

TE KOOP

Dorpsstraat 6

Moordrecht



Vraagprijs
€ 1.095.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Dorpsstraat 6, Moordrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen aan het water in stijl – klassiek herenhuis met 8 kamers, zee aan ruimte én panoramisch uitzicht in hartje Moordrecht.

Wakker worden met uitzicht over de Hollandsche IJssel, ontbijten op je zonnige terras aan het water en thuiskomen in een sfeervol, vrijstaand herenhuis vol karakter en comfort. Klinkt als een droom?

Welkom aan de Dorpsstraat in Moordrecht: een unieke plek waar historie, ruimte en rust samenkomen.

Gelegen midden in de oude dorpskern, direct aan de rivier, vind je dit royale en stijlvol gerenoveerde pand met een woonoppervlakte van ca. 284 m². Een woning met een ziel én volop mogelijkheden. Ja, dit huis is groot – maar juist daardoor is het verrassend flexibel in gebruik. Of je nu alle ruimte benut of kiest voor wonen met werk c.q. praktijkruimte of atelier, dubbele bewoning of een luxe B&B: dit huis past zich aan jouw leven aan.

Waarom jij hier wilt wonen:



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan het water, met royaal terras op het zuidoosten
Geniet het hele jaar door van het buitenleven. Vanaf je terras van ca. 9 x 3 meter kijk je uit over de rivier en zie je het waterleven aan je voorbijtrekken. Rust, vrijheid en uitzicht – elke dag opnieuw.

Klassiek karakter, volledig gemoderniseerd

Deze vrijstaande woning ademt sfeer dankzij hoge plafonds, grote raampartijen en een rijke lichtinval.

Tegelijk is het huis helemaal van deze tijd met o.a. een warmtepomp, zonnepanelen, zonnecollectoren, moderne keukens, strak sanitair en energielabel B.

Veel ruimte, maar overzichtelijk in gebruik

De woning is royaal opgezet, maar dankzij de slimme indeling voelt het nergens onnodig groot. Verdiepingen en ruimtes zijn goed te scheiden, waardoor je het huis ook deels kunt gebruiken of afsluiten. Ideaal voor wie ruimte wil, maar niet per se alles nodig heeft.

Rust en privacy midden in het dorp

Gelegen in een beschermd dorpsgezicht met winkels, scholen, sportfaciliteiten en horeca op loopafstand. Je bent zó in Rotterdam (A20), Gouda of Den Haag (A12), maar woont hier in een oase van rust.

Flexibele indeling met eindeloze mogelijkheden

Van woon-winkelpand tot praktijkruimte, atelier, mantelzorgwoning of B&B. Dankzij de tweede voordeur en zelfstandige ruimtes op de begane grond is dubbele bewoning of werken aan huis eenvoudig te realiseren.

Indeling

Begane grond (+/- 125 m²)

Via de ruime hal met trapopgang en meterkast of een aparte voordeur bereik je een multifunctionele ruimte van ca. 70 m². Deze verdieping beschikt over een eigen keukenblok, twee werk-/hobbykamers, toilet en dubbele openslaande deuren naar het terras aan het water. Dankzij de tweede entree is deze verdieping zelfstandig te gebruiken – perfect als praktijk, gastenverblijf of aparte woonlaag.

Eerste verdieping (+/- 125 m²)

Centrale hal met toegang tot een ruime garderobe en/of kantoor, separaat toilet, voorraadmast en een indrukwekkende woonkamer met open keuken van ca. 85 m². Drie grote raampartijen (ca. 3 x 3 meter) zorgen voor een panoramisch uitzicht over de rivier – alsof je

op een cruiseschip zit. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het zonnige balkon van ca. 3 x 3 meter.
Tweede verdieping (+/- 50 m² woonoppervlakte en +/- 20 m² nog inpandige ruimte)

Drie royale slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik als walk-in closet:

- Master bedroom ca. 5,50 x 3,50 m, aan de riviervoorzijde, voorzien van airco en toegang tot het platte dak (mogelijkheid voor dakterras)

- Slaapkamer 2 ca. 3,50 x 5,50 m, aan de voorzijde met uitzicht over Moordrecht

- Slaapkamer 3 / walk-in closet ca. 4,50 x 3,00 m

De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast is er een aparte wasruimte (ca. 1,35 x 1,70 m) met aansluitingen voor wasmachine en droger en een vaste linnenkast.

Voor wie is deze woning?

Voor wie méér zoekt dan vier muren.

Voor wie ruimte wil om te leven, te werken en te genieten — zonder concessies te doen aan sfeer, uitzicht of locatie. Voor stellen, gezinnen, ondernemers of levensgenieters die bewust kiezen voor een ruim huis met flexibiliteit, waar je niet hoeft te vullen, maar mag indelen naar jouw wensen.

Bijzonderheden

- Vrijstaand herenhuis direct aan de Hollandsche IJssel

- Historisch pand uit 1875, compleet gerenoveerd in 2017

- Woonoppervlakte ca. 285 m² | Perceel 196 m²

- Totale woning oppervlakte inclusief inpandige ruimtes 320 m²

- Energielabel B

- Voorzien van warmtepomp, zonnepanelen, zonnecollectoren en volledige isolatie

- Ruim terras én balkon aan het water

- Geschikt voor dubbele bewoning, praktijk/kantoor aan huis of B&B

- Uniek vrij uitzicht, veel privacy en toch centraal gelegen

Wonen aan het water was nog nooit zó veelzijdig.

Nieuwsgierig geworden hoe deze ruimte voor jou kan

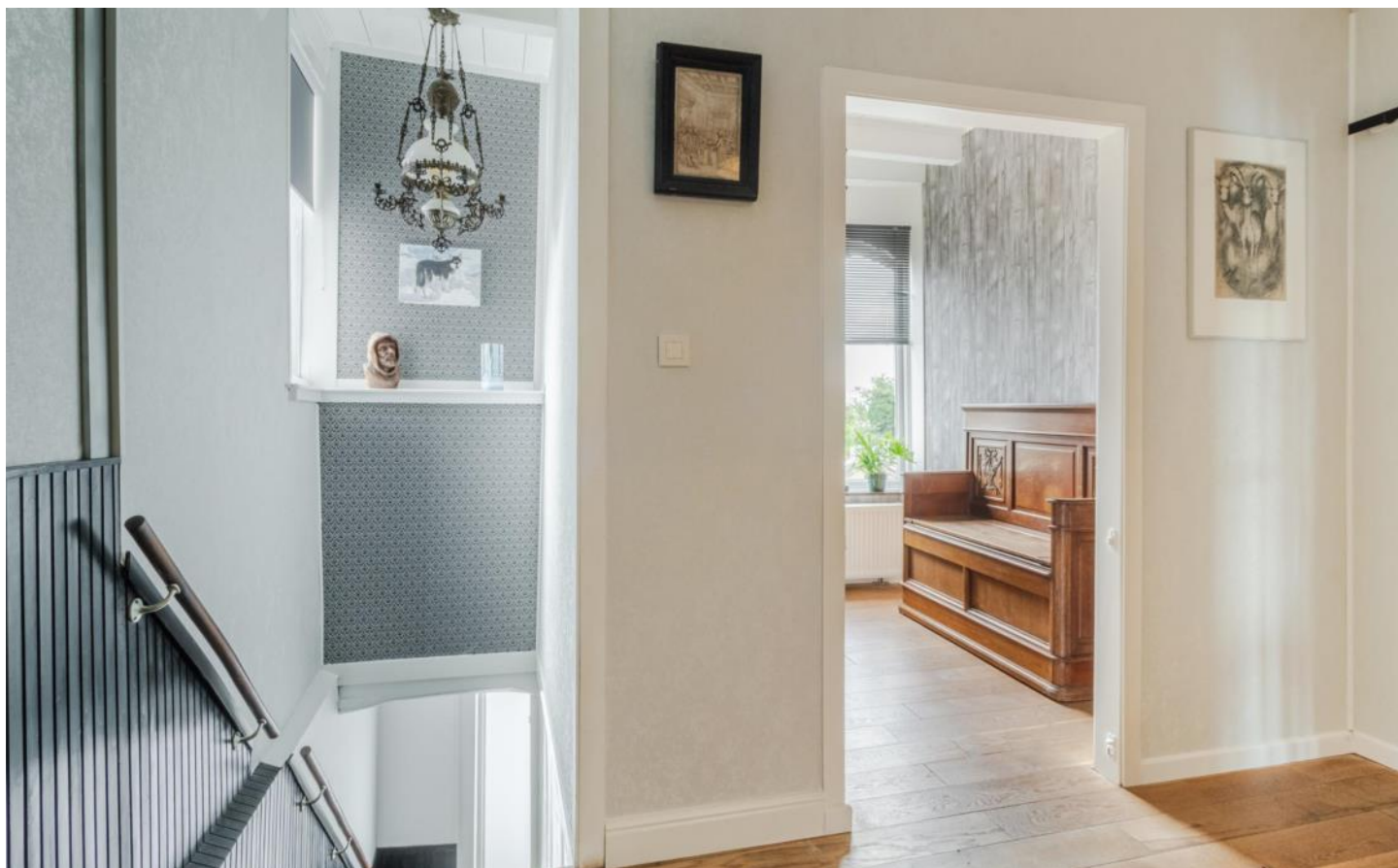
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

werken?

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en
ervaar zelf de charme en mogelijkheden van
Dorpsstraat 6 in Moordrecht.









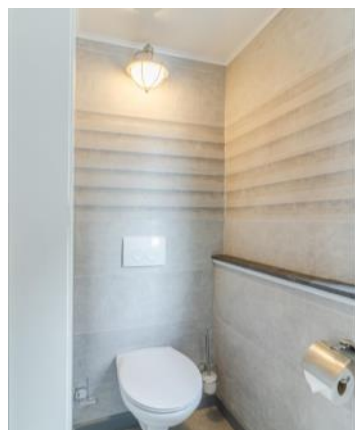


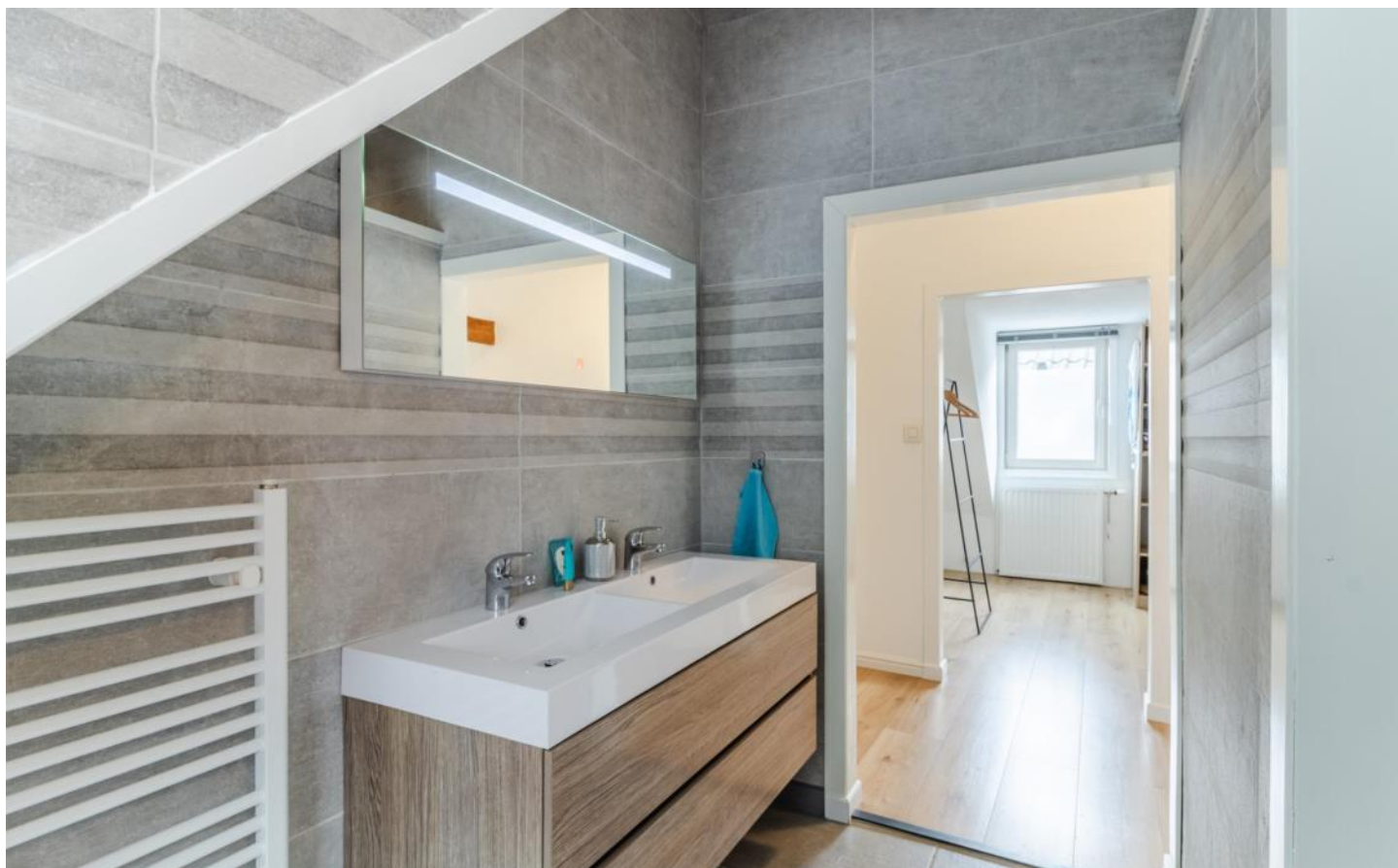






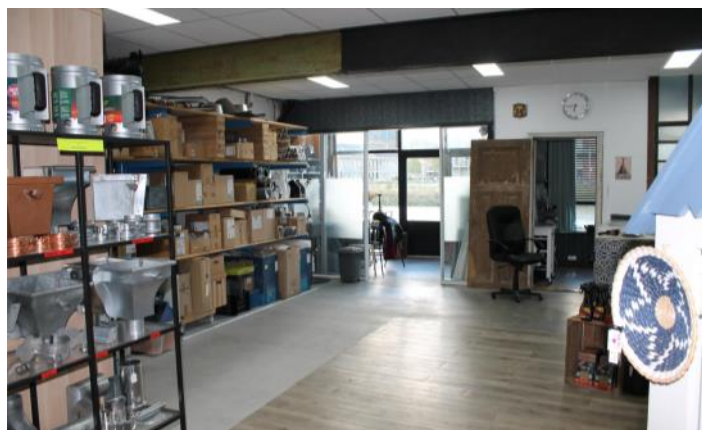


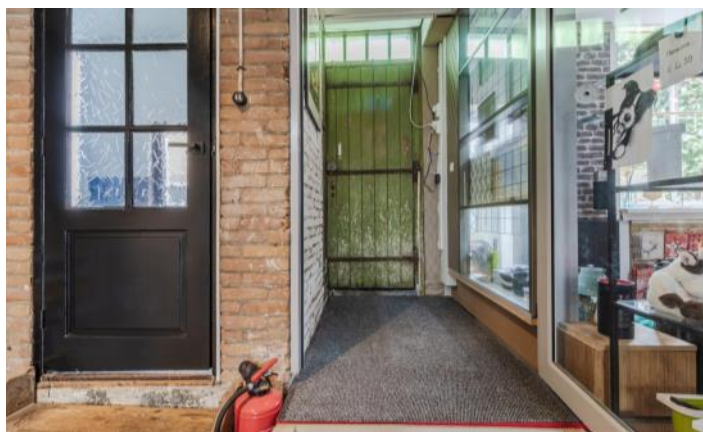








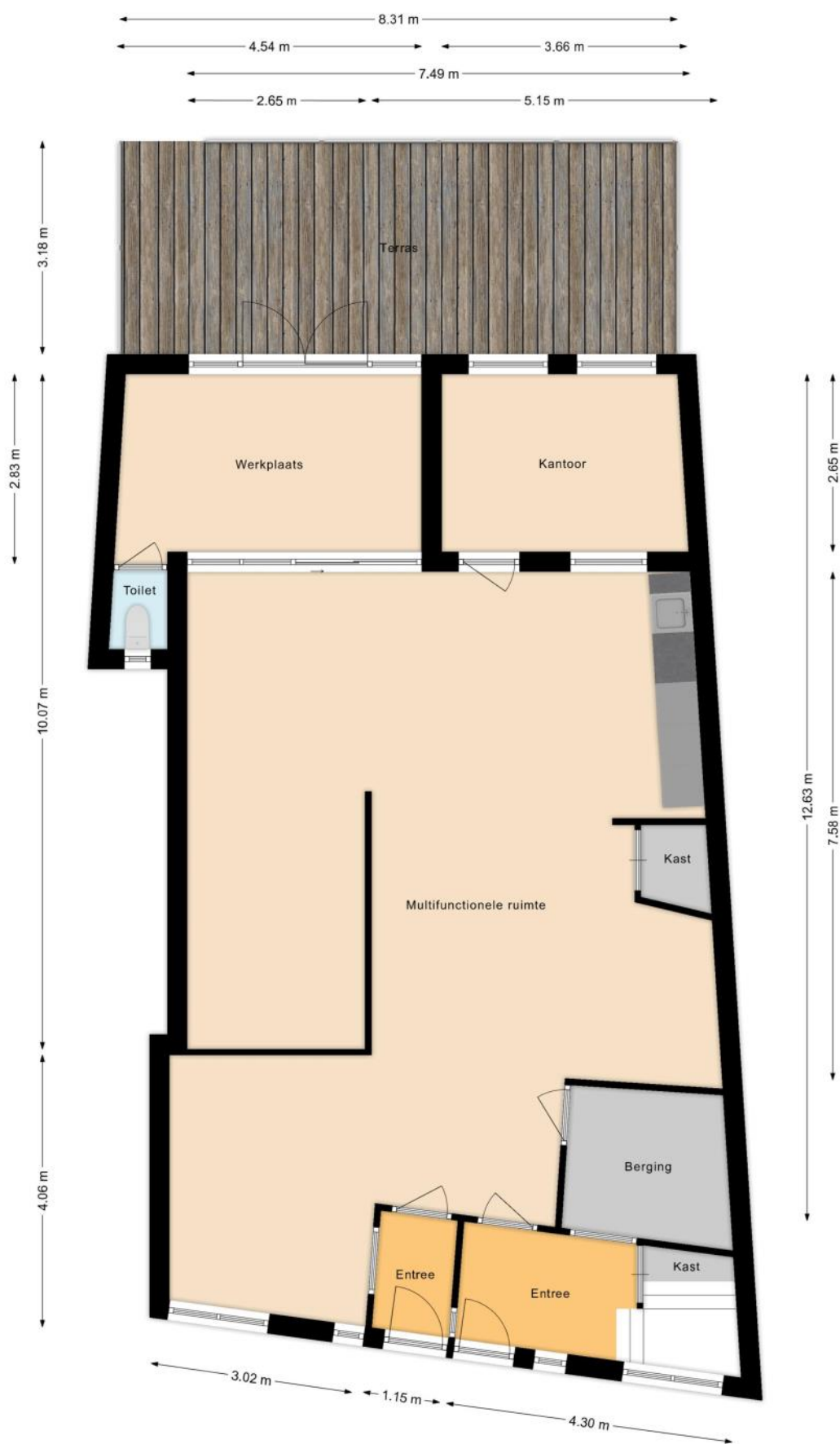




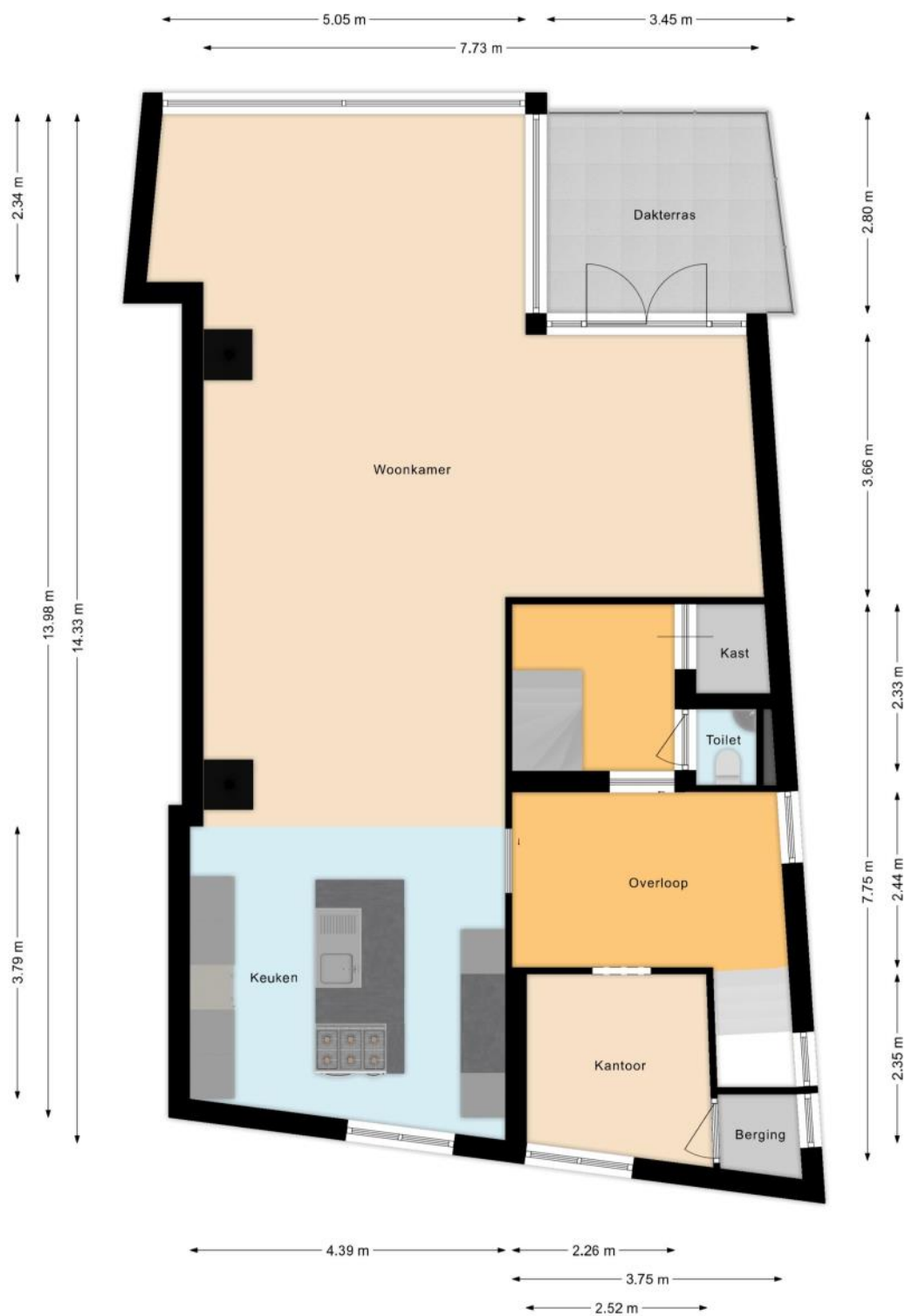




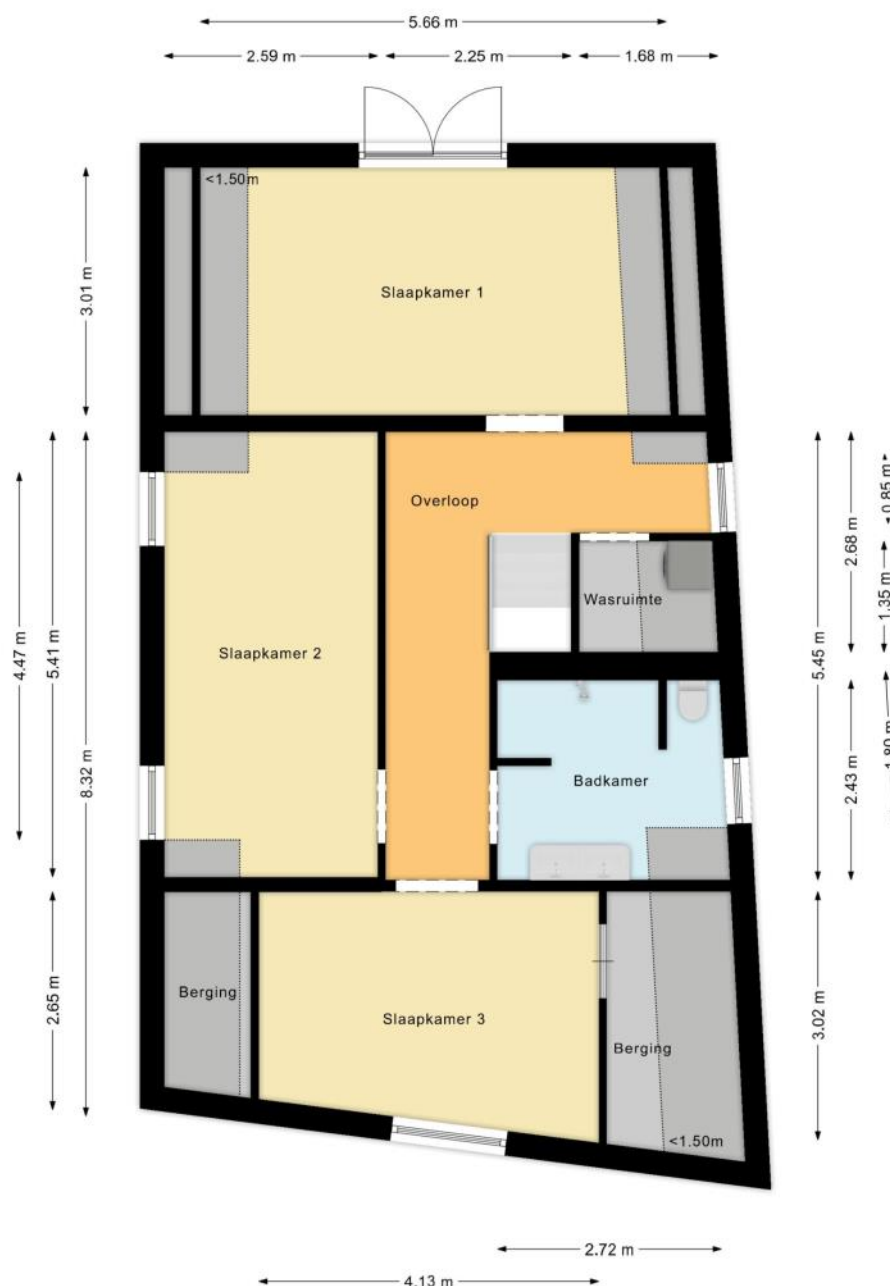
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Halfvrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1875
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	173 m ²
Inhoud	1099 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	285 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	36 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Zonneboiler
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In centrum
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	23 m² (3,3m diep en 7,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Bedrijfsruimte

Type	Bedrijfsruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Moordrecht C 1801

Oppervlakte	173 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Niko home control blijft achter

Lift begane grond ter overname

De pellet kachel op de 1e etage gaat mee



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Moordrecht

C

1801

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.