



Middelsluissedijk WZ 47, 3281 LG Numansdorp

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

Omschrijving

Op een werkelijk fantastisch gelegen locatie komt deze prachtige en complete vrijstaande woning beschikbaar.

Deze in een goede staat verkerende woning is in 2004 geheel verbouwd, vergroot en gemoderniseerd tot een instapklare woning met gastenverblijf, dubbele garage, carport, verwarmd (natuur)zwembad en een poolhouse met keuken. Het geheel wordt compleet gemaakt doordat het is gelegen op een mooi perceel van ruim 1.500 m2.

De woning is gelegen op een ideale locatie aan de rand van het dorp met het gevoel van landelijk wonen en toch alle voorzieningen om de hoek. Alle faciliteiten zoals sport, scholen supermarkten en het openbaar vervoer zijn in de nabije omgeving aanwezig. Verder is er via de A29 een goede en snelle verbinding met de Randstad.

Altijd al willen genieten van 'landelijk wonen' maar toch vlakbij de randstad? Dan is dit de uitgelezen mogelijkheid.

Indeling

Begane grond:

Entree in ruime hal met garderobehoek, toiletruimte, meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is mooi ruim van opzet en heeft een L-vormige indeling en is voorzien van een gashaard en een geïntegreerde thuisbioscoop installatie van Bowers & Wilkins met beamer en elektrisch scherm. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de riante woonkeuken die door middel van geïntegreerde schuifdeuren afgesloten kan worden. De keuken is ingericht met een U-vormige opstelling (2019) en een extra wandmeubel voor de apparatuur. Het geheel is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductieplaat met afzuigunit, vaatwasser, stoomoven, combi-oven/magnetron, koffiezetapparaat, warmhoudlade en een vrijstaande koel/vriescombinatie. Het geheel is afgewerkt met een granieten werkblad met een dubbele spoelbak. Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, een wandmeubel met afzuigunit, kastruimte en aansluitingen voor extra koel/vries apparatuur.

Verder bevindt zich op de begane grond een ruime slaapkamer met aansluitend een badkamer. De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van openslaande deuren naar het achtergelegen terras en een royale kastenwand. De badkamer is ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel, wandcloset, handdoekenradiator en een badkamermeubel.

Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich een zeer ruime overloop, drie goede slaapkamers, een tweede badkamer en een cv-kast. De slaapkamers zijn alle goed bemeten waarvan twee voorzien zijn van een dakkapel. De badkamer is ingericht met een douchehoek, wandcloset, wastafel met bijpassend meubel en een handdoekenradiator.

Gastenverblijf en garage:

In de tuin bevindt zich een vrijstaande dubbele garage met als extra een gastenverblijf en een ruime carport. De entree van het gastenverblijf bevindt zich links van de garages. U komt binnen in een hal/gang met meterkast die toegang biedt tot de trapopgang naar de verdieping en een badkamer die is voorzien van een douchehoek, wandcloset, wastafelmeubel en een handdoekenradiator.

Vanuit de hal is de dubbele garage ook te betreden. Op de verdieping bevindt zich een open zolderruimte met twee

grote dakramen.

De dubbele garage heeft een formaat van 5.77 x 4.67 meter en is voorzien van twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren, een betonvloer en een laadpunt voor de auto.

Tuin:

De tuin is rondom de woning gelegen en is prachtig aangelegd waarbij de voortuin is ingericht als siertuin met de diversiteit aan vaste beplanting, hagen en een grote boompartij wat zorgt voor voldoende privacy.

De achtertuin is fraai aangelegd met een groot terras aangrenzend aan de woning die door middel van enkele kleine afstapjes speels overloopt naar het verkeersplein voor de garage en de carport. Verder in de tuin bevindt zich een poolhouse, het verwarmde (natuur) zwembad en een glazen kasje. Het poolhouse is gesplitst in een overkapping/tuinkamer met schuifwanden en een keukenruimte waar zich tevens pompen voor het zwembad bevinden. De tuin is geheel aangelegd met hier ook een diversiteit aan vaste beplanting, (fruit)bomen en hagen.

