WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

WINTERKONING 27 • OUD-BEIJERLAND

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

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

Welkom aan de Winterkoning 27 in Oud-Beijerland.

Een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een serre en een royale leefruimte op de begane grond.

Terwijl we samen door de woning lopen, valt direct op hoeveel ruimte er is gecreëerd door de ombouw van de garage en de aanbouw van de serre. Een woning die zich perfect leent voor comfortabel gezinsleven.

Woning

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1991
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	Zuid
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard (Remeha Tzerra Ace Matic 28C CW4, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
126 m²

perceeloppervlakte
211 m²

inhoud
447 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
3

badkamer
1

inpandige ruimte
-

Begane grond

Nadat we de auto op eigen terrein hebben geparkeerd, lopen we via de overdekte entree de woning binnen. In de hal vinden we het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en loopt naadloos over in de voormalige garage, die is omgebouwd tot extra woonruimte en momenteel wordt gebruikt als eetkamer. Samen vormt dit één grote leefruimte die op verschillende manieren in te delen is — ideaal voor wie houdt van ruimte en flexibiliteit.

De open keuken sluit hier mooi op aan en is op een natuurlijke manier gescheiden van het woongedeelte. De keuken is vernieuwd in 2010 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een koel- en vriescombinatie (beide vernieuwd in 2016).

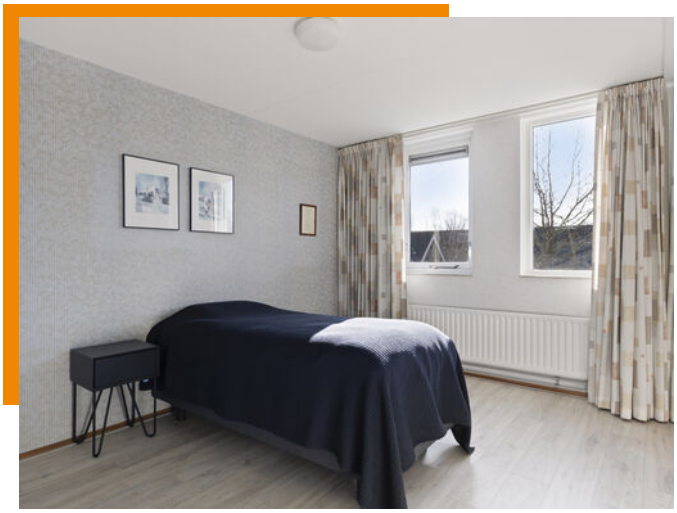
Tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de eetkamer.

De tuin biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken, maar kan ook eenvoudig worden aangepast naar bijvoorbeeld een groot gazon.

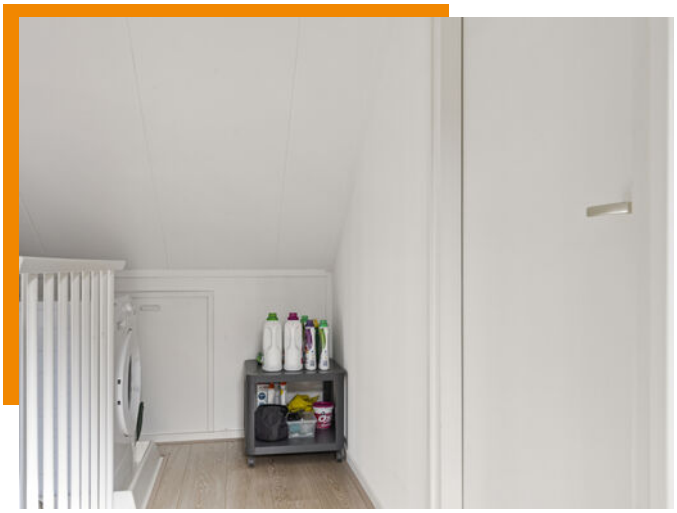
1e verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn van goed formaat en geschikt als volwaardige slaapkamer, maar kunnen ook uitstekend dienen als werk- of hobbyruimte.
De badkamer is uitgevoerd in 2005 en voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.



2e verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop met de opstelling van de cv-ketel (2024) en praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakraam.



