

Welkom thuis.



ROERDOMPSINGEL 95 • NUMANSDORP



Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



**“Hier zie ik
mezelf wel
wonen”**



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

Wat een topwoning! Door de vele extra's en verbouwingen is dit een complete en ruime hoekwoning geworden. De Roerdompsingel 95 is uitgebouwd mét een lichtstraat en door de moderne schuifpui voorzien van veel lichtinval. Verder is de woning op de verdiepingen voorzien van twee dakkapellen, waardoor ook hier veel ruimte is ontstaan. Daarnaast zijn er airco, 13 zonnepanelen en extra isolatie aangebracht. De woning is ook voorzien van energielabel A, wat voordelen biedt in jullie hypotheek!

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1978
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	oost
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel (Remeha, 2017)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
112 m²



perceeloppervlakte
158 m²



inhoud
396 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
3



badkamer
let op invullen



inpandige ruimte
-





Begane grond

De voordeur is vernieuwd en voorzien van een goede kunststof deur. De markiezen aan de voorzijde zorgen voor een leuke sfeer van de voorgevel. De woning is gelegen naast een zijpad. De entreehal is voorzien van meterkast en modern toilet met fontein. Verder is de gehele begane grond netjes afgewerkt met strakke muren, een moderne PVC-vloer en mooie tussendeuren. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.







Tuin

De tuin is op het oosten gelegen en heel sfeervol aangelegd. Met een leuk zonnig zitje én groen is dit een perfecte combinatie van terras en natuur. Er is een stenen berging aanwezig met elektra en daarnaast een extra houten berging. De tuin is via achterom te bereiken. Via de achterzijde bereik je een parkeerplaats, waardoor je hier gemakkelijk een auto kunt parkeren.



1e verdieping

De eerste verdieping is voorzien van twee royale slaapkamers. Door de dakkapel over de gehele lengte is hier veel extra ruimte ontstaan. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Verder is er opbergruimte in de knieschotten.



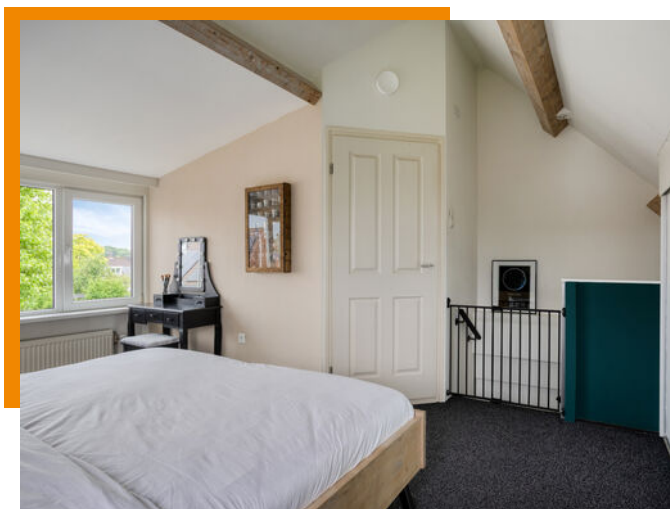
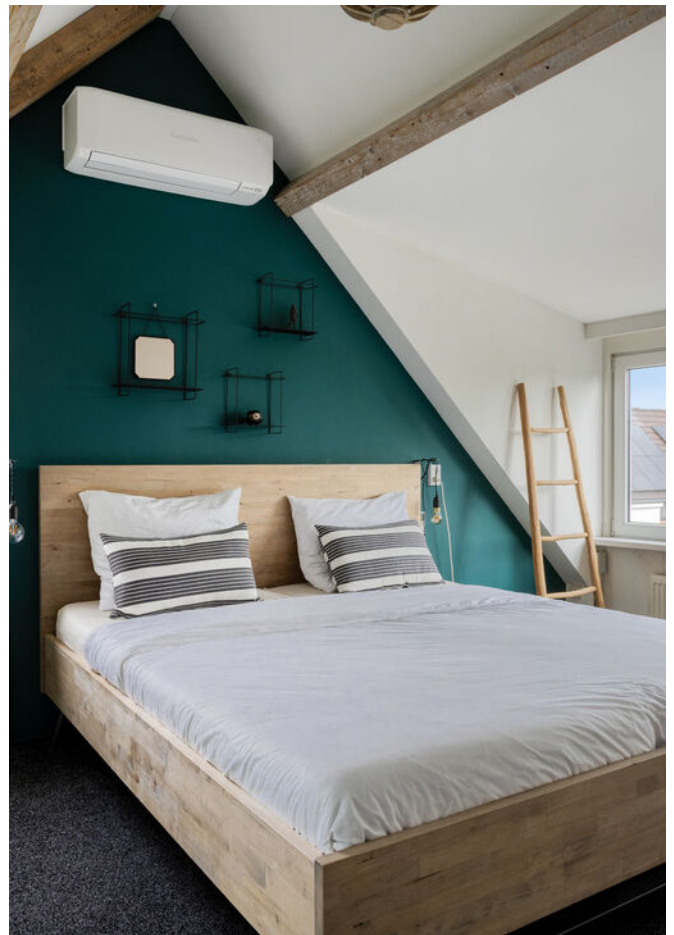
De badkamer is grotendeels vernieuwd met een nieuw wastafelmeubel met dubbele wastafel, douchecabine en spiegel. Verder is de badkamer voorzien van een douche, mechanische afzuiging, elektrische vloerverwarming, toilet en spotjes in het plafond.



