

AMBACHTSHEERENLAAN 3 A

3281 MZ NUMANSDORP



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
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Vrijstaand wonen op hoogstaand niveau in het groene hart van Numansdorp.

Aan de geliefde Ambachtsheerenlaan in Numansdorp staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa uit 2018. Een woning waar ruimte, comfort en modern woongenot op fraaie wijze samenkomen. Gelegen op een royaal perceel en gebouwd met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en leefcomfort, biedt deze villa alles wat een modern gezin zich kan wensen.

De villa beschikt over een royale woonkamer, een ruime woonkeuken, een multifunctionele ruimte op de begane grond, zes volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een ruime zolderverdieping. Dankzij de flexibele indeling is de woning uitstekend geschikt voor grote gezinnen, thuiswerkers of bewoners die behoefte hebben aan extra woon- of werkruimte.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.995.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	2018	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	384 M ²	TUINLIGGING:	
PERCEELOPPERVLAKE:	1505 M ²	WIJK:	Torensteelaan
INHOUD:	1528 M ³	ENERGIELABEL:	A

MEER INFORMATIE

Vanaf het moment dat u de woning betreedt, ervaart u de royale opzet en de aangename lichtinval. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten en bieden vanuit vrijwel iedere ruimte zicht op de fraai aangelegde tuin en het omliggende groen.

Gebouwd in 2018 voldoet de woning volledig aan de hedendaagse eisen op het gebied van comfort en duurzaamheid. De villa is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping en uitgerust met een hybride warmtepompinstallatie. Daarnaast beschikt het perceel over een laadvoorziening voor twee elektrische auto's.





RUIMTE VOOR HET HELE GEZIN

De doordachte indeling biedt volop mogelijkheden voor verschillende levensfasen. De multifunctionele ruimte op de begane grond leent zich uitstekend als kantoor aan huis, speelkamer, hobbyruimte, praktijkruimte of extra slaapkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee complete badkamers, waardoor ieder gezinslid kan genieten van comfort en privacy. De tweede verdieping beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers en praktische bergruimte. Hierdoor biedt de woning uitzonderlijk veel leefruimte en flexibiliteit.



BEGANE GROND

Entree in de royale hal met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer, die dankzij de grote raampartijen een prachtige lichtinval geniet en in directe verbinding staat met de tuin.

De woonkamer is voorzien van sfeervolle gashaard met frans kalksteen.

Dankzij de ruime opzet is er voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor de keuken een echte leefkeuken is geworden. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak in het dagelijks leven.

De woning beschikt over een multifunctionele ruimte die uitstekend kan dienen als kantoor aan huis, speelkamer, hobbyruimte, praktijkruimte of slaapkamer. De aangrenzende multifunctionele ruimte is bereikbaar via de bijkeuken en heeft daarnaast een eigen toegang.















1 E EN 2 E VERDIEPING

Ruime overloop met vide en toegang tot vier volwaardige slaapkamers.

Daarnaast beschikt deze verdieping over twee badkamers. De hoofdbadkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De tweede badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet, ideaal voor grotere gezinnen of logés. De slaapkamers zijn ruim opgezet.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, beide voorzien van daglicht via dakramen.

De centrale overloop biedt extra bergruimte en maakt deze verdieping bijzonder geschikt als slaapverdieping voor kinderen, logeerverdieping of als combinatie van wonen en thuiswerken.





PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2009 www.zibor.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
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
					- vloerbedekking				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer				X
-	X				- houten vloer(delen)				X
-				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				
-				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

	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					- toilethouder				X
- toilet	X				- toiletborstel(houder)				X
- toilethouder				X	-				X
- toiletborstel(houder)				X	-				X
- fontein	X								
-				X	Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					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
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	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				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 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)

