

Welkom thuis.



WATERLELIE 8 • 'S-GRAVENDEEL



Vraagprijs
€ 625.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



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

Waterlelie 8 is een modern en zeer royaal herenhuis uit 2021 met een woonoppervlakte van maar liefst 163 m², vier slaapkamers en een hoogwaardige afwerking. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, een WTW installatie én zonnepanelen. Met energielabel A+++ is het een toekomstbestendige woning die voldoet aan de hoogste duurzaamheidsnormen.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Bouwjaar	2021
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	west
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
164 m²



perceeloppervlakte
154 m²



inhoud
639 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
17 m²





Begane grond

De entree geeft toegang tot de hal met toilet en trapopgang. De woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft fijn uitzicht op de serre en de tuin. De luxe open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en vormt een logisch geheel met de leefruimte. De serre aan de achterzijde zorgt voor extra gebruiksoppervlak en een directe verbinding met de tuin. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.







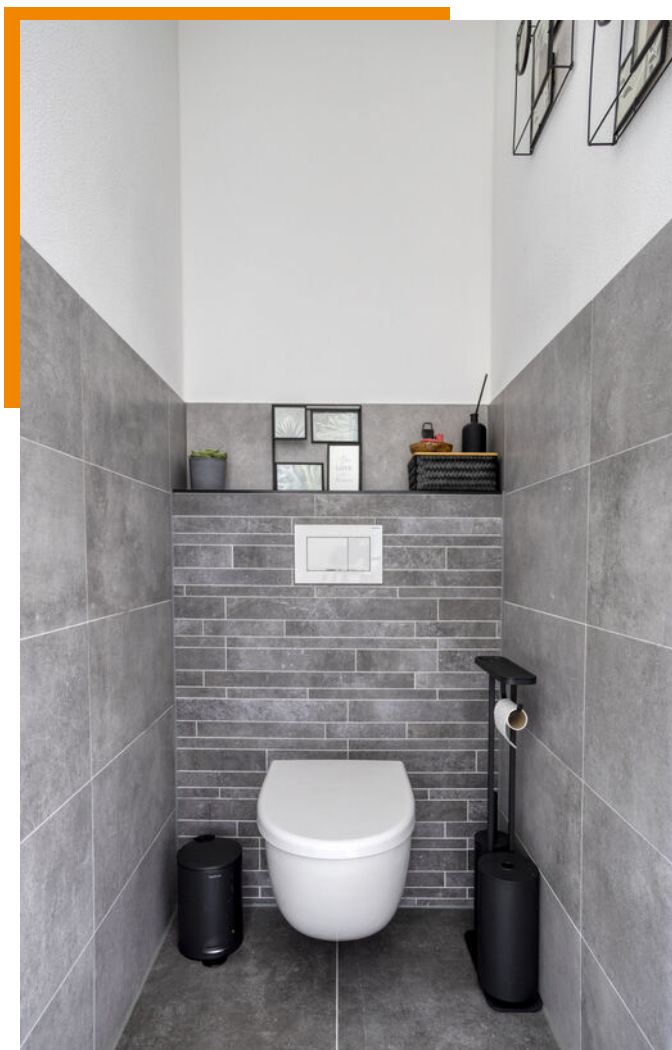
Tuin

De woning beschikt over een zonnige Westen achtertuin. Dat betekent dus in de middag genieten van de middag en avondzon na thuiskomen van het werk. De luxe aluminium serre met schuifpui, licht en elektra vormt een perfecte overgang tussen binnen en buiten. Tevens is er een berging aanwezig voor de fiets en tuinkussen. Aan de voorzijde is ruimte voor gratis en openbaar parkeren.

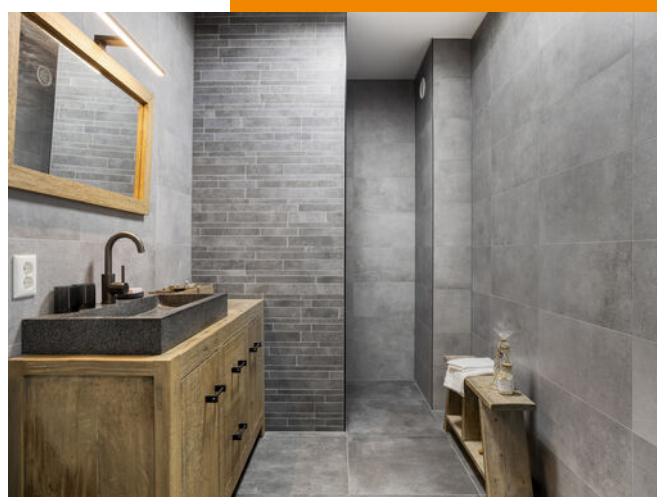


1e verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie goede slaapkamers en een badkamer met ruime inloopdouche, op maat gemaakte wastafelmeubel en toilet.



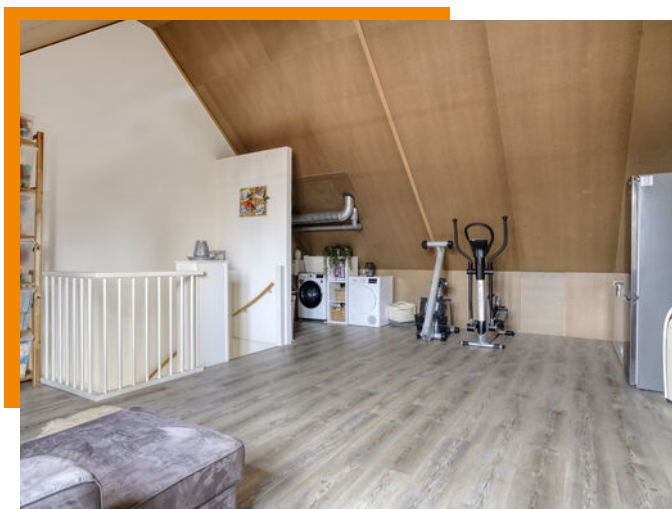
De kamers zijn functioneel ingedeeld en geschikt als slaap , werk of hobbyruimte. De afwerking is modern en sluit aan bij het bouwjaar.



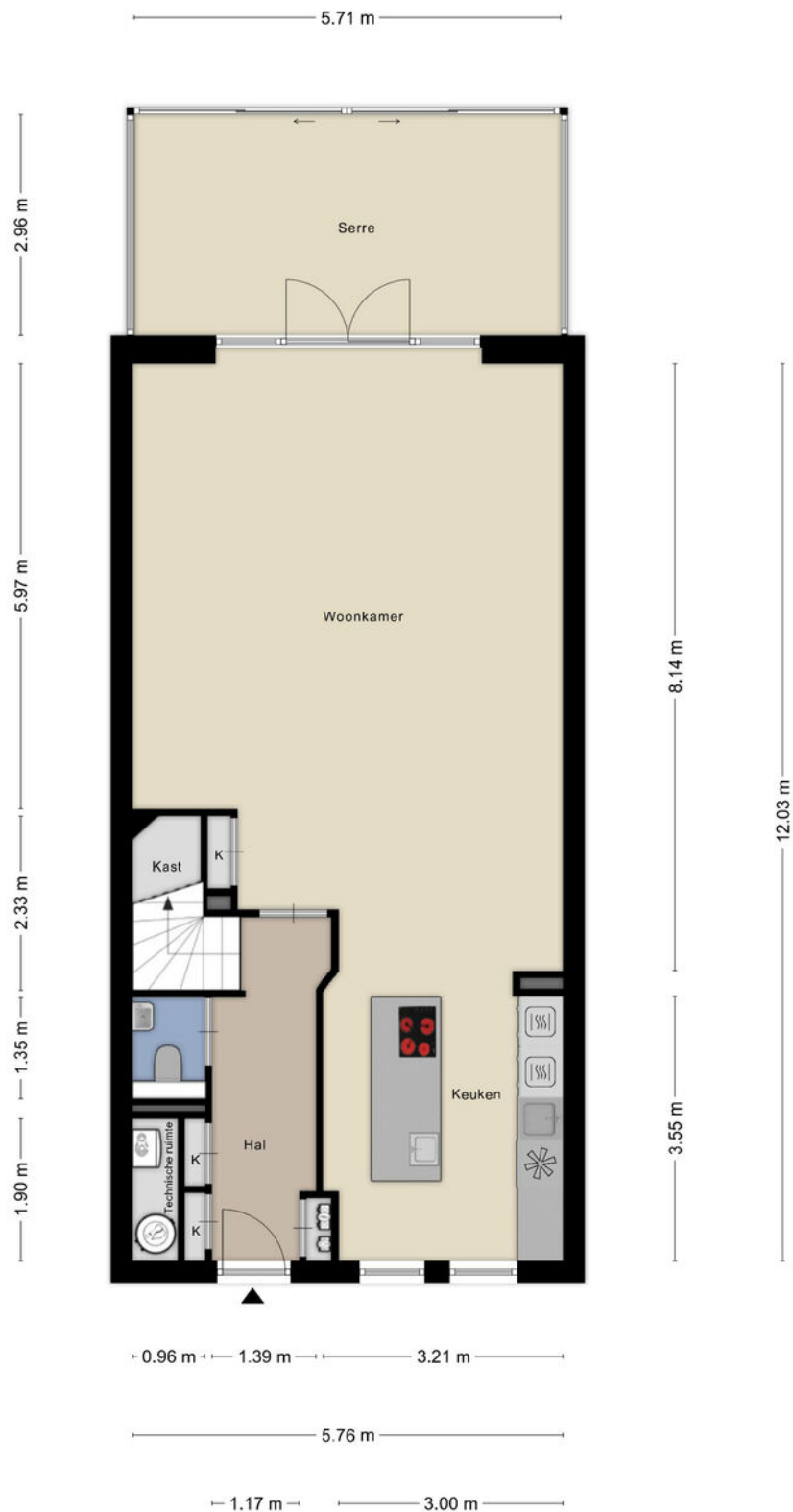


2e verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime vierde slaapkamer. Door de royale vloeroppervlakte is deze verdieping eenvoudig te splitsen in twee of zelfs drie kamers, mits extra daglicht wordt toegevoegd. Hiermee ontstaat een flexibele indeling die aansluit bij diverse woonwensen.

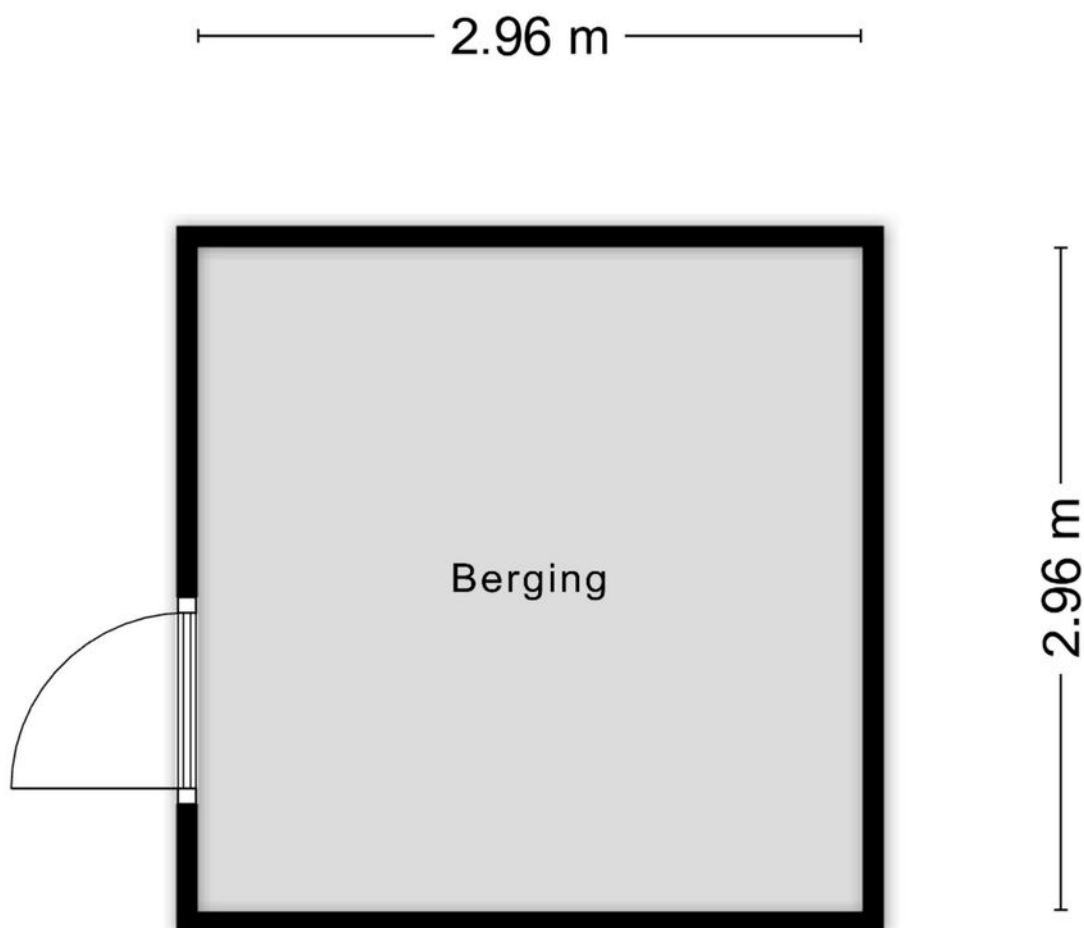






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



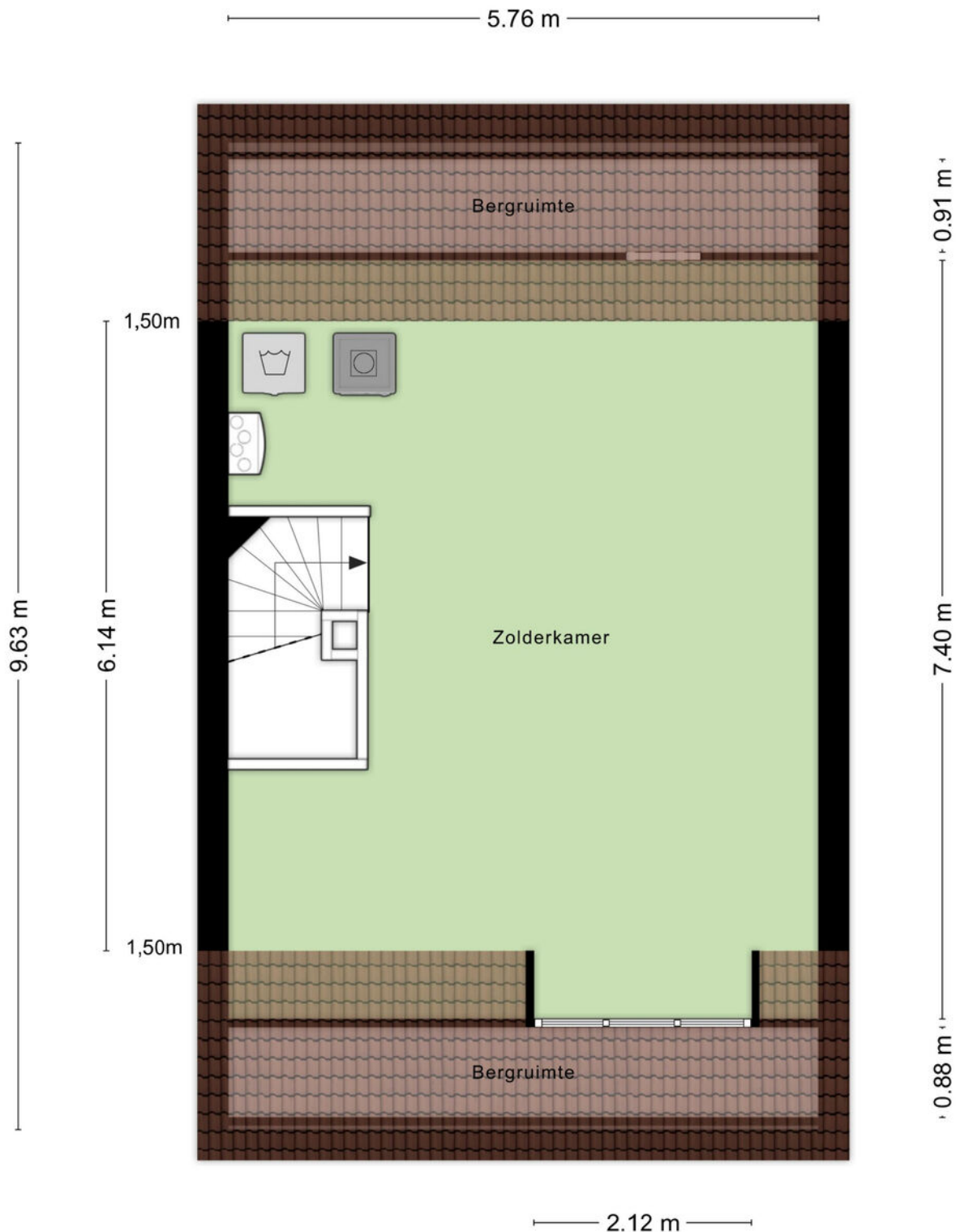
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

 Plattegrond



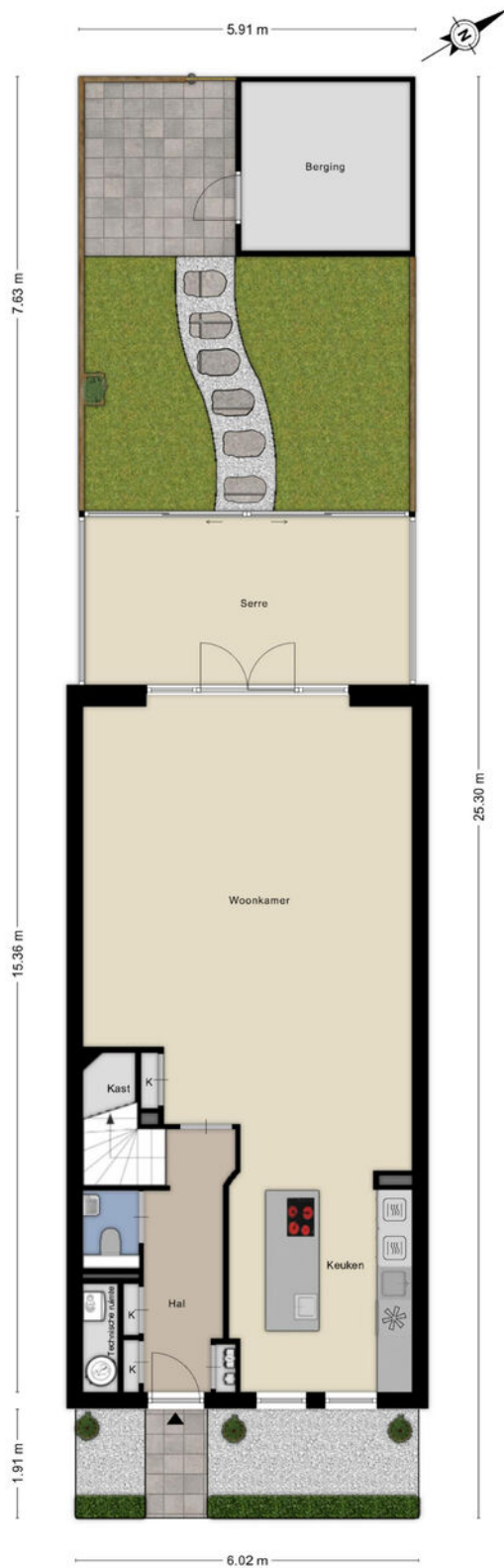
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Waterlelie 8 is een modern en zeer royaal herenhuis uit 2021 met een woonoppervlakte van maar liefst 163 m², vier slaapkamers en een hoogwaardige afwerking. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, een WTW installatie én zonnepanelen. Met energielabel A++ is het een toekomstbestendige woning die voldoet aan de hoogste duurzaamheidsnormen.

De woning is modern afgewerkt met een eigentijdse open keuken met kookeiland voorzien van inbouwapparatuur en een strak uitgevoerde badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich een serre die de leefruimte vergroot en zorgt voor een directe verbinding met de tuin. De tuin is netjes aangelegd en vormt een verzorgde buitenruimte die aansluit bij het karakter van de woning. De luxe serre met een schuifpui zorgt voor extra leefruimte.

DE LIGGING

Waterlelie 8 ligt op een bijzondere plek aan de rand van 's Gravendeel, direct bij de karakteristieke Watertoren en met een vrij uitzicht over de bedrijvige Dordtse Kil. Dit deel van het dorp vormt een ideale overgang tussen het landelijke buitengebied en de stedelijke voorzieningen van de regio. De dynamiek van de vaarroute is dagelijks zichtbaar: binnenvaartschepen, duwstellen, zeeschepen en recreatievaart trekken voorbij en geven het uitzicht een levendig karakter dat telkens verandert.

Het centrum van 's Gravendeel ligt op korte afstand en biedt een compleet pakket aan dagelijkse voorzieningen. Hier vinden jullie supermarkten, verswinkels, horeca, speciaalzaken, een apotheek en diverse dienstverleners. Sportcentrum De Wellen, met zwembad en sporthal, ligt eveneens nabij, net als meerdere sportverenigingen voor voetbal, tennis en korfbal. Basisscholen en kinderopvang zijn goed bereikbaar, waardoor de locatie geschikt is voor uiteenlopende woonwensen.

De bereikbaarheid is een sterk punt: via de Kiltunnel is Dordrecht binnen circa tien minuten bereikbaar. Rotterdam en Breda liggen op ongeveer dertig autominuten, waardoor zowel werk als stedelijke voorzieningen goed te combineren zijn met het rustige wonen aan het water. Voor natuurliefhebbers liggen er direct buiten het dorp landelijke fiets- en wandelroutes over slingerende dijkjes en polderwegen met open vergezichten.

INDELING

BEGANE GROND

De entree geeft toegang tot de hal met toilet en trapopgang. De woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft fijn uitzicht op de serre en de tuin. De luxe open keuken is voorzien van inbouwapparatuur en vormt een logisch geheel met de leefruimte. De serre aan de achterzijde zorgt voor extra gebruiksoppervlak en een directe verbinding met de tuin. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.

De prachtige keuken met kookeiland is voorzien van eigentijdse inbouwapparatuur, waaronder een kokend waterkraan, ruime koelkast, vaatwasser, oven, warmhoudlade en combioven, koffieautomaat, kookplaat en integreerde afzuiging. Verder veel opbergruimte door de diverse praktische kasten.

EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie goede slaapkamers en een badkamer met ruime inloopdouche, op maat gemaakte wastafelmeubel en toilet. De kamers zijn functioneel ingedeeld en geschikt als slaap , werk of hobbyruimte. De afwerking is modern en sluit aan bij het bouwjaar.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een ruime vierde slaapkamer. Door de royale vloeroppervlakte is deze verdieping eenvoudig te splitsen in twee of zelfs drie kamers, mits extra daglicht wordt toegevoegd. Hiermee ontstaat een flexibele indeling die aansluit bij diverse woonwensen.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een zonnige Westen achtertuin. Dat betekent dus in de middag genieten van de middag en avondzon na thuiskomen van het werk. De luxe aluminium serre met schuifpui, licht en elektra vormt een perfecte overgang tussen binnen en buiten. Tevens is er een berging aanwezig voor de fiets en tuinkussen. Aan de voorzijde is ruimte voor gratis en openbaar parkeren.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 2021;
- Woonoppervlakte 163 m ;
- Vier slaapkamers, uitbreiding mogelijk;
- Volledig geïsoleerd;
- Warmtepomp met boiler;
- Vloerverwarming en vloerkoeling;
- WTW installatie;
- Zonnepanelen;
- Energielabel A+++;
- Snelle oplevering mogelijk.

Omgeving

De woning ligt bij de Watertoren, aan de rand van 's Gravendeel, met voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik. Het uitzicht op de bedrijvige Dordtse Kil is een dagelijks decor dat nooit hetzelfde is: binnenvaartschepen, duwstellen, zeeschepen en recreatievaart trekken voorbij en geven de locatie een levendig karakter. Via de Kiltunnel bereikt u Dordrecht binnen tien minuten; Rotterdam en Breda liggen op circa dertig autominuten. Voor natuurliefhebbers zijn er diverse landelijke fiets en wandelroutes door de polders en over slingerende dijkes met weidse vergezichten.

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.

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | |
|--|---|---|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | |
| - Lamp boven kokeiland | | X |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | |
|----------------|---|---|
| - gordijnrails | X | |
| - gordijnen | | X |
| - rolgordijnen | X | |
| - jaloezieën | X | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| - plavuizen | X | |
| - PVC vloer 1e & 2d verder. | X | |

Overig, te weten

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| - 3 x kast in de kast beneden | X | |
| - Pax kasten in grote slaapkamer | | X |

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
------------------------------	---	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| - kookplaat | X | |
| - afzuigkap | X | |
| - oven | X | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | |
| - koelkast | X | |
| - vaatwasser | X | |
| - Quooker | X | |
| - koffiezetapparaat | X | |
| - Warmhoud lade | X | |
| - Koel-vriescombinatie op zolder | | X |

Keukenaccessoires, te weten		
- Planken	X	
Woning - Sanitair/sauna		
Toilet met de volgende toebehoren		
- toilet	X	
- toiletrolhouder		X
- toiletborstel(houder)		X
- fontein	X	
Badkamer met de volgende toebehoren		
- jacuzzi/whirlpool		X
- douche (cabine/scherf)	X	
- wastafel	X	
- wastafelmeubel	X	
- toilet	X	
- toiletrolhouder		X
- toiletborstel(houder)		X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing		
(Voordeur)bel	X	
Alarminstallatie	X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Zonnepanelen	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
- boiler	X	

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging 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 verduuzaamt, 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.

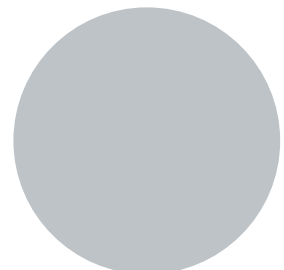
06 - 51991761
088 - 4240290 | d.veldhoen@ooms.com



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.

Bedenktime

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