Zwembad:

Het strakke vormgegeven zwembad heeft een diepte van circa 1.50 meter, is verwarmd door middel van een warmtepomp, heeft een zonnedek en is voorzien van een natuurlijk filter. Aan de achterzijde heeft het zwembad een natuurlijke overloop en een vijverpartij (zonder vissen) wat zorgt voor een eigen en bijzondere uitstraling. Naast het zwembad bevindt zich nog een buitendouche.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1966, geheel verbouwd in 2004;
- Perceel van 1.524 m2 eigen grond;
- Woonoppervlakte circa 196 m2;
- Dubbele garage oppervlakte circa 27 m2;
- Houten kozijnwerk, geheel voorzien van dubbelglas;
- Zonwering aan de achterzijde van de woning;
- Rolluiken en screens aanwezig;
- Vloerverwarming op de begane grond, m.u.v. de slaapkamer;
- Thuisbioscoop en scherm in de woonkamer zijn ter overname;
- Airco in de slaapkamer begane grond en één slaapkamer op de verdieping;
- Twee badkamers in de woning (begane grond en verdieping);
- Laadpaal in de garage (ter overname);
- Domoticsysteem in de woning;
- Verwarmd zwembad met natuurlijk filter (chloor vrij);
- Cv-installatie: Nefit Trendline CW5 HR Combiketel 2022;
- 47 Zonnepanelen 2023;
- Energielabel A;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's;
- Top gelegen ten opzichte van de A-29, het Hollands diep, jachthaven en de 27 holes golfbaan;
- Oplevering: medio 3de kwartaal 2026/in overleg.

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 in Numansdorp, gemeente Hoeksche Waard. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.100.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 580 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.524 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 196 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Garage met carport 27 m ² (577 bij 467 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Gashaard, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Middelsluissedijk WZ 47
3281 LG NUMANSDORP



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



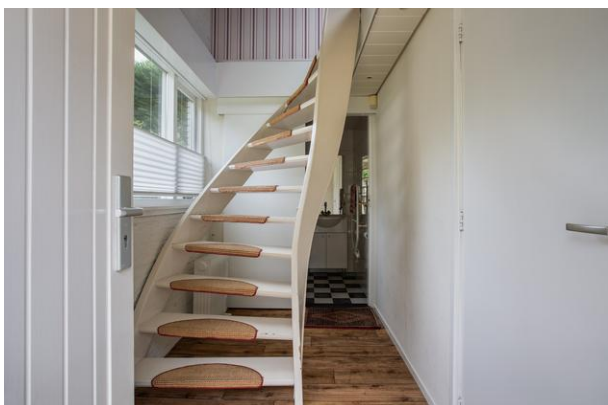
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



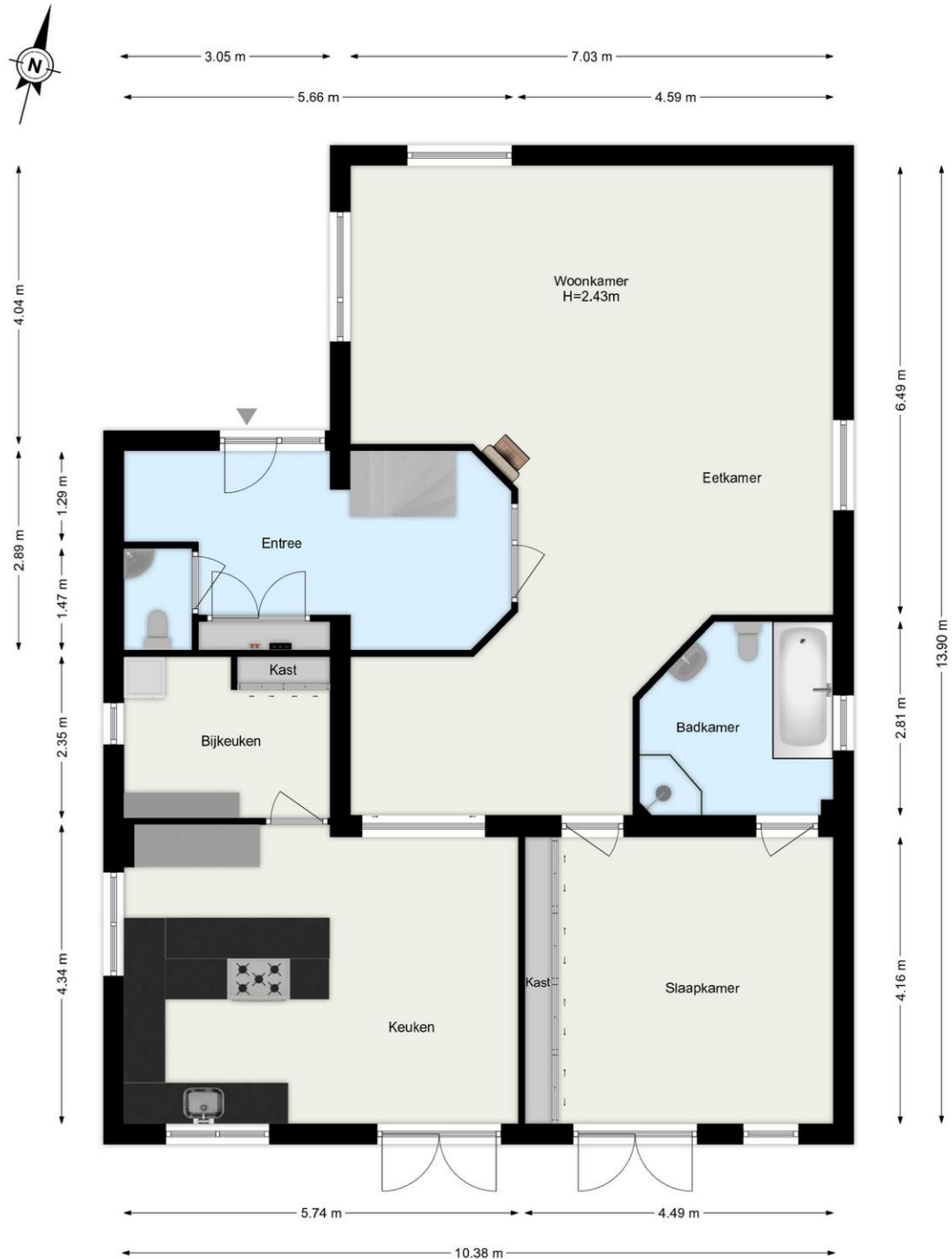
Foto's



Foto's



Begane grond - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



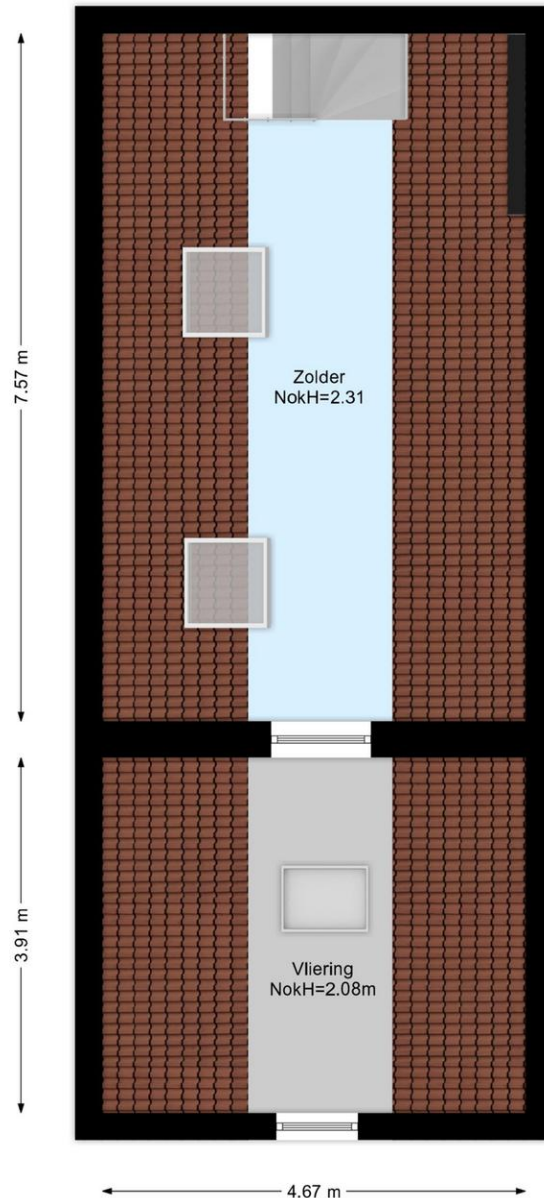
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



