



# STEENENSTRAAT 11

3262 JL OUD-BEIJERLAND





## DAGMAR HENDRIKS

Makelaar Taxateur RM RT

---

d.hendriks@ooms.com

06-12571609

---

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.

---

DAGMAR HENDRIKS



# INHOUDSOPGAVE

|                      |    |
|----------------------|----|
| De woning            | 4  |
| Begane grond         | 8  |
| 1ste verdieping      | 11 |
| 2de verdieping       | 13 |
| 2de woning           | 15 |
| Tuin                 | 17 |
| Plattegronden        | 20 |
| Extra informatie     | 26 |
| Onze dienstverlening | 28 |
| Aantekeningen        | 30 |



# OVER DEZE WONING

Vrijstaande woning met complete tweede woning onder één dak (mantelzorg/kangoeroewoning) in het centrum van Oud-Beijerland

Aan de karakteristieke Steenenstraat, midden in het centrum van Oud-Beijerland, staat deze ruime vrijstaande notariswoning uit 2005. Met in totaal ca. 270 m2 woonoppervlak, een verzorgde achtertuin en twee parkeerplaatsen op eigen terrein biedt deze woning volop ruimte voor uw gezin en (groot)ouders. Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de aanwezigheid van een volwaardige tweede woning onder hetzelfde dak. Deze zelfstandige woonruimte heeft een eigen voordeur, woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer én een eigen tuin. Ideaal voor mantelzorg, dubbele bewoning of bijvoorbeeld inwonende kinderen die zelfstandig willen wonen, met behoud van privacy voor beide huishoudens. Voor senioren én voor (jonge) gezinnen is de locatie ideaal.







## KENMERKEN

|                     |                     |                     |       |
|---------------------|---------------------|---------------------|-------|
| VRAAGPRIJS:         | € 1.295.000 k.k.    | AANTAL KAMERS:      | 8     |
| SOORT WONING:       | HERENHUIS           | AANTAL SLAAPKAMERS: | 7     |
| BOUWJAAR:           | 2005                | AANTAL WOONLAGEN:   | 4     |
| WOONOPPERVLAKTE:    | 272 M <sup>2</sup>  | TUINLIGGING:        | NOORD |
| PERCEELOPPERVLAKTE: | 479 M <sup>2</sup>  | ENERGIELABEL:       | A     |
| INHOUD:             | 1009 M <sup>3</sup> |                     |       |



# MEER INFORMATIE

Oud-Beijerland is al jarenlang het levendige hart van de Hoeksche Waard. Het combineert de sfeer van een historisch dorp met het comfort van een compleet voorzieningenaanbod. In het oude centrum vind je een mix van landelijke winkelketens, ambachtelijke speciaalzaken, verswinkels en een ruim aanbod aan horecagelegenheden. Aan de Steenenstraat woon je in een sfeervolle straat, maar loop je zó het historische centrum in. Je staat binnen enkele minuten tussen de winkels en terrassen. Wie de dijk oversteeft, komt uit bij de sfeervolle jachthaven met uitzicht over het water en meerdere goede restaurants. Oud-Beijerland is een belangrijke kern binnen de regio, met een breed aanbod aan scholen (zowel basis- als voortgezet onderwijs), sportverenigingen en andere voorzieningen. De ligging is bovendien ook gunstig: binnen 25 minuten ben je in Rotterdam.







## EXTRA INFORMATIE

Belangrijkste kenmerken:

- Vrijstaande notariswoning met volledige tweede woning (mantelzorg/kangoeroewoning)
- Totale woonoppervlakte ca. 270 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 479 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2005
- Energielabel A – volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas, HR-CV ketel uit 2023
- Vloerverwarming op de begane grond
- 6 slaapkamers + extra werkkamer
- Fraai aangelegde achtertuin met berging en overkapping
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- Gelegen in het centrum van Oud-Beijerland, op loopafstand van winkels, horeca, scholen en natuur

