

Langerak

Julianastraat 1 a



te>koop>

Vraagprijs
€ 495.000 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.



Nellie>
Schep>

Vastgoedadviseur

06 23 62 07 72
nschep@vanherk.nl



Omschrijving

JULIANAstraat 1A, LANGERAK

Een keurig onderhouden 2/1 kapwoning, aan de Julianastraat 1A woon je in een rustige woonstraat in Langerak. Met een achtertuin op het zuiden, een onderheid terras en 2 vrijwel nieuwe, ruime bergingen, een eigen oprit, vloerverwarming op de begane grond, 10 zonnepanelen en energielabel B hebt je een fijn huis dat goed past bij jonge doorstromers die nét wat meer ruimte zoeken.

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 495.000,- k.k.;
- Gelegen in een rustige woonstraat in een woonwijk;
- Achtertuin op het zuiden;
- Perceeloppervlakte 234 m²;
- Bouwjaar 1976;
- 3 slaapkamers;
- Zolder met mogelijkheden voor bijvoorbeeld een dakkapel en extra slaapkamer;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 10 zonnepanelen;
- Badkamer 2024;
- Kunststof kozijnen;
- Vernieuwde meterkast;
- Laadpaal elektrische auto;
- 2 vrijwel nieuwe, ruime bergingen;
- Eigen oprit;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg.



Omschrijving

LICHT EN VERZORGD WONEN

Je komt binnen in een huis waar duidelijk met zorg is gewoond. De begane grond heeft een lichte en verzorgde uitstraling met een marmeren vloer, waarbij de woonkamer een fijne plek vormt om samen te zijn. De grote ramen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor prettig daglicht. De neutrale afwerking maakt het bovendien makkelijk om hier met je eigen meubels en kleuren direct iets van jezelf van te maken.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, met direct contact met de tuin. Hierdoor loopt binnen op mooie dagen gemakkelijk over in buiten. De keuken sluit hier praktisch op aan en biedt veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Extra comfortabel is de vloerverwarming op de gehele begane grond. Geen radiatoren die onnodig ruimte innemen en een aangename, gelijkmatige warmte in de belangrijkste leefruimtes van het huis.

3 SLAAPKAMERS EN EXTRA KANSEN

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. Daarmee heb je naast een ruime hoofdslaapkamer ook plek voor kinder-, werk- of logeerkamers. Ook op deze verdieping de vernieuwde badkamer uit 2024, keurig met wastafel, toilet en douche.

Via een vaste trap komen we op een zolder die kansen biedt om de beschikbare ruimte in de toekomst verder te benutten. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een dakkapel en het realiseren van een extra slaapkamer of comfortabele werkplek. Zo kun je extra ruimte creëren wanneer daar behoefte aan ontstaat. Uiteraard zijn dergelijke aanpassingen afhankelijk van de benodigde toestemming en vergunningen.

Ook op het gebied van energie is er al het nodige gedaan. Op het dak liggen 10 zonnepanelen en het huis heeft energielabel B.

ZONNIGE TUIN MET VEEL BERGRUIMTE

De achtertuin is een van de sterke punten van dit huis. Met een perceel van 234 m² is er buiten volop plek en dankzij de ligging op het zuiden profiteer je op zonnige dagen lange tijd van de zon. Direct achter het huis ligt een ruim terras.

De tuin biedt meerdere plekken om buiten te zitten. Direct aan het huis kun je een grote eettafel kwijt, terwijl verderop ruimte is voor een andere zithoek. Het groen rondom maakt de tuin prettig en verzorgd.

Achter in de tuin staat een vrijwel nieuwe berging en aan de woning zelf is ook nog een vrijwel nieuwe berging gecreëerd. Daarmee is er bovengemiddeld veel praktische opslagruimte voor fietsen, gereedschap, tuinspullen, hobby's of andere zaken die je liever niet in huis bewaart.

Aan de voorzijde beschik je daarnaast over een eigen oprit. De combinatie van een ruime tuin, veel bergruimte en parkeren op eigen terrein maakt het dagelijks gebruik van de woning bijzonder praktisch.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

De Julianastraat ligt in een rustige woonwijk in Langerak. Hier woon je met de ruimte en gemoedelijkheid van een dorp, terwijl de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar zijn. Dat maakt de plek interessant voor mensen die graag rustiger willen wonen zonder voor iedere boodschap ver te hoeven rijden.

Omschrijving

Langerak vormt samen met het aangrenzende Nieuwpoort een woonomgeving waar verschillende voorzieningen bij elkaar komen. Voor dagelijkse boodschappen, onderwijs en zorg kun je in de directe omgeving terecht. Ook sportvoorzieningen zijn in Nieuwpoort-Langerak aanwezig. De historische vesting van Nieuwpoort ligt dichtbij en geeft de omgeving een karakter dat je niet in iedere woonplaats tegenkomt.

Wie graag naar buiten gaat, zit hier eveneens goed. Langerak ligt in het landschap van de Alblasserwaard, met de Lek, dijken, weilanden en het open polderlandschap in de omgeving. Vanuit de kernen lopen wandel- en fietsroutes richting het buitengebied. Even een rondje wandelen of op de fiets de omgeving in is hier dan ook een logische invulling van een vrije middag.

Voor uitgebreidere voorzieningen liggen plaatsen als Groot-Ammers en Schoonhoven in de regio. Via de omliggende wegen zijn ook andere plaatsen in de Alblasserwaard en richting Utrecht goed bereikbaar. Binnen de gemeente rijden reguliere buslijnen en buurtbussen; daarnaast is er een flexibele vervoerservice naar ov-knooppunten.

Voor jonge doorstromers is vooral de combinatie interessant: je woont hier rustig, hebt voorzieningen in de omgeving en krijgt thuis de ruimte die bij een volgende woonstap hoort. Een eigen oprit, een zonnige tuin, drie slaapkamers, veel bergruimte en een zolder waar nog kansen liggen – Julianastraat 1A is een huis waar je niet alleen nu prettig kunt wonen, maar waar je ook plannen voor later kunt maken.

INTERESSE? MAAK DAN EEN AFSpraak VOOR EEN BEZICHTIGING

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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.

KOOPOVEREENKOMST PAS RECHTSGELDIG NA ONDERTEKENING

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'

"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."



Kenmerken



Woonoppervlakte

96 m²



Bouwjaar

1976



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

234 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	96 m ²
Perceeloppervlakte	234 m ²
Inhoud	408 m ³
Bouwjaar	1976
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

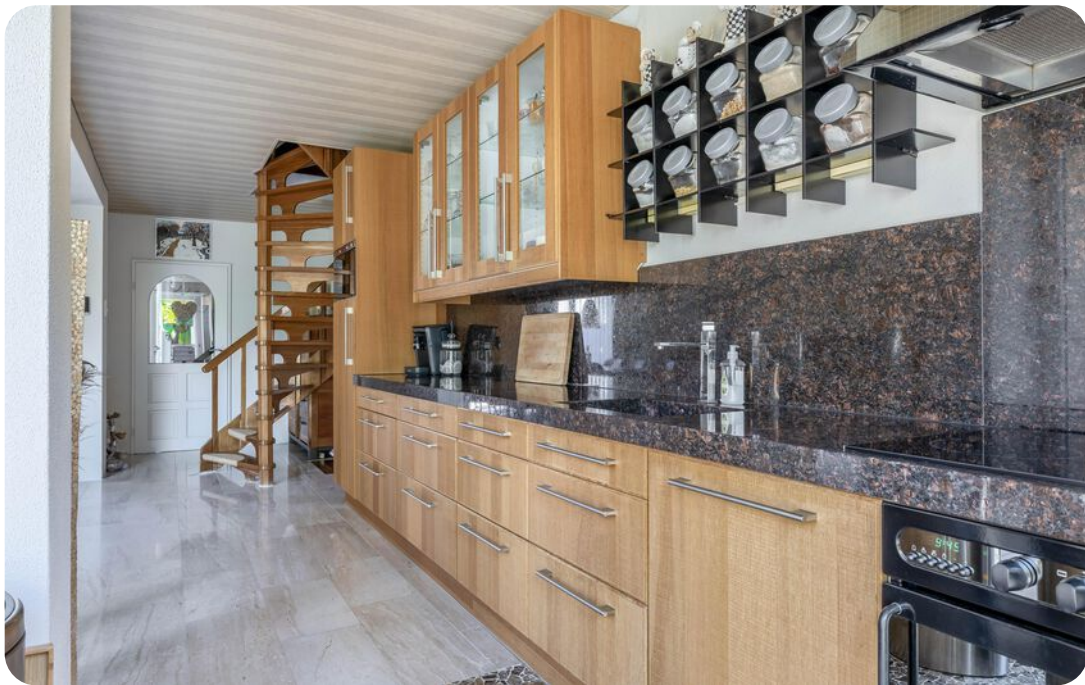
B

























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Julianastraat 1 a

Postcode/plaats

2967 ED Langerak

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 163

Kadastraal eigendom

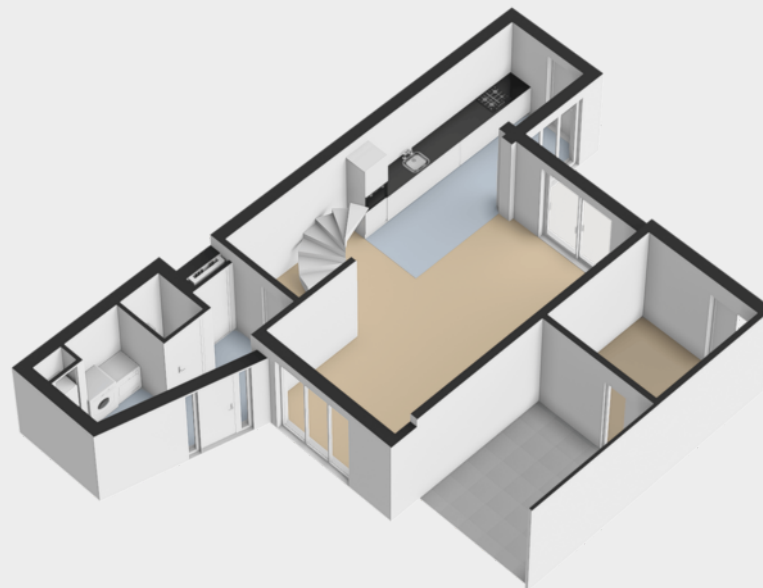
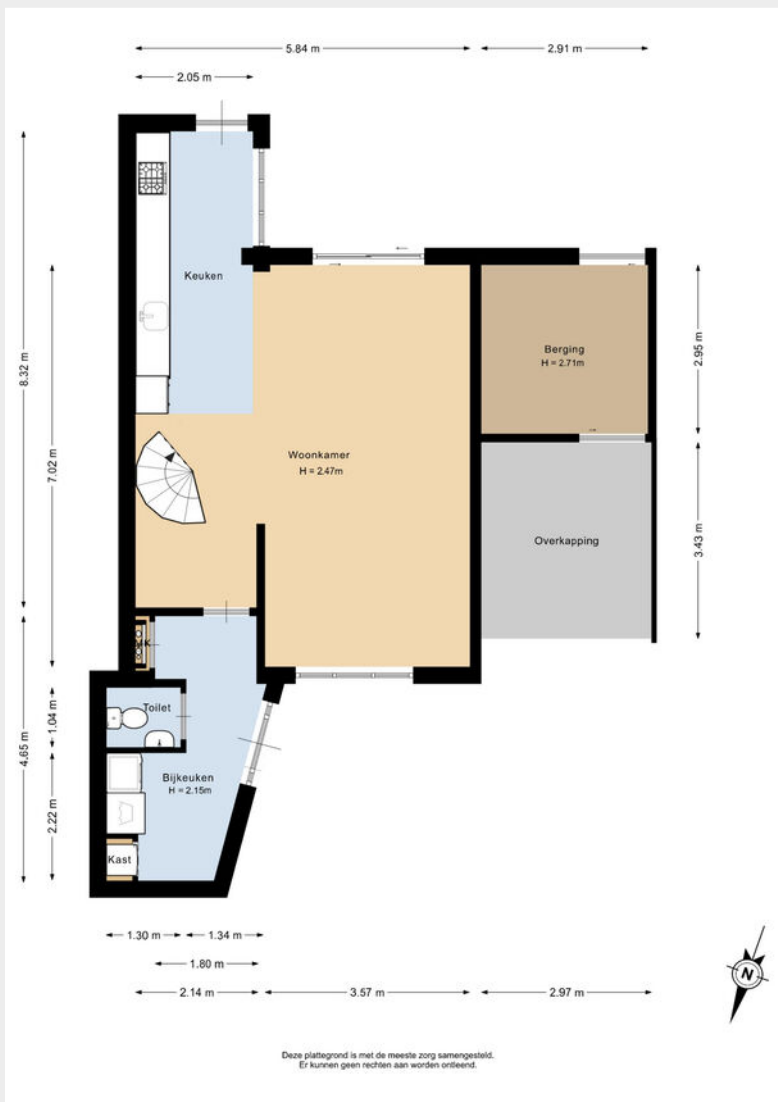
Volle eigendom

Perceelpervlakte

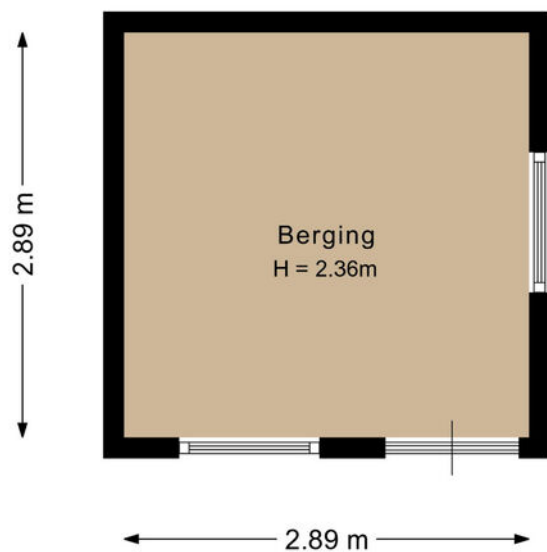
234 m²



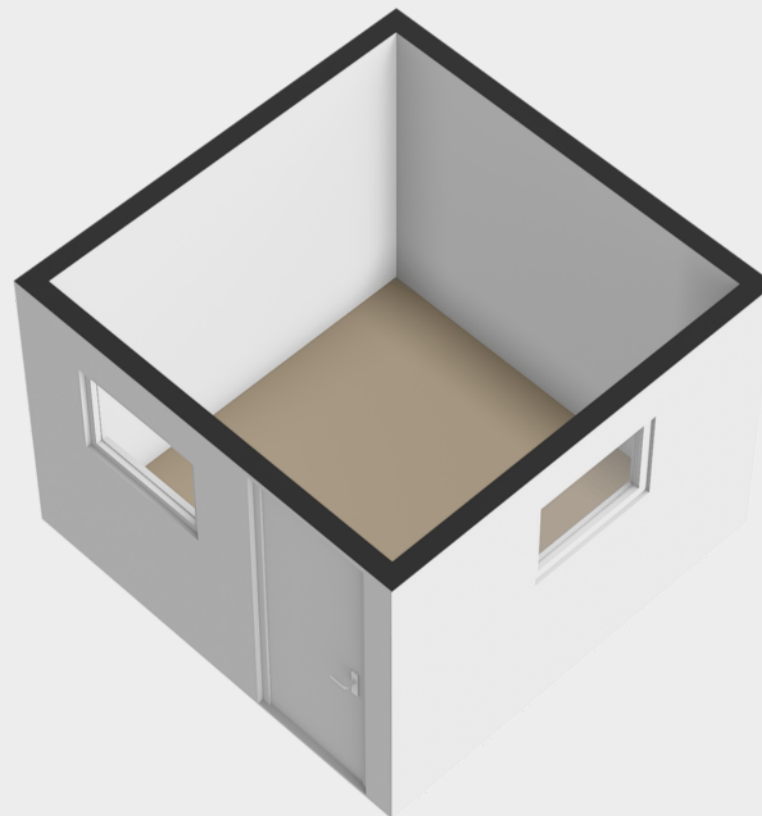
Plattegrond



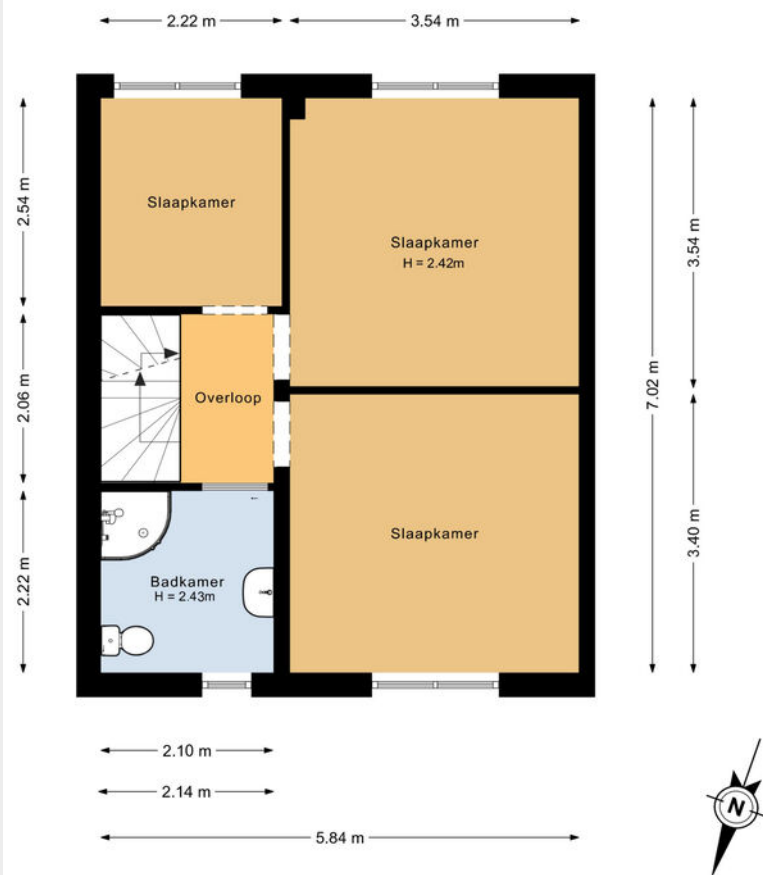
Plattegrond



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



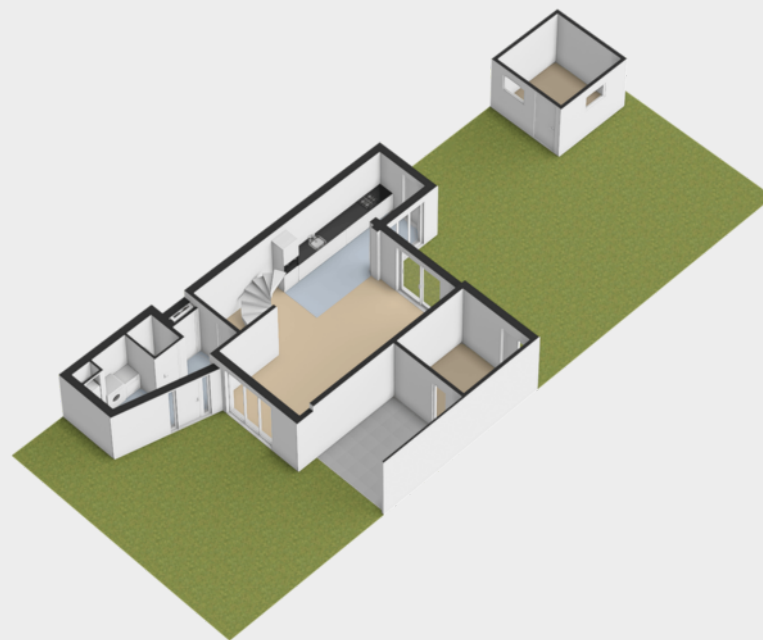
Plattegrond



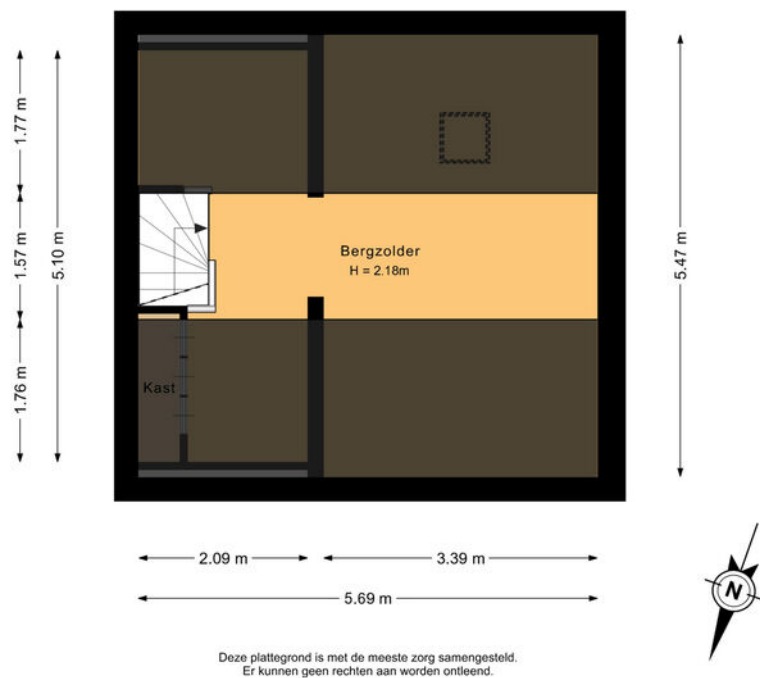
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



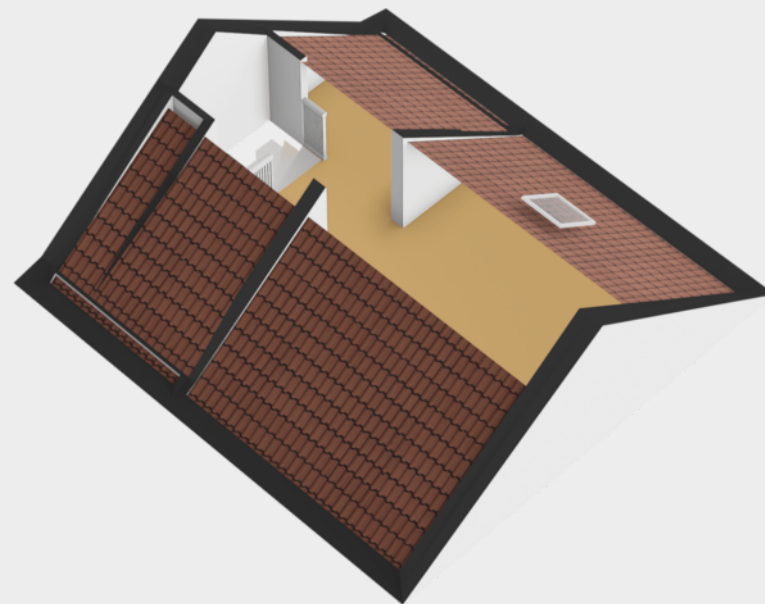
Plattegrond



Plattegrond



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



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
(Gas)kachels	X			- afzuigkap	X		
Designradiator(en)	X			- magnetron	X		
Verlichting, te weten				- oven	X		
- losse (hang)lampen		X		- koelkast	X		
				- vriezer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Schuifdeurkast Kleding	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- toilet	X		
- gordijnrails	X			- toiletrolhouder	X		
- gordijnen	X			- fontein	X		
- lamellen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toiletkast	X		
- plavuizen	X			- toilet	X		
Woning - Keuken				- toiletrolhouder	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X						
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten							

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
Schotel/antenne	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Voordeur)bel	X			Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Zonnepanelen	X						
Oplaadpunt elektrische auto	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	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 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



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
vanherk.nl

