

# Schoonhoven

IJsvogelstraat 4



te>koop>

Vraagprijs  
€ 475.000 k.k.

# Jouw makelaar>

## Maak kennis met de makelaar in Schoonhoven

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



**Kelvin>**  
**Potuijt>**

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92  
kpotuijt@vanherk.nl

# Omschrijving

Aan de IJsvogelstraat 4 in Schoonhoven vind je dit instapklare huis uit 2023. Hier woon je in een rustige, kindvriendelijke straat met alle voordelen van nieuwbouw: strak afgewerkt, energiezuinig en helemaal klaar voor de toekomst. Met energielabel A+++, een warmtepomp, warmte-terugwininstallatie én vloerverwarming en -koeling zit je hier niet alleen comfortabel, maar ook goed qua maandlasten.

De voorzijde geeft al een verzorgde eerste indruk met een nette gevel en moderne uitstraling. Eenmaal binnen valt direct op hoe licht en praktisch dit huis is ingedeeld. De combinatie van comfort, duurzaamheid en een fijne indeling maakt dit een plek waar starters én doorstromers zich direct thuis voelen.

## KENMERKEN:

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk;
- Achtertuin op het oosten;
- Woonoppervlakte: 84 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: 117 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar: 2023;
- Aantal slaapkamers: 2;
- Energielabel: A+++;
- Voorzien van vloerverwarming en -koeling;
- Warmtepomp met warmte-terugwininstallatie;
- Oplevering: in overleg.

## LICHTE WOONKAMER MET TUINBELEVING

De woonkamer / living in L-opstelling is heerlijk licht door de grote raampartijen en openslaande deuren richting de tuin. De afwerking is strak en neutraal, waardoor je hier eenvoudig je eigen stijl aan geeft.

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en staat mooi in verbinding met het eetgedeelte. Ideaal als je graag kookt en tegelijkertijd contact wilt houden met je gezelschap. De keuken is praktisch ingericht en biedt



# Omschrijving

voldoende werk- en opbergruimte.

In de hal vind je daarnaast het toilet en een handige kast voor extra bergruimte. Alles is logisch ingedeeld en voelt direct prettig aan.

## TWEE RUIME SLAAPKAMERS EN COMPLETE BADKAMER

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig, beide van goed formaat.

De badkamer is modern uitgevoerd en praktisch ingericht, met een douche, wastafel en toilet. Ook hier zie je dat het huis recent gebouwd is: alles is netjes, fris en direct te gebruiken zonder dat je hoeft te klussen.

Op de overloop is toegang tot een praktische berging met opstelling wasmachine en droger.

## FIJNE ACHTERTUIN OP HET OOSTEN

De achtertuin is een groot pluspunt van dit huis. Gelegen op het oosten geniet je hier van de ochtend- en vroege middagzon. Een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie of om in alle rust buiten te zitten.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en groen met tuinverlichting, waardoor je weinig onderhoud hebt maar toch een gezellige sfeer. Achterin vind je een praktische berging en er is een achterom aanwezig. Dit maakt het geheel extra gebruiksvriendelijk, bijvoorbeeld voor fietsen of tuinspullen.

## RUSTIG EN FIJN WONEN IN SCHOONHOVEN

De IJsvogelstraat ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk in Schoonhoven. Hier

woon je in een prettige omgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat zorgt voor een veilige en ontspannen sfeer. Ideaal voor starters die hun eerste stap maken of doorstromers die op zoek zijn naar comfort en gemak.

Schoonhoven zelf staat bekend om zijn charmante binnenstad, gezellige terrassen en de ligging aan de Lek. Voor dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, scholen en sportverenigingen hoef je nooit ver. Alles ligt op korte afstand, wat het wonen hier extra prettig maakt.

# 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.

## 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'

“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.”



# Kenmerken



Woonoppervlakte

**84 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**2023**



Slaapkamers

**2**



Perceeloppervlakte

**117 m<sup>2</sup>**

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 3

Woonoppervlakte 84 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 117 m<sup>2</sup>

Inhoud 301 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 2023

Tuin oost

Verwarming vloerverwarming geheel, warmtepomp

Isolatie volledig geïsoleerd

**A** ++++





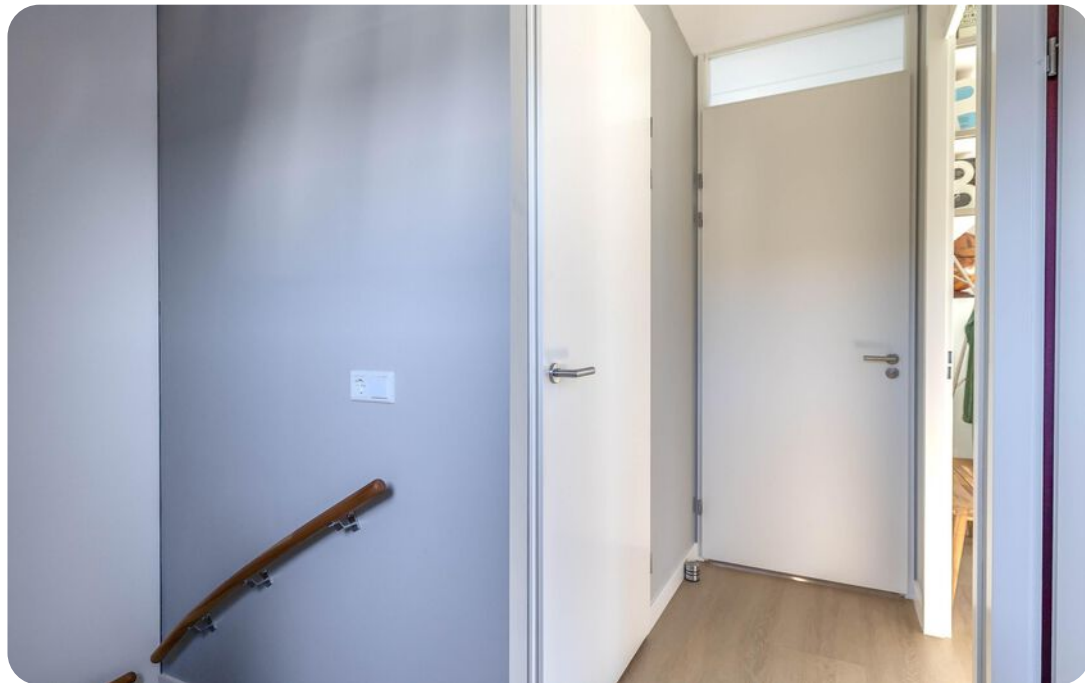
















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

IJsvogelstraat 4

## Postcode/plaats

2872 AE Schoonhoven

## Sectie/perceel

Sectie E, nummer 2218

## Kadastraal eigendom

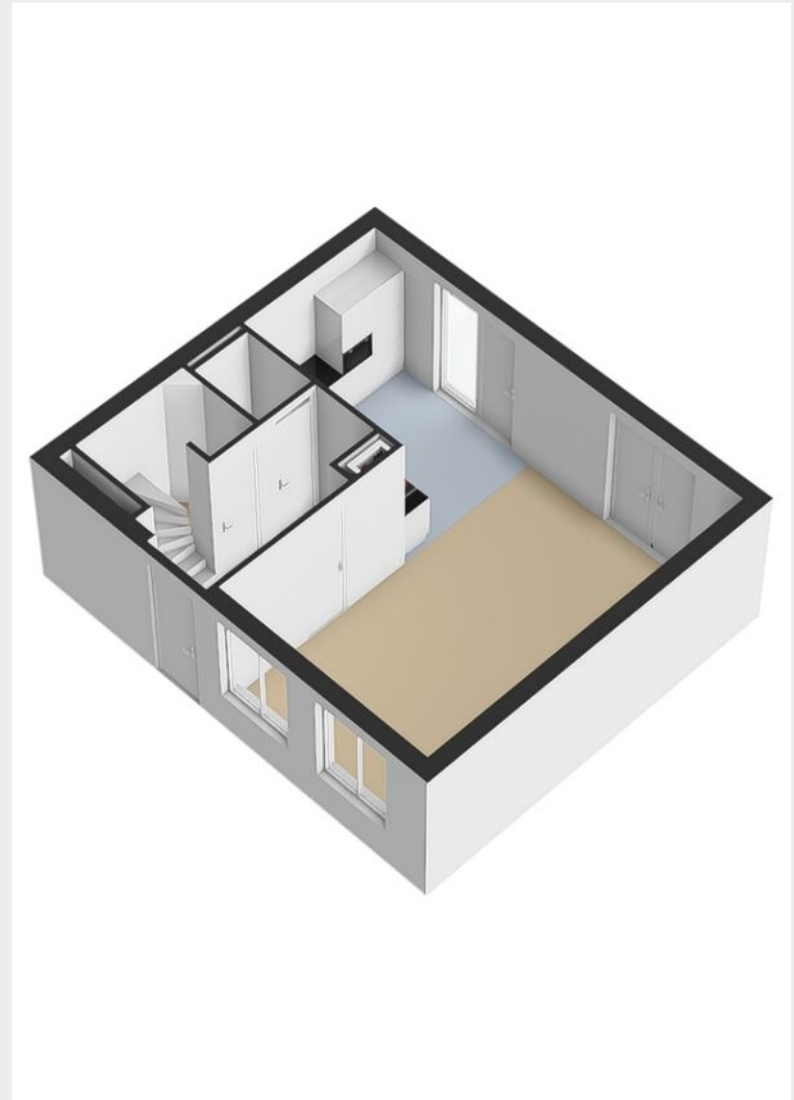
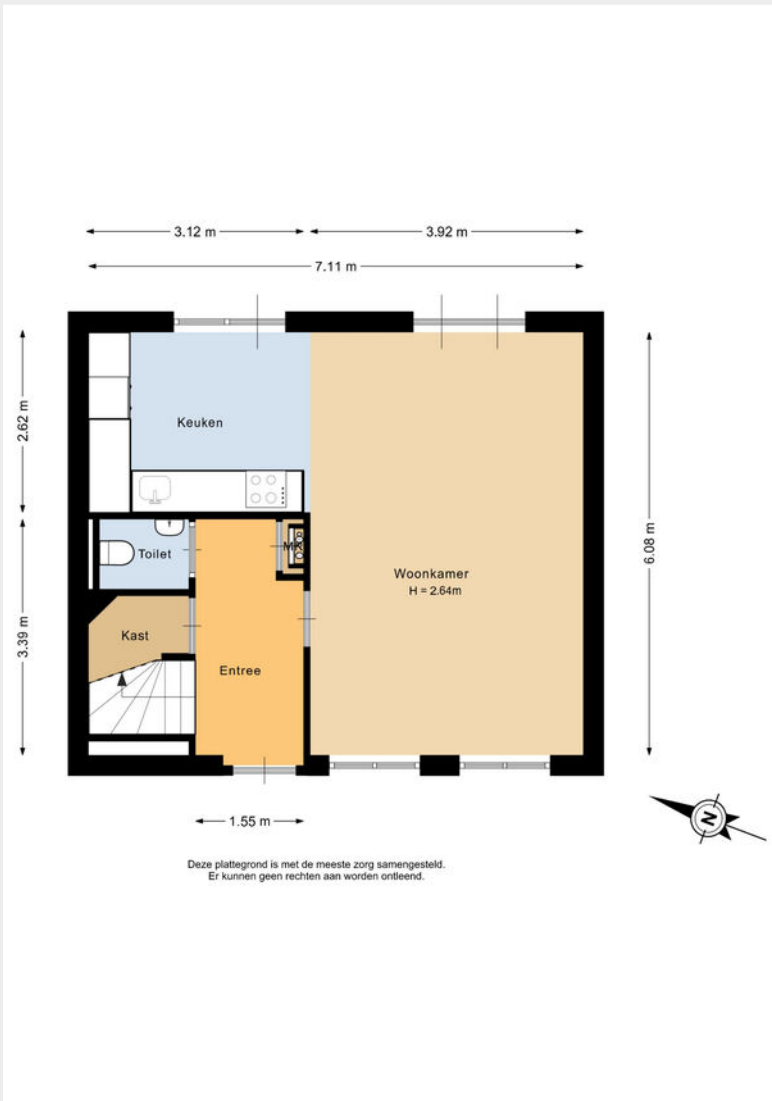
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

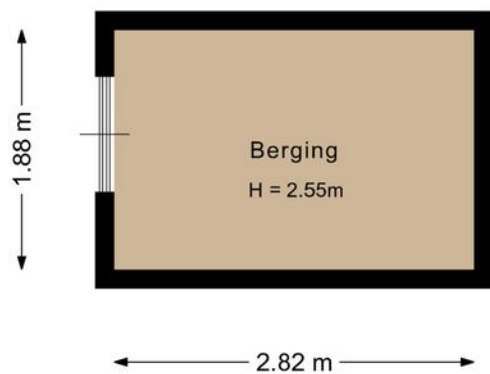
117 m<sup>2</sup>



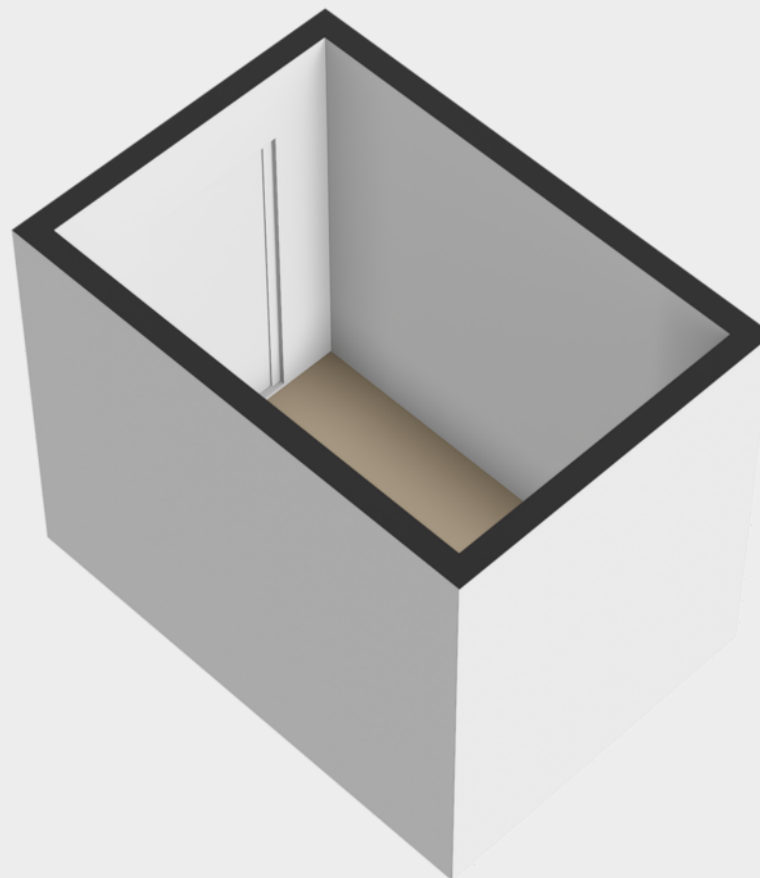
# Plattegrond



# Plattegrond



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



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Plankje in meterkast t.b.v. modem	X		
- Planken (incl. bevestigingssysteem) trapkast, technische ruimte en slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen woonkamer en keuken			X
- Velux dakraambekleding, -hor en -zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloeren inclusief deurmat in de hal	X		
- Marmoleum trapbekleding	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Overig, te weten</b>			
- Kast-in-kast in de trapkast	X		
- Wasrek (Foxydry) in het trapgat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Combi-stoomoven	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Inbouwspots bovenkastjes	X		
- Hand-/theedoek haakjes	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X		Zonwering op Velux dakraam	X		
- fontein	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- Twee planken boven toilet begane grond	X			- boiler	X		
				- Warmtepomp	X		
Badkamer met de volgende toebehoren							
- douche (cabine/scherm)	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- wastafel	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafelmeubel		X		Bepanting	X		
- toilet	X			Losse plantenpotten		X	
- toilethouder	X						
- toiletborstel(houder)	X			<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- Spiegelkast inclusief verlichting	X			Buitenverlichting	X		
- Rekje in douchecabine en haakje naast de elektrischeradiator	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
				Weerstation		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>							
(Voordeur)bel	X			<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Rookmelders	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
(Klok)thermostaat	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			Beugels en tuingereedschapophangstelsel in schuur		X	
Waterslot wasautomaat		X		Twee planken inclusief bevestiging in schuur	X		
Zonnepanelen	X						
				<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	------------------	-------------	-----------------

Overige tuin, te weten

- Schutting inclusief poort

X

- Beugel aan schuur tbv vogel voedersilo (exclusief voedersilo)

X

# 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 Krimpenerwaard en Lopikerwaard 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  
Lopikerplein 2  
2871 AN Schoonhoven

0182 389 033  
schoonhoven@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.





**Kelvin>**  
**Potuijt>**

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92  
kpotuijt@vanherk.nl



**Nellie>**  
**Schep>**

Vastgoedadviseur

06 23 62 07 72  
nscchep@vanherk.nl



**Maartje>**  
**Dijkstra>**

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 389 033  
schoonhoven@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

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

0182 38 90 33  
schoonhoven@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

1. Beziichtiging 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 hypotheek, 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 ontleen.





**van>herk>**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

0182 38 90 33  
schoonhoven@vanherk.nl  
vanherk.nl

