



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



MOLENDIJK 49

3286 BG KLAASWAAL



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
Meer informatie	06
Begane grond	10
Keuken	16
Eerste verdieping	19
De tuin	23
Plattegronden	28
Lijst van Zaken	35
Extra informatie	40
Onze dienstverlening	42
Aantekeningen	44

OVER DEZE WONING

Villa 'Anny': een sprookjesachtige villa met klassieke details en romantische tuin.

Een unieke, karakteristieke villa met praktijkruimte of guesthouse, gelegen op een groen en volledig privé perceel.

De woning is door de jaren heen met liefde onderhouden en verduurzaamd. Laat u verrassen door de vele kamers, originele details en eindeloze gebruiksmogelijkheden. Een bijzonder stukje erfgoed in Klaaswaal.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.350.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1920	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	252 M ²	TUINLIGGING:	
PERCELOPPERVLAKTE:	1790 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	1166 M ³	ENERGIELABEL:	C

MEER INFORMATIE

Oprit en entree

De oprit ligt verscholen achter het groen. Via de indrukwekkende oprit bereikt u het royale perceel. Onder de dubbele carport is ruimte voor twee auto's, waarvan één plek is voorzien van een elektrisch laadpunt. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers. Eenmaal thuis bevindt u zich in een oase van rust, groen en privacy. De knipvoegen geven de woning een prachtige, klassieke uitstraling.





Entree woning

Via de statige trap en klassieke voordeur betreedt u de indrukwekkende risaliet. De authentieke entreehal laat direct zien hoe bijzonder deze woning is.





Naast de hal bevindt zich het huidige kantoor, ingericht in klassieke stijl met hoge plafonds, veel lichtinval en de mogelijkheid om een privébibliotheek te creëren. De open haard en plafondornamenten maken de ruimte compleet. De woonkamer is verdeeld in twee zitgedeeltes.

Aan de voorzijde bevindt zich een verhoogd, knus zitgedeelte. Aan de achterzijde is een ruime zithoek met klassieke open haard en openslaande deuren naar het terras. In de gang vindt u het toilet in klassieke stijl, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de (gasten)slaapkamer op de begane grond.

Aangrenzend bevindt zich een badkamer met wastafel en douche. De tussenkamer is ideaal als pianokamer, werkruimte of speelkamer en beschikt over een vaste kast.



BEGANE GROND

Naast de hal bevindt zich het huidige kantoor, ingericht in klassieke stijl met hoge plafonds, veel lichtinval en de mogelijkheid om een privébibliotheek te creëren. De open haard en plafondornamenten maken de ruimte compleet.



STUDEERKAMER







De woonkamer is verdeeld in twee zitgedeeltes. Aan de voorzijde bevindt zich een verhoogd, knus zitgedeelte. Aan de achterzijde is een ruime zithoek met klassieke open haard en openslaande deuren naar het terras. In de gang vindt u het toilet in klassieke stijl, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de (gasten)slaapkamer op de begane grond. Aangrenzend bevindt zich een badkamer met wastafel en douche. De tussenkamer is ideaal als pianokamer, werkruimte of speelkamer en beschikt over een vaste kast.





KEUKEN

De landelijke woonkeuken is het hart van het huis. Dankzij de ruimte en de sfeervolle pellet-/houtkachel (in overleg ter overname) is dit een warme en gastvrije plek.

De keuken is uitgerust met onder andere:

- groot Boretti gasfornuis (2007)
- Miele combimagnetron
- Miele stoomoven
- vaatwasser (2023)
- kokend waterkraan (binnenwerk vervangen in 2020)
- ovenmagnetron
- koelkast (2021)

Via dubbele deuren bereikt u het terras.









EERSTE VERDIEPING

Via de klassieke trap met bordes bereikt u de eerste verdieping. De glas in loodramen (energiezuinig gemaakt) en traplopers zijn echte blikvangers.

Deze verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers:

- De eerste slaapkamer is sfeervol dankzij de zichtbare balken en de vorm van het samengestelde dak er is bergruimte aanwezig achter de knieschotten.
- De hoofdslaapkamer heeft het unieke ronde Torenkamertje, diverse vaste kasten en airconditioning.
- De derde slaapkamer heeft een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten.

De royale badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en douche. De wasmachine- en drogeraansluiting bevindt zich in een aparte kast in de badkamer. Dankzij de vele ramen is de ruimte heerlijk licht. De badkamer is functioneel maar biedt volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.







DE TUIN

De tuin is een droom voor liefhebbers van groen. De woning staat centraal op het perceel, waardoor er een statige voortuin én een diepe achtertuin aanwezig zijn. De achtertuin heeft diverse zitplekken en groene lanen waar u kunt ontspannen of tuinieren. Dankzij de volwassen boompartijen rondom geniet u hier van volledige privacy.

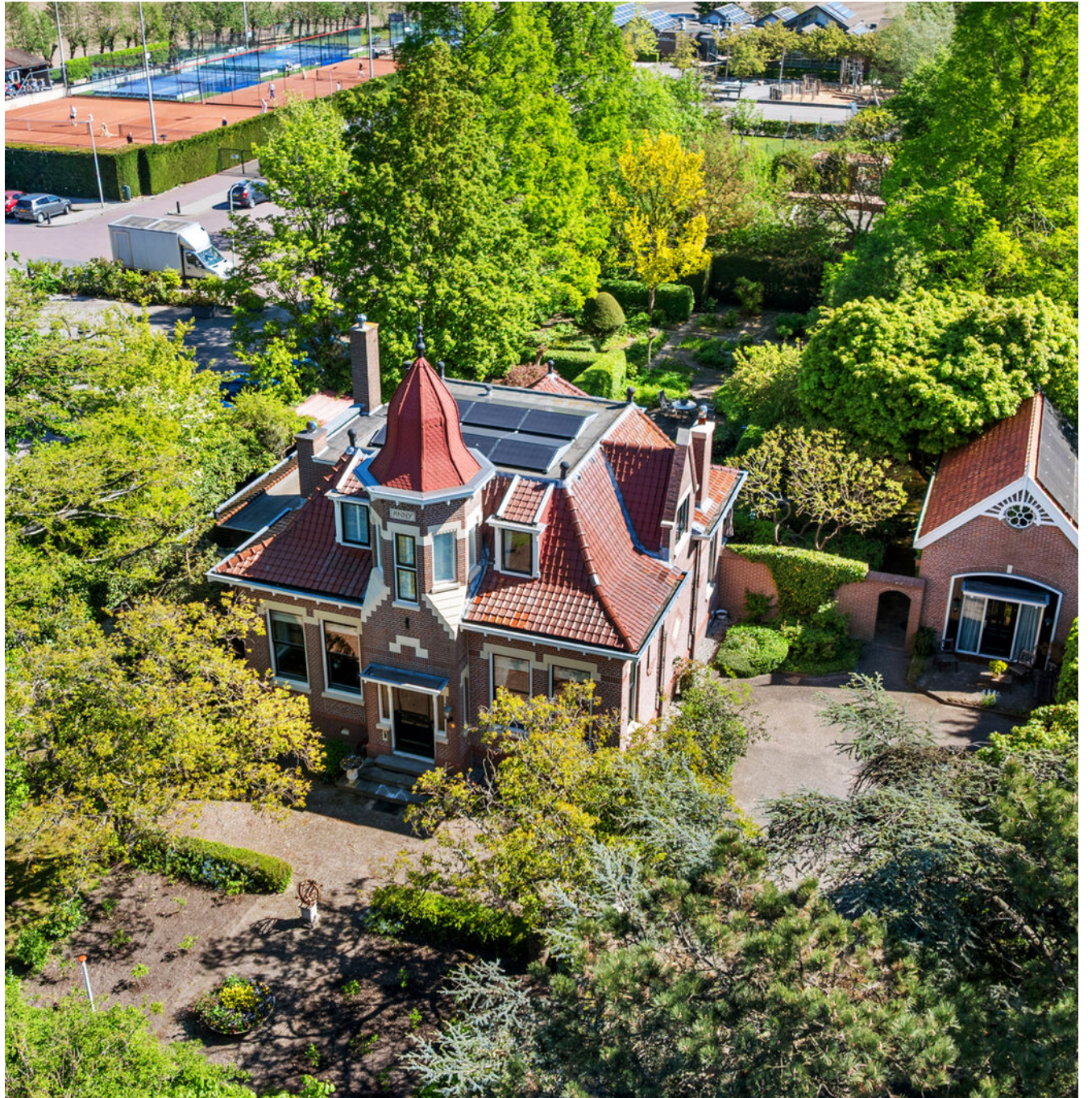
Percelen 1611 & 1612

De achterste twee percelen blijven in eigendom van de huidige eigenaar.











PLATTEGRONDEN

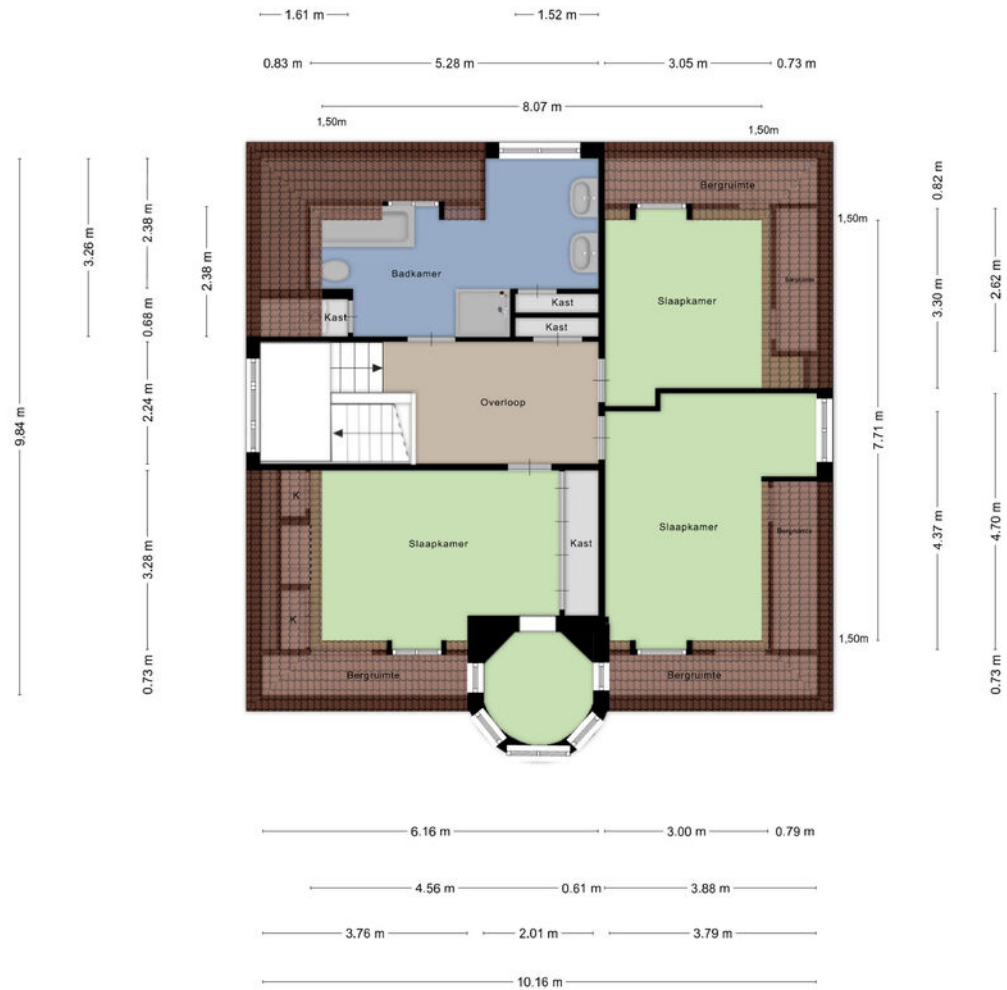


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zbber www.zbber.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