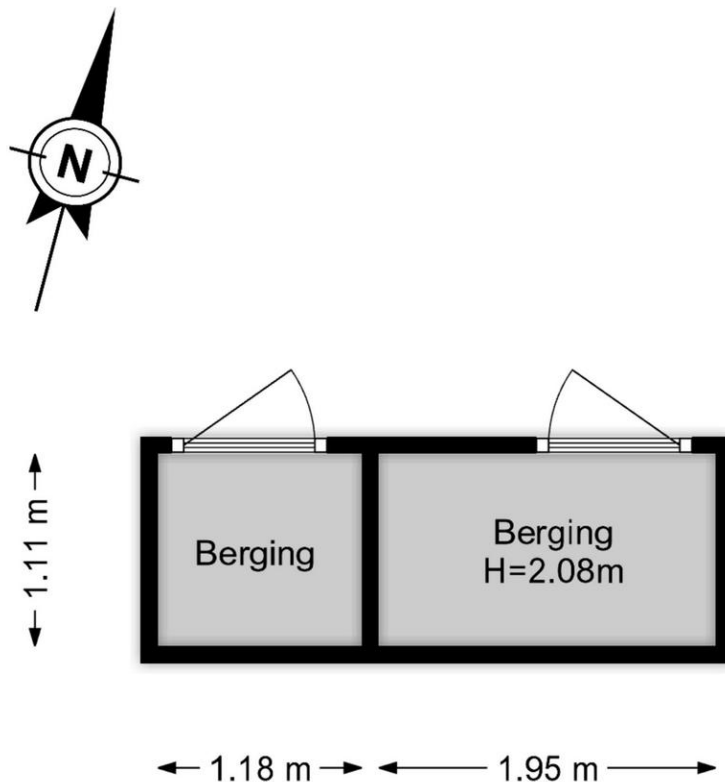
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



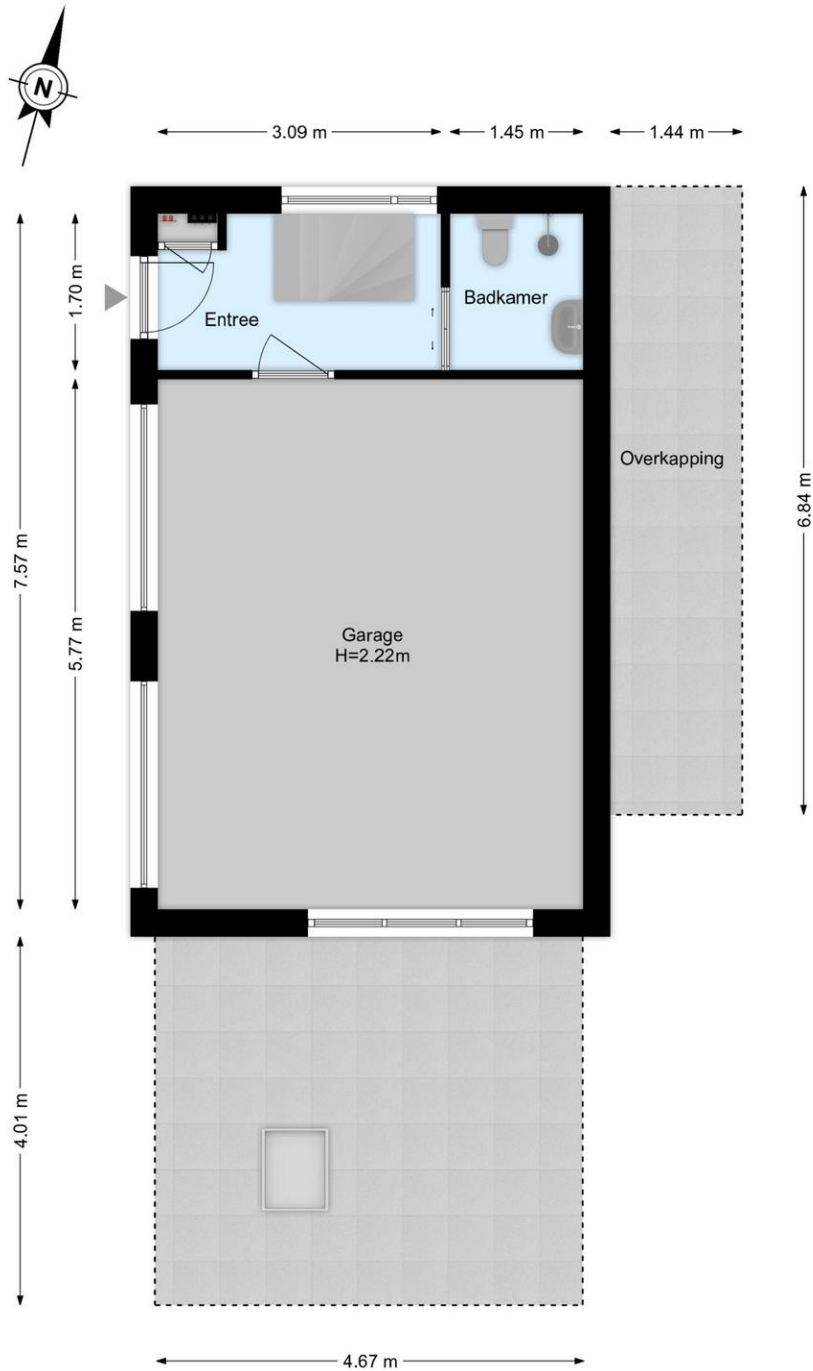
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



