



MIDDENMOLENDIJK 177

2986 AB RIDDERKERK



HAN BRUNING

NVM Makelaar Taxateur - Partner

h.bruning@ooms.com

0653398421

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.

— Han Bruning



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Souterrain	08
Begane grond	10
1e verdieping	14
Tuin	17
Plattegronden	20
Lijst van zaken	26
Extra informatie	31
Onze dienstverlening	33
Aantekeningen	35

OVER DEZE WONING

Exclusief aanbod!

Deze majestueuze vrijstaande woning is werkelijk heel ruim, comfortabel en voorzien van alle luxe, om nog maar niet te spreken over de prachtige tuin! De woning heeft een uitstekende ligging te midden van vele voorzieningen, zoals sportfaciliteiten, scholen, kinderdagverblijven, recreatievoorzieningen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Ook ligt de woning in de nabijheid van winkelhart Koningshof met 140 winkels en theater Het Plein. Binnen 15 autominuten bent u in het centrum van Dordrecht, binnen 20 autominuten in het centrum van Rotterdam en binnen 35 autominuten centrum van Breda.

Het woonoppervlak bedraagt maar liefst circa 387 m² verdeeld over vier bouwlagen. Een indrukwekkende ruimte, uitstekend in verhouding. Vanzelfsprekend krijgt u de beste indruk van deze woning tijdens een bezichtiging. Op afspraak arrangeren wij graag een rondleiding.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.250.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	6
BOUWJAAR:	2003		
WOONOPPERVLAKTE:	387 M ²		
PERCELOPPERVLAKTE:	1031 M ²		
INHOUD:	1362 M ³	ENERGIELABEL:	B

MEER INFORMATIE

Een eerste indruk van de woning, de ruimte, de geweldige tuin en uitstekende parkeergelegenheid.

Nagenoeg aan het einde van de verkeersluwe Middenmolendijk bevindt zich deze woning. Parkeren kan ruimschoots onder één van de vier carports. De lichte hellingbaan naar parkeergelegenheid is vanzelfsprekend voorzien van verwarming.





BIJZONDERHEDEN

- Vanuit de centrale entreehal zijn alle vertrekken bereikbaar;
- Sfeervolle living met haard, serre en balkon;
- Luxe keuken met o.a. een kook-/spoeleiland en kastenwand voorzien van alle denkbare apparaten;
- Souterrain (onderhuis) onder de gehele woning met slaapkamer;
- Wellness, fitness, twee sauna's, jacuzzi, relaxruimte en bar;
- Meerdere slaapkamers en badkamers;
- Idyllische achtertuin naar een ontwerp van Erik de Gelder.
- In de tuin een luxe jacuzzi onder overkapping, vijver en diverse zitjes;
- Optimaal privacy en rust in woning en tuin.



SOUTERRAIN

Het souterrain betreft een gehele woonlaag, met een ruime slaapkamer, sportruimte en twee sauna's! Het souterrain heeft een eigen ingang via de achtertuin. In de slaapkamer is een handige inloopkast met veel opbergruimte. De kamer heeft een prettig uitzicht op de tuin. Naast deze kamer vind je een ruimte zich zich zeer goed leent als sportruimte of thuiswerkplek. In het onderhuis bevindt zich ook een wasruimte en een grote kastenwand voor opslag.

De sauna/wellness ruimte, beschikt over alles wat nodig is voor een ontspannende middag! Je vindt er maar liefst twee sauna's, een jacuzzi en een ruime inloopdouche met wederom twee kranen. Ook is er een handige bijkeuken met bar, net als in een echt wellness centre!



BEGANE GROND

Bij binnenkomst, tref je een lichte entree hal met open structuur en veel ramen langs het trappenhuis. In de hal is veel plek voor het ophangen van jassen, ook is er een toilet en vind je er de meterkast.

De ruimtelijke living heeft een mooie lichtinval door de vele raampartijen aan verschillende kanten van de ruimte. De ramen aan de achterzijde bieden een heerlijk uitzicht op het balkon en de achtertuin. De elektrische haard in het midden van de ruimte is een echte eyecatcher. In deze living is veel plek voor het inrichten van meerdere comfortabele zit- en eethoeken.

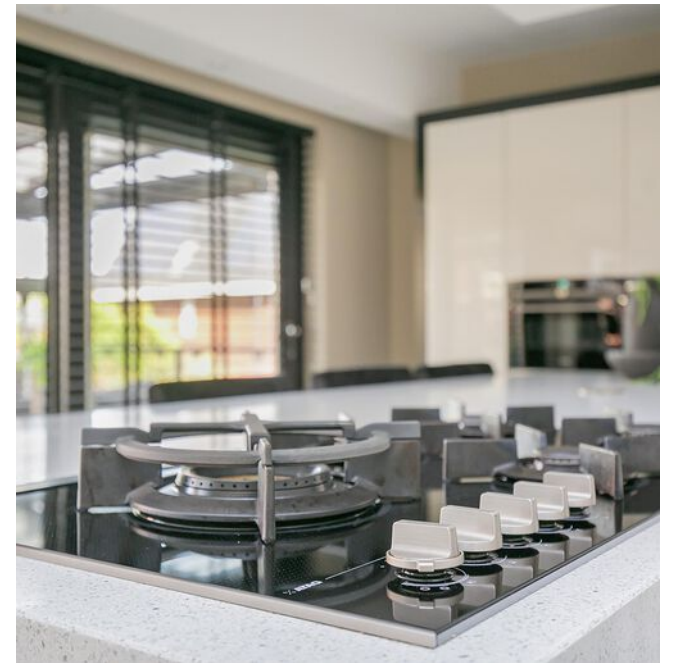
De ruime open keuken met kookeiland laat aan niets te wensen over. Het beschikt over inbouwapparatuur zoals een afzuigkap, oven, magnetron, combi-oven, kokend water kraan en vaatwasser. Aan de keuken grenst een serre met terrasverwarming. Waar je bijvoorbeeld na het eten heerlijk kunt nagenieten en naar de sterren kunt kijken door het glazen dak



WOONKAMER/
KEUKEN









EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping leidt naar 3 slaapkamers en een apart toilet. Ook zijn er op deze verdieping twee privé badkamers. In de grootste kamer vind je een zeer ruime inloopkast, een grote badkamer en een deur naar een balkon. De badkamer is met plavuizen afgewerkt en werkelijk van alle gemakken voorzien. De brede inloopdouche heeft twee douchekranen zodat je altijd tegelijk kunt douchen, hetzelfde geldt voor tandenpoetsen; de dubbele wastafel geeft je alle ruimte. Verder vind je in deze luxe badkamer nog een ligbad, zwevend toilet en een designradiator.

De tweede slaapkamer is ook behoorlijk ruim en heeft een tof rondvormig raam. De kamer biedt plek voor een bed, bureau en kast. Tevens heeft deze kamer een privé badkamer, met douchecabine, brede wastafel en verticale radiator.



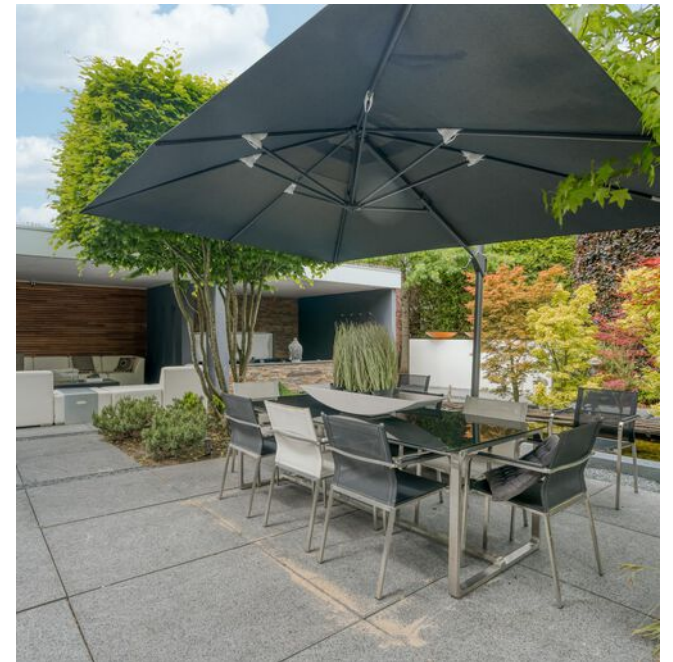


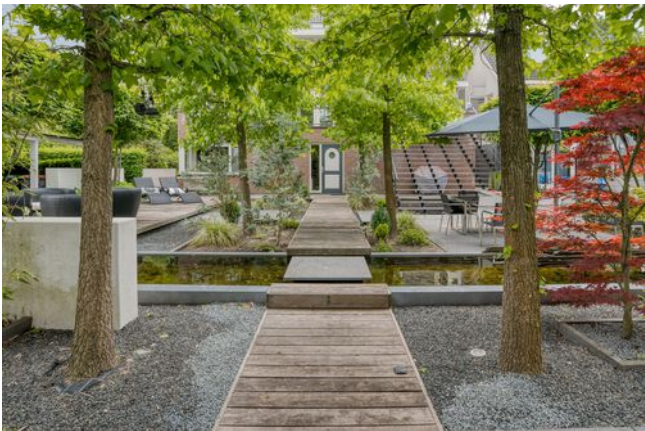
DE TUIN

Idyllische achtertuin naar een ontwerp van Erik de Gelder.

In de tuin een luxe jacuzzi onder overkapping, vijver en diverse zitjes.







PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



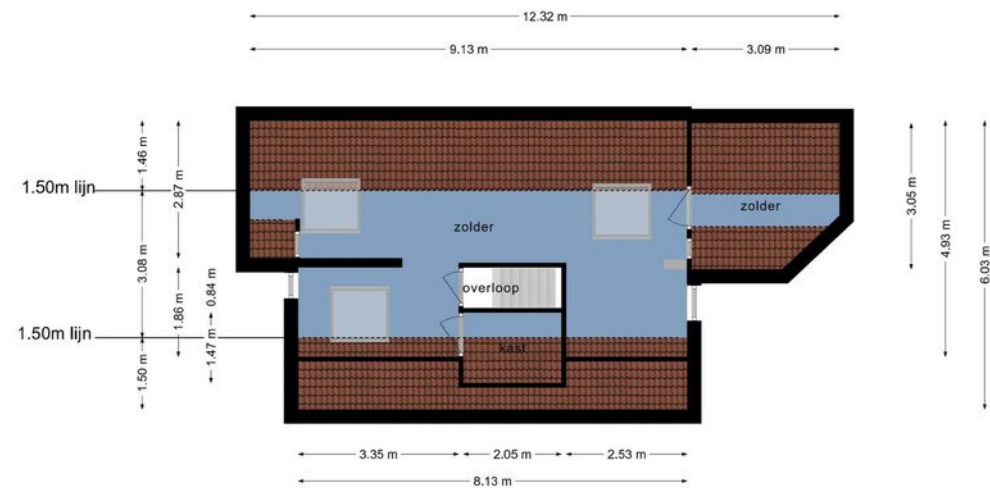
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



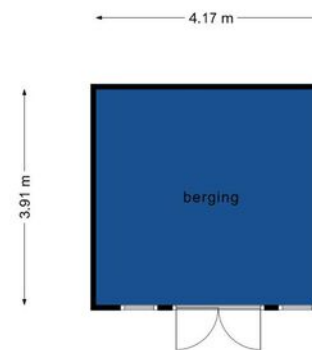
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGRONDEN



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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					- 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
					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.

■ 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.

AANTEKENINGEN


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

OOMS MAKELAARS

BRUGGE 3

2993 LB BARENDRECHT

 0180-626500

 BARENDRECHT@OOMS.COM

[OOMS.COM/EXCLUSIEF](https://ooms.com/exclusief)

