



Numansgors 85, 3281 HA Numansdorp

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Omschrijving

Prachtige en instapklare woning met eigen ligplaats en parkeerplaats op een van de mooiste buitendijkse locaties van Zuid-Holland

Deze nette en verbouwde split-levelwoning (type A) is prachtig gelegen op een buitendijkse locatie aan de rand van het park Numansgors, grenzend aan een brede groenstrook die direct aan het Hollandsch Diep ligt. De woning is recentelijk (2025) grotendeels verbouwd en gemoderniseerd tot een instapklare en energiezuinige woning, waarbij veel rekening is gehouden met energiebesparende maatregelen. Zo zijn er een hybride warmtepomp en HR++-glas geplaatst. Verder beschikt de woning over een eigen parkeerplaats en een eigen ligplaats van 9,00 x 3,50 meter in de haven.

Dankzij de prachtige en rustige ligging kunt u volop genieten van de natuur en het echte vakantiegevoel ervaren. De eigen parkeerplaats én eigen ligplaats voor de deur maken dit vakantiegevoel compleet. Bovendien staat u binnen enkele minuten in het gezellige centrum van Numansdorp, waar diverse kwaliteitswinkels en restaurants te vinden zijn. Ook liggen de uitvalswegen richting de Randstad in de directe nabijheid.

Indeling

Begane grond

Entree in een heerlijk lichte woonkeuken, voorzien van een keurige hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken is extra licht dankzij twee dakramen die voor een zeer prettige lichtinval zorgen. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuinverdieping met de woonkamer en badkamer, evenals tot de verdieping met de overloop en slaapkamers.

Tuinverdieping

Via een kleine trapafgang vanuit de keuken bereikt u de lichte woonkamer, voorzien van een grote schuifpui en een open haard. De badkamer, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling, beschikt over een wastafelmeubel met spiegel, wandcloset, inloopdouche en aansluitingen voor wasapparatuur.

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en een kastruimte met de cv-installatie. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en bieden een prachtig weids uitzicht over het Hollandsch Diep.

Tuin

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke tuin op het zuidoosten, ingericht met een royaal houten vlonderterras en een strak gazon. De achtertuin staat in open verbinding met de aangrenzende brede groenstrook en waterpartij. Achter in de tuin heeft u wederom prachtig vrij uitzicht over de gorzen en het open water. Aan de voorzijde vindt u een aangebouwde berging en een voortuin, momenteel ingericht met een pad en een border.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;

- Woonoppervlakte ca. 79 m²;
- Heerlijk rustig gelegen aan de buitenring van de het park;
- Type A;
- Eigen ligplaats (9.00 meter lang en 3.50 meter breed);
- Eigen parkeerplaats en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Houten kozijnwerk ingezet HR++ glas;
- Cv-installatie: Remeha Tzerra Ace (2024) gecombineerd met en Aurea Hybride warmte pomp;
- Begane grond en verdieping voorzien van een strakke visgraat PVC vloer;
- Vloerverwarming in de keuken en de woonkamer;
- Gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten van het park;
- Op het park zijn 3 tennisbanen en op diverse plaatsen speeltoestellen voor kinderen;
- Ligging op privéterrein;
- Niet-zelfbewoning-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Energielabel: A;
- 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 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.

