

Waddinxveen

Peuleyen 8



te>koop>

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Gouda

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Gouda 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.



Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Omschrijving

RUIM HOEKHUIS MET VIJF SLAAPKAMERS EN VRIJ UITZICHT IN GEWILDE WOONWIJK

Veel ruimte, vijf slaapkamers én belangrijke onderdelen al vernieuwd: Peuleyen 8 heeft alles in huis voor een gezin dat toe is aan een volgende stap. Je beschikt hier over maar liefst 143 m² woonoppervlakte verdeeld over drie woonlagen. De luxe keuken uit 2020, de net vernieuwde badkamer, grotendeels kunststof kozijnen, negen zonnepanelen en recent opgeknapte tuin maken het plaatje compleet. En extra fijn: zowel aan de voor- als achterzijde kijk je heerlijk vrij weg. Wat het extra aantrekkelijk maakt is dat de achtergelegen garage erbij gekocht kan worden! Is dit de woning waar je naar op zoek bent? Kom dan snel kijken.

VERKOPER AAN HET WOORD

"Wat hebben we een heerlijk huis! Genoeg te zien, maar toch het gevoel "vrij uitzicht" te hebben. Ons huis staat in een rustige wijk vlakbij winkels en scholen. Ideaal om even met de fiets erop uit te gaan. Het is een gezellige buurt waar we voor elkaar klaar staan als dit nodig is. Ook de jaarlijkse buurtbarbecue versterkt het goede contact met elkaar. Wij hebben de garage er toendertijd bij gekocht, ideaal als extra ruimte, fietsen kwijt te kunnen, als klusruimte te gebruiken. Via de poort is er zo in de garage te komen, aangezien we aan de poortkant een deur geplaatst hebben. Dit geeft vele gemakken.

We hopen dat jullie er net zo fijn gaan wonen, als dat wij hebben gedaan!"

VEEL LEEFRUIMTE EN LUXE KEUKEN

Via de entree kom je in de hal met meterkast, trapopgang, bergkast en toiletruimte. De woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van het huis. Hierdoor is er volop plek voor een grote zithoek én eettafel. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en een vrij uitzicht over een groenstrook met waterpartij aan de voorzijde. De draaibare houtkachel vormt een sfeervolle blikvanger.

Aan de achterzijde is de luxe, open keuken uit 2020. De houtlook fronten, zwarte accenten en het hardstenen werkblad zorgen voor een stoere, moderne uitstraling. Ook aan luxe apparatuur ontbreekt het niet: alle inbouwapparatuur is van Bosch. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN NIEUWE BADKAMER

Ruimte nodig? Die is er! Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, waaronder een royale grootste slaapkamer. De vaste kasten zorgen voor handige bergruimte. De badkamer is vorig jaar vernieuwd, modern betegeld en beschikt over een ruime douchehoek met regendouche, wastafel met meubel en elektrische vloerverwarming. Op deze verdieping is bovendien een separaat tweede toilet aanwezig. En dan is er nog de tweede verdieping. Hier vind je twee extra slaapkamers en op de overloop de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarmee telt het huis in totaal vijf slaapkamers. Ideaal voor een groot gezin, maar net zo prettig wanneer je kamers wilt gebruiken als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

OPGEKNAPTE TUIN EN VRIJ UITZICHT

De achtertuin ligt op het noorden en dat is ideaal want er is altijd een plek in de zon of schaduw! De tuin is recent aangepakt, er zijn nieuwe schuttingen geplaatst en de combinatie van terrassen, borders en groen zorgt voor een gezellige buitenruimte. Er is genoeg plek om samen te eten, lekker te zitten of kinderen te laten spelen. Wat deze woning extra fijn maakt, is het vrije uitzicht. Zowel aan de voor- als achterzijde kijk je prettig weg. Dat geeft niet alleen buiten, maar ook vanuit de woonkamer en slaapkamers een ruimtelijk gevoel.

EEN HUIS OM JAREN VOORUIT TE KUNNEN

Peuleyen 8 is zo'n huis waar je met plezier je volgende woonstap maakt. Een royale woonkamer, moderne keuken, vijf slaapkamers, twee toiletten, een nieuwe badkamer en een verzorgde tuin: voor een gezin is hier simpelweg heel veel mogelijk. Tel daar de zonnepanelen, kunststof kozijnen, sfeervolle houtkachel en het vrije uitzicht aan beide kanten bij op en je bent klaar voor de toekomst.

CENTRALE LIGGING IN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK

In deze fijne wijk wonen veel gezinnen en is alles dichtbij. Er is een winkelcentrum

CENTRALE LIGGING IN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK

In deze fijne wijk wonen veel gezinnen en is alles dichtbij. Er is een winkelcentrum dichtbij voor alle dagelijkse boodschappen. Er zijn speeltuinen, scholen en sportfaciliteiten in de directe omgeving. Ook het openbaar vervoer en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar, wat zorgt voor een goede verbinding met de grote steden zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Wat wens je nog meer?!

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Ruime eindwoning met vijf slaapkamers;
- Vraagprijs € 525.000,-;
- Woonoppervlakte ca. 143 m²;
- Perceeloppervlakte 177 m²;
- Voorzijde en achterzijde vrij uitzicht;
- De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas (m.u.v. raam in badkamer);
- Dakkapel voorzien van dubbel glas in 2022;
- Negen zonnepanelen (geplaatst in 2023);
- Energielabel A;
- Cv-ketel Remeha (2020);
- Tuin recent opgeknapt en nieuwe schuttingen geplaatst;
- Separaat te koop: garage direct achter de woning (Peuleyen 26H) met een oppervlakte van ca. 18 m², (diepte ca. 5,59m, breedte ca. 3,23m, hoogte ca. 2,25m) voorzien van elektra vanuit de woning. Vraagprijs € 37.500,-;
- Oplevering in overleg.



Kenmerken



Woonoppervlakte

143 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

177 m²

Soort	eengezinswoning
Type	eindwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	177 m ²
Inhoud	510 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel (2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie





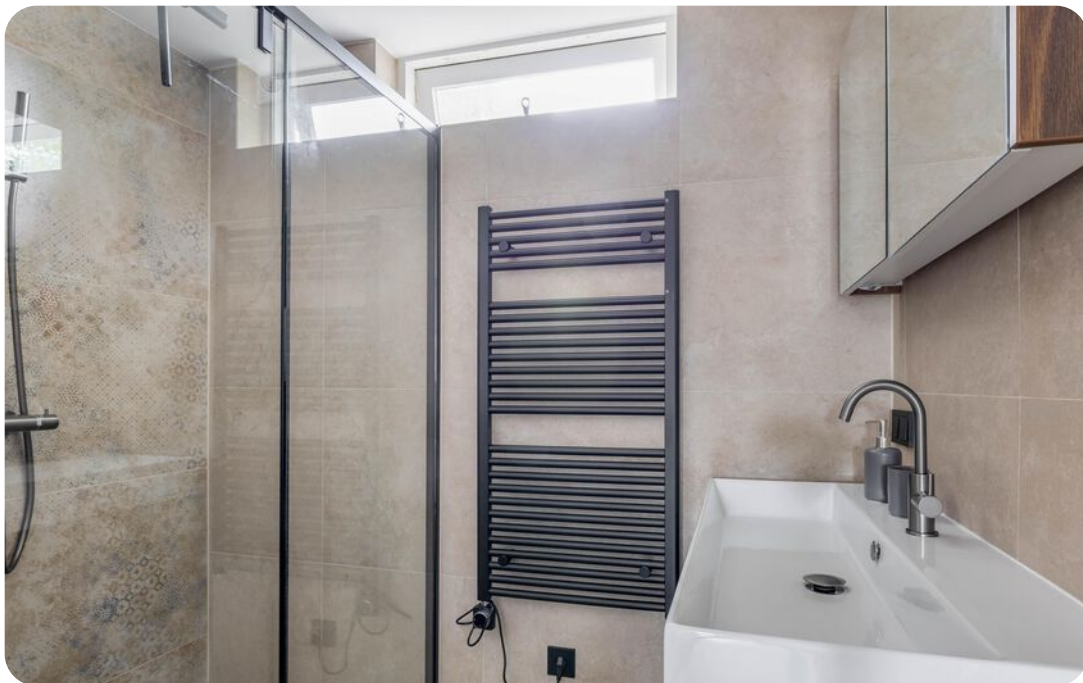












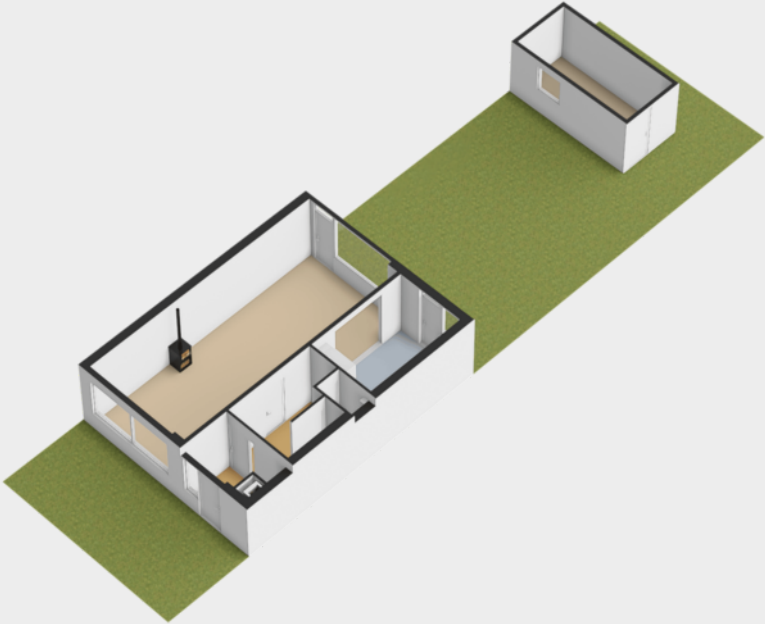
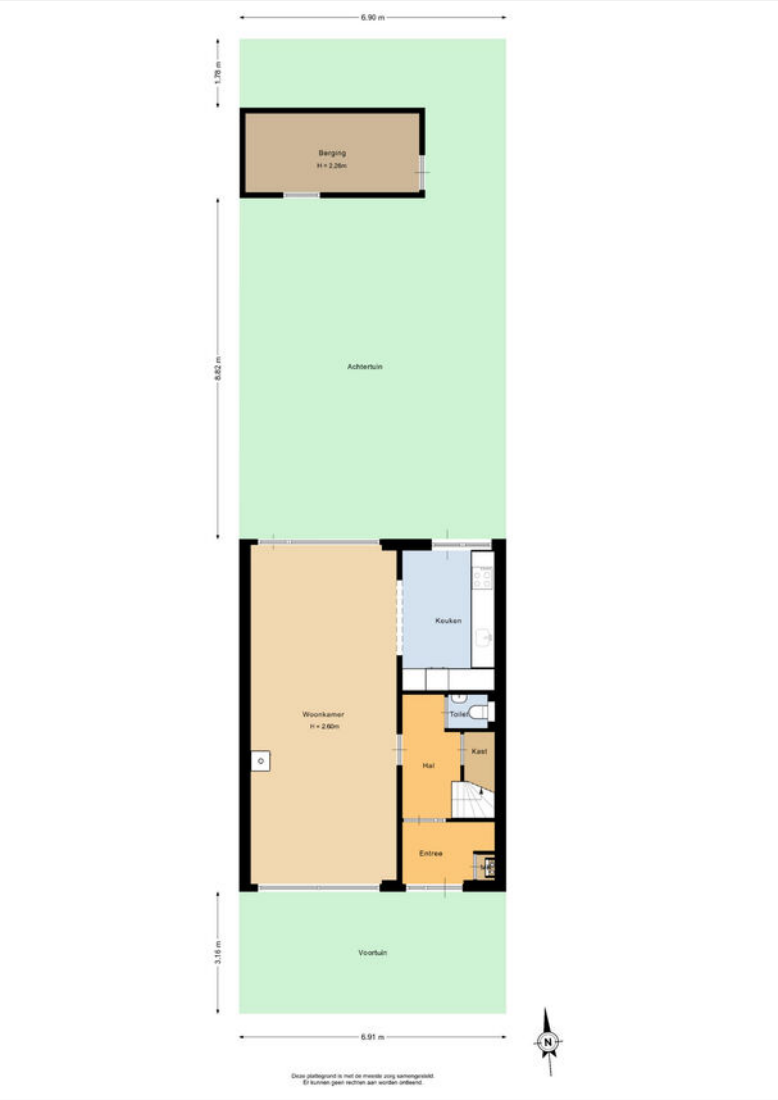


Virtueel>bezichtigen>

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



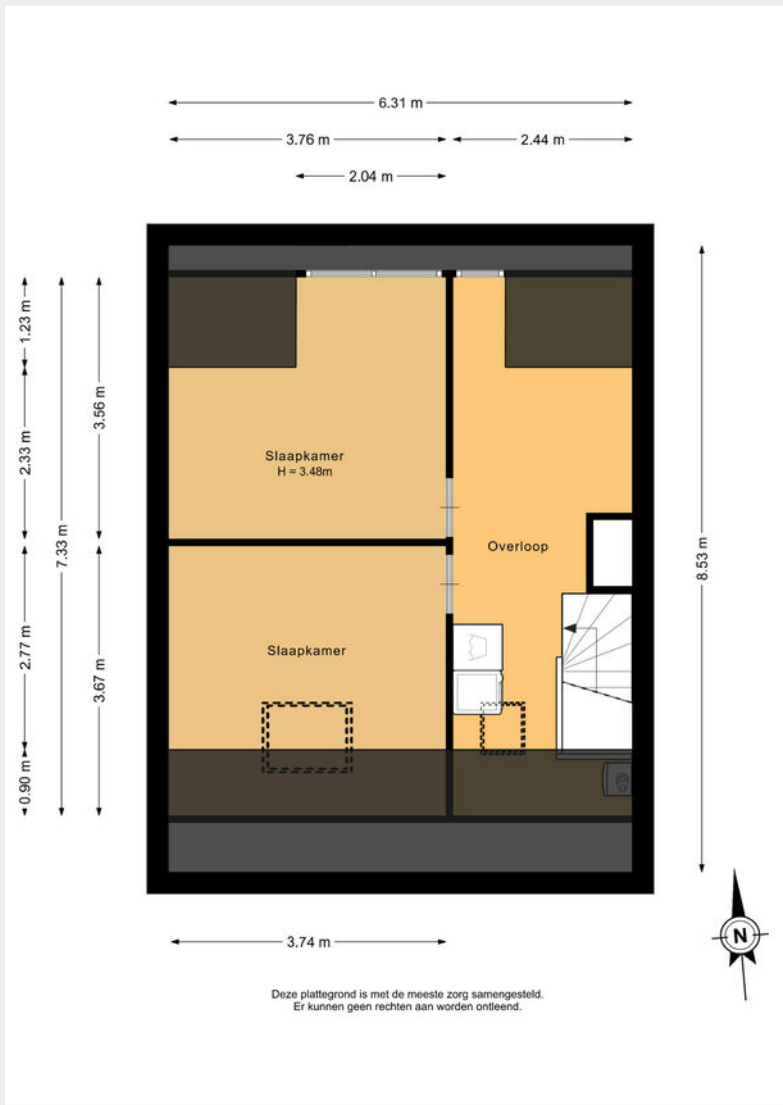
Plattegrond



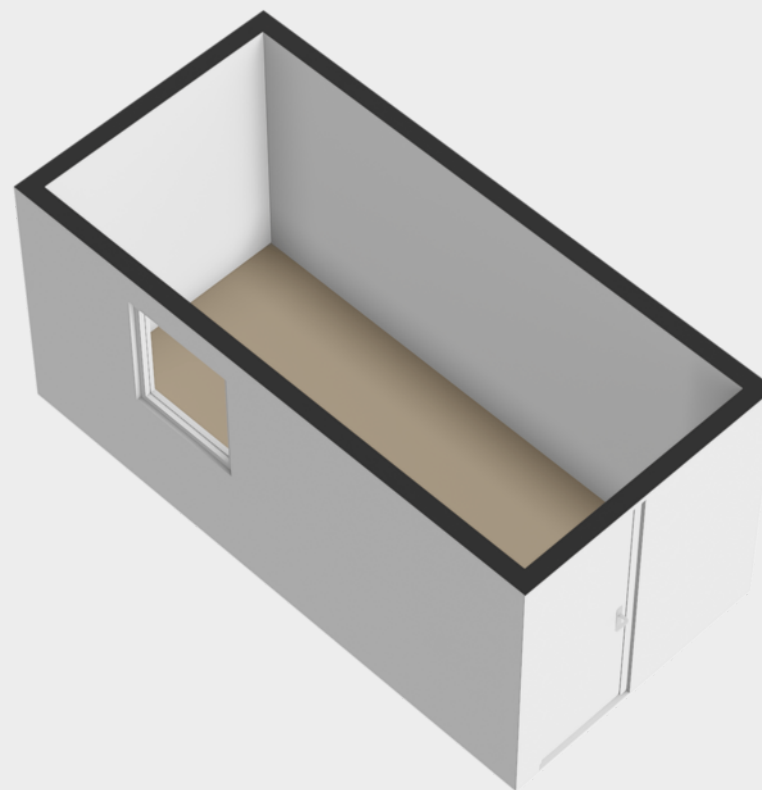
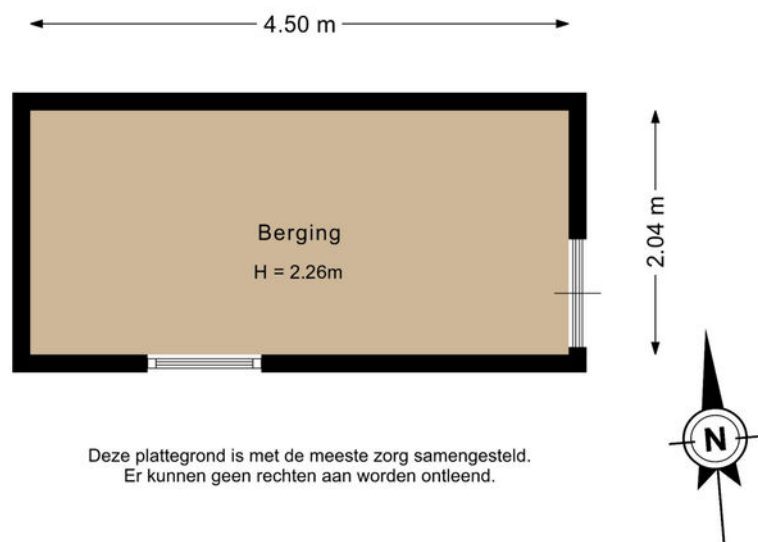
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur							
Houtkachel	X			Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- spiegelwanden	X		
Verlichting, te weten							
- inbouwspots/dimmers	X			Woning - Keuken			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse (hang)lampen		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- kookplaat	X		
- kledingkast ouderslaapkamer			X	- afzuigkap	X		
				- oven	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koel-vriescombinatie	X		
- gordijnen	X			- vaatwasser	X		
- overgordijnen			X	- Quooker	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- jaloezieën		X					
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toiletrolhouder	X		
- laminaat	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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 regio 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
Lange Tiendeweg 104
2801 KK Gouda

0182 57 77 70
gouda@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.





Gerard>
Hoogendoorn>

Vestigingsleider / NVM Makelaar

06 10 47 02 19
ghoogendoorn@vanherk.nl



Celine>
van Laar>

NVM Makelaar

06 82 04 14 54
cvanlaar@vanherk.nl



Desiree>
Idsinga>

Vastgoedadviseur

06 53 82 65 70
didsinga@vanherk.nl



Maud>
Romijn>

Commercieel Binnendienst Medewerker

0182 577 700
gouda@vanherk.nl



Xandra>
Bek>

Excellent / NVM Register Makelaar-Taxateur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0182 57 77 00
gouda@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 57 77 00
gouda@vanherk.nl
vanherk.nl

