



0103220888
wonen@lotusmakelaardij.nl
lotusmakelaardij.nl

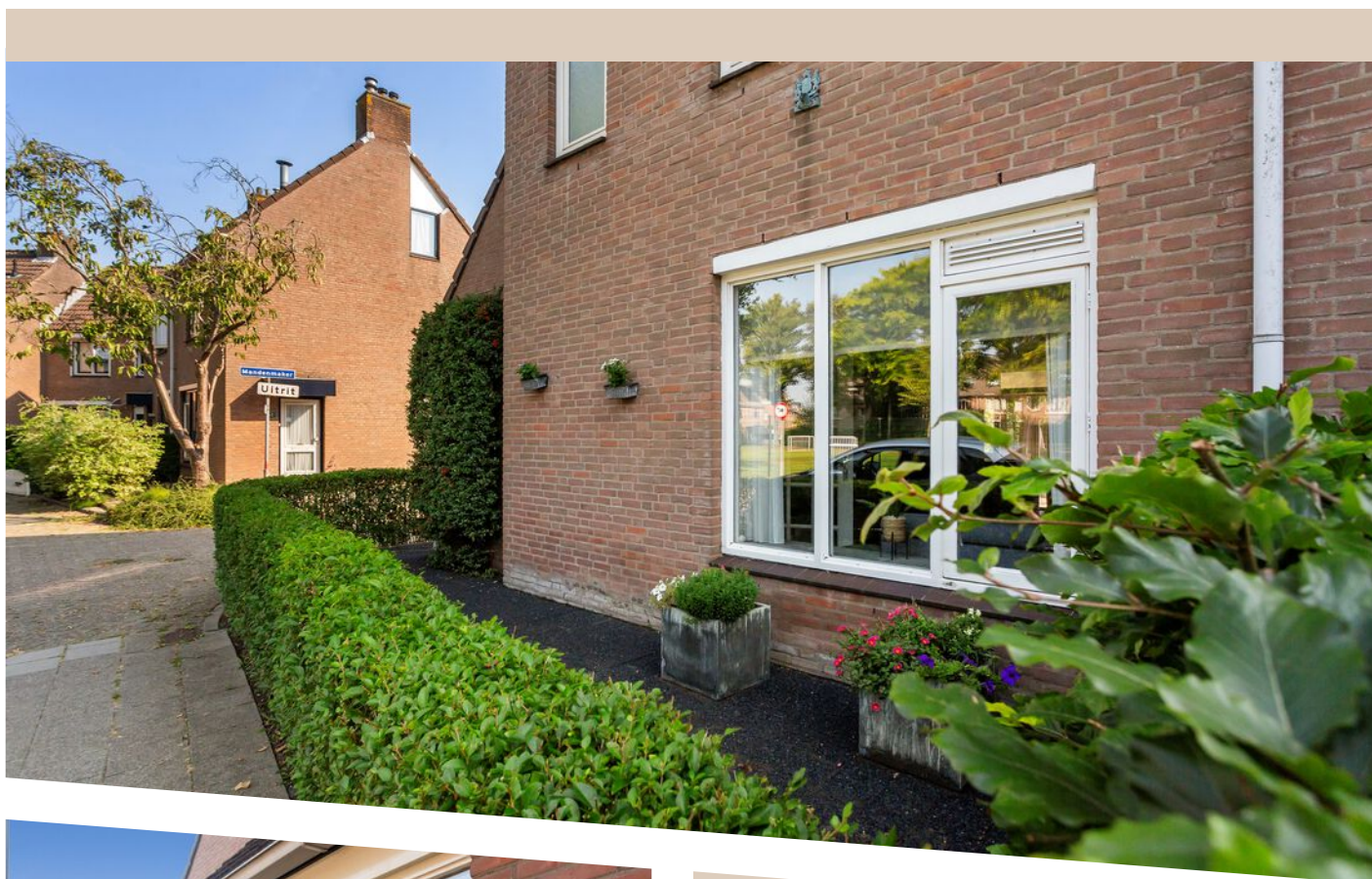


MANDENMAKER 2

OUD-BEIJERLAND

VRAAGPRIJS € 395.500 K.K.

WELKOM BIJ MANDENMAKER 2



WOONOPPERVLAKTE
103m²

PERCEELOPPERVLAKTE
164m²

INHOUD
361m³

BOUWJAAR
1982

ENERGIELABEL
C



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1982
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	328 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	103 m ²
Inhoud	361 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

KENMERKEN

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant VCM 255
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

KENMERKEN

Eigendom

Eigen grond

OMSCHRIJVING

Starters en stelletjes opgelet!

Zijn jullie op zoek een fijne ruime hoekwoning? Wellicht wordt dit jullie nieuwe (t)huis.

Gelegen aan de Mandenmaker 2 in Oud- Beijerland vindt u deze aantrekkelijk gelegen hoekwoning: voorzien van 3 slaapkamers met een zolder, een open moderne keuken, een zonnige tuin op het zuiden én een garage.

Gelegen in een groen opgezette en kindvriendelijke buurt, is deze woning ideaal voor jonge gezinnen en starters. Voor de kinderen vindt u diverse scholen voor basis- en voortgezet onderwijs op korte fietsafstand, maar ook speelweides en om de hoek het recreatiegebied langs rivier Het Spui.

De woning biedt niet alleen een comfortabele woonruimte, maar ook zijn de wensbare voorzieningen in de directe omgeving te vinden. Met op loopafstand een medisch centrum, een supermarkt en het levendige historische centrum biedt een breed scala aan winkels en horecagelegenheden.

Gunstig gelegen door de diverse uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam, Brabant en Zeeland. Pakt u liever het openbaar vervoer? Dat kan middels de snelle busverbinding met de stad. Vrij parkeren? Dat kan voor de deur!

Kortom, een fijne gezinswoning op een ideale locatie.

Nieuwsgierig geworden? Kom snel kijken!

Mis deze kans niet om deze fantastische woning te bezichtigen en maak van dit huis, jullie thuis. Plan snel een bezichtiging in en ontdek of dit jullie droomhuis is.

Indeling woning BEGANE GROND

Welkom binnen!

Wandelend vanaf de voordeur komt u binnen in de ruime ontvangsthall welke toegang geeft tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich de garderobe, de meterkast en het toilet. Het toilet heeft een moderne uitstraling, is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en een fonteintje.

Vanuit de hal treedt u de open, lichte woonkamer binnen. De woonkamer is opgedeeld in een gezellige zithoek en een aparte eethoek. Aansluitend aan de woonkamer vindt u de open moderne keuken in een hoekopstelling, welke van alle gemakken is voorzien, zoals: een net werkblad, een vaatwasser, een spoelbak, een gasfornuis met afzuigkap, een oven en een Quooker kraan.

Vanuit de keuken stapt u heerlijk de tuin in.

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer in een warme kleurstelling. De trap en de overloop is bekleedt met een zachte antracietkleurige vloerbedekking.

De slaapkamer aan de voorzijde wat nu gebruikt wordt als werkkamer, kijkt uit naar de straatzijde en de speelweide.

De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn beide voorzien van een kunststof dakkapel met extra bergruimte achter de knieschotten. Alle 3 de slaapkamers zijn voorzien van kunststofkozijnen inclusief voorzet hor.

De badkamer welke gelegen is aan de voorzijde, is volledig betegeld, voorzien van een douche, wastafelmeubel, designradiator, tweede toilet en een raam. Dit zorgt voor extra daglicht en een goede ventilatie.

