

Bodegraven

Watersnip 61



te>koop>

Vraagprijs
€ 725.000,- 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

HEERLIJK RUIM, INSTAPKLAAR GEZINSHUIS

Welkom in dit heerlijk lichte en moderne gezinshuis waar je zó in kunt trekken. In 2018 is dit huis grondig gerenoveerd en dat zie je aan alles: van de strakke afwerking tot de moderne keuken en badkamer. Dit huis ademt sfeer en heeft een speelse indeling. Met vier slaapkamers, een ruime woonkamer, een luxe keuken en een zonnige tuin met veel privacy is dit de ideale plek voor een gezin die net wat meer ruimte zoekt. Parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen oprit! Hier hoeft je niet te klussen, alleen maar te verhuizen.

VERKOPER AAN HET WOORD

Een zeer ruime benedenverdieping met veel licht, speelse indeling en leuke details. Veel hoekjes waar kinderen kunnen spelen en hun speelgoed niet in de weg staat. Overal dichtbij (Winkels, sport, scholen, A12/N11). Heel fijn altijd plek met parkeren voor twee/drie auto's op eigen oprit. Zeer grote bergzolder waar je soms teveel kunt bewaren. Bijna alles nieuw waardoor je volop kunt genieten van de woning. Een unieke kans moesten we pakken daarom met pijn in ons hart verkopen we onze mooie woning.

GEWELDIGE INDELING EN GOEDE AFWERKING

De begane grond is verrassend ruim en goed afgewerkt met een mooie PVC vloer en gestuukte wanden en plafond. De woonkamer heeft grote raampartijen waardoor het daglicht mooi naar binnen valt en hier is een sfeervolle houtkachel aanwezig. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de rustige straat, terwijl je aan de achterzijde een prachtig zicht hebt op de tuin. De open keuken is een echte eyecatcher en is voorzien van alle inbouwapparatuur die je mag verwachten. Grenzend aan de keuken vind je een royale ruimte waar je makkelijk een grote eettafel kunt zetten. Daarnaast is er een tuinkamer die dankzij de schuifpui echt bij de woning hoort. Dit is een ideale plek voor etentjes, borrels of gewoon lekker ontspannen met uitzicht op de tuin.



Omschrijving>

VIER SLAAPKAMERS EN MODERNE BADKAMER

Op de verdieping vind je in totaal vier slaapkamers. Alle kamers hebben een mooi formaat en zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer is ruim en praktisch ingericht met een douche, whirlpool, wastafelmeubel en modern tegelwerk.

GOED GEÏSOLEERD HUIS EN COMFORTABEL WONEN

Naast comfort biedt dit huis ook duurzaamheid. De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas en er is vloer- en kruipruimte isolatie aangebracht, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat én lagere energielasten. De vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer is een heerlijke manier van verwarming. Hier kun je comfortabel wonen!

ZONNIGE TUIN EN EIGEN OPRIT

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten. Je geniet hier van volop zon en veel privacy. Er is ruimte genoeg voor een loungehoek, speelplek en een eettafel. De voortuin biedt naast groen ook plaats voor minimaal twee auto's op eigen terrein. En dankzij de ruime oprit en overdekte entree kom je altijd droog je huis in. Daarnaast heeft deze woning nog een dakterras op de eerste verdieping.

GEWILDE, KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK

Deze woning is een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een kindvriendelijke woonomgeving. Gelegen in de rustige wijk Broekvelden-Zuid, biedt deze locatie diverse speeltuintjes en groenvoorzieningen in de directe omgeving, waardoor kinderen veilig en plezierig buiten kunnen spelen. Voor het dagelijkse gemak bevindt het winkelcentrum Broekvelden zich op korte afstand, waar je terecht kunt voor al je boodschappen. Daarnaast zijn er meerdere basisscholen in de nabijheid. De gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer zorgen ervoor dat je snel op je bestemming bent. Kortom, een ruime en comfortabele woning met een uitstekende locatie die perfect aansluit bij de behoeften van een gezin.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Energielabel B;
- Vier slaapkamers;
- Grote verbouwing uitgevoerd in 2018;
- Vloerisolatie PIF en parels in de kruipruimte;
- Bijna volledig dubbel glas aanwezig (HR++), behalve schuifpui en dakraampjes;
- Vloerverwarming in badkamer en de begane grond met mooie PVC vloerafwerking;
- Cv-ketel Intergas (bouwjaar 2017);
- Overdekte entree cq. garage aan de voorzijde;
- Handige bijkeuken;
- Diverse sunscreens aanwezig;
- Zonnige, ruime achtertuin met veel privacy;
- Twee bergingen in de achtertuin;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's (straatwerk uit 2023);
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSpraak!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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. "Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief."

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

155 m²



Bouwjaar

1977



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

300 m²

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Inhoud	745 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (2017)
Isolatie	vloerisolatie

B





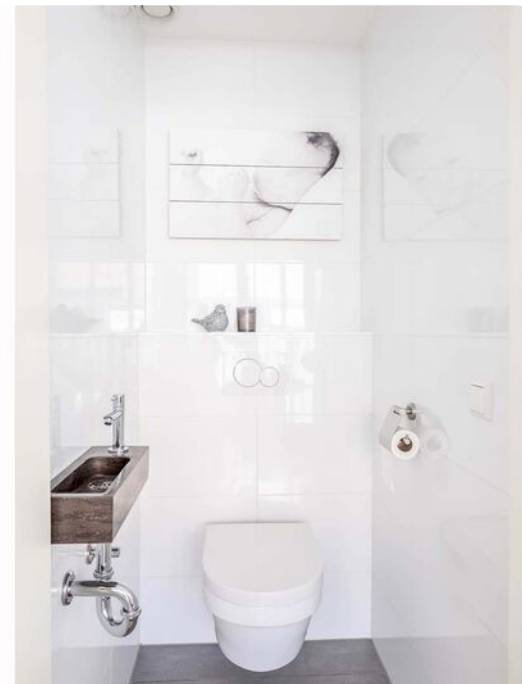






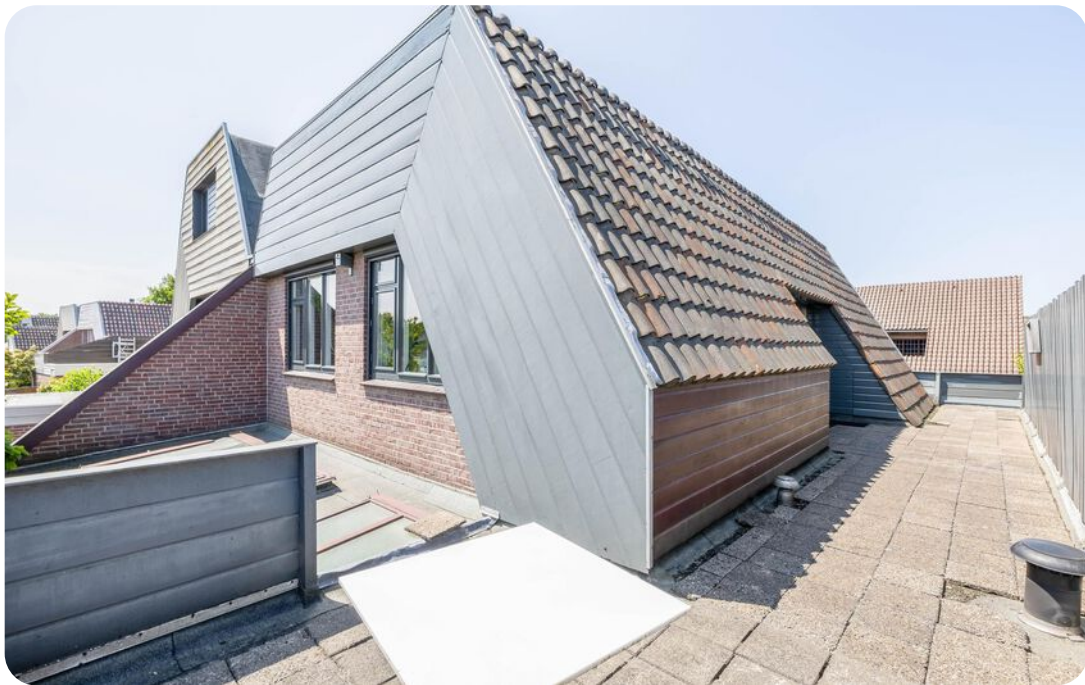
















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Watersnip 61

Postcode/plaats

2411 MB Bodegraven

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 2016

Kadastraal eigendom

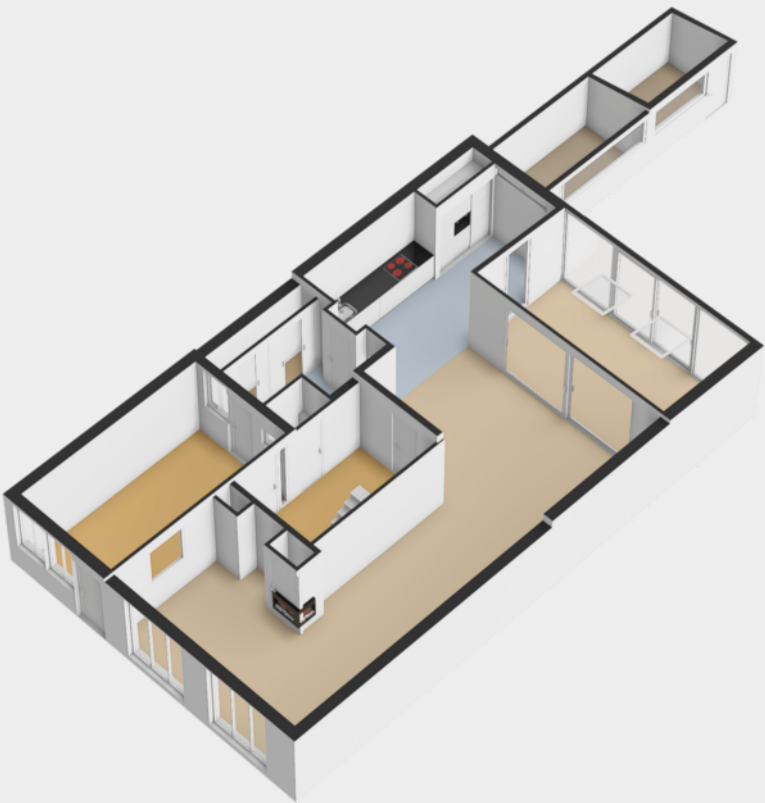
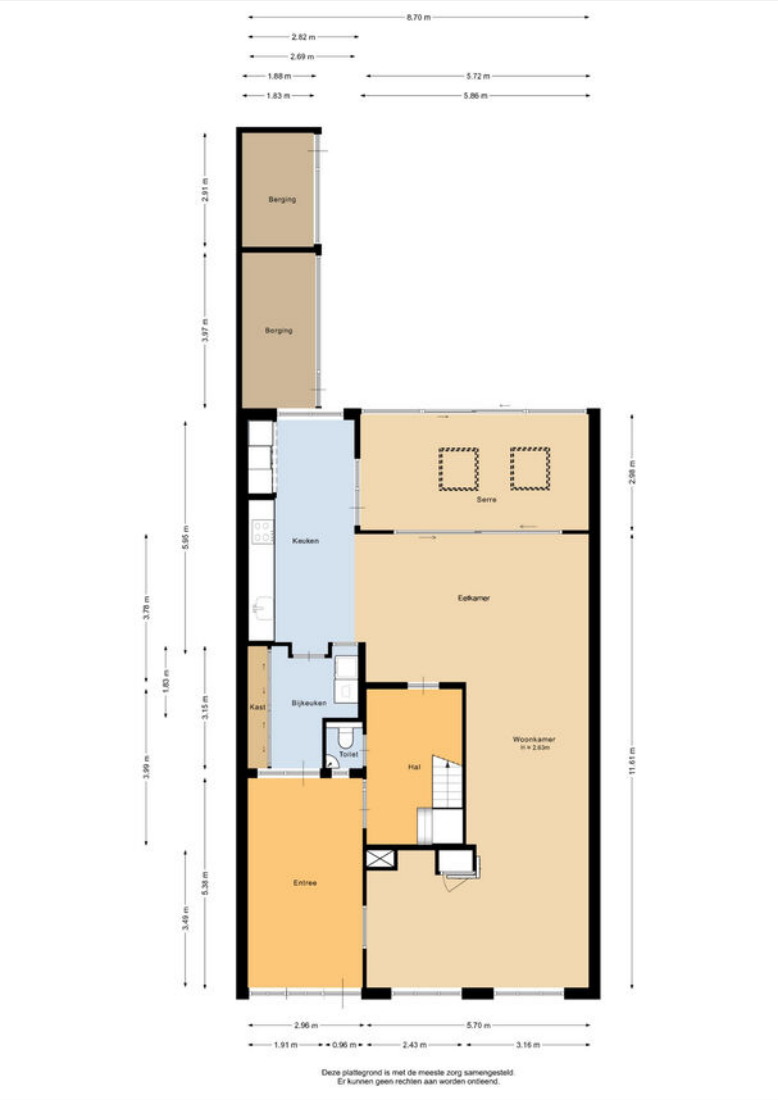
Volle eigendom

Perceelpervlakte

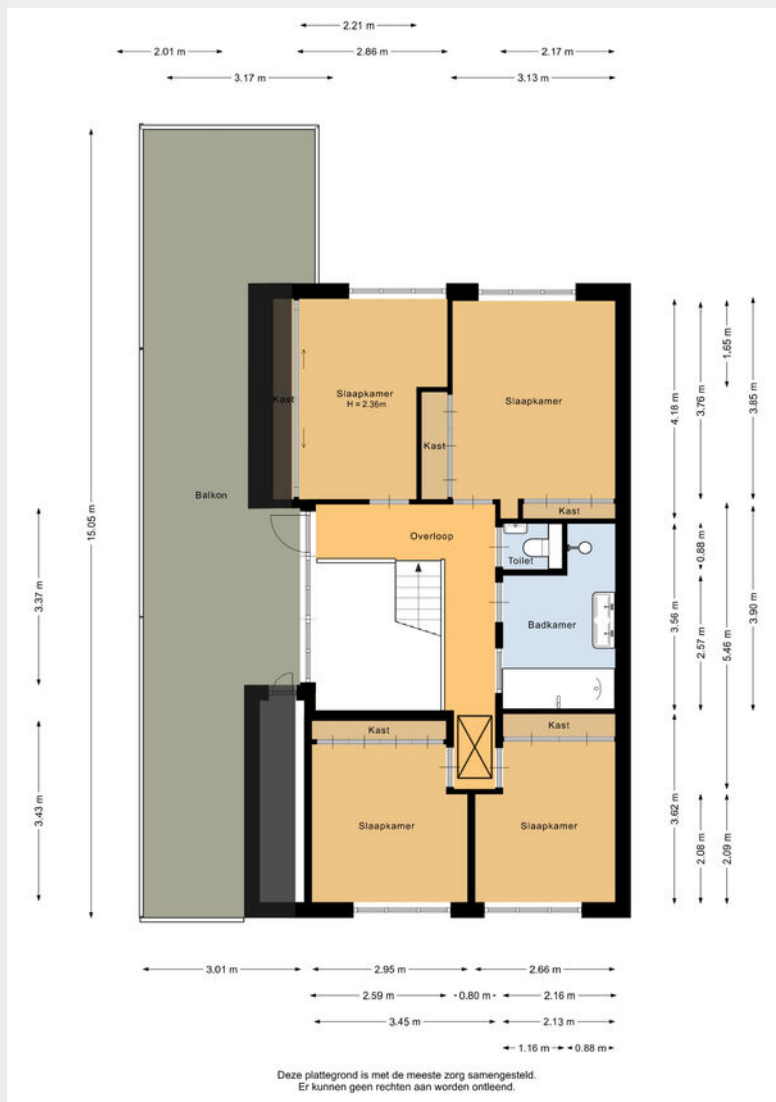
300 m²



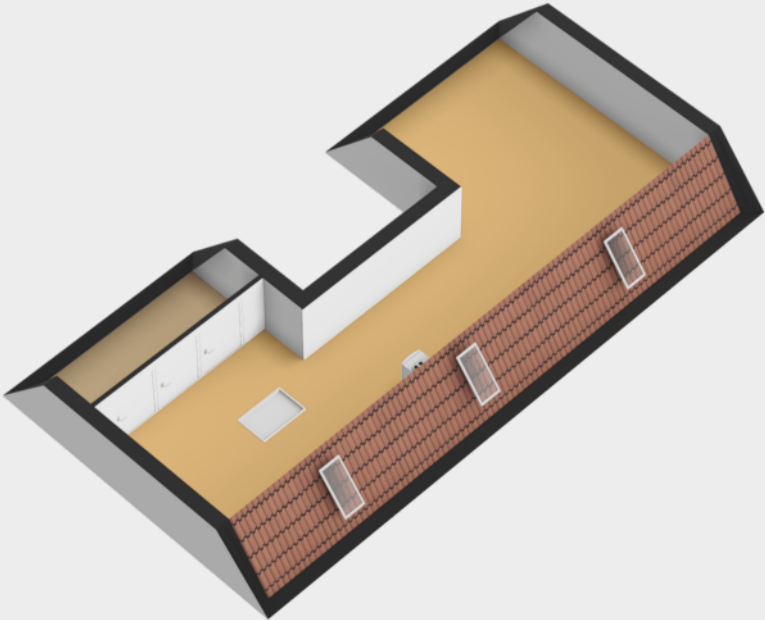
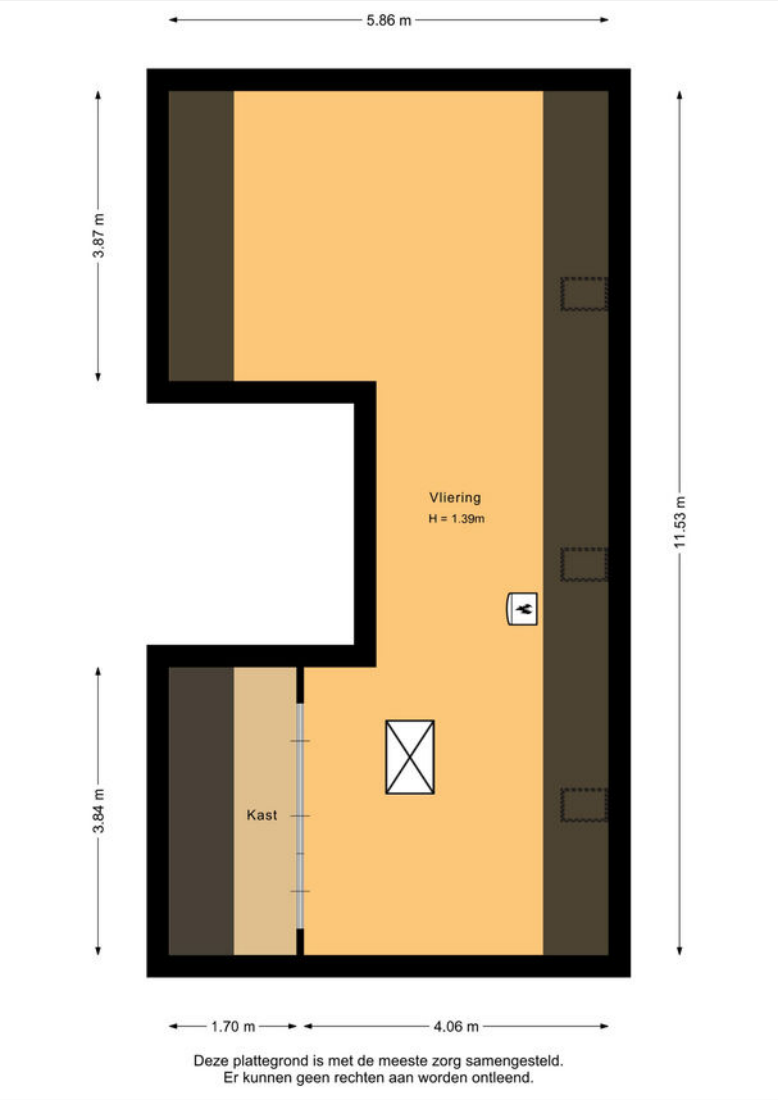
Plattegrond



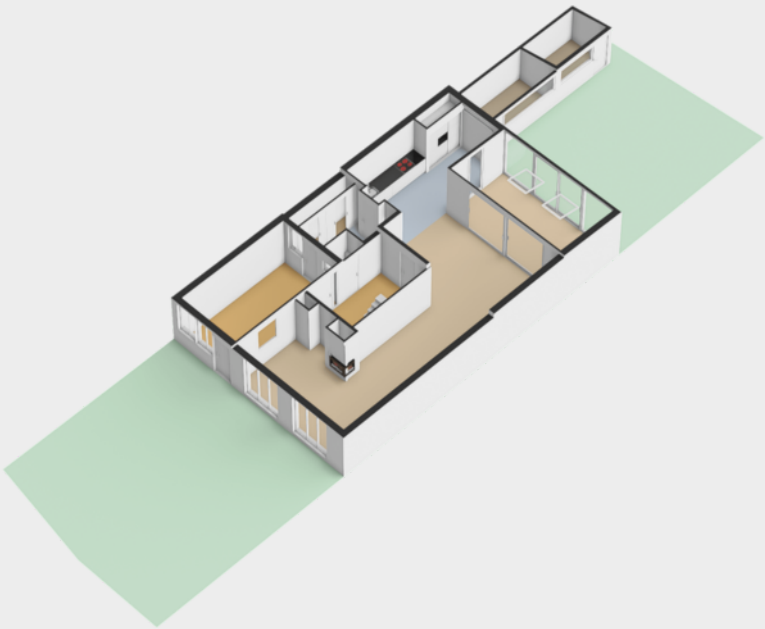
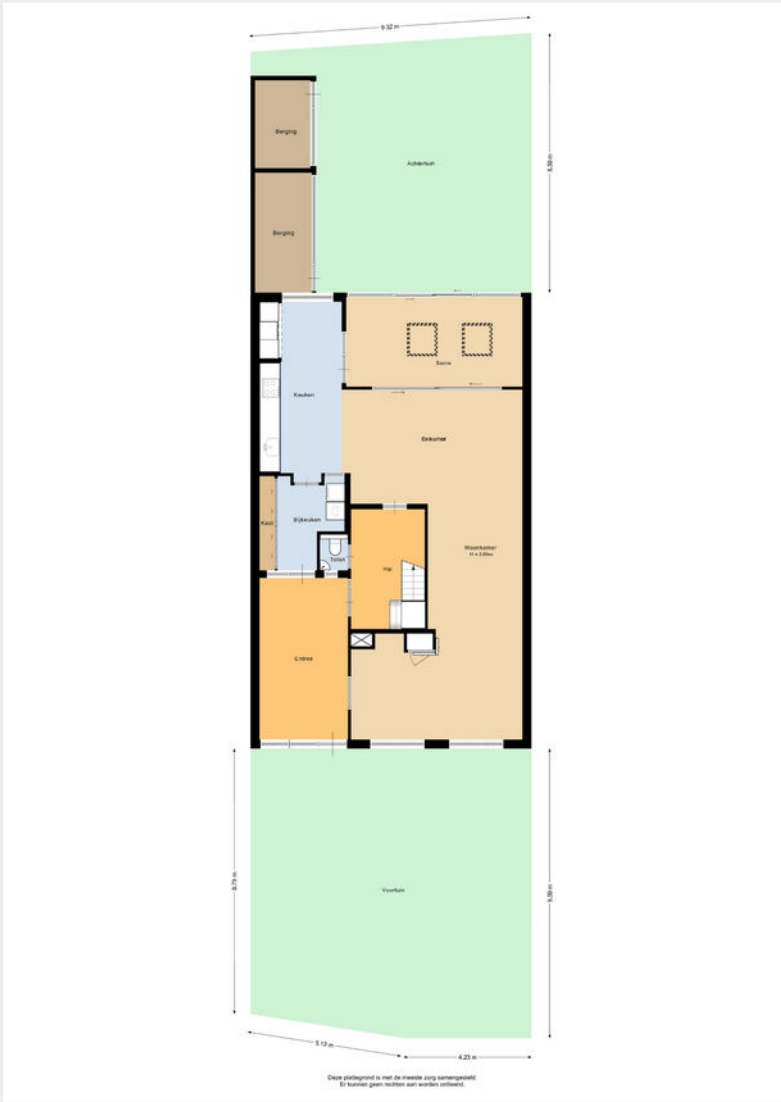
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Houtkachel	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Designradiator(en)	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Verlichting, te weten				- kookplaat	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- (gas)fornuis	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- grote hanglampen in de hal			X	- koelkast	X		
				- vriezer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- vaatwasser	X		
- gordijnrails	X			- Quooker	X		
- gordijnen		X					
- (losse) horren/rolhorren		X		Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking		X		- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)		X	
- PVC	X			- fontein	X		
Overig, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegelwanden		X		- jacuzzi/whirlpool	X		
				- wastafelmeubel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting pioenrozen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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



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 ontlenen.





van>herk
makelaars

Contactgegevens

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

