



## **Woningpresentatie Schoolstraat 27-6 Hoek van Holland**

**Richtprijs € 395.000,- k.k.**



**WOONVREUGDE MAKELAARS**

**STRANDWEG 80**

**3151 HV HOEK VAN HOLLAND**

**TELEFOON: +31(0)174 388 301 EMAIL: INFO@WOONVREUGDE.NL INTERNET: WOONVREUGDE.NL**



## Korte omschrijving:

Een karakteristieke hoekwoning aan het eind van een hofje, midden in het centrum van Hoek van Holland, een instapklare eengezinswoning op 92m<sup>2</sup> eigen grond met een ruime woonkamer, uitbouw en een modern open keuken. De 1e verdieping heeft 3 slaapkamers, luxe badkamer, bergvliering en een dakkapel aan de voor- en achterzijde. Tevens een beschut gelegen voortuin met een vrijstaande kunststof berging.

## Indeling:

**Begane grond:** entree, hal, toilet met fonteintje, ruime woonkamer, open keuken met diverse inbouwapparatuur, ruimte voor wasmachine en droger, serre/uitbouw aan de achter en zijkant van de woning.

**1<sup>e</sup> verdieping:** overloop met toegang naar bergvliering en CV-ketel, 3 slaapkamers en een luxe badkamer met een wastafelmeubel, 2<sup>e</sup> toilet en inloopdouche.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel en HR++ glas. Tevens zijn er recente 9 zonnepanelen.

## Enkele kenmerken:

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | : Hoek van Holland sectie B nummer 3428 |
| Grootte perceel:      | : 92 m <sup>2</sup>                     |
| Juridische status     | : Eigen grond                           |
| Bouwjaar              | : Ca. 1904                              |
| Aantal kamers         | : 4 kamers (incl. woonkamer)            |
| Parkeren              | : Voldoende in omgeving                 |

|                          |                                    |                    |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| NEN 2580 maatvoering     | : Gebruiksoppervlakte wonen        | 107 m <sup>2</sup> |
| Nieuw energielabel volgt | Interne bergruimte                 | 0 m <sup>2</sup>   |
|                          | Gebouw gebonden buitenruimte       | 0 m <sup>2</sup>   |
|                          | Externe bergruimte                 | 4 m <sup>2</sup>   |
|                          | Inhoud van de woning excl. berging | 377 m <sup>3</sup> |



|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Gasverbruik</b>                            | 786 m <sup>3</sup> |
| Elektraverbruik                               | 2117 kWh           |
| Opwek zonnepanelen                            | 2336 kWh           |
| <b>Gesaldeerd verbruik per jaar</b>           | -219 kWh           |
| Dit is een indicatie volgens huidige bewoning |                    |

