

# Welkom thuis.



VEERWEG 12 • NUMANSDORP



Vraagprijs  
€ 395.000



**“Hier zie ik  
mezelf wel  
wonen”**



---

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

Droomt u van een woning die u volledig naar eigen wens kunt vormgeven, mét ruimte, privacy en vrij uitzicht? Dan is dit uw kans. Op een riant perceel van maar liefst 476 m<sup>2</sup> ligt deze twee-onder-een-kapwoning met een indrukwekkend diepe tuin en volop mogelijkheden. De woning verdient aandacht, maar biedt tegelijkertijd een unieke basis om hier uw eigen droomhuis te realiseren.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1964
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha Calenta Ace 40C, 2021)
Parkeergelegenheid	



woonoppervlakte  
**79 m<sup>2</sup>**



perceeloppervlakte  
**476 m<sup>2</sup>**



inhoud  
**309 m<sup>3</sup>**



aantal woonlagen  
**3**



slaapkamers  
**2**



badkamer  
**let op invullen**



inpandige ruimte  
**8 m<sup>2</sup>**





## Begane grond

Via de lange oprit – waar u ruimschoots op eigen terrein parkeert – bereikt u de entree van de woning. De hal vormt het centrale punt en geeft toegang tot de trapopgang, het toilet, de meterkast, een praktische berging en de leefruimtes.

De woon- en eetkamer staan in directe verbinding met elkaar en worden gekenmerkt door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. Vanuit de eetkamer kijkt u door naar de open keuken, die een natuurlijke schakel vormt tussen koken, eten en wonen. Vanuit de keuken stapt u zo de tuin in.







---

# Tuin

De buitenruimte is hier zonder twijfel de absolute eyecatcher. Met een achtertuin van circa 36 meter diep en ruim 8 meter breed beschikt u over een uitzonderlijk stuk grond. Of u nu droomt van meerdere terrassen, een grote tuin, een speelplek of juist rust en groen: hier kan het allemaal. De tuin biedt veel privacy en een vrij uitzicht op het achtergelegen groen, wat het gevoel van ruimte alleen maar versterkt. Daarnaast zijn er twee separate bergingen aanwezig, ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en tuingereedschap

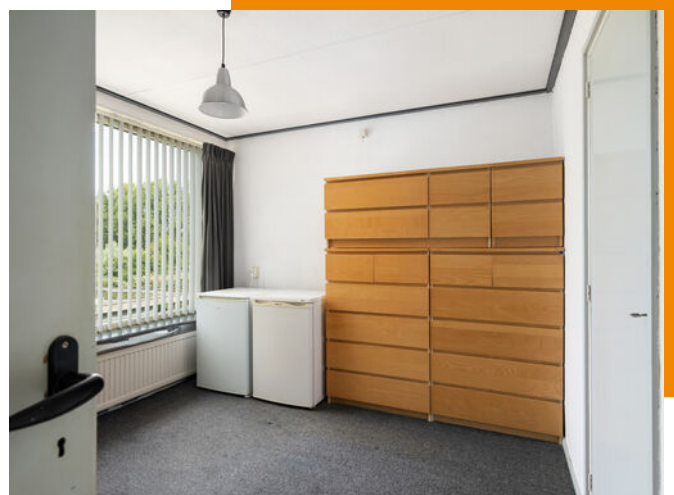


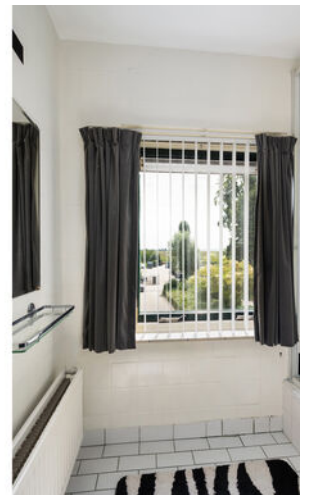
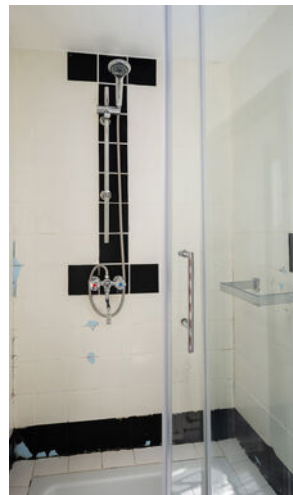
# 1e verdieping

Op de eerste verdieping treft u twee slaapkamers van vrijwel gelijke grootte, beide voorzien van vaste kasten.



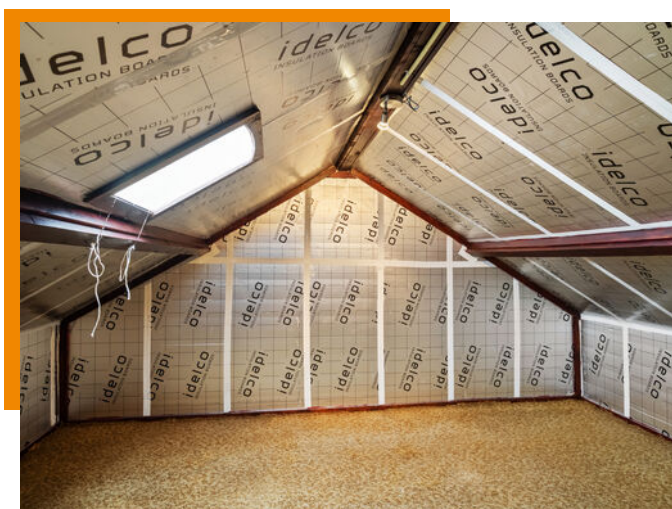
Daarnaast is er een badkamer met douche en een separate berging met de opstelling van de C.V. ketel (2021) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot het balkon, waar u uitkijkt over de diepe achtertuin.



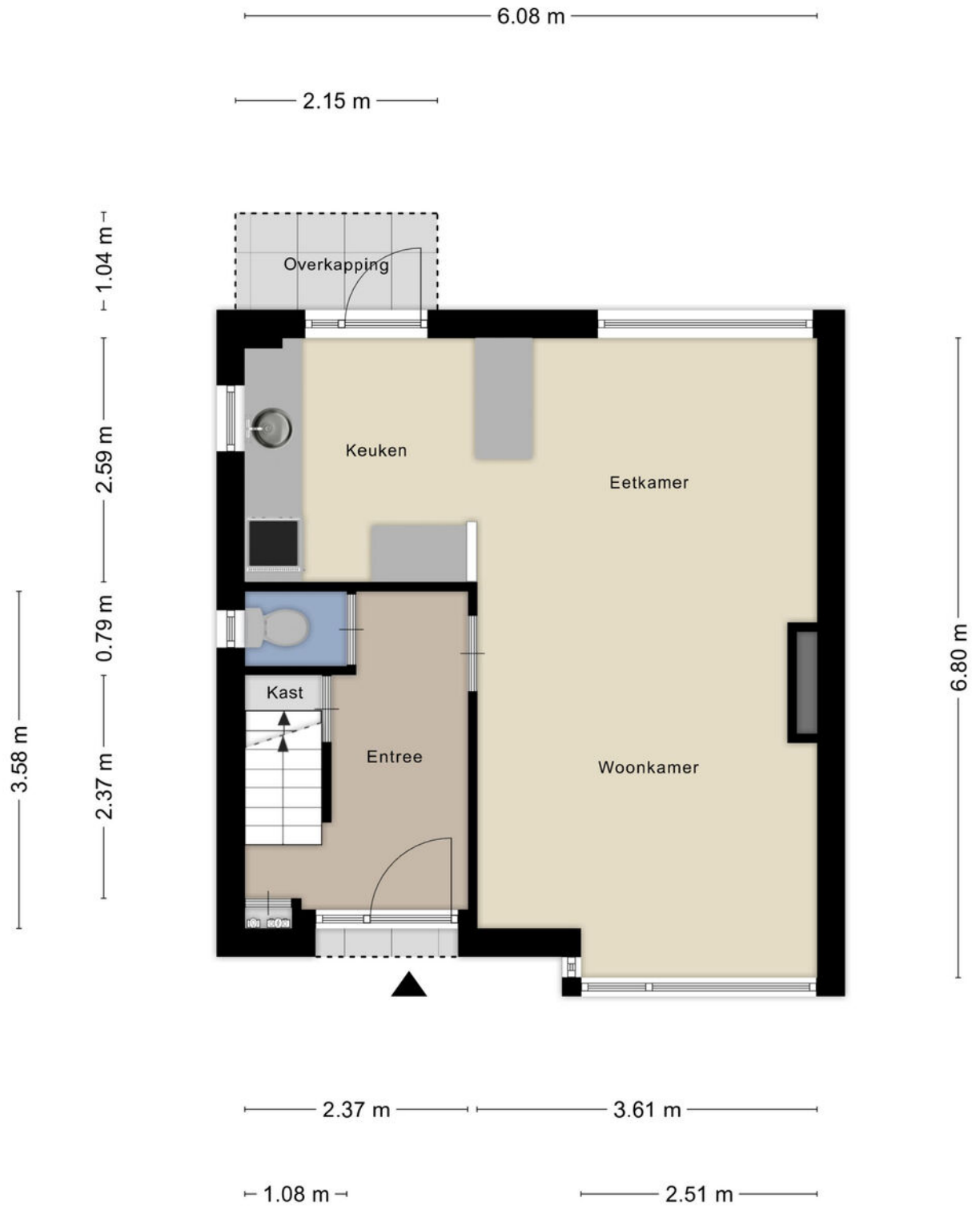


# Zolder

De vlizozolder biedt extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft - denk aan de kerstspullen.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

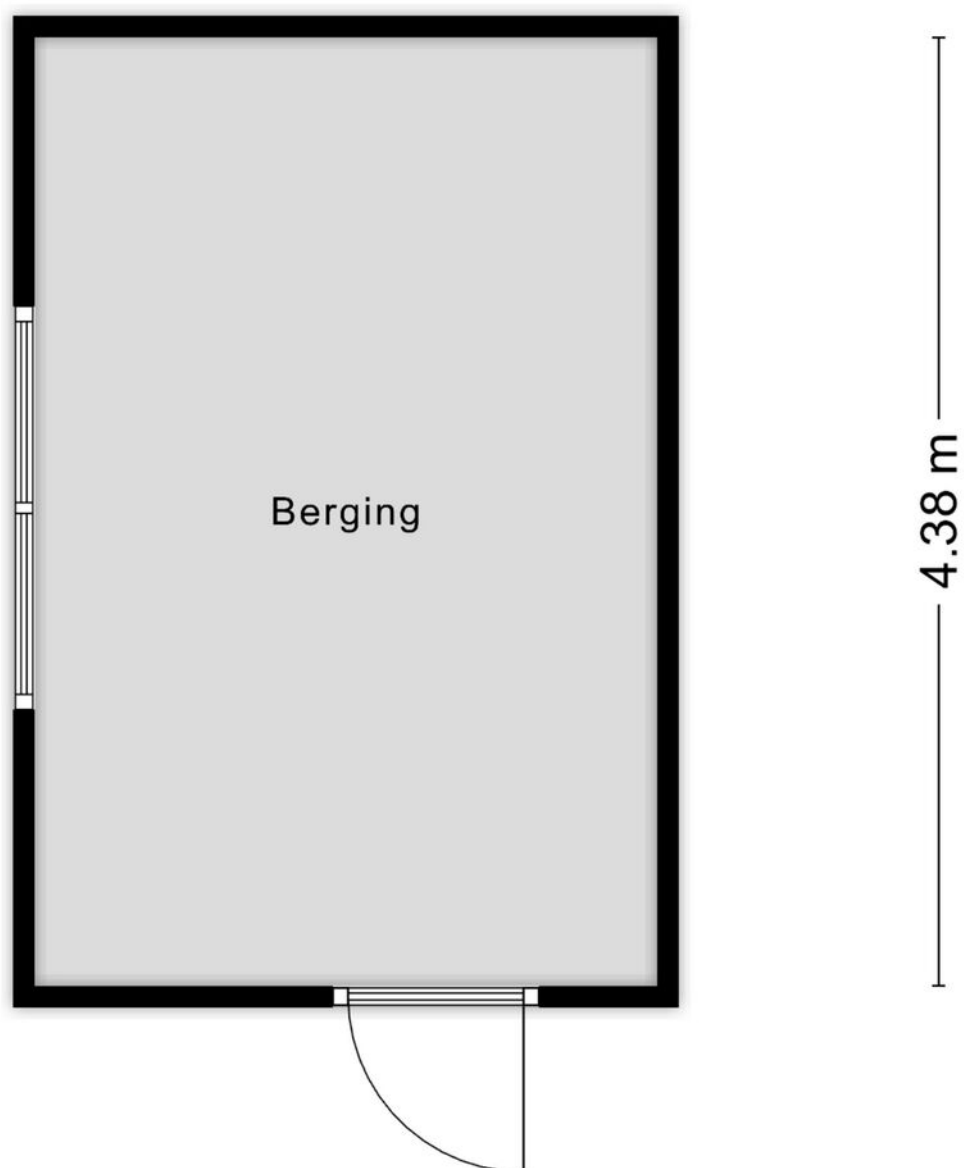
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.zibor.nl

# Plattegrond

2.87 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

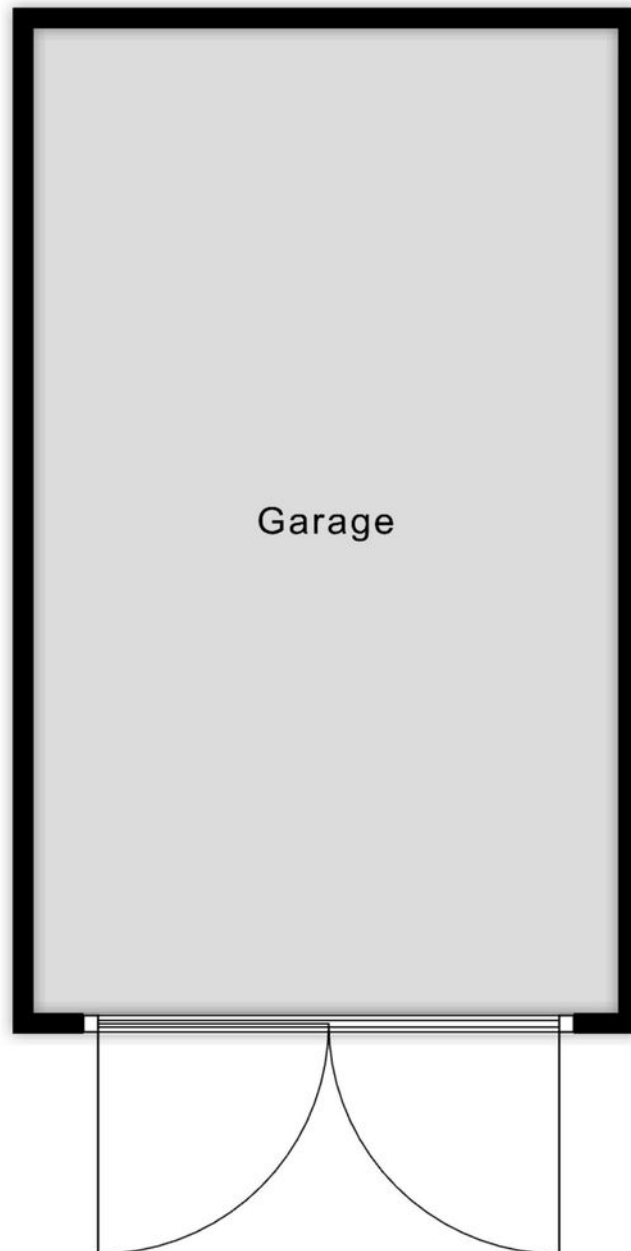
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

2.80 m

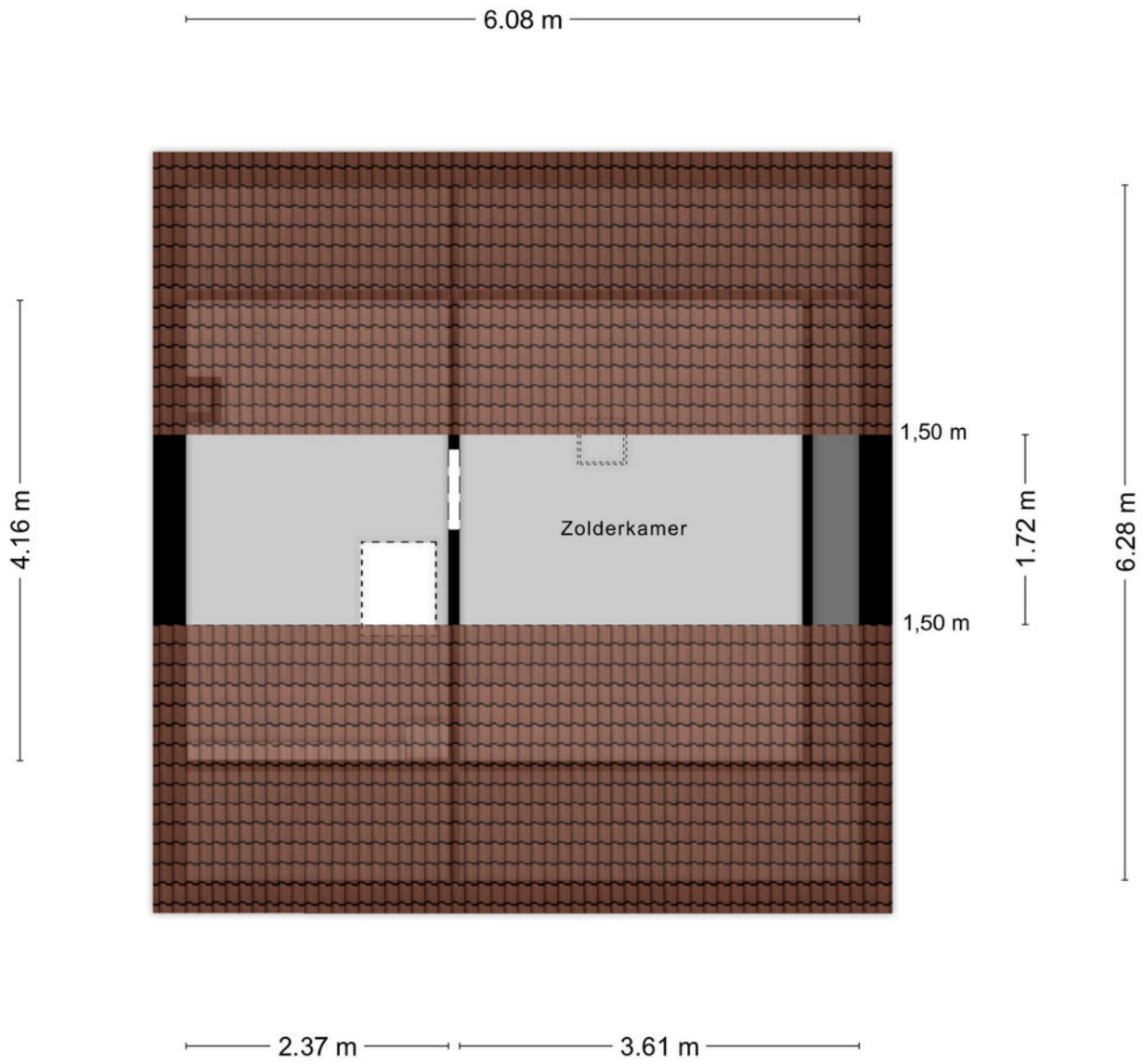


4.72 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

---

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

—  
 Plattegrond

# Volledige woning informatie

Droomt u van een woning die u volledig naar eigen wens kunt vormgeven, mét ruimte, privacy en vrij uitzicht? Dan is dit uw kans. Op een riant perceel van maar liefst 476 m<sup>2</sup> ligt deze twee-onder-een-kapwoning met een indrukwekkend diepe tuin en volop mogelijkheden. De woning verdient aandacht, maar biedt tegelijkertijd een unieke basis om hier uw eigen droomhuis te realiseren.

## INDELING

### BEGANE GROND

Via de lange oprit – waar u ruimschoots op eigen terrein parkeert – bereikt u de entree van de woning. De hal vormt het centrale punt en geeft toegang tot de trapopgang, het toilet, de meterkast, een praktische berging en de leefruimtes.

De woon- en eetkamer staan in directe verbinding met elkaar en worden gekenmerkt door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Dit zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. Vanuit de eetkamer kijkt u door naar de open keuken, die een natuurlijke schakel vormt tussen koken, eten en wonen. Vanuit de keuken stapt u zo de tuin in.

### EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping treft u twee slaapkamers van vrijwel gelijke grootte, beide voorzien van vaste kasten. Daarnaast is er een badkamer met douche en een separate bergruimte met de opstelling van de C.V. ketel (2021) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot het balkon, waar u uitkijkt over de diepe achtertuin.

### ZOLDER

De vlizozolder biedt extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft – denk aan de kerstspullen.

### TUIN

De buitenruimte is hier zonder twijfel de absolute eyecatcher. Met een achtertuin van circa 36 meter diep en ruim 8 meter breed beschikt u over een uitzonderlijk stuk grond. Of u nu droomt van meerdere terrassen, een grote tuin, een speelplek of juist rust en groen: hier kan het allemaal.

De tuin biedt veel privacy en een vrij uitzicht op het achtergelegen groen, wat het gevoel van ruimte alleen maar versterkt. Daarnaast zijn er twee separate bergingen aanwezig, ideaal voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen en tuingereedschap.

### BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1964
- Riant perceel van 476 m<sup>2</sup>
- Riant perceel van 476 m<sup>2</sup>

m

- Diepe achtertuin van ca. 36 meter
- Vrij uitzicht en veel privacy
- Twee slaapkamers met vaste kasten
- Balkon met uitzicht op de tuin
- C.V. ketel uit 2021
- Parkeren op eigen terrein

Klaar om uw droomwoning te realiseren? Veerweg 12 is een buitenkans voor wie op zoek is naar een twee-onder-een-kapwoning gelegen op een riant perceel met veel mogelijkheden in de Hoeksche Waard. Kom snel kijken en ervaar zelf het comfort en de sfeer van deze prachtige woning.

#### BIJZONDERHEDEN:

\* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkvavels, woon-/bedrijfspannen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

\* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

\* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

\* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

\* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

#### HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare, telt ruim 88.000 inwoners en is sinds 2019 samengevoegd in 1 gelijknamige gemeente. Door de status van "Nationaal Landschap" is haar open en landelijk karakter op de lange termijn verzekerd en door de versterking van natuurwaarden zal het er altijd goed wonen blijven.

#### NUMANSDORP

Numansdorp is een prachtig dorp in de Hoeksche Waard. Direct gelegen aan het Hollands Diep en omgeven door polderlandschap met schitterende vergezichten. Het dorp kenmerkt zich door de ruime opzet en het gevarieerde aanbod van winkels. Daarbij is de ligging ten opzichte van de Randstad ideaal voor forenzen die hun werk elders hebben maar zich thuis willen kunnen ontspannen en die hun kinderen in een veilige omgeving op goed geleide scholen willen zien opgroeien. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Bovendien zijn de gezellige weekmarkten, de jaarlijkse paardenmarkt en braderie, evenementen die het dorp kleur geven. Recreatiemogelijkheden, een 18 holes golfbaan, jachthaven, oeverbos, tenniscomplex, strandje, natuureiland Tiengemetten en het Nationaal Landschap Centrum zijn op korte afstand bereikbaar.

#### ENTHOUSIAST?

Dat kunnen wij ons voorstellen. Maak dan snel een afspraak voor een oriënterende bezichtiging van deze fraaie woning. Je eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij je langs! Bel voor een vrijblijvend

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- |  |   |   |
|--|---|---|
| - inbouwspots/dimmers                  | X |   |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |   |
| - losse (hang)lampen                   |   | X |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - gordijnrails             | X |
| - overgordijnen            | X |
| - lamellen                 | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X |

Vloerdecoratie, te weten

- |                  |   |
|------------------|---|
| - vloerbedekking | X |
| - laminaat       | X |

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |             |   |
|-------------|---|
| - afzuigkap | X |
| - vriezer   | X |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- |                   |   |
|-------------------|---|
| - toiletrolhouder | X |
|-------------------|---|

Badkamer met de volgende toebehoren

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - douche (cabine/scherm) | X |
|--------------------------|---|

### Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Kluis X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			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.

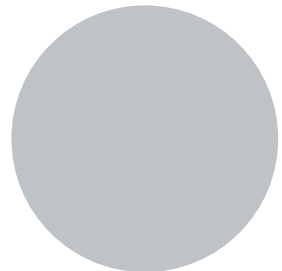
06 - 51991761  
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



**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