

Te koop



Killesteijnstraat 3E

Lexmond

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle én duurzame gezinswoning waar je direct kunt wonen?

Sommige woningen hebben direct dat fijne gevoel. Killesteijnstraat 3e in Lexmond is zo'n huis. Een verrassend ruime, prima onderhouden hoekwoning waar je zonder te klussen je meubels neerzet en direct kunt genieten. Met maar liefst vijf slaapkamers, een moderne afwerking, een zonnige tuin op het zuidwesten én een rustige ligging aan een doodlopend straatje is dit een ideale gezinswoning.

De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht dankzij de karakteristieke erker. De openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten, waardoor de tuin een verlengstuk van de woonkamer wordt. De strakke gietvloer met comfortabele vloerverwarming zorgt voor een luxe uitstraling en aangenaam wooncomfort in elk seizoen.



De moderne keuken aan de voorzijde van de woning is een fijne plek om uitgebreid te koken en gezellig samen te komen. Ook de badkamer is eigentijds uitgevoerd en stijlvol afgewerkt. De gehele woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud, waardoor je hier werkelijk alleen nog maar hoeft uit te pakken.

Op de eerste en tweede verdieping ligt een fraaie, nieuwe PVC-vloer. Verdeeld over deze verdiepingen beschik je over maar liefst vijf volwaardige slaapkamers. Of je nu een groot gezin hebt, thuiswerkt of extra hobby- of logeerkamers wenst: aan ruimte absoluut geen gebrek.

Duurzaamheid is eveneens een belangrijk pluspunt. Dankzij de 10 zonnepanelen profiteer je van lagere energielasten en ben je klaar voor de toekomst.

Kortom; een instapklare en duurzame hoekwoning met een hoogwaardige afwerking, vijf slaapkamers, een heerlijke tuin en een rustige, kindvriendelijke ligging. Een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Deze woning zal je dus positief verrassen!



Kenmerken

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Perceeloppervlakte	221 m ²
Woonoppervlakte	124 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2016
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, glasvezel kabel, zonnepanelen
Energielabel	A+

Indeling

Via de hal met de toiletruimte, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping kom je uit in de woonkamer. De living ligt aan de achterzijde van de woning en via de openslaande tuindeuren stap je zo de zonnige achtertuin in. De erker aan de zijkant van de woning biedt ruimte voor extra zitplekken met heerlijk uitzicht op de weilanden. De open keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is voorzien van een ruime hoekunit met grijs composiet werkblad. De keuken beschikt onder andere een combi-oven, een vaatwasser en een 5-pits gasfornuis met wokbrander en afzuigkap. De gehele verdieping is voorzien van een strak afgewerkte gietvloer met vloerverwarming!

Via een vaste trapgang kom je uit op de eerste etage. Hier tref je drie slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een ligbad, een douchecabine, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. De badkamer is daarnaast voorzien van mechanische ventilatie.

De zolderverdieping is eveneens via een vaste trap toegankelijk. Hier bevinden zich nog eens twee volwaardige (slaap)kamers. Perfecte kamer om te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op deze verdieping is eveneens de opstelling van CV-ketel (2016) en de aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig.

















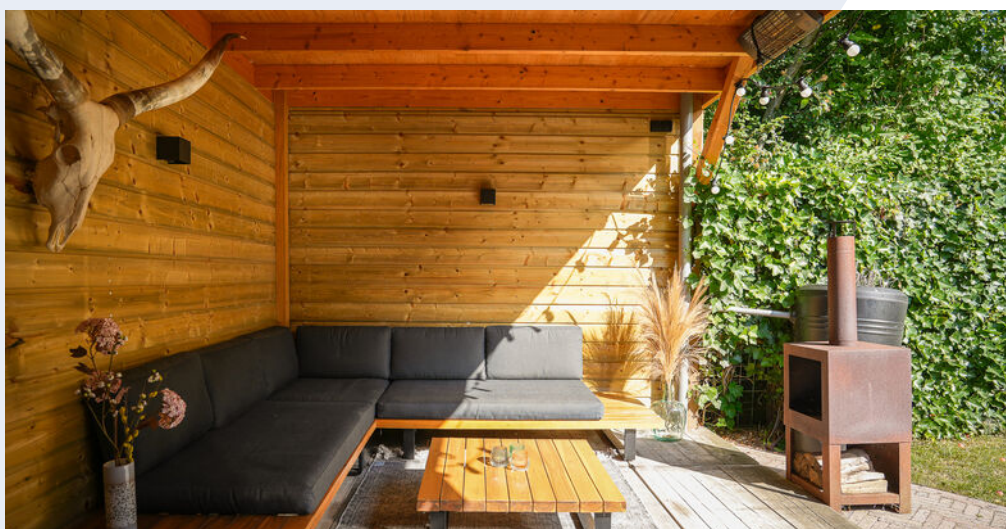


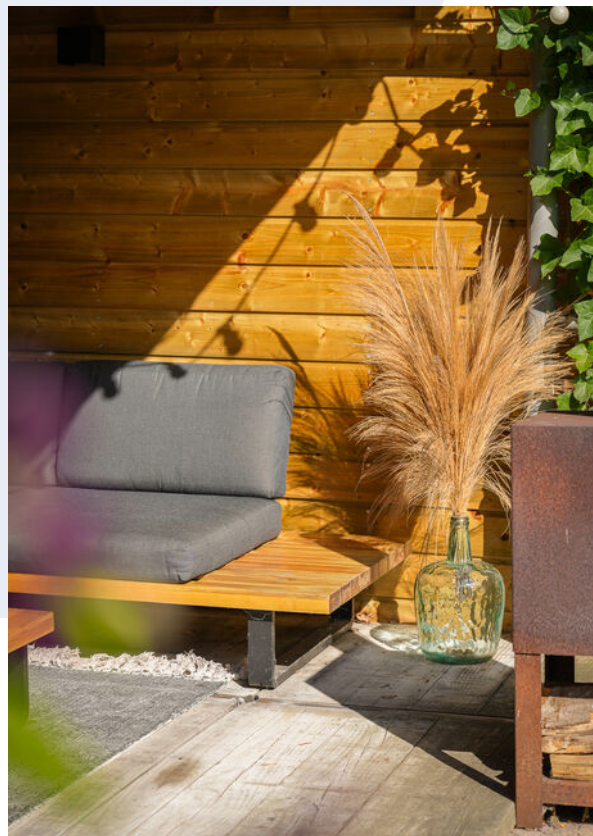
De zonnige achtertuin op het zuidwesten is sfeervol aangelegd en biedt een heerlijke combinatie van sierbestrating, gazon, siergrind en volop speelruimte. De royale overkapping nodigt uit om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten te zitten. De houten berging is bovendien onlangs geïsoleerd en daardoor extra veelzijdig in gebruik. Voor kinderen is dit een waar klein paradijsje, met een speelhuisje voorzien van glijbaan, een zandbak en een trampoline.

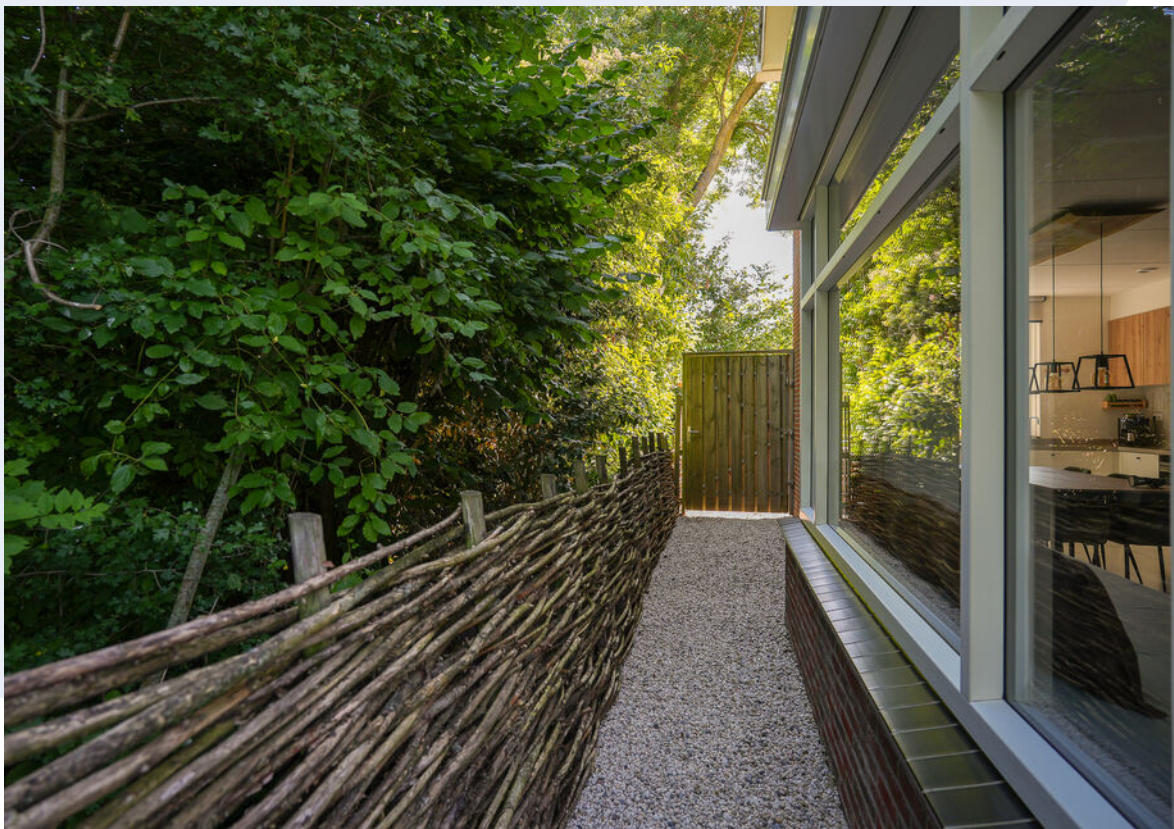
Ook de voortuin biedt verrassend veel ruimte en beschikt over een extra houten overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen.

De ligging maakt het woonplaatje compleet. De woning ligt aan een rustig doodlopend straatje. Vlakbij de woning begint een prachtig wandelpad richting de dijk, waar je kunt genieten van de rust, natuur en het karakteristieke landschap van de Alblasserwaard.















