

Schoonhoven

Olivier van Noortstraat 1



te>koop>

Vraagprijs
€ 689.000 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

SFEERVOL EN VOLLEDIG GERENOVEERD VRIJSTAAND HUIS

Midden in het historische centrum van Schoonhoven staat dit karaktervolle vrijstaande huis, dat in recente jaren met smaak volledig is gerenoveerd. Alles ademt kwaliteit, rust en stijl – van de strak afgewerkte gevel tot de verfijnde details binnen. De combinatie van modern wooncomfort met authentieke charme maakt dit huis ideaal voor doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, sfeer en direct woonplezier.

De lichte woonkamer is een plek waar je direct tot rust komt. Dankzij de erker aan de voorzijde en de zachte kleurstelling voelt het hier warm en uitnodigend. De zithoek met maatwerk-nis en ingebouwde tv is een echte eyecatcher en sluit mooi aan op de eetkamer en moderne keuken.

MODERNE KEUKEN EN STRAKKE AFWERKING

De keuken is zonder twijfel het hart van dit huis. Strak vormgegeven met lichte fronten, een groot kookeiland en moderne apparatuur, biedt deze ruimte alles voor wie graag kookt of gasten ontvangt. Terwijl jij aan het koken bent, klets je gezellig mee met familie of vrienden aan het eiland. De afwerking is tot in detail verzorgd: houten vloeren, glad gestuukte wanden en ingebouwde verlichting zorgen voor een rustige, eigentijdse uitstraling.

SLAAPKAMERS EN EEN FLEXIBELE ZOLDERVERDIEPING

De eerste verdieping telt twee grote slaapkamers, beide met veel lichtinval en een prettige indeling. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt een rustig uitzicht op de tuin. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en daardoor ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

Ook de badkamer en de toiletten zijn tijdens de renovatie vernieuwd en helemaal van nu: fris, stijlvol en onderhoudsarm. Pluspunt: de woning beschikt over twee toiletten – één op de begane grond en een apart toilet op de eerste verdieping, los van de badkamer.

De zolderverdieping is een echte troef: deze verdieping is voorzien van twee grote dakkapellen en kan nog



Omschrijving

geheel naar eigen wens worden ingedeeld. Denk aan één of meerdere slaapkamers, een werkruimte of een sfeervolle hobbykamer – de mogelijkheden zijn eindeloos.

KENMERKEN

Vraagprijs: € 689.000,- k.k.;

Ligging: in het centrum, centraal gelegen;

Oriëntatie tuin: west;

Woonoppervlakte: ca. 123 m²;

Perceeloppervlakte: ca. 196 m²;

Bouwjaar: 1929;

Aantal toiletten: 2 (begane grond en eerste verdieping);

Energielabel: B;

Oplevering: in overleg.

FIJN WONEN IN HET HART VAN SCHOONHOVEN

De ligging is ideaal voor wie houdt van de sfeer van de binnenstad maar ook rust zoekt. Je woont hier in een charmante straat met karakteristieke gevels, letterlijk om de hoek van de winkels, restaurants en de gezellige markt. De tuin ligt op het westen en biedt volop zon in de middag en avond – perfect voor een borrel of diner in de buitenlucht. Dankzij de centrale ligging zijn voorzieningen, scholen en openbaar vervoer allemaal binnen handbereik.

Nieuwsgierig geworden?

Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en kwaliteit die dit bijzondere huis in hartje Schoonhoven te bieden heeft!

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

123 m²



Bouwjaar

1929



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

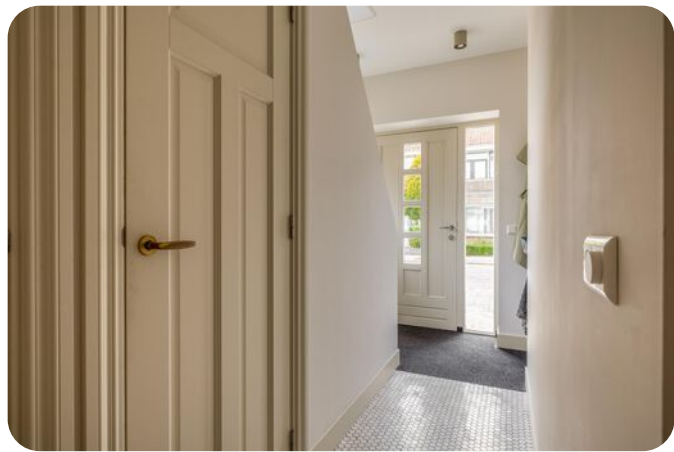
196 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	196 m²
Inhoud	439 m³
Bouwjaar	1929
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2024)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

B

























Kadastrale>gegevens>

Adres

Olivier van Noortstraat 1

Postcode/plaats

2871 SK Schoonhoven

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 1911

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

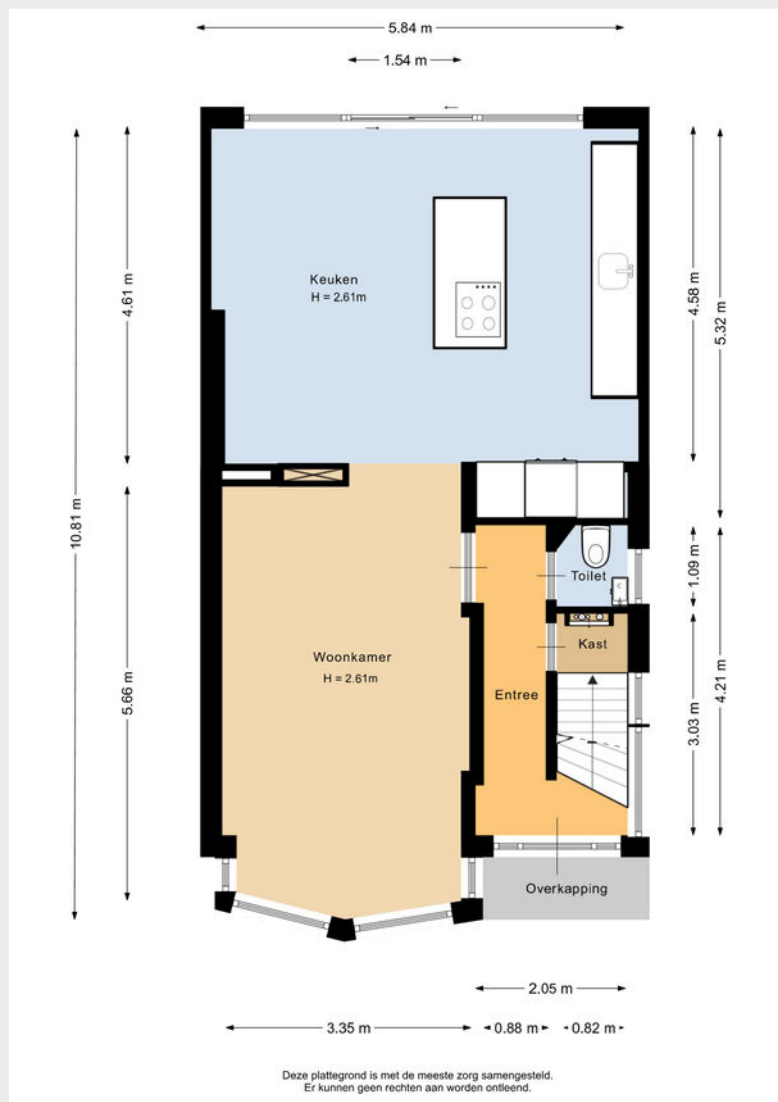
196 m²



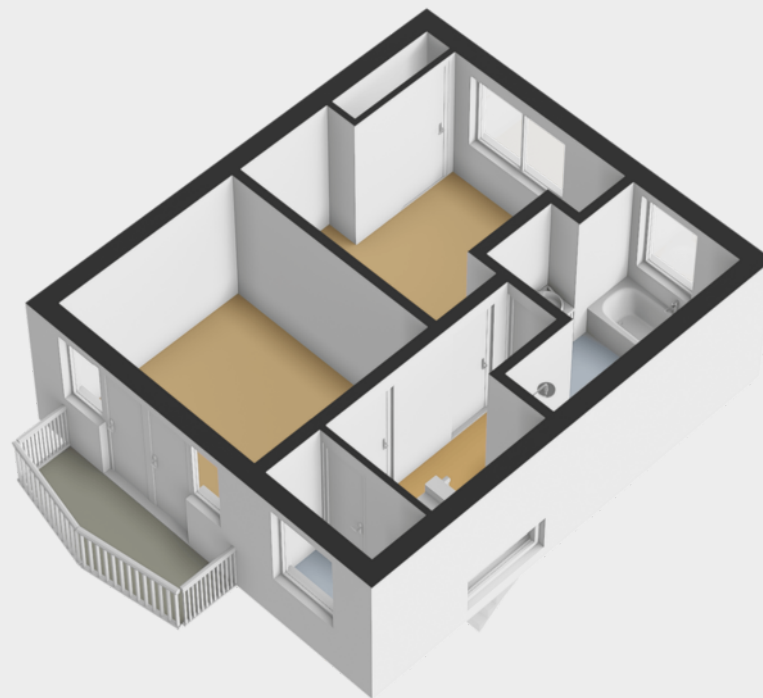
Plattegrond



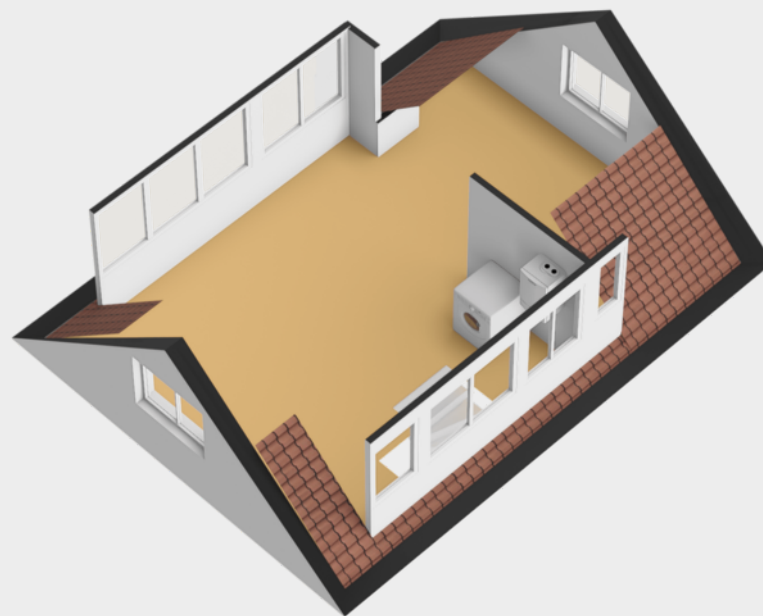
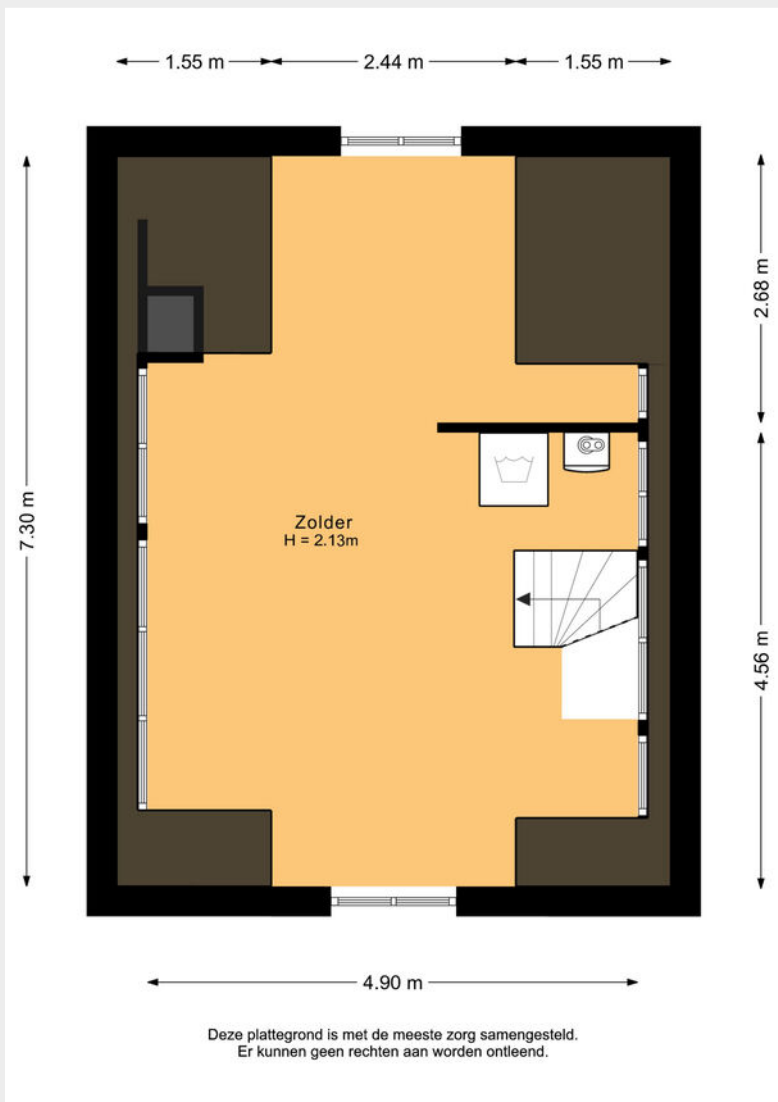
Plattegrond



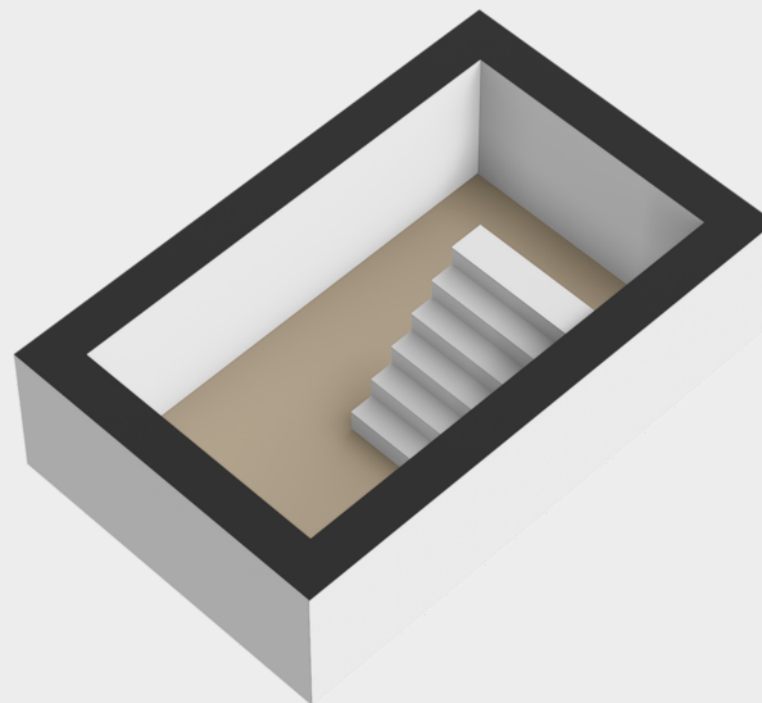
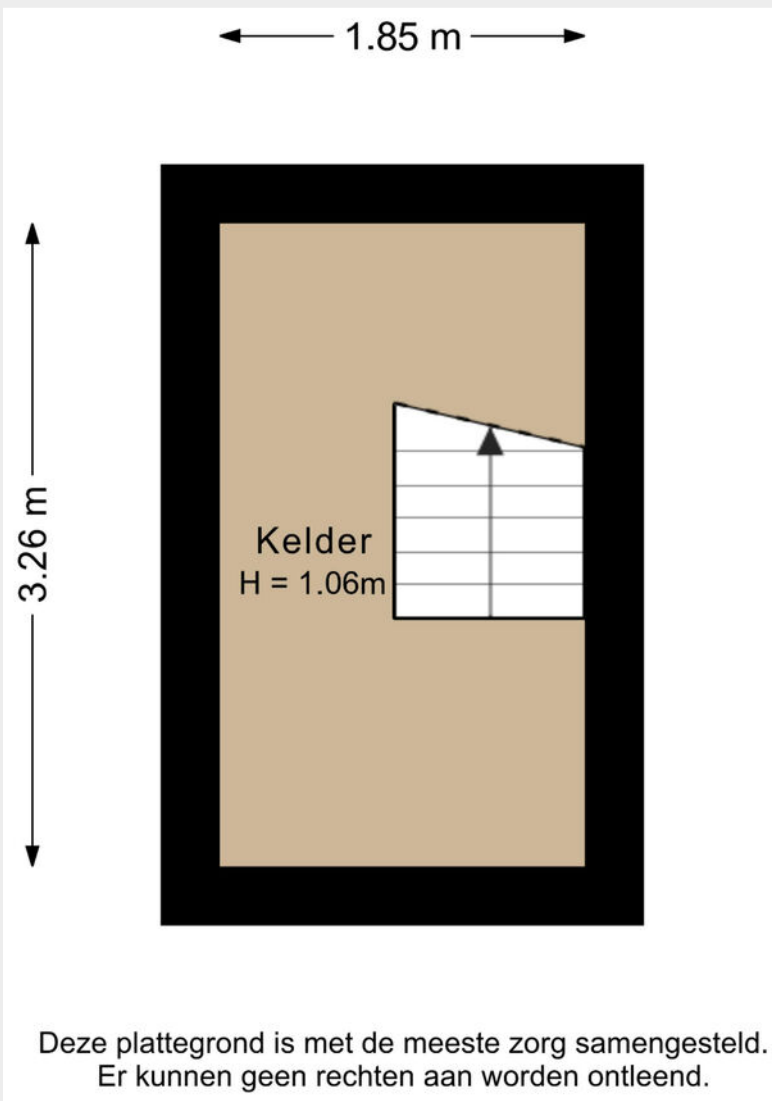
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- houten vloer(delen)	X		
Houtkachel	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen			X				
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Kasten slaapkamer en logeerkamer (3st.)			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails			X	- (gas)fornuis	X		
- gordijnen			X	- afzuigkap	X		
- overgordijnen			X	- oven	X		
- vitrages			X	- combi-oven/combimagnetron	X		
- rolgordijnen			X	- koelkast	X		
- lamellen			X	- vriezer	X		
- jaloezieën			X	- vaatwasser	X		
- Zonwering buiten. (Zon doenen voor op het kozijn)			X	- Quooker	X		
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- parketvloer	X			Toilet met de volgende toebehoren			
				- toilet	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- toiletborstel(houder)	X			- CV-installatie	X		
- fontein	X			- boiler	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafel	X			Buitenverlichting	X		
- wastafelmeubel	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilet	X						
- toiletrolhouder	X						
- toiletborstel(houder)	X						
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Airconditioning	X						
Zonwering buiten			X				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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

