

Te koop



Ravelijnhof 15

Langerak

Vraagprijs: € 689.000,-- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Luxe, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met royale leefruimte en zonnige tuin!

Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning uit 2020 heeft een luxe en doordachte basis, mede dankzij de hoogwaardige meerwerkopties die al tijdens de bouw zijn gekozen. Zo is de woning aan de achter- en zijkant uitgebouwd, waardoor een royale woonkamer van maar liefst 52 m² is ontstaan. De moderne keuken mét kookeiland aan de voorzijde, de uitgebouwde badkamer en de stijlvolle afwerking maken het geheel compleet. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is aan alles gedacht, met een lucht-waterwarmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en badkamer, een uitgebreide patchkast, een laadpaal voor de elektrische auto en 8 zonnepanelen.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De diepe (13,5 m!) tuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt volop ruimte om te genieten van lange zomeravonden. De woning is bovendien rustig gelegen aan een woonhofje met uitsluitend bestemmingsverkeer en beschikt over parkeergelegenheid met laadpaal op eigen terrein. Met twee moderne speeltuinen op korte afstand van de woning is in deze mooie woonwijk ook aan de jongste bewoners gedacht.



Kenmerken

Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5
Perceeloppervlakte	247 m ²
Woonoppervlakte	165 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2020
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	zonnepanelen, balans ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, openslaande tuindeuren
Energielabel	A

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar je de meterkast met uitgebreide patchkast (data), de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping vindt. Vanuit de hal loop je door naar de royale living. Dankzij de 2,40 meter diepe uitbouw aan de achter- en zijkant is hier maar liefst 52 m² aan leefruimte ontstaan. De grote ramen en openslaande tuindeuren zorgen voor een heerlijke hoeveelheid daglicht en een mooie verbinding met de tuin. Binnen en buiten lopen hier als vanzelf in elkaar over. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Deze is voorzien van een kookeiland en een vaste kastenwand en uitgevoerd in stijlvol antraciet in combinatie met een bewerkt keramiekwerkblad. De keuken beschikt over een complete inrichting wat betreft inbouwapparatuur, zoals een NEFF inductiekookplaat, combi-oven, oven, een kokendwaterkraan, koelkast en vaatwasser. Ook is de keuken voorzien van een praktische uitsparing, met ruimte voor een tweepersoons zitje, waaronder handige elektrapunten zijn aangebracht. Een sfeervolle plek om uitgebreid te koken, gezellig te borrelen of samen de dag door te nemen.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, voorzien van een keukenblok met gootsteen en een vaste kastenwand. Hier zijn de technische installaties netjes en uit het zicht weggewerkt. De gehele begane grondvloer (m.u.v. de bijkeuken) is voorzien van comfortabele vloerverwarming, waardoor je geniet van een aangenaam wooncomfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers van circa 17 m², 12 m² en 8 m². De kamers bieden volop mogelijkheden en kunnen uiteraard naar eigen wens worden ingericht als slaap-, werk- of hobbyruimte. De hoofdslaapkamer achter heeft uitzicht op de tuin en beschikt over een WCD - USB A+C aansluiting en een hotelschakeling voor de verlichting. De strakke badkamer is modern en sfeervol uitgevoerd en beschikt over een douche, een breed wastafelmeubel met twee kranen en een zwevend toilet. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig. Het stijlvolle tegelwerk zorgt voor een luxe en verzorgde uitstraling. De gehele verdieping is voorzien van een moderne PVC-vloer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een echte bonus en biedt volop ruimte en mogelijkheden. Zo is er voldoende ruimte om hier twee goede (slaap)kamers te realiseren. Ook aan de toekomst is gedacht: tijdens de bouw zijn al voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een tweede badkamer. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden om de woning helemaal aan te passen aan jouw woonwensen.

