

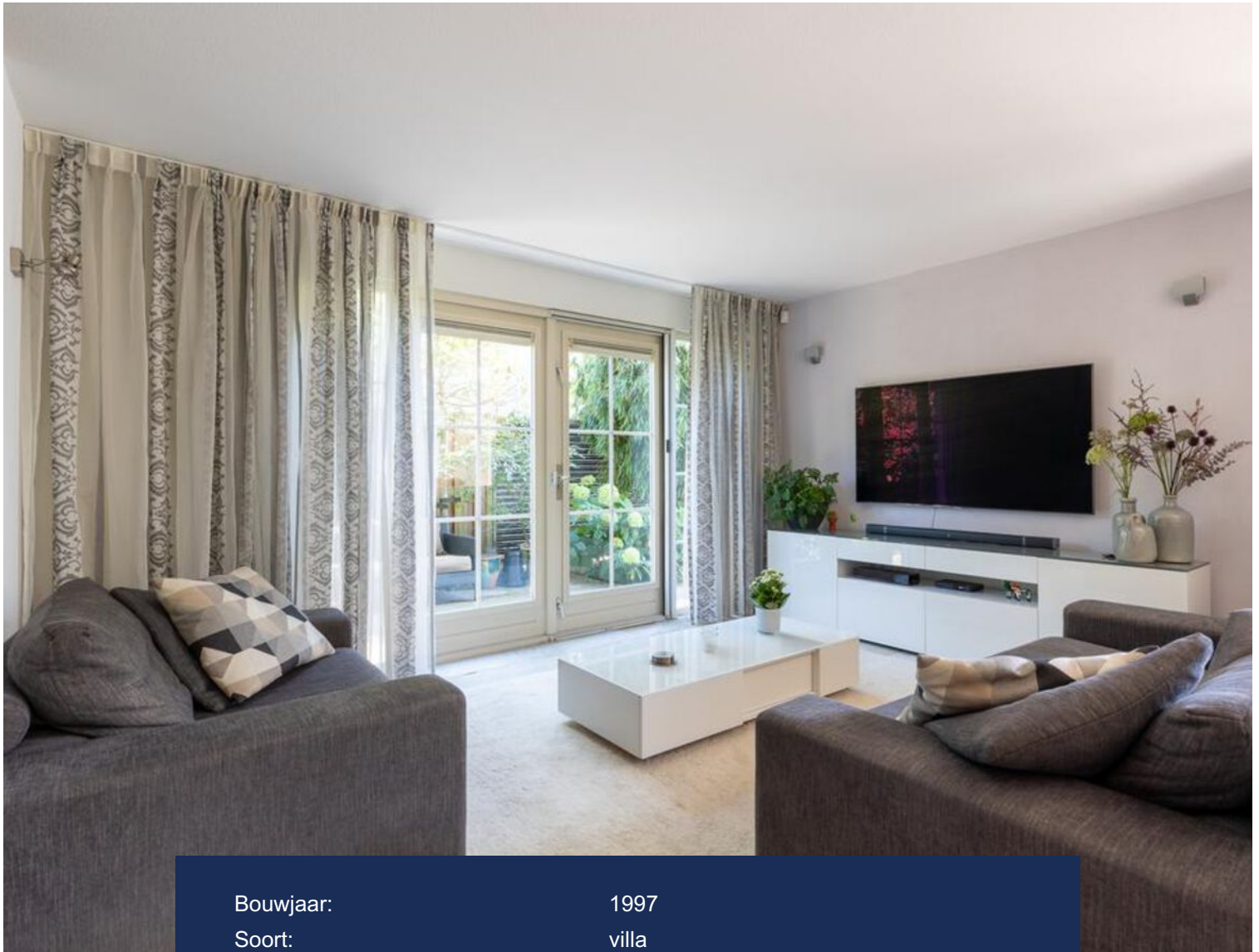
# TE KOOP



Schepenlaan 9  
3271 TK Mijnsheerenland

Vraagprijs:  
€ 1.025.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1997
Soort:	villa
Kamers:	7
Inhoud:	962 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	265 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	553 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	21 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd



# Omschrijving

Deze vrijstaande woning biedt een comfortabele combinatie van ruimte, privacy en kwaliteit. Dankzij de solide bouw, hoogwaardige afwerking en vrije ligging is het een ideale gezinswoning, ook geschikt voor werken aan huis. De vele raampartijen zorgen voor veel licht en een rustige sfeer. De woning beschikt over een royale leefruimte, zes slaapkamers, twee luxe badkamers, een inpandige garage, een stenen berging en een fraai aangelegde tuin rondom, aangevuld met comfortvoorzieningen zoals airconditioning in alle slaapkamers en een op afstand bedienbaar hekwerk.

De woning is gelegen in de ruim opgezette en kindvriendelijke wijk Hofwijk in Mijnsheerenland, een kleinschalige wijk met slechts 15 royale kavels. U woont hier landelijk aan de Binnenmaas, met Rotterdam op circa 30 minuten afstand. Winkels, basisscholen, huisarts en sporthal bevinden zich op loopafstand. Diverse sportverenigingen zijn in het dorp aanwezig; de hockeyvereniging en het recreatiegebied Binnenmaas liggen op ongeveer 2 kilometer.

## INDELING:

### Begane grond:

De entree is ruim en stijlvol, met een opvallende ronde glazen wand, meterkast en een royaal, volledig betegeld toilet met fonteintje. De eikenhouten open trap geeft de hal een warme uitstraling en leidt naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de indrukwekkende leefruimte van circa 70 m<sup>2</sup>. Door de vele ramen, de glazen serre en de erker is dit een uitzonderlijk lichte en open ruimte. Openslaande deuren aan zowel de achterzijde als de tuinzijde (voorzien van schuifhorren) zorgen voor een prettige verbinding met buiten. De leefruimte is ingedeeld in meerdere zones: een zitgedeelte met op afstand bedienbare gashaard, een tv-kamer aan de achterzijde, een royaal eetgedeelte en een extra zithoek aan de voorzijde, ideaal als lees- of speelhoek. De open keuken in L-opstelling is praktisch en compleet uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder twee Neff inductiekookplaten (5-pits en 2-pits), en biedt veel kastruimte.

Inbouwspots zorgen voor sfeervolle verlichting in de keuken, uitbouw en erker.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de inpandige garage. De garage is voorzien van een automatische sectionaaldeur, een stortbak en een achterdeur naar de tuin. De gehele begane grond is afgewerkt met een natuurstenen vloer en voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

Eerste verdieping:

De ruime overloop biedt toegang tot vier royale slaapkamers, twee badkamers en een aparte wasruimte met maatwerk bovenkasten. Alle slaapkamers beschikken over airconditioning (koelen en verwarmen) en rolluiken. In drie slaapkamers zijn vaste inbouwkasten. De eerste badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet, designradiator en een op maat gemaakt meubel met dubbele wastafels. De tweede badkamer is eveneens luxe uitgevoerd en beschikt over een ruime inloofdouche met XL-regendouche en handdouche, toilet, designradiator, dubbele wastafel met meubel en een brede verwarmde spiegel.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping strekt zich uit over de volledige woning en is bereikbaar via een eikenhouten open trap. Hier bevinden zich een overloop en nog twee slaapkamers. De grootste slaapkamer is ingedeeld in een slaap- en zitgedeelte en voorzien van vier grote Velux dakramen, een maatwerk inbouwkast, airconditioning en een laminaatvloer. Deze ruimte kan desgewenst worden opgesplitst in twee kamers. De tweede slaapkamer herbergt tevens de cv- en warmwaterinstallatie. Beide kamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten.

De tuin:

De tuin is rondom de woning gelegen, grotendeels op het zuiden gericht. Hier geniet u van optimale zonligging, rust en privacy. De tuin is fraai aangelegd met gazon, volwassen bomen en vaste beplanting en biedt een groene, beschutte sfeer. Daarnaast is de tuin voorzien van twee buitenkranen, tuinverlichting en vaste gevelverlichting rondom de woning.

Achter het hek is parkeergelegenheid voor circa drie auto's, zowel voor als naast de garage.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1997;
- Woonoppervlakte ca. 265m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 962m<sup>3</sup>;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel (ca. 2024);
- Daikin multi-split airconditioningsysteem in alle slaapkamers;
- Een goed netwerkstructuur met vaste aansluitingen in de meeste slaapkamers;
- Automatisch op afstand bedienbaar hekwerk;
- Videodeurbel met monitoren in keuken en op eerste verdieping, alsmede mobiel bedienbaar;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars Rotterdam is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

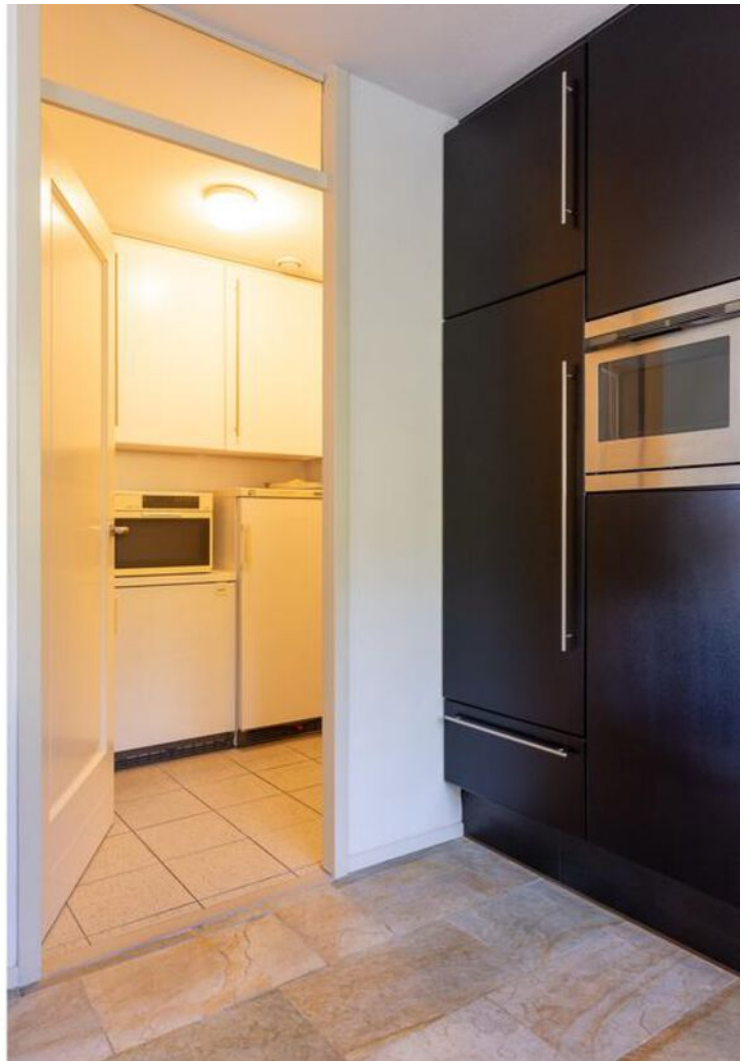
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

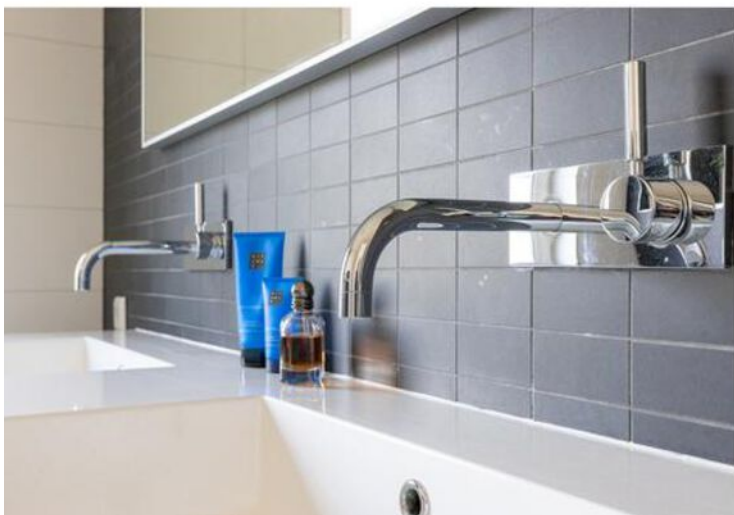
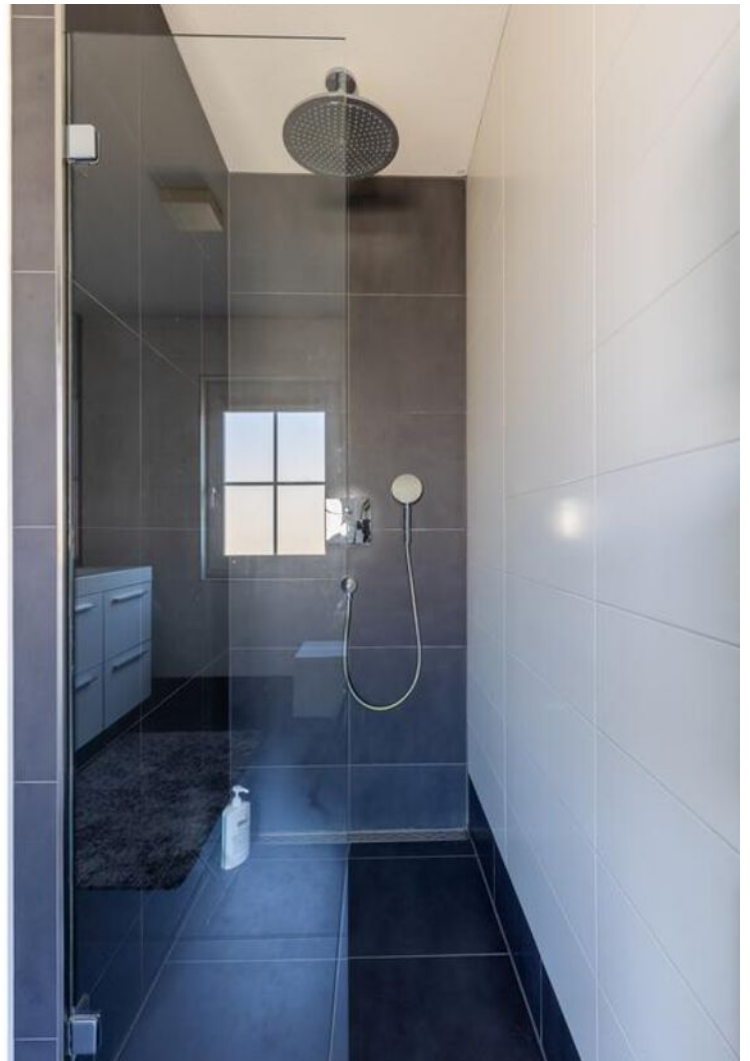
Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars B.V. met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

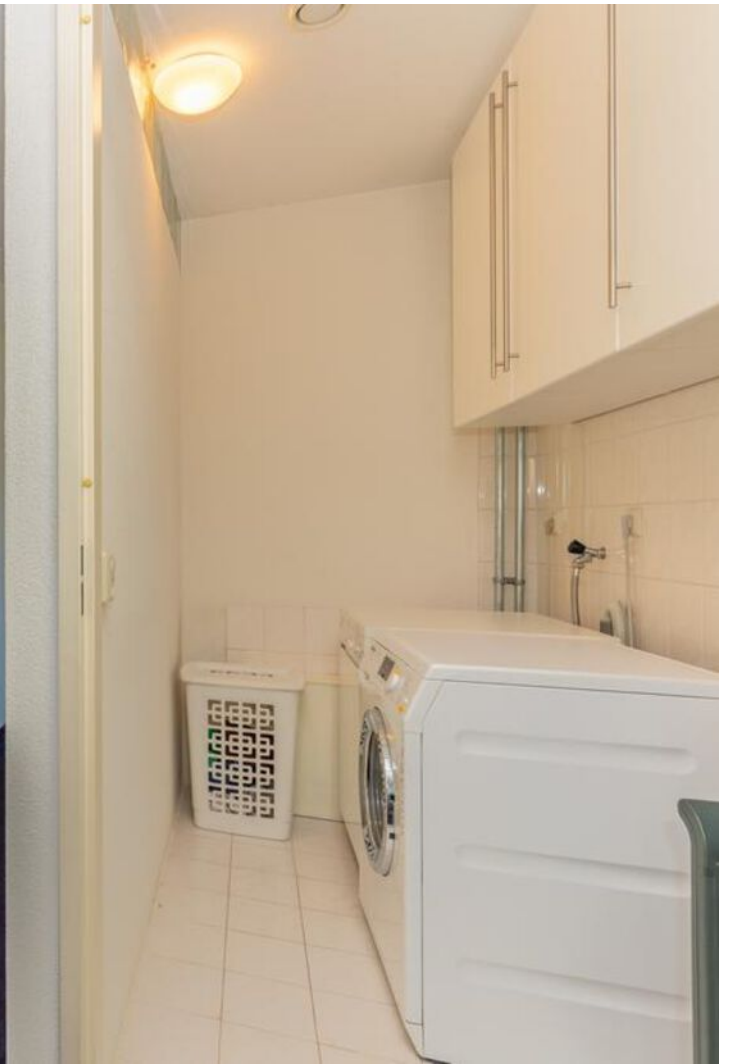














# Plattegrond



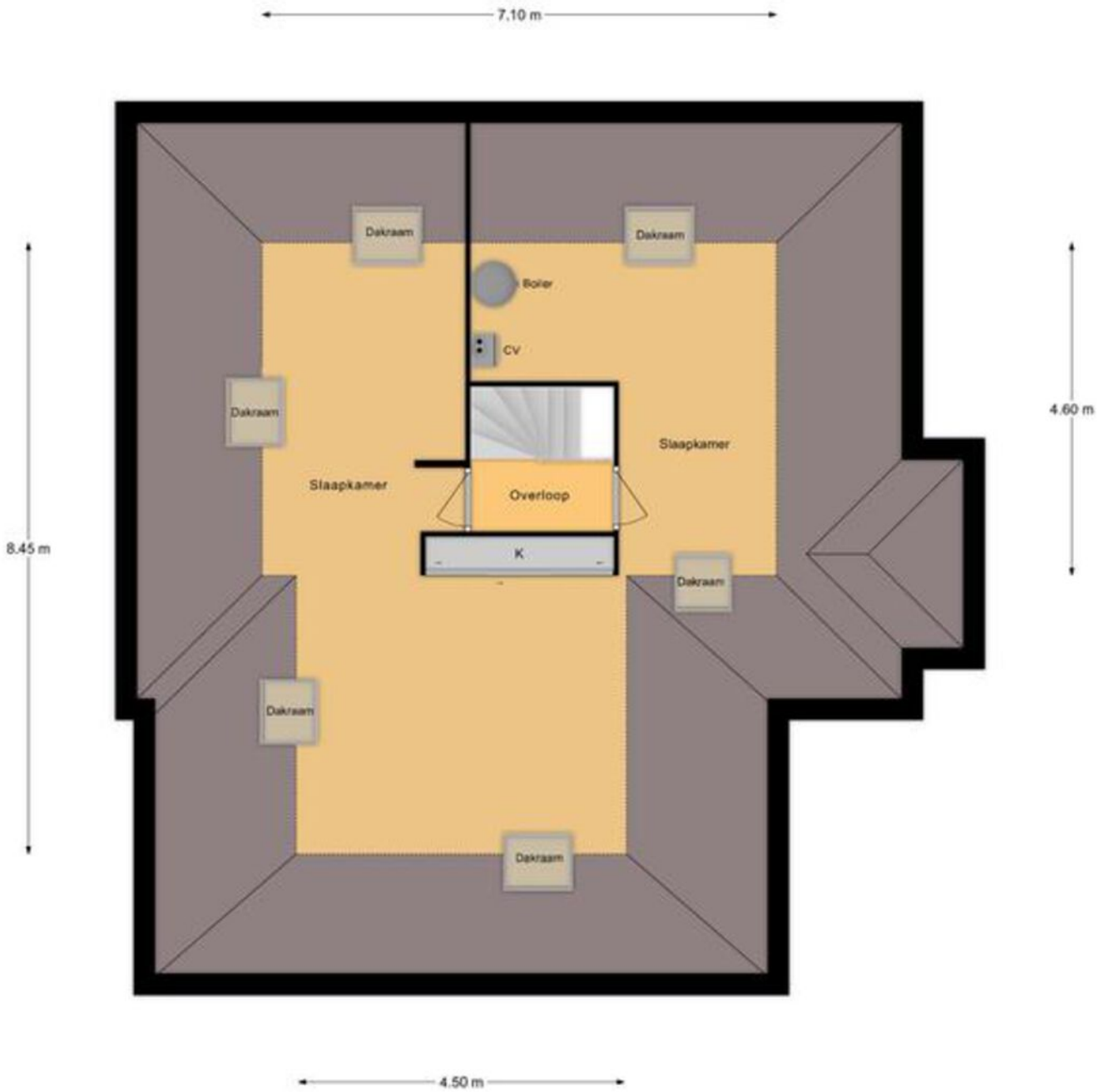
Begane Grond

# Plattegrond



Verdieping

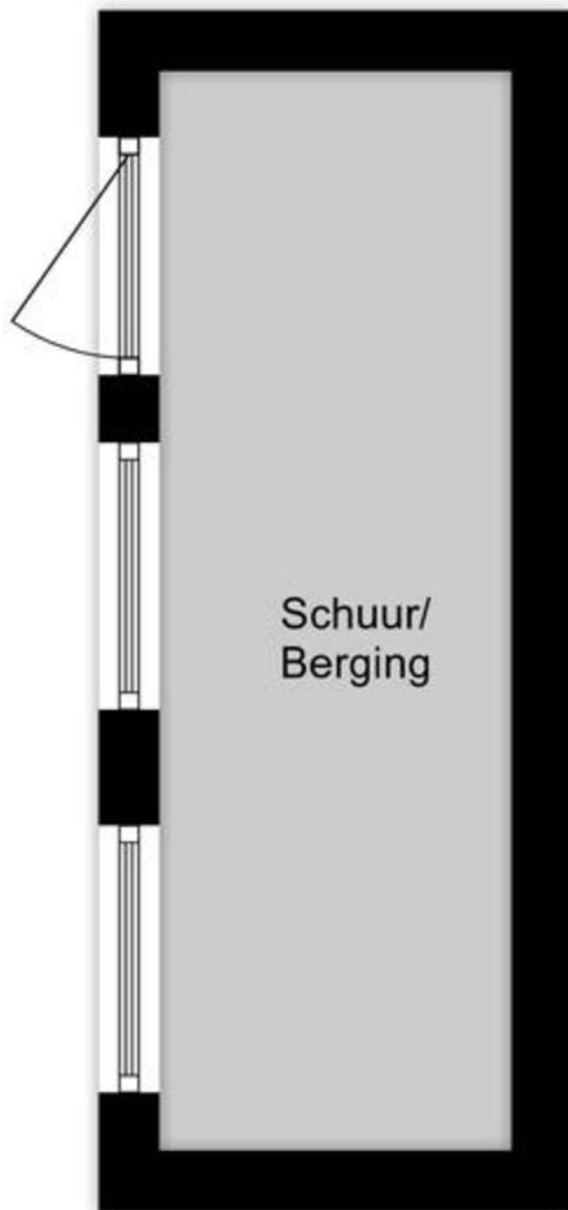
# Plattegrond



Zolder

# Plattegrond

← 1.45 m →



4.45 m

Schuur/Berging

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schepenlaan9



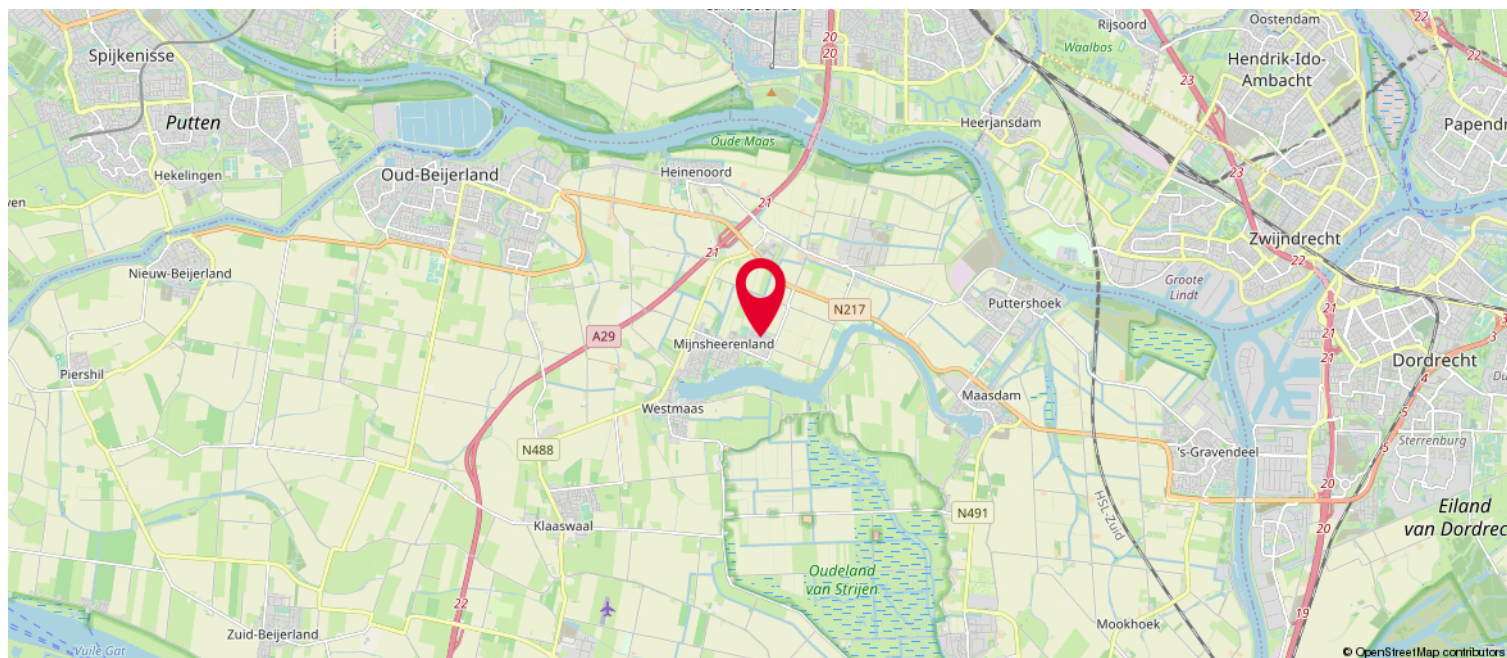
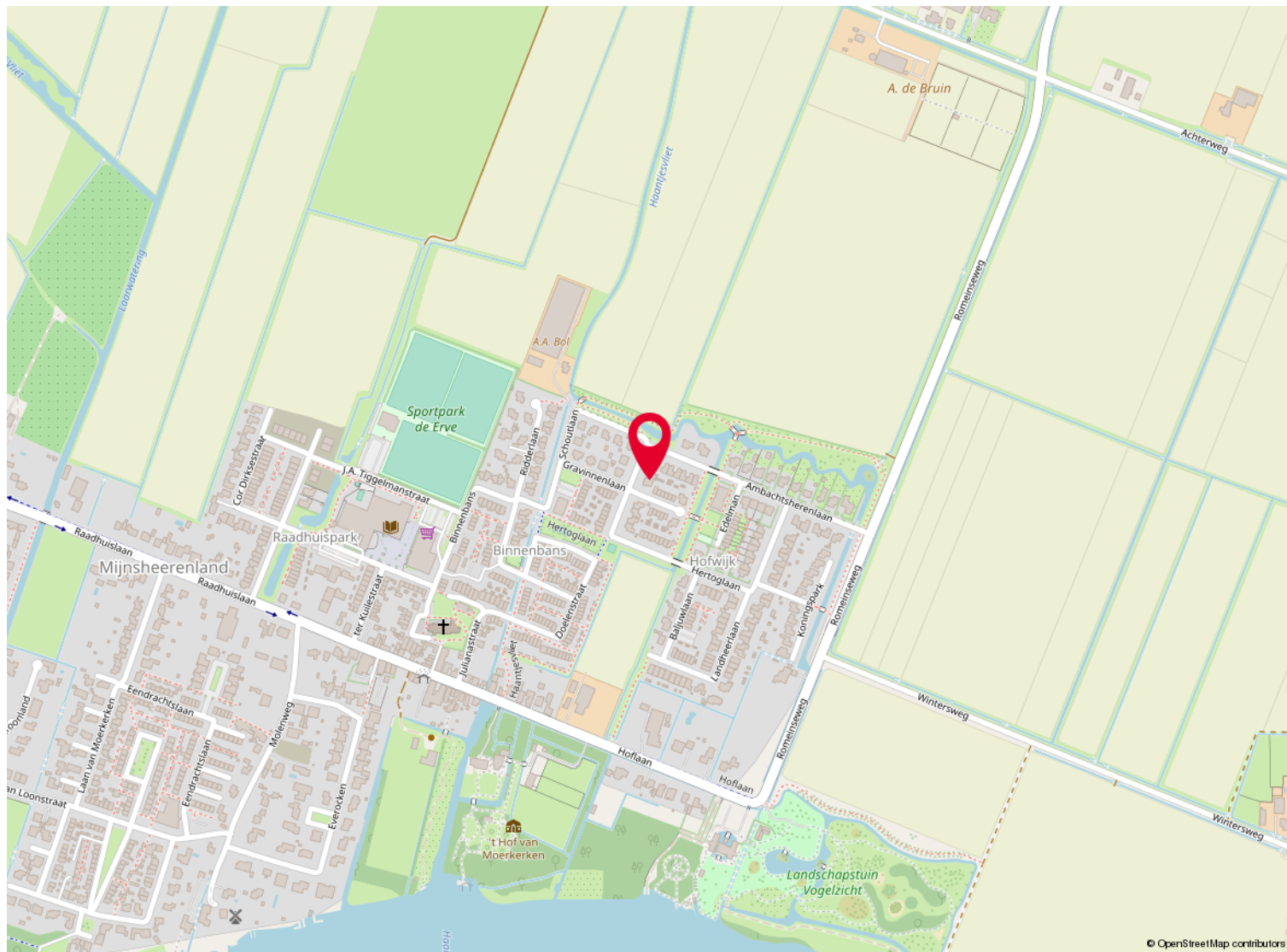
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mijnsheerenland	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2133	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juli 2022  
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.

# 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			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

## **De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Wat is een waarborgsom?**

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Meer informatie?**

**Kijk ook eens op de website [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)**

### **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.



# Heeft u interesse?

Straatweg 94  
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144  
[www.kolpavanderhoek.nl](http://www.kolpavanderhoek.nl)