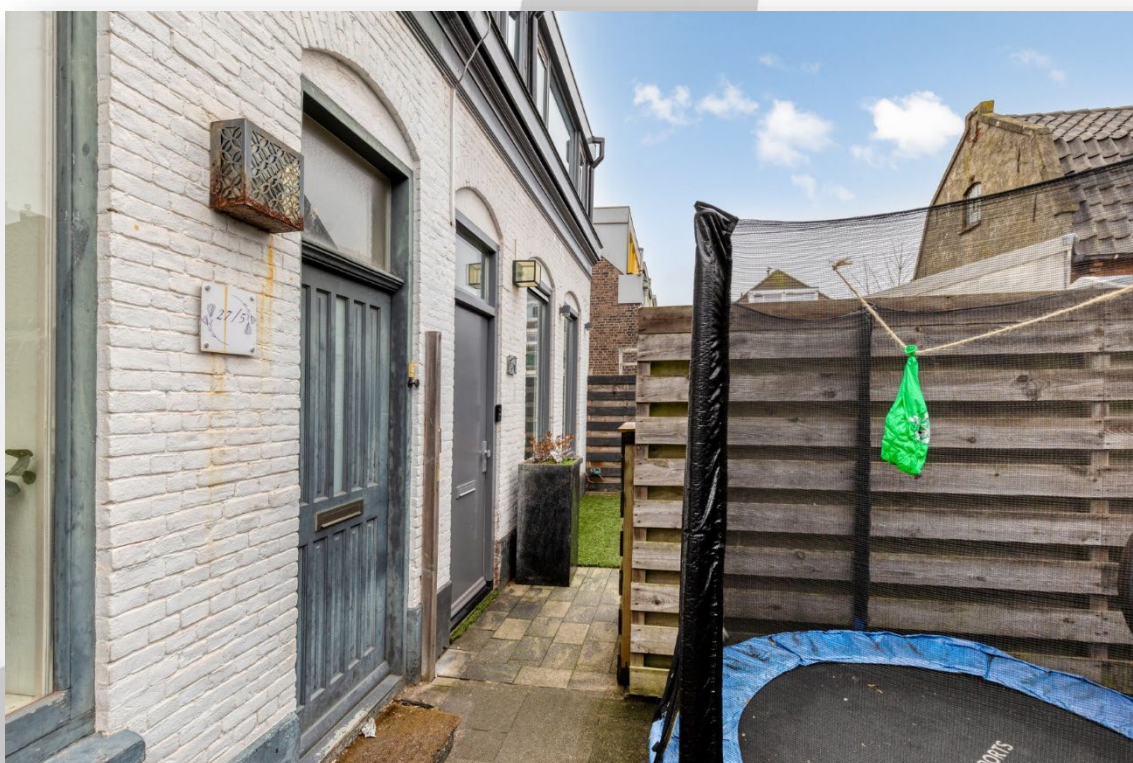
CV ketel : Remeha HR 2020

Onderhoud binnen : Goed  
Onderhoud buiten : Goed

Oplevering : In overleg, voorkeur gaat uit naar begin april 2026

Bijzonderheden : Instapklaar en eigen grond. De buitenzijde is in 2025 geschilderd. Voorzien van 9 zonnepanelen, een in 2022 vernieuwde dakkapel aan de achterzijde en een in 2022 vernieuwde groepenkast.

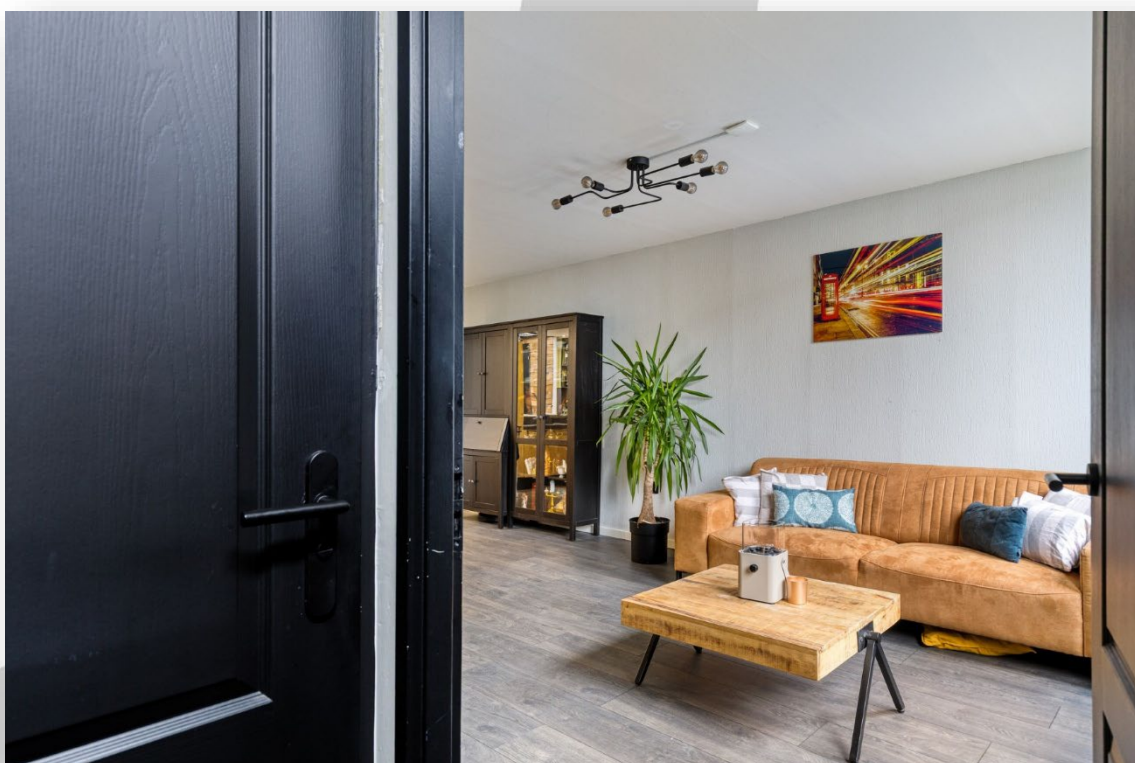
WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



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

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



0.76 m × 0.88 m

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

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

4.92 m

2.68 m



3.55 m

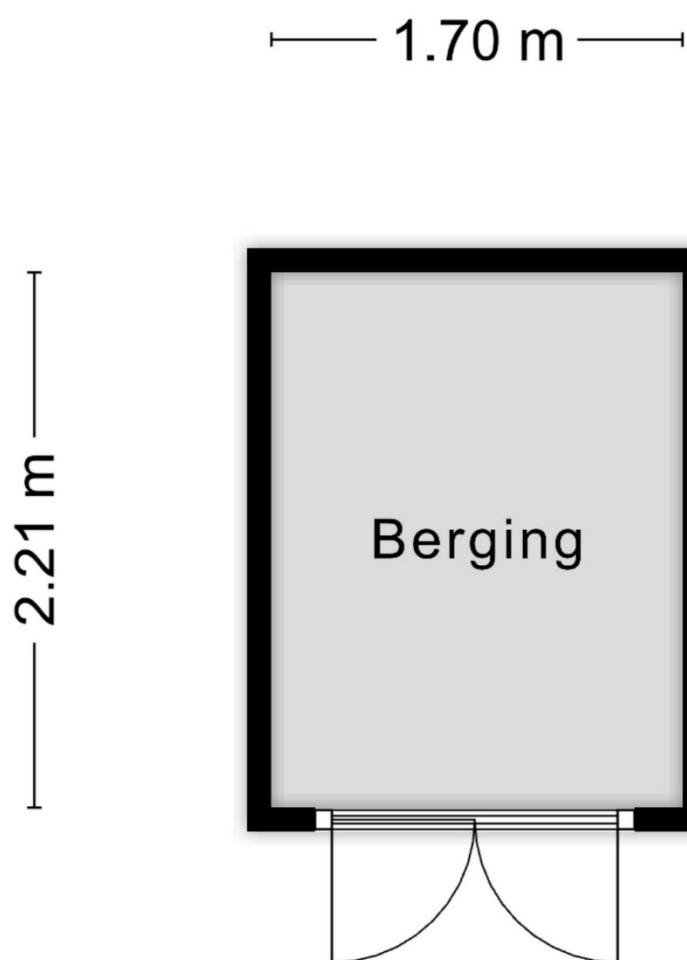
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



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

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



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

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoek van Holland

Sectie B

Perceel

3428

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

## Lijst van zaken, behorende bij koopovereenkomst.

**Object: Schoolstraat 27-6 te Hoek van Holland**

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

|                                 | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Buiten</b>                   |                          |                          |                          |                          |
| Tuinaanleg / beplanting         | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting               | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tuinhuis / buitenberging        | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Voordeurbel                     | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Zonnepanelen                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Laadpaal auto                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: <b>Tuinset + BBQ</b>   | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                   |                          |                          |                          |                          |
| Alarminstallatie                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Rolluiken                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Screens                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Zonwering buiten                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Hordeur                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Voorzethorren                   | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>  |                          |                          |                          |                          |
| Gordijnrails                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gordijnen                       | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolgordijnen                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Jaloezieën / lamellen           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Rolhorren / losse horren        | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b> |                          |                          |                          |                          |
| Vloerbedekking / linoleum       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Parketvloer/laminaat            | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

|                                                      | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>CV / Warmwatervoorziening</b>                     |                          |                          |                          |                          |
| CV met toebehoren                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close-in boiler                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Geiser                                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Airconditioning                                      | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                        |                          |                          |                          |                          |
| Allesbrander                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| (Voorzet) open haard, gas / hout                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>          |                          |                          |                          |                          |
| Keukenblok                                           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Combi)magnetron                                     | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oven                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Afzuigkap                                            | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vaatwasser                                           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koel-/vriescombinatie                                | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koelkast met / zonder vriesvak                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Vriezer                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| Kokend waterkraan                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                        |                          |                          |                          |                          |
| Inbouwverlichting / dimmers                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opbouwverlichting                                    | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige: .....                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>         |                          |                          |                          |                          |
| Losse kast(en)                                       | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boeken/legplanken                                    | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vaste (kleding)kast(en)                              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vast bureau                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Spiegelwanden                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Werkbank in schuur / garage                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

|                                              | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>               |                          |                          |                          |                          |
| Badkameraccessoires                          | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toiletaccessoires                            | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sauna                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Overige: .....                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>              |                          |                          |                          |                          |
| 3-zits bruine bank                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
| Vierkante salontafel                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Over te nemen huur-of leasecontracten</b> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

WOONVREUGDE  
ZORGT VOOR  
WOONPLEZIER

Namens de verkoper willen wij u hartelijk danken voor de interesse die u heeft getoond voor zijn/haar woning. Voor vragen kunt u altijd bij ons terecht.

Alle door WOONVREUGDE en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

#### **Uitnodiging**

Vanuit branchevereniging VBO werken wij verplicht met het biedplatform Eerlijk Bieden. Bij ons kunt u rekenen op een transparant biedproces. U ontvangt een link met de woningdocumentatie en de mogelijkheid om een voorstel uit te brengen. Alle biedingen worden automatisch vastgelegd in het digitale biedlogboek, zodat u verzekerd bent van een eerlijk en betrouwbaar proces.

#### **Biedplatform Eerlijk Bieden**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, die is opgesteld door WOONVREUGDE.

#### **Koopakte**

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn (maximaal 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

#### **Waarborgsom/ bankgarantie**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

#### **Ontbindende voorwaarden**

De ouderdoms- en materiaalclausule is van toepassing op woningen met een bouwjaar tot en met 1994. In deze woningen kan gebruik zijn gemaakt van materialen en toepassingen die destijds gangbaar waren, waaronder mogelijk asbest, lood of andere materialen, zowel op zichtbare als niet-zichtbare plaatsen.

#### **Ouderdoms /materiaalclausule**

In een onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Asbest/ olietanks**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

#### **Bodem**

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Een kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koopovereenkomst alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt en dit schriftelijk vastgelegd is in een koopakte die door koper en verkoper ondertekend is.

#### **Voorbehouden**

**HET BEGINT MET VERTROUWEN EN  
HET EINDIGT MET WOONVREUGDE!**

STRANDWEG 80  
3151 HV HOEK VAN HOLLAND  
T +31(0)174 388 301  
E [INFO@WOONVREUGDE.NL](mailto:info@woonvreugde.nl)  
I [WWW.WOONVREUGDE.NL](http://WWW.WOONVREUGDE.NL)

W O O N V R E U G D E . N L