

Te koop



Pleinstraat 53

Hei- en Boeicop

Vraagprijs: € 599.000,-- k.k.



Hofstede
makelaardij
Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning is er één uit de categorie zeldzaam compleet!

In 2024/2025 is de woning van onder tot boven volledig verbouwd, waarbij werkelijk alles is vernieuwd. Het resultaat? Een perfect afgewerkt, modern woonhuis dat direct te betrekken is; zonder klussen, zonder gedoe.

De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor een grote living is ontstaan, compleet met een grote lichtstraat en openslaande tuindeuren. Hierdoor valt het daglicht prachtig naar binnen en voelt de leefruimte extra ruimtelijk aan. De luxe afwerking springt direct in het oog: strak gestuukte wanden en plafonds, mooie pvc-visgraat vloer compleet met klassieke zwarte bies en hoge muurplint, ingebouwde verlichting en comfortabele vloerverwarming zorgen voor een rustige, moderne basis. Ook de keuken en badkamer zijn volledig nieuw en uitgevoerd in een eigentijdse stijl.



Ook praktisch gezien is aan alles gedacht: De aangebouwde, verwarmde garage en bijkeuken bieden extra ruimte en comfort, terwijl op zolder een groot dakkapel is geplaatst waardoor een extra kamer is gerealiseerd. Ideaal voor bijv. de thuiswerker! Dankzij de goede isolatie, moderne installaties en de kunststof kozijnen is de woning niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig.

Deze unieke tweekapper staat aan de rand van de woonwijk. De ligging is heerlijk rustig, want er komt alleen bestemmingsverkeer langs. Achter de woning ligt een zonnige achtertuin die grenst aan een watergang. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! Naast het huis is een aangebouwde garage en ook op de oprit is ruimte om een auto op eigen terrein te parkeren.

Kortom: Strak, luxe en écht 100% instapklaar!



Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Perceeloppervlakte	273 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1991
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen, lichtstraat, openslaande tuindeuren
Energielabel	-

Indeling

Begane grond: De entree van de woning zit aan de zijkant en komt uit in de hal. Hier zijn de meterkast en de toiletruimte gesitueerd. Vanuit de hal kun je doorlopen naar de woonkamer. Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd met een groot kookeiland en een vaste kastenwand. De keuken is uitgerust met complete inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een grote koelkast, een grote vriezer, een combi-magnetron en een Quooker. De living ligt aan de achterzijde van het huis. Het is een heerlijk lichte ruimte, door de openslaande tuindeuren en de lichtstraat. Via een loopdeur kom je uit in de aangebouwde garage met daarachter de praktische bijkeuken. Hier is een vaste kast met een extra koelkast (los), een keukenblok met gootsteen en vaste kast met wasmachine-aansluiting en een loopdeur naar de achtertuin. De begane grondvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping zijn 2 slaapkamers aanwezig. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis, dit waren voorheen twee aparte kamers. Nu is er een royale slaapkamer met één wand volledig voorzien van vaste kastruimte. Aan de achterzijde van de woning ligt de tweede slaapkamer, met daarnaast de badkamer. De badkamer is modern afgewerkt met mooi tegelwerk in warme kleurstelling en voorzien van een inloopdouche met hand-/ en stortdouche, een zwevend toilet en een mooi houten wasmeubel. Ook de badkamer is voorzien van vloerverwarming.

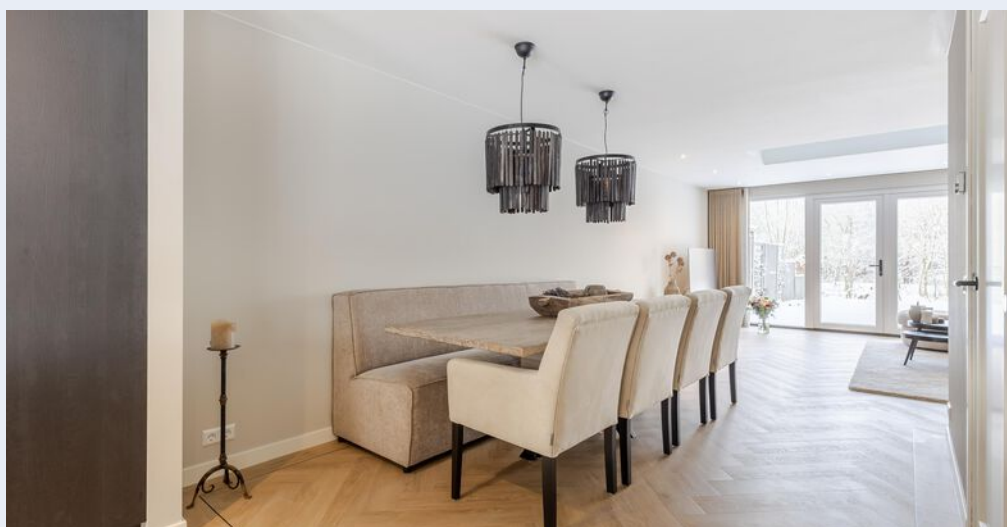
Tweede verdieping: De zolderetage is bereikbaar via een vaste trap. Hier zijn nog eens twee kamers gemaakt, en door de nieuwe dakkapel is hier echt winst behaald! Zo haal je nog meer uit jouw nieuwe woning. Ideaal als werkkamer, extra slaapkamer of bijvoorbeeld een logeerkamer.























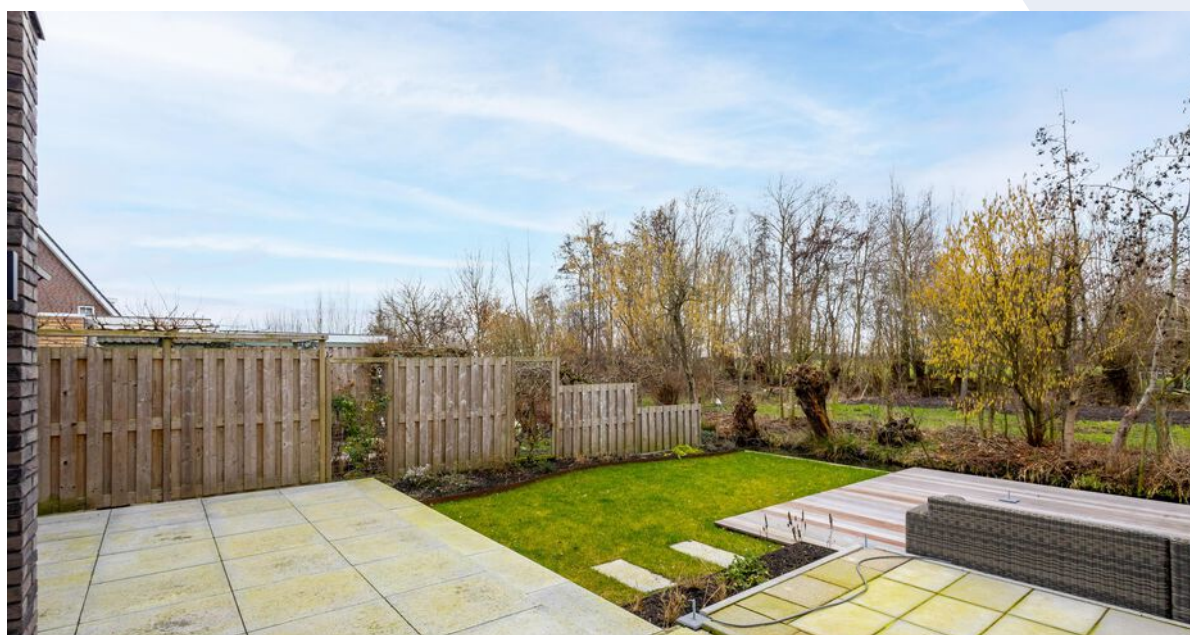




De ruime achtertuin ligt op het noordwesten en grenst aan een watertje. Achter dit water ligt een groen, weelderig perceel behorend bij een naburige woning. De beschoeiing aan de achterzijde is recent vernieuwd. De tuin is recent vernieuwd en netjes aangelegd met grote licht grijze terrastegels en een gedeelte gras. Daarnaast is er vergunning verleend voor het realiseren van een overkapping met berging, om de tuin helemaal af te maken! De voorbereidingen hiervoor zijn al getroffen, er zijn schroefpalen de grond in gegaan en er is een stroomkabel aangelegd.

Aan de voorzijde van de woning is een ruime oprit waar een auto op eigen terrein kan worden geparkeerd. Daarnaast is er de aangebouwde, geïsoleerde (en verwarmde!) garage.

Hei- en Boeicop is een rustig, landelijk lintdorpje in de driehoek tussen Leerdam, Meerkerk en Vianen. De lokale basisschool, de speeltuin en het sportterrein bevinden zich op korte afstand.







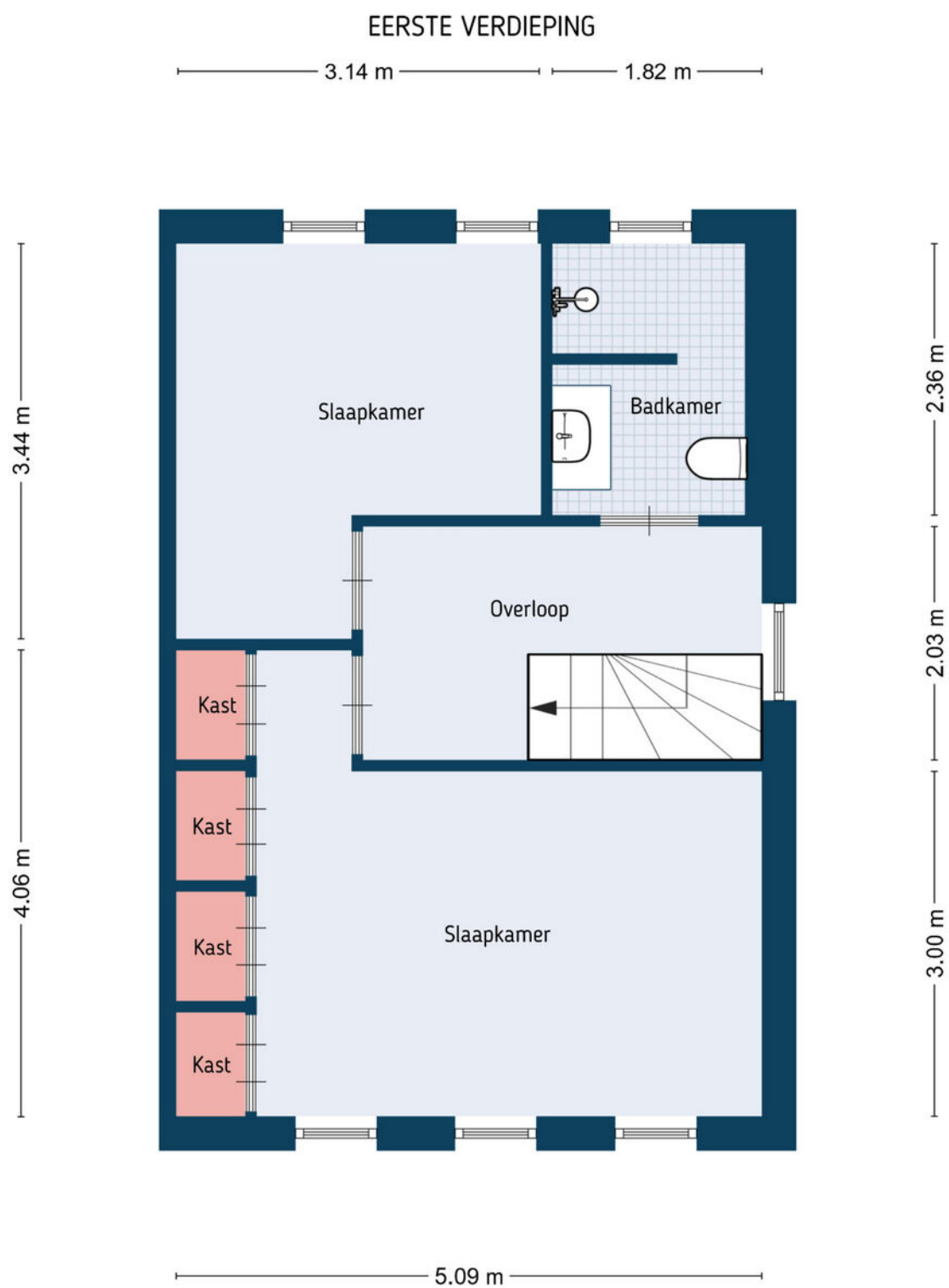


Indeling



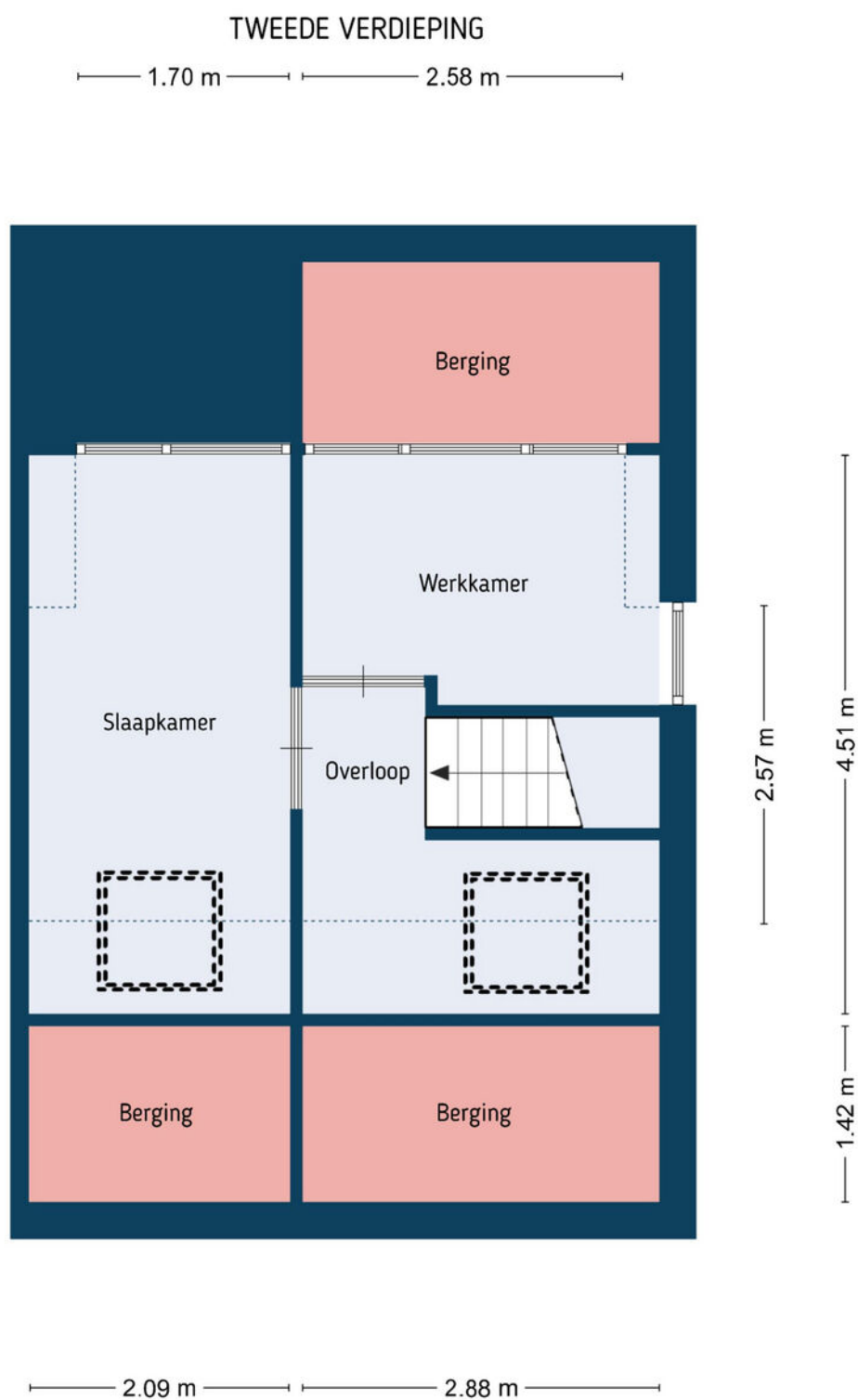
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zederik	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 293	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 525.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor niet-woningen en objecten die geen hoofdverblijf zijn: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

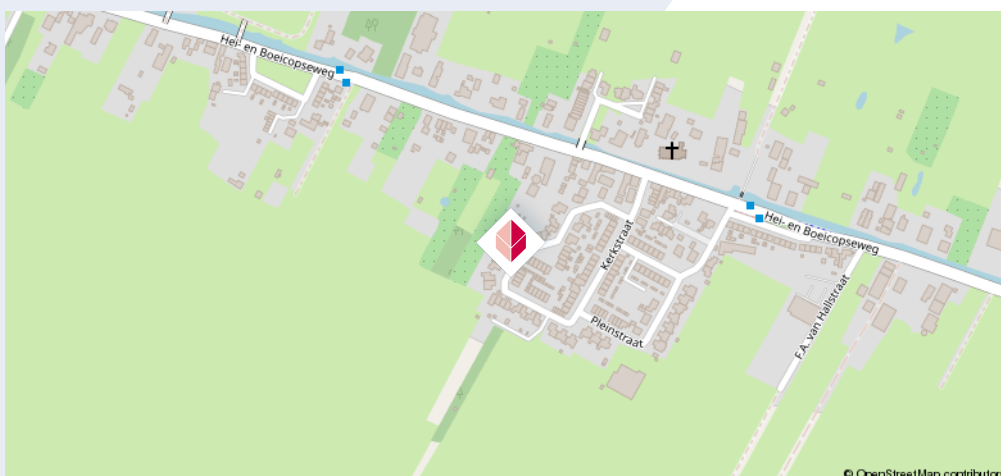




Wonen in Hei- en Boeicop

Hei- en Boeicop is sinds het ontstaan een agrarisch lintdorp. In het dorp zijn diverse monumentale boerderijen te vinden, die veelal van de weg worden gescheiden door een weterring met boogbruggetjes: een ultiem Hollandse aanblik!

De dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de nabijgelegen dorpen Lexmond en Schoonrewoerd, ook zijn steden zoals Leerdam en Vianen binnen 10-15 minuten bereikbaar. Met de strategische ligging nabij de A2 en A27 zijn ook de grote steden zoals Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.





Wie is Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een allround financieel dienstverlener. We werken samen met een groot aantal banken en verzekeringsmaatschappijen.

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een onafhankelijk tussenpersoon. Dit houdt in dat wij niet gelieerd zijn aan een bank of maatschappij maar vrij zijn in de keuze voor een bank of maatschappij. Als onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur en zijn Erkend Hypothecair Planner.

Waarin adviseert en bemiddelt Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieringen
- Sparen
- Beleggen

Wat kan Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam: voor u betekenen:

Bij Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam kunt u terecht voor een persoonlijk advies op maat. Dit kan bij ons op kantoor maar ook bij u thuis, overdag of in de avonduren!

Na een uitgebreide inventarisatie van uw gegevens, wensen, doelstellingen en risicoprofiel brengen wij een passend advies uit welke is gebaseerd op deze inventarisatie.

U en uw wensen staan centraal bij ons!

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam

KADE 58
3371 EP HARDINXVELD-GIESSENDAM
0184-430720
www.financieelfit.nl
hg@financieelfit.nl

Reviews



[Bekijk alle 281 reviews >](#)

Hypotheek	: 234
Lenen	: 1
Verzekering	: 46



Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl