WELKOM

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.

Jacobi makelaars

NVM

Maria Louiselaan 6
Lopik

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl

KENMERKEN

Woonoppervlakte	122 m^2
Perceeloppervlakte	129 m^2
Inhoud	408 m^3
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

OMSCHRIJVING

Verrassend ruime tussenwoning met vier slaapkamers, moderne keuken én zonnige tuin op het zuidwesten!

Op een fijne en gunstig gelegen locatie staat deze verzorgde en verrassend ruime tussenwoning met dakkapel, vier slaapkamers en een heerlijke achtertuin op het zonnige zuidwesten. Binnen tref je onder andere een lichte hedendaags afgewerkte woonkamer, een moderne keuken uit 2018, een complete badkamer en volop praktische ruimte. En heb je behoefte aan nóg een extra slaapkamer? Ook dat behoort eenvoudig tot de mogelijkheden!

De woning beschikt daarnaast over een balkon, een stenen berging met elektra en grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing en nieuw voegwerk van de gevels. Diverse voorzieningen en voldoende parkeergelegenheid bevinden zich op korte afstand. Kortom: een prettig en praktisch gezinshuis met verrassend veel ruimte!

Indeling

Begane grond
Via de moderne vrij recent aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de vernieuwde uitgebreide meterkast en de toiletruimte met toilet en fonteintje. Zijn er nog kleine kinderen of is de wens er ze te krijgen? De kinderwagen kan keurig in een hoekje staan zonder er last van te hebben.

De woonkamer is hedendaags afgewerkt met glad stucwerk van wanden en plafond en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Op de vloer een nette laminaatvloer.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die in 2018 volledig is vernieuwd. De keuken is uitgerust met een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker, afzuigkap en inductiekookplaat en ruim trapkast als provisieruimte of berging.

Vanuit de keuken stap je zo de zonnige achtertuin in. Dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier volop van de middag- en avondzon genieten. Aan de achtergevel is elektrische zonwering aanwezig. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en enkele borders en beschikt achter op het perceel over een stenen berging met elektra en een praktische achterom.

Eerste verdieping
Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot alle vertrekken. Door een slimme aanpassing van de oorspronkelijke indeling zijn hier drie praktische en goed bemeten slaapkamers gerealiseerd. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en horren. De ouderslaapkamer is afgewerkt met behang, de overige kamers met spuitwerk.

De complete badkamer beschikt over een recent vernieuwde douche, ligbad, wastafel met meubel en een vrijhangend toilet. Vanuit de badkamer heb je toegang tot het zonnige balkon: een fijne extra buitenruimte en bovendien praktisch voor bijvoorbeeld het drogen van de was.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden. Momenteel vind je hier een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelling van de cv-ketel.

Daarnaast is er een royale slaapkamer met dakkapel, wastafel en horren. Deze ruimte was voorheen verdeeld in drie kamers, waaronder twee slaapkamers. Wie behoefte heeft aan extra kamers kan deze indeling relatief eenvoudig weer terugbrengen. Zo kan de woning maar liefst vijf slaapkamers bieden. Onder de schuine kap is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

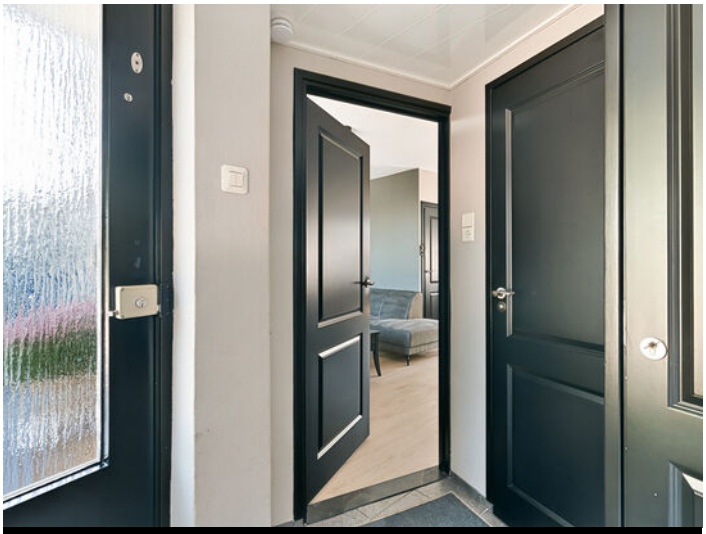
Weetjes en feiten:
- verrassend ruime tussenwoning met dakkapel;
- vier slaapkamers, met de mogelijkheid om vijf slaapkamers te realiseren;
- heerlijke achtertuin op het zuidwesten met nieuwe tuinaanleg (2 jaar);
- moderne keuken met koelkast, vriezer, vaatwasmachine, combioven, inductiekookplaat, afzuigkap, veel bergruimte, vernieuwd in 2018;
- complete badkamer met douchecabine, ligbad, wastafel en hangend toilet;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- begane grond voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- cv-ketel Nefit Trendline II, bouwjaar 2024;
- stenen berging met elektra en achterom;
- elektrisch zonnescherm aan de achtergevel;
- voegwerk geheel vernieuwd;
- voldoende parkeergelegenheid voor en nabij de woning.

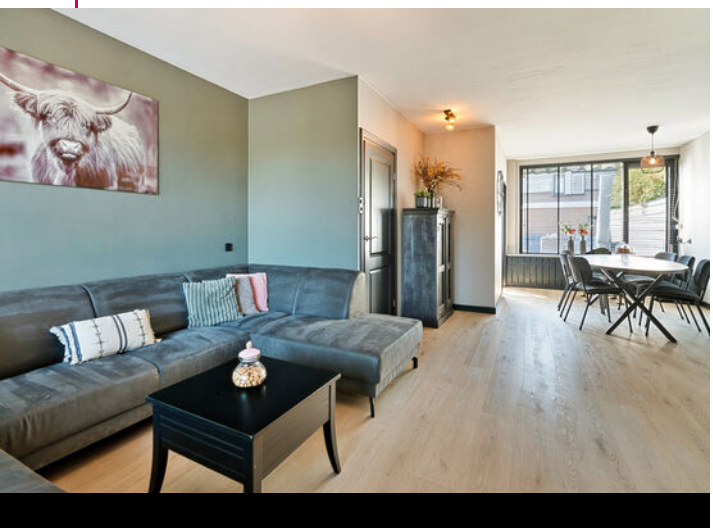
Een verrassend ruime en grotendeels hedendaags afgewerkte woning met volop mogelijkheden én een heerlijke zonnige tuin. Zeker een bezichtiging waard! Dus is je interesse in Maria Louiselaan 6 gewekt en wil je graag de woning daadwerkelijk te komen bezichtigen?
Maak dan snel een afspraak en onze makelaar leidt je graag uitgebreid rond. Je mag ook gelijk je eigen NVM-aankoopmakelaar inschakelen zodat hij/zij daarna gelijk gericht advies kan uitbrengen. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

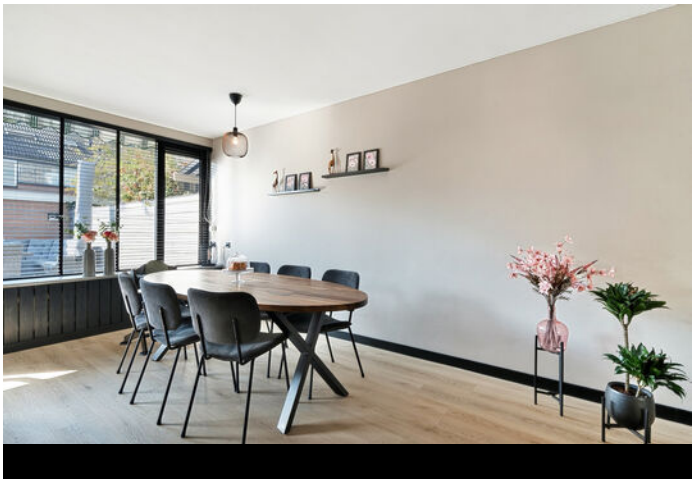
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn der er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

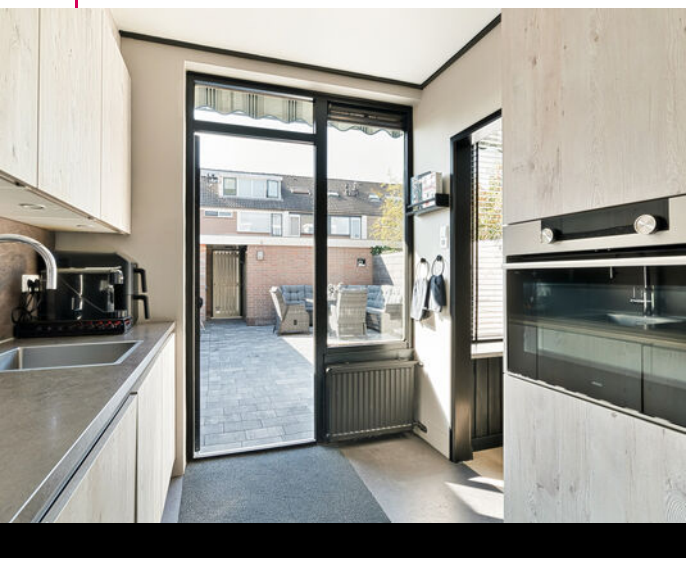
Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

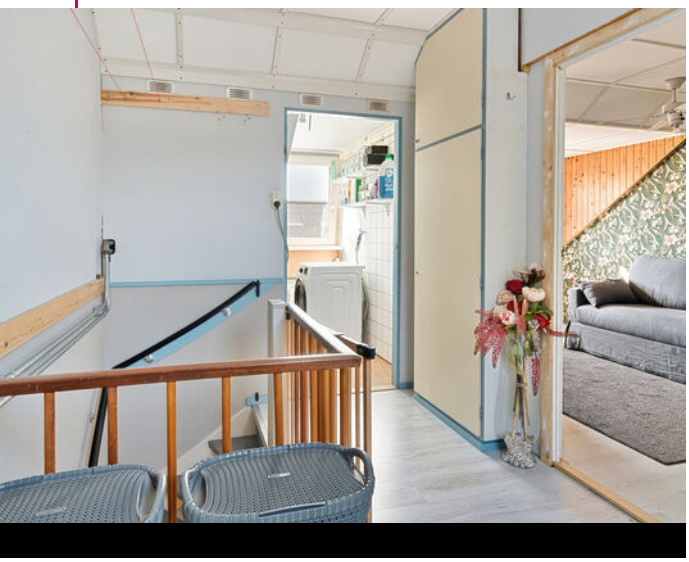
We nemen in de koopovereenkomst een asbest- en ouderdomsclausule op. Wil je de woning bouwkundig laten keuren of een aannemer een rondje laten lopen? Dat kan uiteraard.

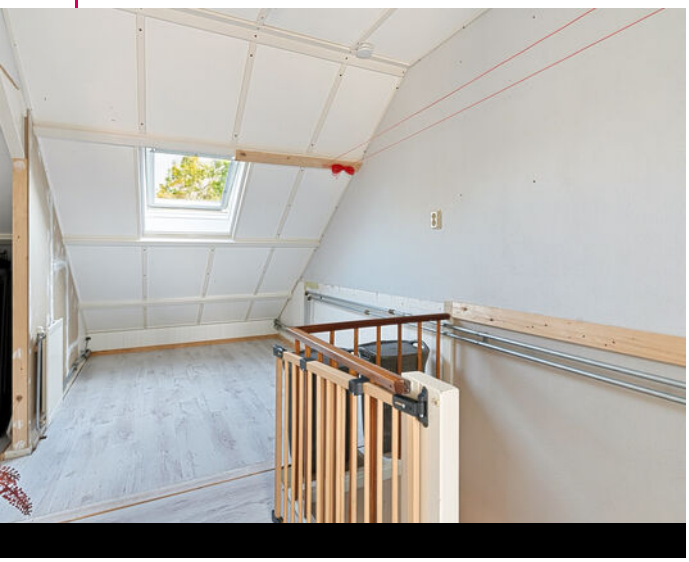


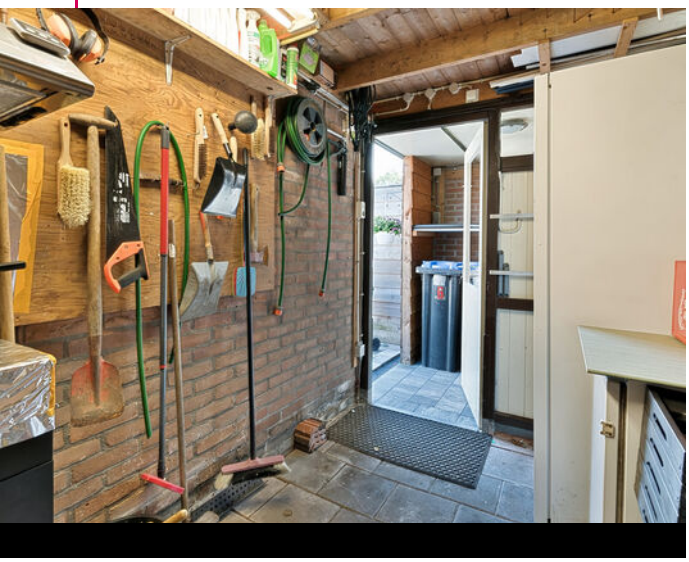










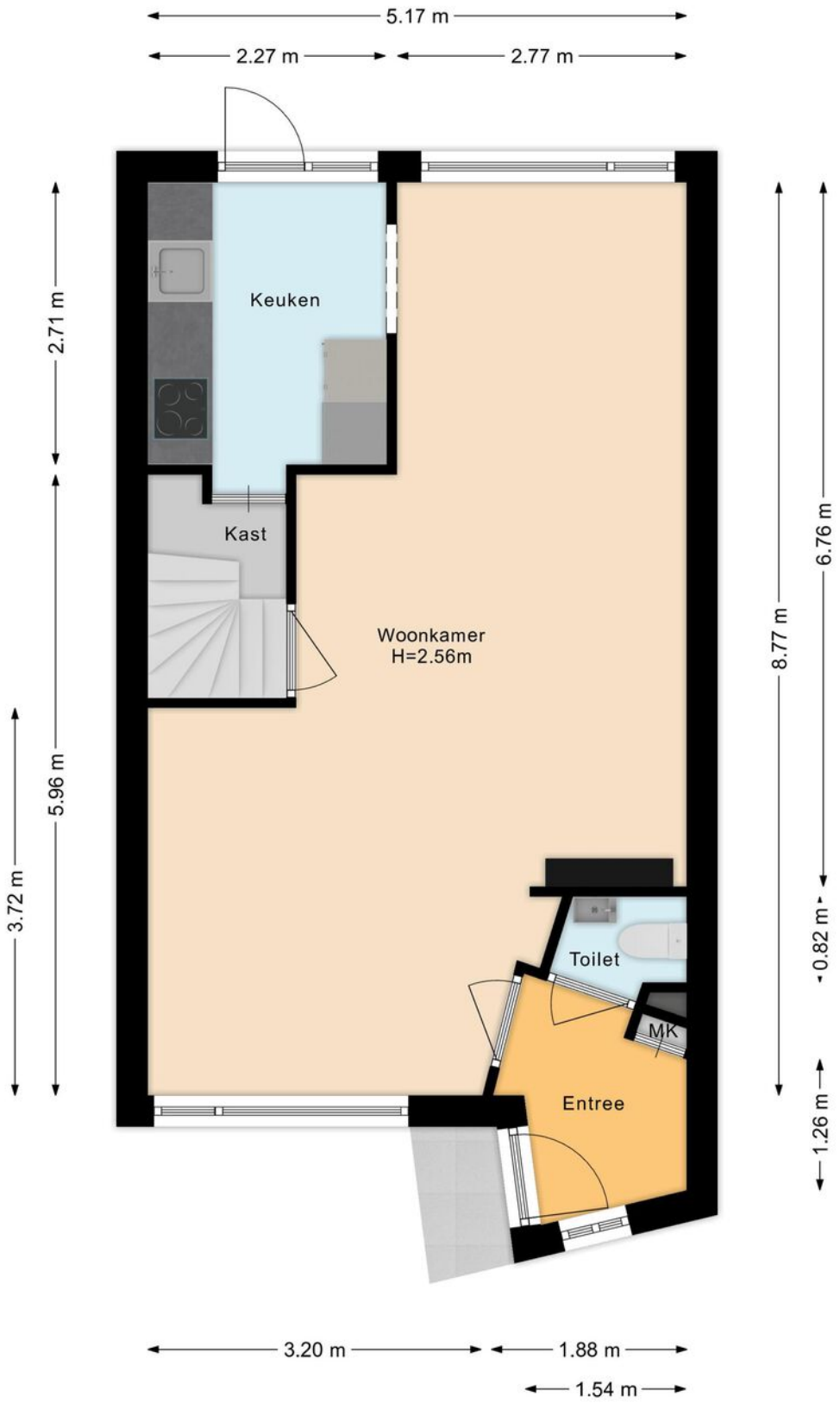


Het Modehartje

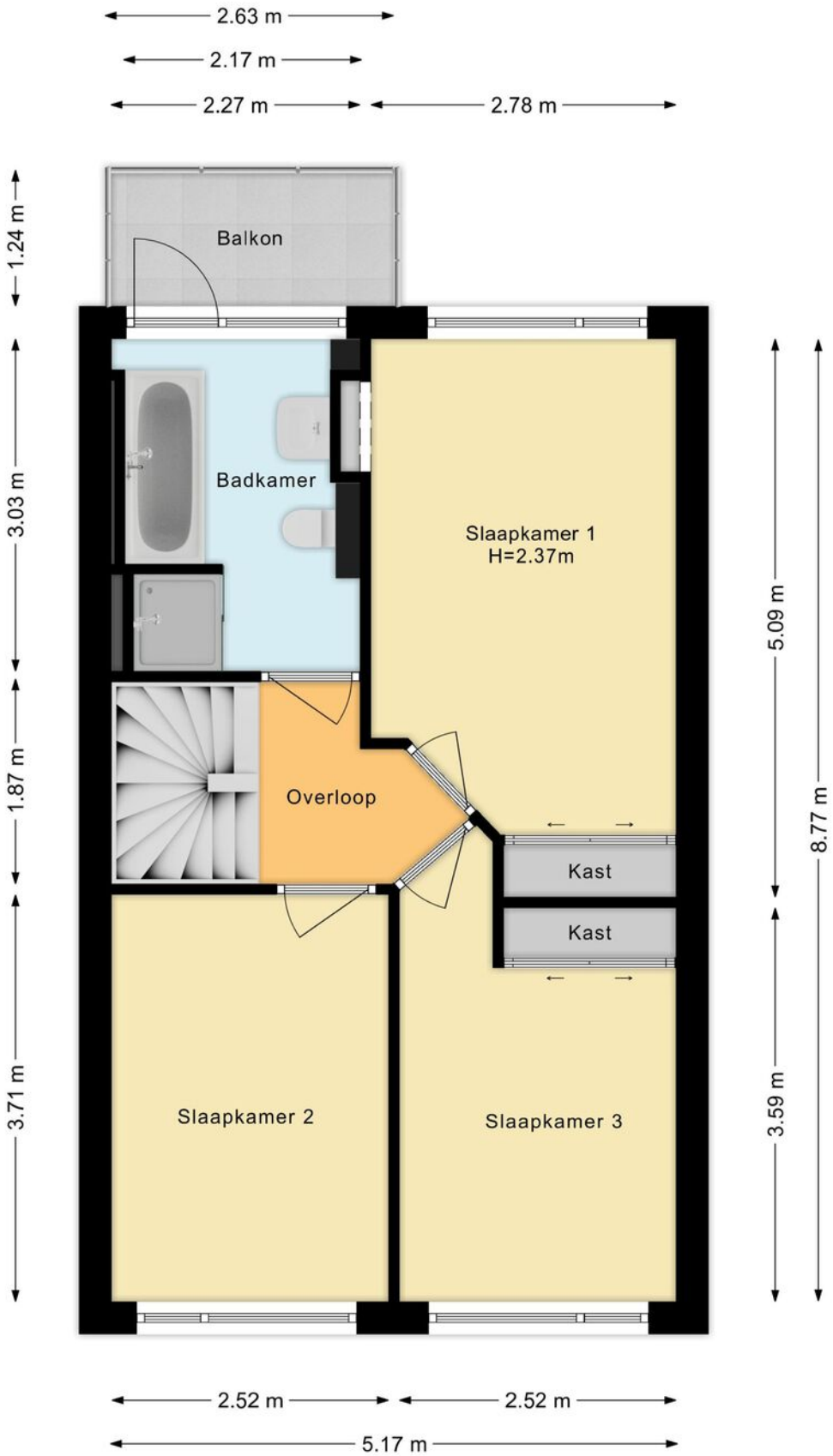
DE MANEBRUG

Plattegrond

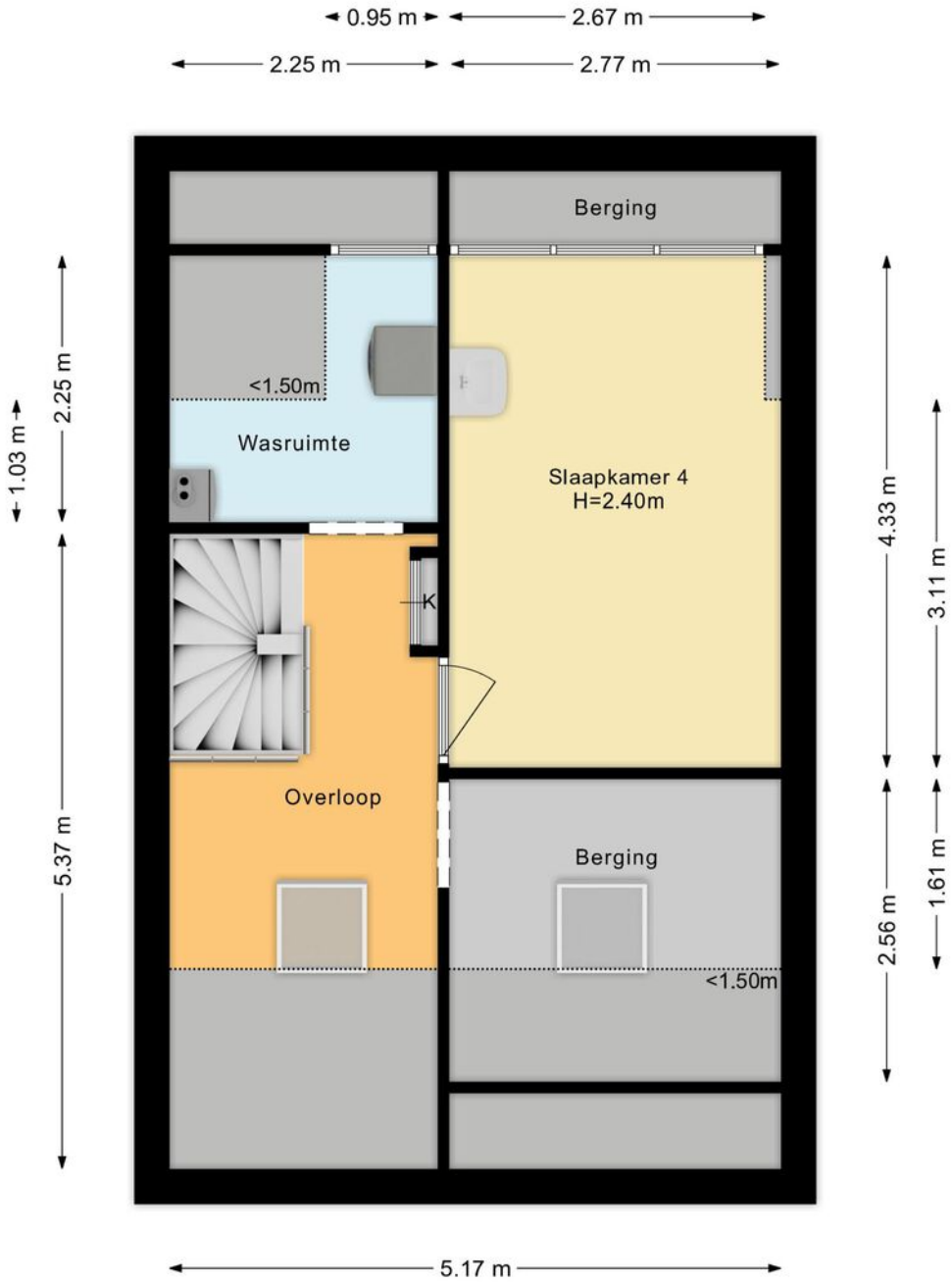
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

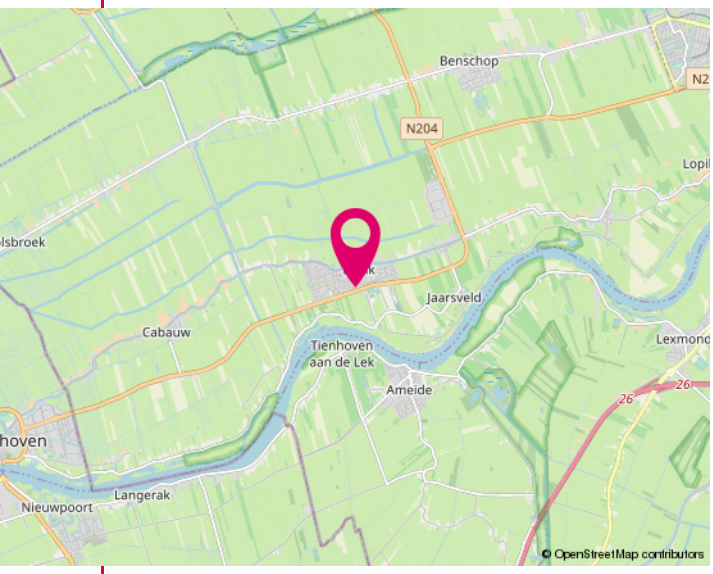
Schaal 1: 500

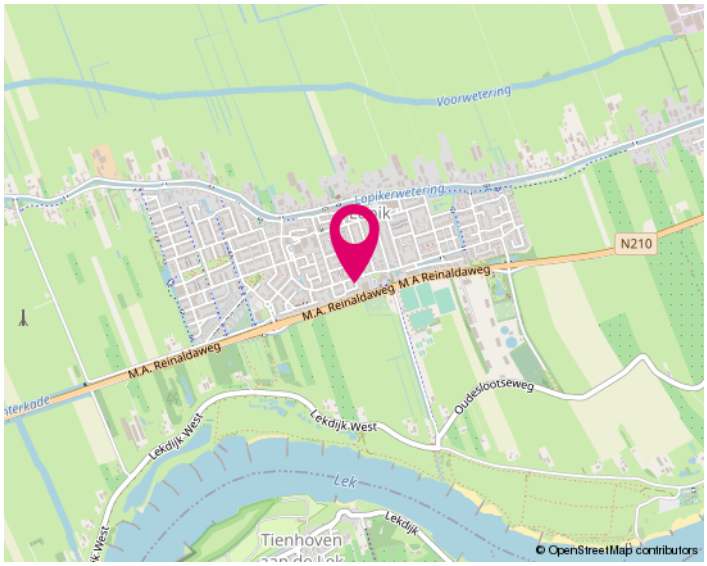
Kadastrale gemeente	Jaarsveld
Sectie	B
Perceel	2598

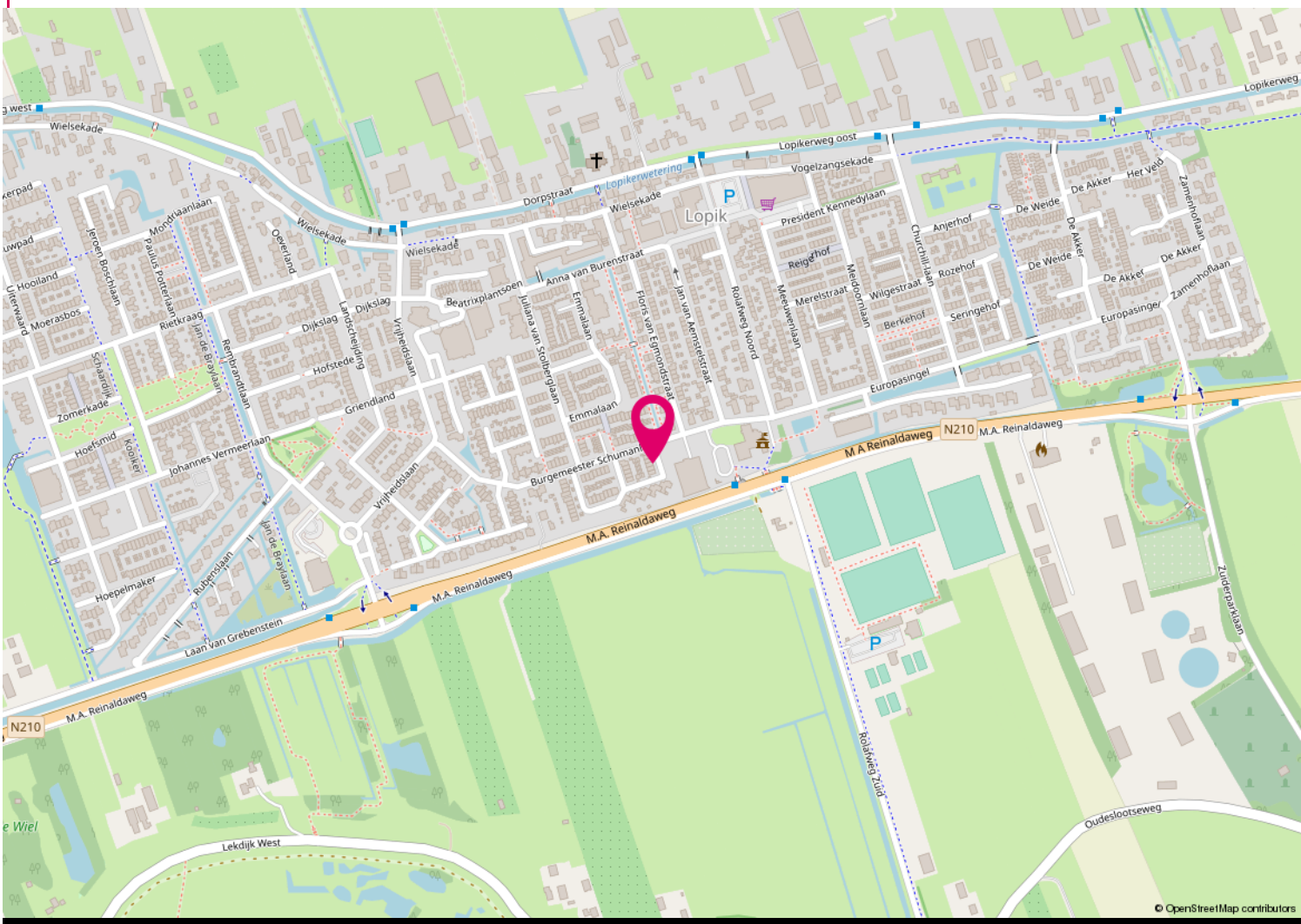
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie
op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

FUNDERING

Disclaimer
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.

Aantekeningen

Informatie voor kopers

Alle 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. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

* De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
* Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
* Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
* Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.

Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?

Jacobi makelaars

NVM

Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl