



Numansgors 180, 3281 HA Numansdorp

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Heerlijk rustig wonen, direct aan het water.

Deze plek is wellicht de meest onderschatte locatie aan de buitenring van het park Numansgors. Aan de voorzijde heb je niet direct het vermoeden dat dit één van de mooiste en rustigste locaties is, doordat de tuin nagenoeg direct aan het water grenst en een prachtig uitzicht biedt over zowel het natuurgebied "Oosterse Bekade Gorzen" als het water "Hollandsch Diep".

Deze prachtige en keurig afgewerkte woning (type B) is in 2020 geheel verbouwd en gemoderniseerd tot een instapklaar geheel. De woning kenmerkt zich door de strakke en smaakvolle afwerking, een vergroot balkon en door de zeer riante kelderruimte met daglichtinval.

Zoals elke woning op het park heeft ook deze woning een eigen parkeerplaats en een eigen ligplaats. De ligplaats is gelegen in de nabijheid van de woning en heeft een afmeting van 12.00 x 4.00 m.

Oftewel, hier kan je heerlijk rustig wonen in de nabijheid van de randstad, maar toch midden in de natuur met het ultieme vakantiegevoel!

Indeling:

Begane grond:

Entree aan de voorzijde in de eetkamer met aangrenzend de open keuken. De keuken is geplaatst in een verrassende opstelling waarbij rekening is gehouden met het zo optimaal mogelijk benutten en behouden van de ruimte. De keuken is voorzien van voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigunit, vaatwasser, stoomoven, magnetron, koelkast, vriezer en een Quooker (Cube). Het geheel is afgewerkt met een prachtig composiet werkblad. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuinverdieping en de woonkamer op de verdieping.

Tuinverdieping:

Op de tuinverdieping bevindt zich een hal/overloop met een vaste kast en toegang tot de slaapkamer, badkamer en de onderliggende kelderruimte. De slaapkamer (voorheen twee slaapkamers) heeft een mooi formaat en is voorzien van een roomdivider, die zorgt voor een iets speelsere indeling. Vanuit de slaapkamer is er toegang tot de achtergelegen tuin. De strakke badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een breed wastafelmeubel, toilet en een ruime inloopdouche.

Verdieping:

Op de verdieping bevindt zich de woonkamer. De woonkamer heeft een L-vormige indeling en staat in open verbinding met de eetkamer/keuken, dit in combinatie met het hoge plafond zorgt voor een heerlijk ruim gevoel. Verder is de woonkamer voorzien van een grote glazen pui over de gehele breedte van de woning. Door middel van de schuifpui is er toegang tot het verbrede balkon met prachtig en rustgevend uitzicht over het natuurgebied "Oosterse Bekade Gorzen" en het water "Hollandsch Diep".

Kelderruimte:

De kelder is via een vaste trap vanuit de hal op de tuinverdieping toegankelijk en is ingedeeld met de volgende ruimtes: gang/overloop, slaapkamer, werk/hobbykamer, inloopkast, toiletruimte en een technische ruimte. Zowel de slaapkamer als de werk/hobbykamer hebben beide daglichtinval. De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een wastafel. Aangrenzend aan de toiletruimte bevindt zich de technische ruimte met hier de opstelling van de wasapparatuur, de warmtepomp en de boiler.

Tuin:

Zowel de voor- als achtertuin zijn mooi aangelegd en ingericht als terras. De voortuin is heerlijk vrij gelegen aan een rustig schelpenpad dat grenst aan een groenstrook met grasweide. Tevens bevindt zich aan de voorzijde een aangebouwde berging met elektra. De achtertuin heeft, net als het balkon, prachtig uitzicht over het natuurgebied "Oosterse Bekade Gorzen" en het openwater "Hollandsche Diep".

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1978;
- Woonoppervlakte van circa 115 m²;
- Heerlijk rustig gelegen aan de buitenring van het park;
- Type B, met een vergroot balkon van circa 11 m²;
- Vrij uitzicht over het natuurgebied "Oosterse Bekade Gorzen" en open water "Hollandsch Diep", dat bekend staat als één van de beste viswateren van Nederland;
- Eigen ligplaats (12.00 meter lang en 4.00 meter breed) in de directe nabijheid;
- Eigen parkeerplaats en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Geheel verbouwd en gemoderniseerd in 2020;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Houten kozijnwerk ingezet met grotendeels HR++ glas;
- Buitenschilderwerk 2025;
- Warmtepomp installatie: Mitsubishi Electric Ecodan 2021;
- Keuken en de sanitaire ruimtes zijn van 2020;
- Vloerverwarming in de keuken, woonkamer, badkamer en in de ouderlijke slaapkamer;
- Zonnepanelen: 15 stuks 2022;
- 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: april 2026.

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 VvE 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 bijzonder uitgebreid 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 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 NEN 2580. 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	: € 550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 440 m ³
Perceel oppervlakte	: 3 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 115 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 1 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Numansgors 180
3281 HA NUMANSDORP



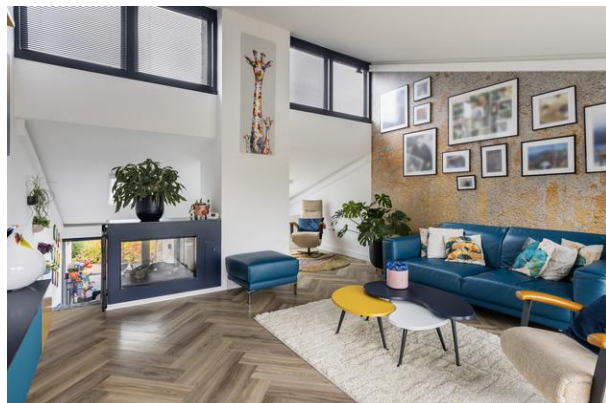
Foto's



Foto's



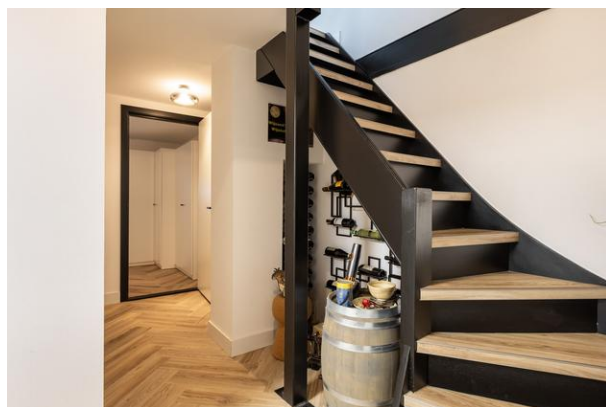
Foto's



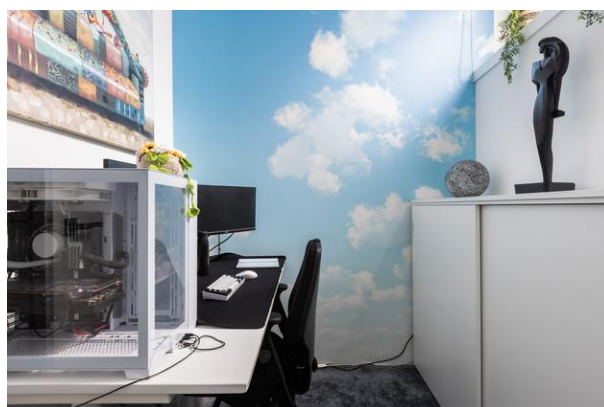
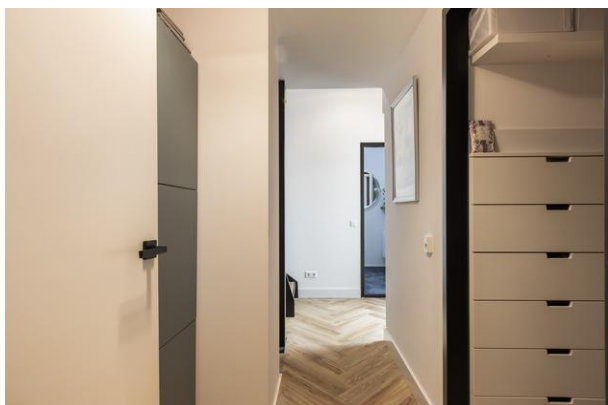
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



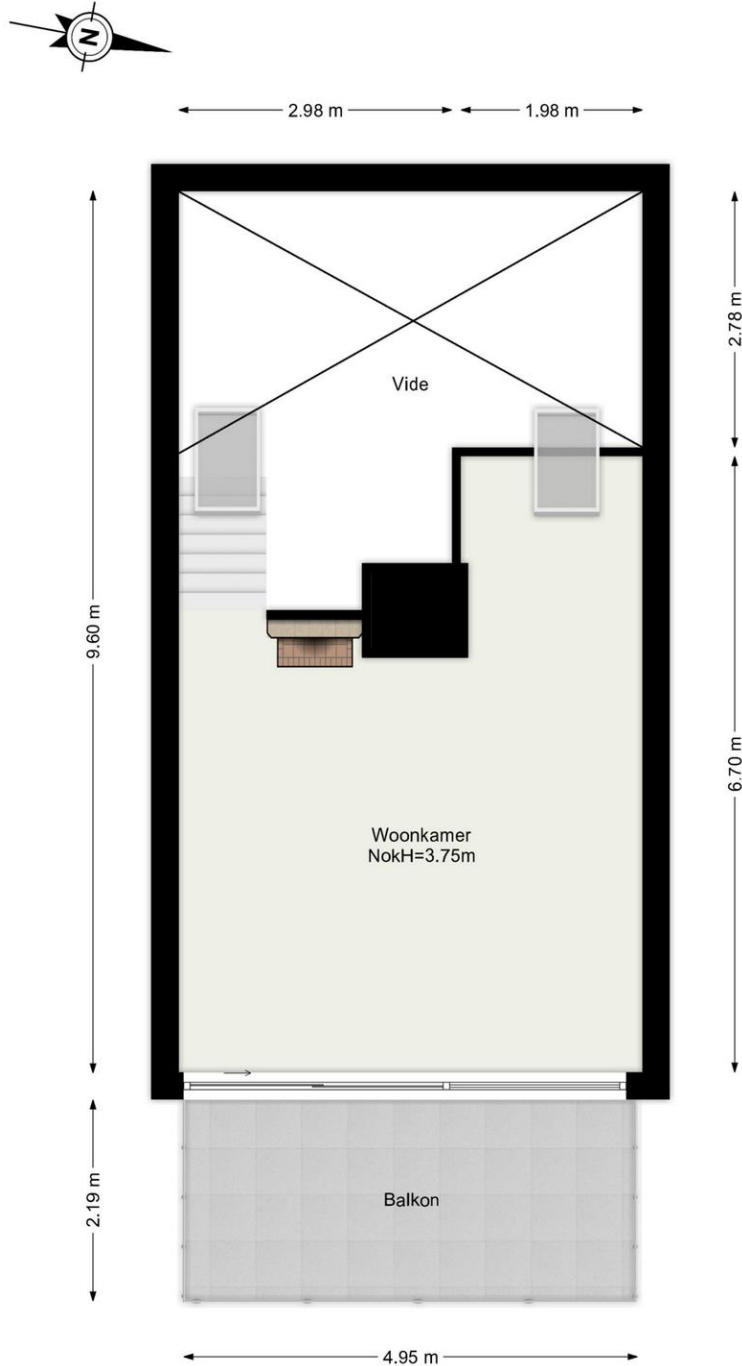
Foto's



Foto's

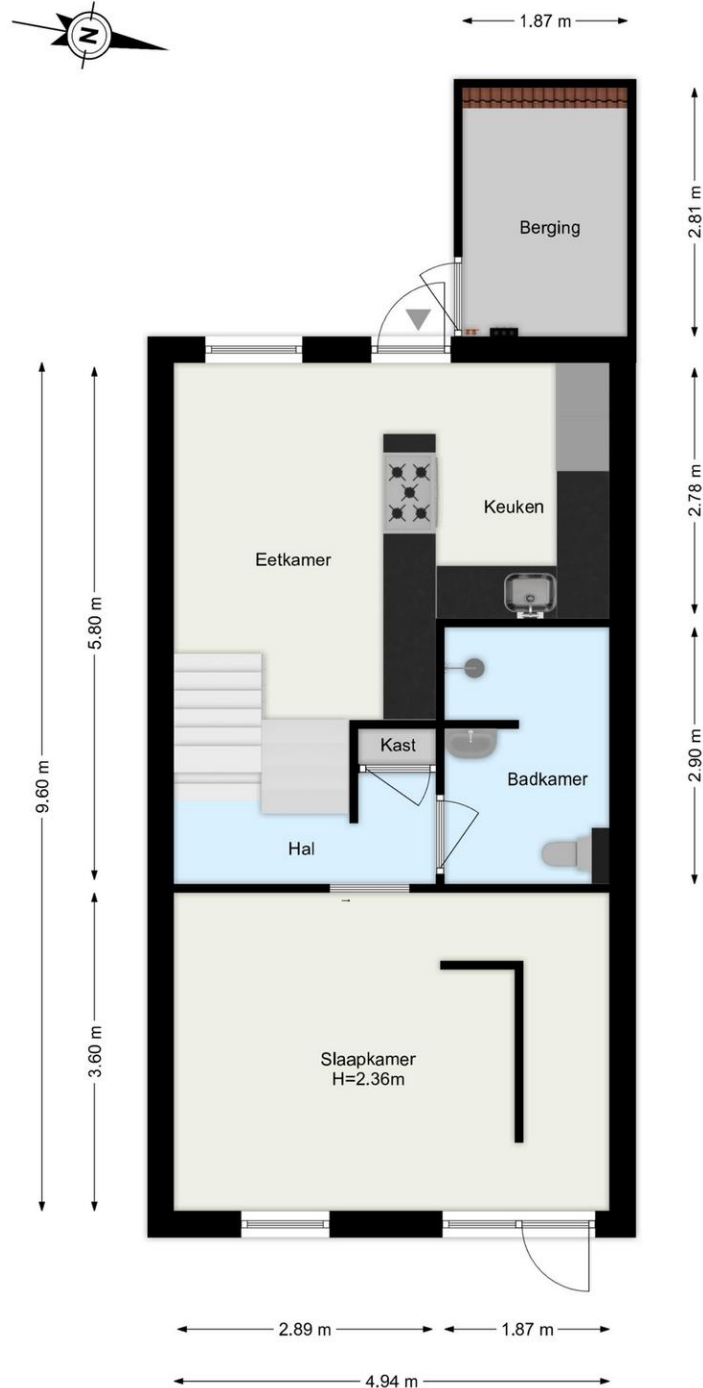


Verdieping - Numansgors 180 te Numansdorp



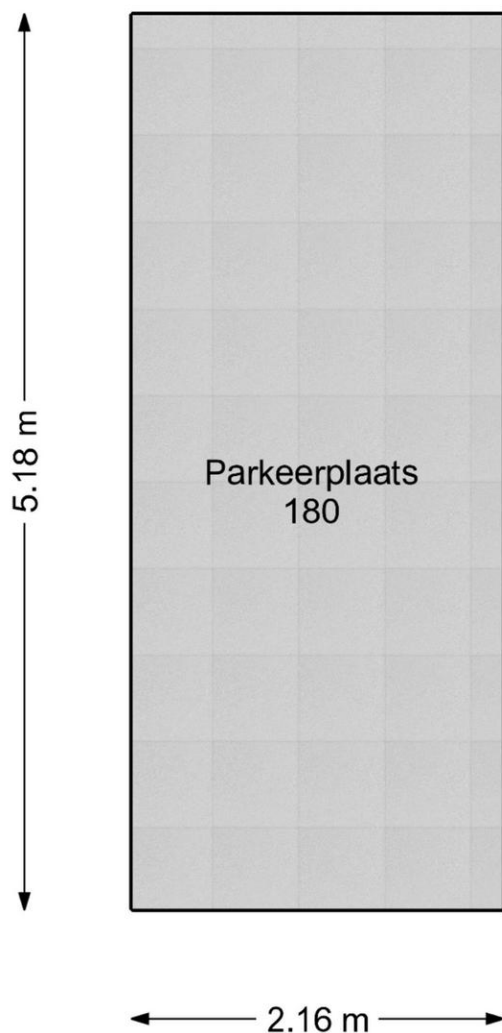
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Beganegrond - Numansgors 180 te Numansdorp



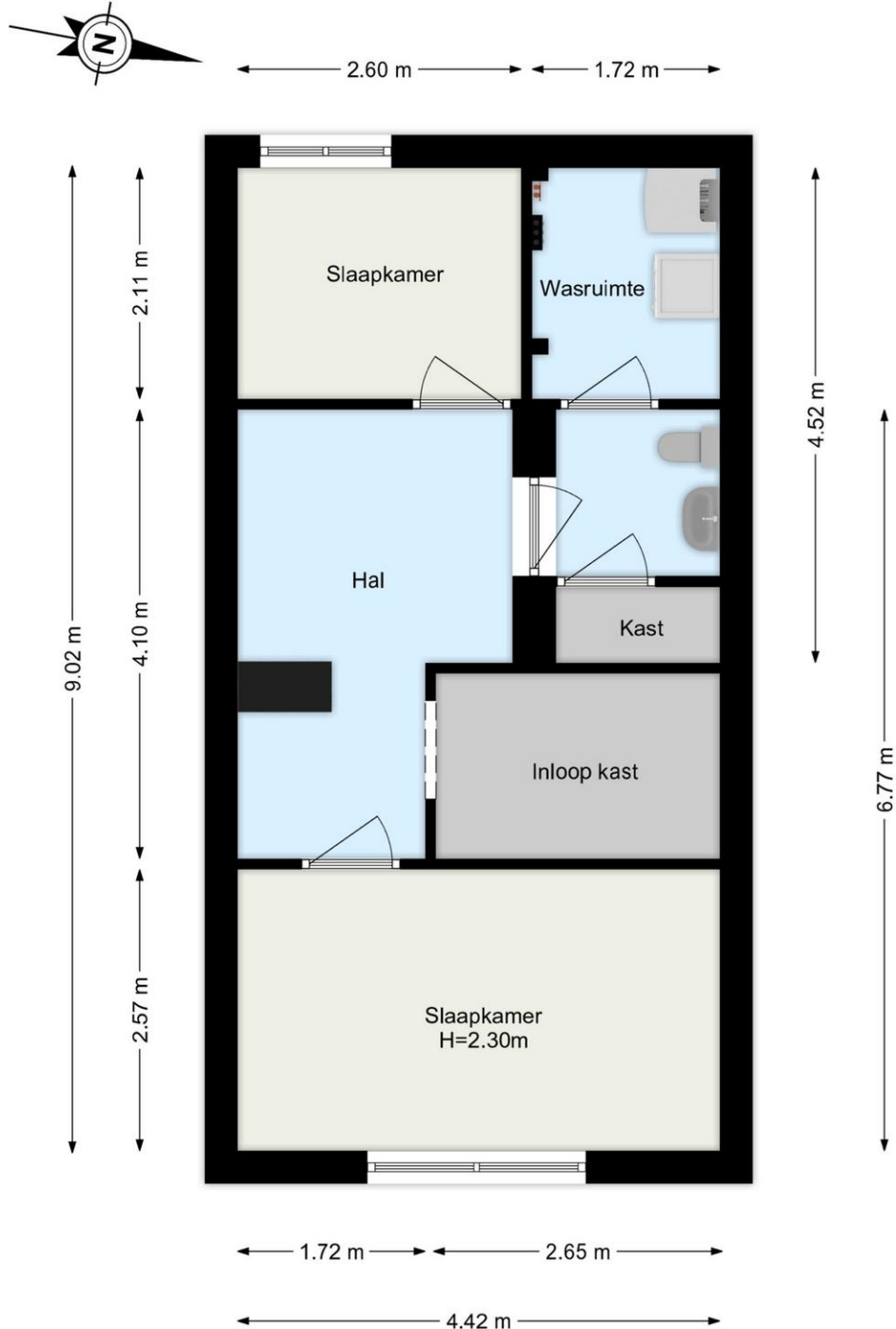
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Parkeerplaats - Numansgors 180 te Numansdorp



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

Kelderruimte - Numansgors 180 te Numansdorp



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