

**Ammerstol**  
Nieuweweg 5



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 395.000 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.



**Nellie>**  
**Schep>**

Vastgoedadviseur

06 23 62 07 72  
nsclep@vanherk.nl

# Omschrijving

Instapklaar wonen met karakter en comfort!!

Ben je op zoek naar een sfeervol eerste huis waar je direct kunt intrekken? Dan is Nieuweweg 5 in Ammerstol zeker een bezichtiging waard.

Deze karakteristieke woning uit ca. 1936 is in 2024 vrijwel volledig gerenoveerd en combineert de charme van vroeger met het comfort van nu. Zo zijn de keuken, badkamer en de complete elektrische installatie vernieuwd, is de keuken iets uitgebreid voor extra leefruimte en is de woning vrijwel volledig voorzien van HR++ beglazing. In 2021 zijn bovendien de draagbalken vervangen, waardoor ook constructief veel aandacht aan het huis is besteed. Gelegen aan een rustig, autoluw straatje en op korte afstand van de Lek woon je hier heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

## KENMERKEN

- Vraagprijs: € 395.000,- k.k.
- Rustige ligging in een autoluw straatje, op korte afstand van de Lek;
- Achtertuin op het oosten;
- Woonoppervlakte: ca. 84 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar: 1936;
- Strookje huurgrond aan achterzijde van de tuin;
- Achterom via de zijkant middels recht van overpad;
- 3 slaapkamers;
- Energielabel C;
- In 2021 voorzien van nieuwe draagbalken;
- In 2024 vernieuwde keuken (met uitbouw), badkamer en volledige elektrische installatie;
- Vrijwel geheel voorzien van HR++ beglazing (uitgezonderd de voordeur);
- Oplevering in overleg

LICHTE LEEFRUIMTE MET OPEN KEUKEN



# Omschrijving

Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd en modern het huis is afgewerkt. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De neutrale kleurstelling, de moderne vloer en de strakke wandafwerking zorgen voor een frisse uitstraling, waardoor je hier zonder klussen kunt gaan wonen.

De sfeervolle pelletkachel maakt de zithoek extra gezellig tijdens de koudere maanden. Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de vernieuwde keuken. Deze is in 2024 geplaatst en uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling met volop werk- en kastruimte. Door de kleine uitbouw is een fijne eetruimte ontstaan waar je met vrienden of familie uitgebreid kunt tafelen. Dankzij de open indeling blijft het contact met de woonkamer altijd behouden. Achter de keuken nog een ruime bijkeuken waar naast kasruimte nog de wasmachine en droger is geplaatst

## MODERN AFGEWERKT EN PRAKTISCH

Ook de rest van het huis is met veel zorg vernieuwd. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en sluit perfect aan bij de rest van de woning en is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast is de volledige elektrische installatie vernieuwd, waardoor ook op technisch vlak veel werk al is gedaan.

De woning beschikt over 3 slaapkamers niet super groot maar wel heel praktisch en leuk ingedeeld. Daardoor is dit huis niet alleen aantrekkelijk voor starters, maar ook voor jonge gezinnen of thuiswerkers.

Vrijwel de gehele woning is voorzien van HR++ glas, met uitzondering van de voordeur. In combinatie met de uitgevoerde verbeteringen heeft dit geresulteerd in een energielabel C.

## FIJNE TUIN EN RUSTIGE LIGGING

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een gezellige plek om van het buitenleven te genieten. De combinatie van kunstgras, groen en de sfeervolle buitenhaard maakt dit een fijne plek om te ontspannen of gezellig te barbecueën met vrienden. Door de ligging op het oosten geniet je hier al vroeg van de ochtendzon en kun je de dag rustig beginnen met een kop koffie buiten.

Aan de voorzijde ligt het huis aan een rustig en autoluw straatje. Hierdoor woon je prettig met weinig verkeer voor de deur. Op korte loopafstand bereik je de rivier de Lek, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of genieten van het uitzicht over het water. Juist deze combinatie van rust, karakter en de centrale ligging maakt dit een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

## DORPS WONEN DICHT BIJ DE LEK

Ammerstol is een gezellig en karakteristiek dorp aan de rivier de Lek, waar rust en een fijne woonomgeving hand in hand gaan. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer en staat bekend om de dijk, het water en de mooie wandel- en fietsroutes langs de rivier. Voor starters is het een aantrekkelijke plek om te wonen dankzij de combinatie van ruimte, rust en een goede bereikbaarheid.

In het dorp zijn onder meer een basisschool, sportverenigingen en diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig. Voor een uitgebreider winkelaanbod liggen plaatsen als Bergambacht, Lekkerkerk, Schoonhoven en Gouda op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Utrecht en Gorinchem zijn goed bereikbaar, waardoor je rustig kunt wonen zonder ver van de stad te zijn.

# Omschrijving

Wie graag buiten is, voelt zich hier snel thuis. Langs de Lek kun je wandelen, fietsen of genieten van het uitzicht over het water. In de zomer is het heerlijk vertoeven aan de rivier en dankzij de landelijke omgeving ervaar je iedere dag een ontspannen woongevoel. Ammerstol biedt daarmee het beste van twee werelden: de charme van een dorp met de voorzieningen en steden altijd binnen bereik.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je dit sfeervolle huis graag zien.

## 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

**84 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1936**



Slaapkamers

**3**



Perceeloppervlakte

**101 m<sup>2</sup>**

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Inhoud	336 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie

C



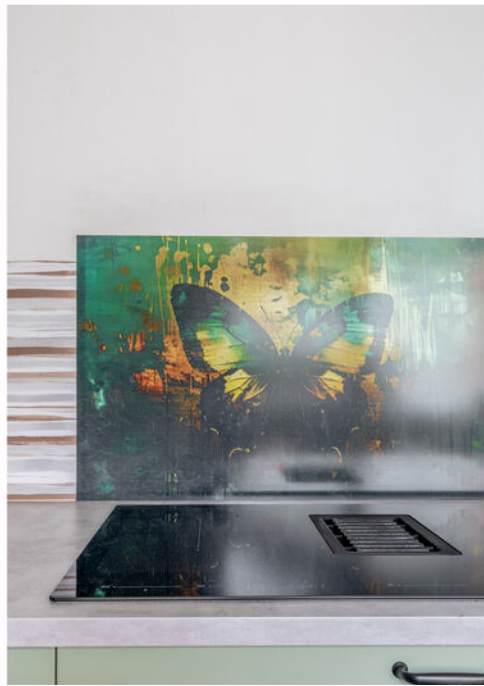








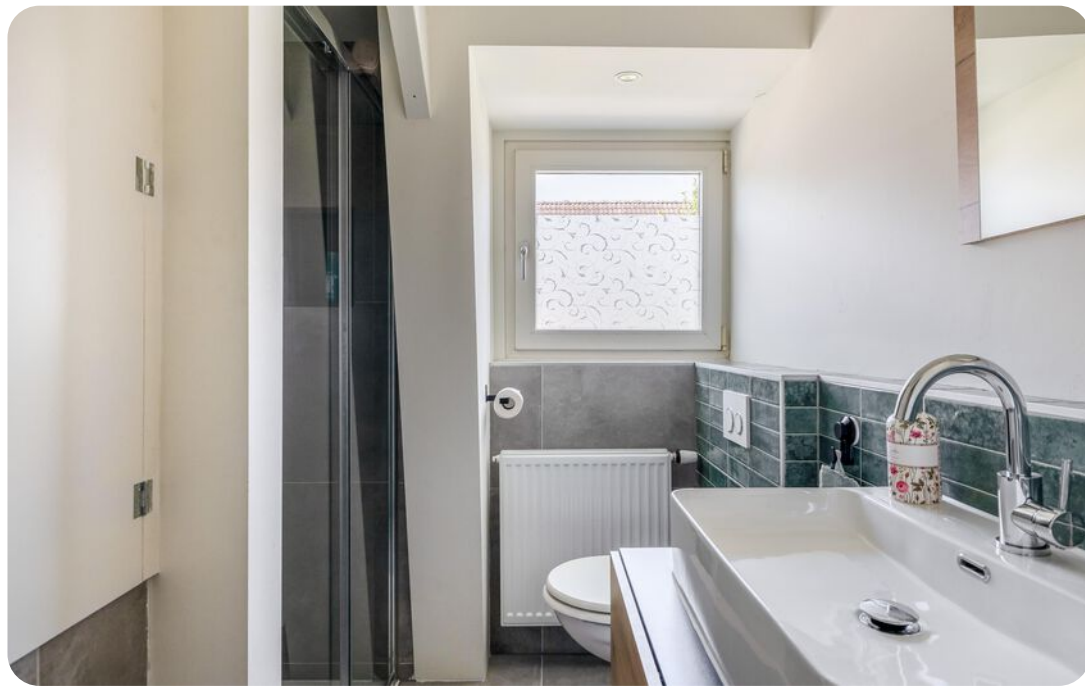




















# Virtueel > bezichtigen >

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



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Nieuweweg 5

## Postcode/plaats

2865 XL Ammerstol

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 829

## Kadastraal eigendom

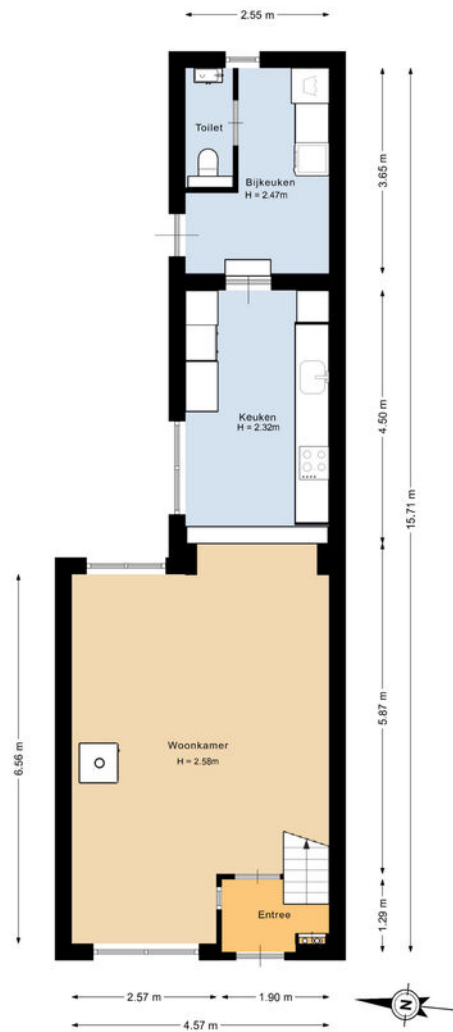
Volle eigendom

## Perceelpervlakte

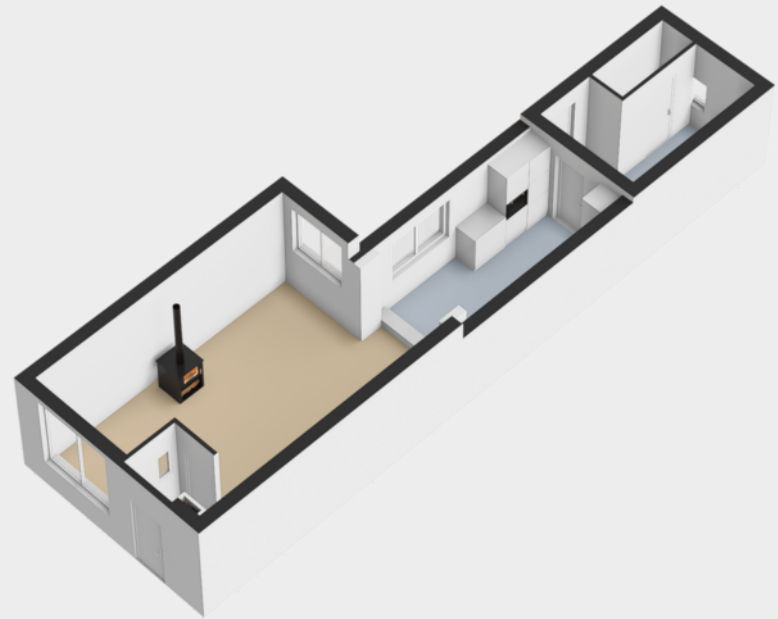
101 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



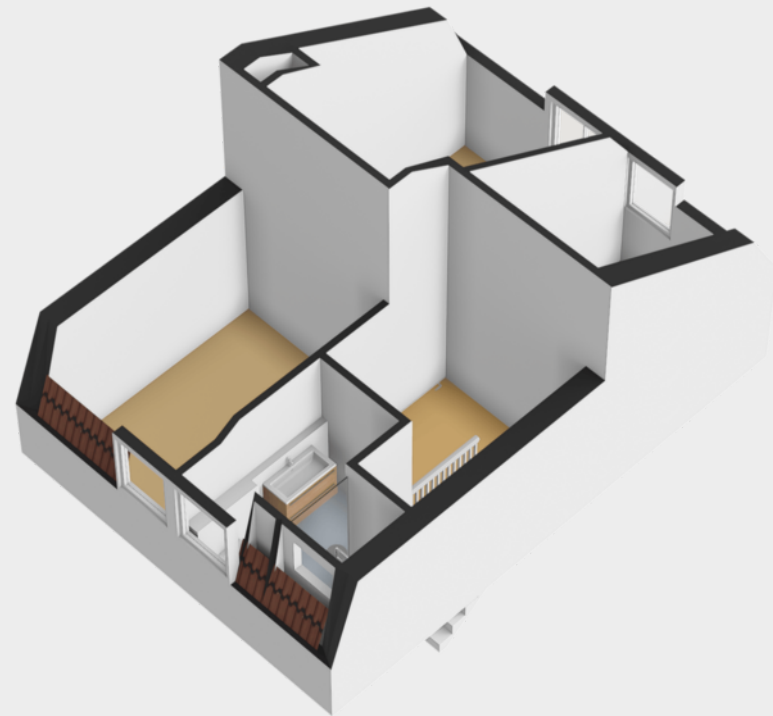
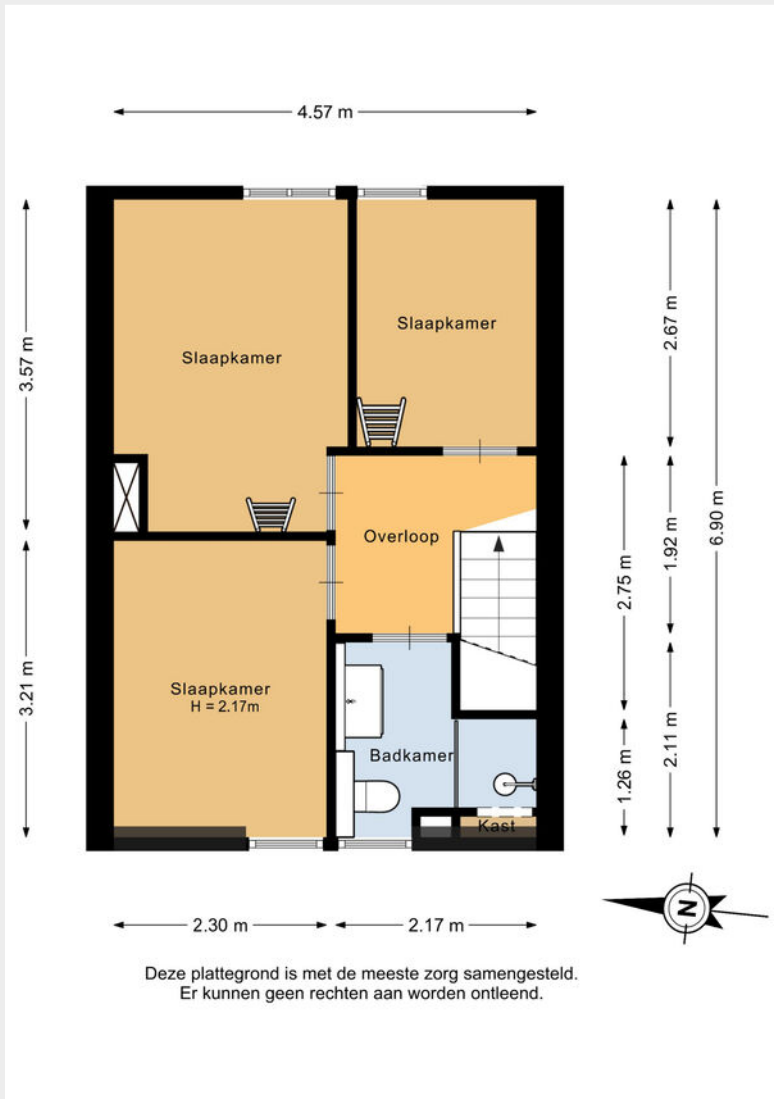
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



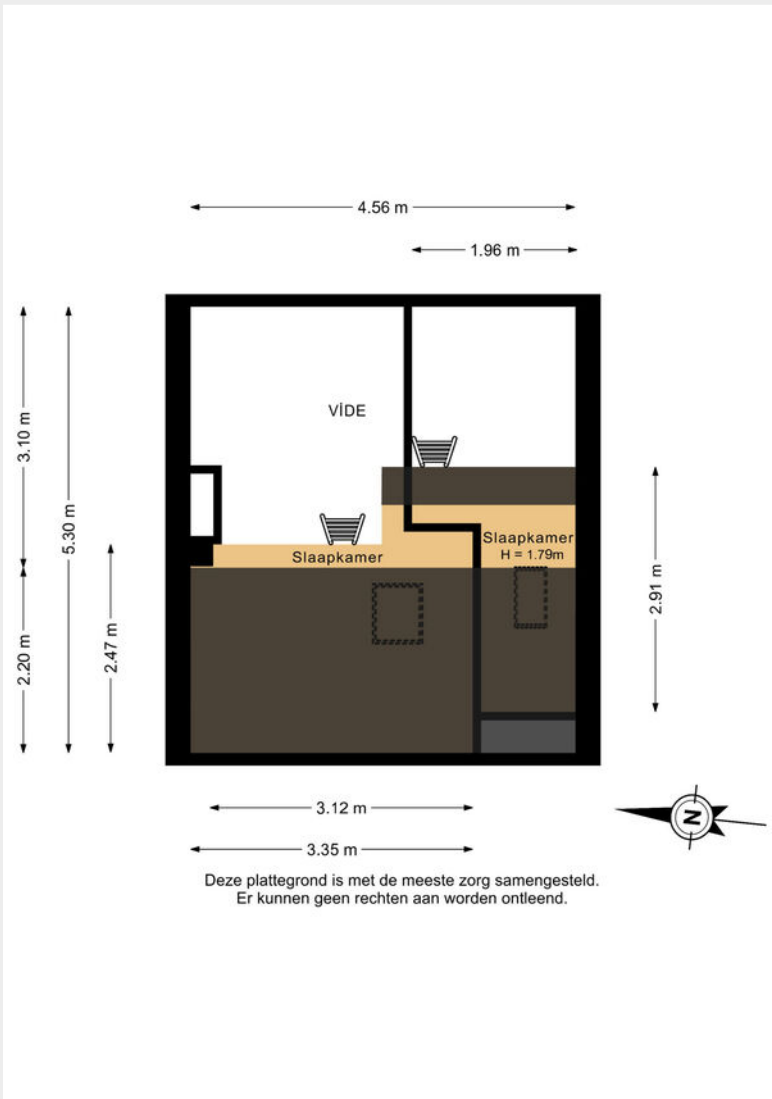
# Plattegrond



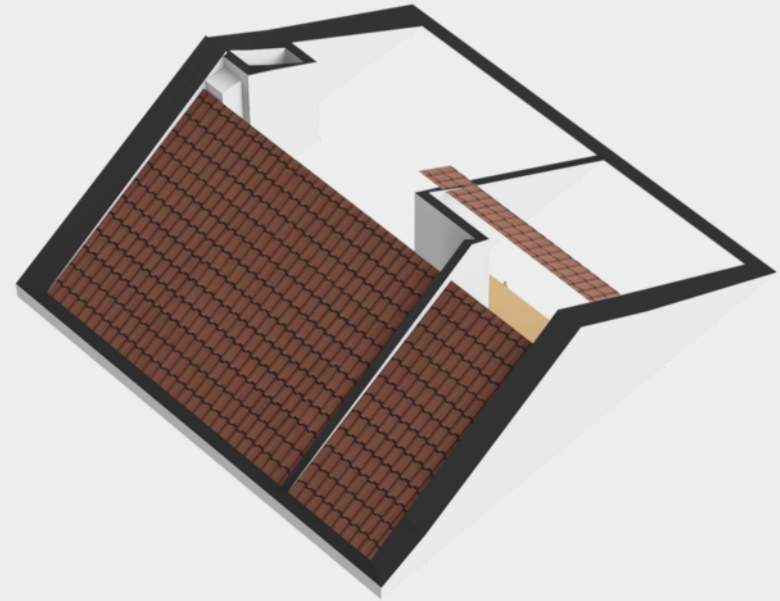
# Plattegrond



# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten in de bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Pallet kachel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
camera bewaking voorkant	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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 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

