



MIDDELWEG 25 B

3281 KH NUMANSDORP



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 10

1ste verdieping 13

Tuin 15

Plattegronden 17

Lijst van zaken 19

Extra informatie 24

Onze dienstverlening 26

OVER DEZE WONING

Onder architect gebouwde villa tussen dorp en polder in Numansdorp.

Voorzien van maar liefst 46 zonnepanelen!

Sfeervol familiehuis, veel lichtinval, dubbele bewoning, nabij veel voorzieningen in een fijne woonwijk én toch veel ruimte rondom de woning. Enkele begrippen die deze waanzinnige onder architect gebouwde villa beschrijft! We nodigen u graag uit voor een rondleiding zodat u zelf de nette afwerking, de ruimte en de fijne sfeer van de woning kunt ervaren.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.999.900,-	AANTAL KAMERS:	12
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	8
BOUWJAAR:	2005	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	475 M ²	TUINLIGGING:	Tuin rondom
PERCELOPPERVLAKTE:	2154 M ²	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	2430 M ³		

MEER INFORMATIE

De entree geeft direct een waanzinnige indruk en hier ervaart u meteen de sfeer van deze prachtige villa. Door de imposante vide verkrijgt deze ruimte heel veel daglicht. De woning is voorzien van stenenvloer met vloerverwarming, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond is voorzien van spotjes. Tevens is er in de woning een audiosysteem aanwezig welke aangesloten kan worden op bijvoorbeeld Sonos. Door de gehele woning heen is een aircosysteem geplaatst. Zo beschikt de eetkamer, woonkamer en alle slaapkamers over airco.

De riante ontvangsthal geeft toegang tot alle ruimtes op de begane grond en verdiepingen. Het kantoor grenst aan de voorzijde van de hal en is van flink formaat. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van luxe inbouwkasten. Deze ruimte is niet voorzien van vloerverwarming maar een radiator met slimme thermostaat.





EXTRA INFORMATIE

Woonkamer, zitkamer en eetkamer

U kunt hier gebruik maken van een automatische gordijnen systeem en een sfeervolle gashaard. Het is mogelijk om de woonkamer en de zitkamer te scheiden met een schuifdeur. Vanuit de zitkamer bereiken we de ruime eetkamer grenzend aan de keuken. Overigens is de keuken ook vanuit de woonkamer te bereiken.

De eetkamer is voorzien van enkele vaste kasten en een tweede gashaard. De ramen zijn sfeervol bedekt met shutters. Vanuit de zitkamer en de eetkamer bereikt u de tuin middels een schuifpui met vliegen hor.

Keuken

De keuken is half open omdat deze ook af te sluiten is. De keuken is mooi in verhouding met de andere ruimtes. De strakke hoogglans witte keuken is van alle gemakken voorzien en zeer netjes. U kunt hier o.a. gebruik maken van hoogdruk stoomoven, vaatwasser, oven, oven-magnetron, Quooker, warmhoudlade, koel- en vriescombinatie, afzuigingkap, 5 pits gastoestel en uiteraard veel opbergruimte. (Siemetic keuken met Miele apparatuur)

Slaapkamers en badkamer begane grond

Vanuit de eetkamer bereikt u de tweede hal welke toegang geeft tot de twee zeer ruim bemeten slaapkamers, badkamer 1 en bijkeuken. Via de bijkeuken is ook de ontvangsthal weer te bereiken.

Eén slaapkamer beschikt over een badkamer en suite. Dit is de grootste slaapkamer van de twee. Wel is er een praktische deur vanuit de badkamer gemaakt zodat ook via de tweede slaapkamer de badkamer gemakkelijk te betreden is. De badkamer is zeer ruim en van alle gemakken voorzien. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, luxe stoom- en regendouche met massagefunctie, toilet, urinoir, groot ligbad en dubbele wastafel. De ramen zijn voorzien van vlieghorren.

EXTRA INFORMATIE

Bijkeuken

De bijkeuken is praktisch ingericht. Hier is een keukenblok met wastafel gesitueerd en een ruime vaste kast waar een dubbele wasmachine aansluiting en de waterontharder is gesitueerd. Ideaal is hier ook de was storkoker die op de eerste verdieping begint. Uw kinderen kunnen dan de was via de storkoker in de wasmachine gooien. Vanuit deze ruimte is tevens de garage te bereiken.

