



VROONLAND II

3271 VK MIJNSHEERENLAND



ROY EHBEL

MAKELAAR RM-RT

R.EHBEL@OOMS.COM

06-53384191

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.

— ROY EHBEL



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	10
1ste verdieping	13
2de verdieping	15
Tuin	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	25
Extra informatie	30
Onze dienstverlening	32
Aantekeningen	34

OVER DEZE WONING

Stelt u zich voor: een oase van luxe en exclusiviteit wacht op u in het groene hart van Mijnsheerenland. Deze luxueuze vrijstaande villa met zijn vorstelijke rieten kap, personifieert luxe en elegantie met verfijnde details. Een parel van architectonisch meesterschap, met een interieur ontworpen door een bekende binnenhuisarchitect, waarin smaak en stijl samenkomen. Elk detail ademt luxe en exclusiviteit, van de prachtige raampartijen tot aan de handgemaakte afwerkingen.

Een bezichtiging is absoluut de moeite waard voor wie streeft naar het allerbeste in het leven. Neem contact op voor een bezichtiging en laat u betoveren door de magie van dit meesterwerk van verfijning, elegantie en rust.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.825.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	15
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1985	AANTAL WOONLAGEN:	5
WOONOPPERVLAKTE:	611 M ²	TUINLIGGING:	ZUID
PERCELOPPERVLAKTE:	3055 M ²		
INHOUD:	2164 M ³		

MEER INFORMATIE

Gelegen aan het einde van een schilderachtige, rustige straat in het prachtige groen, straalt deze woning een sfeer van exclusiviteit uit. De omgeving is niet alleen groen en rustig, maar ook buitengewoon kindvriendelijk met alleen bestemmingsverkeer en voldoende parkeergelegenheid.

Mijnsheerenland biedt diverse voorzieningen zoals: een bakker, een slager, een supermarkt, een drogist en een huisartsenpraktijk op slechts een steenworp afstand. Bovendien zijn basisscholen, sportfaciliteiten, recreatieoord Binnenmaas en uitvalswegen gemakkelijk te bereiken.

Natuur- en (water)sportliefhebbers zijn hier op de juiste plek met de golfbaan en de watersportvereniging om de hoek, want het dorp is aan de Binnenmaas gelegen! Hierdoor is deze locatie het beste van twee werelden: luxe en ontspanning





EXTRA INFORMATIE

HOEKSCHÉ WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare en telt zo'n 80.000 inwoners. Door de status van "Nationaal Landschap" is haar open en landelijk karakter op de lange termijn verzekerd en door de versterking van natuurwaarden zal het er altijd goed wonen blijven.

MIJNSHEERENLAND

Het 'Haagje van de Hoeksche Waard' is een fraai groen dorp met nog geen 5.000 inwoners en is direct gelegen aan de Binnen bedijkte Maas, dat in de volksmond 'Binnenmaas' wordt genoemd. Het dorp kenmerkt zich door de ruime opzet, het gevarieerde aanbod van woningen en de vele recreatiemogelijkheden. Zo is er direct aan de prachtige Binnenmaas een mooi groen wandelpark met zwemstrand, tenniscomplex en watersportvereniging met eigen jachthaven. In de zomer is het hier heerlijk ontspannen en zijn veel inwoners van Mijnsheerenland hier dagelijks te vinden. Vanzelfsprekend heeft het dorp een leuke hockey- en voetbalvereniging en is het voorzien van goede scholen en kinderdagopvang. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Plusmarkt, de slager, de bakkerij en de drogist.

EXTRA INFORMATIE

Buiten strekt de parkachtige tuin zich uit en staat rust en kalmte centraal, met schaduwrijke terrassen en sierlijke borders. Dit geheel geeft fijne doorkijkjes waardoor het gevoel van rust zal ontstaan in de drukte van het hedendaagse leven.

De tuin is erg sfeervol te noemen, de prachtige bomen in combinatie met het priël en de betoverende vijver maken het geheel sfeervol en af. Zelfs de Engelse kweekkas achterin de tuin vertaalt de stijl van de woning en haar buitenleven.





