

TE KOOP



**Kolpa
van Leeuwen**

Albert van 't Hartweg 36
2913 LG Nieuwerkerk Aan Den
Ijssel

Vraagprijs:
€ 1.045.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	527 m ³
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	1180 m ²
Externe bergruimte:	52 m ²
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Combinatie van wonen en werken: riante bedrijfsloods in combinatie met vrijstaande woning en meer.

Introductie

Bent u op zoek naar een bijzonder object waar wonen en werken op één locatie perfect kunt combineren? Dan is Albert van 't Hartweg 36 zonder meer een buitenkans. Op dit ruime erf treft u een vrijstaand woonhuis, een forse bedrijfsloods geschikt voor zwaar transport en met een kantoor op de eerste verdieping, een royaal verhard buitenterrein én twee vrijstaande schuren. Juist die combinatie maakt dit object uitzonderlijk interessant voor wie ruimte zoekt, praktisch wil wonen en daarnaast behoefte heeft aan werk-, opslag- of hobbymogelijkheden op eigen terrein.

Het woonhuis biedt een sfeervolle en verrassend complete indeling, met onder meer een ruime woonkamer, een gezellige eetkamer met veel glas, een praktische woonkeuken, een

werkkamer op de begane grond en meerdere slaapkamers op de verdieping. Buiten geniet u van een beschutte tuin met veel groen, terrassen en volop privacy. Ook het werk gedeelte is fijn van de woning afgesloten. De bedrijfsloods is royaal van opzet en beschikt over een grote werkruimte, twee hoge overheaddeuren en een functionele inrichting die uitstekend past bij uiteenlopende werkzaamheden of opslagdoeleinden. De twee vrijstaande schuren in de achtertuin van de woning zorgen vervolgens voor nog meer flexibiliteit: van hobbyruimte tot berging of informele ontvangstruimte. Of houd het zoals nu: een eigen skihut met bar! Kortom, dit is een object met karakter, inhoud en vooral met ongekend veel mogelijkheden.

Begane grond woonhuis

Via de entree komt u binnen in een praktische ontvangsthal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier ontvouwt zich een verrassend ruim en prettig ingedeeld woonhuis.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, een royale leefruimte met grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een aangename, open sfeer. De houtkachel geeft deze ruimte extra karakter en maakt het tot een warme plek waar u zich direct thuis voelt.

Aansluitend bereikt u de open keuken, die centraal in de woning is gelegen en een praktische indeling heeft. Hier is volop werk- en kastruimte aanwezig en dankzij het raam heeft u prettig zicht op de achtertuin. De keuken vormt een mooi middelpunt van het dagelijks leven in huis en staat in goede verbinding met de overige vertrekken. Aan de tuinzijde ligt de eetkamer, een bijzonder fijne ruimte die ontstaan is door een uitbouw die vrijwel volledig rondom van glas is voorzien en waardoor binnen en buiten op mooie wijze in elkaar overlopen. Dit is een heerlijke plek om te tafelen met uitzicht op het groen en directe verbinding met het terras. Verder beschikt de begane grond over een ruime werkkamer, ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte of slaapkamer op de begane grond. Daarmee biedt de woning ook een flexibele indeling voor uiteenlopende woonwensen. Aan de achterzijde bevinden zich daarnaast de badkamer en de bijkeuken. De badkamer is praktisch gesitueerd en de bijkeuken biedt extra gebruiksgemak, met ruimte voor bijvoorbeeld witgoed, provisie en een extra toegang naar buiten. Alles bij elkaar is de begane grond niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder functioneel opgezet.

Eerste verdieping woonhuis

Op de eerste verdieping komt u uit op een centrale overloop die toegang geeft tot de verschillende kamers. Wat direct opvalt, is dat deze verdieping een verrassend goede indeling heeft en volop ruimte biedt aan slapen, werken of hobby's. Er zijn vier slaapkamers aanwezig, elk met een eigen indeling en gebruiksmogelijkheden. De grootste slaapkamer is royaal van formaat en profiteert van prettig daglicht en vaste kastruimte onder de schuine kap. Ook de overige kamers zijn goed bruikbaar als slaap-, kinder-, werk- of kleedkamer.

De verdieping heeft een huiselijke uitstraling, mede door de schuine daklijnen en de praktische bergruimte die slim in de kap is opgenomen. Juist dat maakt deze etage niet alleen sfeervol, maar ook efficiënt in gebruik. Of u nu behoefte heeft aan meerdere slaapkamers, een thuiswerkplek of een combinatie van beide: deze verdieping geeft u daarvoor volop mogelijkheden.

De bedrijfsloods

Achter op het erf en naast het woonhuis bevindt zich de bedrijfsloods, een indrukwekkende en praktische ruimte die direct laat zien hoeveel potentie dit object biedt. De loods is royaal van opzet, heeft een vrije hoogte die geschikt is voor een vrachtwagen en is voorzien van grote overheaddeuren, waardoor de toegankelijkheid uitstekend is. De betonnen vloer, de werkopstelling en de aanwezige constructieve ruimte maken dit een functionele omgeving voor opslag, werkplaatsgebruik of andere bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Wat de loods extra interessant maakt, is de combinatie van open werkruimte en aanvullende voorzieningen. Zo is er een verhoogd gedeelte/mezzanine aanwezig dat extra opslag- of werkruimte creëert. Ook is er een separate kantoorruimte beschikbaar, wat prettig is als u administratieve werkzaamheden wilt scheiden van de praktische bedrijfsvoering. Het royale verharde buitenterrein vóór de loods maakt laden, lossen, parkeren en manoeuvreren bovendien bijzonder comfortabel. Dit is bij uitstek een ruimte voor wie op zoek is naar schaal, functionaliteit en directe bruikbaarheid op eigen erf.

Eerste Schuur

De eerste vrijstaande schuur heeft een multifunctioneel karakter. Dankzij de aanwezige ramen en de praktische opzet voelt deze ruimte aangenaam en bruikbaar aan. Juist doordat deze schuur los staat van het woonhuis en de loods, ontstaat hier een fijne zelfstandige plek die u op uiteenlopende manieren kunt benutten.

Tweede schuur

De tweede vrijstaande schuur heeft een geheel eigen sfeer en uitstraling. Deze houten schuur ademt karakter en gezelligheid en is momenteel ingericht als een informele verblijfsruimte met baropstelling. Daarmee is het een leuke aanvulling op het erf en een ruimte die zich goed leent voor hobby, ontspanning of het ontvangen van gasten in een meer vrijblijvende setting. Tegelijkertijd blijft ook hier de praktische waarde behouden: vanzelfsprekend kunt u deze ruimte ook uitstekend gebruiken als schuur, berging of opslagruimte. Ook is er een separaat toilet aanwezig.

Tot slot

De combinatie van een vrijstaand woonhuis, een grote bedrijfsloods, twee vrijstaande schuren en een royaal erf maakt dit tot een plek met uitzonderlijk veel gebruiksmogelijkheden. Of u nu ruim wilt wonen, werk en privé wilt combineren of simpelweg op zoek bent naar veel ruimte op eigen terrein: hier vindt u het allemaal op één adres bijeen.

Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van het centrum van Nieuwerkerk aan den IJssel, met winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen. Ook steden als Rotterdam en Gouda zijn uitstekend bereikbaar, wat deze locatie bijzonder aantrekkelijk maakt.

Kom kijken!

Wilt u meer informatie of deze woning bezichtigen? Neem dan contact met ons op via het contactformulier op onze website of Funda. Wij sturen u graag vrijblijvend meer informatie toe of plannen graag een bezichtiging met u in. Dit kan ook eenvoudig online!

Kolpa van Leeuwen Makelaars Nieuwerkerk is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

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. Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van Leeuwen Makelaars Nieuwerkerk 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Notariskeuze koper is voorbehouden aan goedkeuring van de verkopende partij.

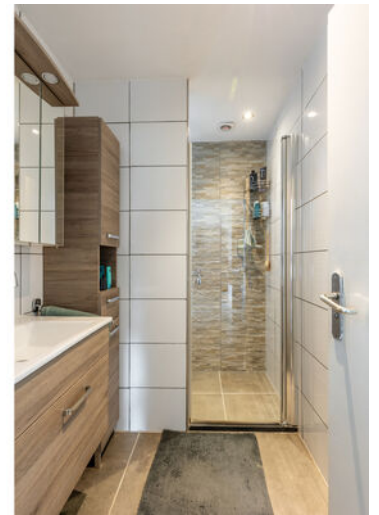




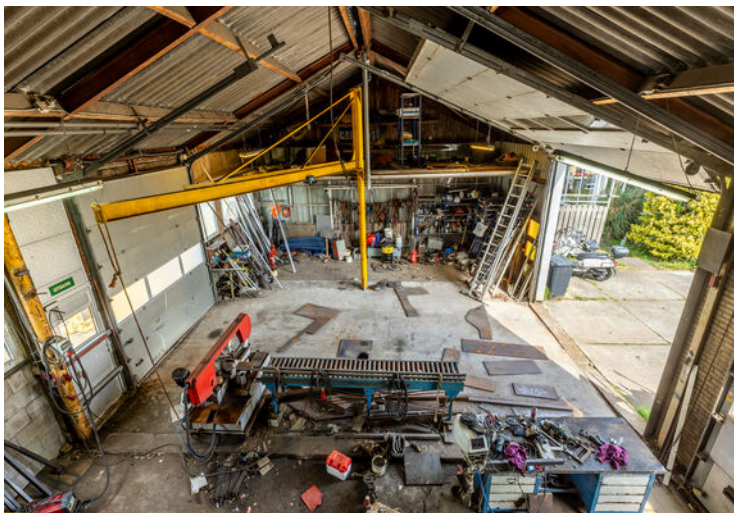








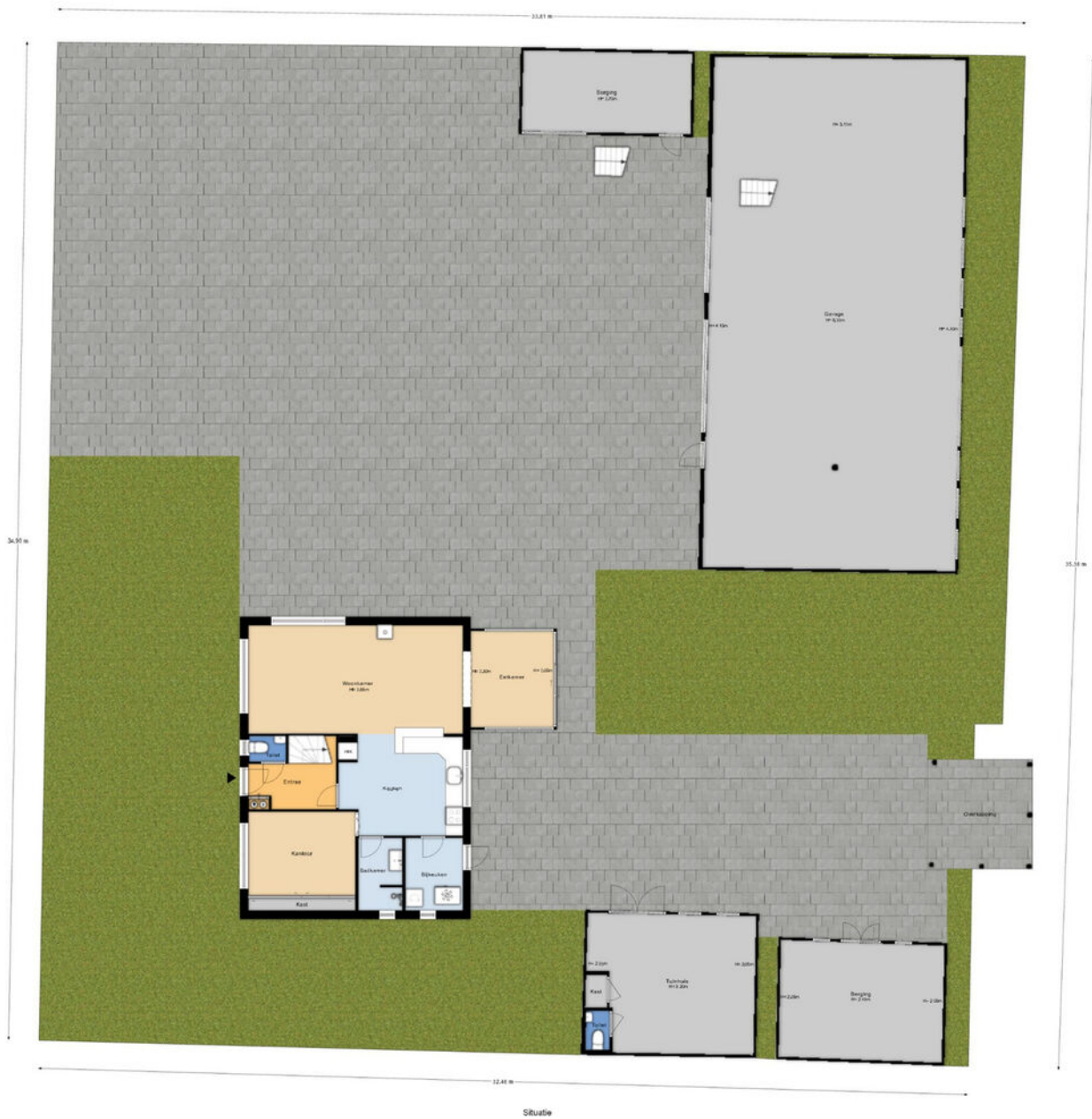




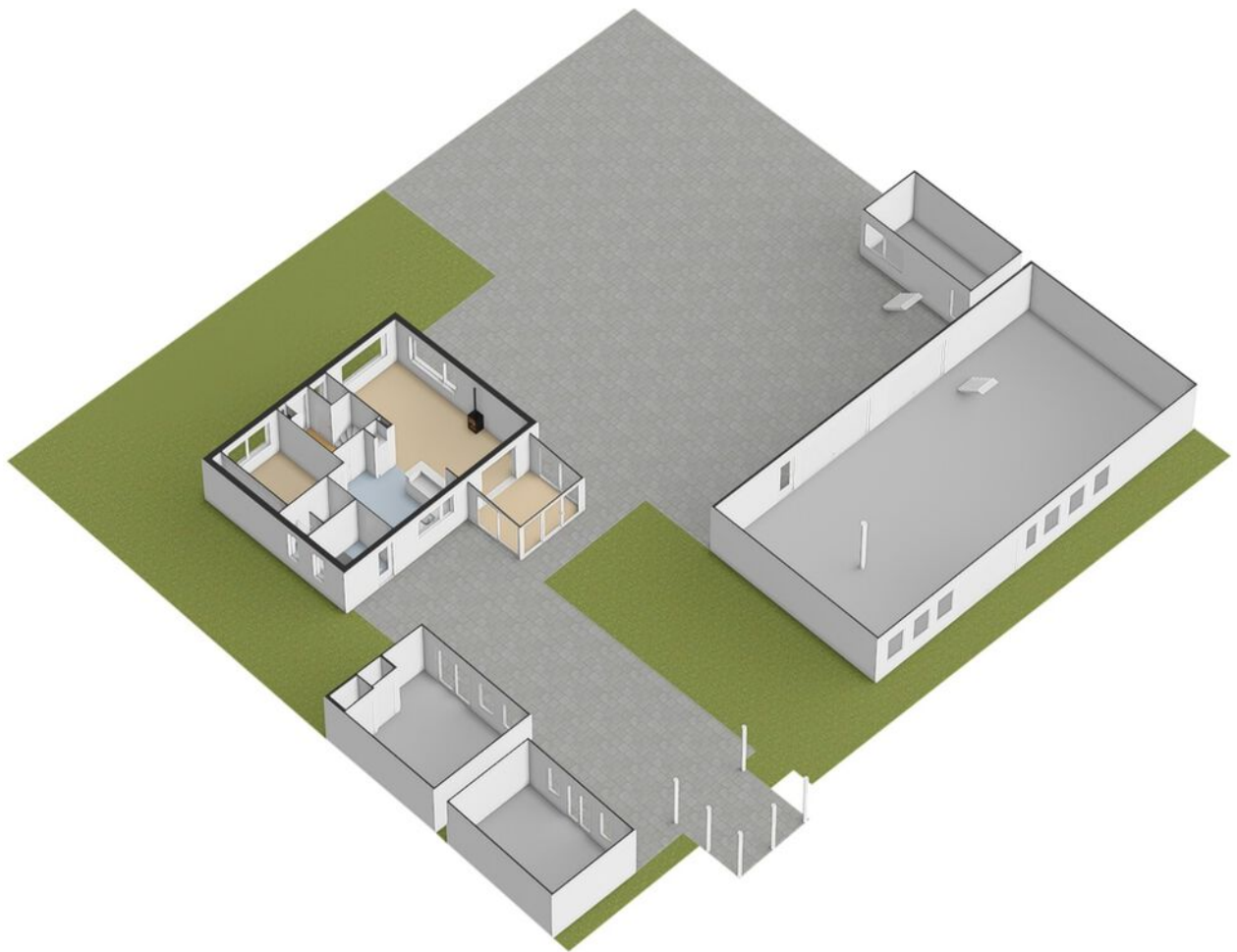




Plattegrund



Plattegrond



Plattegrond

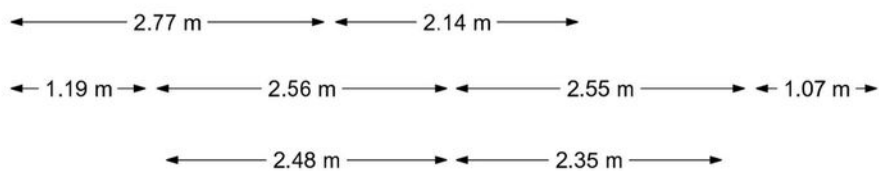
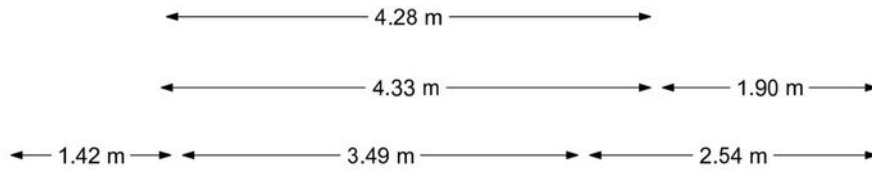


Begane grond

Plattegrond

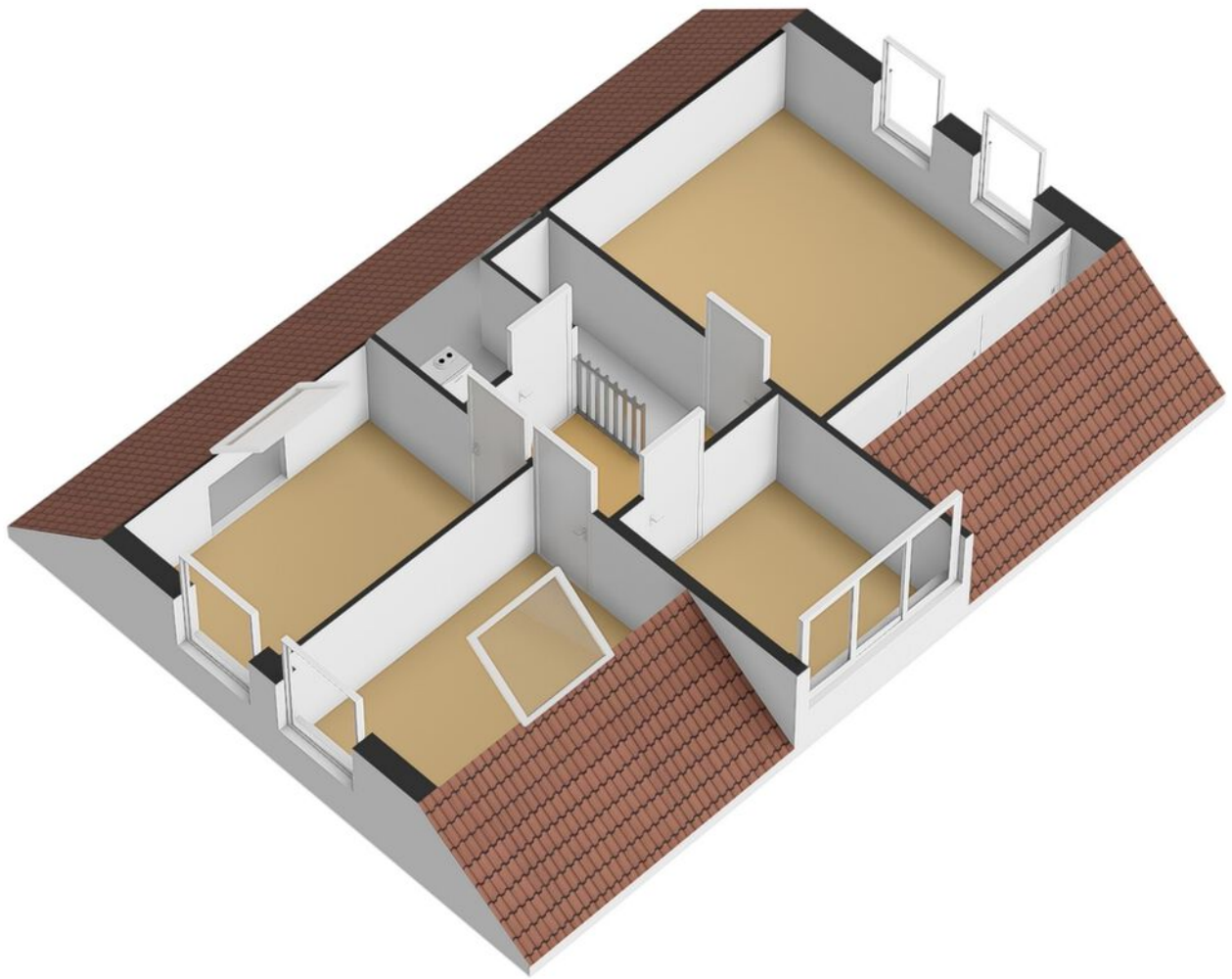


Plattegrond

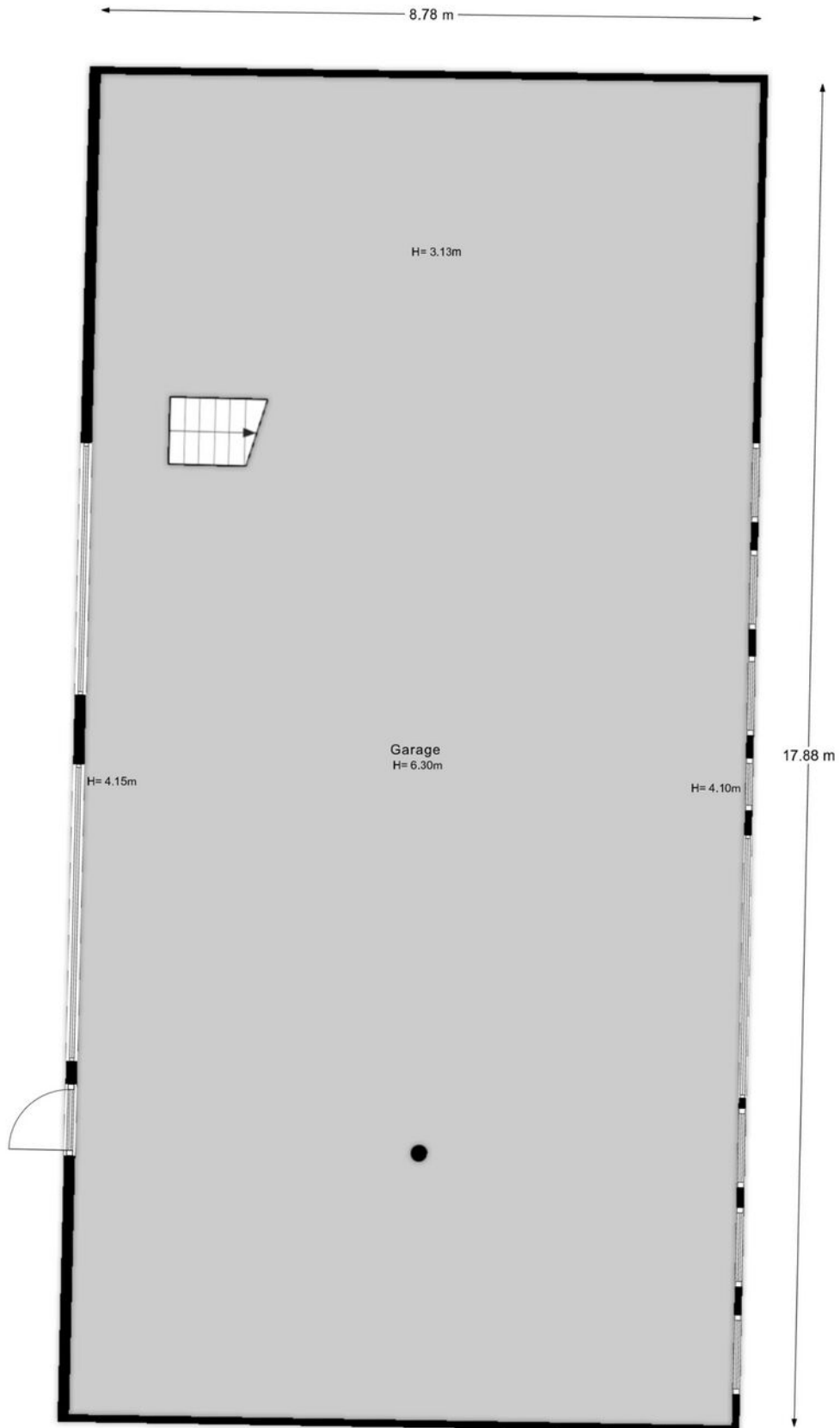


1e verdieping

Plattegrond

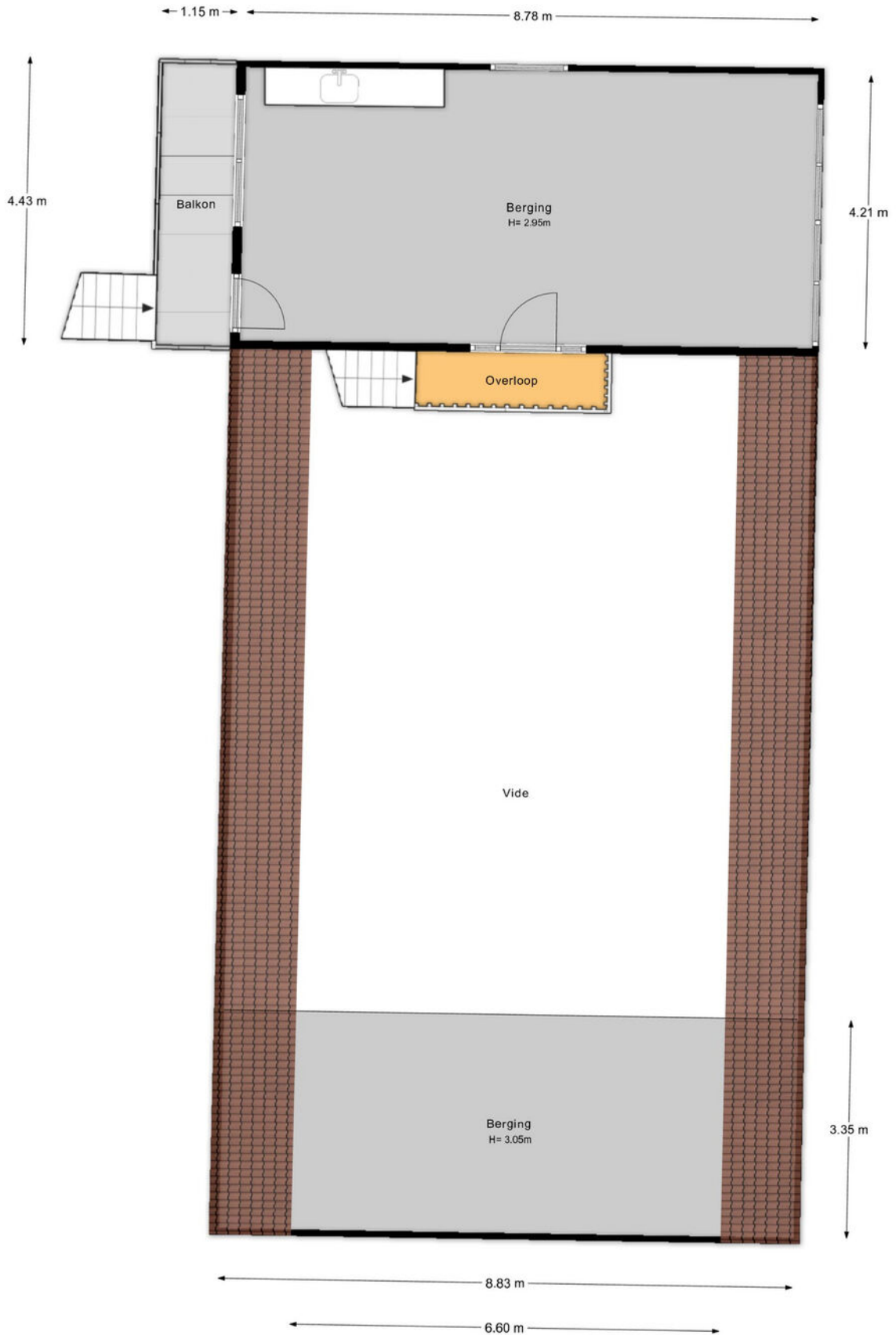


Plattegrond



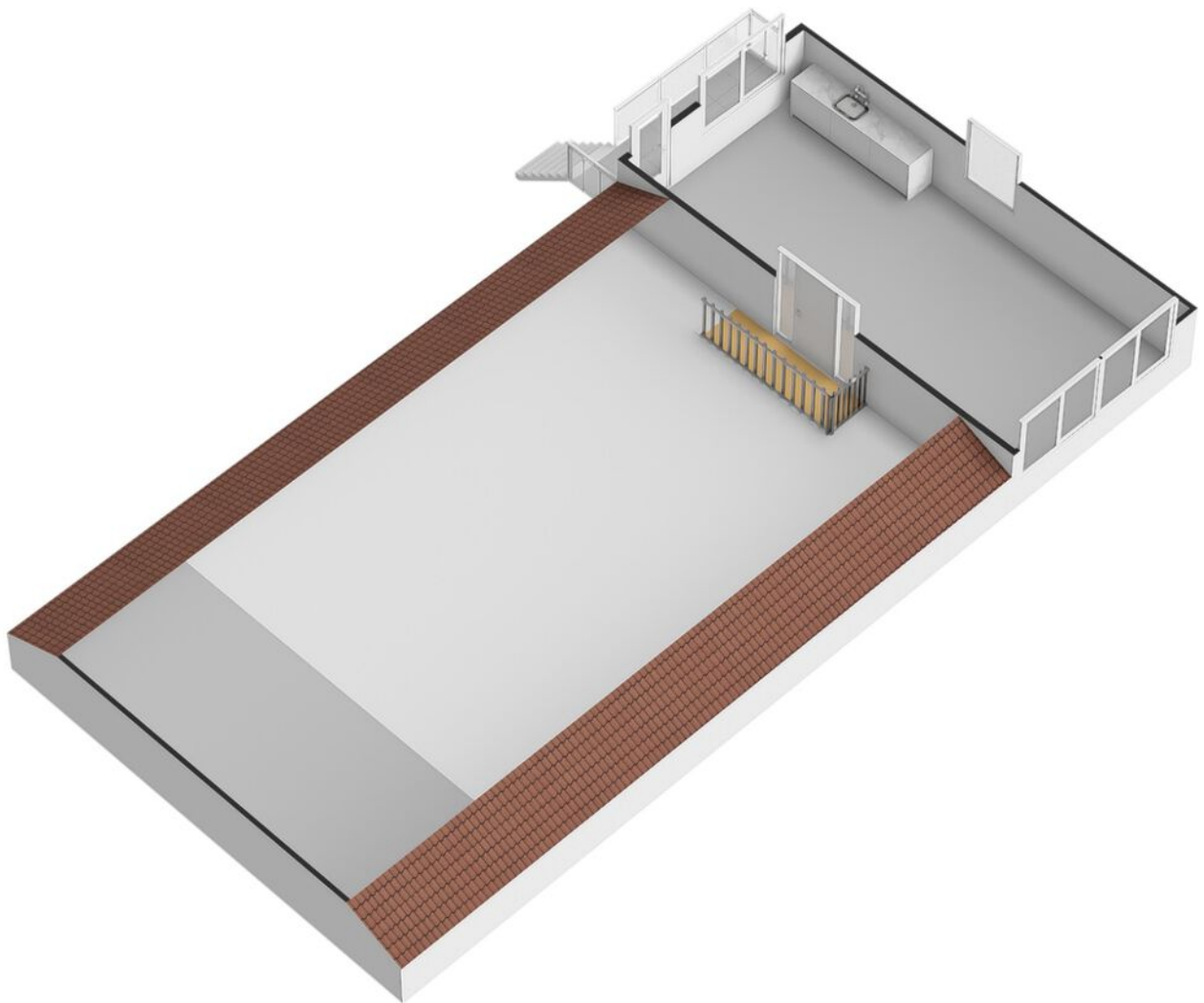
Garage-Begane grond

Plattegrond

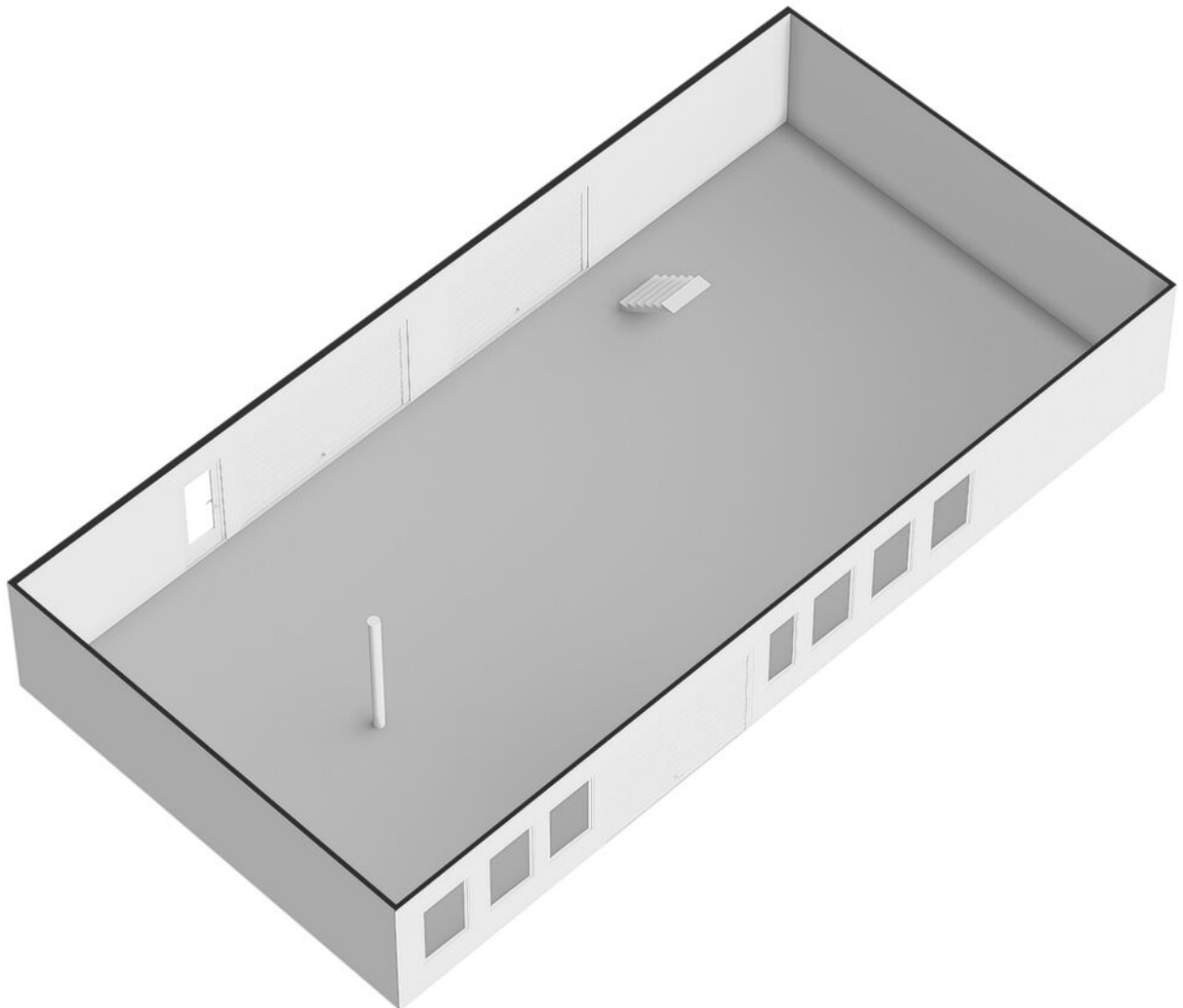


Garage-1e verdieping

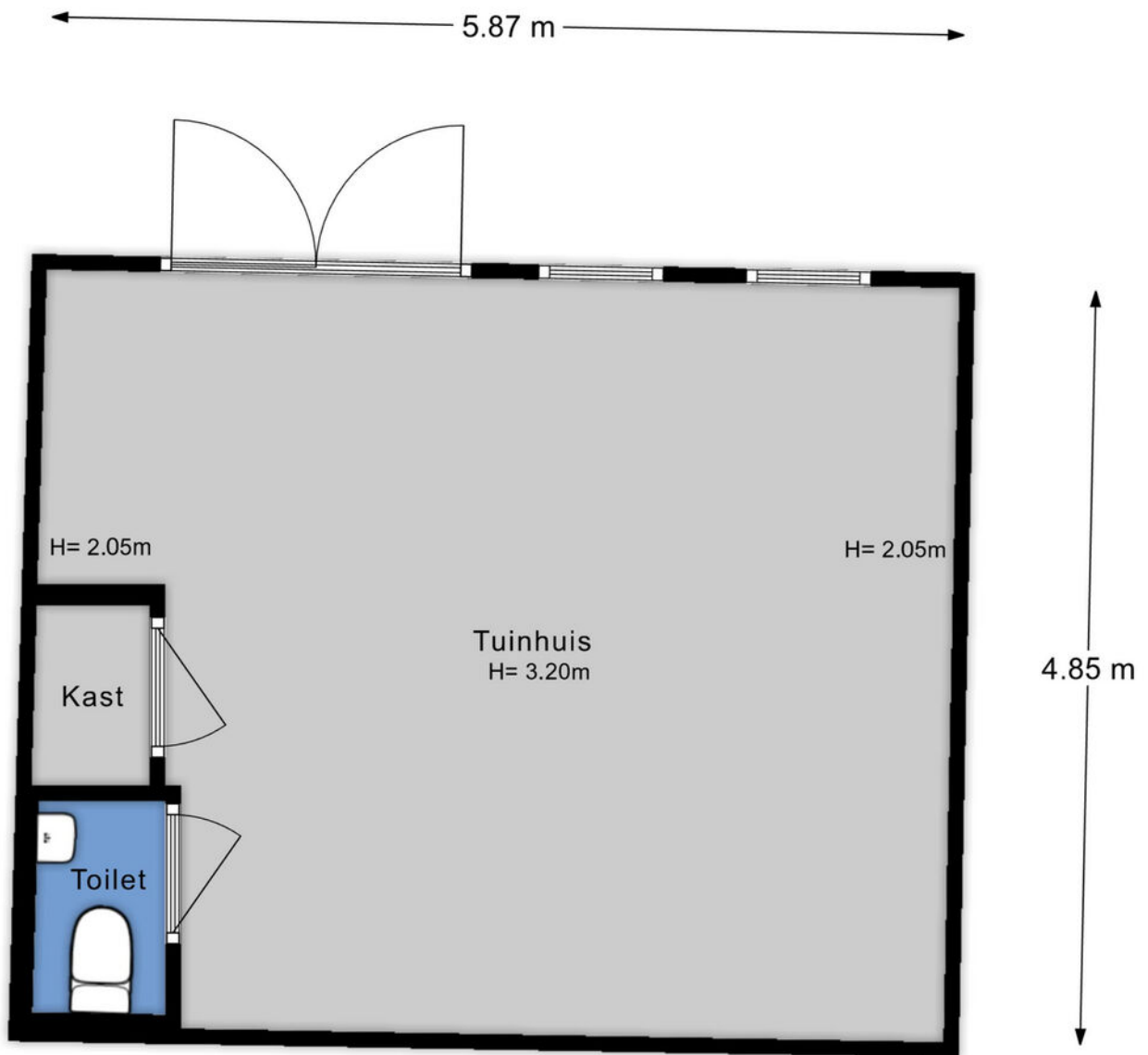
Plattegrond



Plattegrond

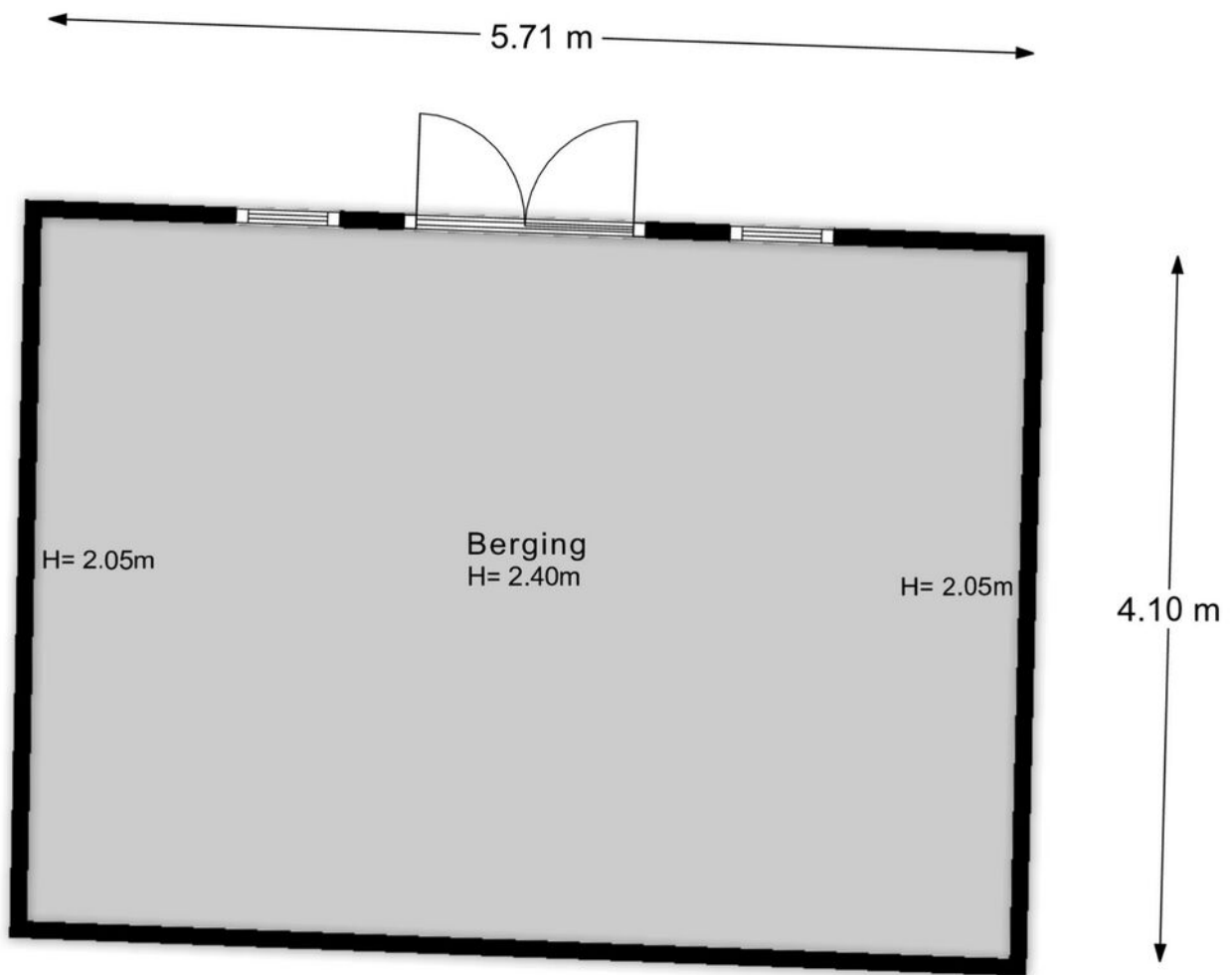


Plattegrond



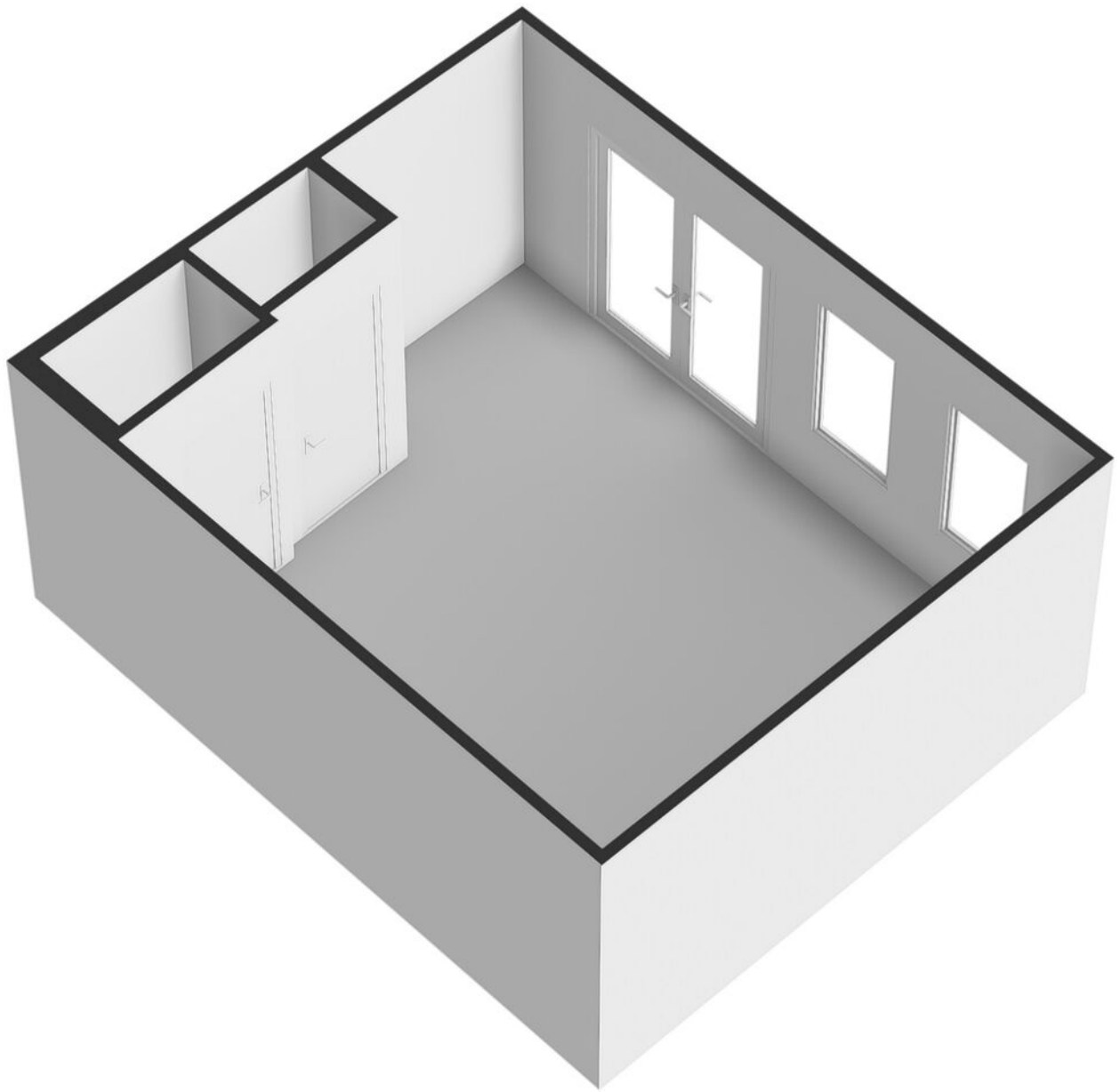
Tuinhuis

Plattegrond

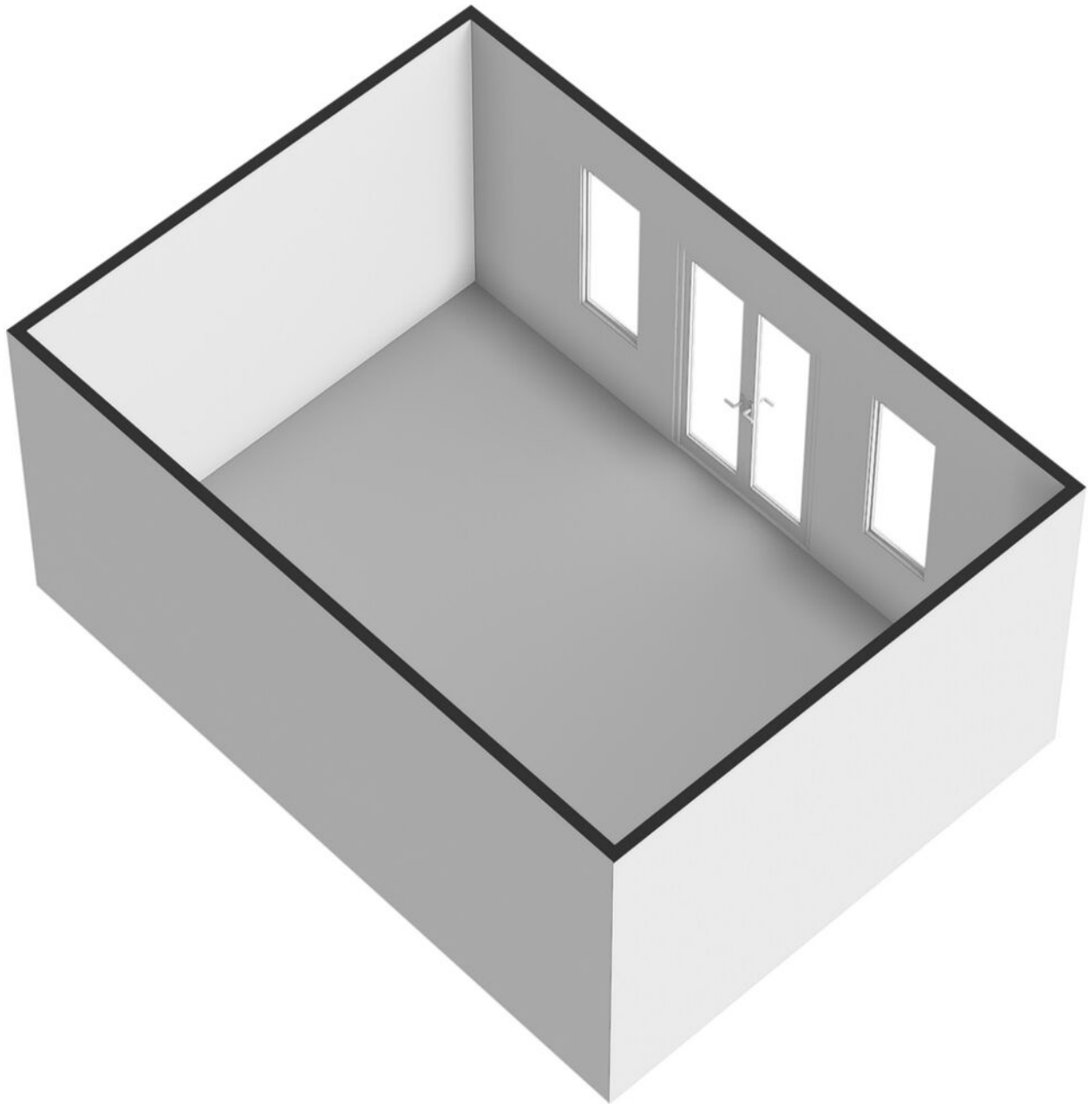


Berging 1

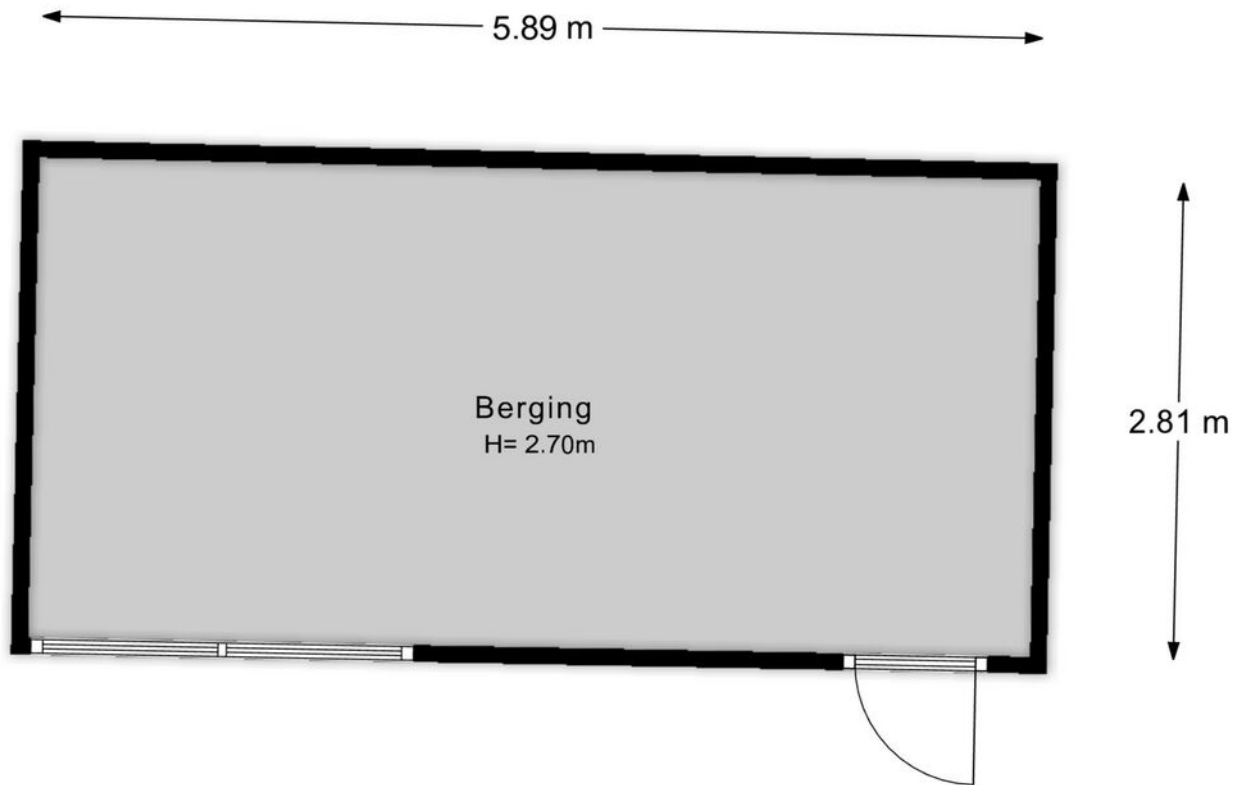
Plattegrond



Plattegrond

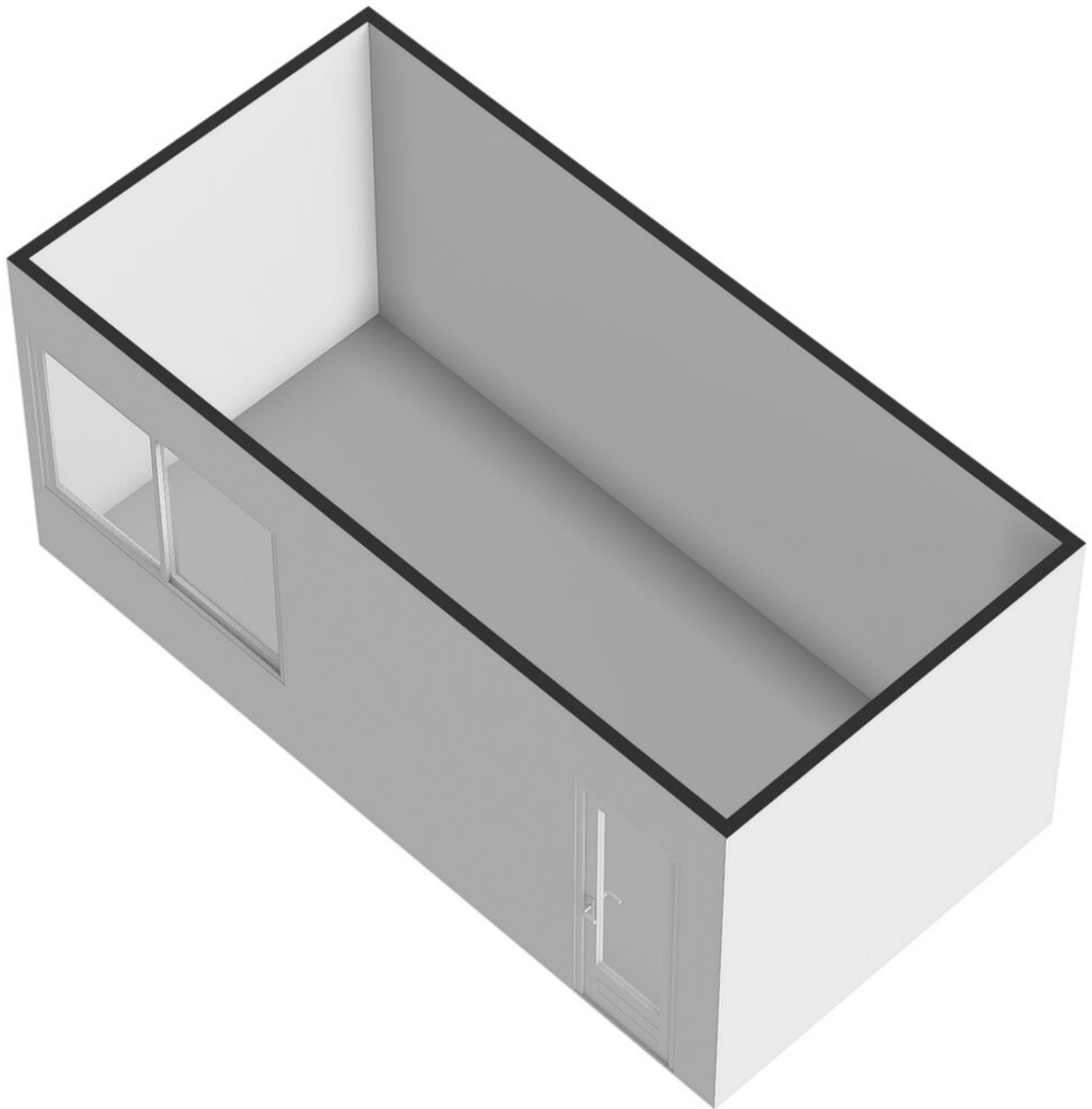


Plattegrond



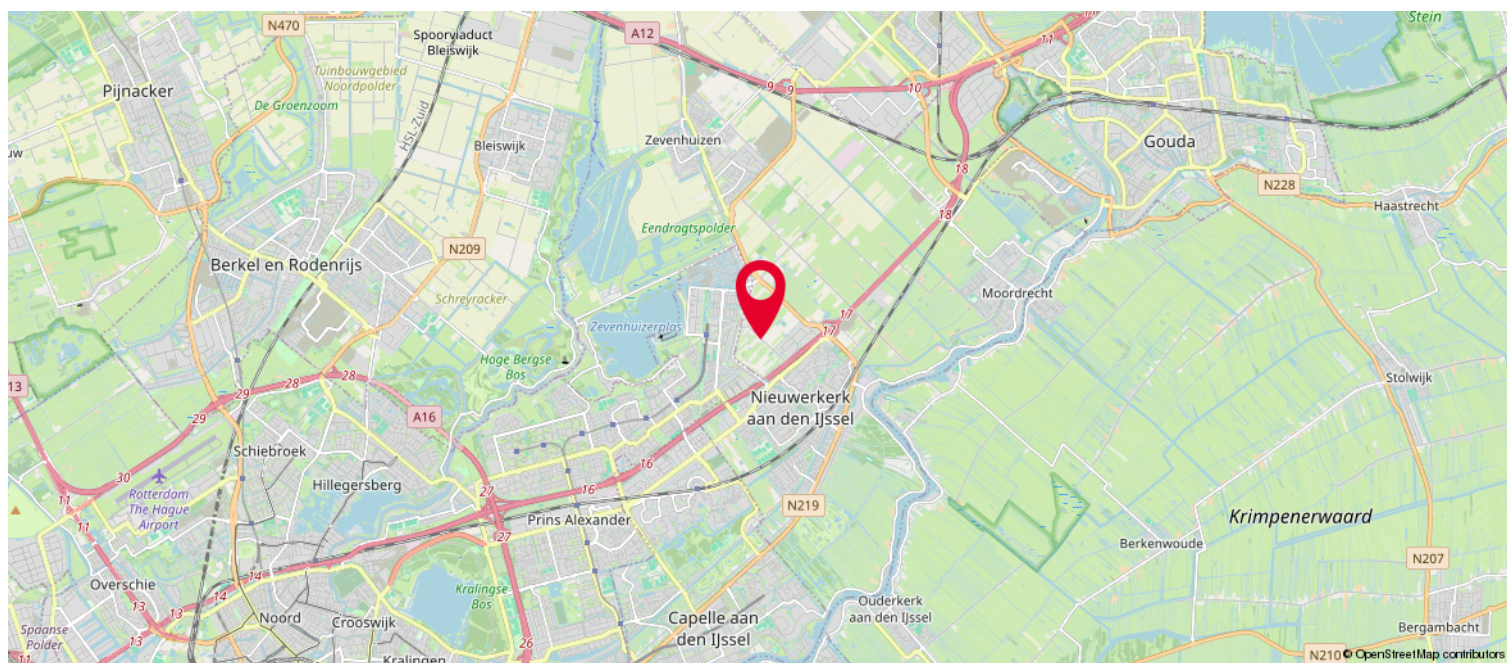
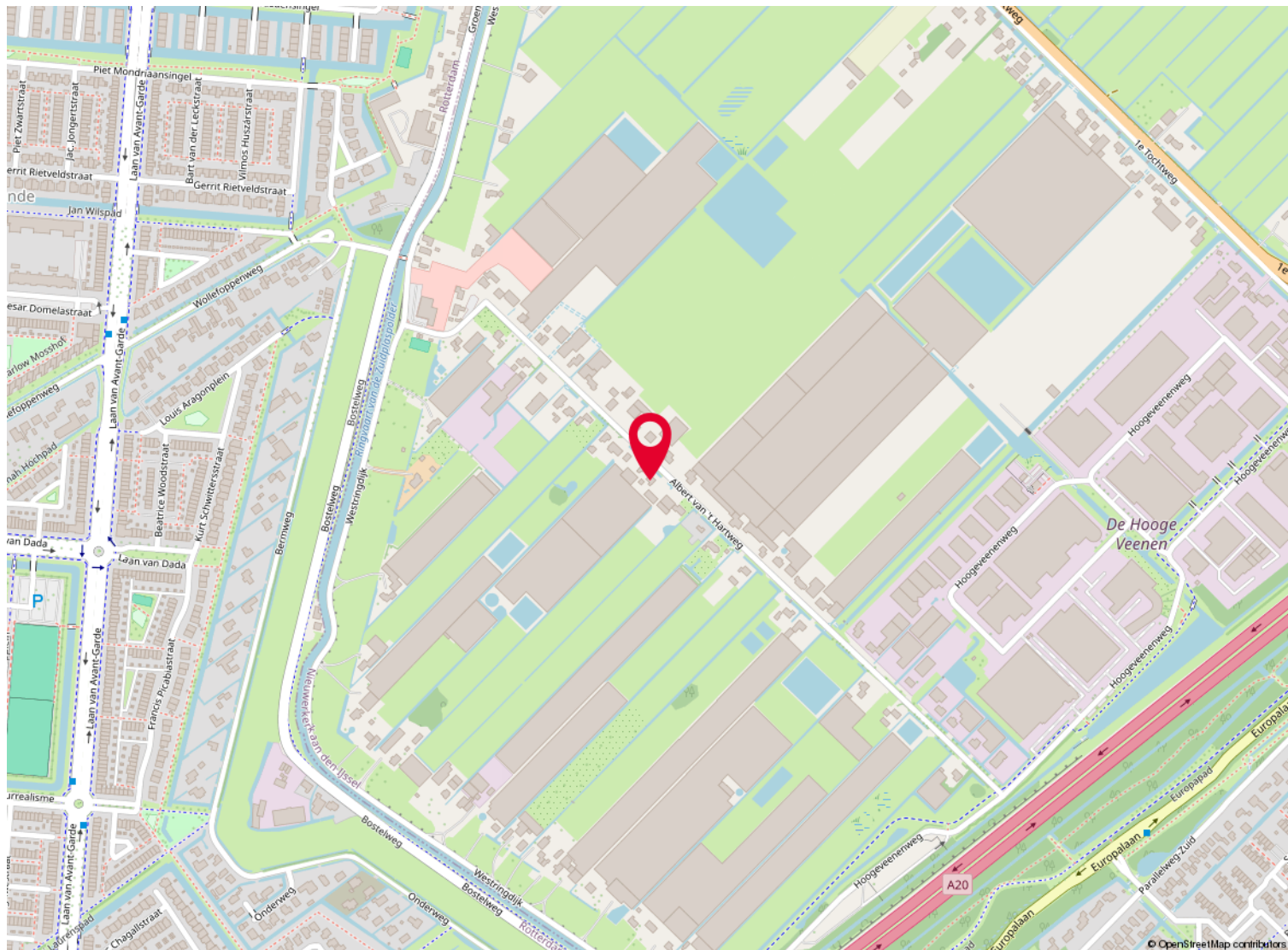
Berging 2

Plattegrond



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		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Allesbrander	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie			x
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat			x
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
Rookmelders	x		

Lijst van zaken

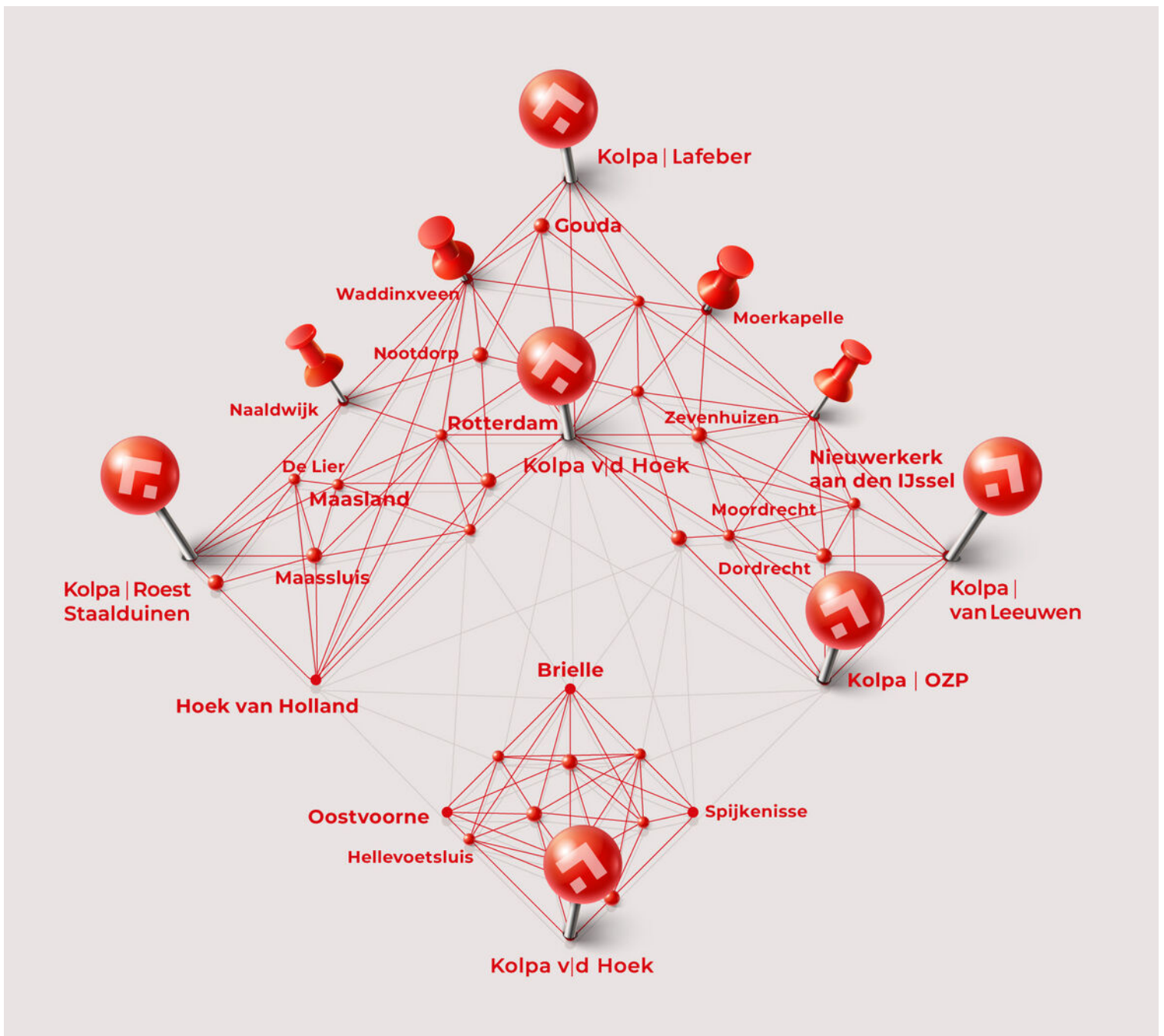
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			x
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Over te nemen contracten

Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa van Leeuwen

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



RICS®



MAKELAARS ♦ TAXATEURS