

Schoonhoven

Leeghwaterstraat 149



te>koop>

Vraagprijs
€ 425.000 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

INSTAPKLAAR FAMILIEHUIS MET ZONNIGE TUIN

Aan de Leeghwaterstraat 149 in Schoonhoven staat deze verrassend ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden en een verzorgde afwerking. Met een woonoppervlakte van circa 104 m², kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen is dit een huis waar je direct kunt gaan wonen. De ligging is bovendien prettig: rustig in een woonwijk met direct achter de woning een speeltuin, waardoor kinderen veilig kunnen spelen en je altijd een oogje in het zeil kunt houden.

KENMERKEN

- Gelegen in een rustige woonwijk in Schoonhoven;
- Achtertuin op het zuiden;
- Woonoppervlakte: ca. 104 m²;
- Perceeloppervlakte: 121 m²;
- Bouwjaar: 1984;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel B;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Achtertuin met overkapping en stenen berging;
- Speeltuin direct achter de woning;
- Oplevering in overleg.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE LEEFRUIMTE

Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd het huis is. Vanuit de entree met toiletruimte stap je de leefruimte binnen. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde en de extra lichtstraat in het plafond. Hierdoor voelt de ruimte nog groter en opener aan. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven.



Omschrijving

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. De moderne keuken heeft een eigentijdse uitstraling met donkere fronten en een neutraal werkblad. Dankzij het raam aan de voorzijde geniet je hier van prettig daglicht tijdens het koken. De open verbinding tussen keuken en woonkamer zorgt ervoor dat koken, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.

De afwerking van de begane grond is verzorgd en modern, waardoor het huis direct een aangename indruk maakt. De lichte vloer en rustige kleurstellingen zorgen voor een frisse uitstraling die bij veel woonstijlen past.

VIER SLAAPKAMERS EN VEEL RUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee van de slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. Daarnaast is er nog een derde, goed bemeten slaapkamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is bereikbaar via de overloop.

De badkamer is centraal op de verdieping gelegen en voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet. Dankzij de praktische indeling is de ruimte efficiënt ingericht.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderverdieping die momenteel dienst kan doen als vierde slaapkamer. Door de aanwezige dakramen komt er veel natuurlijk licht binnen. Daarnaast is er volop bergruimte achter de knieschotten aanwezig. Ook de technische ruimte en de

aansluitingen voor wasapparatuur bevinden zich op deze verdieping.

Met vier slaapkamers verdeeld over drie woonlagen biedt dit huis volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of bewoners die extra hobby- of logeerruimte wensen.

ZONNIGE TUIN MET OVERKAPPING

Een van de absolute pluspunten van dit huis is de achtertuin. De tuin ligt op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van bestrating en groen, waardoor er voldoende ruimte is voor zowel een loungeset als een eettafel.

Achter in de tuin staat een praktische stenen berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Daarnaast is er een fraaie overkapping gerealiseerd. Dit is een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, ongeacht het seizoen. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon of een lange zomeravond met vrienden, hier zit je comfortabel.

Extra prettig is de ligging van de woning ten opzichte van de speeltuin. Via de achterpoort loop je direct naar deze speelvoorziening. Voor gezinnen met kinderen is dit een waardevolle toevoeging aan het wooncomfort.

Ook op het gebied van onderhoud zit je hier goed. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Dat zorgt voor minder onderhoud, een goede isolatie en extra wooncomfort gedurende het hele jaar.

Omschrijving

WONEN IN HET MOOIE SCHOONHOVEN

Schoonhoven staat bekend als de Zilverstad van Nederland en heeft een karakteristieke historische binnenstad met een gezellige sfeer. Vanuit de Leeghwaterstraat woon je op korte afstand van winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver van huis.

De stad ligt prachtig aan de rivier de Lek en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren in de natuur. De historische straatjes, monumentale panden en gezellige terrassen geven Schoonhoven een unieke uitstraling die veel bewoners weten te waarderen.

