

TE KOOP

De Heerlijkheid 151

Hendrik-Ido-Ambacht



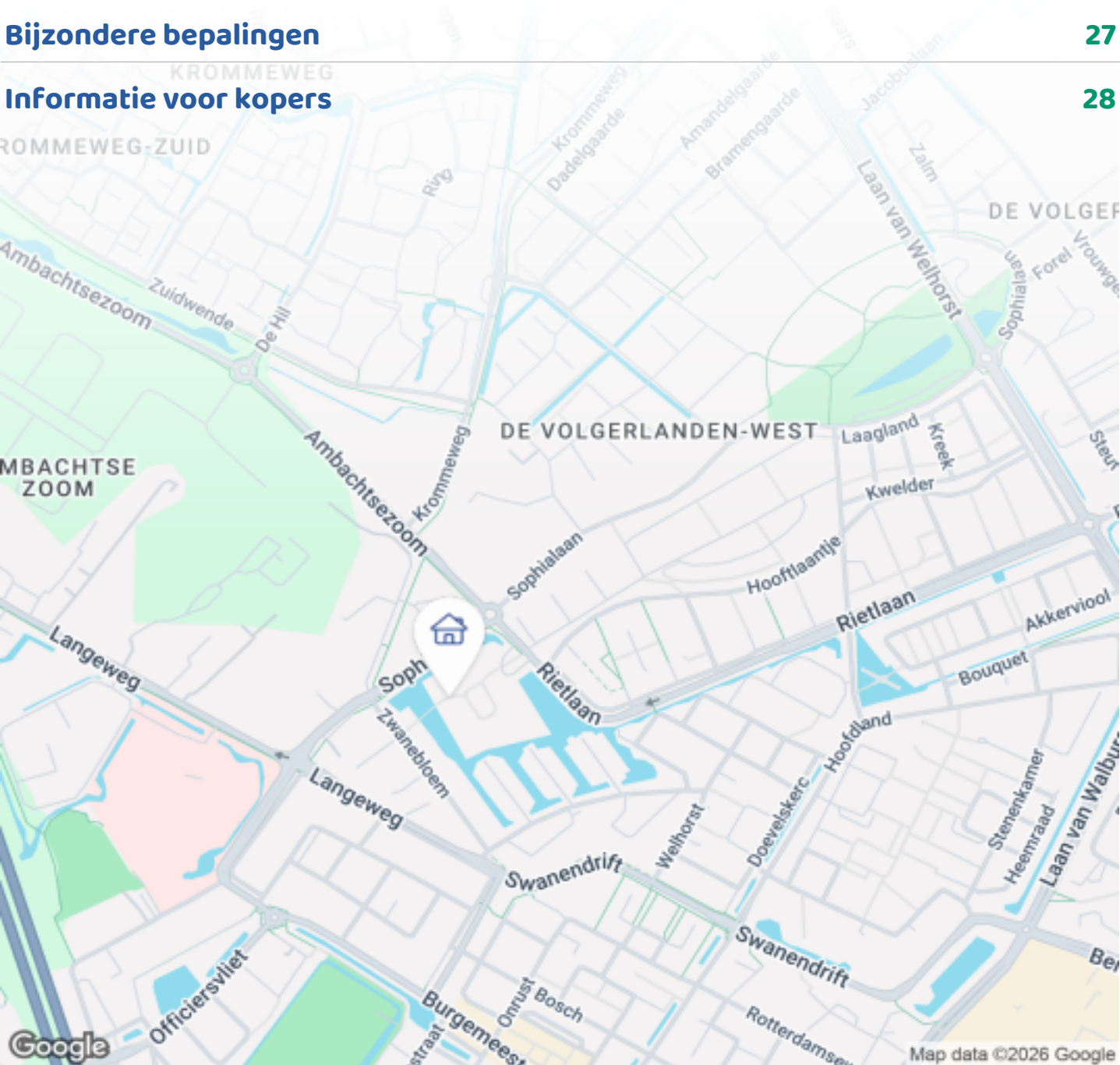
Vraagprijs

€ 529.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: De Heerlijkheid 151, Hendrik-Ido-Ambacht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale en goed onderhouden hoekwoning aan het water met zonnig terras en twee privéparkeerplaatsen. Snel beschikbaar!

Ben je op zoek naar een royale, energiezuinige hoekwoning op een toplocatie in De Volgerlanden, met schitterend uitzicht over het water én de mogelijkheid om op korte termijn te wonen? Dan is dit jouw kans! Deze goed onderhouden woning is absoluut een bezichtiging waard en perfect voor wie zorgeloos wil wonen en snel wil verhuizen.

Wonen in Kasteel 't Hoofland betekent thuiskomen in een omgeving waar rust, comfort en kwaliteit samenkomen. Deze hoekwoning in Hendrik-Ido-Ambacht biedt alles wat je nodig hebt: vijf slaapkamers, een groot zonnig terras (ca. 21 m²) aan het water, grote voortuin (ca. 52 m²) en TWEE PRIVÉPARKEERPLAATSEN met EIGEN LAADPUNT voor elektrisch rijden in de beveiligde parkeergarage.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het kasteelvormige complex is volledig omgeven door water en voorzien van alle gemakken en comfort, zoals een video intercomsysteem, een autoluwe binnentuin exclusief voor bewoners en geregeld periodiek onderhoud. Kortom, exclusief, ruim, comfortabel en zorgeloos wonen op hoog niveau.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 146 m², drie royale slaapkamers en twee extra hobby/slaapkamers verdeeld over meerdere woonlagen, is dit een ideale woning voor grotere gezinnen, of mensen die behoefte hebben aan extra kamers. De zonnige ligging van de kamers op het zuidwesten, grote raampartijen en hoge plafonds zorgen voor veel licht en een ruimtelijk gevoel met een schitterend uitzicht.

Deze hoekwoning is gelegen naast een voetgangers- en fietsbrug en biedt een vrij uitzicht over het water. Al vanaf de eerste zonnestralen van het jaar geniet je van de zon en rust op het ruime terras.

Pluspunten op een rij van deze woning:

- Hoekwoning
- Op korte termijn beschikbaar
- Ruime kamers met hoge plafonds en veel lichtinval
- Rustige ligging aan het water met vrij uitzicht en uitstekende bereikbaarheid
- Energiezuinig, energielabel A
- Glasvezelaansluiting en vaste internetaansluiting in ALLE kamers
- Ruim zonneterras (21 m²) met elektrisch bedienbaar zonnenscherm aan het water en ruime voortuin (52 m²)
- TWEE privéparkeerplaatsen in de afgesloten parkeergarage
- Eigen laadpunt voor elektrisch rijden (tegen eigen stroomtarief)
- Gemeenschappelijke, autoluwe binnentuin
- Comfortabel en zorgeloos wonen

LIGGING

De Volgerlanden staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, brede straten en goede voorzieningen. Scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam en Dordrecht

bevinden zich in de directe omgeving.

De ligging van deze woning is rustig, groen én centraal. Op ca. 5 autominuten van NS-station Zwijndrecht, overdekt winkelcentrum Walburg (Zwijndrecht), het Sandelingenpark en het Albert Schweitzer Ziekenhuis Zwijndrecht.

INDELING

Begane grond

Aan de straatzijde vindt u de entreepoort, die toegang geeft tot een eigen besloten tuin met video intercom en houten berging.

Entree, ruime hal met garderobenis, trapkast, meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en een royaal toilet. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting, glasvezelaansluiting, aardlekschakelaar, slimme gas- en elektrameter en watermeter.

Toiletruimte half hoog betegeld in wit/grijze neutrale kleurstelling met hierin een wandcloset en een bijpassend fonteinmeubel.

De gehele begane grondvloer is voorzien van een houten vloer (jatoba).

Heerlijk lichte woonkamer met hieraan grenzend via een schuifpui te bereiken terras aan het water (zuidwest-ligging!). Deze ruimte is voorzien van lage radiatoren, wat zorgt voor een optimaal raamoppervlak. Er is een open verbinding met de keuken en de aparte eetkamer.

De keuken gecentreerd gelegen tussen woonkamer en eetkamer is netjes onderhouden, praktisch ingedeeld en voorzien van diverse apparatuur, zoals 6 pits kookfornuis inclusief wokbrander, professionele oven, rvs recirculatie afzuigkap, ingebouwde magnetron, ingebouwde vaatwasser en koel-vriescombinatie XL. In de ruimte grenzend aan de keuken is een heerlijke eetruimte gecreëerd met hierin een schuifpui naar de voortuin. De voortuin is grotendeels betegeld en voorzien van diverse bomen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

1e verdieping:

Overloop voorzien van een nette laminaatvloer met hierin een ruime bergkast waarin wasmachine- en wasdrogeraansluiting.

Slaapkamer 1:

ca. 5,28 x 3,00 gelegen aan de achterzijde van de woning voorzien van een vaste schuifkastenwand.

Slaapkamer 2:

ca. 3,55 x 2,07 gelegen aan de achterzijde van de woning.

Beide slaapkamers hebben een fraai uitzicht over het water en zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Nette badkamer van ca. 2,72 x 3,00 is verzorgd en functioneel, uitgevoerd in een tijdloze stijl en compleet ingericht met een fraai dubbel wastafelmeubel, toilet, inloopdouche, ligbad, designradiator en wandmeubel. De afwerking is in dezelfde uitvoering als de toiletruimte beneden; tot bovenaan betegeld en in een wit/grijze neutrale kleurstelling.

2e verdieping:

Overloop, cv-/bergkast met HR cv-combiketel (bouwjaar 2023) en toegang tot 3 slaapkamers.

Slaapkamer 3:

ca. 4,75 x 3,00 gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 4:

ca. 3,30 x 4,11 gelegen aan de voorzijde van de woning. Een gedeelte van de overloop is bij deze kamer getrokken, dit geeft extra ruimte en lichtinval in deze slaapkamer. Deze kamer heeft uitzicht op de binnentuin.

Slaapkamer 5:

ca. 3,55 x 2,07 gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 en 5 hebben een fraai uitzicht over het water. Alle slaapkamers en overloop zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

Buitenruimte

Het ruime, zonnige terras op het zuiden/zuidwesten ligt direct aan het water. Een perfecte plek om te ontspannen, te eten, te borrelen, of te genieten van de avondzon.

Grote voortuin (ca. 10 x 5,2) met houten berging.

BIJZONDERHEDEN

- Maandelijkse VvE-bijdrage € 230,86 voor de woning en € 45,57 per parkeerplaats. Dit omvat de kosten voor o.a. buitenschilderwerk, glas- en opstalverzekering, glasbewassing, en binnentuinonderhoud.











FOTO'S



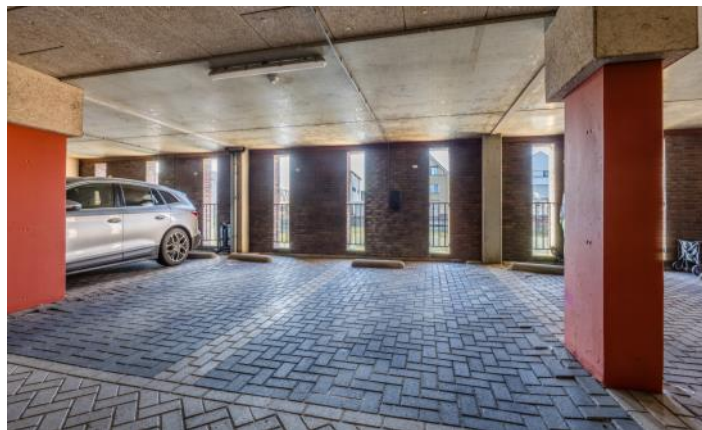
FOTO'S







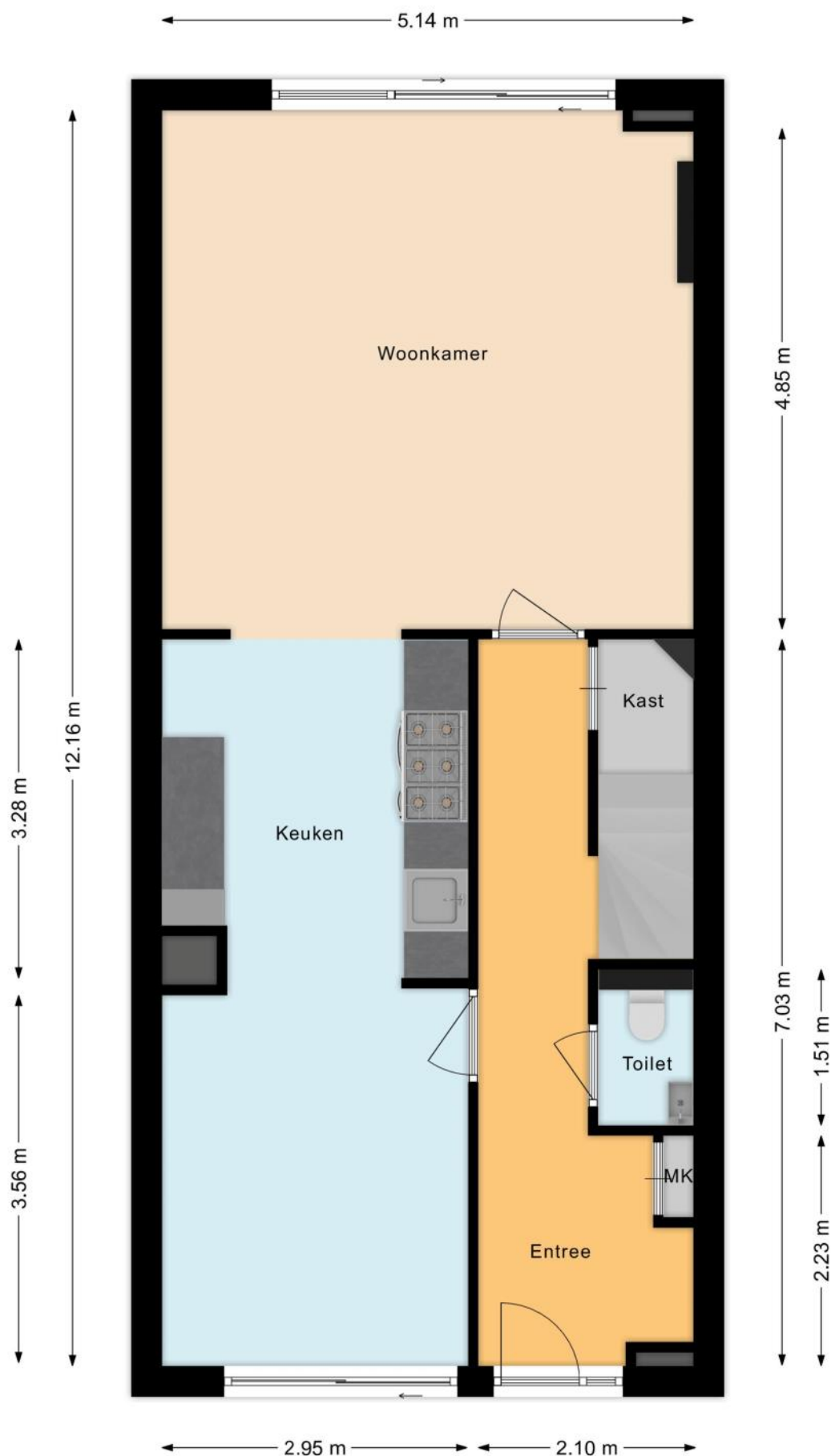




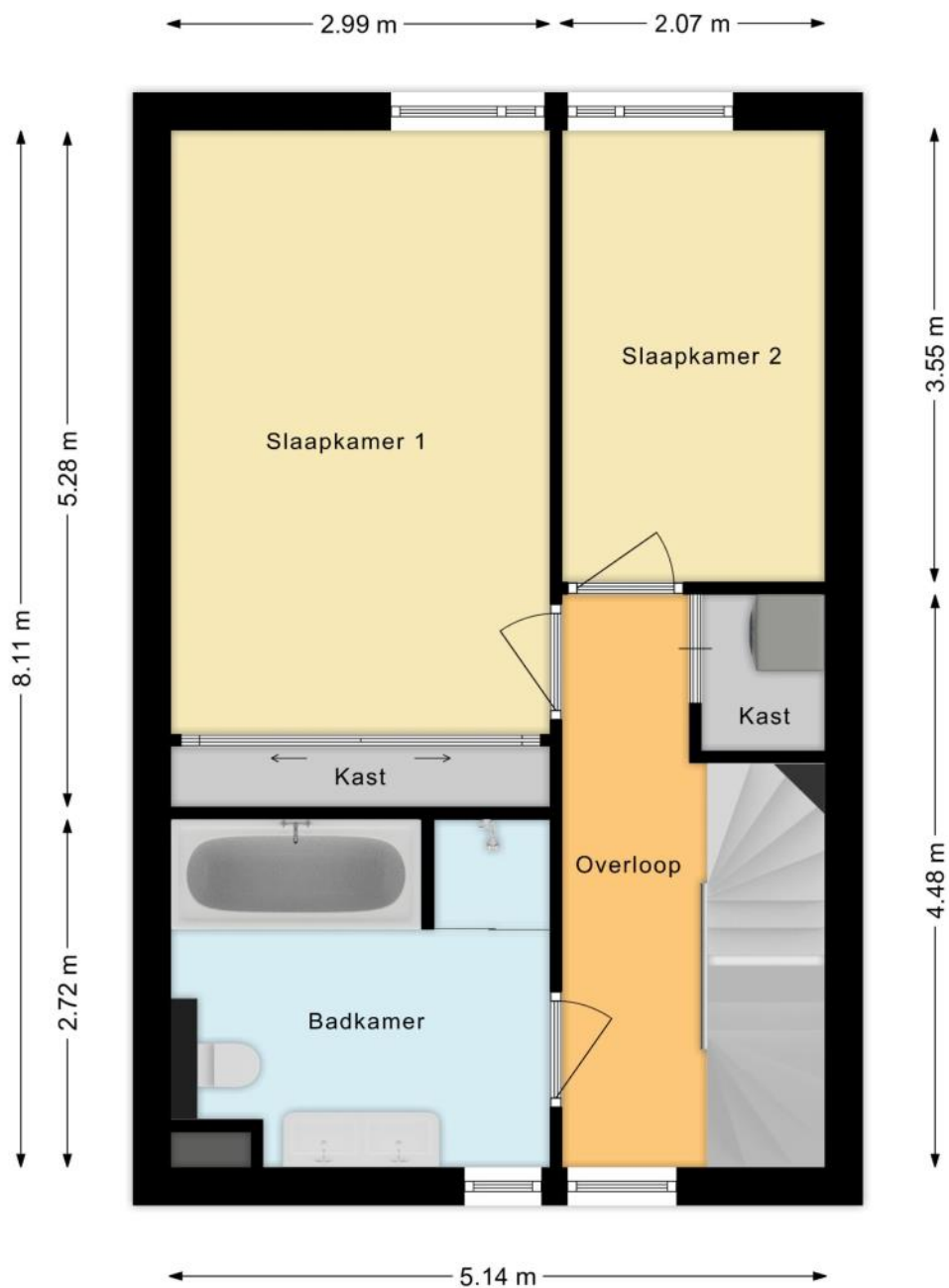
FOTO'S



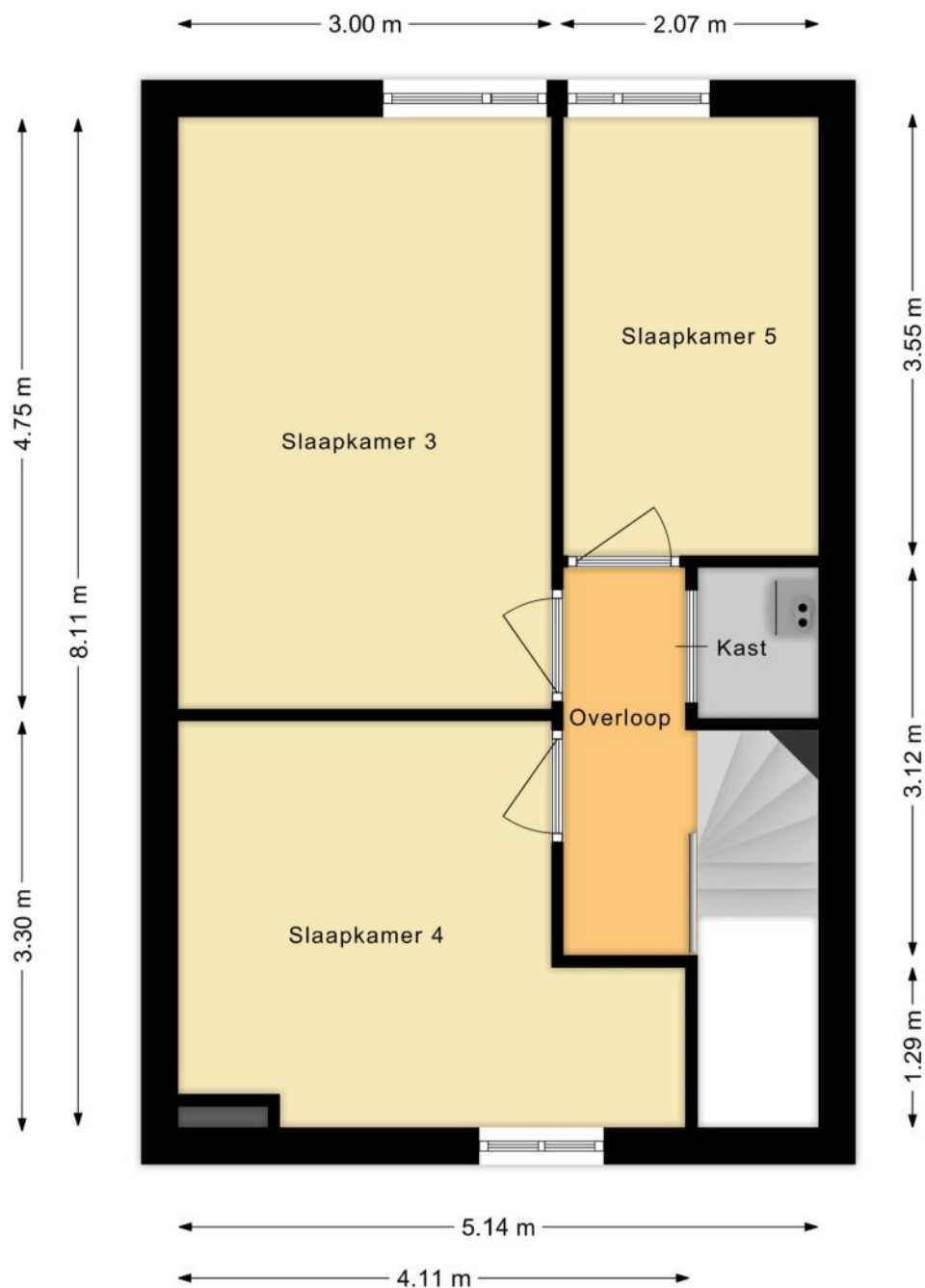
PLATTEGROND



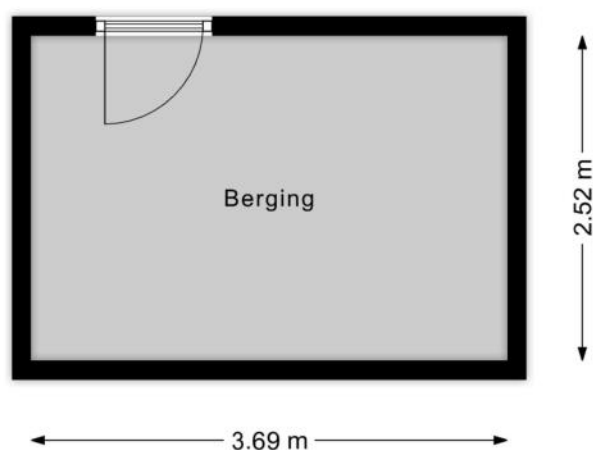
PLATTEGROND



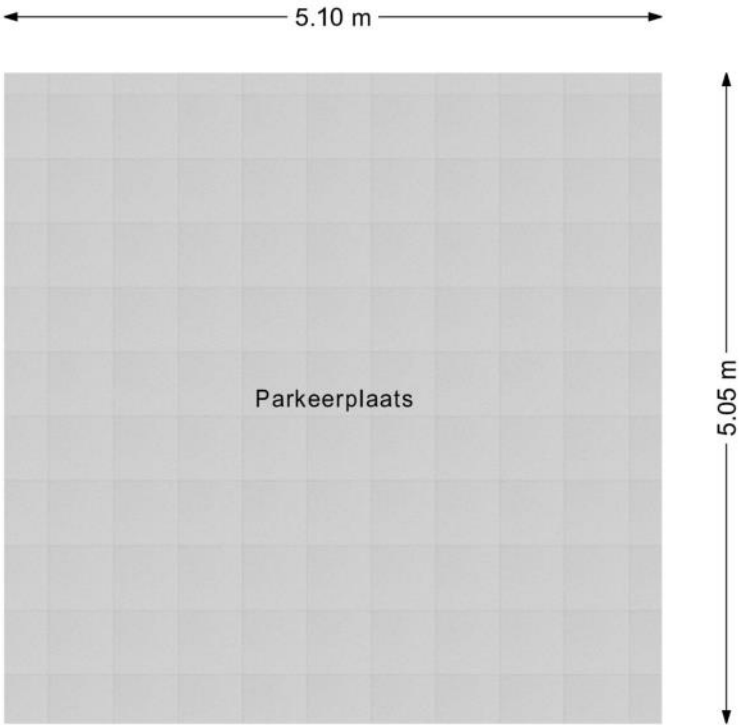
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	513 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	146 m ²
Externe bergruimte	35 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water
Tuin	Voortuin, Zonneterras
Zonneterras	20 m² (4m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Kadastrale gegevens

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 6

Oppervlakte	0 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 181

Oppervlakte	0 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 182

Oppervlakte	0 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> VVE bijdrage voor woning en 2 parkeerplaatsen.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

- Plafond ventilator/Lamp woonkamer ter overname
- Kurk aan de wand, kleine slaapkamer eerste verdieping blijft achter
- Traploper en vloerbedekking trap blijft achter
- Zonwerende raamfolie zuidzijde woning blijft achter



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

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?

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.