



# WELKOM

Schenkeldijk 123, 's-Gravendeel



Vrijstaande woning met bijgebouwen en flinke tuin



**MARQUIS**  
Makelaars & Taxateurs

*De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!*





### Kenmerken

Type woning  
**vrijstaande woning  
met garage, tuinhuis  
en berging**

Woonoppervlakte  
**191 m<sup>2</sup>**

Externe berging  
**70 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**5010 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar  
**vanaf 1870**

Aantal kamers  
**7**

Aantal slaapkamers  
**4**

Energie label  
**D**

CV-type  
**Nefit 2011, eigendom**

Isolatie  
**dakisolatie  
grotendeels dubbel glas,  
deels gevelisolatie**

Vraagprijs  
**€ 995.000 k.k.**

In het landelijk gebied, net voorbij de kern van het buurtschap Schenkeldijk, bieden wij aan een bijzondere vrijstaande woning met diverse bijgebouwen en een flink perceel eigen grond. Ideaal voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers, gelegen aan een zeer verkeersluwe dijk.

Het geheel omvat een sfeervol huis met vier slaapkamers, twee kantoren, een dubbele garage, een prachtig tuinhuis met overkapping en een tuinberging. Dit alles komt in totaal met ruim 5.000 m<sup>2</sup> eigen grond.

Het oorspronkelijke huis is van voor 1900. In 1950 is de schuur vervangen, die rond 1970 eveneens werd verbouwd tot woonruimte.

Vanaf 2010 heeft een ingrijpende renovatie en verbouwing plaatsgevonden, wat heeft geleid tot het huis in zijn huidige staat. Destijds ontvingen de huidige eigenaren hiervoor de Renovatie & Onderhoudsprijs van de Historische Vereniging.

Met de sfeer en het karakter van een dijkboerderij, voldoende ruimte in en om de woning en een prachtig vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde, is dit een pand dat velen tot de verbeelding zal spreken.

De indeling is globaal als volgt:

entree op dijkniveau met toegang tot twee mooie werkkamers en een berging. Met een klein trapje naar beneden wordt het woongedeelte bereikt.

De hal geeft toegang tot het toilet, de bijkeuken met berging én aan de living. Deze bestaat uit een gezellige woonkamer met open keuken, waarin authentieke details gespaard zijn gebleven.

De landelijke sfeer wordt versterkt door het balken plafond, de antieke plavuizen, openslaande deuren en ramen met vlakverdeling en een robuuste open haard.

Het terras is een verlenging van het zitgedeelte en biedt een geweldig weids uitzicht en veel privacy.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers (eveneens split-level).

De ouder slaapkamer heeft een inpannige badkamer met een douche en wastafel. De spiltrap leidt naar de zolder, die is uitgevoerd met twee dakramen. Deze ruimte is uitermate geschikt als werk- of hobbyruimte.

De tweede badkamer bevindt zich op de overloop en is uitgevoerd met een ligbad, douchegelegenheid, toilet en wastafel.

Vanaf de overloop leidt een vlizotrap naar een handige vliering.

De woning wordt centraal verwarmd en is vrijwel volledig uitgevoerd met dubbelglas.

In het woongedeelte is comfortabele vloerverwarming, evenals in de ouderbadkamer.

De tuin ligt rondom het huis. Op het erf staat een mooie, met hout gepotdekselde, betonnen garage geschikt voor twee auto's.

Aan de overkant van de dijk ligt ook nog een flinke tuin met fruitbomen. Hierop staat een bijzonder fraai tuinhuis met overkapping, dat in 2017 werd gebouwd. Ook hier kan weer genoten worden van een onbetaalbaar uitzicht, rust en ruimte.

"de stilte en rust is hier fantastisch"

In de koopovereenkomst wordt de NVM ouderdomsclausule opgenomen. De makelaar kan hierover meer vertellen.

Mooi perceel grond met tuinhuis



Vrij uitzicht en veel privacy





Woonkamer met open haard, eetgedeelte en open keuken



Openslaande deuren verbinden binnen met buiten

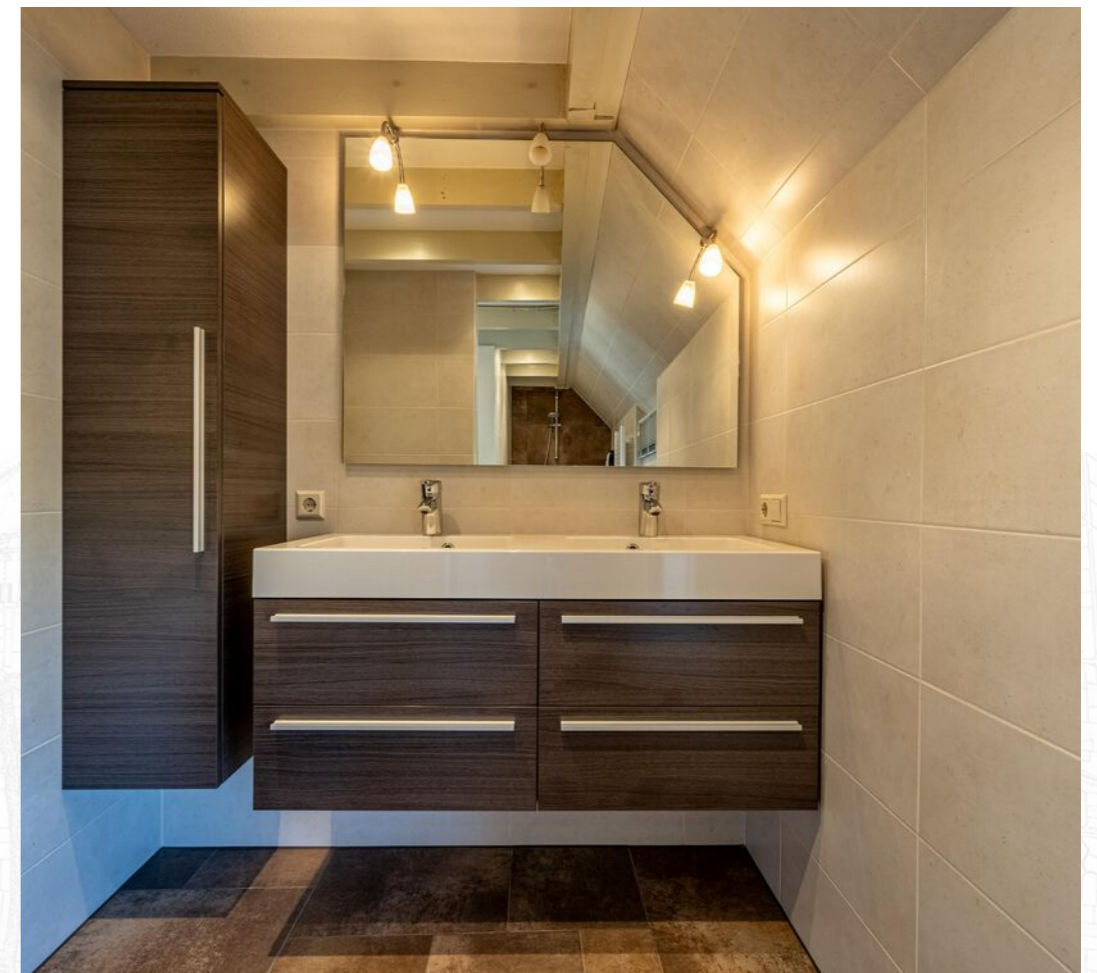




Kantoren liggen op dijkniveau en  
en leefgedeelte is split level



Ouderslaapkamer met inbandige  
