

# Lopik

Nicolaas van Catsweg 1



te>koop>

Vraagprijs  
€ 645.000 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

## RUIM VRIJSTAAND WONEN MET GROTE GARAGE

Op een fraaie locatie in het dorp staat dit vrijstaande huis met een verrassend ruime indeling, vier slaapkamers, een garage met verdieping, een heerlijke tuin op het westen en een binnenplaats.

De woning biedt een fijne basis voor wie op zoek is naar een comfortabel gezinshuis met extra mogelijkheden. De royale garage met verdieping maakt dit huis bovendien onderscheidend ten opzichte van veel andere woningen in de omgeving. Of je nu een bedrijfsruimte zoekt, een hobbyruimte wenst of een plek nodig hebt voor je onderneming aan huis, hier zijn volop mogelijkheden aanwezig.

## KENMERKEN

- Vrijstaande woning;
- Gelegen in de dorpskern van Cabauw, gemeente Lopik;
- Voortuin op het westen;
- Woonoppervlakte ca. 117 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 334 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1978;
- Rondom voorzien van kunststof kozijnen uit 2022;
- Twee woonlagen met vlivering;
- Vier slaapkamers;
- Badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet;
- Grote vrijstaande garage;
- Verdieping boven de garage bereikbaar via vaste trap;
- Veel parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 14 zonnepanelen uit 2023;
- Energielabel C;
- Goed onderhouden;
- Oplevering in overleg.



# Omschrijving

## LICHTE WOONRUIMTE EN FIJNE TUIN

Via de entree aan de voorzijde kom je binnen en loop je direct door naar de woonkamer. De leefruimte is prettig ingedeeld en profiteert van veel daglicht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor ontstaat een open en ruimtelijk gevoel. De sfeervolle openhaard vormt een warm middelpunt van de woonkamer en draagt bij aan de gezellige uitstraling van de ruimte. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, terwijl de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Centraal in de woning bevinden zich de hal met het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde ligt de keuken, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je zicht op de binnenplaats en stap je gemakkelijk naar buiten.

De tuin ligt op het westen en is fraai aangelegd met veel groen, volwassen beplanting en meerdere plekken om van de zon te genieten. De ligging aan het water geeft de tuin een extra dimensie en zorgt voor een rustige, groene woonomgeving met veel privacy.

## VIER SLAAPKAMERS EN PRAKTISCHE INDELING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer beschikt over praktische kastruimte en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels. Daarnaast zijn er nog drie goed bruikbare slaapkamers aanwezig die uitstekend geschikt zijn als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam is natuurlijke ventilatie mogelijk en valt er prettig daglicht binnen.

Naast de slaapkamers beschikt het huis over extra bergruimte. De vliering biedt plaats aan spullen die je niet dagelijks nodig hebt en draagt bij aan het praktische karakter van het huis.

## GARAGE MET VOLWAARDIGE VERDIEPING

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de grote vrijstaande garage. Deze ruimte biedt niet alleen plaats aan een auto, fietsen en gereedschap, maar beschikt ook over een volwaardige verdieping die bereikbaar is via een vaste trap. Hierdoor ontstaat een verrassend grote multifunctionele ruimte die voor uiteenlopende doeleinden gebruikt kan worden.

Denk aan een werkplaats, hobbyruimte, opslagruimte of atelier. Ook voor mensen die veel spullen willen opbergen of behoefte hebben aan extra werkruimte is dit een bijzonder aantrekkelijk onderdeel van het huis. De combinatie van de garage, de verdieping erboven en de aanwezige parkeergelegenheid op eigen terrein zorgt voor veel gebruiksgemak.

# Omschrijving

## WONEN IN HET DORPSE CABAUW

Cabauw is een geliefd dorp in de gemeente Lopik en staat bekend om de combinatie van rust, ruimte en een hechte dorpsgemeenschap. Hier woon je midden in het Groene Hart, omringd door uitgestrekte weilanden, watergangen en karakteristieke lintbebouwing. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer waar bewoners elkaar kennen en waar jong en oud zich snel thuis voelen.

De Nicolaas van Catsweg ligt op een fijne locatie in het dorp, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Voor winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden kun je terecht in Cabauw zelf of in het nabijgelegen Lopik en Schoonhoven. Daarnaast zijn steden als IJsselstein, Nieuwegein, Gouda en Utrecht goed bereikbaar, waardoor je profiteert van landelijk wonen met de stad binnen handbereik.

Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven is dit een uitstekende plek. De omgeving wordt gekenmerkt door het typische polderlandschap van de Lopikerwaard, met talloze fiets- en wandelroutes langs weilanden, sloten en de rivier de Lek. Hierdoor ervaar je dagelijks het gevoel van ruimte en vrijheid dat deze omgeving zo geliefd maakt.

## 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

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



Bouwjaar

**1978**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**334 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	334 m <sup>2</sup>
Inhoud	454 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1978
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2023), open haard
Isolatie	volledig geïsoleerd



























# 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

Nicolaas van Catsweg 1

## Postcode/plaats

3411 EH Lopik

## Sectie/perceel

Sectie B, B, B, B, B, nummer 1013, 1012, 862, 541, 960

## Kadastraal eigendom

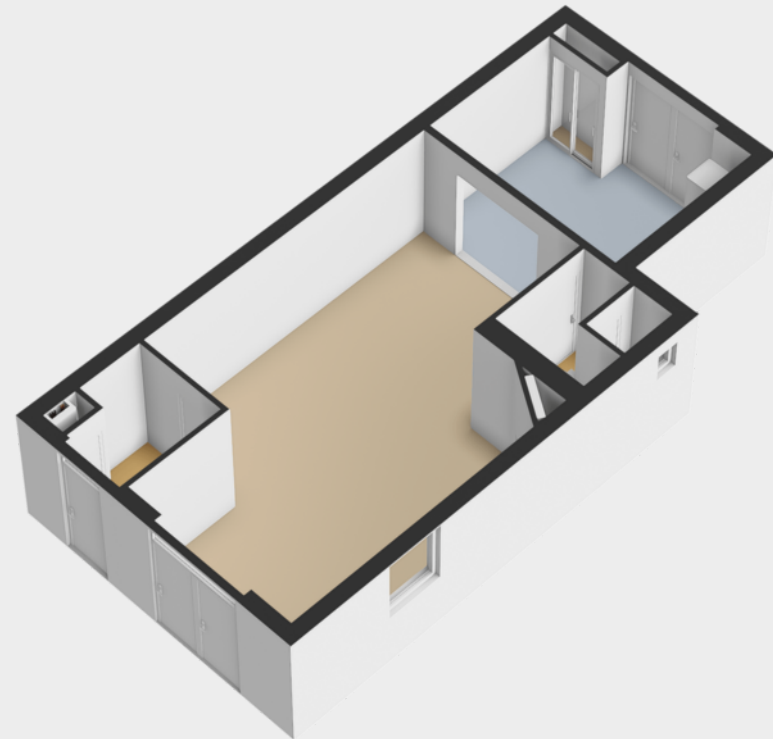
Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom, Volle eigendom,  
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

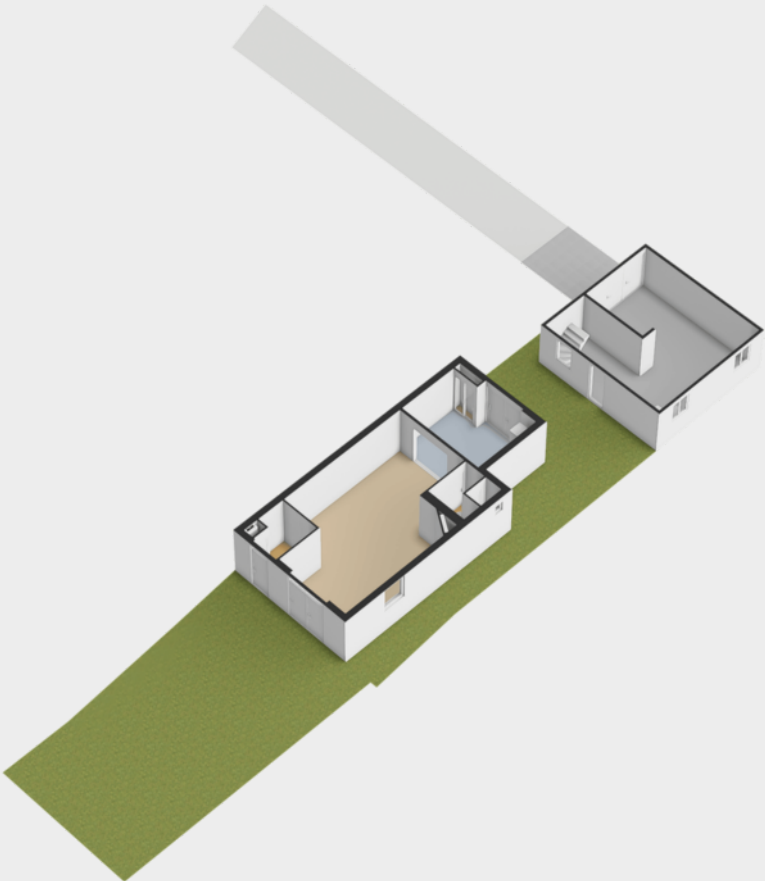
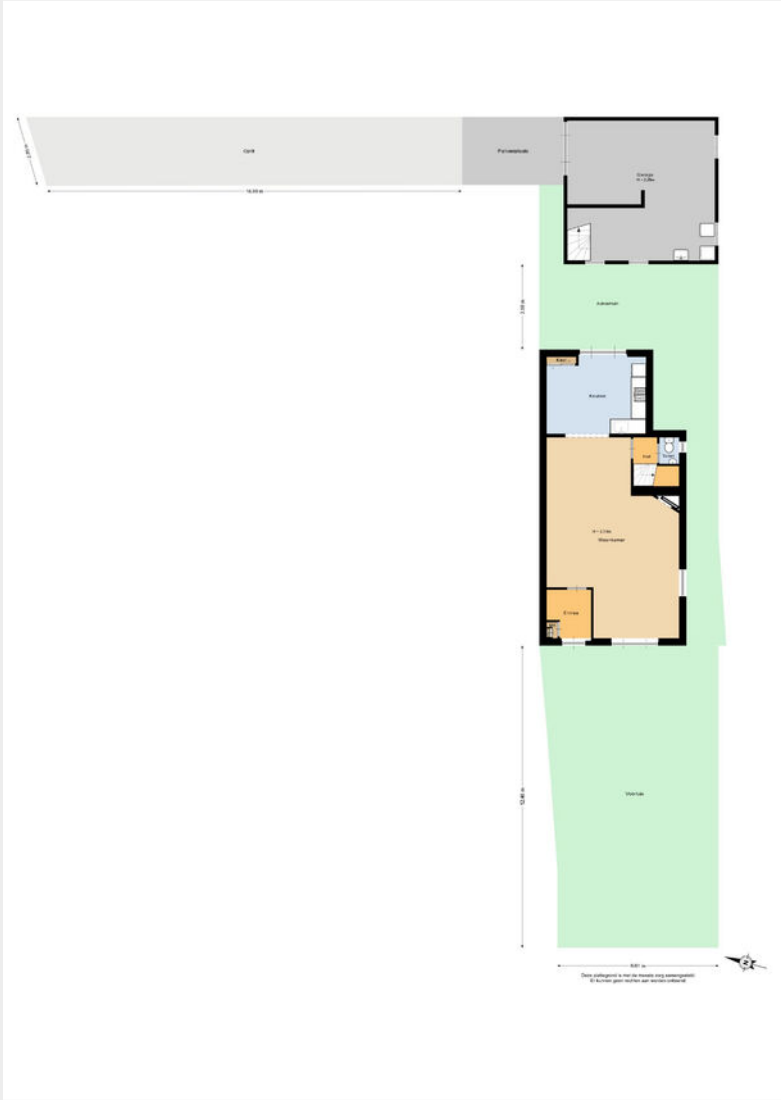
334 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



