



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF

GRAVINNENLAAN 4

3271 TJ MIJNSHEERENLAND





DAGMAR HENDRIKS

Makelaar Taxateur RM RT

d.hendriks@ooms.com

06-12571609

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

DAGMAR HENDRIKS



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	08
1ste verdieping	11
2de verdieping	13
Tuin	14
Plattegronden	16
Extra informatie	22
Aantekeningen	24
Dienstverlening	26

OVER DEZE WONING

Aan de Gravinnean, op een centrale en rustige locatie in Mijnsheerenland, staat deze ruime vrijstaande villa. De woning is deels gerenoveerd en recent verduurzaamd met 12 zonnepanelen en een thuisbatterij. Met een royale stenen garage, een brede oprit en een woonoppervlakte van circa 244 m2 biedt deze villa veel ruimte en comfort voor een groot gezin.

De woning beschikt over vier slaapkamers op de eerste verdieping en twee goede slaapkamers op de tweede verdieping, waarvan vrijwel alle kamers zijn voorzien van airconditioning. De grote badkamer is in 2025 vernieuwd en daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, ideaal voor kinderen of logees.





KENMERKEN

SOORT WONING:	VILLA	AANTAL KAMERS:	7
BOUWJAAR:	1997	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
WOONOPPERVLAKTE:	244 M ²	AANTAL WOONLAGEN:	3
PERCEELOPPERVLAKTE:	557 M ²	TUINLIGGING:	RANDOM
INHOUD:	904 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

In Mijnsheerenland, een charmant dorp in de sfeervolle Hoeksche Waard, is gemoedelijkheid en vriendelijkheid nog de standaard.

Omgeven door uitgestrekte polders en grenzend aan de schitterende Binnenmaas, is dit dé plek om te wandelen, fietsen, varen of gewoon tot rust te komen.

En ondanks de landelijke ligging sta je met 15 minuten in Rotterdam! Dit alles maakt het een vanzelfsprekendheid dat Mijnsheerenland zo geliefd is.





EXTRA INFORMATIE

ALGEMEEN:

- vrijstaande woning;
- het bouwjaar is 1997;
- het woonoppervlakte bedraagt 244 m²
- de perceeloppervlakte bedraagt 557 m²
- garage met vliering, voorzien van 12 zonnepanelen en thuisbatterij (AlphaEss 5-units);
- moderne keuken (2025) voorzien van hoogwaardig apparatuur;
- 7 airco's geplaatst door de gehele woning;
- nieuwe meterkast (2025);
- 1e- en 2e- verdieping voorzien van nieuwe laminaatvloer (2025);
- 2 balkons, gelegen op het zuiden en noorden;
- volledig gerenoveerde en-suite badkamer (2025);
- vergunning voor een dakkapel op de 2e-verdieping is al vergund;
- oplevering: in overleg.

BEGANE GROND

De woning wordt bereikt via een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via dubbele openslaande deuren komt u binnen in een ruime entree met voldoende opbergruimte. Vanuit de entree leidt een tweede set deuren naar de hal met separaat toilet en de trapopgang.

Aan de voorzijde ligt de royale L vormige woonkamer. De grote ramen, vloerverwarming en een sfeervolle kachel zorgen voor een lichte en comfortabele leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2025 vernieuwde keuken. Deze is uitgerust met een Bora inductiekookplaat, Siemens stoomoven en combimagnetron, een ruime koelkast en vriezer, vaatwasser en Quooker. Het kookeiland met bar vormt een fijne plek om samen te koken en te tafelen. Twee sets openslaande deuren verbinden de keuken met de tuin. Aansluitend ligt de bijkeuken met een nette kastenwand waarin de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn weggewerkt.









EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vernieuwde en-suite badkamer met inloopdouche, whirlpool en dubbele wastafel. Via openslaande deuren bereikt u het balkon op het zuiden.

Alle slaapkamers zijn in 2025 voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede, inpandig balkon. De verdieping beschikt daarnaast over een tweede badkamer met douche en wastafel en een separaat toilet. De laminaatvloer is in 2025 vernieuwd.

Alle vier de slaapkamers, zowel aan de voor- als achterzijde, zijn voorzien van airconditioning (geplaatst in 2025). Vanuit de overloop is tevens toegang tot het inpandige balkon aan de achterzijde van de woning. De gehele verdieping is in 2025 voorzien van laminaat en over een tweede badkamer met douche en wastafel, evenals een separaat toilet, waardoor het comfort voor het hele gezin optimaal is. Voor een eventuele verdere uitbreiding is voor de grote slaapkamer op deze verdieping al een vergunning voor een dakkapel verleend.





TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt twee ruime slaapkamers en een lichte overloop met dakraam en stookruimte. Alleen de slaapkamer aan de achterzijde heeft geen airconditioning.

DE TUIN EN GARAGE

De tuin rondom de woning is verzorgd aangelegd. De voortuin biedt privacy en een groene uitstraling. De achtertuin beschikt over twee terrassen, waardoor er op verschillende momenten van de dag een fijne plek is om buiten te zitten.

Achter in de tuin staat een stenen garage met vliering. Op het dak liggen 12 zonnepanelen en er is een thuisbatterij (AlphaEss, 5 units) aanwezig, wat bijdraagt aan een energiezuinige woning.





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöfel www.zoefel.nl

PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

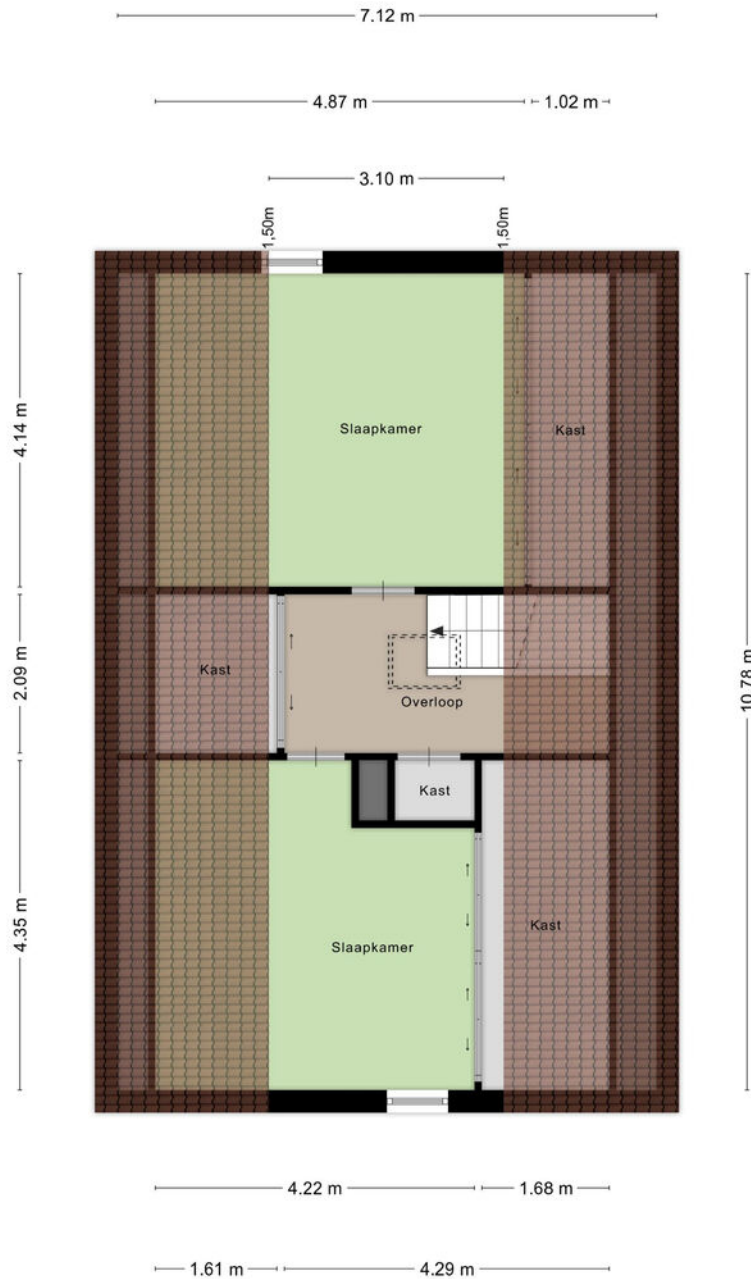
EERSTE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

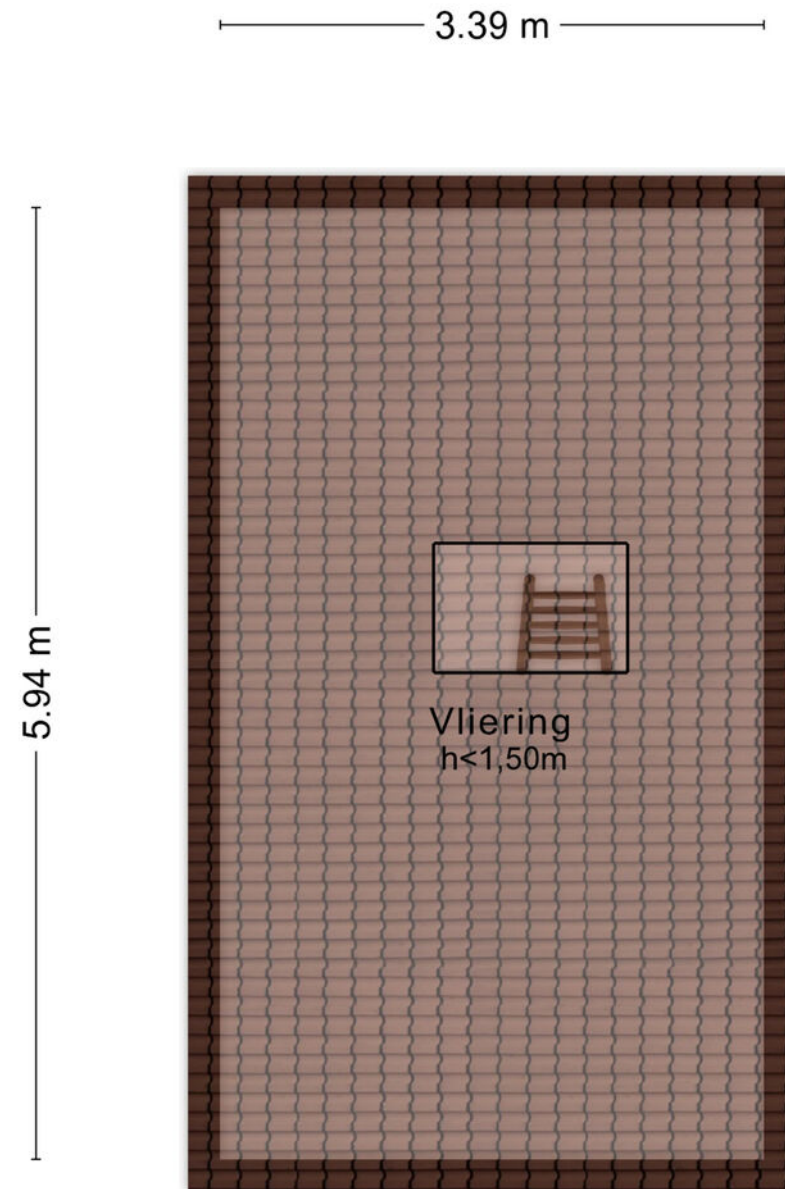
TWEEDE VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

