



Marian Kemink
Makelaardij



SCHRIJVERSTRAAT 5
LOON OP ZAND

VRAAGPRIJS € 500.000 K.K.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

Heeft u vragen over de woning, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neemt u dan vooral contact op met uw makelaar.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Type	geschakelde 2-onder-1-
Kamers	6
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	189 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	1993
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

RUIME TWEEKAPPER MET LUXE BADKAMER

Een twee-onder-één-kap woning die van buiten niet direct verradert hoeveel ruimte er achter de voordeur schuilgaat. Met een breedte van maar liefst 7 meter, een royale tuingerichte woonkamer, zes slaapkamers en een verrassend veelzijdige indeling is hier volop plek voor het hele gezin.

De voormalige garage is slim bij de woning betrokken en doet nu dienst als ruime slaapkamer op de begane grond, terwijl de twee verdiepingen daarboven nog eens vijf slaapkamers bieden. Tel daar de ruime living met vloerverwarming en open haard, de in 2022 vernieuwde badkamer, een fijne achtertuin en de rustige, groene ligging in de Molenwijk bij op en je begrijpt: dit is zo'n huis waarin je steeds weer een extra pluspunt ontdekt.

En dan ligt het mooiste van Loon op Zand ook nog eens letterlijk om de hoek. De Efteling is op fietsafstand en het Nationale Park De Loonse en Drunense Duinen ligt op loopafstand.

Kortom: een heerlijk ruime gezinswoning op een fijne plek, met verrassend veel slaapkamers, een moderne badkamer, een royale tuin en volop mogelijkheden om de ruimte helemaal naar jouw wensen te gebruiken.

Algemeen:

- Rustig gelegen geschakelde twee-onder-een-kapwoning
- Royale living van ca. 41 m² inclusief keuken
- Plavuizen vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Verzorgde halfopen keuken met complete inbouwapparatuur
- Luxe, in 2022 gemoderniseerde badkamer
- Maar liefst zes slaapkamers van ca. 15, 12, 11, 11, 8 en 7 m²
- Zesde slaapkamer op de begane grond in de voormalige garage
- Achtertuin van ca. 10 meter diep, gelegen op het noordoosten
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel B
- Verwarming en warm water via cv-combiketel (Atag, 2024)
- Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Molenwijk
- Gelegen nabij De Efteling en Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen







Woonkamer

De woonkamer is met circa 41 m² inclusief keuken royaal van formaat en heeft een indeling die helemaal gericht is op comfortabel wonen. De achterzijde is met circa 6,7 meter verrassend breed en biedt daardoor volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. Dankzij de ligging aan de tuin kijk je vanuit de woonkamer heerlijk naar buiten en geniet je hier bovendien van veel privacy.

De sfeervolle inbouwhaard vormt een mooi centraal element in de zithoek en nodigt uit tot gezellige avonden thuis. Via de loopdeur stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

De wanden zijn strak afgewerkt met glad stucwerk en de gehele begane grond is, met uitzondering van de slaapkamer, voorzien van een plavuizen vloer met comfortabele vloerverwarming.

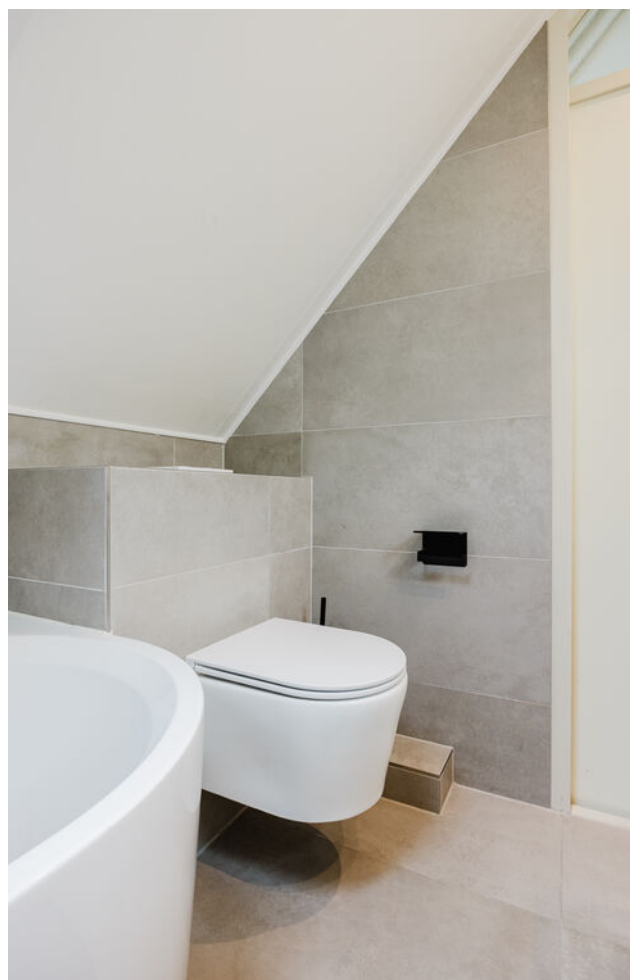




Keuken

De U-vormige keuken biedt verrassend veel werk- en bergruimte en is voorzien van een compleet pakket aan inbouwapparatuur. Zo beschik je over een Quooker met flexibele kraan uit 2022, een vaatwasser, koelkast, combi-magnetron uit 2021 en een inductiekookplaat met vier pitten, waarbij in het midden een warmhoudplaat is geïntegreerd. Uiteraard ontbreekt ook een afzuigkap niet.





Badkamer

De badkamer mag met recht één van de pareltjes van het huis worden genoemd. In 2022 is deze ruimte volledig gemoderniseerd en dat zie je direct. Je vindt hier een ligbad, een inloofdouche met een glazen taatsdeur, een extra breed wastafelmeubel met twee mengkranen en een zwevend toilet.



Slaapkamers

De grootste slaapkamer (ca. 12 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt veel ruimte. Via een deur kom je op het balkon aan de voorzijde.

De overige twee slaapkamers (ca. 11 en 8 m²) zijn aan de achterzijde gelegen. De kleinste kamer heeft een vaste kast onder de trap.



Tweede verdieping

Een grote dakkapel over vrijwel de gehele verdieping zorgt voor veel extra ruimte en loopt vanaf de overloop door in beide slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer op deze verdieping en aan de achterzijde de kleinere slaapkamer. In een inbouwkast bevindt zich de opstelling van de cv-combiketel (2024).





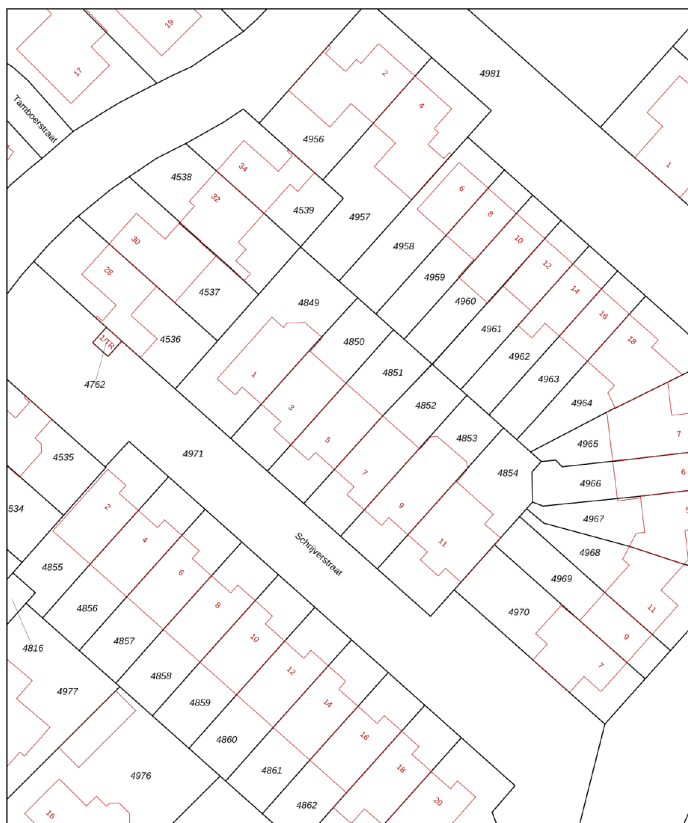
Tuin

Ook buiten is er volop ruimte. Aan de voorzijde heb je de mogelijkheid om op eigen terrein twee auto's te parkeren.

De achtertuin van circa 7 x 10 meter ligt op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met twee terrassen, een gazon en verschillende plantenborders. Door de inrichting en ligging vind je hier gedurende de dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken. Ideaal dus om steeds weer het fijnste plekje uit te zoeken, afhankelijk van het moment van de dag. Of je nu lekker in de zon wilt zitten, de kinderen buiten spelen of juist in de schaduw van een zomerse middag wilt genieten: deze tuin biedt er alle ruimte voor.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Loon op Zand
—	Huisnummer	Sectie	E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4851
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een exclusief uittreksel, geldend op 28 juli 2026
De bevoegdheid 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 databankrecht.

kadaster

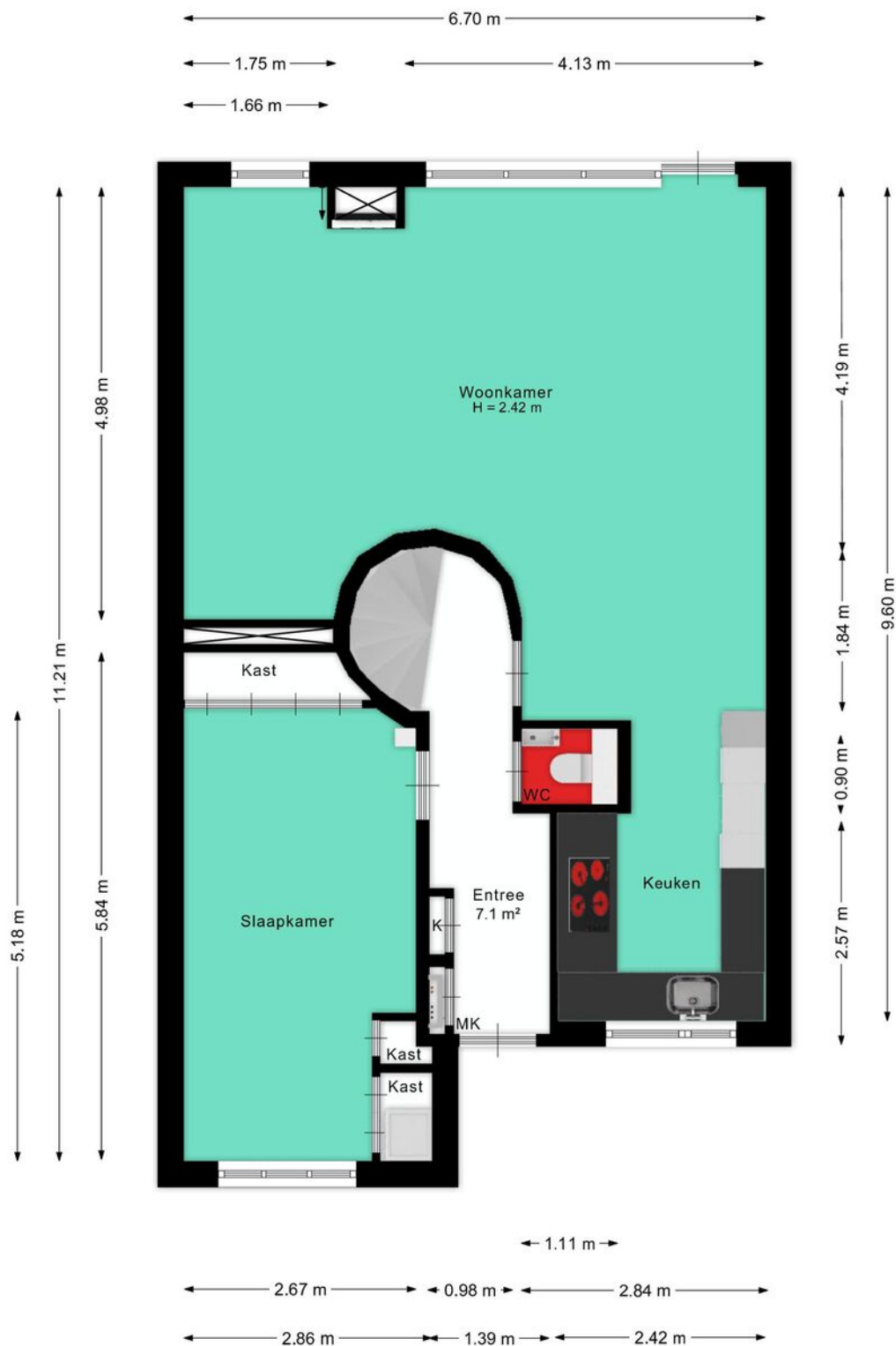


Ligging

Loon op Zand is zo'n plek waar wonen en genieten van de omgeving heel natuurlijk samengaan. Je woont hier in de rustige en breed opgezette Molenwijk, een groene en kindvriendelijke buurt. Natuurlijkhebbers zitten hier helemaal goed. Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen ligt op loopafstand en nodigt uit tot lange wandelingen of fietstochten. En voor een dag vol plezier ligt ook De Efteling op fietsafstand.

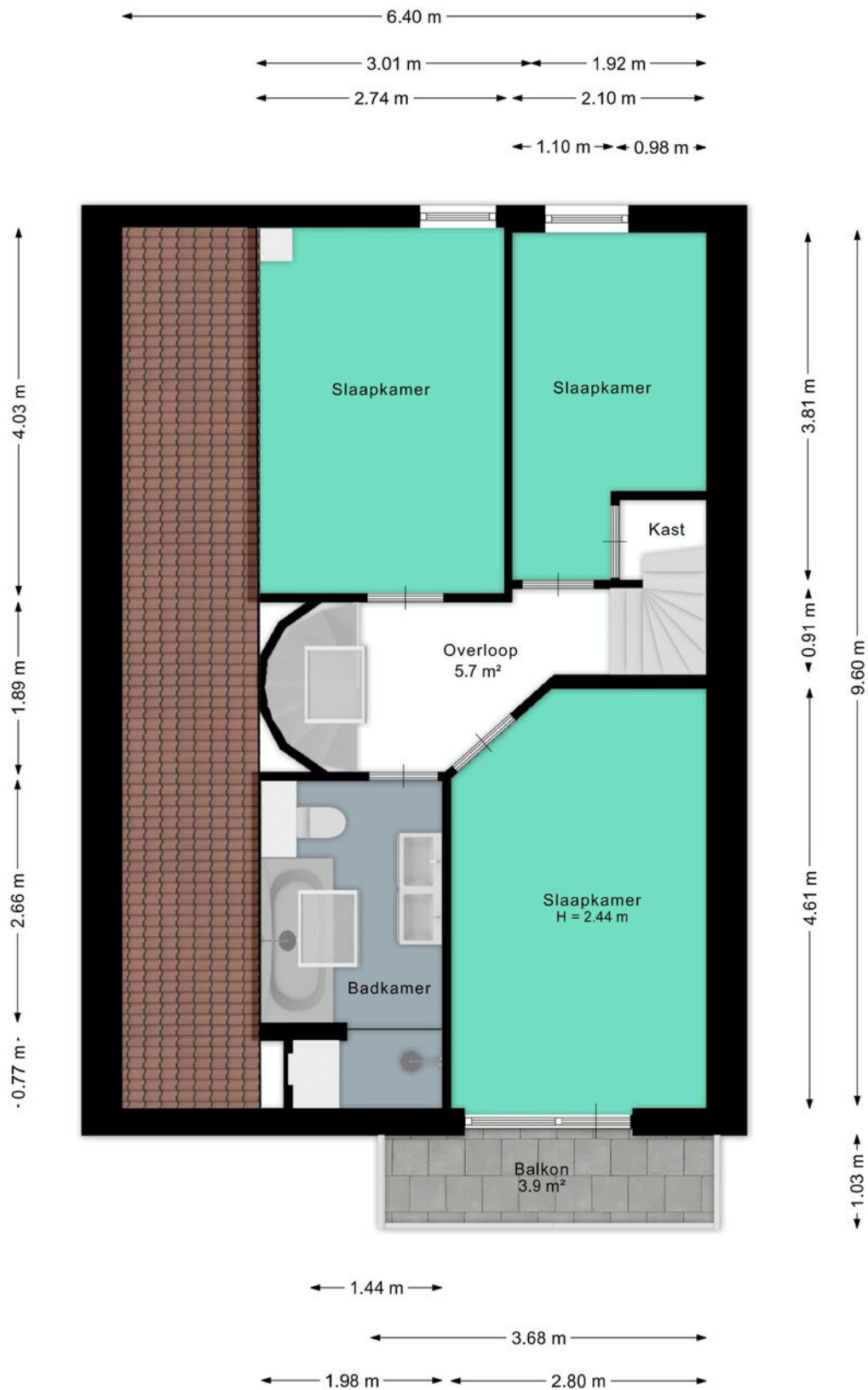


Begane grond



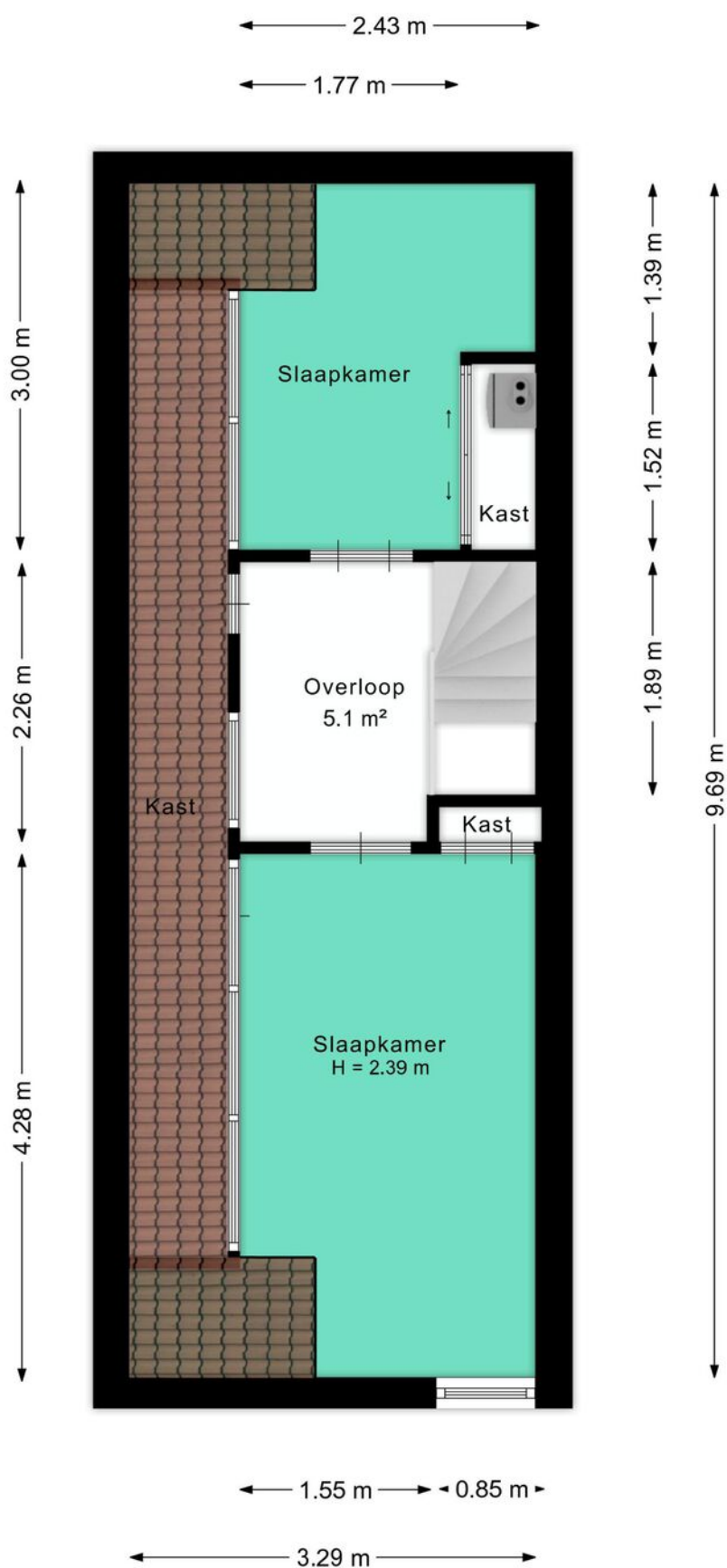
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer begane grond plus roede	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilettrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar 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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen o.a. de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning (overdrachtsbelasting (2%)). Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak van de leveringsakte en de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Marian Kemink
Makelaardij

De Makelaar met Hart voor uw Huis

Tel: 013-5704491
Mobiel: 06-51847919
info@mariankemink.nl
www.mariankemink.nl