Bijzonderheden:

- Voorzien van 46 zonnepanelen
- Dubbele bewoning aanwezig;
- De dak overstekken zorgen voor schaduw in woning;
- Veel natuurlijk lichtinval;
- Voorzien van aircosysteem door de gehele woning;
- Drie badkamers & 8 slaapkamers;
- Voorzien van alarmsysteem;
- Oplevering in overleg.





Garage en bijgebouw/tuinkamer

De aangebouwde garage is waanzinnig ruim. In de garage kunnen maar liefst 5 auto's parkeren. Verder is de garage netjes en voorzien van verwarming en een elektrische garagedeur.

De ruimte achter de garage kan verschillende functies bedienen. Door de corridor tussen deze ruimtes kunnen de ruimtes ook afgesloten maar ook verbonden worden met elkaar. Deze ruimte kan gebruik worden als extra garage, werkruimte aan huis, hobbyruimte en bijvoorbeeld tuinkamer. Verder is deze ruimte voorzien van een toilet, verwarming en wateraansluiting.

De garage en het bijgebouw is voorzien van een aparte CV (2012) en meterkast.

Buitenruimte

De buitenruimte is uiteraard ook goed in verhouding met de ruimte van de woning. De woning staat mooi op het midden van de kavel waardoor er ook veel ruimte is aan de voorzijde van de woning. Ideaal wanneer u veel gasten op bezoek heeft of zelf veel ruimte nodig heeft voor extra voertuigen. Verder is de tuin onder architectuur aangelegd en ook hier is het heerlijk vertoeven voor u, uw familie en vrienden.

Locatie

De locatie is ideaal voor gezinnen. De woning staat aan de rand van het dorp maar alle voorzieningen zijn prima met fiets of loopafstand te bereiken. De ruimte in én om de woning heen maar toch in een fijne woonwijk. Verder is Numansdorp een fijn dorp om te wonen. Alle voorzieningen in en rondom het dorp en u bereikt zo de snelweg A29. Natuur is hier ook volop te vinden rondom het Hollandsche Diep dat op loopafstand van de woning te vinden is.



BEGANE GROND









VERDIEPING

Deze verdieping geeft maar liefst ruimte aan 6 slaapkamers en twee badkamers. Wat uniek is aan deze woning is dat deze verdieping over een tweede bewoningsmogelijkheid beschikt. De verdieping beschikt namelijk over een woonkamer met keuken, aangrenzende slaapkamer en badkamer.

Dubbele bewoning

De keuken is voorzien van een koelkast, elektrische kookplaat en wastafel. Vanuit de riant bemeeten zitkamer bereikt u beide terrassen. Terras 1 is gelegen op het oosten voor het ochtend zonnetje en de tweede terras is gelegen op het zuiden waar u de overdag kunt genieten van de zon.

Via de zitkamer bereikt u de slaapkamer met badkamer en suite welke voorzien is van douche, toilet en wastafel.

Slaapkamers

De slaapkamers zijn allen ruim bemeeten en voorzien van airco en wastafel. Verder allen netjes afgewerkt en voldoende raampartijen waardoor het allemaal lichte kamers zijn. De tweede badkamer op deze verdieping is voorzien van een dubbele wastafel en een dubbele douche. Het toilet is separaat op deze verdieping te vinden.



DE TUIN

De buitenruimte is uiteraard ook goed in verhouding met de ruimte van de woning.

De woning staat mooi op het midden van de kavel waardoor er ook veel ruimte is aan de voorzijde van de woning.

Ideaal wanneer u veel gasten op bezoek heeft of zelf veel ruimte nodig heeft voor extra voertuigen.

Verder is de tuin onder architectuur aangelegd en ook hier is het heerlijk vertoeven voor u, uw familie en vrienden.





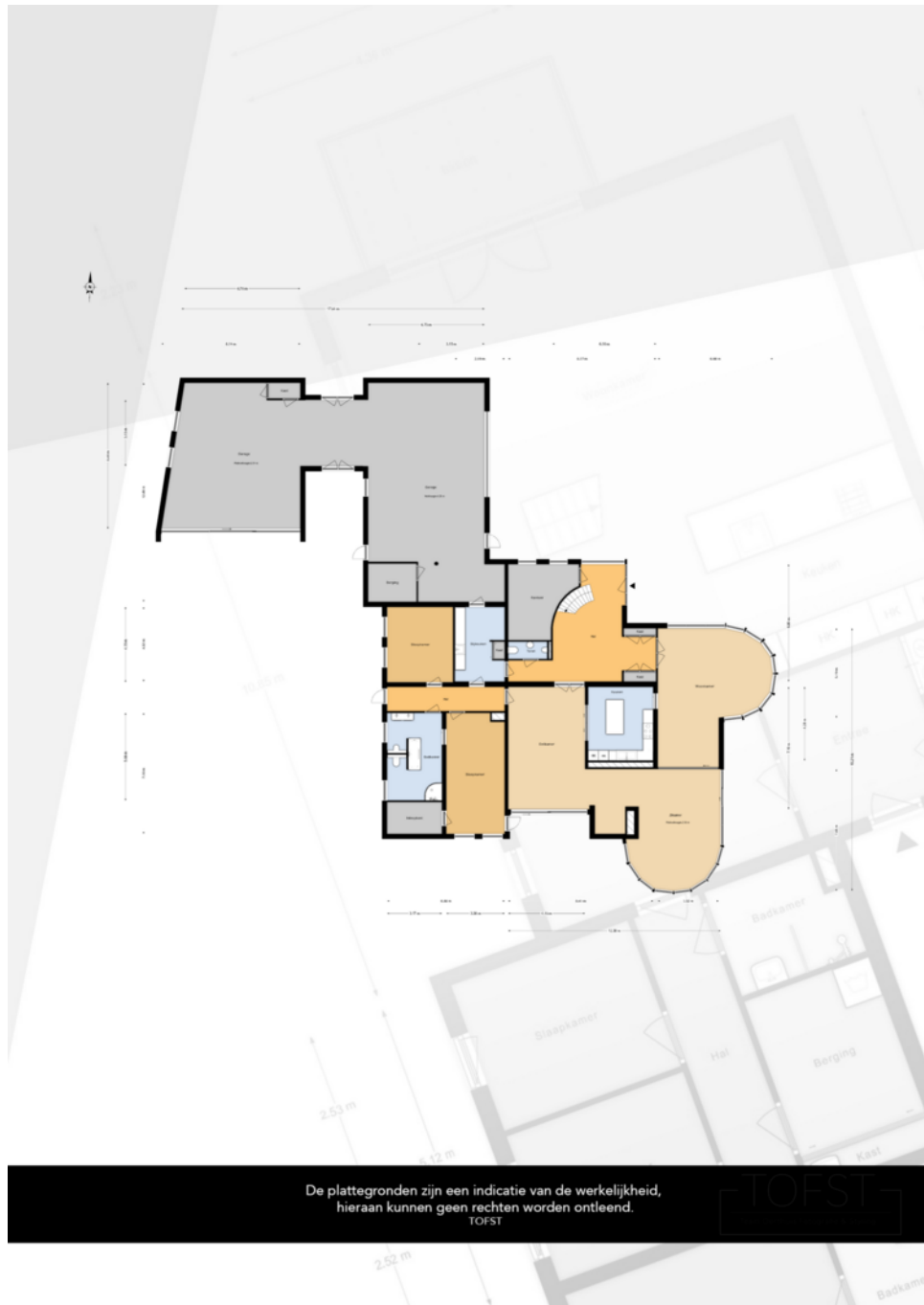
PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



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 boven eettafel	X				-				X
-				X					
					Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- DeurenKast in tussenstuk (bruin) + witte kasten eetkamer	X				- parketvloer				X
- Open kast (bruin)		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				- magnetron	X			
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer	X			
- schilderij ophangstelsel	X				- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	- Warmhoudlade	X			
-				X	- Hogedruk stoomoven	X			
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- Losse bruine kast		X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)	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 - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne	X			
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis			X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
(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				- Luchtbehandelingssysteem	X			
Screens				X	- Beveiliging Camera's	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					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

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

- Poort elektrisch

X

-

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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.NL

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

