



WELKOM

Polderdijk 20, Maasdam



Vrijstaande villa aan de Binnenmaas

Polderdijk 20, Maasdam

Kenmerken

Type woning
Vrijstaande villa

Woonoppervlakte
181 m²

Perceeloppervlakte
4240 m²

Tuinligging
Rondom

Bouwjaar
1997

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
A

CV-type
Remeha 2014, Eigendom

Isolatie
Volledig geïsoleerd

Polderdijk 20, Maasdam

Wie wil dit nu niet? Wonen aan het water. Dit is je kans!

**Vraagprijs
€ 1.695.000 k.k.**

Wonen op een toplocatie aan het water in een villa met eigen aanlegsteiger, garage en fraaie tuin, prachtig gesitueerd aan de Binnenbedijkte Maas. Dit alles gelegen op korte afstand van uitvalswegen richting Rotterdam en Breda.

Deze vrijstaande villa staat op een perceel van 4240 m² eigen grond, in het landelijk gebied van de Sint Anthoniepolder. De perceelvorm is goed, dat wil zeggen goed verdeeld qua tuin en parkeergelegenheid, met veel echte meters die grenzen aan de Binnenmaas. Voor kenners van de Hoeksche Waard behoeft deze locatie geen nader betoog. Onbekenden zijn verrast door de rust en schoonheid die dit stukje Binnenbedijkte Maas biedt.

De woning kenmerkt zich door de degelijke en solide bouw, met aangename vertrekken en 32 zonnepanelen. Slapen op de begane grond behoort tot de mogelijkheden en ook kan er eventueel een 2e badkamer gerealiseerd worden.

De indeling is als volgt: entree, mooie ruime hal met garderobe, toiletruimte, meterkast en toegang tot grote kelder (stahoogte). Ruime woonkamer met veel lichtinval en heerlijk uitzicht over het water. Een gaaf element van deze ruimte is het bijzonder hoge dak, wat een zeer ruimtelijk effect geeft. Diverse openslaande deuren bieden toegang tot de tuin. Vanuit de woonkamer is de entresol met vide bereikbaar. Deze kamer is in gebruik als kantoor maar kan ook, met minimale aanpassingen, worden aangepast naar een extra slaapkamer. Het uitzicht vanuit deze kamer is werkelijk fantastisch! Het woongedeelte is afgewerkt met een natuurstenen vloer (gezoet marmer) met vloerverwarming.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de afgesloten keuken. Ruim van opzet in een L-vorm en uitgevoerd in een mooie neutrale kleur met granieten aanrechtblad en diverse (inbouw-)apparatuur.

Naast de keuken zit de bijkeuken, waarin de wasapparatuur opgesteld staat.

Op de begane grond bevindt zich verder een mooie grote kamer, die desgewenst geschikt gemaakt kan worden als slaapkamer met badkamer. Bij de bouw zijn hiervoor voorbereidingen getroffen.

Vanuit de hal leidt de trap naar de verdieping. Op deze verdieping zijn twee slaapkamers en een overloopkast met hierin de cv-ketel. De keurige badkamer heeft een douche, toilet, wastafel en een radiator. Frisse lucht komt binnen via het dakraam. Boven dit gedeelte van de woning is een bevloerde zolder, bereikbaar met een vlizotrap.

De woning is uitgevoerd met hardhouten ramen en kozijnen met isolerende beglazing en wordt centraal verwarmd. De Remeha HR cv-combiketel is van 2014. In combinatie met de 32 zonnepanelen heeft dit geresulteerd in een energielabel A.

Vanaf de Polderdijk wordt het perceel ontsloten door een afrit vanaf de dijk met mooie, oude appelbomen. De tuin is zo natuurlijk mogelijk gehouden, met veel gras en mooie knotbomen aan het water. De eigen steiger aan de Binnenmaas heeft een afmeting van circa 6.00 x 4.00. Op het perceel staan nog een hobbykas en de houten garage (circa 37 m²).

De oplevering kan in overleg plaatsvinden, met een voorkeur van 9 maanden ná verkoop.

Unieke ligging met vrij uitzicht aan alle kanten!

Als uw interesse is gewekt, dan nodigen wij u uit om de echte sfeer te komen proeven. U bent van harte welkom voor een vrijblijvende bezichtiging, na afspraak met MarQuis Makelaars & Taxateurs. Welkom!



32 zonnepanelen



Overal zicht op de Binnenmaas





Lichte leefruimte





Nette kamers met diverse mogelijkheden, waaronder slapen op de begane grond

Plattegrond indicatief



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief

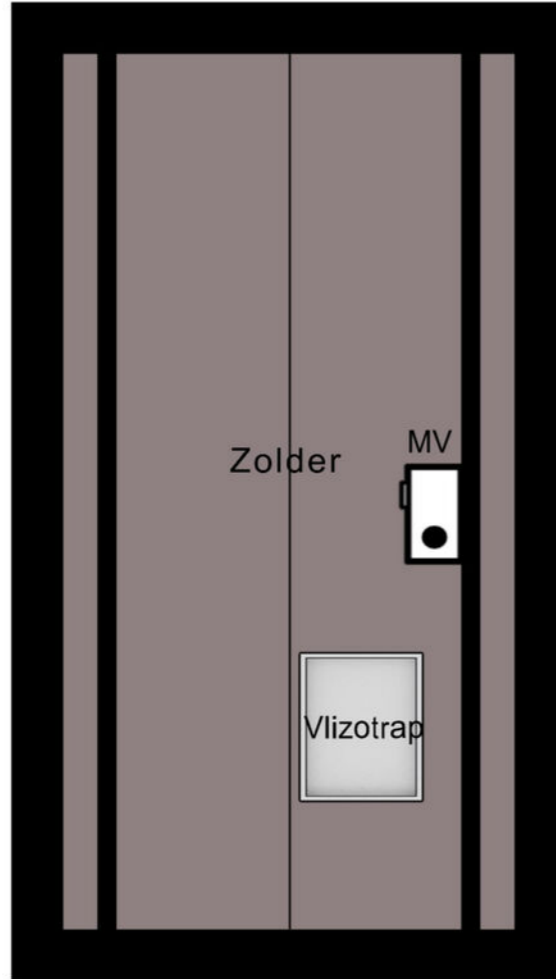


Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief

← 1.79 m →



↑
4.56 m
↓

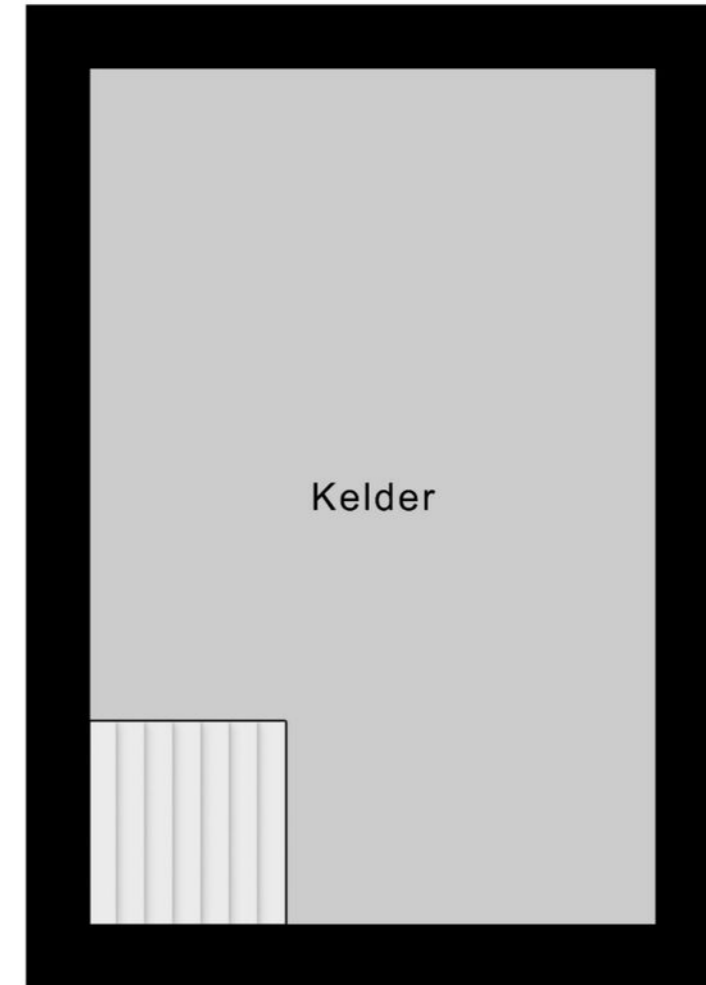
← 2.35 m →

Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief

← 2.64 m →

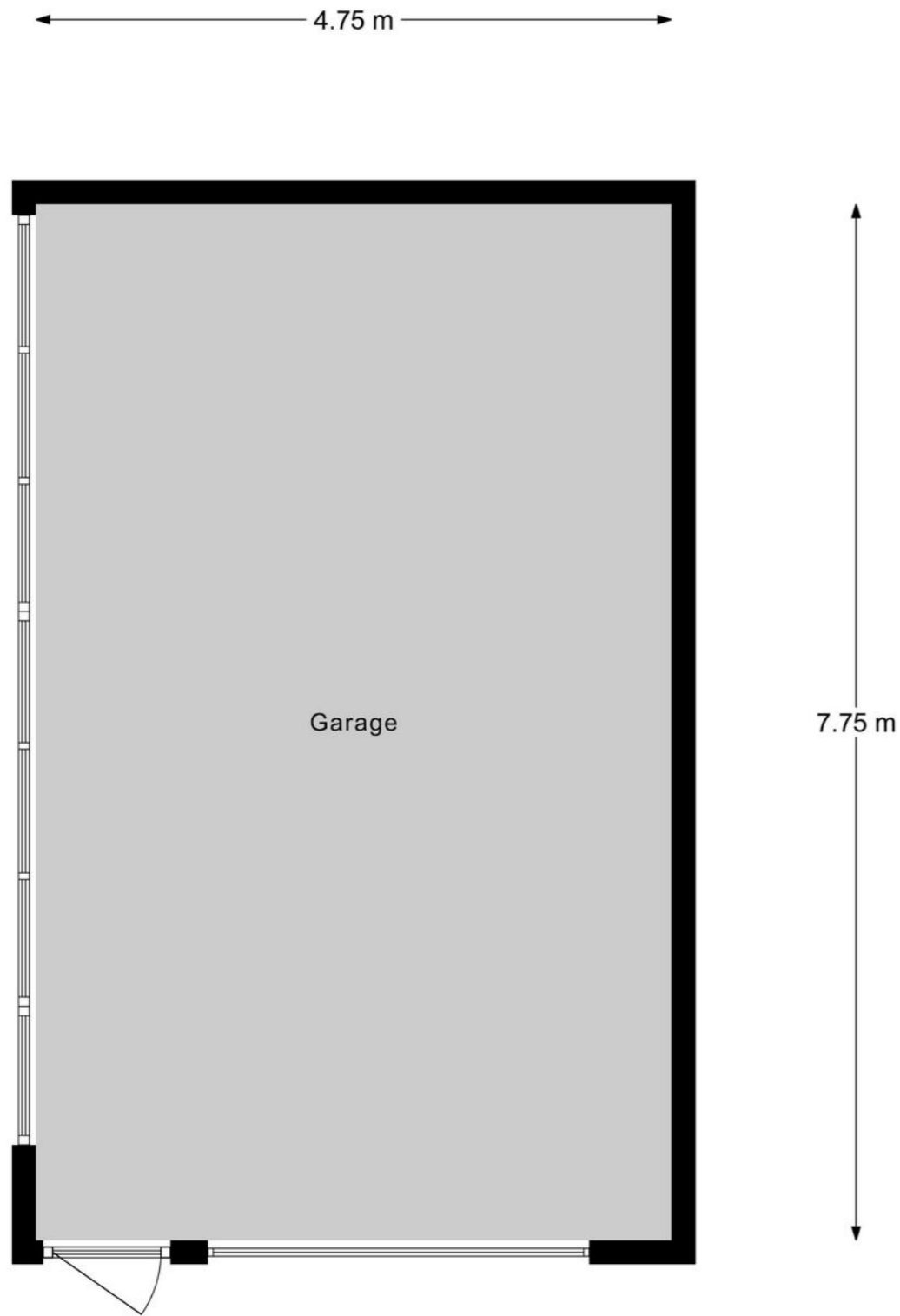


↑
4.00 m
↓

Kelder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



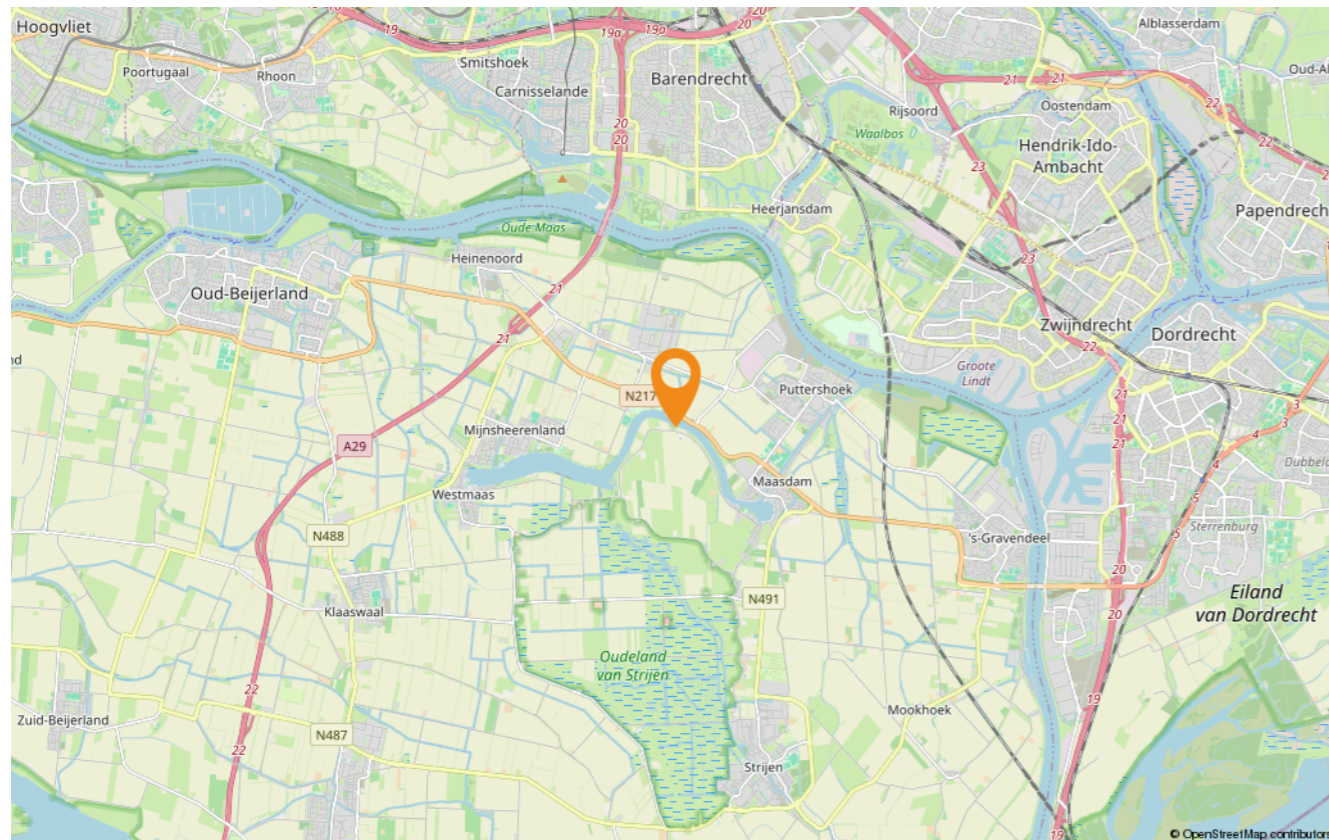
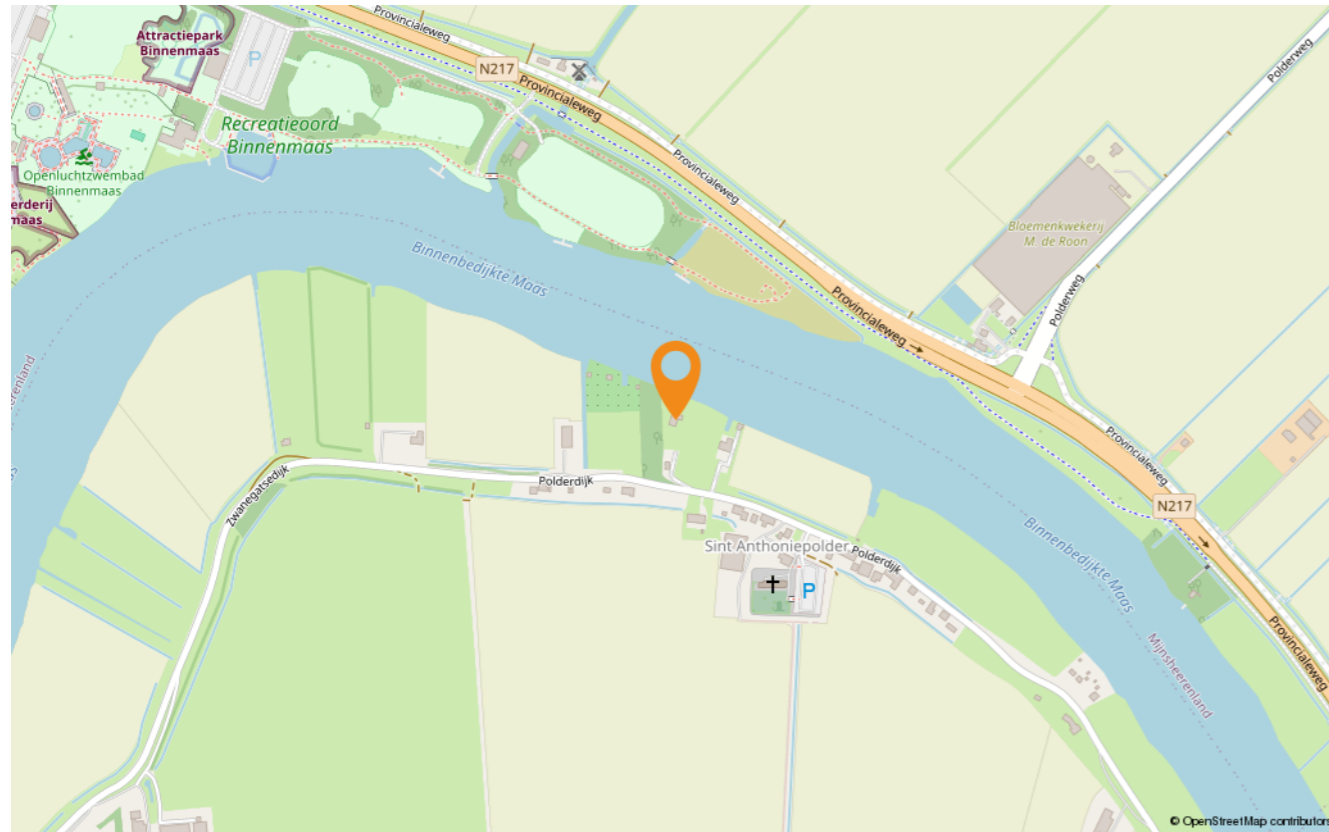
Garage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Losse kasten		X	
Losse kast logeerkamer	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vouwgordijnen	X		
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Marmer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafel	X		
Toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toilethouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Broei)kas	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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

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!

