



Numansgors 90, 3281 HA Numansdorp

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer ruime en onderkelderde woning met prachtig uitzicht over het open water "Hollandsch Diep".

Deze geschakelde split-level woning (type-B) is prachtig 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 2010 geheel onder architectuur verbouwd waarbij het geheel is gemoderniseerd en vergroot door een aanbouw aan de voorzijde en een grote kelderruimte. Verder is de woning voorzien van een eigen parkeerplaats voor de deur en een eigen ligplaats van 9.00 x 3.50 meter in de voorgelegen 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 de woonkeuken, welke aan de voorzijde is vergroot door middel van een uitbouw. Hierdoor is het een fijne plek geworden met genoeg ruimte voor een comfortabele eettafel. De keuken is voorzien van een U-vormige opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat met afzuigunit, vaatwasser, combimagnetron en een koelkast. Het geheel is afgewerkt met een RVS-werkblad. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een halletje met een toiletruimte. 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, lichte woonkamer, dankzij de grote raampartij over de volle breedte aan de achterzijde en de bovenramen in het dak aan de voorzijde. Dit wordt tevens versterkt door het hoge schuin oplopende plafond en de vide richting de woonkeuken. Al met al geeft dit een heerlijk ruimtelijk gevoel. Verder is de woonkamer voorzien van een haard en een schuifpui welke toegang biedt tot het balkon. Zowel vanuit de woonkamer als het balkon is er prachtig uitzicht over het "Hollandsch diep".

Tuinverdieping:

Op deze verdieping bevindt zich de overloop met een cv-kast 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 inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kraan, wandcloset en een designradiator.

Kelderruimte:

De kelderruimte is, net als de rest van de woning, ook split-level, het eerste deel bevindt zich onder de keuken en het tweede deel is gesitueerd onder de slaapkamers. In het eerste gedeelte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en een kastruimte. Door middel van een trap is er toegang tot het tweede gedeelte. Het tweede gedeelte is in 2010 gerealiseerd en ingericht als slaapkamer, met een kastenwand en een groot raam met voldoende

daglichttoetreding.

Tuin:

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk zonnige tuin op het zuiden welke momenteel is ingericht met een terras en een gazon. Vanaf de achtertuin is er prachtig vrij uitzicht over het open water en de gorzen waar zich een diversiteit aan vogels bevinden. Aan de voorzijde bevindt zich een klein terras met uitzicht over de haven. Verder bevindt zich in de voortuin een aangebouwde houten berging.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;
- Woonoppervlakte 123 m²;
- Heerlijk rustig gelegen aan de buitenring van de het park;
- Type B, met een extra grote kelderruimte;
- Vrij uitzicht over het open water "Hollandsch Diep", welke bekend staat als één van de beste viswateren van Nederland;
- Eigen ligplaats (9.00 meter lang en 3.50 meter breed) voor de deur;
- Eigen parkeerplaats voor de deur en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Houten kozijnwerk ingezet met grotendeels dubbelglas waaronder gedeeltelijk HR++;
- Cv-installatie: ATAG HR Combiketel 2015
- Vloerverwarming in de woonkamer en de slaapkamer in de kelder;
- 2 Toiletten aanwezig, in de badkamer en een separaat toilet in de hal;
- Energielabel: C;
- 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 de mooiste golfbaan van Zuid-Holland, Golfbaan Cromstrijen, 18 + 9-holes.

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 wandel- 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.

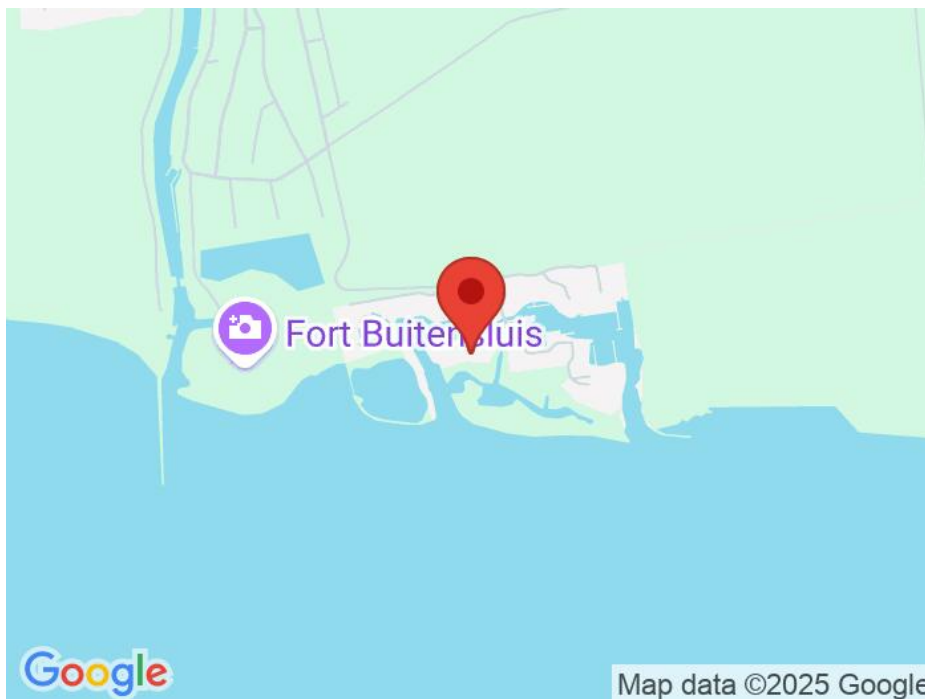
Wilmer & Van Twist Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor deze woning op het Numansgors in Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

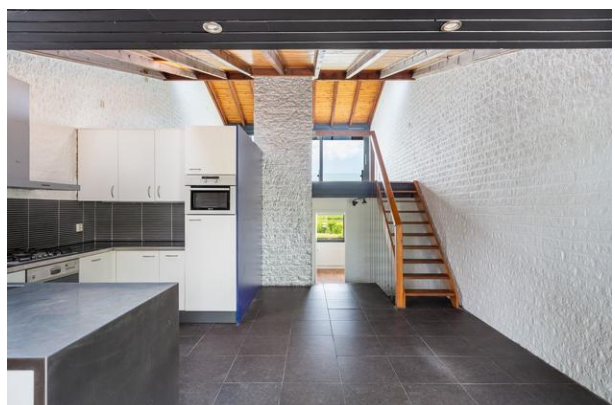
Vraagprijs	: € 535.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 410 m ³
Perceel oppervlakte	: 1 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Atag HR Combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Numansgors 90
3281 HA NUMANSDORP



Foto's



Foto's



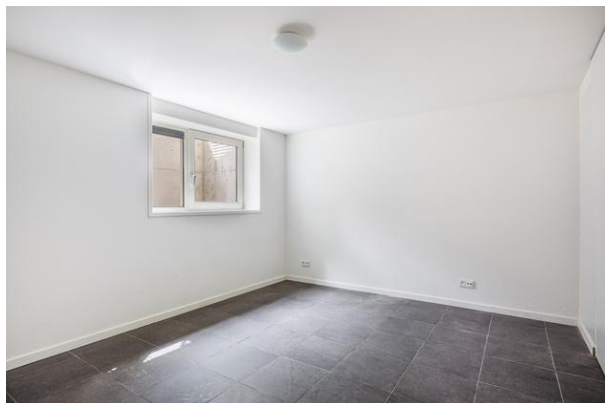
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



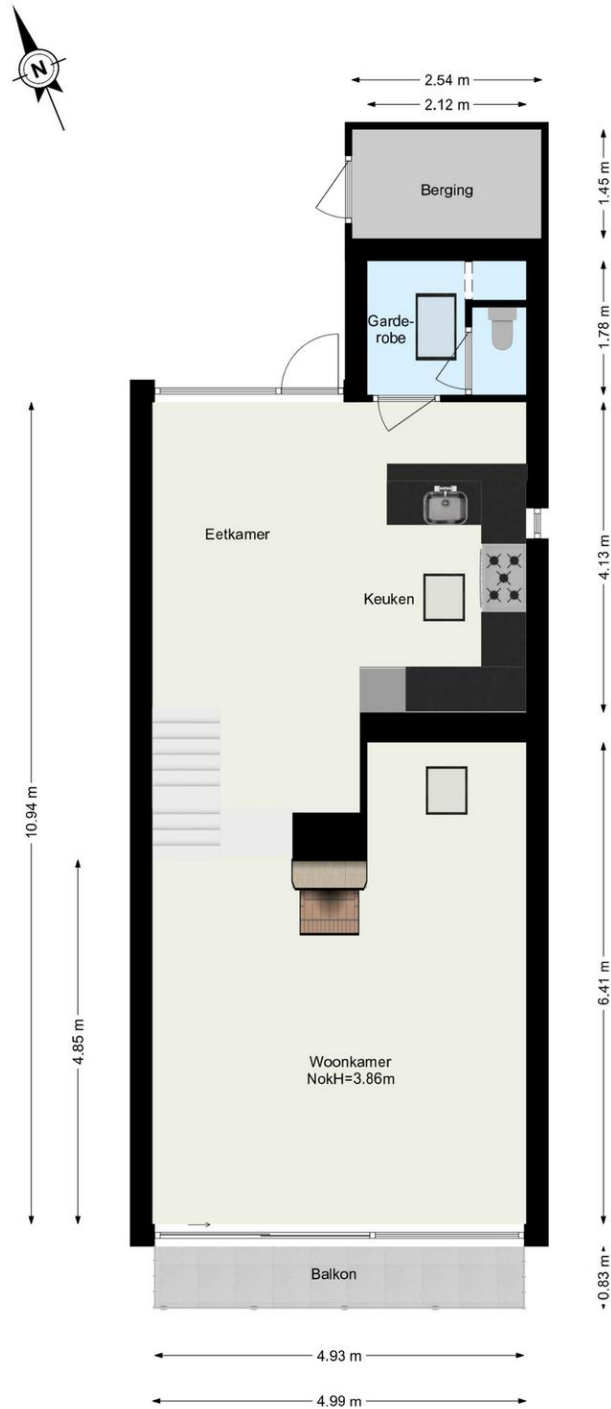
Foto's



Foto's

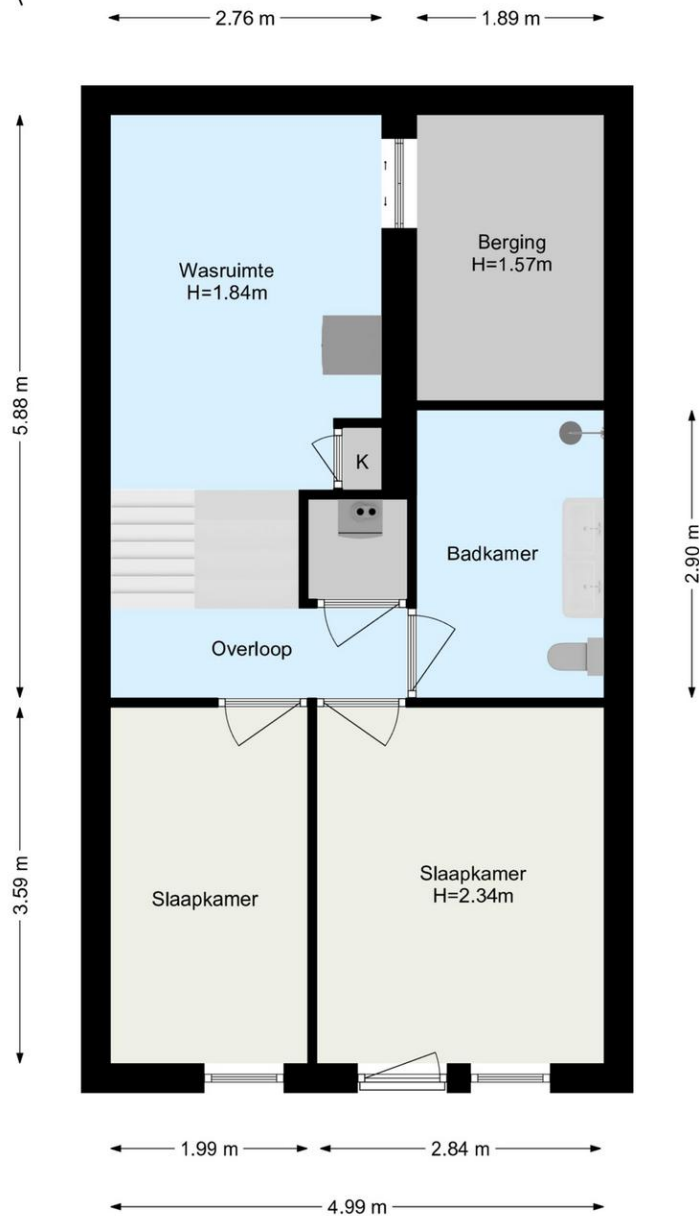


Begane grond - Numansgors 90 te Numansdorp



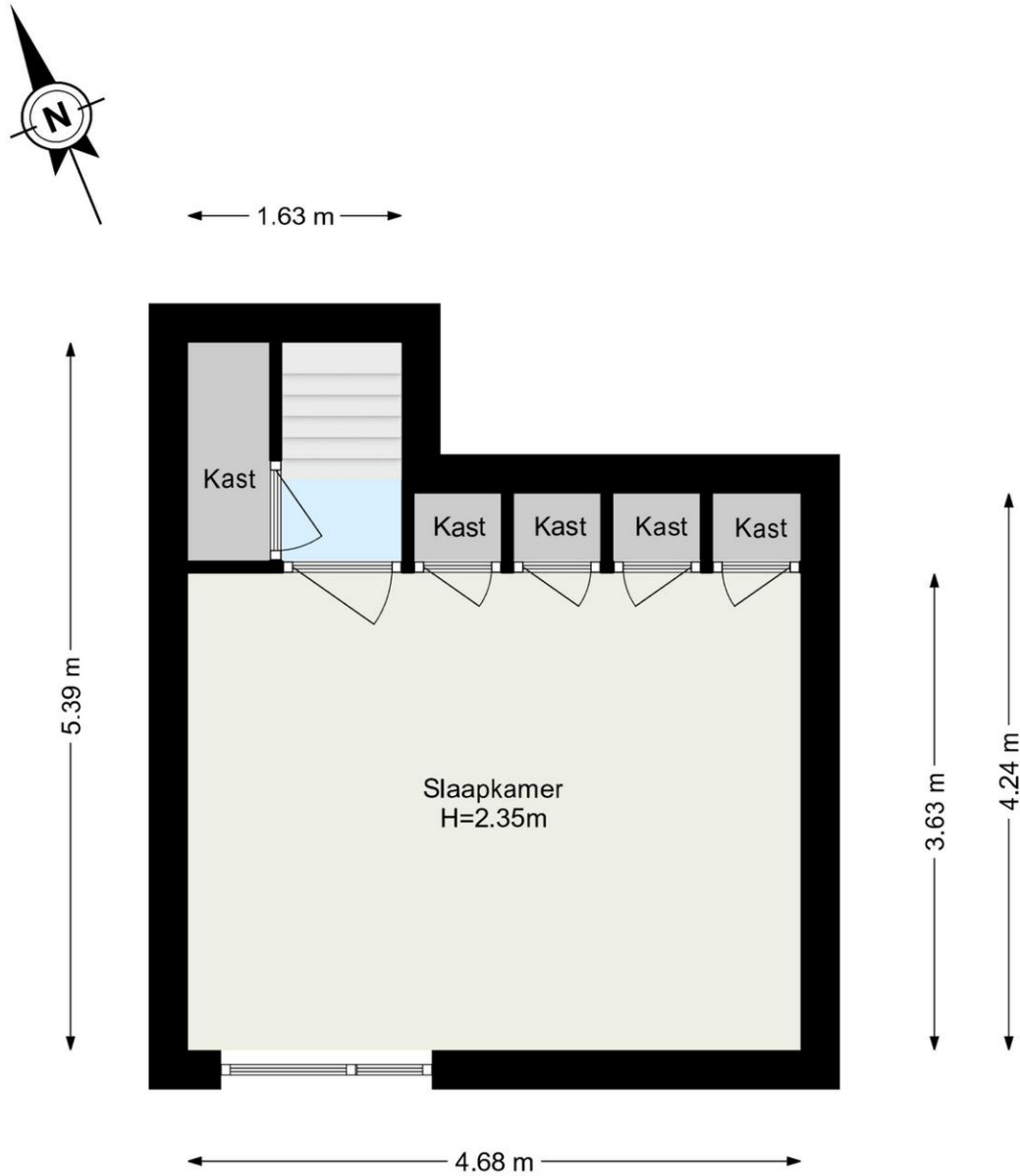
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping - Numansgors 90 te Numansdorp



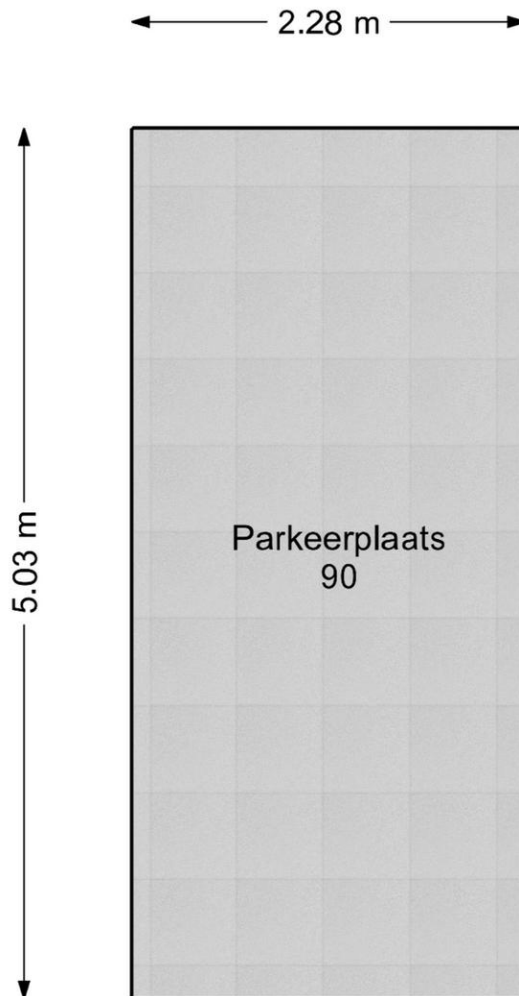
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KelderPlattegrond - Numansgors 90 te Numansdorp



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

Parkeerplaats - Numansgors 90 te Numansdorp



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