

# TE KOOP



Havenstraat 40  
Numansdorp

# KENMERKEN



Vraagprijs  
€ 650.000,00

Woonoppervlakte  
174m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
436m<sup>2</sup>

Tuin  
Rondom

Bergruimte  
Garage 29m<sup>2</sup>



# KENMERKEN

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaand
Bouwjaar	1918
Type dak	Zadeldak
Dakbedekking	Pannen
Vloeren	Beton, hout
Materiaal raamkozijnen	Hout
Energielabel	F (zie dataroom)
Isolatievormen	Dakisolatie, bodemisolatie, dubbel glas

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Buitenruimte

Type	Random
Oriëntering	Oost

## CV ketel

CV ketel	Atag
Bouwjaar	2013
Eigendom	Ja

## Uitrusting

Warm water	CV ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning, radiatoren, vloerverwarming gedeeltelijk
Ventilatie methode	Natuurlijk
Keukenvoorzieningen	5-pits gas, afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron, oven, koelkast
Badkamervoorzieningen	Whirlpool hoekbad, douchecabine, wastafelmeubel
Schuur/berging	Garage
Overige voorzieningen	Airconditioning, rolluiken, rookkanaal, tv kabel, zonnepanelen

## Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding	Numansdorp B 1100 + 5861
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

# OMSCHRIJVING

## Is dit jouw thuis?

Droom je ervan om aan het water te wonen in een karakteristieke vrijstaande woning met moderne voorzieningen in hartje Numansdorp? Dan is deze schitterende 6-kamerwoning precies wat je zoekt! Van een sfeervolle tuin met overkapping aan het water tot een gezellige woonkamer met serre en ruime garage. En dat alles op slechts een paar minuten lopen van de gezellige winkelstraat in Numansdorp. Kom binnen en laat je verrassen door de charme en comfort van dit unieke huis. Het huis beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond en twee slaapkamers op de eerste verdieping. De woning is nagenoeg geheel gemoderniseerd en voorzien van alle gemakken. De ruime badkamer en het (apart) toilet zijn in 2022 geheel vernieuwd. De vloer is (deels) in 2022 vervangen en geïsoleerd. Begin 2022 zijn ook het dak en de dakpannen aan de voorzijde vernieuwd. Op het dak aan de achterzijde zijn 10 zonnepanelen geplaatst.

## Indeling

### Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal krijg je toegang tot verschillende ruimtes zoals de woonkamer, werk/slaapkamer, badkamer en keuken. In de hal vind je ook het toilet, de trap naar de eerste verdieping en een kleine kelder (2022), perfect voor wijn of andere producten die je koel wilt bewaren. De sfeervolle woonkamer (23 m<sup>2</sup>) is voorzien van prachtige ramen met glas-in-lood en een moderne laminaat visgraatvloer. De aangebouwde serre (19 m<sup>2</sup>) uit 1995 brengt het buitenleven naar binnen en heeft een sfeervolle gaskachel voor de koelere avonden. Een heerlijke plek waar je je even kunt terugtrekken.

### Keuken en Eetkamer

De keuken (15 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning en geeft zicht op de tuin. De keuken is van alle gemakken voorzien: een 5-pits kookplaat, afzuigkap, vaatwasser,

combi-magnetron, oven en koelkast. Vanuit de keuken loop je zo de eetkamer (12 m<sup>2</sup>) in.

### Bijkeuken

De bijkeuken (6 m<sup>2</sup>), grenzend aan de keuken, biedt volop ruimte voor opslag. Hier vind je ook de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken heb je via een vlizotrap toegang tot een zeer grote bergzolder over de gehele lengte van de woning, mocht je nog bergruimte tekort komen!

### Slaapkamer en Badkamer begane grond

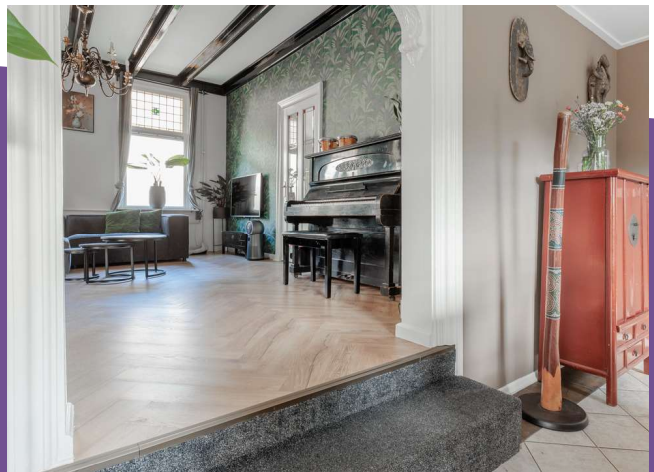
De slaapkamer op de begane grond (11 m<sup>2</sup>) is momenteel in gebruik als werk- en logeerkamer, met een prachtig authentiek beschilderd plafond. De luxe badkamer (7,5 m<sup>2</sup>) biedt comfort met een whirlpool hoekbad (met bluetooth en verlichting), een separate douchecabine en een meubel met dubbele wastafel.

### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers: een ruime slaapkamer (10 m<sup>2</sup>) en de master bedroom (23m<sup>2</sup>). De grootste slaapkamer heeft een dakkapel over de gehele lengte en is voorzien van een airco. Op deze verdieping vind je ook een tweede toilet en wastafelmeubel. De cv-ketel (Atag, 2013) is eveneens op deze verdieping geïnstalleerd. Ook zijn er vaste kasten en kasten onder de schuine wanden om kleding of andere spullen op te bergen.

### Garage:

De ruime garage (29 m<sup>2</sup>) biedt plaats aan maar liefst twee auto's en kan ook uitstekend dienen als werkplaats. Ideaal voor een hobbyist of kleine zelfstandige die wat meer ruimte nodig heeft. Naast twee openslaande deuren aan de straatzijde, is de garage voorzien van een inpandige toegangsdeur naar de bijkeuken en een directe toegangsdeur naar de tuin. Voor de garage bevindt zich ook nog een eigen oprit.

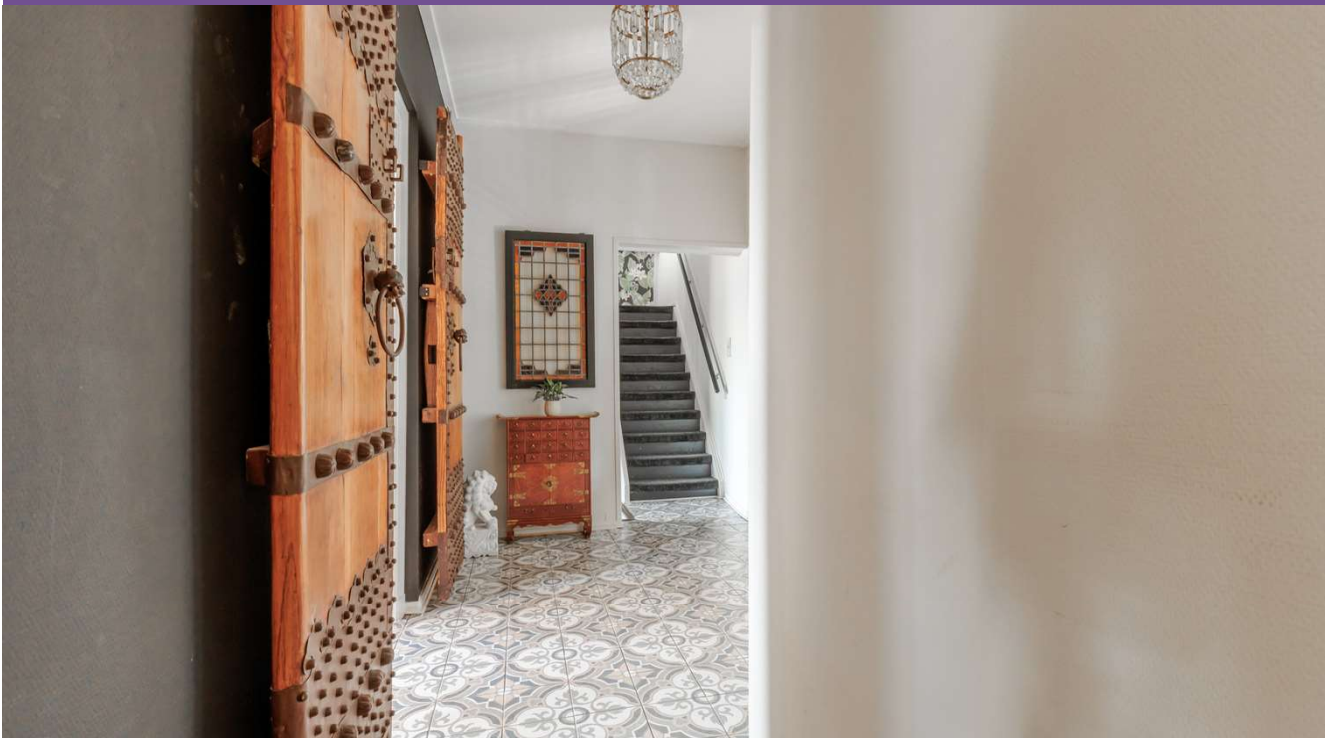






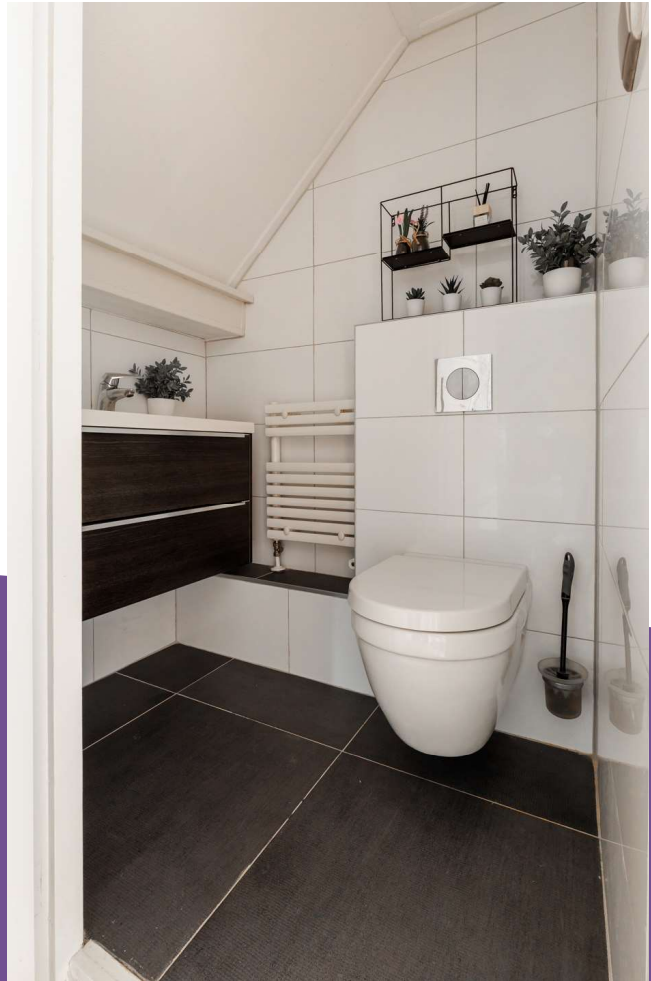










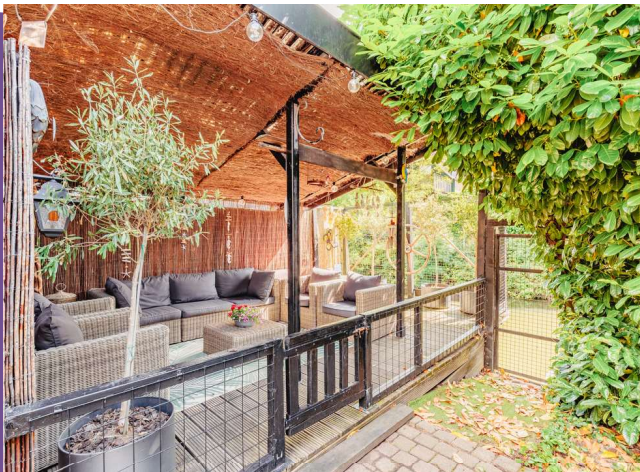






### **Buiten:**

De heerlijke groene tuin rondom deze vrijstaande woning is goed verzorgd, deels bestraat en biedt veel privacy. In 2022 is de tuin gerenoveerd en is een nieuwe omheining geplaatst. De tuin ligt aan het water en heeft een zeer ruime terrasoverkapping die ook deels aan het water grenst. Perfect om op warme dagen te genieten in de schaduw met een briesje, maar ook tijdens een regenbui is het hier lekker toeven. Wil je direct aan het water zitten? Dat kan bij het terras direct aan het water of op de lange vlonder pal aan het water. Hier kun je ook je roeibootje of kano aanmeren en er. Je hebt in de hele tuin voldoende ruimte voor zitjes en speeltoestellen, zodat je er het gehele jaar goed kunt vertoeven.