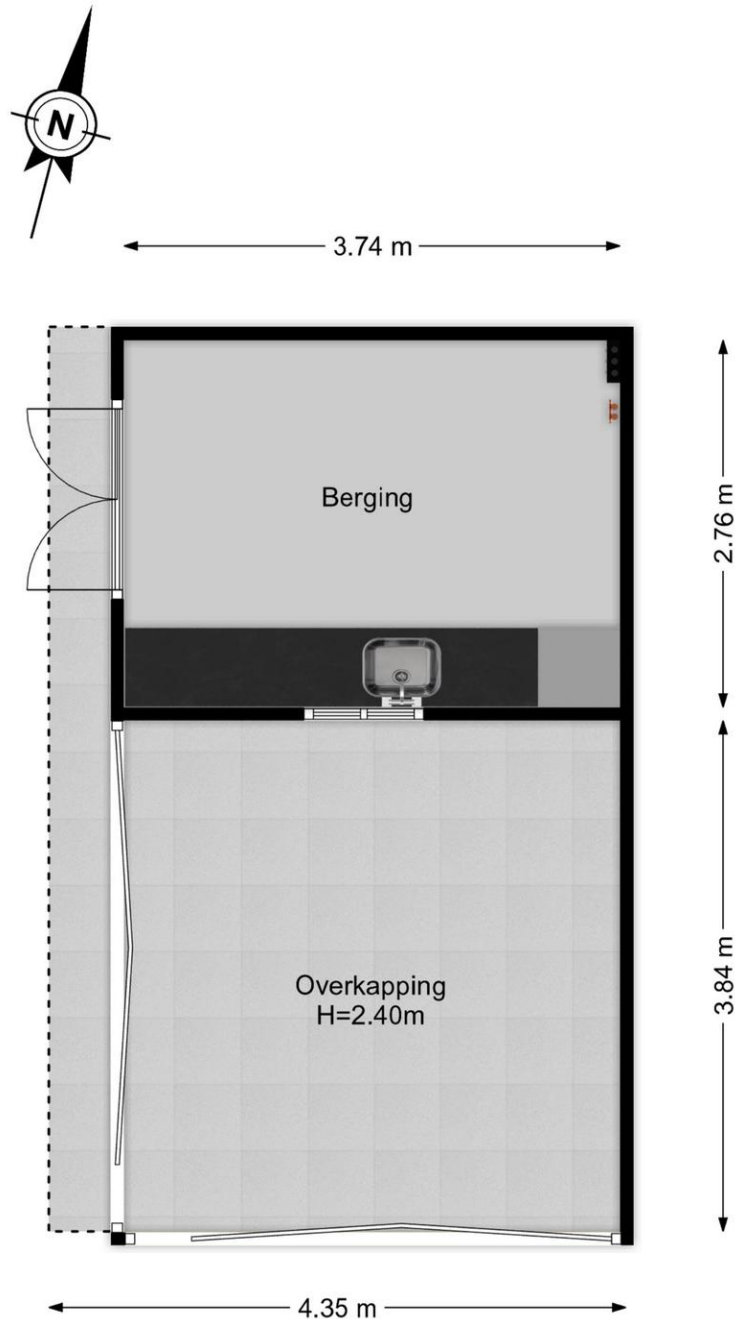
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



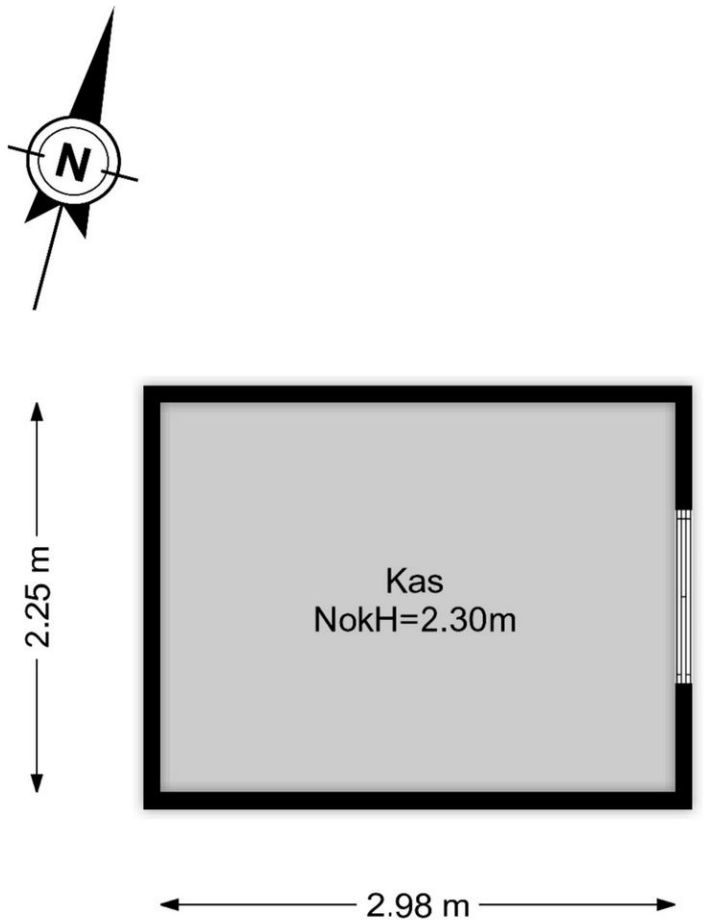
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



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

Kas - Middelsluissedijk WZ 47 te Numansdorp



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