

TE KOOP

De Heerlijkheid 11

Hendrik-Ido-Ambacht



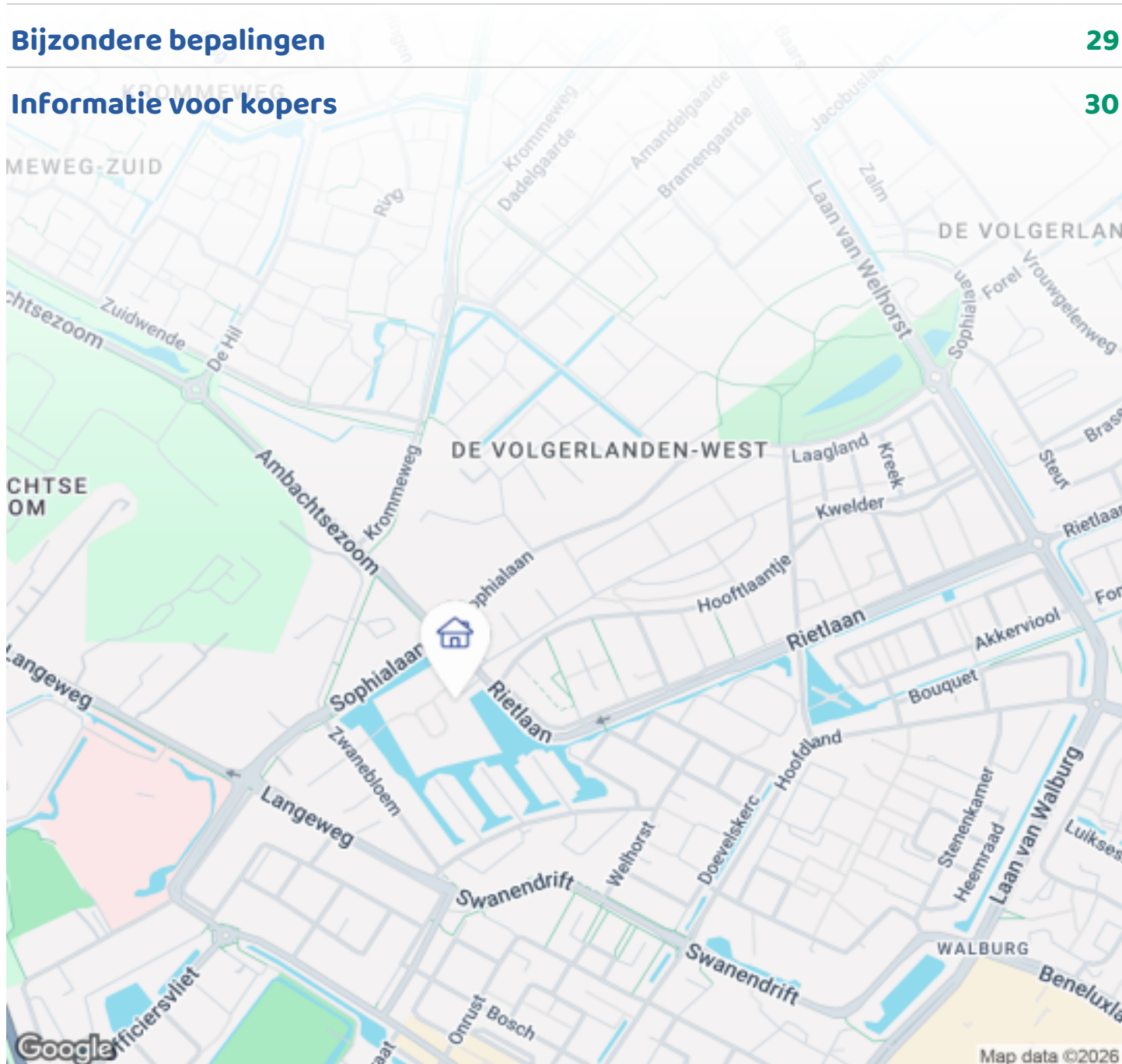
Vraagprijs

€ 544.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: De Heerlijkheid 11, Hendrik-Ido-Ambacht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe herenhuis (ca. 146 m²) | nieuwe badkamer | 5 slaapkamers | eigen tuin op ZW (ca. 49 m²) & terras aan het water | energielabel A | 2 eigen parkeerplaatsen

“Wat zegt u... u woont in een kasteel?”

Met De Heerlijkheid 11 kan dit werkelijkheid worden. Deze bijzondere woning is gelegen in Kasteel 't Hoofland, een karaktervol en waterrijk wooncomplex in de populaire en kindvriendelijke wijk De Volgerlanden in Hendrik-Ido-Ambacht. Dit is geen standaard woning, maar een stijlvol herenhuis in een uniek complex waar de tussenwoningen samen de 'kasteelmuren' vormen en de appartementen als torens zijn vormgegeven. Het geheel ligt prachtig aan het water en wordt omringd door rust, groen en ruimte.

Waarom deze woning?
- Ca. 146 m² woonoppervlakte



Woningbrochure: De Heerlijkheid 11, Hendrik-Ido-Ambacht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- 5 ruime slaapkamers
- Groot formaat terras aan het water én een tuin op het zuidwesten (eigen grond)
- Luxe en strakke afwerking, goed onderhouden
- Begane grond & badkamer met vloerverwarming
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Cv-ketel met draadloze en App-bediening uit 2024
- Waterontharder
- Screens, zonwering, horren én airco's
- Glasvezel en elke ruimte bedraad internet
- Zonwering en screens bedienbaar via app
- Volledig geïsoleerd, HR++ glas, Energielabel A!
- Actieve en gezonde VVE, uitgebreid MJOP
- 2 eigen parkeerplaatsen in afgesloten garage + bezoekersgedeelte
- Autoluwe, veilige en groene woonomgeving

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst ervaar je direct het herenhuisgevoel: hoge plafonds, ruimte en licht. In de hal bevinden zich de garderobekast, de meterkast (met voldoende groepen, glasvezelaansluiting en waterontharder), een toilet en een zeer ruime voorraad-/trapkast van ca. 4 m².

Vanuit de hal loop je de eetkamer en keuken in. Vanuit de eetkamer heb je een mooi zicht op de tuin. In de zomer schuif je de pui open, waardoor de tuin een verlengstuk van de woning wordt.

De keuken ligt centraal in de woning en is voorzien van:

- gaskookplaat met afzuigkap
- vaatwasser
- koelkast
- magnetron
- oven
- stenen aanrechtblad

Aansluitend bereik je de riante zithoek aan de waterzijde. Dit is een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden. De woonkamer is voorzien van airco en via de schuifpui stap je zo het terras aan het water op, voorzien van een knik arm-zonnescherm.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich:

- de master bedroom met grote vaste kast
- een tweede slaap- of werkkamer
- een volledig betegelde wasruimte
- de luxe badkamer (2021) met ligbad, ruime inloopdouche en meubel met dubbele wastafel

De slaapkamers zijn voorzien van screens en de master bedroom heeft tevens ook een airco. Beide slaapkamers zijn voorzien van bedraad internet. De badkamer beschikt over vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping telt nog eens drie slaap-/werk-/hobbykamers:

- slaapkamer 3 met zicht op de binnentuin, vaste kast en airco

- slaapkamer 4 met screen en airco

- slaapkamer 5 met screen en vaste kast

De slaapkamers zijn voorzien van bedraad internet.

Daarnaast is hier de technische ruimte met de mechanische ventilatie, de cv-ketel (2024) en een uitstortgootsteen.

Buitenleven aan het water

De woning beschikt over een terras van ca. 20 m² aan de gracht van het kasteel en een fraai aangelegde tuin van ca. 9,5 x 5 meter, gelegen op het zuidwesten. Dankzij deze ligging geniet je hier optimaal van de zon, rust en het uitzicht. De tuin is netjes afgewerkt en beschikt aan beide zijden over een wateraansluiting.

Parkeren

Onder het complex bevindt zich een afgesloten parkeergarage met:

- 2 eigen parkeerplaatsen
- een apart bezoekersgedeelte

Comfortabel en altijd verzekerd van een plek.

VVE

Kasteel 't Hoofland kent een gezonde en actieve VVE. Er is een uitgebreid MJOP. Onderhoud aan de woning en garage, denk aan: glasbewassing, verfwerk, hang &

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sluitwerk, schoonmaak garage wordt voor u geregeld!
De maandelijkse bijdrage bedraagt: 230,86 voor de woning en 45,57 per parkeerplaats.

Wonen in De Volgerlanden / Kasteel 't Hoofland
De ligging is ideaal: rustig en groen, maar met alle voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Het autoluwe karakter, de grote binnentuin en de veilige opzet maken dit complex bijzonder geschikt voor gezinnen.

Wat je hier vooral gaat waarderen: het indrukwekkende aanzicht van het kasteel dat in het water weerspiegelt, de rust van de binnentuin en het zonnige karakter van zowel tuin als terras. Een plek waar elk seizoen anders, maar altijd prettig is.



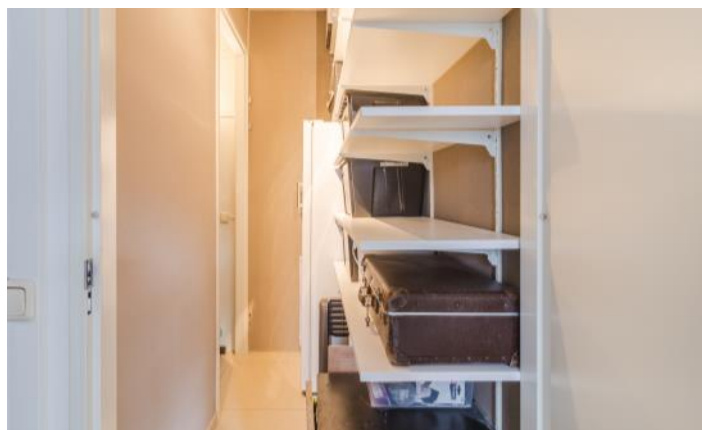
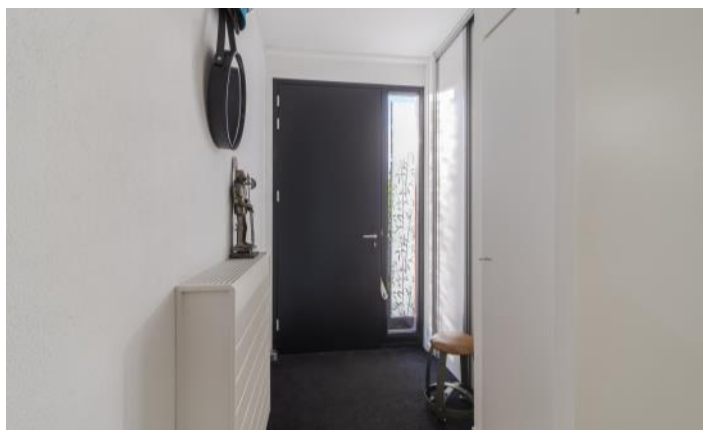
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

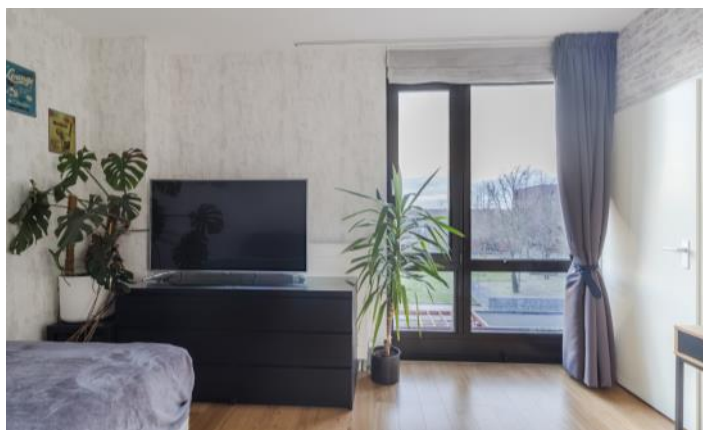
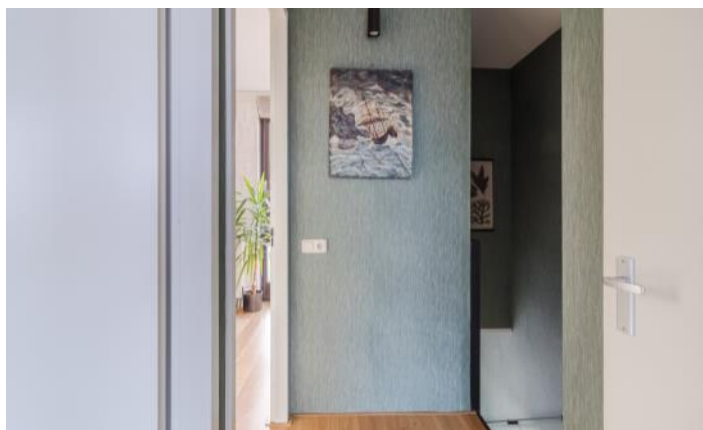
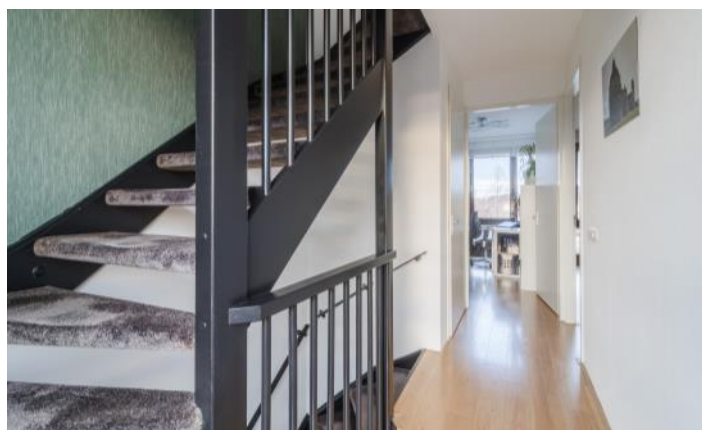




FOTO'S

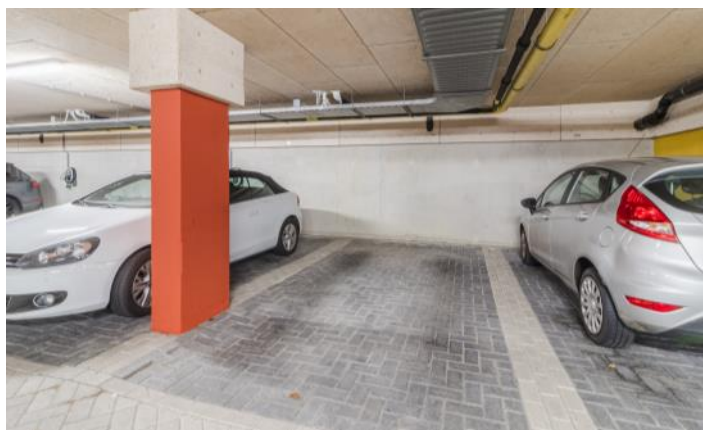


FOTO'S

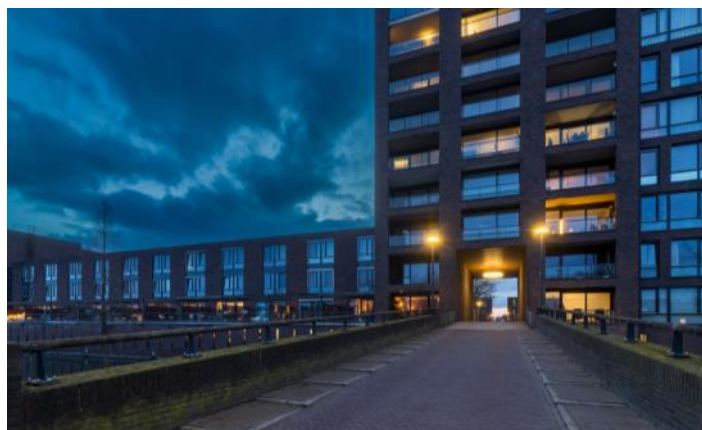
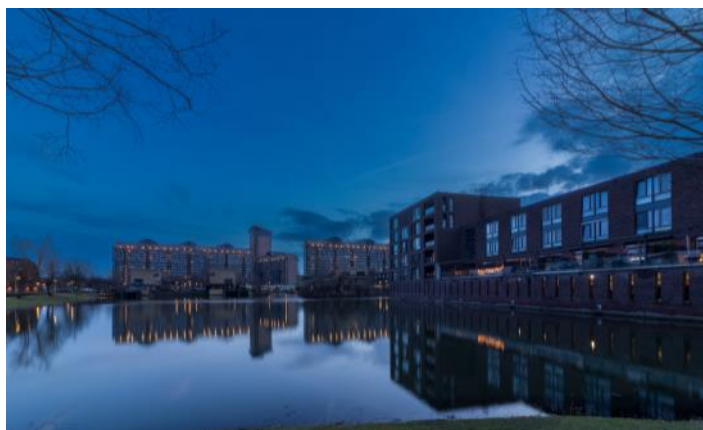




FOTO'S



FOTO'S



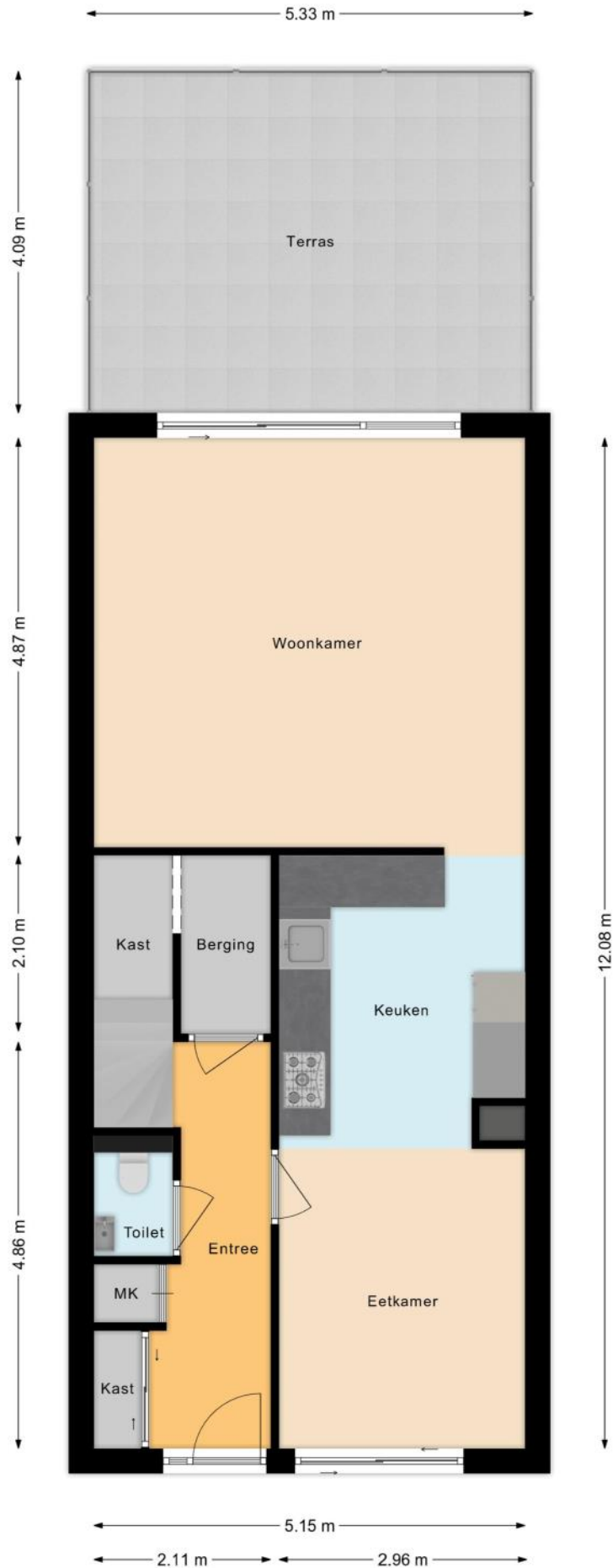
Woningbrochure: De Heerlijkheid 11, Hendrik-Ido-Ambacht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

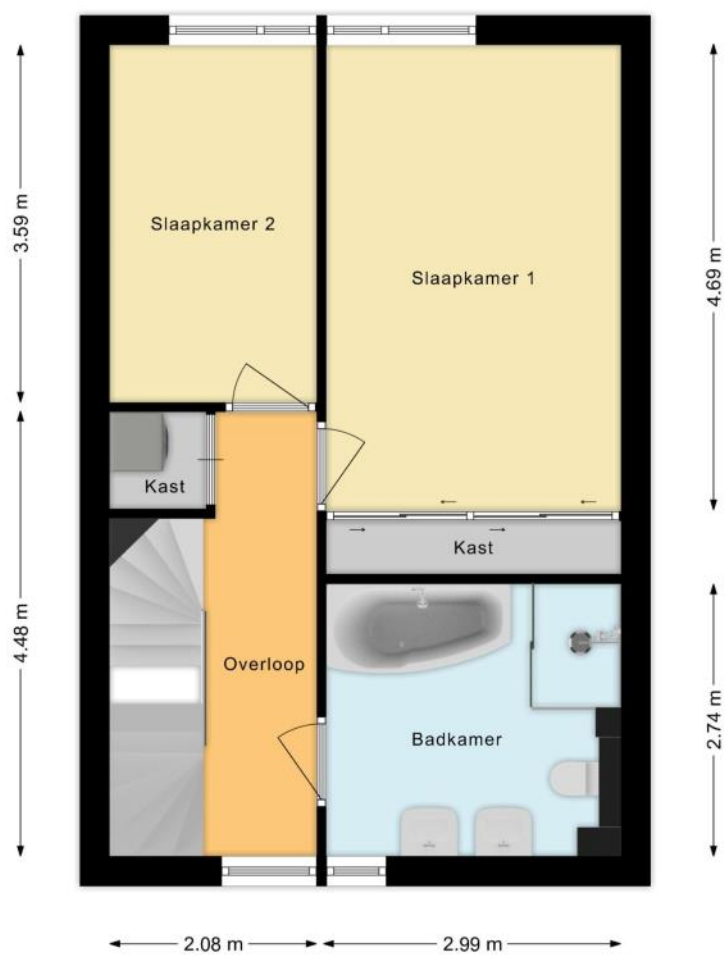
FOTO'S



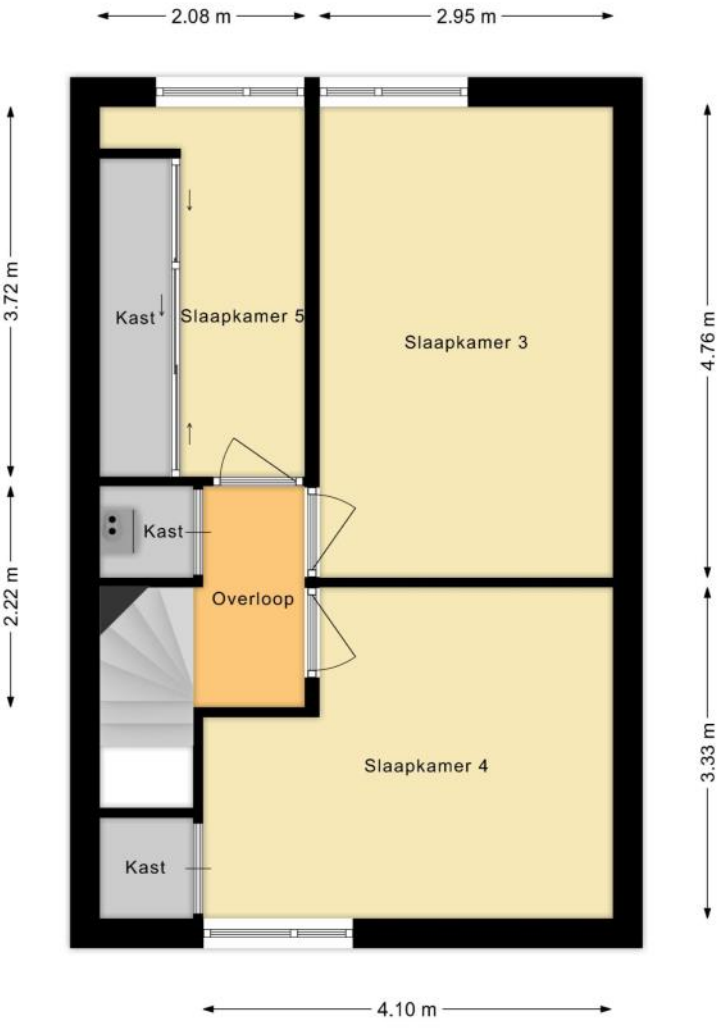
PLATTEGROND



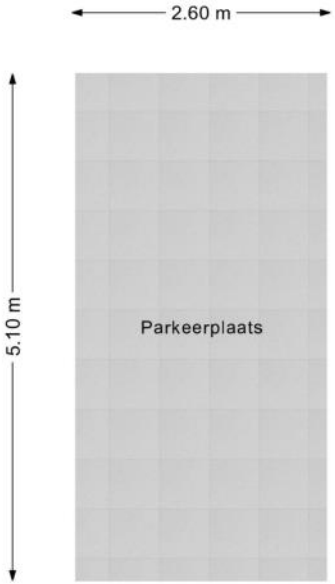
PLATTEGROND



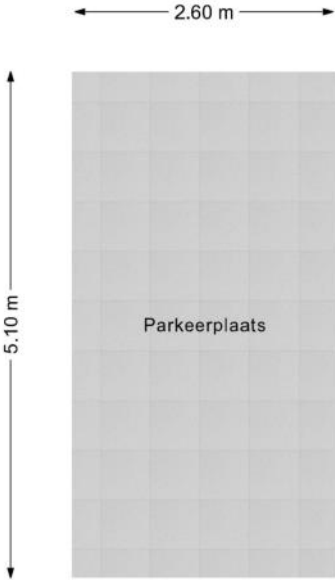
PLATTEGROND



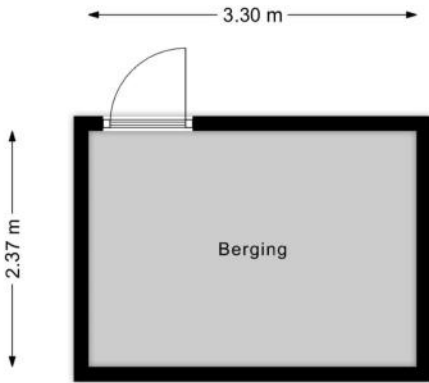
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	,
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	526 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	146 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m²
Externe bergruimte	34 m²

* 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, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Voortuin
Voortuin	49 m² (9,5m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 322 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 76

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 206

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Hendrik-Ido-Ambacht E 11645 262

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Betreft een VVE. Met maandelijkse bijdrage van 91,14
230,86

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Blijft achter:

- Vaste kasten
- Wandplanken berging
- Werkbank schuur



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](https://www.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](https://www.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.