

TE KOOP

Smalspoor 1

Nieuw-Beijerland



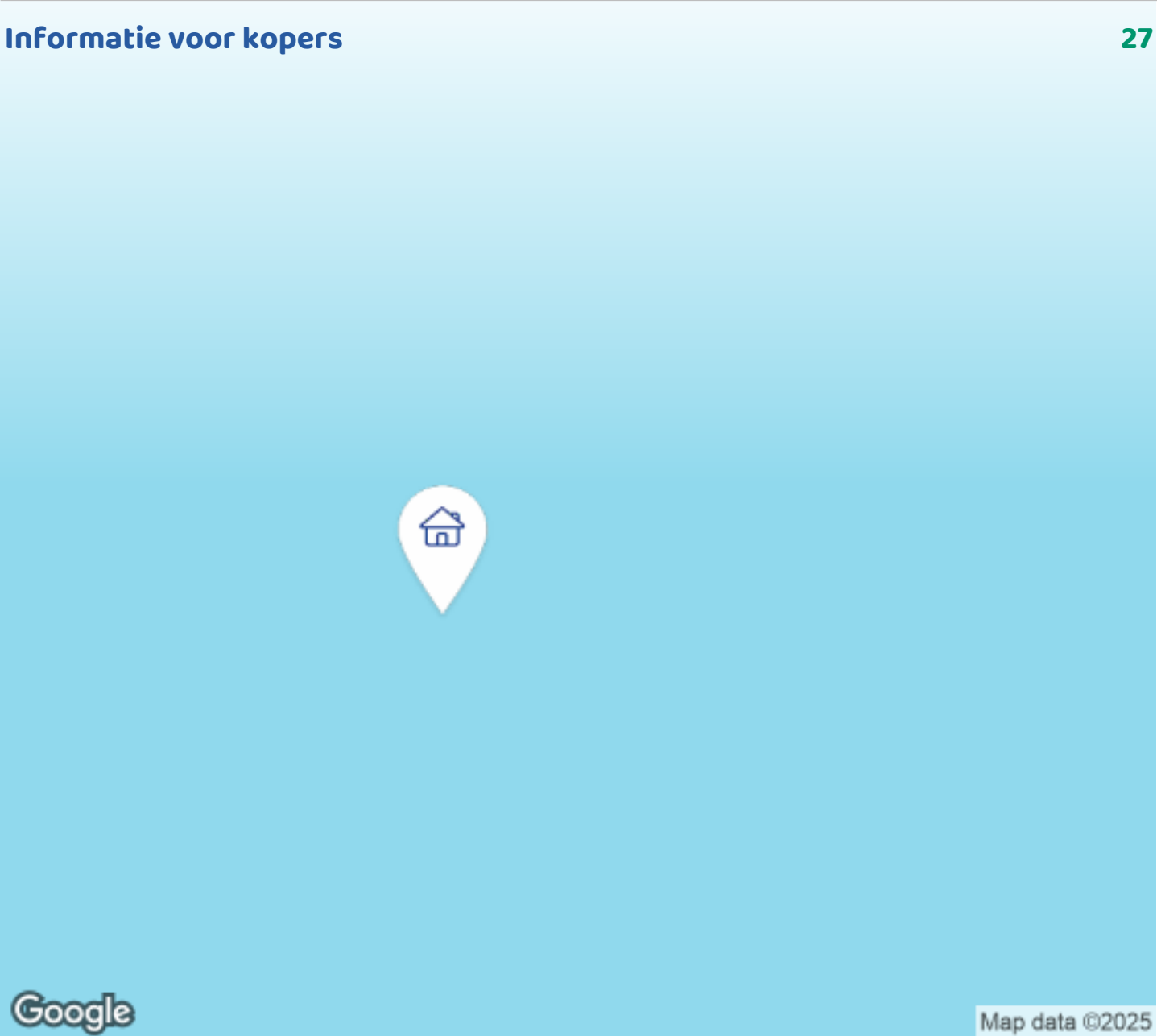
Vraagprijs

€ 1.125.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

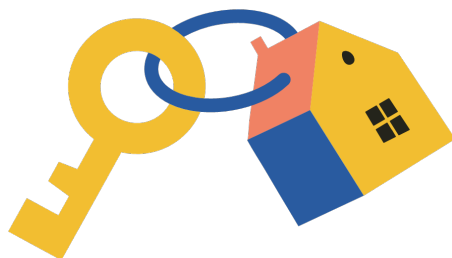


Van boomgaard naar woongard

Altijd al in een boomgaard willen wonen? Het unieke wijkje "Damgaarde" is gerealiseerd in een oude boomgaard, waarvan de sfeer en structuur grotendeels behouden is gebleven. Deze exclusieve vrijstaande villa (A+++) uit december 2021 is dan ook omgeven door honderden fruitbomen, waarvan sommige meer dan 80 jaar oud zijn. Karakteristieken voor deze levensloop bestendige woning zijn kwaliteit, intimiteit, licht en ruimte. De landelijke uitstraling aan de buitenzijde gaat prachtig op in het landschap, terwijl binnen gekozen is voor een moderne, warme inrichting.

De indeling:

Vanuit de royale entree, met vide, heeft u toegang tot de garderobe, het toilet, de trapopgang, de zijvleugel (slaapkamer, badkamer, inloopkast en was ruimte), de woonkeuken en de woonkamer.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond | woonkeuken en woonkamer:

De volledig uitgeruste, op maat gemaakte keuken met hoogwaardige apparatuur is prominent aanwezig en is ontworpen voor diegene die van heerlijk koken, eten en genieten houden. De 2-zijdige houtkachel doet dienst als roomdivider en zorgt voor sfeer en warmte op de donkere dagen. De vide van zowel de entreehal alsmede de woonkeuken, de hoge plafonds en de vele glaspartijen geven een prachtig ruimtelijk effect. De vloer op de begane grond is voorzien van een nieuwe generatie gietvloer die krasvrij, waterdicht en UV bestendig is. Via een grote schuifpui en de keukendeur bereikt u het terras, de eiken overkapping en de tuin.

Begane grond | zijvleugel

Via de brede gang loopt u naar de zijvleugel, die bestaat uit de master slaapkamer, een zeer ruime badkamer, de inloopkast en een was ruimte. De royale badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een toilet, een handdouche en een stortdouche. Deze ruimte heeft ook een glazen buitendeur die toegang biedt tot de tuin. De op maat gemaakte inloopkast is zeer goed verlicht door een groot raam en zuivere lichtpunten. De master slaapkamer verschaft via een schuifpui toegang tot het terras en de tuin.

Begane grond | tuin

De achtertuin biedt volledige privacy en is gelegen op het zuiden. Voor elke weersomstandigheid is er wel een heerlijke schaduw- of zon-plek te vinden in de onderhoudsvriendelijke tuin. De achtertuin is tevens bereikbaar via de voortuin, door afsluitbare schuttingdeuren aan beide zijden van het huis. Op zonnige dagen geeft de imposante horizontale zonnewering buiten een prachtige uitstraling, terwijl de verticale zonnewering goed van pas komt bij windering weer. Het terras van 40M2 is deels overkapt (eiken, ambachtelijk gebouwd met pin/gat verbinding) en is voorzien van een luxe houtkachel. De schuur, met gerestaureerde authentieke openslaande deuren, is voorzien van verschillende licht- en stroom-punten.

Zwembad is niet nodig; op 5 minuten lopen is een recreatiegebied met zandstrandje aan het Spui.

1ste verdieping | kamers en bergzolder

De bovenverdieping bestaat uit een hoge, grote slaapkamer(eventueel in 2 kamers op te delen) en via een loopbrug loopt u naar de 3e slaapkamer en een wederom royale badkamer. De kamers zijn voorzien van een massief houten vloer en bieden uitzicht op de woongaard. De badkamer is voorzien van kwalitatief dezelfde hoogwaardige materialen en afwerking als de badkamer op de begane grond. De bergzolder is via een vlizotrap te bereiken.

Bijzonderheden algemeen:

- Alle vertrekken in de woning zijn voorzien van vloerverwarming, afzonderlijk te reguleren voor zowel verwarmen als koelen
- Wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk
- Kranen en douchekoppen zijn vervaardigd uit geborsteld, massief roestvrijstaal
- Extra dikke waterleidingen geven een prettige harde straal, wat ten goede komt aan de stort douches
- Het aangrenzende terras is vervaardigd uit beton, ondersteund door heipalen
- Schuur staat op beton (onder de vorstgrens)
- Geen bijzondere verzekering nodig voor het rieten dak
- De begane grond is geheel voorzien van triple glas voor extra isolatie
- Buitendeuren en ramen zijn veelal voorzien van hoogwaardige (schuif)horren
- Oplaadpunt (krachtstroom) voor elektrische auto aanwezig
- De woning is gasvrij en voorzien van een warmtepomp, een grote boiler en 10 zonnepanelen
- Bijdrage vereniging van eigenaren Euro 285,-/per jaar (onderhoud groenvoorziening villapark)
- Oplevering in overleg

Nieuw Beijerland biedt diverse voorzieningen en in het nabijgelegen Spijkenisse en Oud-Beijerland treft u volop winkels en horeca. De ontsluiting op de A-29 en

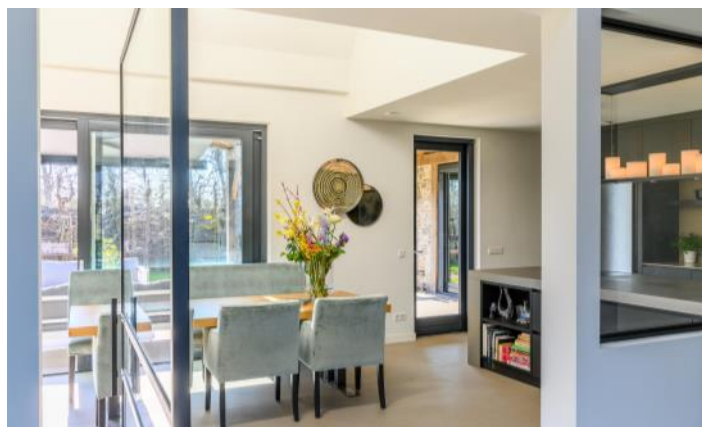
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het pondje naar Spijkenisse maakt de grote steden snel bereikbaar. Kortom: voor wie landelijk wil wonen in de nabijheid van winkels, horeca en de randstad, zal deze woning zeker een interessante optie vinden.

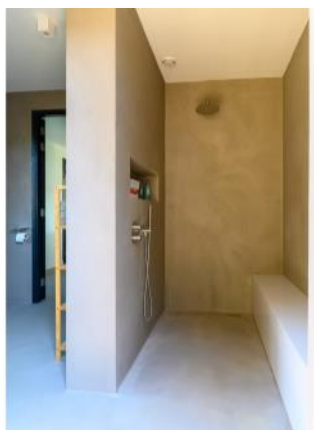
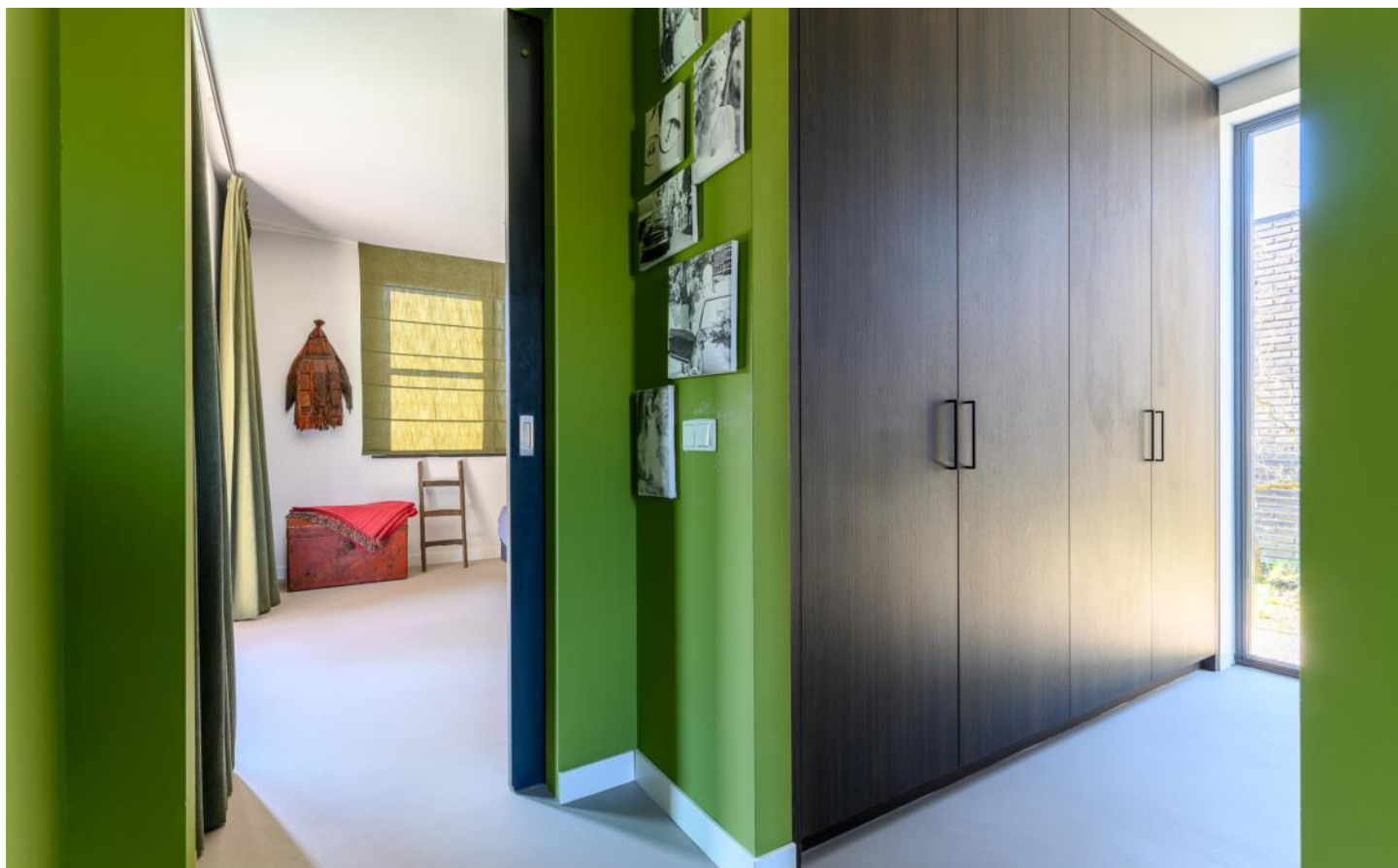


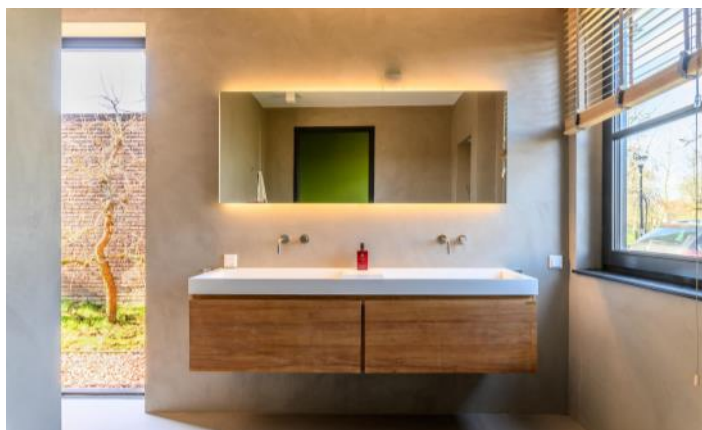




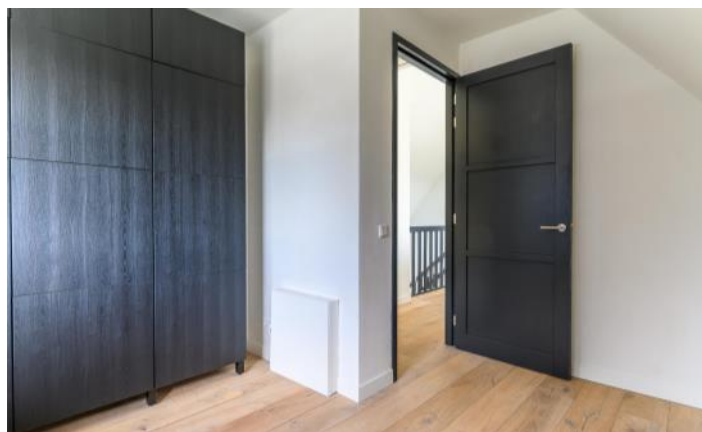














PLATTEGROND



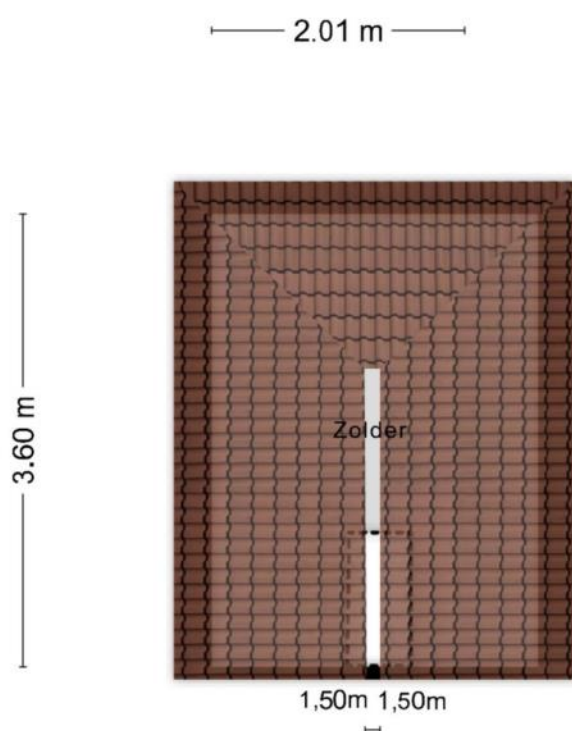
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



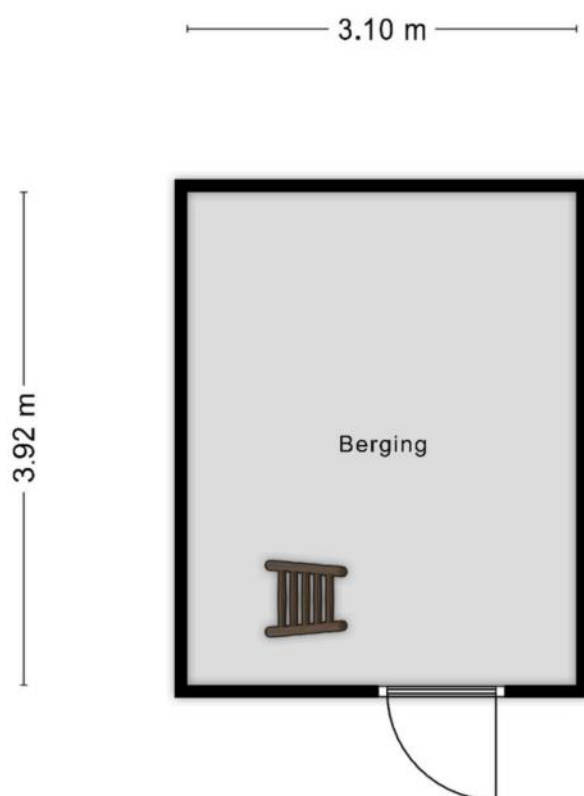
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



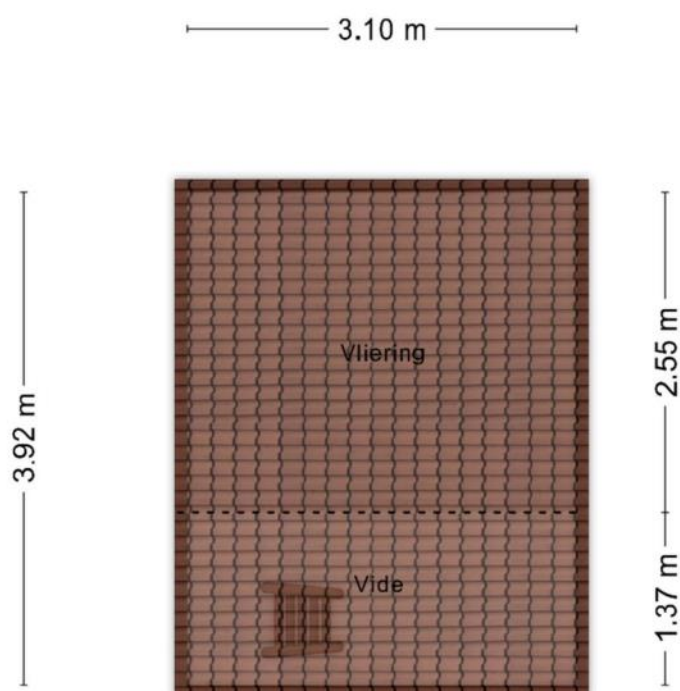
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Soort dak	Tentdak
Materiaal dak	Pannen, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	750 m ²
Inhoud	665 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	179 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, dubbele wastafel, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Piershil C 2011

Oppervlakte	750 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wasmachine en droger meubel blijft achter

Houtkachel (Remy) buiten blijft achter

Plafond ventilator slaapkamer blijft achter

Verlichting binnen toelichting; alle plafond en wand spotjes blijven achter

Regen/wind scherm overkapping blijft achter

Stellingen schuur blijven achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Piershil

Sectie C

Perceel 2011

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.