

## De Koning makelaars presenteren

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit



Woondromen waarmaken

Jeroen Boschlaan 28, Lopik

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

De Koning makelaars



## Verrassend ruime woning met moderne benedenverdieping

Wonen in een sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit in het gezellige Lopik? Deze verrassend ruime woning beschikt over een stijlvolle en modern afgewerkte begane grond met gezellige leefkeuken en een volwaardig thuishkantoor met twee werkplekken. Voeg daar openslaande deuren naar de royale tuin met overkapping, vloerverwarming, volop ruimte voor het hele gezin én een eigen oprit aan toe, en je hebt een heerlijk gezinshuis!

De woning kenmerkt zich door de fijne indeling en de sfeervolle leefruimtes. Vanuit de hal loop je direct de open woonkeuken binnen, waar aan de voorzijde van de woning een gezellig zitgedeelte aan de eettafel is gecreëerd. Aan de achterzijde ligt de stijlvolle woonkamer, waar maatwerkkasten, een ingebouwde gashaard en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een luxe en sfeervolle uitstraling. Aan de andere zijde van de gashaardwand bevindt zich een stijlvol thuishkantoor met twee werkplekken. De begane grond en badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde zijn voorzien van airconditioning. Daarnaast is er een royale badkamer met dubbele wastafel, douche en toilet. Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine, droger en Cv-installatie. De ruime zolderkamer beschikt aan beide zijden over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

De woning is gelegen in een fijne woonomgeving in Lopik, met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast woon je hier rustig, met volop groen en natuur in de omgeving, terwijl steden als Utrecht en IJsselstein goed bereikbaar zijn.

Alle feiten op een rij:

- Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, voor- en achtertuin en maar liefst 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Beneden is stijlvol verbouwd onder begeleiding van een binnenhuisarchitect
- Open woonkeuken en ruime woonkamer met sfeervolle gashaardwand
- Praktisch thuishkantoor op de begane grond
- Drie ruime slaapkamers en een royale zolderkamer
- Twee slaapkamers voorzien van airconditioning
- Zolderverdieping met dakkapellen aan beide zijden
- Rustige en centrale ligging in het gezellige Lopik

'Een nieuwe woning kopen? Neem je eigen NVM makelaar mee!'



Woondromen waarmaken





## Woonkamer en thuishkantoor

- Begane grond in 2013 volledig gerenoveerd onder begeleiding van een binnenhuisarchitect
- Vloerverwarming en moderne plavuizenvloer op de gehele begane grond
- De woonkamer beschikt over een ingebouwde gashaard en maatwerk vaste kasten
- Aan de andere zijde van de gashaardwand bevindt zich een stijlvol thuishkantoor met twee werkplekken
- Dankzij de openslaande deuren loopt de woonkamer mooi over in de royale achtertuin en geniet je van veel licht



Woondromen waarmaken



De Koning makelaars



## Leefkeuken

- Open leefkeuken met kook- en speleiland, vaste kastenwanden en diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, oven, 5-pits gasfornuis, koelkast, vaatwasser en een strak geïntegreerde plafondafzuigkap
- Sfeervolle eethoek met vaste bank aan de voorzijde van de woning, met uitzicht op de straat en eigen oprit
- Gezellige koffiecokner als praktische en sfeervolle toevoeging aan de keuken





Woondromen waarmaken



Woondromen waarmaken





## Eerste verdieping

- Op de ruime en lichte eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer
- De hal en twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van airconditioning en hebben uitzicht op de fraai aangelegde tuin
- De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning
- De moderne badkamer beschikt over een dubbele wastafel, douche, toilet en comfortabele vloerverwarming





## Tweede verdieping

- Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakkapellen aan beide zijden, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte
- De voorzolder beschikt over volop bergruimte, aansluitingen voor wasmachine en droger, de CV-installatie en een dakraam voor prettig daglicht





Woondromen waarmaken



De Koning makelaars

Woondromen waarmaken





## Tuin en omgeving

- Fraai aangelegde en ruime tuin gelegen aan het water, waar je in alle rust kunt genieten van de groene omgeving
- De tuin beschikt over een veranda, een fijne plek om tot laat buiten te zitten en te genieten van het buitenleven
- Gelegen in een fijne en rustige woonomgeving in Lopik met diverse voorzieningen in de nabije omgeving
- Scholen, winkels, sportvoorzieningen en horecagelegenheden zijn snel en eenvoudig bereikbaar
- Wonen in het groen met volop natuur in de directe omgeving, terwijl steden als Utrecht en IJsselstein uitstekend bereikbaar zijn



## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 650.000,- k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energielabel

Bestaande bouw  
1993  
dubbel glas  
B

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud

330 m<sup>2</sup>  
142 m<sup>2</sup>  
538 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen  
Aantal kamers

3  
6

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Type  
Bouwjaar  
Eigendom

c.v.-ketel  
c.v.-ketel  
Atag E 325 EC  
2016  
eigendom

### Tuin

Type  
Ligging tuin  
Achterom  
Soort berging  
Voorzieningen berging

achtertuint, voortuint  
west  
ja  
aangebouwd steen  
voorzien van elektra, voorzien van water

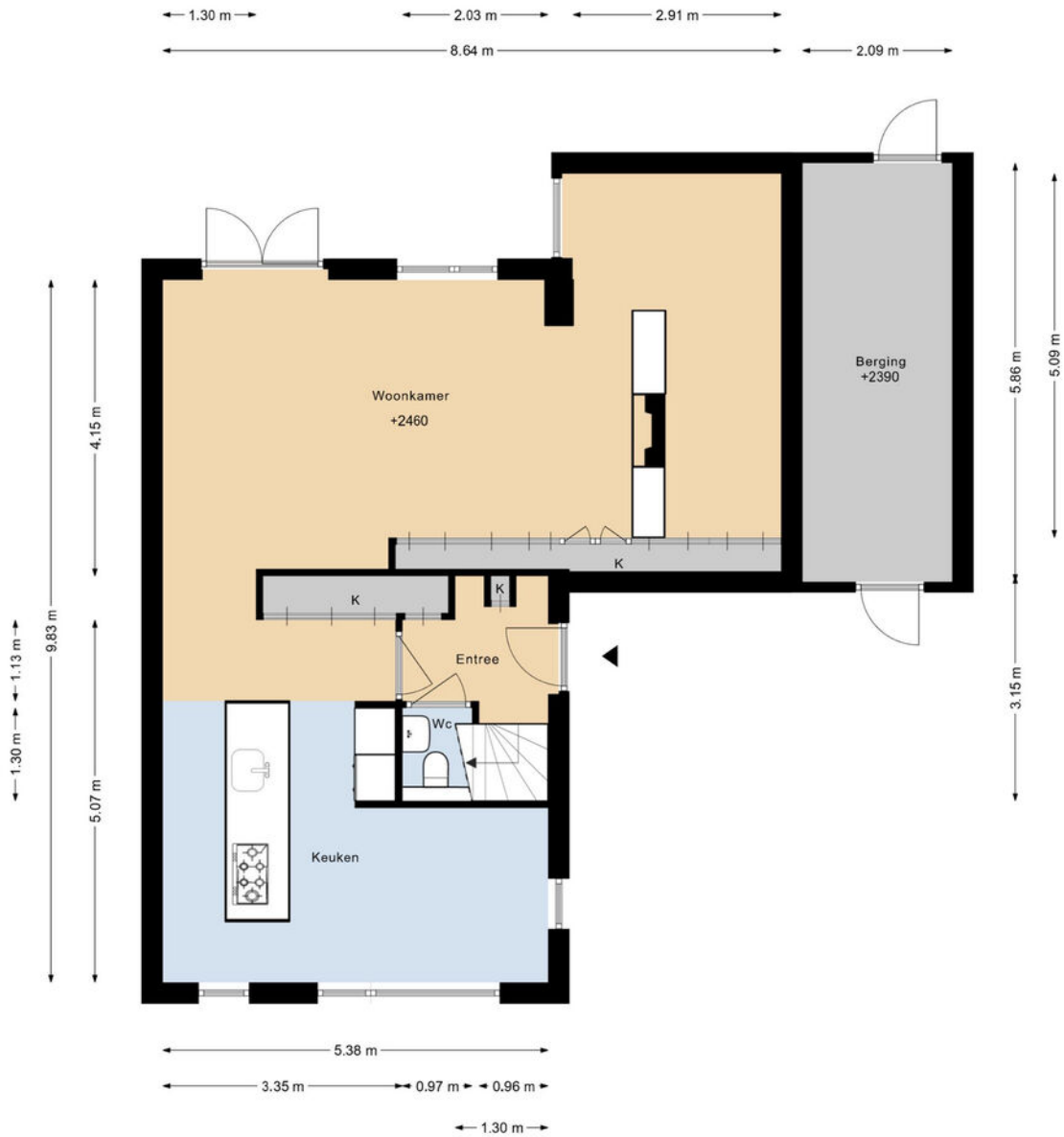
### Parkeergelegenheid

Soort parkeren

op eigen terrein

# Plattegrond

## JEROEN BOSCHLAAN 28 BEGANE GROND

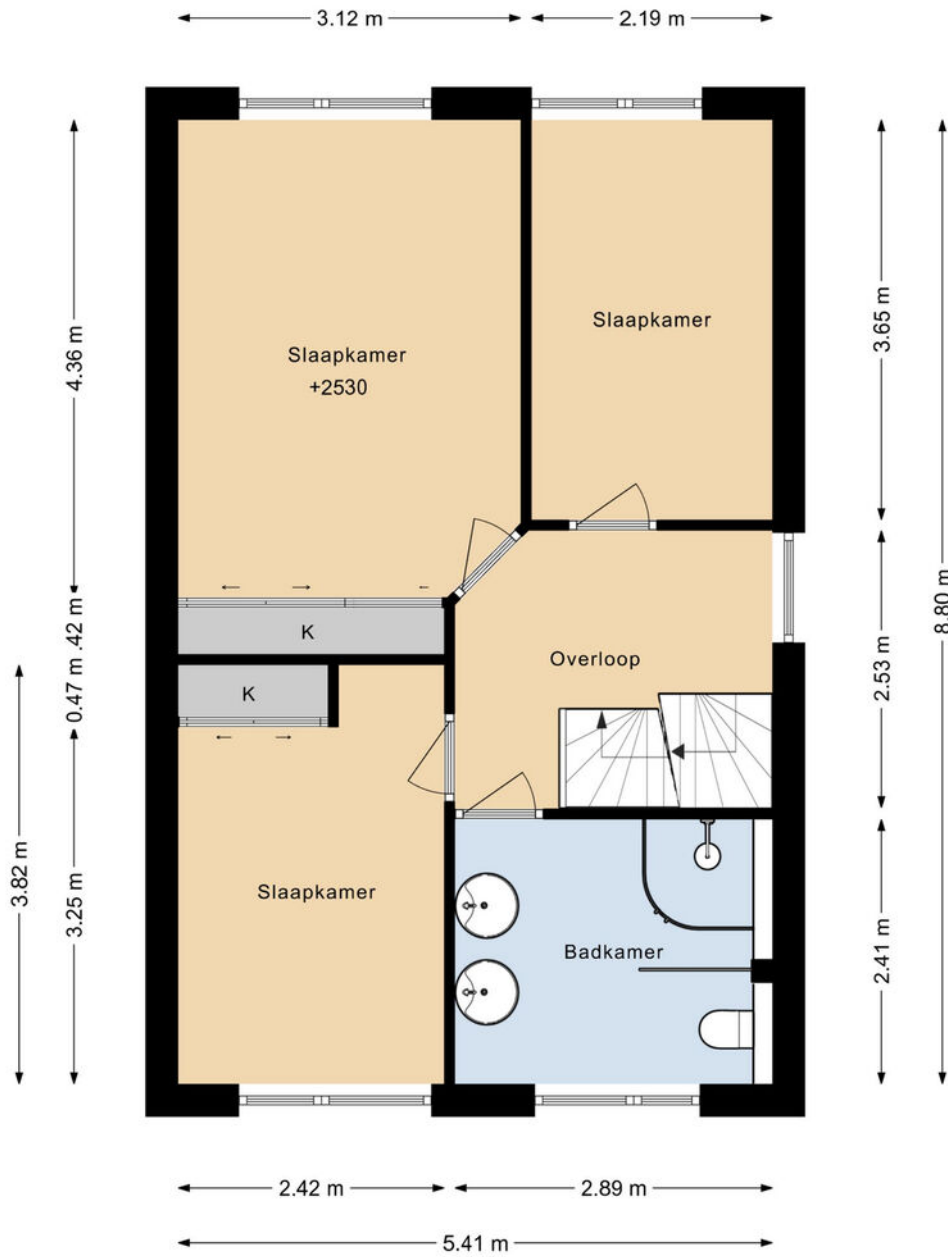


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

## JEROEN BOSCHLAAN 28 1E VERDIEPING



Woondromen waarmaken

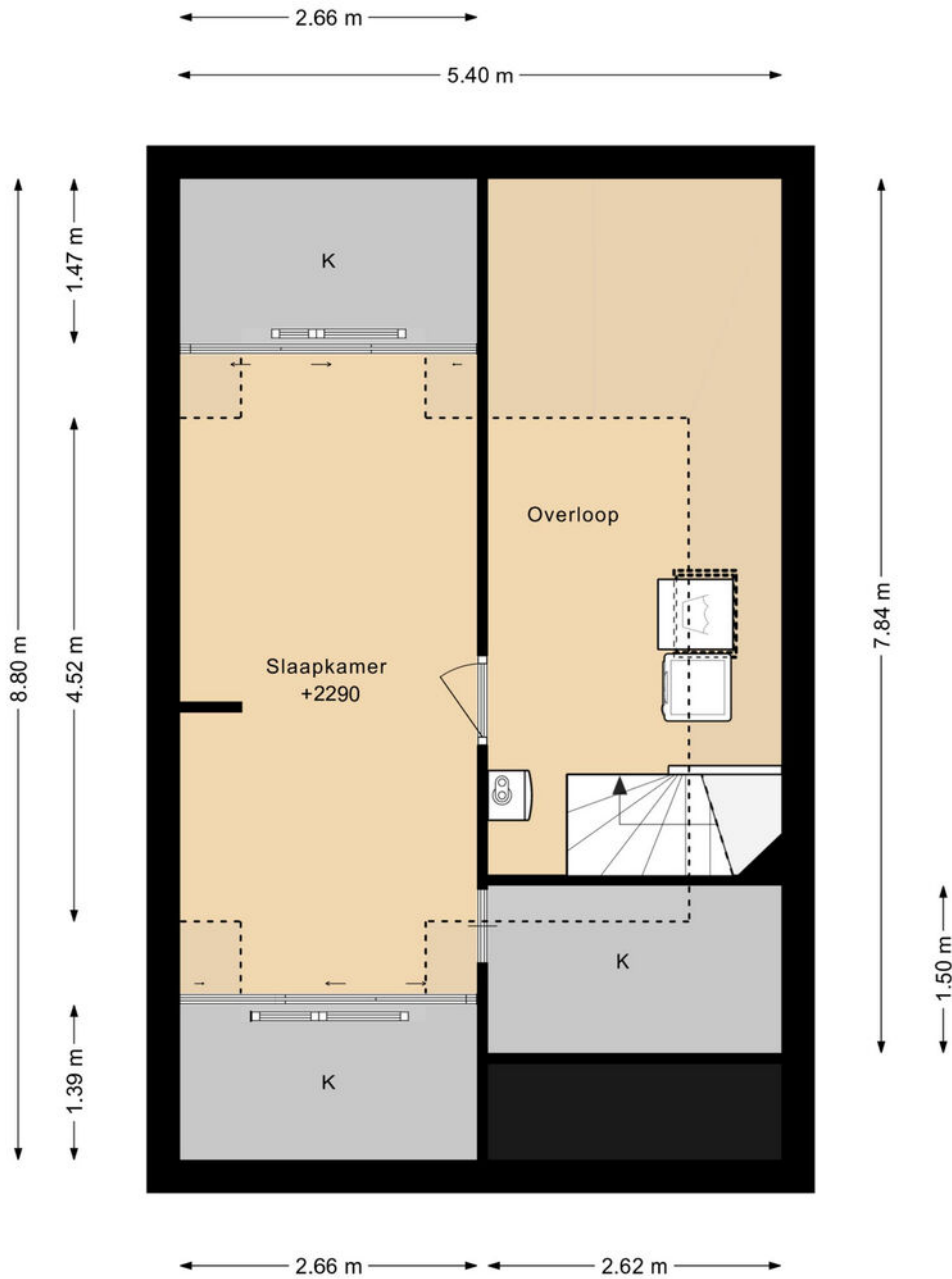
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

# Plattegrond

## JEROEN BOSCHLAAN 28 2E VERDIEPING

Woondromen waarmaken

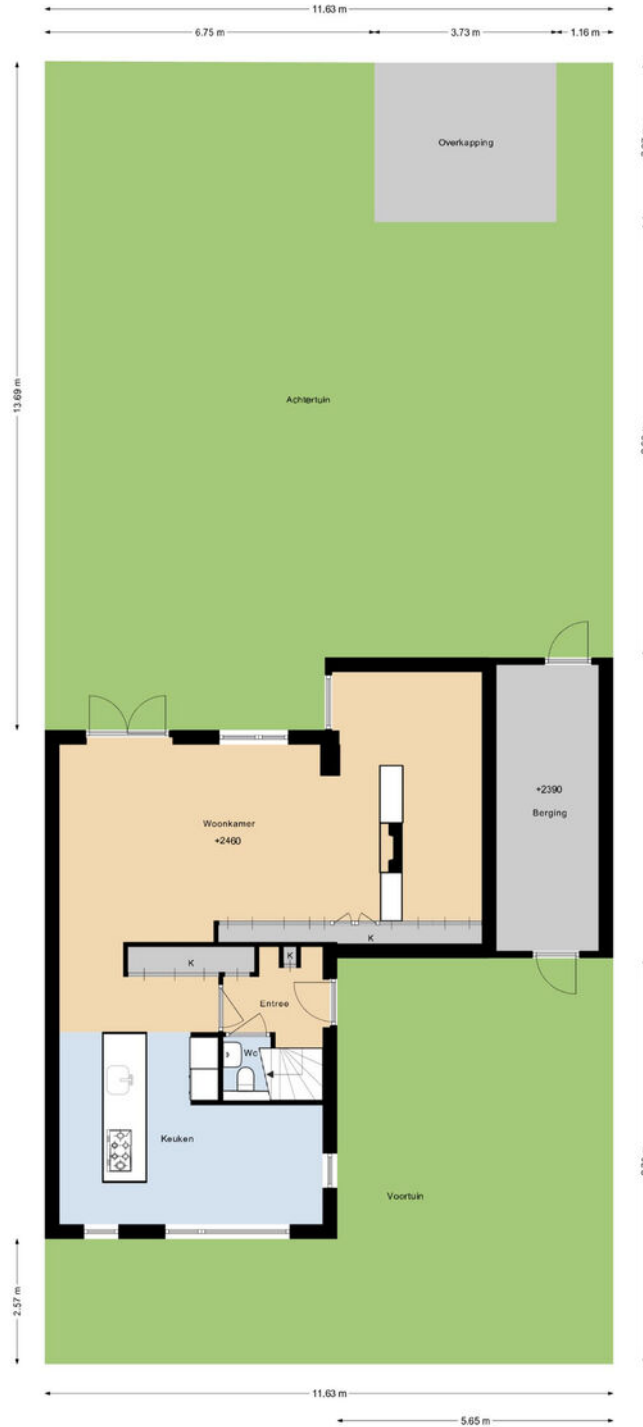


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegrond

Woondromen waarmaken

## JEROEN BOSCHLAAN 28 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDCATIE.  
ER KAN NIET GEEN RECHTEN AAN HOEDER OVTLEEND.  
© WWW.DROOMFUTUUR.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- losse kast in slaapkamer voorzijde			X	
- losse kast op zolderkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Overig, te weten				
- schilderij ophangstelsel	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- (gas)fornuis	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- afzuigkap	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		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				
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- toiletkast			X	
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Waterslot wasautomaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Overkapping achtertuin	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Overkapping achtertuin	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			



## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwkosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern  
T. 030 - 30 30 657  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgave van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.**

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

**T** 030 - 666 11 05

**E** [demeern@dekoningswonen.nl](mailto:demeern@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

**@** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

Woondromen waarmaken

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met 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.

© De Koning makelaars



**De Koning makelaars**