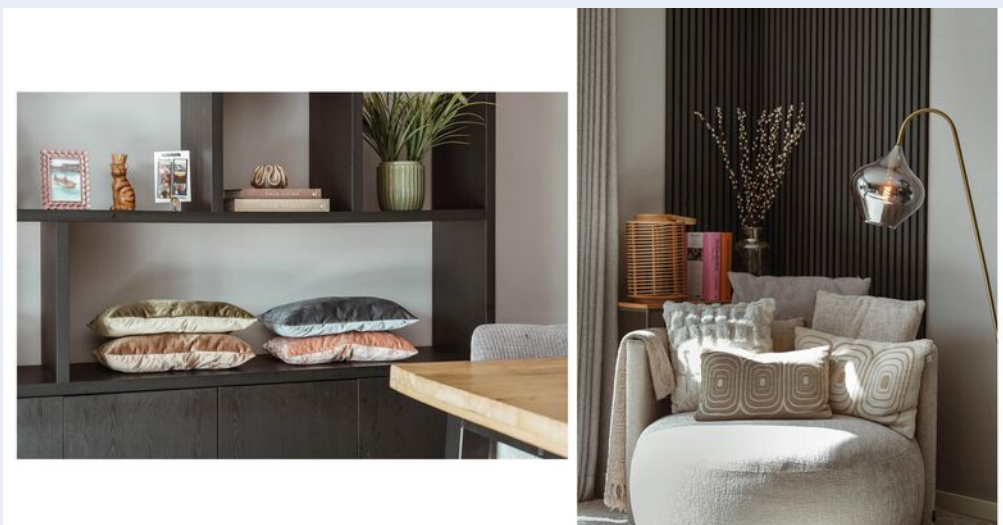




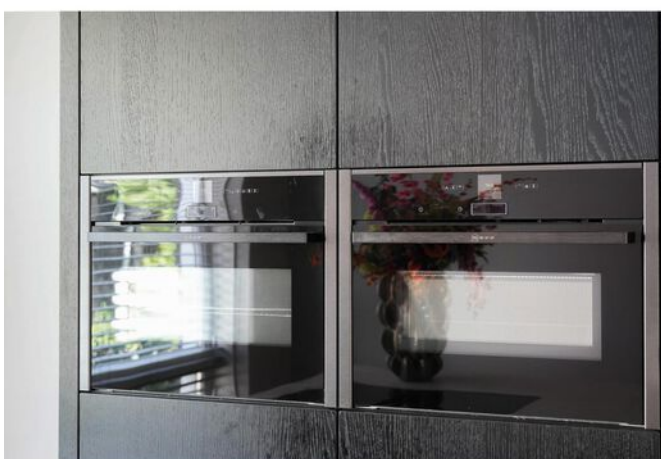




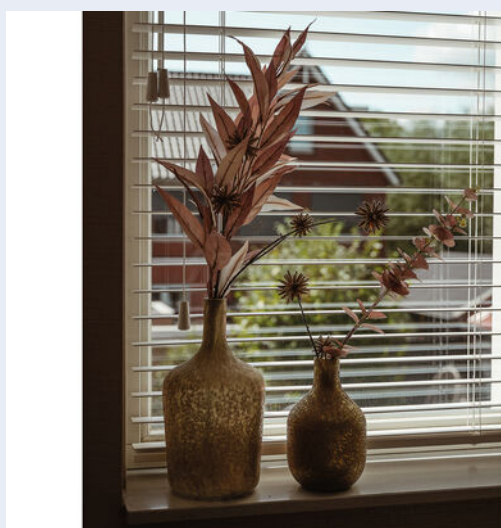




















De circa 13,50 meter diepe achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is stijlvol aangelegd met grote terrastegels, een gazon en vaste beplanting. De verschillende terrassen bieden volop ruimte om heerlijk van het buitenleven en de zon te genieten. Het terras dat grenst aan de woning is tevens onderheid. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor extra bergruimte en het klussen of uitoefenen van een hobby.

Ook aan comfort is gedacht. Op zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn aan de tuinzijde elektrisch bedienbare screens aanwezig, waarmee je eenvoudig de lichtinval en temperatuur in huis kunt reguleren.

De woning ligt aan een rustig woonhofje met uitsluitend bestemmingsverkeer. Aan de voorzijde beschik je over een eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto en daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur.

Op korte afstand bevinden zich bovendien twee moderne speeltuinen, wat de ligging extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen. De nieuwe woonwijk Langerak Zuid is echt een fijne en groene woonomgeving, waar je ook met enkele stappen tussen de weilanden bent.



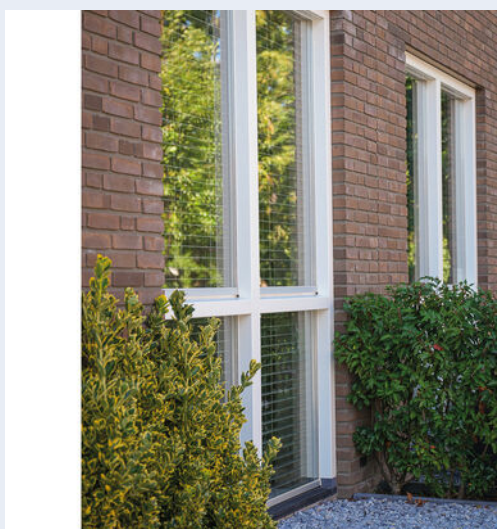
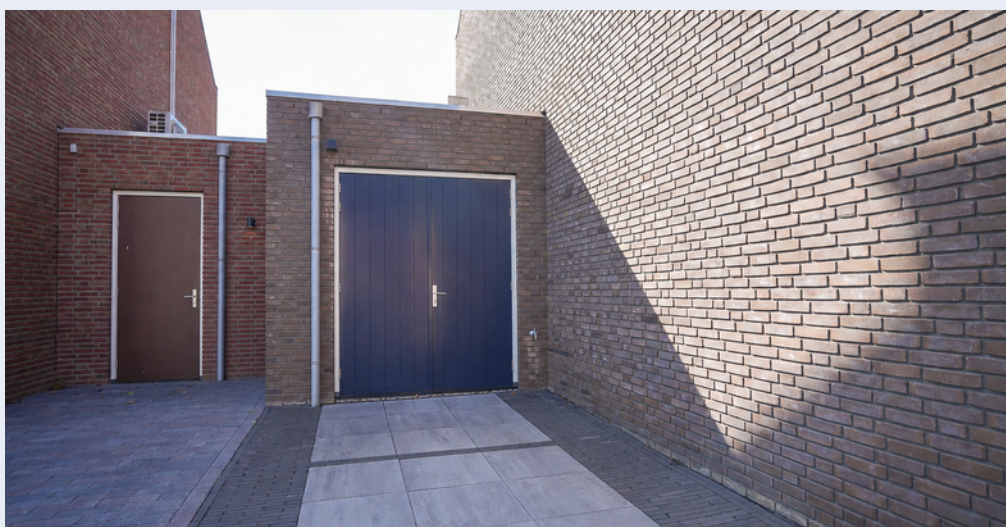


















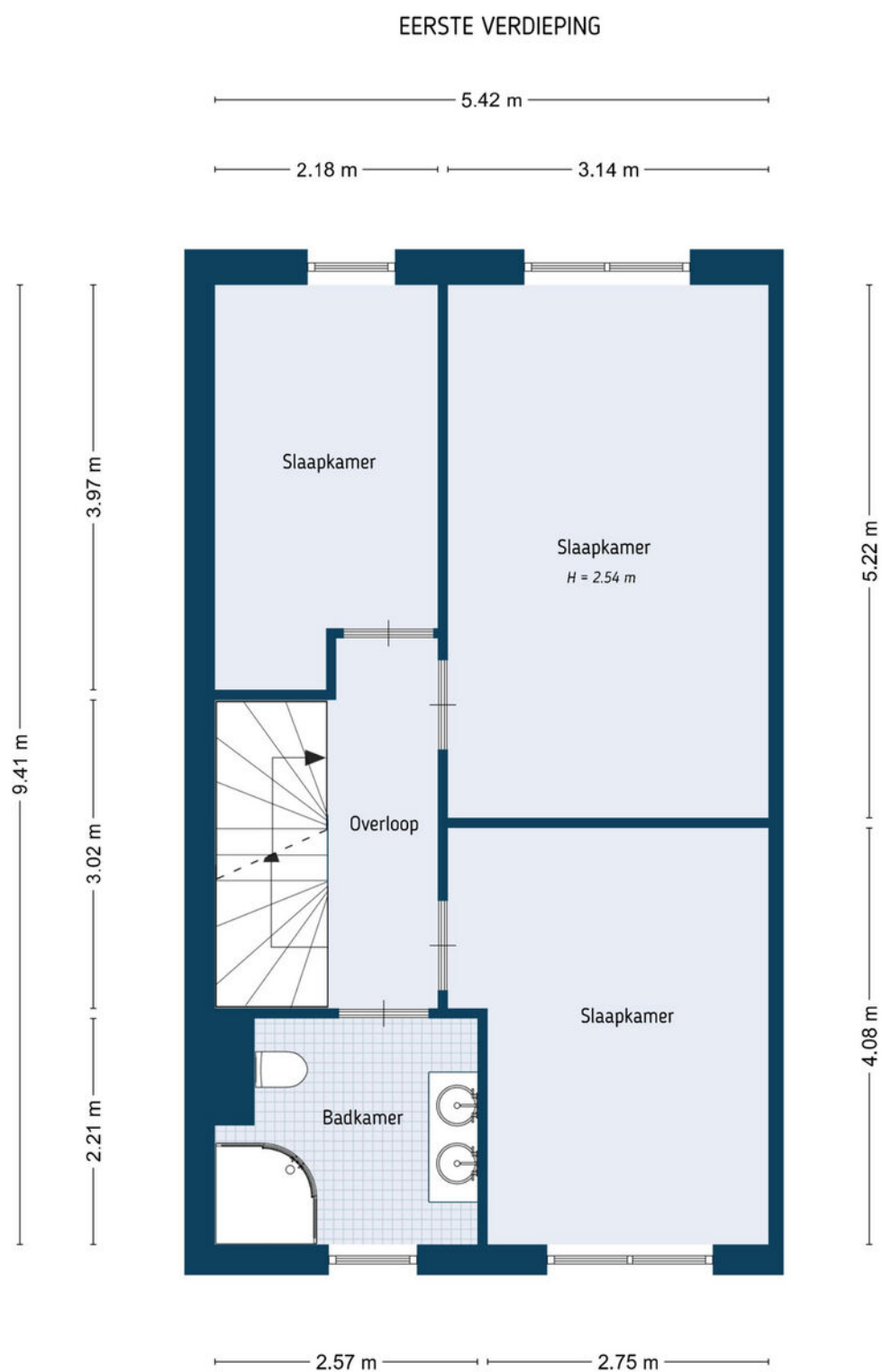
Indeling

BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

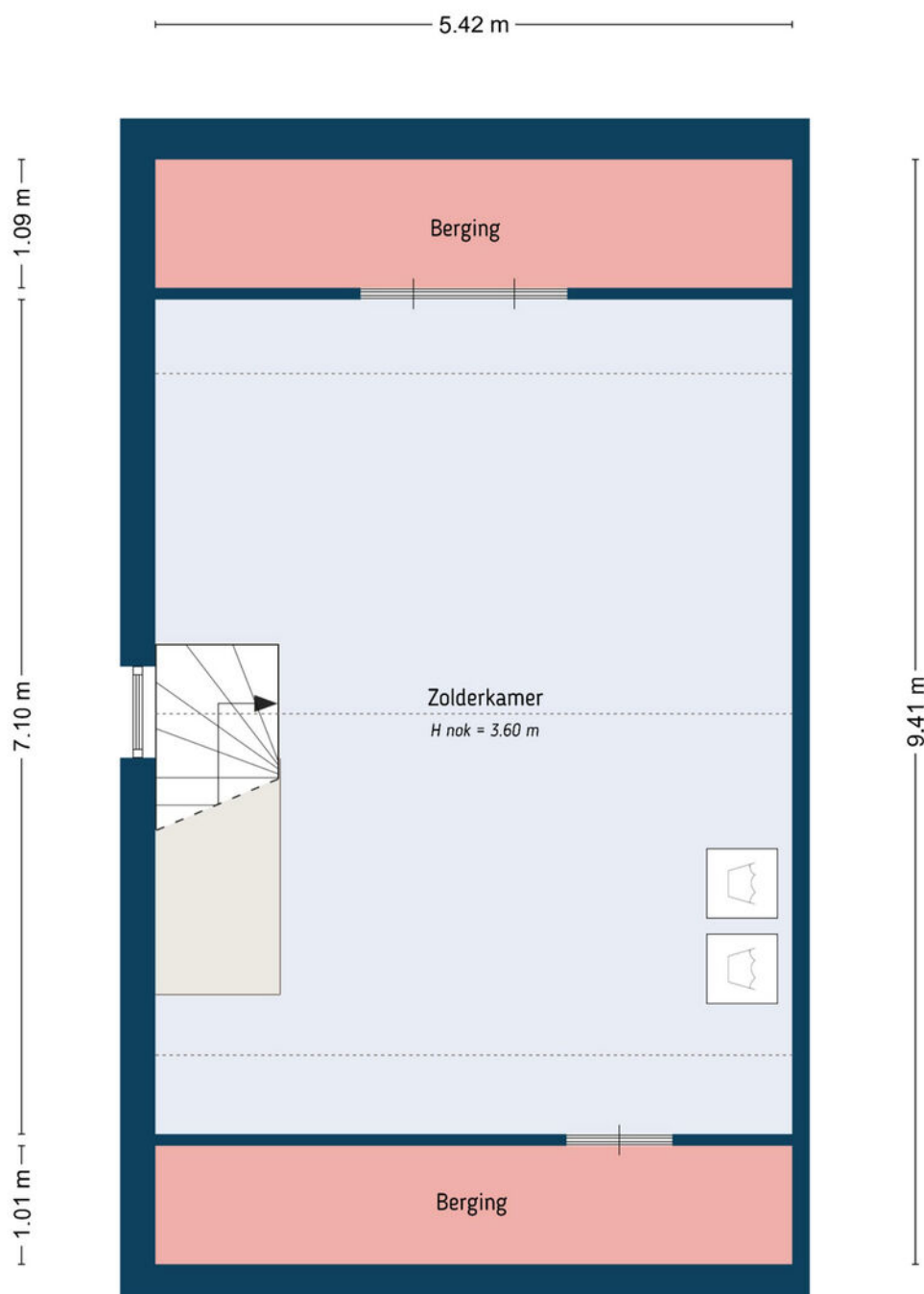
Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

