



KONINGINNEWEG 89

3261 CB 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	04
Begane grond	06
1ste verdieping	13
Tuin	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

Welkom bij Villa 'Iets Terug'.

Een onder architectuur verbouwde, verduurzaamde vrijstaande woning met een schitterende buitenruimte, gelegen op steenworp afstand van het centrum van Oud-Beijerland.

Zodra u door de woning loopt, voelt u de liefde en aandacht die in de totale renovatie van 2019 is gestoken. "We hebben eigenlijk een nieuw huis in onze bestaande woning gemaakt," aldus de huidige eigenaren. Alles in deze woning is tot in detail doordacht en perfect op elkaar afgestemd. De buitenruimte is werkelijk een plaatje: een romantisch aangelegde tuin, een dubbele garage met stijlvolle garagedeuren, volop parkeergelegenheid (ook geschikt voor een camper of boot) en een heerlijke overkapping om optimaal te genieten van het buitenleven.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.490.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1955	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	238 M ²	TUINLIGGING:	Rondom
PERCEELOPPERVLAKTE:	910 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	882 M ³	ENERGIELABEL:	A

BEGANE GROND

Begane grond - entree & werk-/slaapkamer

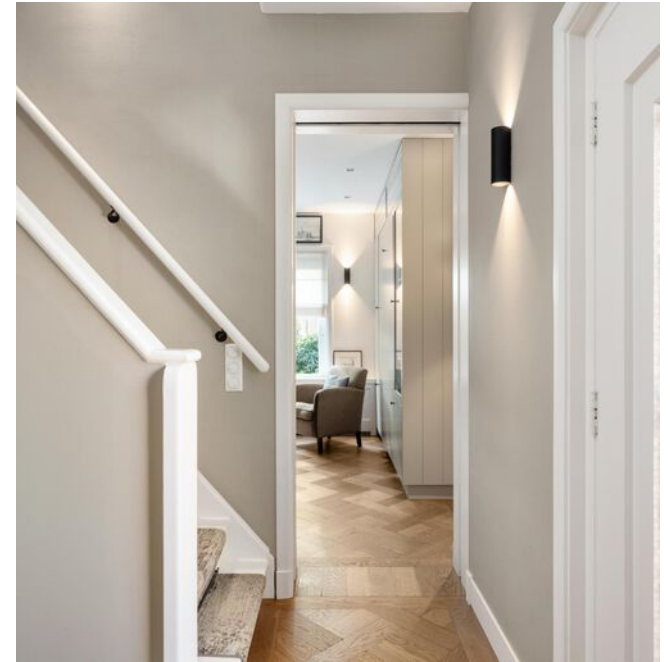
De imposante hal met vide geeft toegang tot de eerste verdieping, de werkkamer, meterkast, het toilet, de woonkamer, de eetkamer en keuken.

De werkkamer aan de rechterzijde beschikt over op maat gemaakte kasten van Meyer Jacht- en Interieurbetimmering. In de vaste kast is een inklapbed verwerkt – ideaal voor logés of kan worden gebruikt als slaapkamer. De ruimte is afsluitbaar met een stijlvolle schuifdeur. Ook de (grote) voorraadkelder is vanuit de hal te bereiken en hier bevindt zich de waterontharder.

De meterkast is volledig vernieuwd, uitgebreid en uitgerust met glasvezel. Het toilet is stijlvol afgewerkt met handgebakken tegels, geheel in lijn met het interieur.

De trap met traploper sluit perfect aan bij het romantische karakter van de woning.







Keuken, eetkamer & bijkeuken

De lichtgroene keuken met terrazzo aanrechtblad is een echte blikvanger. Vanachter het Falcon fornuis heeft u prachtig zicht op de tuin. Uiteraard is de keuken uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich de praktische spoelkeuken, met veel daglicht via dakramen, airconditioning en voorzieningen zoals een vaatwasser en extra koelkast.

