

kom BINNEN BIJ

Molendijk 1, Ooltgensplaat



Karakteristieke
woning

Vier tips van onze
woningcoach.

Woning bekeken,
wat nu ?



MOERKERKEN VAN DER MARK
WOON//WERK//MAKELAARS

WAT KUNNEN WIJ VOOR JE DOEN?



Colofon

Uitgever

Moerkerken Van der Mark Makelaars

Fotografie & Styling

Fotografie & Styling By Kim

Moerkerken Van der Mark Makelaars B.V.

Londen 22
2993LA Barendrecht
0186 729 009 // 0180 768 008
info@moerkerkenvandermark.nl

INHOUD

- * Over Moerkerken Van der Mark Makelaars
- * Wonen in
- * Omschrijving
- * Kenmerken
- * Impressie woning
- * Plattegronden
- * 4 tips van onze woningcoach
- * Woning bekeken, wat nu?
- * Aantekeningen





OVER MOERKERKEN VAN DER MARK MAKELAARS

Het aroma van vers gezette koffie in de morgen. De derde traprede die kraakt wanneer je erop stapt. De warmte van de houtkachel. Het gevoel van thuis zit in de kleine dingen.

Woningmakelaar

Ervaren NVM-makelaars Marjolijn Moerkerken en Martin van der Mark helpen je met het verkopen van jouw woning waar zoveel herinneringen aan vastkleven. Of met het vinden van een plek waar je nieuwe herinneringen maakt. Reken op 40 jaar gezamenlijke ervaring en persoonlijke aandacht. Op basis van jouw wensen geven wij een passend advies.

Een huis kopen of verkopen is spannend. Er zijn veel partijen mee gemoeid, van hypotheekadviseur tot de notaris. En dan moet je ook nog rekening houden met factoren als ontbindende voorwaarden of wat je doet met de roerende zaken. Moerkerken Van der Mark Makelaars bewaart het overzicht en stroomlijnt het proces.

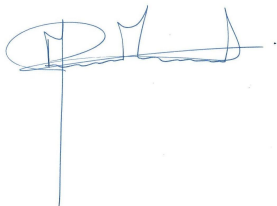
Bedrijfsmakelaar

Een bakker heeft andere wensen dan een administratiekantoor. Als bedrijfsmakelaar zetten wij onze specifieke kennis en uitgebreide netwerk in voor jouw perfecte bedrijfspand.

Als ondernemer ben jij op zoek naar een pand dat perfect bij jouw business past. Maar waar je die ruimte vindt? Geen idee. En eigenlijk heb je ook geen tijd om het uit te zoeken. Daarom helpt onze bedrijfsmakelaar je graag verder. Wij kijken branchebreed en verder dan de geijkte locatie. Of je nu koopt of verkoopt: Moerkerken Van der Mark bezorgt je de beste deal.

Ons werkgebied reikt van polder tot stad

Je woonde je leven lang in een dorp, maar bent nu op zoek naar het bruisende karakter van de stad. Of je zoekt een plek waar je de kinderen met een gerust hart buiten laat spelen, met wat groen. De regio's Hoeksche Waard en Barendrecht kennen voor ons geen geheimen. Als ervaren NVM-makelaars combineren we jouw woonwensen graag met onze kennis van deze gebieden. Laat je verrassen.



Martin van der Mark

06 20 44 48 48

martin@moerkerkenvandermark.nl



Marjolijn Moerkerken

061519 5514

marjolijn@moerkerkenvandermark.nl



MOERKERKEN VAN DER MARK
WOON//WERK//MAKELAARS

OOLTGENSPLAAT



WONEN IN

Het kerkring dorp Ooltgensplaat ligt op de oostelijke punt van Goeree-Overflakkee. Het oude raadhuis (tegenwoordig in gebruik als trouwlocatie) is het oudste pand in zijn soort op Goeree-Overflakkee. Met zijn historische panden een jachthaven met 80 ligplaatsen en diverse horeca gelegen is Ooltgensplaat tegenwoordig een toeristisch dorp.

Bovendien is ook de liefhebber van natuur, wandelen en fietsen hier aan het juiste adres, vlakbij ligt het natuurgebied Hellegatsplaten en Fort Prins Frederik Ooltgensplaat ligt heel centraal, Rotterdam, Breda en Zierikzee zijn tussen de 30 en 40 minuten bereikbaar.

OMSCHRIJVING

Stel je eens voor...een prachtige authentieke woning van meer dan 100 jaar oud, gelegen in het historische centrum van Ooltgensplaat naast een prachtig oud gemeentehuis, en je krijgt de kans om hier, na een grondige renovatie, te gaan wonen?

Durf je deze uitdaging aan? Je kan hier zoveel moois van maken!

Het betreft hier een beneden-/en bovenwoning (bouwjaar ca. 1881) met twee voordeuren en met tal van authentieke details, bijzonder veel woonoppervlakte en kleine tuin op het zuidoosten. De ligging in het centrum is ideaal vlak bij de jachthaven, met alle voorzieningen als een supermarkt en scholen op loopafstand gelegen.

Indeling:

Begane grond:

Als je de woning binnenstapt waan je je direct in de jaren 50-60. Geweldig!

Vanuit de entree met bijzonder sfeervolle houten inrichting is er toegang tot een voorkamer met schouw, vaste kastruimte en bedstee.

Er is een vaste trap naar de verdieping en toegang tot de achterkamer.

De achterkamer heeft een vaste kastenwand met nog een bedstee en er is toegang tot een hal van waaruit de tuin, keuken, bijkeuken, het toilet en kolenhok toegankelijk zijn.

De keuken heeft een oud granito keukenblok, een oude kolenkachel en er is een opstelplek voor de wasmachine. Vanuit hier stap je zo de ouderwetse berging/ het kolenhok binnen.

De naastgelegen woning heeft op de begane grond een hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de verdieping van beide woningen.

1e Verdieping:

De centrale overloop geeft toegang tot de 2e woonkamer, 2 slaapkamers, berging en 2 vaste kastuimtes waarvan één met trap naar de bovengelegen bergzolder.



OMSCHRIJVING

Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken, het toilet en het balkon.

Prachtige details hier zijn het houten balkenplafond en de natuurstenen schouw.

Het keukenblok is in hoekopstelling en voorzien van spoelbak en geiser.

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en heeft een vaste kast. Slaapkamer 2 is halverwege de woning gelegen en is voorzien van een wastafel.

Het balkon is gelegen over de gehele breedte aan de achterzijde en heeft een trap naar de tuin.

Bergzolder:

Via een vaste trap is de bergzolder toegankelijk. Het voor- en achterhuis hebben een verschillende nokhoogte waardoor de zolder kan worden ingedeeld met extra slaapkamer(s) en een bergruimte.

Tuin:

De tuin is gelegen op het zuidoosten en is ingericht met bestrating en vaste plantenborders. Er is een afsluitbare achterom met recht van overpad via het naastgelegen gemeentehuis.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar van de woning is ca. 1881;
- Houten verdiepingsvloeren;
- Voorzijde is geheel v.v. hardhouten kozijnwerk met hr -glas;
- Achterzijde is v.v. hardhouten kozijnwerk met enkel glas;
- Er is geen centrale verwarming, er is 1 geiser voor warmwater, er zijn 2 gashaarden en 1 wandgaskachel;
- Vernieuwde meterkast: 2x 220V en 1x aardlekschakelaar;

Bij de verkoop zullen de volgende clausules ten behoeve van de verkoper worden opgenomen:

- Niet zelf-bewoningsclausule
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule.



Woonoppervlakte

177 m²

Inhoud

614 m³

Perceeloppervlakte

134 m²

Kamers

7

Slaapkamers

4

Bouw

Type: **tussenwoning**

Bouwperiode: **1881**

Oppervlaktes

Woonruimte: **177 m²**

Externe bergruimte: **-**

Perceeloppervlakte: **134 m²**

Volume: **614 m³**

Indeling

Aantal kamers **7 kamers (4 slaapkamers)**

Buitenruimte

Locatie: **aan rustige weg, in centrum, in woonwijk**

Tuin: **33 m²**

Hoofdtuin: **achtertuin**

Berging

Berging / Schuur:

Parking

Parking: **openbaar parkeren**

Vraagprijs € 199.000 k.k.





Entree
Begane grond







Achterkamer
Begane grond





Keuken
Begane grond











Woonkamer
Verdieping

















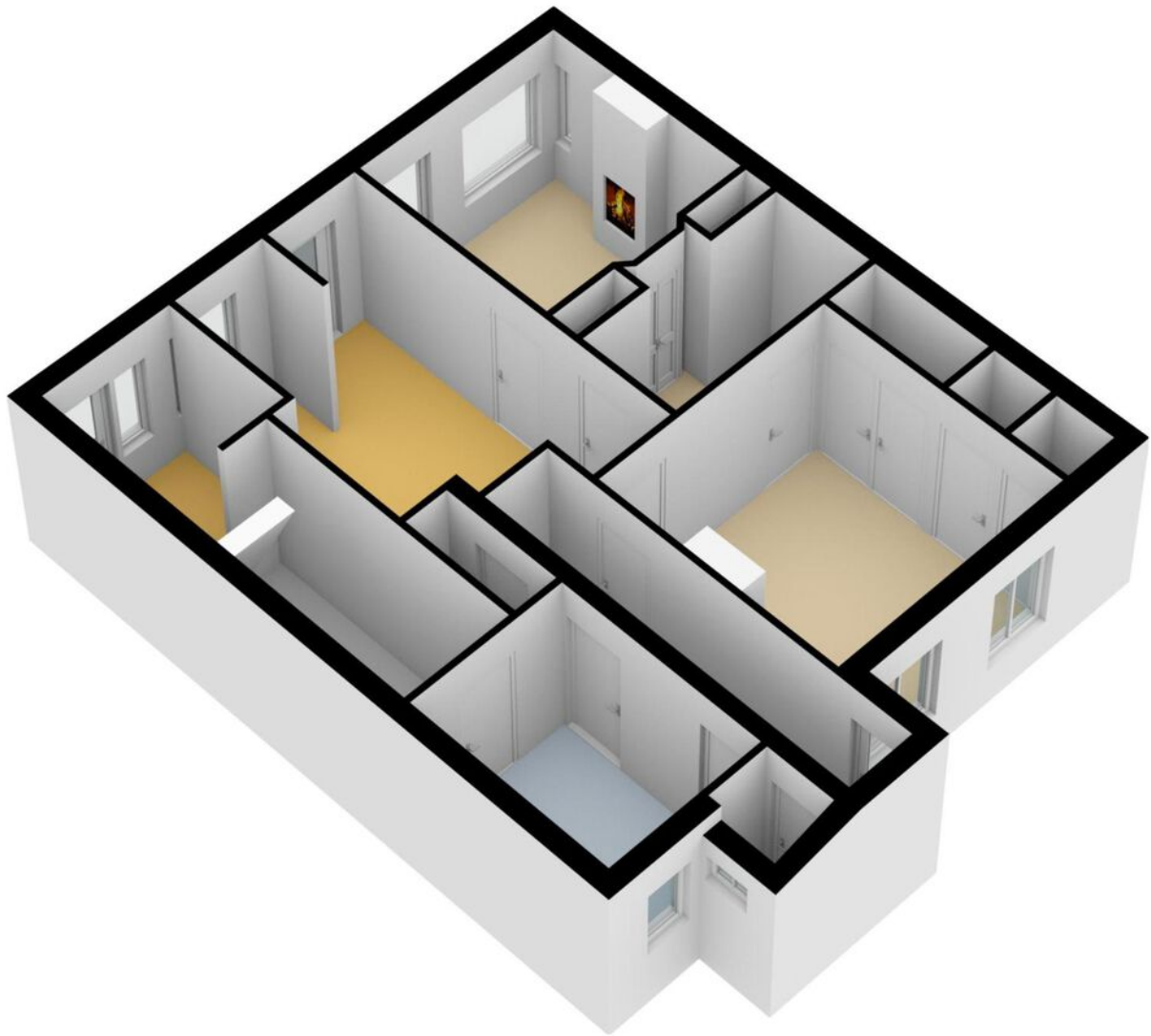


← 0.81 m → ← 3.84 m → ← 1.03 m → ← 0.94 m →



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

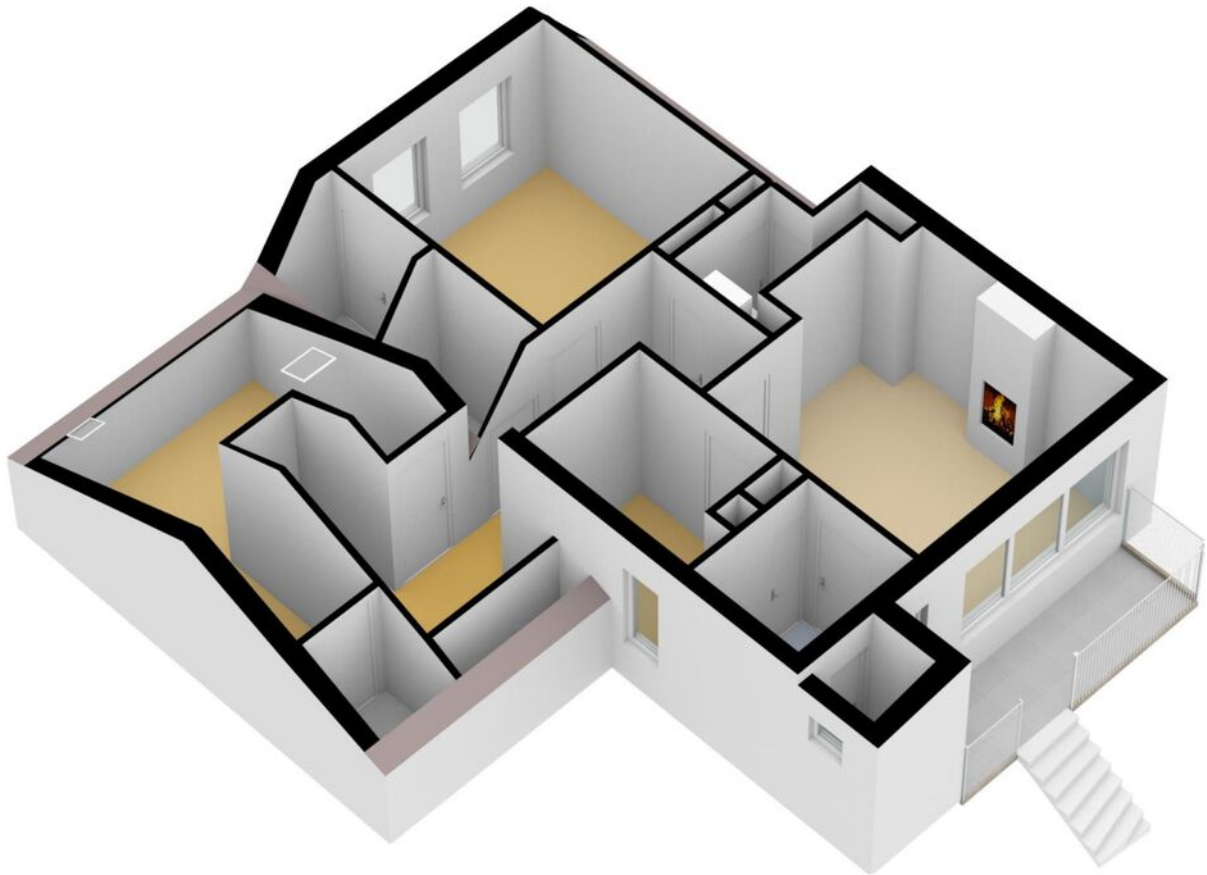


PLATTEGROND



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

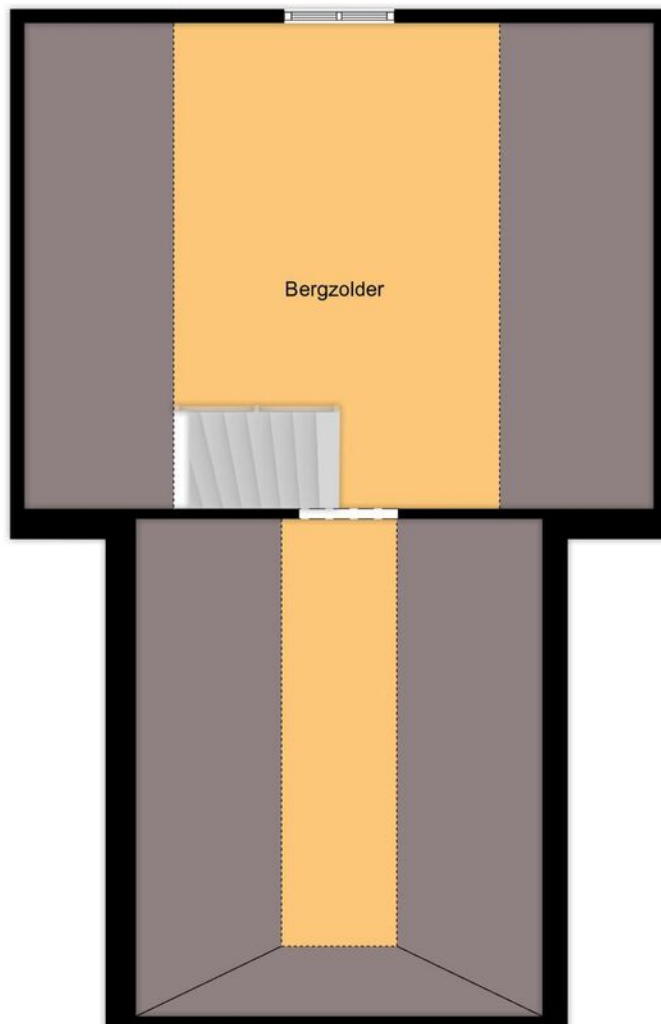


PLATTEGROND

6.20 m

1.47 m

1.47 m



4.78 m

4.90 m

0.69 m

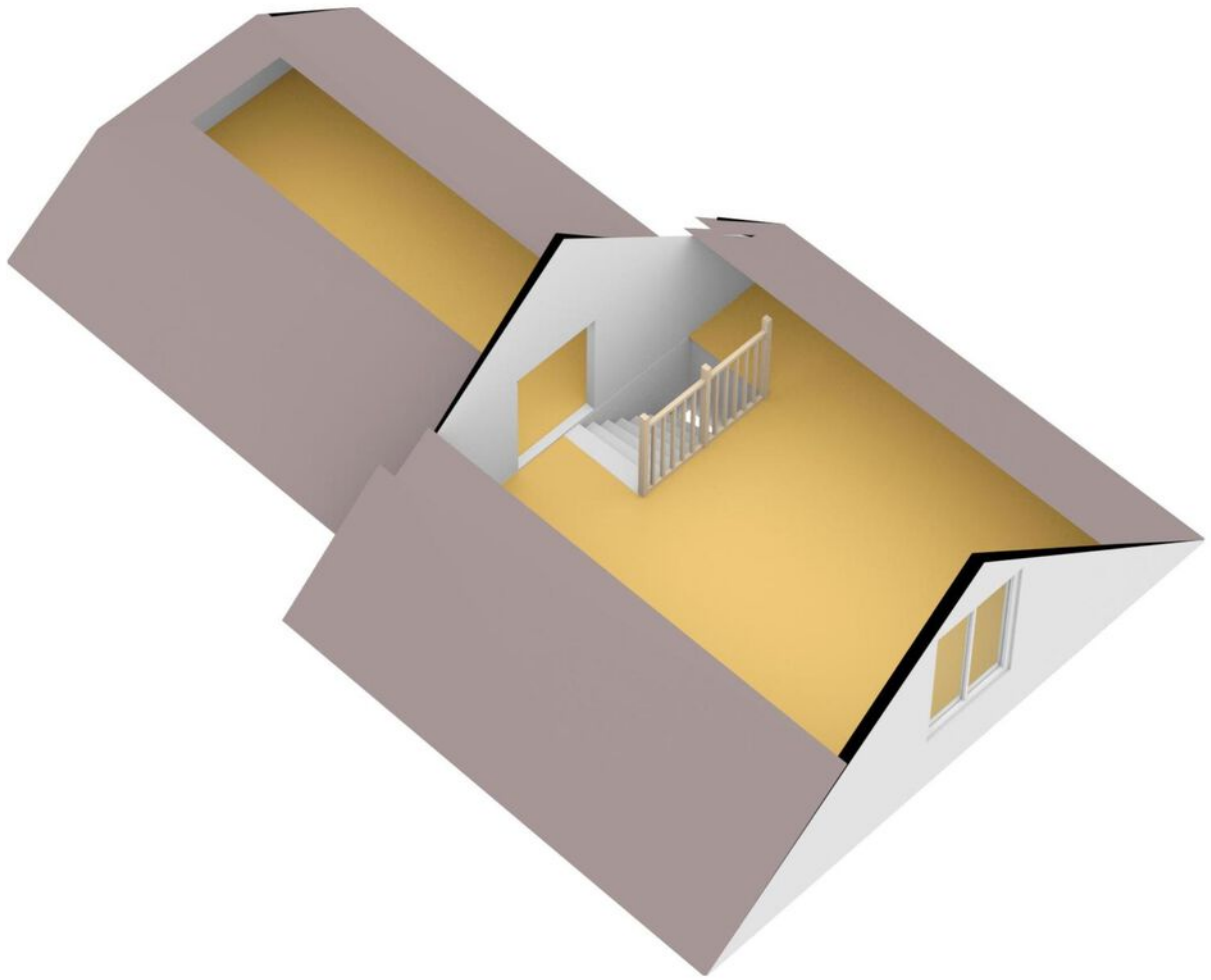
1.43 m

1.43 m

4.00 m

Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Kom het beleven en maak een afspraak!

FOTOGRAFIE & STYLING

K
BY KIM

DE EERSTE INDRUK IS GOUD WAARD



Enkele stylingtips

- ✓ Kijkt u eens kritisch door uw eigen woning, alsof u door de ogen van een potentiële koper kijkt en vraag uzelf dan af welke spullen overbodig zijn.
- ✓ Creëer sfeer en laat uw woning spreken! Open gordijnen, zet een bloemetje op tafel en zorg dat de fruitmand gevuld is;
- ✓ Is uw tuin of balkon op orde? Staat er een tuinset? Heeft u de kussens binnen handbereik?
- ✓ Heeft u een kachel? Kan deze branden tijdens de fotosessie? Is er voldoende hout op voorraad?



WONING BEKEKEN, WAT NU?



Bezichtigen

Wij bezichtigen onze woningen niet middels 'open huizen' maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inlooptmomenten. Bij een inlooptmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Bij de bezichtiging kan je je eventueel al laten bijstaan door een aankoopmakelaar. Wij adviseren je een aankoopmakelaar in de arm te nemen.

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij eventuele gebreken dient te melden. Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken. Als bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen //voorbehouden

Wij vinden het belangrijk het proces van het bieden duidelijk te maken. Een bod bestaat uit een prijs in euro's die je wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding uit een opleverdatum en eventuele voorwaarden. Het kan zijn dat wij meerdere biedingen ontvangen. De verkoper bepaalt dan met wie verder onderhandeld wordt of wie de koper wordt.

Het kan zijn dat de verkoper niet ingaat op jouw bieding. Vraag naar de specifieke procedure!

De meest gebruikte voorwaarden zijn:

- het voorbehoud van financiering (in euro's en in tijd)
- het voorbehoud van bouwtechnische keuring

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geef je aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekken instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. In 2020 kan maximaal 100% van de koopsom opgenomen worden als voorbehoud. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Je kiest zelf een taxateur. Je kan ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom of afzien van het financieringsvoorbehoud als je zeker weet dat financiering rondkomt. Wij dienen jou in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) te vragen naar de herkomst van jouw financiële middelen. Bedenk zelf goed of je dit voorbehoud laat vallen.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we uiteraard mee aan de keuring.

In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag je hierbij aanwezig zijn. Je bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning.

Overeenkomst

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst is de mondelinge overeenkomst omgezet naar een schriftelijke overeenstemming en deze is rechtsgeldig. De koopovereenkomst is nu bindend en de wettelijke bedenktijd van 3 dagen gaat lopen. Dit geldt als je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet-zelf bewoningsclausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval kan de verkoper niet alles van de woning weten. Jij als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.



AANTEKENINGEN



MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE I
PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG
KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST
WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENU
PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT
AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN
DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF
BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAA
DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEU
STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVAR
HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MAR
BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN
MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE I
PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG
KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST
WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLAN
WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLAN
VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENU
PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT
AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN
DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF D
BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAA
DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEU
STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVAR
HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MAR
BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN
MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE I
PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST WERF STRAAT LAAN WEG
KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLANTSOEN HEUL BRUG VEST
WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLAN
WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENUE BOULEVARD HOEK PLAN
VEST WERF STRAAT LAAN WEG STEEG DREEF DIJK KADE DAM ERF BAAN PAD PLEIN GRACHT DRIFT HOF MARKT SINGEL AVENU



MOERKERKEN VAN DER MARK
WOON//WERK//MAKELAARS