

Moordrecht

Leliestraat 51



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

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



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

GOED ONDERHOUDEN TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS

Aan een rustige straat in Moordrecht staat deze verzorgde tussenwoning. Een fijn huis voor starters en jonge doorstromers die ruimte zoeken, maar geen zin hebben in grote verbouwingen. Met vier slaapkamers, een keurige afwerking en een verzorgde tuin met een net nieuwe berging is dit echt een huis waar je direct in kunt trekken.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere onderdelen aangepakt. Zo is het dak in 2022 geïsoleerd, zijn de gevels opnieuw gevoegd, is het buitenschilderwerk in 2023 uitgevoerd en is de cv-ketel in 2023 vervangen. Dat betekent: technisch goed onderhouden en klaar voor de volgende fase.

VERKOPER AAN HET WOORD

Een leuk, warm huis waar we de afgelopen 16 jaar met alle plezier in een fijne, sociale straat hebben gewoond. Voor ons tijd voor een nieuwe fase in ons leven. We zullen de buurt, en de korte loopjes naar de Smidse gaan missen!

LICHTE DOORZONWOONKAMER

Wat direct opvalt is de prettige lichtinval in de doorzonwoonkamer, er zijn aan zowel de voor- als achterzijde grote raampartijen aanwezig. Het daglicht stroomt mooi naar binnen en geeft het geheel een open en ruim gevoel. De afwerking is netjes met een mooie laminaat vloerafwerking en strakke glasvlies wandafwerking.

VERZORGDE KEUKEN EN RECENT VERNIEUWDE BADKAMER

De keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een zachte blauwgrijze tint met een licht werkblad. De dichte keuken heeft een verzorgde en nette uitstraling. Je beschikt hier over voldoende kastruimte en diverse (deels vernieuwde) inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je door naar de bijkeuken met extra lichtinval via een lichtkoepel. Dit is een ideale extra ruimte met de opstelplaats van de was-apparatuur! De badkamer is vernieuwd in 2019 en vintage uitgevoerd met een troffel betonvloer. Een ruime badkamer met inloopdouche, extra toilet en een wastafel, waar je voorlopig niets aan hoeft te doen!



Omschrijving

VIER SLAAPKAMERS EN EEN GROTE DAKKAPEL

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De andere twee kamers zijn ook van een mooi formaat, ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbykamer. Daarnaast is er nog een inloopkast aanwezig, tussen de twee grote slaapkamers in.

De tweede verdieping maakt dit huis extra interessant. Hier vind je de vierde slaapkamer die heerlijk ruim is vanwege de grote dakkapel. Deze is circa 4 jaar geleden geplaatst en heeft kunststof kozijnen. Daarnaast is er op deze verdieping ruimte voor opslag en de cv-installatie.

Met in totaal vier slaapkamers is dit een huis waar je echt mee vooruit kunt.

FIJNE TUIN OP HET NOORDOOSTEN

De achtertuin ligt op het noordoosten en is recent opgehoogd en voorzien van een terras en nieuwe schuttingen. Er is altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is grotendeels betegeld en langs de schutting is een mogelijkheid om beplanting aan te brengen. De ruime berging met dubbele openslaande deuren is net nieuw en een ideale plek voor fietsen of om spullen op te bergen.

Er is ook een voortuin aanwezig en deze zorgt voor veel privacy in het huis. Parkeren kan in de directe omgeving rondom het huis.

WONEN IN MOORDRECHT – RUSTIG EN CENTRAAL

Moordrecht is een gemoedelijk dorp met een fijne combinatie van rust en bereikbaarheid. Leliestraat 51 ligt in een rustige woonwijk met voornamelijk bestemmingsverkeer. Hier wonen veel gezinnen en jonge stellen, wat zorgt voor een prettige, betrokken sfeer in de buurt.

Op korte afstand vind je basisscholen, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen. Voor de grotere boodschappen of een uitgebreider winkelaanbod ben je binnen enkele minuten in Gouda. Ook de uitvalswegen richting de A12 en A20 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Den Haag goed aan te rijden zijn.

BIJZONDERHEDEN

- Ideale gezinswoning met vier slaapkamers;
- Energielabel C;
- Cv-ketel Intergas uit 2023;
- Houten kozijnen met dubbel glas, buitenschilderwerk 2023;
- De gevel is opnieuw gevoegd in 2022;
- Dak isolatie aanwezig (van binnenuit geïsoleerd);
- Badkamer en toilet beneden vernieuwd in 2019;
- Dakkapel tweede verdieping met kunststof kozijnen geplaatst in 2022;
- Woonkamer, badkamer en de voorste slaapkamer hebben een elektrisch bedienbaar screen;
- Berging in de achtertuin geplaatst in 2025 en is onderheid;
- De hoogte van de tweede verdieping is ca. 2 meter in de nok. Omdat deze ruimte van ca. 19m2 uitermate geschikt is als woonruimte is het opgenomen in het genoemde woonoppervlak, ondanks dat het niet volledig voldoet aan de kenmerken van woonruimte volgens de meetinstructie;
- Oplevering in overleg.

INTERESSE? MAAK DAN SNEL EEN AFSPRAAK!

Ons advies is om bij het kopen van je nieuwe huis je eigen NVM-makelaar mee te nemen.

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.

"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."

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'.



Kenmerken



Woonoppervlakte

116 m²



Bouwjaar

1968



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

136 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas







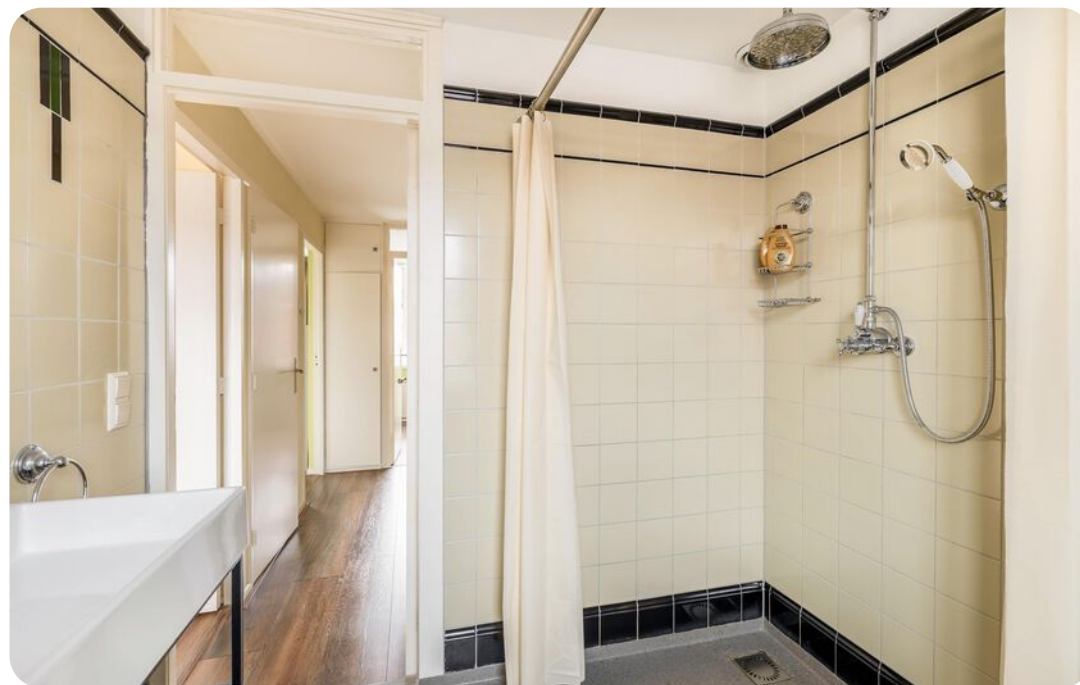




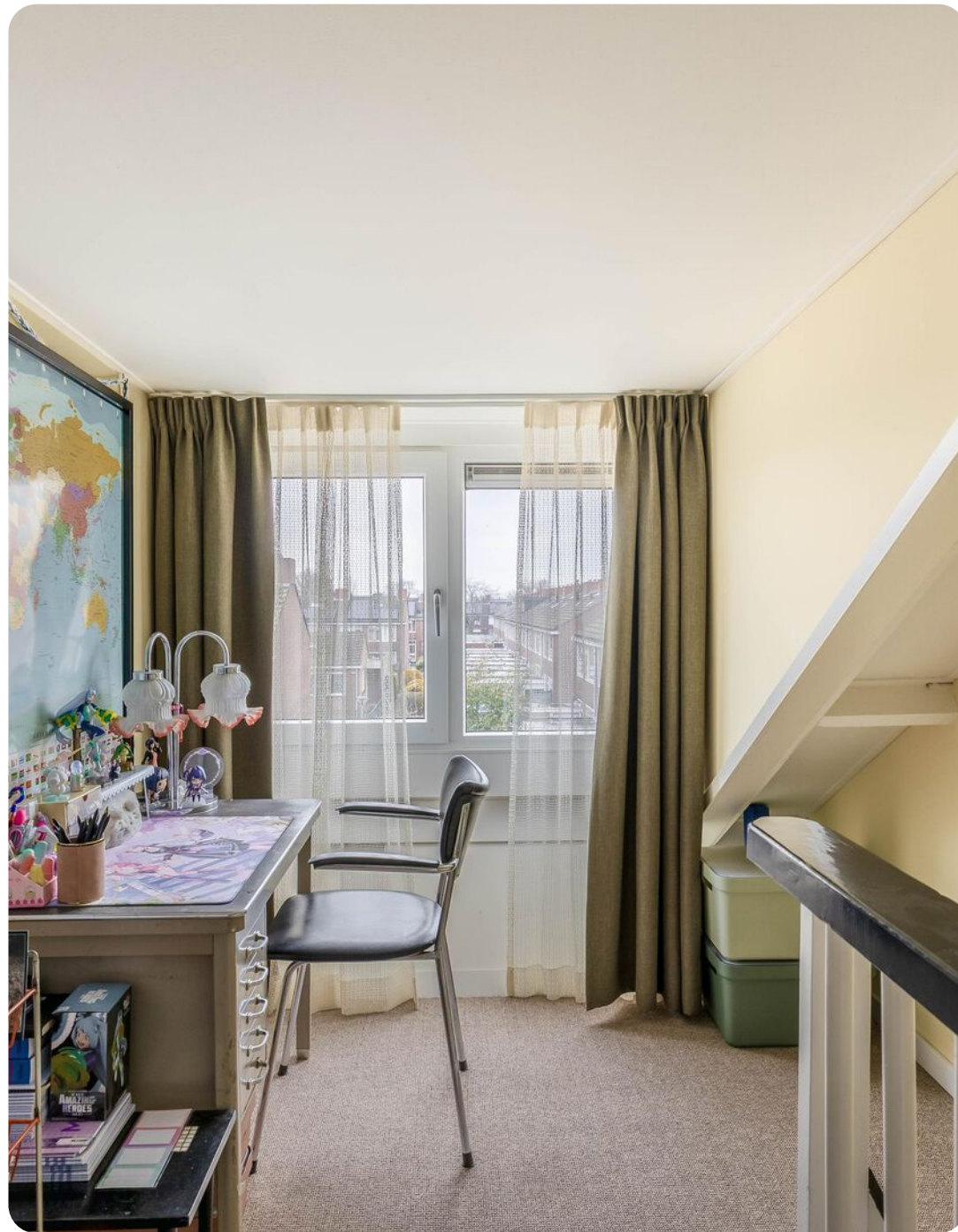












Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Leliestraat 51

Postcode/plaats

2841 AZ Moordrecht

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 2789

Kadastraal eigendom

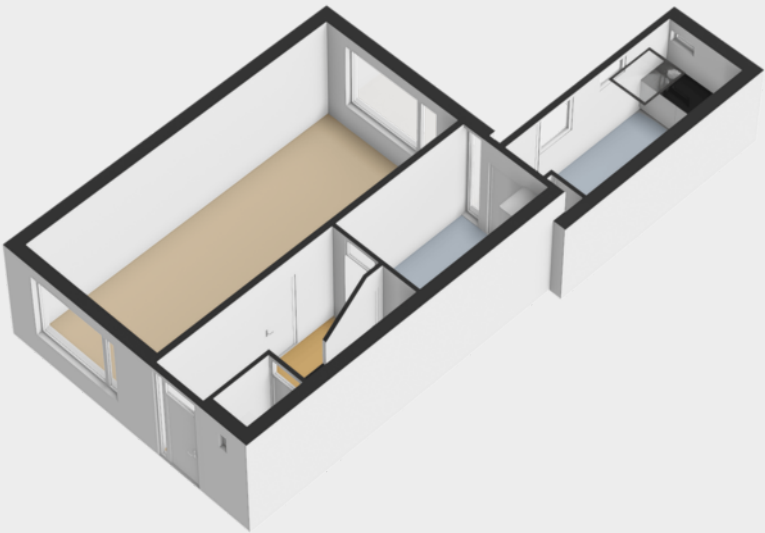
Volle eigendom

Perceelpervlakte

136 m²



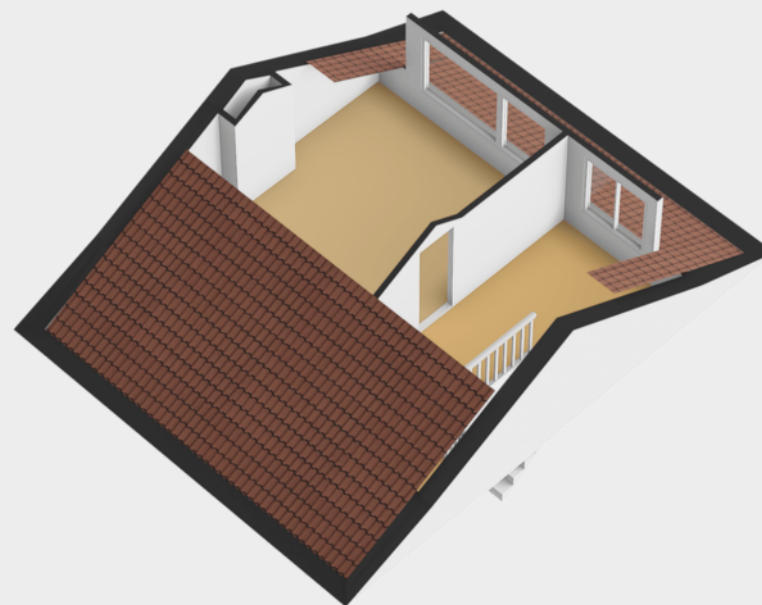
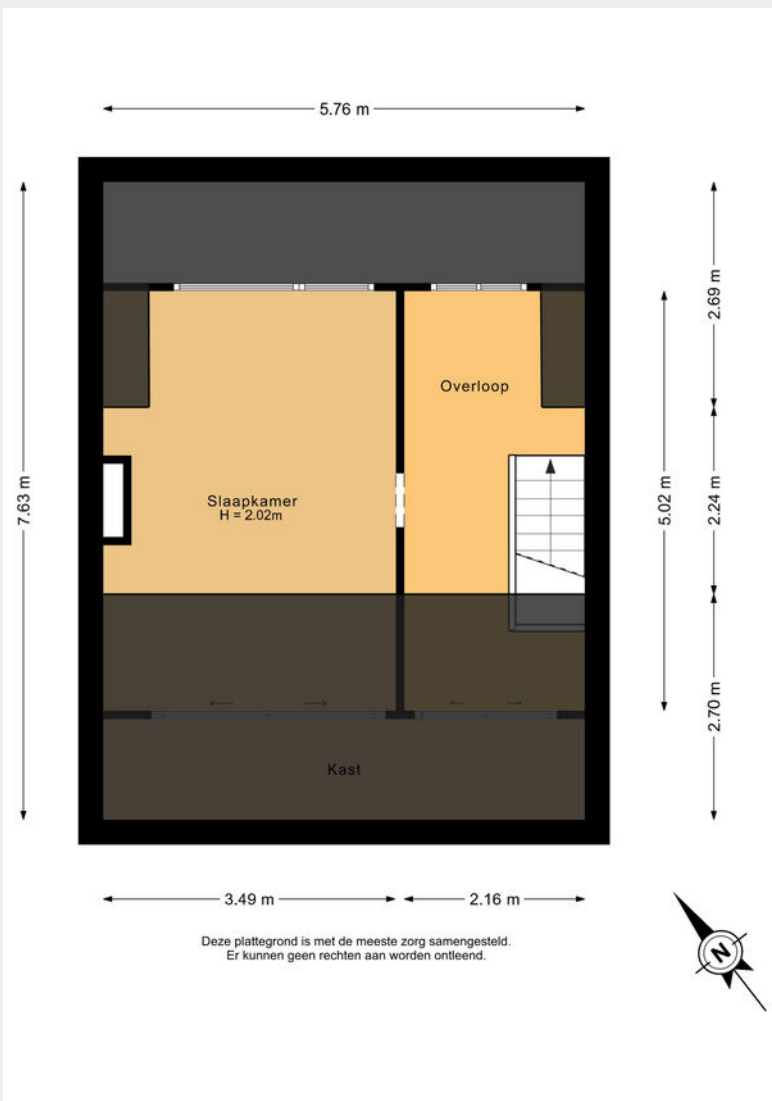
Plattegrond



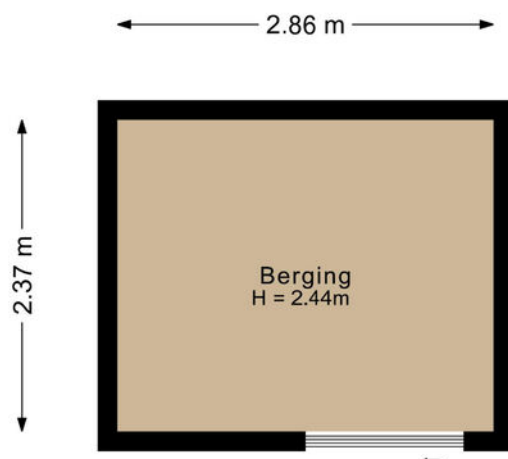
Plattegrond



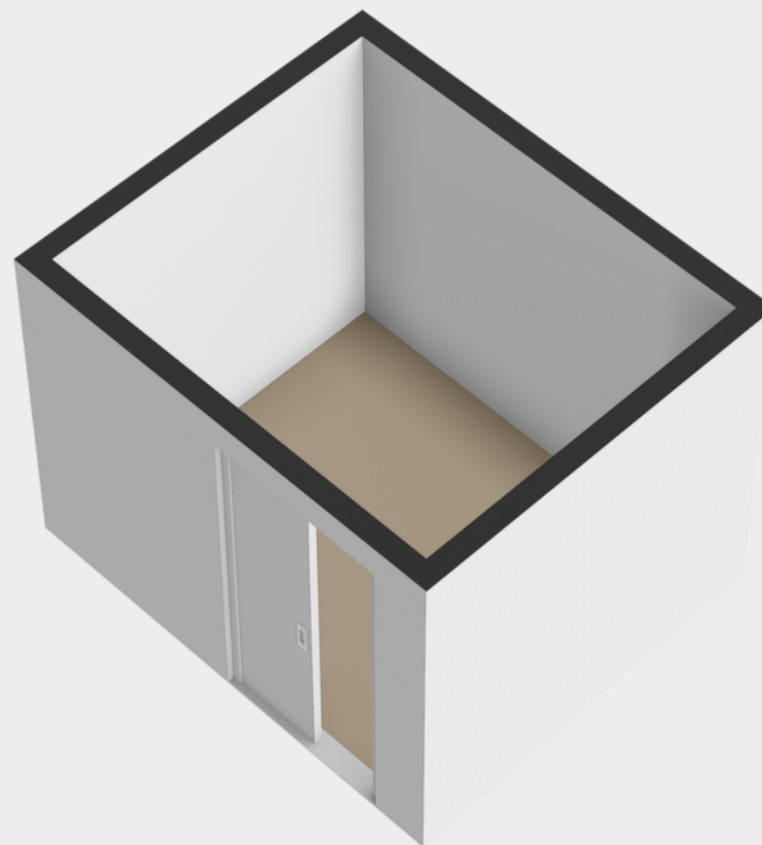
Plattegrond



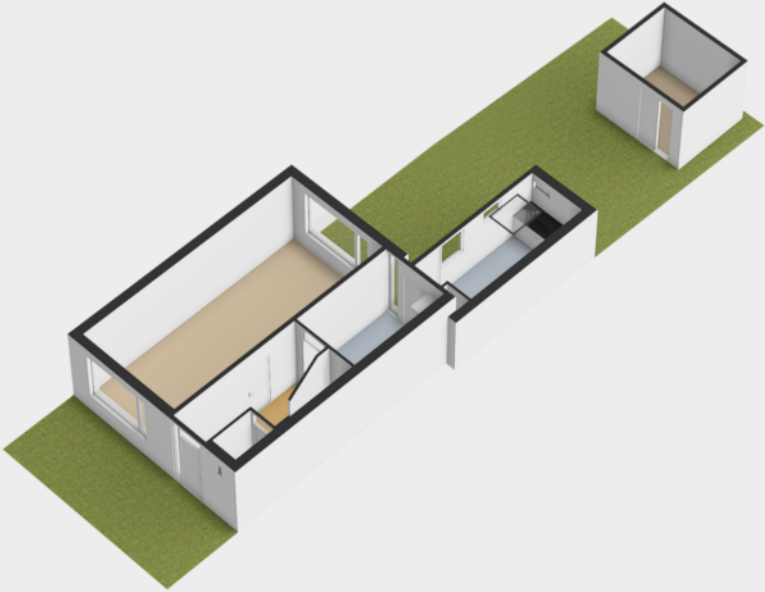
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- magnetron			X
Radiatorafwerking	X			- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnrails	X			- koffiezetapparaat		X	
- gordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- overgordijnen	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- vitrages	X			- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- lamellen	X			- fontein	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- douche (cabine/scherm)	X		
- laminaat	X			- wastafel	X		
Overig, te weten				- wastafelmeubel	X		
- spiegelwanden	X			- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				Rookmelders	X		
- (gas)fornuis	X			(Klok)thermostaat	X		
- afzuigkap	X			Screens	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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 regio 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
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@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.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Vincent>
Bontekoe>

Vastgoedadviseur

06 58 70 69 38
gouda@vanherk.nl



Rick>
van de Weerthof>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 57 77 00
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

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

0182 57 77 00
gouda@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 hypotheken, 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 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

