BERGAMBACHT

Hoektoren 15

van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 495.000 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

van herk makelaars

Omschrijving›

FIJN GEZINSHUIS MET VIER SLAAPKAMERS IN GELIEFDE NIEUWBOUWWIJK!
Op zoek naar een fijn gezinshuis met voldoende ruimte, een moderne uitstraling en een prettige ligging? Dan is Hoektoren 15 in Bergambacht zeker een bezichtiging waard! Dit verzorgde huis uit 2014 heeft een woonoppervlakte van circa 110 m², vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een moderne keuken en een gezellige achtertuin. Met energielabel A+ en zonnepanelen op het dak is ook aan energiezuinig wonen gedacht. De ligging in een geliefde nieuwbouwwijk maakt het plaatje compleet. Een heerlijke plek voor jonge gezinnen of stellen die graag wat meer ruimte willen en op zoek zijn naar een woning waar ze jarenlang met plezier kunnen wonen.

KENMERKEN
- Verzorgde tussenwoning;
- Gelegen in een geliefde nieuwbouwwijk in Bergambacht;
- Tuin gelegen op het noorden;
- Woonoppervlakte circa 110 m²;
- Perceeloppervlakte 128 m²;
- Bouwjaar 2014;
- 3 woonlagen;
- 4 slaapkamers;
- Lichte woonkamer met veel daglicht;
- 6 zonnepanelen aanwezig;
- Energielabel A+;
- Oplevering in overleg.

LICHTE WOONKAMER MET EEN FIJNE TUINVERBINDING
Bij binnenkomst valt direct de verzorgde en frisse uitstraling van het huis op. De woonkamer is een fijne plek waar het hele gezin samenkomt. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde valt er prettig daglicht naar binnen en heb je mooi zicht op de tuin. De lichte wanden en moderne vloer geven de ruimte een rustige



Omschrijving

uitstraling en zorgen voor een fijne basis om het helemaal naar eigen smaak in te richten.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eettafel waar je heerlijk met vrienden of familie kunt tafelen. Dankzij de praktische indeling is er volop plek voor het hele gezin. Via de deur aan de achterzijde loop je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten fijn met elkaar verbonden zijn. Ideaal op mooie dagen, wanneer de kinderen lekker buiten spelen en jij vanuit de woonkamer een oogje in het zeil houdt.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling met witte kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de praktische indeling is er voldoende werk- en opbergruimte. Het grote raam zorgt voor daglicht tijdens het koken en biedt uitzicht op de straat.

VIER SLAAPKAMERS EN VOLOP RUIMTE BOVEN
Met maar liefst vier slaapkamers biedt dit huis alle ruimte voor een jong gezin. Of je nu meerdere kinderkamers nodig hebt, graag vanuit huis werkt of een aparte hobbyruimte wilt creëren, hier kun je alle kanten op.

De slaapkamers zijn verdeeld over de bovenverdiepingen, waardoor er volop mogelijkheden zijn om de ruimtes naar eigen wens te gebruiken. Denk aan een ruime ouderslaapkamer, gezellige kinderkamers en een extra kamer voor logees of een thuiswerkplek. Juist die extra slaapkamer maakt dit huis aantrekkelijk voor gezinnen die willen doorgroeien zonder binnen enkele jaren opnieuw te hoeven verhuizen.

GEZELLIGE ACHTERTUIN EN ENERGIEZUINIG WONEN
Ook buiten is het hier prettig vertoeven. De achtertuin ligt op het noorden en is ingericht met grote terrastegels en groene beplanting. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een verzorgde en gezellige uitstraling. Er is ruimte voor een comfortabele loungeset of een fijne eettafel, zodat je op mooie dagen heerlijk buiten kunt zitten.
Een praktisch voordeel is de aanwezige berging. Hier kun je bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en buitenspeelgoed opbergen. Ook is er een poort, wat handig is voor de bereikbaarheid van de tuin.

Naast de fijne indeling en verzorgde uitstraling heeft het huis ook op het gebied van energiezuinigheid aantrekkelijke eigenschappen. Het bouwjaar 2014 vormt hiervoor een mooie basis. Met energielabel A+ en 6 zonnepanelen op het dak is het huis goed voorbereid op comfortabel wonen met aandacht voor het energieverbruik.

FIJN WONEN IN HET GEZELLIGE BERGAMBACHT
Hoektoren 15 ligt in een geliefde nieuwbouwwijk in Bergambacht, een gezellig dorp midden in de Krimpenerwaard. Hier geniet je van een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Het dorp heeft een levendig centrum met diverse supermarkten, winkels, speciaalzaken en gezellige horecagelegenheden. Ook basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn in het dorp aanwezig. Dat maakt Bergambacht een fijne plek voor gezinnen die graag rustig wonen, maar wel alles binnen handbereik willen hebben.

Ook voor liefhebbers van het buitenleven is er genoeg te beleven. De Krimpenerwaard staat bekend om het groene polderlandschap, de uitgestrekte weilanden en de mooie fiets- en wandelroutes. Maak een heerlijke wandeling langs

Omschrijving›

de Lek of stap op de fiets om de omgeving te verkennen. Daarnaast heeft Bergambacht een actief verenigingsleven en zijn er volop mogelijkheden om te sporten en te ontspannen.

Met plaatsen als Schoonhoven en Gouda op goed bereikbare afstand woon je hier heerlijk dorps, zonder de voorzieningen van de omliggende steden te hoeven missen. Een fijne combinatie van rust, ruimte en gezelligheid!

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	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
110 m²	2014	4	128 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	110 m²
Perceeloppervlakte	128 m²
Inhoud	400 m³
Bouwjaar	2014
Tuin	noorden
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd













van herk makelaars





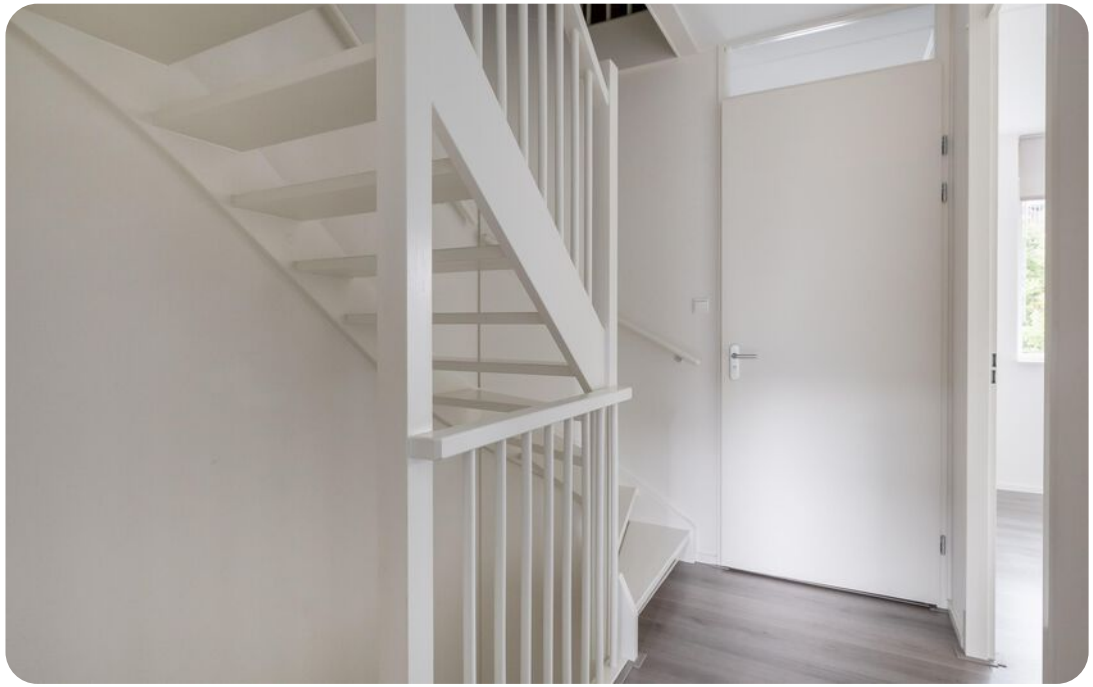




van herk makelaars











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›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Hoektoren 15

Postcode/plaats
2861 HJ BERGAMBACHT

Sectie/perceel
Sectie B, nummer 5719

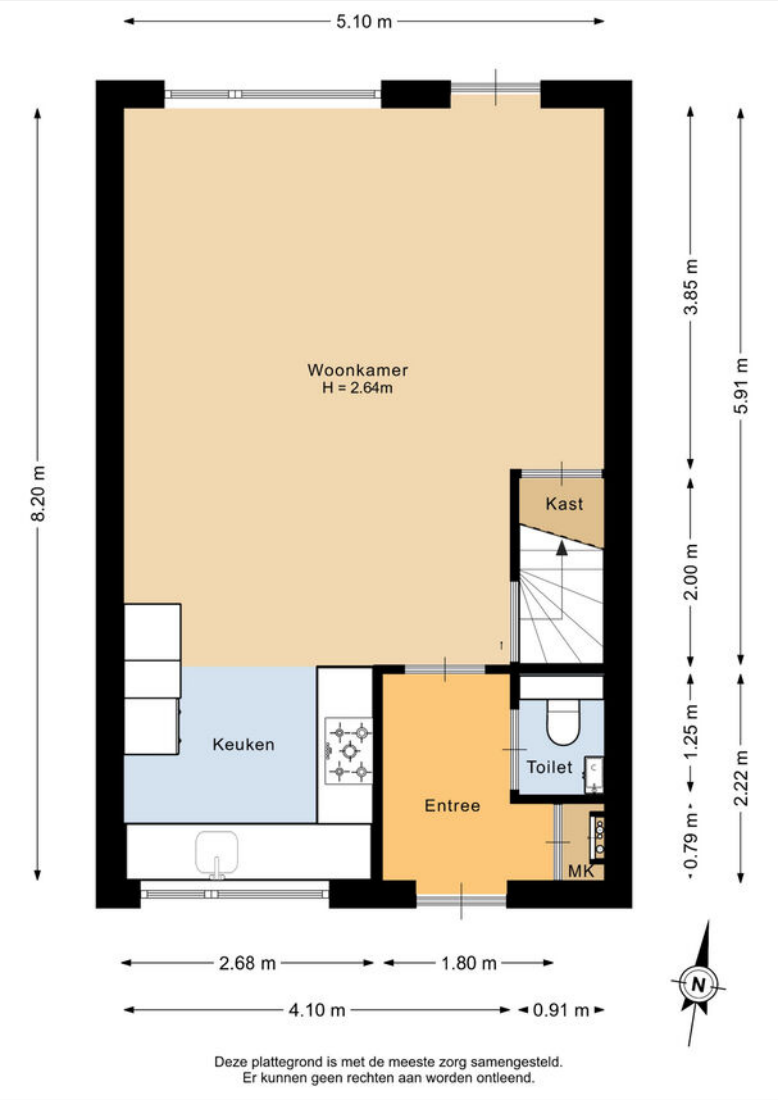
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
128 m²



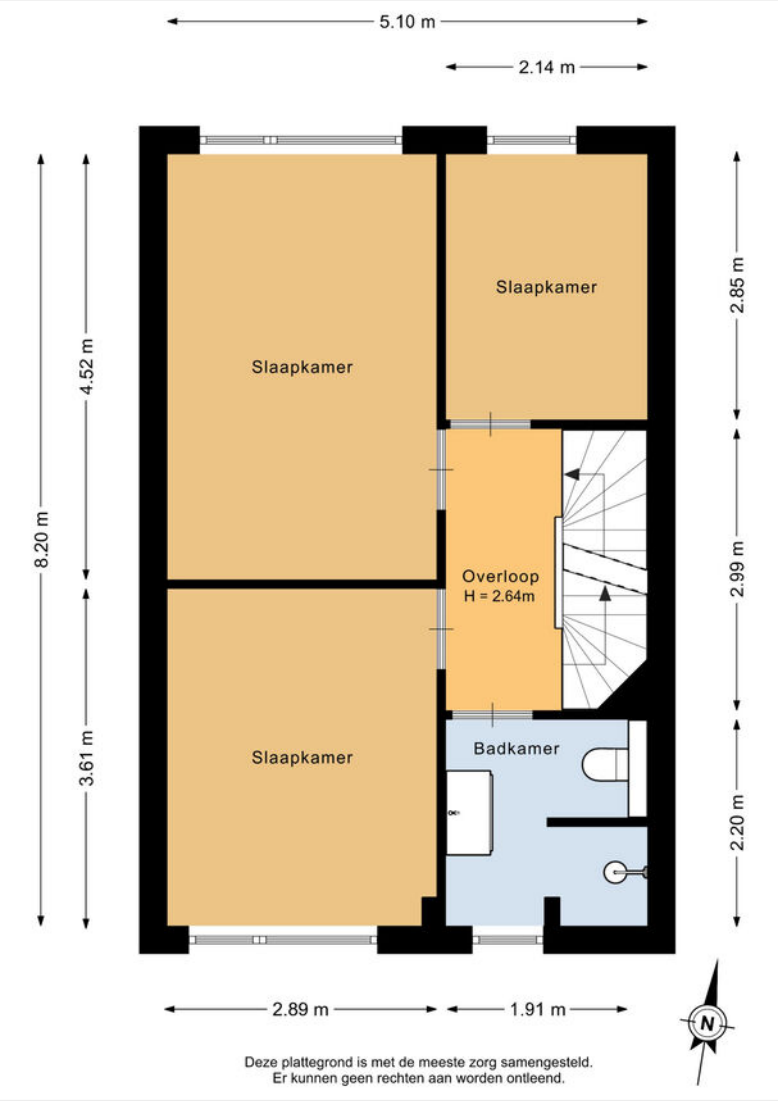
van›herk makelaars›

Plattegrond



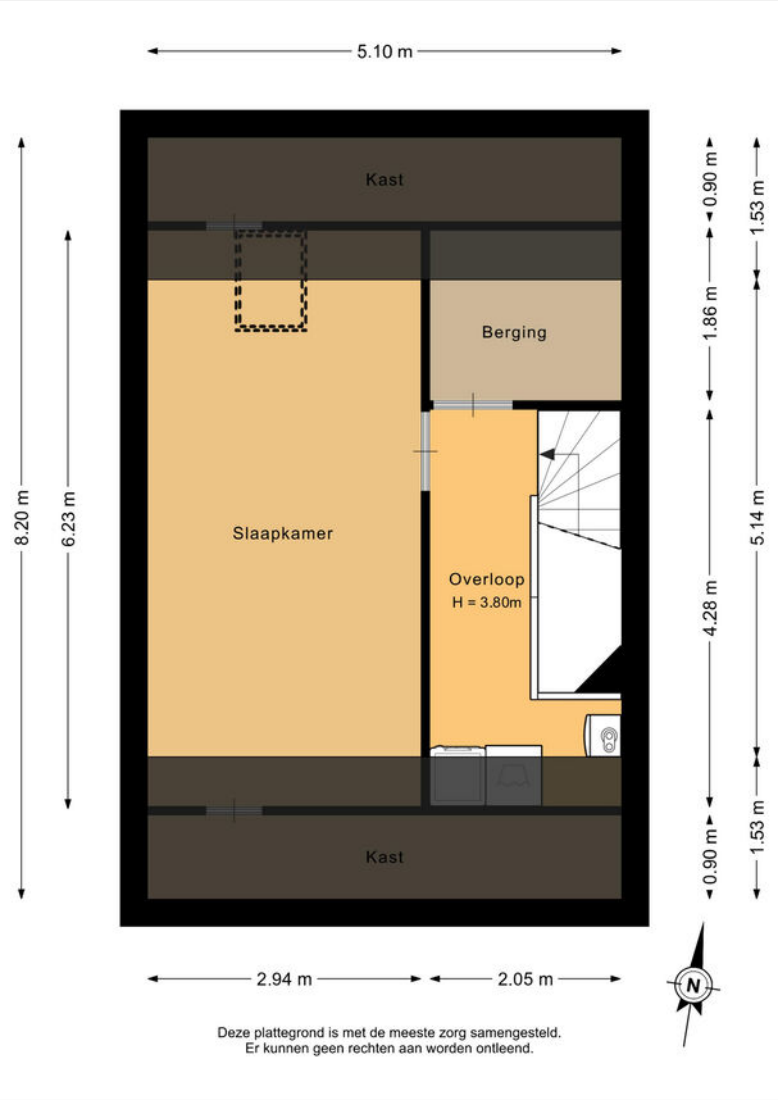


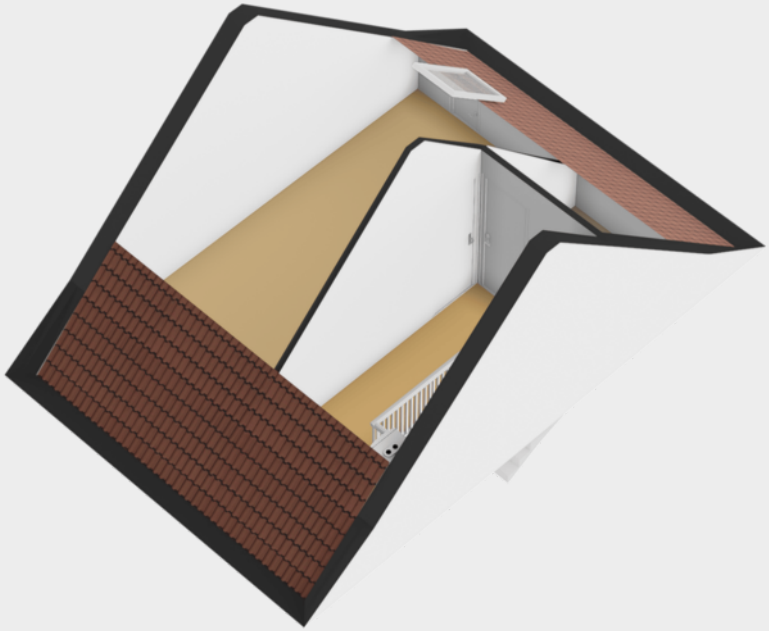
Plattegrond



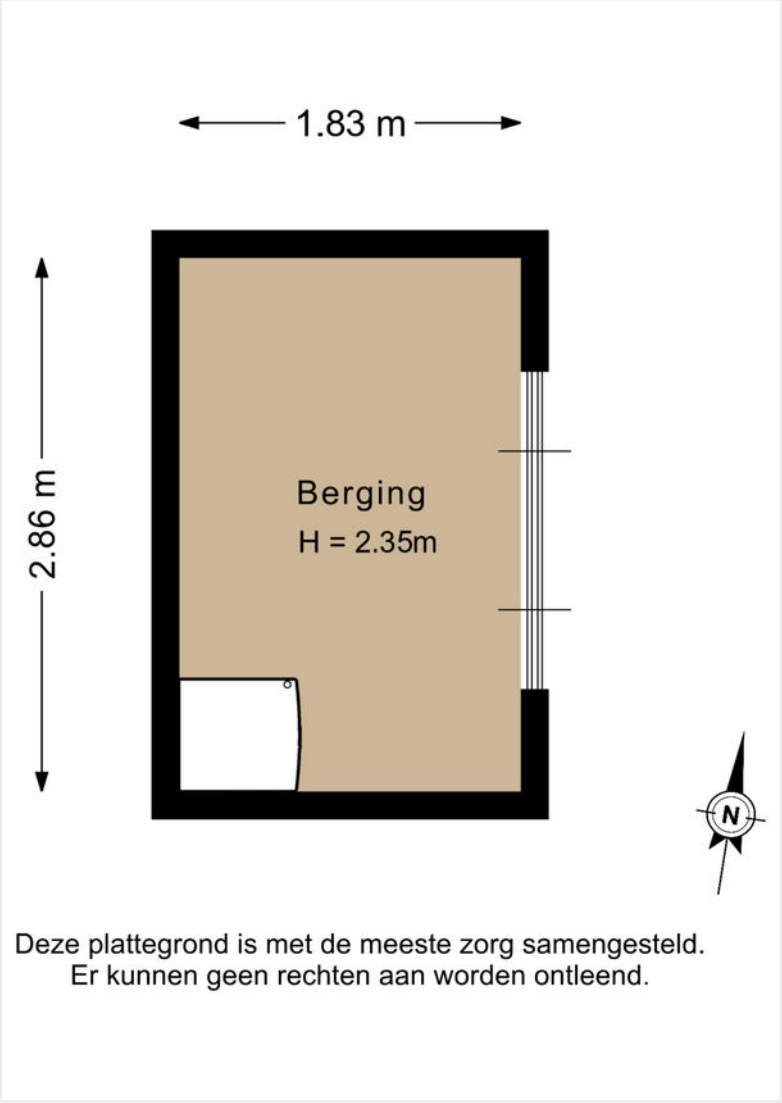


Plattegrond›

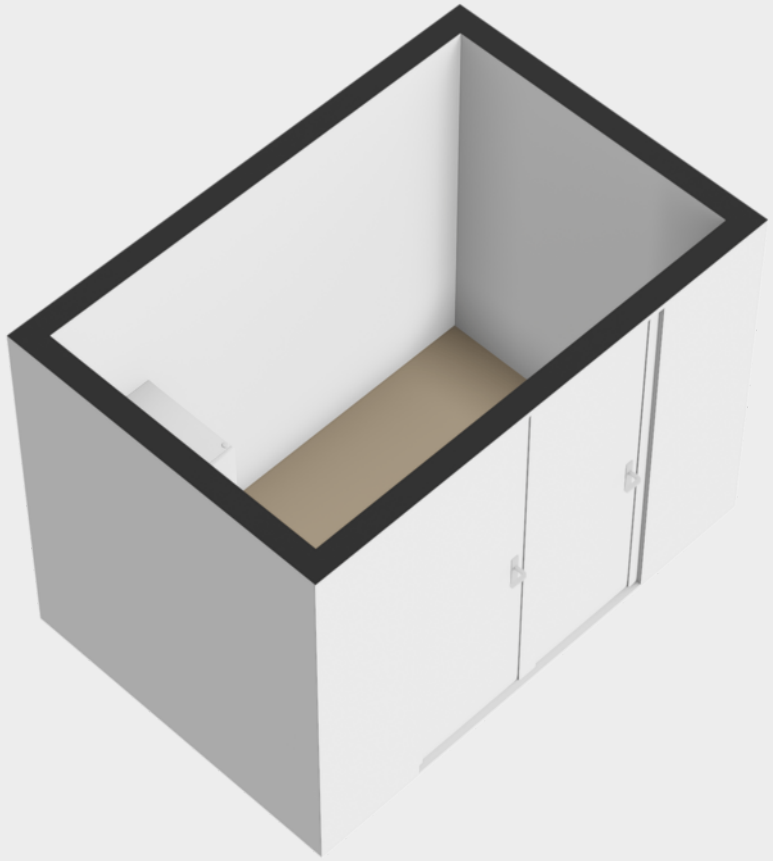




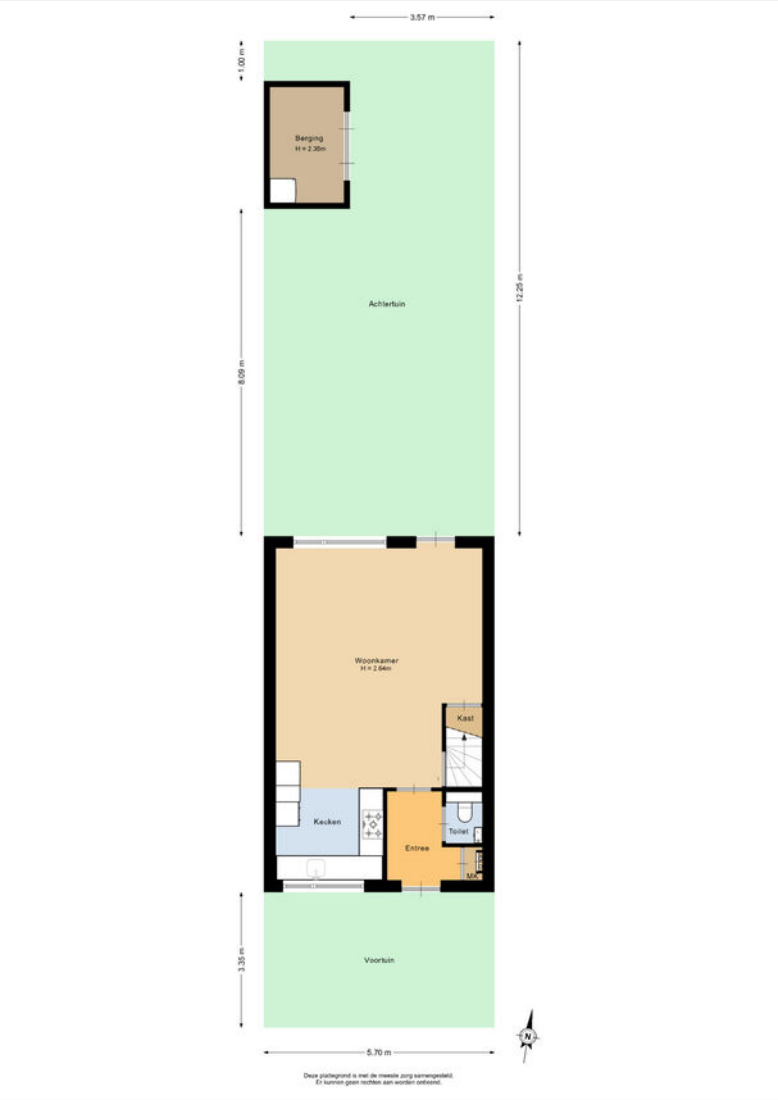
Plattegrond

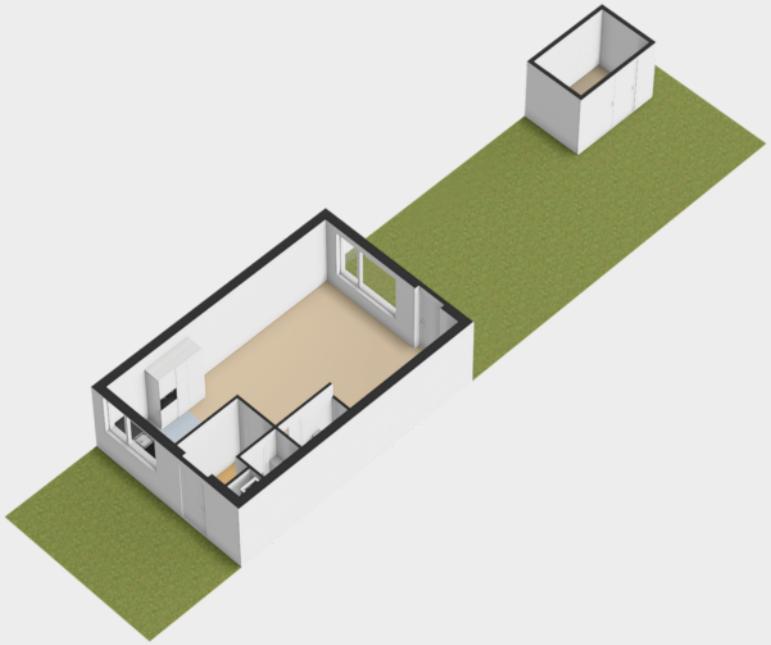


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond›





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 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



van›herk makelaars›

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



van›herk makelaars›

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 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.



van›herk makelaars›

Ons team



Kelvin Potuijt

Vestigingsleider / Vastgoedadviseur

06 33 10 43 92
kpotuijt@vanherk.nl



Nellie Schep

Vastgoedadviseur

06 23 62 07 72
nschep@vanherk.nl



Nika Wolswijk

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

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›

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

0182 38 90 33
schoonhoven@vanherk.nl
vanherk.nl

NVM