

Haastrecht

Provincialeweg Oost 64



te>koop>

Vraagprijs
€ 1.295.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

VRIJSTAAND WOONHUIS MET GROTE WERKPLAATS, GARAGE, CARPORT EN GROTE TUIN

Een gerenoveerd huis, een werkplaats van ruim 115m² en een perceel van maar liefst 1914 m²: dit is een plek waar ruimte en rust samenkomen. Perfect voor doorstromers met een eigen bedrijf of liefhebbers van hobby's die net wat meer plek nodig hebben, maar ook gebruik als mantelzorgwoning behoort tot de mogelijkheden. De landelijke ligging biedt volop vrijheid, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen lekker dichtbij zijn.

VERKOPER AAN HET WOORD: "Wij hebben hier de afgelopen 14 jaar met heel veel plezier gewoond, eerst met onze 2 dochters en de laatste jaren samen.

Het is een heerlijk huis om te wonen met veel ruimte voor bezoek en nog meer ruimte om het huis.

In de ruime tuin en onder de veranda hebben we al heel wat feestjes en BBQ's gegeven met familie en vrienden.

Buiten is het heerlijk vertoeven want er groeit en bloeit heel veel, elk seizoen gebeurt er wel wat in de tuin, veel verschillende vogels weten onze tuin dan ook te vinden.

Groenten uit je eigen moestuin en zelf je eigen boeket plukken van al het moois dat bloeit in de tuin maakt het tuingeluk en buitenleven compleet.

GERENOVEERD VRIJSTAAND HUIS MET KARAKTER

Dit vrijstaande huis, oorspronkelijk gebouwd in 1929, is in 2011 grondig gerenoveerd met respect voor de sfeer en uitstraling. Zo zijn onder andere het dakbeschot vernieuwd en is er een prachtige rieten kap geplaatst, gecombineerd met moderne isolatie. Met een woonoppervlakte van ca. 180 m² is er ruimte genoeg voor het hele gezin. Dankzij de dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en HR++ glas is het huis bovendien lekker energiezuinig (energielabel B) en profiteer je van lage energielasten. Binnen tref je een sfeervolle woonkamer met sfeervolle pelletkachel en veel licht, een ruime woonkeuken, bijkeuken, kelder en een kantoorruimte aan, ideaal voor werken aan huis. De verdieping biedt vier slaapkamers, een luxe badkamer en een grote bergverlating.



Omschrijving>

GROTE WERKPLAATS VOOR BEDRIJF, HOBBY OF MANTELZORG

Achter het huis vind je een enorme werkplaats van meer dan 115 m2, die in 2012 volledig gerenoveerd is met onder andere een nieuw pannendak. Ideaal voor ondernemers die werken aan huis, mantelzorgwoning, fanatieke klussers, hobbyisten of voor wie extra opslag nodig heeft. De werkplaats is makkelijk bereikbaar via een brede oprit. Hier kun je jouw werk en wonen op een unieke manier combineren zonder concessies te hoeven doen, want er is in 2024 ook nog een garage gebouwd en een carport.

LANDELIJK WONEN MET ALLES IN DE BUURT

De landelijke ligging betekent genieten van rust, groen en vrijheid, terwijl de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Supermarkten, scholen en sportverenigingen zijn allemaal op korte afstand te vinden. Bovendien ben je via de nabijgelegen uitvalswegen zo in de omliggende dorpen of steden. Perfect als je de voordelen van landelijk wonen zoekt, maar geen zin hebt om te ver te rijden voor je dagelijkse boodschappen of werkafspraken.

