



ALBRANDSWAARDSEDIJK 82

3172 TK POORTUGAAL



YVONNE OVERHAND

NVM Register MAKELAAR - PARTNER

Y.OVERHAND@OOMS.COM

06-51597940

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.

YVONNE OVERHAND



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	17
2de verdieping	22
Tuin	25
Plattegronden	28
Lijst van zaken	30
Extra informatie	35
Onze dienstverlening	37
Aantekeningen	39

OVER DEZE WONING

Deze karakteristieke MONUMENTALE halfvrijstaande villa is gelegen op een imposante locatie aan de Albrandswaardsedijk.

De indrukwekkende rij woningen werd oorspronkelijk bewoond door de geneesheren en het personeel van het Delta Ziekenhuis in Poortugaal.

Een statige 2-onder-1-kap villa met een zee aan ruimte, authentieke en sfeervolle details, hoge plafonds met ornamenten, prachtige bordestrappen, glas-in-lood ramen, een serre met zicht op de riante achtertuin en een ruime kelder.

Wilt u werken aan huis, heeft u een groot gezin, een hobby die veel ruimte in beslag neemt of houdt u gewoon van ruimte? Dan laten wij u graag kennis maken met dit riante pand.





KENMERKEN

BOUWJAAR:	1920	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
		AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	295 M ²	TUINLIGGING:	ZUIDWEST
PERCELOPPERVLAKTE:	1061 M ²	BIJZONDERHEID:	MONUMENT
INHOUD:	Circa 1400 M ³	ENERGIELABEL:	N.v.t.

MEER INFORMATIE

Wat een rust en ruimte biedt deze tuin! De lommerrijke boom zorgt voor schaduw. Een heerlijke plek om te recreëren, voor kinderen om te spelen of een moestuin aan te leggen.

Kortom, voor elk wat wils!





BIJZONDERHEDEN:

- Het bouwjaar is 1920.
- De perceelgrootte is 1061m².
- De woonoppervlakte is 295m². De overige inpandige ruimte is 31 m². Externe bergruimte 29m².
- De woning is een gemeentelijke monument waarvoor regelgeving van toepassing is.
- De woning is doorspekt met allerlei authentieke en stijlvolle details zoals (opengaande) deuren, vloeren, trappen, glas-in-lood, erker enz. Absoluut een bezichtiging waard.
- Er is een alarminstallatie op de meldkamer aanwezig.
- Oplevering: in overleg

De kans om deze woning te kopen mag u niet missen!

Deze karakteristieke MONUMENTALE halfvrijstaande villa is gelegen op een imposante locatie aan de Albrandswaardsedijk. De indrukwekkende rij woningen werd oorspronkelijk bewoond door de geneesheren en het personeel van het Delta Ziekenhuis in Poortugaal.





BEGANE GROND

De diepe voortuin zorgt voor de nodige privacy, heeft een verhoogd terras bij de voordeur en een naastliggende oprit welke plaats biedt aan ruim parkeren op eigen terrein. Een vrijstaande garage annex berging.

Via de vestibule betreed je de ruime entreehal met de goed onderhouden authentiek houten parketvloer en het imposante trappenhuis. Dubbele deuren naar de toiletruimte met granieten vloer.

