

Te koop



Kanteelhof 9

Langerak

Vraagprijs: € 689.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij
Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Landelijke charme, vrij uitzicht én modern comfort!

Deze stijlvolle twee-onder-een-kap schuurwoning combineert de uitstraling van landelijke architectuur met eigentijdse details, zoals de zinken afwerking en de karakteristieke hoge dakkapel aan de voorzijde. De ligging is werkelijk fantastisch: aan de rand van de woonwijk, met een zonnige tuin op het zuiden én een vrij uitzicht over de weilanden. Binnen geniet je van een ruime, tuingerichte woonkamer met (2x) openslaande deuren naar het terras. Dankzij de gelijkvloerse indeling is de woning bovendien uitermate geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen.

Ook qua comfort en duurzaamheid ontbreekt het aan niets. De woning is voorzien van een warmtepomp, op alle verdiepingen voorzien van vloerverwarming mét topkoeling (ideaal voor de warme zomermaanden), 10 zonnepanelen en een laadpaal voor de elektrische auto. De sfeervolle afwerking met een strakke pvc-vloer, een complete, moderne keuken en een stijlvolle badkamer maken het plaatje compleet. Een instapklare woning op een unieke plek, waar rust, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen.



Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Perceeloppervlakte	233 m ²
Woonoppervlakte	126 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2022
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, open ligging, landelijk gelegen
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, openslaande deuren
Energie label	A+++

