

TE KOOP



Numansdorp
Middelsluissedijk OZ 74 a

Welkom bij Middelsluissedijk OZ 74 a



Kenmerken van de woning

Vraagprijs	€ 3.995.000,-	Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2012	Energielabel	2012
Bruto inhoud	2160 m³	Verwarming	Warmtepomp en CV
Woonoppervlakte	555 m²		
Perceeloppervlakte	93541 m²	Aantal kamers	6
Oplevering	in overleg	Aantal slaapkamers	5

Omschrijving

Landgoed De Ackskeen – wonen in allure, omgeven door natuur

Aan de Middelsluissedijk, in het karakteristieke Numansdorp, ligt het exclusieve Landgoed De Ackskeen. Dit particuliere landgoed van ruim 9,35 hectare ademt rust, klasse en ruimte en is een waar statement voor rustzoekers en architectuurliefhebbers die geen concessies willen doen.

Wonen in dit moderne landhuis is elke dag weer een beleving. Grote glaspartijen tot op de vloer geven fenomenaal uitzicht over de polder, terwijl regelmatig een roofvogel voorbij zweeft. Het minimalistische design, met vooral horizontale constructies, combineert praktische functionaliteit met tijdloze elegantie. De strakke basis van beton, ijzer, glas, baksteen en zink biedt een duurzame ondergrond voor hoogwaardige afwerking, terwijl messcherpe profiellijsten de randen van vloeren en daken markeren. Symmetrische gevels en royale zinken daken met brede overstekken vormen een subtiel eerbetoon aan de landhuisarchitectuur.

Het landhuis beschikt over een woonvolume van ruim 2.100 m³ en een woonoppervlakte van circa 555 m² (exclusief het appartement van het bijgebouw). Een fraai vormgegeven betonnen dubbele trap verbindt de verdiepingen. De begane grond maakt het grote genieten compleet met onder meer een fitnessruimte, sauna en badkamer. Het bijgebouw, volledig in dezelfde designstijl als de woning, biedt bovendien volop mogelijkheden voor gasten of kantoor aan huis.

Hightech domotica regelt de temperatuur, verlichting en beveiliging, terwijl alleen de allerbeste leveranciers en hoogwaardige merken garant staan voor een ongekend luxe woonbeleving. Vloerverwarming (behalve de 2e verdieping), hoogwaardige natuurlijke materialen en imposante zichtlijnen zorgen voor een warm en stijlvol geheel.

Het landgoed ligt op een uitzonderlijke locatie, omgeven door uitgestrekte weilanden, en biedt optimale privacy en rust. Dankzij de rangschikking onder de Natuurschoonwet zijn er bovendien fiscale voordelen mogelijk, zoals vrijstellingen voor overdrachtsbelasting, onroerende zaakbelasting voor de onbebouwde delen en gedeeltelijke vrijstelling van erf- en schenkelasting.

KENMERKEN

- bouwjaar: 2012
- woonoppervlakte hoofdhuis: ca. 555 m²
- inhoud: ca. 2.160 m³
- oppervlakte bijgebouw: ca. 281 m²
- perceeloppervlakte: ruim 93.500 m² (eigen grond)
- energielabel: A+++

BOUWKENMERKEN

- hardhouten kozijnen en aluminium kozijnen
- mechanische ventilatie per verdieping
- warmtepomp van Nibe met een buffervat van Nibe (UKV 500)
- zowel de begane grond als 1e verdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- HR++ beglazing
- 80 zonnepanelen van 2022, gesitueerd in de tuin
- warmwatervoorziening via een indirect gestookte boiler van 450 liter
- waterontharder aanwezig

Omschrijving

- gas-CV als back-up
- glasvezel aansluitingen
- voorzien van een camera systeem
- entree via een elektrisch bedienbare poort

--- INDELING ---

BEGANE GROND

Een eigen oprijlaan met elektrische poort leidt u naar het landgoed. De centrale entree opent naar een royale hal met vide, omgeven door glazen gevels die het contact met de omliggende natuur maximaal maken.

Aan de linkerkzijde ligt de luxe keuken van Lodder keukens met centraal kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. Diverse schuifpuien geven toegang tot het terras en de tuin.

Aan de rechterzijde strekt de royale woon- en eetkamer zich uit, voorzien van een sfeervolle haard en meerdere schuifpuien naar de terrassen rondom de woning.. De strakke betonvloer met vloerverwarming benadrukken het comfort en de luxe uitstraling.

Tevens is er een aparte ruimte, welke nu in gebruik is als ontspanningsruimte met sauna en eigen royale doucheruimte. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken als extra slaapkamer, werkkamer of atelier.

EERSTE VERDIEPING

Via een dubbele trap bereikt u de eerste verdieping met riante overloop en dakramen. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers, elk met eigen badkamer. De hoofdslaapkamer biedt panoramisch uitzicht over de polder en een luxueuze badkamer met vrijstaand ligbad, inloophdouche, dubbele wastafel en toilet. De overige kamers lenen zich uitstekend als gastenkamer, kinderkamer of werkruimte. Alle kamers hebben een schuifpui naar een eigen terras of loggia.

TWEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping met grote overloop en daglichttoetreding. Hier bevindt zich een ruime technische ruimte met ventilatie-units en een zeer royale kamer die potentie biedt voor het realiseren van een extra slaapkamer, hobbyruimte of studio.

BIJGEBOUW EN PAARDENBOXEN

Het vrijstaande bijgebouw van totaal ca. 281 m² is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van veel licht via ramen en dakramen. De begane grond biedt een grote multifunctionele ruimte, ideaal als atelier, werkruimte of praktijk aan huis.

De 1e verdieping van maar liefst 139 m² is zeer geschikt om te gebruiken als gastenverblijf of een zelfstandige woonunit en beschikt over een royale open ruimte met keuken, badkamer met douche en een aparte toilet. Ook heeft deze ruimte toegang tot een eigen buitenruimte (toegankelijk via een schuifpui) met mooi zicht op het Landgoed.

Aan de achterzijde van het bijgebouw bevinden zich de paardenstallen: vier ruime, goed geventileerde paardenboxen met aparte bergruimte voor hooi en stro, een verzorgingsruimte en directe toegang tot het omliggende landgoed. Deze stallen bieden optimale faciliteiten voor paardenliefhebbers en sluiten naadloos aan bij de landelijke ambiance van het landgoed.

Vervolg omschrijving

Ook is er een gedraineerde paardenbak van 40m1 x 20m1, welke gunstig gesitueerd is nabij het bijgebouw en aangelegd is door Achterberg.

TUIN

Het landgoed van ruim 9,35 hectare is ontworpen door landschapsbureau Groen Ontwerp Kuiper. Centraal staat het herstel van een oude kreekarm, die nu een natuurlijke begrenzing vormt en omgeven is door hakhoutpercelen met variatie in boomsoorten en kapritmes. Een deel van een historische laagstam perenboomgaard is behouden, waarvan bezoekers tijdens oogsttijd peren mogen plukken.

BIJZONDERHEDEN

- het landgoed beslaat ruim 93.500 m², waarvan het achterste deel opengesteld is
- recht van overpad naar de toegangsweg
- rangschikking onder de Natuurschoonwet biedt fiscale voordelen, zoals vrijstellingen voor overdrachtsbelasting, onroerende zaakbelasting en (gedeeltelijke) erf- en schenkbelasting

NUMANSDORP

Numansdorp combineert de charme van een historisch dorp met moderne voorzieningen. Voor ontspanning en sport liggen Golfbaan Cromstrijen en diverse wandel- en fietsroutes door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen op korte afstand. Het dorp biedt een compleet winkelaanbod, gezellige horecagelegenheden en een uitstekend voorzieningenniveau.

BEREIKBAARHEID

Het landgoed ligt centraal in de Hoeksche Waard en is uitstekend bereikbaar. Rotterdam en Breda zijn snel te bereiken via de A29 en A16, terwijl het dorp zelf beschikt over scholen, sportverenigingen en uitgebreide faciliteiten. Wonen op De Ackskeen betekent genieten van rust, luxe en natuur, met alle comfort binnen handbereik.

OPLEVERING

De oplevering is in overleg.

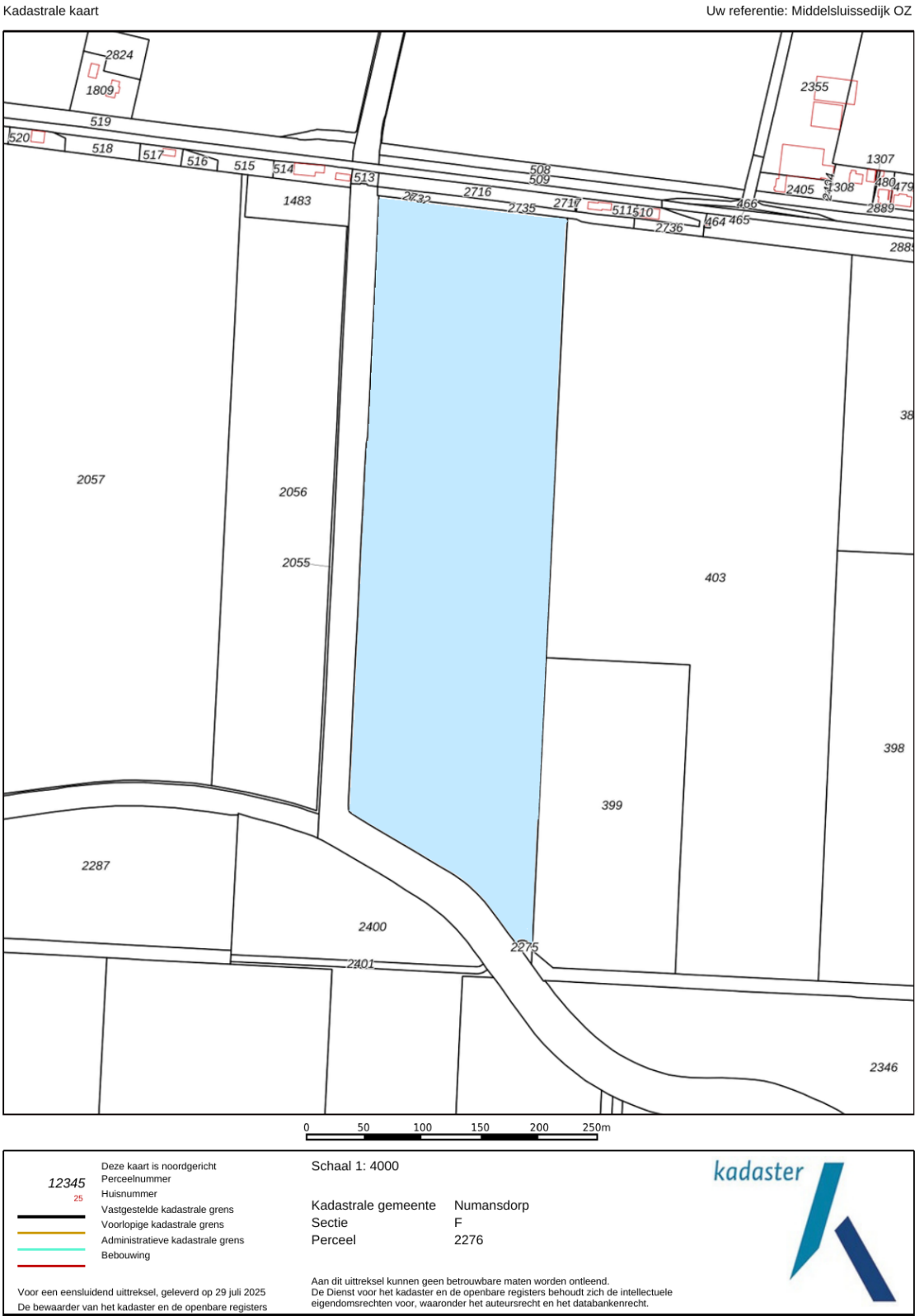
NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

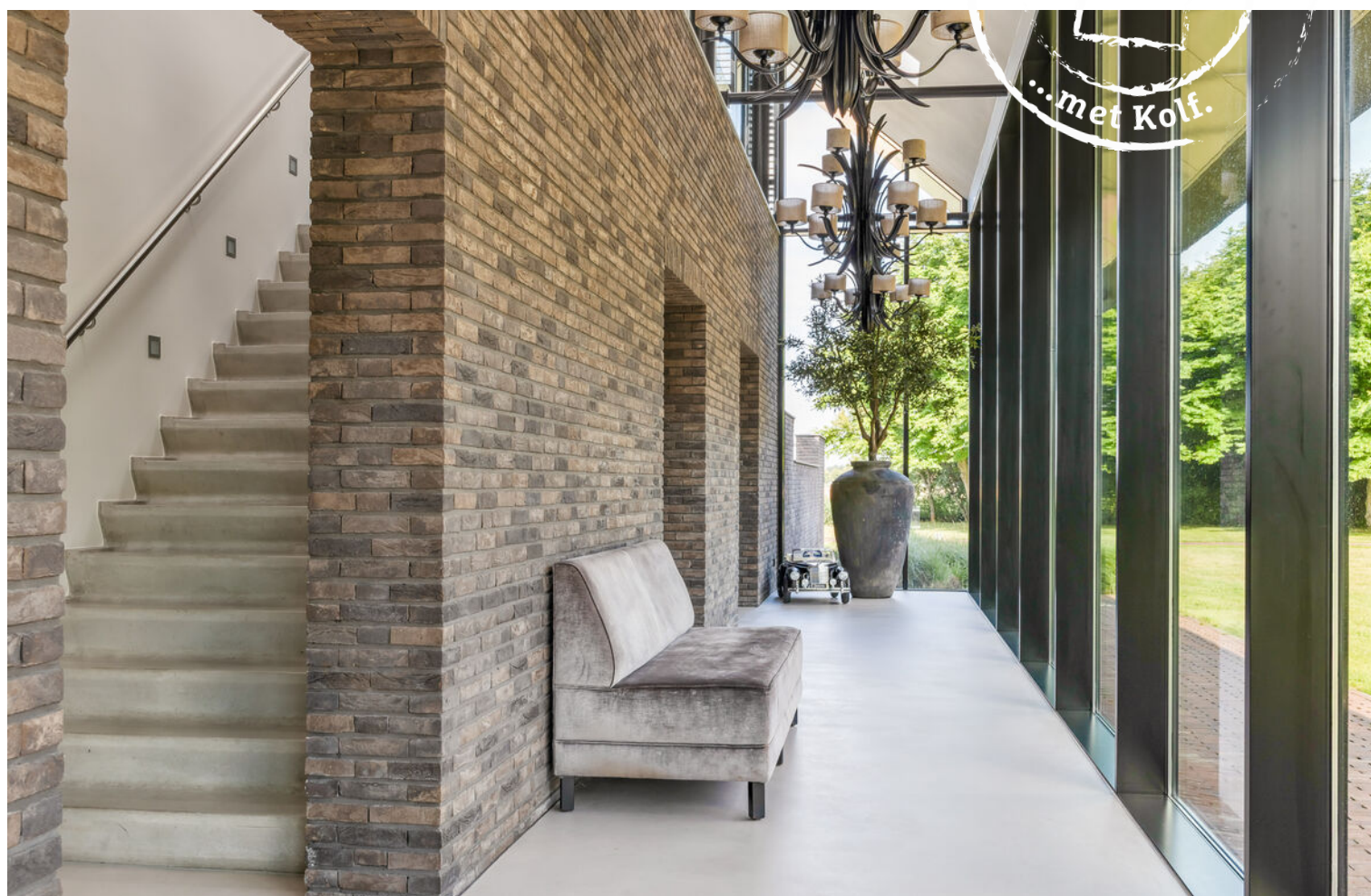
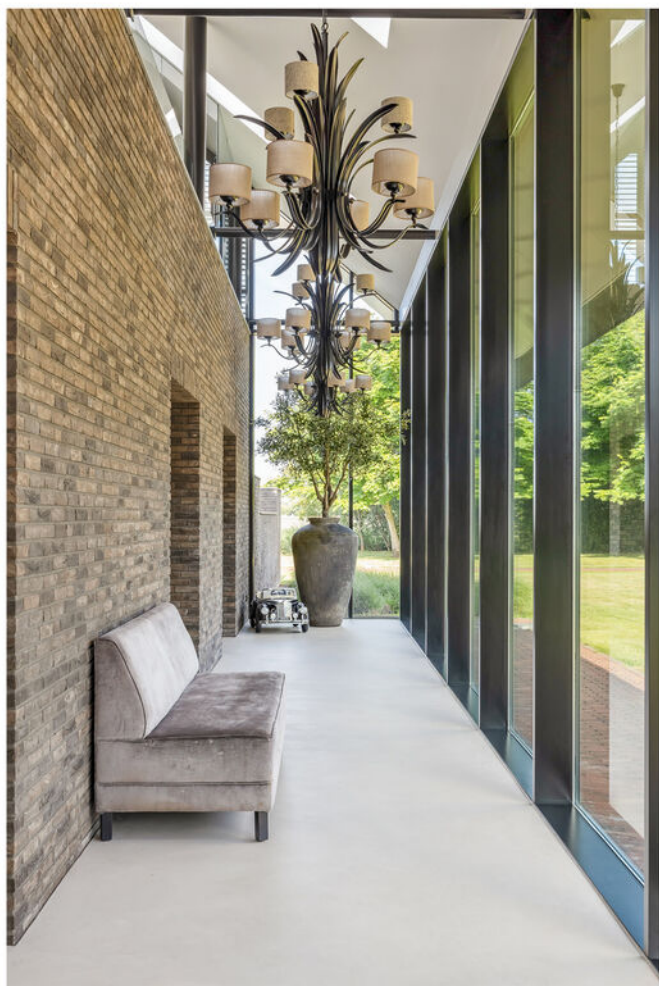
Dat begrijpen wij! Wij nodigen je van harte uit voor een persoonlijke bezichtiging! Mail of bel ons voor een vrijblijvende afspraak.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.

Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Er wordt gebruik gemaakt van een NVM model koopovereenkomst, waarbij in het kader van zekerheidstelling er standaard een bankgarantie/waarborgsom van 10% wordt opgenomen.

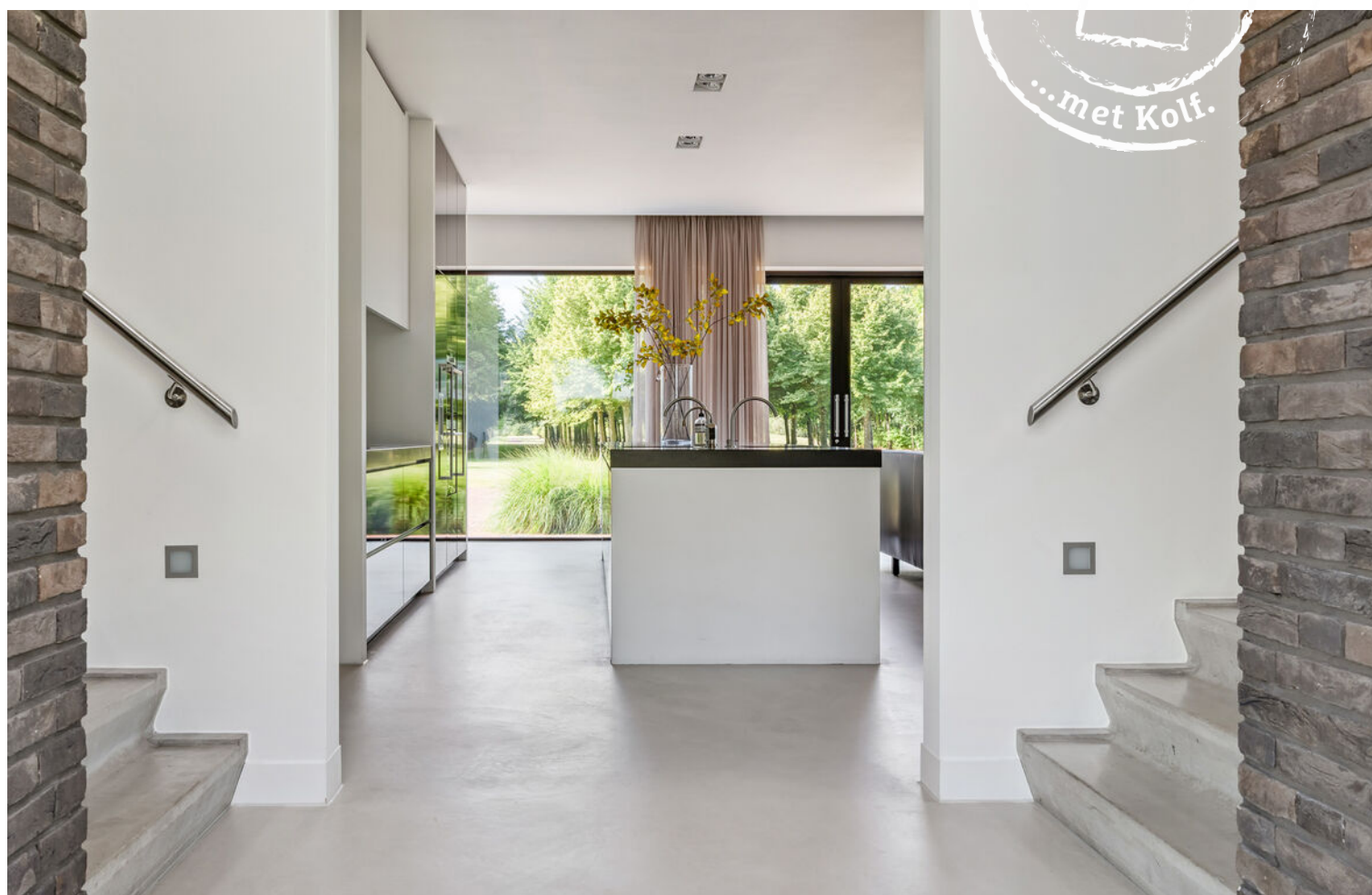
Kadastrale kaart

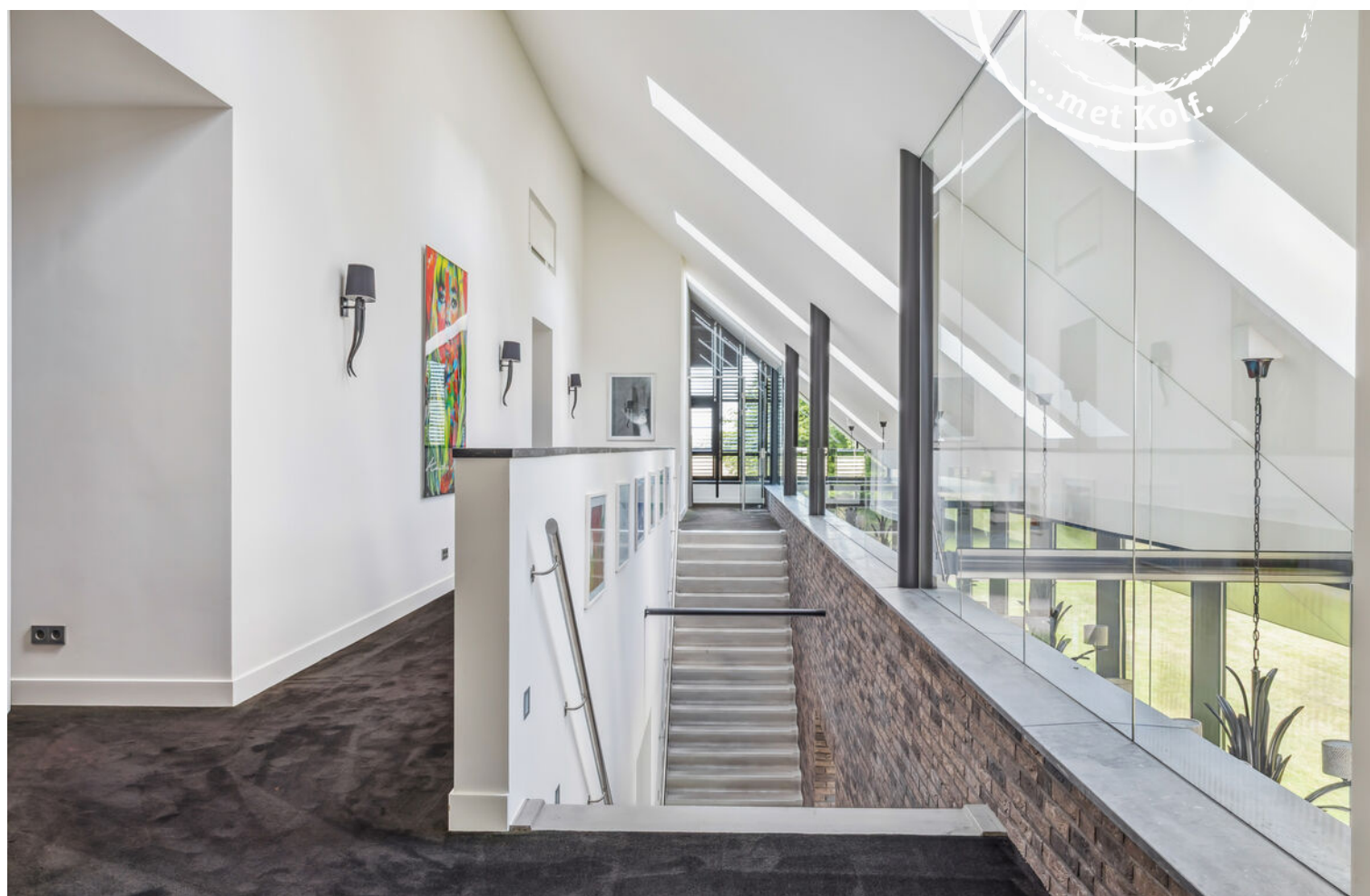
















Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp







Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp





Middelsluissedijk OZ 74 a, Numansdorp



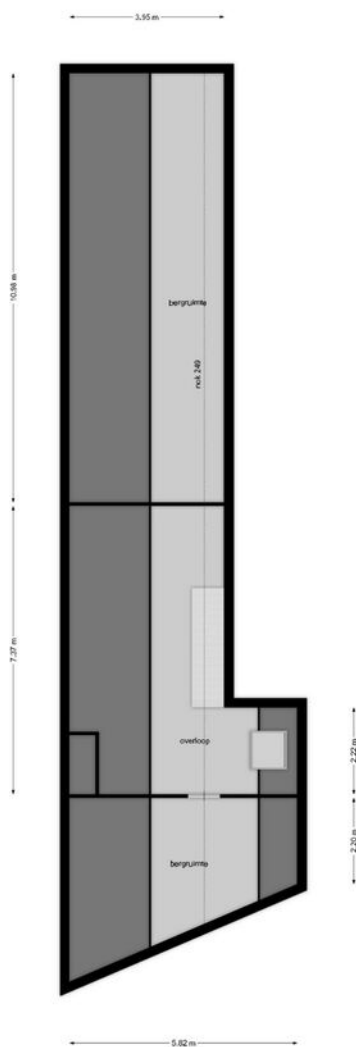
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



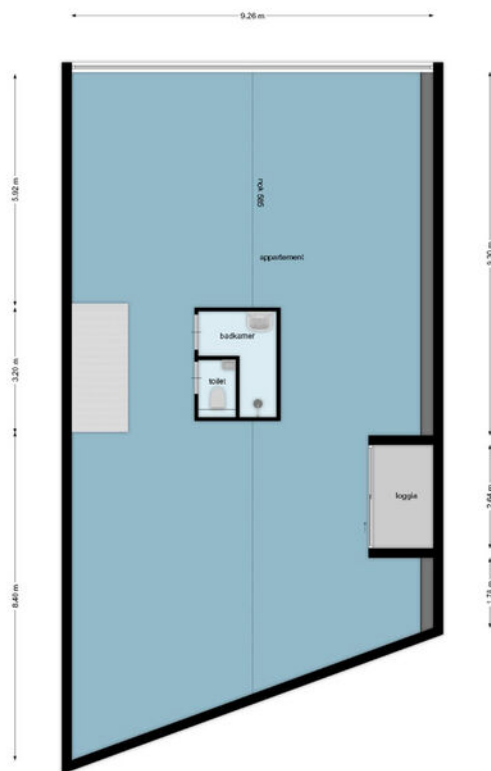
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond bijgebouw



Plattegrond 1e verdieping bijgebouw



10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse wordt gewekt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuw huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen wij u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden wij de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar het huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt verkopend makelaar de afspraken vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper nog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het verkoopsysteem wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

10 meest gestelde vragen

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld een week bedenktijd. Bij het aankopen van nieuwbouw is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Het heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens een onderhandelingsprocedure. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en de verkopend makelaar beslissen samen of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstellingen voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het

inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopend makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankoop makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Tot ziens...

Overweeg je je huis te verkopen,
heb je een taxatierapport nodig of
wil je geholpen worden bij je zoektocht
naar een nieuwe woning? Wij zijn
je graag van dienst!

bij Kolf.

verkopen
met Adrienne.

