

# Welkom thuis.



VAN BARRYLAAN 1 • NUMANSDORP



Vraagprijs  
€ 725.000 k.k.



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



---

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

Van Barrylaan 1 is een ruime 2/1kapwoning waar je je direct thuis voelt. De brede, rustige straat en het open karakter van de wijk geven meteen een prettige indruk. Zodra je binnenstapt, valt het lichte en ruime gevoel op; de woonkamer en ruime keuken vormen samen een fijne plek. De tuin op het zuiden nodigt uit om buiten te zitten, terwijl de ligging in de geliefde wijk 'Philipsburg' zorgt voor een ontspannen woonomgeving waar buren elkaar kennen en kinderen veilig kunnen spelen.

Het geheel vormt een comfortabele basis voor wie op zoek is naar ruimte, rust en een huis dat vanaf de eerste aanblik vertrouwd voelt. De woning is gelegen aan een groenstrook met fietspad.

\* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



## Woning

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1998
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuinligging	zuid
Verwarming	c.v.-ketel
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



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



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



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



aantal woonlagen  
**3**



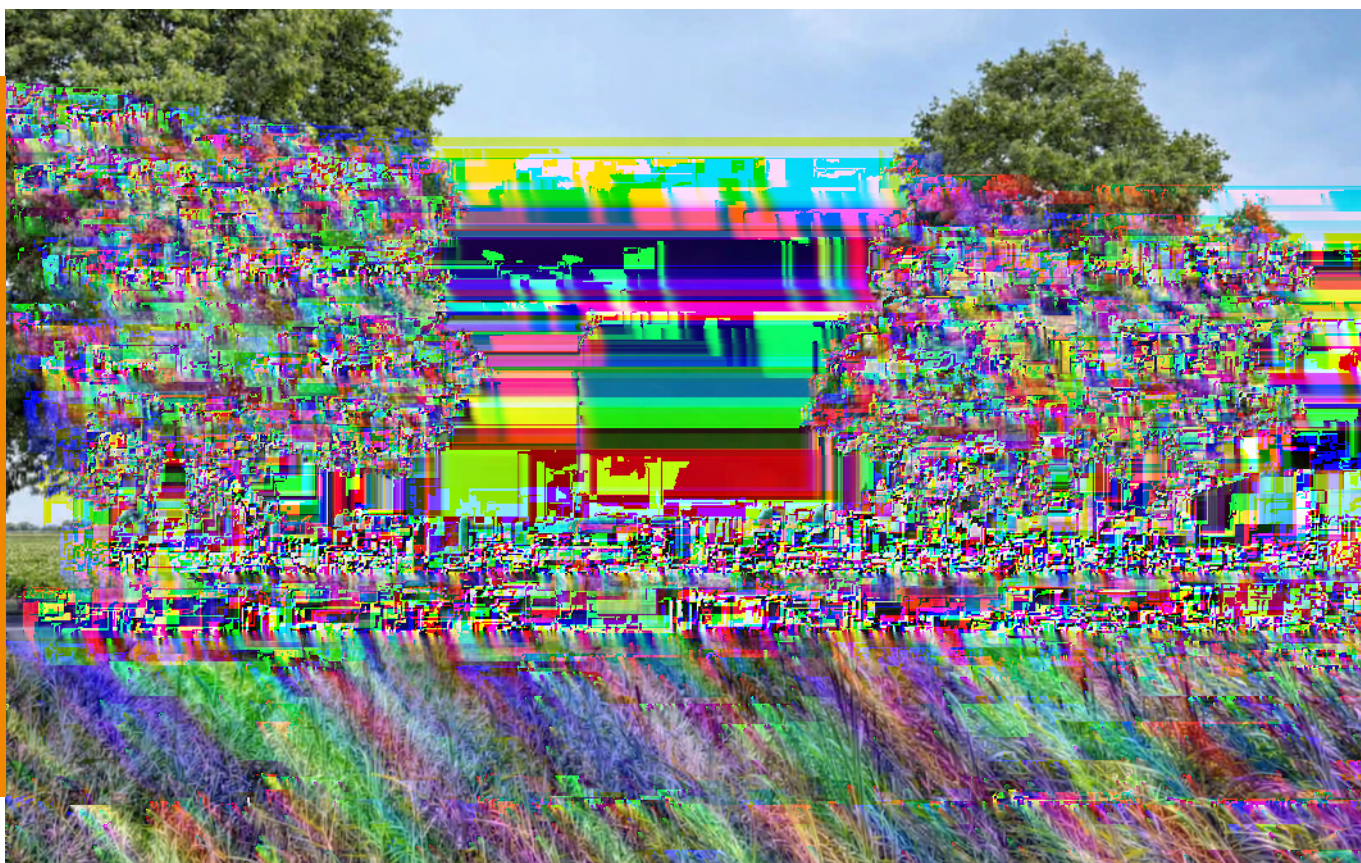
slaapkamers  
**3**



badkamer  
**1**



in pandige ruimte  
**26 m<sup>2</sup>**





## Begane grond

Aan de voorzijde ligt een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's, direct naast de garage. Via de entreehal, waar het toilet en de meterkast zijn ondergebracht, loop je door naar de woonkamer. Deze ruimte voelt door de grote ramen en de breedte van de kamer licht en uitnodigend. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Door de gunstige hoekligging kijk je hier leuk weg over de landerijen, wat de keuken een prettige sfeer geeft. Vanuit de keuken en woonkamer is er een fijne verbinding met de zonnige tuin op het zuiden middels de dubbele deuren.



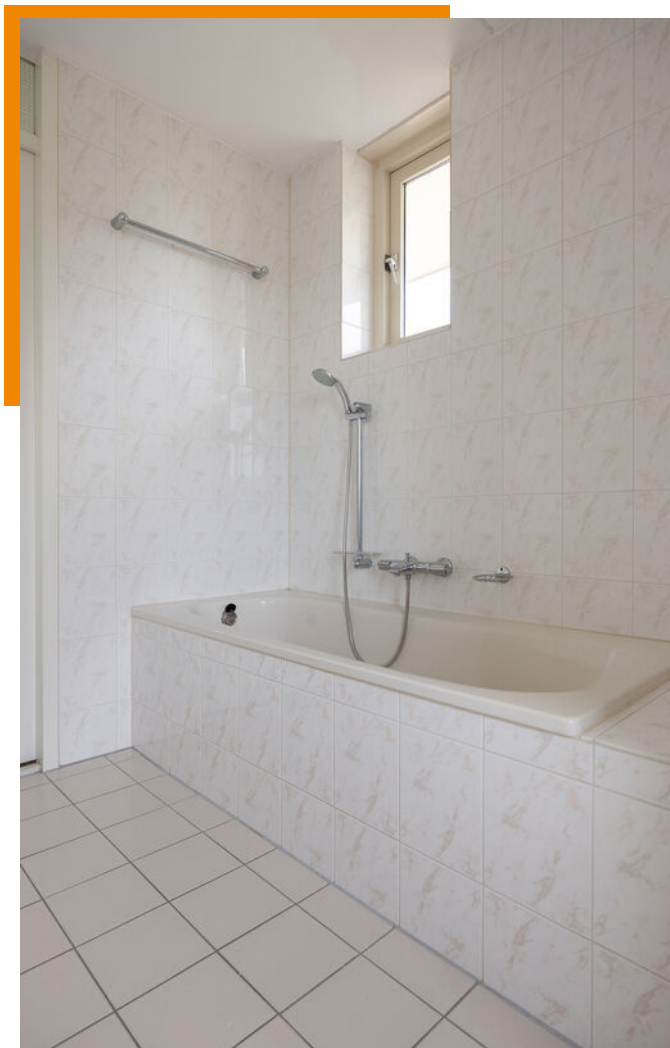


# 1e verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie goed bemeeten slaapkamers die allemaal prettig in te delen zijn. De badkamer is ruim opgezet en biedt plaats aan een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet.



Door de afmetingen voelt deze verdieping praktisch en comfortabel aan voor dagelijks gebruik.



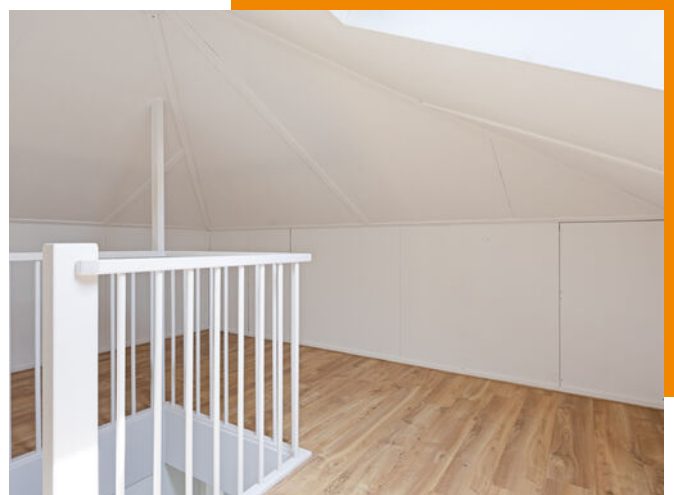
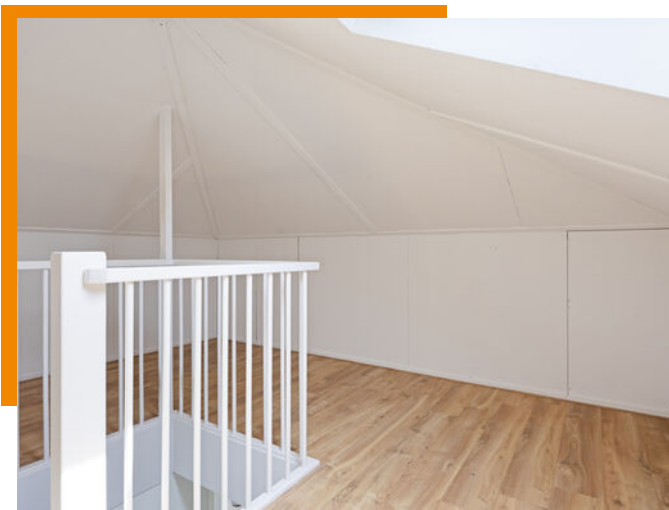
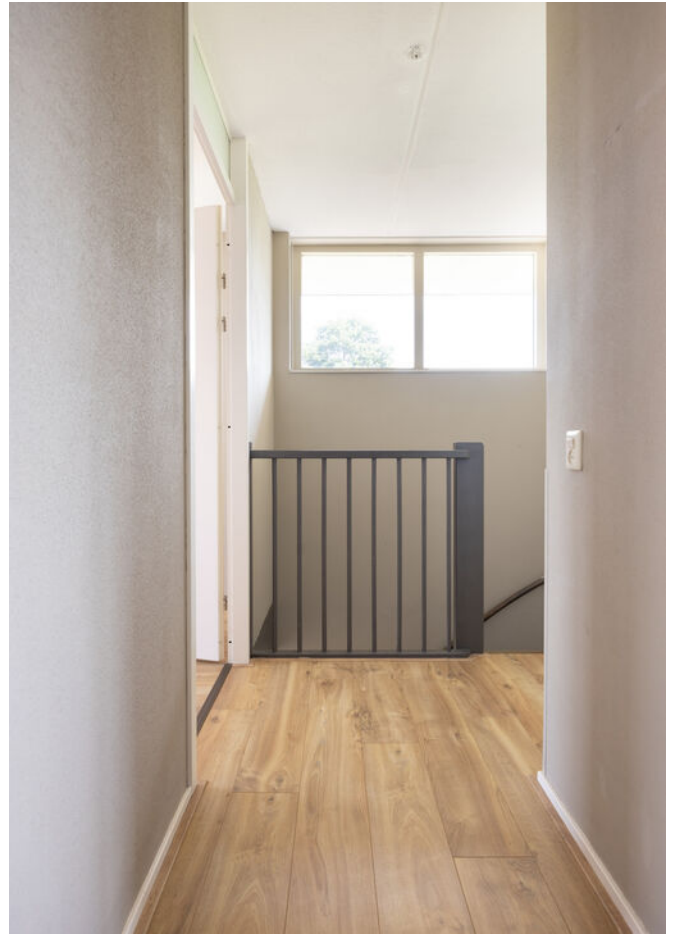


---

## 2e verdieping

### Zolderverdieping

De bovenste verdieping bestaat uit een royale zolderkamer met een dakraam, waardoor er voldoende daglicht binnenkomt. Daarnaast is er veel bergruimte beschikbaar, wat deze verdieping extra functioneel maakt.





# Plattegrond



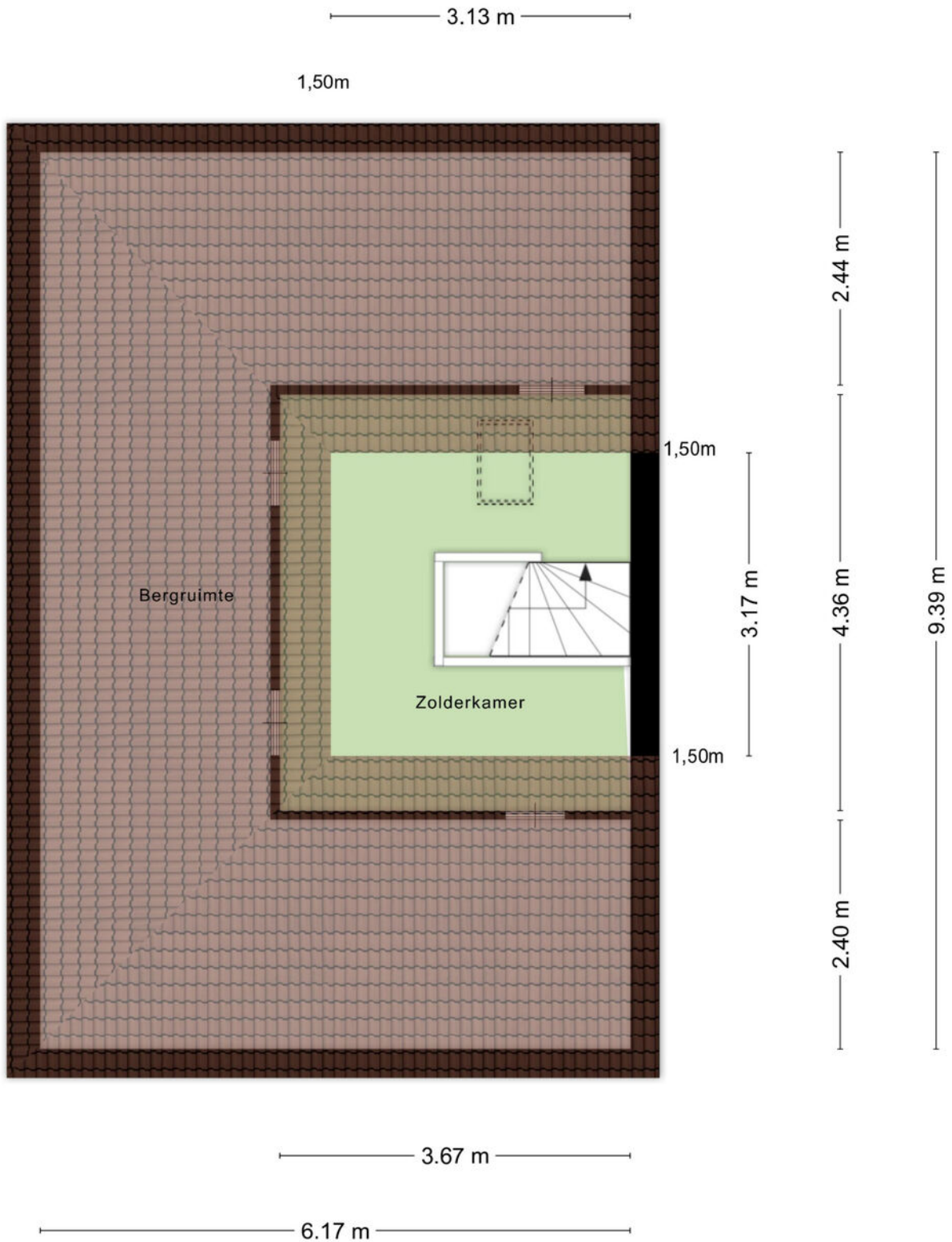
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

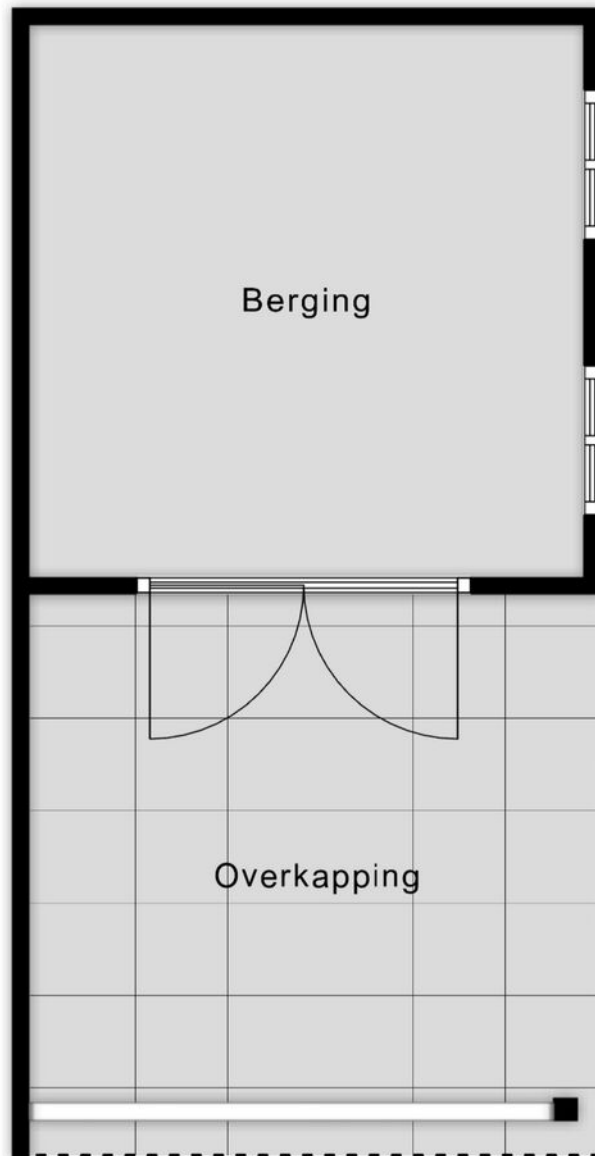
# Plattegrond



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

# Plattegrond

2.99 m



2.98 m

3.04 m

3.09 m

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

---

# Plattegrond

# Volledige woning informatie

Van Barrylaan 1 is een ruime 2/1kapwoning waar je je direct thuis voelt. De brede, rustige straat en het open karakter van de wijk geven meteen een prettige indruk. Zodra je binnenstapt, valt het lichte en ruime gevoel op; de woonkamer en ruime keuken vormen samen een fijne plek. De tuin op het zuiden nodigt uit om buiten te zitten, terwijl de ligging in de geliefde wijk 'Philipsburg' zorgt voor een ontspannen woonomgeving waar buren elkaar kennen en kinderen veilig kunnen spelen.

Het geheel vormt een comfortabele basis voor wie op zoek is naar ruimte, rust en een huis dat vanaf de eerste aanblik vertrouwd voelt. De woning is gelegen aan een groenstrook met fietspad.

Numansdorp is een charmant dorp in de Hoeksche Waard, omringd door polders, water en natuur. Het biedt een prettige mix van voorzieningen, rust en recreatie. Winkels, scholen, sportclubs en openbaar vervoer liggen allemaal binnen handbereik.

Daarnaast vind je in de omgeving een jachthaven, tenniscomplex, oeverbos, strandje en zelfs een 18 holes golfbaan. Voor natuurliefhebbers ligt het unieke eiland Tiengemetten op korte afstand. Via de A29 is er bovendien een snelle verbinding met de Randstad – ideaal voor forenzen die thuiskomen in een groene, veilige omgeving.

## INDELING

### Begane grond

Aan de voorzijde ligt een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's, direct naast de garage. Via de entreehal, waar het toilet en de meterkast zijn ondergebracht, loop je door naar de woonkamer. Deze ruimte voelt door de grote ramen en de breedte van de kamer licht en uitnodigend. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken. Door de gunstige hoekligging kijk je hier leuk weg over de landerijen, wat de keuken een prettige sfeer geeft. Vanuit de keuken en woonkamer is er een fijne verbinding met de zonnige tuin op het zuiden middels de dubbele deuren.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie goed bemeten slaapkamers die allemaal prettig in te delen zijn. De badkamer is ruim opgezet en biedt plaats aan een ligbad, een douche, een wastafel en een toilet. Door de afmetingen voelt deze verdieping praktisch en comfortabel aan voor dagelijks gebruik.

### Zolderverdieping

De bovenste verdieping bestaat uit een royale zolderkamer met een dakraam, waardoor er voldoende daglicht binnenkomt. Daarnaast is er veel bergruimte beschikbaar, wat deze verdieping extra functioneel maakt.

## Tuin en garage

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt veel privacy. Via een poort aan de zijkant is de tuin ook van buitenaf bereikbaar. Vanuit de garage is er een praktische loopdeur naar de tuin. Achterin staat een houten tuinhuis dat zowel als opslagruimte als als gezellige loungeplek gebruikt kan worden. De garage is voorzien van de wasmachine aansluiting en een zijraam.

## Bijzonderheden:

- bouwjaar 1998;
- woonoppervlakte van circa 117 m<sup>2</sup>
- perceeloppervlakte van circa: 255 m<sup>2</sup>;
- woning kan snel worden opgeleverd;
- riante woonkamer met tuin op het zuiden;
- oprit en aangebouwde garage;
- degelijke bouw;
- dak van de garage is vervangen;
- dakbedekking erker wordt uitgevoerd;
- er zal een niet-zelfbewoningclausule in de koopakte worden opgenomen;
- er is geen NVM vragenlijst aanwezig;
- er is geen NVM roerende zakenlijst aanwezig.

## 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 kreek en statige dijken die het landschap doorkruisen.

De Hoeksche Waard biedt een rijke variatie aan landschappen, van uitgestrekte polders tot schilderachtige dijkdorpen en weelderige natuurreservaten. Elk seizoen onthult nieuwe facetten van zijn schoonheid, van de kleurrijke bloemenvelden in de lente tot de gouden graanvelden in de zomer, en van de rustgevende rust van de herfst tot de verstilde schoonheid van de winter.

Voor natuurliefhebbers biedt de Hoeksche Waard een overvloed aan mogelijkheden voor buitenactiviteiten, van wandelen en fietsen door de groene velden en langs de kronkelende waterwegen tot vogels spotten in de uitgestrekte natuurgebieden. De rustige waterwegen nodigen uit tot kanoën en varen, terwijl de pittoreske dorpen langs de dijken een charmante achtergrond vormen voor ontspannen wandelingen en verkenningstochten.

Kortom, de Hoeksche Waard is een waar juweel in het Nederlandse landschap, een plek waar natuurlijke schoonheid, rijke geschiedenis en gemeenschapszin samenkomen om een unieke en onvergetelijke ervaring te bieden voor zowel bewoners als bezoekers.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

# 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.

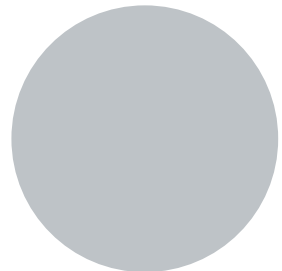
06 - 51991761  
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



**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 onderhandelingstraject 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