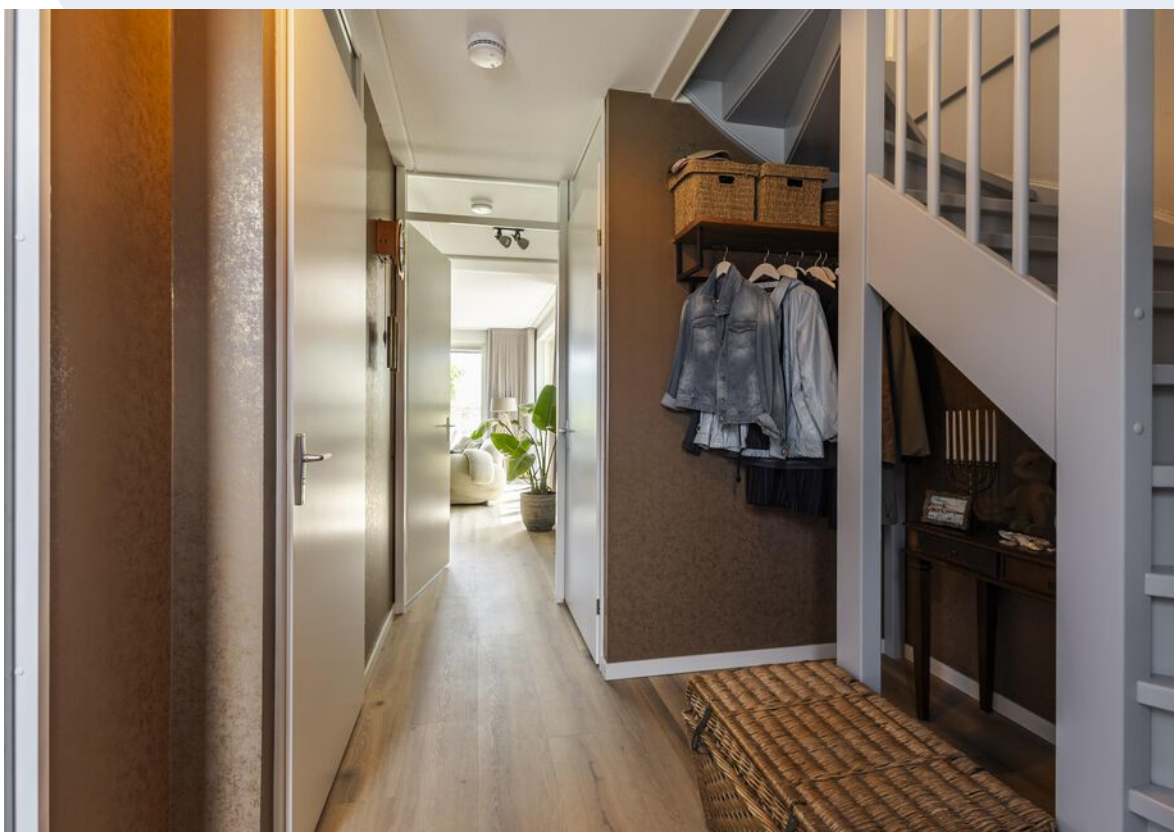
Indeling

Bij binnenkomst valt direct de royale living van circa 40 m² op. Dankzij de grote ramen geniet je hier van een prachtig uitzicht op de zonnige tuin en de achtergelegen polder. Via de openslaande tuindeuren loop je zo onder de sfeervolle overkapping, waar het al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk vertoeven is. De moderne, open keuken heeft een speelse indeling en is uitgevoerd in stijlvol matzwart met een strak composiet werkblad. Uiteraard is de keuken voorzien van complete inbouwapparatuur.

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer inclusief een vaste kast voorzien van ingebouwde verlichting en een tv-aansluiting. Aansluitend is de moderne badkamer en-suite, afgewerkt met stijlvol tegelwerk, een fijne inlopdouche met hand-/ en regendouche, zwevend toilet, een breed wastafelmeubel en verwarmde spiegel. Daarnaast is er een witgoed aansluiting aanwezig, indien het wenselijk is deze apparaten ook op de begane grond te plaatsen.

Vanuit de hal bereik je via een vaste trap de verdieping. Hier zorgen de hoge plafonds tot in de nok (ruim 4 meter) voor een ruimtelijk gevoel. De overloop met de hoge dakkapel biedt de mogelijkheid voor een fijne werk-/ of hobbyplek. Verder beschikt de verdieping over een ruime tweede slaapkamer van circa 16 m² en een royale multifunctionele ruimte. Door het plaatsen van een dakraam is hier eenvoudig een extra slaap- of bijvoorbeeld logeerkamer te realiseren.





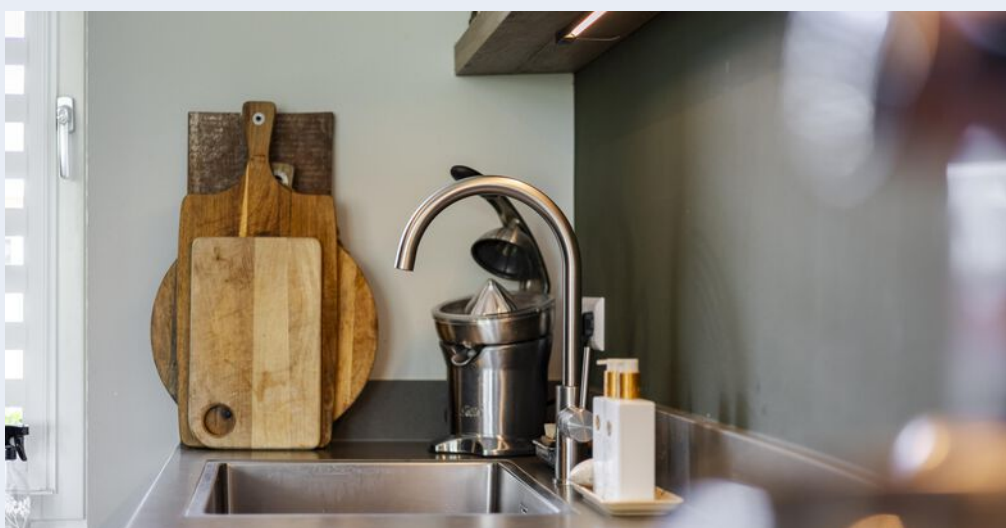




















De achtertuin is met recht de blikvanger van de woning. Fraai aangelegd, volop groen, gelegen op het zuiden én grenzend aan het water met een weids uitzicht over de achtergelegen polder. Een plek waar ieder seizoen optimaal van het buitenleven kan worden genoten. Dankzij de weelderige beplanting en de verschillende zitplekken is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De vlonder aan het water vormt een heerlijke plek om in alle rust van het uitzicht en de natuurlijke omgeving te genieten. Direct achter de woonkamer zorgt een elektrisch bedienbaar zonneschermb met windsensor voor een aangename schaduwplek. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle overkapping met glazen schuifwanden. Hierdoor ontstaat een comfortabele buitenkamer waar al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar volop van het buitenleven kan worden genoten.

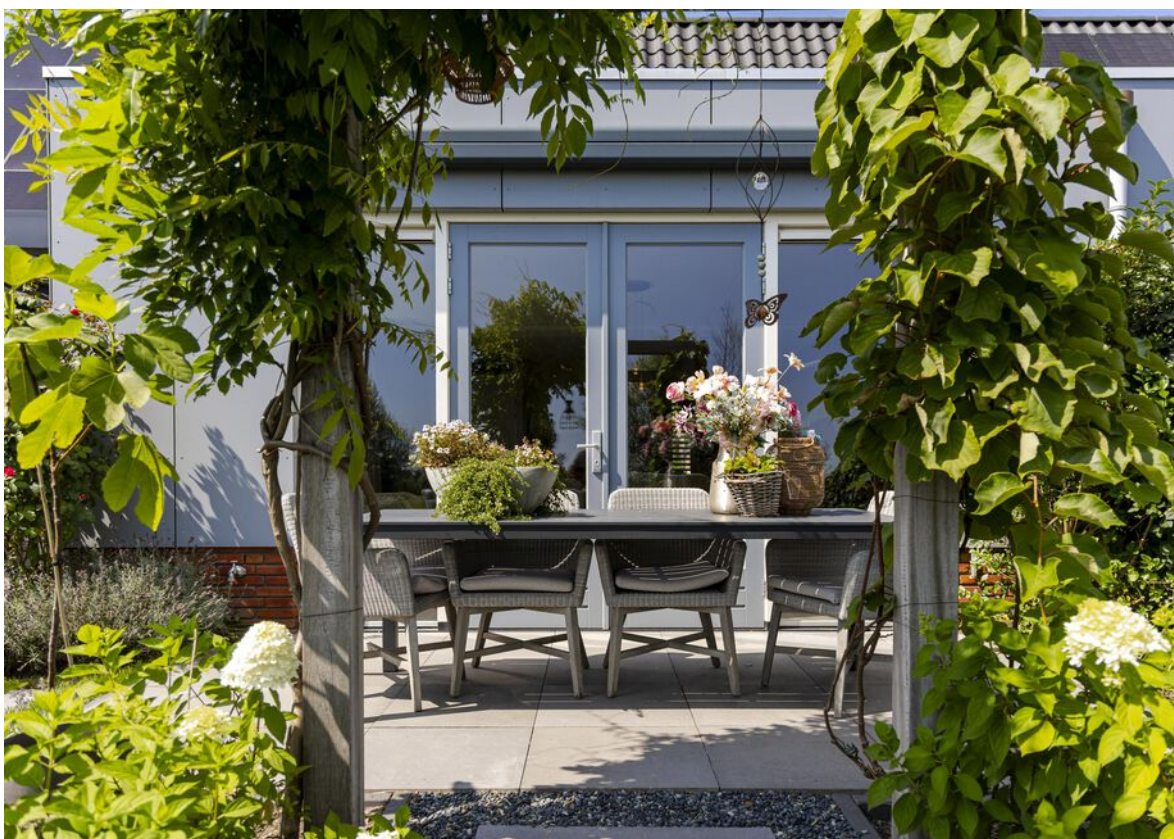
Praktisch is de vergrote berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Ook de ligging draagt bij aan het wooncomfort. De woning ligt aan een rustig woonhofje met uitsluitend bestemmingsverkeer en beschikt over voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur. Op korte afstand zijn bovendien twee moderne speeltuinen gerealiseerd. Een fijne plek waar (klein)kinderen veilig buiten kunnen spelen!