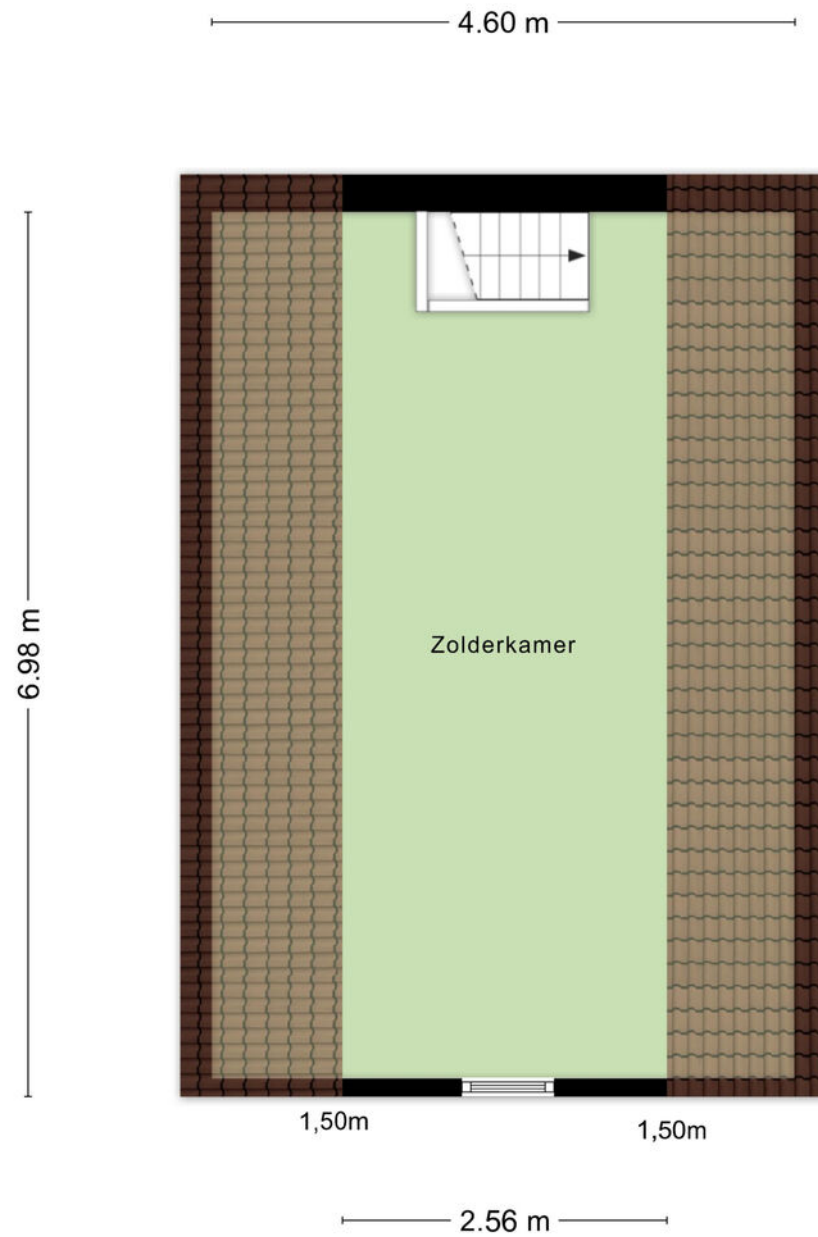
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieber www.zieber.nl

PLATTEGRONDEN



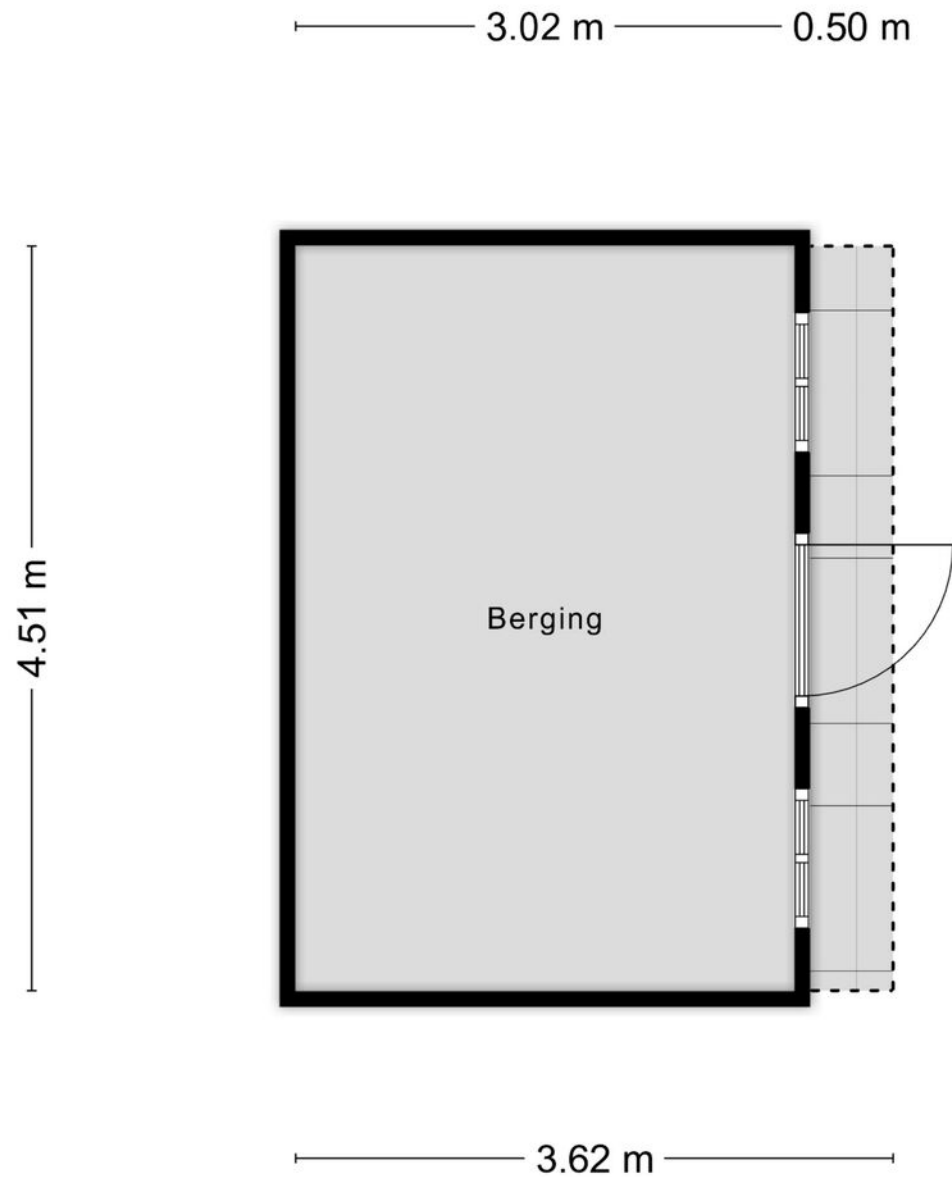
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



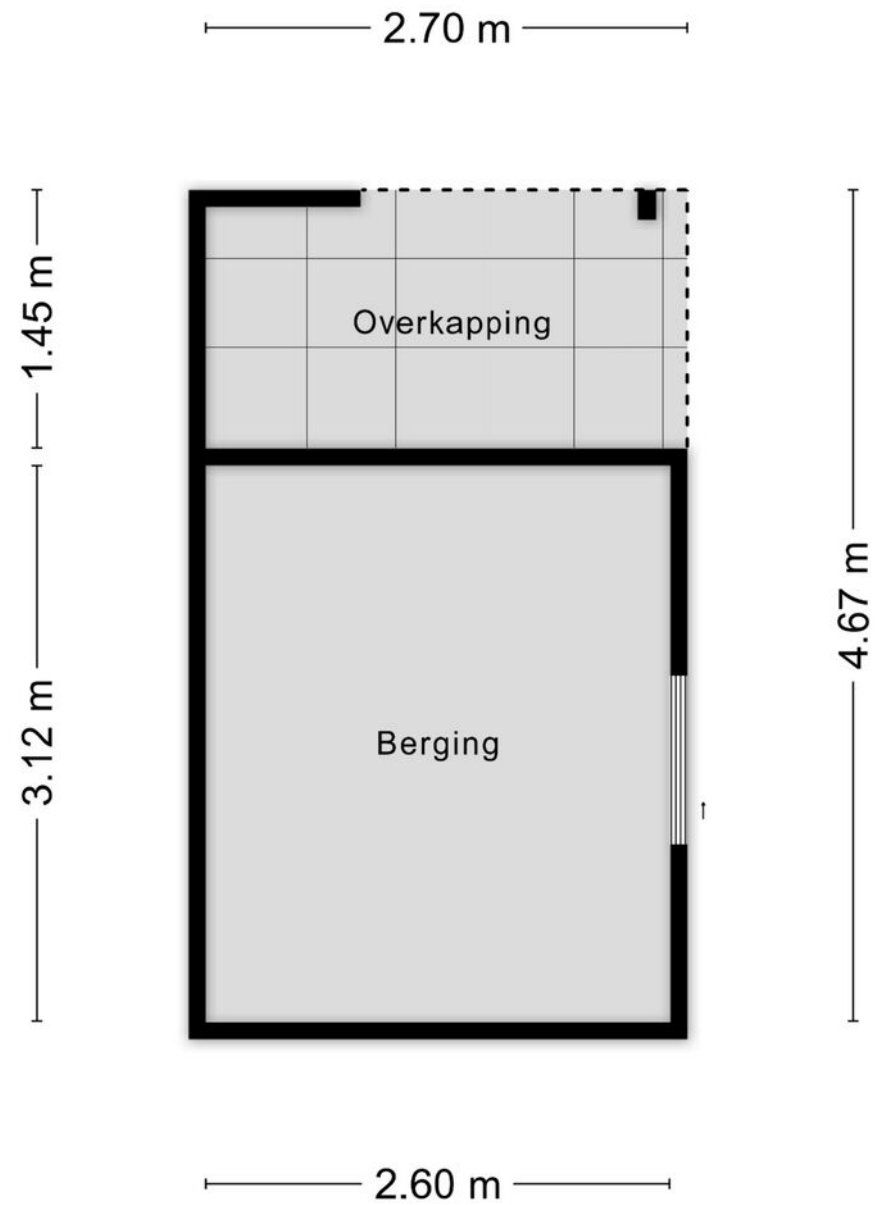
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel			X		- overgordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking	X				- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen		X			-				X
- Buitenverlichting	X								
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- Alle losse kasten		X			- parketvloer	X			
-				X	- houten vloer(delen)	X			
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven				X
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast	X			
Overig, te weten					- vriezer	X			
- spiegelwanden	X				- koel-vriescombinatie				X
- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
- Bureau studeerkamer			X		- Quooker	X			
- Tafeltennistafel zolder koetshuis			X		- koffiezetapparaat		X		
- Kasten kelders	X				- Stoomoven	X			
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
Woning - Sanitair/sauna					- wastafelmeubel				X
Sauna met toebehoren				X	- planchet	X			
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder		X			-				X
- toiletborstel(houder)		X			-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis	X			
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning	X				-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken	X				-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X			Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X	- Achterzetramen	X			
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto	X				Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Grote tuintafel	X			
				X					

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
- Kleine marmeren tuintafel		X							
- Ornamenten	X								

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)