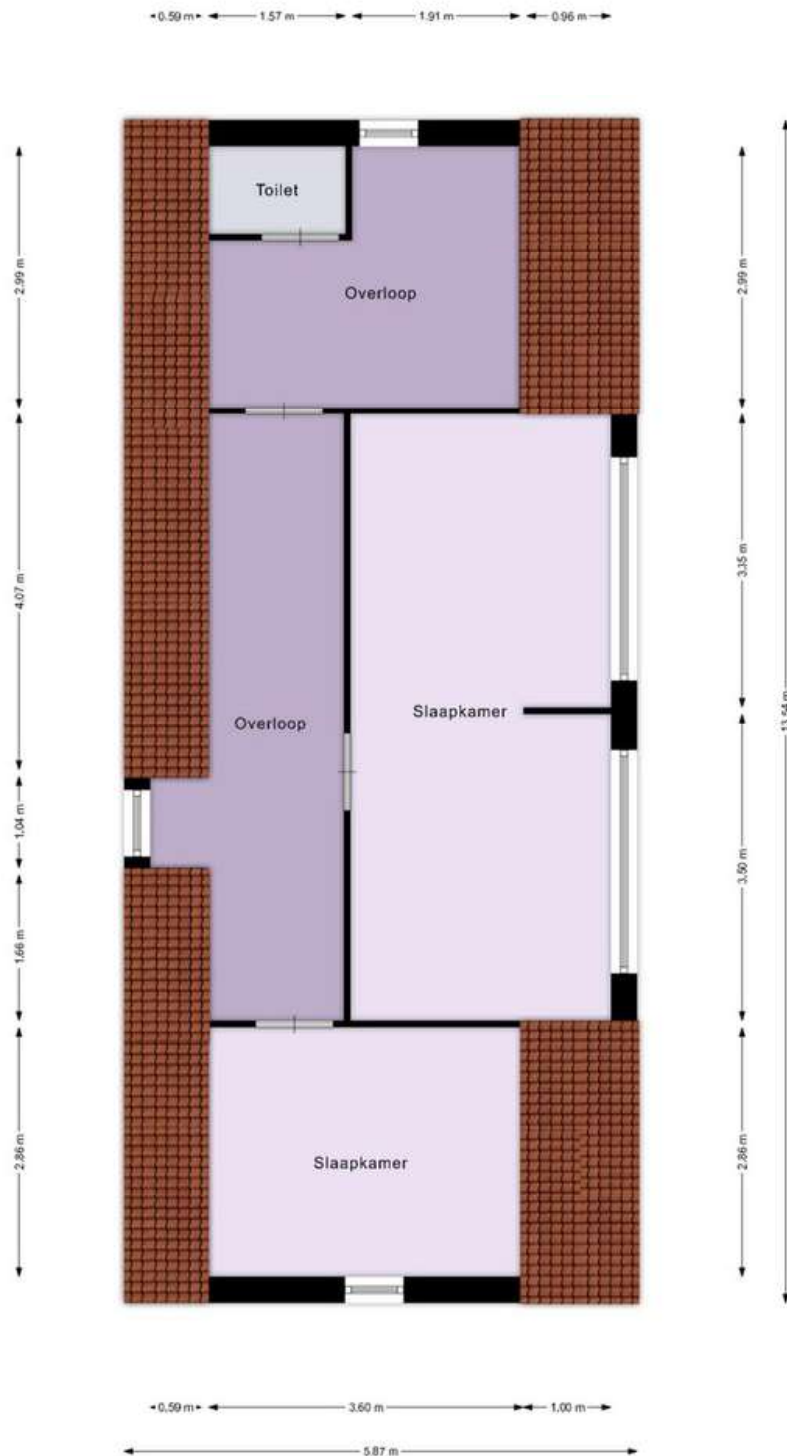


# PLATTEGROND



\*Alle afmetingen zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

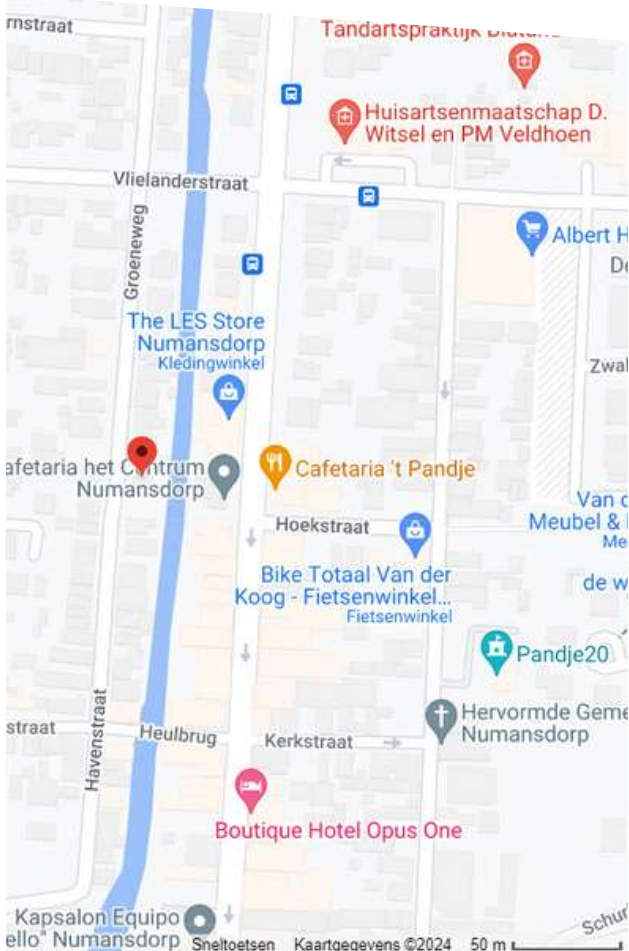
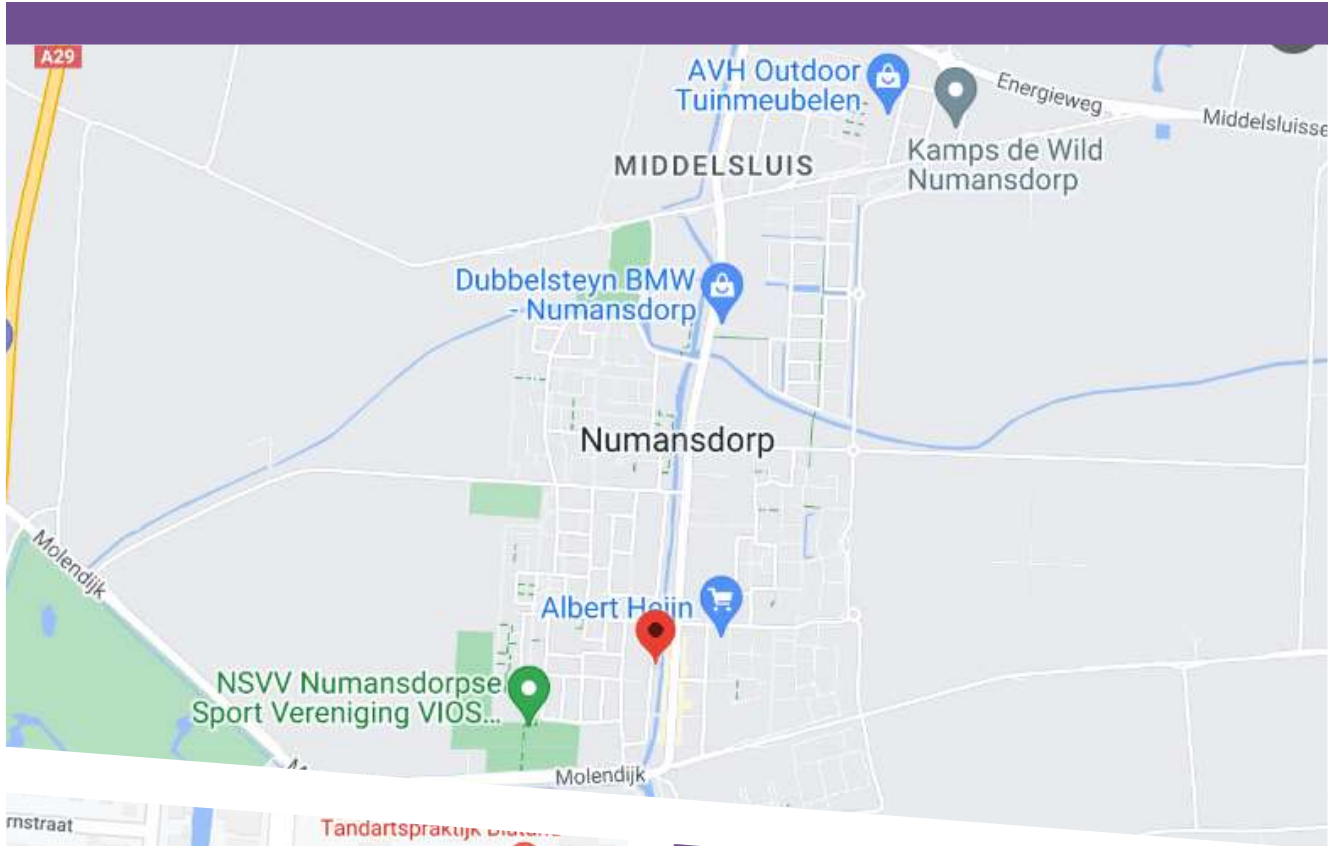
# PLATTEGROND



\*Alle afmetingen zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# LOCATIE OP DE KAART



Wonen in Numansdorp betekent genieten van de gezelligheid van een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik.

Het centrum biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, supermarkten en andere voorzieningen. Je loopt naar de slager, bakker of naar een van de gezellige restaurants. Bovendien zijn er diverse scholen en sportfaciliteiten in de buurt.

Dankzij de goede bereikbaarheid van de snelweg A29 en het openbaar vervoer, ben je snel in steden zoals Rotterdam en Dordrecht.

## LEUK HUIS, WAT NU?

Zie jij jezelf hier al wonen? Op hetzelfde e-mailadres als waar je de afspraakbevestiging hebt ontvangen, vind je de link naar de dataroom. Hierin zijn alle documenten te vinden die van belang zijn voor het nemen van je beslissing en de aankoop van de woning. Via deze weg kun je je voorstel doen of eventuele vragen stellen.

Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meest gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Als de woning via inschrijving wordt verkocht, word je hiervan op de hoogte gesteld via e-mail. Als je je voorstel liever telefonisch toelicht, is dat natuurlijk ook mogelijk. We zorgen er graag voor dat alles duidelijk is!

Wil jij 100% zekerheid over je financiële mogelijkheden, dan zetten wij je aan tafel bij de beste adviseurs!



## EerlijkBieden.nl

Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Het volledige proces wordt hierin vastgelegd, zodat jij je geen zorgen hoeft te maken. Wij gebruiken bij elke verkoop het systeem, waardoor het altijd transparant blijft wat er in een onderhandeling gebeurt.

\* De woninginformatie die in deze brochure wordt verstrekt, is geheel vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging om onderhandelingen te starten. PH Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de juistheid van de verstrekte informatie, maatvoering, bouwjaren, oppervlakte- en inhoudsmaten. Evenmin kan enig recht worden ontleend aan de vermelde informatie.

## VERKOOP JOUW HUIS VIA ONS!

Wat is er nu fijner dan een makelaar die je kunt vertrouwen, je duidelijk informeert en de tijd voor je neemt? Dit heb je waarschijnlijk al gemerkt tijdens de bezichtiging. Wij nemen ook de tijd voor de kijker en geven een eerlijk beeld, net zoals we dat voor de verkoper doen. Alles moet gewoon duidelijk zijn en je kunt altijd bij ons terecht. Spreekt dit je aan? We komen graag vrijblijvend bij je langs voor een gratis waardebepaling. Neem contact met ons op via WhatsApp of bel gerust naar 0186711102, en we plannen direct een afspraak in!

## TAXATIE NODIG?

Als specialist verzorgen wij een goed onderbouwd rapport dat binnen enkele dagen aan jou wordt geleverd, en dit alles tegen een scherp tarief! Wij nemen daarbij alle taken op ons, van het maken van de afspraak tot het terugkoppelen aan de adviseur en de afronding. Zo ben je ervan verzekerd dat jouw hypotheekaanvraag soepel verloopt. Via ons systeem blijf je op de hoogte van elke stap en heb je altijd direct toegang tot je rapport. Neem gerust een kijkje bij onze reviews!



Whatsapp



## TOCH NIET JOUW NIEUWE THUIS?

Misschien voldeed deze woning niet volledig aan jouw wensen, of heeft een andere kijker de woning toegewezen gekregen. Laat je echter niet ontmoedigen! Dit is het moment waarop een aankoopmakelaar daadwerkelijk het verschil kan maken. Wij helpen je graag als aankoopmakelaar om de koop een succes te maken. Kom langs bij ons op kantoor voor een kop koffie en we vertellen je exact waar wij jou helpen de aankoop tot een succes te maken. Lees gerust onze reviews op Google!

Volg ons en  
mis niets:



## Contact

- ☎ 0186-711102
- ✉ info@phmakelaardij.nl
- 🌐 www.phmakelaardij.nl
- 📍 Chr. Huygensstraat 26  
3281 ND Numansdorp