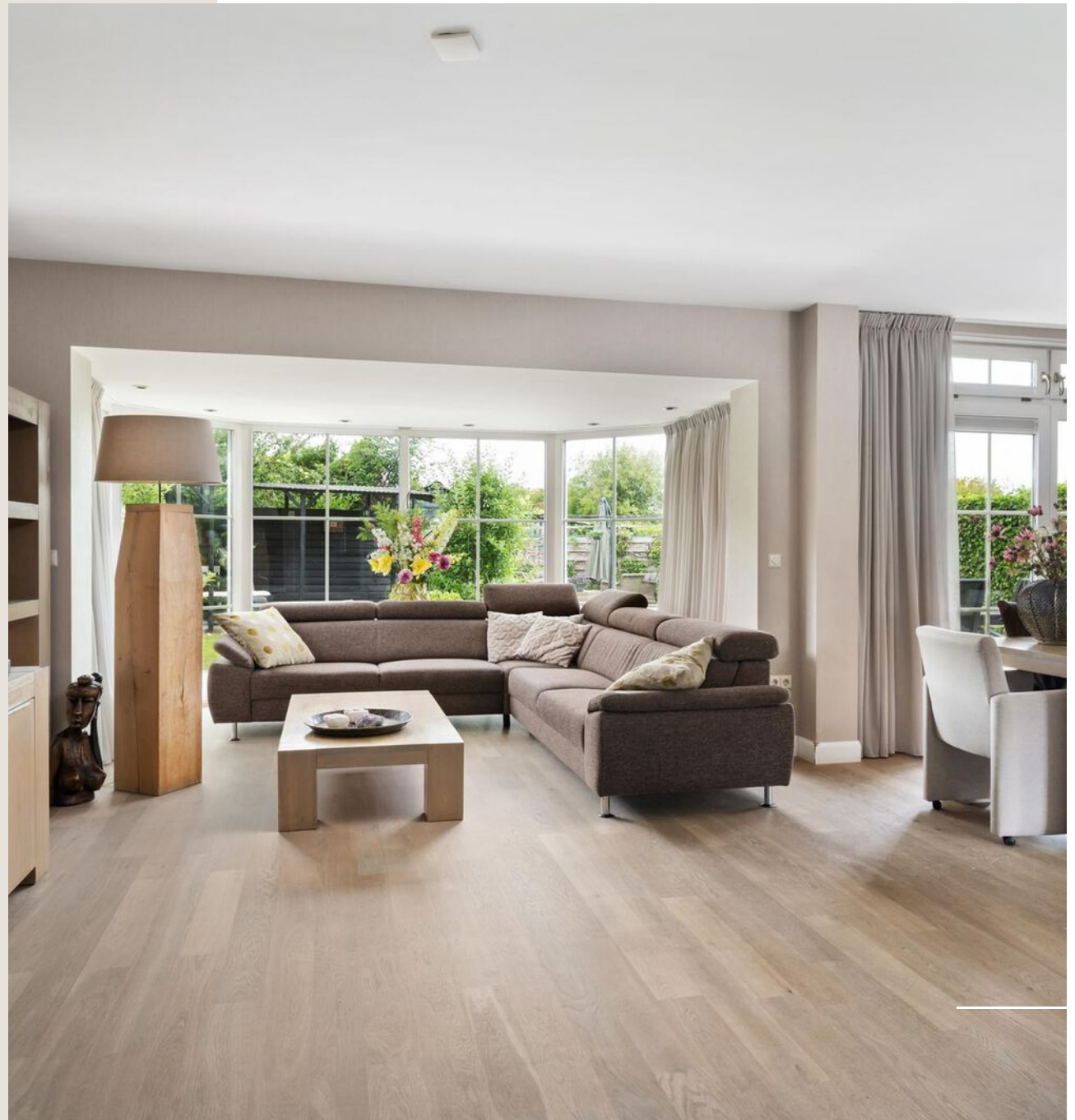
# BEGANE GROND

De hoofdentree geeft toegang tot een ruime en indrukwekkende hal met natuurstenen vloer, nette afgewerkte wanden, het toilet met fontein en een open trap naar de verdieping.

