WONINGBROCHURE

Welkom thuis.

KOEDOODSEKADE 28 • RHOON

funda NVM DYNAMIS OOMS

“Hier zie ik mezelf wel wonen”

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

Halfvrijstaande villa, gelegen aan een lommerrijke laan en singel met parkeren op eigen terrein voor 2 auto's.

Deze kubistisch vormgegeven woning met grote raampartijen bieden u veel wooncomfort en een geoptimaliseerde verdeling van de ruimtes. De woonkamer en de keuken bevinden zich op de eerste verdieping waardoor u een prachtig zicht heeft op de laan en de singel. Op de 2e en 3e verdieping vindt u de slaapkamers en de twee badkamers alsmede een riant dakterras op het zuiden.
De woning bevindt zich in de periferie van het eiland 'De Hoven' in Rhoon-Portland. In deze rustige woonomgeving vindt u veel openbaar groen, speelvoorzieningen, winkels, restaurants, sportverenigingen, (basis)scholen, openbaar vervoermogelijkheden en diverse uitvalswegen, zoals A15, A16 en A29.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.

Woning

Soort	eengezinswoning
Type	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	2003
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	west
Verwarming	c.v.-ketel (Vaillant, 2014)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren

woonoppervlakte
153 m²

perceeloppervlakte
236 m²

inhoud
557 m³

aantal woonlagen
4

slaapkamers
4

badkamer
2

inpandige ruimte
9 m²

Begane grond

Entree/hal met trapkast, inpandige berging (van binnen en buiten bereikbaar) en trapopgang naar de 1e verdieping. Royale voor-, zij- en achtertuin met de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein van 2 auto's. In de tuin bevindt zich een houten berging.

1e Verdieping

Overloop.

Toilet voorzien van wandcloset met fonteintje.

Lichte en sfeervolle woonkamer met airco, elektrische sunscreens, rolluiken en heerlijk vrij uitzicht op de singel.

Eetkeuken (2015) welke voorzien is van een composiet werkblad, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, stoomoven, Quooker en combi-magnetron.

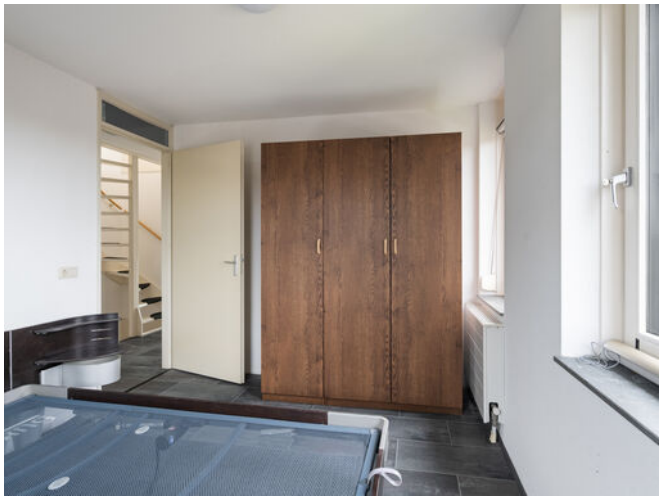
Geheel voorzien van eiken lamelparket vloer.

2e Verdieping

Overloop.

Toilet voorzien van wandcloset met fonteintje.

Badkamer I is geheel betegeld en voorzien van douchecabine, badmeubel en handdoekenradiator. Slaapkamer I en slaapkamer II (met airco), riante werkkamer c.q. logeerkamer met airco en fraai uitzicht. Aparte wasruimte.



3e Verdieping

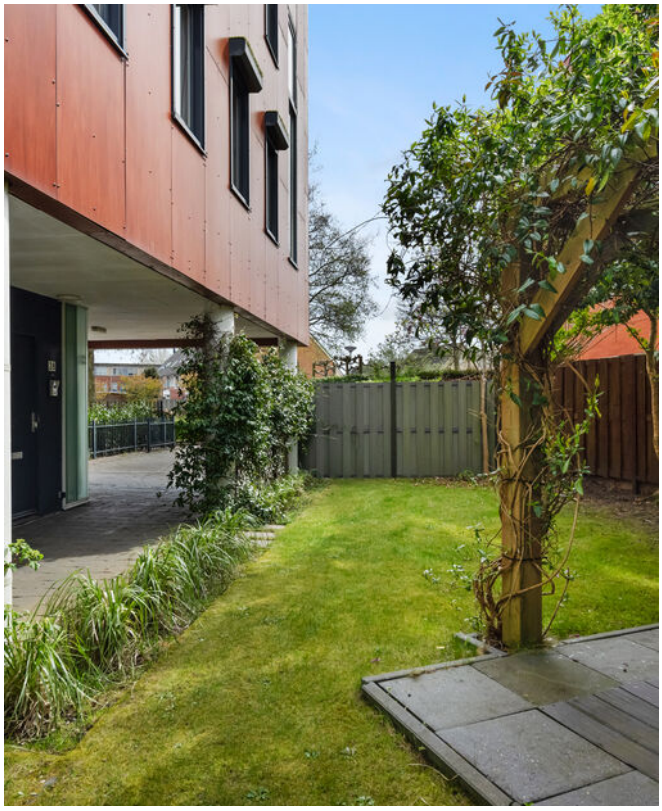
Overloop met toegang tot het royale op het zuiden gelegen dakterras (circa 18 m). CV ruimte met Vaillant combiketel (2014), mechanische ventilatie en omvormer voor de 12 zonnepanelen.

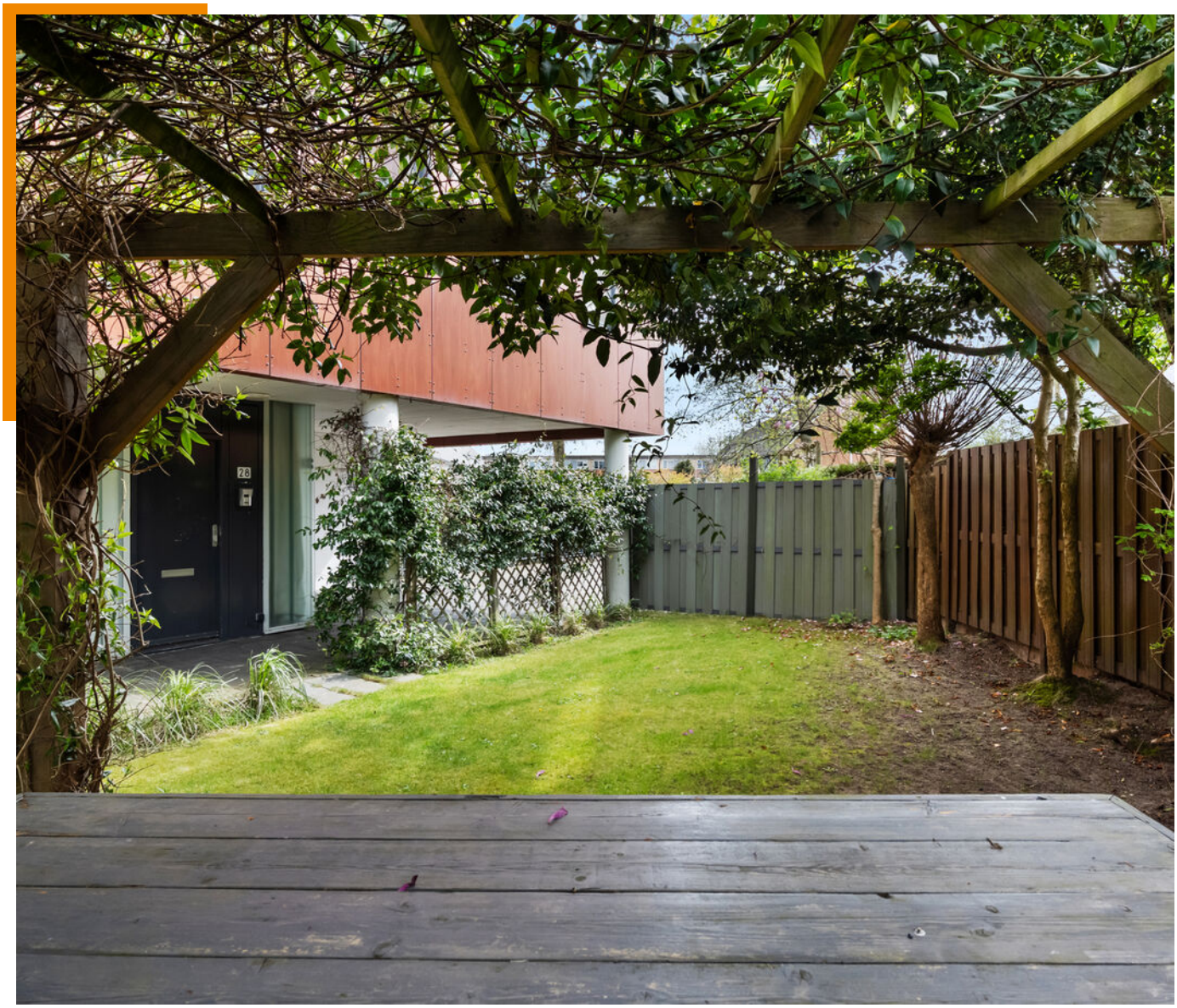
Slaapkamer III is royaal te noemen en beschikt over een schuif wandkast en airco.

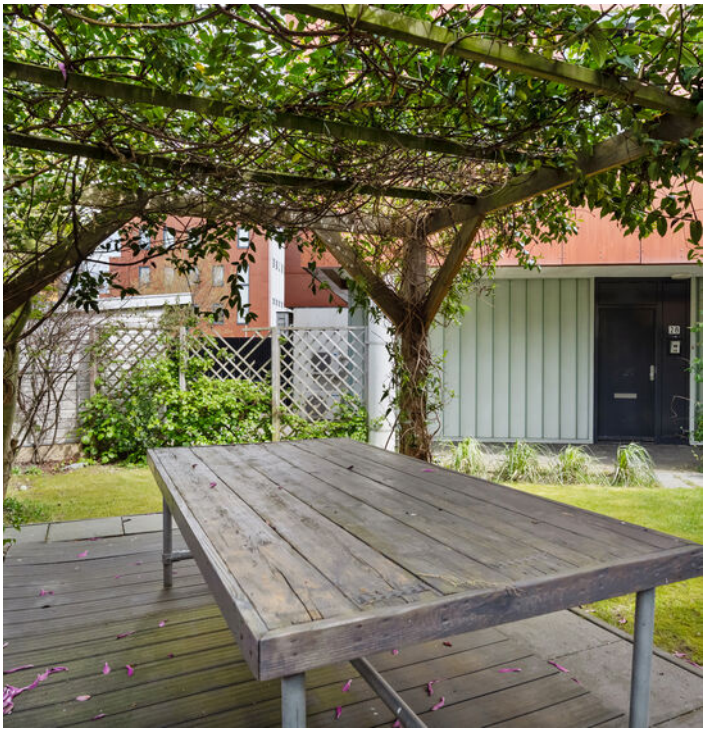
Vanuit de overloop heeft u toegang tot het dakterras en de 2e badkamer. Badkamer II beschikt over een 3e wandcloset, douchecabine, badmeubel, ligbad en handdoekenradiator.

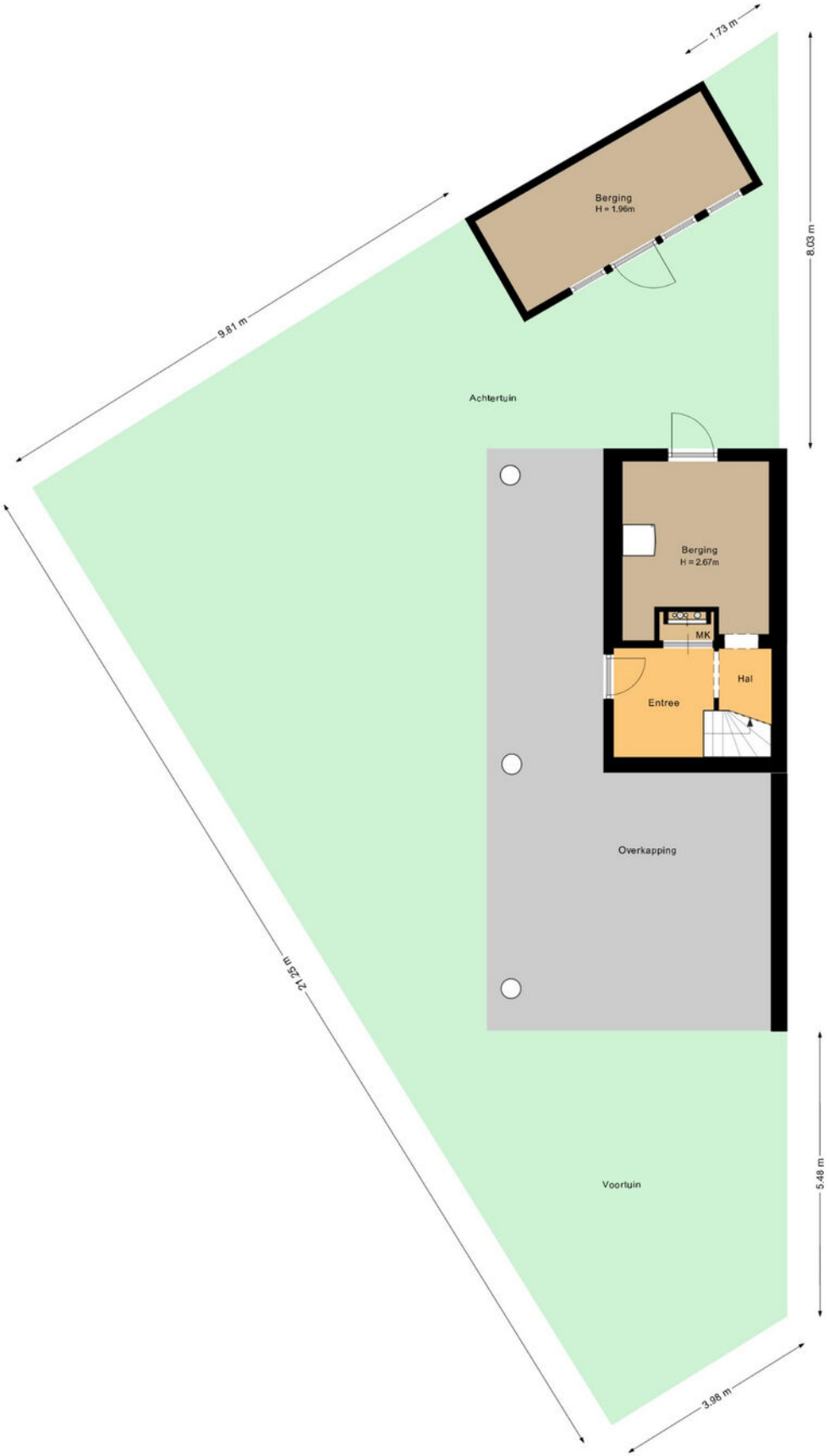
Tuin

De gezellige groen aangelegde tuin is zonnig op het westen gesitueerd. De tuin is omgeven door houten schuttingen en gevuld met diverse bomen en een begroeide houten pergola. Achterin de tuin is nog een grote houten berging opgesteld.

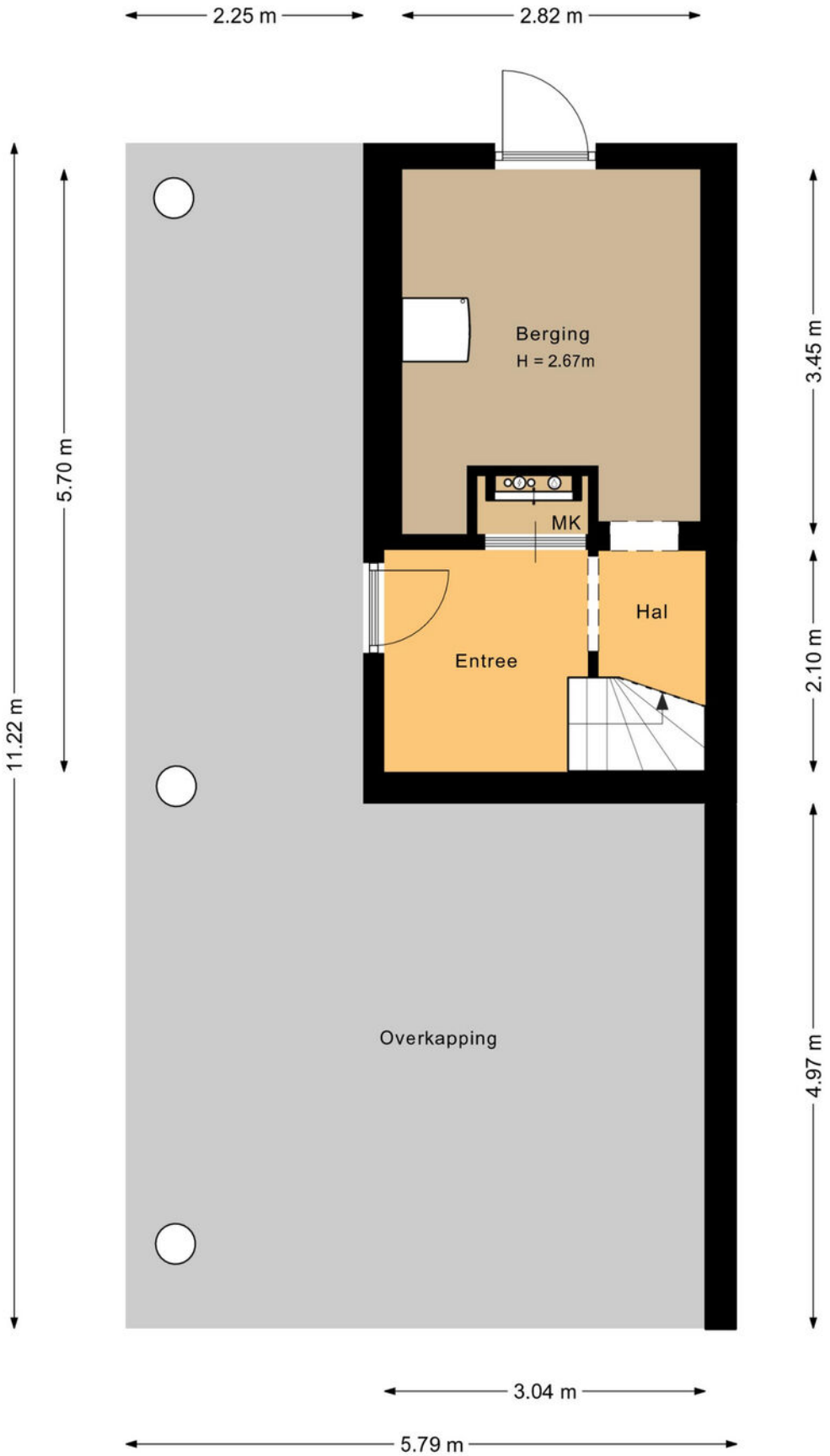




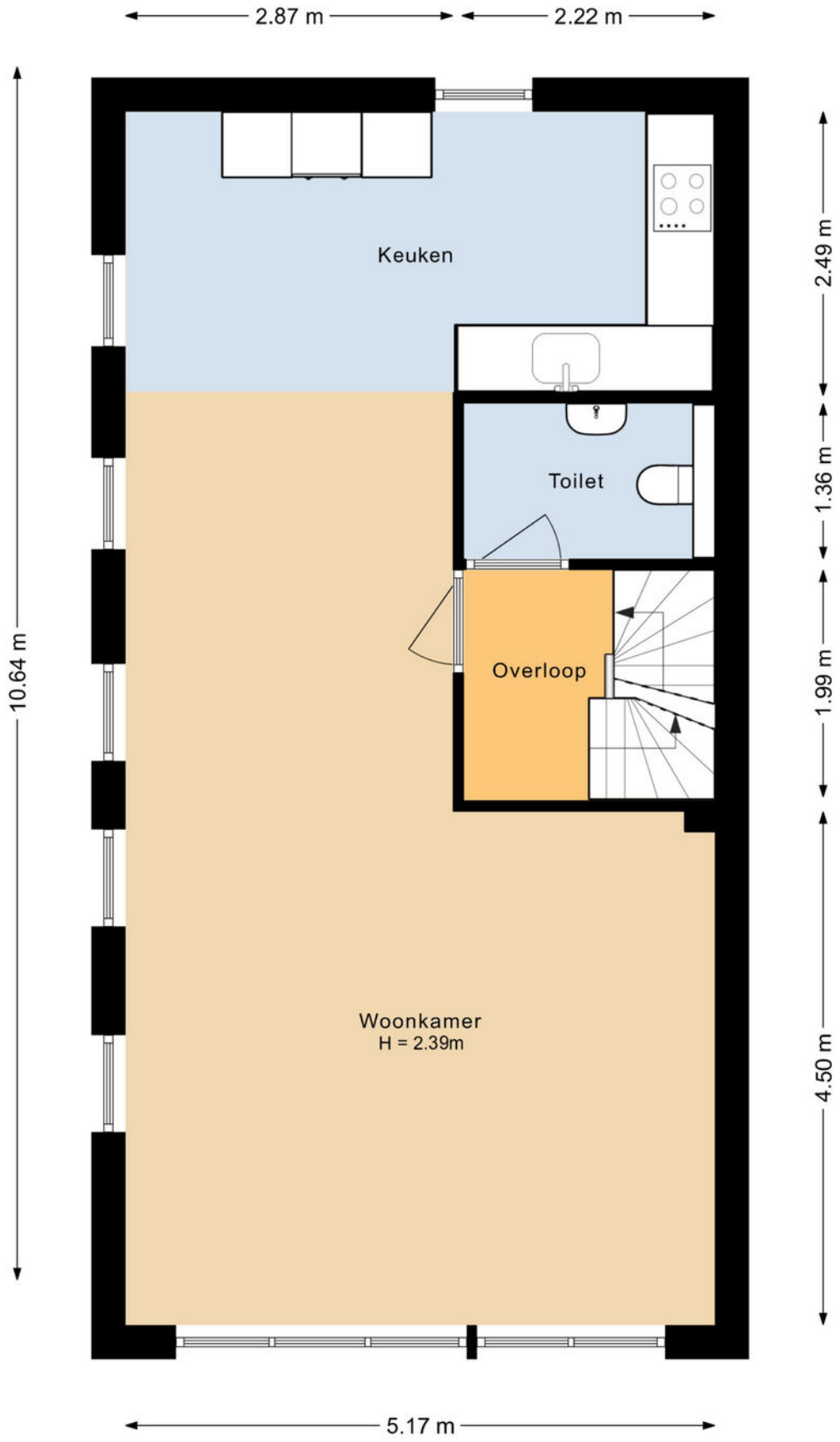




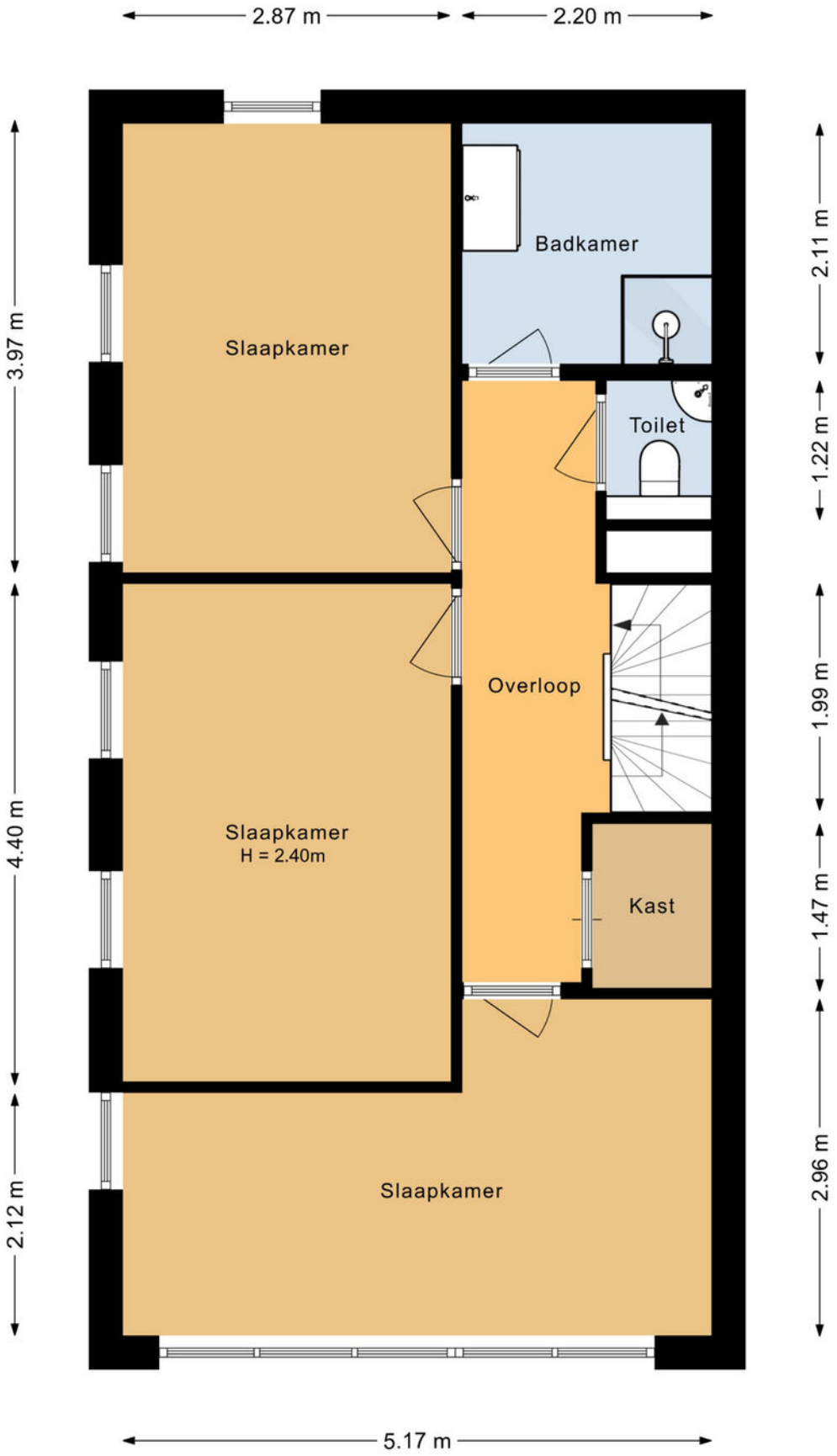
Plattegrond



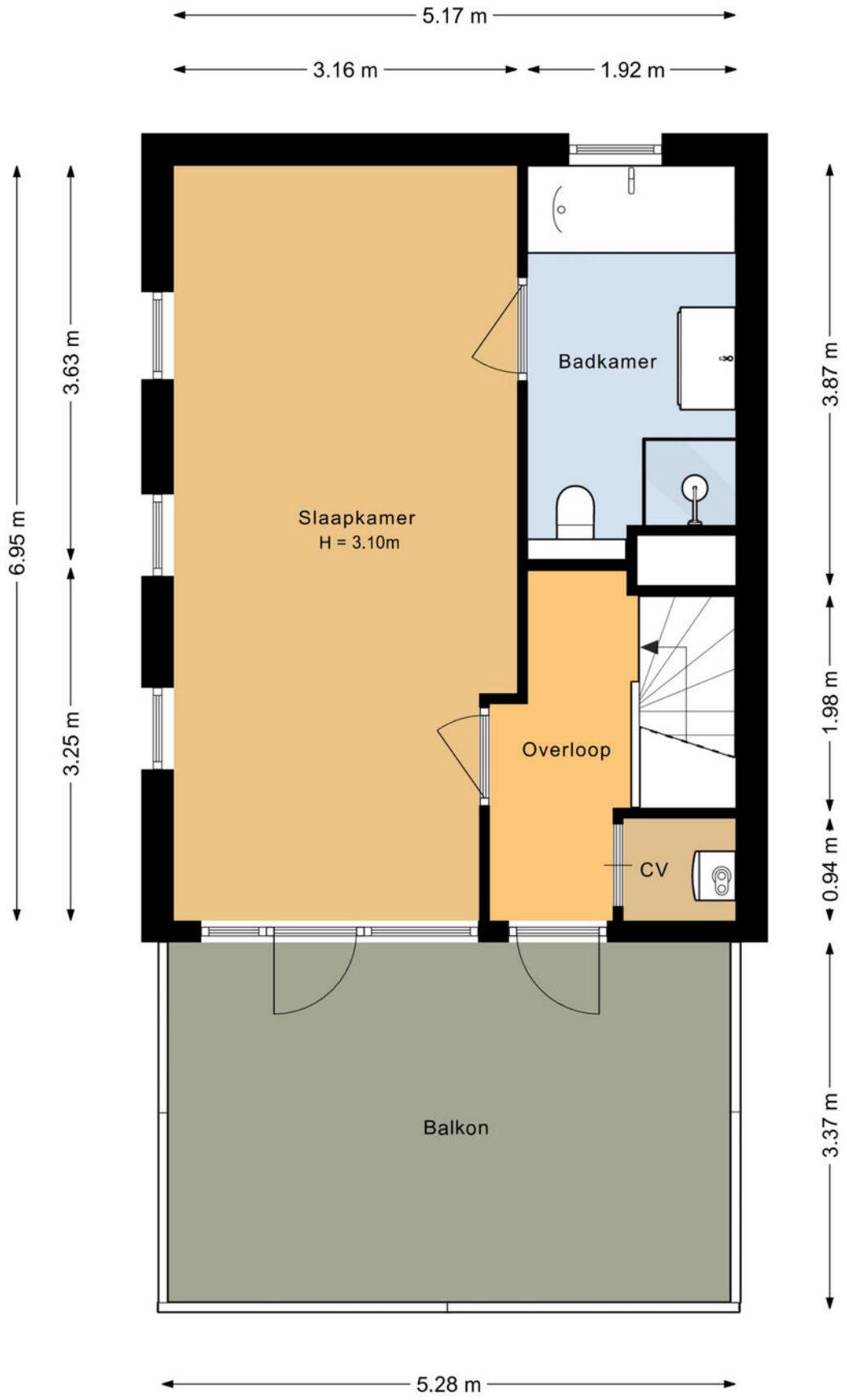
Plattegrond



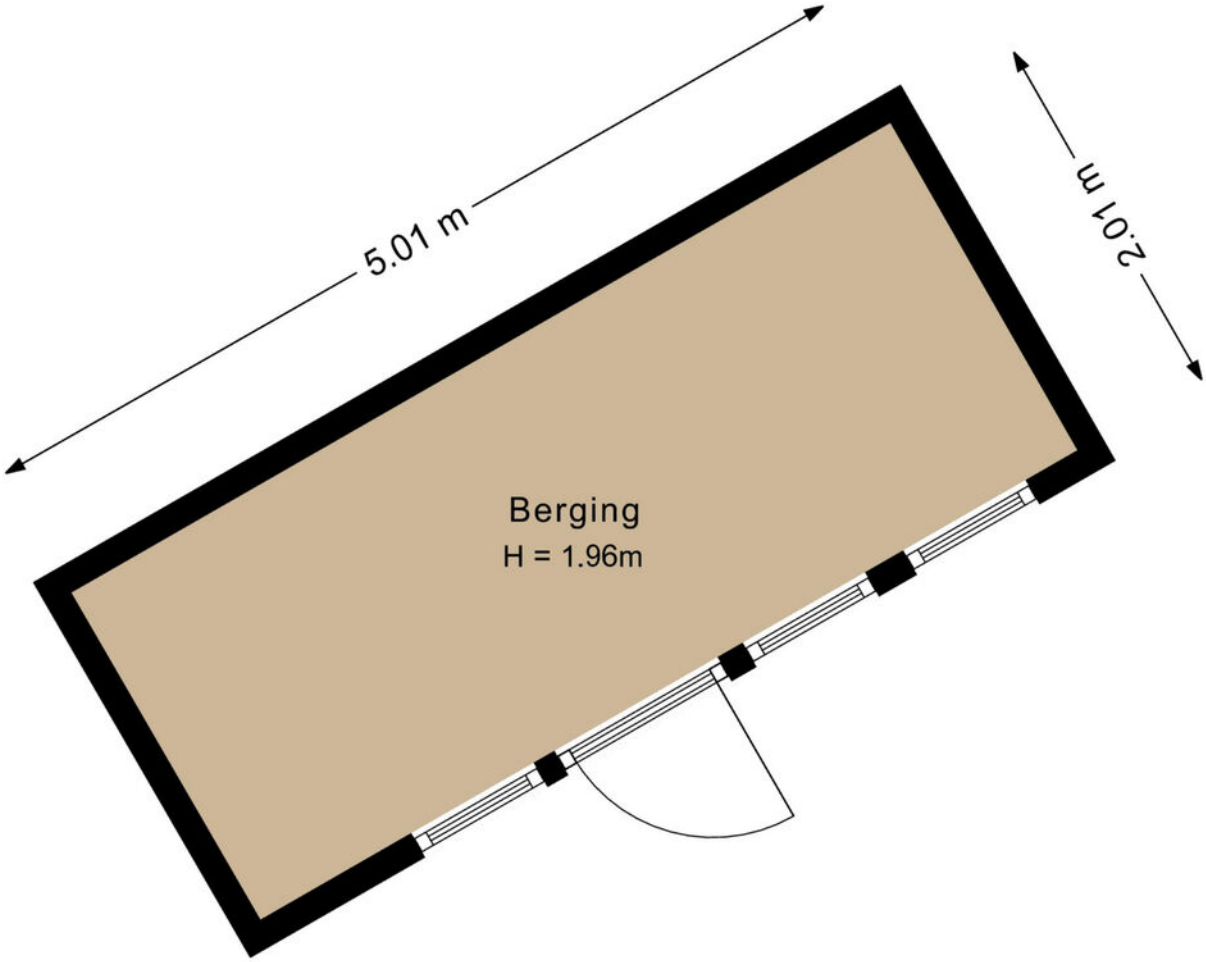
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Halfvrijstaande villa, gelegen aan een lommerrijke laan en singel met parkeren op eigen terrein voor 2 auto's.

Deze kubistisch vormgegeven woning met grote raampartijen bieden u veel wooncomfort en een geoptimaliseerde verdeling van de ruimtes. De woonkamer en de keuken bevinden zich op de eerste verdieping waardoor u een prachtig zicht heeft op de laan en de singel. Op de 2e en 3e verdieping vindt u de slaapkamers en de twee badkamers alsmede een riant dakterras op het zuiden.
De woning bevindt zich in de periferie van het eiland 'De Hoven' in Rhoon-Portland. In deze rustige woonomgeving vindt u veel openbaar groen, speelvoorzieningen, winkels, restaurants, sportverenigingen, (basis)scholen, openbaar vervoermogelijkheden en diverse uitvalswegen, zoals A15, A16 en A29.

INDELING
BEGANE GROND:
Entree/hal met trapkast, inpandige berging (van binnen en buiten bereikbaar) en trapopgang naar de 1e verdieping. Royale voor-, zij- en achtertuin met de mogelijkheid tot het parkeren op eigen terrein van 2 auto's. In de tuin bevindt zich een houten berging.

1E VERDIEPING:
Overloop. Toilet voorzien van wandcloset met fonteintje. Lichte en sfeervolle woonkamer met airco, elektrische sunscreens, rolluiken en heerlijk vrij uitzicht op de singel. Eetkeuken (2015) welke voorzien is van een composiet werkblad, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, stoomoven, Quooker en combi-magnetron.
Geheel voorzien van eiken lamelparket vloer.

2E VERDIEPING:
Overloop. Toilet voorzien van wandcloset met fonteintje. Badkamer I is geheel betegeld en voorzien van douchecabine, badmeubel en handdoekenradiator. Slaapkamer I en slaapkamer II (met airco), riante werkkamer c.q. logeerkamer met airco en fraai uitzicht. Aparte wasruimte.

3E VERDIEPING:
Overloop met toegang tot het royale op het zuiden gelegen dakterras (circa 18 m). CV ruimte met Vaillant combiketel (2014), mechanische ventilatie en omvormer voor de 12 zonnepanelen. Slaapkamer III is royaal te noemen en beschikt over een schuif wandkast en airco. Vanuit de overloop heeft u toegang tot het dakterras en de 2e badkamer. Badkamer II beschikt over een 3e wandcloset, douchecabine, badmeubel, ligbad en handdoekenradiator.

PARKEREN:
Aan de voorzijde van de woning is er gelegenheid voor parkeren op eigen terrein voor 2 auto's.
Er is ook voldoende gratis parkeerrruimte op straat.

TUIN:
De gezellige groen aangelegde tuin is zonnig op het westen gesitueerd. De tuin is omgeven door houten schuttingen en gevuld met diverse bomen en een begroeide houten pergola. Achterin de tuin is nog een grote houten berging opgesteld.

ALGEMEEN:
- Het bouwjaar is 2003
- De perceelgrootte is 236 m2
- De woonoppervlakte bedraagt 153 m2
- Verwarming en warm water middels CV combiketel (2014)
- Voorzien van luxe inbouwkeuken (2015) met vernieuwde koel/vriescombinatie (2022)
- Voorzien van airco (14-3-2026 onderhoudsbeurt), 12 zonnepanelen en rolluiken
- Het aanwezige meubilair is eventueel ter overname
- De voormalige vide is dichtgemaakt door firma Barendregt met houten vloerdelen
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen
  In verband met de verzwaarde onderzoeksplicht van koper adviseren wij een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren
- Het rachelwerk achter de gevelbeplating is niet in goede staat
- Oplevering: in overleg (kan snel)

INFO OVER GEMEENTE
De woning is gelegen in Rhoon-Portland, een relatief jonge woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik.
Zo liggen basisscholen, medische voorzieningen, een buurtwinkelcentrum, openbaar vervoer, wandel- en speelgelegenheid maar ook uitvalswegen op kore afstand.

ENTHOUSIAST?
Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie woning. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek.?
DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS. DIT HUIS BEWIJST HET.

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, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden 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.
* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.
* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.
* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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?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 ALBRANDSWAARD MET 10 VESTIGINGEN IN JOUW REGIO

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bankstel, salontafel, kasten, eettafel en stoelen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- vriezer	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houten Pergola	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 Barendrecht 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!**

Han Bruning
Register Makelaar en Taxateur o.z. - Patner

06-53398421
088-4240153 | h.bruning@ooms.com

Yvonne Overhand
Register Makelaar - Partner

06-51597940
088-4240154 | y.overhand@ooms.com

Gert-Jan Lodder
Financieel Adviseur

06-53384495
088-4240151 | g.lodder@ooms.com

Astrid van de Pol-Fricke
Commercieel Binnendienst Medewerker

088-626500 | a.vd.pol@ooms.com

Charlotte Steijlan-van Waart
Commercieel Binnendient Medewerker

0180-626500 | c.steijlen-vanwaart@ooms.com

Jeffrey van Veen
Assistent makelaar

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

Marika Dubeldam
Assistent Makelaar

088 - 424 0 159 | m.dubbeldam@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.

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/
oomsmakelaarsrotterdam

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek.
Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **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: 0180 62 65 00

NVM funda DYNAMIS OOMS