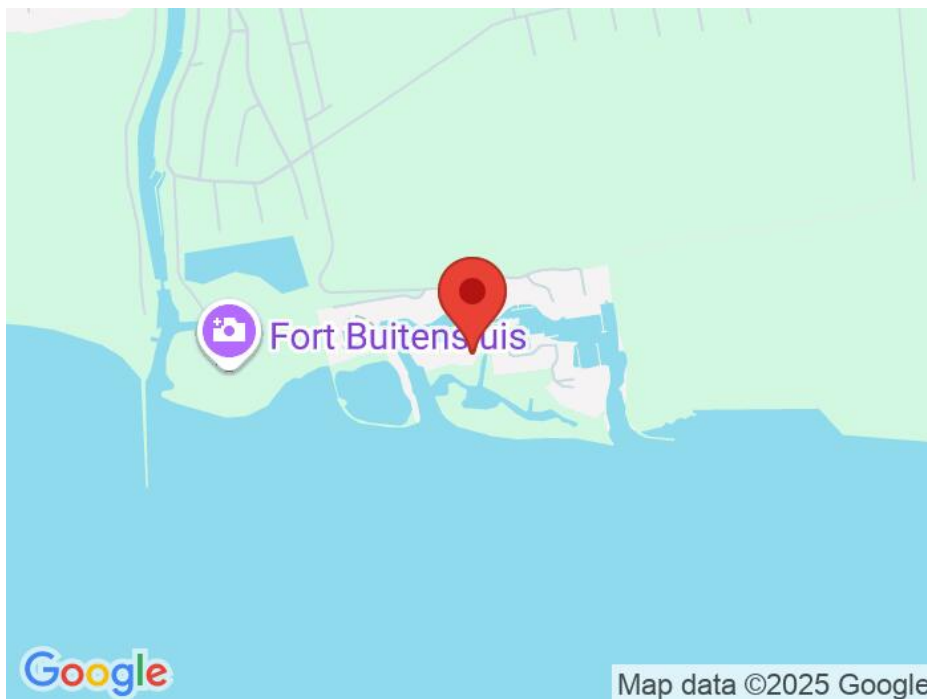
Wilmer & Van Twist Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor deze woning op het Numansgors in Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 265 m ³
Perceel oppervlakte	: 1 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 79 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas

Locatie

Numansgors 85
3281 HA NUMANSDORP



Foto's



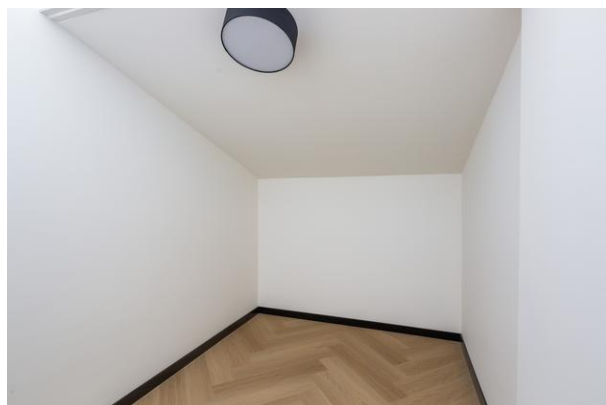
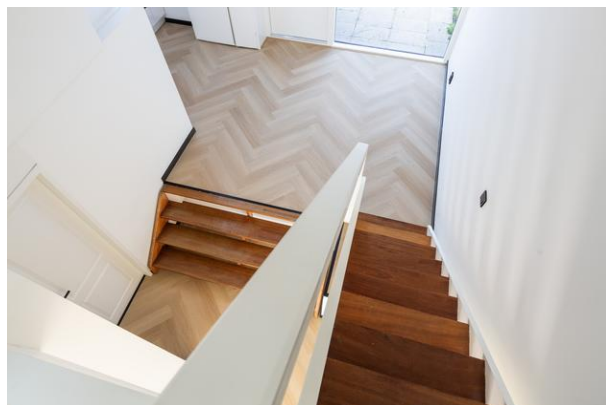
Foto's



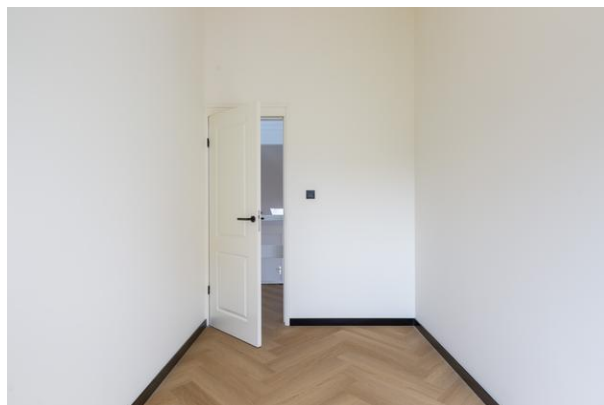
Foto's



Foto's



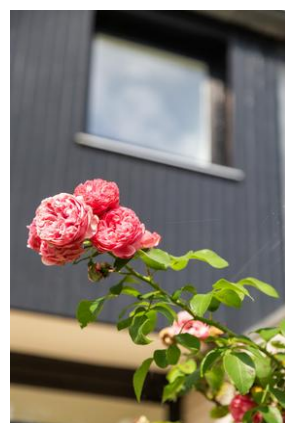
Foto's



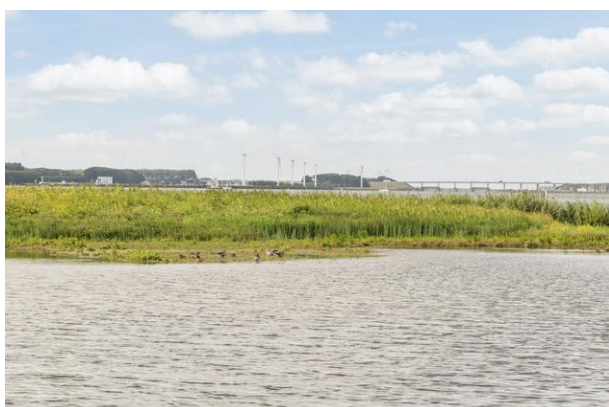
Foto's



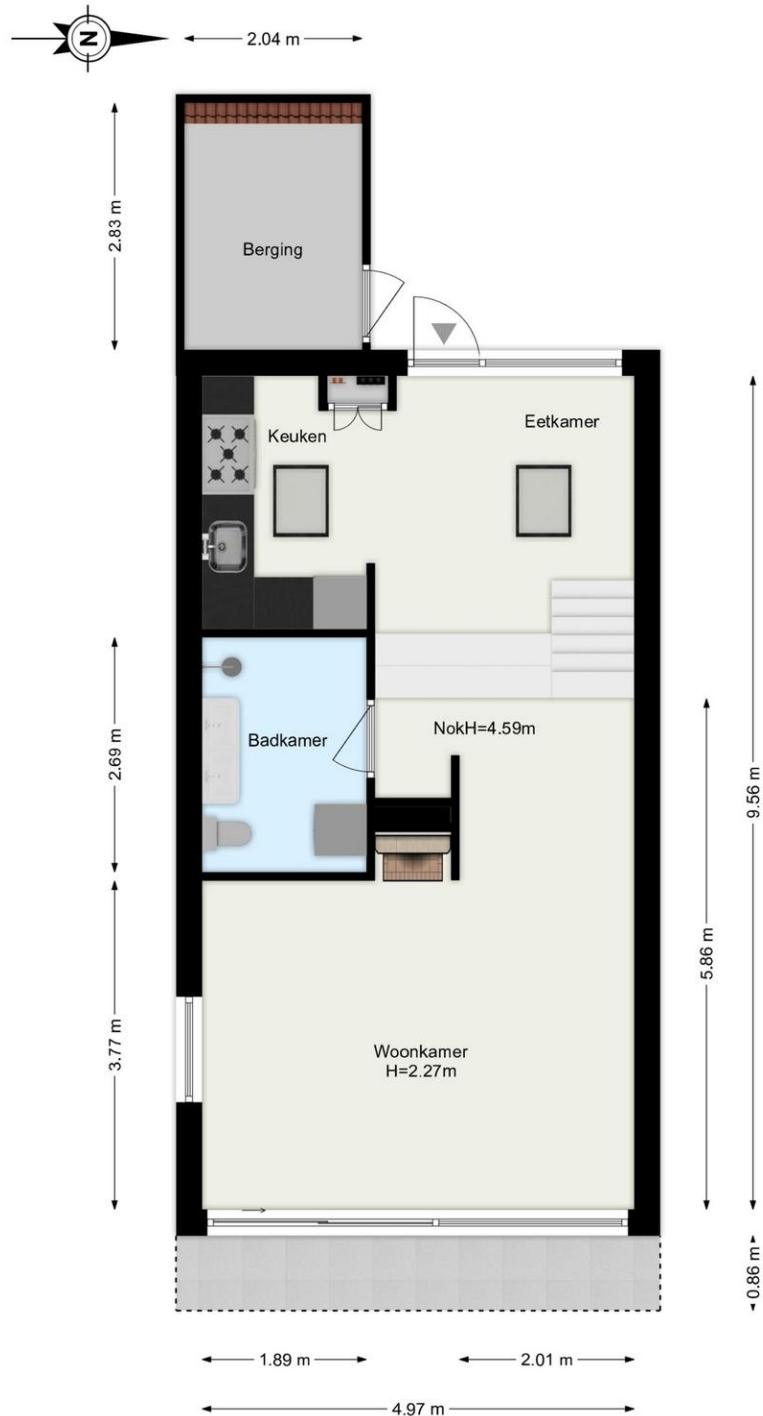
Foto's



Foto's

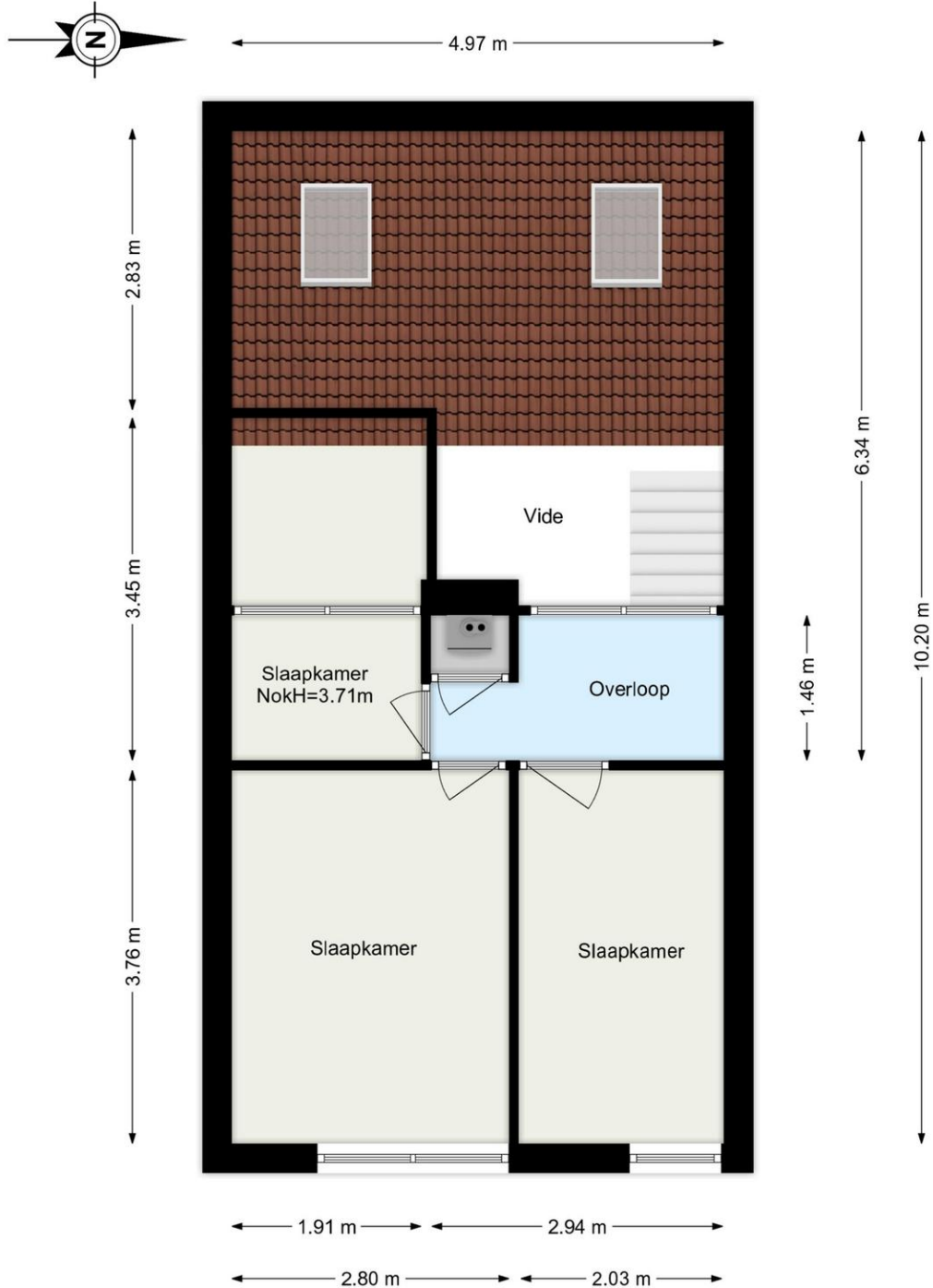


Begane grond - Numansgors 85 te Numansdorp



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

Verdieping - Numansgors 85 te Numansdorp



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