

Ammerstol

Lekdijk 156



te>koop>

Vraagprijs
€ 669.000 k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Schoonhoven

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Schoonhoven 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.



**Kelvin>
Potuijt>**

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92
kpotuijt@vanherk.nl

Omschrijving

Aan de karakteristieke Lekdijk in Ammerstol staat deze vrijstaande dijkwoning die ruimte, comfort én mogelijkheden biedt. Met een woonoppervlakte van maar liefst 173 m², 3 (mogelijkheid tot 4) slaapkamers en een aparte kantoor-/praktijkruimte aan huis is dit een plek die veel meer biedt dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Of je nu op zoek bent naar een huis waar je werken en wonen kunt combineren, een woning met veel leefruimte, of een stijlvolle en energiezuinige plek om te settelen – dit huis heeft het allemaal.

De woning is verdeeld over drie verdiepingen en is met zorg gerenoveerd en gemoderniseerd. Het resultaat is een comfortabele, sfeervolle woning met moderne voorzieningen, maar met behoud van het authentieke karakter. En met energielabel A, zonnepanelen en goede isolatie ben je hier ook nog eens klaar voor de toekomst.

SFEERVOL WONEN MET RUIMTE VOOR IEDEREEN

Zodra je de woonkamer binnen stapt, voel je het: hier wordt met liefde en smaak gewoond. De royale leefruimte op dijkniveau is licht, ruim en warm ingericht. De mooie visgraatvloer, hoge plafonds en open verbinding naar de keuken geven het geheel een prettige sfeer. De woonkamer biedt ruimte voor een grote zithoek én een eettafel – ideaal voor gezellige etentjes met familie of vrienden.

De aangrenzende keuken is praktisch ingedeeld, voorzien van alle moderne gemakken en beschikt over veel bergruimte. De combinatie van sfeervolle details met hedendaags comfort zorgt voor een fijne plek waar koken vanzelf ontspanning wordt. Het terras aan de achterzijde is een verlengde van de woonkeuken.

Op de benedenverdieping vind je een verrassend luxe uitgevoerde badkamer. Denk aan een ruime inloopdouche, dubbele waskommen, een stijlvol bad en smaakvolle tegelafwerking: alles klopt. Hier kom je tot rust na een lange dag. De rest van deze verdieping is ingericht als multifunctionele ruimte en biedt toegang tot de kantoor-/praktijkruimte aan huis. Of je nu een werkruimte zoekt, een atelier, praktijkruimte of een plek voor hobby's – of een 4e slaapkamer...het is hier allemaal mogelijk. Dankzij een eigen entree is deze ruimte ook prima te gebruiken voor werk met cliënten of bezoekers.



Omschrijving

De verdieping telt 3 slaapkamers. De grootste kamer met zicht op De Lek voelt extra ruimtelijk aan dankzij de dakkapel. De andere kamers zijn eveneens netjes afgewerkt en van een goed formaat.

EIGENTIJDS EN DUURZAAM WONEN

Met energielabel A, zonnepanelen op het dak en moderne installaties woon je hier duurzaam én comfortabel. De airco's zorgen op warme dagen voor verkoeling, en op koudere dagen juist voor extra verwarming. Bovendien is het hele huis voorzien van goede isolatie en dubbele beglazing.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt genoeg ruimte voor een eettafel of loungebank.

EEN BIJZONDERE LOCATIE AAN DE LEKDIIK

Wonen aan de Lekdijk betekent wonen in rust, met de rivier letterlijk op een steenworp afstand. Ammerstol is een gezellig dorp midden in de Krimpenerwaard, met een dorps karakter en veel groen in de omgeving. Vanuit het huis wandel of fiets je zo het polderlandschap in. Toch zijn voorzieningen als winkels, scholen, sportverenigingen en horeca op korte afstand bereikbaar in de omliggende plaatsen zoals Bergambacht en Schoonhoven. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Gouda en Utrecht zijn prima bereikbaar.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Vraagprijs: € 669.000
- Ligging: Aan de dijk, tuin op het noorden
- Woonoppervlakte: 173 m²

- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Bouwjaar: 1920
- Aantal verdiepingen: 3
- Aantal kamers: 5
- Energietabel: A
- Oplevering: In overleg

OVER AMMERSTOL EN DE OMGEVING

Ammerstol is een charmant dorp gelegen aan de rivier de Lek, midden in de groene Krimpenerwaard. Hier woon je in een landelijke omgeving met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte. Tegelijkertijd zijn dorpen zoals Bergambacht en Schoonhoven dichtbij, waar je terechtkunt voor winkels, scholen, supermarkten en gezellige horeca. De centrale ligging tussen Rotterdam en Utrecht maakt het bovendien een uitstekende uitvalsbasis voor wie in de Randstad werkt, maar liever buiten de stad woont. Het dorpsgevoel, gecombineerd met de mooie omgeving en de ligging aan het water, maken Ammerstol tot een fijne plek om te wonen — zeker voor wie waarde hecht aan rust, vrijheid en een goede bereikbaarheid.

Omschrijving

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.

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'

“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.”



Kenmerken



Woonoppervlakte

173 m²



Bouwjaar

1920



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

165 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	624 m ³
Bouwjaar	1920
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Lekdijk 156

Postcode/plaats

2865 LG Ammerstol

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 1263

Kadastraal eigendom

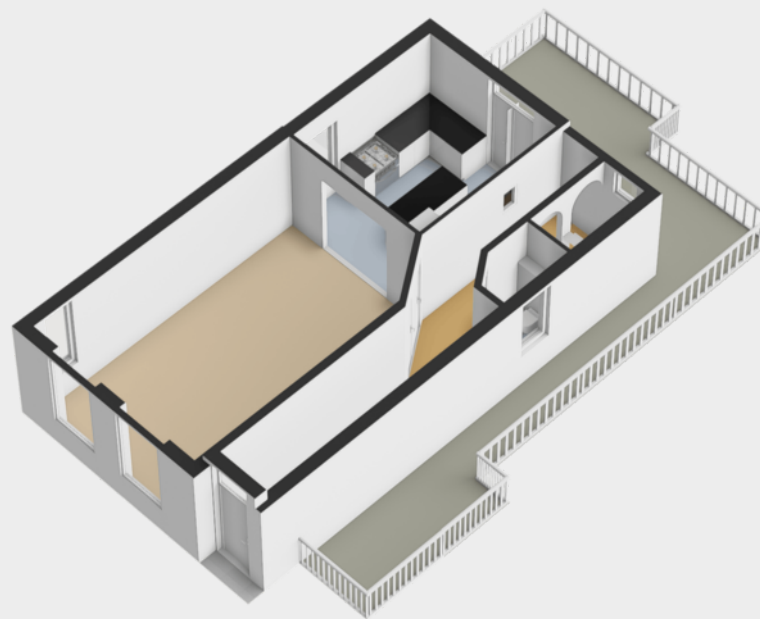
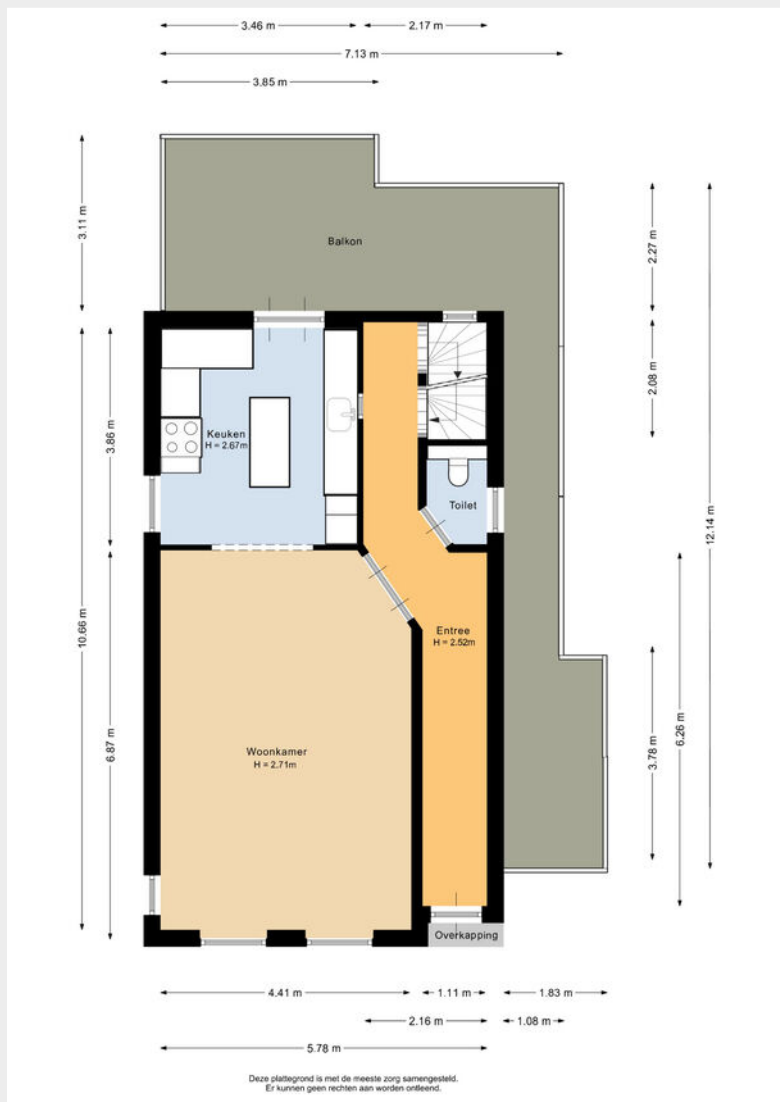
Volle eigendom

Perceelpervlakte

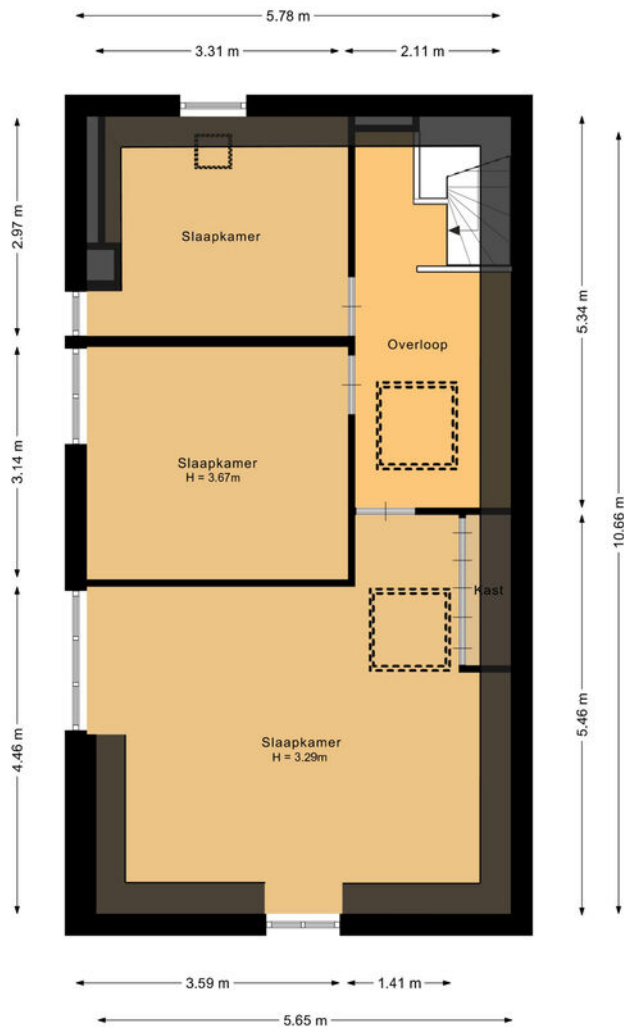
165 m²



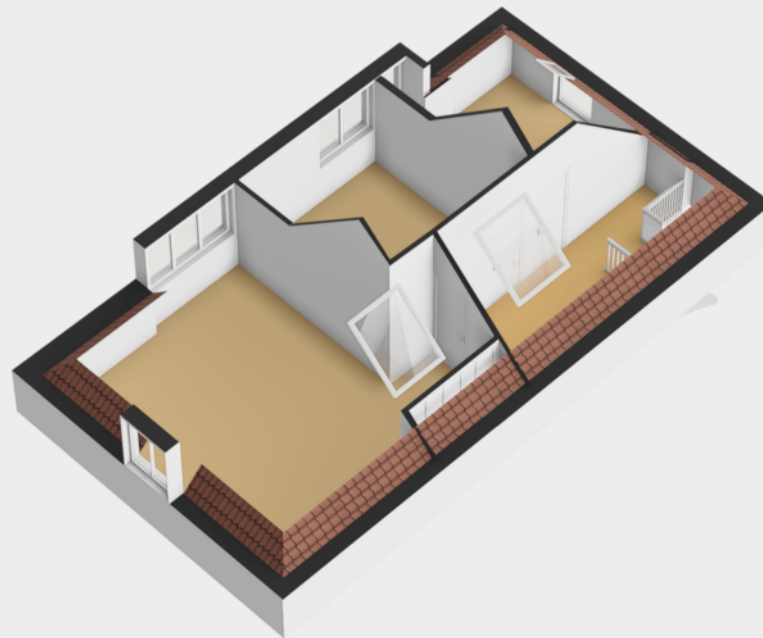
Plattegrond



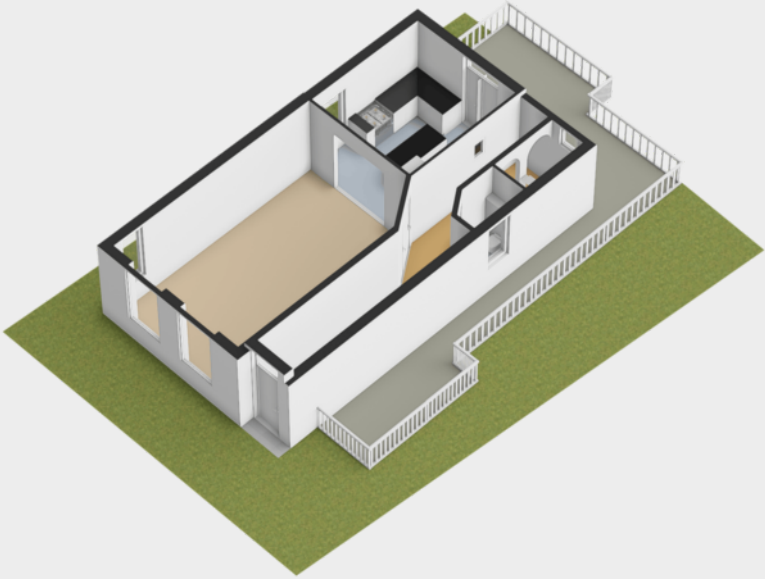
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
Radiatorafwerking	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- koel-vriescombinatie	X		
- losse (hang)lampen			X	- vaatwasser	X		
				- koffiezetapparaat		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- rolgordijnen			X	Toilet met de volgende toebehoren			
- jaloezieën			X	- toilet	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- houten vloer(delen)	X			- ligbad	X		
- laminaat	X			- douche (cabine/schermer)	X		
				- wastafel	X		
Overig, te weten				- wastafelmeubel	X		
- spiegelwanden		X		- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
Woning - Keuken							
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Brievenbus	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Voordeur)bel		X		Tuin - Overig			
Rookmelders	X			Overige tuin, te weten			
(Klok)thermostaat	X			- (sier)hek	X		
Airconditioning	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
- boiler	X						
- geiser	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting		X					
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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 Krimpenerwaard en Lopikerwaard 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
Lopikerplein 2
2871 AN Schoonhoven

0182 389 033
schoonhoven@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.





Kelvin>
Potuijt>

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92
kpotuijt@vanherk.nl



Nellie>
Schep>

Vastgoedadviseur

06 23 62 07 72
nscchep@vanherk.nl



Vincent>
Bontekoe>

Vastgoedadviseur

06 58 70 69 38
vbontekoe@vanherk.nl



Maartje>
Dijkstra>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 389 033
schoonhoven@vanherk.nl

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

0182 38 90 33
schoonhoven@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 38 90 33
schoonhoven@vanherk.nl
vanherk.nl

