

Lopik

Lopikerweg oost 40



te>koop>

Vraagprijs
€ 795.000 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

VRIJSTAAND WONEN MIDDEN IN HET GROEN

Vrijstaand wonen met weids uitzicht, een tuin rondom, veel ruimte in huis én het landelijke karakter van de Lopikerwaard. Aan de Lopikerweg Oost 40 in Lopik komt dit allemaal samen. Dit vrijstaande huis heeft een woonoppervlakte van circa 173 m² en staat op een perceel van 530 m². Binnen vallen vooral de ruime en lichte woonkamer, vijf slaapkamers en twee badkamers op. Extra prettig is dat één slaapkamer en een badkamer zich op de begane grond bevinden. Daarmee biedt het huis veel mogelijkheden voor wie nu én met het oog op de toekomst comfortabel wil wonen. Tel daar de aangebouwde garage, praktische bijkeuken en vrijstaande berging met overkapping bij op en je hebt een huis waar ruimte de rode draad vormt.

KENMERKEN

- Vrijstaand huis;
- Landelijk gelegen aan de Lopikerweg Oost;
- Tuin rondom;
- Woonoppervlakte circa 173 m²;
- Perceeloppervlakte 530 m²;
- Bouwjaar 1970;
- 5 slaapkamers;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Tweede badkamer op de eerste verdieping;
- Veel lichtinval in de woonkamer;
- Praktische bijkeuken;
- Aangebouwde garage;
- Vrijstaande berging met overkapping;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg.



Omschrijving

BEGANE GROND

Zodra je binnenkomt, merk je hoeveel ruimte dit huis biedt. De entree is verrassend ruim en vormt met de vide een mooi en open centraal punt op de begane grond. De hoeveelheid glas zorgt voor veel daglicht en versterkt het ruimtelijke gevoel. Vanuit de hal bereik je verschillende vertrekken en loopt de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een van de plekken die direct in het oog springt. Grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en geven vanuit de zithoek zicht op het groen rondom het huis. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en staat in verbinding met de eetkamer. Daardoor ontstaat een fijne leefruimte waarin zitten, eten en samenzijn op een natuurlijke manier bij elkaar komen.

Aan de achterzijde ligt de keuken. Deze grenst aan de eetkamer, waardoor je tijdens het koken contact houdt met de rest van de leefruimte. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken: een praktische extra ruimte voor bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke apparatuur en spullen die je liever niet in de keuken zelf hebt staan. Ook is vanuit deze zijde van het huis de aangebouwde garage bereikbaar.

Een groot voordeel van de indeling is de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer ligt aan de andere zijde van de entree en heeft een badkamer in de directe nabijheid. Hierdoor is slapen en baden op de begane grond mogelijk. Voor de doelgroep die graag vooruitkijkt, is dat een interessante eigenschap: je hebt nu een extra slaapkamer, logeerkamer of werkruimte, terwijl de indeling ook mogelijkheden biedt om later meer gelijkvloers te wonen.

VERDIEPING

De eerste verdieping voegt nog eens flink wat ruimte toe. Hier bevinden zich vier slaapkamers, waarmee het totaal op vijf slaapkamers komt. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over veel vloeroppervlak én heeft een praktische inloopkast. Ook op andere plekken in huis is verrassend veel kastruimte aanwezig, wat zorgt voor volop praktische opbergmogelijkheden. De twee overige slaapkamers liggen aan de andere zijde van de verdieping en zijn geschikt als slaap-, logeer-, hobby- of werkkamer.

Ook boven is een badkamer aanwezig. Samen met de badkamer beneden betekent dit dat het huis over sanitaire voorzieningen op beide woonlagen beschikt. Daarnaast is er op de verdieping een separaat toilet. Dat maakt de indeling praktisch wanneer er meerdere mensen in huis wonen of wanneer er regelmatig familie of logees blijven slapen.

BUITENRUIMTE

Buiten krijg je de ruimte die bij dit type huis past. Omdat de tuin rondom het huis ligt, kun je op verschillende plekken een zitje creëren en gedurende de dag een fijne plek buiten opzoeken. De groene inrichting sluit mooi aan op de landelijke omgeving. Achter op het perceel staat bovendien een vrijstaande berging met een overkapping. Handig voor fietsen, tuingereedschap en opslag, terwijl de overkapping mogelijkheden geeft voor een beschutte plek in de tuin.

De aangebouwde garage maakt het geheel compleet. Daarmee is er naast de 173 m² woonoppervlakte ook praktische ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap of andere spullen.