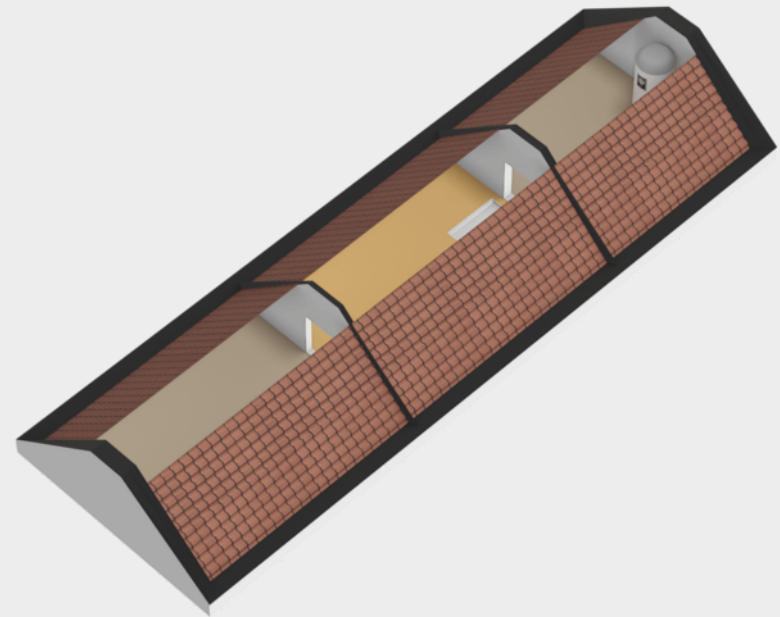
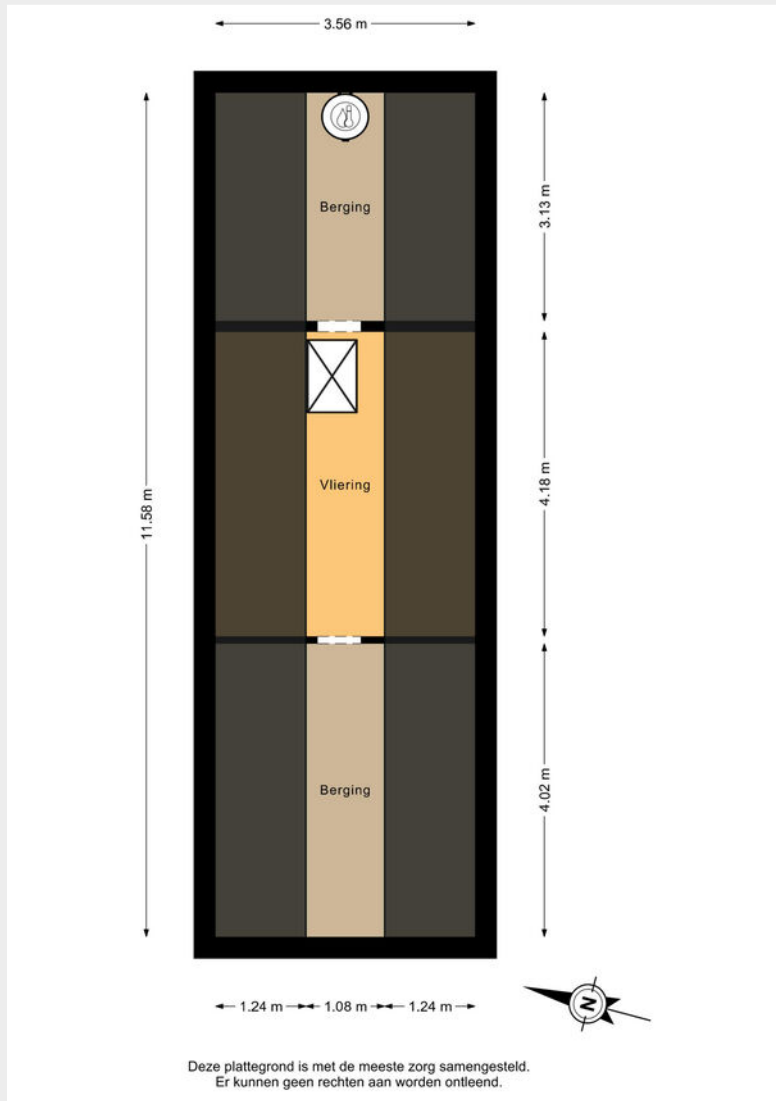
# Plattegrond



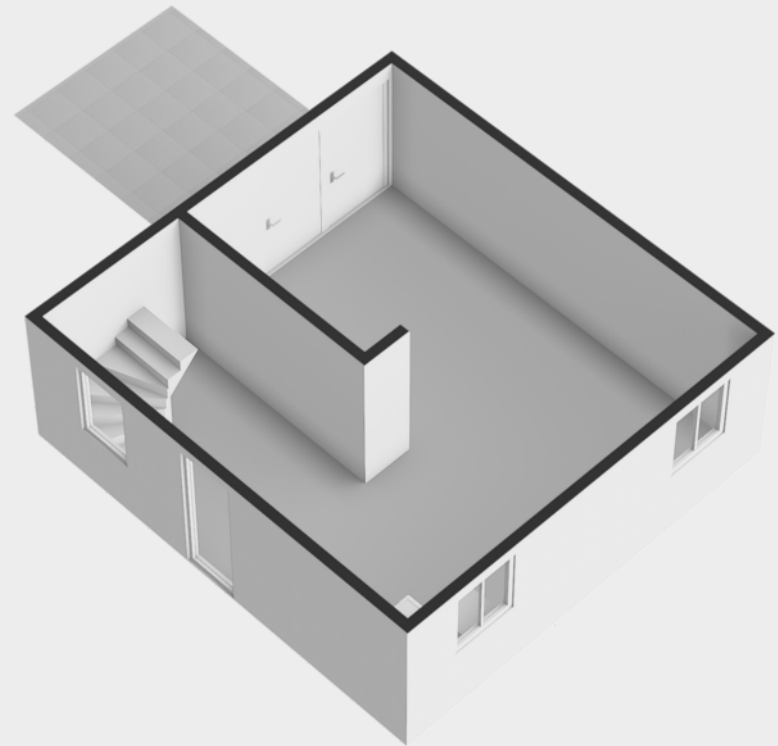
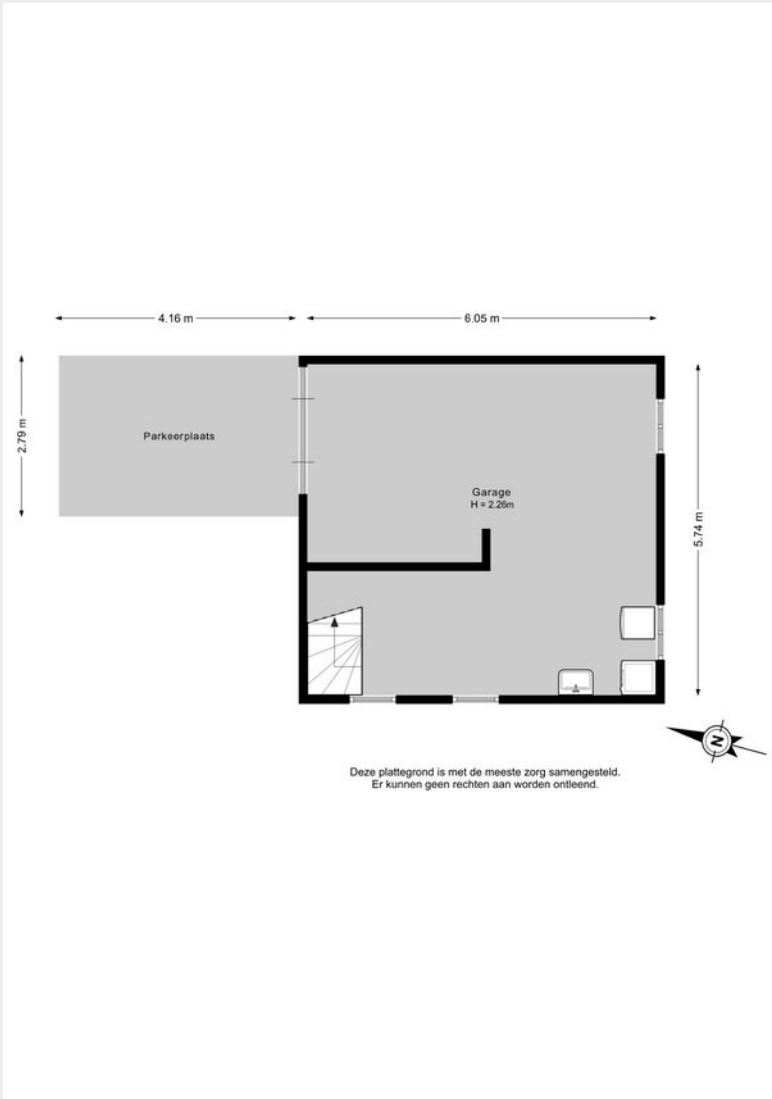
# Plattegrond



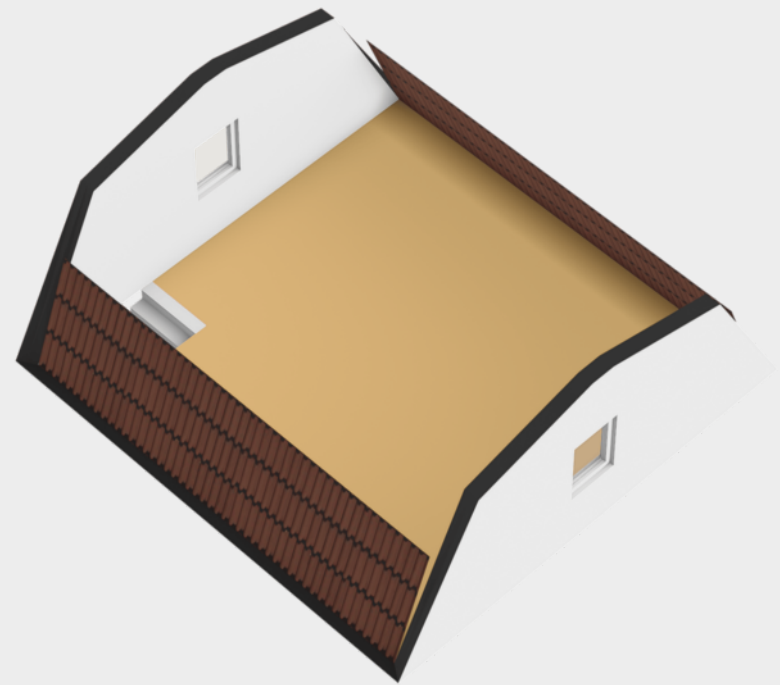
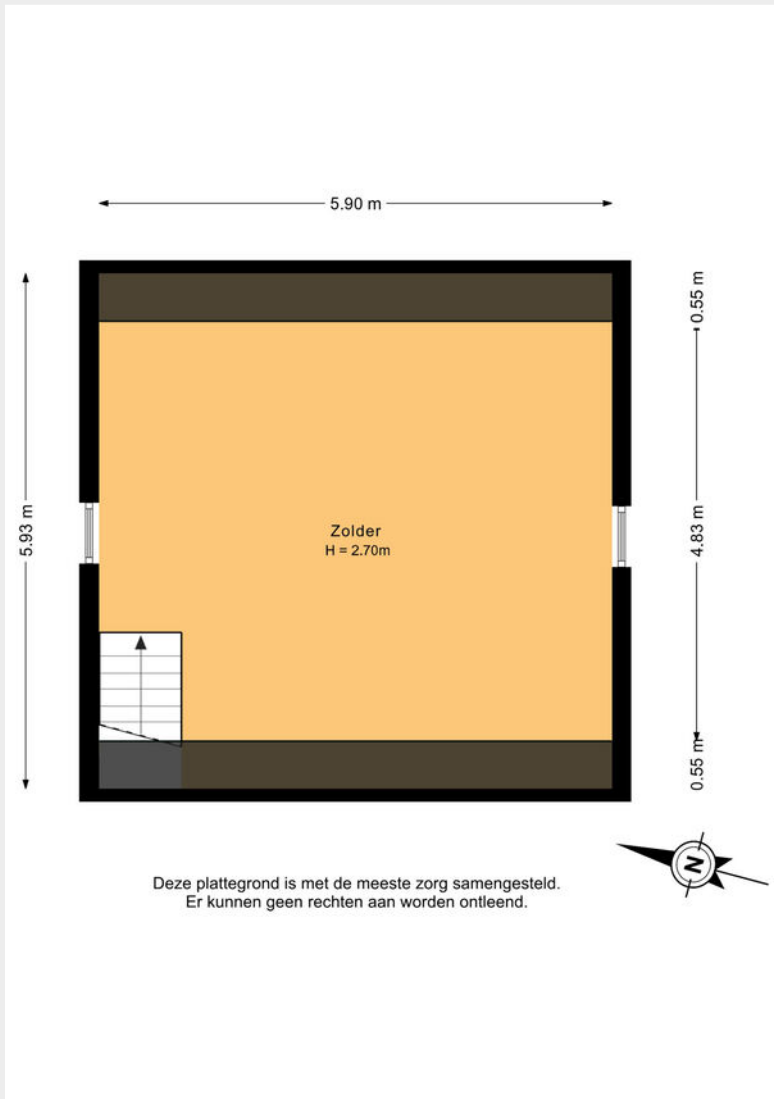
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

## Tuin - Inrichting

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X

## Tuin - Bebouwing

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

## Tuin - Overig

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## Overig - Contracten

Boiler: Moet worden overgenomen

# 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 NRVV 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 NRVV 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

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# 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