BIJZONDERHEDEN

- Het bouwjaar is 1985;
- Perceelgrootte: 3.055 m² eigen grond;
- Woonoppervlakte bedraagt 611 m²;
- Heerlijk binnenzwembad aanwezig;
- Het schilderwerk (hardhouten kozijnen) is professioneel gedaan in 2022;
- Dubbele c.v.-installatie, warmtepomp en elektrische boiler aanwezig (Nefit, in onderhoud bij Van Gent);
- Oplevering in overleg.



BEGANE GROND

Betreed de prachtig aangelegde tuin, omringd door parkachtig groen, via de oprit met automatische toegangspoort. De indrukwekkende begane grond verwelkomt u met een weelderige entree, compleet met een prachtige plavuizenvloer en vloerverwarming. De hal is voorzien van een fraaie garderoberuimte met glazen deuren. De ruime woonkamer, doordrenkt met natuurlijk licht door de 2 tweedelige schuifpuien, biedt een harmonieuze mix van comfort en stijl, met een sfeervolle open haard met kalkzandstenen schouw en elektrisch bedienbare markiezen die de elegantie accentueren. De aangrenzende tuinkamer en luxe woonkeuken vormen het hart van het huis. Een culinaire avond wacht op u in de prachtige Boffi woonkeuken, waar een kook-/en spoeiland van roestvrij staal harmonieus samengaat met een natuurstenen aanrechtblad in combinatie met hoogwaardige inbouwapparatuur. De bijkeuken geeft de ruimte voor een grote kastenwand voor bijvoorbeeld keukengerei en/of proviand. En tevens is hier de wasmachine -en drogeraansluiting te vinden. Het inpandige zwembad voorzien van jetstreams biedt een oase van ontspanning na een dag werken. Het zwembad wordt verwarmd middels de warmtepomp en heeft een diepte van ca. 1,70 meter. Ook vanuit hier is er middels de tweedelige schuifpui toegang tot de tuin.







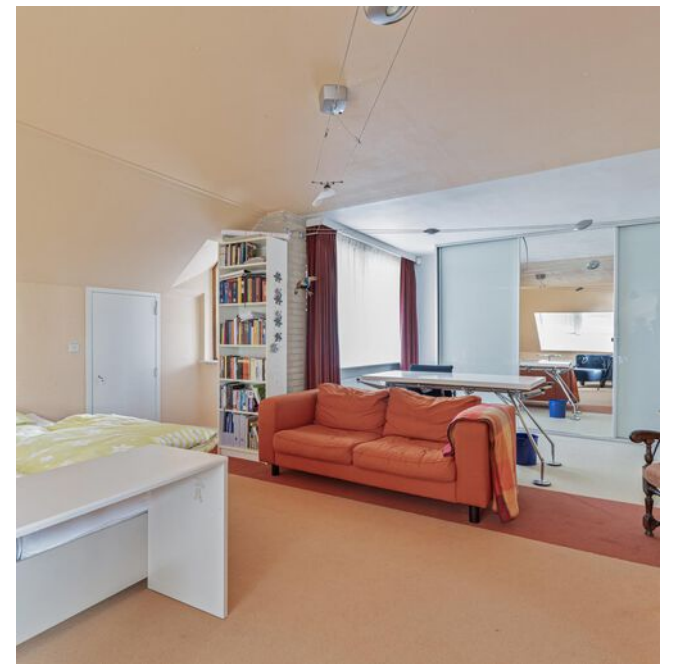
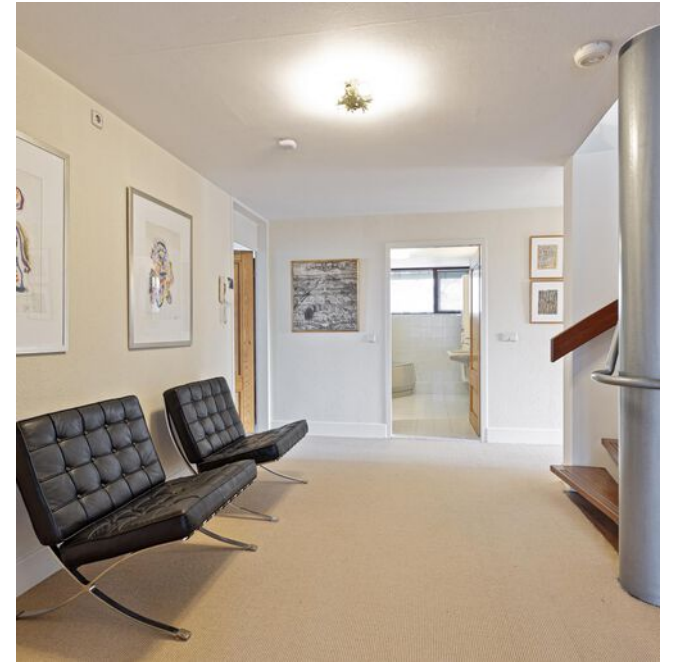


EERSTE VERDIEPING

Vorbij de elegantie van de begane grond leidt de hardhouten open trap u naar de 1e verdieping met de 5 slaapvertrekken, elk met een eigen uitstraling van luxe en comfort.

De royale overloop geeft toegang tot de 2 luxueuze badkamers, beide voorzien van een hoek-/ligbad, een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel. Tevens is via de hoofdslaapkamer de badkamer te bereiken.

De 5e slaapkamer is in gebruik als werkkamer, welke voorzien is van een tweedelige schuifpui naar het balkon.



TWEEDE VERDIEPING

De 2e verdieping is naar wens in te delen. Op dit moment functioneert deze verdieping als een ruime werk-/hobbyruimte, welke is voorzien van een uitnodigend balkon.

Mede door de vele lichtinval en de rustige omgeving kunt u hier ongestoord bezig zijn, met tussentijds fijne verfrissing van de buitenlucht.

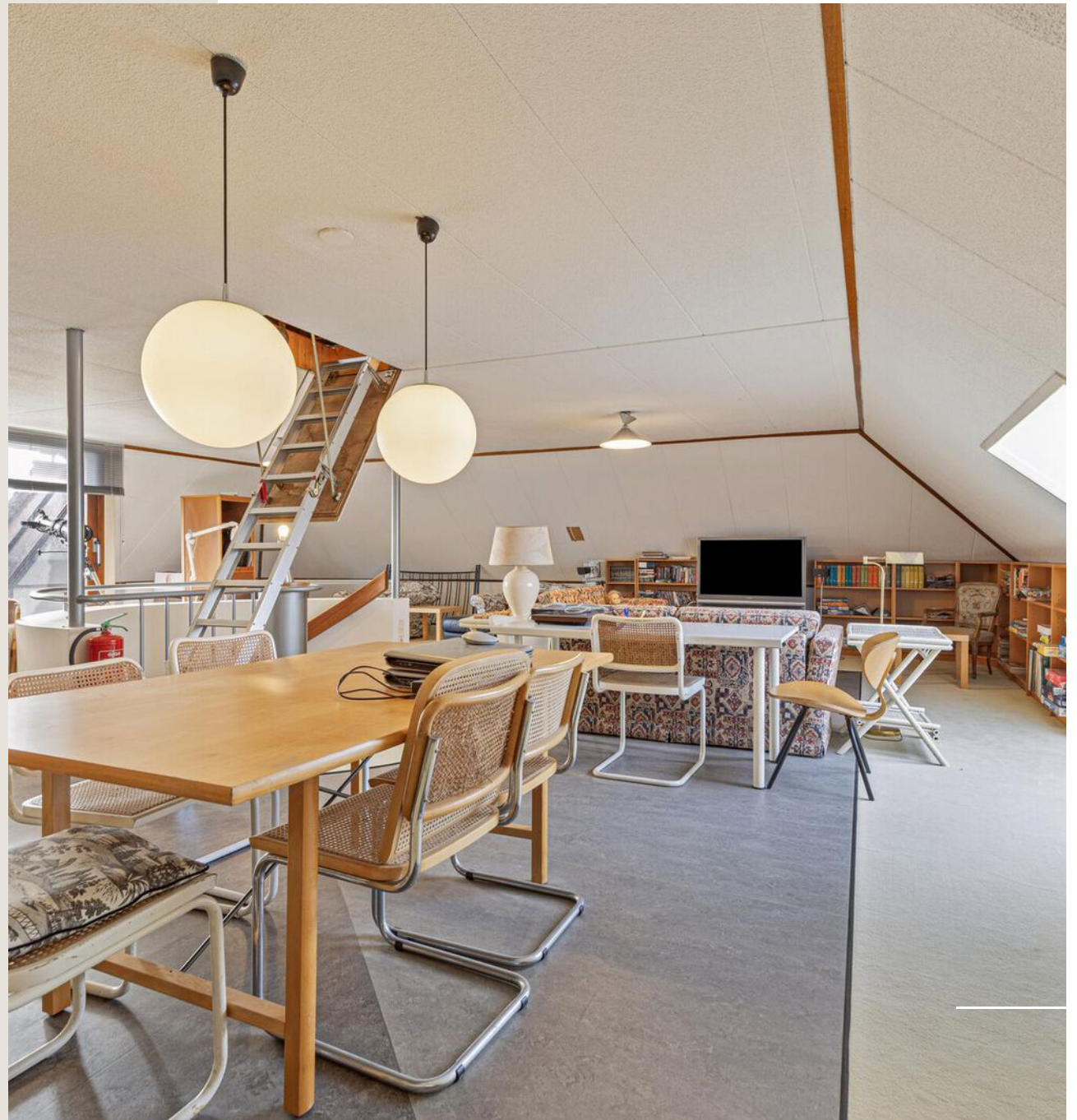
De wens voor extra slaapkamers? Of juist hier de masterbedroom met balkon én badkamer en-suite? Het behoort allemaal tot de mogelijkheden van de woning!

Derde verdieping

De bovenste verdieping biedt tevens mogelijkheden voor personalisatie. Met de nokhoogte van ca. 2,65 meter biedt het voldoende ruimte voor al uw behoeften op het gebied van hobby's en opslag.

Kelder:

Niet alleen de zolderverdieping biedt de ruimte voor opslag, ook de kelder mag niet onbenoemd blijven. In de kelder is de technische ruimte te vinden en de afsluitbare wijnkelder. Zo blijft uw wijn op de juiste temperatuur voor het verfijnde en smaakvolle diner.



DE TUIN

Buiten strekt de parkachtige tuin zich uit en staat rust en kalmte centraal, met schaduwrijke terrassen en sierlijke borders. Dit geheel geeft fijne doorkijkjes waardoor het gevoel van rust zal ontstaan in de drukte van het hedendaagse leven. De tuin is erg sfeervol te noemen, de prachtige bomen in combinatie met het priel en de betoverende vijver maken het geheel sfeervol en af. Zelfs de Engelse kweekkas achterin de tuin vertaald de stijl van de woning en haar buitenleven.

Kortom, het thuisgevoel van deze luxueuze villa biedt een levensstijl van luxe en comfort en is een unieke kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen. Niet voor niets vinden de bewoners dit een verrukkelijk huis en doet het hen zeer om zich te oriënteren voor een andere (kleinere) woning.

Garage

De vrijstaande garage met rieten dak biedt ruimte aan 2 auto's en andere opberggelegenheden. Mede door de handbediende bedienbare overheaddeuren rijdt u uw auto met gemak naar binnen. De garage is tevens voorzien van 2 separate loopdeuren. En in de garage is ook ruimte voor opslag, middels een vlizotrap bereikt u de ruime zolder. De garage is voorzien van een betonnen vloer, verwarming, elektriciteit en verlichting.





PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zbber www.zbber.nl

PLATTEGRONDEN

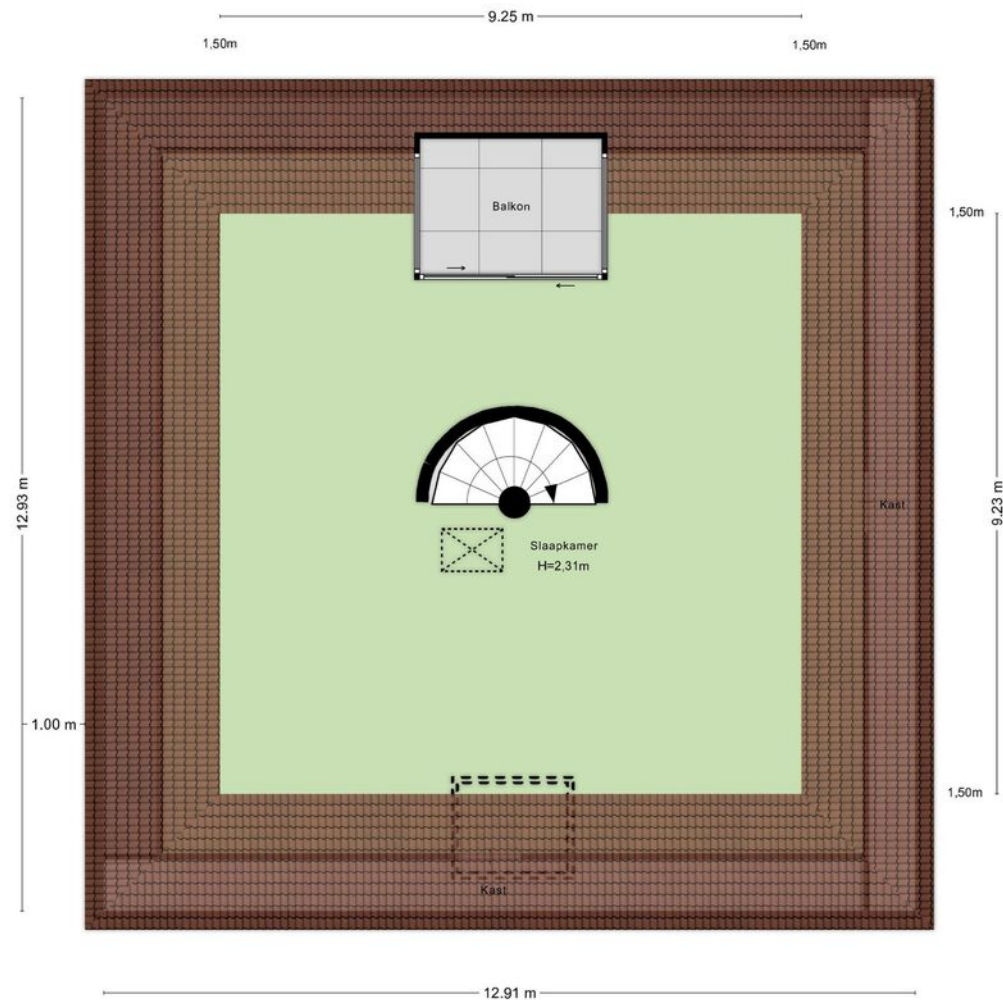
EERTSE VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

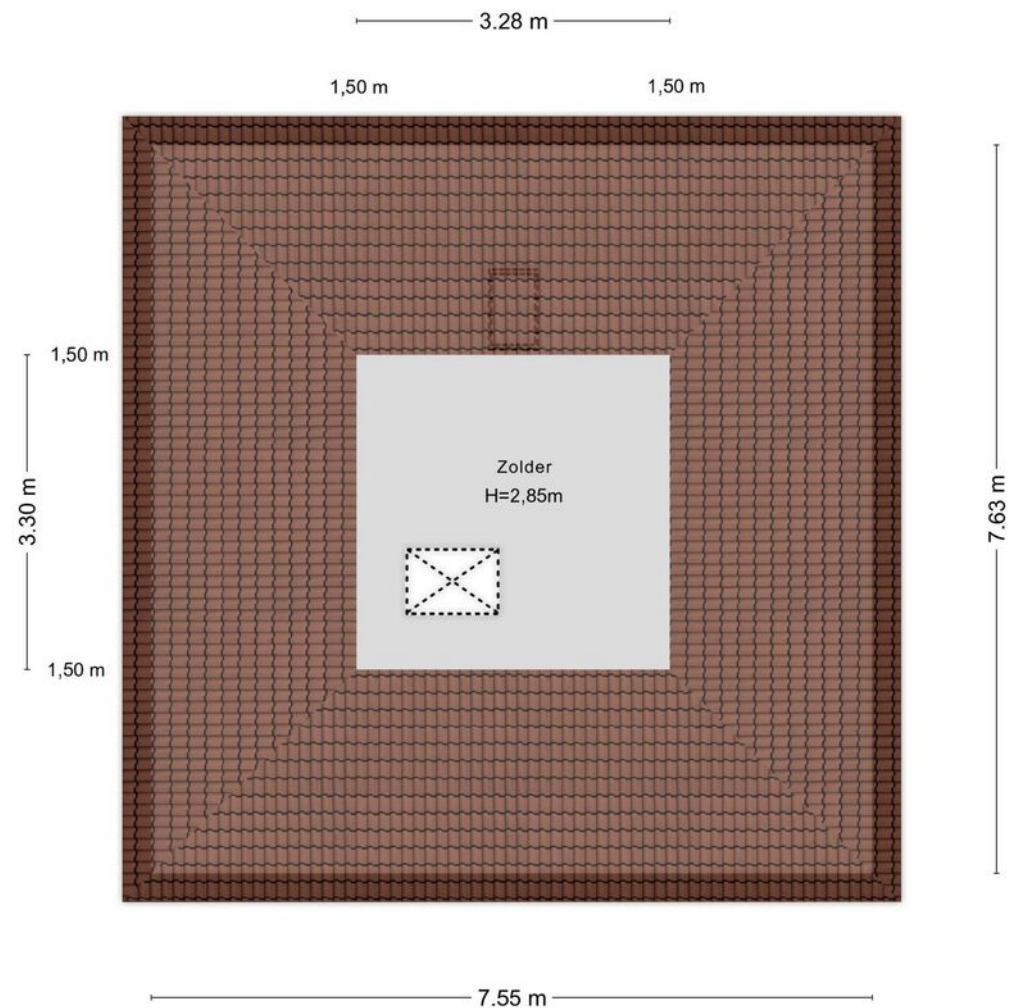
TWEEDE VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

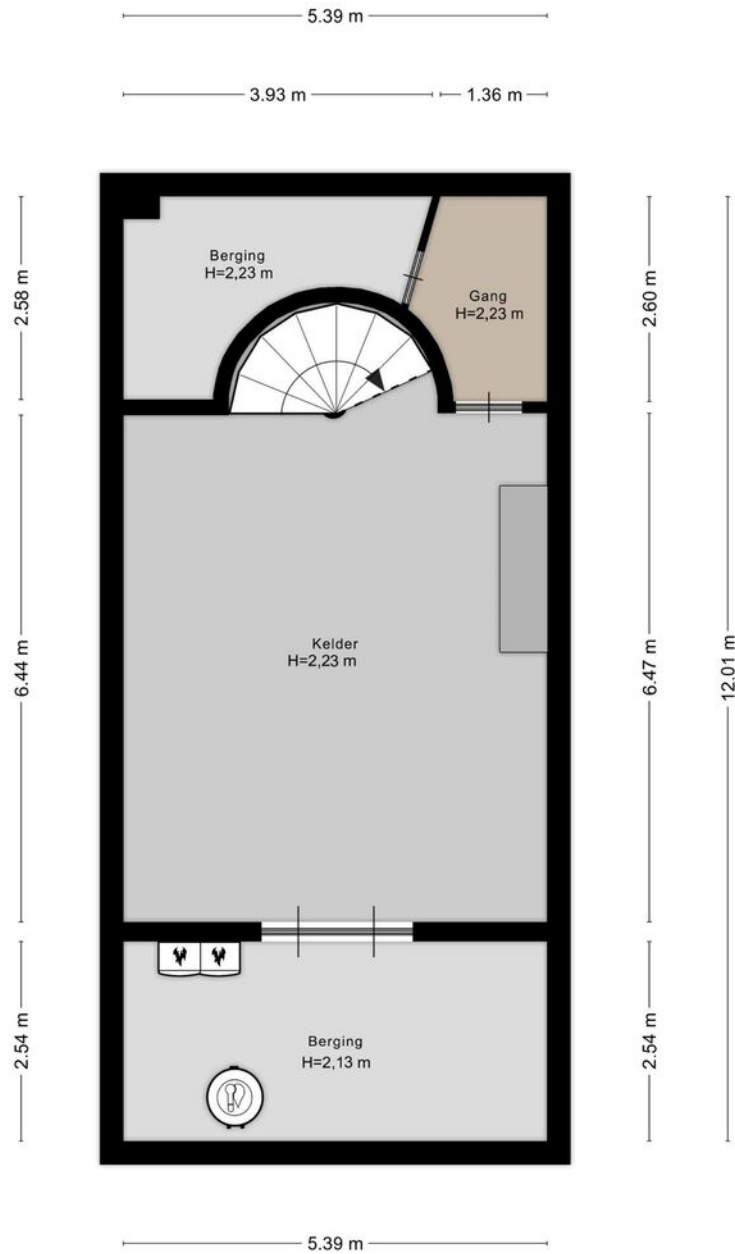
DERDE VERDIEPING



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

PLATTEGRONDEN

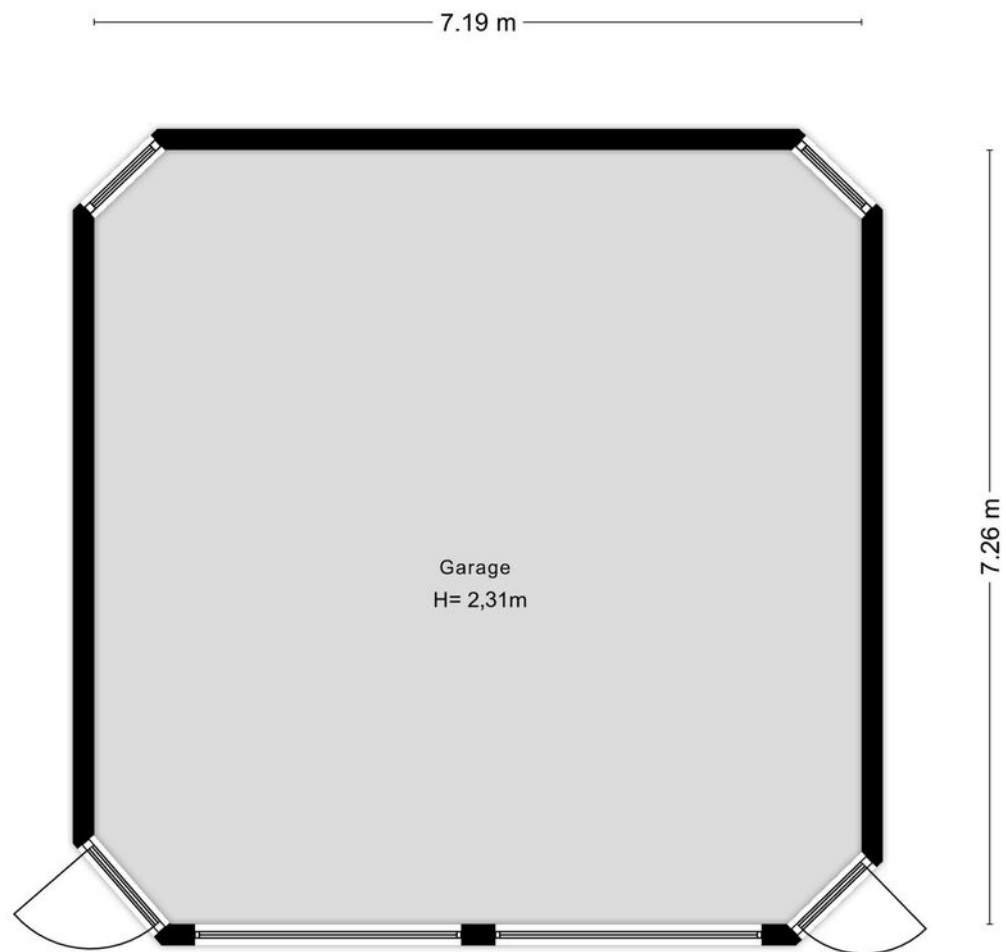
KELDER



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

PLATTEGRONDEN

GARAGE



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

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				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
-				X	- parketvloer				X
-				X	- houten vloer(delen)				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/scherf)				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 - Exterieur/installaties/veiligheid/				
-				X	energiebesparing				
					Schotel/antenne				X
					Brievenbus				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Kluis	X			
- ligbad	X				(Voordeur)bel	X			
- jacuzzi/whirlpool				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					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

AANTEKENINGEN


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)