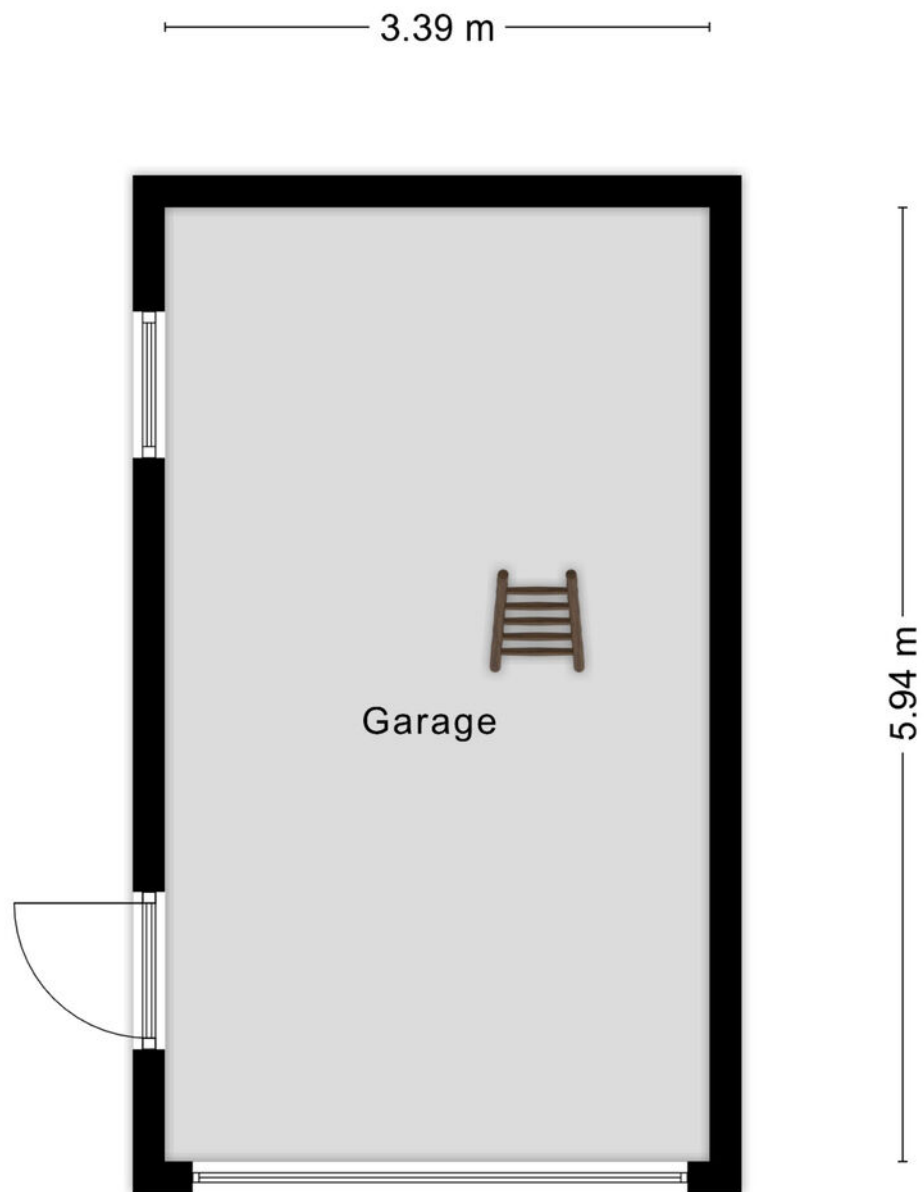
VLIERING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS VELDHOEN & ROMEIJN MAKELAARS

VLIETKADE 1

3262 JN OUD-BEIJERLAND

 0186-619300

 HOEKSCHEWAARD@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