De lichte woonkamer met erker is royaal opgezet; het lichtinval door deze erker is heel prettig. Een royale woonkamer waar u met het gehele gezin en visite ruim kunt genieten. Er is een riante ruimte tussen de woonkamer en keuken, waardoor hier een goede familietafel kan staan.

De open keuken is voorzien van onder andere een Boretti fornuis met dubbele oven en bakplaat. De keuken kijkt leuk uit op de Steenenstraat. Achter de eetkamer/keuken bevindt zich een zeer praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en een extra ruimte die gebruikt kan worden als werk- of speelkamer.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas, een nieuwe HR-ketel uit 2023 en beschikt dan ook over energielabel A. De tuin is te bereiken via dubbele deuren vanuit de eetkamer, maar ook vanuit de werkkamer/speelkamer. Vanuit de vele raampartijen is er leuk uitzicht op de achtertuin, waar u veel privacy ervaart. Daar later meer over.















## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn vier zeer ruime slaapkamers en een moderne badkamer met hoekligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een apart toilet. De ruime hal is heel prettig. Hier is het voor de kinderen ook geen 'ruzie maken' over wie de mooiste kamer krijgt – alle kamers zijn ruim opgezet.







## TWEEDE VERDIEPING

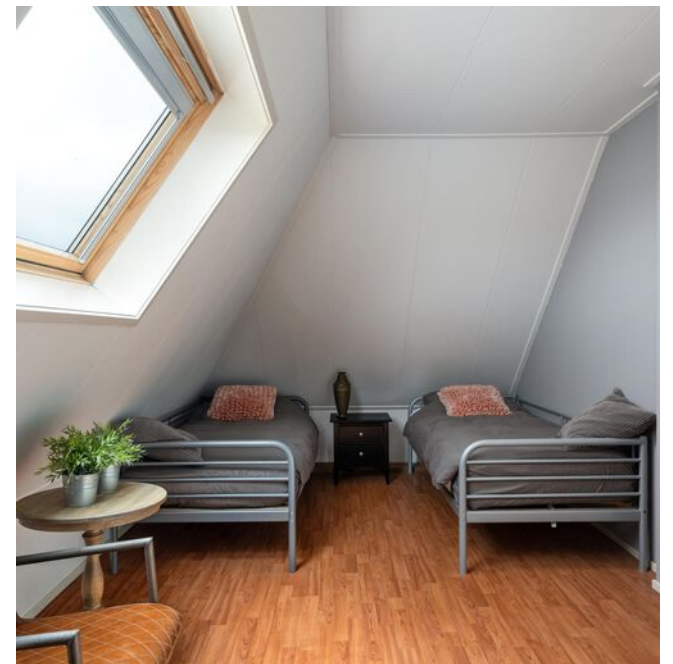
Op de tweede verdieping zijn nog twee zeer royale slaapkamers en extra bergruimte aanwezig. Tevens twee dakkapellen aanwezig aan de voor- en achterzijde. Daarnaast is er op de overloop een aparte ruimte voor de cv-installatie en extra opbergruimte.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap naar zolder, die toegang geeft tot een ruime extra opbergruimte over de hele breedte van het pand.

Een praktische ruimte met heel veel opbergruimte voor het gehele gezin.









# ZELFSTANDIGE TWEEDE WONING

De 'mantelzorgwoning' onder één dak is via een eigen ingang te bereiken aan de voorzijde en is ook voorzien van een eigen parkeerplaats. Deze woning is compleet voorzien van alle gemakken en groot genoeg voor uw (schoon)ouders of een jongvolwassene. Een goede woonkamer met open keuken, prima slaapkamer met een badkamer aangrenzend. Wat extra fijn is, is dat deze woning voorzien is van een eigen, privé gelegen tuin.

Dankzij de volledig zelfstandige indeling is deze woning direct te gebruiken voor mantelzorg, inwonende familie of dubbele bewoning, zonder verbouwing of aanpassing.







