

**TE KOOP**



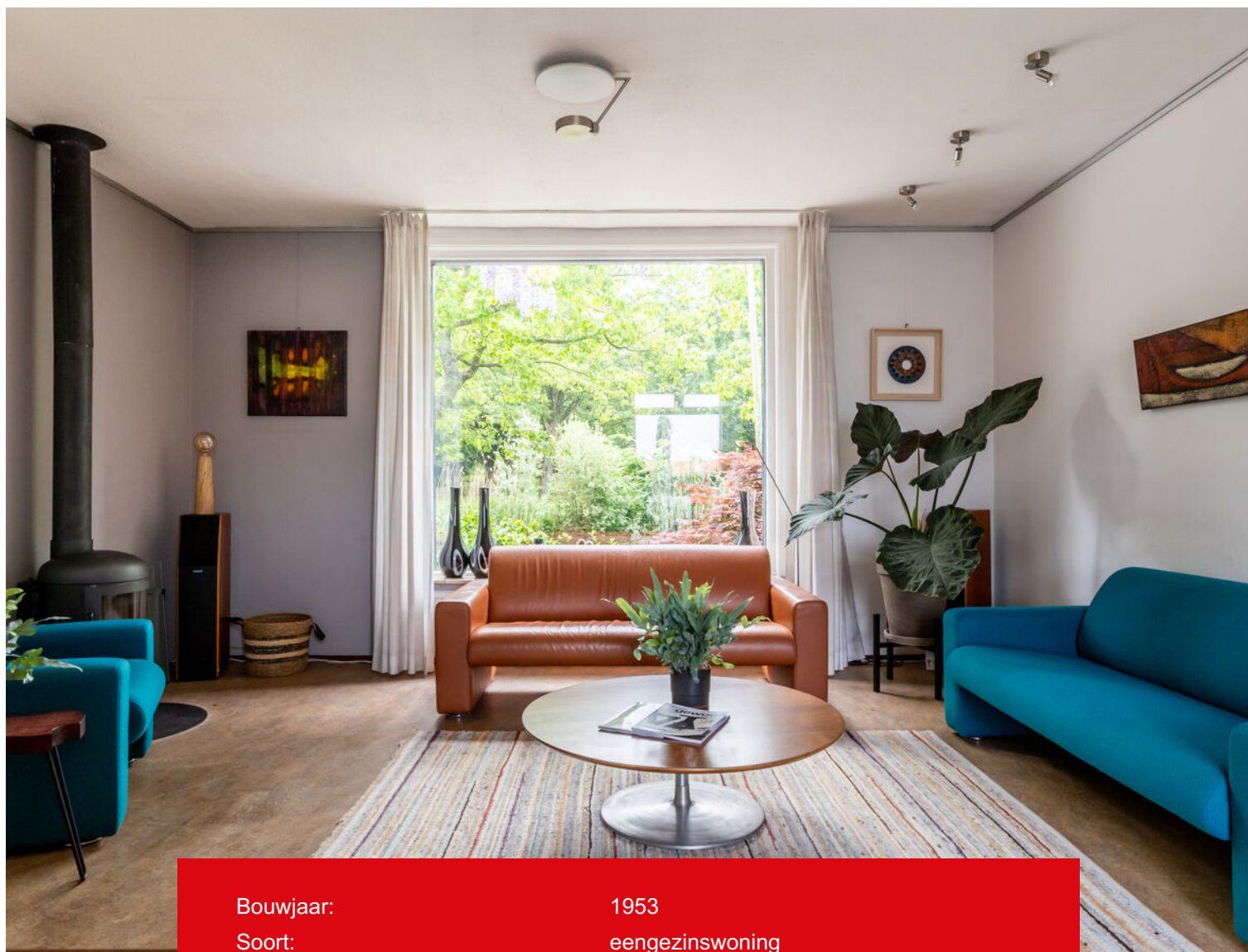
**Kolpa  
van Leeuwen**

Drost IJsermansingel 5  
2841 VJ Moordrecht

Vraagprijs:  
€ 425.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1953
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	410 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	167 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	13 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



# Omschrijving

Sfeervolle en verrassend ruime uitgebouwde hoekwoning met vrij uitzicht over het park, parkeren op eigen terrein, zonnige westen tuin, 8 zonnepanelen, kunststof kozijnen, kunststof dakkapel, in 2022 is dak vervangen, gelegen in het vriendelijke en centraal gelegen dorp Moordrecht op loopafstand van het winkelcentrum en de bushalte.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree komt u in de ruime hal met moderne meterkast, toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Hier geniet u van een blijvend vrij uitzicht over het tegenovergelegen park, wat zorgt voor veel rust en privacy.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de verhoogde keuken. De keuken is netjes onderhouden en voorzien van diverse vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, oven, gaskookplaat met

afzuigkap en een praktische plintboiler.

Aansluitend bevindt zich de fraaie, lichte eetkamer in de zij-uitbouw. Dankzij het grote raam en de ligging aan de tuin is dit een heerlijke plek met veel daglicht en een mooi uitzicht op de achtertuin. Via de eetkamer heeft u toegang tot de zonnige achtertuin op het westen, waar u volop kunt genieten van de middag- en avondzon.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een compacte maar complete badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

Daarnaast is één van de oorspronkelijke slaapkamers omgebouwd tot een royale waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger en een extra wastafel. Vanuit deze ruimte loopt u direct door naar de praktische inloopkast, ideaal gelegen nabij zowel de badkamer als de wasruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met een vaste kast en een eigen wastafel.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime zolderkamer met kunststof dakkapel, wastafel en veel bergruimte. Daarnaast is er een aparte technische ruimte aanwezig met de recent geplaatste Intergas cv-ketel (december 2024) en de omvormer voor de zonnepanelen.

### Kenmerken

Uitgebouwde hoekwoning  
Woonoppervlak 110 m<sup>2</sup>  
Woonkamer en grote lichte eetkamer  
Vrij uitzicht over park aan de voorzijde  
Parkeren op eigen terrein  
8 zonnepanelen  
Nieuw (2022)dak met isolatie  
Vloerisolatie aanwezig  
Kunststof kozijnen met HR++ glas  
Energie label C  
Kunststof dakkapel op tweede verdieping  
Intergas cv-ketel geplaatst in december 2024  
Separate fietsenberging en volwaardige klus-/opslagberging  
Zonnige achtertuin op het westen

### Omgeving

Aan de achterzijde worden nieuwe woningen gebouwd. De woning is gelegen in het groene en vriendelijke dorp Moordrecht. Voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand van de woning. Dankzij de centrale ligging zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Den Haag en Utrecht uitstekend bereikbaar. Ook de gezellige en historische binnenstad van Gouda ligt op korte afstand.



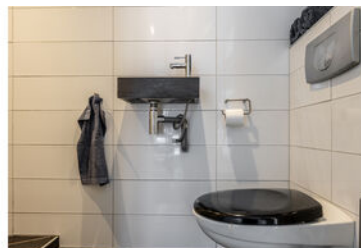














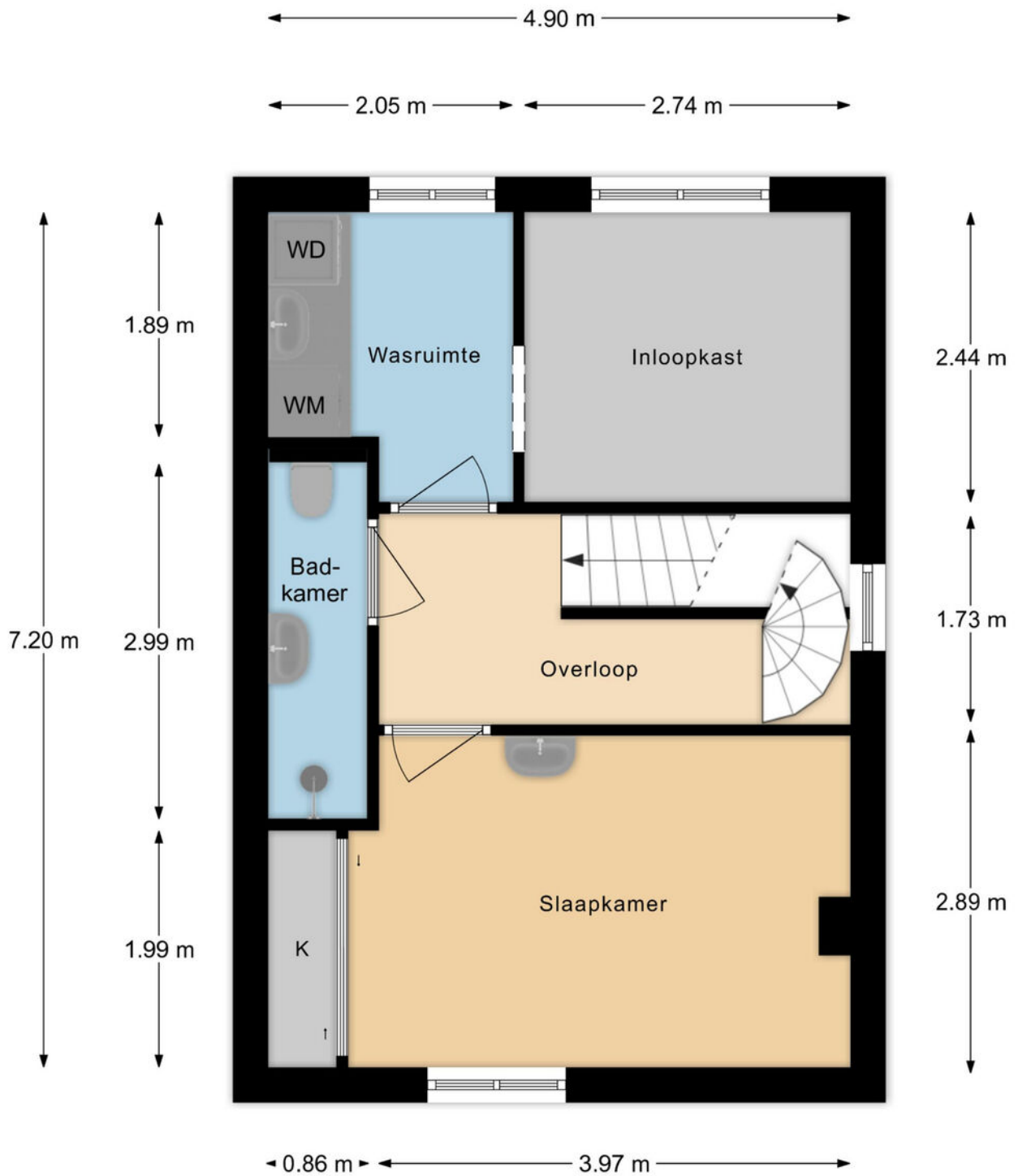






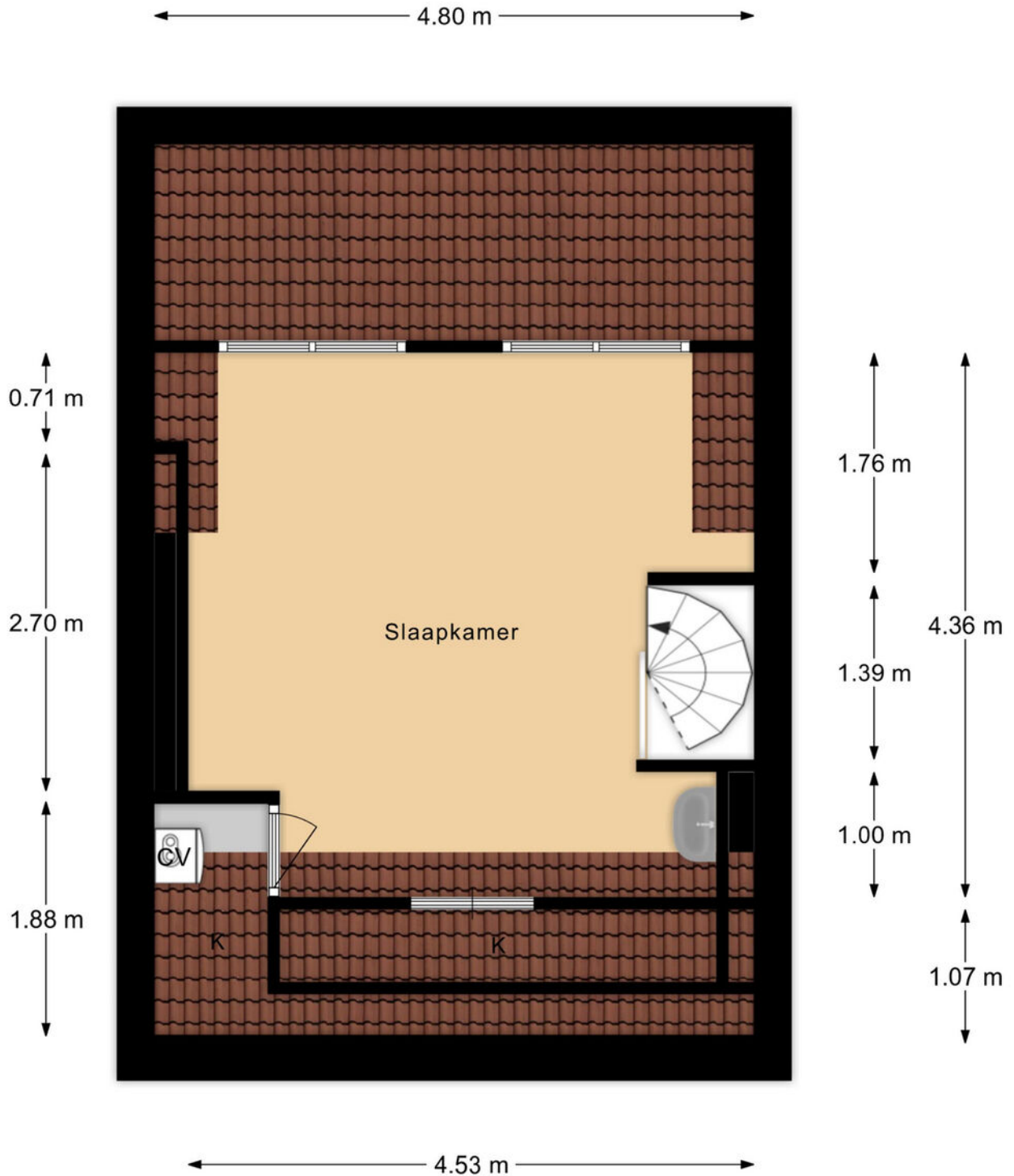


# Plattegrond



1e Verdieping

# Plattegrond



2e Verdieping

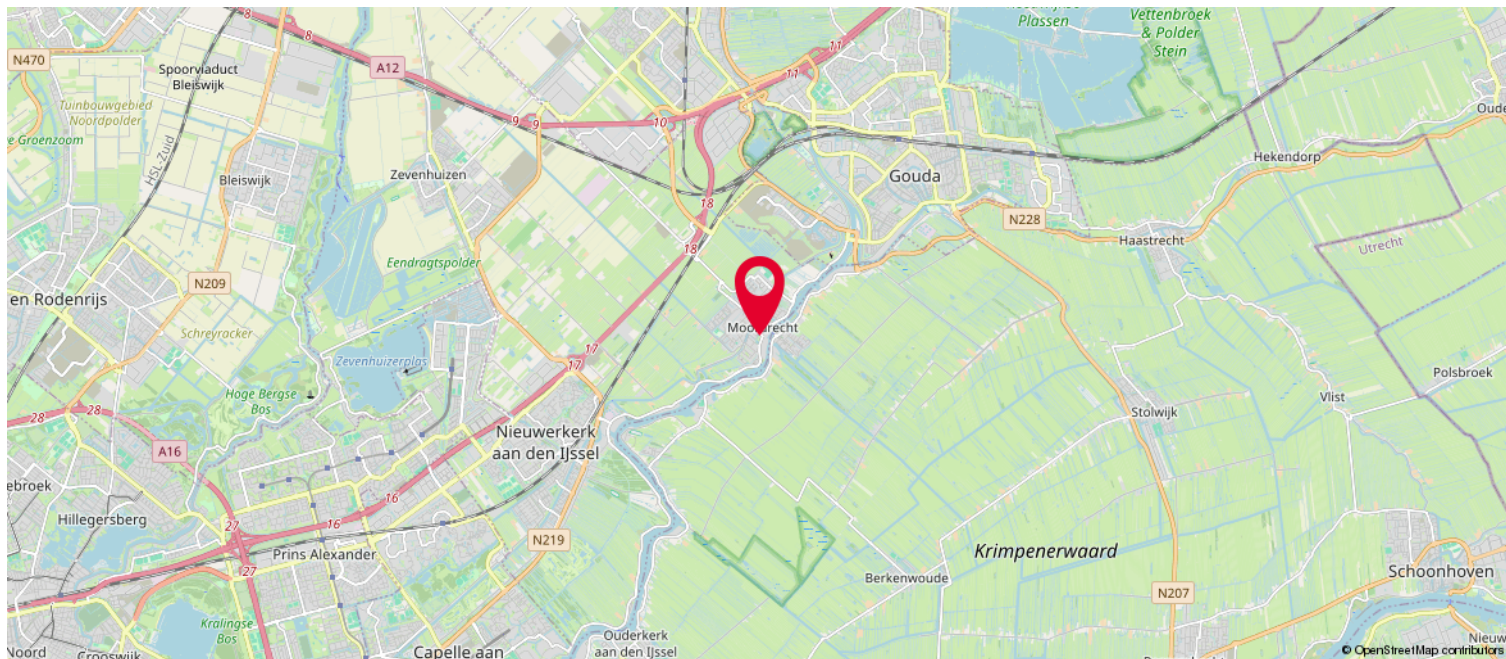
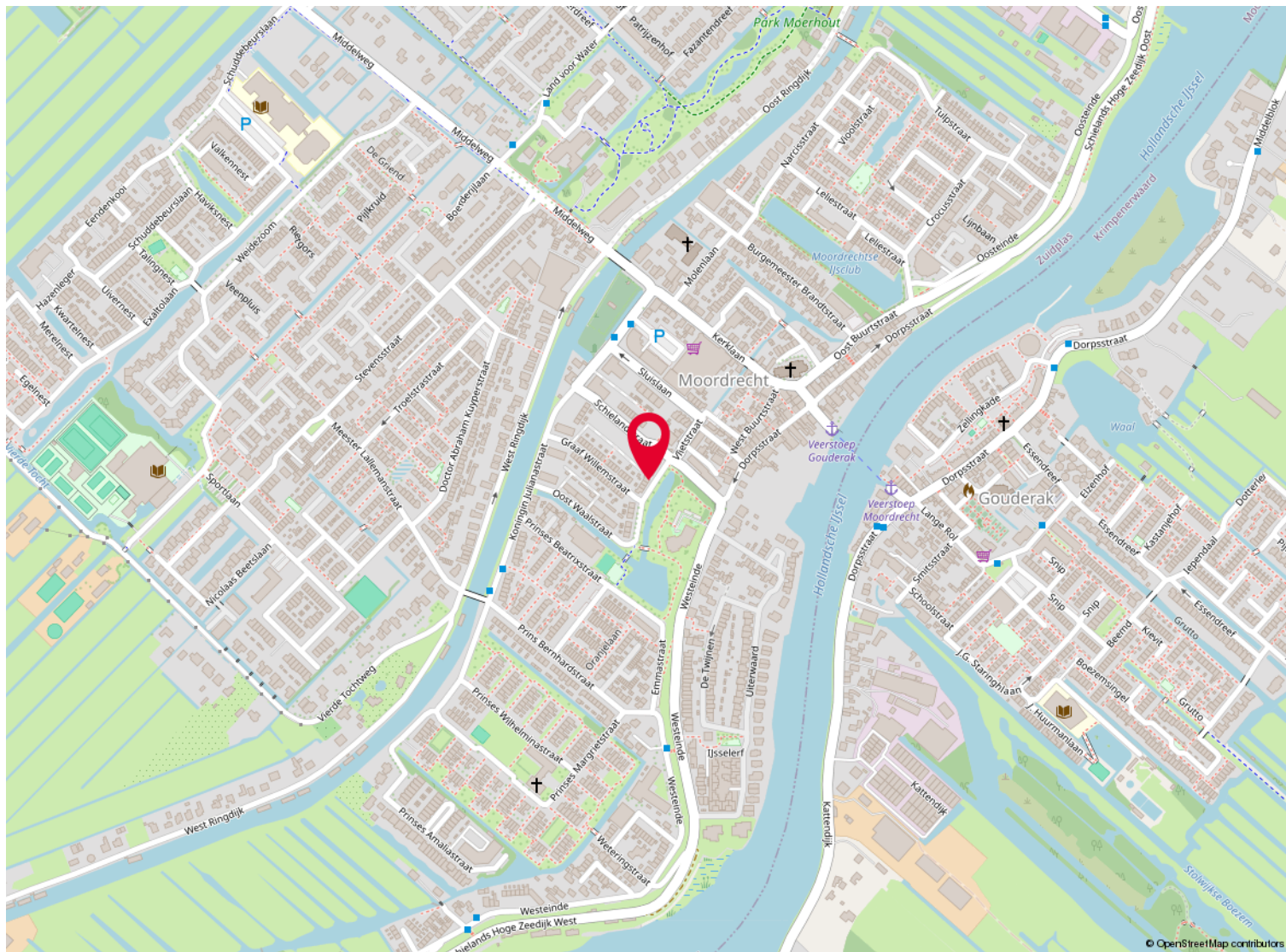
# Plattegrond



Situatie

# Kadastrale kaart

# Locatie op de kaart



# NVM Vragenlijst

## Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? Nee

Zo ja, welke?

## Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

## Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

## Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

## Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik? Nee

Zo ja, welke grond?

## Bijzonderheden 1 F.

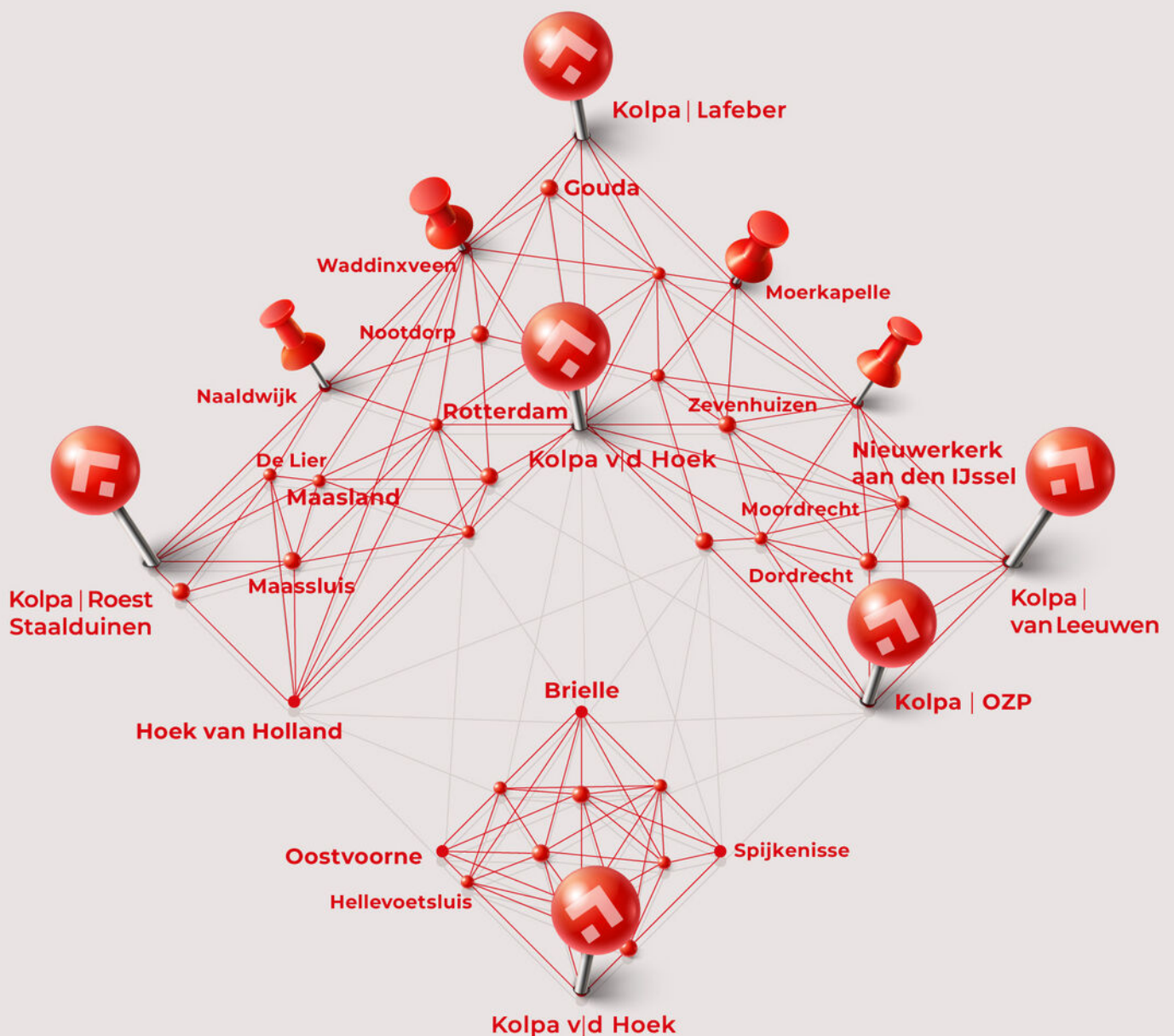




# Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





## **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.



