

TE KOOP

Zonnedauw 26

Reeuwijk



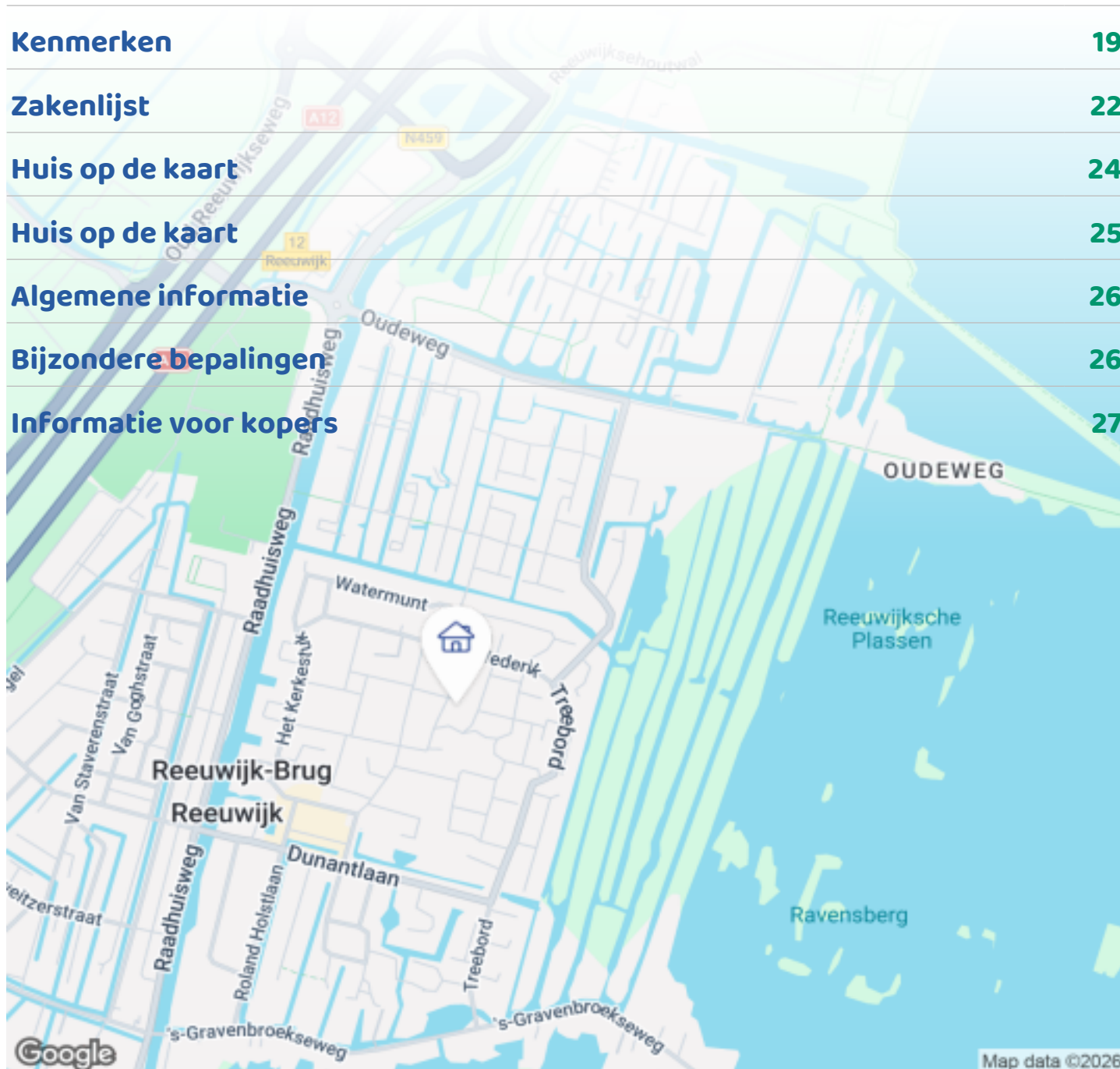
Vraagprijs

€ 549.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Zonedauw 26, Reeuwijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Te koop: Rustig gelegen hoekwoning met zonnige tuin en volop privacy

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning op een unieke, rustige locatie? Deze charmante hoekwoning op een perceel van maar liefst 206 m² biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen, met veel privacy, ruimte en verrassend veel bergruimte.

De woning ligt in een kleinschalig woningblok van slechts vier huizen, zonder doorgaand verkeer, en heeft aan zowel de voor- als achterzijde vrij uitzicht. Dit zorgt voor een veilige, stille woonomgeving – ideaal voor gezinnen of iedereen die waarde hecht aan rust en privacy.

De ligging op het zuiden maakt de royale achtertuin tot een heerlijke plek om te genieten van de zon. Dankzij het brede elektrisch bedienbare zonnescherm en de schaduwrijke bomen is het hier ook tijdens hete zomerdagen goed vertoeven. De tuin biedt bovendien een vrij uitzicht en grenst direct aan een groen



Woningbrochure: Zonedauw 26, Reeuwijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

plantsoen met hoge bomen en een speeltuin. De autovrije omgeving met uitsluitend laagbouw geeft een fantastisch gevoel van ruimte, rust en vrijheid in een groene oase.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale hal die toegang biedt tot de ruime en lichte woonkamer met sfeervolle houtgestookte open haard en een halfopen U-vormige keuken. Direct in het oog springt de grote hardhouten schuifpui, die samen met het extra zijraam zorgt voor een prachtige lichtinval en een aangenaam gevoel van ruimte. Hierdoor vormt de woonkamer een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de zonnige achtertuin.

Via een comfortabele rechte trap bereik je de eerste verdieping. De ruime overloop met zijraam geeft toegang tot twee royale slaapkamers (voorheen drie kamers) en de complete badkamer. De ruime L-vormige slaapkamer aan de voorzijde beschikt over verrassend veel bergruimte dankzij slim ontworpen maatwerkkasten. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote, onderhoudsarme kunststof dakkapel, waardoor een lichte en ruimtelijke kamer is ontstaan. Ook hier is optimaal gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte met een stijlvolle plafondhoge kledingkast en een decoratief opbergvak.

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en een separaat toilet, waardoor comfort en gebruiksgemak centraal staan.

Via een wenteltrap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met praktische L-vormige wasruimte, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast beschikt deze verdieping over een volwaardige derde slaapkamer met eigen wastafel, verlaagd plafond en inbouwspots. Onder de schuine dakvlakken zijn handige schuifdeurkasten geplaatst, waardoor ook deze verdieping verrassend veel bergruimte biedt en optimaal is benut.

De woning onderscheidt zich door de uitzonderlijk royale bergruimte. Op iedere verdieping is optimaal

gebruikgemaakt van maatwerkoplossingen, waaronder diverse plafondhoge inbouwkasten en praktische schuifdeurkasten, waardoor wooncomfort en opberggemak perfect samenkomen.

De woning ligt in de populaire wijk Reeuwijk-Brug-Oost, centraal gelegen in het Groene Hart en op korte afstand van het prachtige Reeuwijkse Plassengebied. Op loopafstand bevindt zich een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een grote supermarkt, ambachtelijke slager, kaaswinkel, bakker en drogist. Alle dagelijkse voorzieningen zijn dus binnen handbereik.

Verder ben je binnen een kwartier fietsen in de historische binnenstad van Gouda, met een breed aanbod aan winkels, restaurants en gezellige terrassen. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Den Haag zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Kortom: een comfortabele en uitstekend ingedeelde woning op een rustige, groene locatie met veel privacy, een zonnige tuin, volop bergruimte en alle voorzieningen dichtbij. Een woning die je gezien moet hebben!

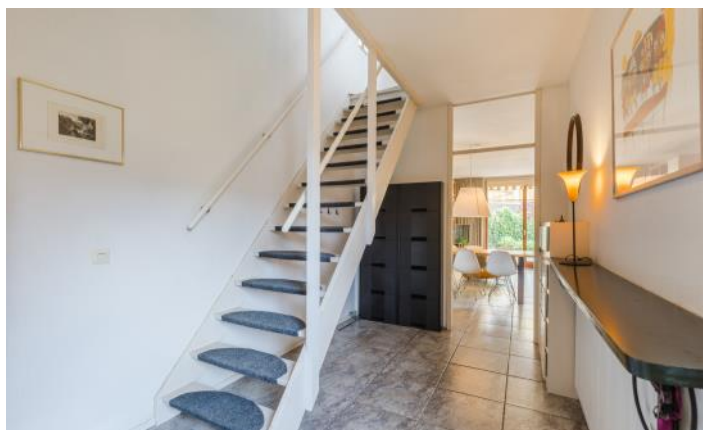
Neem contact op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S



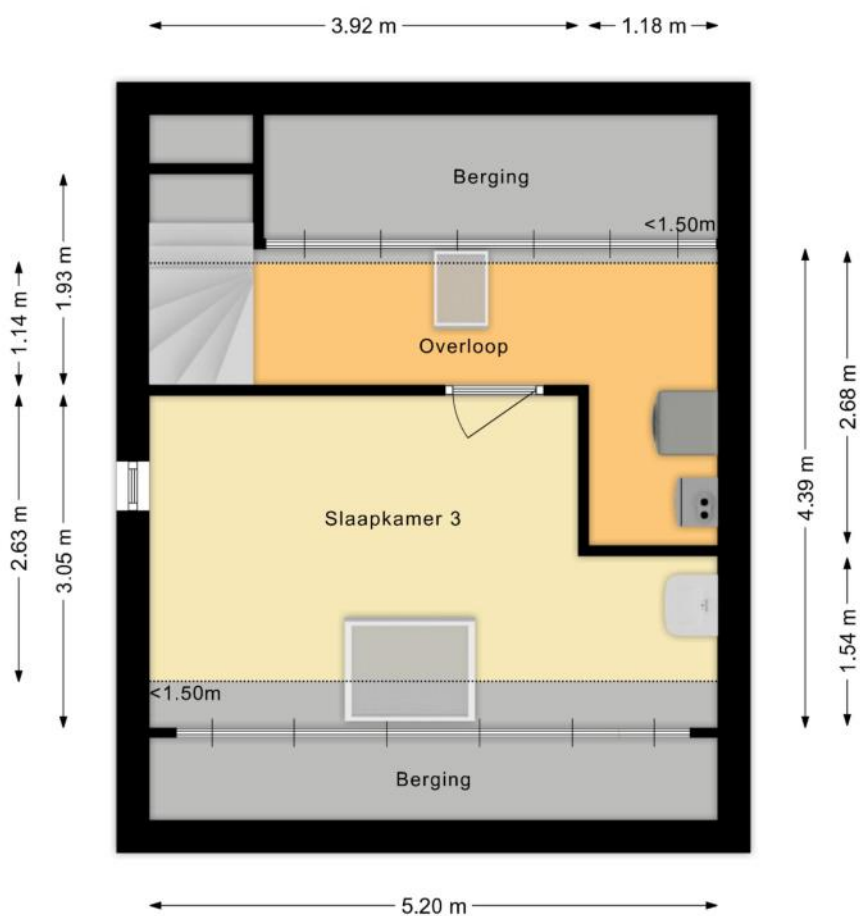
PLATTEGRONDEN



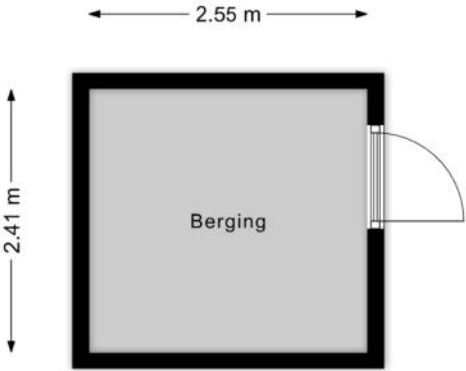
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	206 m ²
Inhoud	455 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag HR
Bouwjaar cv-ketel	2004
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	105 m ² (14m diep en 7,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Reeuwijk C 2404

Oppervlakte	206 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

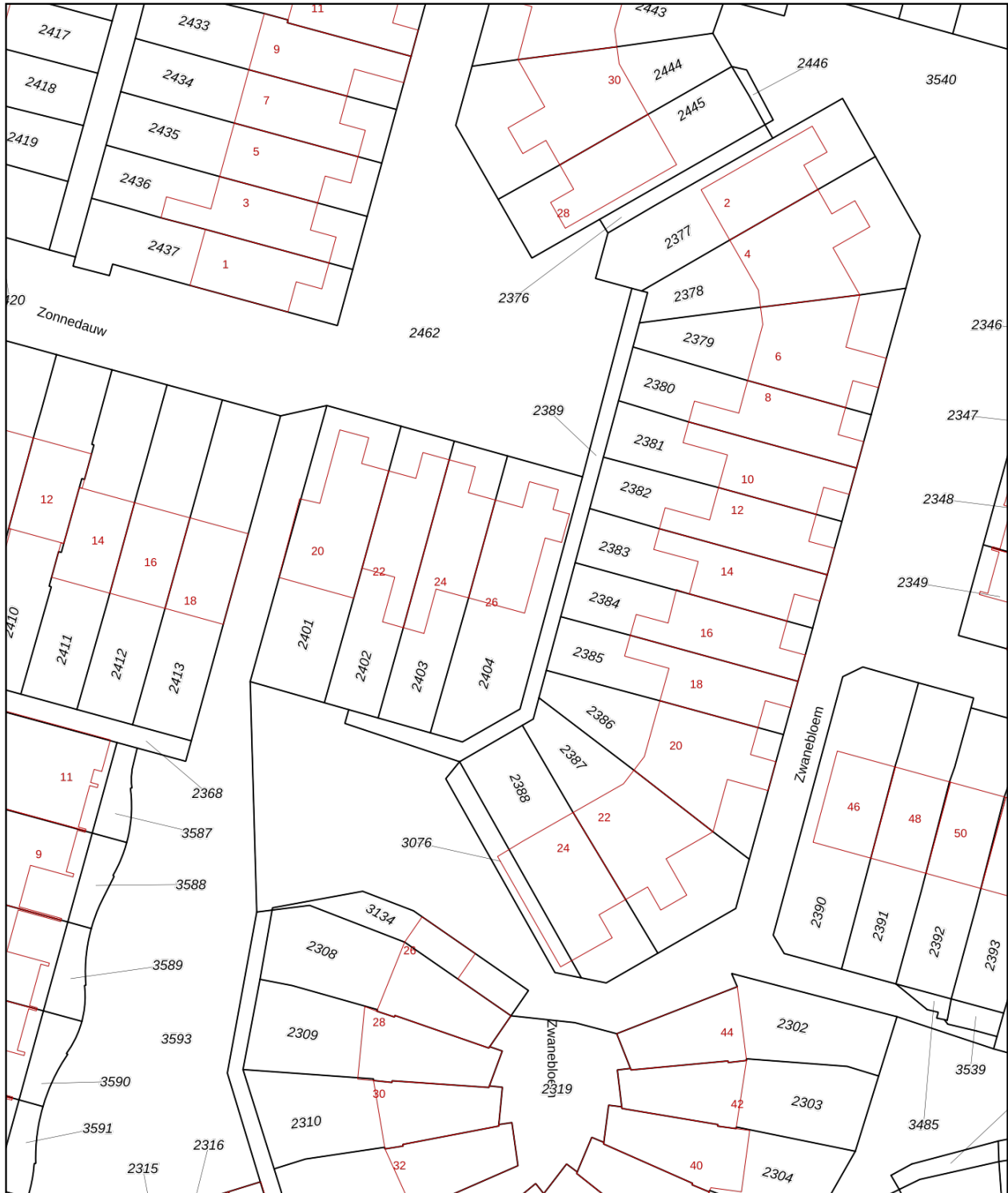



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Reeuwijk Sectie C Perceel 2404</p>	
--	--	--	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: L.N.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Reeuwijk	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2429	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.