

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



KERKSTRAAT 14, HEI- EN BOEICOP

€ 525.000 k.k.



WELKOM BIJ KERKSTRAAT 14



IK BEN SONJA HAAG

NVM Makelaar

Welkom bij **Kerkstraat 14** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ sonja.haag@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 205 855 67



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1973
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Hoekwoning
Inhoud	421 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Energielabel	D
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas



Woonoppervlakte
125 m²



Perceeloppervlakte
245 m²



Kamers
5



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Wonen met ruimte, licht en comfort in deze hoekwoning met garage, oprit én zonnige tuin!

Welkom aan de Kerkstraat 14 in Hei- en Boeicop! Deze verrassend ruime hoekwoning combineert alles wat je zoekt: volop leefruimte, veel lichtinval, een heerlijke tuin op het zuidwesten én praktische extra's zoals een garage en een eigen oprit voor je auto. Hier woon je rustig, maar toch centraal.

Een huis dat direct goed voelt.

Zodra je binnenstapt, valt het meteen op: de ruimte en het licht. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen baadt de woonkamer in daglicht. De warme eikenhouten vloer en de sfeervolle houtkachel maken dit dé plek waar je graag thuiskomt.

De open keuken sluit naadloos aan en is van alle gemakken voorzien, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Genieten van buiten.

De diepe achtertuin van maar liefst ca. 12,5 meter ligt perfect op het zuidwesten. Dat betekent: volop zon én lange avonden buiten. Met meerdere zithoekjes is er altijd een fijne plek om te ontspannen.

Extra is de overkapping bij de garage, een heerlijke loungeplek waar je beschut kunt genieten, ongeacht het seizoen.

Daarnaast beschikt de woning over een achterom én een eigen oprit met ruimte voor je auto.

Ruimte voor het hele gezin.

Met maar liefst 4 slaapkamers en de mogelijkheid tot een 5e kamer is dit een ideale gezinswoning.

- Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een royale, uitgebouwde badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel en een inbouwkast voor de wasmachine en droger.
- De master bedroom beschikt over een balkon.
- Op de tweede verdieping zorgt de brede dakkapel voor verrassend veel ruimte en licht. Hier vind je een ruime slaapkamer én mogelijkheden voor een extra kamer of thuiswerkplek.

OMSCHRIJVING

Praktisch én comfortabel

De woning is goed onderhouden en voorzien van:

- 6 zonnepanelen
- Dubbel glas
- Rolluiken aan de voorzijde en op zolder
- CV-ketel (Atag, 2015)
- Energielabel D

Rustig wonen met alles binnen bereik

Hei- en Boeicop is een charmant dorp met een actief en hecht dorpsleven. Denk aan een basisschool, sportverenigingen en een eetcafé. Voor winkels en voorzieningen ben je zo in Vianen of Leerdam.

En met de nabijheid van de A2 en A27 sta je met circa 20 minuten in Utrecht, ideaal voor forenzen.

Kort samengevat:

Ruime hoekwoning met veel lichtinval

4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5)

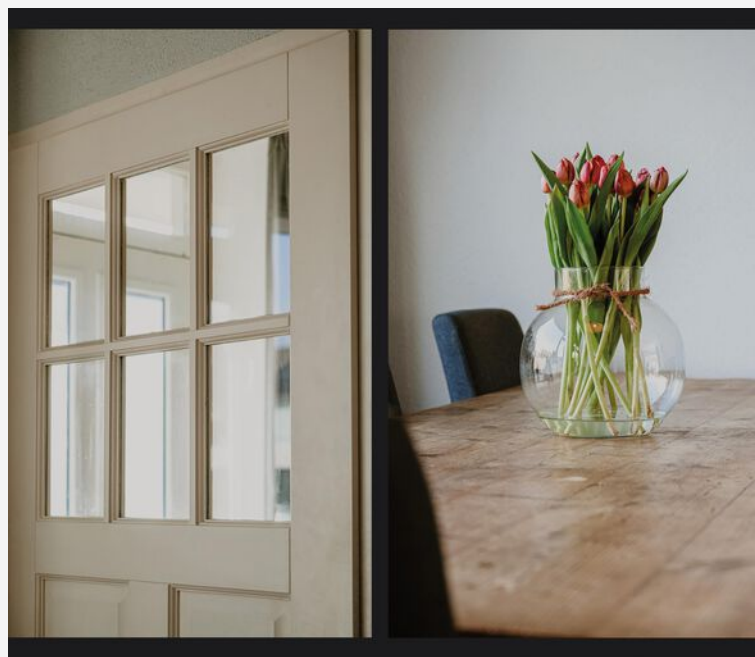
Diepe zonnige tuin op het zuidwesten

Garage + overkapping + oprit voor 1 auto

Rustige, centrale ligging

Een woning als deze moet je echt ervaren. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte en sfeer!

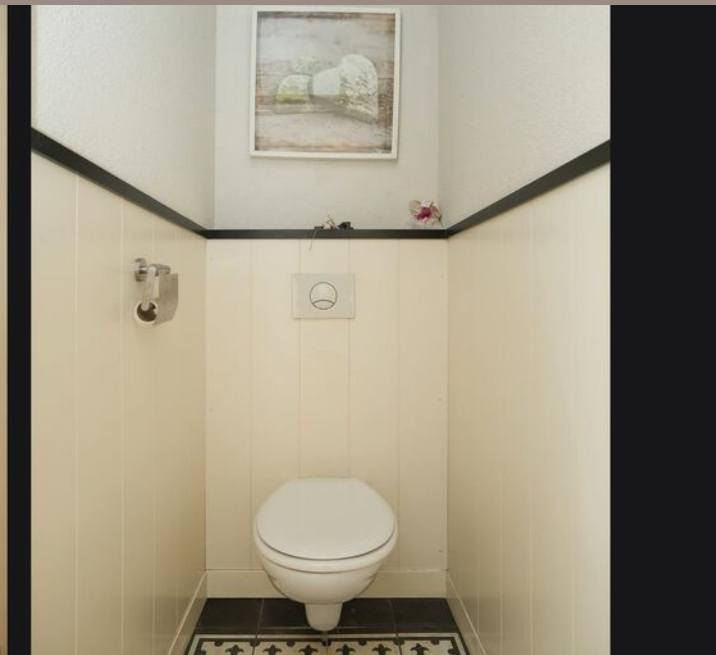
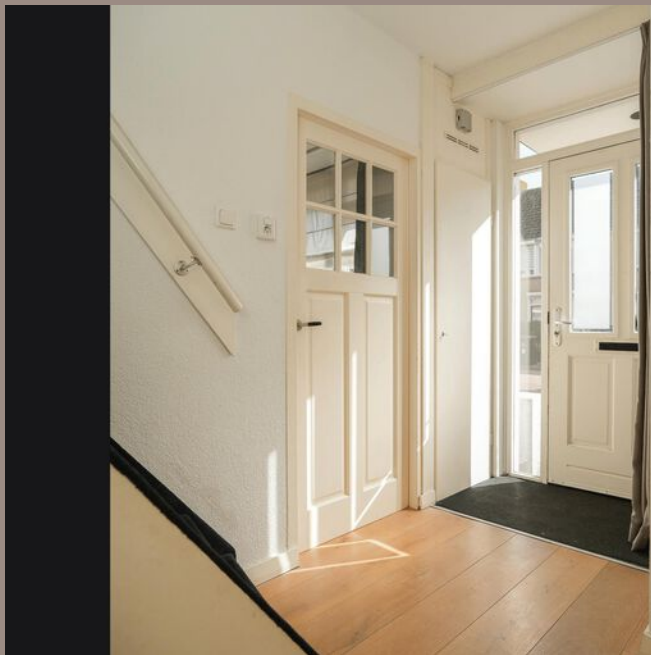


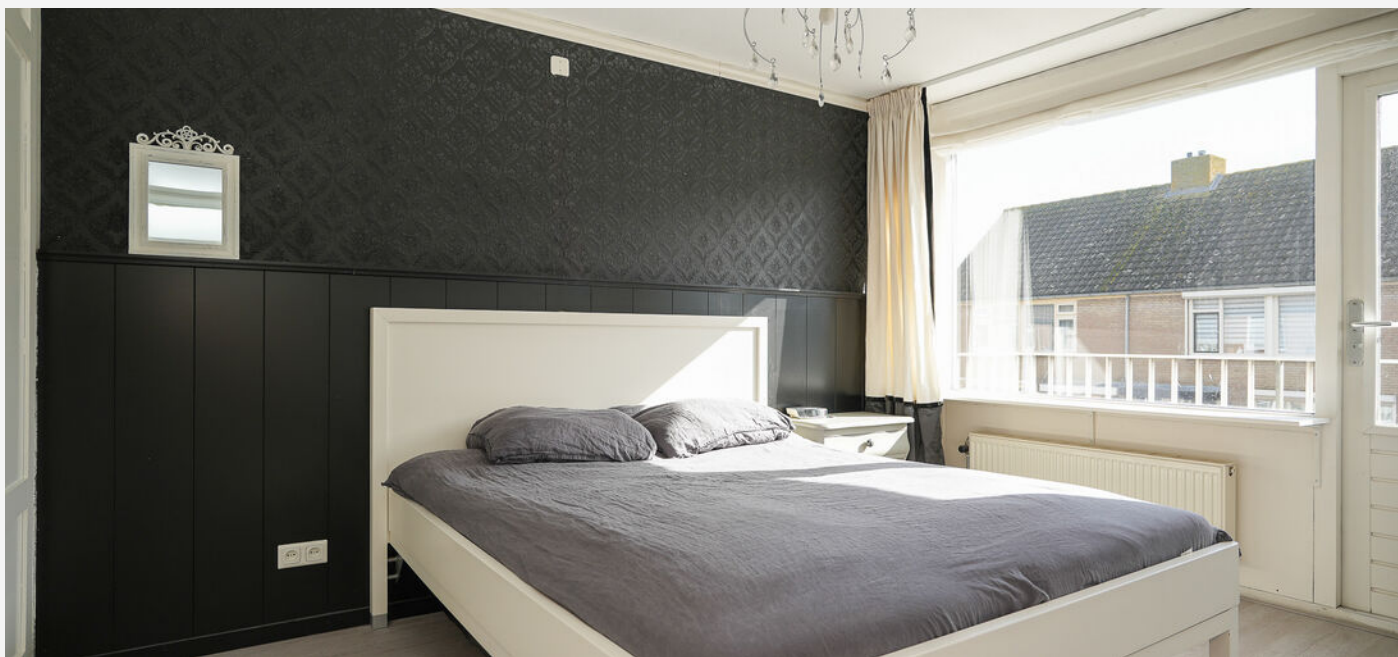
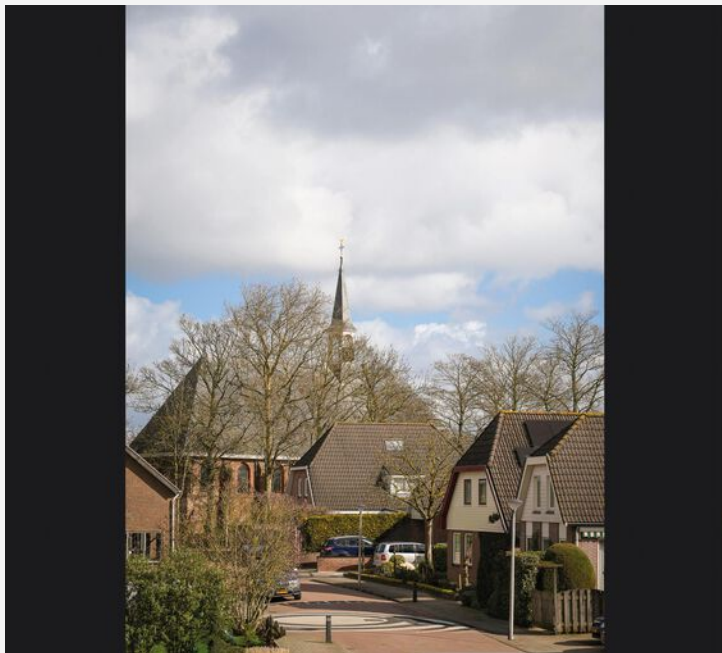




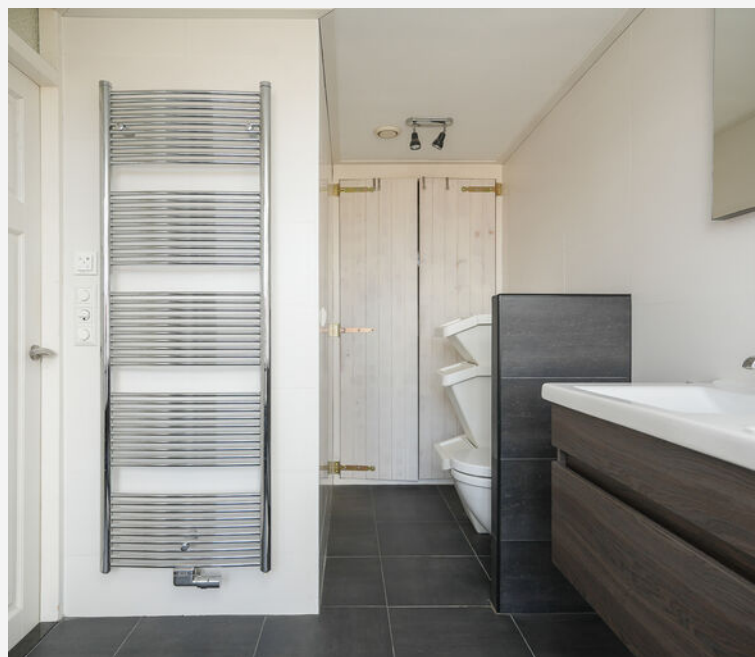


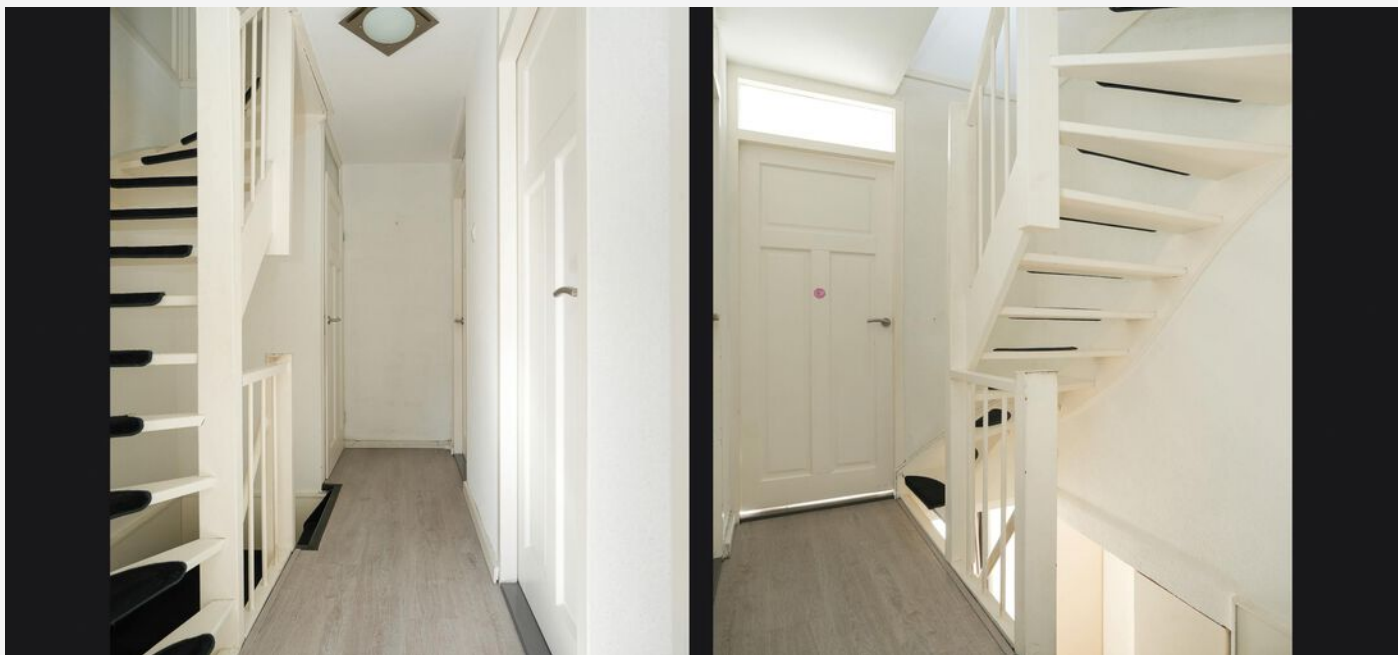
















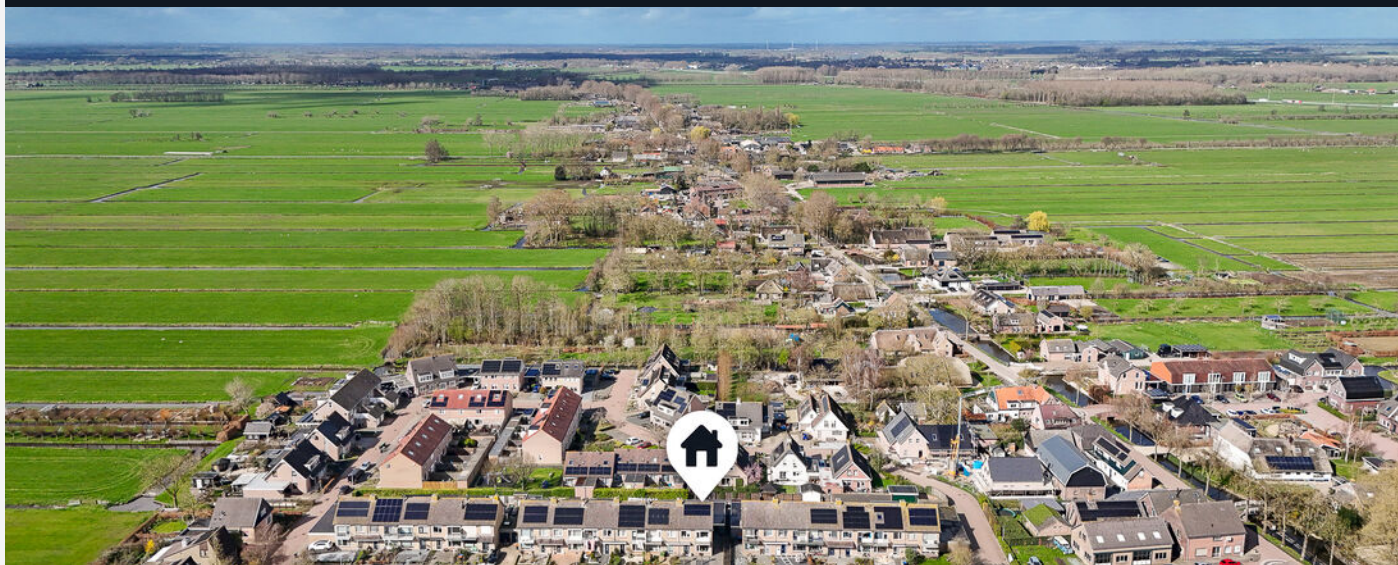


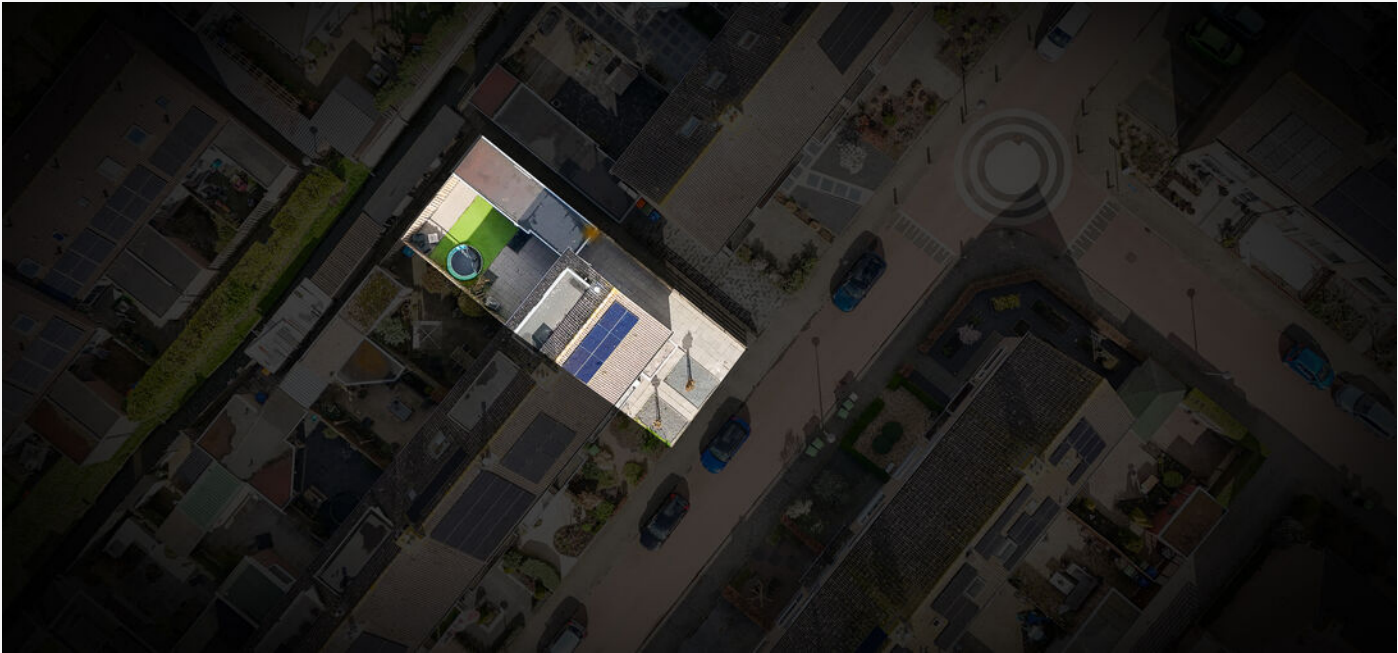






Hei - en Boeicop





PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



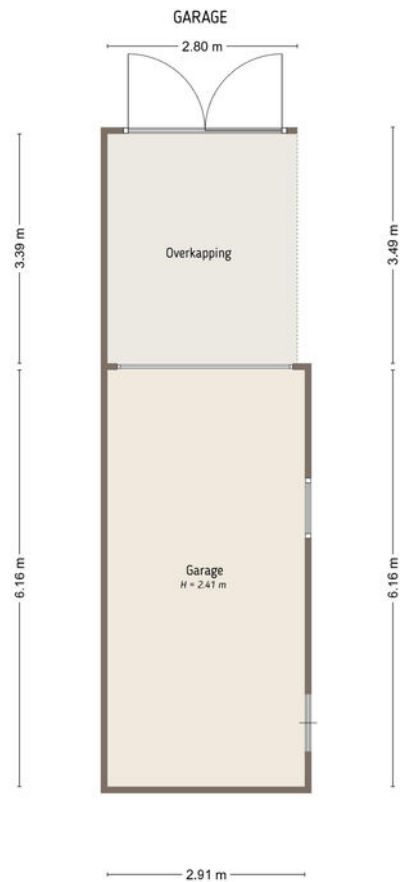
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



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

PLATTEGROND GARAGE



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

SITUATIETEKENING



De plattegronden zijn door Mathys geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Mathys.nl

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Hei- en Boeicop, 389

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

1606

KADASTRALE SECTIE

B


GEMEENTE

Hei- en Boeicop

PERCELOPPERVLAKTE

245 m²



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hei- en Boeicop	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1606	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 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.

Clausules

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/ bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

LOCATIE OP KAART



OVER VANHUYSE



Stel je voor dat je online een makelaar kunt kiezen die echt bij je past. Op basis van expertise, werkgebied en persoonlijke informatie. Dat je zelf kunt kiezen welke werkzaamheden je uitbesteedt, en dat je met die makelaar kunt afrekenen zoals jij wilt.

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl