

Welkom thuis.



GOUDVINK 26 • NUMANSDORP



Vraagprijs
€ 575.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Een super leuke, moderne twee-onder-een-kapwoning te koop aan de Goudvink 26.

De woning is door de jaren heen netjes gemoderniseerd en onderhouden. Met een nieuwe badkamer (2022), een tijdloze keuken, 12 zonnepanelen én een praktische ruimte in de voormalige garage hoeft u alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken. U heeft hier de luxe om op eigen terrein te parkeren. In de tuin is het heerlijk genieten met een tuin die veel privacy geeft. En we waren net op tijd om de prachtige blauwe regen voor u op de foto te zetten die uiteraard elk voorjaar weer mooier en groter terugkomt.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1991
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	west
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2018)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte
125 m²



perceeloppervlakte
299 m²



inhoud
442 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
5



badkamer
5



inpandige ruimte
-





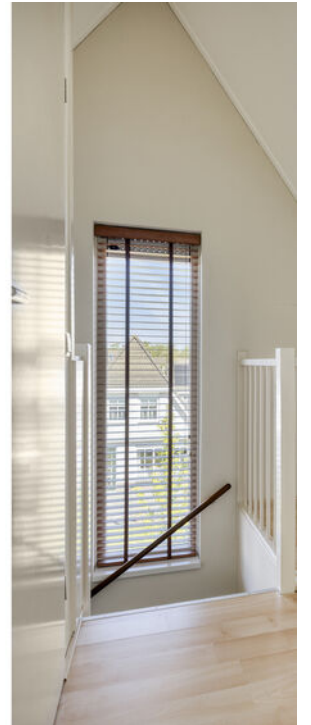
Begane grond

Ruime oprit en uitnodigende voortuin. Entreehal met toegang tot de voormalige garage, meterkast, modern toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De ontvangst hal is heerlijk ruim en kan prima gebruikt worden als ruime garderobe en voldoende plek voor bijvoorbeeld een kinderwagen.



De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en verkrijgt veel daglicht. De gehele woonkamer en keuken is keurig afgewerkt met nette vloeren en moderne wanden. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. Een moderne tijdloze keuken voorzien van Quooker, 5-pits gastoestel, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Middels de aluminium schuifpui kunt u de tuin betreden.







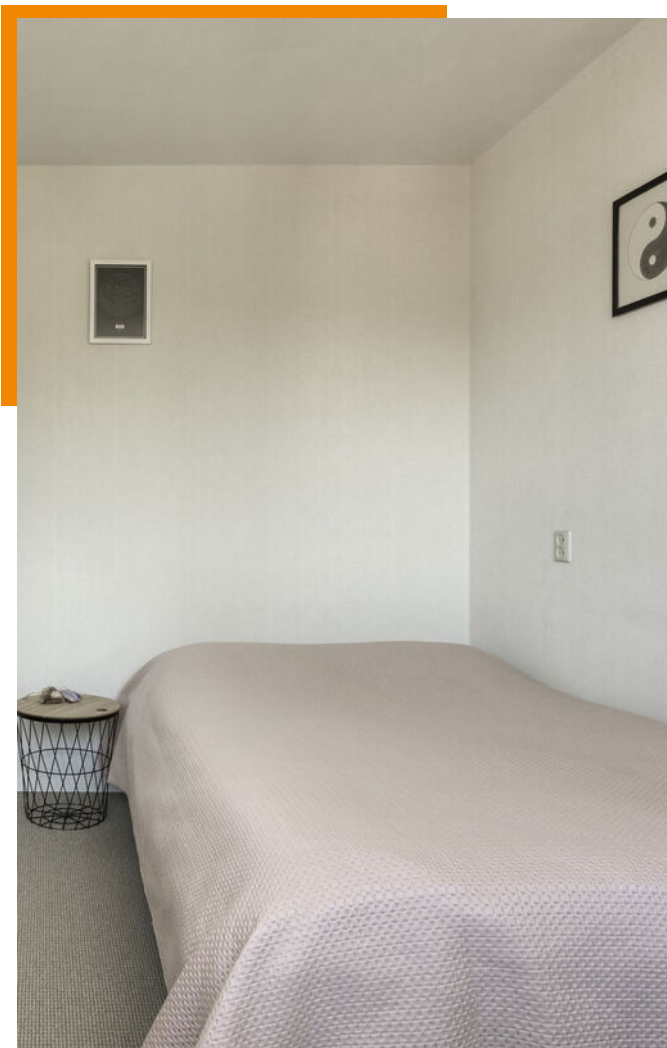
Tuin

De tuin is perfect voor werkende gezinnen namelijk op het Westen. Toch een ochtendje vrij? De tuin heeft op elk moment van de dag wel een zonneplekje maar ook een schaduwplekje voor de echt hete zomers. Heeft u het plekje onder de blauwe regen al gezien? Hier wil je toch thuiskomen?

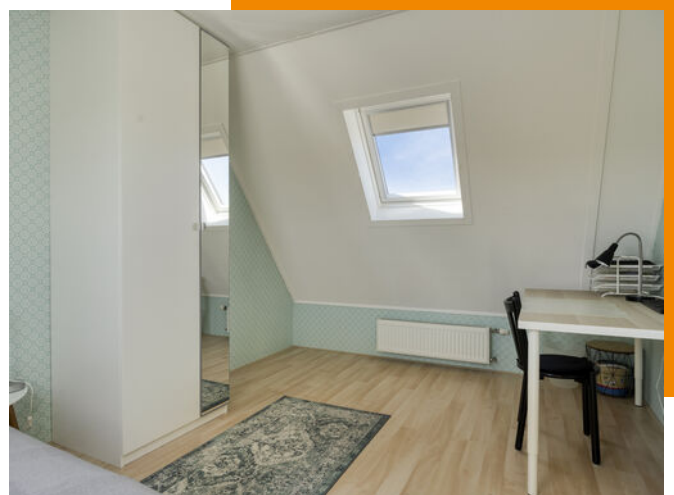


1e verdieping

De eerste verdieping geeft goed ruimte aan drie slaapkamers. Twee grotere slaapkamers en een kleinere slaapkamer wat goed kan dienen als kinder/ babykamer of kantoorruimte. Er is een dakkapel aan de achterzijde én aan de voorzijde aanwezig wat zorgt voor meer ruimte op deze verdieping, een fijne toevoeging! De badkamer is heel erg mooi en ik zou zeggen niets meer aan doen.



De huidige bewoners hebben namelijk deze vernieuwd in 2022 en voorzien van moderne tegels, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Ook in de badkamer komt de dakkapel fijn tot zijn recht.









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

Plattegrond



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

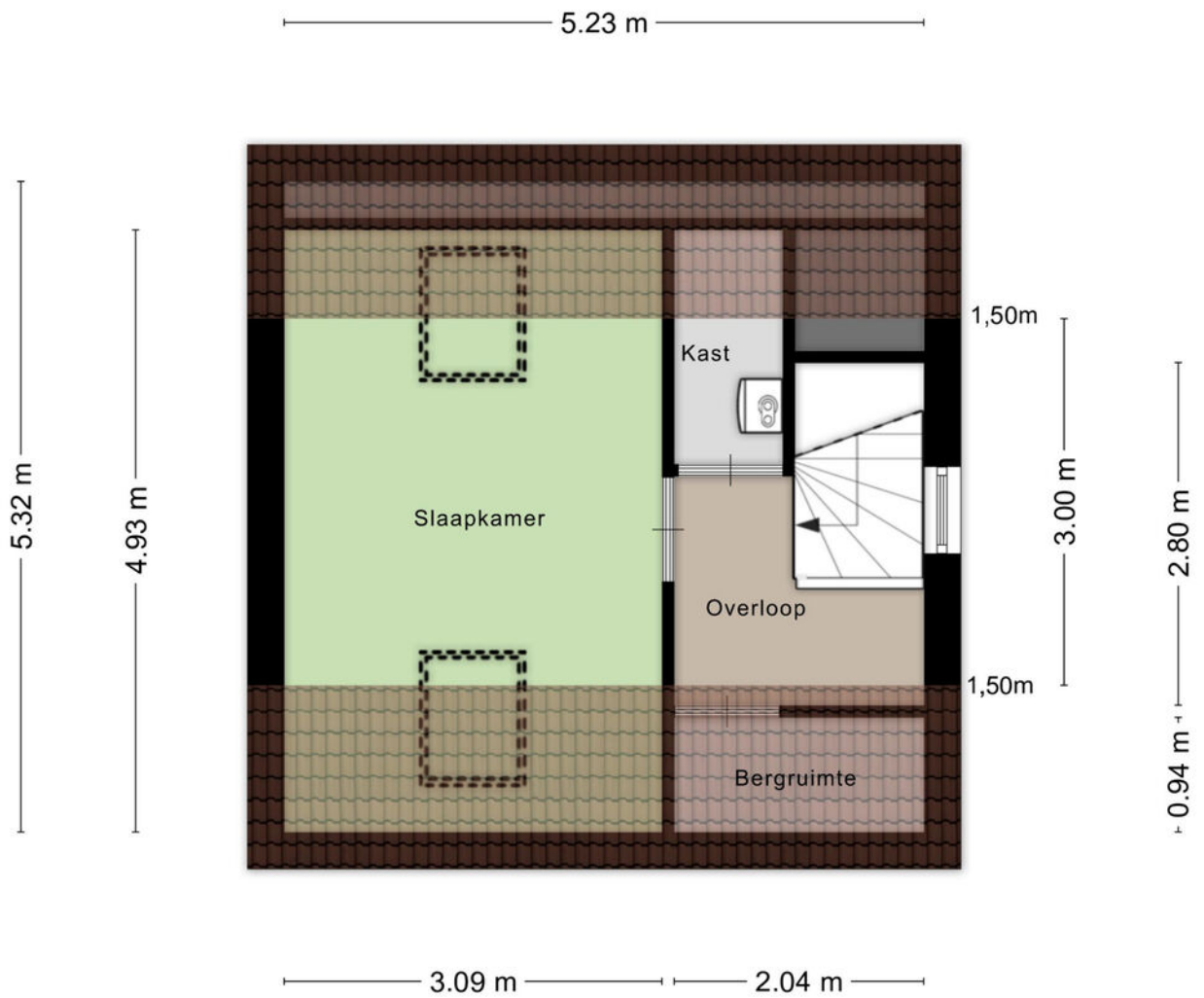
Plattegrond



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

—

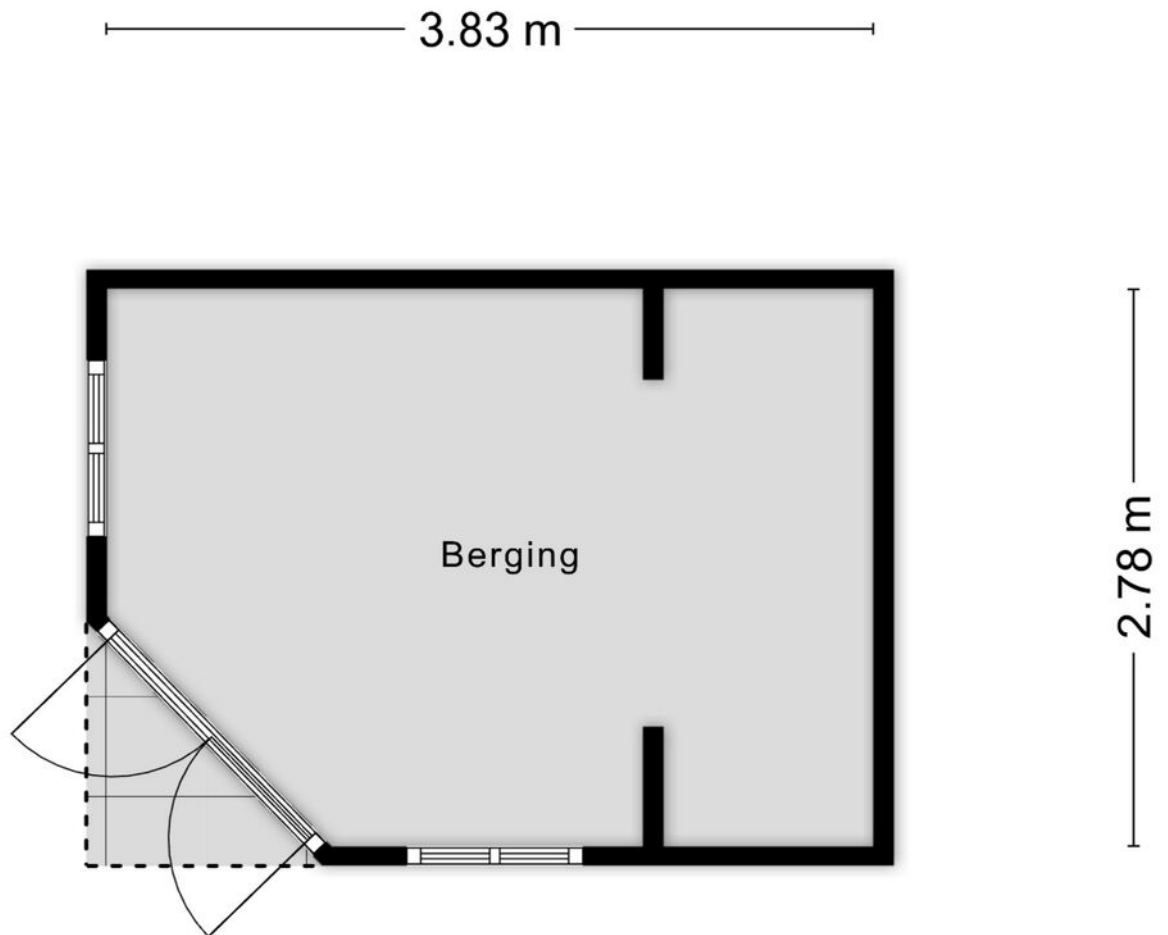
Plattegrond



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

—

Plattegrond



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

—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Een super leuke, moderne twee-onder-een-kapwoning te koop aan de Goudvink 26.

De woning is door de jaren heen netjes gemoderniseerd en onderhouden. Met een nieuwe badkamer (2022), een tijdloze keuken, 12 zonnepanelen én een praktische ruimte in de voormalige garage hoeft u alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken. U heeft hier de luxe om op eigen terrein te parkeren. In de tuin is het heerlijk genieten met een tuin die veel privacy geeft. En we waren net op tijd om de prachtige blauwe regen voor u op de foto te zetten die uiteraard elk voorjaar weer mooier en groter terugkomt.

De ligging is fijn op korte afstand van de supermarkt, scholen en openbaar vervoer, en toch in een rustige woonstraat met veel groen en ruimte om te spelen en te wandelen met de hond.

Indeling

BEGANE GROND

Ruime oprit en uitnodigende voortuin. Entreehal met toegang tot de voormalige garage, meterkast, modern toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De ontvangst hal is heerlijk ruim en kan prima gebruikt worden als ruime garderobe en voldoende plek voor bijvoorbeeld een kinderwagen.

