



Vraagprijs € 550.000 k.k.

## HOEKSEDIJK 113 A MAASDAM



Appletree  
Makelaardij

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3125 m <sup>2</sup>
Inhoud	390 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2001
Energielabel	A





# OMSCHRIJVING

Woonark met heerlijke tuin gelegen op een zeer fraaie locatie aan de Boezemvliet.

Droomt u van wonen op het water? Deze unieke woonark biedt u de kans om rustig te drijven op het water, met een prachtig uitzicht en veel buitenruimte. Gelegen in Maasdam, op een prachtige locatie aan de Boezemvliet, combineert deze woning het comfort van een moderne woning met het rustige, natuurlijke leven op het water.

## Indeling:

Deze woonark heeft een ruime indeling van circa 13,5 meter lang en 5 meter breed, met een woonoppervlakte van meer dan 120 m<sup>2</sup> verdeeld over twee verdiepingen. Op de benedenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, een luxe badkamer met spa-bad, aparte douche, sauna en hangend toilet. De gezellige woonkamer bevindt zich op de bovenste verdieping en biedt een adembenemend uitzicht over het water. De open keuken is volledig uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een oven, magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, vriezer en een koel-vriescombinatie met ijsmaker. Op de woonverdieping bevindt zich ook de toiletruimte en een kamer voor opslag. Deze ruimte is uitgevoerd met bergkasten met daarin de opstelplaats van de cv-ketel.

## Tuin:

De woonark heeft niet alleen een ruime binnenruimte, maar ook een royale buitenruimte. Bij de ligplaats hoort een oeverdeel met een fijne tuin en een groot terras, perfect voor het genieten van het buitenleven. De tuin is omgeven door groen en biedt veel privacy. Daarnaast is er een schuur (circa 5,90 x 2,35 x H 2,50 m) en een gezellig kippenhok. Aan de waterkant is er ruimte om een recreatievaartuig af te meren, ideaal voor een rustig tochtje of een verfrissende duik in de zomermaanden.

## Locatie:

De woning ligt op een rustige locatie, maar toch dicht bij de belangrijke verbindingen. De snelwegen A16 en A29 zijn makkelijk bereikbaar, waardoor u snel in steden als Rotterdam, Dordrecht, en Breda bent. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar, met een bushalte op minder dan vijf minuten lopen. De Hoeksedijk verbindt Maasdam met Puttershoek, en vanaf de locatie is er een voetgangersbrug naar een rustige wandelroute met hondenuitlaatgebied. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand.

Wat deze woonark extra bijzonder maakt, is het feit dat u niet alleen de woonark zelf bezit, maar ook maar liefst 3.125 m<sup>2</sup> grond en water in eigendom hebt, waarvan een deel aan de overkant van de weg ligt. De woonark is in 2001 in eigen beheer gebouwd met gebruik van hoogwaardige materialen zoals vezelcement gevelbekleding, kunststof kozijnen met HR++ glas en EPDM dakbedekking. Verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming op beide verdiepingen. De woonark is goed geïsoleerd en vereist op zich weinig onderhoud. Onder invloed van het zonlicht in combinatie met het water is de toplaag van de kunststof kozijnen en de vezelcementplaten wat gaan bladderen. Dit kan eenvoudig verholpen worden door het verwijderen van de toplaag en het opnieuw coaten/verven van de onderlagen. Het geheel is degelijk gebouwd en het ligt op een betonnen bak die geen periodiek onderhoud uit het water vereist. De woonark is ingeschreven in het schepenregister van het Kadaster, wat hypothecaire lening mogelijk maakt. De ligplaats is opgenomen in het gemeentelijke bestemmingsplan, er hoeft dus geen liggeld betaald te worden.

Bent u klaar om te genieten van het bijzondere gevoel van wonen op het water? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

## Bijzonderheden:

- Bijzonder object op een fraaie locatie
- Zonnige tuin
- Kunststof kozijnen en gevelbekleding
- Cv-ketel 2002
- Vloerverwarming
- 4 Slaapkamers
- Badkamer met sauna en jacuzzi
- Energielabel A
- 121,2m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 3.125 m<sup>2</sup> volle eigendom waarvan ca 2.800m<sup>2</sup> water
- Oplevering in overleg

Jouw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag langs! Bel voor een vrijblijvend gesprek naar ons kantoor.





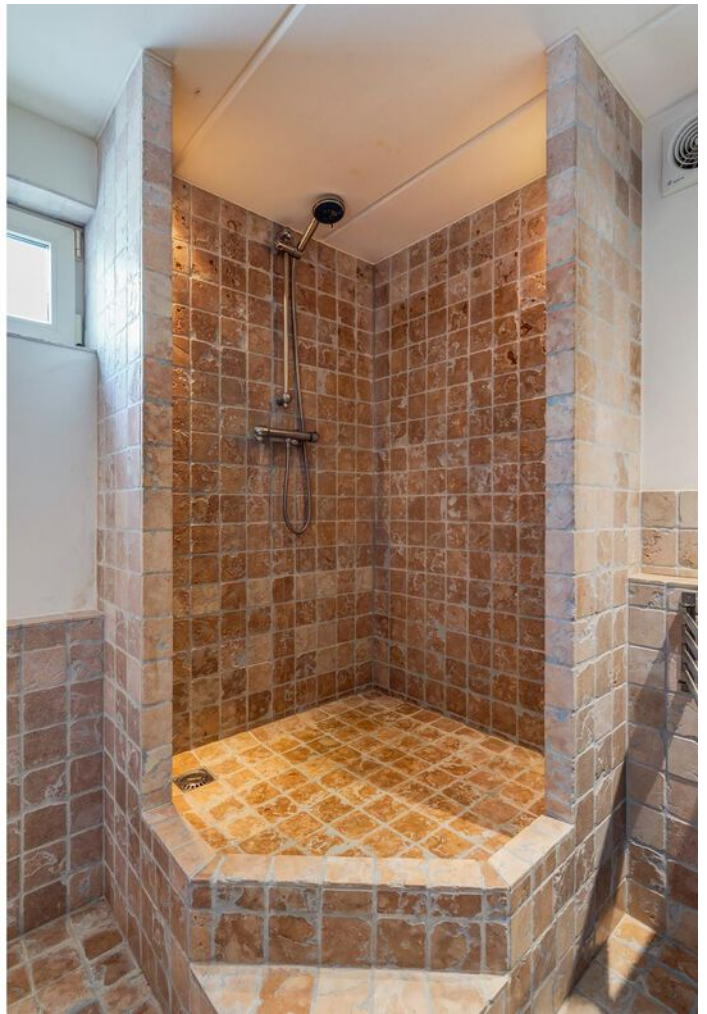
















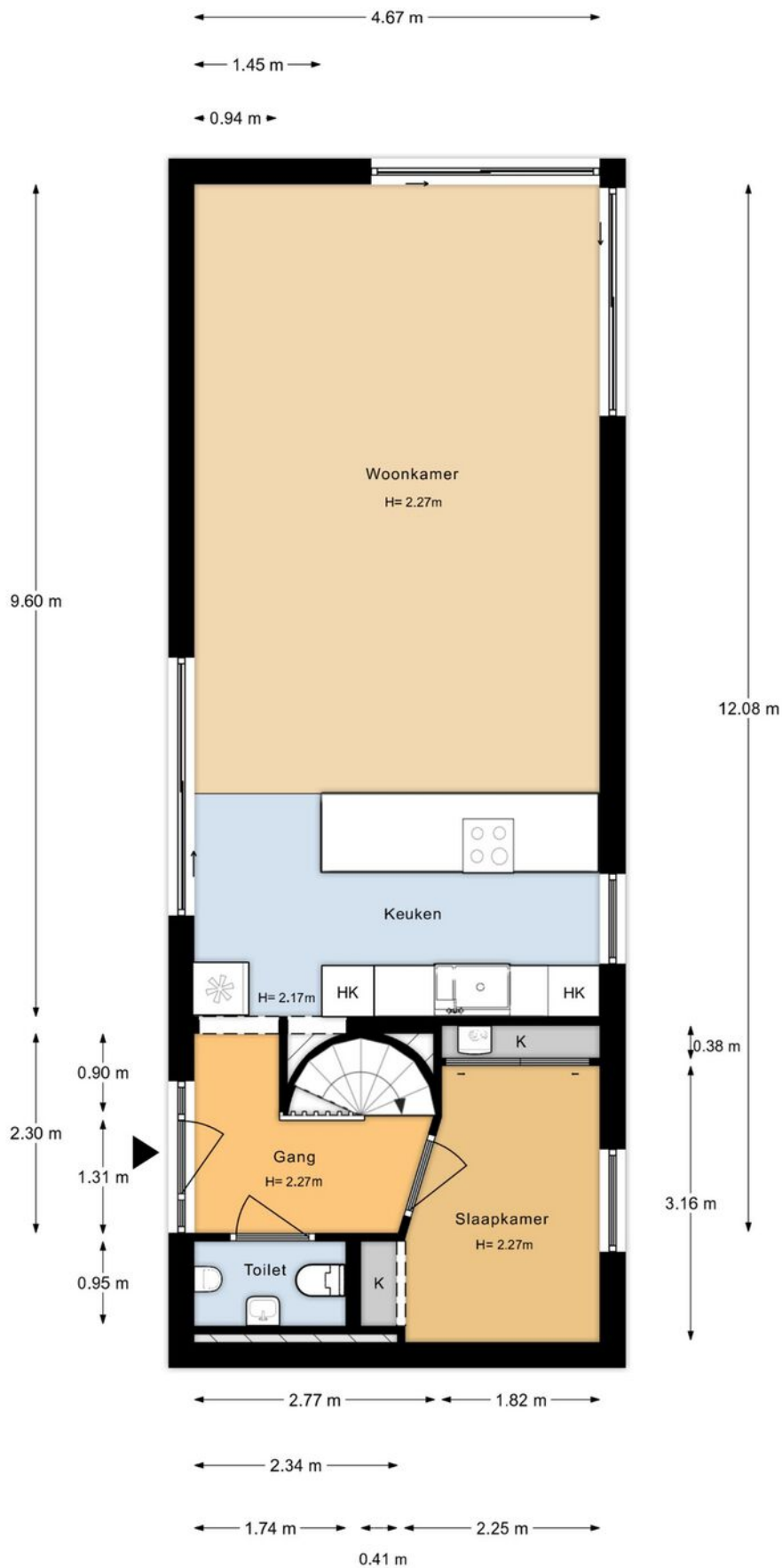






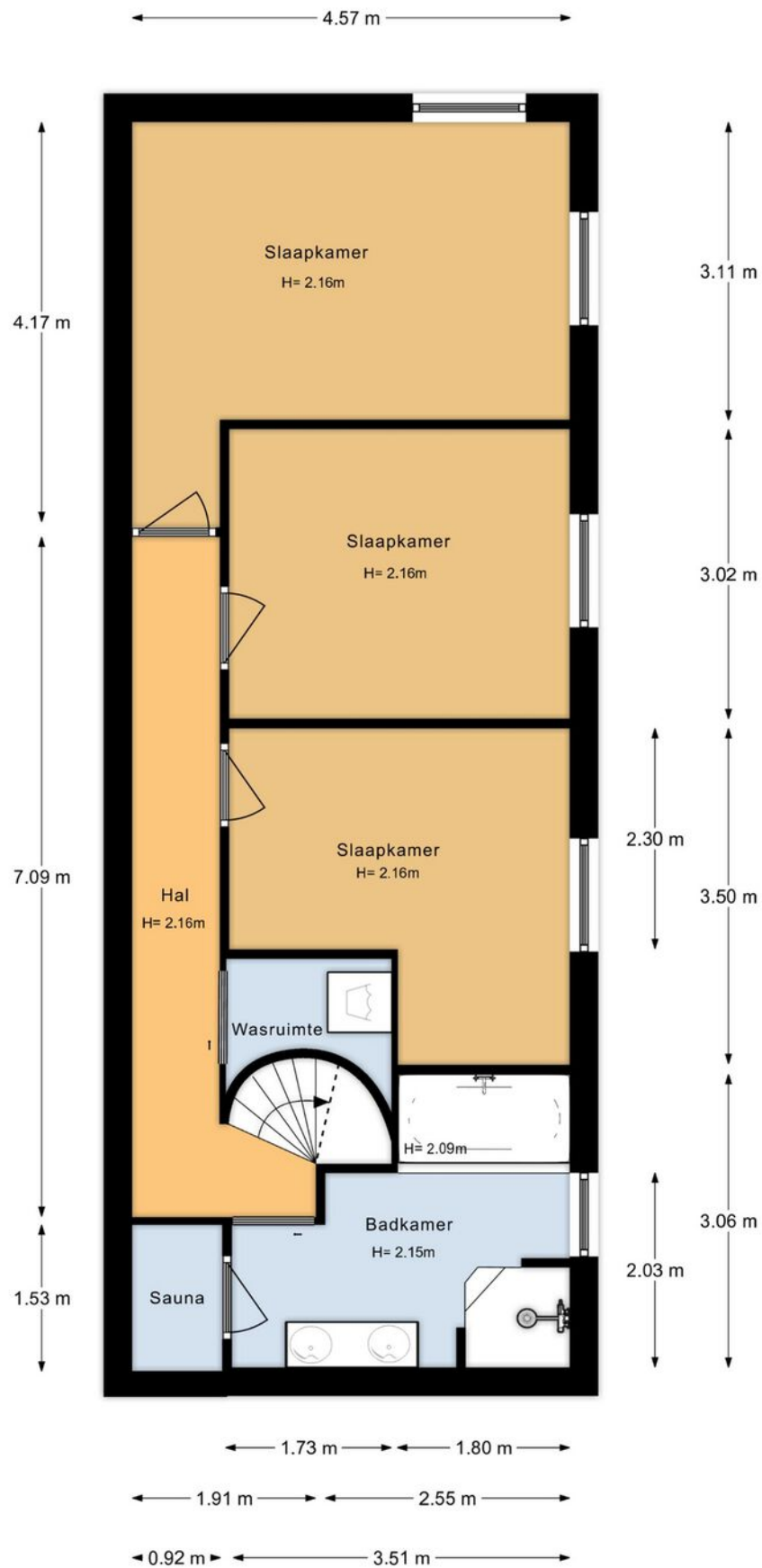


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



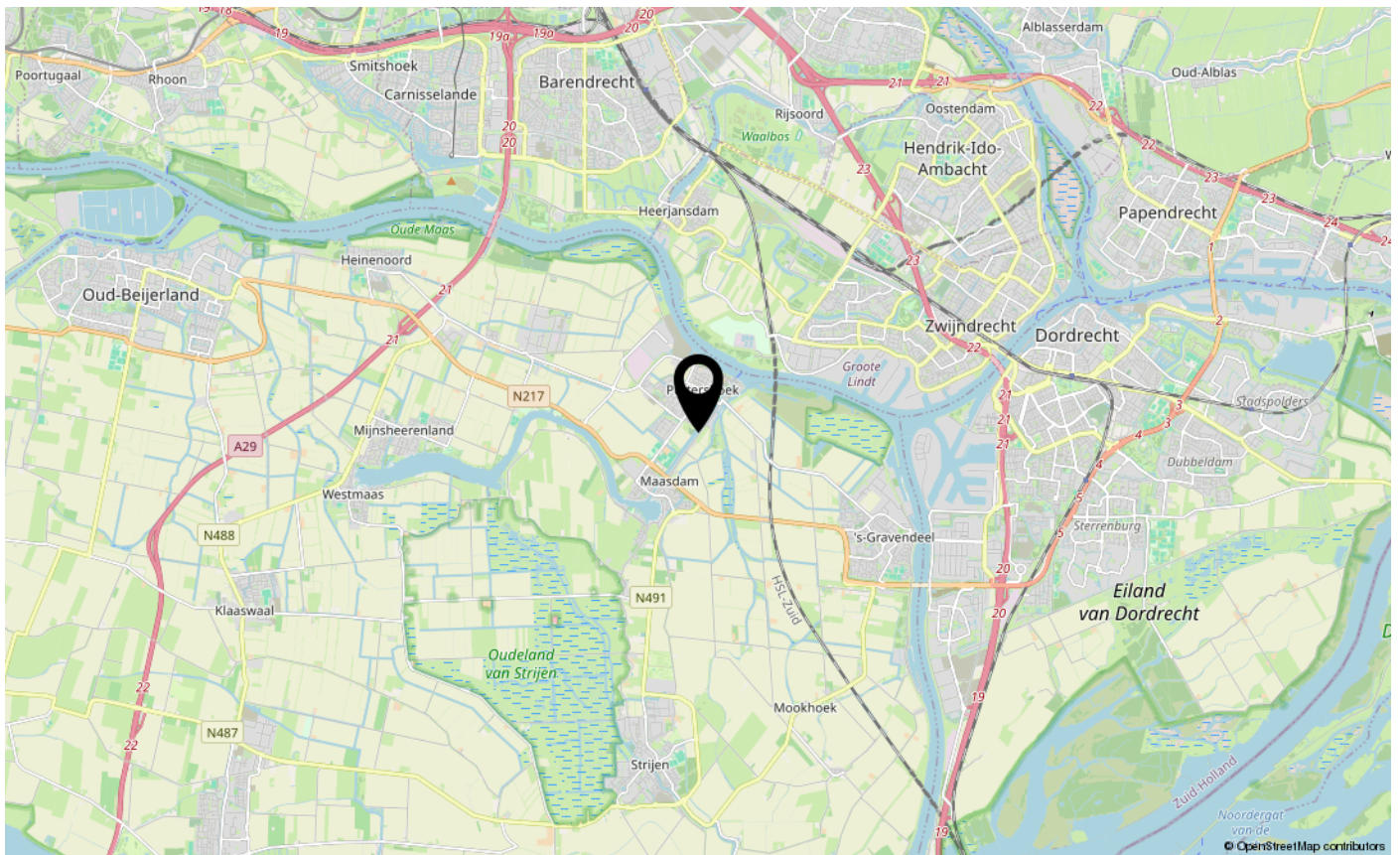
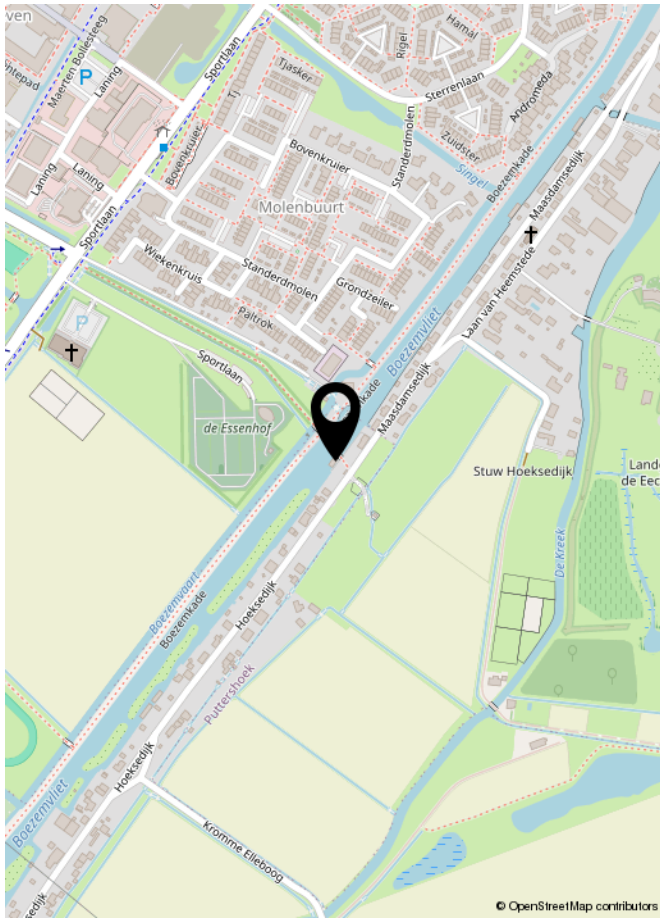
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# LOCATIE



# AANVULLENDE INFO

## Bezichtiging

Om een volledige indruk van een huis te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Graag maken wij hiervoor een afspraak. Na de bezichtiging nemen we contact met je op om te vragen wat je van het huis vond.

## Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat je, voordat je een bod uitbrengt op het huis, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en de financiële mogelijkheden.

## Bevestiging geaccepteerd bod via de mail

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van onroerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (dit is niet automatisch geregeld)
- Over de ontbindende voorwaarden moeten de partijen het eens zijn voorafgaand aan de koop

## Waarborgsom / bankgarantie

Koper zal na het tot stand komen van de overeenkomst op korte termijn een waarborgsom storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan ook in de vorm van een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling zijn.

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgemaakt door Appletree Makelaardij volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de branchevereniging, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De overeenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend tenzij anders wordt afgesproken.

## 3 dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdlijnen:

Een consument die een huis koopt, krijgt 3 dagen bedenktijd waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

## Asbestclausule

Aanwezigheid van asbest in een huis kan voorkomen bij huizen van voor 1993. Als dit het geval is, zal er in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen.

## Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst wordt, indien het huis meer dan 30 jaar oud is, een ouderdomsclausule opgenomen; deze houdt in dat de eisen die aan de bouwqualiteit worden gesteld, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe huizen.

## Energie label na 1 januari 2015

Vanaf 1 januari 2015 moet elke eigenaar verplicht een definitief energie label overhandigen bij de eigendomsoverdracht van zijn huis. Beschik je niet over een definitief energie label dan dien je hiervoor een adviseur in te schakelen.

## Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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.

## Tenslotte

Een huis kopen doe je niet ieder jaar. Verzeker je ervan dat alle, voor jou belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Vraag onze makelaar om tekst en uitleg over het huis en de te volgen (aan)koopprocedure.

Deze informatie is met zorg samengesteld maar voor de juistheid ervan kan door Appletree Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd, deze dient slechts als uitnodiging tot het doen van een bod.



**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

