GANZEKANT 5
HEERJANSDAM



Vraagprijs € 459.500 k.k.

RUSTIG WONEN, VRIJ UITZICHT EN VOLOP RUIMTE VOOR HET HELE GEZIN





WELKOM

HEERJANSDAM

Op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met vrij uitzicht, een zonnige tuin en volop mogelijkheden? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning aan de Ganzekant 5 in Heerjansdam absoluut een bezichtiging waard!
Deze verzorgde vierkamerwoning beschikt over een lichte woonkamer met vloerverwarming, een halfopen keuken met openslaande deuren naar de tuin en drie slaapkamers. De tweede verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Ook buiten is het heerlijk genieten: de circa 12,5 meter diepe achtertuin ligt op het zuidwesten, beschikt over een stenen berging en biedt vrij uitzicht. Een speelveldje direct achter de woning maakt het plaatje voor gezinnen met kinderen compleet.
De woning ligt aan de rand van het gezellige dorp Heerjansdam, waar rust, groen en een gemoedelijke dorpssfeer samenkomen. Met winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden in de buurt woont u hier heerlijk centraal, terwijl u ook zo de omliggende steden bereikt. Een heerlijke plek om thuis te komen!





WOONOPPERVLAKTE

113 m²

INHOUD

361 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

159 m²

BOUWJAAR

1964

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3

TYPE WONING:
tussenwoning

TUINLIGGING:
zuidwest

ENERGIELABEL:
B

OPLEVERING:
in overleg




































AEG
10 JAAR
AEG















OMSCHRIJVING

BEGANE GROND:
Via de diepe voortuin bereikt u de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de meterkast en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een hangend closet en gedeeltelijke betegeling in een grijze kleurstelling.
Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer. Wat direct opvalt, is de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. De woonkamer heeft een lichte natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming en is voorzien van glad gestucte wanden en plafonds. De open trap naar de eerste verdieping vormt een speels onderdeel van de ruimte. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.
Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken in een praktische U-opstelling. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken geven de openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin. Zo haalt u op mooie dagen buiten en binnen moeiteloos bij elkaar.
De woning beschikt over een diepe voortuin en een bijzonder fijne achtertuin van circa 64 m^2. De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. Dat betekent volop mogelijkheden om na een drukke dag nog heerlijk van de middag- en avondzon te genieten.
De tuin is ingericht met bestrating, groene erfafscheidingen en schuttingen. De aanwezige palmboom geeft het geheel bovendien een leuke, eigen uitstraling. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.
Ook de ligging is aantrekkelijk: direct achter de woning bevindt zich een speelveldje en dankzij het vrije uitzicht ervaart u hier een prettig gevoel van ruimte. Via de achterom bereikt u gemakkelijk de achtergelegen omgeving.

EERSTE VERDIEPING:
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.
Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een aangrenzende inloopkast. Deze inloopkast is ontstaan uit een voormalige derde slaapkamer. Hierdoor beschikt u over een heerlijke royale slaapkamer met extra bergruimte, maar bestaat ook de mogelijkheid om de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen en een extra slaapkamer te realiseren. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.
Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, eveneens een fijne ruimte die uitstekend geschikt is als slaap-, kinder- of werkkamer.
Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en glad gestucte wanden.
De badkamer is geheel betegeld in een warme beige kleurstelling en ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en een tweede hangend toilet. Voor extra comfort is de badkamer uitgevoerd met vloerverwarming.
Daarnaast is er een praktische separate kast aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Wel zo prettig om de was uit het zicht te kunnen houden!

TWEEDE VERDIEPING:
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dit is momenteel een open, multifunctionele ruimte die u geheel naar eigen wens kunt indelen. Dankzij de brede kunststof dakkapel aan de achterzijde is er sprake van een prettige hoeveelheid daglicht en extra ruimte. De dakkapel is voorzien van een rolluik.
De verdieping beschikt over een laminaatvloer en inbouwspots in het plafond. Ook bevinden zich hier de opstelling van de cv-ketel en aanvullende bergruimte.
Een groot pluspunt is dat deze verdieping zich uitstekend leent voor het realiseren van een volwaardige extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of bijvoorbeeld een combinatie hiervan. Met een relatief eenvoudige aanpassing creëert u hier nog meer wooncomfort en mogelijkheden!

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1964
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energielabel	B

OPPERVLAKTEN & INHOUD

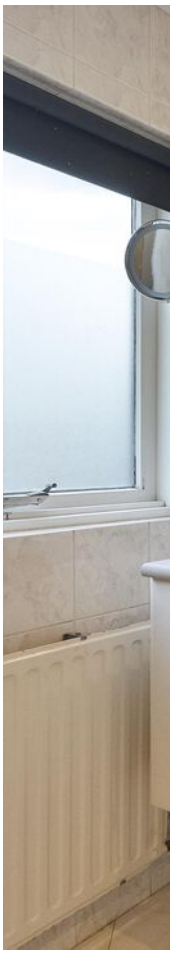
Woonoppervlakte	113 m^2
Perceeloppervlakte	159 m^2
Inpandige bergruimte	-
Externe bergruimte	9 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	361 m^3

ZAKELIJKE LASTEN	BEDRAG
WOZ-waarde	€
OZB (eigenaar)	€
Waterschapslasten	€
Afvalstoffenheffing/riool	€
Energie-/ waternota p.m.	€

BIJZONDERHEDEN

- Ruime tussenwoning met circa 113 m^2 woonoppervlakte.
- Gelegen op een perceel van 159 m^2 eigen grond.
- Rustige ligging aan de rand van Heerjansdam.
- Vrij uitzicht aan de achterzijde.
- Lichte woonkamer met natuurstenen vloer en vloerverwarming.
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren.
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping, met mogelijkheid tot drie.
- Brede kunststof dakkapel op de tweede verdieping.
- Circa 64 m^2 diepe achtertuin op het zuidwesten met stenen berging en achterom.
- Energielabel B.
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.





De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.








NEFIT















PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Bas Michel www.basmichel.nl

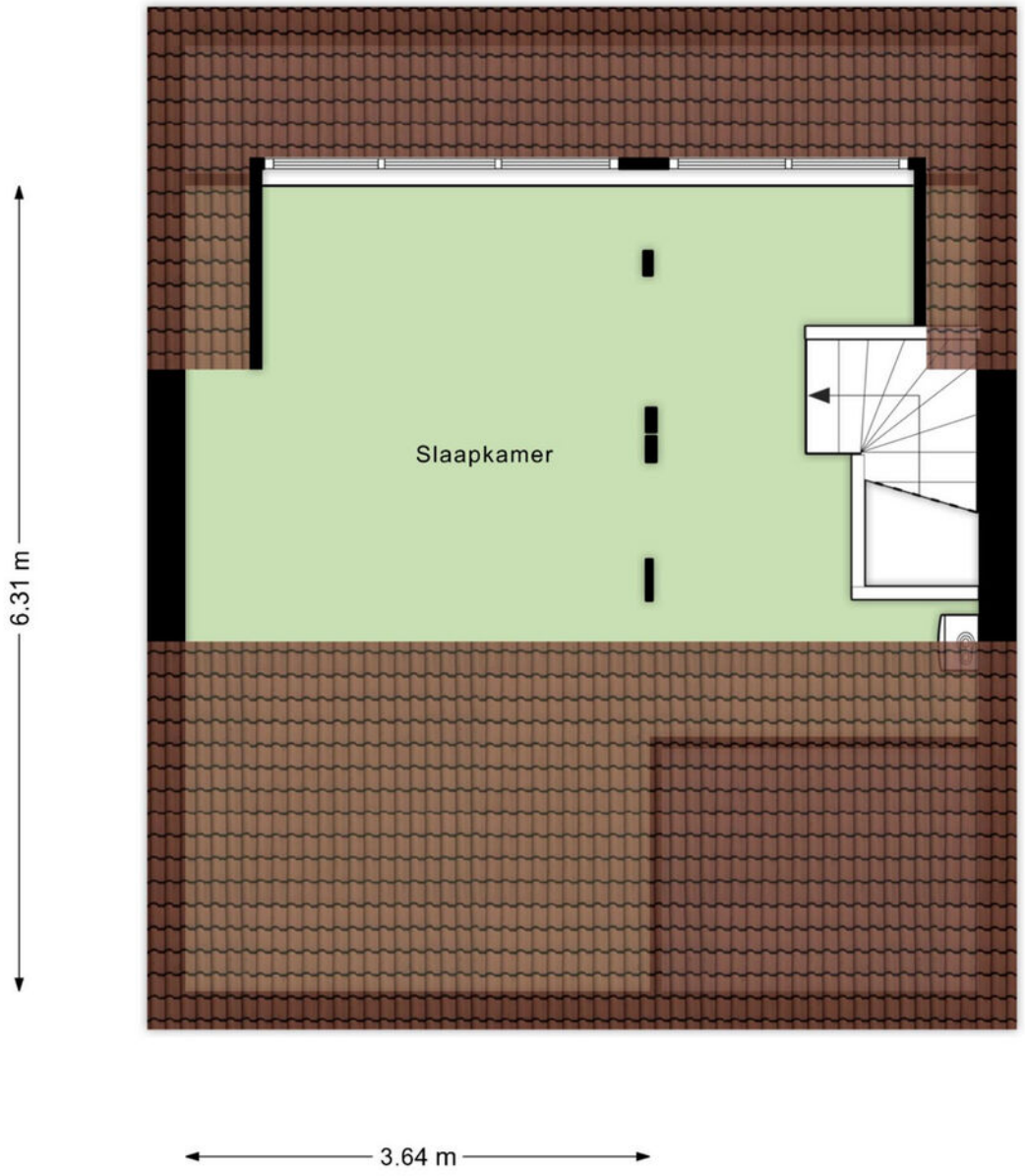
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Bas Michel www.basmichel.nl

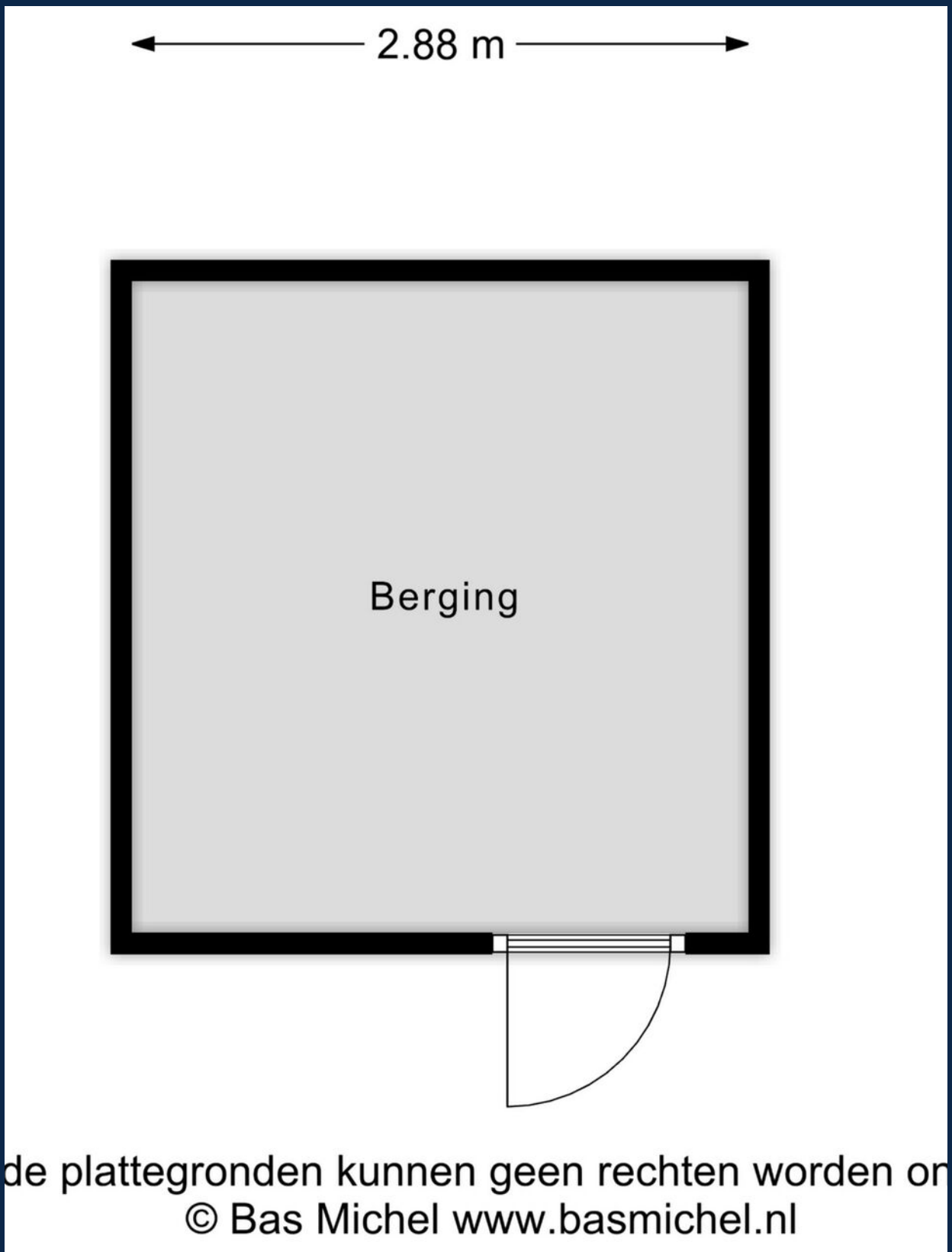
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Bas Michel www.basmichel.nl

PLATTEGROND



de plattegronden kunnen geen rechten worden on

© Bas Michel www.basmichel.nl

HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met REMAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom ‘s avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voor-waarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.
In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponeerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE
Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.
Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.
De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER
Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.
Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING
Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financierings-voorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING
Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN
De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL
De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES
Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. REMAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING
Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.
Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:
- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw REMAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om onze GRATIS Woning app te downloaden!

Download on the App Store

GET IT ON Google Play



REMAX MAKELAARSGROEP

UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING

Marco Bos

Register makelaar /taxateur

06-24 99 59 34

marco@remax-mg.nl

www.marco-bos.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

REMAX MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht

barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl

Vastgoed Ned.

funda