badkamer en trap naar  
hobbyruimte/zolder





Nog drie slaapkamers en een complete badkamer



Tuinhuis met overkapping, rust en ruimte

# Plattegrond indicatief



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond indicatief



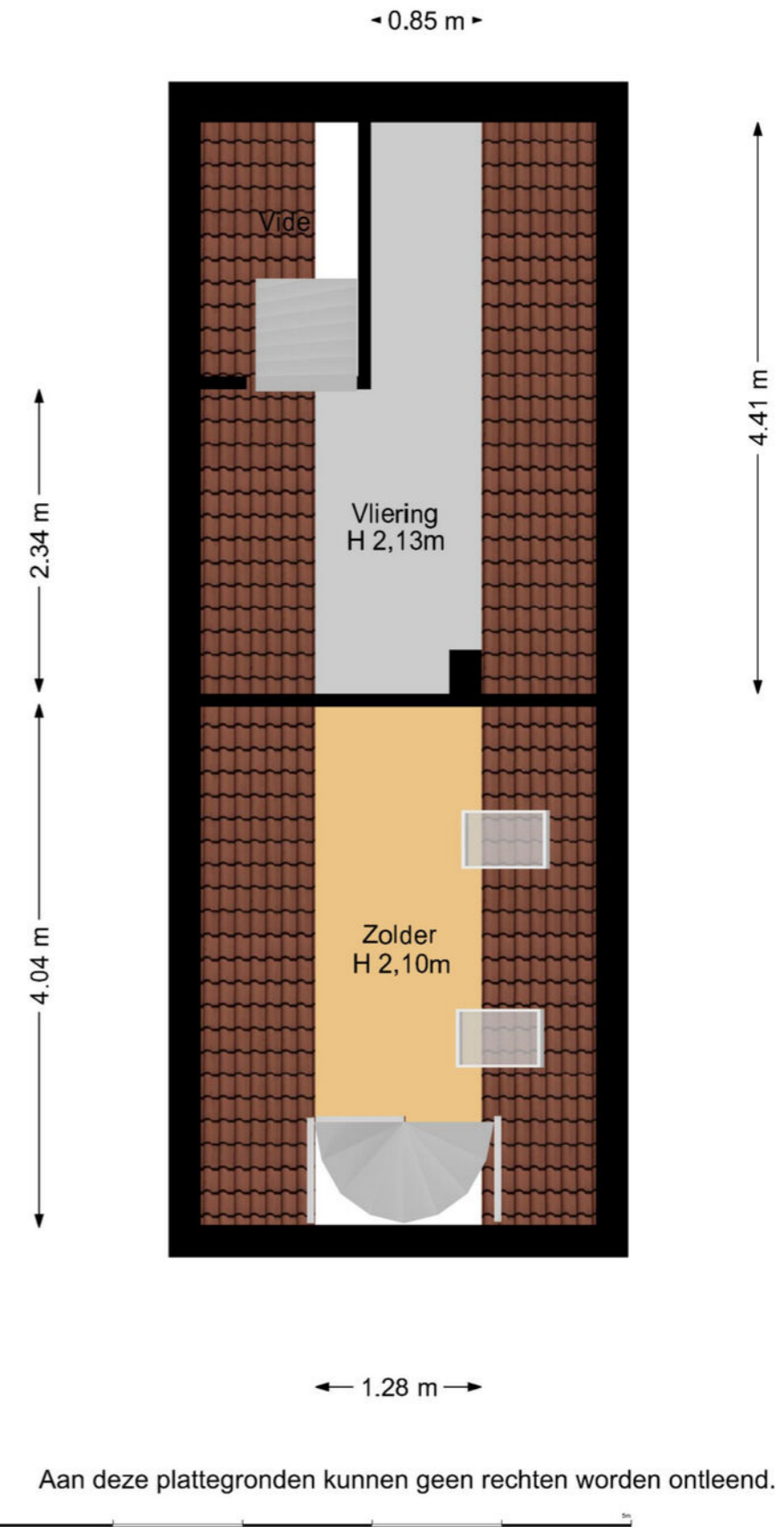
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



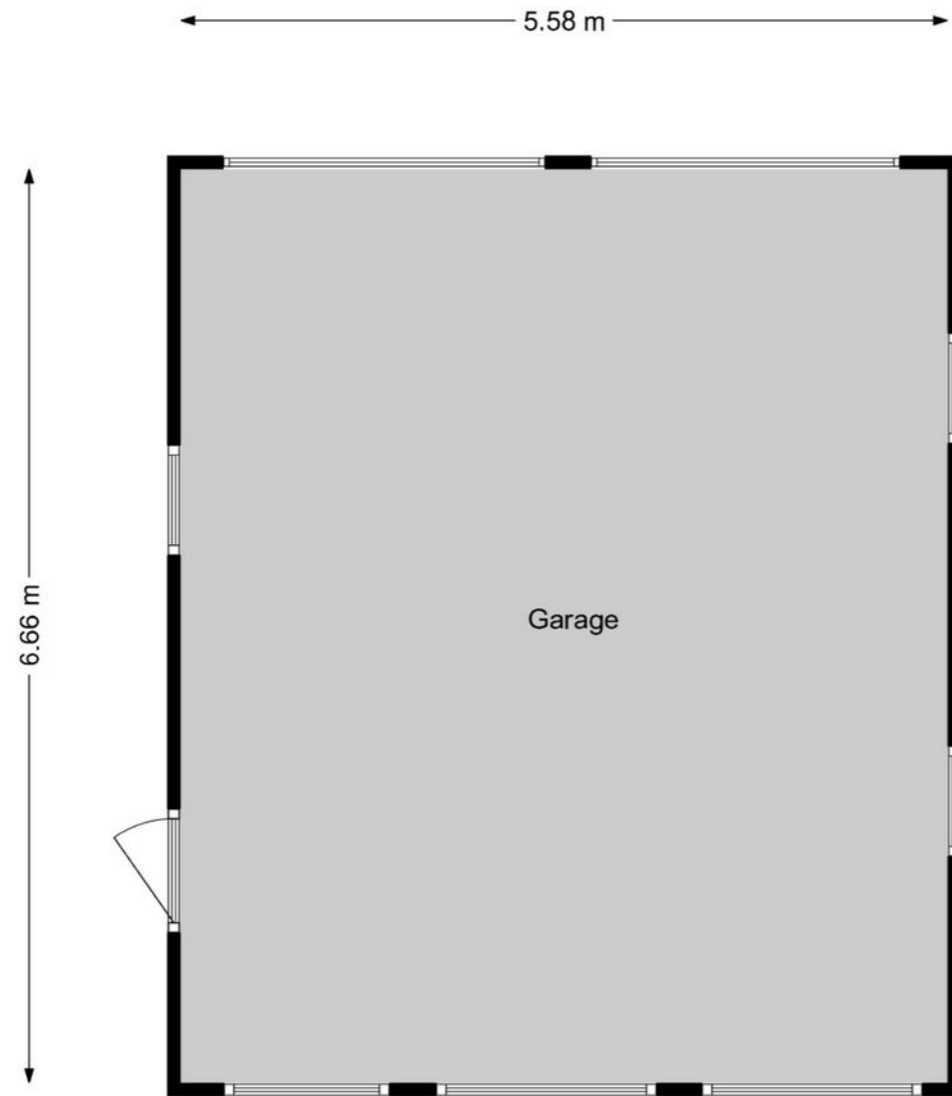
# Plattegrond indicatief



# Plattegrond indicatief



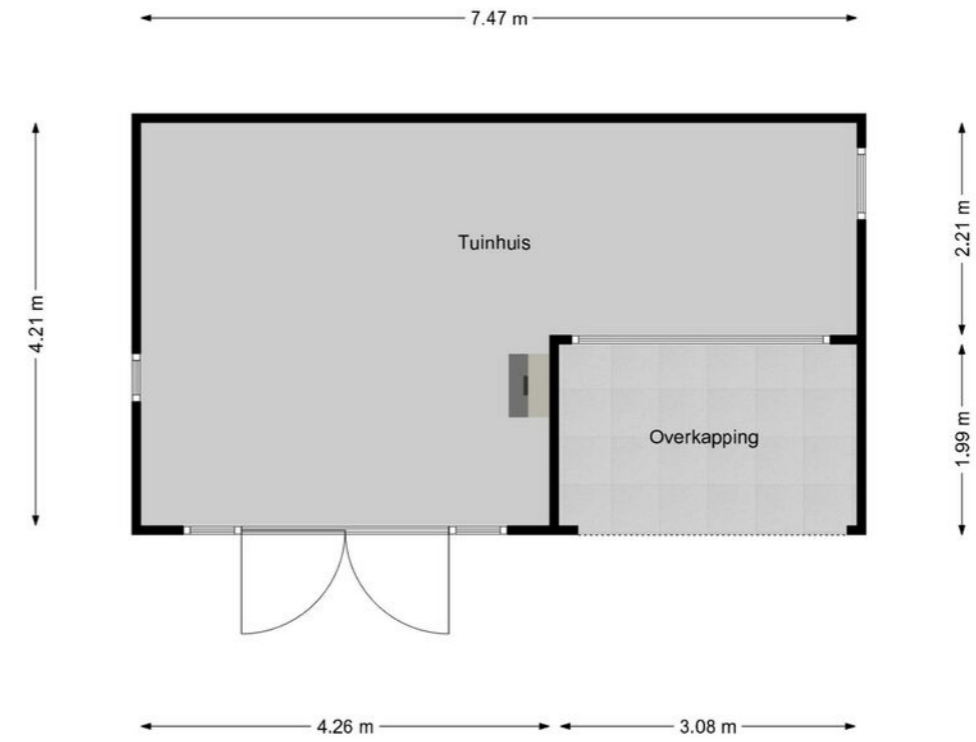
## Plattegrond indicatief



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



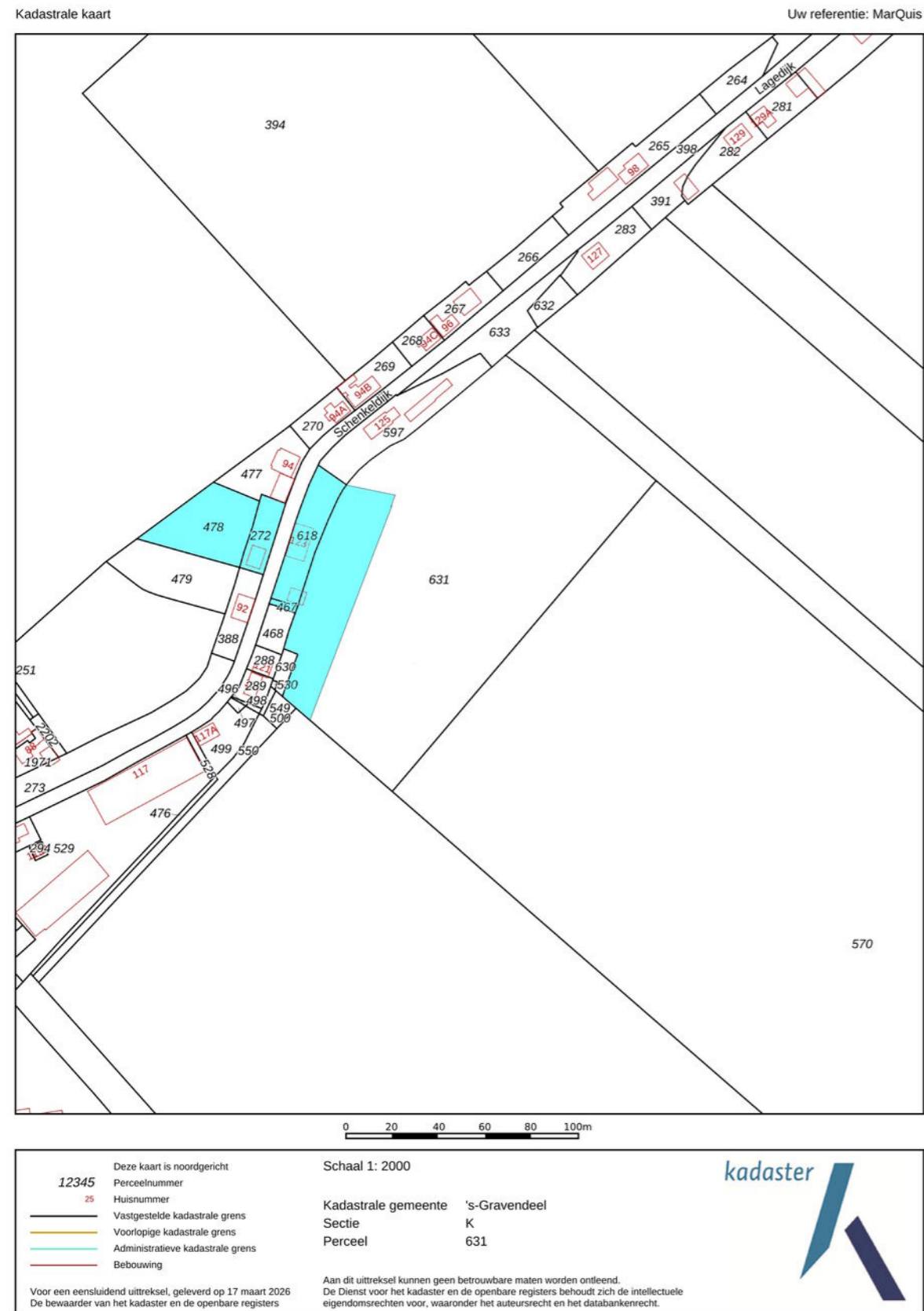
## Plattegrond indicatief



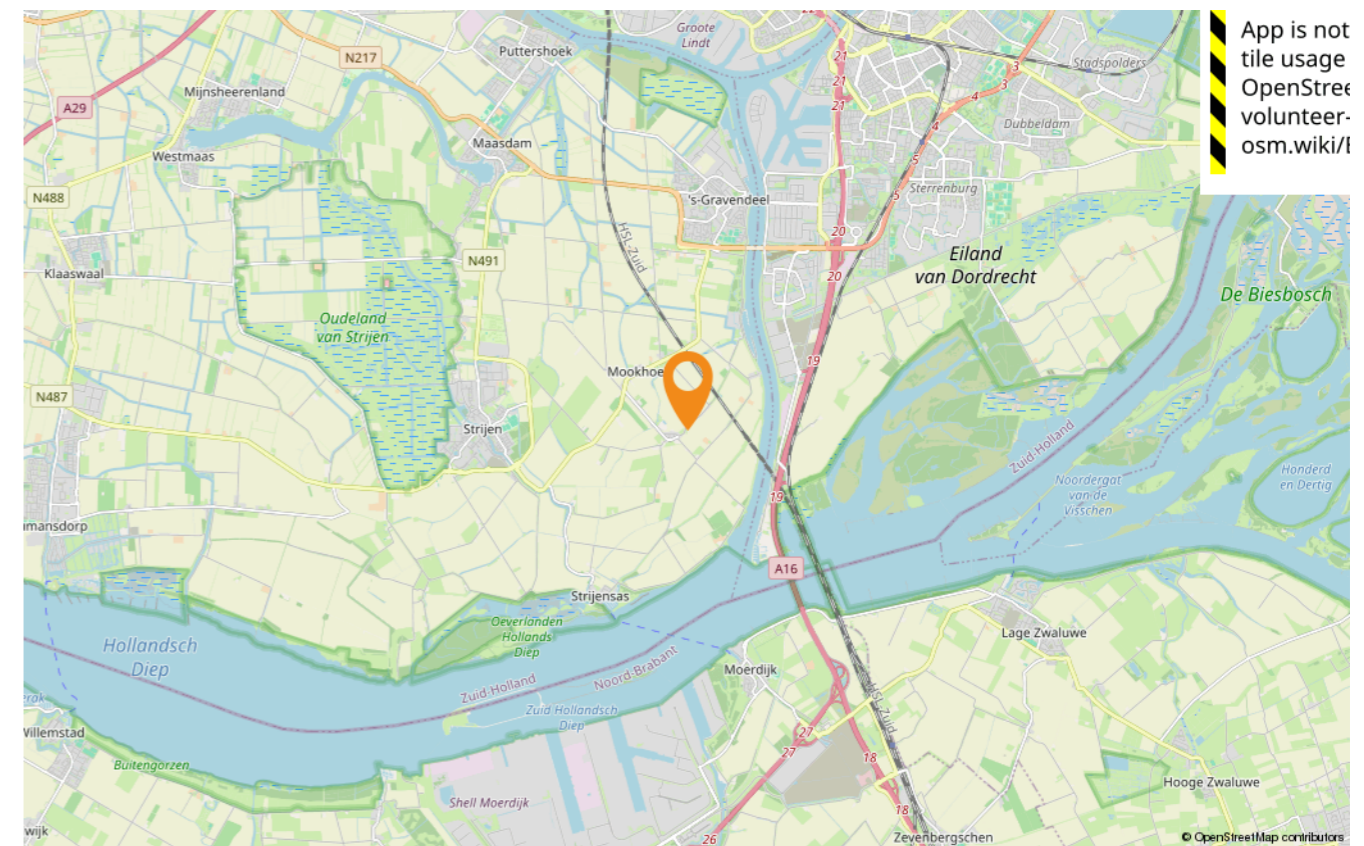
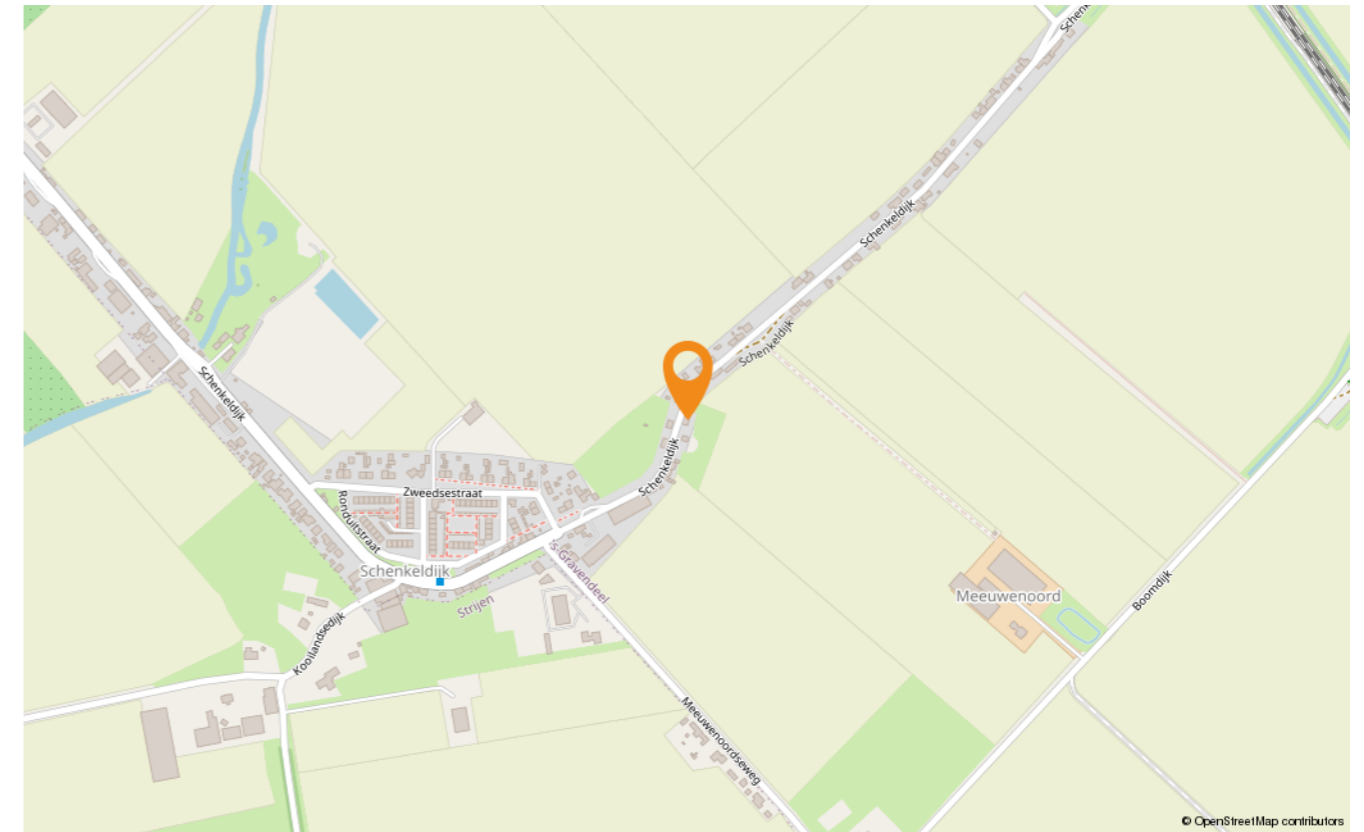
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerk kasten + bureau werkkamer	X		
- Legplanken archiefruimte tussen werkkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtkachel in tuinhuis	X		

## Maak kennis met het team van MarQuis



**Carsten Tieleman**

NVM MAKELAAR

Carsten is directeur/eigenaar en NVM makelaar/beëdigd taxateur.



**Annerisca Monster**

NVM MAKELAAR

Een gedreven, spontane en ambitieuze NVM makelaar en gecertificeerd taxateur. Met een groot gevoel voor service, staat ze vele kopers en verkopers bij.



**Het boerderijkantoor**

MarQuis makelaars & taxateurs is gevestigd in de karakteristieke boerderij uit 1860, die staat aan de Kerkstraat 7 in 's-Gravendeel.



**Yvonne Corlemeijer**

ASSISTENT MAKELAAR

Yvonne is assistent makelaar en werkt met veel accuratesse aan aktes, taxaties en alles wat er binnen het kantoor gebeurt.



**Marsha Paasse-Rovers**

ASSISTENT MAKELAAR

Marsha is assistent makelaar, met al decennia lange Hoeksche Waardse makelaars ervaring.

## Waarom kiezen voor MarQuis?

- Persoonlijk en modern kantoor met een frisse kijk op zaken
- Gespecialiseerd in de woning makelaardij
- Actief in alle prijsklassen en woningtypen
- Dagelijks bezig met verkopen en taxeren
- Ook actief als aankoopmakelaar en nieuwbouwmakelaar
- Echte mensen-mensen en daarmee onderscheidend
- Professionele aanpak met persoonlijke aandacht



## Informatie over kopen

**Wanneer u een woning gaat kopen, komt er veel op u af. Hieronder treft u een aantal zaken waarmee u te maken kunt krijgen. Met deze uitleg wordt het traject van koop en verkoop voor u duidelijker en weet u hoe de werkwijze van ons kantoor is.**

### Bezichtiging

Alleen via afspraak met MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. kan een woning bezichtigd worden. Dit kan niet op dezelfde dag dat de afspraak gemaakt wordt. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats, zodat de woning bij daglicht kan worden bekeken. Nadien kunt u via de makelaar uw reactie geven. Ook als u geen nadere belangstelling heeft voor de woning, is het fijn als u dat even laat weten. Bedenk dat de verkoper ook benieuwd is naar uw reactie!

### Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u na een bezichtiging interesse heeft voor de woning en u wilt hiermee verder, dan zal er over een aantal zaken overeenstemming moeten worden bereikt, zoals de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden (zoals een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin deze zaken worden genoemd. Dit bod brengt u telefonisch, schriftelijk of persoonlijk uit aan ons kantoor.

### Overeenstemming

Is er mondelinge overeenstemming, dan zullen de gemaakte afspraken zo snel mogelijk worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst, volgens het model van de NVM.

Let wel, de overeenkomst is pas een feit als deze is ondertekend door alle partijen.

### Bedenkijd

De koper heeft 3 dagen bedenktijd vanaf het moment dat er een afschrift is overhandigd van de koopovereenkomst die door alle partijen is ondertekend.

### Voorbehoud financiering

Het is gebruikelijk dat ten behoeve van de koper een ontbindende voorwaarde wordt opgenomen voor het niet verkrijgen van voldoende hypothecaire financiering. Deze clause is zes weken geldig. In deze periode is het dus

van belang dat de koper weet of de koopsom en de kosten koper te financieren zijn. Bij ontbinding van de koopovereenkomst binnen zes weken, dient de koper een schriftelijke afwijzing van een financiële instellingen te kunnen overleggen. Vindt de ontbinding onterecht, of na zes weken plaats, dan is er een boete van 10% van de koopsom verschuldigd.

### Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op verzoek van de koper verzorgd door de instelling waar de hypotheek wordt afgesloten.

### Notariskeuze

De notariskosten maken onderdeel uit van de kosten koper. Om deze reden mag de koper de notaris kiezen. Deze keuze dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopovereenkomst, omdat deze na ondertekening naar de notaris wordt opgestuurd.

### Oplevering

Op de afgesproken dag van de eigendomsoverdracht, zal voorafgaand aan het bezoek bij de notaris, de woning geïnspecteerd worden. Hierbij zijn zowel de koper als de verkoper aanwezig. Ook zullen tijdens deze inspectie de standen t.b.v. gas, elektra en water worden opgenomen.

### Verstreckte informatie

De informatie die is opgenomen in de brochure is met zorg samengesteld. Voor het verzamelen van de gegevens is MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. in belangrijke mate afhankelijk van derden. Voor de juistheid hiervan wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. De opgegeven maten zijn circa maten.

## Toelichting bij het kopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

### Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een mondelinge overeenstemming tot koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om hun hoogste (uiterste) bod uit te brengen. De verkoper bepaalt onder welke voorwaarden er verkocht of gegund wordt. Dat hoeft dus niet per definitie het hoogste bod te zijn. Er kunnen ook andere voorwaarden van belang zijn die doorslaggevend kunnen zijn. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

### Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

## Vervolg toelichting bij het kopen van een woning

### **Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?**

De makelaars van MarQuis makelaars & taxateurs zullen u nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen.

Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

### **Hoe hoog is de overdrachtsbelasting (2023)?**

2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt. 10,4% voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid aan de overdracht van de woning verbindt. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

### **Eigen makelaar?**

De makelaar dient bij de verkoop (vooral) het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom ook voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in te schakelen. Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Wij staan u graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

## Aantekeningen



Bekijk deze woning ook online! [marquis.nl](https://marquis.nl)

Interesse in deze woning? Neem vrijblijvend contact op!



## Verhuisplannen? Gratis Waardebepaling

Inclusief advies verkoopprijs en verkoopstrategie

Heeft u verhuisplannen en bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een gratis waardebepaling. Kosten: een kopje koffie en een goed gesprek!

Bij het bepalen van de waarde van uw woning adviseren we graag over een mogelijke verkoopstrategie op basis van onze actuele kennis van de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Bel of mail ons, dan maken we binnenkort kennis.

*De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!*

