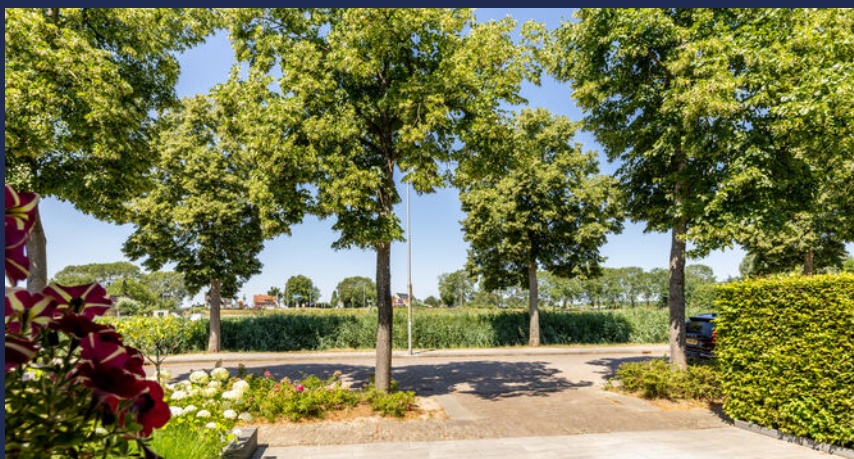




WELKOM

Laan van Westmolen 81, Mijnsheerenland



Geschakelde, semi-vrijstaande woning met garage



Laan van Westmolen 81, Mijnsheerenland



Kenmerken

Type woning
Geschakelde woning

Woonoppervlakte
186 m²

Perceeloppervlakte
378 m²

Tuin oppervlakte
108 m²

Tuinligging
Zuid

Bouwjaar
1978

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energietabel
A

CV-type
**Remeha 2022, Eigendom,
vloerverwarming
gedeeltelijk,
open haard**

Isolatie
**dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas**

Laan van Westmolen 81, Mijnsheerenland

Vraagprijs
€ 769.000 k.k.

Bijzonder ruime, semi-vrijstaande gezinswoning met inpandige garage en heerlijke tuin op het zuidoosten. Deze geschakelde woning staat op een perceel van 378 m² eigen grond en ligt op een mooie locatie aan de rand van het dorp. Aan de voorzijde kan genoten worden van een weids en groen uitzicht.

De kozijnen aan de achterzijde zijn uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR+++ beglazing. Alle overige kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met HR++ beglazing, met uitzondering van de loopdeur en het Velux-dakraam in de garage.

Dit in 1978 gebouwde herenhuis kenmerkt zich door veel ruimte en licht. De indeling is verrassend en nét iets anders dan doorsnee, wat het extra leuk maakt. Met vijf slaapkamers en twee badkamers is het bijzonder geschikt voor een opgroeiend gezin. Het geheel is netjes onderhouden, voortschrijdend verbouwd en verbeterd en vergroot met een uitbouw aan de zijkant. Met onder andere 14 zonnepanelen op het dak en een energielabel A is het duurzaam en toekomstgericht.

Al met al een verrassend huis, dat zonder grote aanpassingen kan worden betrokken.

Indeling: via de fraai aangelegde voortuin met overkapping en een leuk terras, wordt de entree bereikt. In de hal bevinden zich een moderne verbrede toiletruimte, de meterkast en de trap naar de verdieping. Het leefgedeelte bestaat uit een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een vrijstaande haardpartij en een eetgedeelte bij de keuken. Deze in 2023 gerealiseerde uitbouw is voorzien van een groot raam en biedt een leuk uitzicht op de zijtuin.

De open keuken heeft een L-vormige inrichting in een neutrale kleur. De inbouwapparatuur is vernieuwd, waarbij eveneens een Quooker is geplaatst. Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken.

De begane grondvloer is afgewerkt met eigentijdse plavuizen in groot formaat, met daaronder comfortabele vloerverwarming. De entreehal geeft tevens toegang tot de inpandige garage. Met een lengte van meer dan 10 meter biedt deze voldoende ruimte, zowel aan een auto als fietsen en tuingereedschap.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een aparte toiletruimte, een moderne badkamer en een aparte wasruimte. De badkamer is ingericht met een royale inloopdouche en een wastafelmeubel. De dakkapel zorgt voor licht en extra ruimte in de derde slaapkamer. Vanuit deze kamer kan ook de bergzolder boven de garage worden bereikt.

Ook de tweede verdieping is opvallend ruim. Hier zijn nog twee extra slaapkamers en een royale berging annex stookruimte. Op de overloop is een apart toilet en de tweede badkamer is voorzien van een doucheruimte en wastafel. Ook hier is de dakkapel een welkome aanvulling.

De woning wordt centraal verwarmd (Remeha combi ketel 2022) en is ook voorzien van twee airco units en een waterontharder. Op de oprit is ruimte voor twee auto's. Daarnaast is er een (eigen) laadpaal voor een elektrische auto, waarbij optimaal gebruik gemaakt kan worden van de zonnepanelen.

Laan van Westmolen 81, Mijnsheerenland

De achtertuin ligt op het zuidoosten. Er zijn diverse royale terrassen, zodat er altijd gekozen kan worden voor een plekje in de zon of in de schaduw. Verder is de tuin ingericht met fraaie borders en volwassen beplanting. Er staat een houten tuinberging in en aan de achterkant van het perceel staat een rij fraaie peren leibomen.

Voor diegene die Mijnsheerenland (nog) niet kent; dit karakteristieke groene dorp in de Hoeksche Waard met een kleine 5.000 inwoners ligt direct aan de Binnenbedijkte Maas (de Binnenmaas). Een heerlijke plek om te recreëren en te genieten van de natuur. Er zijn diverse sportverenigingen, een basisschool, kinderopvang en onder andere een supermarkt en slager. De uitvalswegen en het openbaar vervoer zorgen voor een goede bereikbaarheid. Binnen 20 minuten is Rotterdam Zuid bereikbaar, met bus of auto. Wie houdt van de gemoedelijkheid van een dorp, een groene landelijke woonomgeving met rust en ruimte, maar toch dichtbij de stad wil zijn, vindt in de Hoeksche Waard een fijn gebied om te wonen.

De oplevering van deze fijne (gezins)woning kan plaatsvinden in januari 2027.

Nieuwsgierig?

Kom dan gerust vrijblijvend kijken. Wacht niet te lang en mail of bel met MarQuis Makelaars & Taxateurs voor het maken een afspraak voor een bezichtiging. Welkom!

In de koopovereenkomst zal een NVM ouderdomsclausule worden opgenomen. De makelaar kan hierover meer vertellen.

Prettige lichtinval





Speels ingedeelde leefruimte





Drie slaapkamers en een moderne
badkamer op de verdieping
Op de overloop een aparte
toiletruimte





Twee extra slaapkamers en een tweede badkamer

Groene woonomgeving



Plattegrond indicatief



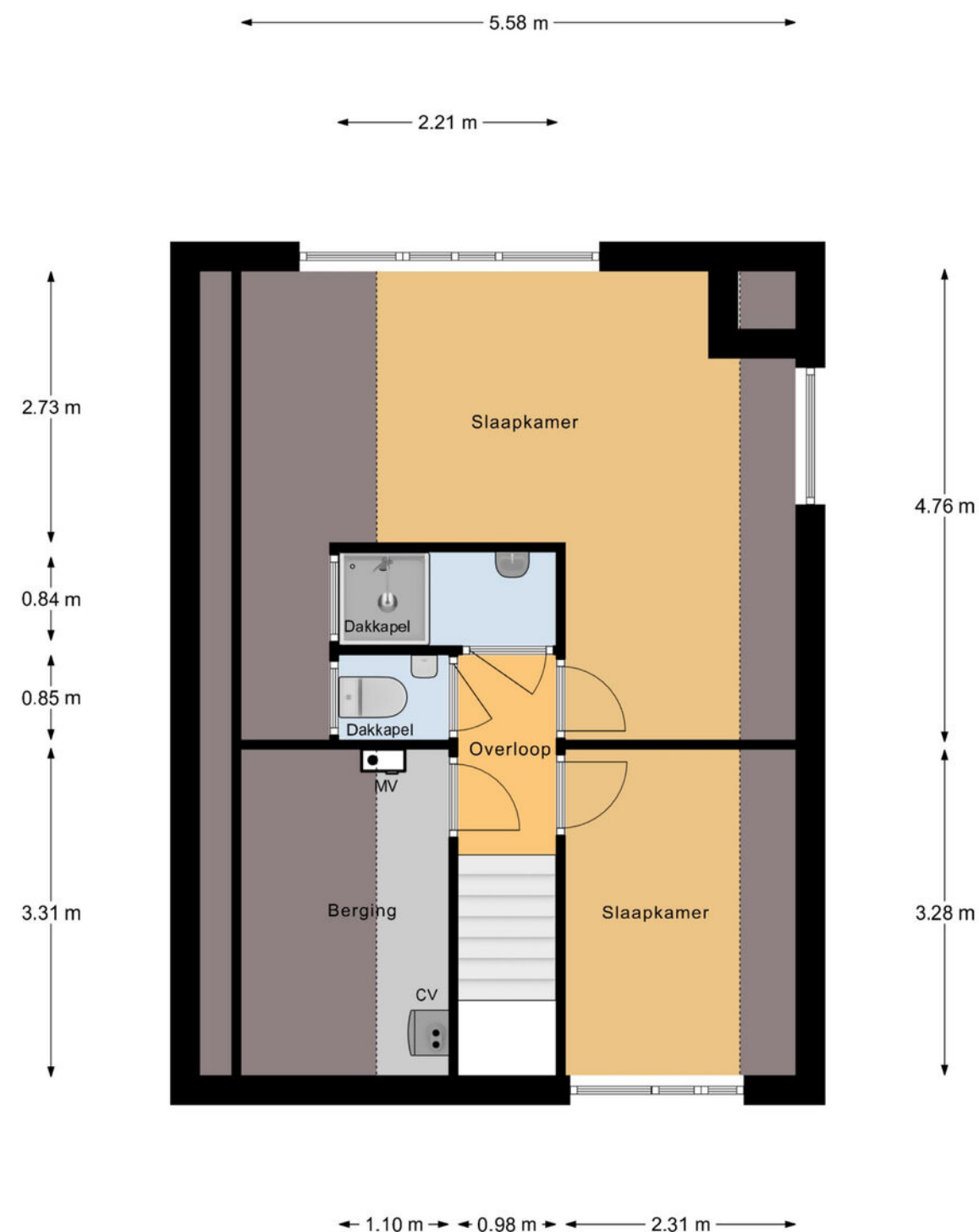
Begane Grond
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



1e Etage
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



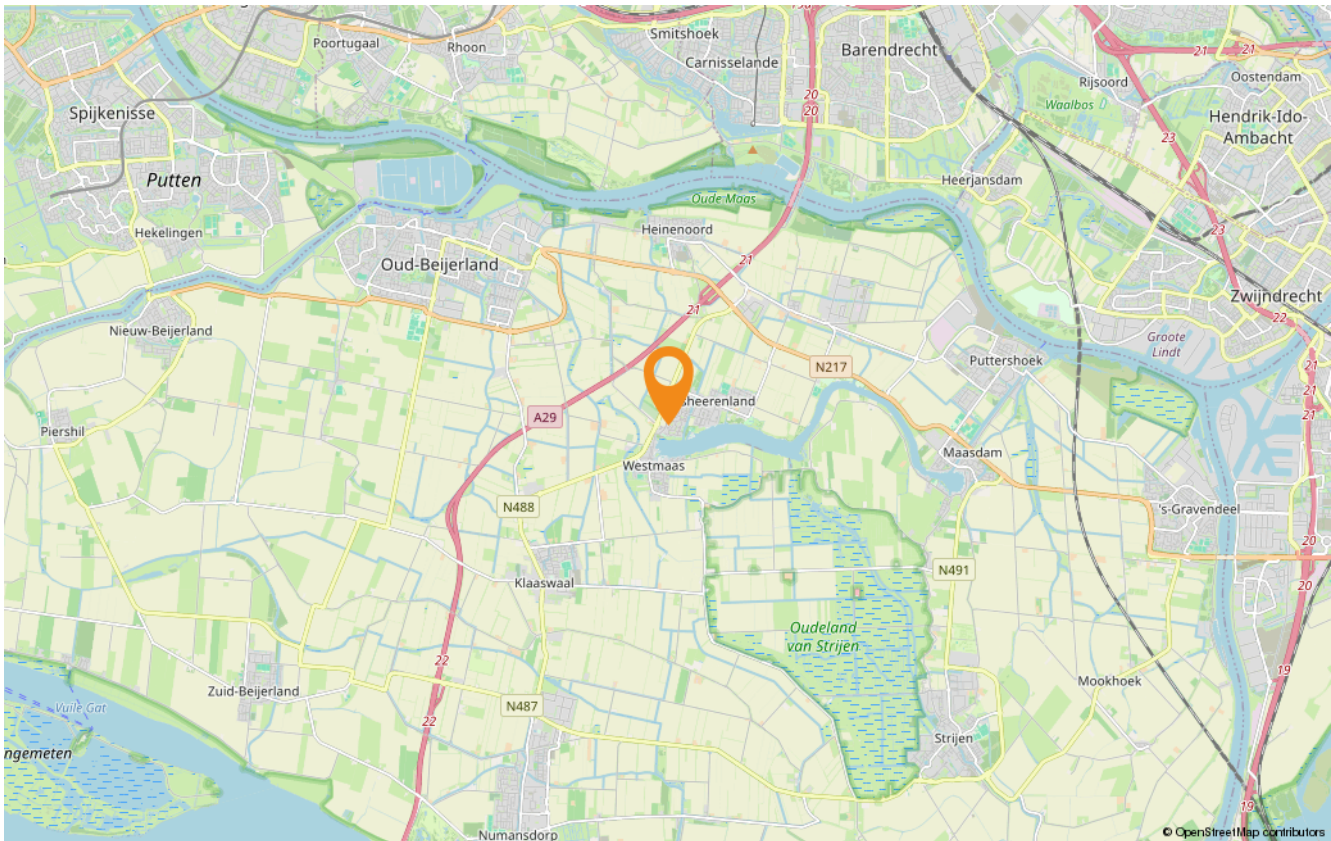
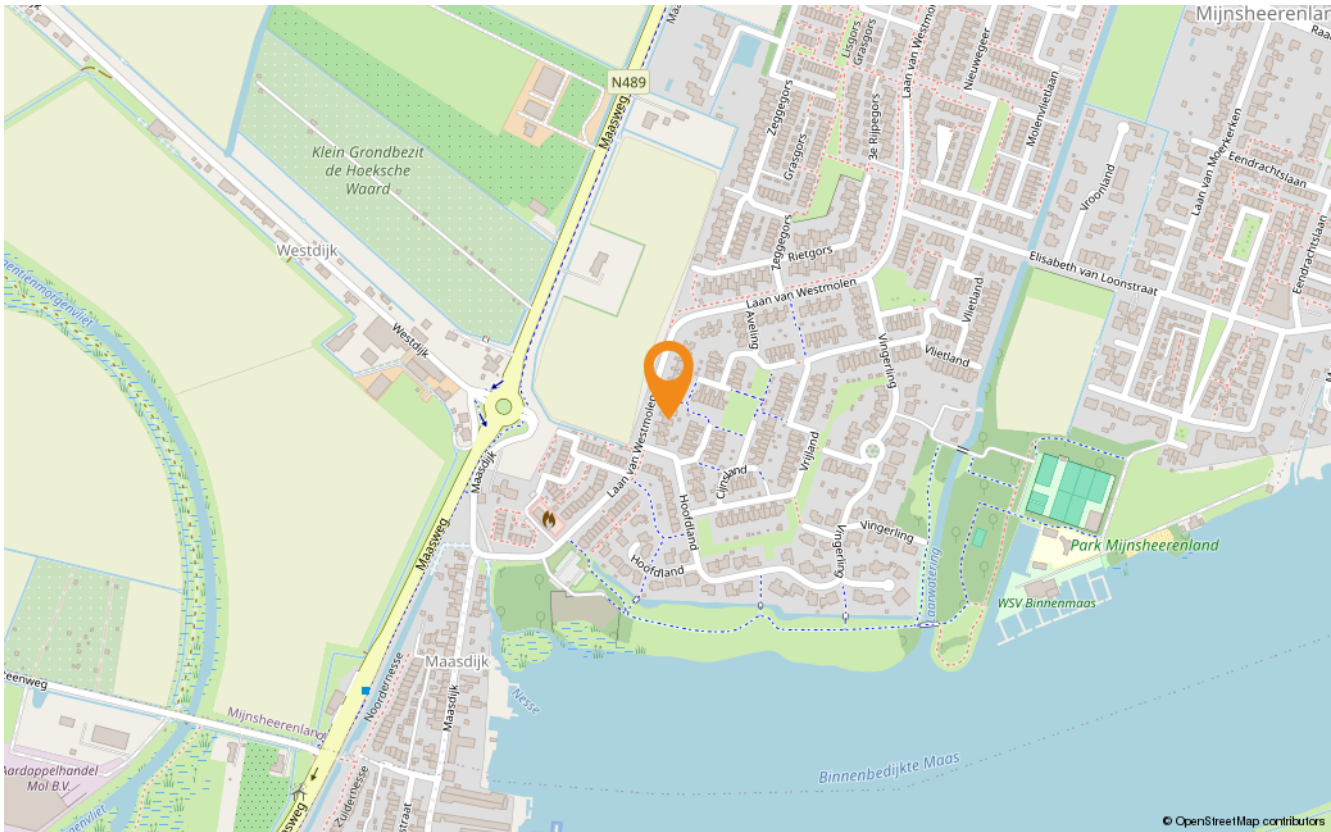
2e Etage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
Wandlampen	X		
Plafonniere hal en toilet		X	
(/losse) kasten, legplanken			
kasten in bijkeuken gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieen			X
Vloerdecoratie			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
PVC	X		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Overige			
Spiegelwanden		X	
tv-wandmeubel gaat mee		X	
Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Waterontharder	x		
Home System		x	
Keukenaccessoires			
Plankjes keuken	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse potten		x	
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Maak kennis met het team van MarQuis



Carsten Tieleman

NVM MAKELAAR

Carsten is directeur/eigenaar en NVM makelaar/beëdigd taxateur.



Annerisca Monster

NVM MAKELAAR

Een gedreven, spontane en ambitieuze NVM makelaar en gecertificeerd taxateur. Met een groot gevoel voor service, staat ze vele kopers en verkopers bij.



Het boerderijkantoor

MarQuis makelaars & taxateurs is gevestigd in de karakteristieke boerderij uit 1860, die staat aan de Kerkstraat 7 in 's-Gravendeel.



Yvonne Corlemeijer

ASSISTENT MAKELAAR

Yvonne is assistent makelaar en werkt met veel accuratesse aan aktes, taxaties en alles wat er binnen het kantoor gebeurt.



Marsha Paasse-Rovers

ASSISTENT MAKELAAR

Marsha is assistent makelaar, met al decennia lange Hoeksche Waardse makelaars ervaring.

Waarom kiezen voor MarQuis?

- Persoonlijk en modern kantoor met een frisse kijk op zaken
- Gespecialiseerd in de woning makelaardij
- Actief in alle prijsklassen en woningtypen
- Dagelijks bezig met verkopen en taxeren
- Ook actief als aankoopmakelaar en nieuwbouwmakelaar
- Echte mensen-mensen en daarmee onderscheidend
- Professionele aanpak met persoonlijke aandacht



Informatie over kopen

Wanneer u een woning gaat kopen, komt er veel op u af. Hieronder treft u een aantal zaken waarmee u te maken kunt krijgen. Met deze uitleg wordt het traject van koop en verkoop voor u duidelijker en weet u hoe de werkwijze van ons kantoor is.

Bezichtiging

Alleen via afspraak met MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. kan een woning bezichtigd worden. Dit kan niet op dezelfde dag dat de afspraak gemaakt wordt. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats, zodat de woning bij daglicht kan worden bekeken. Nadien kunt u via de makelaar uw reactie geven. Ook als u geen nadere belangstelling heeft voor de woning, is het fijn als u dat even laat weten. Bedenk dat de verkoper ook benieuwd is naar uw reactie!

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u na een bezichtiging interesse heeft voor de woning en u wilt hiermee verder, dan zal er over een aantal zaken overeenstemming moeten worden bereikt, zoals de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden (zoals een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin deze zaken worden genoemd. Dit bod brengt u telefonisch, schriftelijk of persoonlijk uit aan ons kantoor.

Overeenstemming

Is er mondelinge overeenstemming, dan zullen de gemaakte afspraken zo snel mogelijk worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst, volgens het model van de NVM.

Let wel, de overeenkomst is pas een feit als deze is ondertekend door alle partijen.

Bedenktime

De koper heeft 3 dagen bedenktijd vanaf het moment dat er een afschrift is overhandigd van de koopovereenkomst die door alle partijen is ondertekend.

Voorbehoud financiering

Het is gebruikelijk dat ten behoeve van de koper een ontbindende voorwaarde wordt opgenomen voor het niet verkrijgen van voldoende hypothecaire financiering. Deze clause is zes weken geldig. In deze periode is het dus

van belang dat de koper weet of de koopsom en de kosten koper te financieren zijn. Bij ontbinding van de koopovereenkomst binnen zes weken, dient de koper een schriftelijke afwijzing van een financiële instellingen te kunnen overleggen. Vindt de ontbinding onterecht, of na zes weken plaats, dan is er een boete van 10% van de koopsom verschuldigd.

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op verzoek van de koper verzorgd door de instelling waar de hypotheek wordt afgesloten.

Notariskeuze

De notariskosten maken onderdeel uit van de kosten koper. Om deze reden mag de koper de notaris kiezen. Deze keuze dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopovereenkomst, omdat deze na ondertekening naar de notaris wordt opgestuurd.

Oplevering

Op de afgesproken dag van de eigendomsoverdracht, zal voorafgaand aan het bezoek bij de notaris, de woning geïnspecteerd worden. Hierbij zijn zowel de koper als de verkoper aanwezig. Ook zullen tijdens deze inspectie de standen t.b.v. gas, elektra en water worden opgenomen.

Verstreckte informatie

De informatie die is opgenomen in de brochure is met zorg samengesteld. Voor het verzamelen van de gegevens is MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. in belangrijke mate afhankelijk van derden. Voor de juistheid hiervan wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. De opgegeven maten zijn circa maten.

Toelichting bij het kopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning ‘onder bod’ is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een mondelinge overeenstemming tot koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om hun hoogste (uiterste) bod uit te brengen. De verkoper bepaalt onder welke voorwaarden er verkocht of gegund wordt. Dat hoeft dus niet per definitie het hoogste bod te zijn. Er kunnen ook andere voorwaarden van belang zijn die doorslaggevend kunnen zijn. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Vervolg toelichting bij het kopen van een woning

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?

De makelaars van MarQuis makelaars & taxateurs zullen u nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Hoe hoog is de overdrachtsbelasting (2026)?

2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt. 8% voor verhuurde woningen, tweede huizen en recreatiewoningen. 10,4% voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid aan de overdracht van de woning verbindt. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

Eigen makelaar?

De makelaar dient bij de verkoop (vooral) het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom ook voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in te schakelen. Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Wij staan u graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

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’.

Disclaimer

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.

Interesse in deze woning? Neem vrijblijvend contact op!



Verhuisplannen? Gratis Waardebepaling

Inclusief advies verkoopprijs en verkoopstrategie

Heeft u verhuisplannen en bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een gratis waardebepaling. Kosten: een kopje koffie en een goed gesprek!

Bij het bepalen van de waarde van uw woning adviseren we graag over een mogelijke verkoopstrategie op basis van onze actuele kennis van de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Bel of mail ons, dan maken we binnenkort kennis.

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