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en verkrijgt veel daglicht. De gehele woonkamer en keuken is keurig afgewerkt met nette vloeren en moderne wanden. Aan de achterzijde is de keuken gesitueerd. Een moderne tijdloze keuken voorzien van Quooker, 5-pits gastoestel, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Middels de aluminium schuifpui kunt u de tuin betreden.

De keuken is gezellig in verbinding met de eetkamerhoek en vanuit deze hoek super leuk uitzicht op de groene en privé gelegen tuin. De achtergevel is voorzien van elektrisch zonnescherm.

We gaan weer terug naar de entreehal want daar zit nog een verrassende leuke en grote ruimte. Te gebruiken als werkruimte, speelruimte, hobbyruimte of logeerkamer. U kunt er zelf ook gaan slapen uiteraard wanneer de trap wat lastiger is. Achter deze kamer zit de bijkeuken voorzien van wasmachine aansluiting, kastruimte en toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping geeft goed ruimte aan drie slaapkamers. Twee grotere slaapkamers en een kleinere slaapkamer wat goed kan dienen als kind/babykamer of kantoorruimte. Er is een dakkapel aan de achterzijde én aan de voorzijde aanwezig wat zorgt voor meer ruimte op deze verdieping, een fijne toevoeging! De badkamer is heel erg mooi en ik zou zeggen niets meer aan doen. De huidige bewoners

hebben namelijk deze vernieuwd in 2022 en voorzien van moderne tegels, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Ook in de badkamer komt de dakkapel fijn tot zijn recht.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping geeft ruimte aan een praktische overloop met vaste kast waar de Cv-ketel is in gesitueerd. Verder veel bergruimte te vinden in de knieschotten.