ZOLDERVERDIEPING

Op de voorzolder hangt de cv-ketel (2012) en vindt u de aansluiting voor uw was- en droogmachine. Voor het opbergen van extra spullen kunt u deze kwijt in de bergzolder.

De grote, vierde slaapkamer heeft een dakraam aan de voorzijde en is voorzien van een airco-unit.

TUIN

Eén van de kwaliteiten van deze woning is de tuin. De woning heeft zowel een voor- als achtertuin. De voortuin wordt omringd door een mooie groene haag, is volledig betegeld en onderhoudsvriendelijk. De achtertuin is ook fraai aangelegd met mooie beplanting, grotendeels betegeld, heeft een gazon en een achterom naar de parkeerplaatsen. Als kers op de taart beschikt de woning over een sfeervolle veranda! De veranda is over de gehele breedte van de woning aangelegd. Het is toch een heerlijkheid om hier in de ochtendzon te kunnen ontbijten of in de middag -en avondzon nog lang te kunnen na genieten.

Tot slot de garage, welke voorzien is van elektra en wordt hedendaags gebruikt voor opslag en het stallen van de fietsen.

KENMERKEN

- Energielabel C;
- Voorzien van airco op de zolderverdieping;
- Voorzien van hardhouten en kunststofkozijnen;
- Gunstige ligging ten aanzien van de dagelijkse voorzieningen;
- Goed onderhouden woonhuis;
- Sfeervolle veranda;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Vrijstaande garage.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg, bij voorkeur medio januari 2025

DISCLAIMER

Voor een indicatie van de maatvoering verwijs ik u naar de plattegronden. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

LOTUS MAKELAARDIJ behartigt de belangen van de verkopende partij. Er wordt gebruik gemaakt van een VBO model koopovereenkomst, waarbij in het kader van zekerheidstelling er standaard een bankgarantie/ waarborgsom van 10% wordt opgenomen. Laat u zich ook professioneel begeleiden?

Overweeg om een aankoopmakelaar in te schakelen die u kan adviseren en ondersteunen bij het aankopen van deze woning.





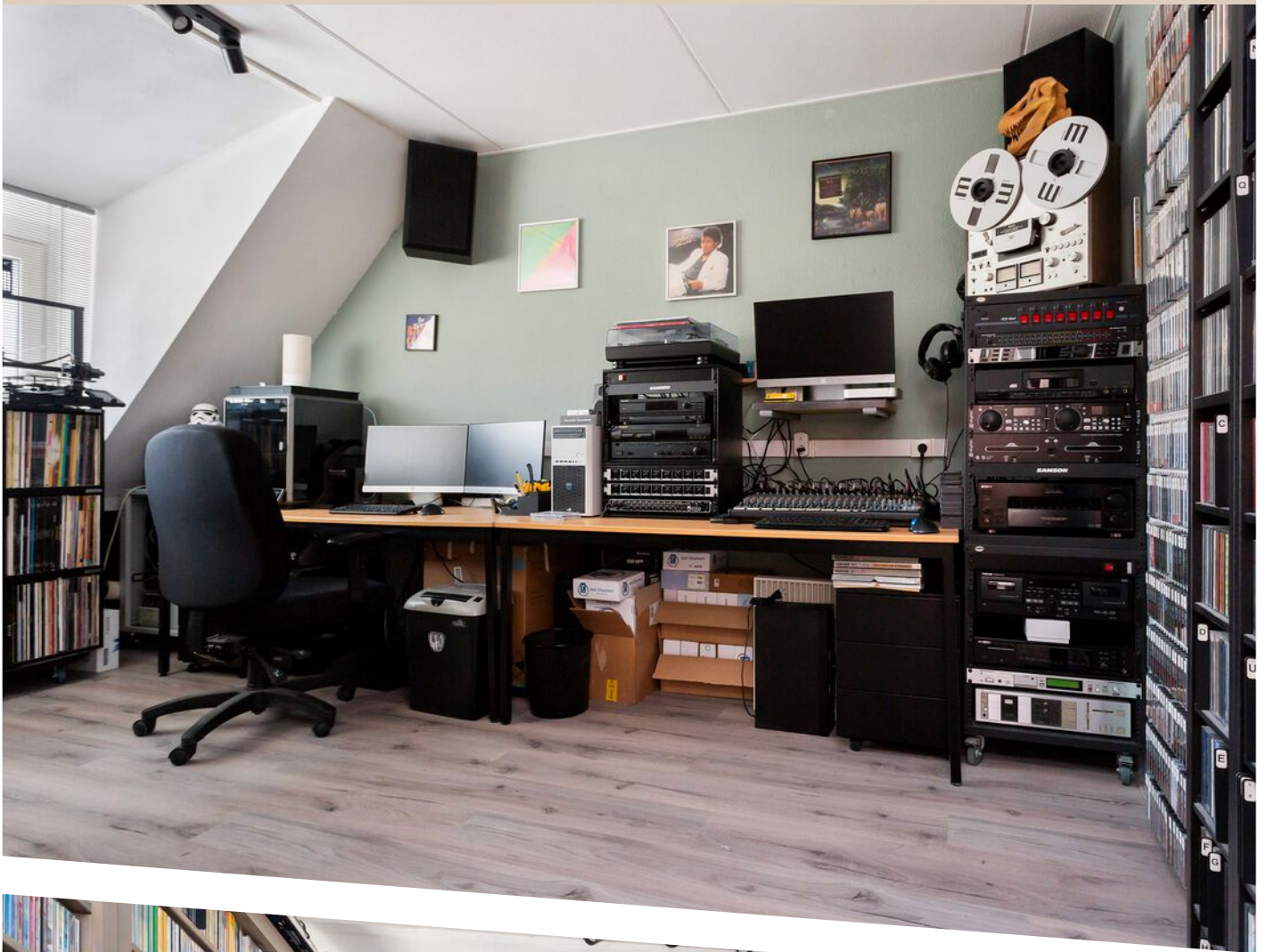


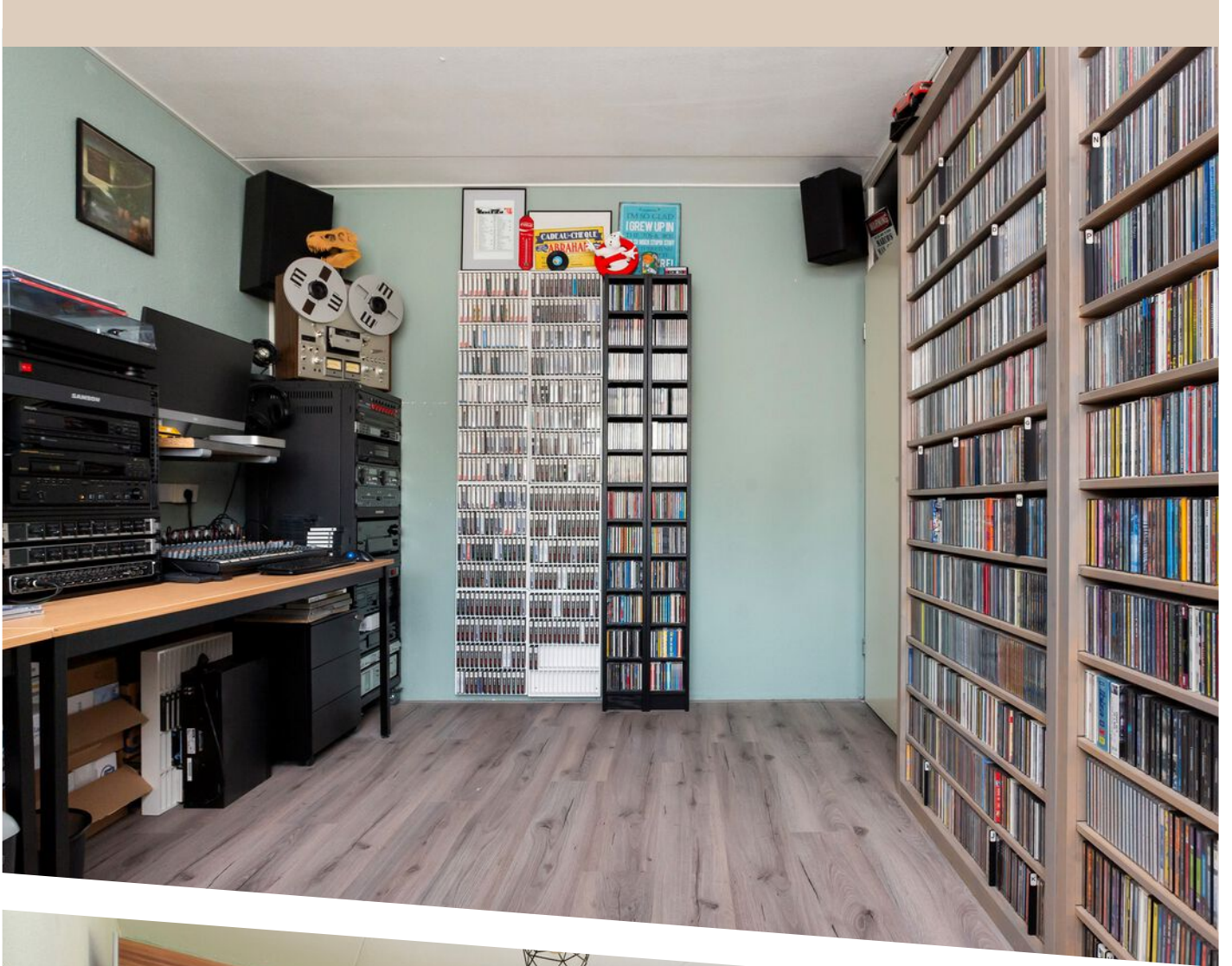


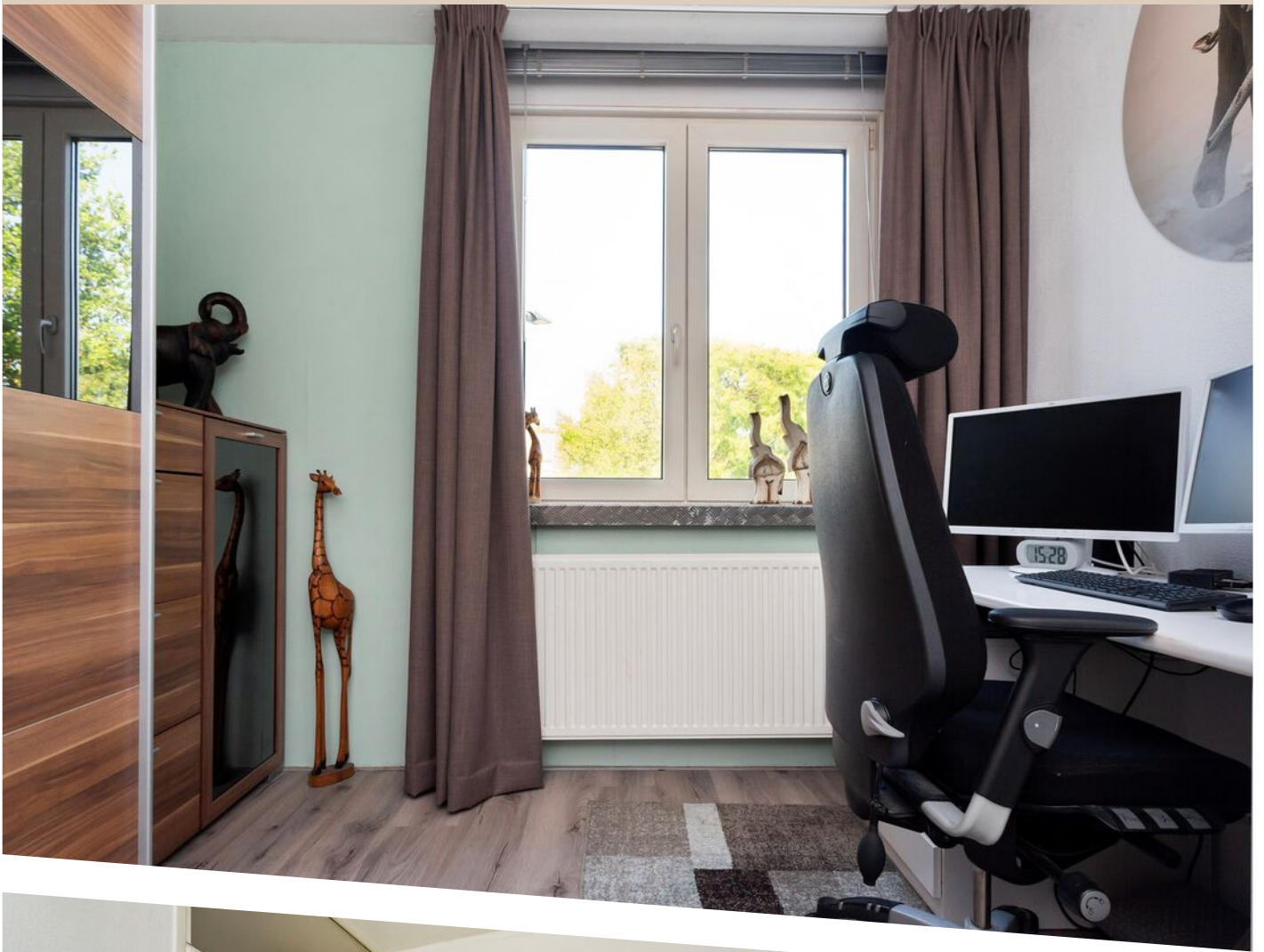


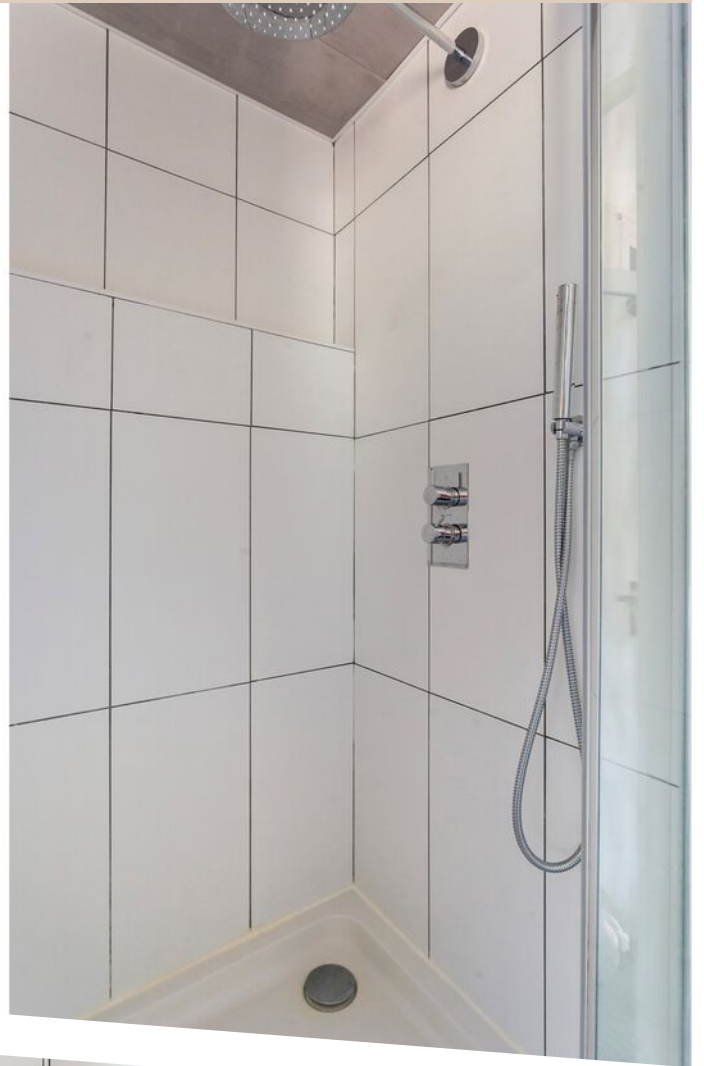
















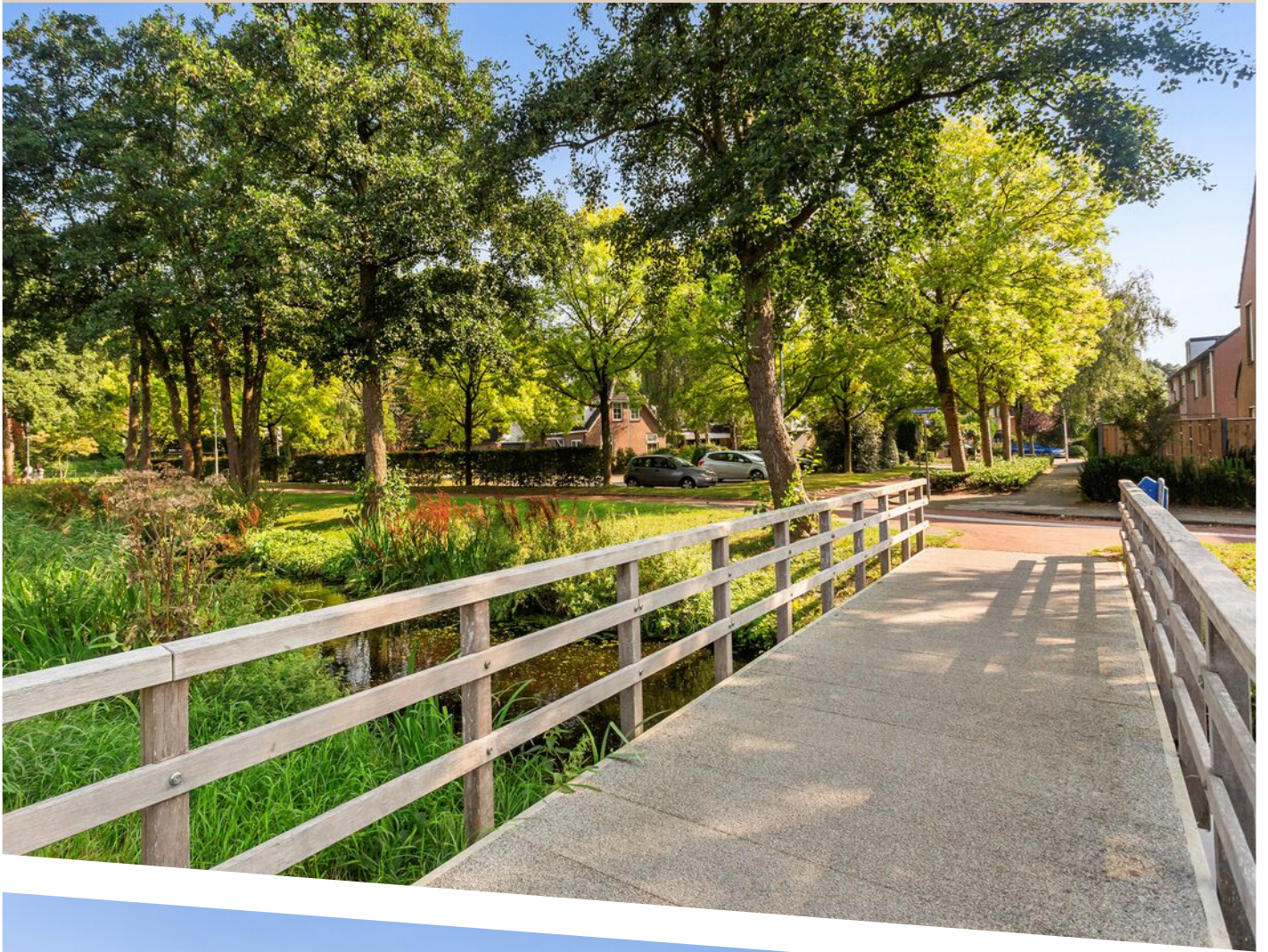






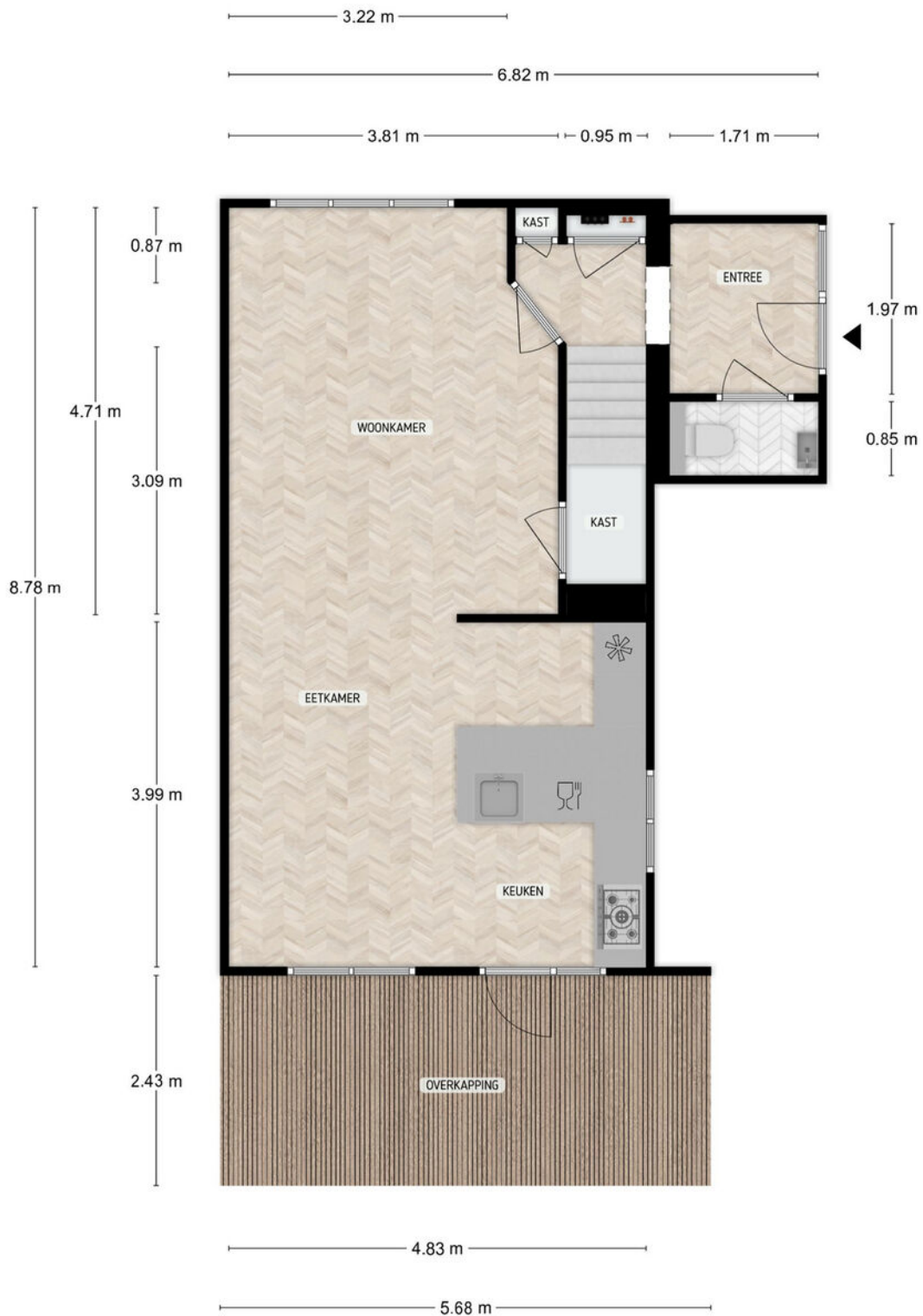






MANDENMAKER 2, OUD BEIJERLAND

HOEKWONING 48.22 M²
BEGANE GROND
HOOGTE 243 CM

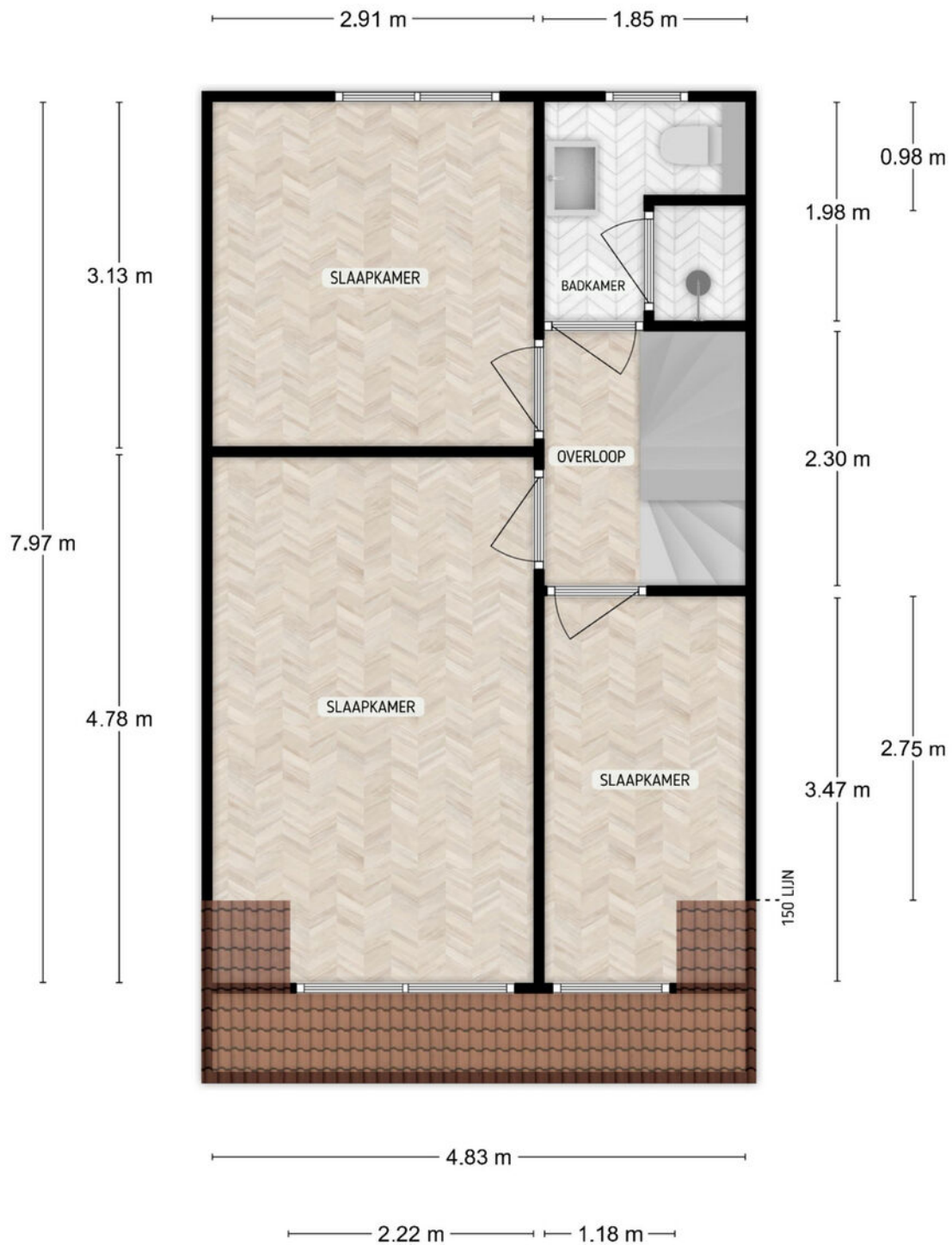


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

MANDENMAKER 2, OUD BEIJERLAND

HOEKWONING 37.52 M²
EERSTE VERDIEPING
HOOGTE 250 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

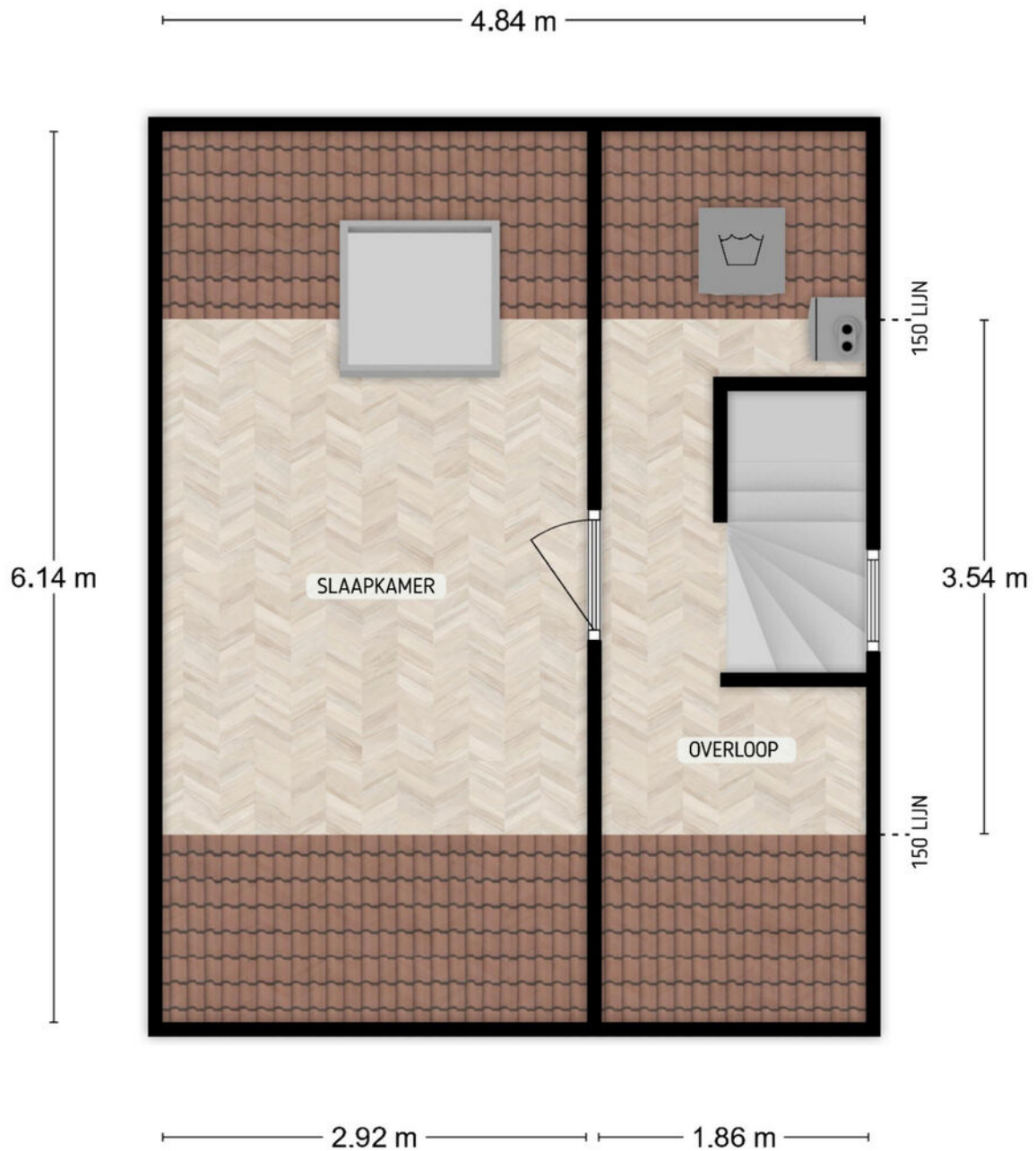
PLATTEGROND

MANDENMAKER 2, OUD BEIJERLAND

HOEKWONING 17.13 M²

TWEEDE VERDIEPING

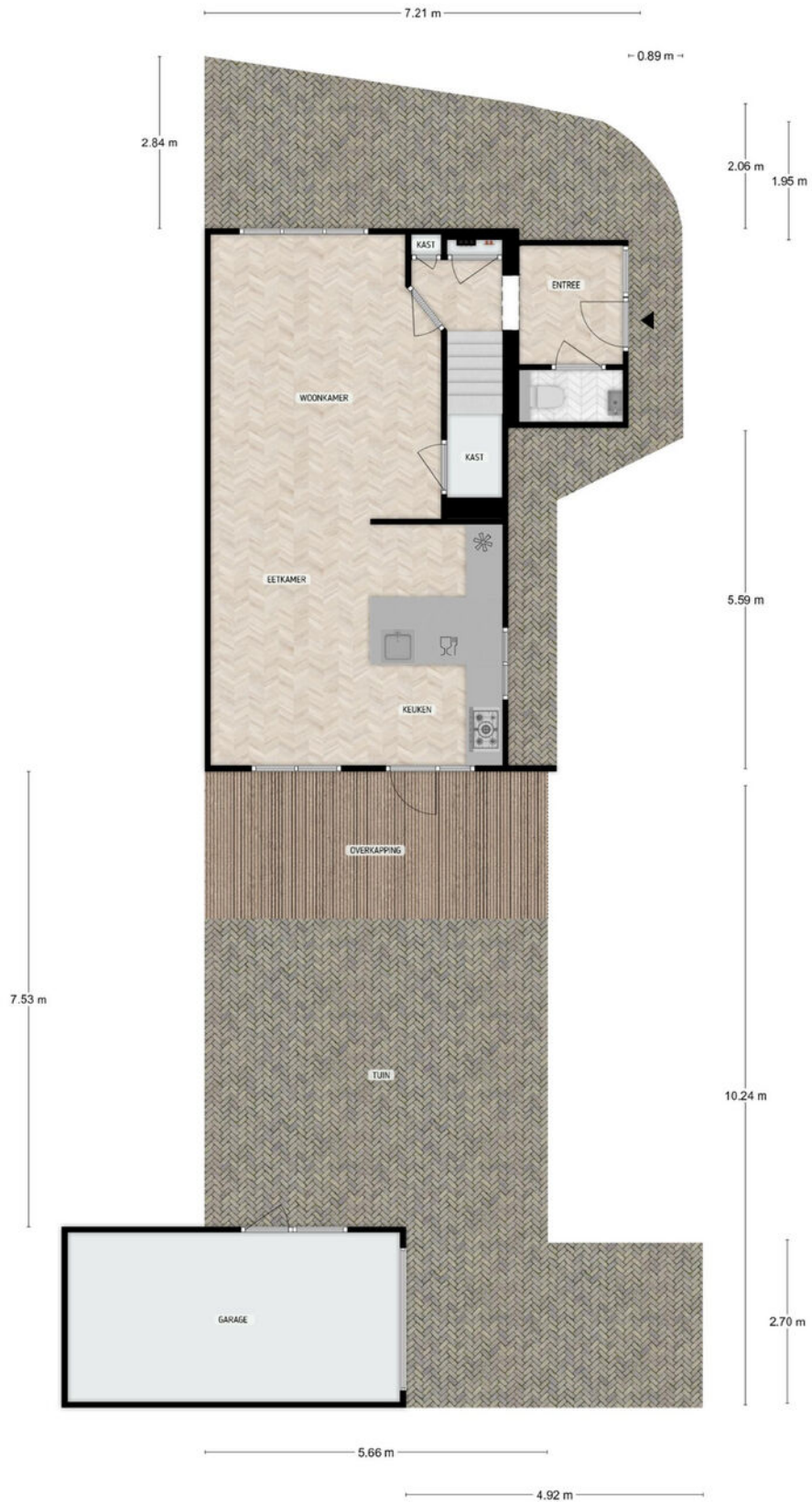
HOOGTE 307 CM



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

MANDENMAKER 2, OUD BEIJERLAND
PERCEELOVERZICHT

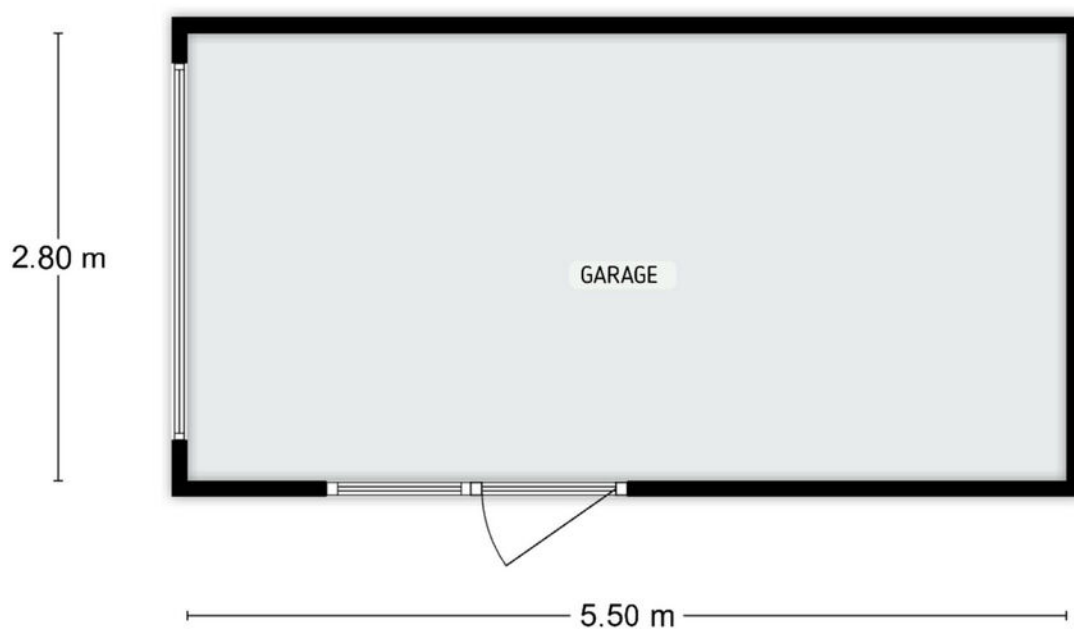


DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEN. AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND

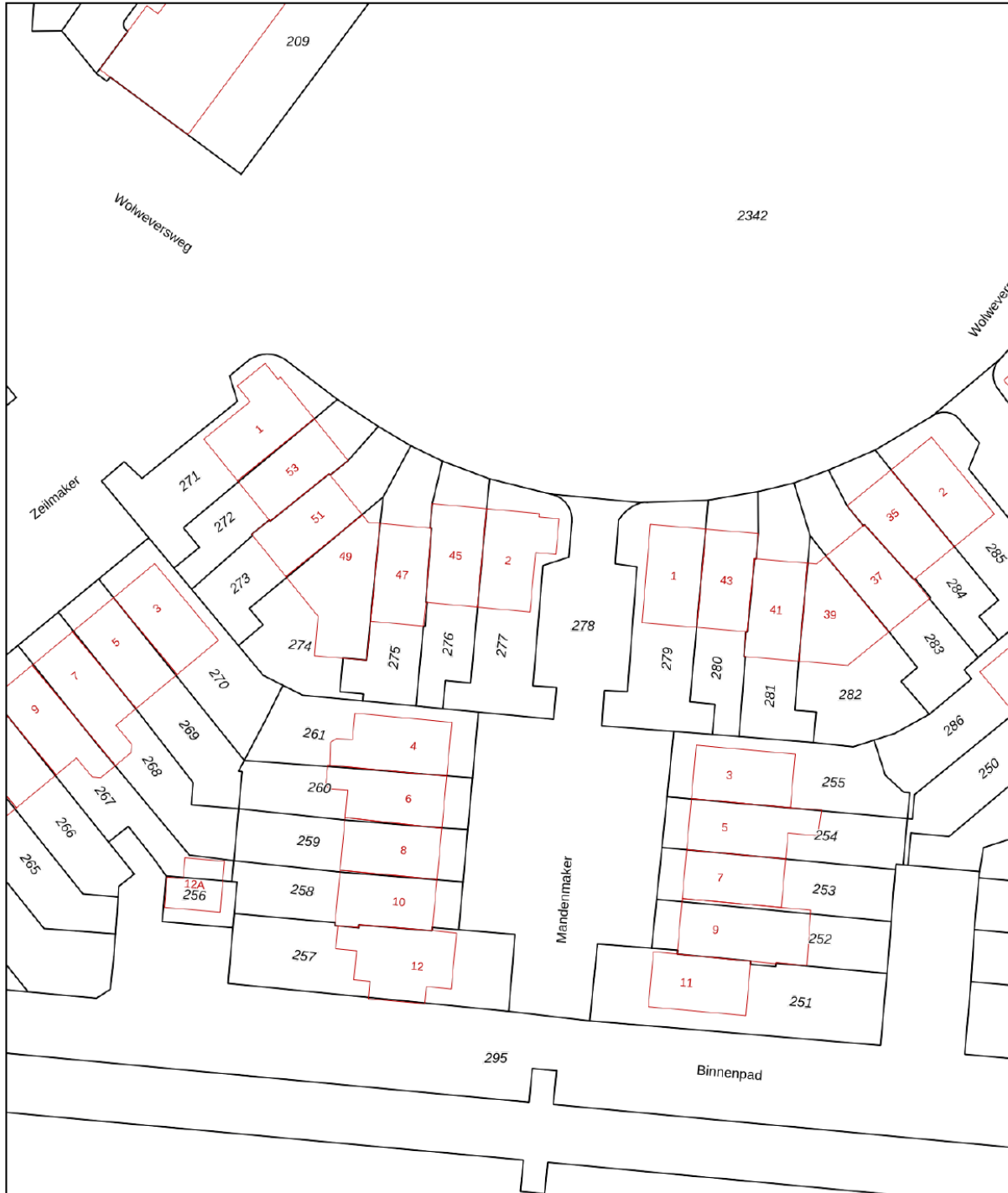
MANDENMAKER 2, OUD BEIJERLAND


GARAGE 15.40 M²



DE PLATTEGRONDEN ZIJN TER INDICATIE EN GEPRODUCEERD VOOR PROMOTIONELE DOELEINDEN.
AAN DE PLATTEGRONDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

PLATTEGROND



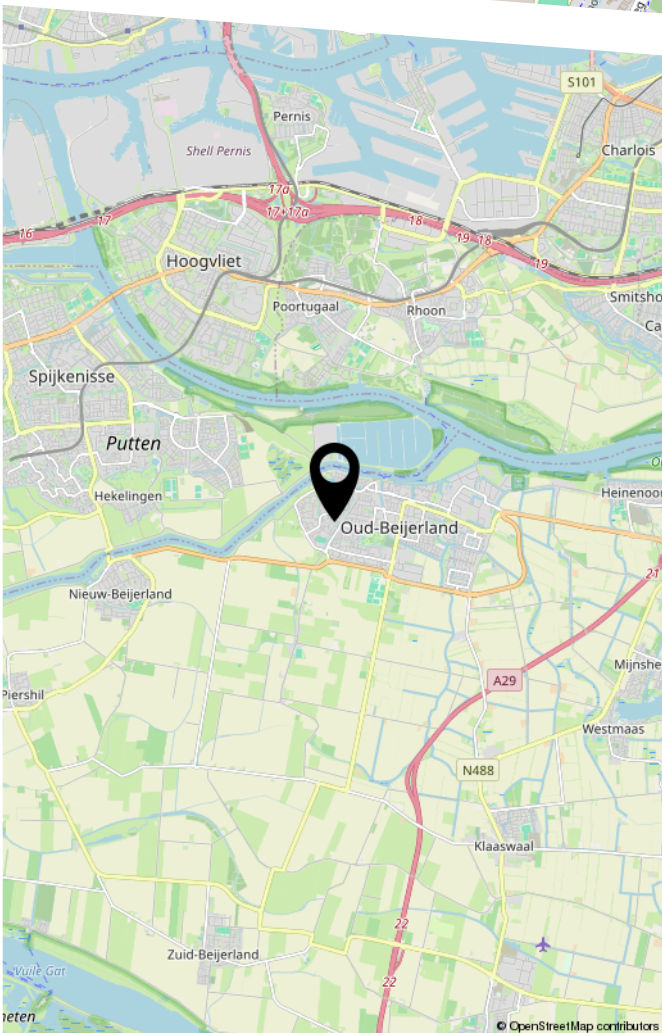
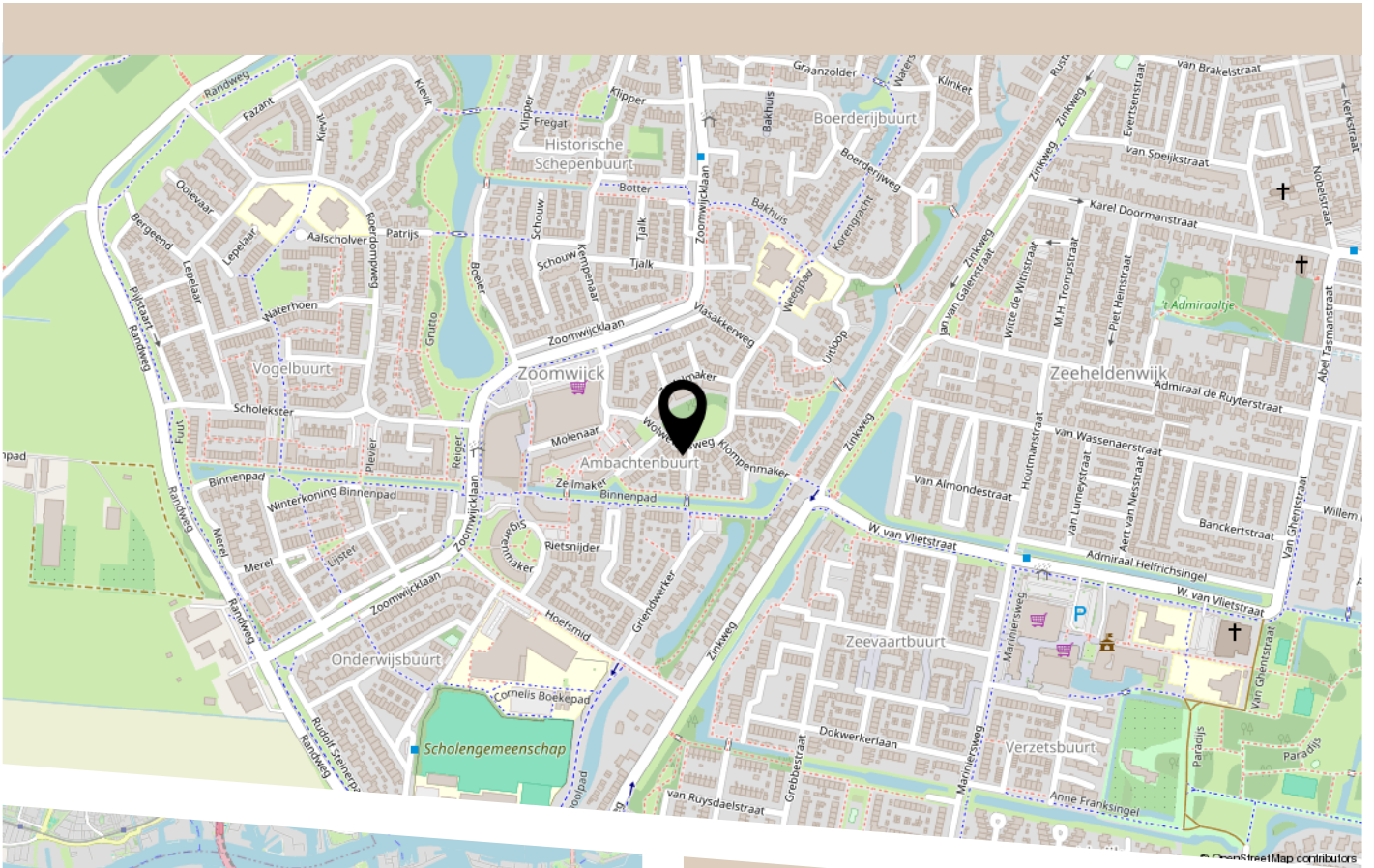
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Beijerland</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 277</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2024
 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 databankenrecht.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Het grootste dorp van de Hoeksche Waard

Dorpse Charme, Stads Allure!

Het historische centrum heeft de authentieke sfeer van een warm dorp en het aanbod en kwaliteit van een stad. Oud-Beijerland is een dorp/stadje waar ondernemers nog echte vakmensen zijn.

Het levendige centrum biedt een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en een overdekte passage.

Elke woensdag is er van 10:00 uur tot 16:30 uur een gezellige weekmarkt. Het wordt vaak de mooiste markt van Nederland genoemd, omdat hij zo mooi midden in het oude karakteristieke centrum staat. De markt is te vinden in de West- en Oost - Voorstraat en bestaat uit zo'n 60 kramen met heel veel verse seizoensproducten, unieke specialiteiten en leuke aanbiedingen.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

LOTUS MAKELAARDIJ
Wilhelminaplein 1
3072 DE, Rotterdam

0103220888
wonen@lotusmakelaardij.nl
lotusmakelaardij.nl

WONING AANKOPEN

Een woning kopen is een spannend proces en er komen veel zaken op u af. Onderstaand vindt u een overzicht van de gangbare zaken waar u rekening mee kunt houden.

Bezichtigingen

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met de makelaar. Een bezichtiging inplannen kan telefonisch of per e-mail. Bij de bezichtiging is altijd de makelaar aanwezig om uw vragen te beantwoorden.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. In sommige gevallen kunnen bezichtigingen in de avonden ingepland worden. Bent u te laat of verhinderd voor een afspraak? Neem dan direct contact op met de makelaar.

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

Voorafgaand aan een bezichtiging ontvangt u van mij belangrijke documentatie inzake de woning. Denk hierbij aan de kadastrale kaart, vragenlijst deel B en de energielabel. Betreft het een appartement? Dan ontvangt u stukken van de Vereniging van Eigenaren. Zo kunt u aan de hand van deze documenten voorbereid naar de bezichtiging gaan.

Naast de meldingsplicht die de verkoper heeft, is er ook een onderzoeksplicht voor u als koper. Dit betekent dat u verantwoordelijk bent om zelf aanvullend onderzoek uit te voeren. Denk hierbij aan een bouwtechnische keuring. Het kan zijn dat de verkopende partij niet op de hoogte is van bepaalde (onzichtbare) gebreken bij de verkoop. Er is dan geen sprake van een "verborgen gebrek". Dit geldt alleen als u kunt aantonen dat de verkoper willens en wetens, deze zaken voor u verborgen heeft gehouden.

Bod uitbrengen

U bent verliefd op de woning! Dat begint met het uitbrengen van een bod en eventuele voorwaarden. Denk voorbeeld aan een bouwtechnische keuring of een financieringsvoorbehoud. Een bod kunt u schriftelijk of per e-mail uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u

in principe de woning gekocht.

Koopakte

Gefeliciteerd! U bent samen met de verkoper tot een overeenstemming gekomen. De koopakte wordt nu opgesteld, waarin de gemaakte afspraken vastgelegd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte welke door de brancheorganisaties, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond is opgesteld. In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs toegevoegd. Zijn beide partijen het eens met de koopakte? Dan wordt deze (digitaal) aangeboden ter ondertekening.

Bedenktijd

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen getekende koopakte, drie dagen bedenktijd. Dit betekent dat u binnen deze termijn, van de koop kan afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hiervan is 10 procent van de koopsom. De waarborgsom/bankgarantie moet, binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn, bij de notaris gestort worden.

Notaris

De bedenktijd is verstreken en de financiering is rond. De sleuteloverdracht vindt plaats bij de notaris. Dit gebeurt middels een akte van levering. Als koper kiest u de notaris waar de overdracht mag plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan ben ik u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Alida Nong

Makelaar

06-14497570

alida@lotusmakelaardij.nl

www.lotusmakelaardij.nl

Neem contact met mij op

Bij Lotus Makelaardij draait het om persoonlijke inzet en zakelijke scherpte. Dicht bij de klant, en persoonlijk is ook écht persoonlijk. Vanaf begin tot eind heeft u één aanspreekpunt.

Als verkoopmakelaar is het mijn doel om uw woning zo snel mogelijk te verkopen tegen de beste prijs en voorwaarden. Samen nemen we de verkoopstrategie van uw woning door, want geen een verkoop is hetzelfde.

De woningpresentatie is daarbij erg belangrijk, want online presentatie is tegenwoordig alles.

Het adverteren van een woning gaat niet alleen om woningfotografie, maar ook het vastleggen van de sfeer en het visualiseren van het ruimtelijk gevoel.