De bijkeuken beschikt over luxe inbouwkasten, aansluitingen voor wasmachine en droger, een bergzolder, en toegang tot de eerste badkamer (voorzien van inloofdouche, wastafel meubel met spiegel, designradiator en toilet). Vanuit hier bereikt u de tuin maar ook middels de dubbele openslaande deuren vanuit de eetkamer. Zowel de bijkeuken als badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. In het verlengde van de keuken is de eetkamer gesitueerd, met prachtige op maat gemaakte kasten die perfect passen binnen het interieur.





Woonkamer

De parketvloer in wildverband komt hier prachtig tot zijn recht en is op de gehele begane grond terug te vinden (m.u.v. bijkeuken en badkamer). De op maat gemaakte dubbele schuifdeuren met glas-in-lood tussen woonkamer en eetkamer/hal geven extra sfeer. De aangrenzende tv-woonkamer is licht en sfeervol, met veel raampartijen en zicht op de tuin. Ook deze ruimte is voorzien van vaste kasten en airconditioning. Vanuit deze ruimte is er ook toegang tot de tuin. Hier loopt u heel leuk direct naar een knus overkapt plekje in de tuin. De overkapping bij de woonkamer is ook voorzien van een heater, zodat je er ook bij fris weer kunt genieten van een kopje koffie of wijntje.







EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over twee royale slaapkamers, een luxe badkamer en apart toilet. Vanaf de overloop benaderd u een grote ruime inloopkast. De hoofdslaapkamer is smaakvol en luxe ingericht met vaste kasten, inloopkast en een centraal geplaatste praktische kast.

De badkamer is tot in detail afgewerkt: handgebakken tegels, twee verwarmde spiegels, maatwerkmeubels, een dubbele wastafel en een ruime inlooptdouche – allemaal uitgevoerd in dezelfde stijlvolle lijn als het toilet op de begane grond. De badkamer heeft elektrische vloerverwarming, designradiator en er is ook een zitbankje welke is voorzien van laden voor de vuile was.





DE TUIN

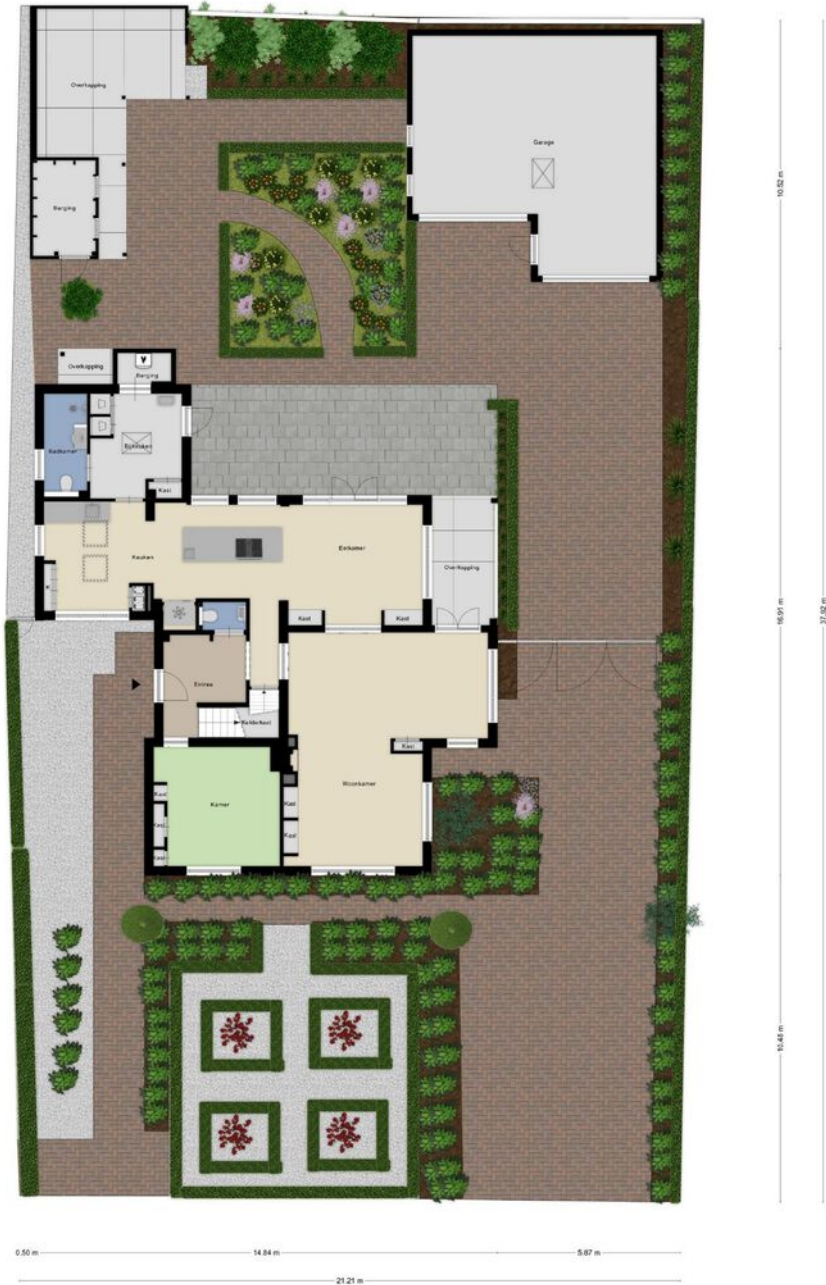
De verrassend royale tuin is voorzien van sfeervolle tuinverlichting. De dubbele opritten zijn ideaal voor verschillende doeleinden en de achtertuin kan afgesloten worden met een fraaie hardhouten poort. De volledig omsloten achtertuin biedt volop privacy en sfeer, mede dankzij de fraaie overkapping achterin de tuin.





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2019 www.zilver.nl

PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



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

PLATTEGRONDEN

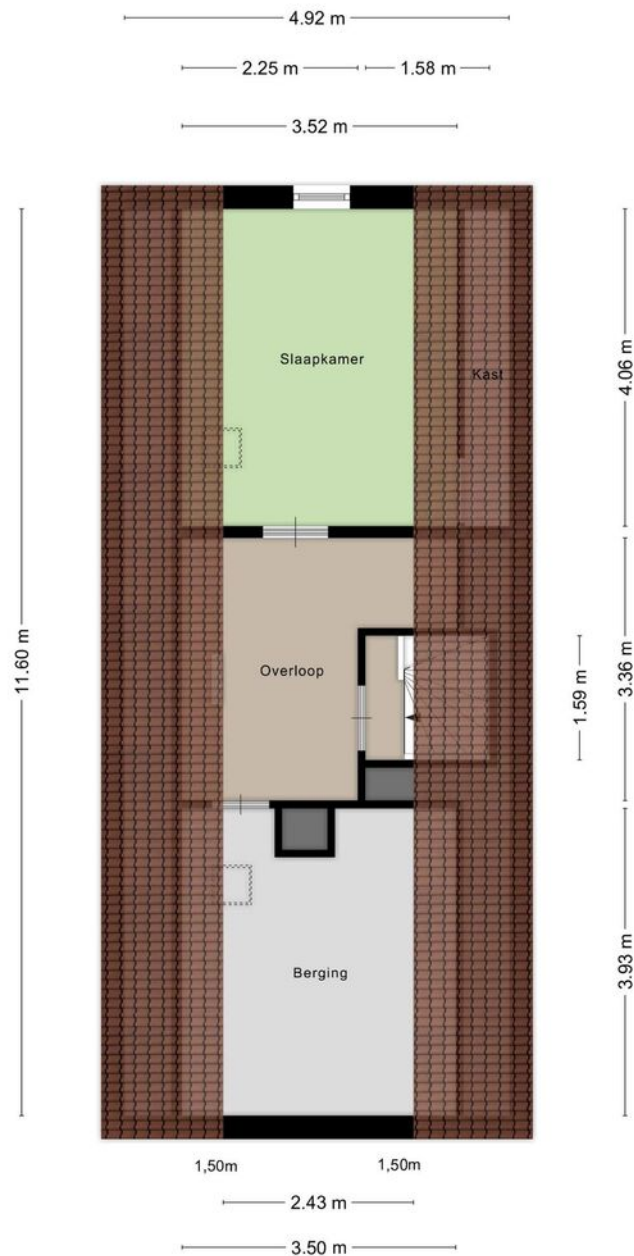
I E VERDIEPEING



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

PLATTEGRONDEN

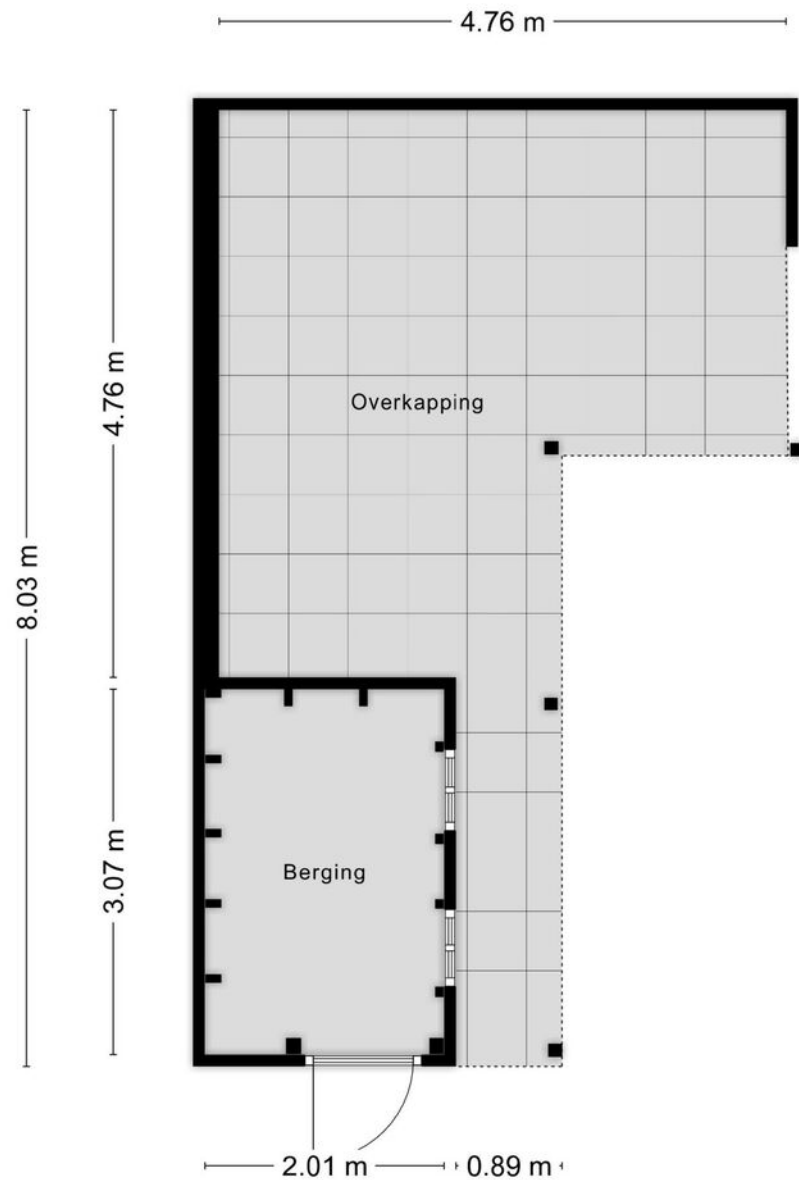
2E VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

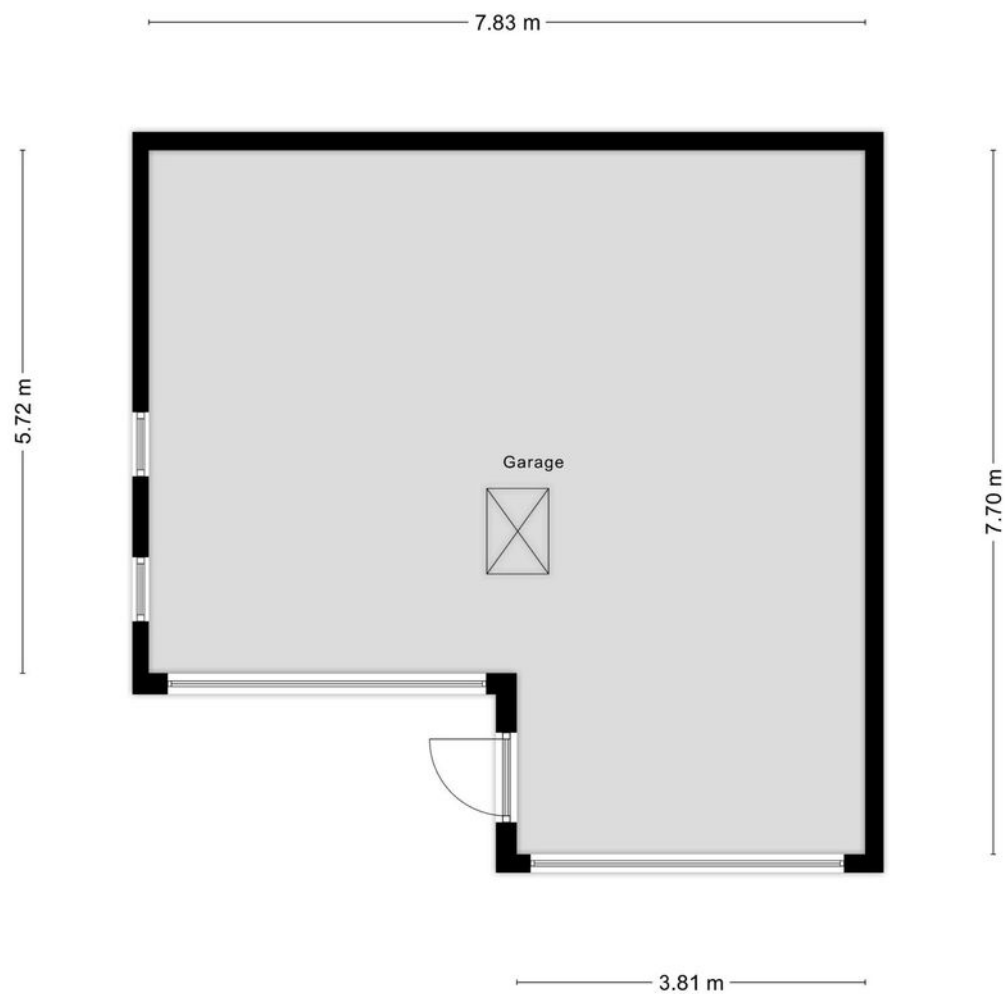
OVERKAPPING



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

PLATTEGRONDEN

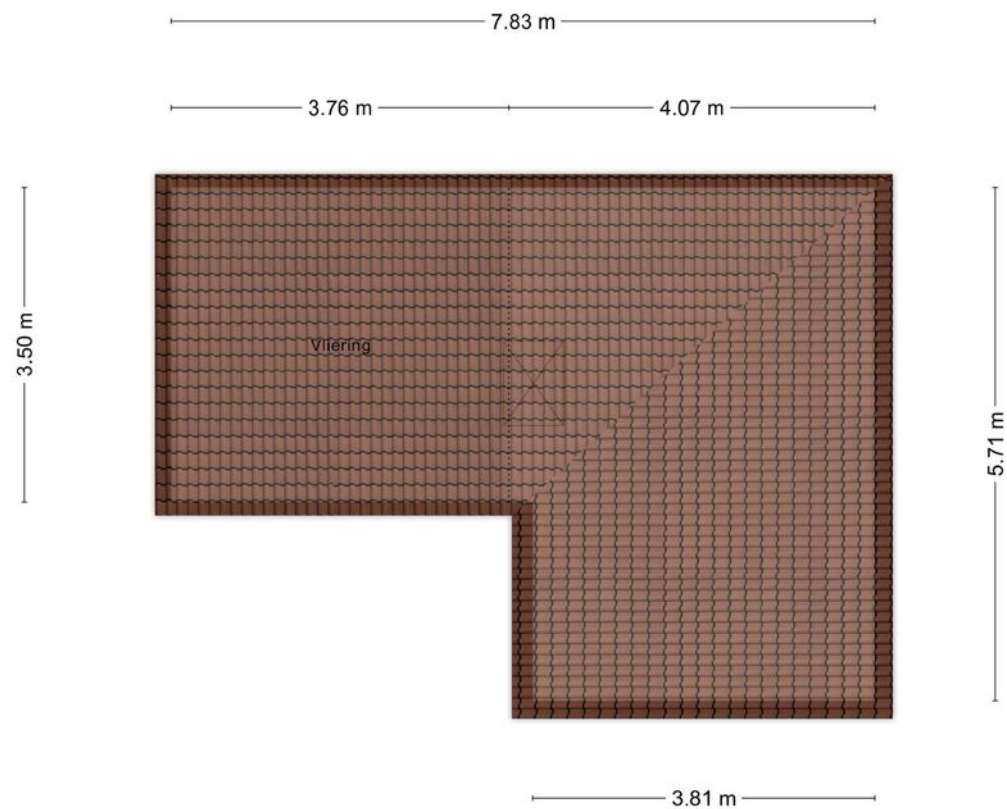
GARAGE



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

PLATTEGRONDEN

VLIERING



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									
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
Allesbrander				X	- gordijnrails	X			
Houtkachel				X	- gordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- overgordijnen	X			
Designradiator(en)	X				- vitrages	X			
Radiatorafwerking	X				- rolgordijnen				X
Verlichting, te weten					- lamellen				X
- inbouwspots/dimmers	X				- jaloezieën	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		- (losse) horren/rolhorren	X			
- losse (hang)lampen			X		-				X
- Hanglamp eetkamer boven eettafel		X			-				X
- Plafondlampen toilet begane grond en 1e verdieping		X							
(Losse)kasten, legplanken, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- Legplanken kelder	X				- vloerbedekking	X			
-				X	- parketvloer	X			
					- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- plavuizen	X				- afzuigkap	X			
- Vinyl 2e verdieping en kelder	X				- magnetron		X		
-				X	- oven	X			
					- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden	X				- vriezer				X
- schilderij ophangstelsysteem				X	- koel-vriescombinatie	X			
- Traploper	X				- vaatwasser	X			
- Matras opklapbed kantoor/slaapkamer				X	- Quooker				X
- 3 WiFi-versterkers: begane grond, 1e verdieping en in het tuinhuisje	X				- koffiezetapparaat		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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad				X
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/schermb)	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					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis		X							X
(Voordeur)bel	X								X
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				- 2x keukenboiler	X			
Screens	X				- Centrale waterontharder in kelder	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					
Markiezen	X				Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	- 1x heater veranda en 2x heater overkapping			X	
					- Infraroodverwarming garage	X			
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X				CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				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)

