



AMBACHTSHEERENLAAN 11

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	10
1ste verdieping	13
Tuin	15
Plattegronden	17
Lijst van zaken	19
Extra informatie	24
Onze dienstverlening	26

OVER DEZE WONING

Welkom bij Landgoed 'De Heuvelstee' in Numansdorp, slechts 20 autominuten van Rotterdam en 30-40 minuten vanaf Breda of Antwerpen, gelegen in het prachtige nationale landschap De Hoeksche Waard. Dit unieke landgoed biedt een volledig instapklare woning te midden van een open en gevarieerd gebied met kreken, dijken en polders die zorgen voor een schilderachtig decor. Het landgoed is eventueel direct te betrekken.

Wonen zoals het bijna nergens meer kan in Nederland. Voel de vrijheid, rust en de rijkdom wanneer u over uw 200 meter lange oprijlaan écht thuis komt. Bij het betreden van het terrein wordt u begroet door de imposante oprijlaan, geflankeerd door mooie bomen en kleurrijke fruitbomen.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 2.975.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	LANDGOED	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2022	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	280 M ²	TUINLIGGING:	Rondom
PERCELOPPERVLAKTE:	52464 M ²	ENERGIELABEL:	A++++
INHOUD:	1175 M ³		

MEER INFORMATIE

HET LANDGOED

Het terrein van 52.464 m² is toegankelijk via een 200 meter lange oprijlaan en biedt maximale privacy met poorten en hekwerk, terwijl het ontwerp is geoptimaliseerd voor machinaal onderhoud van het bomenplan. Daarnaast beschikt het landgoed over een grote geïsoleerde schuur aan de zuidzijde van het perceel, met ruimte voor meerdere voertuigen, voorzien van vloerverwarming en een praktisch kantoor. Deze ruimte kan ook dienen als appartement voor studerende kinderen of mantelzorg.





EXTRA INFORMATIE

TECHNISCHE INSTALLATIES

Hoogstzelden kunnen wij een object aanbieden waarbij de technische installaties en duurzaamheid toepassingen zo uitgekiend zijn bedacht (mede door externe adviseur) en professioneel zijn uitgevoerd. Dit is ook de reden dat de technische installaties zich bewust bevinden in de garage.

De 102 geïntegreerde zonnepanelen (360 Wp vermogen en een opbrengst van ca 30.000 kWh/jaar) liggen mooi geïntegreerd in de dakpannen en dragen samen met de warmtepomp, de omvormers bij aan het energielabel A++ ++. De installatie is geschikt om in de toekomst (als salderen niet meer mogelijk is) de energieopslag met batterijen te realiseren. Maar ook kunt u denken aan toepassing van kleine (vergunning vrije) windmolens.

FISCALITEIT

Natuurlijk, uw landgoed wilt u goed onderhouden. De overheid helpt u daarbij, door met de natuurschoonwet in de kwaliteit van uw landgoed te investeren. In de vorm van fiscale faciliteiten zoals bijvoorbeeld vrijstelling van een rendementsheffing in de inkomstenbelasting, vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop en vrijstelling van de betaling van successierechten. Uw nieuwe landgoed als familie-erfgoed!

EXTRA INFORMATIE

GARAGE, KANTOOR EN TECHNISCHE RUIMTE

Aan de zuidzijde van het perceel staat de grote, geïsoleerde (RC waarde 3.9) en onderheide schuur (20 x 12 mtr.) met twee elektrische overheaddeuren, vloerverwarming, een lichtstraat met twee elektrisch te openen ramen. Deze ruimte biedt veilig en royaal plaats aan uw wagenpark, boot, of anders. Voorzien van een praktisch kantoor met een pantry, een garderobe, separaat toilet en complete douchegelegenheid. In de garage bevindt zich tevens separaat de technische ruimte met warmtepomp, omvormers, boiler, beregeningsinstallatie, vloerverwarming etc.

CARPORT MET BERGING EN DIERENVERBLIJF

De carport met (dieren)schuur is onderheid en maar liefst 15.65 x 6.00 mtr. en uitgerust met twee stallen, stromend water en bergruimten. De carport biedt plaats aan twee auto's en beschikt over elektrische oplaadunit. Er is met de fundering rekening gehouden voor eventuele toekomstige uitbreiding.





NUMANSDORP IN DE HOEKSCHE WAARD

De Hoeksche Waard is een eiland ten zuiden van Rotterdam met een oppervlakte van 27.420 hectare en telt zo'n 86.000 inwoners verspreid over 14 dorpen en 37 buurtschappen. 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.

Heerlijk centraal ten opzichte van Rotterdam, Dordrecht, Breda en Antwerpen is Numansdorp een prachtig dorp in de Hoeksche Waard, waar u optimaal kunt genieten en ontspannen. Daarvoor beschikt u over zeer uiteenlopende mogelijkheden. Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Bovendien zijn de gezellige weekmarkten, de jaarlijkse paardenmarkt en braderie, evenementen die het dorp kleur geven. Recreatiemogelijkheden, een 18 holes golfbaan, jachthaven, oeverbos, tenniscomplex, strandje en het natuureiland Tiengemetten, zijn op korte afstand bereikbaar.

Golfclub Cromstrijen. Wat u daar aantreft is werkelijk uit de kunst. Prachtige beschutte greens omgeven door groen. Een dat op een steenworpafstand van uw landgoed.

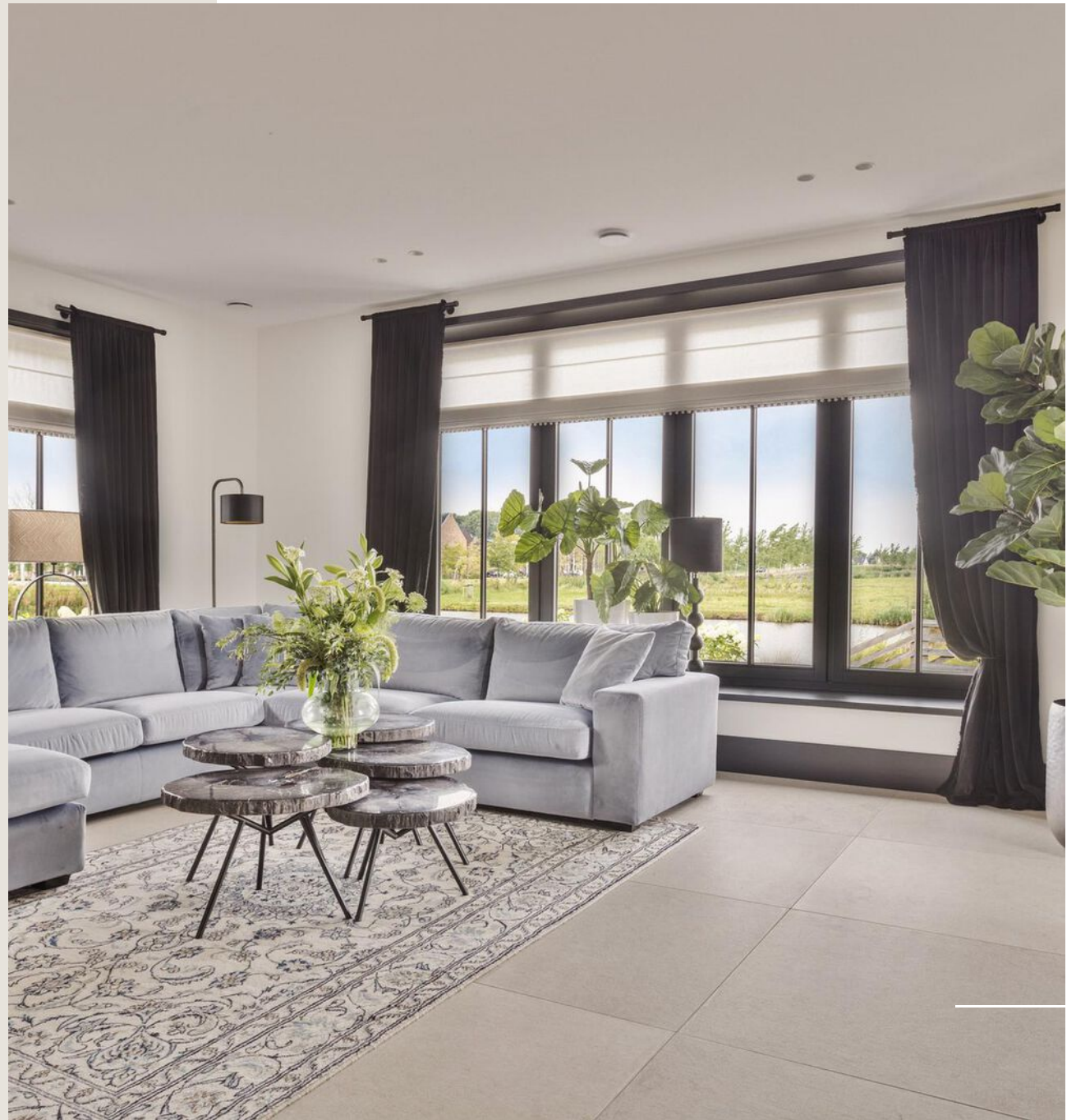
Op elk moment aan boord gaan om het ruime sop kiezen, al is het maar voor een paar uurtjes. Dat kan, want in no time bent u op open water. Met een jachthaven in de buurt kunt u zich die luxe permitteren. Vanaf uw aanlegsteiger in de jachthaven kunt u alle kanten op. Neem bijvoorbeeld het Hollands Diep. Breed vaarwater dat u al snel langs de pittoreske haventjes van Strijensas, Numansdorp en Willemstad voert. De Biesbosch, de Zeeuwse Delta, de grote rivieren, u kunt ze op uw gemak aandoen. Terwijl u onderweg geniet van de rijke en specifieke flora en fauna die dit gebied zo kenmerken. En wist u dat u zo in Zeeland bent? De provincie die het hoogste aantal zonuren van Nederland telt? Met een gekoeld drankje zittend op uw eigen jacht is dat toch een prettige gedachte.



BEGANE GROND

'Het woonhuis, ontworpen door architect Bertram Beerbaum, combineert klassieke elementen met moderne accenten, zoals antraciet zinken regengoten en dakkapellen. Het huis is in 2022 zorgvuldig gebouwd door Groothuisbouw en biedt een ruimtelijk gevoel door zijn hoge plafonds.

Op de begane grond bevindt zich een royale entree met vide, een werkkamer met uitzicht op de prachtige oprijlaan, en een compleet programma om gelijkvloers te kunnen wonen, inclusief een slaapkamer met badkamer en-suite. De woonkeuken biedt een weids uitzicht over de gronden richting de Schuringsdijk, terwijl de zij-hal toegang biedt tot een berging.









EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping zijn vier slaapkamers, een wasruimte en een tweede badkamer te vinden, evenals een bergvlisering over de volledige diepte van het pand.

De garage en de gehele woning zijn voorzien van vloerverwarming. Uiteraard is er een alarminstallatie met camera registratie en mogelijkheid voor aansluiting op de meldkamer.

Numansdorp in de Hoeksche Waard biedt een ideale locatie, centraal gelegen ten opzichte van Rotterdam, Dordrecht, Breda en Antwerpen, met diverse recreatiemogelijkheden zoals een golfbaan, jachthaven, en natuureiland Tiengemeten binnen handbereik.



DE TUIN

GARAGE, KANTOOR EN TECHNISCHE RUIMTE

Aan de zuidzijde van het perceel staat de grote, geïsoleerde (RC waarde 3.9) en onderheide schuur (20 x 12 mtr.) met twee elektrische overheaddeuren, vloerverwarming, een lichtstraat met twee elektrisch te openen ramen. Deze ruimte biedt veilig en royaal plaats aan uw wagenpark, boot, of anders. Voorzien van een praktisch kantoor met een pantry, een garderobe, separaat toilet en complete douchegelegenheid. In de garage bevindt zich tevens separaat de technische ruimte met warmtepomp, omvormers, boiler, beregeningsinstallatie, vloerverwarming etc.

CARPORT MET BERGING EN DIERENVERBLIJF

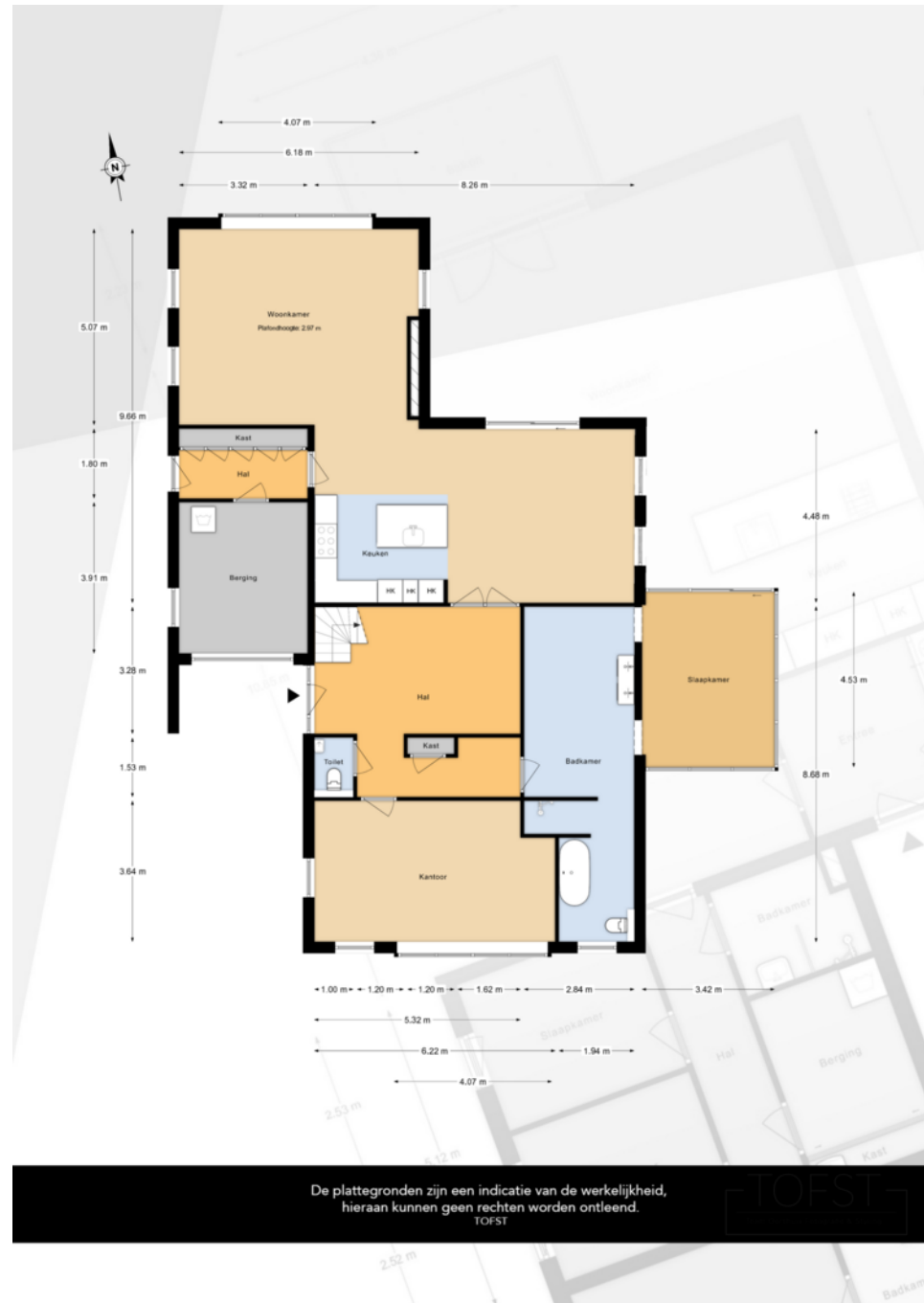
De carport met (dieren)schuur is onderheid en maar liefst 15.65 x 6.00 mtr. en uitgerust met twee stallen, stromend water en bergruimten. De carport biedt plaats aan twee auto's en beschikt over elektrische oplaadunit. Er is met de fundering rekening gehouden voor eventuele toekomstige uitbreiding.





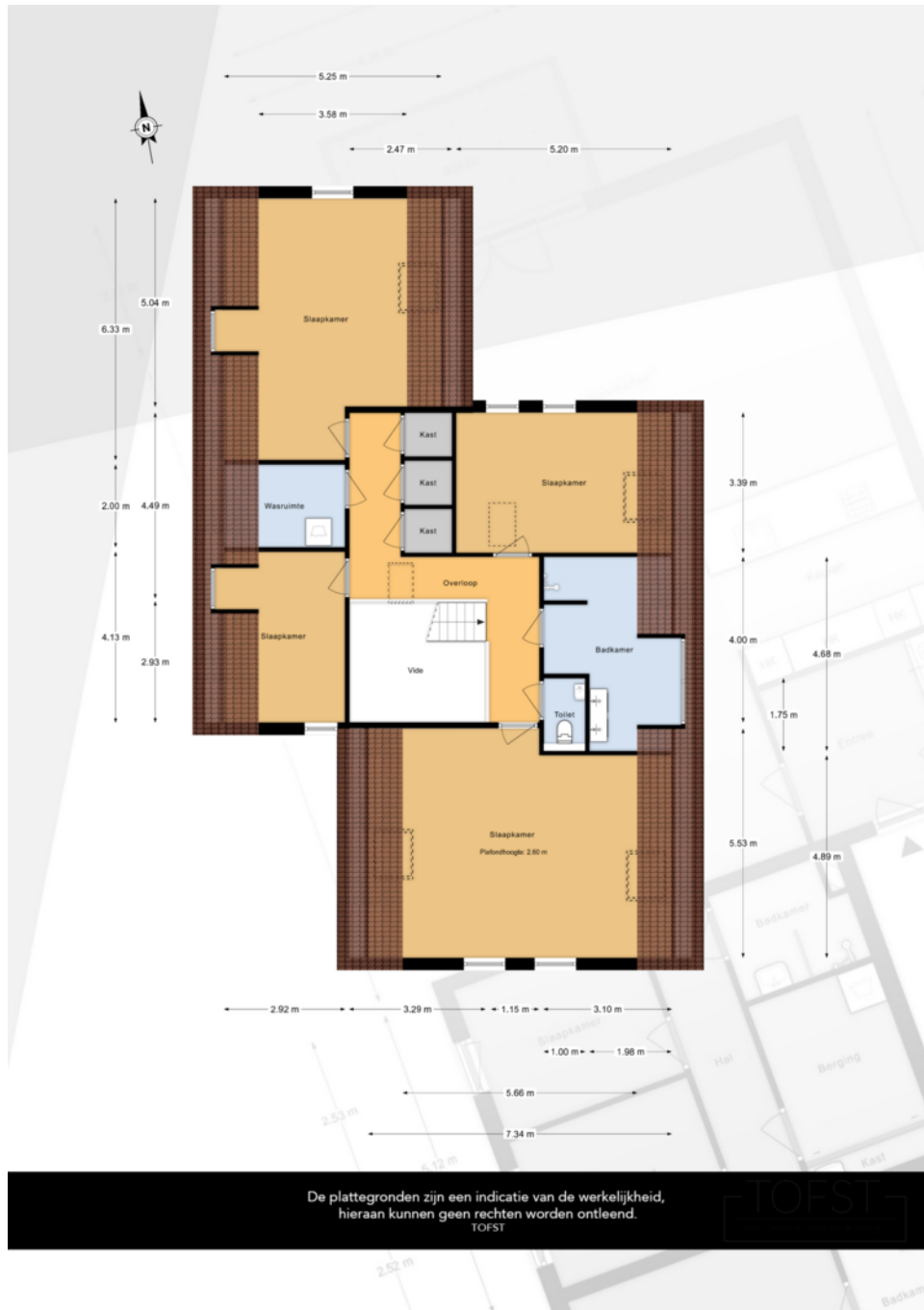
PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



PLATTEGRONDEN

EERSTE VERDIEPING



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
- PVC Vloeren	X				- oven	X			
-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Overig, te weten					- koelkast	X			
- spiegelwanden				X	- vriezer		X		
- schilderij ophangstelsysteem				X	- koel-vriescombinatie				X
-				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/scherm)	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
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						
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Bepanting	X			
				X					X
				X					

LIJST VAN ZAKEN

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

BLIJFT GAAT TER NVT
 ACHTER MEE OVERNAME

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

X

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

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Moet worden overgenomen

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.

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)

