

# Schoonhoven

Keurmeestersstraat 19



te>koop>

Vraagprijs  
€ 300.000 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

## VIER SLAAPKAMERS EN RUIMTE VOOR JOUW WOONWENSEN

Een huis met vier slaapkamers, drie woonlagen, een voor- én achtertuin en volop ruimte om er jouw eigen plek van te maken. Aan de Keurmeestersstraat 19 in Schoonhoven krijg je die mogelijkheid. Met 81 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een perceel van 136 m<sup>2</sup> is de ruimte praktisch verdeeld. De woonkamer loopt over vrijwel de gehele diepte van het huis, op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers te vinden en de tweede verdieping voegt daar nog een vierde slaapkamer en extra bergruimte aan toe.

Het huis is gebouwd in 1965 en heeft een inrichting die op verschillende punten nog aansluit bij die van eerdere jaren. Dat geeft nieuwe bewoners alle vrijheid om kleuren, materialen en inrichting zelf te kiezen. Een mooie basis voor bijvoorbeeld starters die hun eerste huis helemaal eigen willen maken.

## KENMERKEN

- Ligging: in een woonwijk in Schoonhoven;
- Oriëntatie achtertuin: noord;
- Woonoppervlakte: 81 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: 136 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar: 1965;
- Aantal woonlagen: 3;
- Aantal slaapkamers: 4;
- Energielabel: E;
- Veel praktische bergruimte op de tweede verdieping;
- Naar eigen smaak in te richten;
- Oplevering: in overleg.

## PRETTIGE LEEFRUIMTE MET TUIN AAN ACHTERZIJDE

Je komt binnen in de hal met de trap naar boven, een praktische trapkast en het toilet. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar.





# Omschrijving

De woonkamer is een fijne verrassing. Deze ruimte loopt over vrijwel de volledige diepte van het huis en heeft grote ramen aan de voor- en achterzijde. Hierdoor valt er aan beide kanten daglicht naar binnen. Er is voldoende plek voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een eettafel richting de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken. De huidige keuken is uitgevoerd in een eenvoudige opstelling en biedt een goed uitgangspunt om naar eigen wens in te richten. Vanuit deze kant van het huis heb je bovendien direct contact met de achtertuin.

De tuin ligt op het noorden en biedt ruimte voor een terras, groen en een plek om buiten te zitten. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging. Fietsen, tuingereedschap en andere spullen kun je hier gemakkelijk kwijt.

## VIER SLAAPKAMERS OP TWEE VERDIEPINGEN

De hoeveelheid slaapruimte maakt dit huis verrassend compleet. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De badkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een douche en wastafel. De uitvoering is eenvoudig, waardoor je hier jouw eigen keuzes in kunt maken.

En dan is er nog een volledige verdieping boven. Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de vierde slaapkamer is gerealiseerd. Daarmee heb je ook als starter veel mogelijkheden voor de toekomst. Denk aan een aparte werkkamer, logeerkamer of simpelweg extra slaapruimte.

Langs meerdere zijden zijn vaste kasten aanwezig en vanaf de overloop is daarnaast

een afzonderlijke berging bereikbaar. Zo is er naast de vier slaapkamers ook behoorlijk wat praktische opbergruimte in huis.

## EEN FIJNE BASIS VOOR DE TOEKOMST

Wat dit huis interessant maakt, is vooral de combinatie van de indeling en de vrijheid die je krijgt om het helemaal bij jouw woonstijl te laten passen. De basis staat: een ruime woonkamer, vier slaapkamers, drie woonlagen, een eigen tuin en een vrijstaande berging. De inrichting kun je vervolgens stap voor stap aanpassen aan je eigen smaak en wensen.

## WONEN IN EEN WIJK VAN SCHOONHOVEN

De Keurmeestersstraat ligt in Schoonhoven-Noord, in een omgeving met voornamelijk huizen en straten met een duidelijk woonkarakter. Voor wie graag in een woonwijk woont en tegelijkertijd voorzieningen binnen bereik wil hebben, is dit een prettige combinatie.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver van huis en ook verschillende scholen zijn in Schoonhoven te vinden. In de omgeving van het Albert Plesmanplein zijn winkels en andere dagelijkse voorzieningen aanwezig. Daarnaast zijn er busverbindingen waarmee je vanuit Schoonhoven richting omliggende plaatsen kunt reizen.

Een ander voordeel is natuurlijk Schoonhoven zelf. De Zilverstad heeft een herkenbaar historisch centrum met winkels, horeca en terrassen. Je kunt er terecht voor dagelijkse voorzieningen, maar ook gemakkelijk even de stad in voor een boodschap, lunch of een rondje door het centrum. De ligging aan de Lek draagt bij aan het karakter van Schoonhoven en biedt mogelijkheden om te wandelen en





# Kenmerken



Woonoppervlakte

**81 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1964**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**136 m<sup>2</sup>**

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 5

Woonoppervlakte 81 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 136 m<sup>2</sup>

Inhoud 273 m<sup>3</sup>

Bouwjaar 1964

Verwarming c.v.-ketel (-)

E

















# Kadastrale gegevens

## Adres

Keurmeestersstraat 19

## Postcode/plaats

2871 GM Schoonhoven

## Sectie/perceel

Sectie C, nummer 2451

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

## Perceelpervlakte

136 m<sup>2</sup>



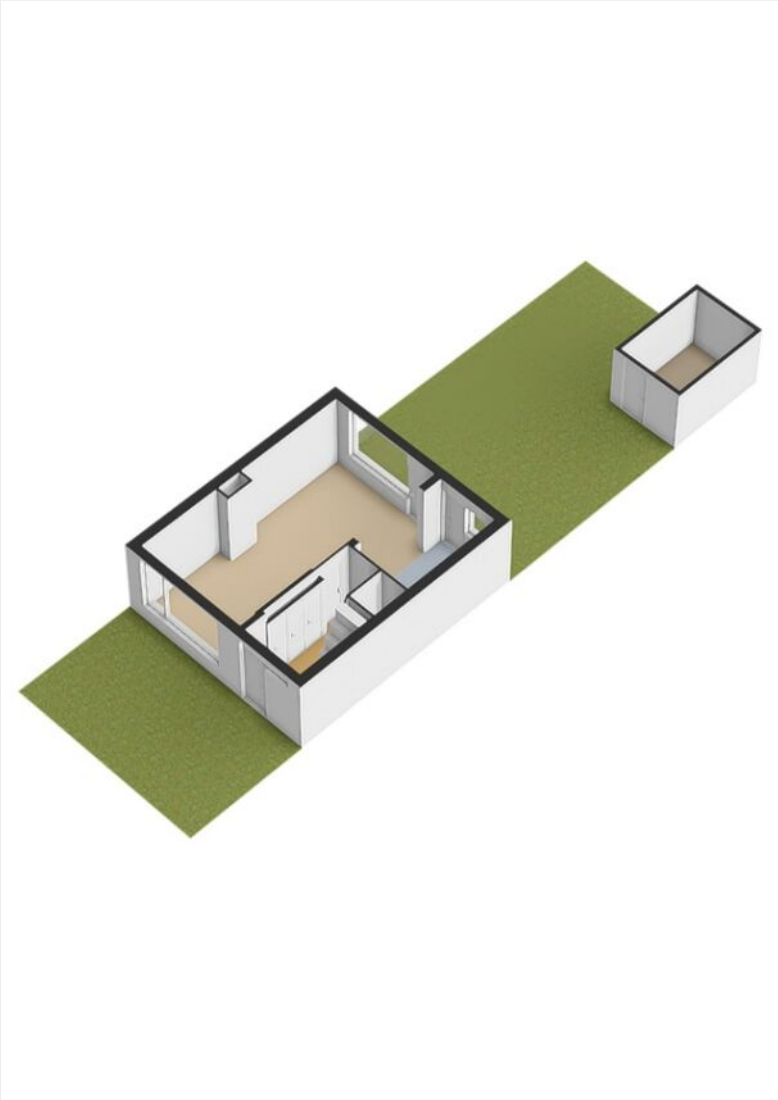


# Plattegrond



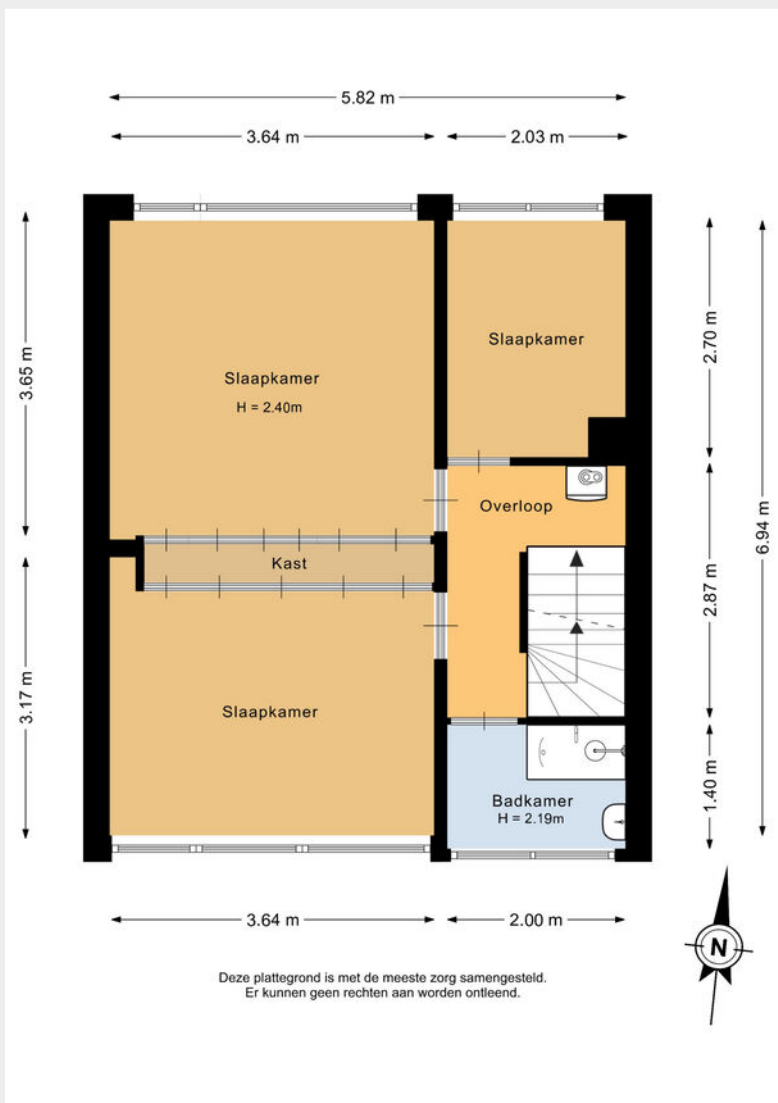


# Plattegrond

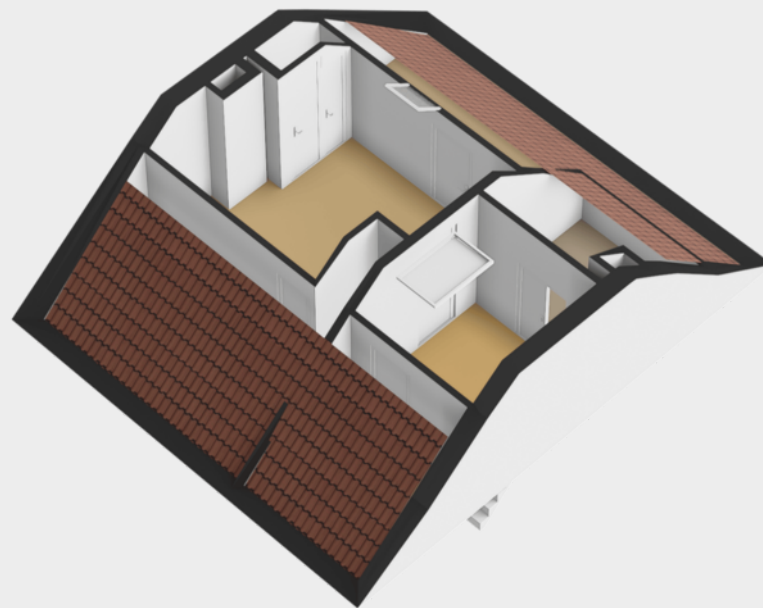




# Plattegrond

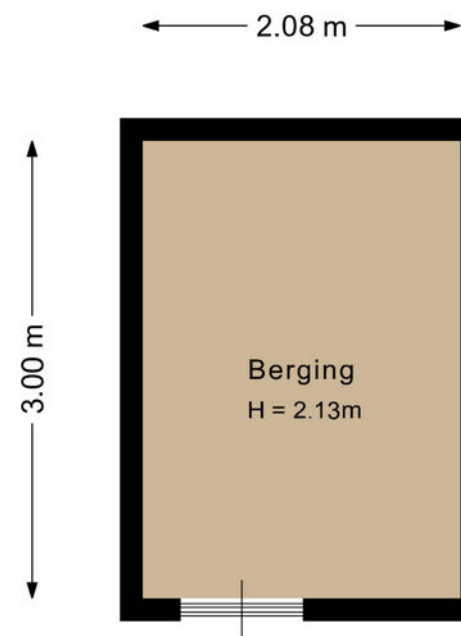
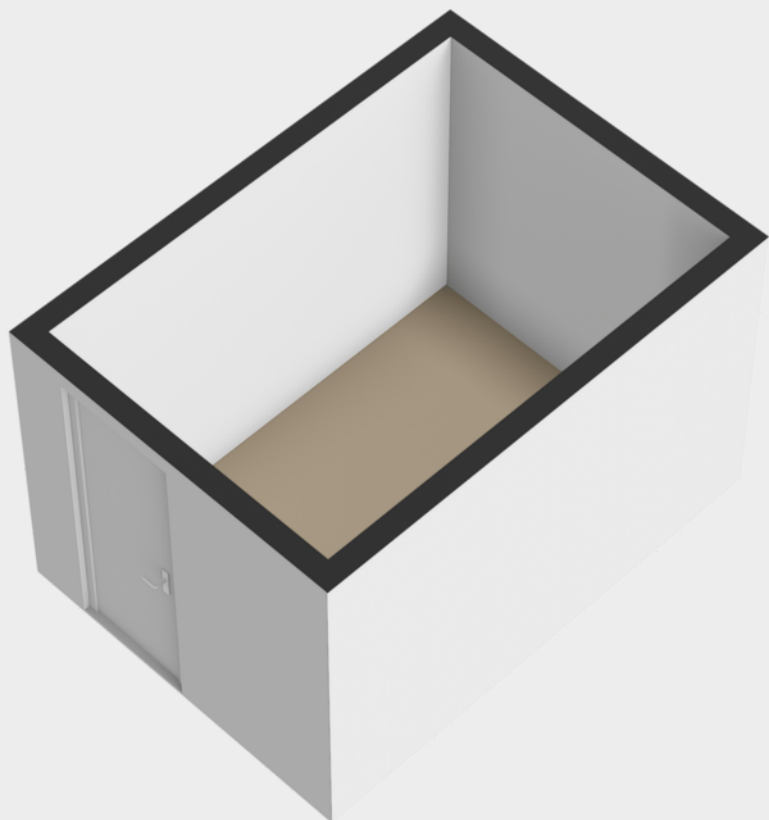


# Plattegrond





# Plattegrond



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

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                               |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                                                   |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                                                    | X                |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                |                  |             |                 |
| - gordijnrails                                                          | X                |             |                 |
| - gordijnen                                                             | X                |             |                 |
| - overgordijnen                                                         | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Zonwering buiten                                                        | X                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                          |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                        | 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](mailto: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 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  
nscchep@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](mailto:schoonhoven@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

