

Ammerstol

Den Hoeff 41



te>koop>

Vraagprijs
€ 595.000 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

VEEL RUIMTE OM FIJN TE WONEN

Ruim wonen, een heerlijke tuin, 4 slaapkamers én een inpandige garage: Den Hoeff 41 in Ammerstol heeft veel te bieden. Met ruim 163 m² woonoppervlakte en een inpandige garage heb je hier volop ruimte voor het hele gezin. Daarbij is het huis goed onderhouden en met energielabel A, 10 zonnepanelen en een heerlijke houtkachel ook klaar voor comfortabel wonen.

KENMERKEN

- Vraagprijs € 595.000,- k.k.;
- Rustige en kindvriendelijke ligging dichtbij voorzieningen;
- Achtertuin op het oosten;
- Woonoppervlakte ruim 163 m²;
- Perceeloppervlakte 201 m²;
- Bouwjaar 1977;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel A;
- Kruipruimte voorzien van isolatiechips;
- 2e verdieping met verschillende mogelijkheden;
- 10 zonnepanelen;
- HR++ glas op de begane grond en dubbele beglazing boven;
- Inpandige garage;
- Aan de voorzijde is een eigen parkeerplaats (bruikleenovereenkomst met de gemeente).
- Aparte wasruimte op de 1e verdieping;
- Oplevering in overleg

VEEL LEEFRUIMTE

Bij binnenkomst voel je gelijk de ruimte van deze woning, een brede entree met toegang tot de inpandige garage, toilet en trapopgang naar de verdieping.



Omschrijving

De woonkamer is royaal opgezet met een prachtige houten vloer, strakke wanden en in het midden de draaibare houtkachel deze geeft warmte en sfeer! De schuifpui zorgt voor veel daglicht en je stapt zo de achtertuin in!

De keuken is praktisch ingericht met veel werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je ook nog toegang tot de achtertuin.

Een groot pluspunt van deze woning is de inpandige garage. Ideaal voor de auto, fietsen, hobbyspullen of gewoon als extra bergruimte. Juist in combinatie met het royale woonoppervlak maakt dit het huis bijzonder praktisch voor een gezin dat toe is aan een volgende stap.

1e VERDIEPING

Ook boven is er meer dan genoeg ruimte. Op de 1e verdieping 3 goed bemeten en keurige slaapkamers. Daarnaast is er op deze verdieping een aparte wasruimte aanwezig. Hierdoor hebben de wasmachine en droger een vaste plek, praktisch én prettig! De licht betegelde badkamer is voorzien van een stoomcabine, grote wastafel met meubel én een extra toilet.

2e VERDIEPING

Via een vaste trap komen we op de 2e verdieping een grote ruimte geschikt voor bijvoorbeeld een 4e slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

Op het gebied van energie zijn al mooie stappen gezet. Het huis heeft energielabel A is goed geïsoleerd en beschikt over 10 zonnepanelen. Op de begane grond is HR++ glas aanwezig en boven is dubbele beglazing toegepast.

GROENE TUIN MET FIJN TERRAS

De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te zijn. Direct achter het huis ligt een

ruim terras met voldoende plaats voor een grote tuintafel of comfortabele loungeset. Verder naar achteren zorgen het gazon en de volwassen beplanting voor een groen en verzorgd geheel.

De tuin ligt op het oosten en biedt door de lengte verschillende plekken om buiten te zitten. Voor kinderen is er ruimte om te spelen en ook de tuinliefhebber kan hier goed uit de voeten. Het perceel heeft een oppervlakte van 201 m².

De combinatie van deze tuin, het royale woonoppervlak, 4 slaapkamers en de inpandige garage maakt dit een huis waar je voorlopig niet snel uit groeit.

RUSTIG EN KINDVRIENDELIJK WONEN

Den Hoeff ligt in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving in Ammerstol. Dagelijkse voorzieningen, een basisschool en verschillende sportmogelijkheden zijn in de omgeving te vinden. Voor een uitgebreider aanbod ligt Bergambacht dichtbij.

Ook voor liefhebbers van buiten zijn is de ligging prettig. Ammerstol ligt aan de Lek en midden in het groene landschap van de Krimpenerwaard. Vanuit het dorp kun je dan ook gemakkelijk een mooie wandeling of fietstocht maken. Zo woon je hier rustig en dorps, met voorzieningen binnen handbereik.

Omschrijving>

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

163 m²



Bouwjaar

1977



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

201 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	201 m ²
Inhoud	593 m ³
Bouwjaar	1977
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (2013), houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd





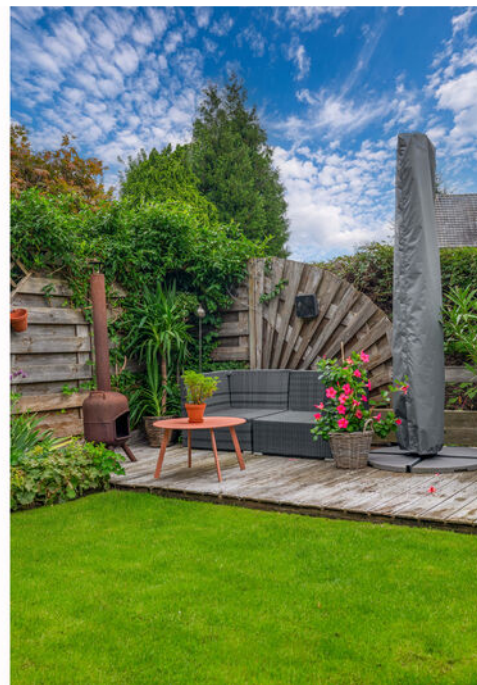






















Virtueel>bezichtigen>

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



Plattegrond



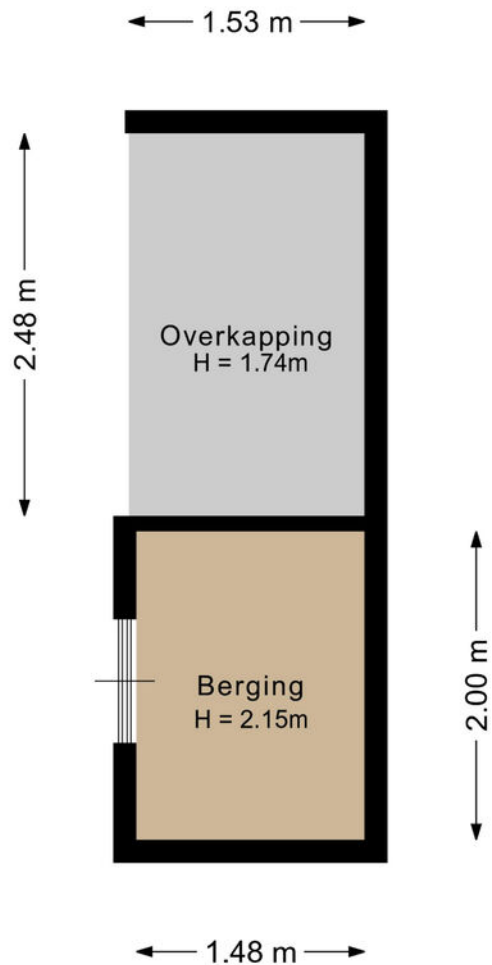
Plattegrond



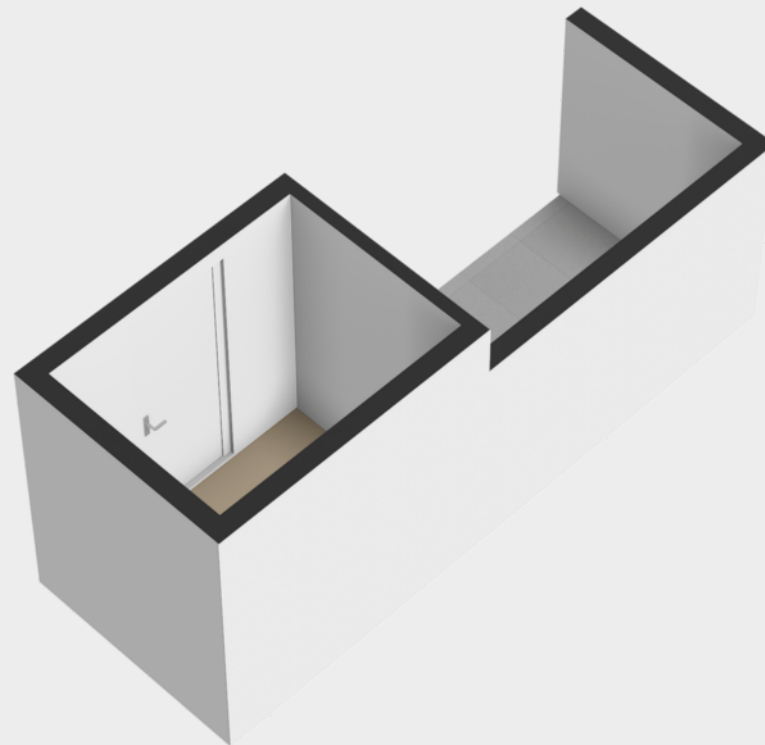
Plattegrond



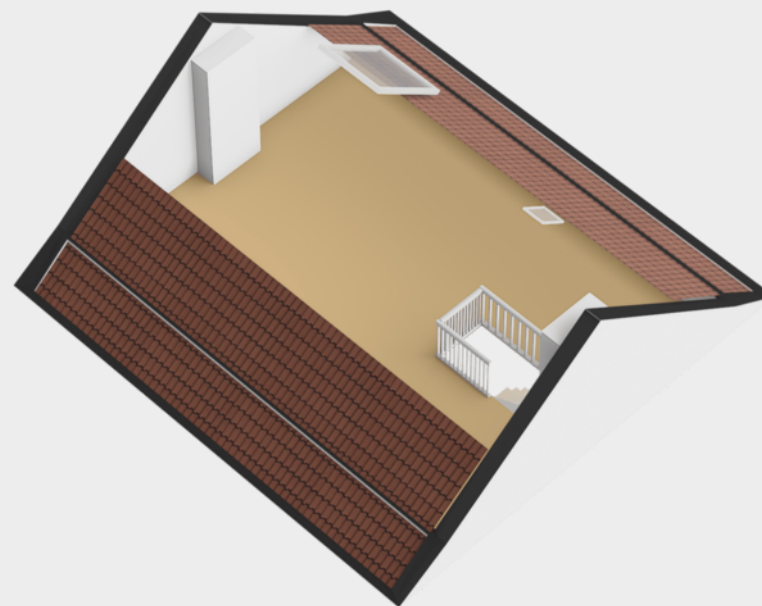
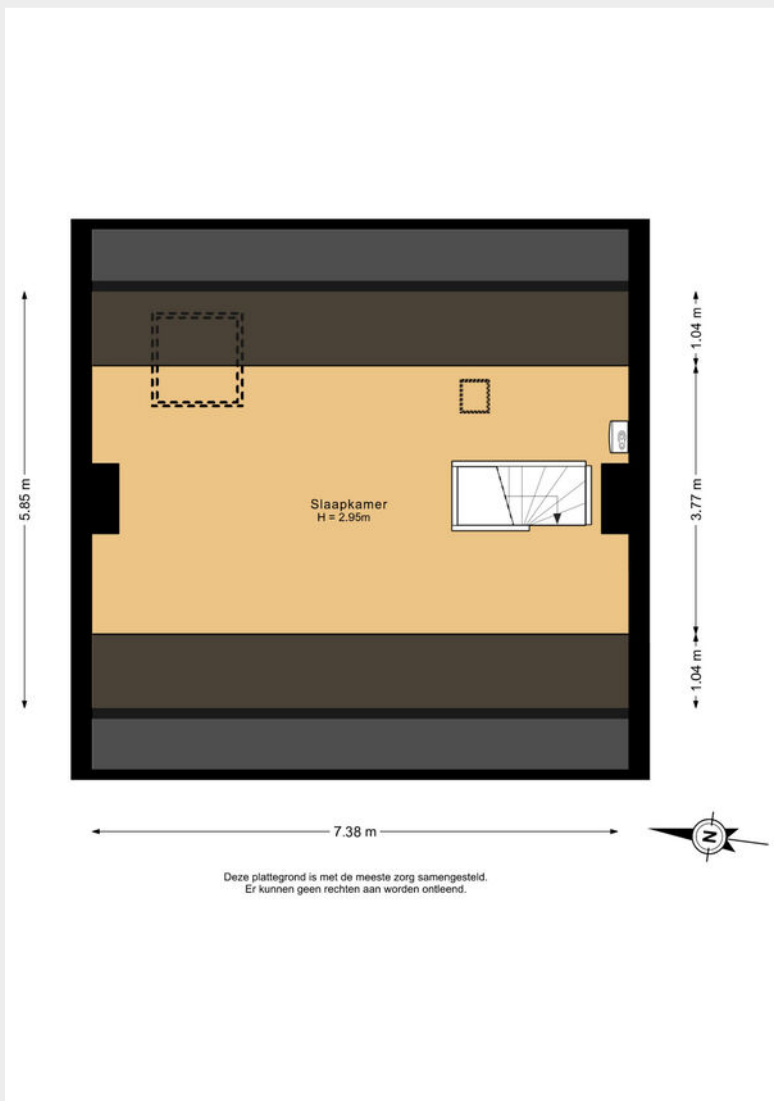
Plattegrond



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



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
Houtkachel	X			- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X						
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- spiegelwanden	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- schilderij ophangstelsel	X		
- losse (hang)lampen		X					
				Woning - Keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- losse kasten op zolder en vaste kast op ouderslaapkamer en kasten berging washol boven	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
				- kookplaat	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- afzuigkap	X		
- gordijnrails	X			- magnetron	X		
- gordijnen		X		- oven	X		
- overgordijnen		X		- koel-vriescombinatie	X		
- vitrages	X			- vaatwasser	X		
- lamellen	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- vloerbedekking	X			- toilettrolhouder	X		
- houten vloer(delen)	X			- fontein	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuinaanleg/bestrating	X		
- stoomdouche (cabine)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- wastafelmeubel	X			Buitenverlichting	X		
- planchet	X			Tuin - Bebouwing			
- toiletkast	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
- toilet	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Overig			
(Voordeur)bel	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- vlaggenmast(houder)	X		
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							

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 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

