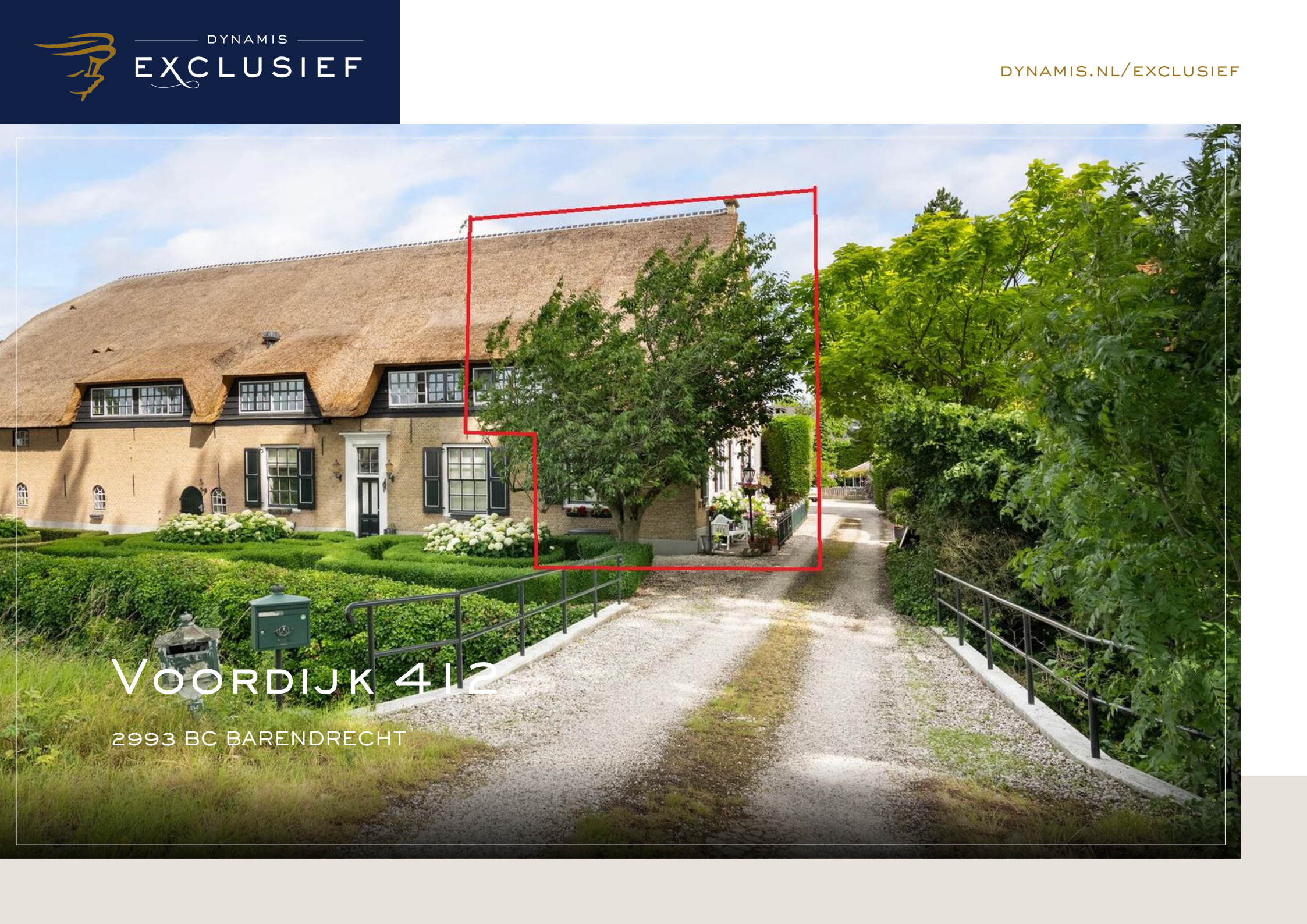




Voordijk 412

2993 BC BARENDRECHT



YVONNE OVERHAND

NVM MAKELAAR - PARTNER

y.overhand@ooms.com

0651597940

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.