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

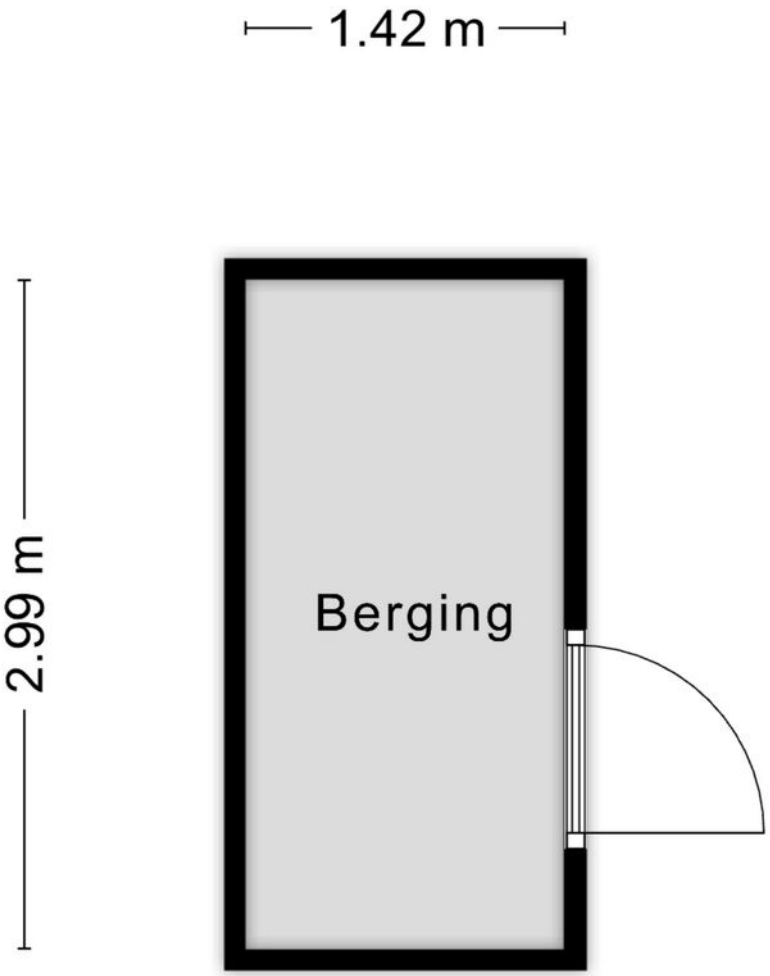
Plattegrond

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

Welkom aan de Winterkoning 27 in Oud-Beijerland.
Een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een serre en een royale leefruimte op de begane grond. Terwijl we samen door de woning lopen, valt direct op hoeveel ruimte er is gecreëerd door de ombouw van de garage en de aanbouw van de serre. Een woning die zich perfect leent voor comfortabel gezinsleven.

INDELING
BEGANE GROND
Nadat we de auto op eigen terrein hebben geparkeerd, lopen we via de overdekte entree de woning binnen. In de hal vinden we het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.
De woonkamer is royaal opgezet en loopt naadloos over in de voormalige garage, die is omgebouwd tot extra woonruimte en momenteel wordt gebruikt als eetkamer. Samen vormt dit één grote leefruimte die op verschillende manieren in te delen is — ideaal voor wie houdt van ruimte en flexibiliteit.
De open keuken sluit hier mooi op aan en is op een natuurlijke manier gescheiden van het woongedeelte. De keuken is vernieuwd in 2010 en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en een koel- en vriescombinatie (beide vernieuwd in 2016).
Vanuit de woonkamer lopen we door naar de aangebouwde serre. Een heerlijke plek waar u het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de tuin.

EERSTE VERDIEPING
Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn van goed formaat en geschikt als volwaardige slaapkamer, maar kunnen ook uitstekend dienen als werk- of hobbyruimte.
De badkamer is uitgevoerd in 2005 en voorzien van een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

TWEEDE VERDIEPING
De tweede verdieping beschikt over een overloop met de opstelling van de cv-ketel (2024) en praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is hier een vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van een dakraam.

TUIN
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de eetkamer.
De tuin biedt volop ruimte voor het creëren van meerdere zitplekken, maar kan ook eenvoudig worden aangepast naar bijvoorbeeld een groot gazon.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN
- Twee-onder-een-kapwoning uit 1991
- Woonoppervlakte ca. 126 m2
- Perceeloppervlakte ca. 221 m2
- Er zijn in totaal 4 slaapkamers gerealiseerd
- Energielabel B
- Cv-ketel uit 2024
- Vloerverwarming in woonkamer en eetkamer
- Royale leefruimte door garage-ombouw
- Serre aan de achterzijde
- Tuin op het zuiden
- Parkeren op eigen terrein

HOEKSCHE WAARD
De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare, telt ruim 88.000 inwoners en is sinds 2019 samengevoegd in 1 gelijknamige gemeente. Door de status van "Nationaal Landschap" is haar open en landelijk karakter op de lange termijn verzekerd en door de versterking van natuurwaarden zal het er altijd goed wonen blijven.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze twee-onder-een-kapwoning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek. DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS. DIT HUIS BEWIJST HET.

TOT SLOT
Deze informatie is door ons 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. Ooms Veldhoen & Romeijn behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies bij het kopen van jouw nieuwe woning is dan ook om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen.

DÉ NVM-MAKELAAR IN DE HOEKSCHE WAARD MET 10 VESTIGINGEN IN UW REGIO

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 losse Bruynzeel kasten op zolder met 2 opzetkasten +Ikea Billy in berging	X		
- Inbouw kledingkast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

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

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 Hoeksche Waard 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!**

Dagmar Hendriks
Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-12571609
088 - 4240262 | d.hendriks@ooms.com

Mathieu Veltman
Vastgoedfotograaf

06 - 83399127
088 - 4240203 | m.veltman@ooms.com

Jeffrey van Veen
Assistent makelaar

06 - 19454923
088 – 424 0218 | j.van.veen@ooms.com

Sander de Koning
Financieel Adviseur

010 - 424 8810 | s.de.koning@ooms.com

Dick Veldhoen
Register Makelaar en Taxateur o.z.

06 - 51991761
088 – 4240290 | d.veldhoen@ooms.com

Milou Minnaard
Commercieel medewerker wonen

088 - 4240251 | m.minnaard@ooms.com

Mireille May
Commercieel medewerker wonen

088 - 4240254 | m.may@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.

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.

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: 0186-619300

NVM funda DYNAMIS OOMS