

# Te koop



## Waal 33

Waal

Vraagprijs: € 469.000,- k.k.



Hof  stede  
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



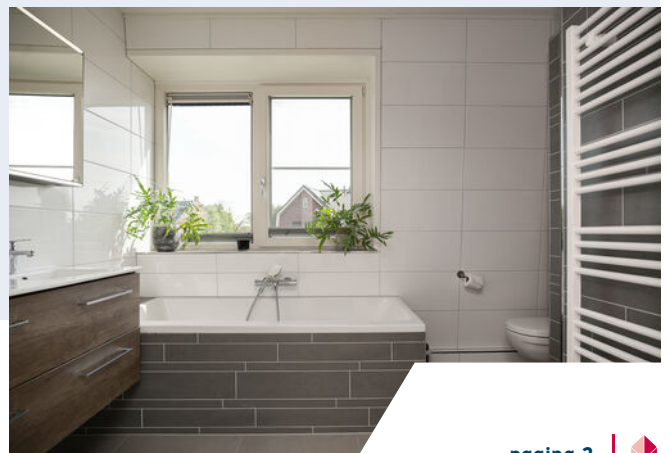
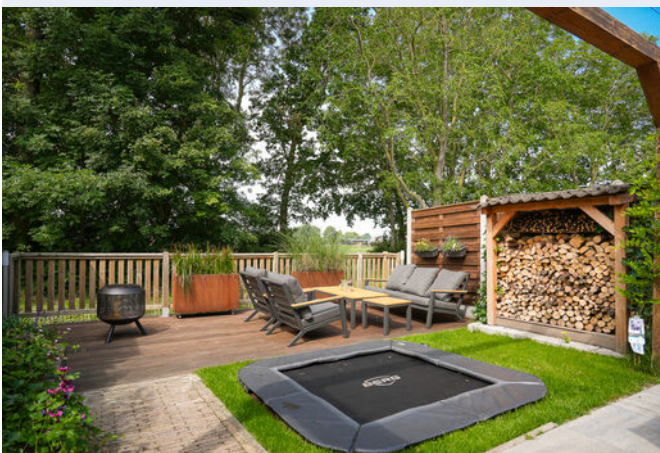
## Omschrijving

Waal 33 - Comfortabel wonen met de polder in de achtertuin

Welkom in het charmante buurtschap Waal, onderdeel van de gemeente Molenlanden, prachtig gelegen tussen Ameide en Langerak. Hier woon je in alle rust, met de uitgestrekte uiterwaarden van de rivier de Lek op korte afstand en een landschap dat elke dag opnieuw voelt als een ansichtkaart.

Deze verrassend brede en lichte tussenwoning met aanbouw combineert comfort, duurzaamheid en een unieke ligging. Aan een rustig doodlopend straatje, waar kinderen veilig kunnen spelen en je de stilte nog echt hoort, vind je hier een heerlijke plek om thuis te komen.

De woonkamer is sfeervol en licht, met openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin en een gezellige open haard die zorgt voor warmte en geborgenheid tijdens de wintermaanden.



De gehele woning is afgewerkt met een nette pvc-vloer en de benedenverdieping én badkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. De woning beschikt over 8 zonnepanelen en heeft energielabel A, wat zorgt voor duurzaam en toekomstbestendig wonen.

Je ziet niet direct, maar door inpandig berging om achterom te komen, is het woongedeelte op de 1e en 2e verdieping maar liefst 1.15 breder!

Boven vind je een open zolder met volop mogelijkheden; hier kan eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd, ideaal voor een groeiend gezin, werkruimte of hobbykamer.

Kortom: Waal 33 is een heerlijke gezinswoning op een unieke plek. Een huis waar je niet alleen woont, maar ook echt geniet!



## Kenmerken

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	129 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2019
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, rookkanaal, zonnepanelen, openslaande tuindeuren
Energielabel	A

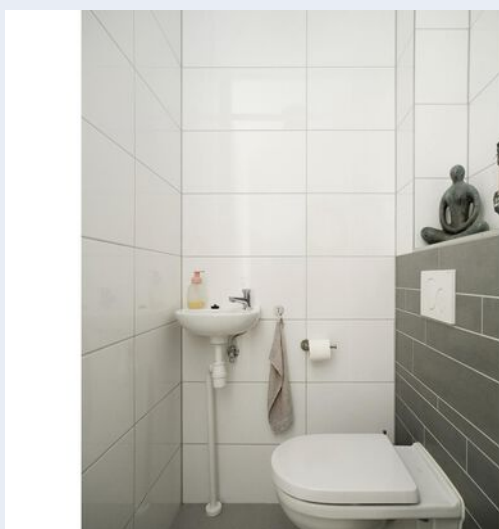
## Indeling

Via de hal met de meterkast (voorzien van een waterontharder), de toiletruimte en de trapopgang kom je uit in de woonkamer. De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een moderne L-opstelling met onder andere een combi-oven, Quooker, vaatwasser en inductiekookplaat met een recirculerende afzuigkap. De living ligt aan de achterzijde van de woning voorzien van een sfeervolle openhaard, PVC-vloer met vloerverwarming en voor extra sfeer zijn dimbare spots in de woonkamer en keuken aanwezig. De woonkamer is heerlijk ruim en licht door de grote ramen en openslaande deuren aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren zo de tuin in!

Op de eerste etage zijn drie grote slaapkamers, voldoende slaapmogelijkheden voor gezinnen met kinderen. De moderne badkamer is een echte plus: voorzien van een groot wastafelmeubel met spiegelkast, ligbad, toilet en een aparte inloopdouche. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning en badkamer zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

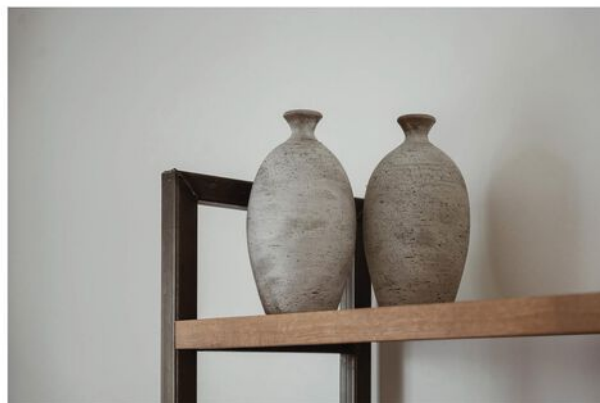
Boven vind je een open zolder met volop mogelijkheden. Hier kan eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd, ideaal voor een groeiend gezin, werkruimte of hobbykamer. Op deze verdieping is eveneens de opstelling van CV-ketel en de aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig.

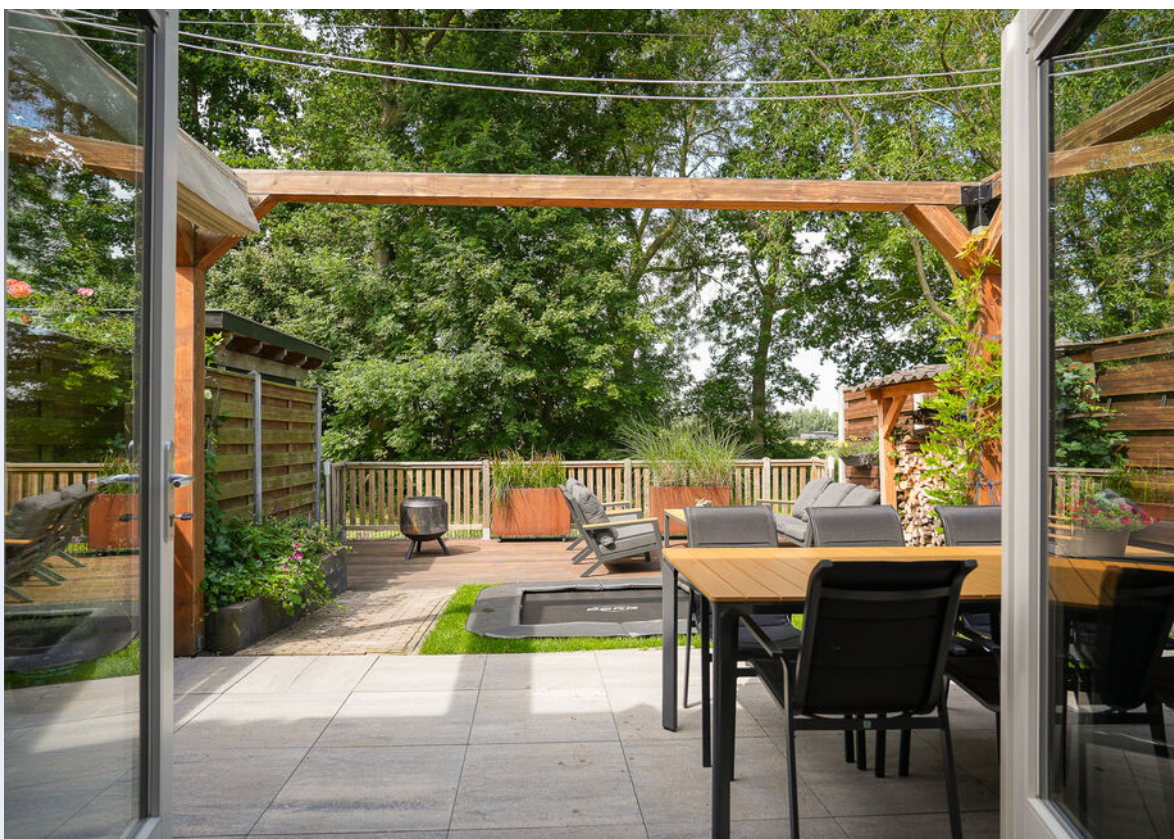


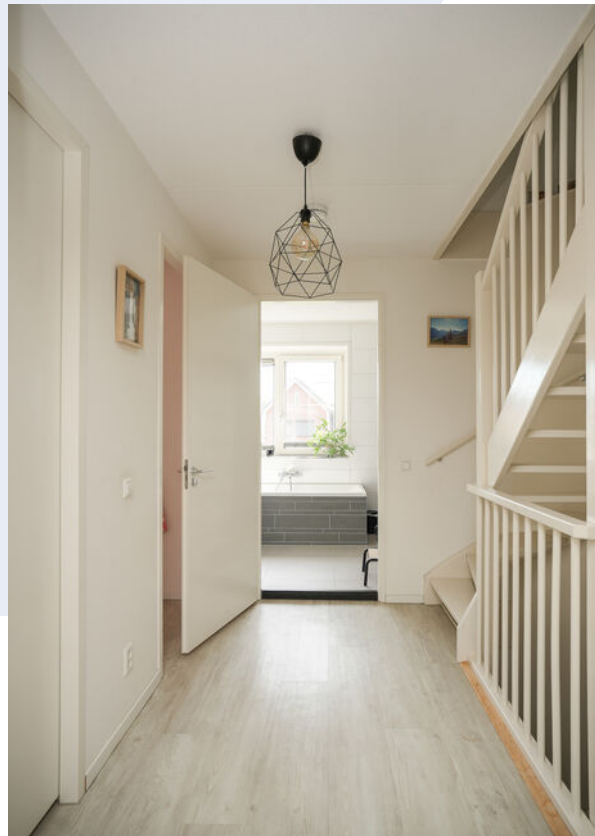




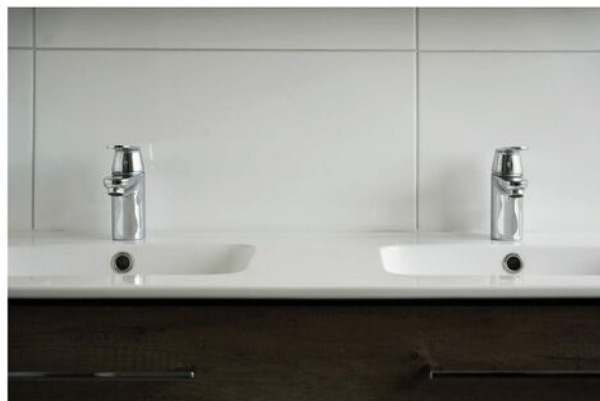














Aan de achterzijde van de woning ligt een mooi aangelegde tuin op het zuidwesten, waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Achterin de tuin vind je een houten vlonderterras met vrij uitzicht over de weilanden; waar het landschap elk seizoen een ander schilderij wordt. In het voorjaar bijvoorbeeld dartelen de lammetjes in het gras, een uitzicht dat je elke keer weer laat glimlachen en beseft hoe bijzonder wonen hier is. Het is echt een plek waar je tot rust komt en heerlijk kunt genieten met een kop koffie of juist de dag afsluit in alle stilte.

De houten pergola met zonnedoek biedt daarbij aangename schaduw op warme dagen, terwijl gazon en terras samen een fijne, speelse buitenruimte vormen.

De woning beschikt over een inpandige berging voor het stallen van fietsen en bijvoorbeeld (tuin)gereedschap. Deze berging is zowel via de voortuin als achtertuin bereikbaar, maar ook nog eens via de woonkamer!

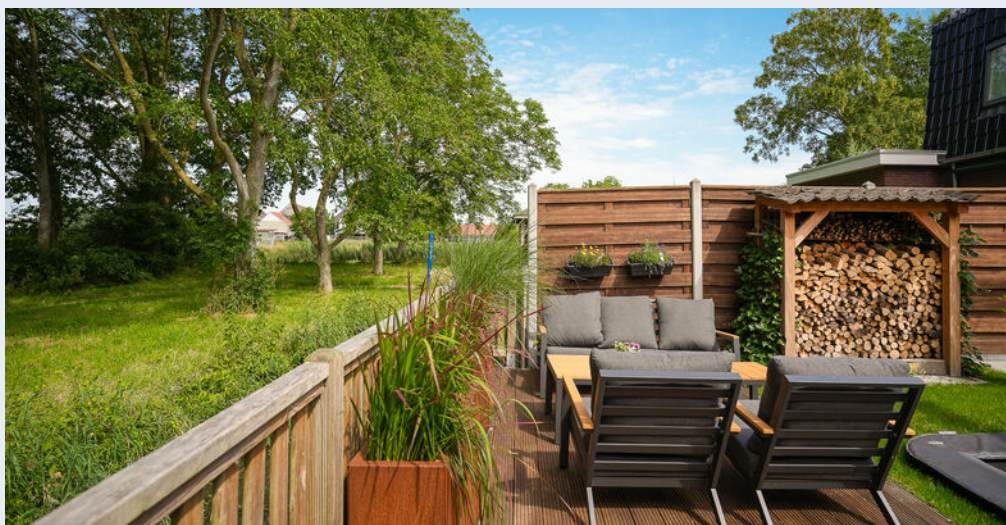


Ook voor gezinnen is dit een perfecte plek: een speeltuin in de buurt en een fijne, gemoedelijke sfeer. De dagelijkse voorzieningen bevinden zich in het nabijgelegen dorpen Langerak en Ameide. Deze dorpen liggen op slechts enkele minuten afstand, hierdoor zijn winkels, scholen en andere faciliteiten gewoon binnen handbereik.

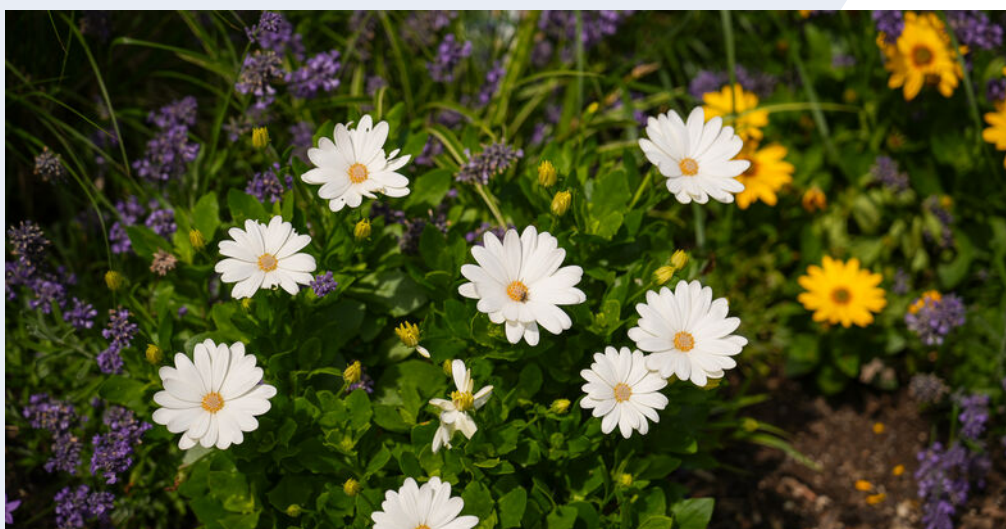
De omgeving is een waar paradijs voor natuurliefhebbers. Een heerlijk wandelpad direct achter de woning richting de Tiendweg. Verken daarnaast de dijken, uiterwaarden en fietsroutes langs De Lek. Via het veer bij Groot-Ammerz ben je bovendien zo in het pittoreske Schoonhoven.









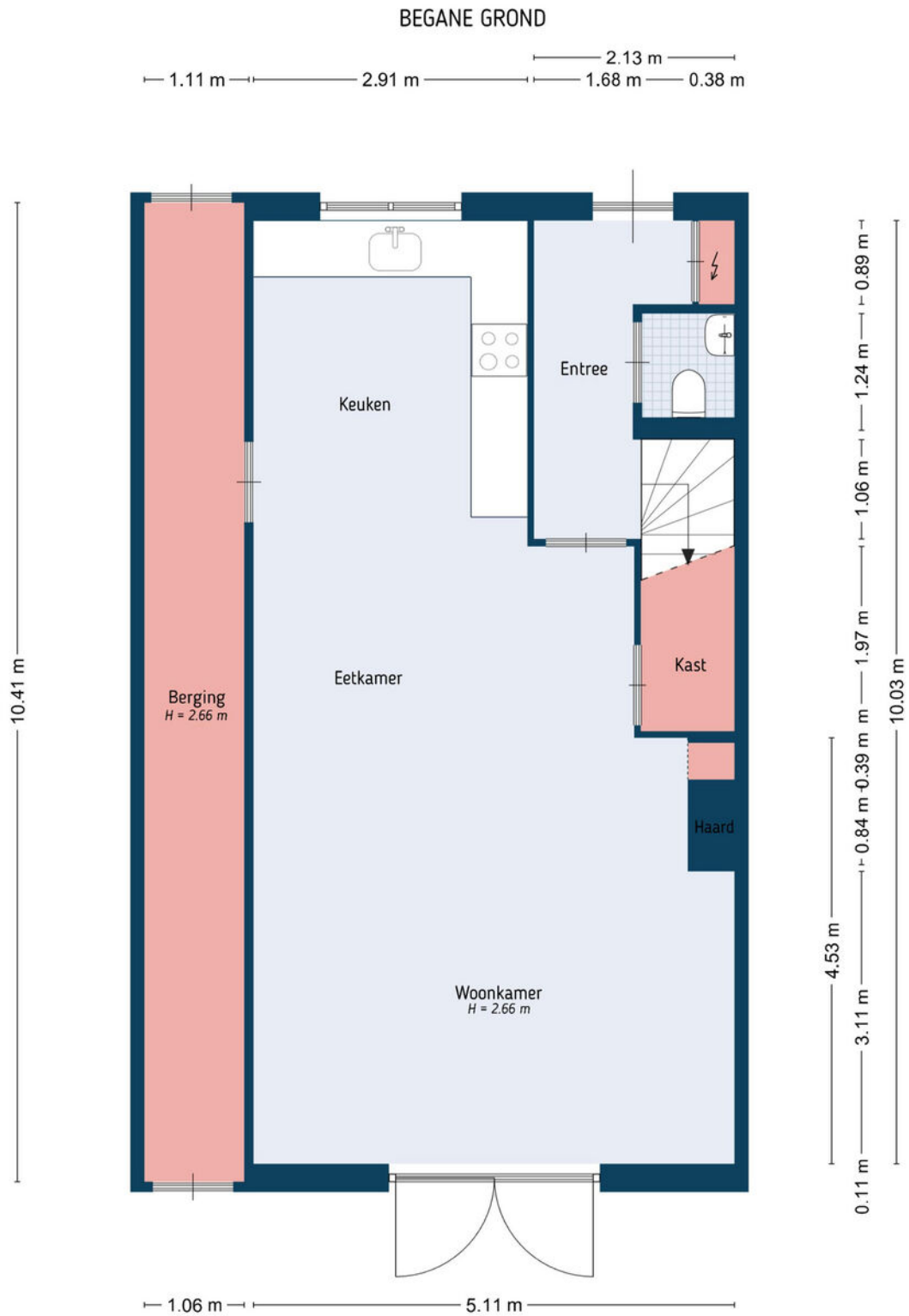






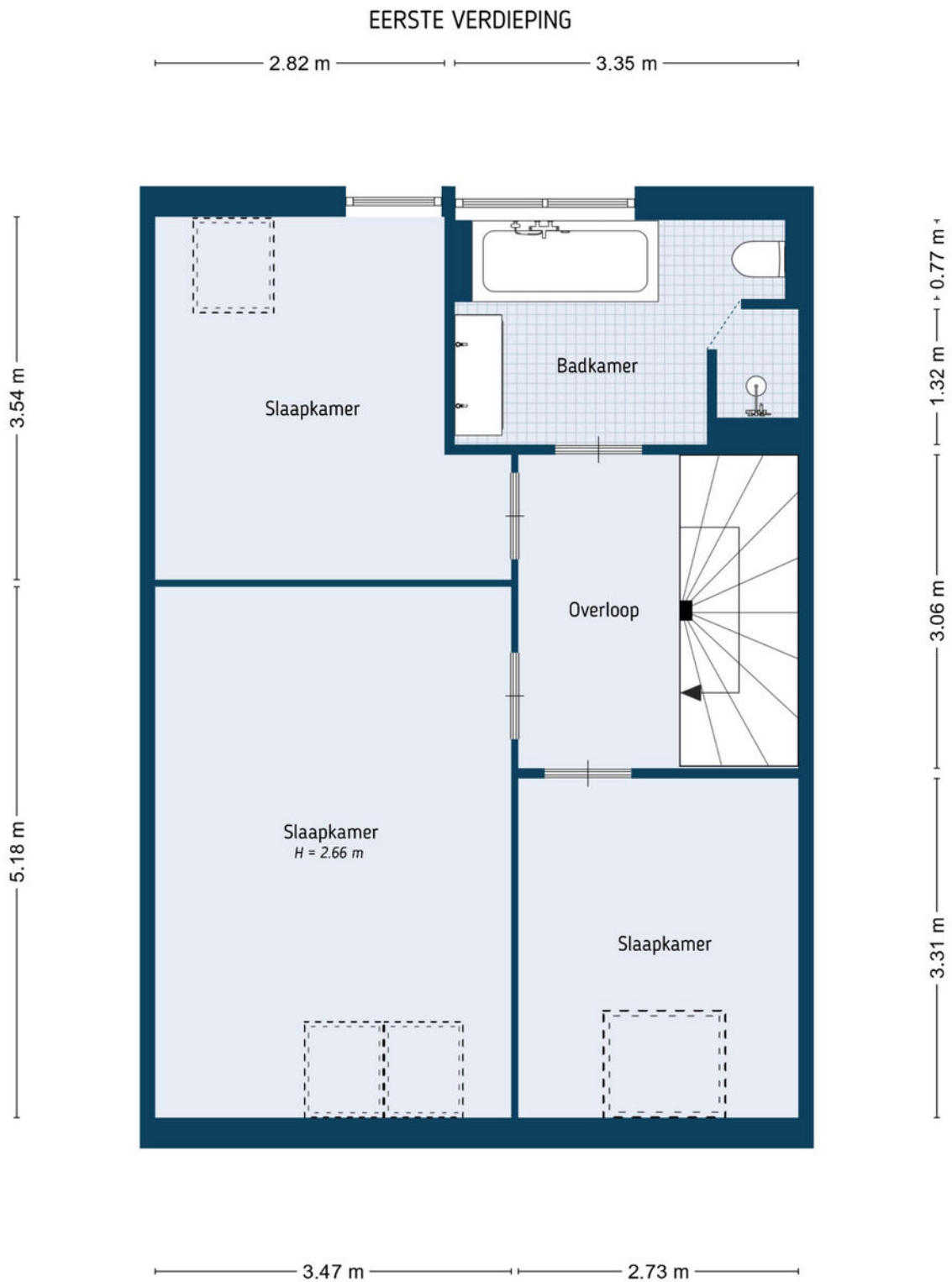


## Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

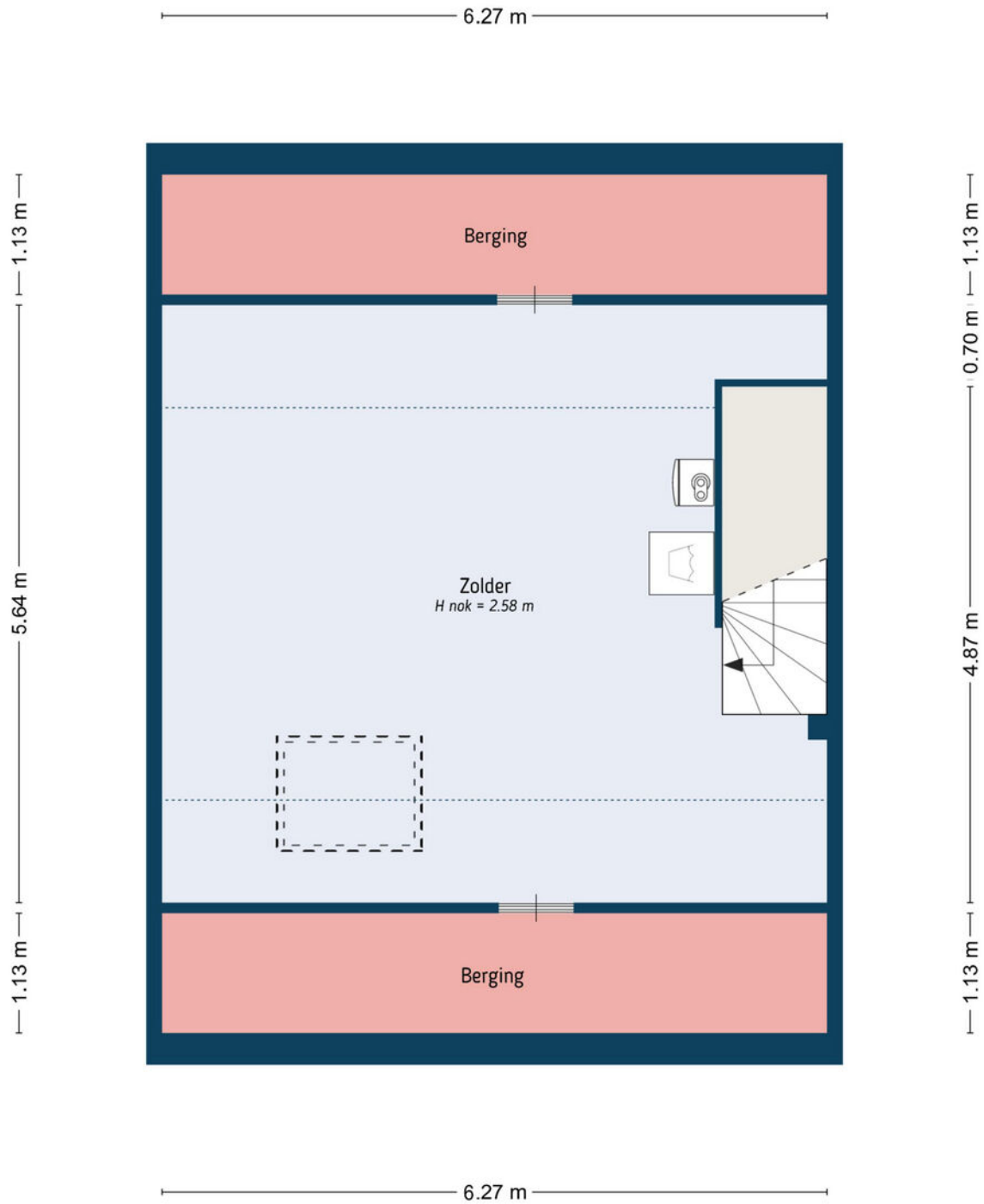
## Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

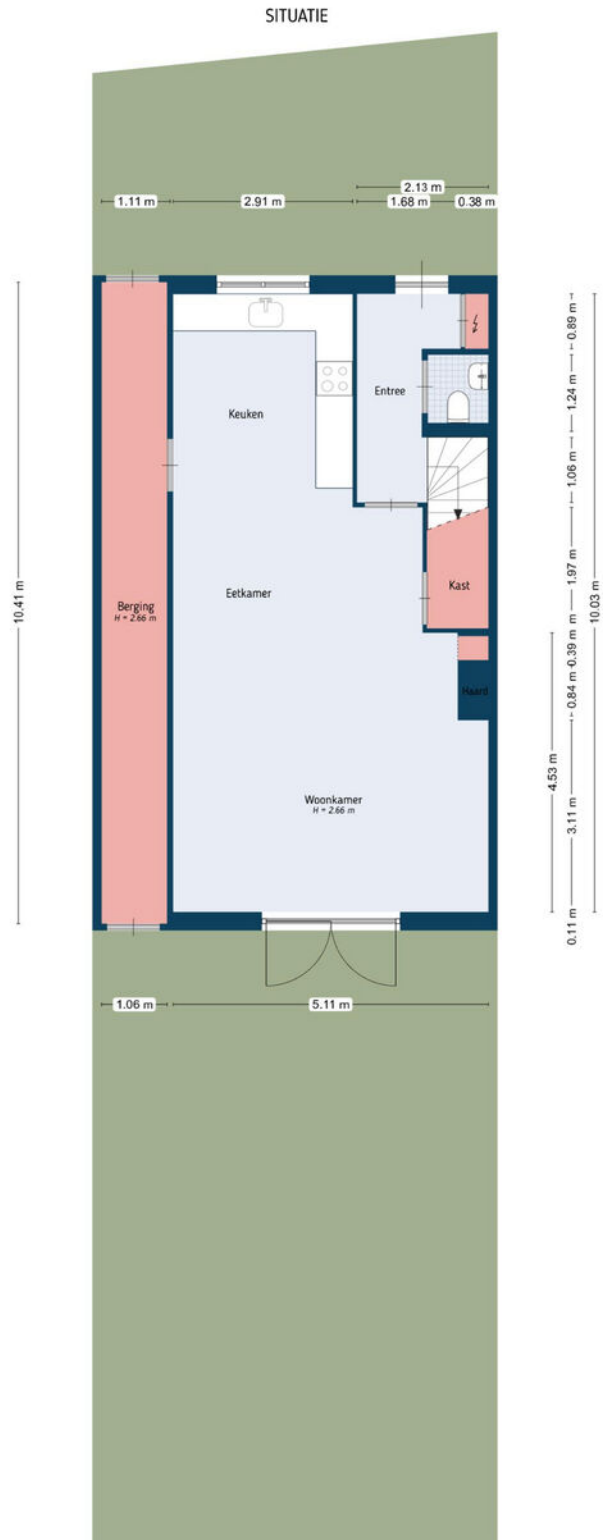
## Indeling

## TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Indeling




De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Langerak Sectie D Perceel 87</p> <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.</p>	
--	--	---

\*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- Quooker	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/scherm)	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
hout opslaghok		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- pergola			X
- Trampoline		X	

## Voor alle duidelijkheid

### Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

### Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

### Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

### Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

### Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Optie:**

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Ouderdomsclausule:**

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

**Overeenkomst:**

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

**Reactie:**

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

**Tekeningen:**

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

**Vraagprijs:**

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

**Waarborgsom:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





## Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

### Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ [meerkerk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:meerkerk@hofstedemakelaardij.nl)

[hofstedemakelaardij.nl](https://hofstedemakelaardij.nl)