De directe omgeving biedt volop ruimte om te ontspannen en actief te zijn. Je woont hier middenin een groene, landelijke omgeving met volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en genieten van de natuur. Tegelijkertijd liggen dorpen en steden zoals Haastrecht, Oudewater en Gouda binnen handbereik, zodat je niet ver hoeft te reizen voor winkels, horeca en andere voorzieningen. De combinatie van vrijheid, ruimte en bereikbaarheid maakt deze plek uniek. Of je nu zoekt naar een inspirerende omgeving voor je bedrijf, een ideale thuisbasis voor je gezin, of gewoon een rustige plek om te wonen: hier kan het allemaal.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1929, gerenoveerd in 2011
- Perceeloppervlakte: 1914 m2 eigen grond
- Woonoppervlakte: ca. 180 m2
- Voorzien van dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en geheel HR++ glas (behalve voor- en achterdeur)
- Nieuw dakbeschot en rieten kap (2010)
- Lage energielasten (energielabel B)
- Garage/werkplaats van meer dan 115 m2 met nieuw pannendak (2012)
- Carport en garage vernieuwd in 2024

OPLEVERING: in overleg

Ben je nieuwsgierig geworden naar dit unieke huis? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!



Kenmerken>



Woonoppervlakte

180 m²



Bouwjaar

1929



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

1914 m²

Soort eengezinswoning

Type vrijstaande woning

Aantal kamers 6

Woonoppervlakte 180 m²

Perceeloppervlakte 1914 m²

Inhoud 682 m³

Bouwjaar 1929

Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2011)

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

B







































Kadastrale>gegevens>

Adres

Provincialeweg Oost 64

Postcode/plaats

2851 AH Haastrecht

Sectie/perceel

Sectie F, F, nummer 457, 570

Kadastraal eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom

Perceelpervlakte

1914 m²



Plattegrond

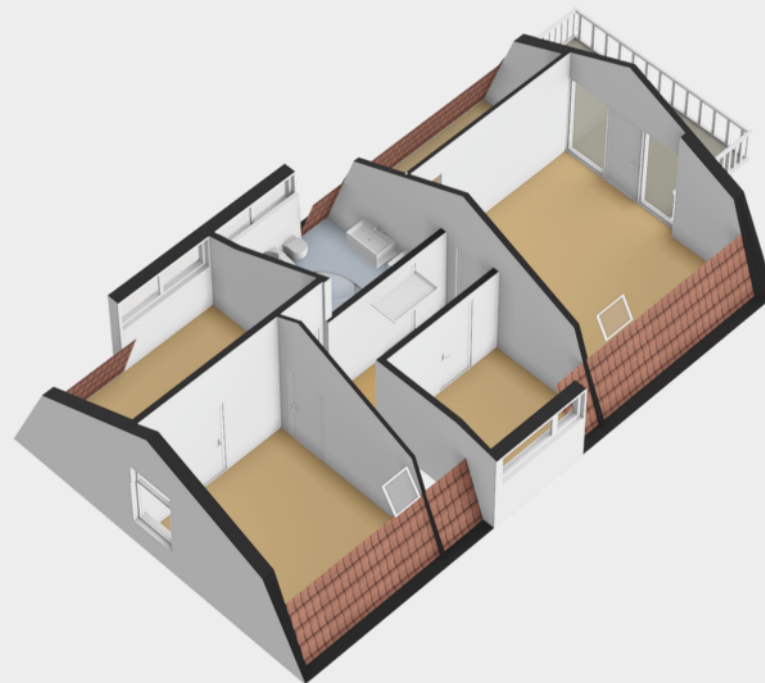


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

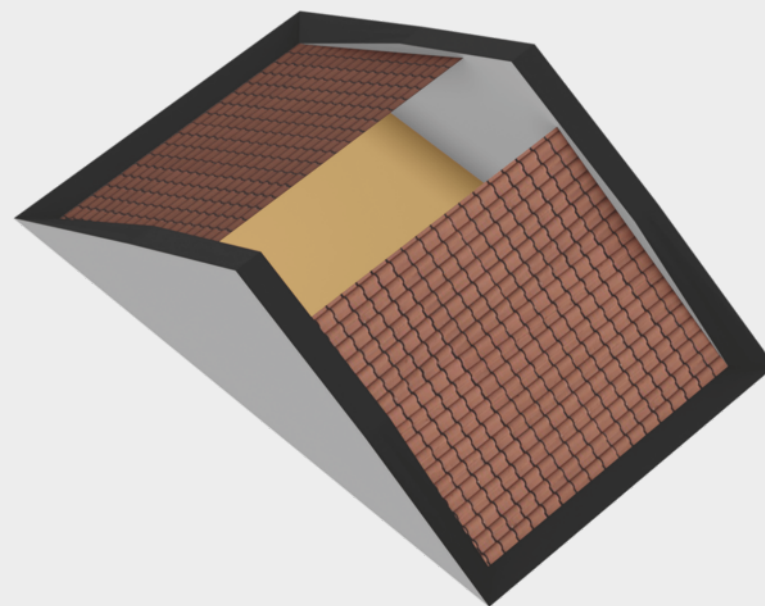
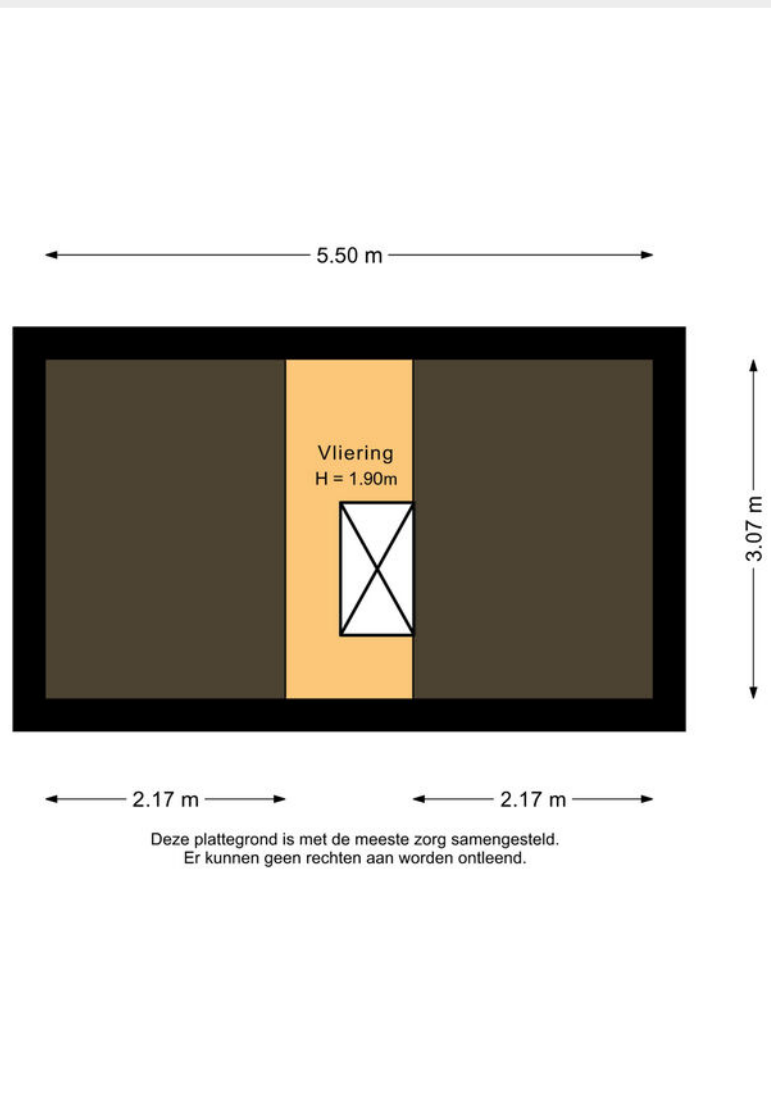
Plattegrond



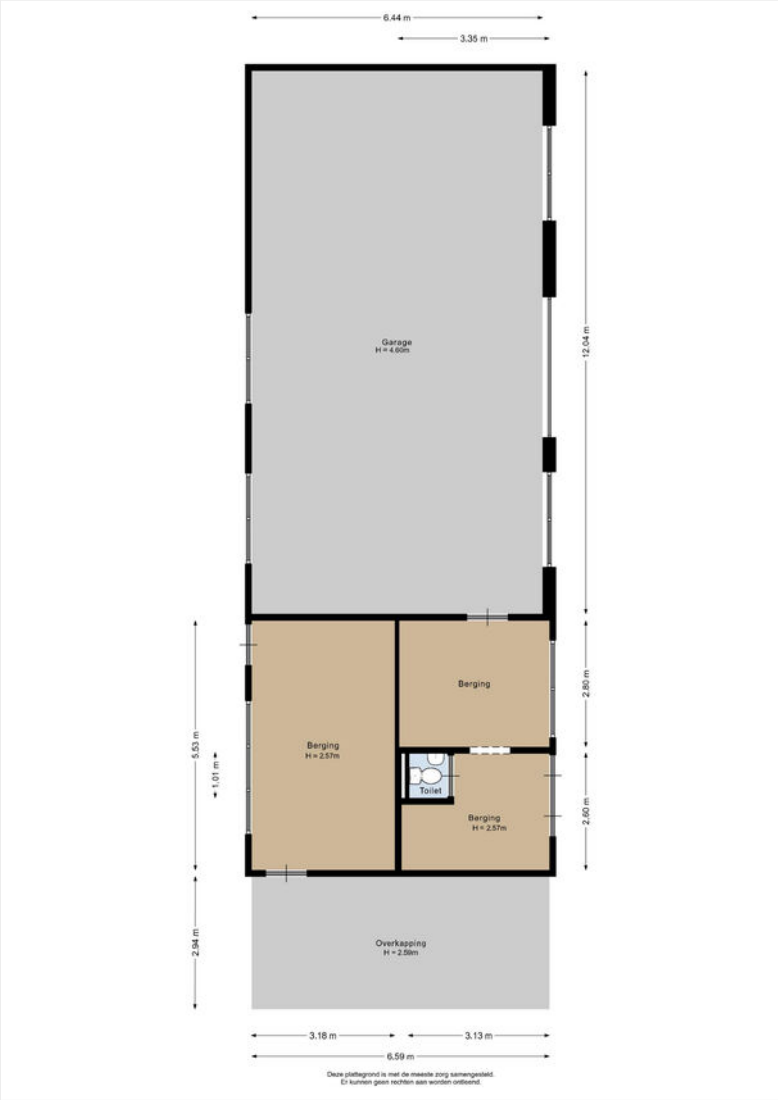
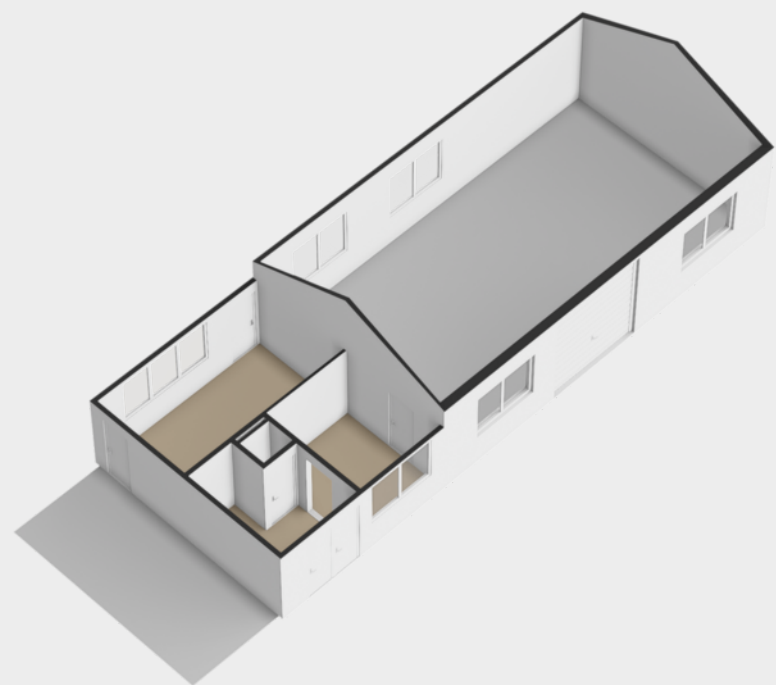
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



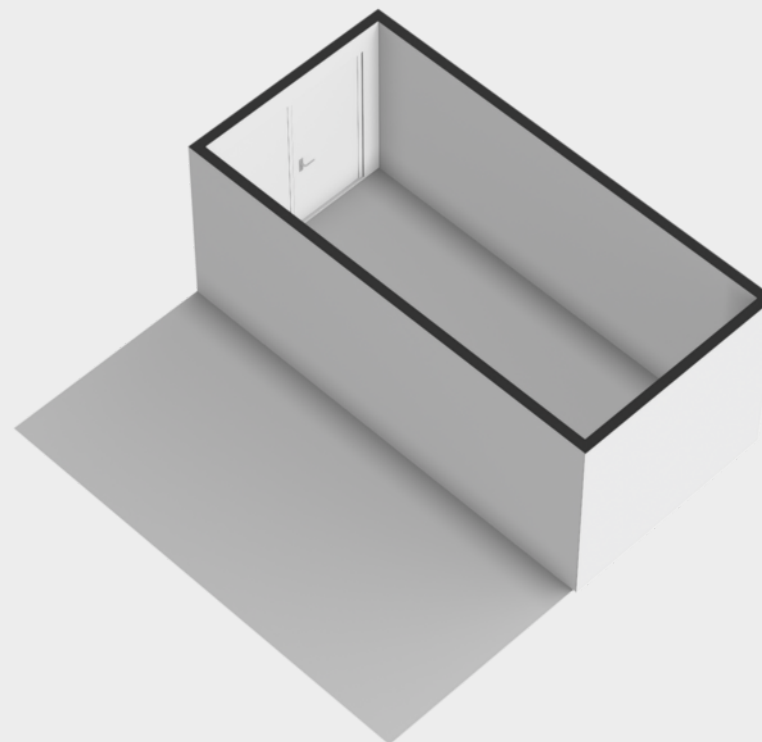
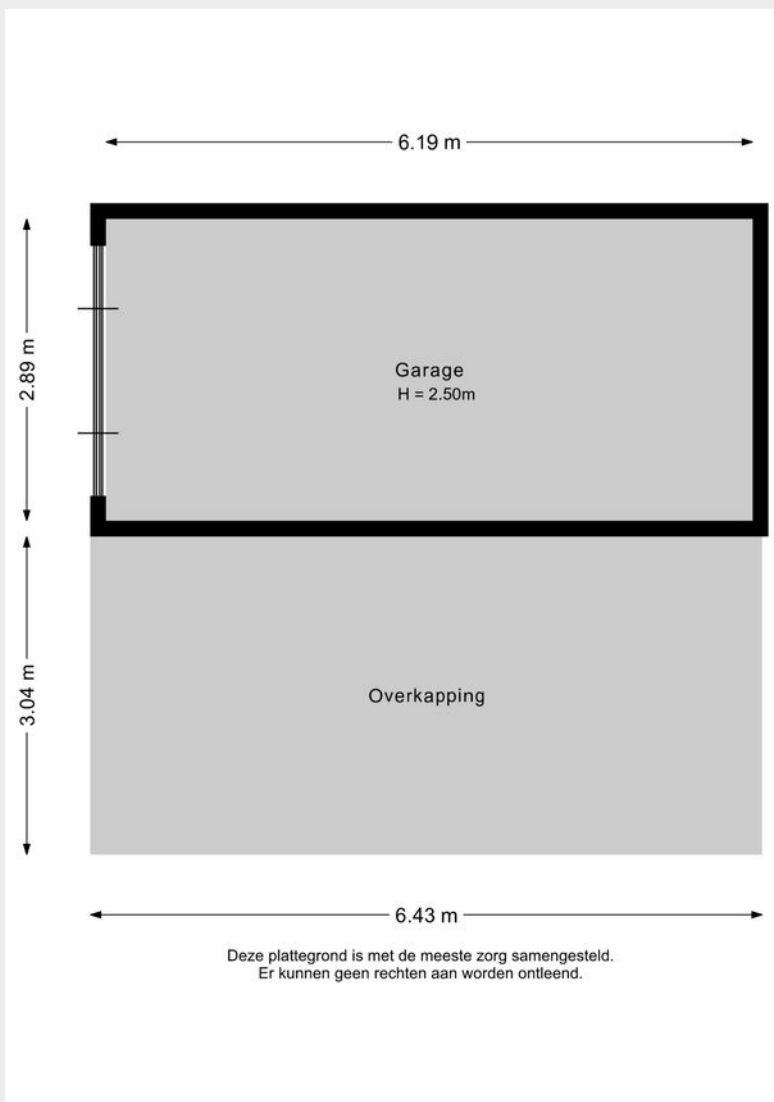
Plattegrond



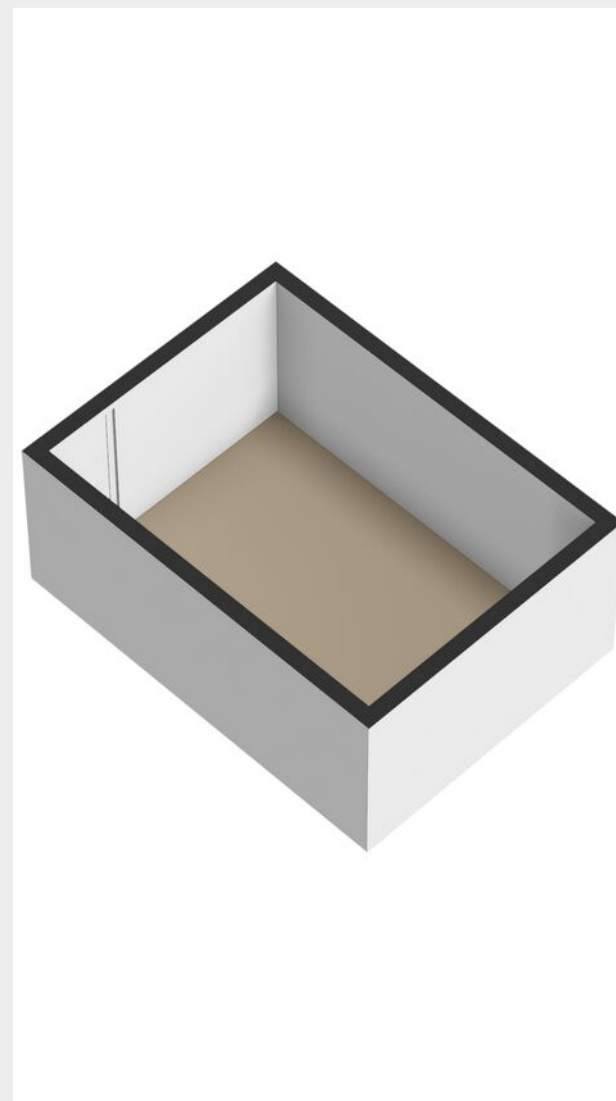
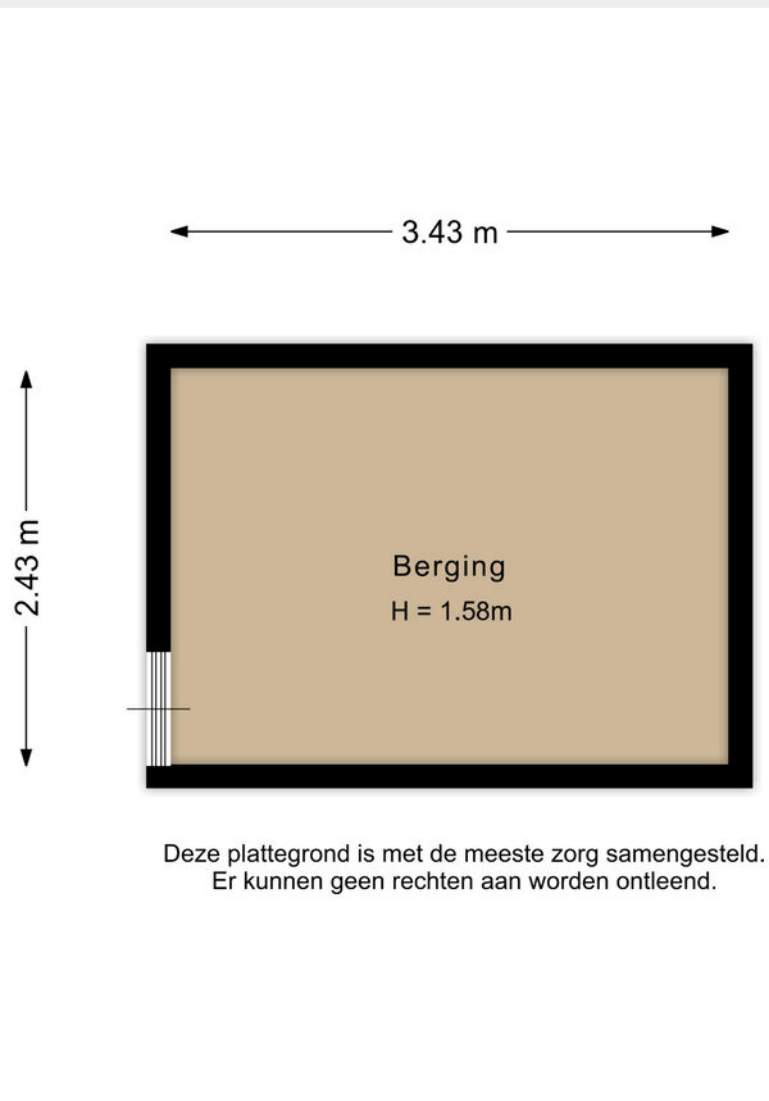
Plattegrond



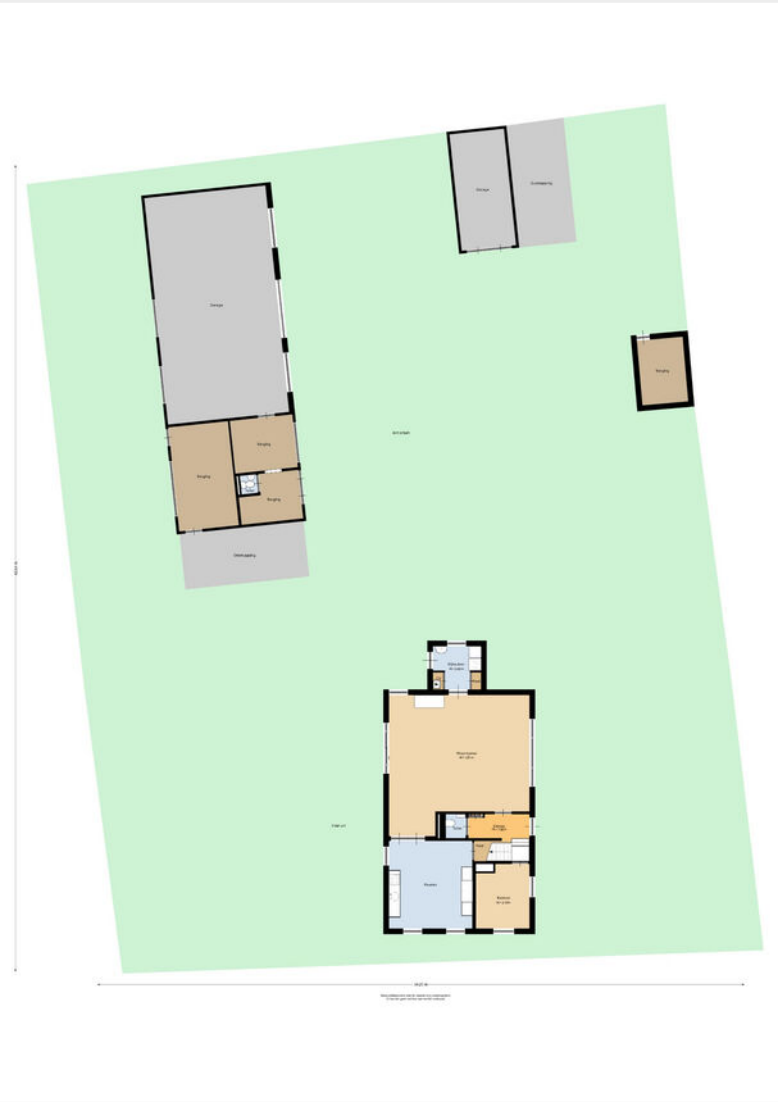
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aankoopbegeleiding

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@vanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Bart>
Brandse>

NVM Register Makelaar - Taxateur

06 50 67 05 71
bbrandse@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Sofie>
Mudde>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl



Milan>
van Vliet>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