Omschrijving

LANDELIJK WONEN IN DE LOPIKERWAARD

De Lopikerweg Oost ligt in het karakteristieke landschap van de Lopikerwaard. Hier woon je tussen lange linten, sloten, weilanden en veel groen. De omgeving wordt gekenmerkt door het open polderlandschap van het Groene Hart.

Voor wie graag buiten is, biedt de regio volop mogelijkheden. In de Lopikerwaard kun je wandelen over oude tiendwegen en fietsen door het polderlandschap en over de Lekdijk. Ook natuurgebied Willeskop maakt deel uit van de Lopikerwaard. De Lopikerwaard ligt tussen de Lek en de Hollandse IJssel en vormt daarmee een waterrijke omgeving waarin natuur en het agrarische landschap sterk met elkaar verbonden zijn.

Dat maakt Lopikerweg Oost 40 vooral interessant voor wie meer ruimte zoekt en daarbij het buitenleven belangrijk vindt. Met 173 m² woonoppervlakte, een perceel van 530 m², vier slaapkamers, sanitaire voorzieningen op beide woonlagen en een tuin rondom is er veel ruimte om het huis op je eigen manier te gebruiken. Daarbij maakt energielabel A het plaatje extra aantrekkelijk.

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

173 m²



Bouwjaar

1970



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

530 m²

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	530 m ²
Inhoud	624 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	Rondom
Verwarming	c.v.-ketel (2018), warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd































Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Lopikerweg oost 40

Postcode/plaats

3411 JG Lopik

Sectie/perceel

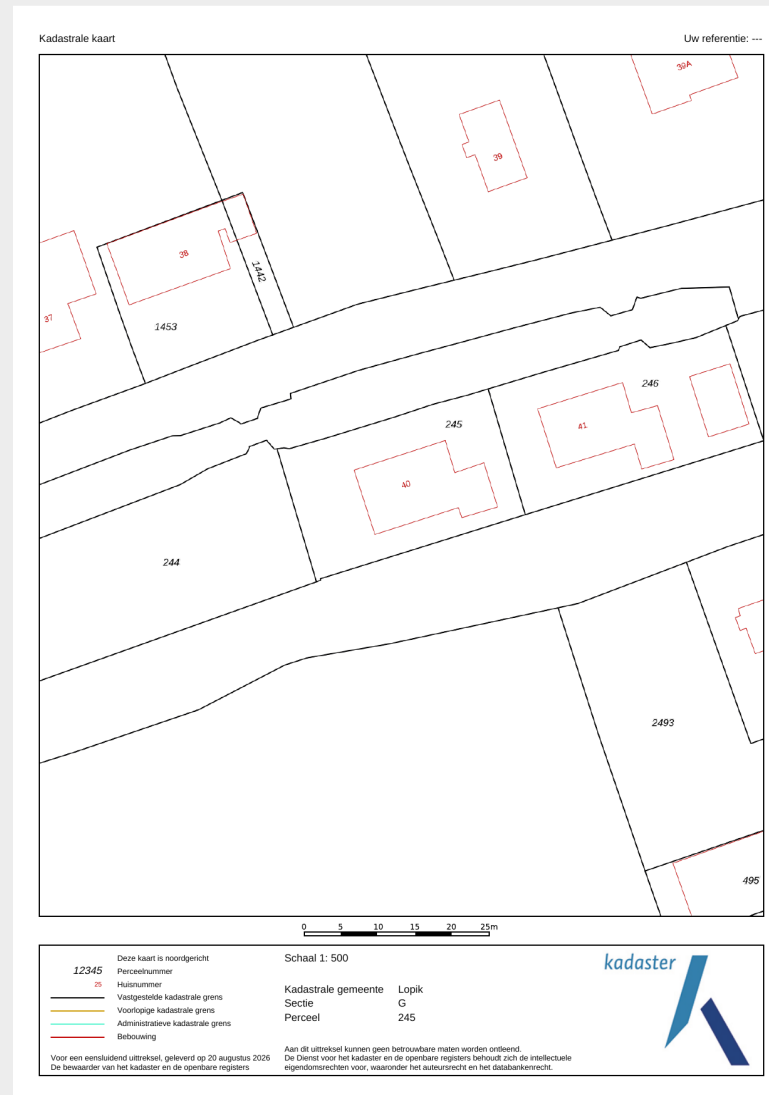
Sectie G, nummer 245

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

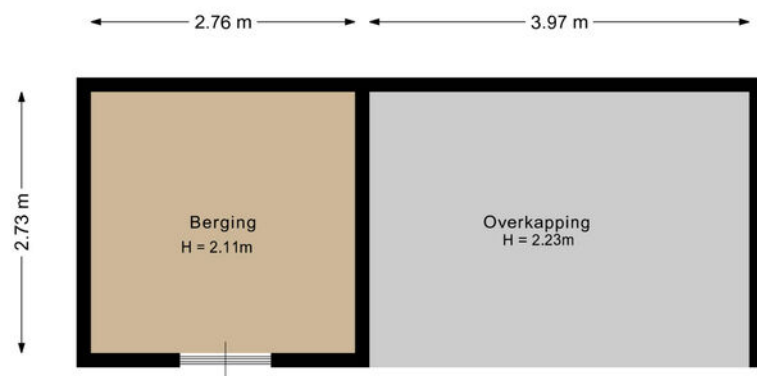
530 m²



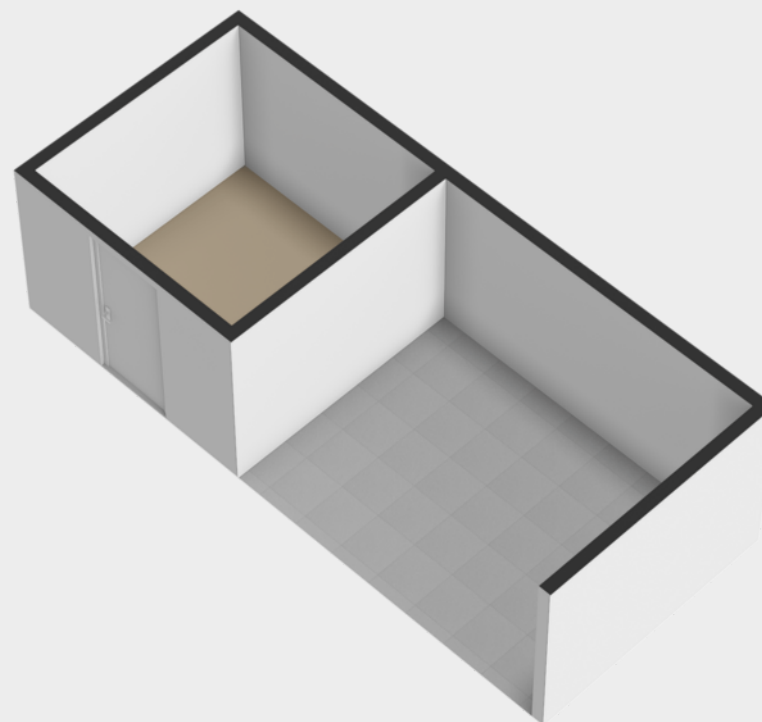
Plattegrond



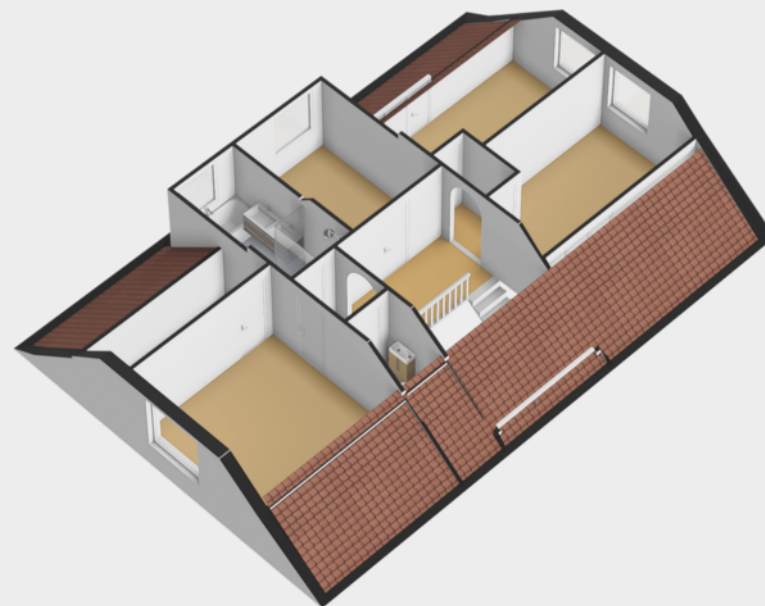
Plattegrond



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



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- Buitenverlichting + verlichting tuinhuis + pomp	X			- vriezer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
-		X		- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen		X		- toiletrolhouder	X		
- overgordijnen		X		- toiletborstel(houder)		X	
- rolgordijnen		X		- fontein	X		
- jaloezieën	X						
- (losse) horren/rolhorren	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- ligbad	X		
- vloerbedekking	X			- douche (cabine/scherf)	X		
- plavuizen	X			- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X			Tuin – Bebouwing			
- planchet	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin – Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuinhuis (berging + overkapping)	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 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

