Bleiswijk

Hoefweg 164

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 525.000,- k.k.



Makelaar

Maak kennis met de makelaar in Lansingerland

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Lansingerland dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Lansingerland. 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.



Mark de Koning

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 52 32 40 88
mdekoning@vanherk.nl

van herk makelaars

Omschrijving

2-ONDER-1-KAPWONING MET VEEL LEEFRUIMTE VOOR HET HELE GEZIN

Een huis waar ruimte absoluut geen probleem is. Deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning uit 1930 beschikt over maar liefst 212 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, één badkamer én een verrassend souterrain met een eigen bar. Buiten gaat die ruimte gewoon verder. De achtertuin is ruim 25 meter diep en biedt verschillende plekken om lekker buiten te zitten. Tel daar het dakterras, 306 m² eigen grond en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein bij op en je hebt een huis met volop mogelijkheden voor een jong gezin dat groter wil wonen.

VEEL LEEFRUIMTE VOOR HET HELE GEZIN
Bij binnenkomst merk je al snel hoeveel ruimte dit huis te bieden heeft. De woonkamer heeft aan de voorzijde een brede erker met grote raampartijen. Hierdoor komt er veel daglicht binnen en heb je vanuit de zithoek zicht op de omgeving. De houten vloer met laminaat en daaronder eiken parket geeft de woonkamer een eigen uitstraling.
Aan de achterzijde is ruimte voor een flinke eettafel. Een fijne plek voor het ontbijt met het gezin, een uitgebreid diner of een avond met vrienden. Via de grote schuifpui kom je op het terras aan de achterzijde. Binnen en buiten sluiten daardoor prettig op elkaar aan.

Het huis telt in totaal zeven kamers, waaronder vier slaapkamers. Op de verdiepingen is dan ook genoeg ruimte voor een gezin dat niet alleen slaapkamers zoekt, maar bijvoorbeeld ook een thuiswerkplek, speelkamer of logeerkamer wil creëren. De grootste slaapkamer beschikt over veel daglicht en openslaande deuren. Ook de overige slaapkamers zijn goed van formaat. Bovenin het huis bevindt zich bovendien een bijzonder ruime zolderverdieping met zichtbare balken en meerdere ramen. Deze verdieping biedt veel vrijheid voor een indeling die past bij de volgende bewoners.

Met een ruime badkamer en een extra douchegelegenheid in het souterrain hoeft de ochtendspits binnen het gezin ook geen probleem te zijn. De badkamer is onder meer voorzien van een ligbad, inloopdouche met

Omschrijving

glazen vouwwanden, wastafel, wastafelmeubel en toilet.

EIGEN BAR IN HET SOUTERRAIN
Dan misschien wel de grootste verrassing van dit huis: het souterrain. Waar een kelder bij veel huizen vooral praktische bergruimte betekent, is hier een volwaardige extra leefruimte ontstaan. Er is een eigen bar en voldoende plek voor een comfortabele zithoek. Daarmee heb je een ruimte die zich uitstekend leent voor lange avonden met vrienden, een feestje of gewoon een plek waar je je even kunt terugtrekken. De sfeer is duidelijk anders dan in de rest van het huis en juist dat maakt deze verdieping zo leuk. Een mancave, tienerplek, muziekruimte, hobbykamer of thuisbioscoop: je kunt hier meerdere kanten mee op. Daarnaast is er ruimte voor de wasapparatuur en zijn er praktische ruimtes voor onder andere de installaties zoals keukenblok, extra douchecabine en toilet.

RUIM 25 METER DIEPE ACHTERTUIN
Ook buiten is ruimte het sleutelwoord. De achtertuin is circa 25,5 meter diep en ruim 7 meter breed en heeft een oppervlakte van circa 182 m². Direct achter het huis ligt een groot terras waar gemakkelijk een royale eettafel of loungeset kan staan. Verder naar achteren wordt de tuin groener, waardoor verschillende zit- en speelplekken mogelijk zijn. De tuin ligt op het noordwesten en door de flinke diepte kun je op verschillende momenten van de dag een passende plek buiten zoeken. Voor een gezin is er volop ruimte om te spelen, tuinieren, barbecueën of vrienden en familie uit te nodigen. Achterom thuiskomen met fietsen is eveneens mogelijk en er staat een vrijstaande houten berging voor extra opslag.

Een tweede fijne buitenplek vind je direct aan het huis. Het ruime dakterras kijkt uit over het groen van de achtertuinen en biedt plaats voor een loungeset. Daarmee heb je boven én beneden een plek om buiten te zitten.

Aan de voorzijde heeft het huis nog een praktisch voordeel: parkeren op eigen terrein met twee auto's. Zeker bij een groot gezin of wanneer beide bewoners dagelijks de auto gebruiken, is dat prettig.

KARAKTERISTIEK WONEN MET VEEL MOGELIJKHEDEN
Het huis dateert uit 1930 en heeft nog verschillende kenmerken die bij deze bouwperiode passen, zoals de erker, de kapconstructie, originele paneeldeuren en enkele glas-in-looddetails.

Tegelijkertijd zijn er door de jaren heen aanpassingen gedaan voor het huidige wooncomfort. Zo is het huis voorzien van dakisolatie en verschillende soorten isolerende beglazing, waaronder HR+, HR++ en HR+++ glas. Het huidige energielabel is D en is geldig tot juli 2035.
Voor jonge doorstromers zit de aantrekkingskracht hier vooral in de hoeveelheid ruimte en de vrijheid die daarbij hoort. Vier slaapkamers, een forse zolder, een souterrain met bar en een uitzonderlijk diepe achtertuin geven je de mogelijkheid om hier met een gezin lange tijd vooruit te kunnen.

WONEN IN BLEISWIJK
Bleiswijk combineert een dorpse woonomgeving met voorzieningen voor het dagelijkse leven en goede verbindingen met de omliggende regio. Het centrum heeft winkels, supermarkten en andere voorzieningen die vooral gericht zijn op de inwoners van Bleiswijk. De gemeente wil het centrum bovendien verder ontwikkelen, waarbij onder andere De Plaats en het Kranenburgplein een rol spelen. Voor gezinnen biedt Bleiswijk daarnaast scholen, kinderopvang en sportmogelijkheden.



Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
212 m²	1930	4	306 m²

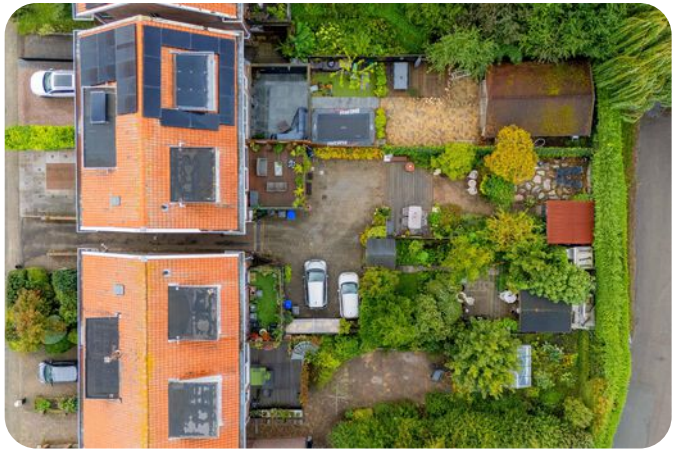
Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7
Woonoppervlakte	212 m²
Perceeloppervlakte	306 m²
Inhoud	689 m³
Bouwjaar	1930
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2015)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars



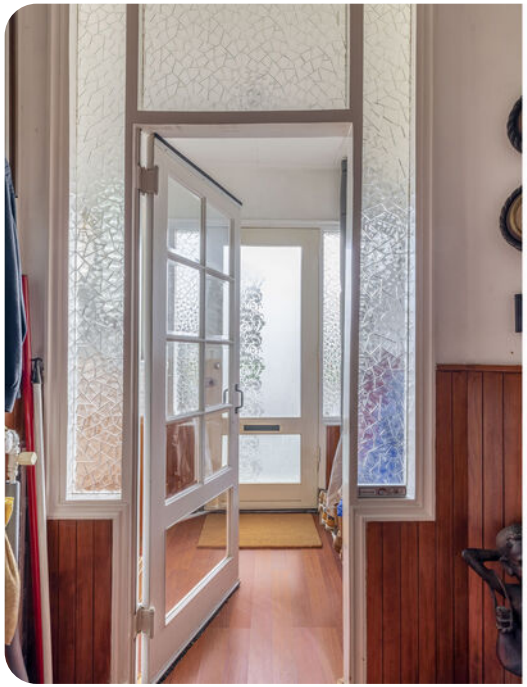








van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars











van herk makelaars









van herk makelaars









van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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

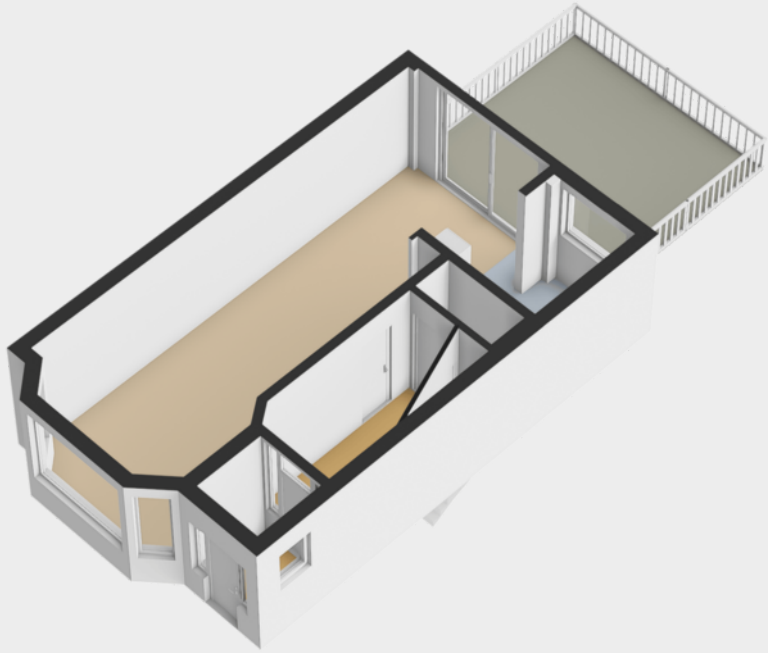




van›herk makelaars›

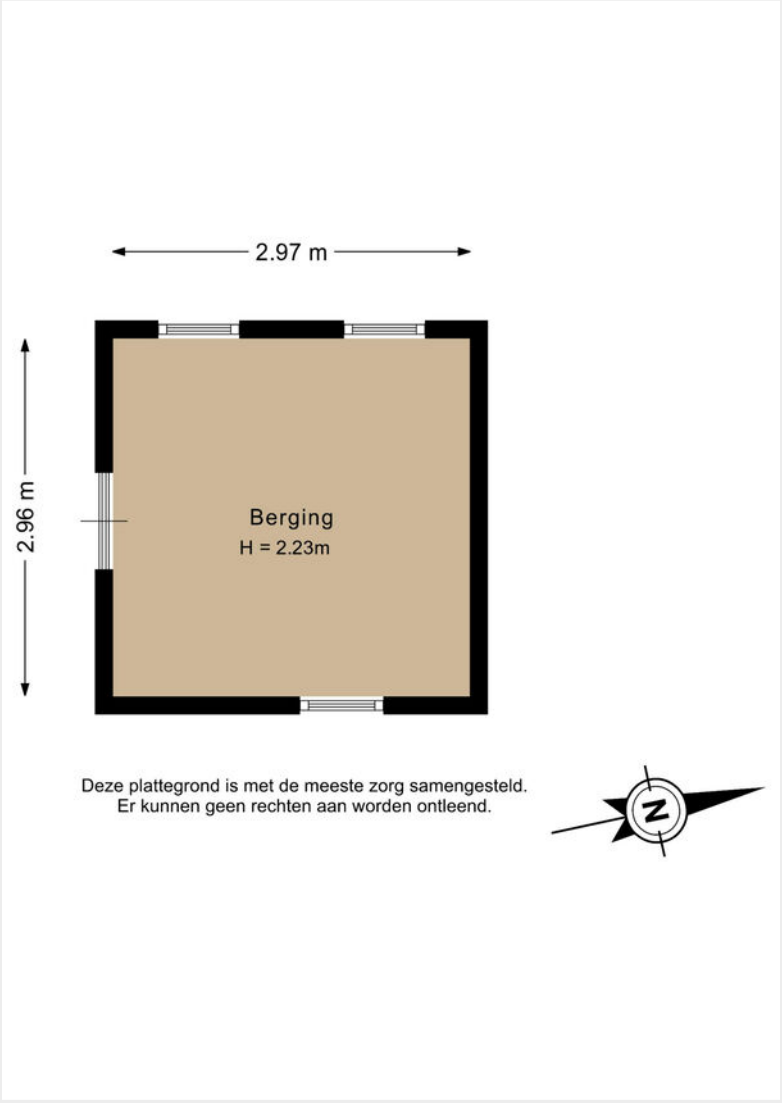
Plattegrond›

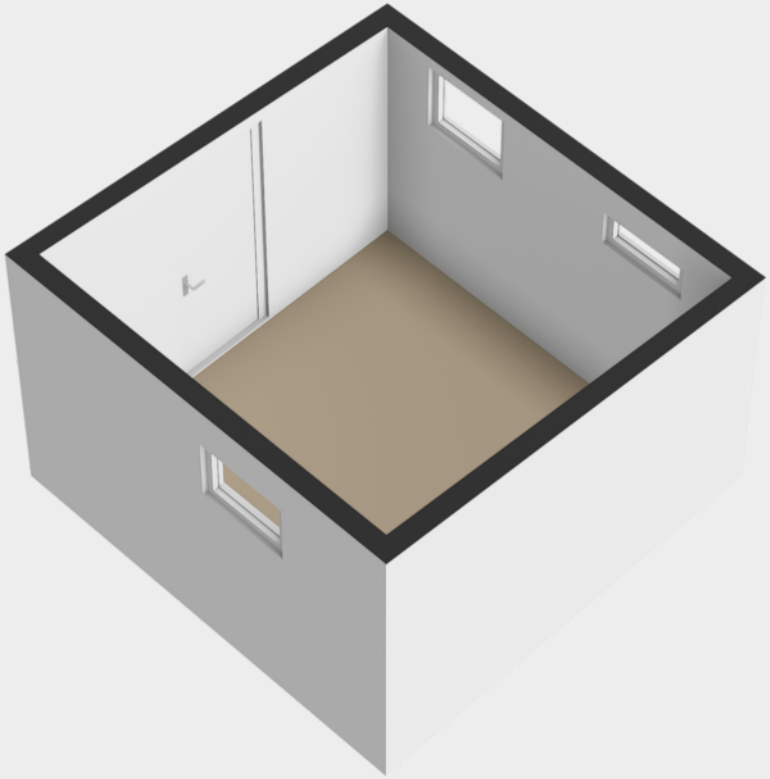




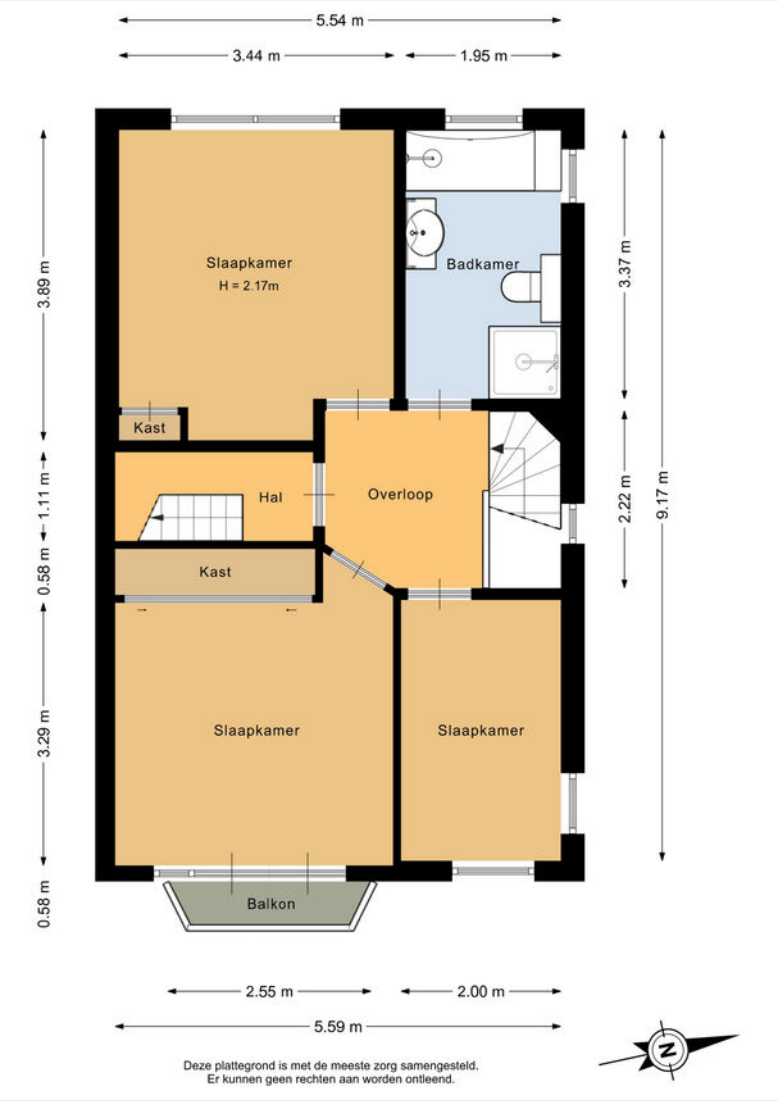
van›herk makelaars›

Plattegrond





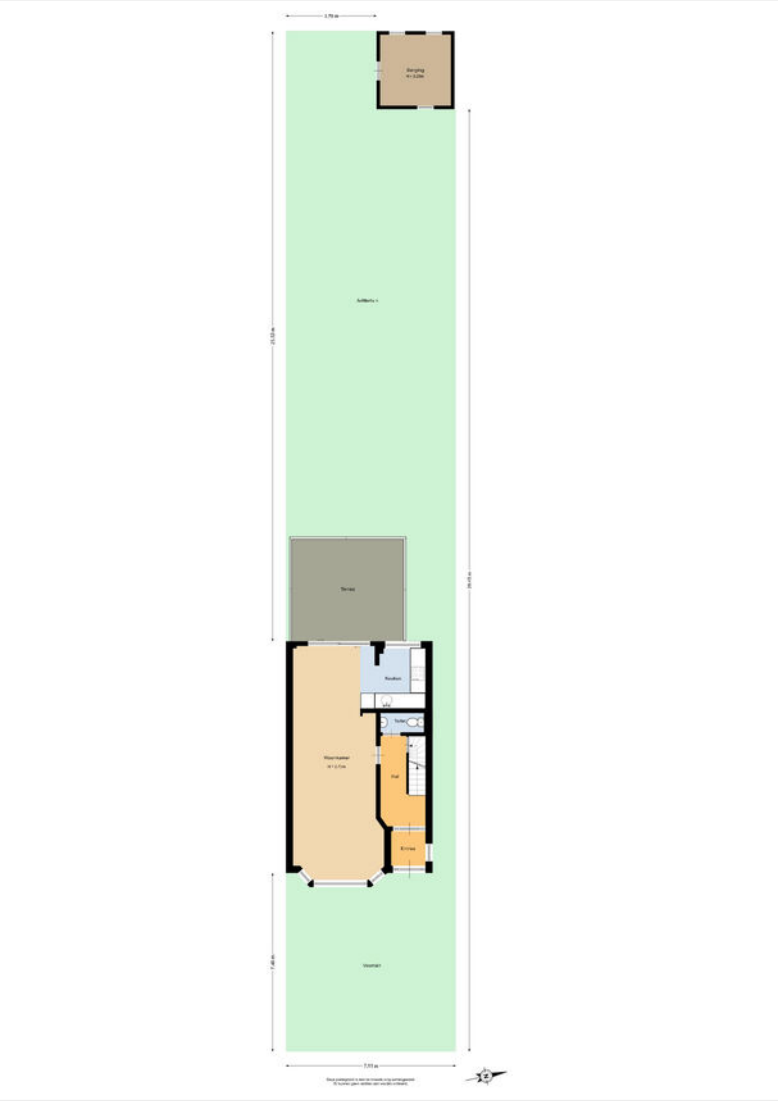
Plattegrond›

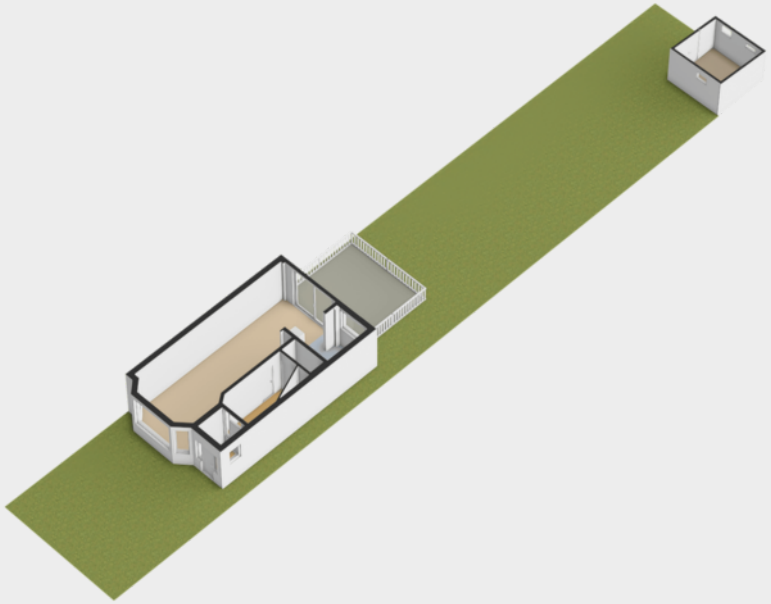




van›herk makelaars›

Plattegrond





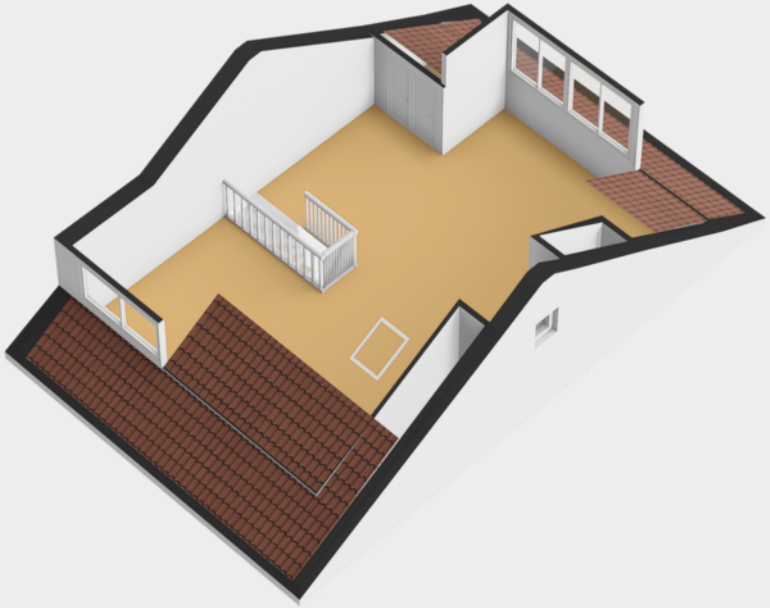
Plattegrond›





Plattegrond›





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
-	X		
Overig, te weten			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

van herk makelaars

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 regio Lansingerland en vergroten 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



van›herk makelaars›

Huis 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. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. 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
Laan van Romen 12
2651 DH Berkel en Rodenrijs

010 519 0435
lansingerland@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.

Oriëntatiegesprek
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 ons werk berekenen wij een vaste prijs.



van›herk makelaars›

Ons team



Mark de Koning

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 53 32 40 88
mdekoning@vanherk.nl



Twan Wubben

NVM Makelaar

010 519 0435
lansingerland@vanherk.nl



Glenn Nuijen

Vastgoedadviseur

06 587 069 38
gnuijen@vanherk.nl



Xandra Bek

Excellent / NVM Register Makelaar - Taxeteur

06 53 63 49 09
xbek@vanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

van herk makelaars

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 hypotheken, 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.

van›herk makelaars›

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.



van›herk makelaars›

Disclaimer›

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is 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 gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een 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.



van›herk makelaars›

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›

van herk makelaars

Contactgegevens

010 519 04 35
lansingerland@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM