TE KOOP

Wilgenpad 8

Ooltgensplaat

Vraagprijs

€ 449.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Informatie voor kopers	28

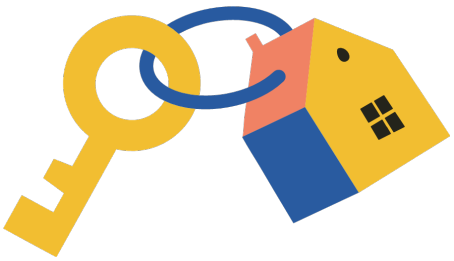
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruime, uitgebouwde woning (2017) met dakkapel, 19 zonnepanelen en heerlijke tuin met overkapping.

Welkom bij Wilgenpad 8 in Ooltgensplaat deze instapklare en energiezuinige eengezinswoning uit 2017, prachtig gelegen aan een groen speel- en grasveld, ideaal voor gezinnen die houden van rust, ruimte en een veilige omgeving voor kinderen. Vanuit de keuken kijk je zo uit op het speelveld, waardoor je altijd een oogje in het zeil kunt houden.

De woning ligt aan de rand van Goeree-Overflakkee met diverse uitvalswegen in de buurt; binnen een half uur ben je in Rotterdam. Scholen, een supermarkt en het openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Daarnaast geniet je hier dagelijks van de rust, de natuur en de nabijheid van de jachthaven.

Met een uitbouw van maar liefst 2,7 meter, een dakkapel aan de voorzijde, airconditioning (koelen +



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verwarmen) én maar liefst 19 zonnepanelen, is deze energiezuinige woning klaar voor de toekomst.

Indeling:
Begane grond; ruim, licht en comfortabel
Via de ruime hal bereik je het moderne toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De royale, tuingerichte woonkamer dankt zijn extra ruimte aan de 2,7 meter diepe uitbouw, waardoor er een heerlijke leefruimte is ontstaan met volop lichtinval dankzij de grote schuifpui naar de tuin.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en biedt uitzicht over het speelveld. De keuken is uitgevoerd in landelijke stijl.

De gehele begane grond beschikt over vloerverwarming, een mooie antracieten tegelvloer en een airco (3,5 kW) die zowel kan koelen als verwarmen; ideaal voor elk seizoen.

Eerste verdieping; drie fijne slaapkamers en een badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurig afgewerkte slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloer. De badkamer heeft een rustige uitstraling en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Dankzij de geplaatste airco op de overloop (2,5 kW) blijft ook deze verdieping het hele jaar door aangenaam.

Zolder: vierde slaapkamer, wasruimte en bergruimte
De vaste trap brengt je naar de ruime zolder, waar de dakkapel aan de voorzijde zorgt voor extra licht en ruimte. Deze verdieping is ingericht met:
- Aansluitingen voor wasmachine en droger
- Een ruime vierde slaapkamer
- De CV-ketel (2017)
- Veel bergruimte achter de schuine delen
- Een ruimte voor opslag

Vliering; extra opslag
Boven de zolder bevindt zich een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere items die je uit het zicht wilt bewaren.

Tuin; onderhoudsvriendelijk en genieten onder de overkapping
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Een heerlijke zonnige tuin gevestigd op het zuid/westen. Een echte eyecatcher is de ruime overkapping, waaronder je het hele jaar door heerlijk kunt zitten of het nu voor een barbecue, een gezellige borrel of een rustige avond is.

Achterin de tuin staat een houten berging met elektra. Zowel de voor- als achtertuin zijn netjes onderhouden en bieden meerdere zitplekken.

Op de overkapping liggen 8 van de 19 zonnepanelen, de overige panelen bevinden zich op de aanbouw (5) en op het dak van de woning (6). Hierdoor zijn de energielasten zeer laag.

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 2017
- Uitbouw van 2,7 meter
- Dakkapel aan de voorzijde (vergunning verleend)
- 19 zonnepanelen
- CV-ketel 2017
- Vloerverwarming begane grond
- Airco's: woonkamer (3,5 kW) en eerste verdieping (2,5 kW)
- Onderhoudsvriendelijke tuin op hrt zuid westen met ruime overkapping
- Energielabel A
- Gelegen aan een kindvriendelijk voetpad met speelveld voor de deur
- Gratis parkeergelegenheid
- Supermarkt, huisarts, apotheek, dietist, kinderopvang en school op loopafstand.
- Ooltgensplaat heeft de landelijke dorpsvernieuwingsprijs van 2025 gewonnen.

Nadrukkelijk dient vermeld te worden dat deze informatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd, maar slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan de informatie kunnen geen rechten

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

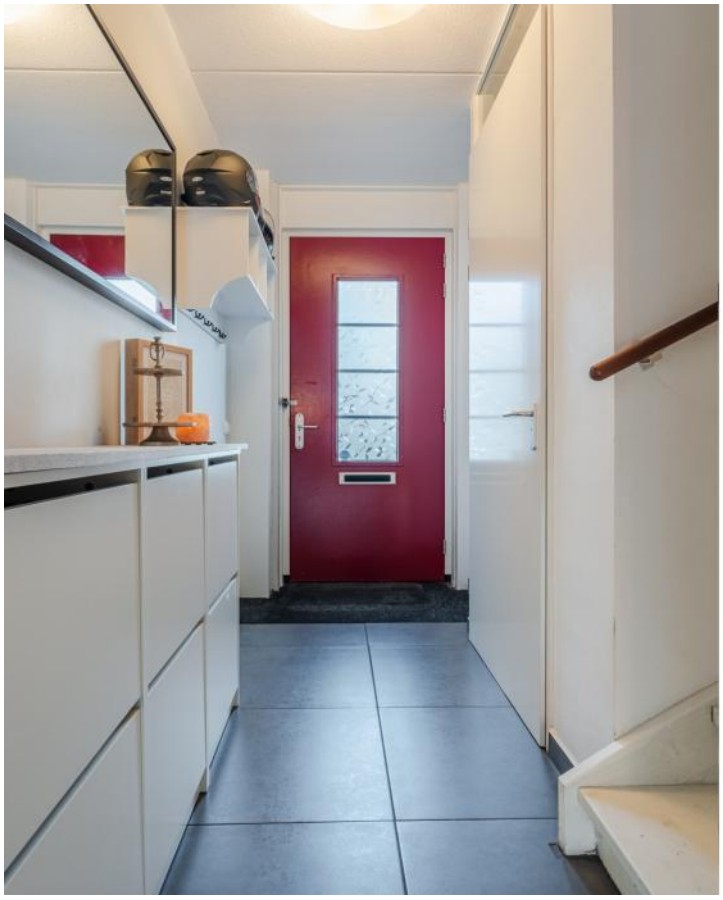
worden ontleend.

Toelichtingsclausule Meetinstructie:
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om een eenduidige wijze van meten te hanteren. Afwijkingen kunnen voorkomen door interpretatie- of uitvoeringsverschillen.

FOTO'S

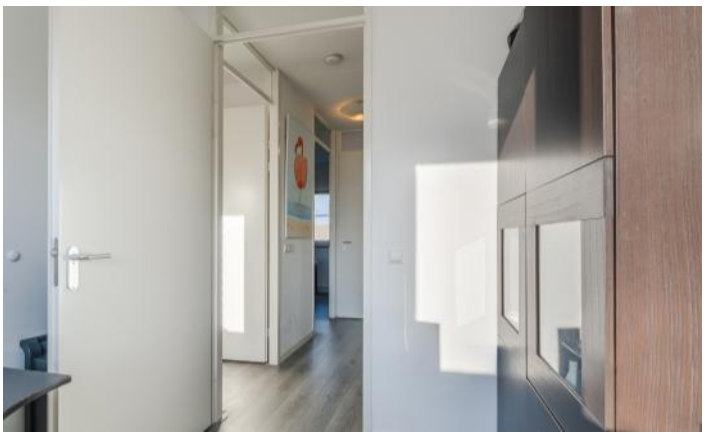
FOTO'S

FOTO'S



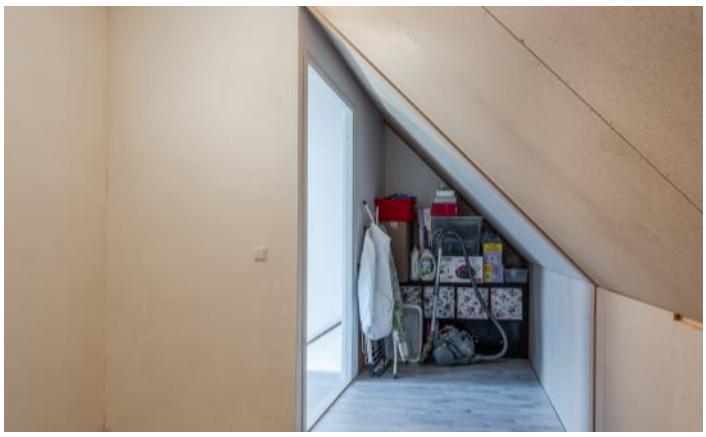
FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

