



## Nieuweweg 10, 3281 AM Numansdorp

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

## Omschrijving

Een unieke kans: een karaktervolle jaren '20-woning met moderne uitbreiding, veel ruimte, een diepe zonnige tuin en een toplocatie.

In één van de meest geliefde straten van Numansdorp staat deze charmante jaren '20-woning, gebouwd in 1928 en door de jaren heen met veel zorg én gevoel voor stijl uitgebreid en gemoderniseerd. Nieuweweg 10 is een plek waar karakter, comfort en ruimte moeiteloos samenkomen – ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die zoekt naar een sfeervol en smaakvol afgewerkt thuis.

De woning is in 2019 aan de achterzijde uitgebreid op zowel de begane grond als de verdieping, genieten van extra leefruimte waarbij het authentieke karakter behouden is gebleven. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische kantoorruimte. Deze kamer kan uiteraard ook uitstekend dienen als slaapkamer op de begane grond – prettig voor wie levensloopbestendig wil wonen of een extra multifunctionele ruimte zoekt.

### Indeling

#### Begane grond:

Aan de voorzijde is de kleine entree met toegang tot de woonkeuken en de smalle trap naar de verdieping. De woonkeuken bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De bijzonder sfeervolle woonkamer heeft een zitgedeelte aan de voorzijde, gezellig bij de gashaard. Aan de achterzijde is er een heerlijke plek gecreëerd om met elkaar te zitten, borrelen of te eten. Via de schuifpui is er mooi zicht op de zonnige achtertuin. Aansluitend is de inpandige praktische berging met een tuindeur naar de voorzijde en naar de achtertuin. Ook deze ruimte is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken/achterentree met toilet en toegang tot het kantoor. De vloer op de begane grond is afgewerkt met mooi pvc en plavuizen. De wanden zijn strak afgewerkt in een smaakvolle kleurstelling.

#### Verdieping:

Op de verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, waarvan twee van de slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning, waardoor comfort gegarandeerd is in elk seizoen. De slaapkamers aan de achterzijde hebben beide een schuifpui. De andere twee slaapkamers zijn in het oorspronkelijke gedeelte gerealiseerd, deze zijn speels ingedeeld. De moderne badkamer is ingericht met een inloofdouche, een wastafelmeubel met waskom en een tweede toilet – praktisch en eigentijds.

#### Tuin:

Het perceel van 422 m<sup>2</sup> eigen grond biedt alle ruimte die je je kunt wensen. De diepe, op het zuiden gelegen tuin is een oase van rust en privacy: perfect voor kinderen, tuinliefhebbers of lange zomeravonden met vrienden. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein – een groot pluspunt in deze geliefde straat.

De Nieuweweg 10 ligt aan een niet-doorgaande straat, waardoor je hier heerlijk rustig woont. Tegelijkertijd bevinden het centrum, scholen, sportvoorzieningen en winkels zich op korte afstand. Een ideale combinatie van luwte en het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik.

**Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1928, aanbouw 2019;
- Woonoppervlakte van circa 130 m<sup>2</sup>;
- Perceelgrootte van maar liefst 422 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Parkeren op eigen terrein voor 2 auto's;
- Oplaadpaal aanwezig;
- Houten en aluminium kozijnwerk voorzien van dubbel, HR++- en enkelglas;
- Dakpannen en panlatten zijn in 2024 vernieuwd;
- Op diverse plaatsen zijn elektrisch bedienbare sunscreens aanbracht;
- Cv-installatie: Combiketel Remeha Tzerra M 39c Plus 2016;
- Voorzien van 16 zonnepanelen (2022);
- Energielabel B;
- Ideaal gelegen ten opzichte van de diverse uitvalswegen;
- Numansdorp heeft recreatiemogelijkheden zoals de 18+9 holes golfbaan en de 2 jachthavens aan het Hollandsch Diep;
- Oplevering: maart 2026.

**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

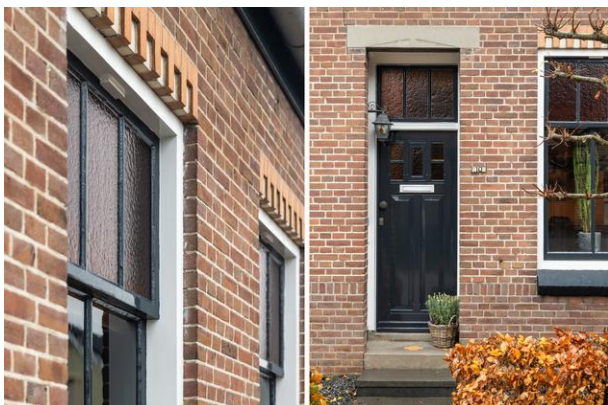
|                                 |                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 675.000,00                                                          |
| Soort                           | : Woonhuis                                                              |
| Type woning                     | : Vrijstaande woning                                                    |
| Aantal kamers                   | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)                                      |
| Inhoud woning                   | : 465 m <sup>3</sup>                                                    |
| Perceel oppervlakte             | : 422 m <sup>2</sup>                                                    |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 130 m <sup>2</sup>                                                    |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                                       |
| Bouwjaar                        | : 1928                                                                  |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging                       |
| Tuin                            | : Achtertuin, voortuin, zijtuin                                         |
| Hoofdtuin                       | : Achtertuin 238 m <sup>2</sup>                                         |
| Garage                          | : Geen garage                                                           |
| Energielabel                    | : B                                                                     |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                                            |
| Isolatie                        | : Dakisolatie, Muurisolatie                                             |
| C.V.-ketel                      | : Remeha Tzerra M 39c Plus (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom) |

## Locatie

Nieuweweg 10  
3281 AM NUMANSDORP



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

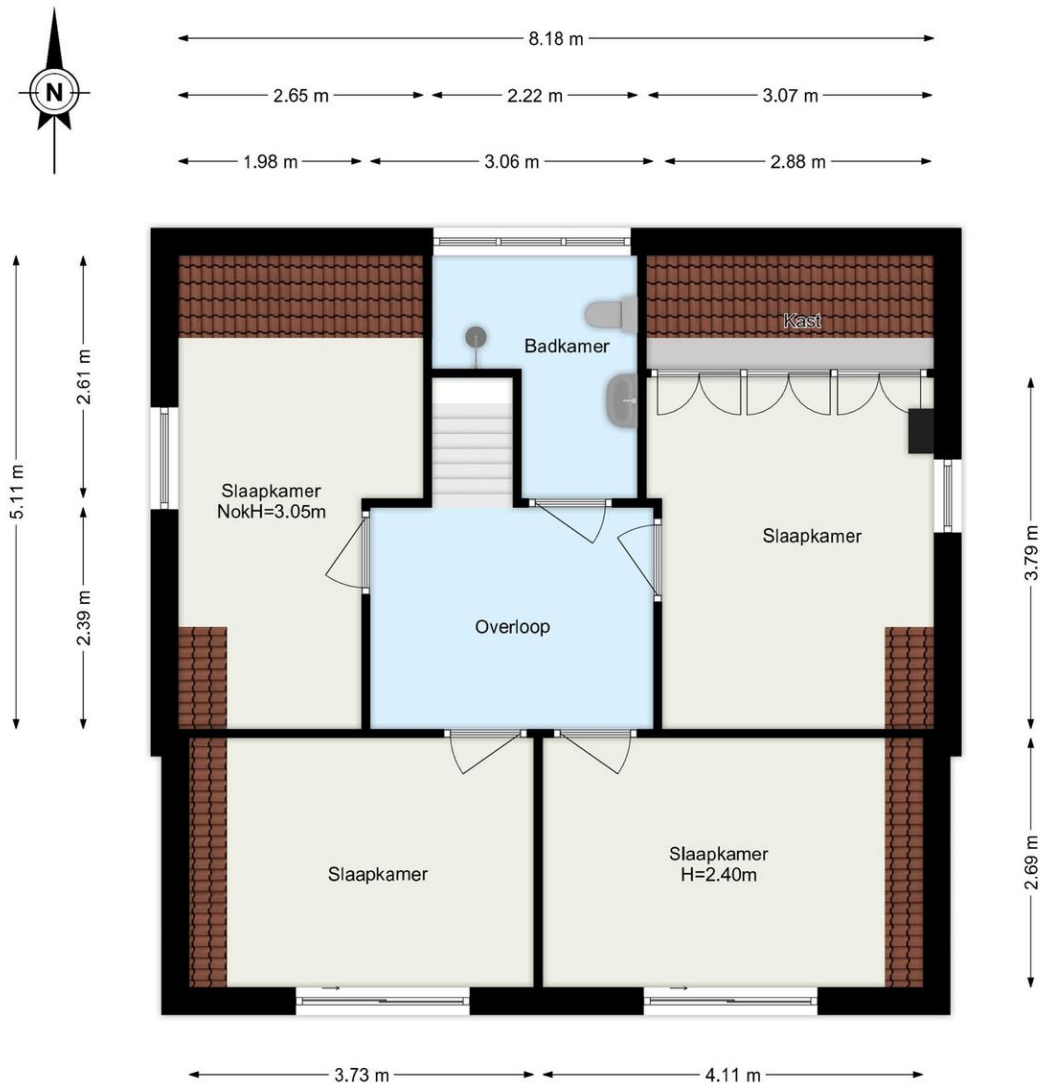


## Begane grond - Nieuweweg 10 te Numansdorp



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

## Verdieping - Nieuweweg 10 te Numansdorp



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

## Situatie - Nieuweweg 10 te Numansdorp



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