



WELKOM

Kortestraat 6, 's-Gravendeel



Uitgebouwde woning, diepe tuin met zwembad,
veranda en garage

Kortestraat 6, 's-Gravendeel



Kenmerken

Type woning
Vrijstaande woning

Woonoppervlakte
150 m²

Perceeloppervlakte
461 m²

Tuin oppervlakte
255 m²

Tuinligging
Zuidoost

Bouwjaar
1922

Aantal kamers
5

Aantal slaapkamers
4

Energielabel
A

CV-type
Nefit 2017, Eigendom

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

Kortestraat 6, 's-Gravendeel

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Niets is wat het lijkt als je voor deze woning aan de Kortestraat 6 staat. Is het eerste idee wellicht dat het huis niet zo groot is? Je zult verrast worden door de ruimte én de luxe.

Achter de karakteristieke gevel gaat een prachtig gerenoveerde woning schuil, compleet met aanbouw en fantastische buitenruimte met luxe tuinhuis/veranda en verwarmd zwembad. Achterin de tuin (ruim 50 meter) staat een stenen garage en is een eigen oprit, waar meerdere auto's op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

Deze vrijstaande woning is gebouwd in 1922 en is in 2016/2017 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en vergroot. Ook in de jaren daarna zijn diverse waardevolle verbeteringen gerealiseerd, waaronder een dakrenovatie, de plaatsing van een nieuwe dakkapel en een uitbreiding van de zonnepanelen.

In 2022/2023 is de tuin aangepakt en is het zwembad aangelegd.

De in totaal 24 panelen en de toegepaste isolatievoorzieningen hebben geresulteerd in een energielabel A, waarmee het klaar is voor de toekomst.

Kortom: een royaal (familie)huis met veel ruimte in én om de woning, met de luxe van een eigen mini-welness in de achtertuin.

De woning ligt middenin de dorpskern, op loopafstand van winkels en voorzieningen.

Mede vanwege de grote tuin, is het toch een rustige locatie, die veel privacy biedt.

Het geheel staat op maar liefst 461 m² eigen grond.

De indeling is als volgt: entree, mooie hal met meterkast, trapopgang, grote bergkast en moderne toiletruimte.

Ruime leefruimte met keuken en woonkamer. De open keuken bevindt zich aan de straatzijde. Deze is ingericht met een wandopstelling en een solitair kookeiland en uitgevoerd met inbouwapparatuur.

In het zitgedeelte zorgt een hippe ingebouwde gashaard voor gezelligheid en behaaglijke warmte. Openslaande deuren verbinden het woongedeelte met de tuin.

In de aanbouw bevindt zich een praktische bijkeuken, met ruimte voor de wasapparatuur en een handig kastenblok met wateraansluiting.

Onder de hoogwaardige vloerafwerking ligt comfortabele vloerverwarming.

De dakkapel op de eerste verdieping zorgt voor extra ruimte en licht.

Er zijn vier prima slaapkamers, waarvan de master bedroom een fraaie walk-in-closet heeft.

Op de overloop is een grote berging/vaste kast.

De complete badkamer is ingericht met een ligbad, douchegelegenheid, tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel. Ook hier is vloerverwarming toegepast.

De gehele woning is uitgevoerd met dubbel glas in hardhouten ramen en kozijnen.

Rolluiken, screens en 3 airco's zorgen voor extra comfort.

vervolg Kortestraat 6, 's-Gravendeel

Als we buiten verder kijken, dan is in het verlengde van de bijkeuken een royale berging gebouwd. Handig voor opslag van tuinmeubilair of de fiets.

De volgende deur geeft toegang tot een toiletruimte.

Wel zo prettig met het oog op de veranda en het zwembad.

In het volgende deel van de aanbouw staat nu de jacuzzi.

Deze wordt ter overname aangeboden.

Vervolgens treffen we de overkapping/veranda. Of noemen we het de tuinkamer?

Prachtig afgewerkt, met de mogelijkheid om af te sluiten en te verwarmen. De mooie terrastegels lopen ook door in deze ruimte.

Aan de achterkant gaat dit over in een houten vlinder, waar het mogelijk is om heerlijk bij het zwembad te liggen.

Aan veiligheid voor kinderen is gedacht door het zwembadgedeelte afsluitbaar te maken.

Een mooi sierhek en rondom doorgelegde terrasvloer zorgen voor samenhang.

Het zwembad is afsluitbaar met een geïsoleerd dek en beschikt over een filterinstallatie en een warmtepomp.

Mooie bloemborders en een gazon leiden uiteindelijk tot het achterste gedeelte van de tuin, waarin een stenen garage met vliering staat. Deze is uitgevoerd met een elektrische roldeur.

Op de oprit voor de garage is gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Er staat een elektrische laadpaal, die ter overname wordt aangeboden.

De foto's, plattegronden en deze summiere omschrijving geven een eerste indruk van dit unieke object, dat in maart 2027 beschikbaar is.

Ben je nieuwsgierig naar de rest? Laat je dan verrassen tijdens een vrijblijvende bezichtiging. Bel of mail met MarQuis Makelaars & Taxateurs voor het maken van een afspraak. Welkom!

Veranda/tuinkamer



Overzicht met woning, aanbouw, veranda en zwembad



Hoogwaardige keuken





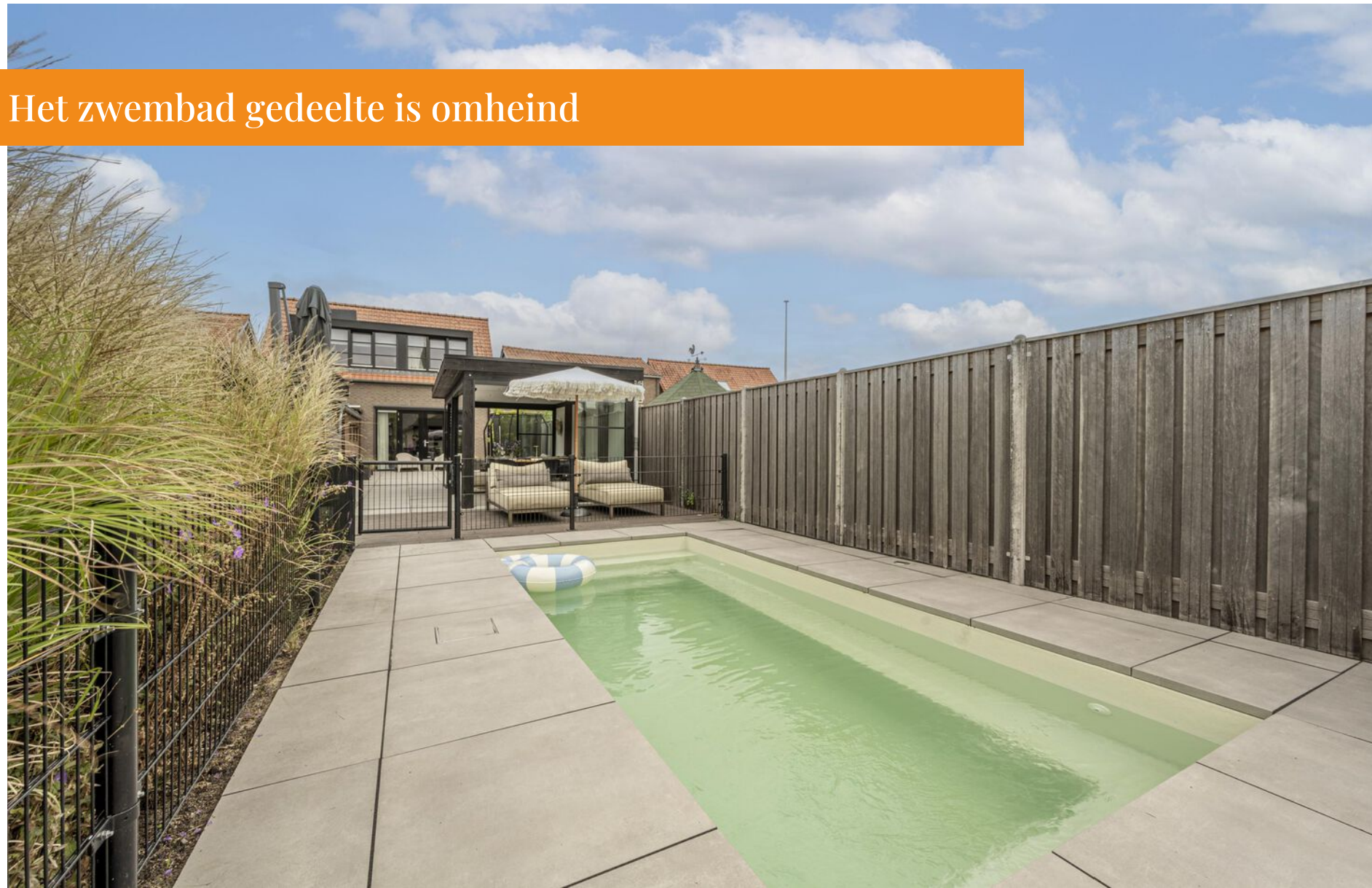
Openslaande deuren naar de tuin





Vier slaapkamers op de verdieping

Het zwembad gedeelte is omheind



Complete, strak afgewerkte badkamer





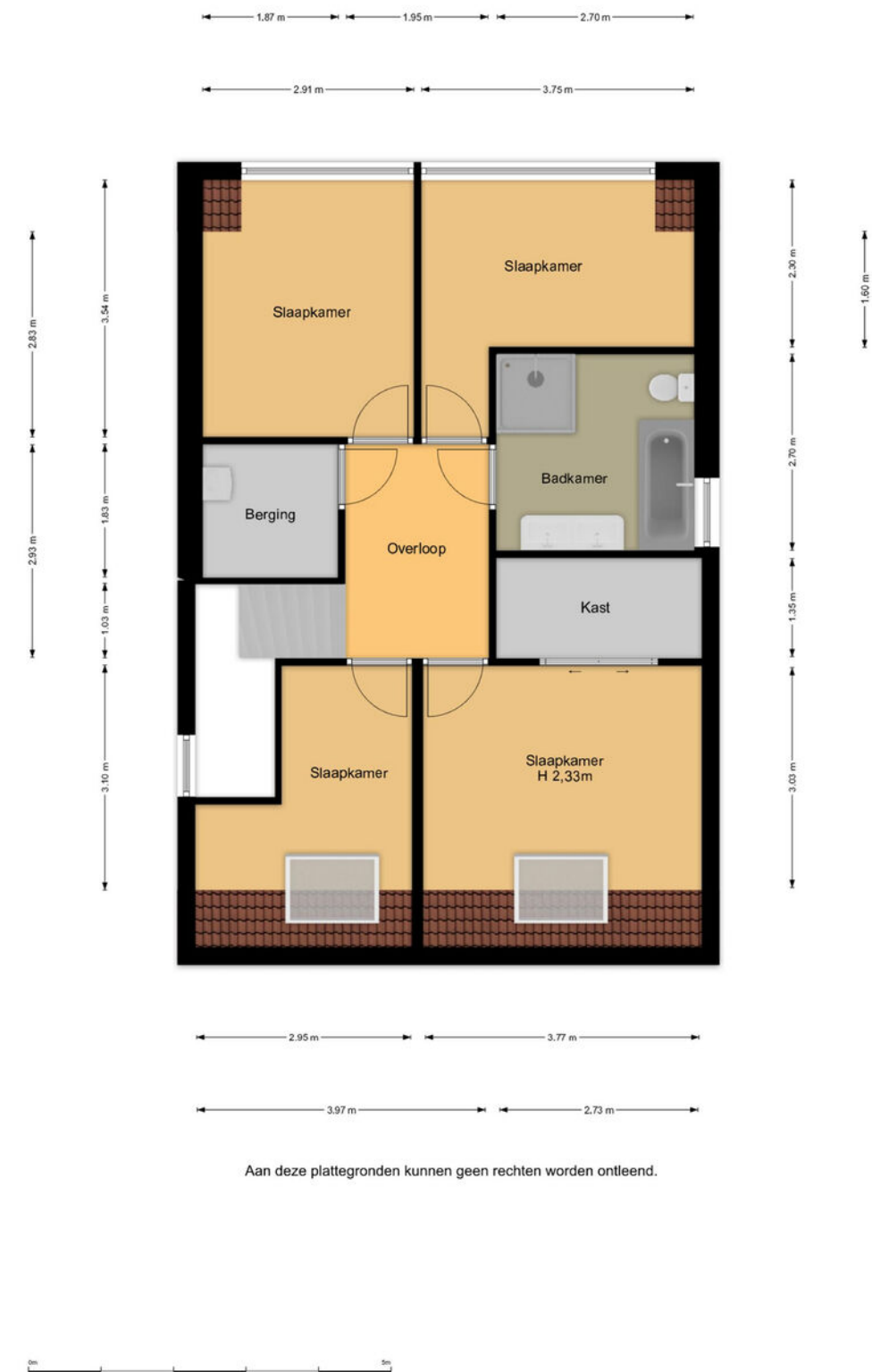
Een sfeervolle overkapping met zitgelegenheid, een gezellige eethoek en een jacuzzi voor ultieme ontspanning.



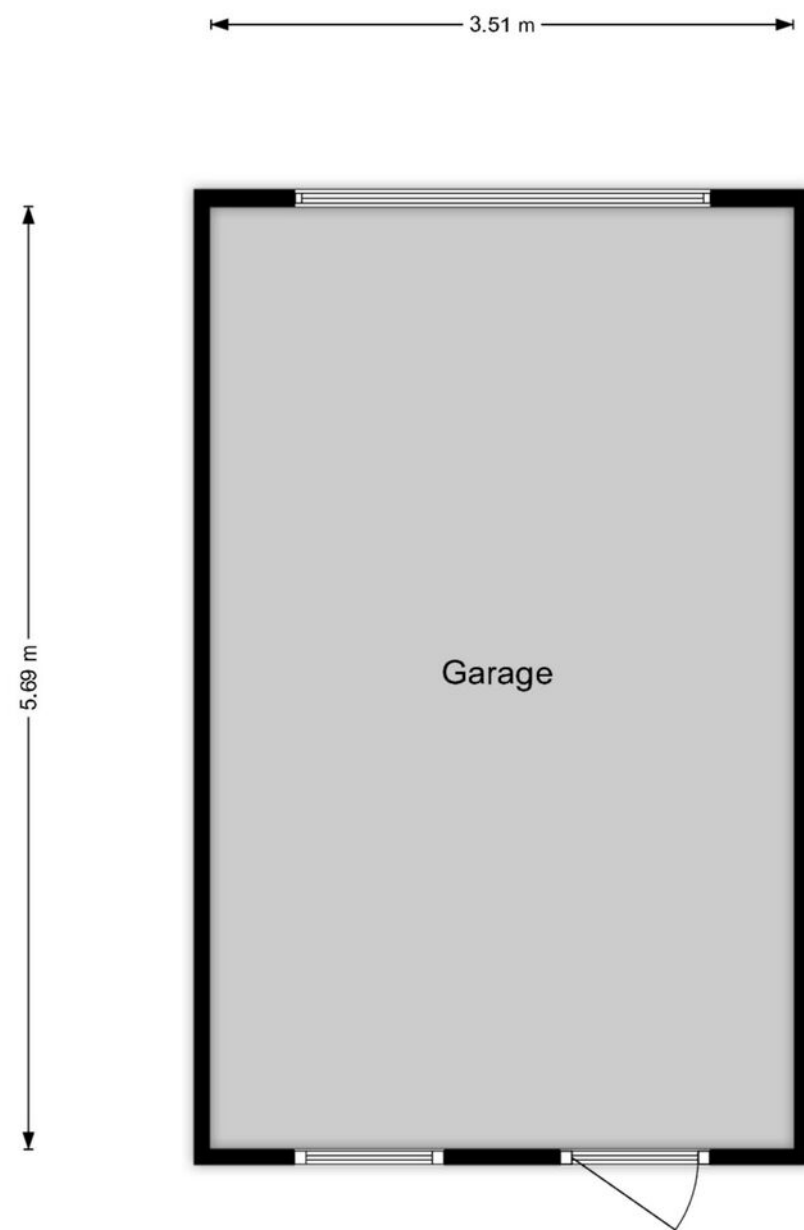
Plattegrond indicatief



Plattegrond indicatief



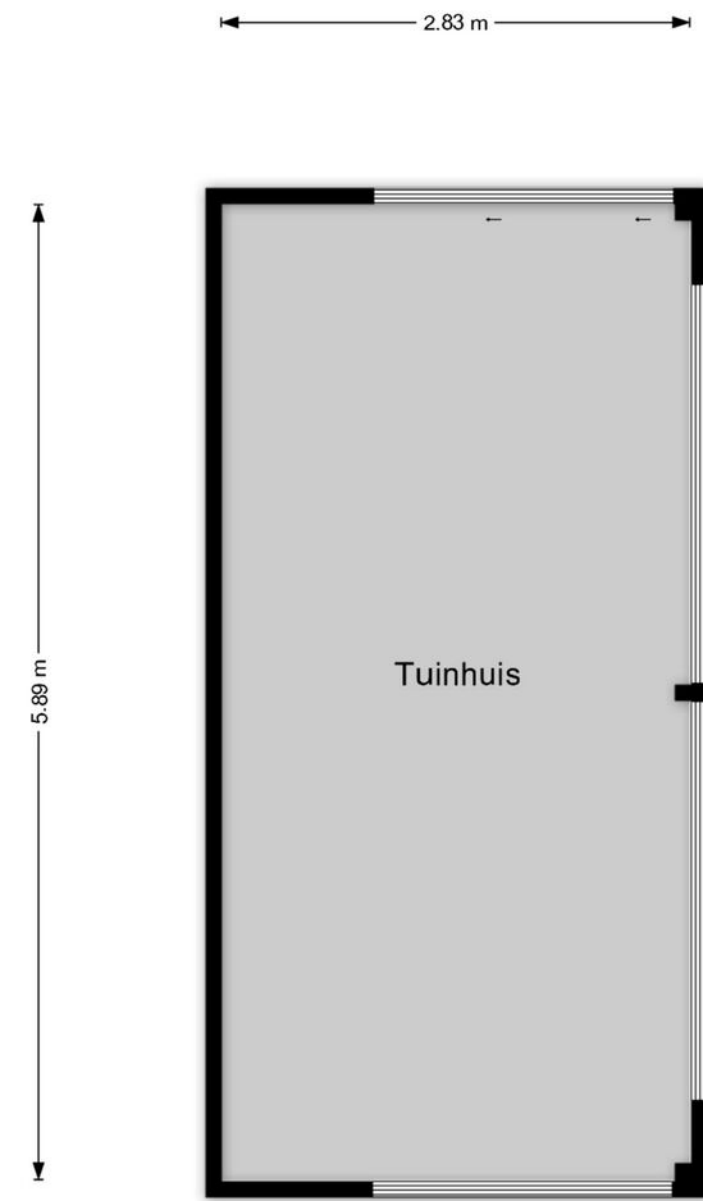
Plattegrond indicatief



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond indicatief



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





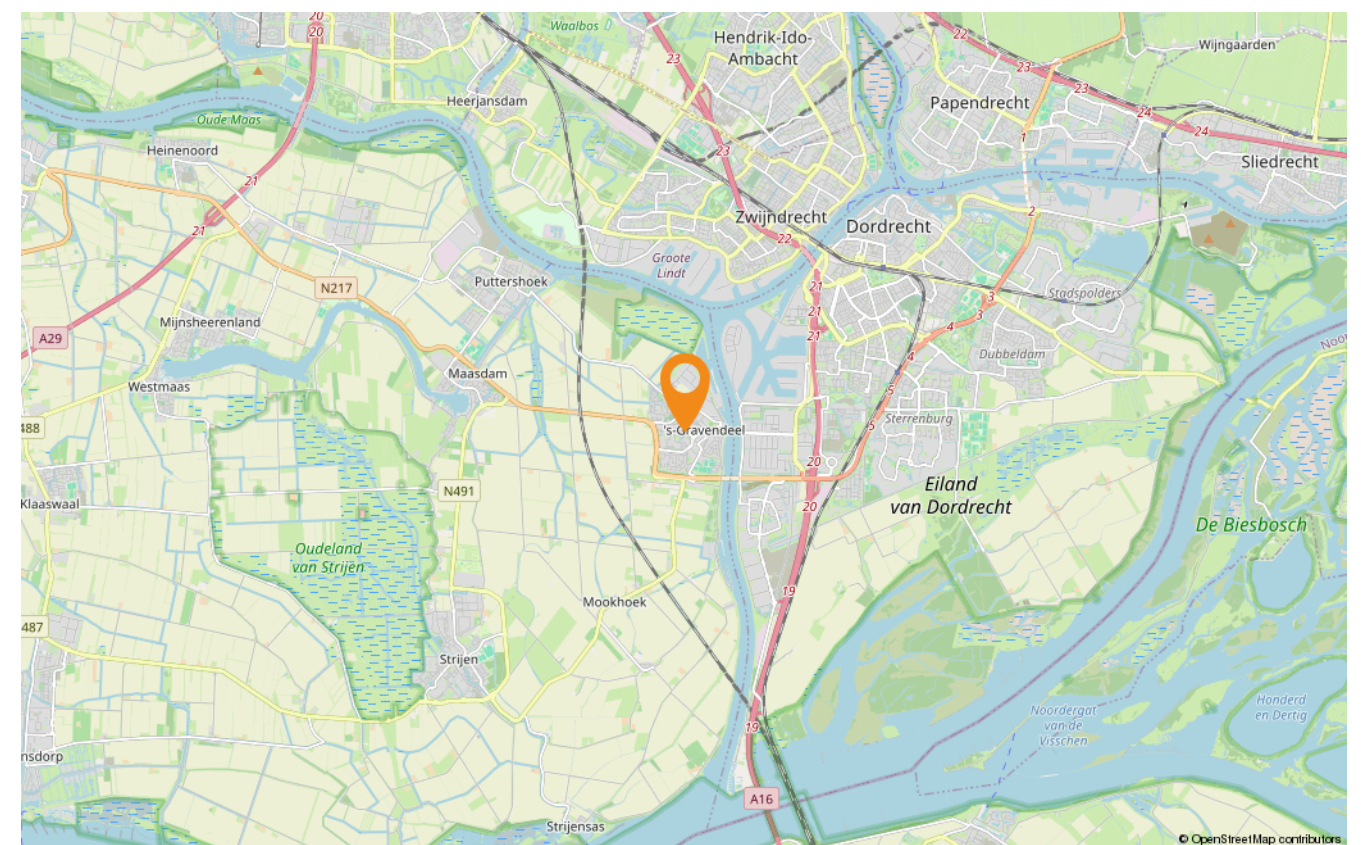
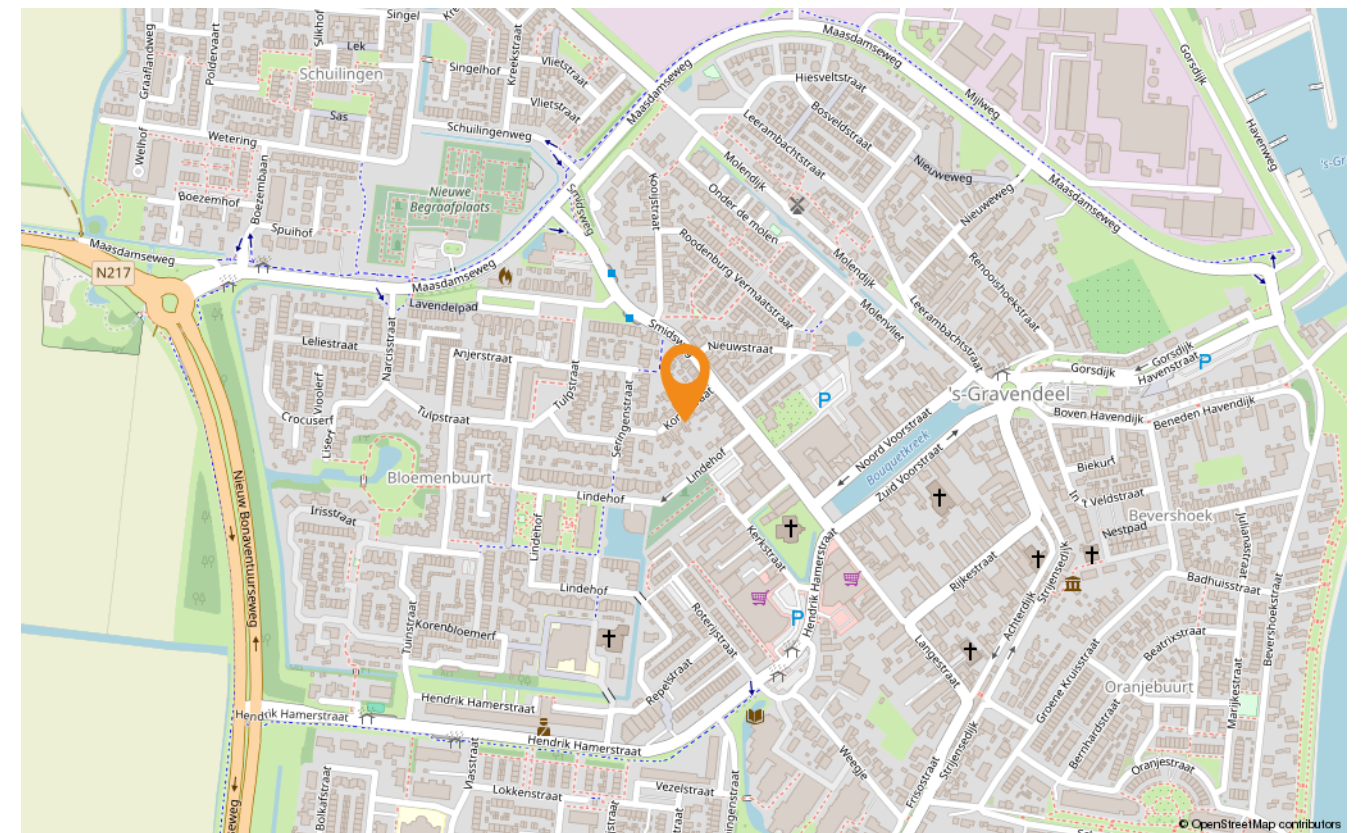
Alles is tip-top afgewerkt



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		
Hanglamp boven eettafel		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Eiken wandplanken keuken en woonkamer (nis naast televisie)	x		
Pax kasten in inloopkast, slaapkamer 3 en bijkeuken			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden			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		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Losse screen raam achterdeur	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Waterontharder (meterkast)			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Zwembad incl. installatie, afdekking en toebehoren	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Heaters in overkapping			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Overkappingen inclusief glazen schuifwanden	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Jacuzzi			x
Buitendouche			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.

Verstreekte 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.

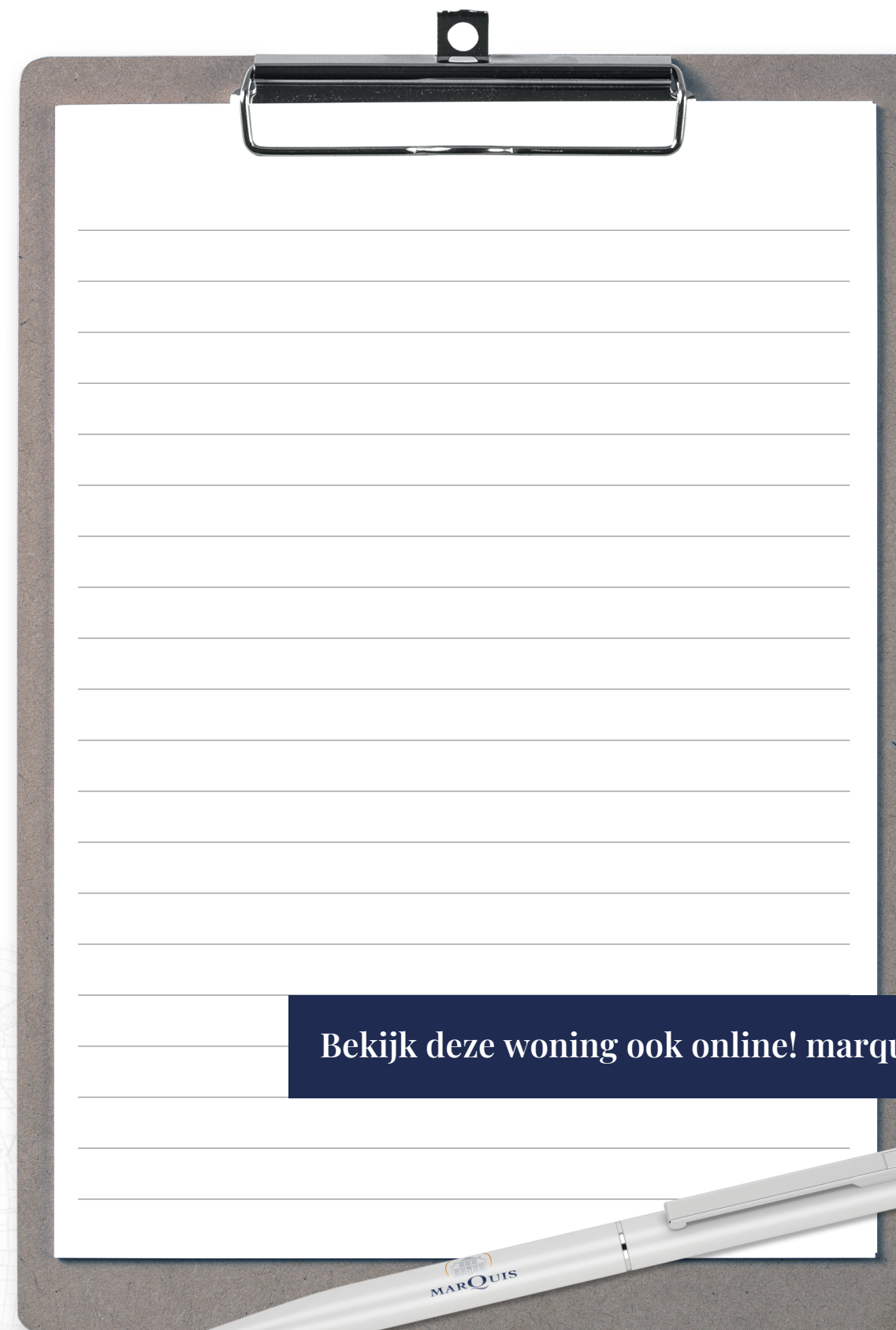
Rechtsgeldige koopovereenkomst

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.

Aantekeningen



Bekijk deze woning ook online! marquis.nl

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!

