

Schoonhoven

Albert Schweitzerlaan 38



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000 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.



**Kelvin>
Potuijt>**

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92
kpotuijt@vanherk.nl

Omschrijving

RUIME TUSSENWONING MET VIER SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIGE TUIN OP HET WESTEN

Ben je op zoek naar een verzorgd huis met veel leefruimte, vier slaapkamers en een fijne ligging in een rustige woonwijk? Dan is Albert Schweitzerlaan 38 in Schoonhoven zeker een bezichtiging waard. Deze tussenwoning is in 2022 grondig gerenoveerd en beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, een moderne keuken, vier volwaardige slaapkamers en een diepe achtertuin op het westen met een berging en overkapping. Tijdens de renovatie zijn onder andere de gietvloer, stalen deur, keuken, houten schuifdeur, toiletruimte en het stucwerk vernieuwd. Daarnaast zijn in 2022 door de gehele woning nieuwe horren en jaloezieën geplaatst, welke bij de woning achterblijven.

De combinatie van de rustige ligging, de praktische indeling en de moderne afwerking maakt dit een huis waar je je direct thuis voelt.

KENMERKEN

- Gelegen in een hofje in een kindvriendelijke woonwijk;
- Achtertuin op het westen;
- Woonoppervlakte: 112 m²;
- Perceeloppervlakte: 131 m²;
- Bouwjaar: 1987;
- Drie woonlagen;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel B;
- Woning in 2022 grondig gerenoveerd;
- Onder andere voorzien van nieuwe gietvloer, stalen deur, keuken, houten schuifdeur, toiletruimte en stucwerk;
- In 2022 nieuwe horren en jaloezieën door de gehele woning geplaatst, welke achterblijven;
- Moderne keuken;
- Openslaande deuren naar de achtertuin;



Omschrijving

- Vrijstaande berging met overkapping;
- Oplevering in overleg.

FIJNE LEEFRUIMTE MET VEEL LICHT

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De woning heeft in 2022 een grondige renovatie ondergaan, waarbij veel aandacht is besteed aan een moderne en verzorgde uitstraling. Zo zijn onder andere de gietvloer, stalen deur, keuken, houten schuifdeur, toiletruimte en het stucwerk vernieuwd.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen, waar direct de fijne lichtinval opvalt. De strakke afwerking en gietvloer geven de ruimte een moderne uitstraling. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Dankzij de openslaande deuren ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten en haal je op zonnige dagen de tuin als het ware naar binnen.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de moderne keuken, eveneens vernieuwd in 2022. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tijdens het koken kijk je uit over de rustige straat, terwijl je toch in contact blijft met de woonkamer. Door de praktische opstelling is er voldoende werk- en bergruimte.

Een praktisch én stijlvol detail zijn de horren en jaloezieën die in 2022 door de gehele woning nieuw zijn geplaatst. Deze blijven achter, waardoor de nieuwe bewoners hier direct gebruik van kunnen maken.

VIER SLAAPKAMERS EN VOLDOENDE RUIMTE

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de

badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De twee overige slaapkamers zijn eveneens van een prettig formaat en kunnen uitstekend dienen als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is functioneel ingedeeld met een douche, toilet en wastafelmeubel. Op de foto's is zichtbaar dat de badkamer aandacht vraagt. Dit biedt de nieuwe eigenaar juist de kans om deze geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met veel praktische bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de afmetingen is deze verdieping ook geschikt als ouderslaapkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

GENIETEN VAN RUST EN BUITENLEVEN

De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je vanaf de middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. De openslaande deuren vanuit de woonkamer zorgen voor een natuurlijke overgang naar buiten. De tuin biedt voldoende ruimte voor een terras, speelplek of groene inrichting.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging met aansluitend een overkapping. Hierdoor beschik je niet alleen over extra bergruimte voor fietsen en tuingereedschap, maar ook over een beschutte plek om al vroeg in het voorjaar of juist tot laat in het najaar buiten te zitten.

Omschrijving

De woning ligt aan een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer. De nette uitstraling van de buurt en de brede opzet zorgen voor een prettige woonomgeving waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je volop kunt genieten van de rust.

WONEN IN HET MOOIE SCHOONHOVEN

Albert Schweitzerlaan 38 ligt in een rustige en geliefde woonwijk aan de rand van Schoonhoven. Vanuit huis wandel of fiets je eenvoudig naar scholen, sportverenigingen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het historische centrum van Schoonhoven ligt op korte afstand. Hier vind je een gevarieerd aanbod van winkels, gezellige terrassen en restaurants, terwijl de karakteristieke straatjes en monumentale panden zorgen voor een sfeervolle uitstraling.

Schoonhoven staat bekend als de Zilverstad van Nederland en combineert historische charme met een prettig woonklimaat. De ligging aan de rivier de Lek biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren in het groen. Daarnaast zijn steden als Gouda, Rotterdam, Utrecht en Gorinchem goed bereikbaar, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is voor mensen die rustig willen wonen met de Randstad binnen bereik.

Dit huis biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, een moderne afwerking en een fijne ligging. Dankzij de grondige renovatie in 2022 zijn al veel belangrijke onderdelen van de woning vernieuwd, terwijl er tegelijkertijd nog ruimte is om bijvoorbeeld de badkamer geheel naar eigen smaak af te werken.

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

112 m²



Bouwjaar

1987



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

131 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	403 m ³
Bouwjaar	1987
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

B







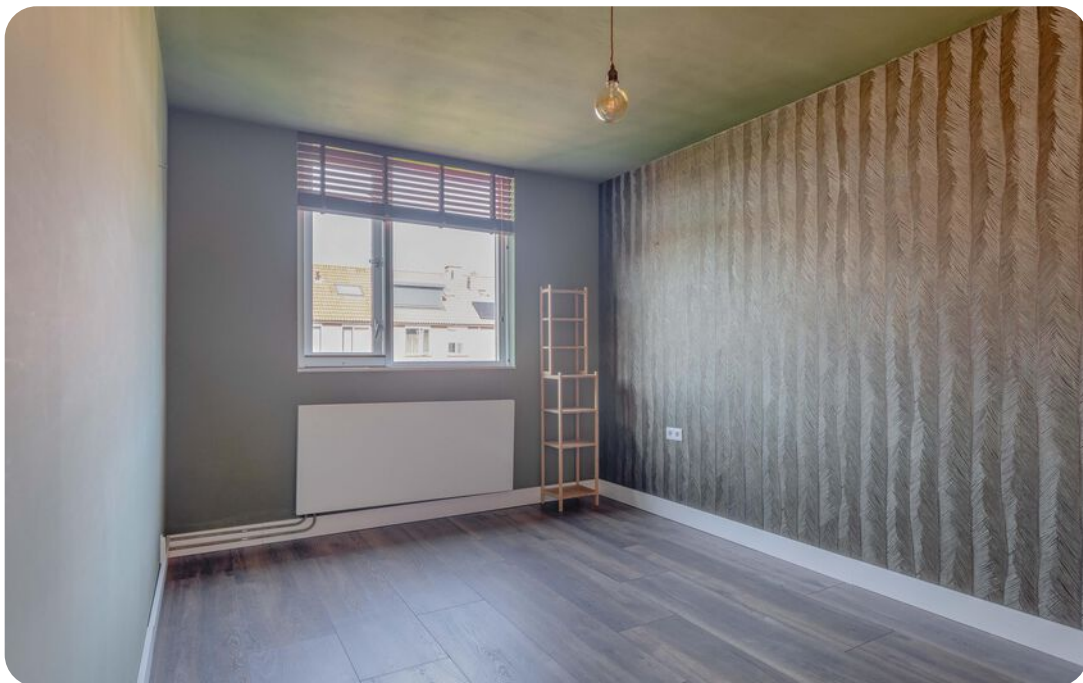
















Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Albert Schweitzerlaan 38

Postcode/plaats

2871 LD Schoonhoven

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 2026

Kadastraal eigendom

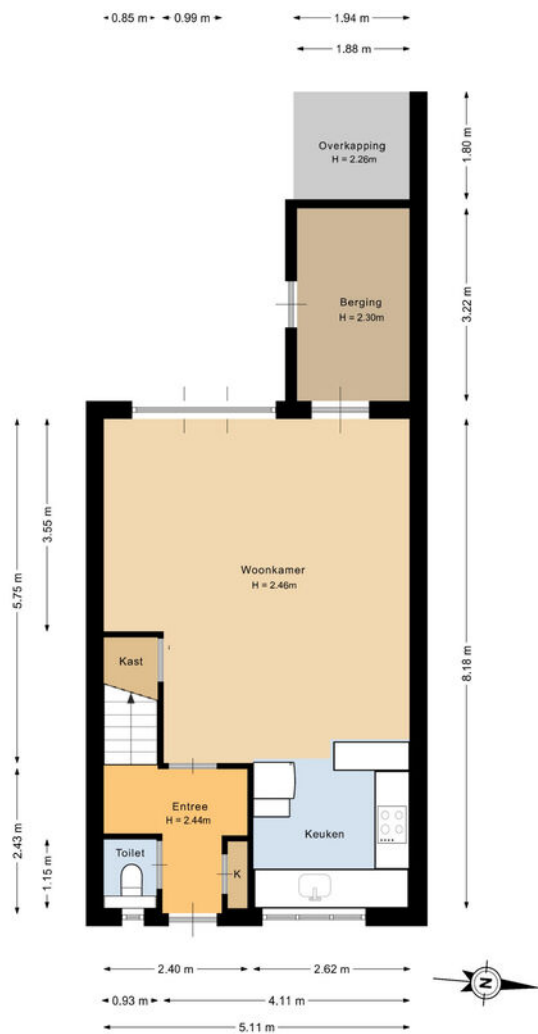
Volle eigendom

Perceelpervlakte

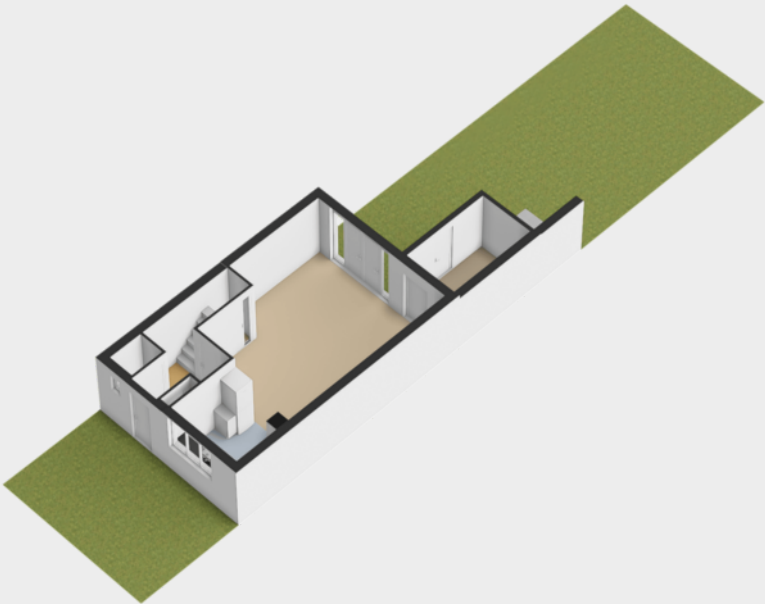
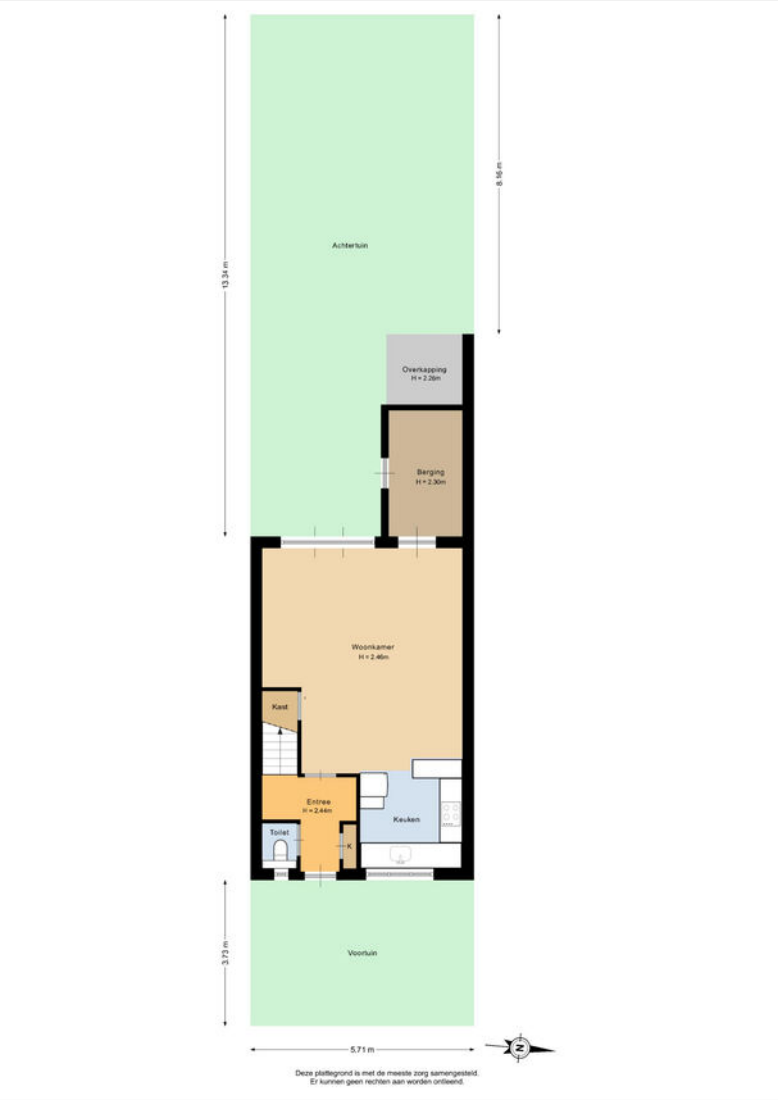
131 m²



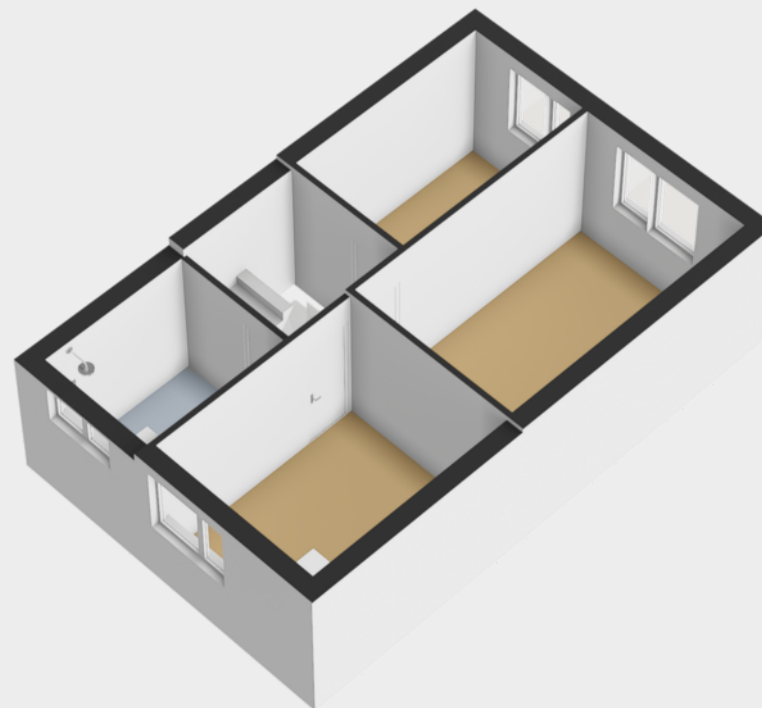
Plattegrond



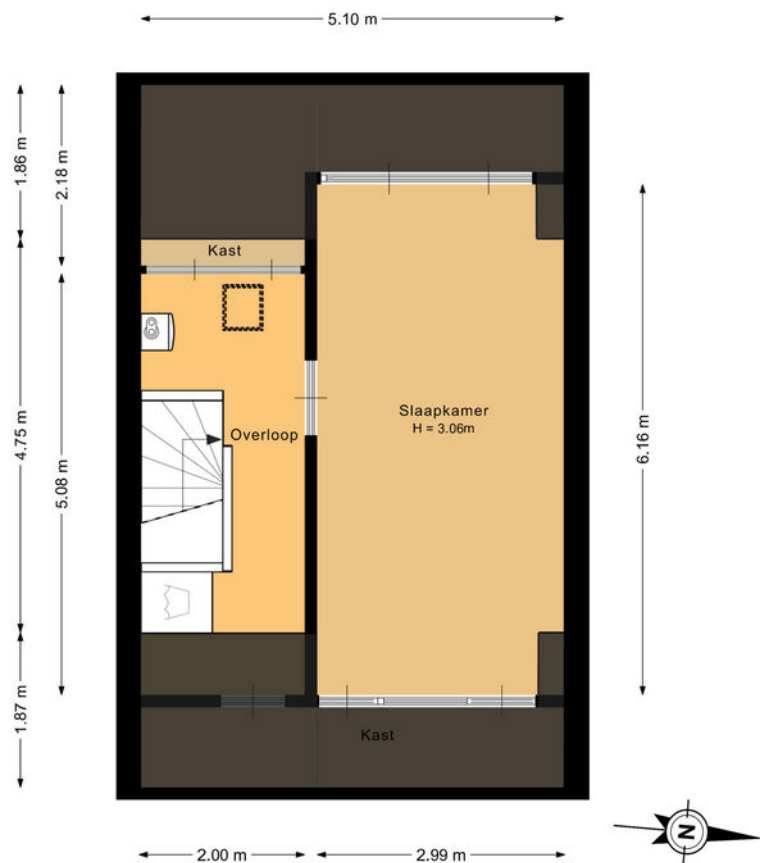
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Sanitair/sauna			
Designradiator(en)	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Radiatorafwerking	X			- toilet	X		
Verlichting, te weten				- toiletrolhouder	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- toiletborstel(houder)		X	
- losse (hang)lampen	X			- fontein	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- Houten kast in de grote slaapkamer op de eerste verdieping	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- wastafel	X		
- jaloezieën	X			- wastafelmeubel	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
				- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			(Voordeur)bel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				(Klok)thermostaat	X		
- kookplaat	X			Zonwering buiten	X		
- afzuigkap	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X			- CV-installatie	X		
- koel-vriescombinatie			X				
- vaatwasser	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
------------------	-------------	-----------------

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 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 NRVt 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 NRVt 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
nscschep@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. Bezichtiging 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 ontlenen.





van>herk
makelaars>

Contactgegevens>

0182 38 90 33
schoonhoven@vanherk.nl
vanherk.nl