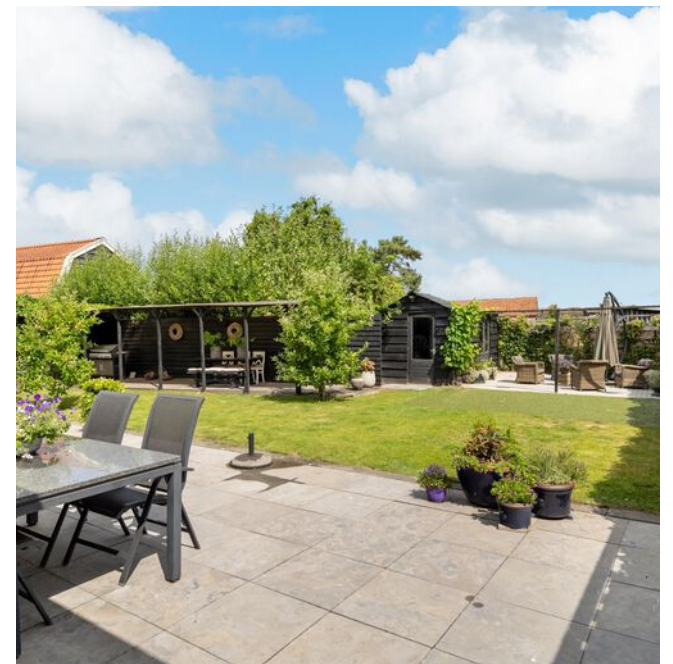


## DE TUIN

De tuin is privé gelegen en gunstig ten opzichte van de zon. Omdat de tuin royaal is, is elk moment van de dag zon én schaduw te vinden. Er is een royale houten berging aanwezig en een lange overkapping voor de lange zomeravonden. Er is een zij-ingang aanwezig zodat u met de fiets de tuin kunt betreden.













# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND MET TUIN





# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN

## EERSTE VERDIEPING

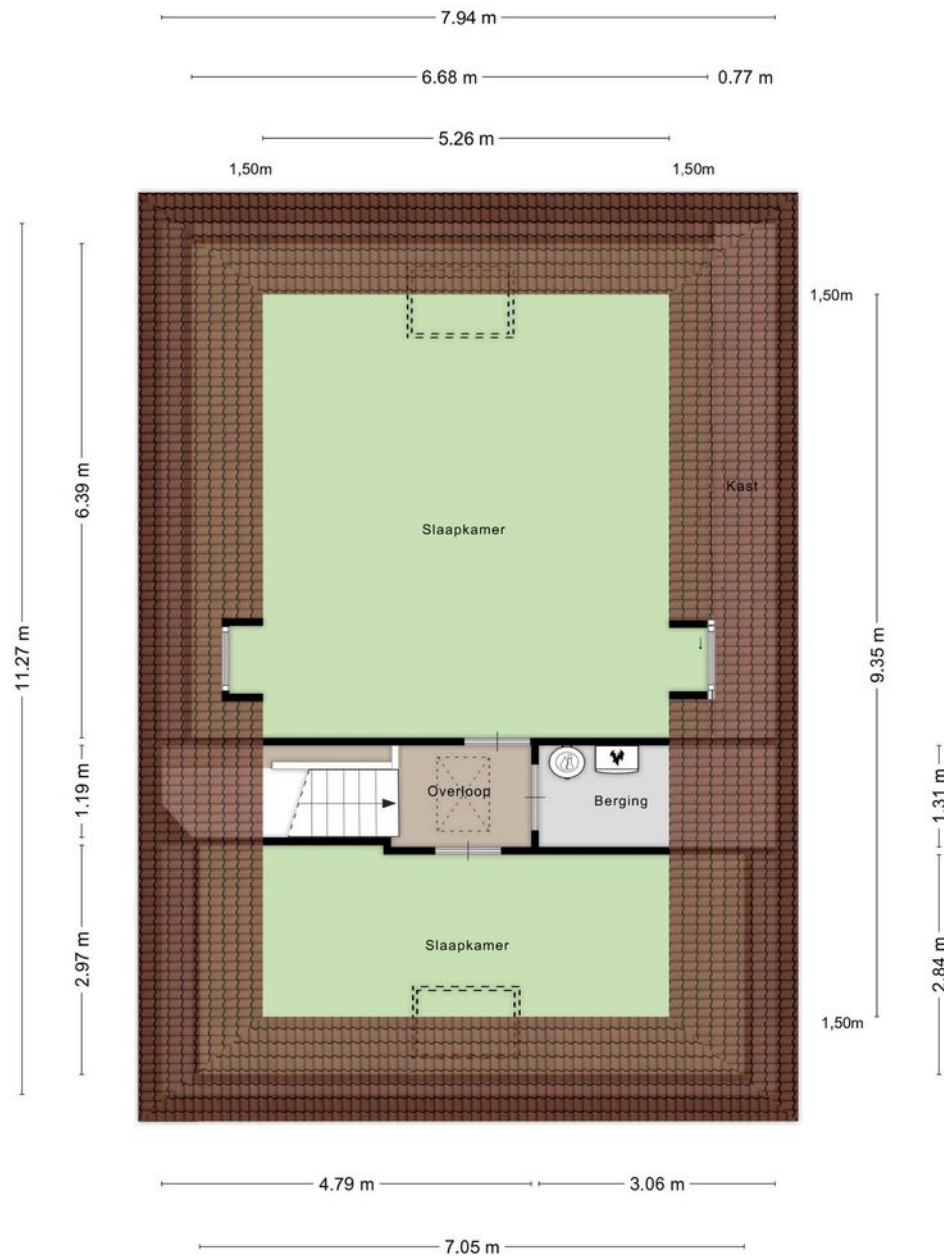


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN

## TWEEDE VERDIEPING



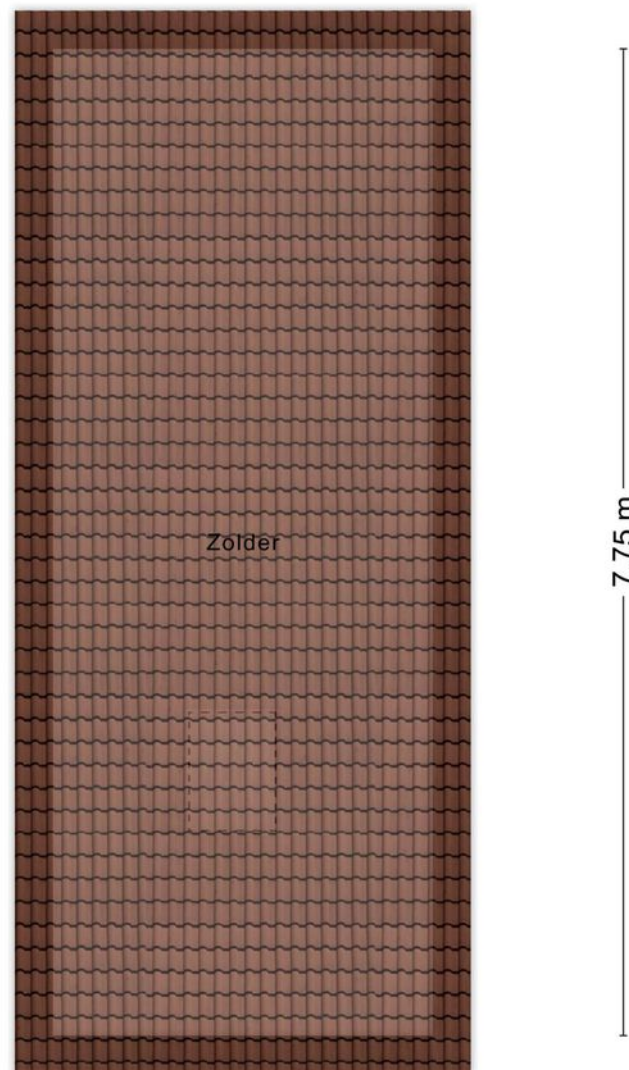
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN

ZOLDER

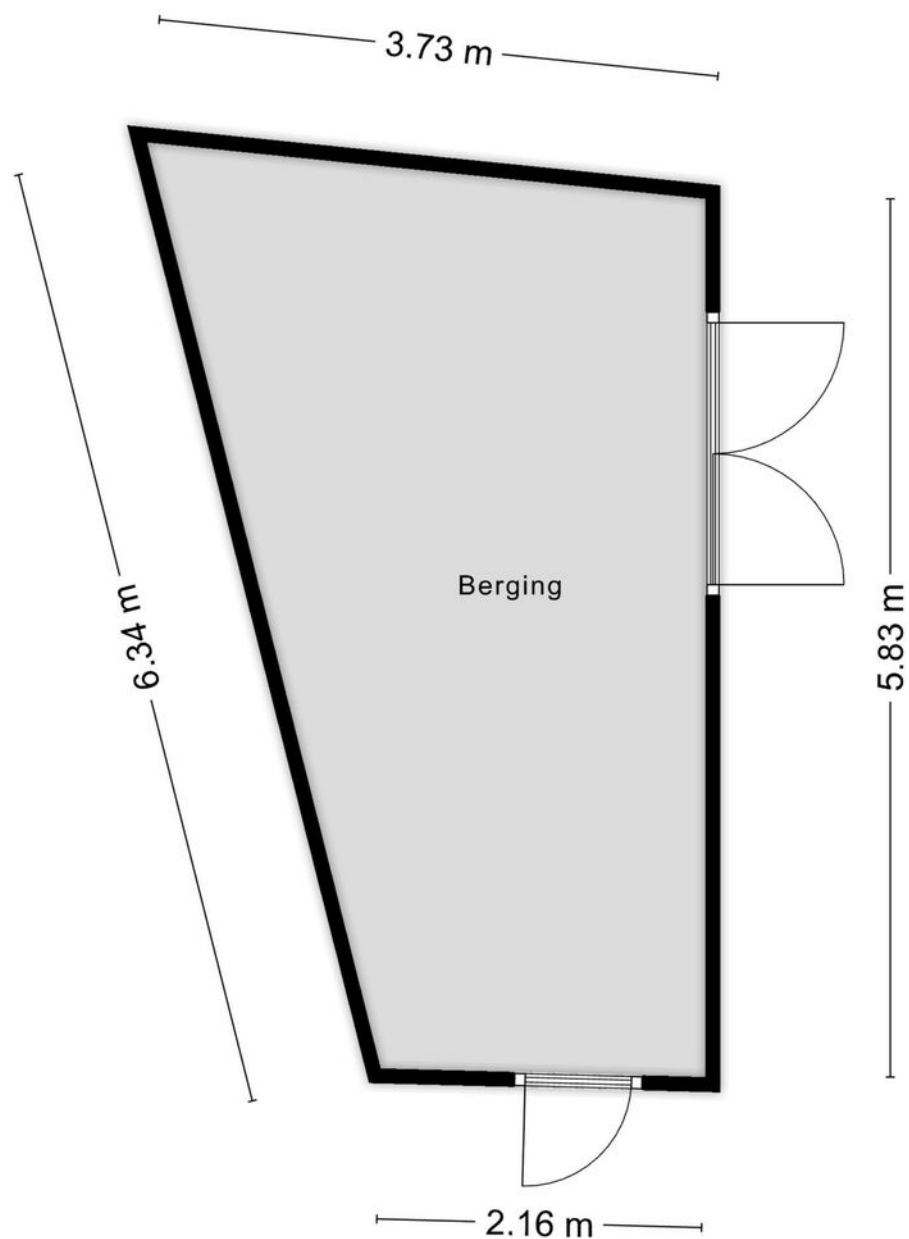
2.98 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGRONDEN

## BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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](mailto:HOEKSCHEWAARD@OOMS.COM)

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