Ook de bereikbaarheid is goed. Via de omliggende wegen zijn plaatsen als Gouda, Rotterdam, Utrecht en Nieuwegein goed bereikbaar. Hierdoor combineer je het rustige wonen van een middelgrote stad met de voorzieningen en werkgelegenheid van de Randstad binnen bereik.

Leeghwaterstraat 149 biedt daarmee een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort, een zonnige tuin en een prettige woonomgeving. Een huis waar je met veel plezier jarenlang kunt wonen.

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

104 m²



Bouwjaar

1984



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

121 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	121 m ²
Inhoud	368 m ³
Bouwjaar	1984
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	volledig geïsoleerd























Virtueel > bezichtigen >

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Leeghwaterstraat 149

Postcode/plaats

2871 PJ Schoonhoven

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 1883

Kadastraal eigendom

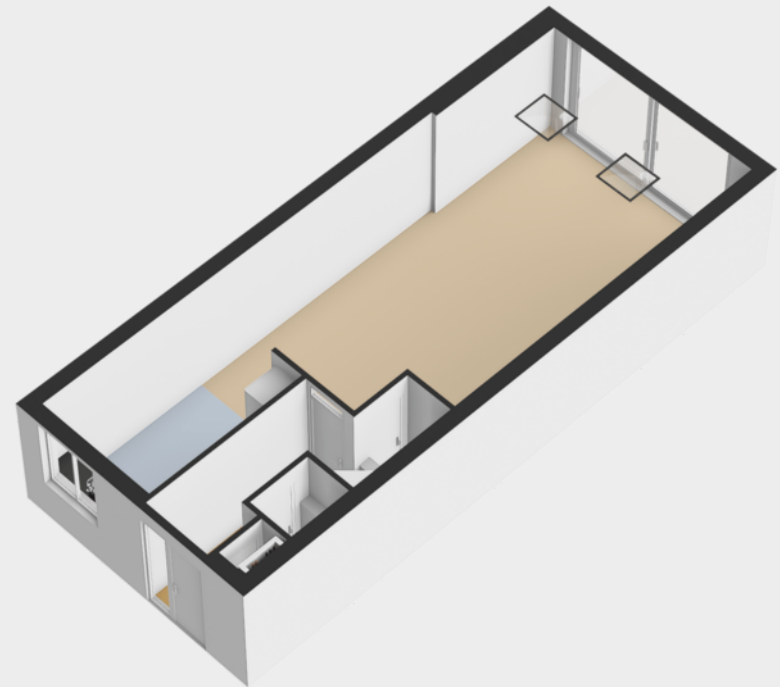
Volle eigendom

Perceelpervlakte

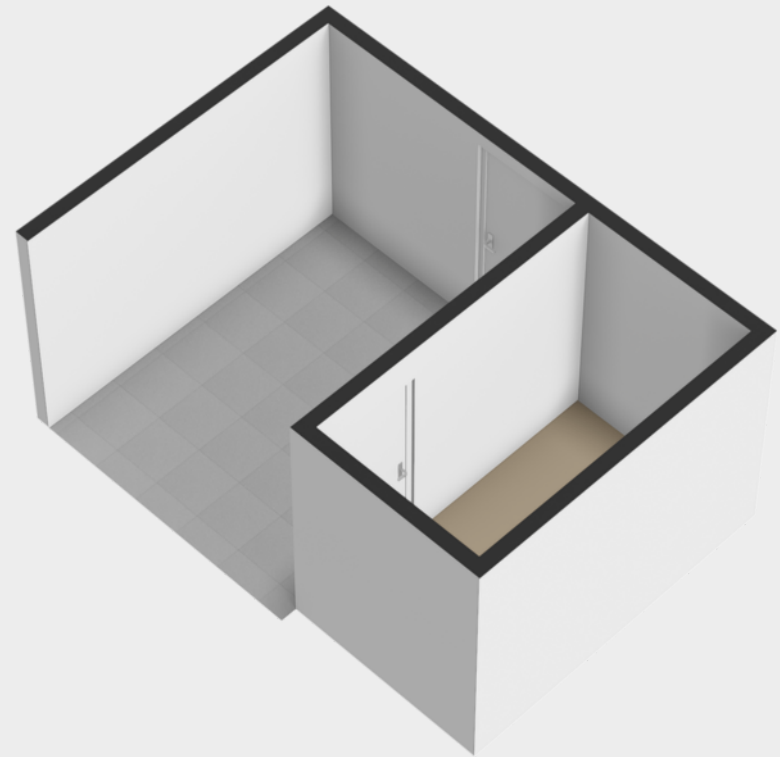
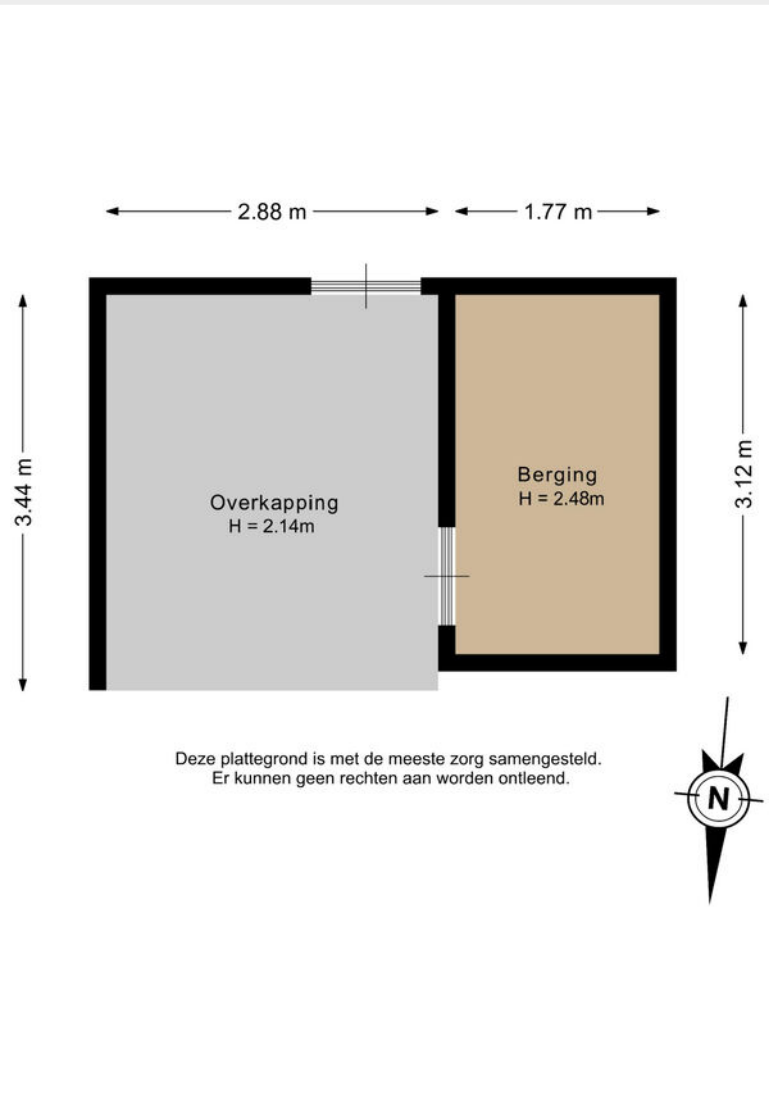
121 m²



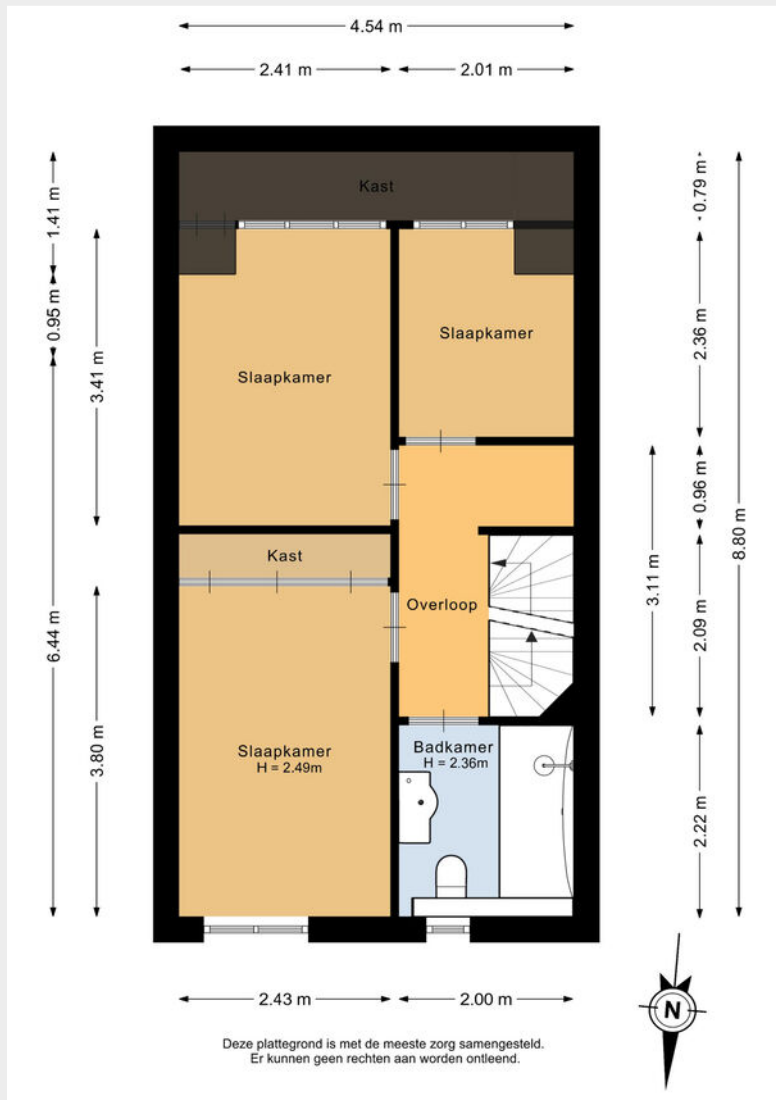
Plattegrond



