



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	06
Eerste verdieping	10
Tuin	13
Garage	15
Plattegronden	17
Lijst van zaken	21
Extra informatie	26
Onze dienstverlening	28
Aantekeningen	30

---

# OVER DEZE WONING

Welkom bij deze sfeervolle en onder architectuur gebouwde villa, gelegen in een rustige en groene woonwijk aan de rand van Numansdorp met uitzicht op de polders. Dit prachtige familiehuis combineert comfort, duurzaamheid en ruimte met een doordacht ontwerp dat aan al uw woonwensen voldoet. Met maar liefst 46 zonnepanelen, 3 badkamers, 8 slaapkamers en een mogelijkheid tot dubbele bewoning biedt deze woning niet alleen praktische voordelen, maar ook een uniek thuis. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging om zelf de nette afwerking, de ruimte en mogelijkheden voor u te ervaren.

Numansdorp is een van de meest geliefde dorpen in de Hoeksche Waard, dankzij de perfecte combinatie van rust, natuur en goede voorzieningen. U vindt hier een sfeervol dorpscentrum met diverse winkels en horecagelegenheden, uitstekende scholen en snelle verbindingen naar de A29. Ook de omliggende polder zorgt voor een heerlijk buitenleven.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.895.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	12
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	8
BOUWJAAR:	2005	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	475 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	RANDOM
PERCELOPPERVLAKTE:	2154 M <sup>2</sup>	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	2430 M <sup>3</sup>		

# BEGANE GROND

Bij binnenkomst ervaart u direct de grandeur en warme sfeer van deze villa. De royale entreehal met een imposante vide brengt veel daglicht binnen. De ruimte is afgewerkt met een natuurstenen vloer voorzien van vloerverwarming, nette spachtelputzwanden en inbouwspots. De woning beschikt bovendien over een geïntegreerd audiosysteem en een volledig geïntegreerd aircosysteem, aanwezig in elke kamer.

De hal biedt toegang tot alle ruimtes op de begane grond. Aan de voorzijde vindt u het ruime kantoor, compleet met luxe inbouwkasten, vloerbedekking en een radiator met een slimme thermostaat.

De speels ontworpen woonkamer en zitkamer worden gekenmerkt door hun ronde vormen en grote raampartijen, die voor veel lichtinval zorgen. Een gashaard en een automatisch gordijnsysteem verhogen het comfort. De zitkamer is met een schuifdeur te scheiden van de woonkamer.

De aangrenzende eetkamer, bereikbaar vanuit de zitkamer en de woonkamer, heeft vaste kasten, een tweede gashaard en sfeervolle shutters. Via een schuifpui met hor heeft u toegang tot de tuin.













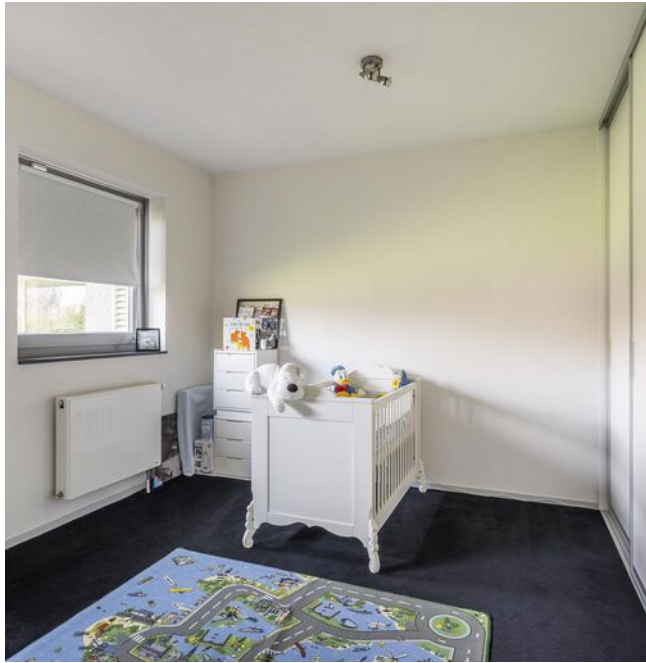
## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping biedt ruimte aan maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers en een extra woonunit. De extra woonunit kan gebruikt worden als zorgwoning voor ouders of juist voor oudere kinderen die nog geen eigen woning hebben.

Dubbele bewoning mogelijk:

De woonunit beschikt over een eigen keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Twee terrassen bieden zon op zowel het oosten als het zuiden. Dit maakt de verdieping ideaal voor dubbele bewoning of als gastenverblijf.

De overige slaapkamers zijn licht en ruim, allemaal voorzien van airconditioning en een wastafel. De tweede badkamer heeft een dubbele wastafel en douche. Het toilet is apart.





## DE TUIN

De woning staat centraal op een ruim perceel, met een fraaie onder architectuur aangelegde tuin. Dit biedt volop privacy en ruimte om te genieten met familie en vrienden.





## DE GARAGE

De aangebouwde garage biedt ruimte aan 4 auto's en is voorzien van verwarming en een elektrische deur. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele ruimte, ideaal als extra garage, werkruimte of tuinkamer. Deze ruimte heeft een eigen c.v.-installatie (Nefit combiketel, bouwjaar 2012), wateraansluiting en een toilet.

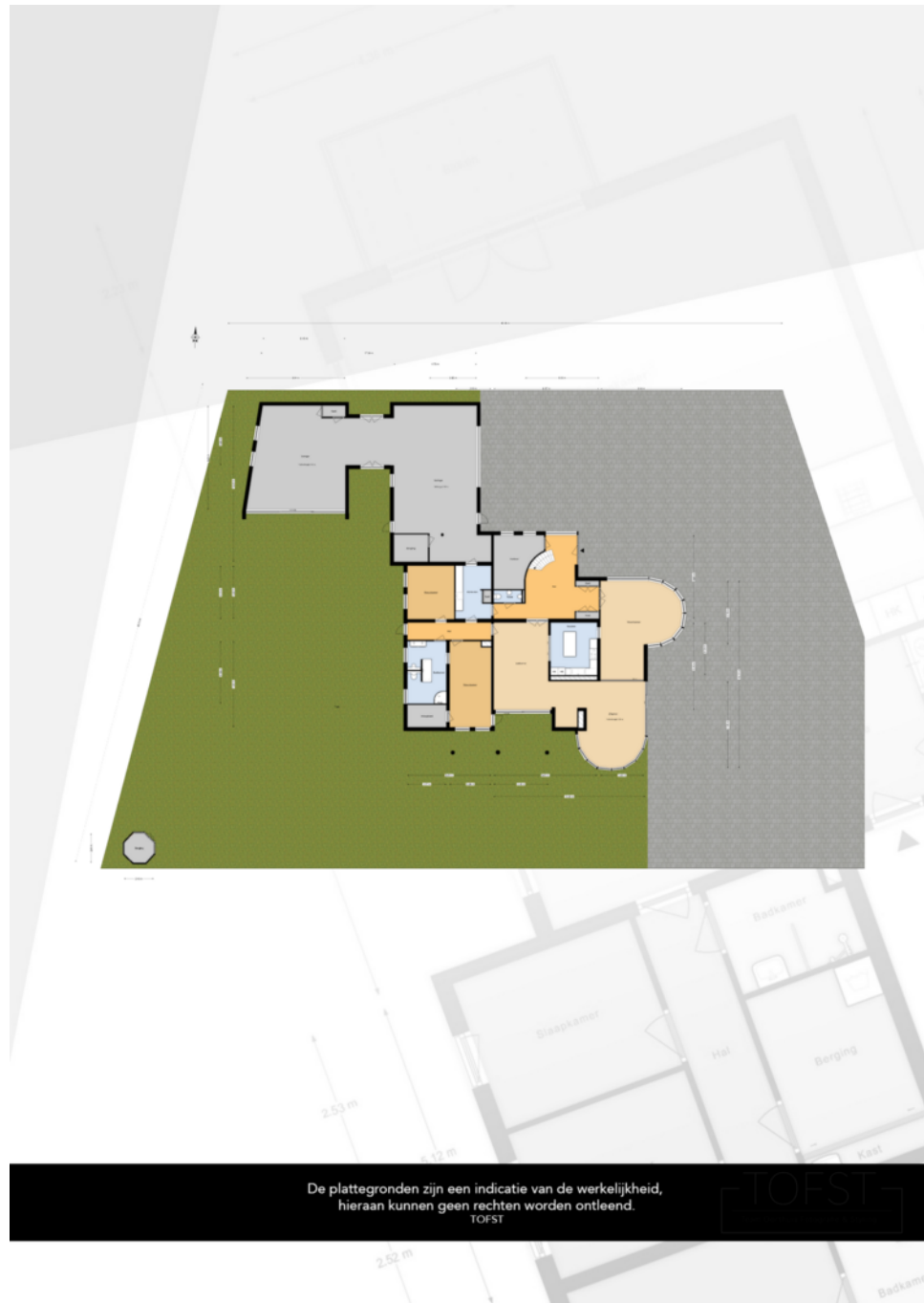






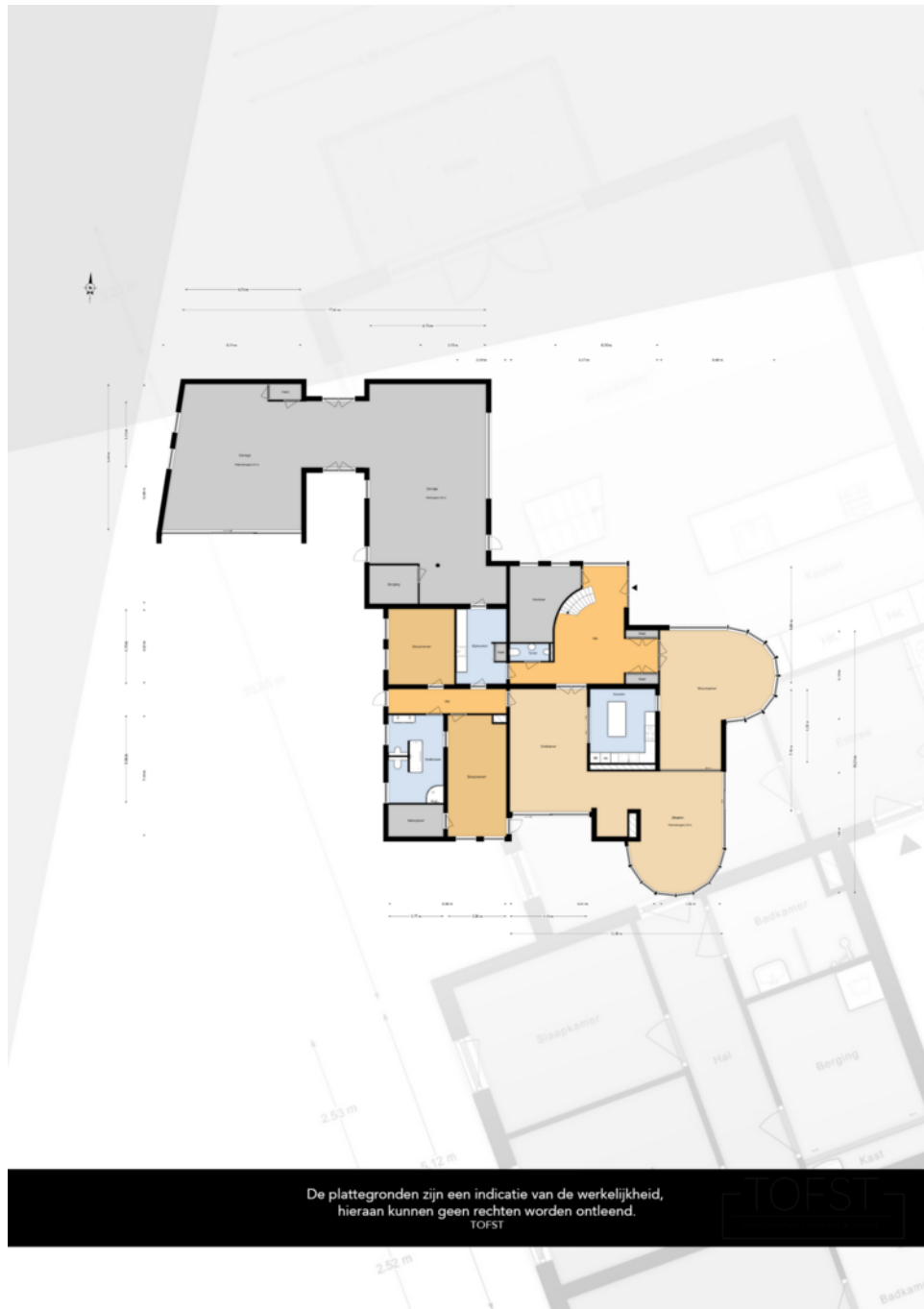
# PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



# PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



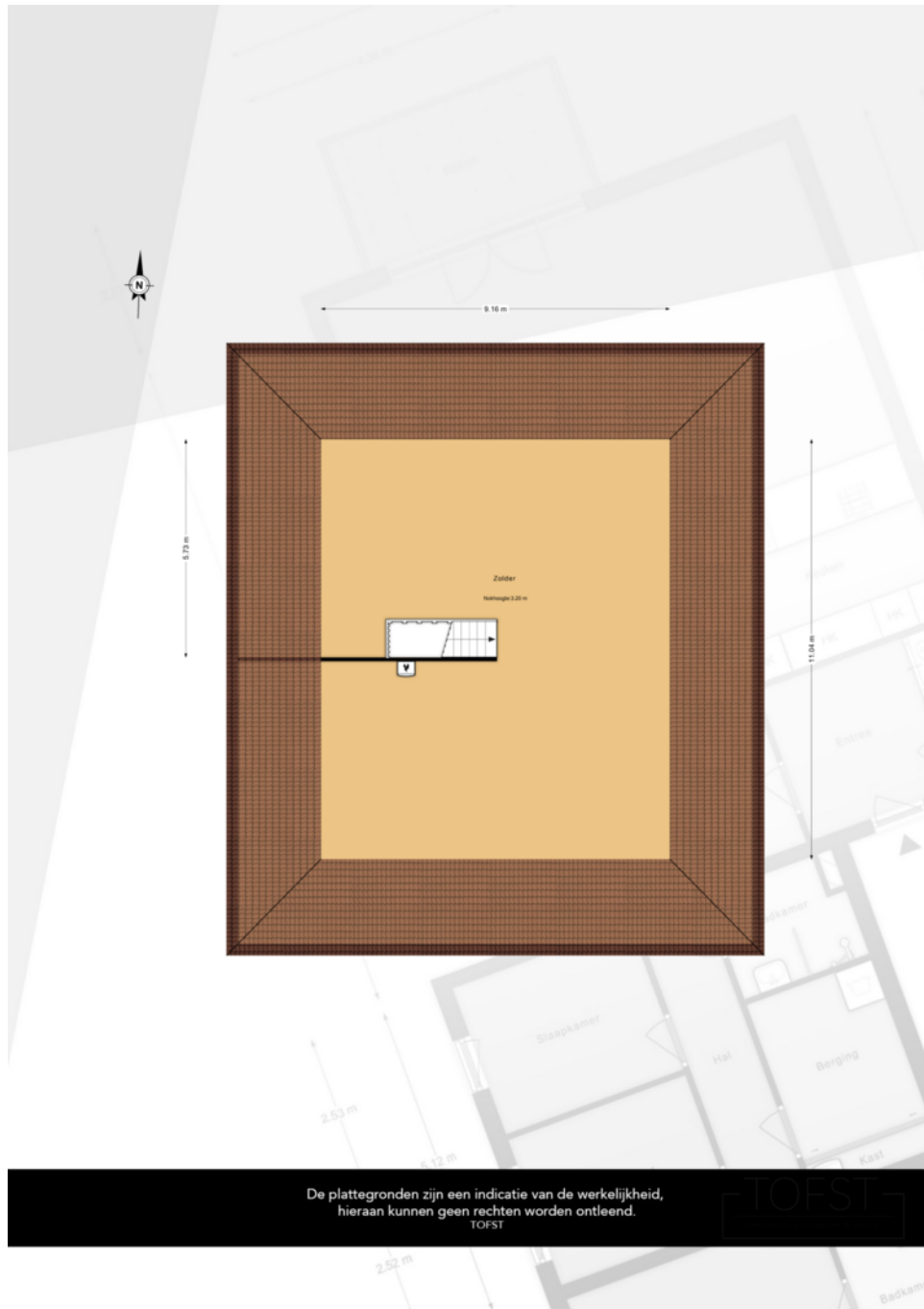
# PLATTEGRONDEN

## EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGRONDEN

TWEEDE VERDIEPING



# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>									
(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			
<b>Woning - Keuken</b>					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/schermb)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)	X			
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- 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	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/</b>				
-				X	<b>energiebesparing</b>				
					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	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				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.

# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

A series of 20 horizontal lines for writing.

# 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)

