

# Aanzicht

MR IMAN CAUSTRAAT 32, STELLENDAM



Moderne  
2-onder-1  
kapwoning

€ 460.000,- k.k.

*Toekomstbestendig wonen*

# Verzorgd en instapklaar



**Welkom in deze stijlvolle en instapklare 2-onder-1 kapwoning uit 2025. Met energielabel A++, volledige isolatie, vloerverwarming, zes zonnepanelen en warmtepompinstallatie is dit een toekomstbestendige woning waar duurzaamheid en woonplezier hand in hand gaan. Met 112 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en vier slaapkamers. Hier koop je niet alleen een huis, maar een zorgeloze start in een duurzame woonomgeving.**

## *Alles op een rij*

### Objectgegevens

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Soort woning        | eengezinswoning     |
| Type woning         | 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar            | 2025                |
| Bouwworm            | Bestaande bouw      |
| Permanente bewoning | ja                  |

### Maten object

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Aantal kamers      | 5                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Inhoud woning      | 397 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte | 117 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 112 m <sup>2</sup> |

### Details

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Energielabel     | A++                          |
| Ligging object   | aan rustige weg, in woonwijk |
| Schuur / berging | vrijstaand hout              |
| Tuin             | achtertuin, voortuin         |

### Water / verwarming

|            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| Warmwater  | warmtepomp met boiler combinatie               |
| Verwarming | warmtepomp lucht, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie   | volledig geïsoleerd, HR++ glas                 |



*Begane grond*

# Royale ruimte met open keuken

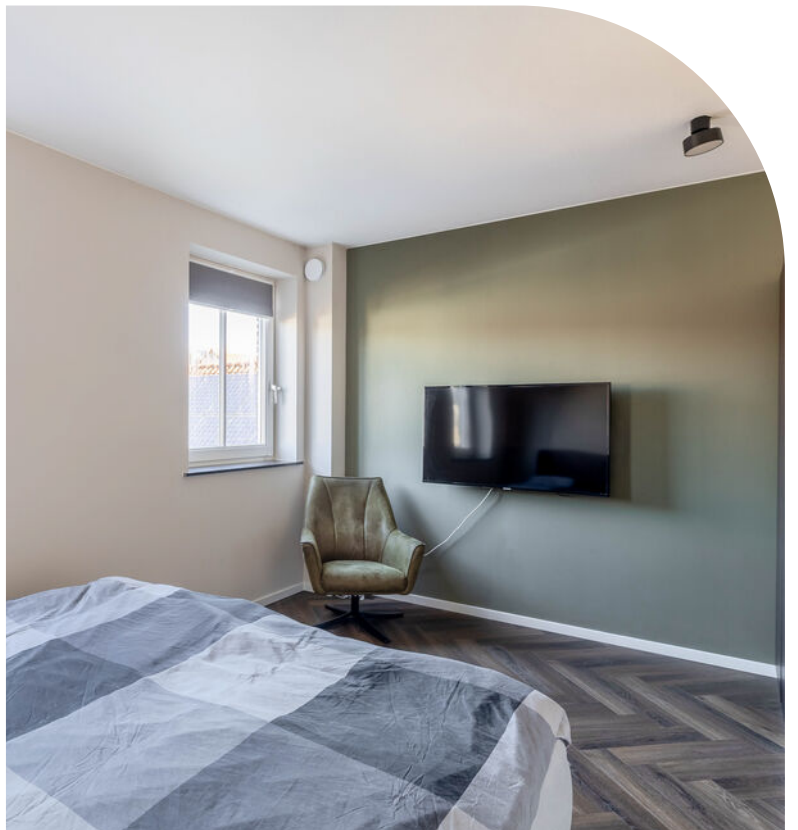
Je betreedt de woning in een verzorgde entree met toegang tot het toilet en via de open keuken kom je in de woonkamer. De woonkamer van circa 32 m<sup>2</sup> is royaal en heerlijk licht en geeft toegang tot de tuin wat binnen en buiten mooi in elkaar laat overlopen. De trap in de woonkamer geeft het geheel een speels karakter. Aan de voorzijde bevindt zich de strakke en moderne open keuken. Een fijne plek om te koken en in contact te blijven met familie of gasten. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.





*Eerste verdieping*

## Twee slaapkamers en een badkamer



Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch in te delen en genieten van veel daglicht. De royale moderne badkamer met gouden details is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel, toilet en designradiator. Een comfortabele en verzorgde ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.





*Tweede verdieping*

## **Twee extra slaapkamers**



De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers. Dankzij het recente bouwjaar en de goede isolatie is ook deze verdieping comfortabel en energiezuinig. Hier woon je flexibel met ruimte om mee te groeien.







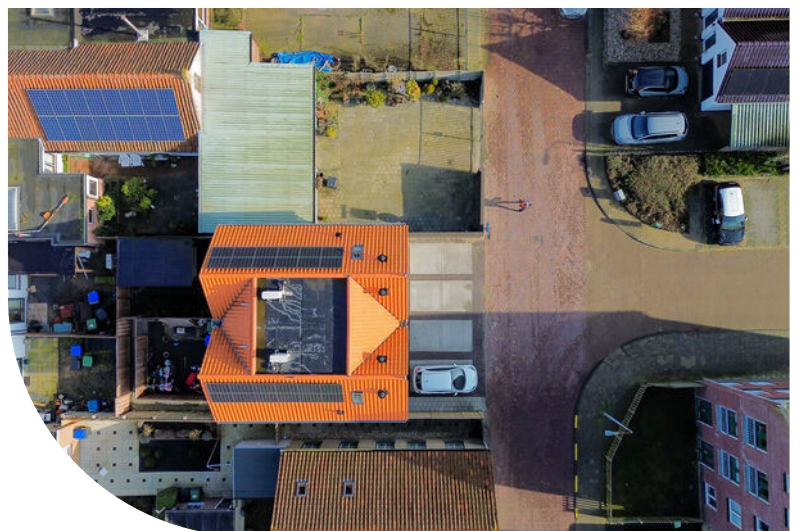
## *Tuin & berging*

# Tuin met overkapping

De woning beschikt over een heerlijke achtertuin met overkapping, een verlengstuk van je woonkamer waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Aan de overkapping grenst een praktische berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom.

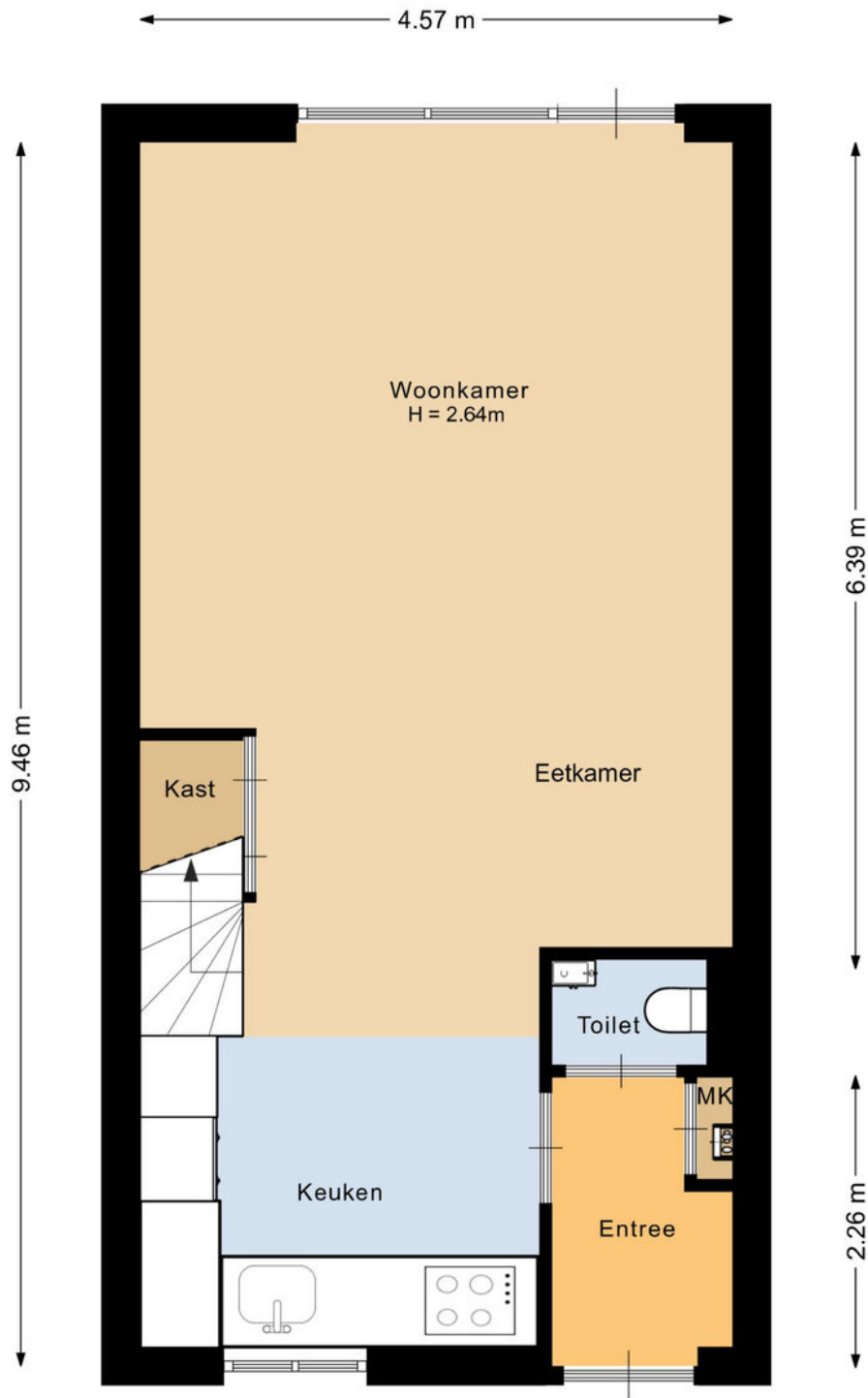
### **Bijzonderheden:**

- Oplevering in overleg
- Bouwjaar 2025
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- 6 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Gelegen aan een rustige weg.



# Plattegrond

## Begane grond

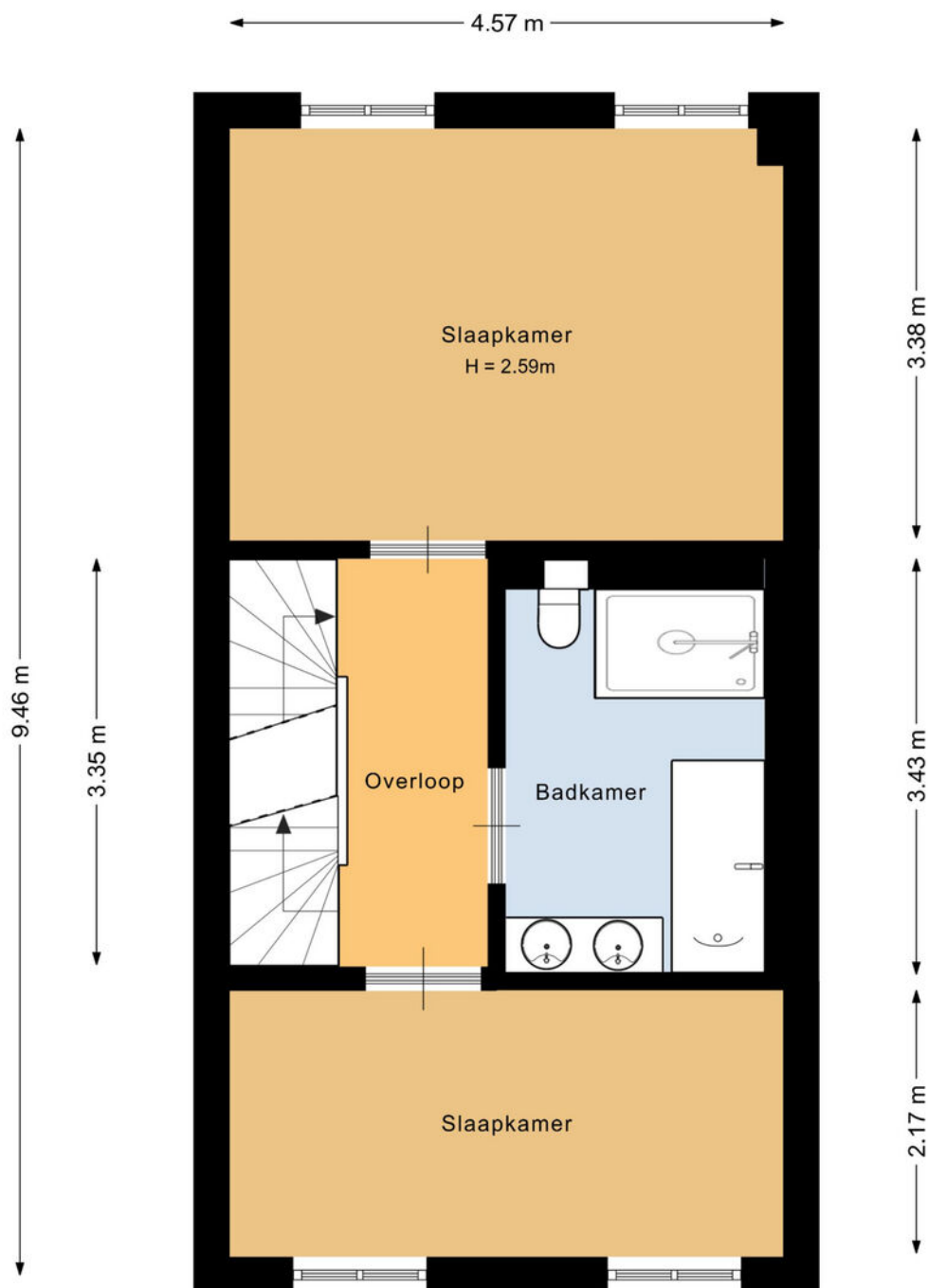


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond

## Eerste verdieping

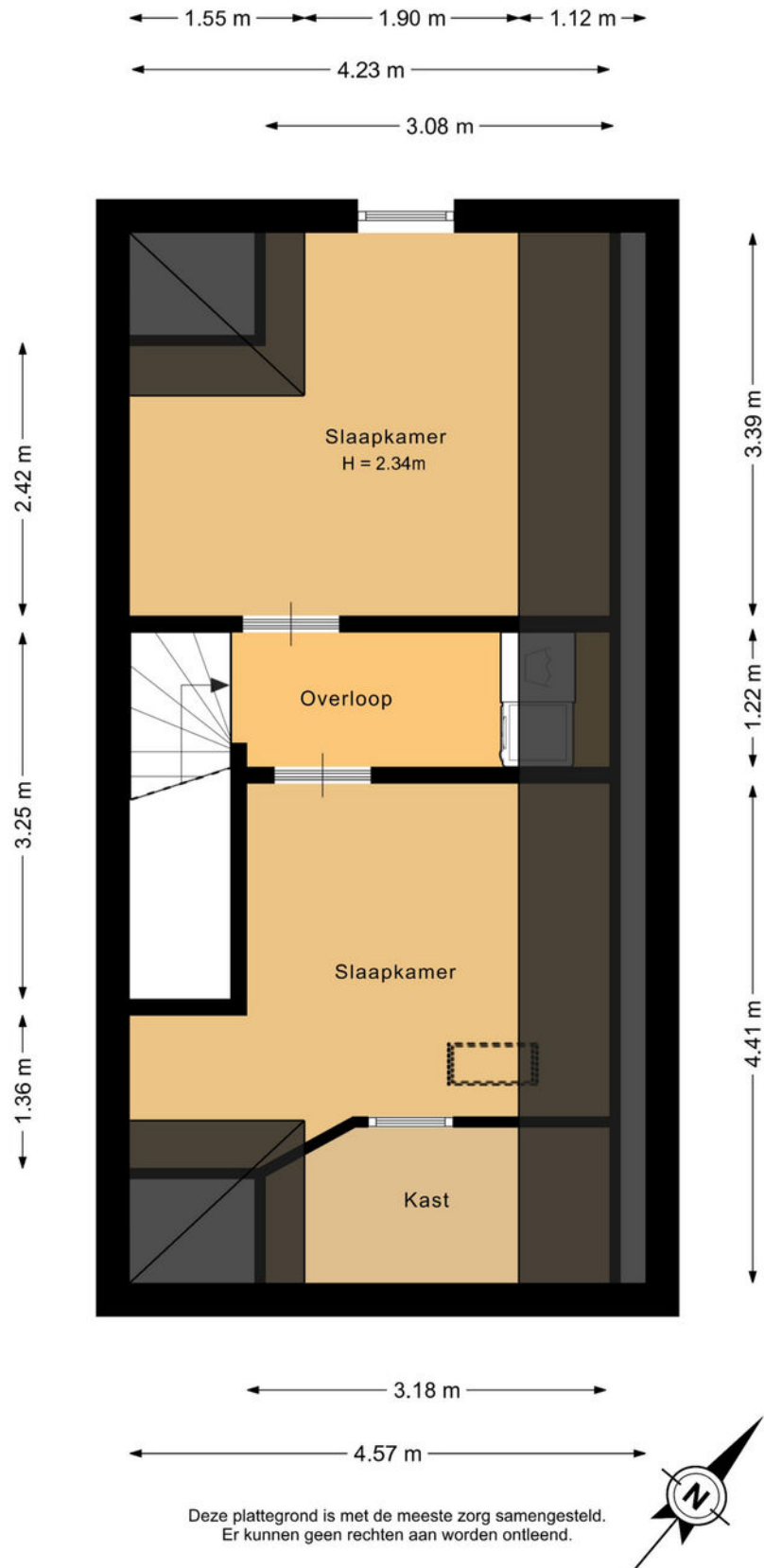


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



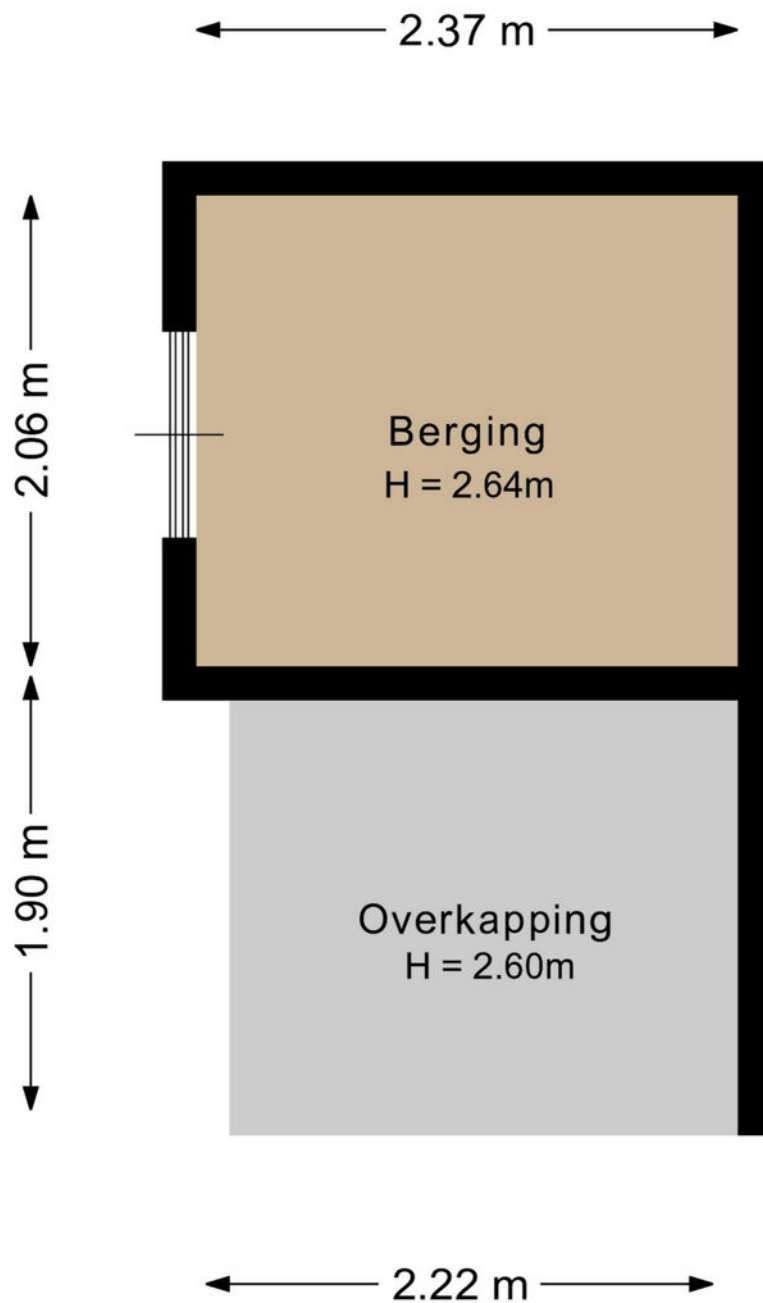
# Plattegrond

## Tweede verdieping



# Plattegrond

## Berging



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



*Kadastrale kaart*

**Sectie B / 4603 en 4601 (mandelig)**



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Stellendam

Sectie B

Perceel 4602

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026  
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.

*kadaster*



# Lijst van roerende zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Omschrijving</b>                        |               |          |              |     |
| <b>Woning - Interieur</b>                  |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren         |               |          |              | X   |
| Allesbrander                               |               |          |              | X   |
| Houtkachel                                 |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                               |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                         |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                          |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                      |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                      | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/<br>dimmers |               |          | X            |     |
| - losse (hang)lampen                       |               |          | X            |     |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten        |               |          |              |     |
| - Dubbele kledingkast slaapkamer 1         |               |          | X            |     |
| - Driedubbele tv-meubel 240cm              |               |          | X            |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |               |          |              |     |
| - gordijnrails                             | X             |          |              |     |
| - gordijnen                                | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                            |               |          |              | X   |
| - vitrages                                 | X             |          |              |     |
| - rolgordijnen                             | X             |          |              |     |
| - lamellen                                 |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                               | X             |          |              |     |
| - (losse) horren/rolhorren                 |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| -                                          |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                   |               |          |              |     |

# Lijst van roerende zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Omschrijving</b>                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X   |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          |               |          |              | X   |
| - plavuizen                         |               |          |              | X   |
| - PVC-vloer op 3 verdiepingen       | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| - TV slaapkamer                     |               |          | X            |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      |               |          |              | X   |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |
| - koelkast                          |               |          |              | X   |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               |          |              | X   |

# Lijst van roerende zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Omschrijving</b>                 |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| - Inbouwprullenbak Naber 96l        |               |          | X            |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |     |
| - fontein                           | X             |          |              |     |
| - Planchet                          | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              |     |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - ligbad                            | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool                 |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)            | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)              |               |          |              | X   |
| - wastafel                          | X             |          |              |     |

# Lijst van roerende zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Omschrijving                                                       |               |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |     |
| - planchet                                                         | X             |          |              |     |
| - toiletkast                                                       |               |          |              | X   |
| - toilet                                                           | X             |          |              |     |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |     |
| - Spiegel incl. verlichting & verwarming                           | X             |          |              |     |
| - Elektrische radiator                                             | X             |          |              |     |
|                                                                    |               |          |              |     |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                    |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |     |
| Kluis                                                              |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                   |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                                    |               |          |              | X   |
| Screens                                                            |               |          |              | X   |
| Rolluiken                                                          |               |          |              | X   |
| Zonwering buiten                                                   |               |          |              | X   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                                              |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              | X   |
|                                                                    |               |          |              | X   |

# Lijst van roerende zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Omschrijving</b>                                                   |               |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                      |               |          |              | X   |
| - boiler                                                              |               |          |              | X   |
| - geiser                                                              |               |          |              | X   |
| - Warmtepomp                                                          | X             |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     |               |          | X            |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |               |          | X            |     |
| (Broei)kas                                                            |               |          |              | X   |
| Schuttingen                                                           |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |

# Lijst van roerende zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Omschrijving               |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)      |               |          |              | X   |
| - Tuinset                  |               |          | X            |     |
| - Schuttingen              | X             |          |              |     |
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |     |
| CV: Nee                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee          |               |          |              |     |

*Kop van Goeree-Overflakkee*

# Wonen met een permanent vakantiegevoel

Het eiland Goeree-Overflakkee ligt op de grens van Zuid-Holland en Zeeland. Het behoort wel degelijk bij de provincie Zuid-Holland, maar Goeree-Overflakkee wordt vaak gezien als het noordelijkste deel van de 'Zeeuwse' eilanden. Omgeven door het water van de Noordzee, het Grevelingenmeer, het Krammer-Volkerak en het Haringvliet, ligt een grote variëteit aan landschappen: polders, duinen, gorzen, slikken en zandplaten.

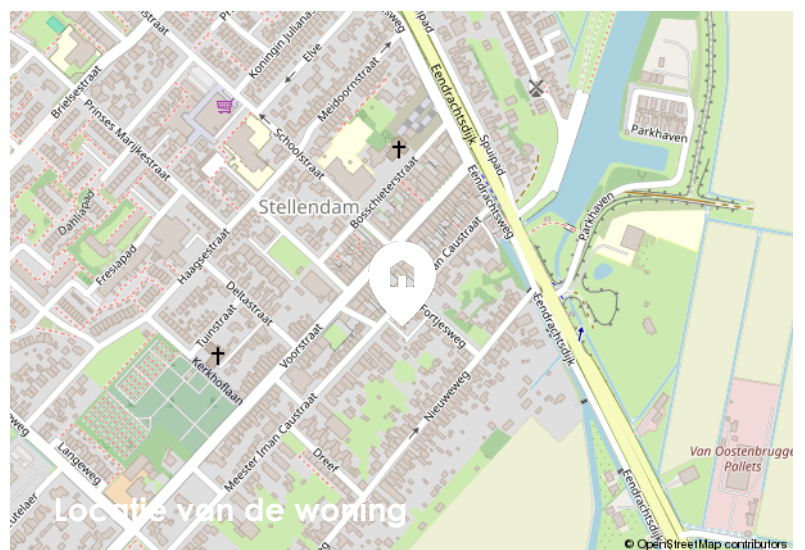
**Aan** de Grevelingendam en de Brouwersdam kan in alle rust worden gerecreëerd: zwemmen, (kite)surfen, duiken, vissen, zeilen, blokarten en powerkiten behoren tot de mogelijkheden. In Ouddorp kun je in de gezellige ring rond de dorpskerk en nabijgelegen winkelstraten uitgebreid winkelen.

Op de kop van het eiland kun je heerlijk door de brede duinen en langs de kilometerslange zandstranden fietsen en wandelen, maar ook mooie rustige natuurgebieden en de uitgestrekte polders verkennen. Goeree-Overflakkee is een ultieme woonlocatie waar je je altijd op vakantie waant. A Seal Zeehondenopvang en de visafslag te Stellendam zijn zeker een bezoekje waard. De visserij is een belangrijke bedrijfstak op de Kop van Goeree-

Overflakkee.

Goedereede is een bijzondere plaats op de Kop van Goeree. Dit historische stadje herinnert aan de belangrijke plaats die het innam tijdens de Middeleeuwen. Het was toen een belangrijke handelsplaats met stadswallen. Het stadje kenmerkt zich door de vele monumentale panden. De oude patriciershuizen, de travailje, de vroegere ambtswoning van Paus Adrianus, de oude haven en de statige domtoren zorgen ervoor dat je je terug waant in de tijd.

Goeree-Overflakkee is een prachtig en divers eiland waar je in rust en ruimte kunt wonen, op korte afstand van de Maasvlakte, Rotterdam en Breda.



*Van Rossum Makelaardij*

# Actief als geen ander!



Van Rossum Makelaardij is actief op Goeree-Overflakkee. Vanuit onze twee vestigingen presenteren wij een royaal aanbod van woningen op het prachtige Zuid-Hollandse eiland. Wij verkopen woningen, bedrijfspanden en recreatiewoningen in alle dorpskernen. En als NVM-makelaar zorgen wij dat je kunt rekenen op kwaliteit, betrouwbaarheid en deskundigheid. Zo bestaat ons team uit betrokken professionals die je helpen bij de verkoop, aankoop, taxatie en hypotheek. Kortom: alles wat er komt kijken bij de verkoop van jouw woning.

## Voordelen van een NVM-makelaar

Van Rossum Makelaardij is lid van de NVM. De grootste brancheorganisatie op het gebied van onroerend goed. Wat betekent dat voor jou? Allereerst dat je kiest voor kwaliteit en betrouwbaarheid. NVM-makelaars moeten zich houden aan de erecode van de NVM: wij mogen niet tegelijk optreden voor de koper en de

verkoper. Daarnaast volgen we verplichte cursussen en trainingen om onze kennis op peil te houden. Natuurlijk kies je voor de zekerheid van een makelaar met marktkennis.

Dankzij het NVM-keurmerk beschikt Van Rossum Makelaardij bijvoorbeeld over een gigantische database met informatie over huizen die te koop staan. Voor jou een extra garantie dat het wel goed zit met onze marktkennis.



## Liefde op het eerste gezicht

Onderzoek bevestigt wat wij bij Van Rossum Makelaardij al een tijdje wisten: het kiezen van een nieuw thuis is vaak een emotionele keuze. Een kwestie van liefde op het eerste gezicht. Daarom is de styling en de omgeving van de woning zo belangrijk. Maar dan moet de sfeer natuurlijk wel van de foto's spatten! Want steeds meer kopers kijken eerst in de online-etalages van makelaars.



## Perfekte presentatie tot in detail

Al die online inspanningen hebben natuurlijk pas echt effect als jouw woning tiptop in orde is. En daarom werkt Van Rossum Makelaardij samen met AV2 Wooncoaches. Met nuttige stylingtips en pakkende promotie helpen zij om de verkoop te versnellen. Je ziet het: wij hebben alles in huis voor een succesvolle verkoop.





Middelharnis  
Doetfinchemsestraat 3  
Ouddorp  
Raadhuisstraat 10  
[vrmakelaardij.nl](http://vrmakelaardij.nl)  
0187 48 63 43

*Actief als  
geen ander!*



NVM Register Makelaar  
& NVM-taxateur