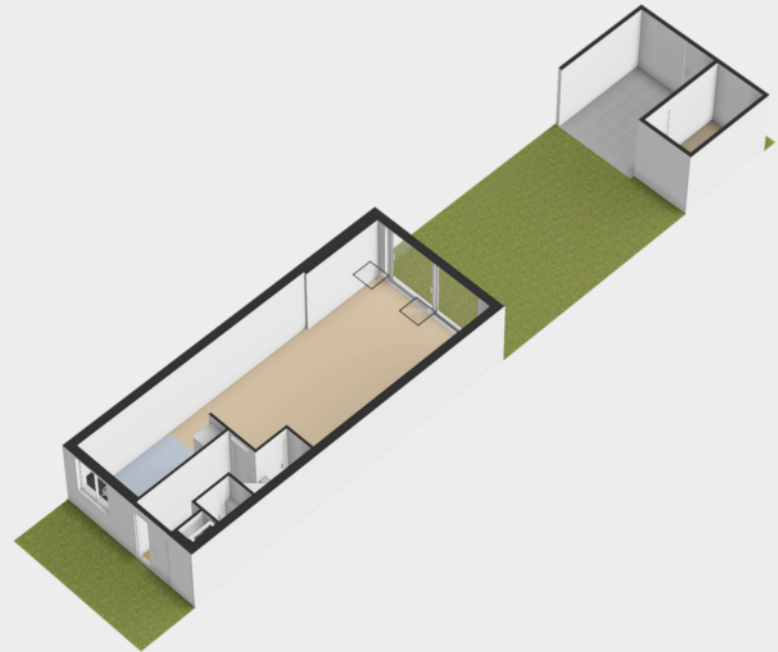
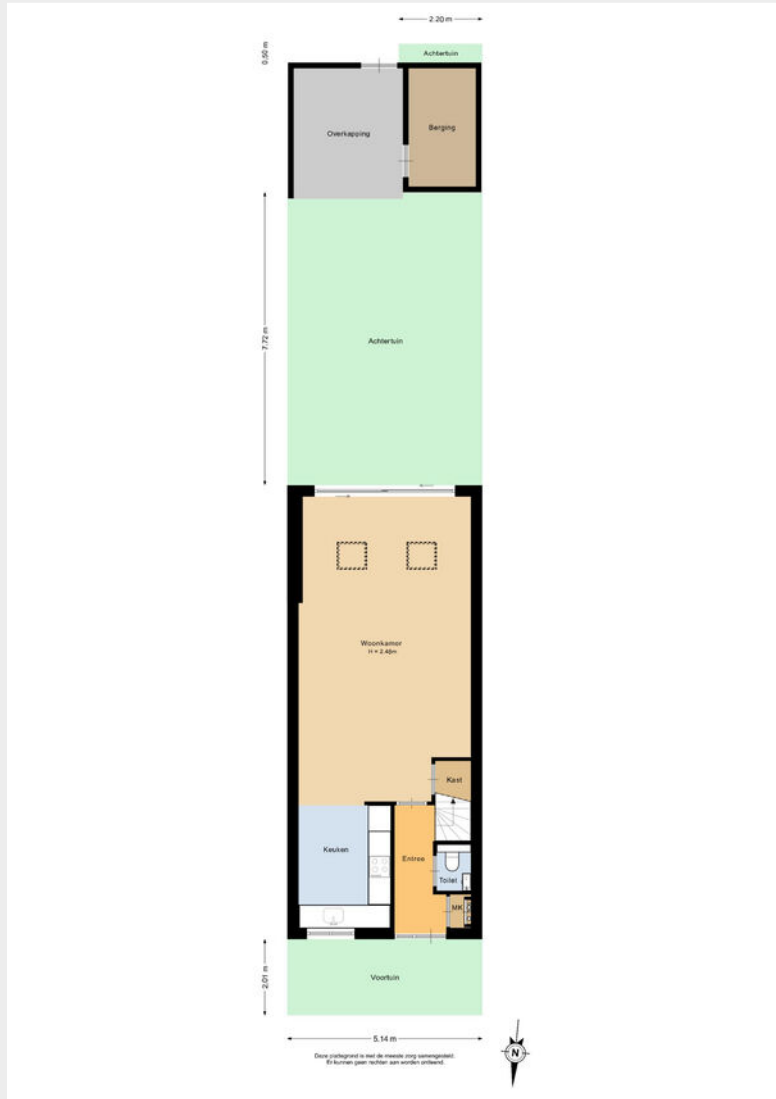
Plattegrond



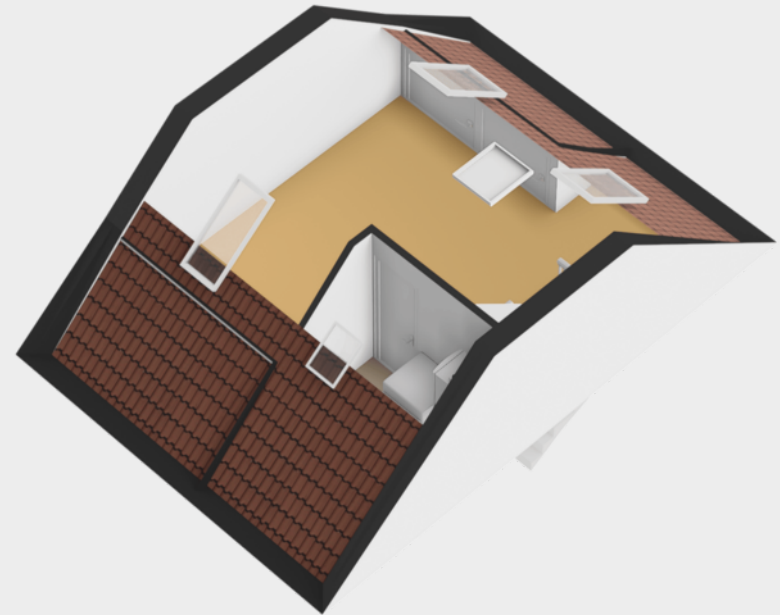
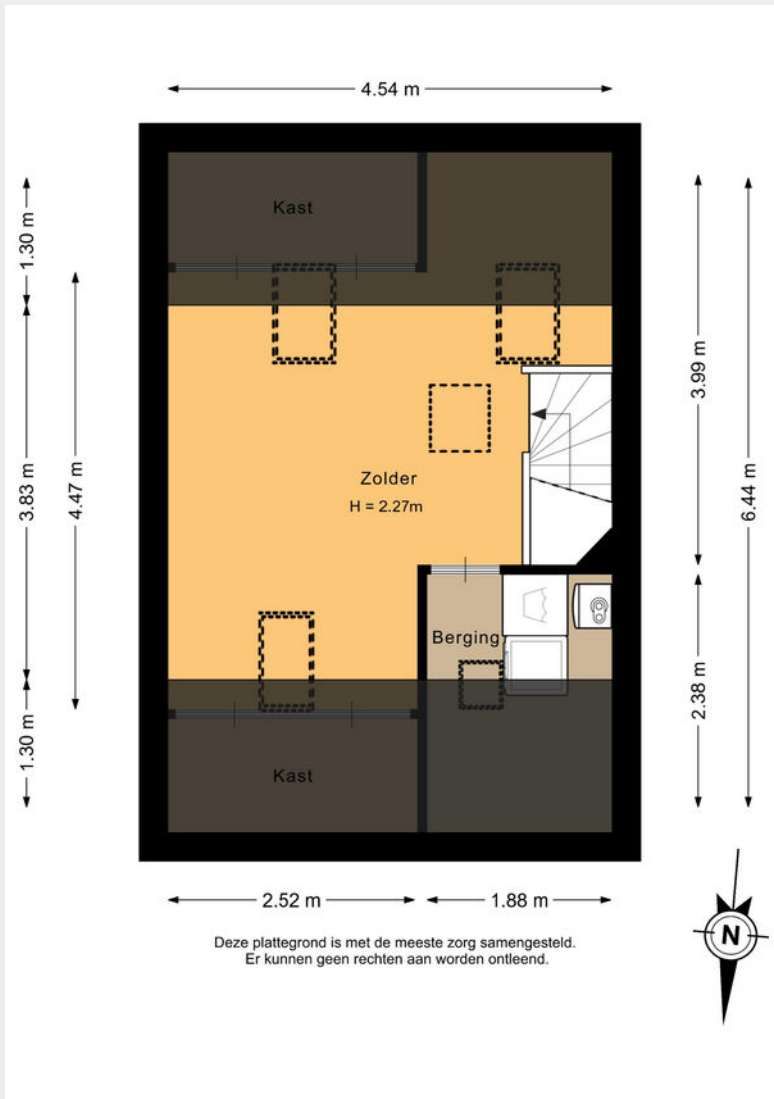
Plattegrond



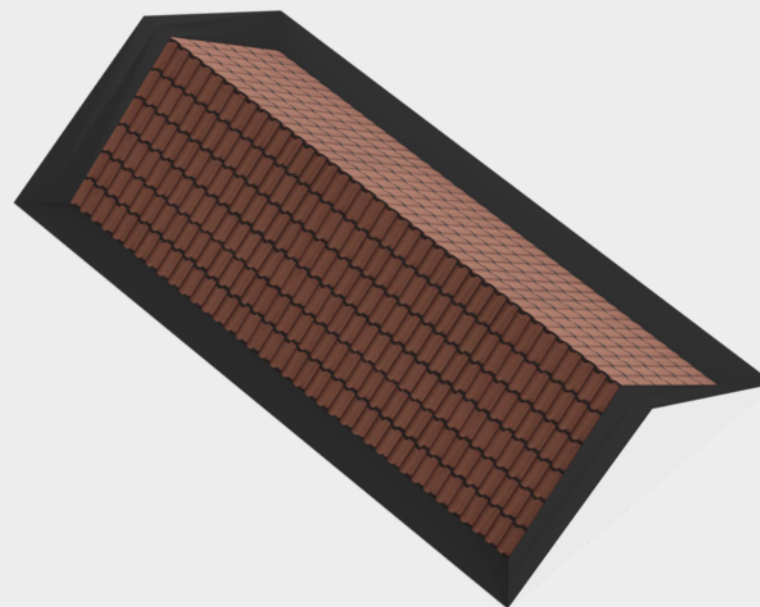
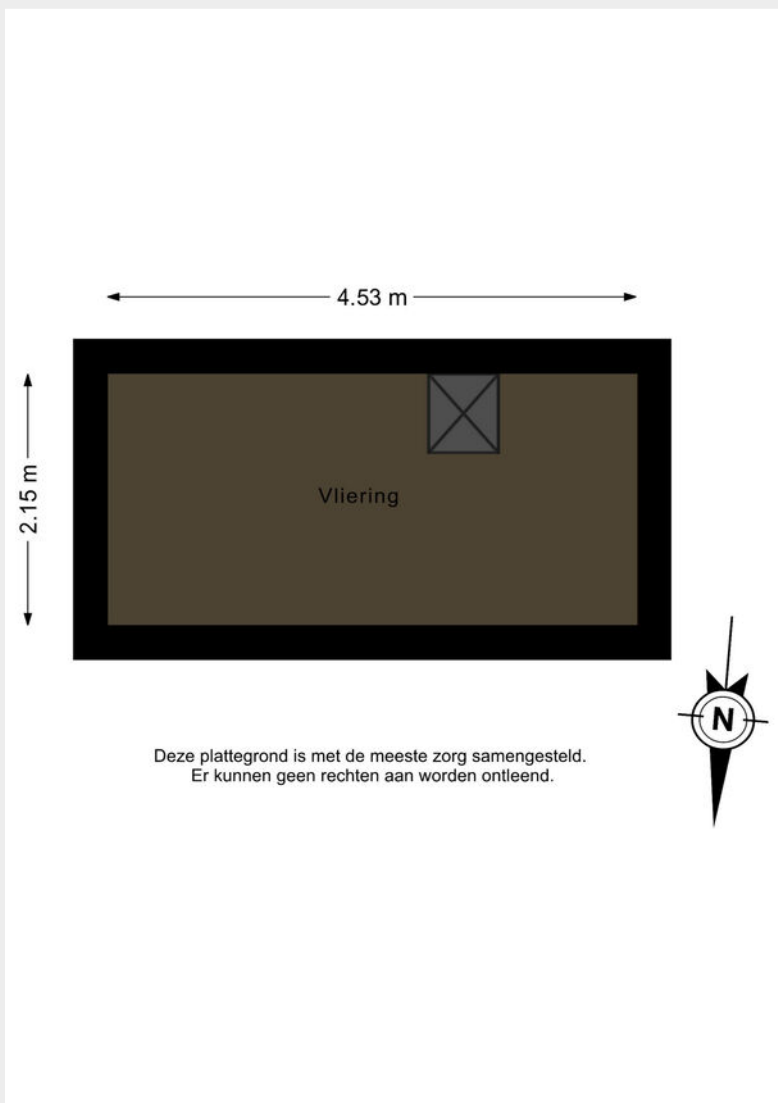
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonneschermdoek gedateerd	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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
nschep@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. Bezichtiging 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