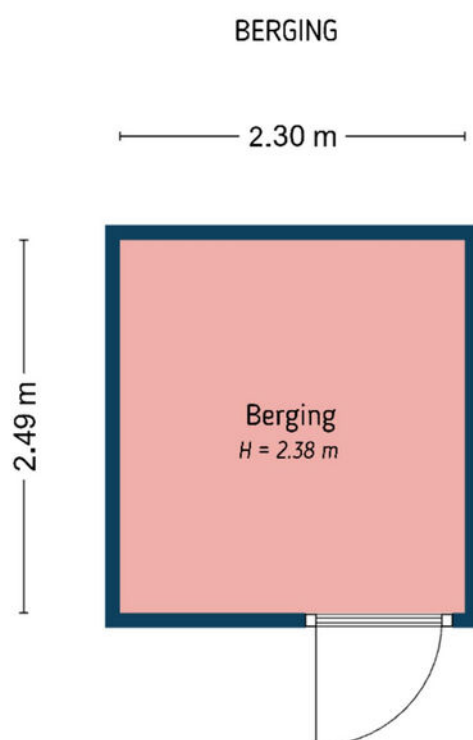
Indeling

TWEEDE VERDIEPING



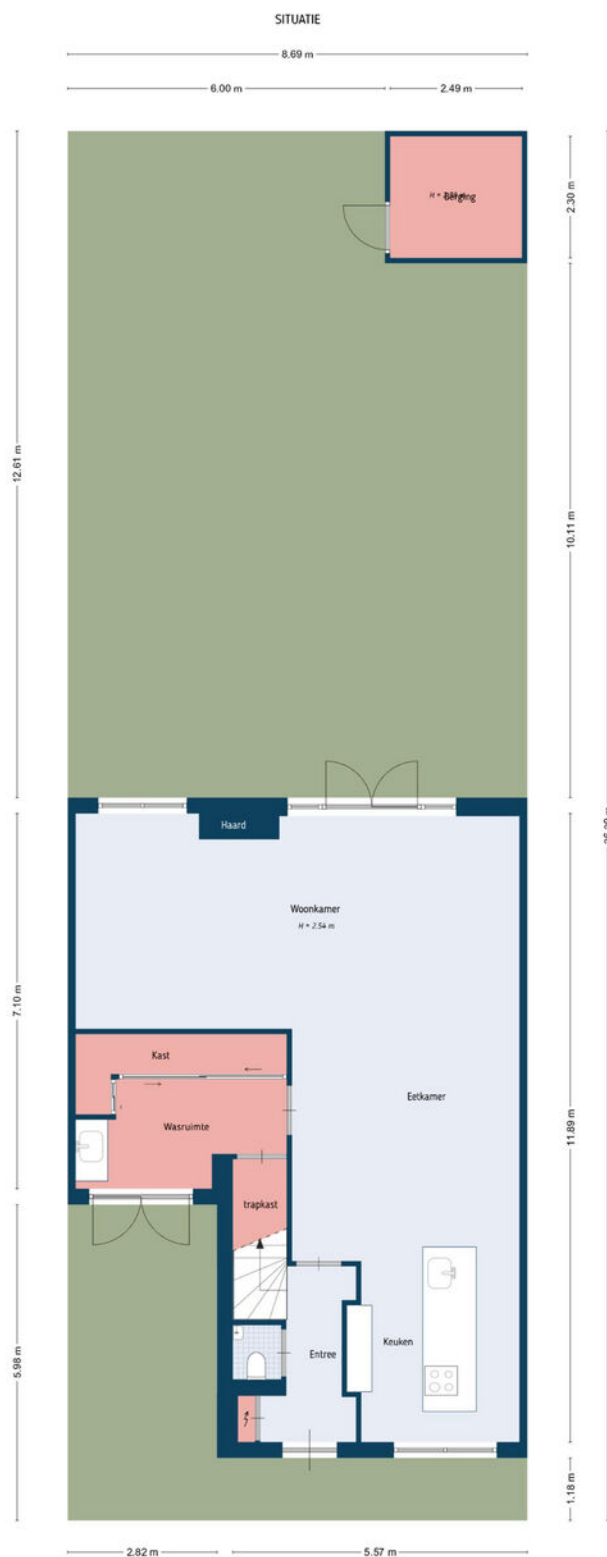
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Langerak
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	363
	Bebouwing		
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 databankenrecht.			



