

# Welkom thuis.



MOLENDIJK 9 • NUMANSDORP



Vraagprijs  
€ 825.000 k.k.



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



---

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

De vrijstaande woning aan de Molendijk 9 in Numansdorp is een unieke en duurzame kans voor wie modern, gasloos en uniek wil wonen.

De woning is in 2022 gebouwd, volledig uitgerust met een warmtepomp en airconditioning en beschikt over bijna 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Dankzij de aanwezigheid van twee woonkamers, twee badkamers en vier slaapkamers is dit huis uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, kangoeroewonen of een luxe gastenverblijf. De mogelijkheid om kinderen of ouders onder één dak te laten wonen wordt hier werkelijkheid, zonder in te leveren op privacy of comfort.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	2021
Tuin	achtertuin, zonneterras
Tuinligging	zuid
Verwarming	vloerverwarming geheel, elektrische verwarming, warmtepomp
Parkeergelegenheid	eigen terrein



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



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



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



aantal woonlagen  
**4**



slaapkamers  
**3**



badkamer  
**let op invullen**



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





## Begane grond

Bij binnenkomst via de ruime oprit en voortuin valt direct de moderne en strakke afwerking van de entreehal op. De hal geeft toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de inpandige toegang tot de garage.

De garage is tevens bereikbaar via de oprit en herbergt de warmtepompinstallatie met boiler en de aansluiting voor de wasmachine.

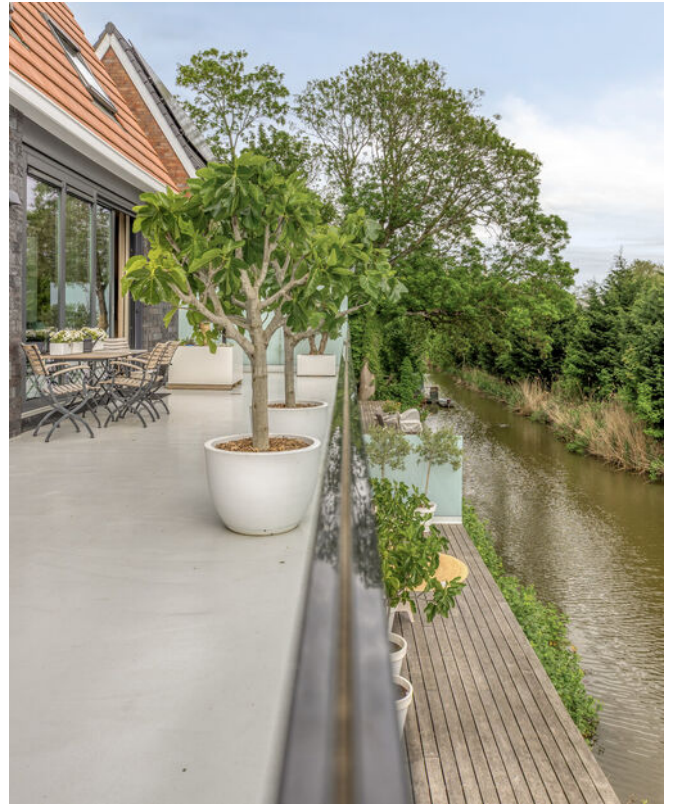






# Tuin

De schuifpui naar het terras zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.



# 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een walk-in closet, een overloop en de eerste badkamer.



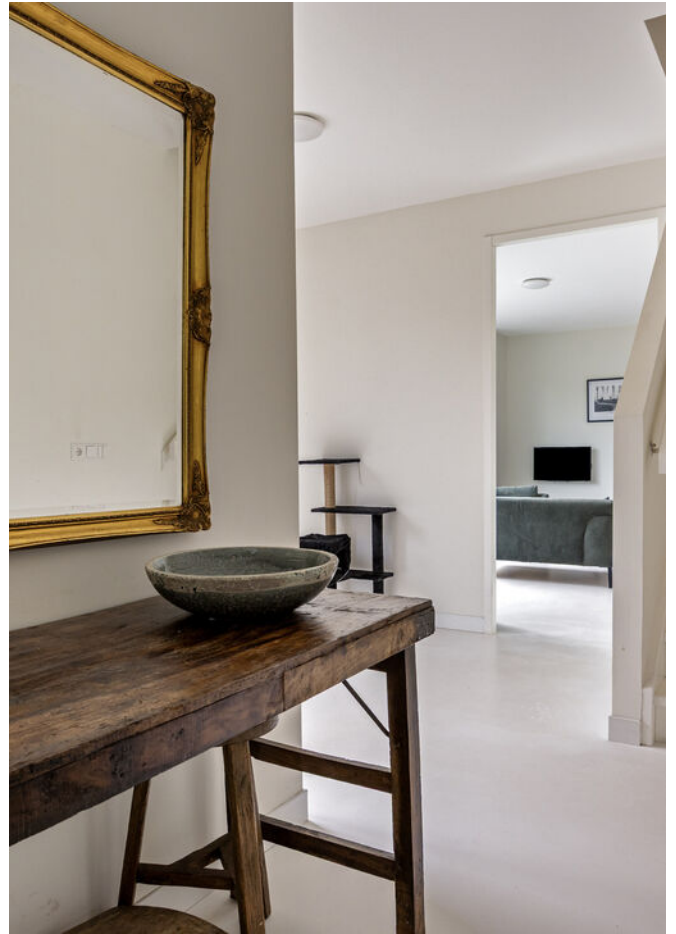
De luxe badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche, een modern toilet, vloerverwarming en prachtige dakramen die zorgen voor een bijzonder lichte en sfeervolle ruimte.





# Onderhuis

Het onderhuis vormt een volwaardige tweede woonlaag en is zowel via de woonkamer als via een eigen entree van buiten bereikbaar. Dit maakt de verdieping ideaal als zelfstandige woonruimte voor kinderen of ouders, maar ook als praktijkruimte, kantoor aan huis of luxe logeerplek. De indeling bestaat uit een centrale gang, een tweede badkamer die in dezelfde stijl is afgewerkt als het overige sanitair, een woonkamer en een slaapkamer. Via twee schuifpuien heeft u toegang tot het terras en een stukje tuin.







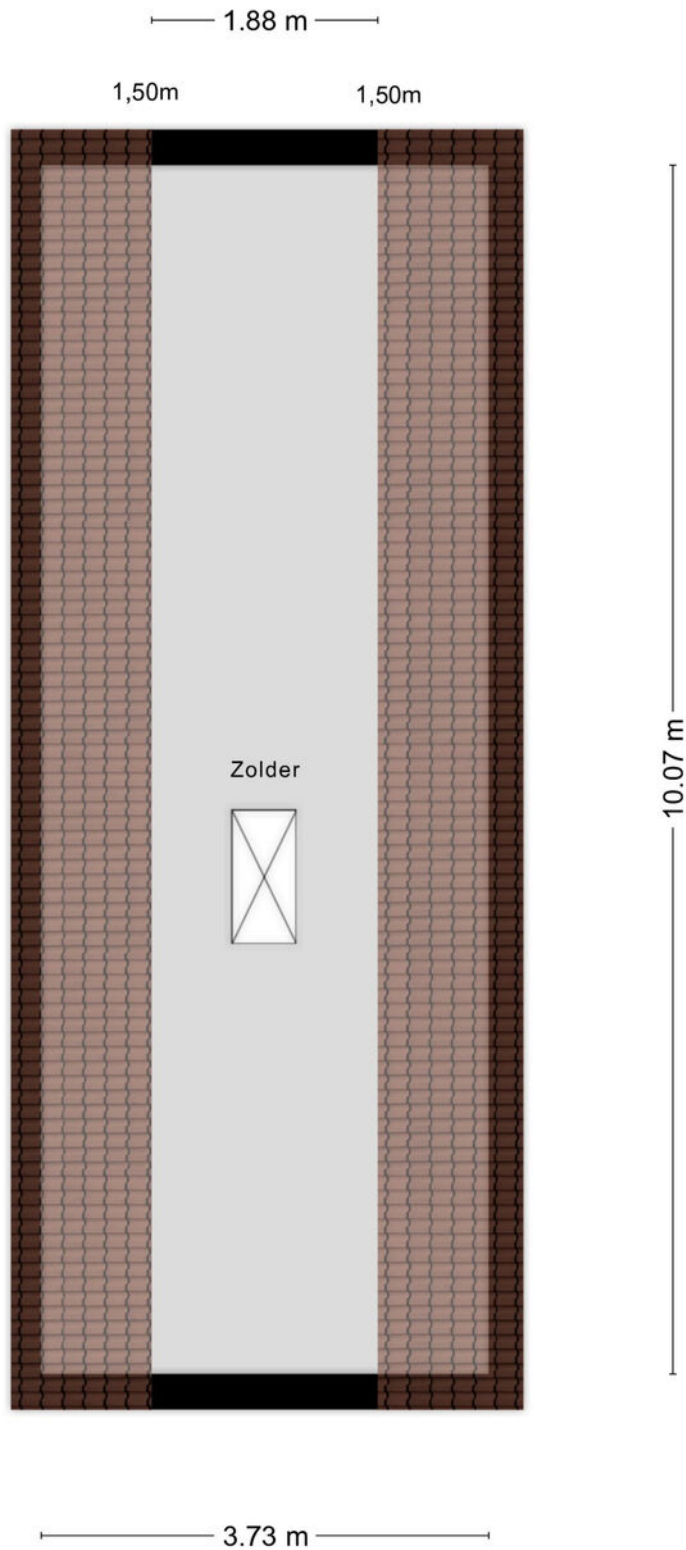
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

Plattegrond



16.50 m



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

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

De vrijstaande woning aan de Molendijk 9 in Numansdorp is een unieke en duurzame kans voor wie modern, gasloos en uniek wil wonen.

De woning is in 2022 gebouwd, volledig uitgerust met een warmtepomp en airconditioning en beschikt over bijna 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Dankzij de aanwezigheid van twee woonkamers, twee badkamers en vier slaapkamers is dit huis uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, kangoeroewonen of een luxe gastenverblijf. De mogelijkheid om kinderen of ouders onder één dak te laten wonen wordt hier werkelijkheid, zonder in te leveren op privacy of comfort.

De buitenruimte is onderhoudsarm maar zeer aangenaam. Door de twee riante terrassen op het zuiden geniet u volop van de zon en het uitzicht op het water, zonder dat u veel tijd kwijt bent aan tuinonderhoud. De drie schuifpuien en de bijzondere dakramen op de eerste verdieping zorgen voor een overvloed aan daglicht in de woning. De kunststof kozijnen dragen bij aan het onderhoudsgemak. Parkeren kan op eigen terrein, waar voldoende ruimte is voor meerdere auto's.

De ligging is ideaal: op loopafstand van restaurant Schippershuis, het centrum van Numansdorp, het Hollandsch Diep, de golfbaan en diverse sportvoorzieningen. Een heerlijke plek voor wie rust en ruimte zoekt, maar toch alle voorzieningen dichtbij wil hebben.

## Begane grond - hoofdwoning

Bij binnenkomst via de ruime oprit en voortuin valt direct de moderne en strakke afwerking van de entreehal op. De hal geeft toegang tot het toilet met fontein, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de inpandige toegang tot de garage.

De garage is tevens bereikbaar via de oprit en herbergt de warmtepompinstallatie met boiler en de aansluiting voor de wasmachine.

De woonkamer is licht en ruim dankzij de vele raampartijen en de schuifpui naar het terras. Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar het onderhuis. De moderne afwerking is in de gehele woning doorgevoerd, ook in de keuken, die is voorzien van veel opbergruimte en moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. De schuifpui naar het terras zorgt voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een walk-in closet, een overloop en de eerste badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche, een modern toilet, badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche, een modern toilet,

vloerverwarming en prachtige dakramen die zorgen voor een bijzonder lichte en sfeervolle ruimte.

#### Zolder

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt verrassend veel opbergruimte. U kunt hier goed staan, waardoor de ruimte praktisch te gebruiken is.

#### Onder huis – geschikt voor dubbele bewoning

Het onderhuis vormt een volwaardige tweede woonlaag en is zowel via de woonkamer als via een eigen entree van buiten bereikbaar. Dit maakt de verdieping ideaal als zelfstandige woonruimte voor kinderen of ouders, maar ook als praktijkruimte, kantoor aan huis of luxe logeerplek. De indeling bestaat uit een centrale gang, een tweede badkamer die in dezelfde stijl is afgewerkt als het overige sanitair, een woonkamer en een slaapkamer. Via twee schuifpuien heeft u toegang tot het terras en een stukje tuin.

#### Buitenruimte

De buitenruimte bestaat uit twee grote terrassen op het zuiden en een extra hoekje tuin. De terrassen grenzen aan het water en bieden veel privacy, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van rust en zon.

#### Ontwikkeling De Molenpolder

Achter de woning bevindt zich een gebied dat in ontwikkeling is. Meer informatie hierover is te vinden op de website van De Molenpolder. In de koopakte wordt opgenomen dat u hiervan kennis heeft genomen. De makelaar vertelt u hier graag meer over.

#### Bijzonderheden:

- Woning gebouwd in 2022;
- het gebied achter de woning is in ontwikkeling: [www.demolenpolder.nl](http://www.demolenpolder.nl) , dit wordt ook in de koopakte benoemd dat u hier kennis van heeft genomen;
- oplevering kwartaal 4, 2026 richtlijn maar in overleg;
- energielabel A+++;
- Garanties nieuwbouw aanwezig en gaan over naar koper.

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

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

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

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- |   |   |  |
|---|---|--|
| - Kast berging 1ste etage               | X |  |
| - Legplanken kast onder trap souterrain | X |  |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

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

Vloerdecoratie, te weten

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| - Gietvloer gehele woning | X |  |
|---------------------------|---|--|

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| - afzuigkap                       | X |   |
| - combi-oven/combimagnetron       | X |   |
| - koel-vriescombinatie            | X |   |
| - vaatwasser                      | X |   |
| - Quooker                         | X |   |
| - koffiezetapparaat               |   | X |
| - Inductiekookplaat met afzuiging | X |   |

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| - toilet | X |  |
|----------|---|--|

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamer souterrain met: toilet, douche en wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- Warmtepomp en warmwater bufferzone 300 liter	X		
- Aquarellist waterontharder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Blijft achter Gaat mee Ter overname

### Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Balkon en vlonder afsluitbaar

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.

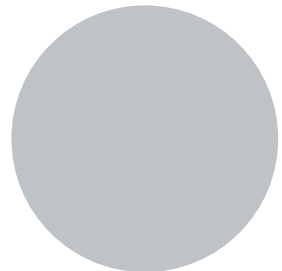
06 - 51991761  
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



**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