De vierde ruime slaapkamer is fijn licht door de twee dakramen aan beide kanten.

Tuin

De tuin is perfect voor werkende gezinnen namelijk op het Westen. Toch een ochtendje vrij? De tuin heeft op elk moment van de dag wel een zonneplekje maar ook een schaduwplekje voor de echt hete zomers. Heeft u het plekje onder de blauwe regen al gezien? Hier wil je toch thuis komen?

De houten berging is praktisch voor wat tuingereedschap en tuinmeubels bijvoorbeeld. Er is elektra aanwezig.

Bijzonderheden:

- opleveringswens in overleg;
- voorzien van rolluiken aan de achterzijde;
- horren aanwezig op de verdiepingen;
- de zonnepanelen zijn na het vaststellen van het energielabel geplaatst;
- moderne badkamer uit 2022
- 124 m² woonoppervlakte
- 299m² perceel oppervlakte
- degelijk gebouwde woning uit 1991.

Numansdorp

Numansdorp, gelegen in de Hoeksche Waard. Gesitueerd aan het prachtige Hollands Diep en omgeven door uitgestrekte polders met adembenemende vergezichten. Het dorp kenmerkt zich door zijn ruime opzet en diverse winkelmogelijkheden. De locatie is ideaal voor forenzen die de drukte van de Randstad willen ontvluchten en thuis willen komen in een ontspannen omgeving, waar hun kinderen veilig kunnen opgroeien en naar goede scholen kunnen gaan. Numansdorp biedt een scala aan voorzieningen, van winkels tot openbaar vervoer, allemaal binnen handbereik. De levendige weekmarkten, jaarlijkse paardenmarkt en braderieën brengen kleur en levendigheid in het dorp. Voor recreatie zijn er talloze mogelijkheden, waaronder een 18-holes golfbaan, een jachthaven, een oeverbos, een tenniscomplex en zelfs een strandje. Bovendien ligt het natuureiland Tiengemeten op slechts een steenworp afstand, wat nog meer mogelijkheden biedt voor ontspanning en verkenning.

HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard, een idyllisch eiland gelegen ten zuiden van Rotterdam, strekt zich uit over een uitgestrekte oppervlakte van 27.420 hectare. Met een bevolking van ongeveer 80.000 inwoners vormt het eiland een levendige gemeenschap te midden van weelderige landschappen en historische charme. Het staat trots bekend als een van de 20 nationale landschappen in Nederland, een erkenning die het te danken heeft aan zijn unieke kenmerken en bijzondere kwaliteiten.

Ingeklemd tussen het uitgestrekte Deltarivierengebied en de bruisende verstedelijkte Randstad rond Rotterdam, is de Hoeksche Waard een oase van rust en natuurlijke pracht. Het verwierf zijn status als "Nationaal Landschap" vanwege zijn weidse openheid, het karakteristieke polderpatroon en het golvende reliëf, gekenmerkt door kronkelende krekens en statige dijken die het landschap doorkruisen.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

Blijft achter Gaat mee Ter overname

- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Hoeksche Waard op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Dagmar Hendriks

Register Makelaar en Taxateur o.z.

06-12571609
088 - 4240262 | d.hendriks@ooms.com



Mathieu Veltman

Vastgoedfotograaf

06 - 83399127
088 - 4240203 | m.veltman@ooms.com



Dick Veldhoen

Register Makelaar en Taxateur o.z.

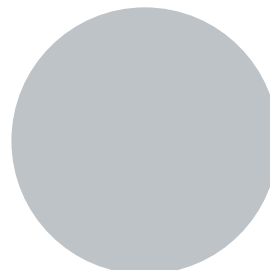
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



Sander de Koning

Financieel Adviseur

010 - 424 8810 | s.de.koning@ooms.com



Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingsproces nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenkijd

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

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsrotterdam)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

Verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Wij komen graag bij je thuis langs om hier over te praten. Tijdens deze vrijblijvende afspraak inventariseren wij je verkoopwensen en zullen wij je onze

werkwijze toelichten. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Reken daarbij ook op de juiste strategie voor het beste resultaat. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 0186-619300



OOMS