



BONHOEFFERSTRAAT 1

3263 SC OUD-BEIJERLAND



ROY EHBEL

MAKELAAR RM-RT

R.EHBEL@OOMS.COM

06-53384191

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— ROY EHBEL



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	13
2de verdieping	15
Tuin	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	22
Extra informatie	27
Onze dienstverlening	29
Aantekeningen	31

OVER DEZE WONING

Unieke royale villa (7-kamer) gelegen op een toplocatie aan de rand van een kindvriendelijke zone naast de Spuioeverplas en nabij rivier 't Spui. Wonen op een niveau van maximaal genieten nabij het gezellige centrum van dorp Oud-Beijerland. De woning biedt zeer veel woongemak, een professionele lift en is zeer geschikt als warm familiehuis. We nodigen u graag uit om zelf de eindeloze ruimte, de luxe afwerking en de zeer smaakvolle inrichting te ervaren tijdens een oriënterende bezichtiging. De woning kenmerkt zich door veel ruimte in en om de woning, veel privacy en een uitstekende materiaalgebruik.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.649.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	2007	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	416 M ²	TUINLIGGING:	RANDOM
PERCELOPPERVLAKTE:	1206 M ²	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	1541 M ³		

MEER INFORMATIE

LIGGING

Oud-Beijerland heeft een centrumfunctie in de gemeente Hoeksche Waard. Het dorp kenmerkt zich door het uitgebreide winkelasortiment, sfeervolle haven met diverse horeca, goede basisscholen en ook het voorgezet onderwijs (tweetalig onderwijs) is hier van goede kwaliteit. Uitvalswegen zoals de A29 en A16 zijn binnen 15 autominuten te bereiken.





EXTRA INFORMATIE

HOEKSCHER 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.

OUD-BEIJERLAND

Oud-Beijerland vervult al jarenlang een centrumfunctie in de Hoeksche Waard. In het historische centrum met de authentieke sfeer van een dorp vindt u naast de landelijke ketens een groot aantal speciaalzaken, vers-winkels en een rijk horeca aanbod. Ook scholen zijn er in ruime mate, tot en met voortgezet- en bijzonder onderwijs. De liefhebber van natuur en buitenleven kan zijn hart ophalen langs het Spui en de Oude Maas en genieten van grazende Schotse Hooglanders en Konic-paarden maar ook even uitblazen in het natuurbezoekerscentrum "Klein Profijt". Kortom: in dit dorp dat in 2009 haar 450-jarig bestaan vierde, reiken traditie en vernieuwing elkaar de hand. Hier vindt u ondernemers die nog vakmensen zijn, een rijk verenigingsleven, sportverenigingen en bovenal een vriendelijke woonsfeer.

EXTRA INFORMATIE

VOORTUIN EN ENTREE

Via een autoluwe straat bereikt u de met groen omheinde voortuin, waar voldoende parkeergelegenheid is. De inpandige garage is te bereiken middels de dubbele deuren en thans in gebruik als berging. De voortuin is praktisch ontworpen en keurig ingericht, deze kwaliteit zie je direct bij thuiskomst. Prachtig en verzorgd en bovenal groen en vrij.

Achter de overdekte entree met dubbele voordeur met roosters en zijpanelen, vinden we de royale entreehal met een prachtige vide met kroonluchter. Verder voorzien van een toilet, een garderobeboek, complete meterkast en een professionele inbouwlift naar de verdieping.





KENMERKEN

- Royale villa met een eindeloos scala aan gebruiksmogelijkheden;
- Toplocatie naast de Spuioeverplas: vissen, varen en schaatsen eens in de paar jaar....;
- Nabij rivier 't Spui, op slechts 15 minuten van Rotterdam;
- Woonoppervlakte van maar liefst 416 m² en 50 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- Ruim perceel eigen grond van 1.206 m²;
- 2 badkamers, 6 slaapkamers;
- Riant houten tuinhuis voor opslag van alle tuinbenodigdheden;
- Uitgebreid alarmsysteem met meldkamerconnectie;
- 24 zonnepanelen;
- 5 groeps vloerverwarming;
- Recentelijk professioneel geschilderd;
- Mooie houten shutters aan de binnenzijde;
- Nefit Trendline HR-ketel met A-Label pomp is een combiketel met een geïntegreerde voorraadboiler (extra snel warm water en extra veel warm water tegelijk);
- Energiezuinig, huidige gebruik zeer laag;
- Ramen met roede-verdeling, shutters en plaatselijk geïntegreerde rolluiken.



BEGANE GROND

Vanuit de hal verwelkomen we u graag via de dubbele deuren in de royale en sfeervolle living, welke is voorzien van een imposante haard, een erker en een overkapping om heerlijk te ontspannen in de avondzon met een wijntje naast de BBQ. De living bestaat uit de woonkamer met het zitgedeelte bij de televisie of de haardpartij, de fijne open eetkamer met tv-aansluiting en de royale keuken. Vanuit de living zullen uw ogen getrokken worden naar de prachtige achtertuin, welke bereikbaar is middels drie dubbel openslaande tuindeuren. Veel lichtinval en uitzicht op de besloten privacy tuin. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken annex wasruimte en de inpandige garageberging. Deze ruimte is ook perfect te gebruiken als speelkamer, extra werkkamer, hobbykamer of anders. De keuken is voorzien van een prachtige sfeervolle klassiek Engelse Victorian inrichting met een bijpassende servieskast, een eiland met een gebrand granieten aanrechtblad. Fraai met een groot Boretti Majestic fornuis met schouw en veel kastjes met gedetailleerde afwerking. Compleet en praktisch van alle gemakken voorzien: afzuigschouw, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak, wijnkabinet etc. Kortom: een heerlijke plek voor het samenkomen met vrienden en familie. Op de begane grond is tevens een slaapkamer en een complete badkamer.









EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de entreehal of de professionele lift bereiken we de riante overloop van de eerste verdieping met vide en berging. Drie prachtige slaapkamers met veel bergruimten en waarvan 1 met een balkon, geïntegreerde airco-unit, een walk-in closet en een separaat toilet.

De tweede badkamer is eveneens zeer smaakvol en ruim bemeten en ingericht met prachtig tegelwerk, hoogwaardig sanitair (St. James England) en fraaie muurschilderingen gebaseerd op de barok (een Europese stijlperiode die aan het begin van de 17e eeuw in Italië tot ontwikkeling kwam en die zich kenmerkt door overdaad van vorm en gevoelsuitdrukking).





TWEEDE VERDIEPING

Via de trap op de eerste verdieping bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Hier vinden we nog eens twee volwaardige en royale slaapkamers met ruimtelijke plafonds, diverse raampartijen en heel veel praktische bergruimten door het samengestelde dak.

DE TUIN

De tuin is fraai ontworpen en aangelegd door Batenburg Hoveniers. Een gebalanceerde verhouding en variatie van betegelde terrassen, diverse tuinverlichting, groene borders, mooie groenblijvende bomen, grasgazon en een centrale vijverpartij. Groen, rustgevend en vol privacy met een mooie symmetrie.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een grote overkapte veranda (met sfeerverlichting) direct aan het huis, waardoor het binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



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

PLATTEGRONDEN

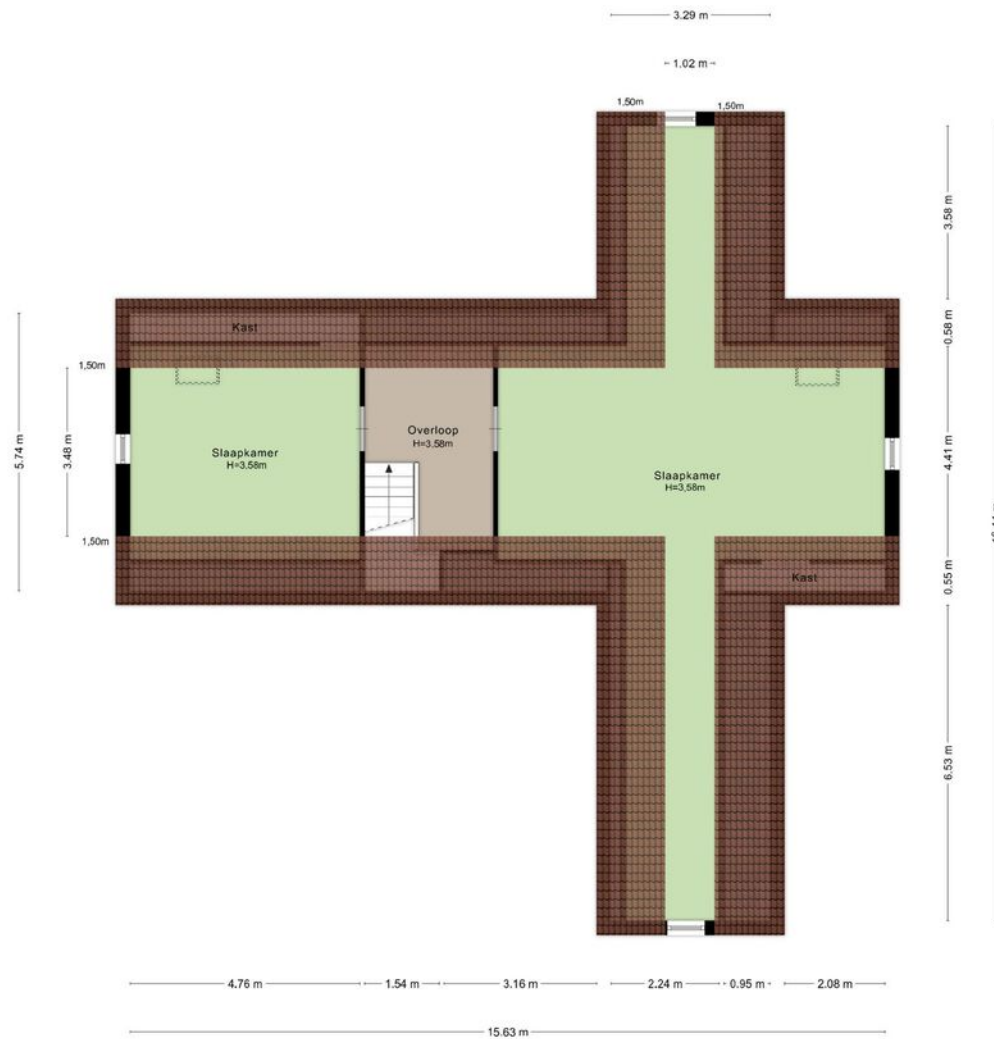
EERSTE VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

TWEEDE VERDIEPING



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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking	X				- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking				X
- te bespreken				X	- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast	X			
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toilethouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad				X	Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool	X				(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X				-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ 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

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS

VLIETKADE 1

3262 JN OUD-BEIJERLAND

 0186-619300

 HOEKSCHEWAARD@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