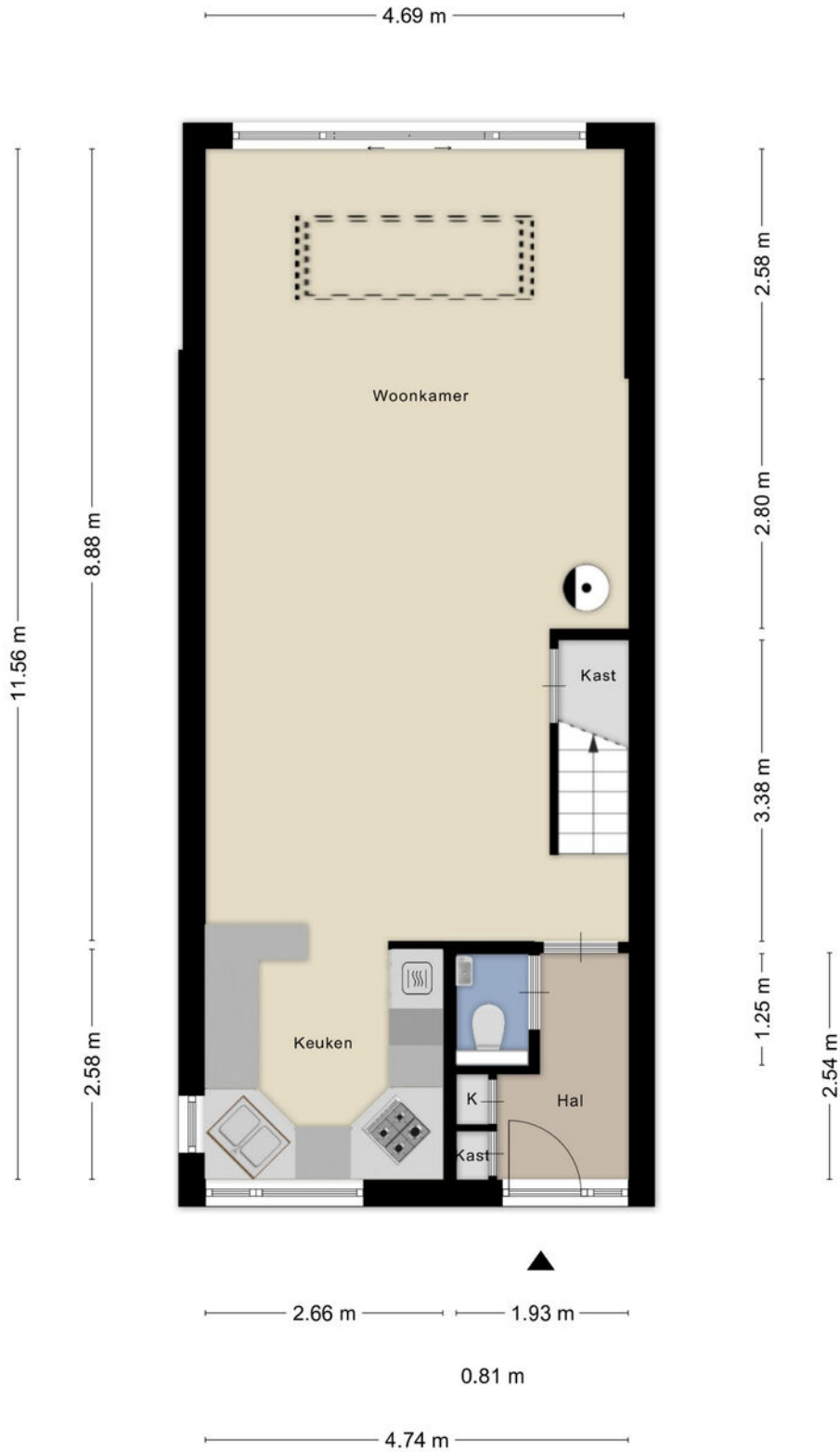


2e verdieping

De tweede verdieping is voorzien van een derde royale slaapkamer en een voorzolder met een aparte wasruimte. Daar zijn ook de WTW-installatie en de cv-installatie gesitueerd. De grote slaapkamer is voorzien van airco en een ruime dakkapel. Extra opbergruimte vind je in de schuifkasten







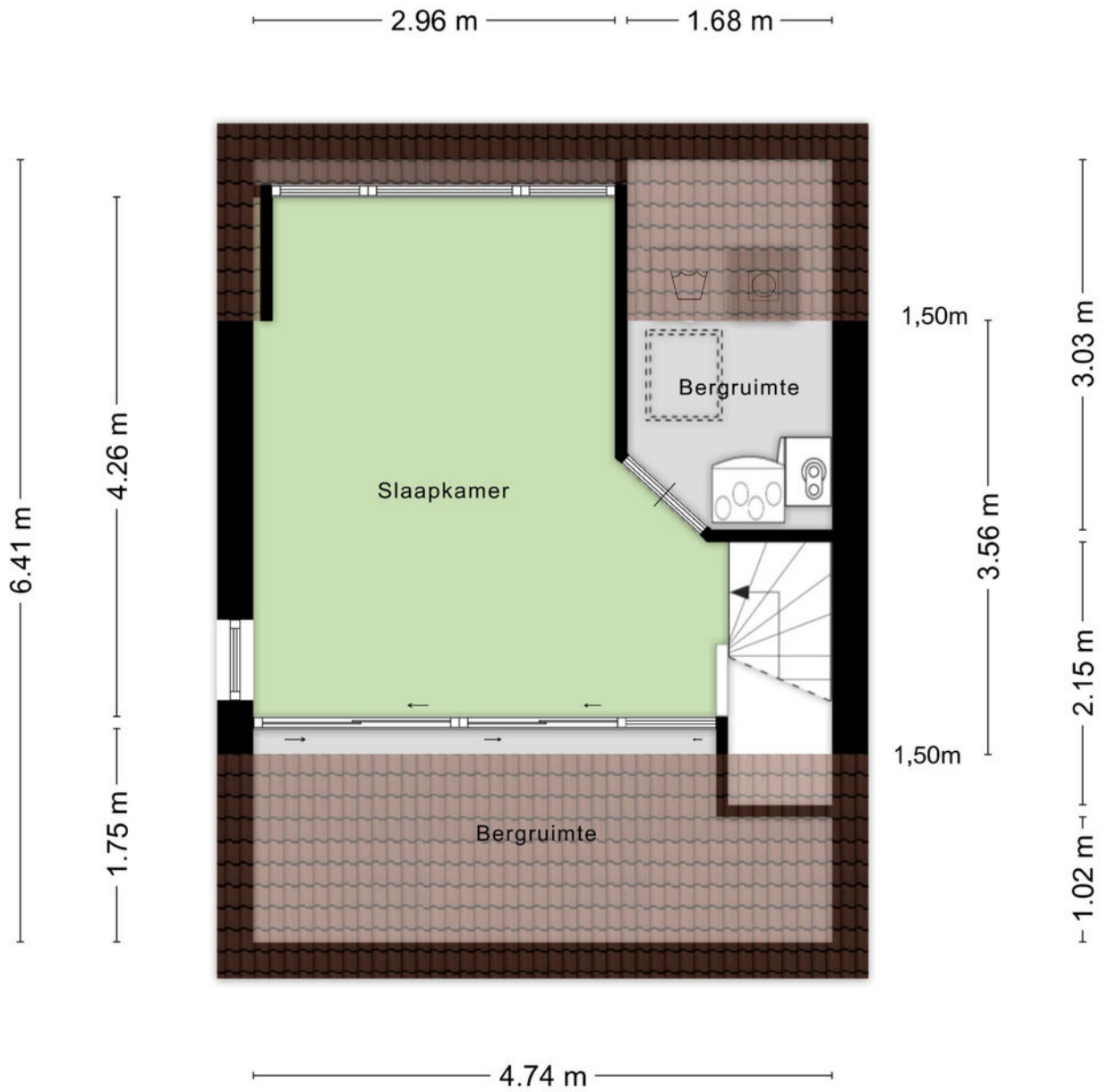
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

