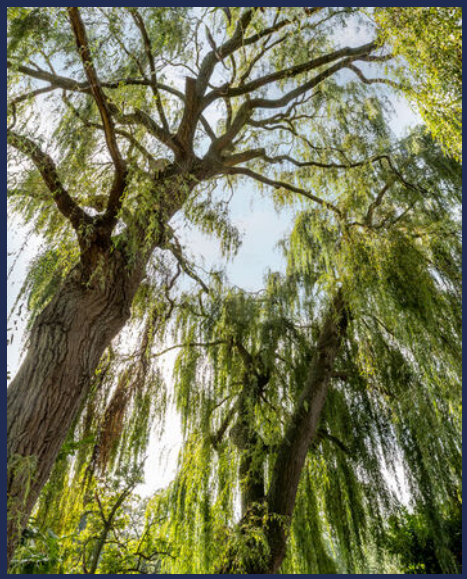
WELKOM

Beneden Havendijk 89, 's-Gravendeel



Gerenoveerde 3-kamer voorhuis met tuin, deel van de veldschuur en berging

MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

Beneden Havendijk 89, 's-Gravendeel

Kenmerken

Type woning
Halfvrijstaande woning

Woonoppervlakte
109 m²

Perceeloppervlakte
305 m²

Tuinligging
Zuid

Bouwjaar
1904

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
A

CV-type
Remeha 2012, Eigendom

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Beneden Havendijk 89
's-Gravendeel

WONEN IN EEN KARAKTERISTIEKE GERENOVEERDE BOERDERIJ UIT 1904

Vraagprijs
€ 460.000 k.k.

Aan de Beneden Havendijk in 's-Gravendeel is een karakteristieke boerderij uit 1904 met vakmanschap getransformeerd tot drie zelfstandige, instapklare woningen: het Voorhuis, het Middenhuis en het Achterhuis.

Historische charme aan de buitenkant en het comfort en de duurzaamheid van nu aan de binnenkant. Gelegen op een eigen erf met oprit, parkeergelegenheid, tuin en bergingen.

Heb je altijd gedacht dat het wonen in zo'n mooi oud pand onmogelijk was? Nu het in drie verschillende woningen is gesplitst, is het onmogelijke wellicht een stuk dichterbij gekomen.

De boerderij is intensief gerenoveerd en verduurzaamd, zo zijn onder andere de riolering vervangen en is de elektra vernieuwd en in orde gemaakt. De buitengevel van IJsselsteentjes is gereinigd en opnieuw gevoegd. Qua comfort is de begane grondvloer uitgevoerd met vloerverwarming. Vloeren, daken en muren zijn geïsoleerd, er is dubbele beglazing en de woningen hebben eigen zonnepanelen. De muren en plafonds zijn glad gestukt. Het buitenschilderwerk staat in de grondverf en kan worden afgelakt in een (gezamenlijk gekozen) kleur. Het pannendak was al gedeeltelijk vernieuwd en recent zijn ook de allerlaatste originele pannen vervangen door nieuwe.
Keukens, badkamers en toiletinrichting zijn compleet nieuw.

Het geheel staat op 878 m² eigen grond. Hiervan wordt een gedeelte (de oprit/het erf) een gezamenlijk eigendom. De woningen staan op eigen grond. Ieder huis krijgt een eigen tuin. Verder staat er een prachtige grote veldschuur, die wordt toebedeeld aan de woningen op nummer 89 en 91. Tot slot is er voor iedere woning een eigen schuur beschikbaar.

Beneden Havendijk 89 – het Voorhuis: dit is de grootste woning en deze ligt aan de straatkant. Er is een grote gezellige woonkamer met ramen aan de voor- en zijkant, wat zorgt voor een prettige lichte leefruimte. De open keuken heeft een nieuwe inrichting, uitgevoerd in een neutrale kleur en voorzien van inbouwapparatuur.

De toiletruimte met wandcloset en fonteintje is afgewerkt met hip tegelwerk.

De begane grondvloer is uitgevoerd met comfortabele vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak gestukt en klaar om geschilderd- of behangen te worden.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers, waarvan de grootste een opsteekzolder heeft.
De overloop is ruim en uitgevoerd met een dakraam. Het is mogelijk om hier een bureau te zetten en een werkplek te creëren.

Ook de badkamer (met dakkapel) is spiksplinternieuw en ingericht met een doucheruimte, een wastafelmeubel, radiator en plaats voor de wasmachine. Het tegelwerk is eigentijds.

De vloer is afgewerkt met laminaat. Verwarming vindt op deze verdieping plaats door middel van radiatoren. De cv-ketel is van 2012.

Alle ramen en kozijnen zijn uitgevoerd met dubbel glas (behalve de voordeur en het toilet). De nieuwe begane grondvloer is geïsoleerd en ook is dakisolatie aangebracht. De muren zijn voorzien van voorzetwanden met isolatie. Op het dak liggen zonnepanelen. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel A.

De woning heeft een gebruiksoppervlakte van circa 109 m².

Bijzonderheden

De woning op nummer 89 ligt aan de straatkant en heeft de tuin helemaal achterin. Deze sluit aan op de berging en het gedeelte van de veldschuur die bij dit huis horen. Dit zal in totaal (inclusief het huis) ongeveer 305 m² groot zijn.

In de (halve) veldschuur is plaats voor twee auto's. Bij de afgifte van de vergunningen is ervan uitgegaan dat deze ruimte ook daadwerkelijk wordt gebruikt om te parkeren.

De houten (tuin)berging is royaal van formaat en heeft dezelfde, landelijke uitstraling als de veldschuur.

De tuin kan naar eigen inzicht worden aangelegd en eventueel afgeschermd.

De prijs van het voorhuis, inclusief de tuin, halve veldschuur, eigen berging en een aandeel in het gezamenlijke erf bedraagt: € 460.000,= kosten koper

Voor informatie over de woningen op nummer 91 en 93 kijk je in de desbetreffende brochures
.

Bijzonderheden/koopakte
In de koopovereenkomst wordt vastgelegd dat het niet is toegestaan om onderdelen los te verkopen. Dit betreft de veldschuur, berging en tuinen. Dit mag niet dd worden aan iemand anders en de eigendom dient bij betreffende woning te blijven.

Er wordt ook vastgelegd dat het onderhoud van de oprit en het erf gezamenlijk is.

Kadastrale splitsing en uitmeting dient nog te geschieden. De opgegeven oppervlaktes zijn circa. Voor eventuele meer- of minder meters geldt geen verreken beding. De kadastrale kaart met schetsmatige intekening/verdeling is de leidraad voor de splitsing.

De tuin van Beneden Havendijk 91 grenst aan een opstal van de naburige woning op nummer 109. Bij de aanleg van de tuin dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor onderhoud van deze opstal.

De overdracht van de drie woningen zal plaatsvinden via Van der Straaten Notarissen Hoeksche Waard. Koper heeft hierin geen vrije keuze.

Interesse?
Kom dan kijken en sfeer proeven op de kijkmomenten die zijn gepland op:

Dinsdag 10 november van 10-12 uur
Zaterdag 14 november van 11-13 uur

Meldt je van te voren aan, zodat we je de nodige verkoopinformatie kunnen sturen.

Vragen over deze drie unieke panden?
Bel of mail gerust naar MarQuis Makelaars & Taxateurs.

Nieuw ingerichte toiletruimte

De helft van de veldschuur hoort bij nr 89

Woonkamer met open keuken

Twee slaapkamers en de badkamer op de verdieping

De tuin ligt helemaal achteraan en sluit aan op de veldschuur en het gedeelte van de eigen berging

Plattegrond indicatief

Begane Grond

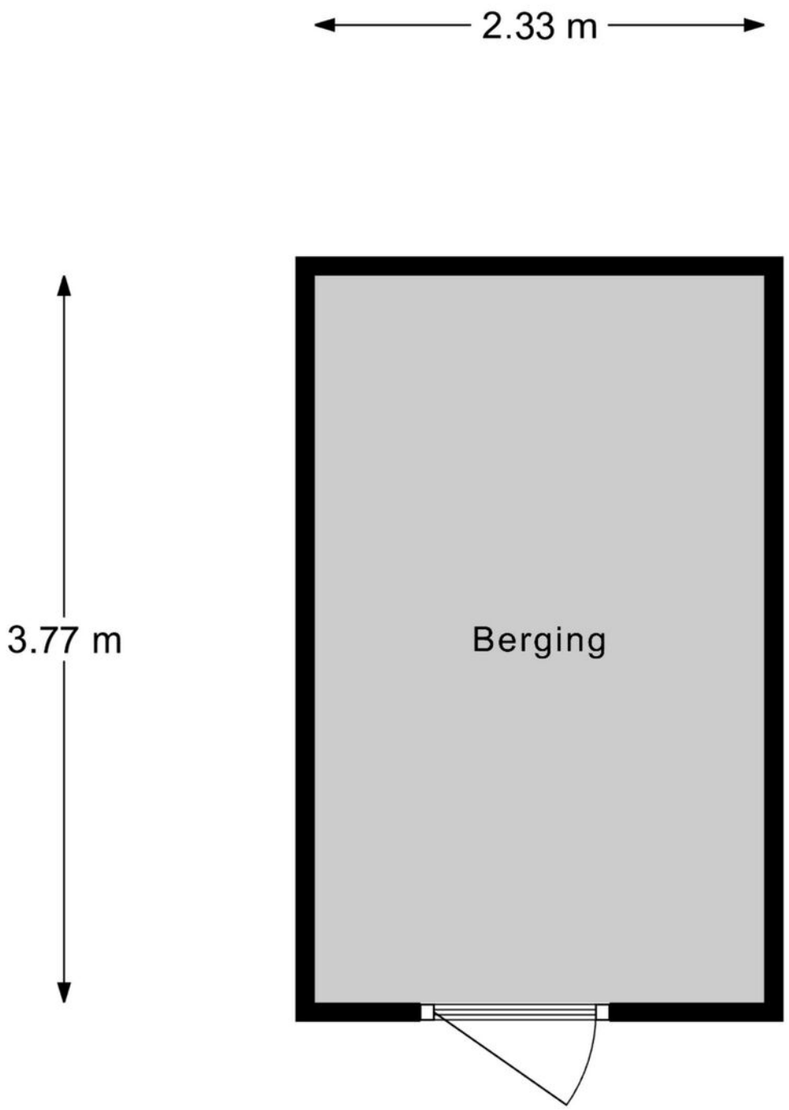
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief

Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief

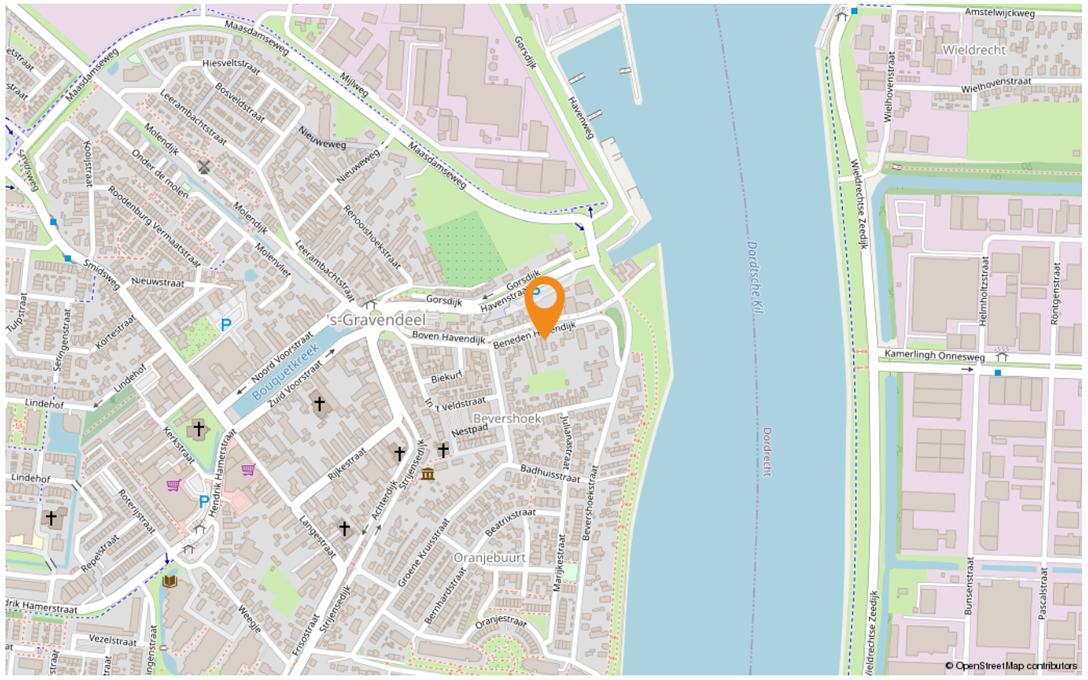


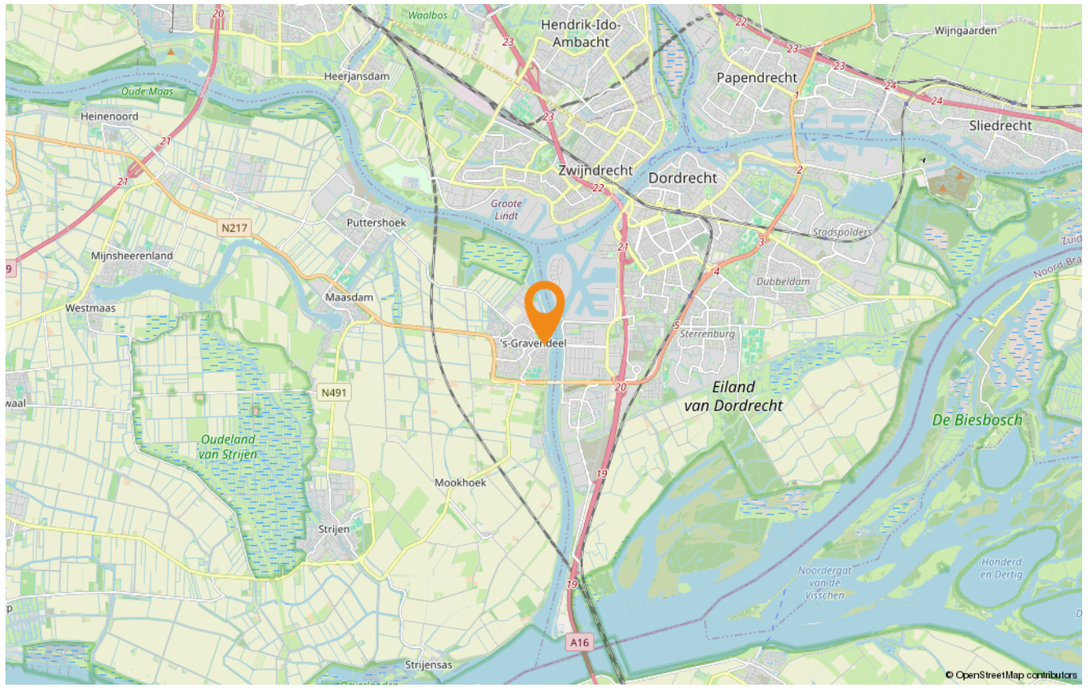
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart





Maak kennis met het team van MarQuis

Carsten Tieleman

NVM MAKELAAR

Carsten is directeur/eigenaar en NVM makelaar/beëdigd taxateur.

Annerisca Monster

NVM MAKELAAR

Een gedreven, spontane en ambitieuze NVM makelaar en gecertificeerd taxateur. Met een groot gevoel voor service, staat ze vele kopers en verkopers bij.

Het boerderijkantoor

MarQuis makelaars & taxateurs is gevestigd in de karakteristieke boerderij uit 1862, die staat aan de Kerkstraat 7 in 's-Gravendeel.

Yvonne Corlemeijer

ASSISTENT MAKELAAR

Yvonne is assistent makelaar en werkt met veel accuratesse aan aktes, taxaties en alles wat er binnen het kantoor gebeurt.

Marsha Paasse-Rovers

ASSISTENT MAKELAAR

Marsha is assistent makelaar, met al decennia lange Hoeksche Waardse makelaars ervaring.

Luuk Reedijk

ASSISTENT MAKELAAR

Luuk is assistent makelaar en is de jongste aanwinst in het team. Hij weet ook alles van social media.

Informatie over kopen

**Wanneer u een woning gaat kopen, komt er veel op u af.
Hieronder treft u een aantal zaken waarmee u te maken kunt krijgen. Met deze uitleg wordt het traject van koop en verkoop voor u duidelijker en weet u hoe de werkwijze van ons kantoor is.**

Bezichtiging
Alleen via afspraak met MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. kan een woning bezichtigd worden. Dit kan niet op dezelfde dag dat de afspraak gemaakt wordt. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats, zodat de woning bij daglicht kan worden bekeken. Nadien kunt u via de makelaar uw reactie geven. Ook als u geen nadere belangstelling heeft voor de woning, is het fijn als u dat even laat weten. Bedenk dat de verkoper ook benieuwd is naar uw reactie!

Uitbrengen van een bod op een woning
Wanneer u na een bezichtiging interesse heeft voor de woning en u wilt hiermee verder, dan zal er over een aantal zaken overeenstemming moeten worden bereikt, zoals de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden (zoals een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin deze zaken worden genoemd. Dit bod brengt u telefonisch, schriftelijk of persoonlijk uit aan ons kantoor.

Overeenstemming
Is er mondelinge overeenstemming, dan zullen de gemaakte afspraken zo snel mogelijk worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst, volgens het model van de NVM.
Let wel, de overeenkomst is pas een feit als deze is ondertekend door alle partijen.

Bedenktijd
De koper heeft 3 dagen bedenktijd vanaf het moment dat er een afschrift is overhandigd van de koopovereenkomst die door alle partijen is ondertekend.

Voorbehoud financiering
Het is gebruikelijk dat ten behoeve van de koper een ontbindende voorwaarde wordt opgenomen voor het niet verkrijgen van voldoende hypothecaire financiering. Deze clausule is zes weken geldig. In deze periode is het dus van belang dat de koper weet of de koopsom en de kosten koper te financieren zijn. Bij ontbinding van de koopovereenkomst binnen zes weken, dient de koper een schriftelijke afwijzing van een financiële instellingen te kunnen overleggen. Vindt de ontbinding onterecht, of na zes weken plaats, dan is er een boete van 10% van de koopsom verschuldigd.

Waarborgsom
Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op verzoek van de koper verzorgd door de instelling waar de hypotheek wordt afgesloten.

Notariskeuze
De notariskosten maken onderdeel uit van de kosten koper. Om deze reden mag de koper de notaris kiezen. Deze keuze dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopovereenkomst, omdat deze na ondertekening naar de notaris wordt opgestuurd.

Oplevering
Op de afgesproken dag van de eigendomsoverdracht, zal voorafgaand aan het bezoek bij de notaris, de woning geïnspecteerd worden. Hierbij zijn zowel de koper als de verkoper aanwezig. Ook zullen tijdens deze inspectie de standen t.b.v. gas, elektra en water worden opgenomen.

Verstrekte informatie
De informatie die is opgenomen in de brochure is met zorg samengesteld. Voor het verzamelen van de gegevens is MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. in belangrijke mate afhankelijk van derden. Voor de juistheid hiervan wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. De opgegeven maten zijn circa maten.

Toelichting bij het kopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning ‘onder bod’ is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.
Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een mondelinge overeenstemming tot koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?
Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen.
De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben een gelijke kans om hun hoogste (uiterste) bod uit te brengen. De verkoper bepaalt onder welke voorwaarden er verkocht of gegund wordt. Dat hoeft dus niet per definitie het hoogste bod te zijn. Er kunnen ook andere voorwaarden van belang zijn die doorslaggevend kunnen zijn.
Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?
De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Vervolg toelichting bij het kopen van een woning

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?
De makelaars van MarQuis makelaars & taxateurs zullen u nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen.
Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Hoe hoog is de overdrachtsbelasting (2026)?
2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt.
8% voor verhuurde woningen, tweede huizen en recreatiewoningen.
10,4% voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

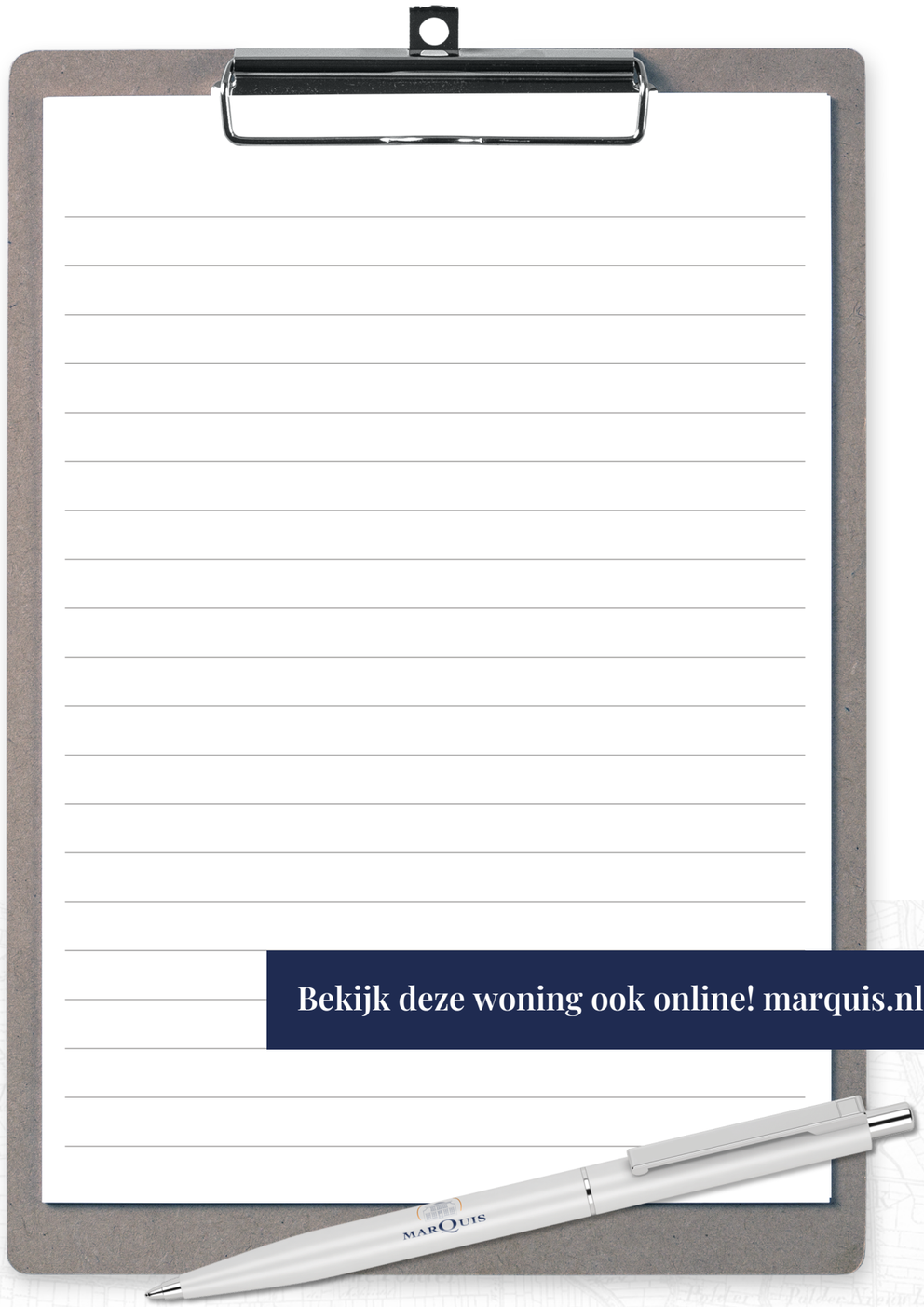
Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?
Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid aan de overdracht van de woning verbindt. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

Eigen makelaar?
De makelaar dient bij de verkoop (vooral) het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom ook voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in te schakelen. Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Wij staan u graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst
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’.

Disclaimer
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.

Aantekeningen



Bekijk deze woning ook online! marquis.nl

Interesse in deze woning? Neem vrijblijvend contact op!

Verhuisplannen? Gratis Waardebepaling

Inclusief advies verkoopprijs en verkoopstrategie

Heeft u verhuisplannen en bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een gratis waardebepaling. Kosten: een kopje koffie en een goed gesprek!

Bij het bepalen van de waarde van uw woning adviseren we graag over een mogelijke verkoop strategie op basis van onze actuele kennis van de woningmarkt in de Hoeksche Waard.
Bel of mail ons, dan maken we binnenkort kennis.

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

Kerkstraat 7, 3295 BD ‘s-Gravendeel
078 - 673 7244 | marquis@marquis.nl | marquis.nl