Indeling

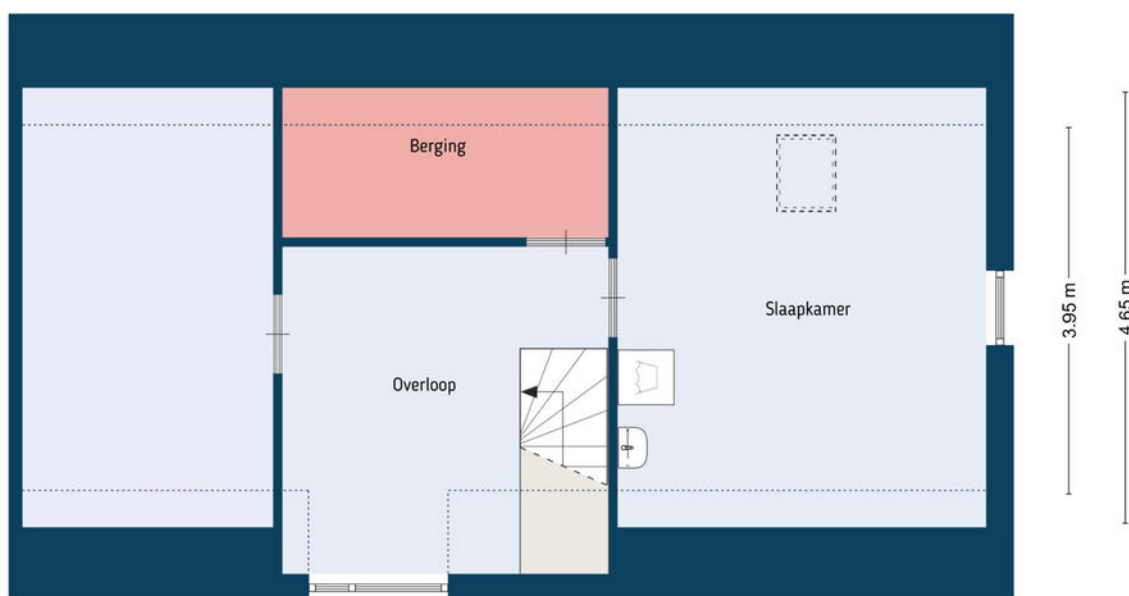
BEGANE GROND



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

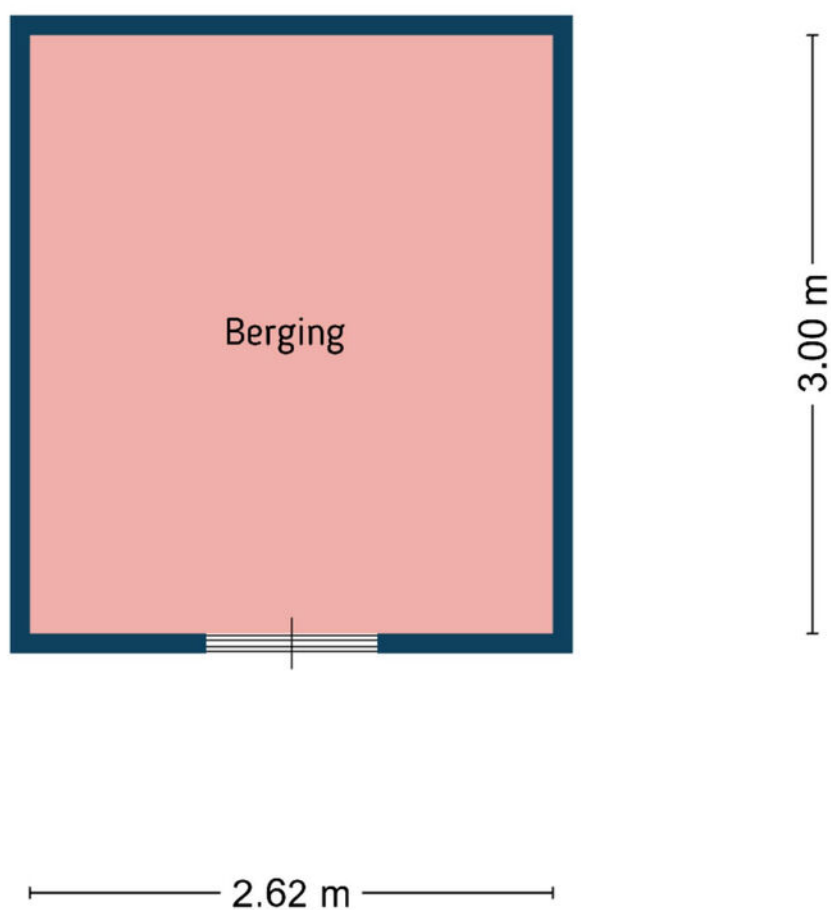
EERSTE VERDIEPING



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

BERGING

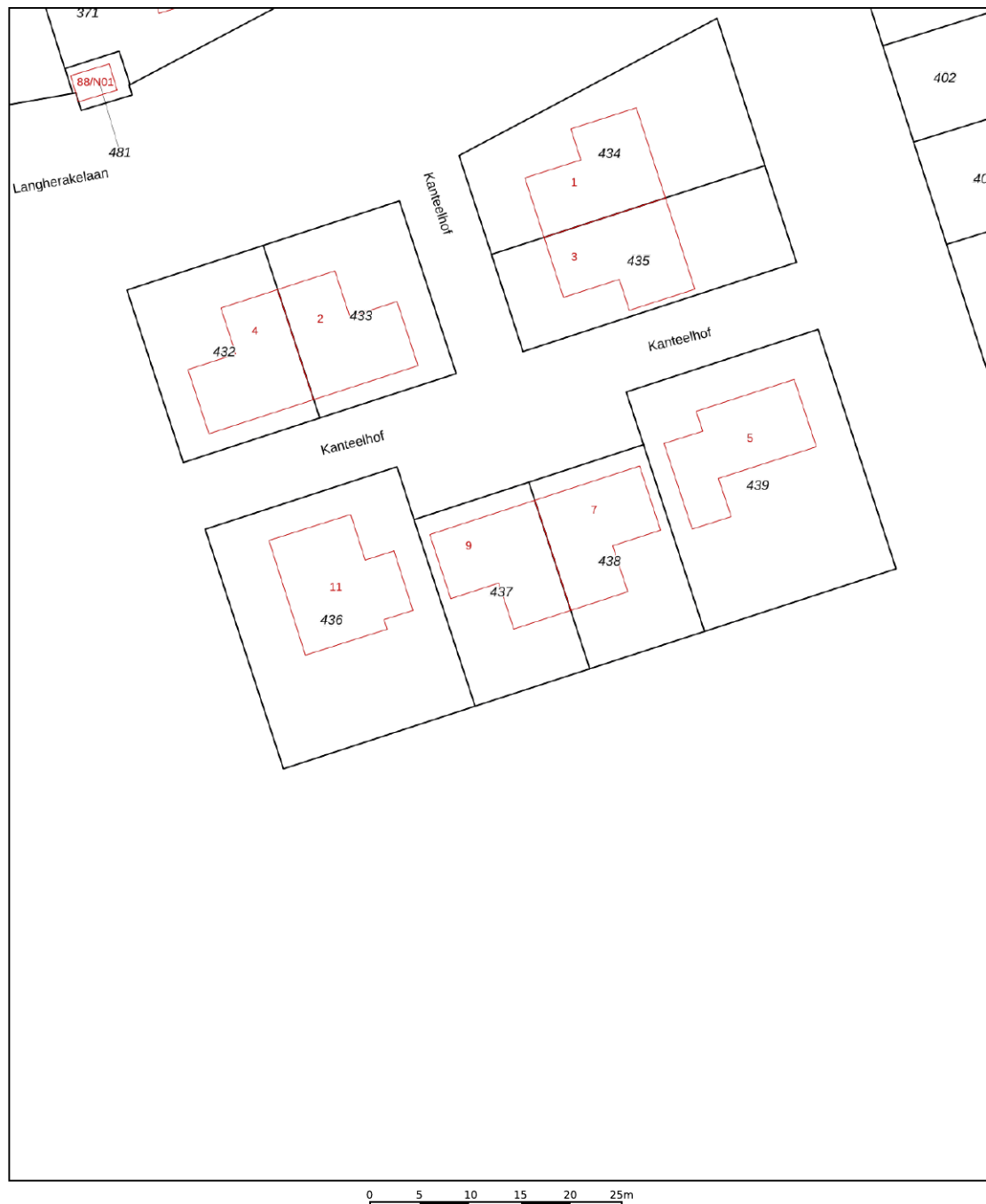


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Langerak
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	437
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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 hypotheeken, 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 bouw kwaliteit 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.





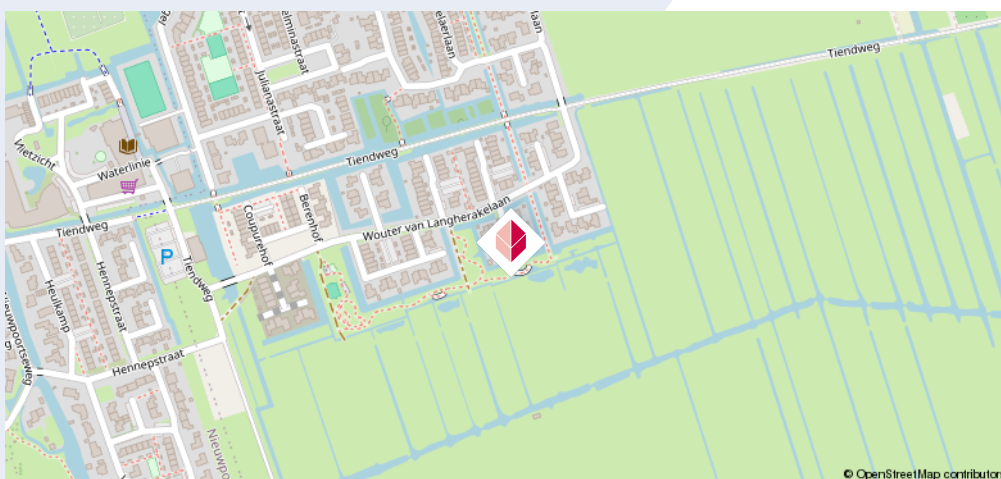
Wonen in Langerak

Langerak is een langgerekt dorp dat zich uitstrekt langs rivier de Lek. De laatste jaren is er veel nieuwbouw gerealiseerd, waardoor het dorp flink is uitgebreid.

De dagelijkse voorzieningen worden gedeeld met de naastgelegen vestingstad Nieuwpoort. Zo zijn onder andere een supermarkt, een medische centrum, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang.

Veel inwoners van Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers maken gebruik van elkaars voorzieningen en faciliteiten of hebben bijvoorbeeld een overkoepelende vereniging opgezet.

Voor stadse voorzieningen is Zilverstad Schoonhoven op korte afstand gelegen (via pont).





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl