DYNAMIS EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

Burg de Zeeuwstraat 44

3281 AJ NUMANSDORP

ROY EHBEL

MAKELAAR RM-RT

R.EHBEL@OOMS.COM
06-53384191

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.

ROY EHBEL

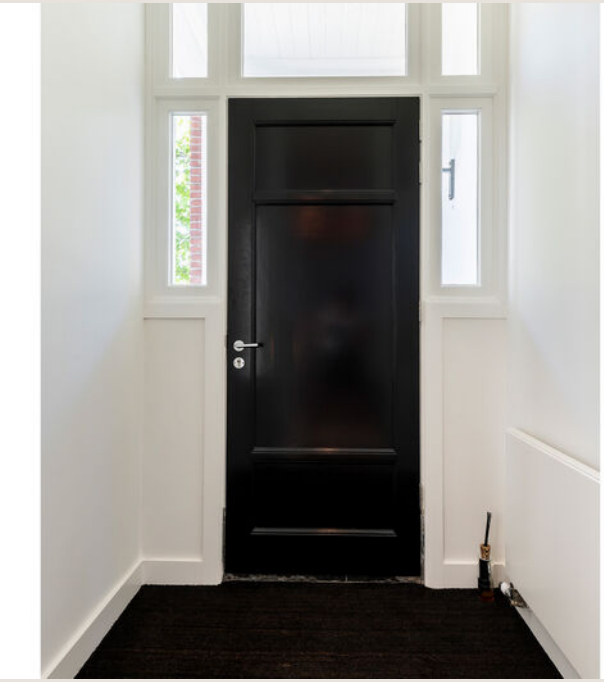
Inhoudsopgave

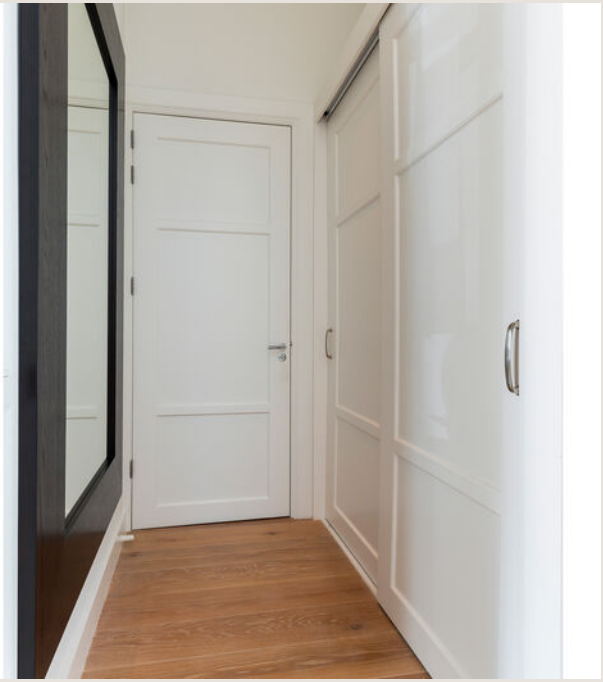
De woning	04
Begane grond	08
Verdieping	14
Tuin	16
Plattegronden	18
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

Over deze woning

Magnifiek landhuis nabij het centrum van Numansdorp met uitstekende mantelzorg- en thuiswerk mogelijkheden.

Superlatieven schieten tekort om dit magnifieke landhuis met dubbele vrijstaande garage in woorden te omvatten. Gesitueerd op een praktische locatie, met zuidwest ligging, direct bij de dorpse voorzieningen van Numansdorp op eigen grond.





Kenmerken

VRAAGPRIJS:	€ 1.950.000 k.k.
SOORT WONING:	LANDHUIS
BOUWJAAR (oorspronkelijk):	1927
WOONOPPERVLAKTE:	449 M²
PERCEELOPPERVLAKTE:	1255 M²
AANTAL SLAAPKAMERS:	8
AANTAL WOONLAGEN:	3
TUINLIGGING:	N/O/Z/W
WIJK:	Numansdorp Centrum
ENERGIELABEL:	B
BIJZONDERHEDEN:	uitstekende mantelzorg- en thuiswerk mogelijkheden

Meer informatie

Een landhuis met ultieme privacy, uitzonderlijk veel woonoppervlak (449 m²) en comfort. Geheel in stijl en onder architectuur afgebouwd en ingericht met enkel gebruik van hoogwaardige luxe materialen en interieurbouw van de buitencategorie. Met exclusieve daklijnen, knipvoegen, bordestrappen, dakkapellen met sierlijsten en meer...

