WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



TRAMBAAN 27 • STRIJEN





funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



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

Tekst

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Bouwjaar	1977
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	West
Verwarming	Cv ketel (Remeha, 2011)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, op eigen terrein



woonoppervlakte
136 m²

perceeloppervlakte
416 m²

inhoud
481 m³

aantal woonlagen
3

slaapkamers
2

badkamer
1

inpandige ruimte
-







Begane grond

Eenmaal in de woonkamer vallen direct de ruimtelijkheid en de hoeveelheid natuurlijk daglicht op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor-, zij- als achterzijde heeft de ruimte een heerlijk open karakter. Centraal in de woonkamer bevindt zich de karakteristieke gemetselde schouw met open haard, die samen met de open trap een sfeervol en speels geheel vormt.

Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de tuinzijde een royale eethoek gerealiseerd kan worden. De grote glazen pui zorgt hier voor een fijne verbinding met de achtertuin.

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een contrasterend donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, die tevens toegang biedt tot de achtertuin.















1e verdieping

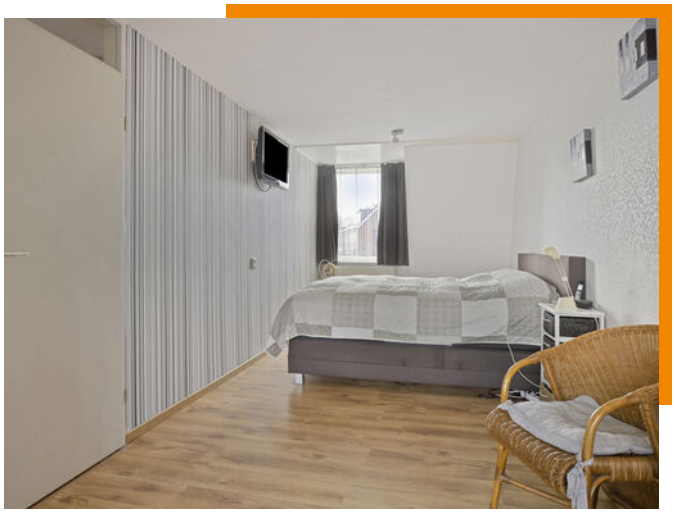
Via de karakteristieke open trap bereiken we de eerste verdieping. Ook hier komt de bijzondere architectuur van de woning duidelijk terug, onder andere door het zichtbare metselwerk en de speelse kapvorm.

De slaapkamers zijn van een prettig formaat, waarbij de royale hoofdslaapkamer in het bijzonder opvalt door haar langgerekte indeling en de hoeveelheid kastruimte. De overige slaapruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kinder-, logeer- of werkkamer.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, separate douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.



















2e verdieping

De vaste trap brengt ons naar de verrassend ruime tweede verdieping. De zichtbare houten balken, de hoge kapconstructie en de gemetselde schoorsteen geven deze verdieping bijzonder veel karakter.

De ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar leent zich eveneens uitstekend als royale werk-, hobby- of logeerkamer. De aanwezige dakramen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel.













Tuin

Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden. De royale achtertuin is met zorg aangelegd en beschikt over diverse terrassen, volwassen beplanting, groene borders en een centraal tuinpad. De afwisseling tussen groen en bestrating zorgt voor een sfeervol geheel waarin u op verschillende plekken heerlijk kunt ontspannen.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras, waar u een gezellige loungehoek of buiteneettafel kunt realiseren. Dankzij de volwassen beplanting en groene erfafscheidingen heeft de tuin een beschut karakter. Achter in de tuin bevindt zich de garage van circa 18 m , ideaal voor het stallen van een auto.










SRL
Accountants &
Belastingadviseurs



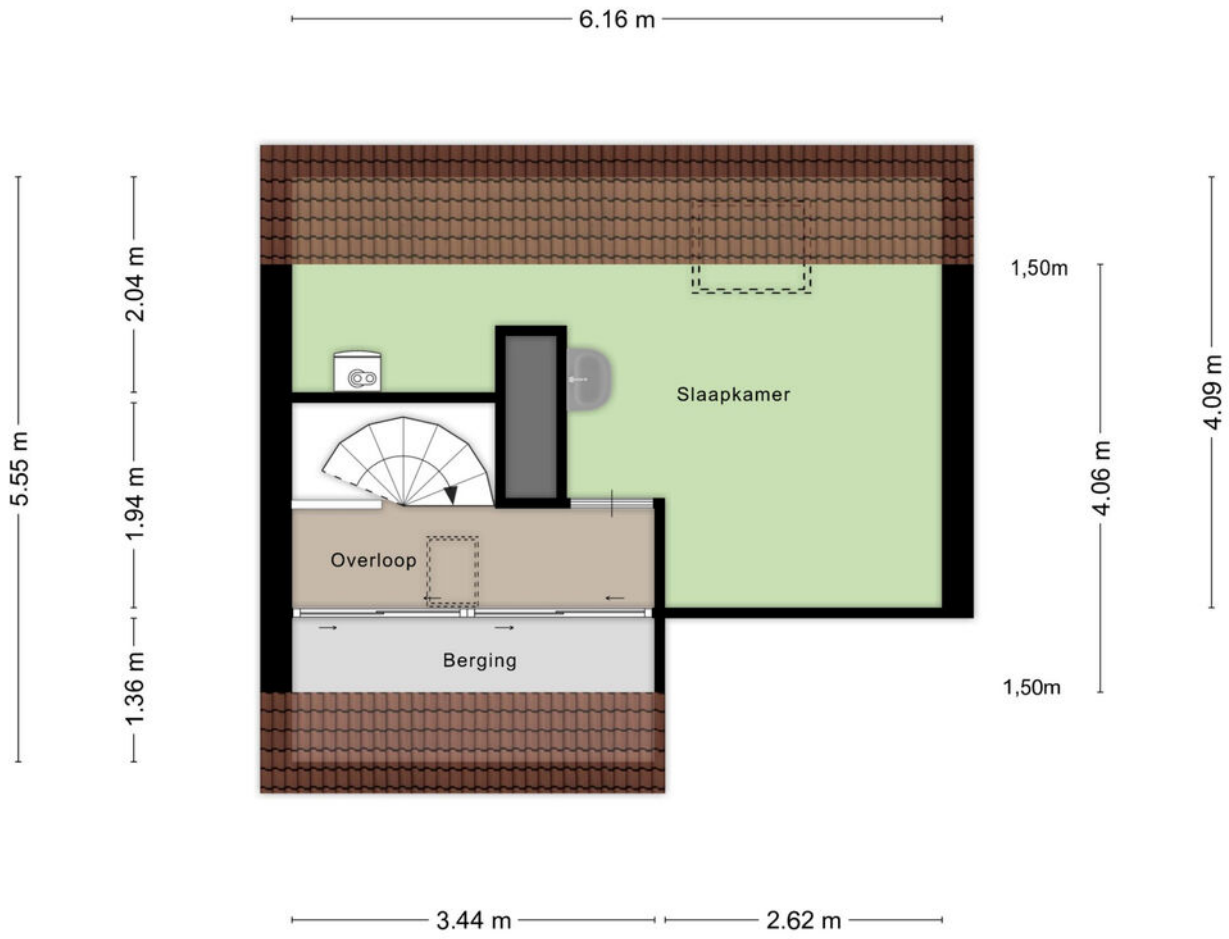
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



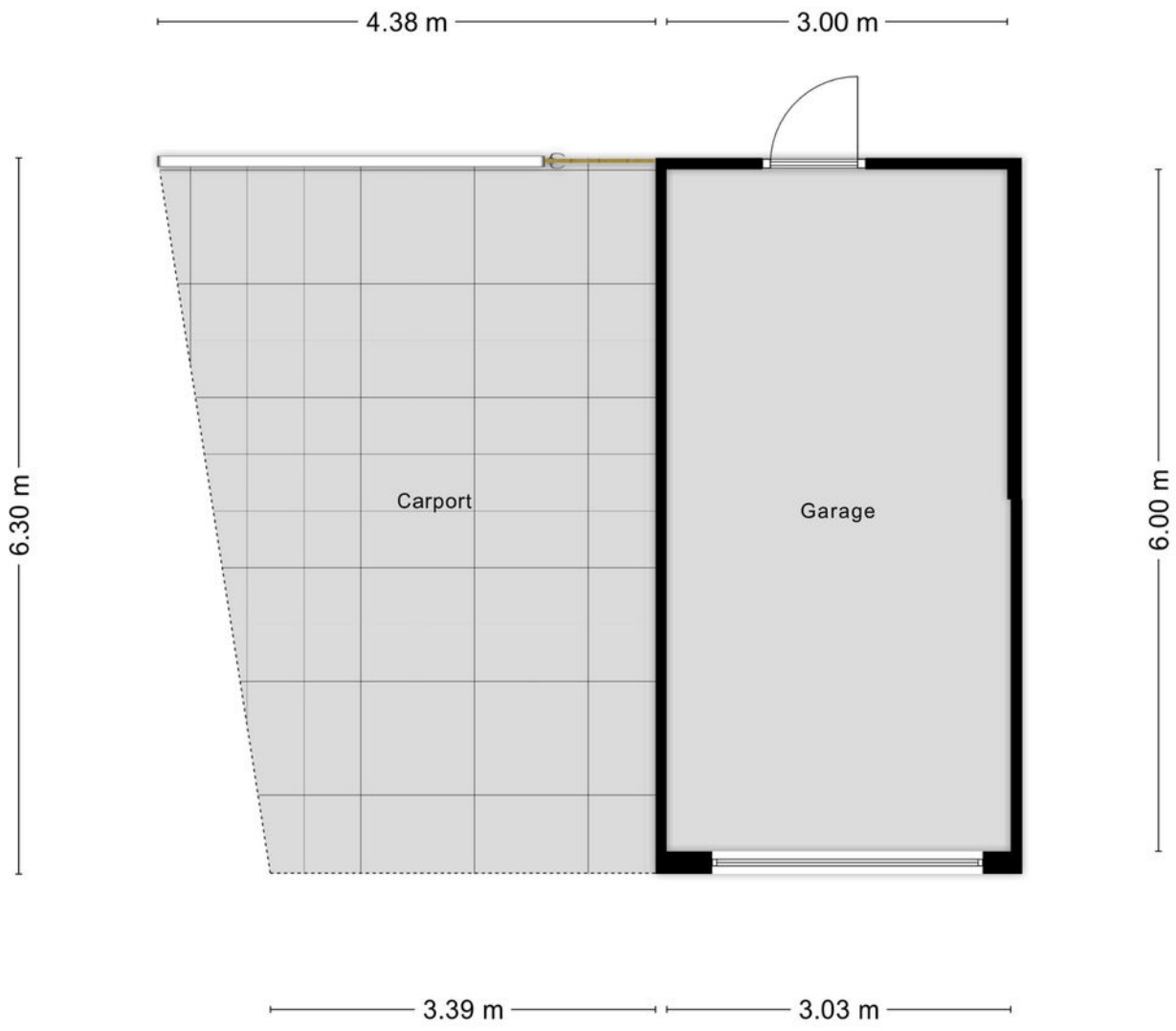
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbor www.zibbor.nl

Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Een woning met een eigen karakter, een speelse indeling en verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Aan de Trambaan 27 in Strijen treft u deze in 1977 gebouwde hoekwoning met maar liefst circa 136 m woonoppervlakte, een royale groene achtertuin, een vrijstaande garage en een carport.

De karakteristieke architectuur, de grote raampartijen, de sfeervolle open haard en de bijzondere kapconstructie geven deze woning een geheel eigen uitstraling. Hoewel de afwerking op onderdelen wat gedateerd is, biedt de woning volop mogelijkheden om hier een eigentijds en comfortabel thuis van te maken, geheel afgestemd op uw eigen woonwensen.

INDELING
BEGANE GROND
Via de fraai aangelegde voortuin bereiken we de entree van de woning. De ontvangsthal biedt toegang tot de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de woonkamer.

Eenmaal in de woonkamer vallen direct de ruimtelijkheid en de hoeveelheid natuurlijk daglicht op. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor-, zij- als achterzijde heeft de ruimte een heerlijk open karakter. Centraal in de woonkamer bevindt zich de karakteristieke gemetselde schouw met open haard, die samen met de open trap een sfeervol en speels geheel vormt.

Aan de voorzijde is alle ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de tuinzijde een royale eethoek gerealiseerd kan worden. De grote glazen pui zorgt hier voor een fijne verbinding met de achtertuin.

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een contrasterend donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, die tevens toegang biedt tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING
Via de karakteristieke open trap bereiken we de eerste verdieping. Ook hier komt de bijzondere architectuur van de woning duidelijk terug, onder andere door het zichtbare metselwerk en de speelse kapvorm.

De slaapkamers zijn van een prettig formaat, waarbij de royale hoofdslaapkamer in het bijzonder opvalt door haar langgerekte indeling en de hoeveelheid kastruimte. De overige slaapruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kinder-, logeer- of werkkamer.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, separate douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam beschikt de badkamer over natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheden.

TWEEDE VERDIEPING
De vaste trap brengt ons naar de verrassend ruime tweede verdieping. De zichtbare houten balken, de hoge kapconstructie en de gemetselde schoorsteen geven deze verdieping bijzonder veel karakter.

De ruimte is momenteel ingericht als slaapkamer, maar leent zich eveneens uitstekend als royale werk-, hobby- of logeerkamer. De aanwezige dakramen zorgen voor een aangename lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel.

BUITENRUIMTE EN GARAGE
Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden. De royale achtertuin is met zorg aangelegd en beschikt over diverse terrassen, volwassen beplanting, groene borders en een centraal tuinpad. De afwisseling tussen groen en bestrating zorgt voor een sfeervol geheel waarin u op verschillende plekken heerlijk kunt ontspannen.

Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras, waar u een gezellige loungehoek of buiteneettafel kunt realiseren. Dankzij de volwassen beplanting en groene erfafscheidingen heeft de tuin een beschut karakter.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande garage van circa 18 m , ideaal voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Direct naast de garage bevindt zich bovendien een carport, waarmee de woning ook op het gebied van parkeergelegenheid veel te bieden heeft.

LIGGING EN OMGEVING
De woning is gelegen in Strijen, een sfeervol dorp in de Hoeksche Waard waar het dorpse karakter en de landelijke omgeving op een fijne manier samenkomen. Het dorp beschikt over diverse winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook de karakteristieke dorpskern en de waterrijke omgeving dragen bij aan het aangename woonklimaat.

KENMERKEN
- Bouwjaar 1977;
- Woonoppervlakte circa 136 m ;
- Externe bergruimte circa 18 m ;
- Energielabel C;
- Dakkapel aan de achterzijde, waarvan het dak in 2020 is vernieuwd;
- Vrijstaande garage en carport;
- Remeha C.V.-ketel uit 2011, in eigendom;
- Hardhouten buitenkozijnen;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Bijkeuken in 2024 voorzien van Trespa gevelbekleding;
- Dubbele beglazing, met uitzondering van de bijkeuken;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- In de koopovereenkomst worden zowel een asbestclausule als ouderdomsclausule opgenomen.
- Funderingsrisico; niet verhoogd (A, B of C)

HOEKSCHE WAARD
De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare en telt zo'n 80.000 inwoners. 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.

BIJZONDERHEDEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Buitenverlichting tuin en carport	x		
(Losse) kasten, legplanken			
Kast grote slaapkamer			x
Kast kleine slaapkamer 1e verdieping		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Lamellen	x		
Hordeur keuken	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Kapstok in de gang	x		
Keuken			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Inbouw kast bijkeuken	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Gardena slang voorzijde woning	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Grote kast en werkbank in garage	x		
Overige kasten en planken in garage	x		
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.



OVERIGE DIENSTEN

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

OOMS MAKELAARS

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

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