—
 Plattegrond



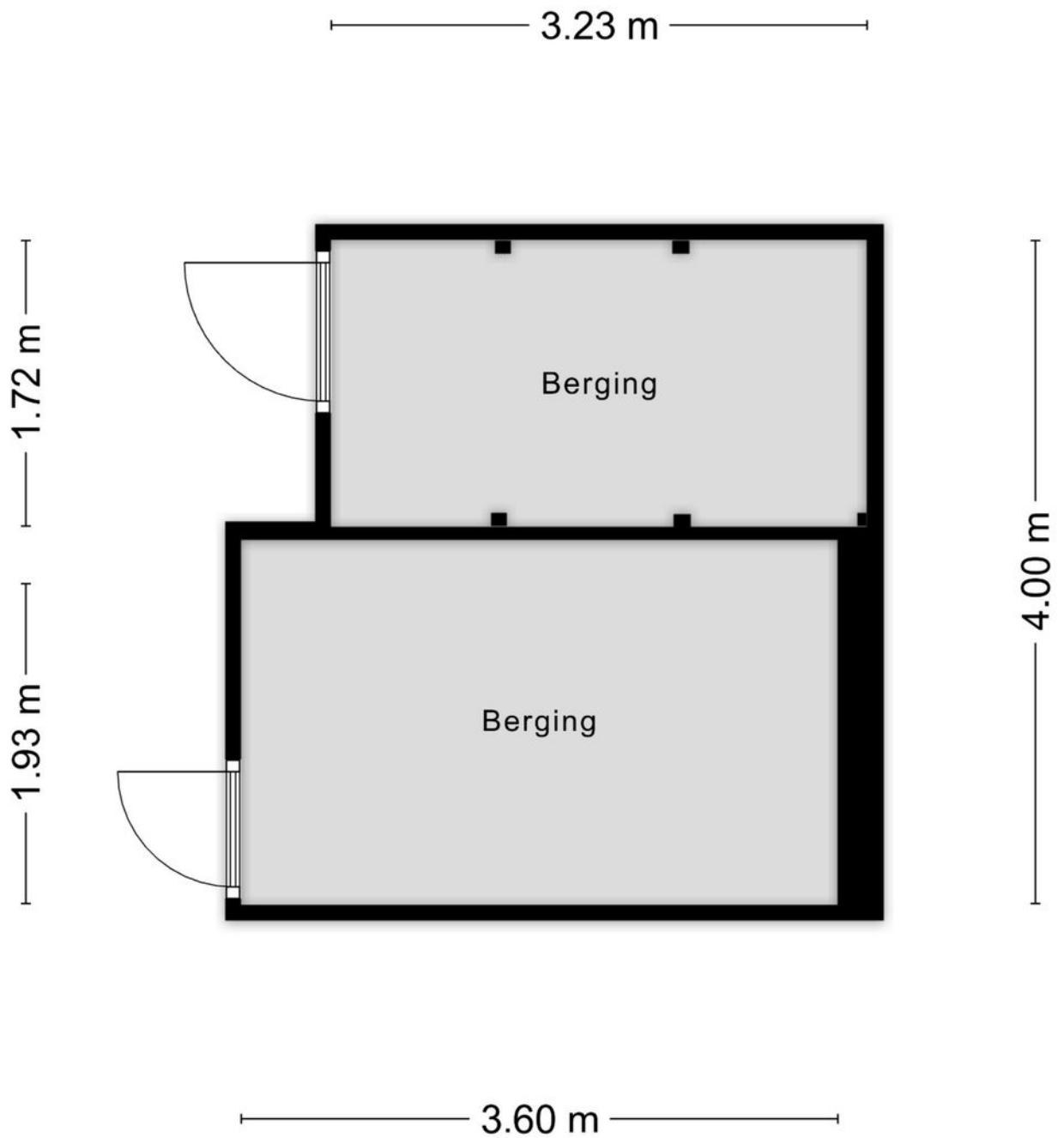
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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

Wat een topwoning! Door de vele extra's en verbouwingen is dit een complete en ruime hoekwoning geworden. De Roerdompsingel 95 is uitgebouwd mét een lichtstraat en door de moderne schuifpui voorzien van veel lichtinval. Verder is de woning op de verdiepingen voorzien van twee dakkapellen, waardoor ook hier veel ruimte is ontstaan. Daarnaast zijn er airco, 13 zonnepanelen en extra isolatie aangebracht. De woning is ook voorzien van energielabel A, wat voordelen biedt in jullie hypotheek!

Indeling

De voordeur is vernieuwd en voorzien van een goede kunststof deur. De markiezen aan de voorzijde zorgen voor een leuke sfeer van de voorgevel. De woning is gelegen naast een zijpad. De entreehal is voorzien van meterkast en modern toilet met fontein. Verder is de gehele begane grond netjes afgewerkt met strakke muren, een moderne PVC-vloer en mooie tussendeuren. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer geeft direct een WAUW-effect: heel veel ruimte, een sfeervolle houtkachel, de lichtstraat in de uitbouw en de strakke afwerking. De woonkamer grenst aan de tuin en door de kunststof schuifpui is er mooi uitzicht op de nette tuin.

De keuken is aan de voorzijde gelegen en goed ingedeeld. Een leuke en speelse U-opstelling en van alle gemakken voorzien. Zo is de keuken uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuiging, combi-oven, vaatwasser, apothekerskast, diverse opbergruimtes en een koelkast en vriezer.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van twee royale slaapkamers. Door de dakkapel over de gehele lengte is hier veel extra ruimte ontstaan. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Verder is er opbergruimte in de knieschotten.

De badkamer is grotendeels vernieuwd met een nieuw wastafelmeubel met dubbele wastafel, douchecabine en spiegel. Verder is de badkamer voorzien van een douche, mechanische afzuiging, elektrische vloerverwarming, toilet en spotjes in het plafond.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is voorzien van een derde royale slaapkamer en een voorzolder met een aparte wasruimte. Daar zijn ook de WTW-installatie en de cv-installatie gesitueerd. De grote slaapkamer is voorzien van airco en een ruime dakkapel. Extra opbergruimte vind je in de schuifkasten

De tuin

De tuin is op het oosten gelegen en heel sfeervol aangelegd. Met een leuk zonnig zitje én groen is dit een perfecte combinatie van terras en natuur. Er is een stenen berging aanwezig met elektra en daarnaast een extra houten berging.

De tuin is via achterom te bereiken. Via de achterzijde bereik je een parkeerplaats, waardoor je hier gemakkelijk een auto kunt parkeren.

Bijzonderheden

- Oplevering in overleg / richtlijn februari 2027;
- Voorzien van twee dakkapellen;
- Voorzien van rolluiken & elektrisch zonnescherm;
- Uitgebouwde woonkamer;
- Moderne schuifpui;
- Hoekligging;
- Nette afwerking & goed onderhouden;
- Verduurzaamd en hierdoor energielabel A.

Numansdorp

Numansdorp, gelegen in de Hoeksche Waard, ligt aan het prachtige Hollands Diep en is 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 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 Tiengemetten op slechts een steenworp afstand.

Hoeksche Waard

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

Ingeklemd tussen het Deltarivierengebied en de verstedelijkte Randstad is de Hoeksche Waard een oase van rust en natuurlijke pracht. Het gebied verwerfde zijn status als Nationaal Landschap vanwege de weidse openheid, het karakteristieke polderpatroon en het golvende reliëf, gekenmerkt door kronkelende kreken en statige dijken.

De Hoeksche Waard biedt een rijke variatie aan landschappen, van uitgestrekte polders tot schilderachtige dijkdorpen en natuurreservaten. Elk seizoen onthult nieuwe facetten van zijn schoonheid. Voor natuurliefhebbers zijn er talloze mogelijkheden: wandelen, fietsen, vogels spotten, kanoën en varen.

Kortom, de Hoeksche Waard is een waar juweel in het Nederlandse landschap, waar natuurlijke schoonheid, rijke geschiedenis en gemeenschapszin samenkomen.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Houtkachel X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Wandkast (antraciet) X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- jaloezieën X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat 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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toiletkast	X
- toilet	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Screens	X
Rolluiken	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X
- boiler	X

Tuin - Inrichting

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

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.

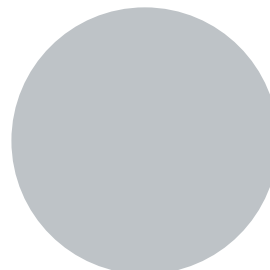
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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