Indeling

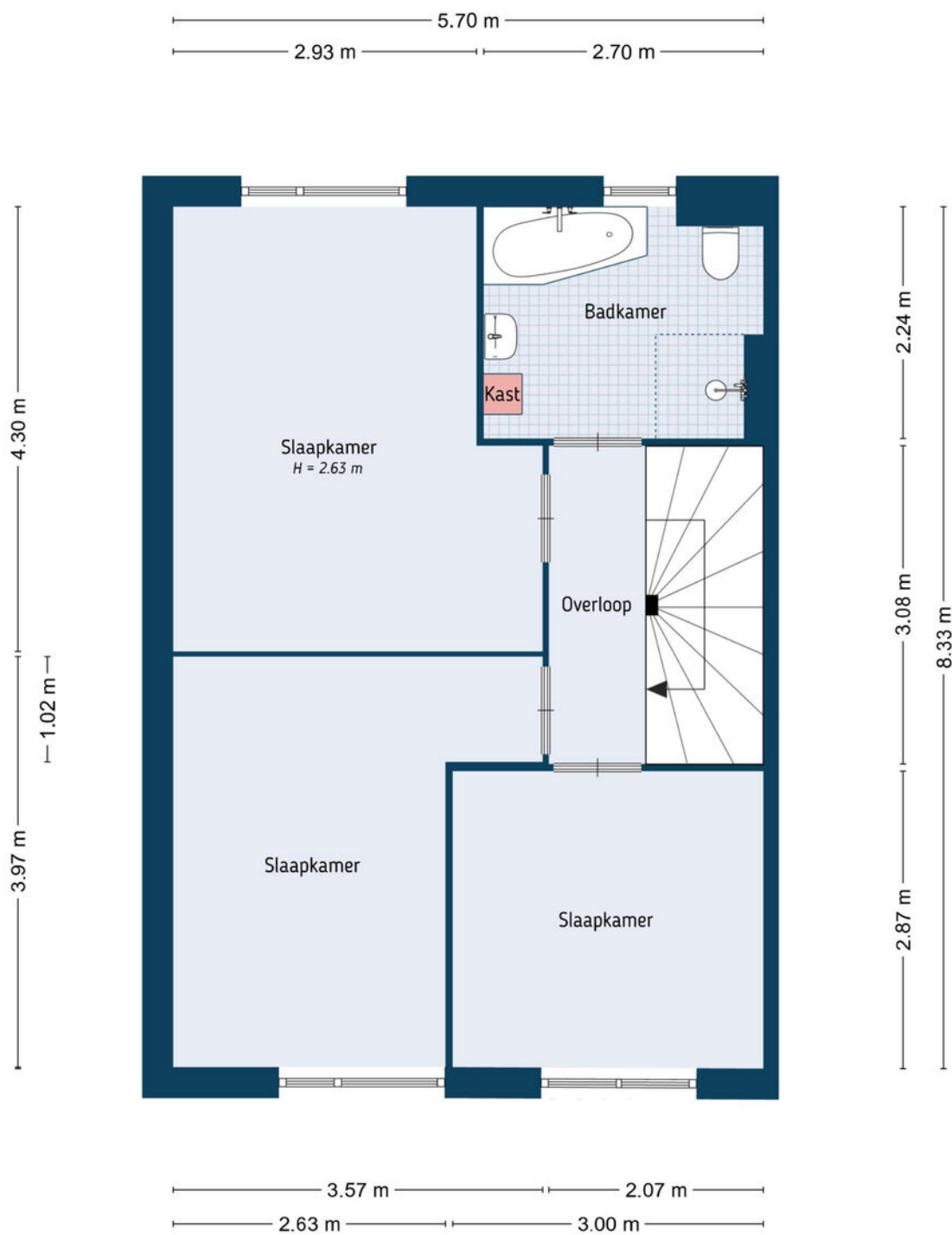
BEGANE GROND



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

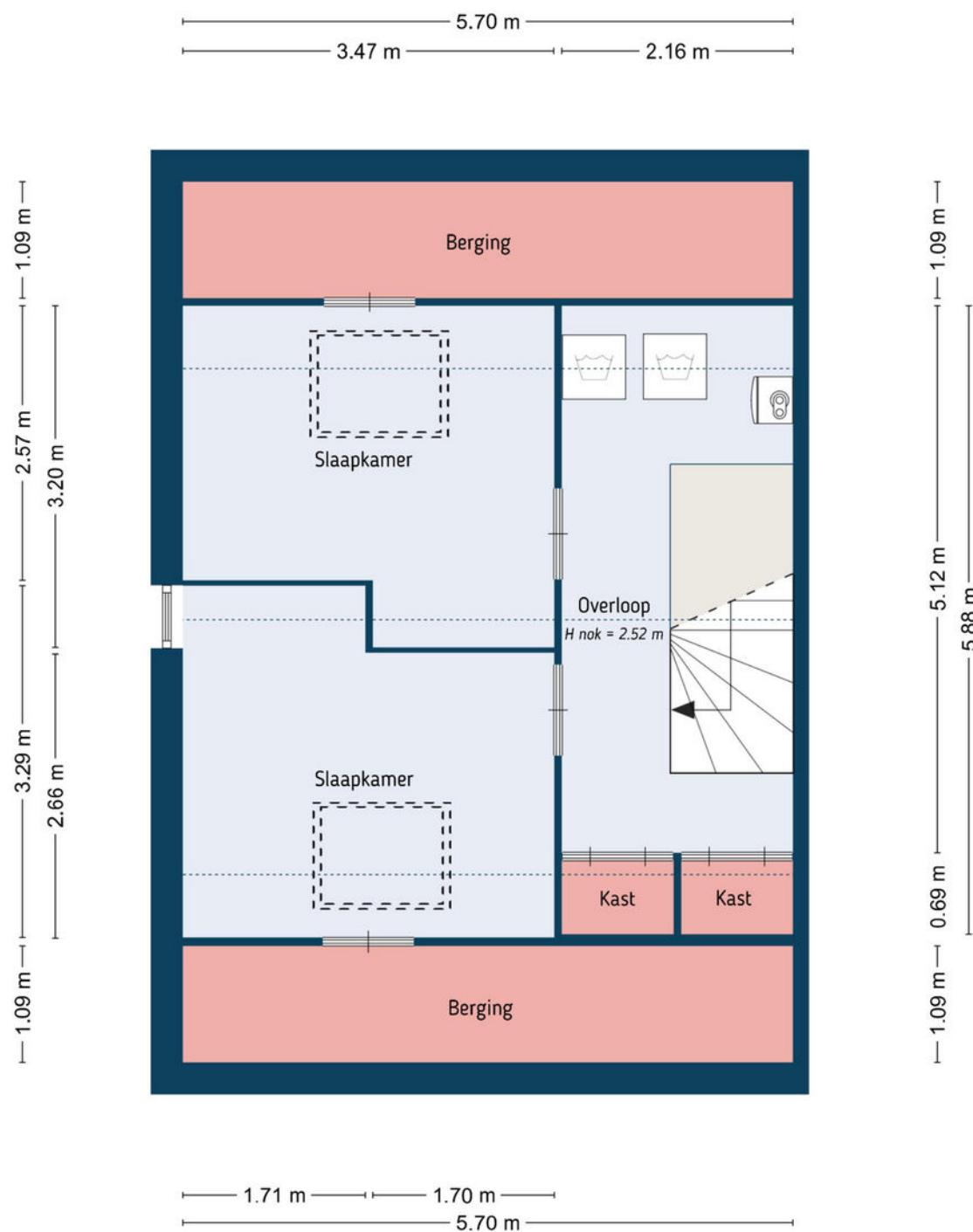
EERSTE VERDIEPING



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

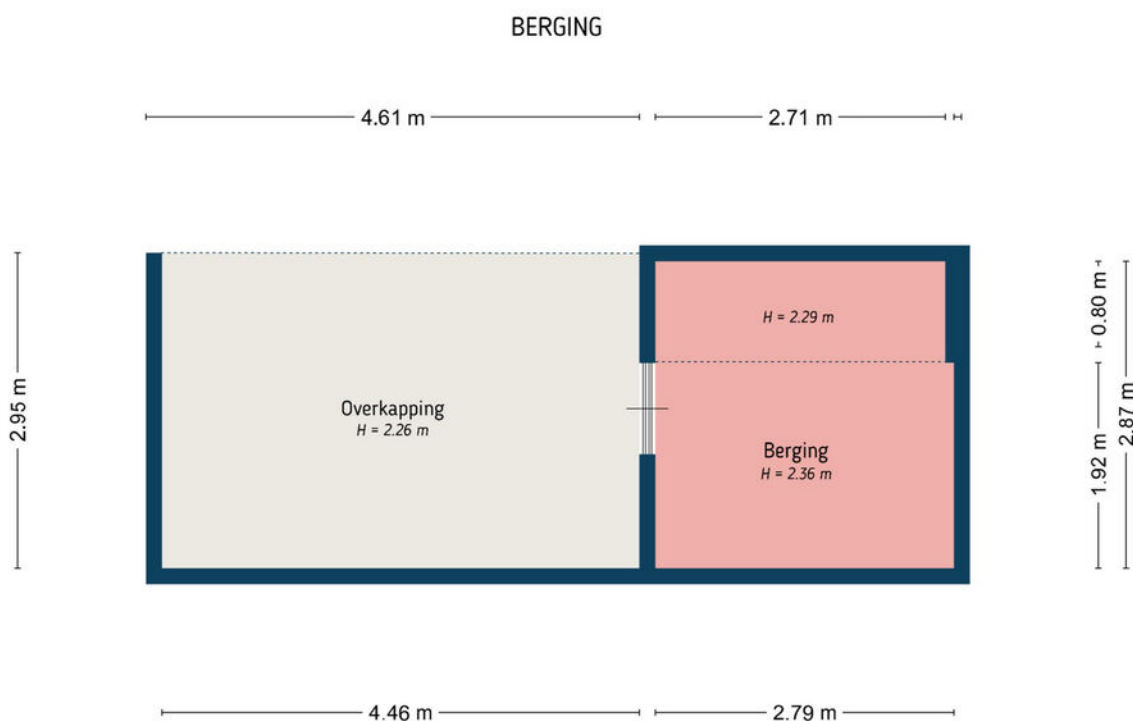
Indeling

TWEEDE VERDIEPING



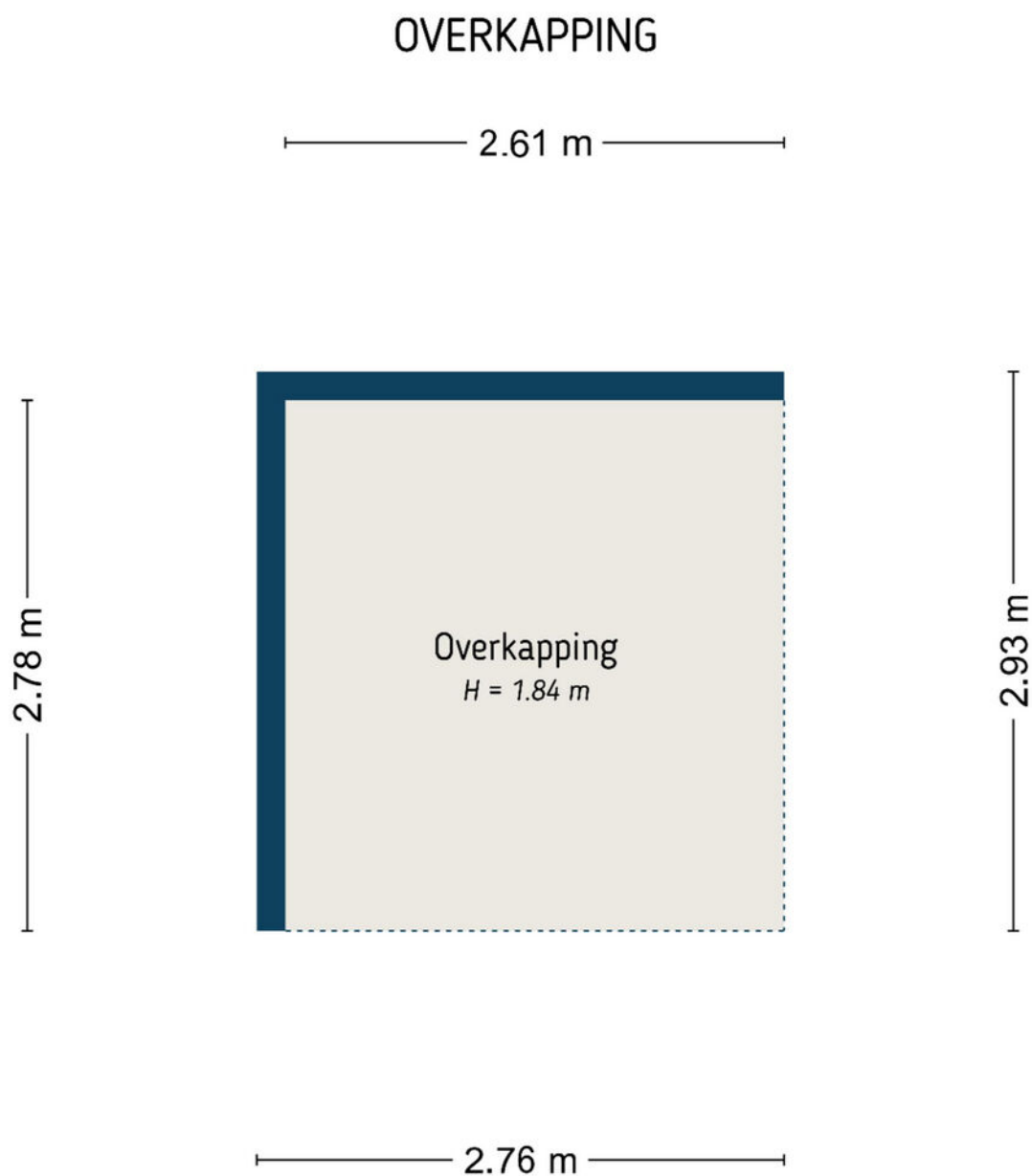
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

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

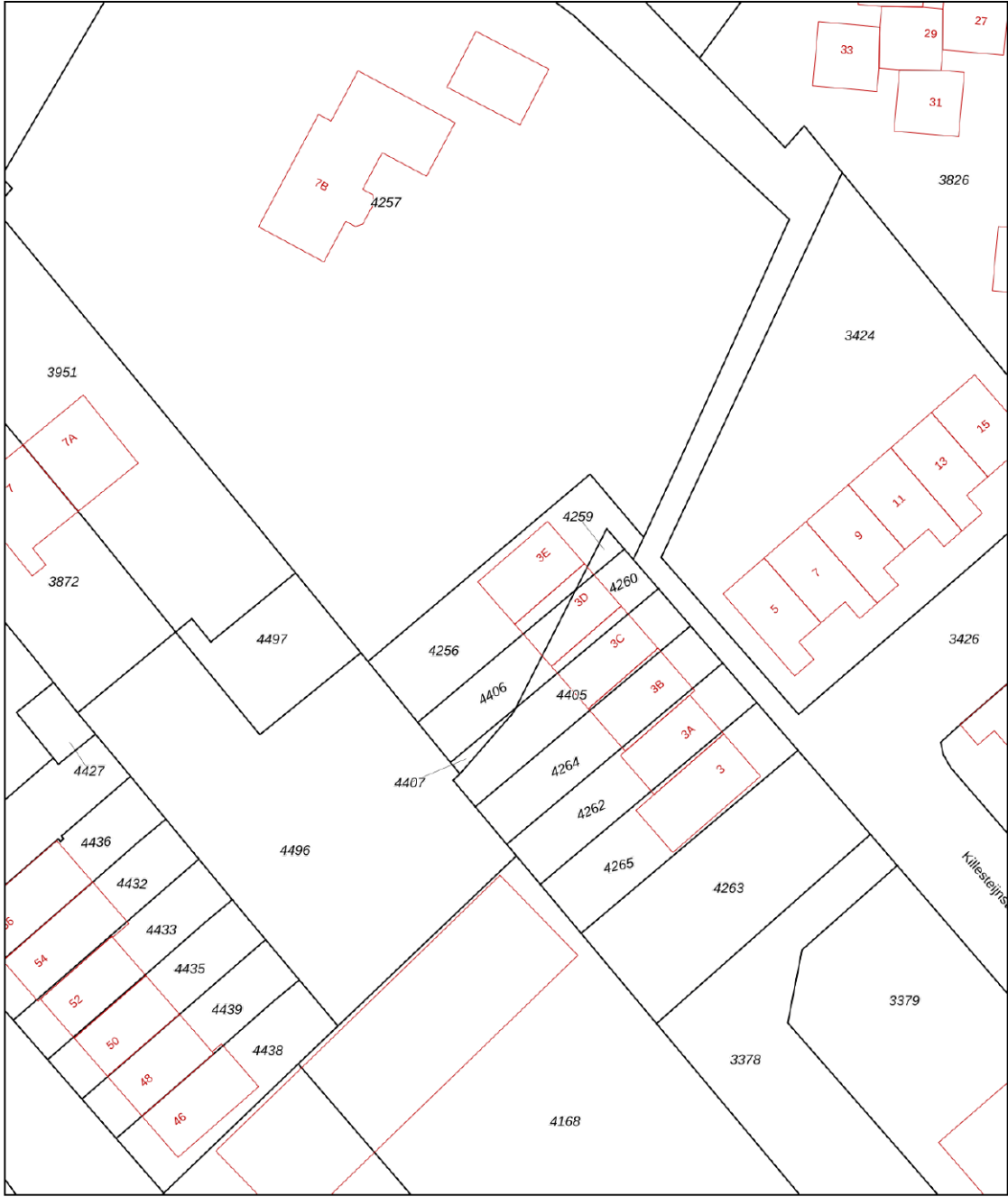
Indeling



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

Uw referentie: ---



A horizontal number line with arrows at both ends. It is marked with numbers 0, 5, 10, 15, 20, and 25. The number 10 is marked with a dot and labeled '10'.

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lexmond
Sectie	B
Perceel	4256

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.

kadaster



*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast overloop zolder	X		
- Bedkast zolderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur		X	
- Gordijn & hor dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Spiegel & kapstok hal			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hibiscus, Rozen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuys/berging		X	
Overkapping	X		
Fietsoverkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Speeltoestellen	X		
- Trampoline	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.



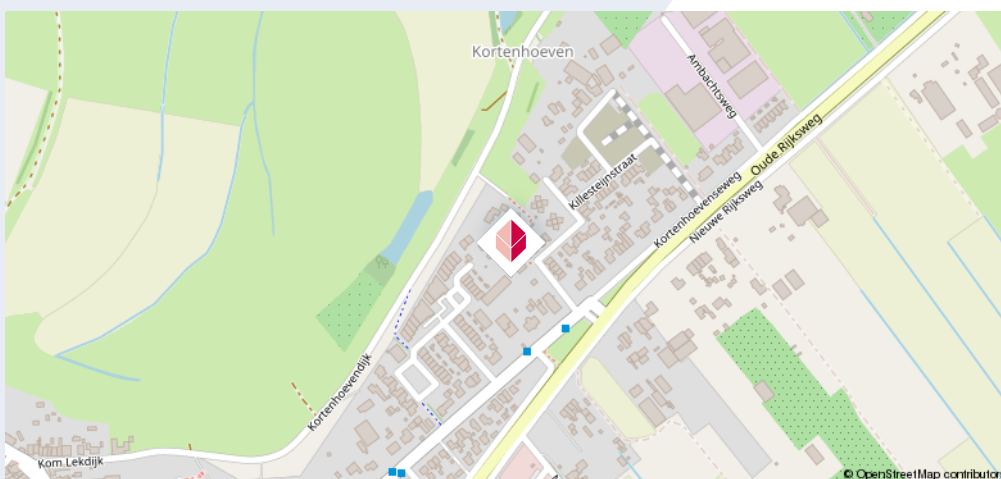


Wonen in Lexmond

Lexmond is een dorp met karakter en heeft een actief verenigingsleven. Naast de diverse sport- en hobbyverenigingen wordt jaarlijks de befaamde “Potlooienparty” gehouden. Ook is er de regionale feestweek die om de 5 jaar plaatsvindt, waarbij de straten van het dorp thematisch worden versierd en er activiteiten in het dorp worden georganiseerd.

In het dorpscentrum zijn de dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt te vinden, maar ook de stad Vianen is op 5 autominuten gelegen. Met de ligging nabij de A27 zijn grote steden zoals Utrecht, Rotterdam en Amsterdam tevens goed bereikbaar.

Zodra je het dorp verlaat is zichtbaar hoe mooi ‘het Groene Hart’ is. Met diverse wandel- en fietsroutes in de nabijgelegen polder en het prachtige natuurgebied Zouweboezem is er voor de natuurliefhebber genoeg te beleven!





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl