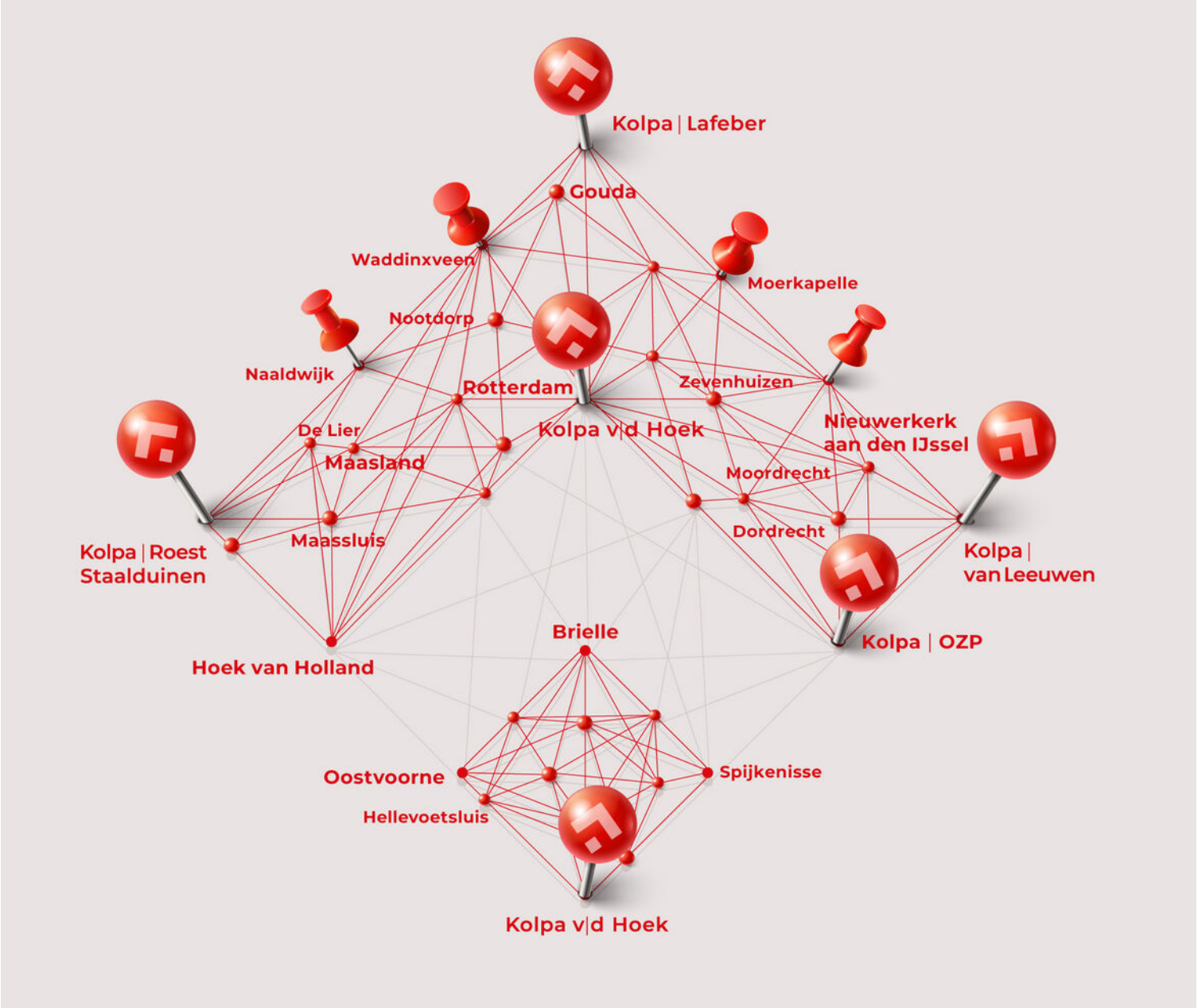


Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot ‘Meest betrouwbare makelaar van Nederland’.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een ‘RICS Regulated Firm’.



Kolpa v|d Hoek

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Kolpa v|d Hoek

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?
Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl

MAKELAARS ◆ TAXATEURS