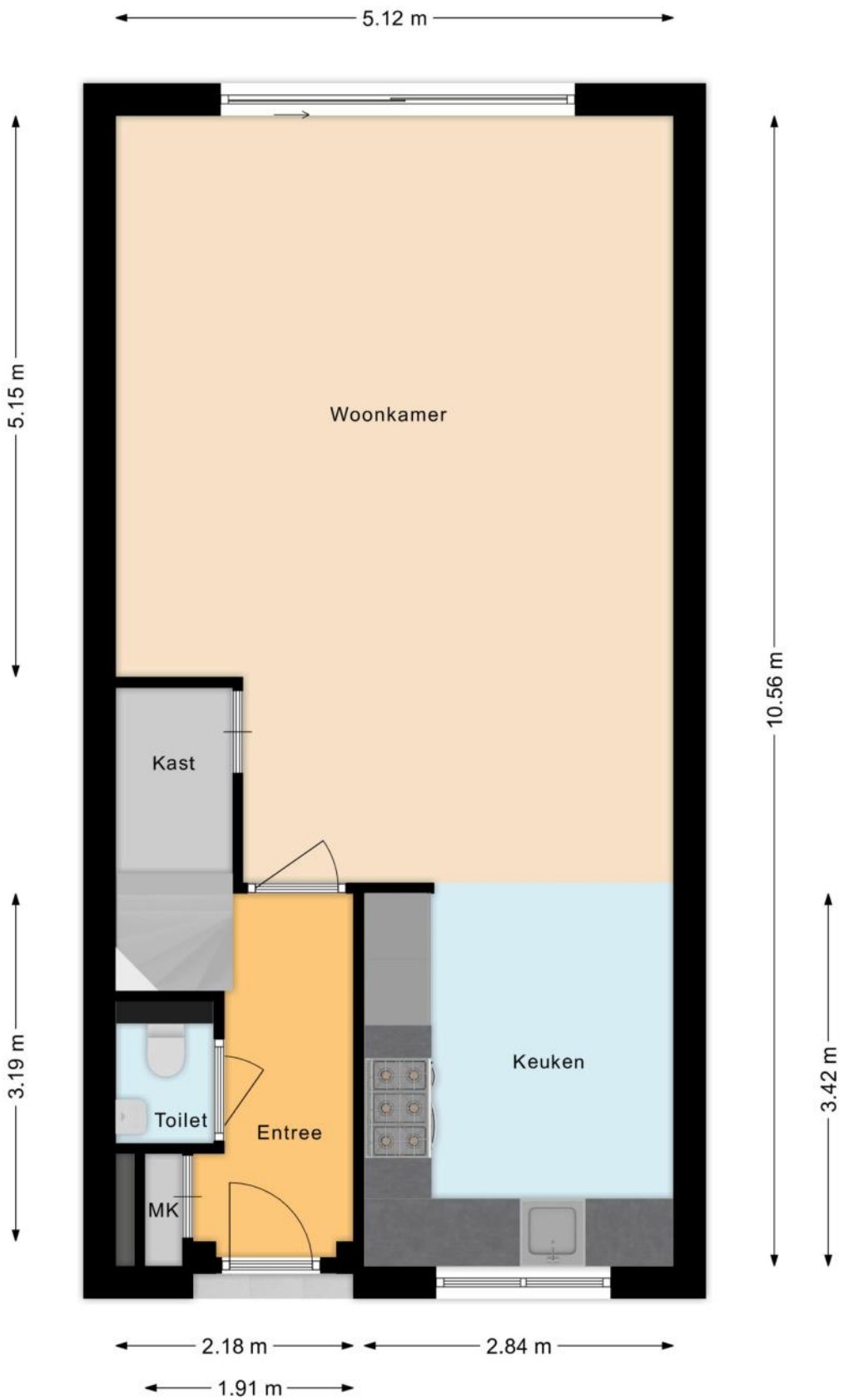


FOTO'S

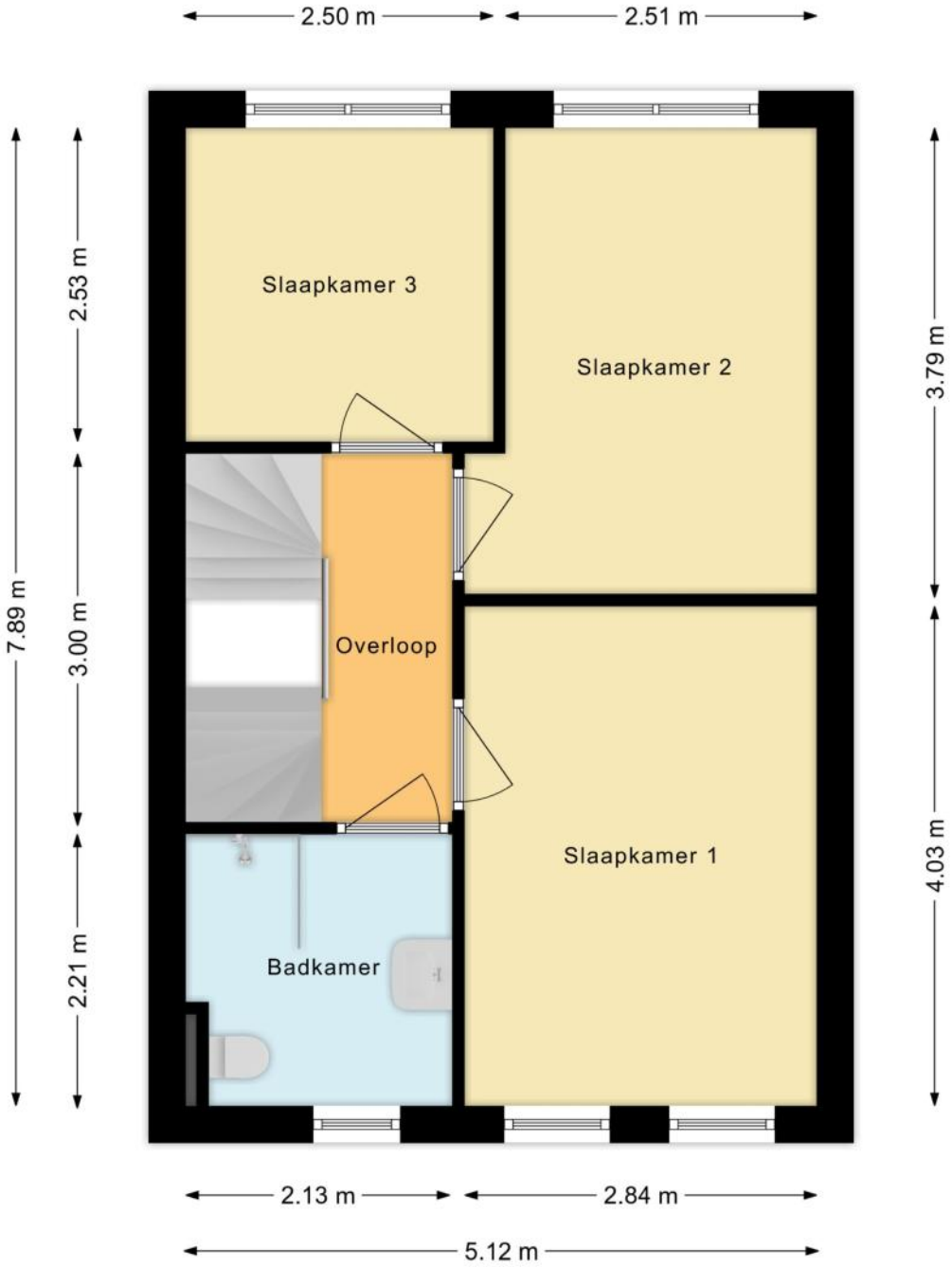
FOTO'S

FOTO'S

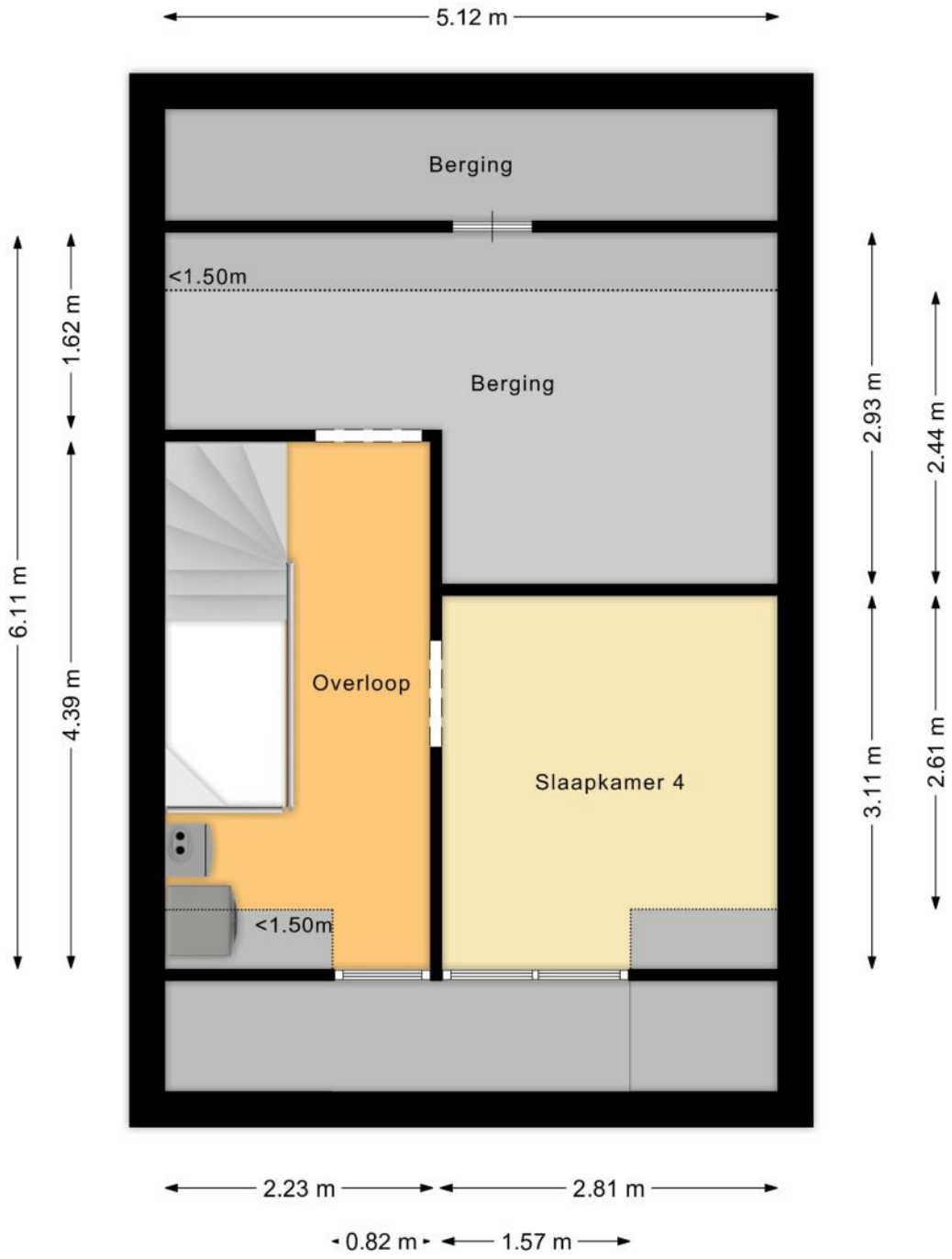
PLATTEGRONDEN



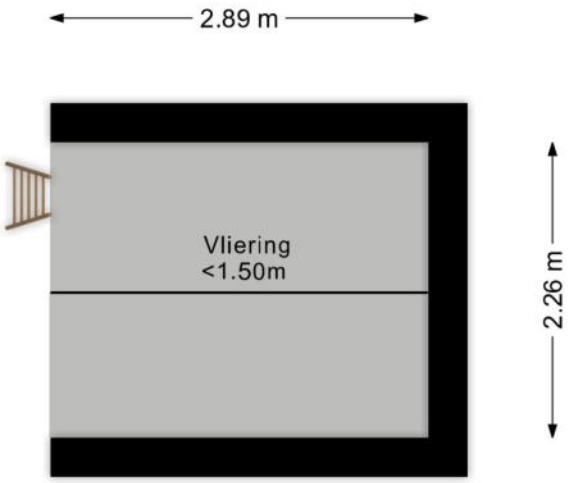
PLATTEGRONDEN



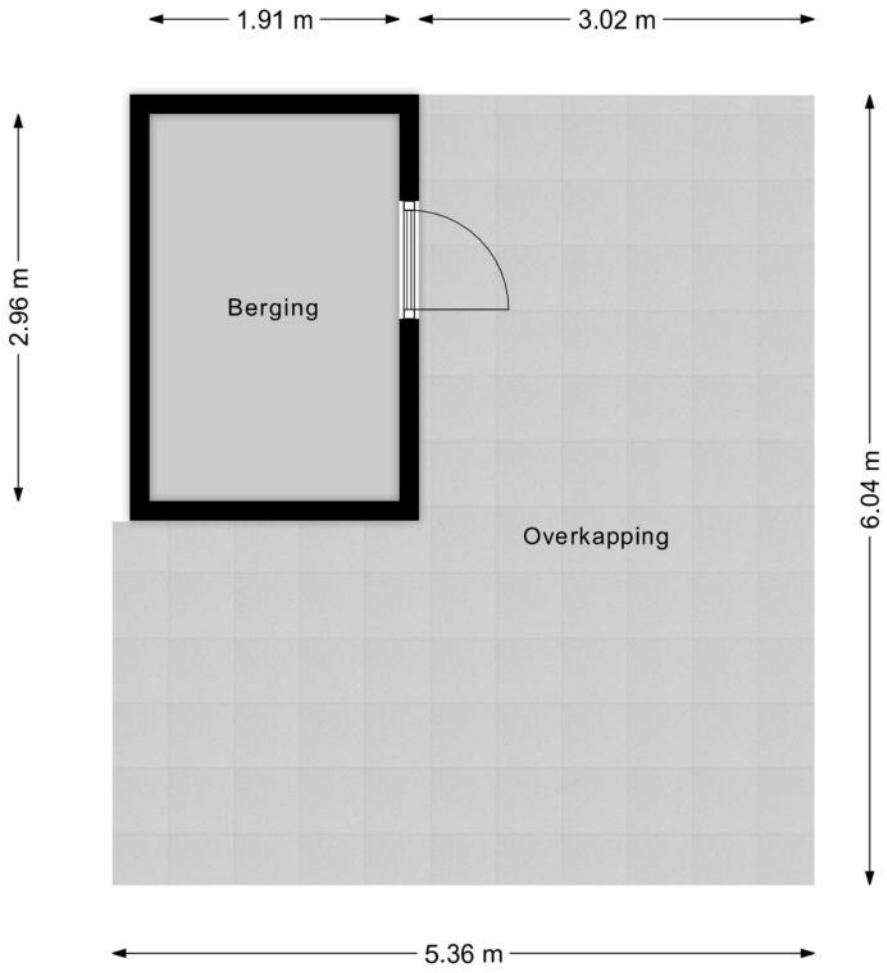
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2017**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**151 m²**
Inhoud	**446 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**122 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2017**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**68 m² (13m diep en 5,2m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Ooltgensplaat A 4417

Oppervlakte	**151 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Recht van overpad.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Kookplaat			●
Koelkast			●
Oven			●
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Jacuzzi - ter overname
Betonnen tuinset voor - ter overname
Betonnen tuinset achter 2 stuks - ter overname
Houten hoekbank achter - ter overname

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ooltgensplaat
Sectie	A
Perceel	4417

kadaster

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

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.

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 welover-wogen 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

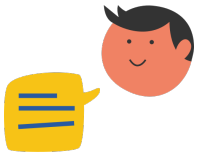
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.