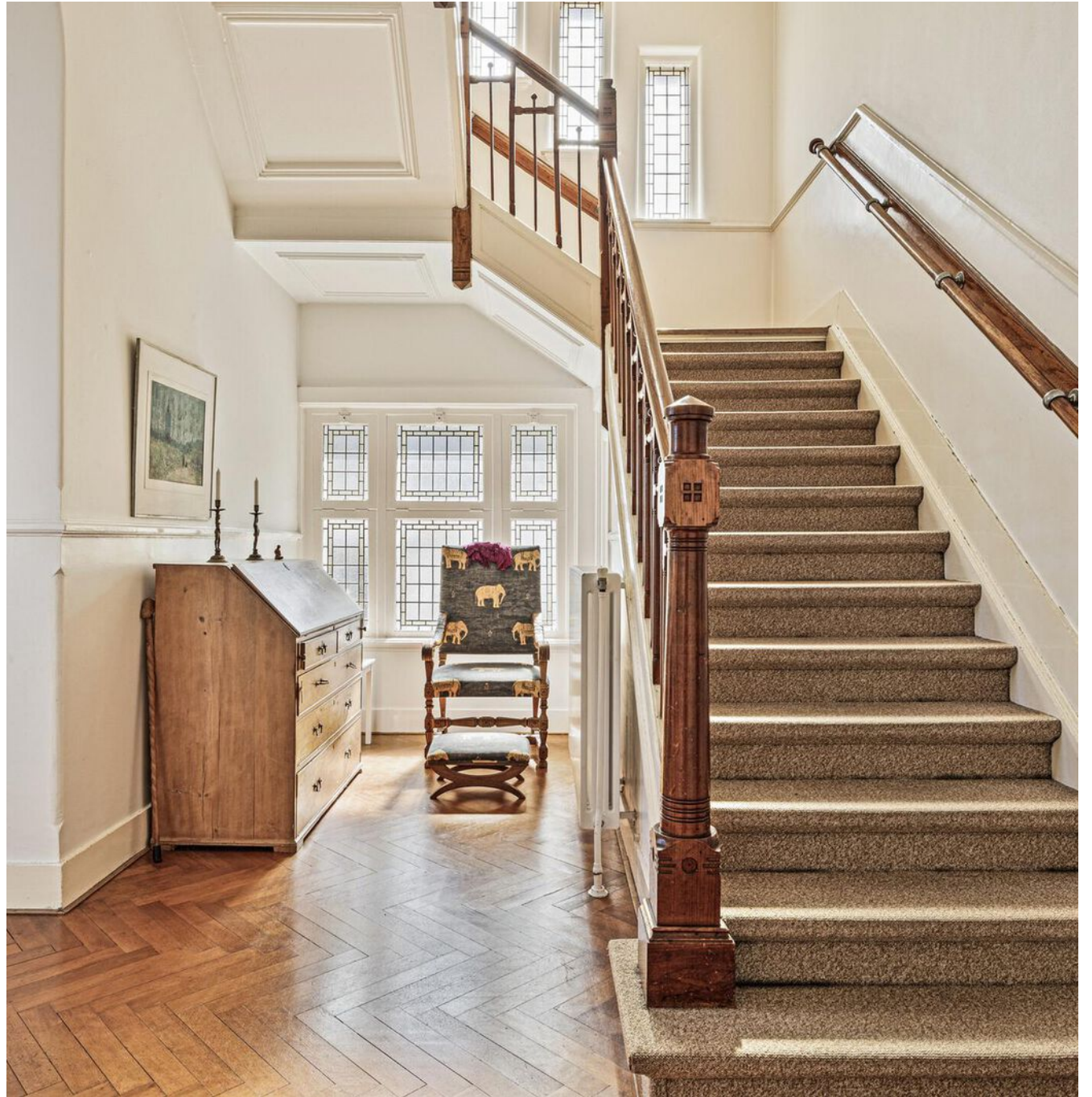
De werkkamer en salon hebben beide een toegangsdeur aan deze entreehal. De salon is gelegen aan de voorzijde van de woning met originele openslaande deuren met espagnoletsluiting en een schouw met open haard.

De woonkamer geeft via schuifdeuren toegang tot de serre en heeft vrij zicht over de goed onderhouden achtertuin.

De woonkeuken met granieten vloer is voorzien van keukenmeubelen in hoekopstelling (2002), een 5-pits gaskookplaat, schouw, koelkast, oven, Quooker, vaatwasser, magnetron en een natuurstenen werkblad. Via halletje toegang tot ruime kelder en achtertuin.



PRACHTIGE
BORDESTRAPPEN







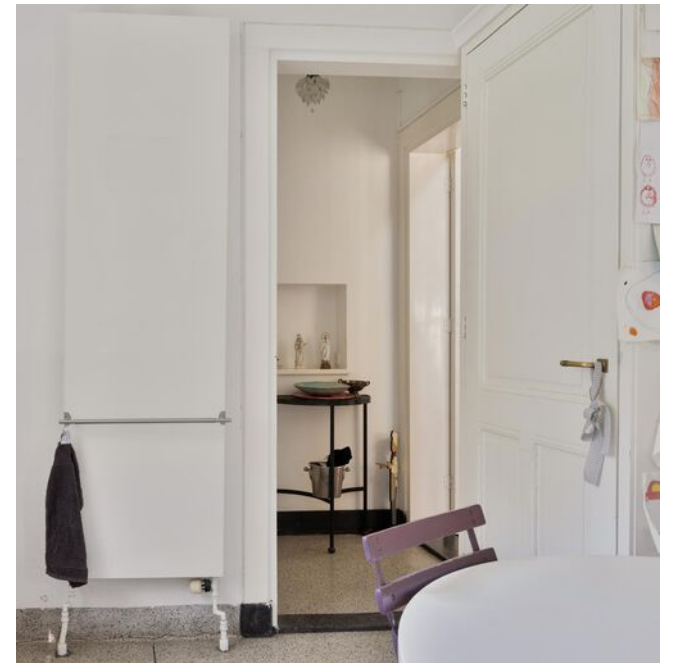


WOONKEUKEN

De woonkeuken met granieten vloer is voorzien van keukenmeubelen in hoekopstelling (2002), een 5-pits gaskookplaat, schouw, koelkast, oven, Quooker, vaatwasser, magnetron en een natuurstenen werkblad.

Via halletje toegang tot ruime kelder en achtertuin.





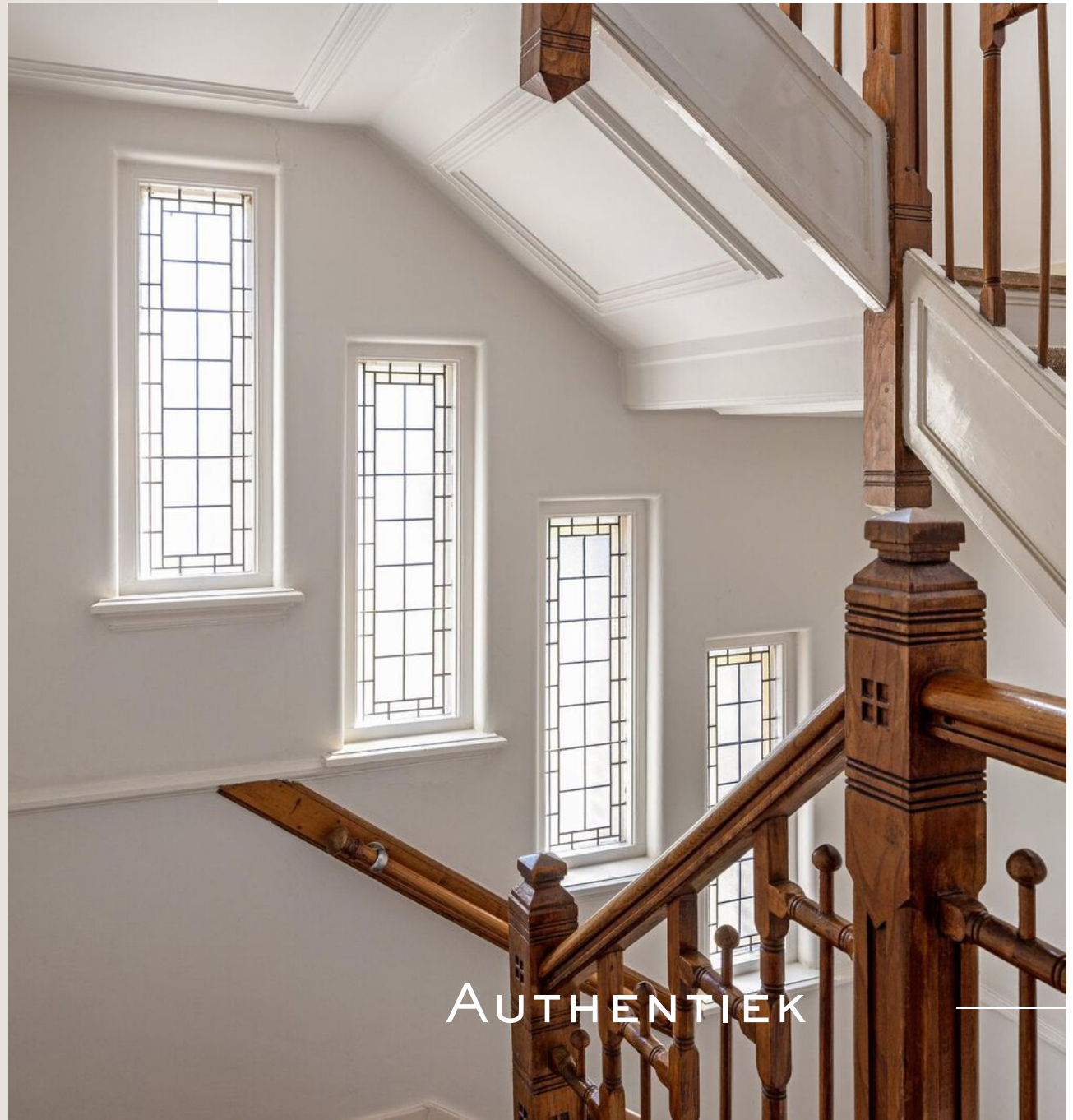
1 E VERDIEPING

Via de markante bordestrap met schalmgat, gemaakt van hoogwaardige materialen en met veel vakwerk bereikt u deze verdieping. Vanaf de overloop zijn 3 riante kamers, de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. Alle kamers, waarvan 2 aan de voorzijde, beschikken over een schouw met originele details.

De ouderslaapkamer is rustig aan de achterzijde gelegen en heeft via dubbele deuren toegang tot het balkon. De badkamer en toiletruimte zijn beide bereikbaar vanaf de overloop maar ook direct vanuit de ouderslaapkamer. Alle kamers beschikken over ingebouwde kasten met originele paneeldeuren.

De toiletruimte heeft een staand toilet, een fontein en een bidetkraan.

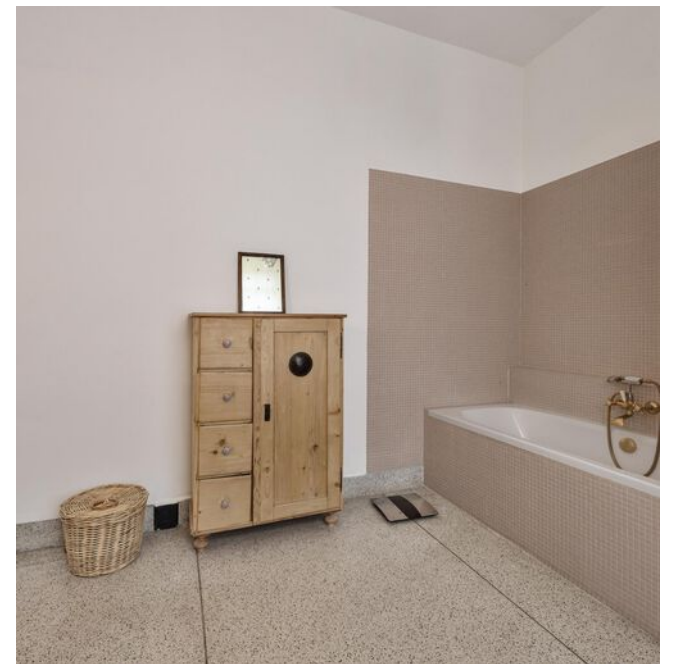
De badkamer is uitgerust met een ligbad, douchehoek en 2 staande wastafels. Via de markante bordestrap bereikt u de 2e verdieping.













2E VERDIEPING

De overloop op deze etage geeft toegang tot 3 slaapkamers, 1 aan de voorzijde met dakkapel, nog 1 aan de voorzijde met schouw en wastafel en een derde grote slaapkamer achter.

Alle kamers beschikken over ingebouwde kasten met originele paneeldeuren.

Er is een ruime berging op deze verdieping waar de boiler hangt en er is een 2de badkamer met douche, toilet, wastafel en dakkapel.





Wat een rust en ruimte biedt deze tuin! De lommerrijke boom zorgt voor schaduw. Een heerlijke plek om te recreëren, voor kinderen om te spelen of een moestuin aan te leggen. Kortom, voor elk wat wils!



MONUMENTAAL





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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën	X			
- inbouwspots/dimmers				X	- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X	-				X
- losse (hang)lampen			X		-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-			X		- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat	X			
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron	X				-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				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/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
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.

■ 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 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 ZOMERHOF MUYS MAKELAARS

DORPSDIJK 132

3161 CE RHOON

📞 010-5013322

✉ ALBRANDSWAARD@OOMS.COM

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