Extra informatie

Een fantastische plek om te wonen, met aansluiting op het landelijke, doch zeer strategische locatie. In het hart van -Numansdorp op amper 22 km van Rotterdam, 74 km van Antwerpen, 90 km van Amsterdam Schiphol en slechts 55 km van Den Haag.

Vaar vanuit de haven in Numansdorp het Hollands Diep op richting Nationaal Park De Biesbosch, Willemstad of Goeree Overflakkee. Of via het Haringvliet naar één van de andere Zuid-Hollandse eilanden.

Begane grond

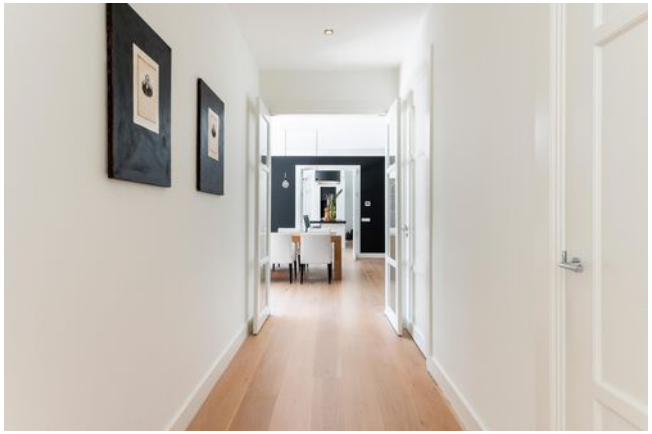
We lopen richting de voordeur en passeren de robuuste stenen toegangspoort met elektrisch smeedijzeren hek. Als een deken valt de rust over je heen en op de grond ligt fraaie bestrating. Wat direct in het oog springt zijn de prachtige dakvormen met overstek van het antraciet pannen dak. Langs de woning door kijkend naar de imposante diepte, de natuurstenen bordestrap van de overdekte entree. Door de entree met vestibule komen we in de royale ontvangsthal waarbij duidelijk is te zien dat er veel zorg is besteed aan het houtwerk van de hoge deuren, garderobekast en de charmante trapopgang. Prachtig 2 cm eiken houten vloerafwerking (door de gehele woning) waarbij de hal ruimte biedt aan het gastentoilet en de garderobe.

Vanuit de hal komen we door de dubbele deuren in de zitkamer aan de voorzijde met openslaande deuren naar het buitenterras en prachtig zicht over de tuin. Een gezellige en lichte ruimte met aan de linkerzijde de indrukwekkende strakke schouw met open haard. Een strak stucwerk plafond met veel hoogte (3.24 mtr.), L-vormig met een erker, een TV-hoek, een prachtig vertrek!

Begane grond vervolg

Voorts bereiken we vanuit de hal het nieuwe gedeelte met aan de linkerzijde de maatwerk woonkeuken waarin de symmetrie direct is te herkennen. De zéér ruimtelijke hoogte beleving (ruim 6 meter!) is een echte eyecatcher. Mooi ruim van opzet met eiland, alle inbouwapparatuur (waaronder een Vikingfornuis met 6 gaspitten, grill en een dubbele oven), veel werkruimte en toegang tot het terras. Een fijne plek waar in alle rust de dag kan worden doorgesproken. Dit centrale punt in de woning biedt plaats aan maar liefst 6-8 zitplaatsen. Een fraai en sfeervol element is de strakke open haard. Aansluitend vinden we toegang tot de tweede keuken met hoekopstelling, spoelbak en twee klimaatkasten.

Aangrenzend aan de woonkeuken kom je via dubbele glasdeuren in de diningroom met maatwerkkasten met glas. Met familie of vrienden heerlijk uitgebreid dineren onder het genot van een goed glas wijn. Bij de gashaard en met zicht op de binnentuin.



Lopend vanuit de diningroom komen we door de gang met separaat toilet en wasruimte (met de aansluitingen voor de wasmachine, droger en keukenblok) in de hal. Deze hal biedt toegang aan de diverse vertrekken. Kwaliteit, luxe en smaakvolle afwerking zijn ook hier sleutelwoorden. In een mooie ruimte welke thans de functie van fitnessruimte bekleed, kunt u heerlijk sporten en tegelijk genieten van de mooie buitenruimte.

De master bedroom met maatwerkkasten heeft tuinzicht, dubbel openslaande tuindeuren en twee design wandairco's. Bijzonder zijn de verbonden kledingkamer en en-suite de badkamer, welke is ingericht met een ligbad, doucheruimte, toilet en een dubbele wastafel.

LACHAPELLE LOST + FOUND

VERDIEPING

De afzonderlijke verdiepingen zijn via twee imposante trappen met lopers te benaderen. Centraal op de verdieping van het oorspronkelijke deel vinden we de overloop met vide en toegang tot de verschillende vertrekken. Op deze verdieping drie slaapkamers en een badkamer welke is ingericht met een ligbad, dubbele wastafel, doucheruimte en een toilet. Er zijn 2 balkons met dubbele deuren.

Op de achterverdieping vind je in totaal vier kamers. De eerste kamer heeft aan weerszijden een dakkapel, ruimtelijke beleving en dubbel openslaande deuren naar de tweede ruimte. Ook hier vinden we een dakkapel, een ruimtelijk plafond met de balken in het zicht en maatwerkkasten over de volle lengte. In nagenoeg alle ruimten zitten in de vloer stopcontacten en internet aansluitingen. De derde kamer met maatwerkkasten over de gehele lengte, dakkapel, kopgevelramen en in de 4e kamer over twee wanden kledingkasten. Voorts een toiletruimte, 2 ruimtes waar zich de CV-opstellingen bevinden.

ZOLDER
Bereikbaar door middel van een vaste trapopgang op de overloop, ingedeeld als één ruimte met een dakraam.

DE TUIN

De tuin en het terrein rondom het huis is met zorg en klasse aangelegd. Uiterst comfortabel is het prachtige royale terras met zonnige ligging. Je waant je in het buitenland met desgewenst de gehele dag zon of schaduw. De geluidsinstallatie in de tuin maakt het af en zorgt voor heerlijke muziek op de achtergrond. Kortom, volop genieten van het buitenleven. Van alle gemakken voorzien, waaronder: 4 waterkranen, 13 stopcontacten, sproei installatie rondom 4 secties, radio en tv aansluitingen, 16 grondspots, 10 hanglampen allemaal op sensor etc.

GARAGE
Dubbele garage van bijna 50 m2 met bergzolder, elektrische deuren en geheel geïsoleerd. Als vanzelfsprekend heeft het perceel meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.

Plattegronden

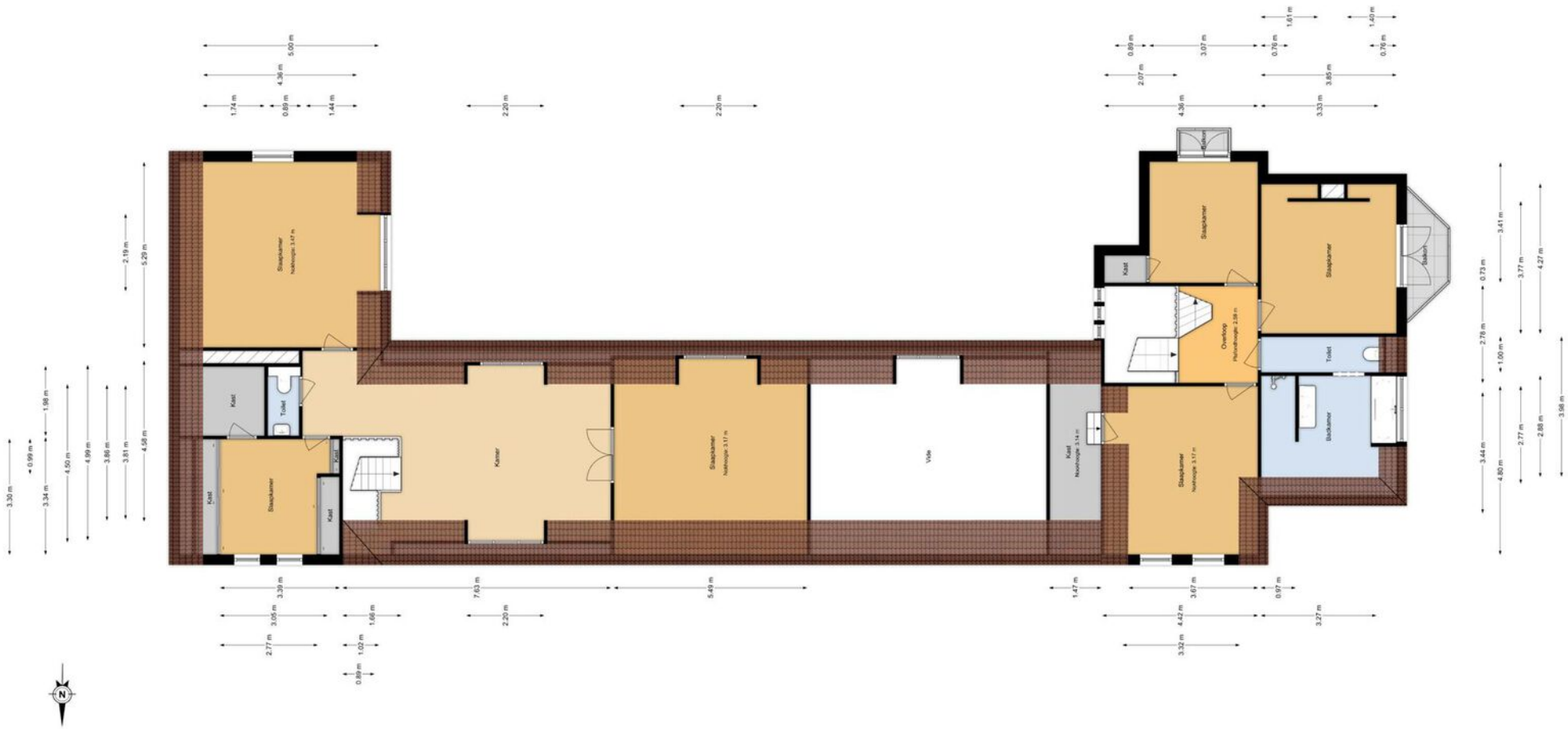
Begane grond inclusief tuin

Plattegronden

Begane grond

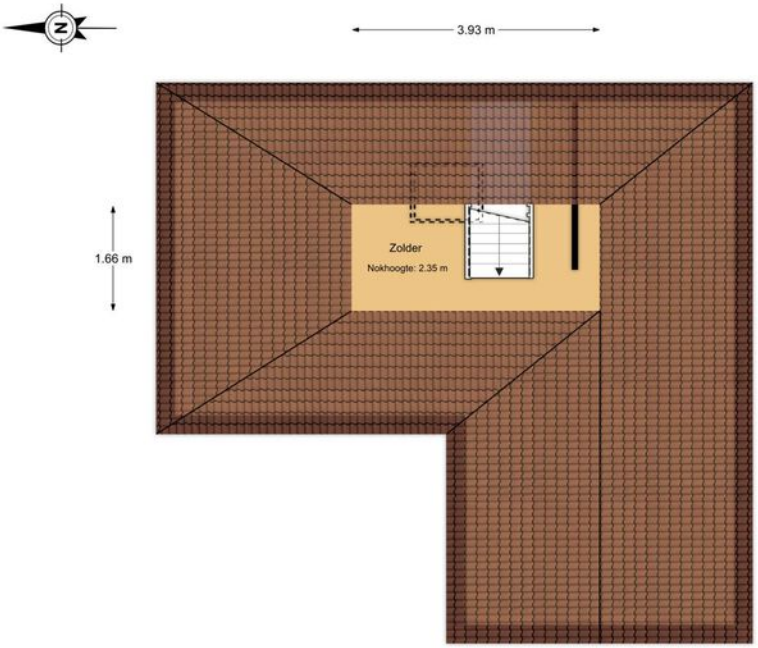
Plattegronden

Verdieping



Plattegronden

Zolder



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 voelsprieten 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

PLAN EEN BEZICHTIGING

UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS

VLIETKADE 1

3262 JN OUD-BEIJERLAND

0186-619300

HOEKSCHEWAARD@OOMS.NL

OOMS.COM/EXCLUSIEF

Ooms.com Makelaars