



Numansgors 92, 3281 HA Numansdorp

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

Omschrijving

Prachtige en volledige verbouwde woning direct aan het open water "Hollandsch Diep".

Deze nette en geheel verbouwde split-level woning (type-B) is gelegen op een buitendijkse locatie met prachtig uitzicht over het open water "Hollandsch Diep" en aan de voorzijde over de haven van het Numansgors. De woning is in 2011/2012 geheel verbouwd en gemoderniseerd tot een instapklare en energiezuinige woning waarbij veel rekening is gehouden met energiebesparende maatregelen. Verder is de woning voorzien van een royale kelderruimte, een eigen parkeerplaats met laadpunt voor de deur en een eigen ligplaats van 15.00 x 5.00 meter in de haven.

Door de prachtige en rustige locatie kunt u genieten van de natuur en het echte vakantiegevoel ervaren. De eigen parkeerplaats én eigen ligplaats om de hoek completeren dit vakantiegevoel helemaal. Daarnaast staat u binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Numansdorp waar zich diverse kwaliteitswinkels en restaurants bevinden. Tevens bevinden zich in de nabijheid de uitvalswegen richting de Randstad.

Indeling:

Begane grond:

Entree in een heerlijk lichte woonkeuken welke is voorzien van een prachtige opstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Het geheel is afgewerkt met een composiet werkblad. Verder is de keuken voorzien van vloerverwarming en twee extra dakramen welke zorgen voor een zeer prettige lichtinval in de keuken. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de werkkamer/bijkeuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuinverdieping met de slaapkamers en de badkamer alsmede de verdieping waar de woonkamer is gesitueerd.

Verdieping:

De verdieping is bereikbaar middels een vaste trap vanuit de woonkeuken. Op deze verdieping bevindt zich een ruime woonkamer welke eveneens van veel lichtinval is voorzien, ditmaal door de grote raampartijen aan de achterzijde, bovenramen aan de voorzijde en een extra dakraam. Dit wordt tevens versterkt door het hoge schuinoplopende plafond en de vide richting de eetkamer welke zijn voorzien van een glazen balustrade. Al met al geeft dit een heerlijk ruimtelijk gevoel. Verder is de woonkamer voorzien van een haard en een schuifpui welke toegang biedt tot een mooi breed balkon. Zowel vanuit de woonkamer en het balkon is er prachtig uitzicht over het "Hollandsch diep".

Tuinverdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de overloop met een garderobe-nis en toegang tot de twee slaapkamers, een zeer nette badkamer en de kelderruimte. De twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde van de woning, waarvan de grootste toegang biedt tot de achtergelegen tuin. De badkamer is ingericht met een douchehoek, ligbad, wandcloset en een wastafelmeubel. Tevens zijn er glazen bouwstenen aangebracht in de wand naar de keuken, die zorgen voor een extra lichtinval.

Kelderruimte:

De kelderruimte is gesitueerd onder een deel van de woonkeuken en is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-installatie en de WTW installatie. Tevens is er een doorgang naar een compartiment met hier de opstelling van een extra boilervat.

Tuin:

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk zonnige tuin op het zuiden welke momenteel is ingericht met een houten vlonderterras en een (kunst)gazon. Vanaf de achtertuin is er prachtig vrij uitzicht over de gorzen en het open water. Tevens bevindt zich aan de voorzijde een tuin met een royaal terras met uitzicht over de haven. Verder bevindt zich in de voortuin een losse berging (box).

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;
- Woonoppervlakte 80 m²;
- Heerlijk rustig gelegen aan de buitenring van de het park;
- Type B, met een extra kelderruimte;
- Vrij uitzicht over het open water "Hollandsch Diep";
- Eigen ligplaats (15.00 meter lang en 5.00 meter breed);
- Eigen parkeerplaats met laadpunt en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Zowel houten als aluminium kozijnwerk ingezet met grotendeels triple glas;
- Cv-installatie: Vaillant HR Combiketel gecombineerd met een buffervat van 500 liter welke is aangesloten op de CV-haard in de woonkamer.
- WTW-installatie en WTW-douchepijp;
- Vloerverwarming door de gehele woning, op de kelder na;
- Energielabel: A;
- Gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten van het park;
- Op het park zijn 3 tennisbanen en op diverse plaatsen speeltoestellen voor kinderen;
- Ligging op privéterrein;
- Oplevering: in overleg (kan eventueel spoedig).

De woning is gelegen op erfpachtgrond, de erfpachtcanon hiervoor bedraagt € 1.600,65 per jaar (2025).

De erfpachtcanon is aftrekbaar bij de aangifte inkomstenbelasting.

De bijdrage aan de V.v.E. bedraagt € 491,46 per kwartaal (2025).

De kosten voor de verplichte collectieve opstalverzekering bedragen €216,13 per jaar (2025).

Eenmalige V.v.E. mutatiekosten van € 170,--.

Het park Numansgors:

In een landelijke omgeving aan de zuidzijde van de Hoeksche Waard (Nationaal Landschap) zijn alle 201 woningen van het Numansgors georiënteerd op het water. Het park ligt namelijk direct aan het "Hollandsch Diep" in één van de mooiste waterrijke gebieden van Nederland met de Zeeuwse wateren en de open zee in de nabijheid. De watersportmogelijkheden zijn daardoor onbeperkt en dragen bij aan een sfeer van sportiviteit, gezelligheid en het eerdergenoemde vakantiegevoel.

Het park is eind jaren zeventig ontworpen door architectenbureau Van den Broek en Bakema en kenmerkt zich door

een ruimtelijke groene opzet waarbij geen enkele woning identiek is aan een andere. De verschillende woningen staan in kleine groepen 'geschakeld' bij elkaar voor een optimale privacy.

Exclusief voor de bewoners van het Numansgors bevinden zich op het terrein twee jachthavens, een botenloods met trailerhelling en winterberging, een clubhuis, een jeu-de-boules-baan, een strandje, diverse speeltuinen en een tennisbaan met 3 banen. Daarnaast is elke woning voorzien van een eigen parkeerplaats en een eigen ligplaats voor een boot. Verder bevindt zich in de nabijheid een 18 + 9-holes golfbaan (Golfbaan Cromstrijen).

Numansdorp: Een ideale woonomgeving

Numansdorp is een gezellig dorp in de Hoeksche Waard, dat bekendstaat om zijn landelijke charme en uitstekende voorzieningen. Het dorp biedt alles wat u dagelijks nodig heeft, zoals supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Dankzij de ligging in de Hoeksche Waard is het omgeven door prachtige natuur, ideaal voor wandelen en fietsliefhebbers. Bovendien is Numansdorp goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. De nabijheid van de A29 zorgt ervoor dat u binnen een korte tijd in Rotterdam bent, waardoor het dorp perfect is voor wie rust zoekt zonder in te boeten op bereikbaarheid.

Nadrukkelijk moet er worden vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor de over het object verstrekte informatie.

Toelichtingsclausule meetinstructie:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Wilmer & Van Twist Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor deze woning op het Numansgors in Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 499.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 290 m ³
Perceel oppervlakte	: 3 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 80 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Numansgors 92
3281 HA NUMANSDORP



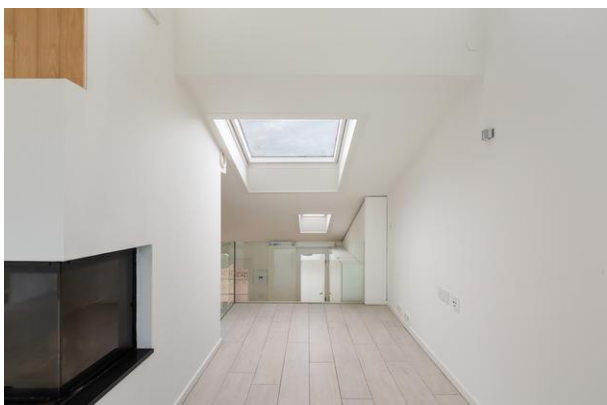
Foto's



Foto's



Foto's



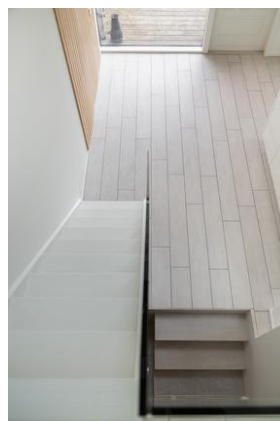
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



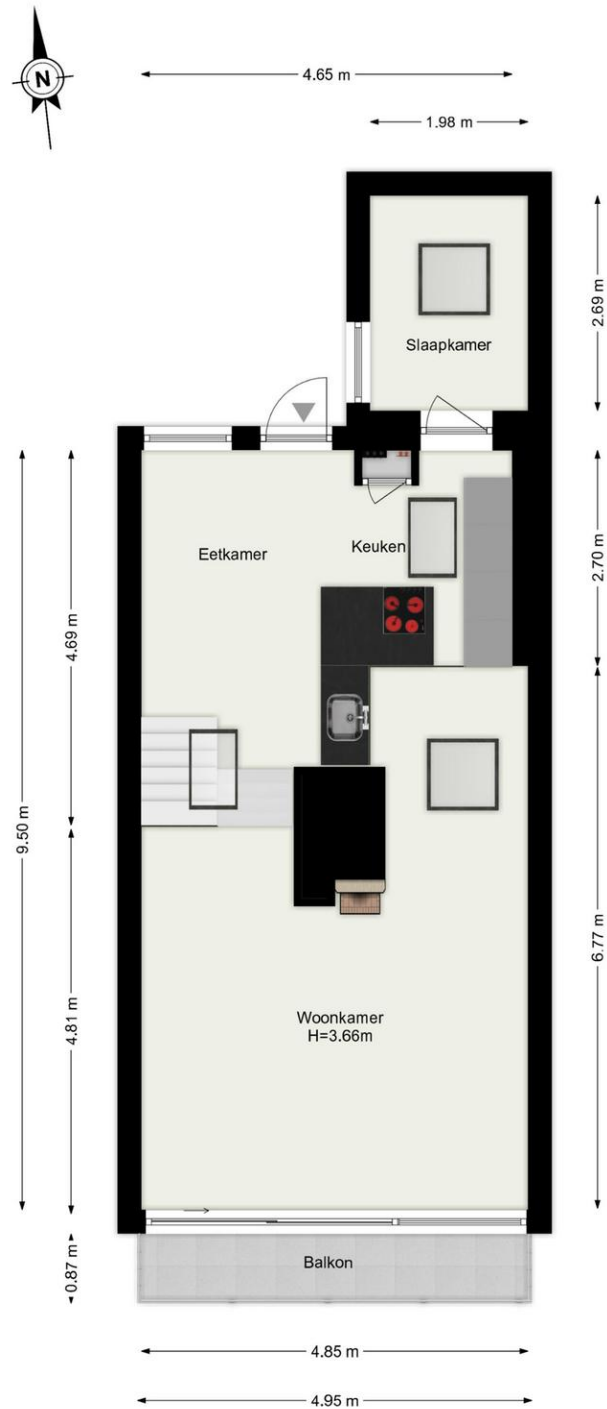
Foto's



Foto's

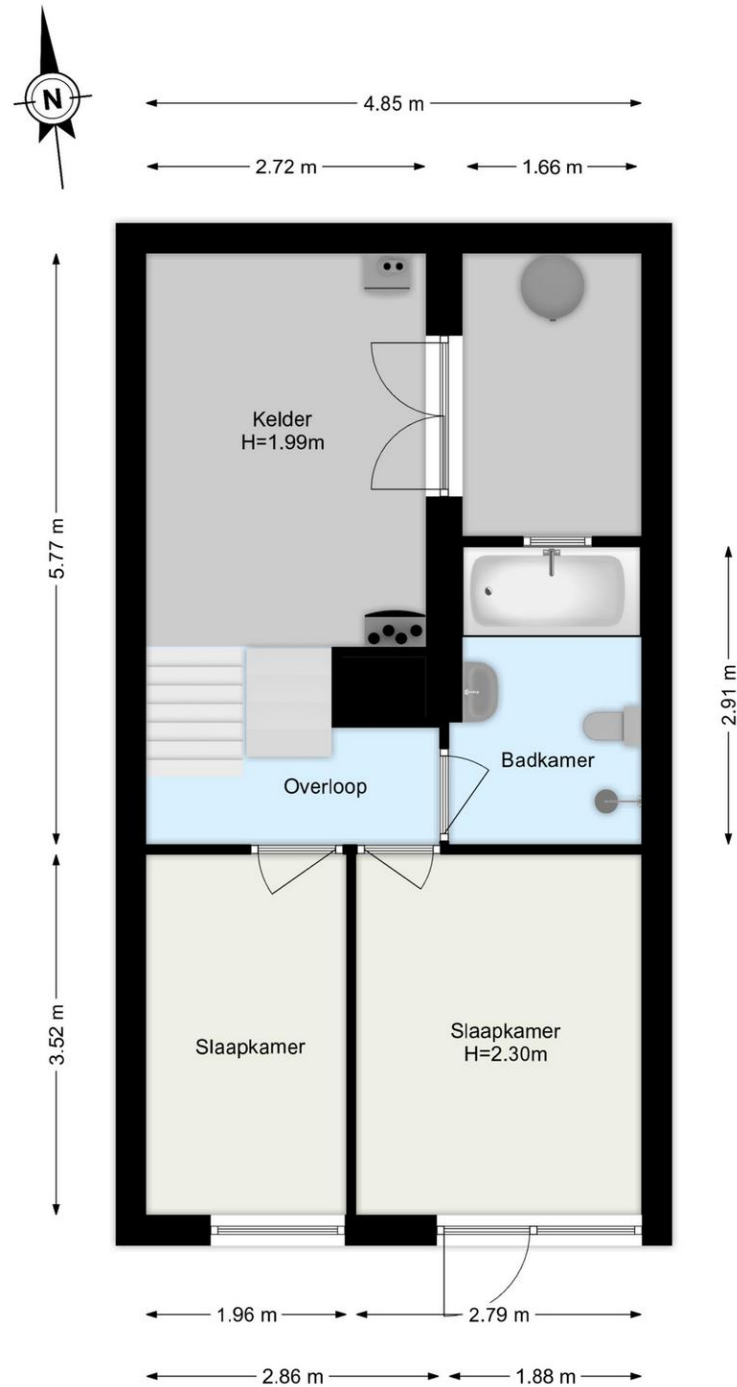


Plattegrond - Numansgors 92 te Numansdorp



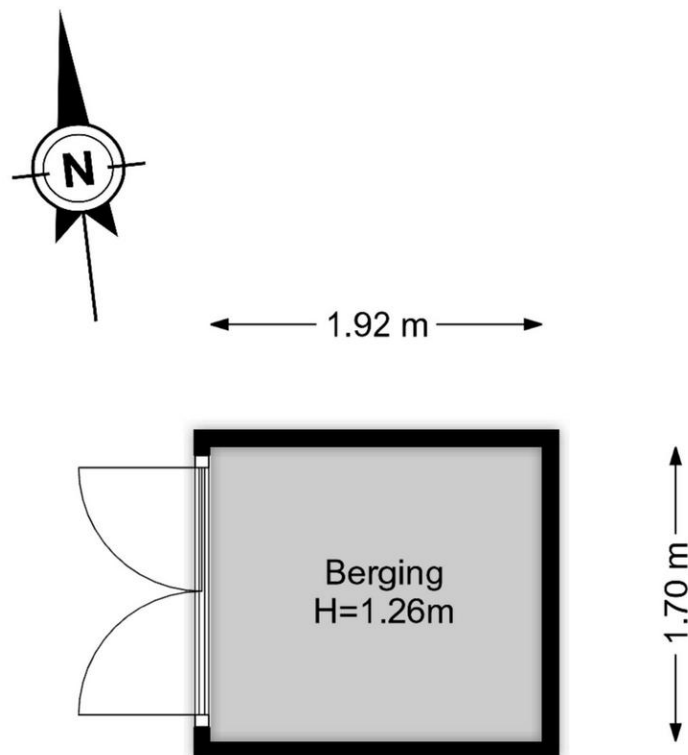
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond - Numansgors 92 te Numansdorp



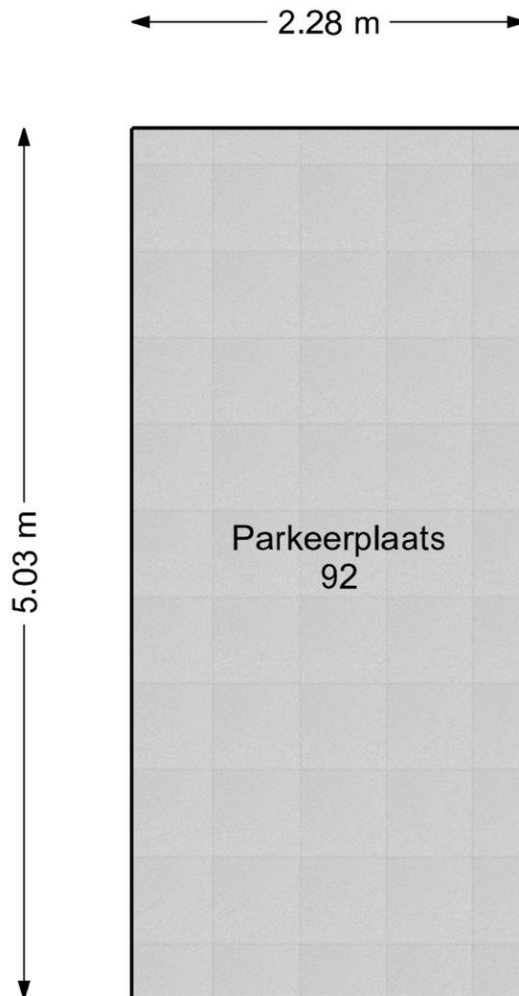
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Numansgors 92 te Numansdorp



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Parkeerplaats - Numansgors 92 te Numansdorp



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.