YVONNE



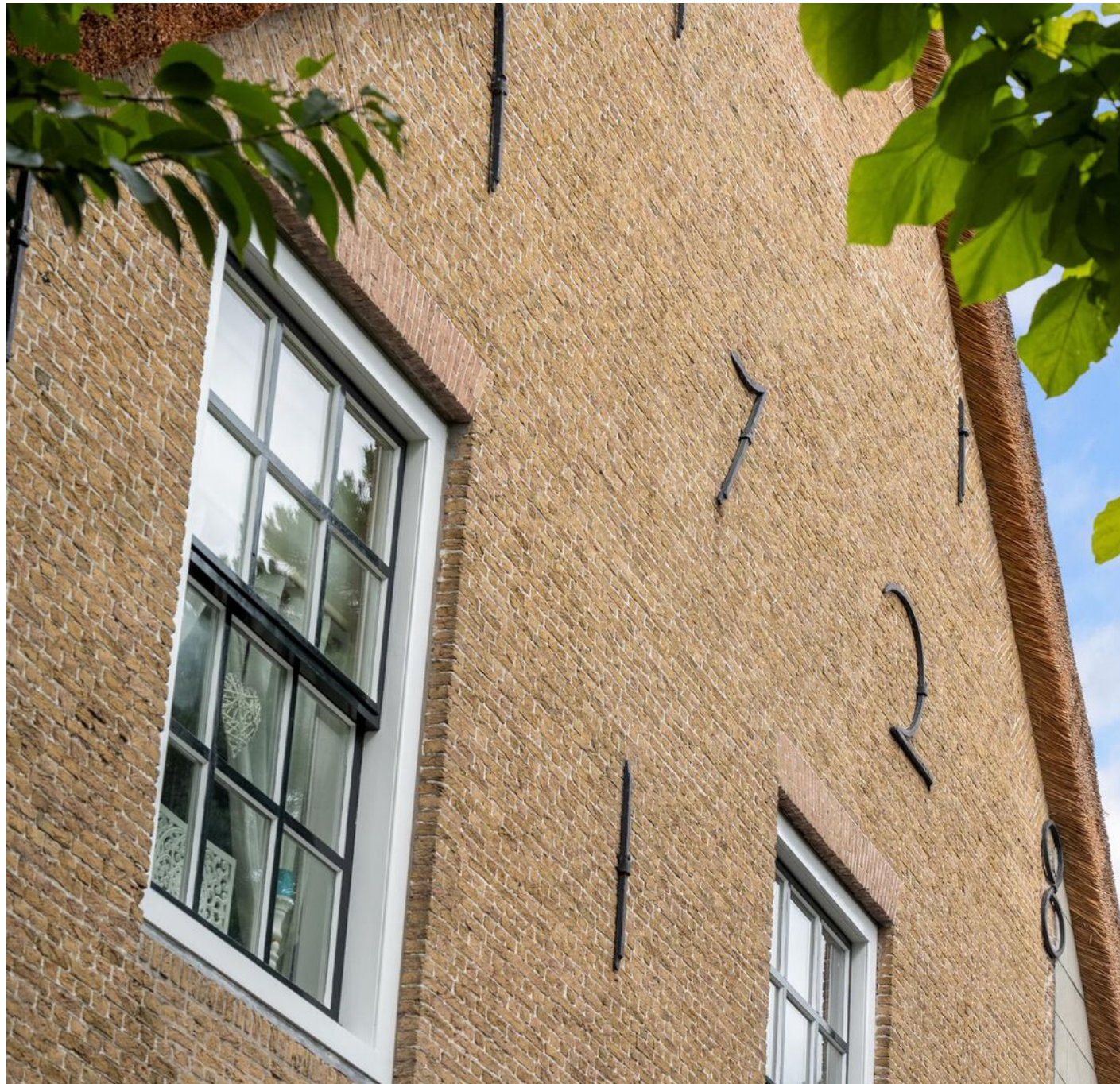
INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	09
1ste verdieping	17
Tuin	21
Garage	23
Plattegronden	24
Lijst van zaken	29
Extra informatie	34
Onze dienstverlening	36
Aantekeningen	38

OVER DEZE WONING

MONUMENTALE boerderij (rijksmonument) met verrassende mogelijkheden!

Aan de schilderachtige en groene Voordijk, verscholen tussen monumentale bomen, ligt deze karakteristieke helft van een monumentale boerderij – een unieke plek waar historie, ruimte en rust samenkomen. Zodra u het erf oprijdt, wordt u omarmd door de authentieke sfeer die deze bijzondere locatie uitstraalt. Het woonhuis ademt de charme van vervlogen tijden, met zijn klassieke details, robuuste bouw en sfeervolle uitstraling. Hier woont u in een stukje levende geschiedenis, zonder concessies te doen aan comfort.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.695.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	6
SOORT WONING:	WOONBOERDERIJ	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1728	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	347 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
INHOUD:	1775 M ³	OPLEVERING:	IN OVERLEG

MEER INFORMATIE

De grote inpandige schuur/loods biedt een scala aan mogelijkheden voor wie droomt van ruimte en flexibiliteit. Deze indrukwekkende ruimte beschikt over een krachtstroomaansluiting, wat het geschikt maakt voor uiteenlopende toepassingen. De royale afmetingen maken het eenvoudig om materiaal op te slaan en de open structuur biedt volop indelingsvrijheid.





EXTRA INFORMATIE

Uniek is het aanwezige blikjesmuseum op de verdieping. Hier vindt u een bonte en zorgvuldig samengestelde collectie van duizenden blikjes uit binnen- en buitenland, verzameld met passie en oog voor detail. Het museum vormt een kleurrijke blikvanger die jong en oud weet te fascineren. Deze verrassende verzameling weerspiegelt jarenlange toewijding en vertelt op eigen wijze een verhaal over vormgeving, geschiedenis en nostalgie. De verkoper laat het blikjesmuseum graag achter voor een koper die er met liefde en enthousiasme naar wil omkijken. Voor een liefhebber vormt dit een zeldzame kans om een unieke privécollectie te behouden en voort te zetten. Uiteraard is het ook mogelijk om de ruimte naar eigen inzicht opnieuw in te delen, maar voor de echte verzamelaar is dit een buitenkans die zelden voorbijkomt.

Achter de woning, grenzend aan de tuin en verscholen achter een hoge, groene coniferen haag, ligt een verrassend ruim grasveld – een heerlijk beschutte plek die uitnodigt tot buitenleven, spel en ontspanning. Momenteel doet het dienst als een bescheiden trapveldje, waar kinderen ongestoord kunnen voetballen, ravotten of gewoon lekker in het gras liggen zonder zich zorgen te maken over verkeer of pottenkijkers. De dikke haag rondom zorgt voor maximale privacy.

De mogelijkheden voor dit veld zijn eindeloos. Voor gezinnen biedt het een natuurlijke speelruimte waar boomhutten kunnen verrijzen, een trampoline geplaatst kan worden of zelfs een kleine dierenweide gerealiseerd kan worden voor kippen of geitjes. Voor tuinliefhebbers is het de ideale plek om een moestuin aan te leggen, fruitbomen te planten of een natuurlijke bloemenweide te creëren. Het veld voegt niet alleen ruimte toe, maar ook vrijheid.

Op het erf staat tevens een garageblok met drie separate boxen, ideaal voor het stallen van auto's, fietsen of andere voertuigen.

Deze locatie is meer dan alleen een woning; het is een beleving, een rustpunt en een bron van inspiratie. Voor wie op zoek is naar een bijzondere combinatie van wooncomfort, historie en volop ruimte, vormt deze helft van de boerderij aan de Voordijk een zeldzame kans.

ALGEMEEN

- Het object is een Rijksmonument waar regels op van toepassing zijn
- Het bouwjaar is 1728
- De woonoppervlakte bedraagt 347m², de overige inpandige ruimte 132 m² en de externe bergruimte 59 m²
- Het hierbij verkochte maakt onderdeel uit van een gebouw dat kadastraal gesplitst is in appartements-rechten. Er is geen maandelijkse bijdrage van toepassing
- Het dak is gezamenlijk bezit met nr. 414 en in 2024 geheel vernieuwd inclusief isolatie
- De begane grondvloer is grotendeels v.v. (boeren)plavuizen; badkamer en toilet met vloerverwarming
- Er is een recht van overpad t.b.v. Voordijk 408 en 410, de oprit en de toegangsdam behoren toe aan Voordijk 412
- De begane grondvloer is beton, verdiepingvloer hout
- De kozijnen zijn in 1994 vernieuwd (Iroko) m.u.v. toiletraam
- De woning beschikt over dubbel glas m.u.v. toiletraam
- Velux dakramen in hoofdslaapkamer zijn vernieuwd in 2024
- In de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en een asbestclausule worden opgenomen



BEGANE GROND

Vanaf de Voordijk rijdt u over de toegangsdam de oprit op. Achter de boerderij is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De boerderij heeft een hoofd zij-entree en een entree met boerendeur die naar een grote hal/bijkeuken leidt waar zich de toiletruimte, een provisiekast, de opstelplaats voor de wasmachine en -droger, de C.V. ketel en de badkamer zich bevinden.

Vanuit deze hal loopt u de landelijke woonkeuken binnen. Geplaatst in 2000, opgesteld in een U-vorm en voorzien van een combi-oven met magnetron, een vaatwasser, koel/vriescombinatie, een schouw met afzuigkap met motor, keramische kookplaat, een cold-fill close-in boiler en afgewerkt met een granieten blad. De aanwezige apparatuur is grotendeels vanaf 2018 vervangen. De sierpotkachel in de hoek maken het landelijke plaatje compleet.

De gang overstekend bereikt u de woonkamer met balkonplafond, ramen met vakverdeling en schouw met een elektrische haard.



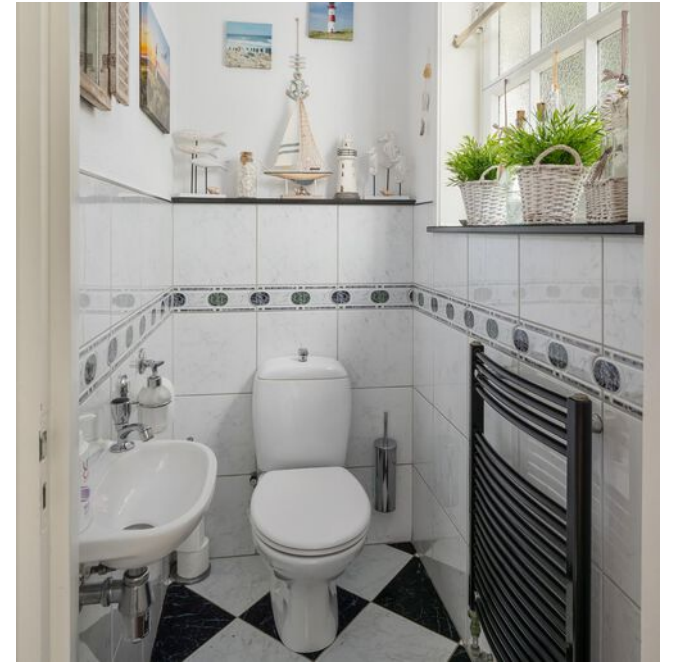


Terug in de keuken kunt u doorlopen naar de ruimte met bergkast die nu als eetkamer in gebruikt is maar voorheen als kantoor werd gebruikt. Aangrenzend een kitchenette en een hobbyruimte/werkplaatsje. De volgende deur geeft toegang tot de grote schuur/loods met een betonvloer, een toegangsdeur naar achter, een wateraansluiting en een tussenmeter met stoppenkast. Er is een toiletruimte aanwezig en een trap naar de bovenverdieping waar zich het blikjesmuseum bevindt.

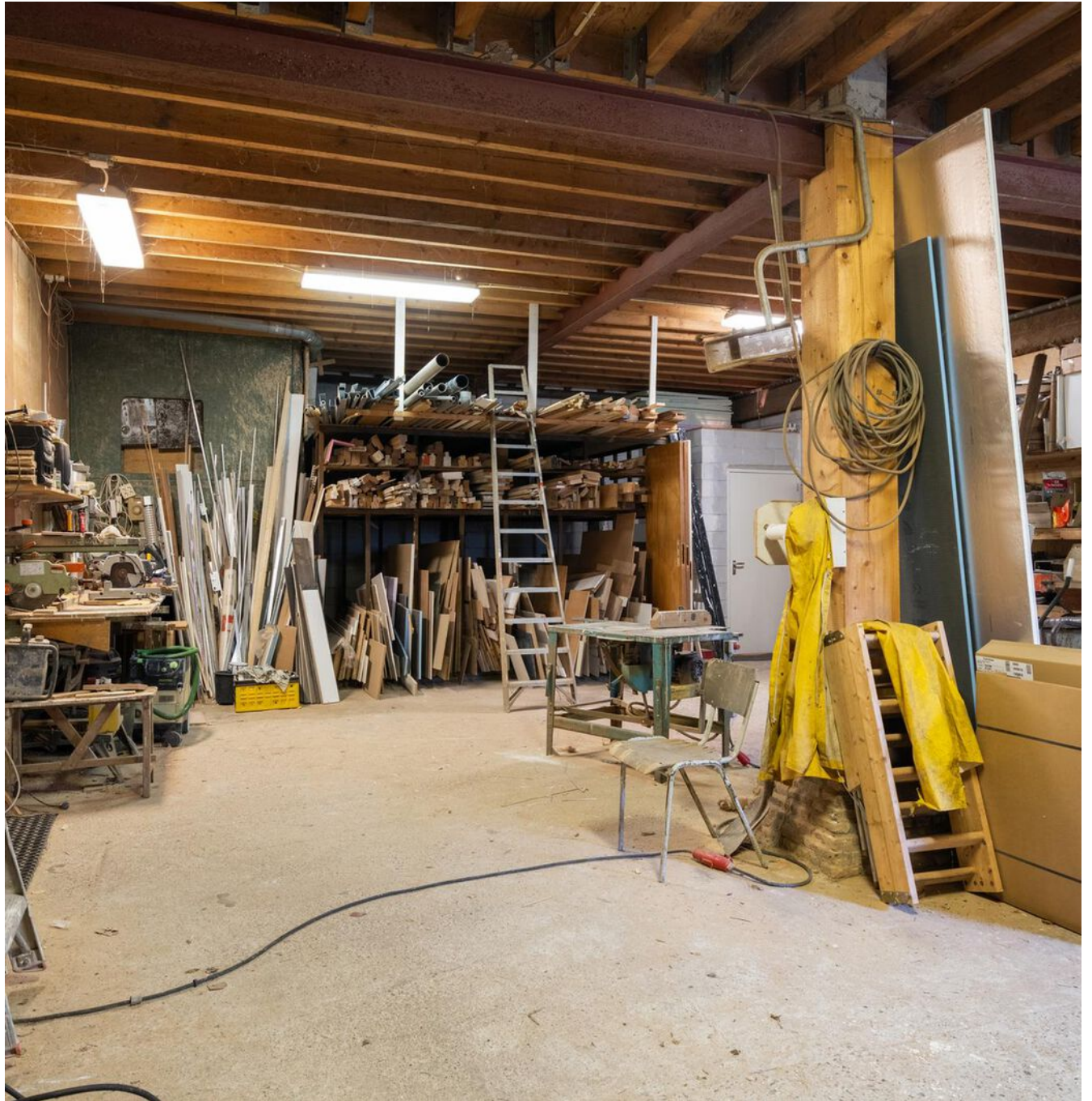














EERSTE VERDIEPING

Op deze etage zijn 4 slaapkamers en een walk-in closet gerealiseerd. De hoofdslaapkamer ligt heerlijk rustig aan de achterzijde van de woning, heeft een laminaatvloer, een wastafel, 2 nieuwe Velux dakramen en een deur naar het blikjesmuseum. Slaapkamer 2 heeft een wastafel en een vaste kast, slaapkamer 3 heeft een afvoer t.b.v. en wastafel en ook een vaste kast. Aan de voorzijde ligt slaapkamer 4 met fraai uitzicht op de Voordijk en eveneens een vaste kast.







DE TUIN

De tuin is royaal van afmeting en omringd door een hoge coniferenhaag. Hierdoor geniet u volop van privacy. Zoals eerder omschreven zijn de mogelijkheden hier eindeloos.







GARAGE

Op het achtererf staat een garageblok met 3 boxen, voorzien van elektra en met een handbediende garagedeur.

Vanaf hier is ook de tweede grote loods bereikbaar middels dubbele openslaande deuren.

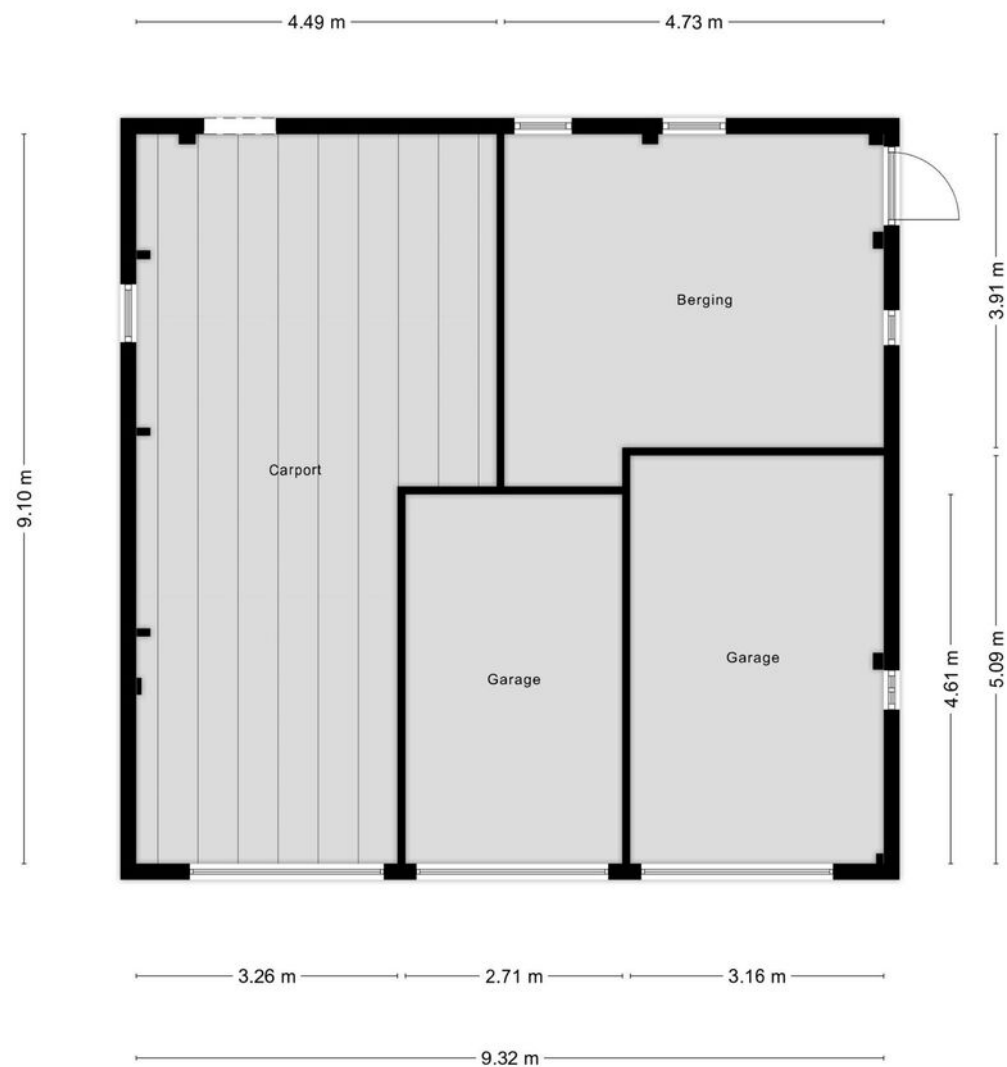
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

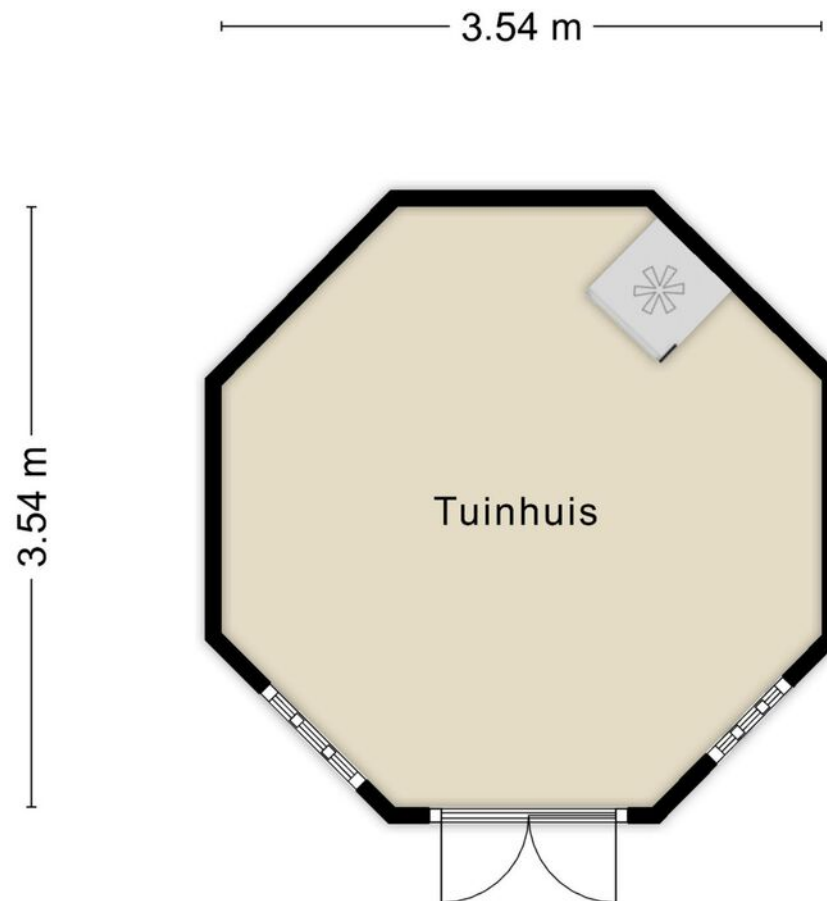


PLATTEGRONDEN



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



LIJST VAN ZAKEN

	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
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				X
-				X	- laminaat	X			
					- plavuizen	X			

LIJST VAN ZAKEN

	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			
-				X	- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat				X
-				X	-				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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/schermb)	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 - Extérieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			
- ligbad	X				Kluis				X
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	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	-				X
Waterslot wasautomaat				X	-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	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	CV: Nee				
				X	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					
-				X					
-				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 voelspriet 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 MAKELAARS

BRUGGE 3

2993 LB BARENDRECHT

☎ 0180-626500

✉ BARENDRECHT@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