*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast 4-delen (wit) in grote slaapkamer	X		
- Planken 3-stuks (bruin) in kleinste slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnrails + gordijnen begane grond tuinzijde		X	
- gordijnrails + gordijnen boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC	X		
- schoonloopmatten entree voordeur en berging	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- (bak)oven met magnetron	X		
- (bak)oven	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- kokendwaterkraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Schuifdeurensysteem incl. opbergkast in berging	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbomen (2-stuks) incl. plantenbak wit vierkant (2-stuks)			X

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

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





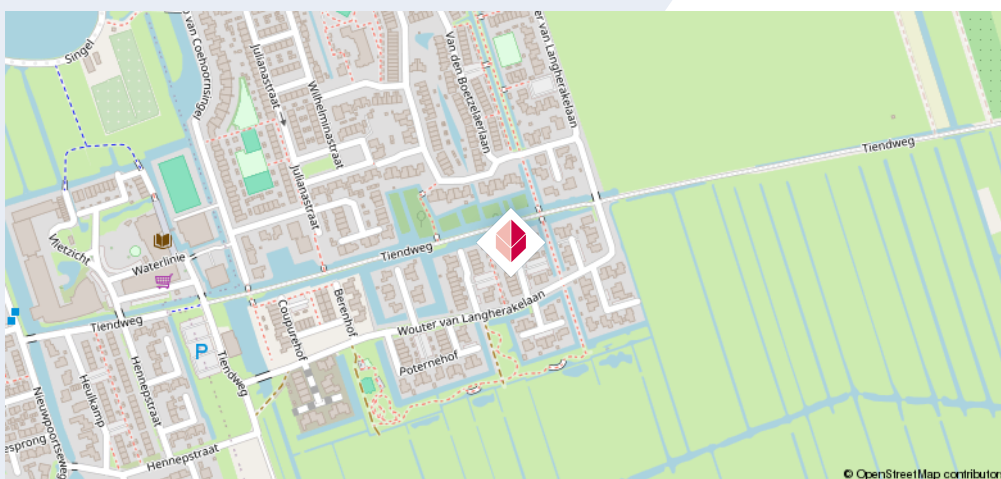
Wonen in Langerak

Langerak is een langgerekt dorp dat zich uitstrekt langs rivier de Lek. De laatste jaren is er veel nieuwbouw gerealiseerd, waardoor het dorp flink is uitgebreid.

De dagelijkse voorzieningen worden gedeeld met de naastgelegen vestingstad Nieuwpoort. Zo zijn onder andere een supermarkt, een medische centrum, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang.

Veel inwoners van Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers maken gebruik van elkaars voorzieningen en faciliteiten of hebben bijvoorbeeld een overkoepelende vereniging opgezet.

Voor stadse voorzieningen is Zilverstad Schoonhoven op korte afstand gelegen (via pont).





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl