



ISAAC DA COSTASTRAAT 81

3245 RN SOMMELSDIJK



Directeur, NVM Makelaar

---

[h.kok@ooms.com](mailto:h.kok@ooms.com)

06 - 53 577 220

---

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.

— MAKELAAR





# INHOUDSOPGAVE

---

De woning	04
Onderhuis	06
Begane grond	10
1ste verdieping	15
Tuin	18
Extra informatie	21
Plattegronden	22
Lijst van zaken	26
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

---

## OVER DEZE WONING

Wonen in het groen en aan het water. Dat geldt voor deze royale vrijstaande villa met ruime inpandige garage, een heerlijk, zonnig dakterras, wijnkelder, 6 slaap-/werkkamers en een fraaie tuin volop privacy. U woont hier op loopafstand van de gezellige winkeltjes en restaurants op D'n Diek. Ook het Haringvliet, het Grevelingenmeer en de stranden in Ouddorp zijn op korte afstand.







## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 897.500 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2005	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	203 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	457 M <sup>2</sup>	WIJK:	-
INHOUD:	1052 M <sup>3</sup>	ENERGIELABEL:	B

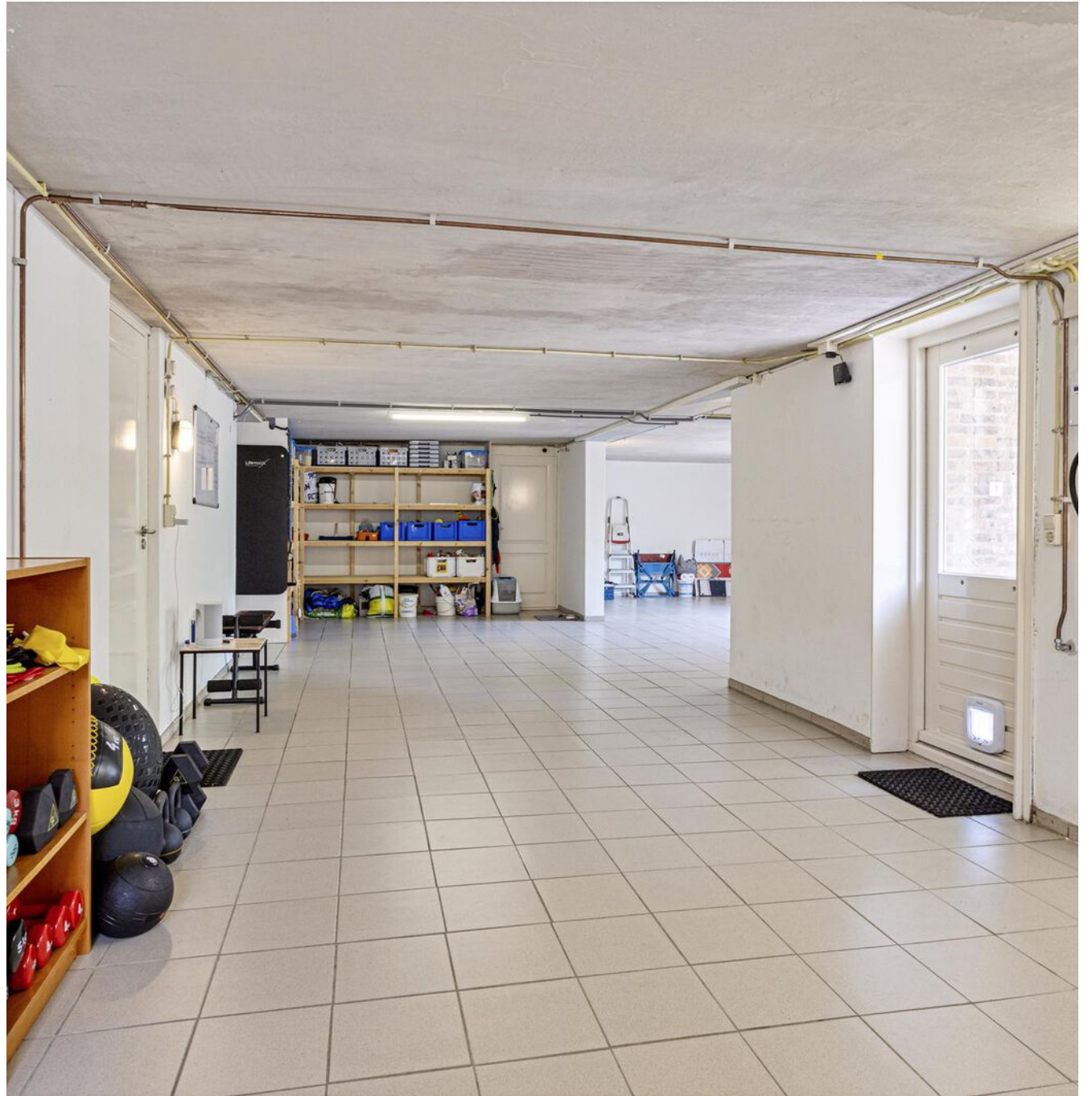


# ONDERHUIS

Alhier een koele ruimte welke door de huidige eigenaar als wijnkelder wordt gebruikt. Daarnaast is er hier een was-/strijkruimte (15 m<sup>2</sup>), een kantoorruimte (15 m<sup>2</sup>) en een grote garage waar twee auto's kunnen staan met een elektrische toegangsdeur. De ruimte is behalve als garage, ook bijzonder geschikt als hobby- of fitnessruimte.



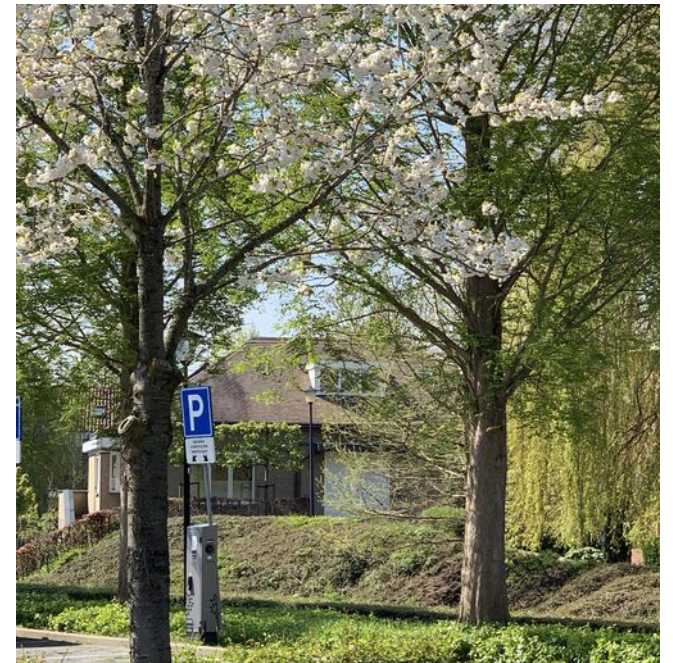














# BEGANE GROND

U komt in de woning via de eigen oprit met elektrisch hek en de in het onderhuis gelegen royale garage met elektrische deur of via de voorzijde van de woning. Op de begane grond bevinden zich een ruime entreehal met een vide naar de verdieping, het toilet met wandcloset en waskom op plateau en een garderobekast. Verder vinden we op deze woonlaag een L-vormige woonkamer met veel lichtinval, PVC vloer met vloerverwarming als bijverwarming, een gashaard en een groot dakterras van ca. 21 m<sup>2</sup> welke bereikbaar is via een schuifpui. Vanuit de woonkamer is de halfopen keuken bereikbaar met een fraaie inbouwkeuken welke is voorzien van een stoomoven en een tweede oven met warmhoud lade, koel-/vrieskast, vaatwasser (2021), Corean aanrechtblad (2016), een Quooker, gaskookplaat en afzuigkap (2016). Ook nog een royale slaapkamer (17 m<sup>2</sup>) met aangrenzende badkamer (2016) met douchehoek en wastafelmeubel. Als laatste is er ook nog een werkkamer, ook te gebruiken als slaapkamer. Via de trap in de entreehal kun je naar het onderhuis of naar de verdieping.





















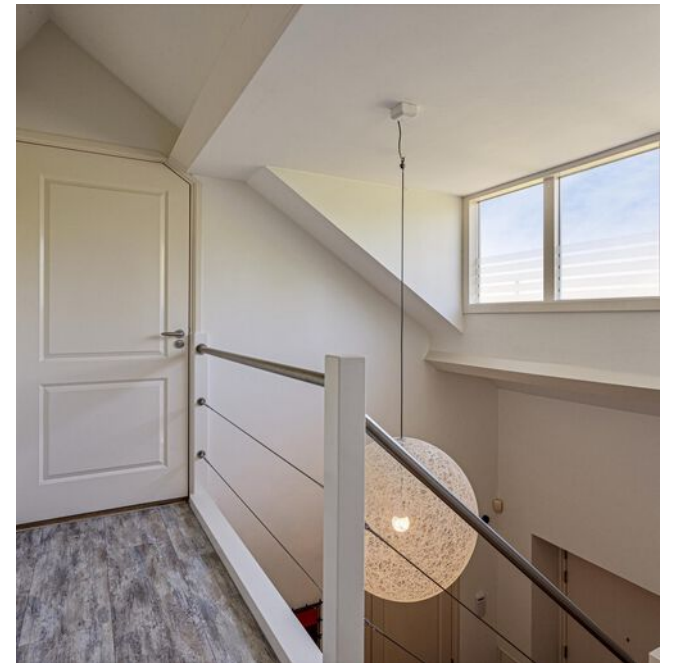


## EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop en twee grote slaapkamers beide met een dakkapel, technische ruimte / bergruimte met de opstelplaats van de Cv ketel (Nefit HR, 2018) en een tweede badkamer (2016) uitgevoerd met een ligbad, een wandcloset en badmeubel.







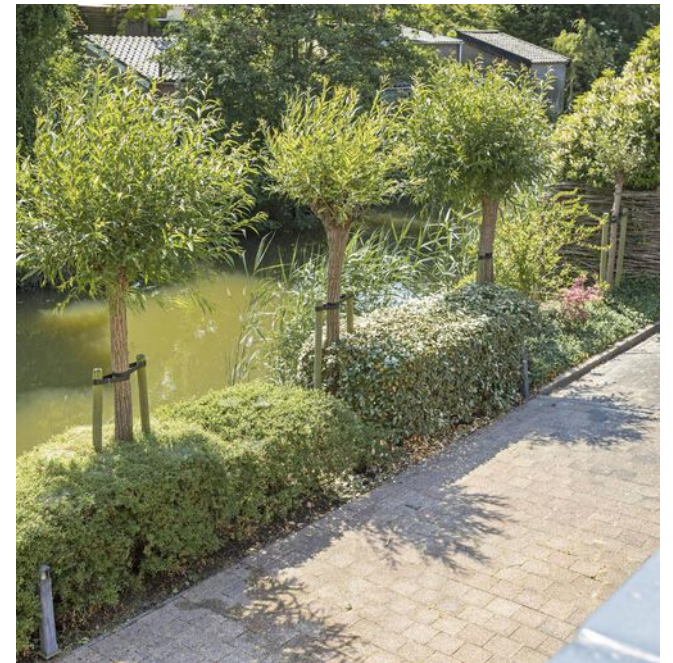


## DE TUIN

Naast dat u heerlijk buiten kunt zitten op het dakterras, vrijwel tot zonsondergang genieten van de zon, is er ook een gezellige tuin rondom de woning met meerdere zitjes, fraaie beplanting en gelegen aan het water waar u de karpers ziet zwemmen en niet uitgekeken raakt op de vele (water) vogels.















## EXTRA INFORMATIE

Bijzonderheden:

- bouwjaar 2005;
- 457 m2 eigen grond;
- koperen hemelwater afvoeren;
- keramische leistenen dakbedekking;
- alarm installatie met doorschakeling naar een centrale;
- wallbox voor de elektrische auto;
- mooie massief houten deuren;
- diverse elektrische rolluiken en zonneschermen;
- landinrichtingsrente van toepassing € 8,99 per jaar met eindjaar 2027.

### KOOPOVEREENKOMST

Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend.

ENTHOUSIAST GEWORDEN? Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze bijzondere woning. Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Bel voor een vrijblijvend verkoopgesprek. **DE MOOISTE HUIZEN KOOP JE BIJ OOMS MAKELAARS.**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Ooms Makelaars Hellevoetsluis behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.



# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGRONDEN





	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
-				X	-				X
-				X					
(Losse)kasten, legplanken, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- Inbouwkast slaapkamer 1,	X				- vloerbedekking				X
- Boekenkast en bureau kantoor 1 ; bureau en wandkast kantoor 2	X				- parketvloer				X
					- houten vloer(delen)				X
					- laminaat	X			

	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 ophangstelsysteem				X	- koel-vriescombinatie	X			
-				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				X
-				X	-				X
<b>Woning - Keuken</b>					<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				- Alu achterwand met accessoires	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X



	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			
<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

	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	-				X
Screens	X				-				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



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

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# 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 MAKELAARS

BRUGGEHOOFD 3

3223 DB HELLEVOETSLUIS

 0181-321849

 HELLEVOETSLUIS@OOMS.COM

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

