Gorsdijk 34
‘s-Gravendeel





Vraagprijs € 599.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Marco Molenaar Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 21 41 16 02
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Gorsdijk 34 te ‘s-Gravendeel

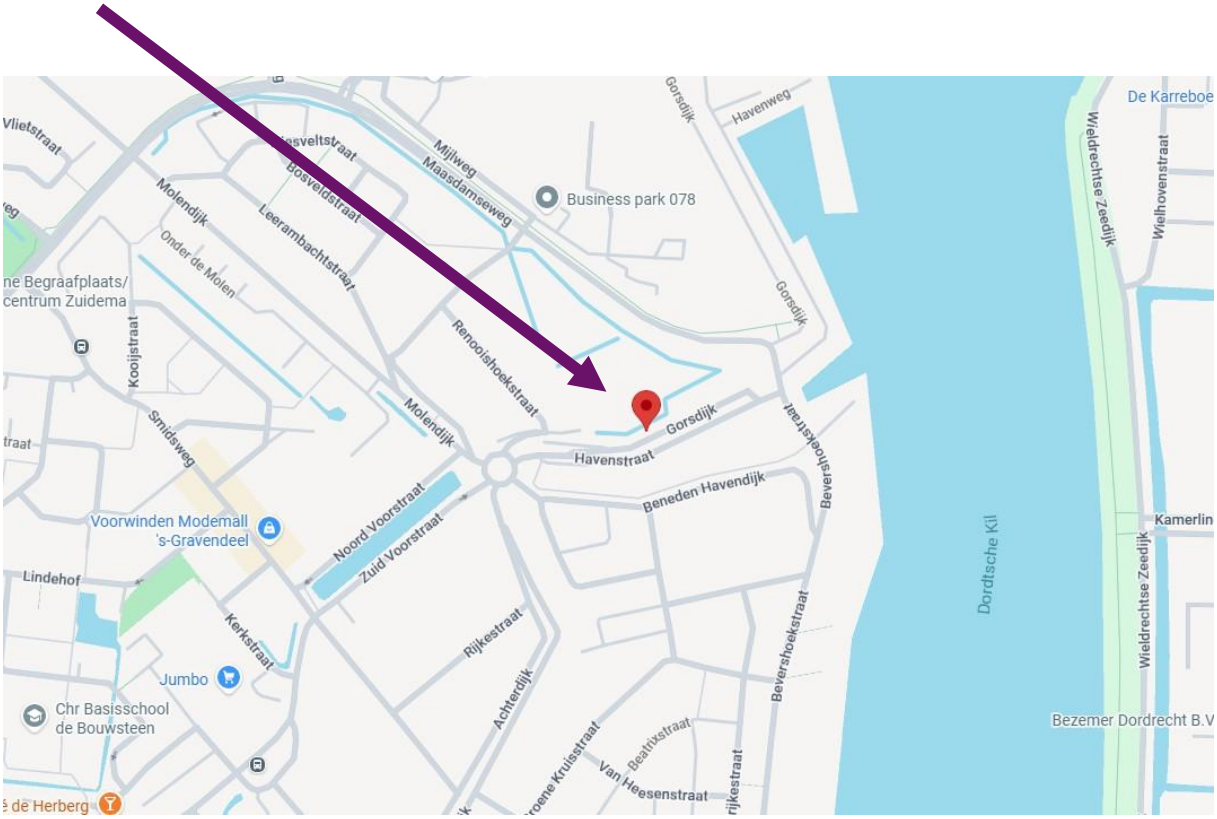
Riante vrijstaande dijkwoning met veel karakter, multifunctioneel onderhuis en een heerlijk rustige ligging aan een verkeersluwe dijk.

Deze royale dijkwoning beschikt op dijkniveau onder meer over een ruime hal met toilet, sfeervolle woonkeuken en een woonkamer met een zee aan ruimte! De 1e verdieping biedt plaats aan 3 grote slaapkamers en een badkamer. Het onderhuis betreft een multifunctionele ruimte met wasruimte en diverse overige (werk)ruimtes. Daarnaast is er nog een vrijstaande schuur met carport/overkapping. Kortom; een perfecte woning voor de klusser/hobbyist/zzp’er/enz.!

De ligging is uitstekend, Aan een rustige en verkeersluwe dijk en nabij het dorpscentrum, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Breda uitstekend bereikbaar.

Het geheel is gelegen op 307 m² eigen grond, heeft een gebruiksoppervlakte van ca. 175 m², overige inpandige ruimte van 94 m², externe bergruimte van 19 m² en een inhoud van ca. 1.132 m^3.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Riante vrijstaande dijkwoning met veel karakter, multifunctioneel onderhuis en een heerlijk rustige ligging aan een verkeersluwe dijk.

Indeling

Begane grond:

Voortuin:

De voortuin is voorzien van bestrating en beplanting en biedt toegang tot de entree van de woning.







Entree:

De ruime hal biedt toegang tot de woonkeuken en middels een vaste trap is er toegang naar de 1e verdieping. De entree biedt plaats aan het toilet, praktische garderobekast en de meterkast (7 groepen + krachtgroep + 2 aardlekschakelaars). De hal is afgewerkt met een betegelde vloer met vloerverwarming.





Toilet:

Het toilet is gedeeltelijk betegeld.




Woonkeuken:

De sfeervolle woonkeuken met kook-/spoeleiland is uitgevoerd in lichte kleurstelling met natuurstenen aanrechtblad. De keuken is voorzien van (inbouw)apparatuur. Vanuit de keuken is er toegang naar het onderhuis. Tevens is er toegang naar de woonkamer.






Woonkamer:

De royale woonkamer biedt werkelijk een zee aan ruimte en is voorzien van royale lichtinval. Via openslaande deuren is er direct toegang naar de voortuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een echte houten visgraatvloer, vaste kastenwand, strak spanplafond en een sfeervolle houtkachel (aangesloten op CV).














Eerste verdieping:

De overloop op de 1e verdieping biedt toegang tot 3 ruime (slaap)kamers en de badkamer en biedt plaats aan diverse vaste kasten (met opstelplaats elektrische boiler).




Slaapkamers:

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een laminaatvloer en vaste kasten.





Slaapkamer 2 is eveneens gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een dakkapel. Ook deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over praktische vaste kasten.





Slaapkamer 3 betreft de grootste kamer en is gelegen achter de badkamer. Ook deze ruimte is voorzien van een grote dakkapel, vaste kasten en een laminaatvloer.







Badkamer:

De ruime badkamer is gedeeltelijk betegeld en is voorzien van een douchecabine, toilet en dubbel badkamermeubel.









Onderhuis:

Het onderhuis is opgedeeld in een wasruimte en 3 extra ruimtes. Deze ruimtes zijn bijvoorbeeld perfect geschikt als werkplaats, hobbyruimte, kantoor of ‘chill’ ruimte maar zouden desgewenst ook bij de woning kunnen worden betrokken. Kortom; een multifunctioneel onderhuis voorzien van (vloer)verwarming, extra toilet, keukenblok en toegang naar de achtertuin. Het onderhuis betreft een overige inpandige ruimte van circa 94 m^2!








Schuur:

Naast het onderhuis is de woning ook voorzien van een grote vrijstaande schuur. Eveneens een heerlijke klusruimte. De schuur kan worden verwarmd middels een houtkachel en is voorzien van een carport/overkapping welke parkeergelegenheid biedt op eigen grond.



Tuin:

De woning is rondom voorzien van tuin en grenst aan de achterzijde aan een boomgaard. Aan de zijkant is een heerlijk terras op dijkniveau gecreëerd waar het heerlijk toeven is!





Overige:

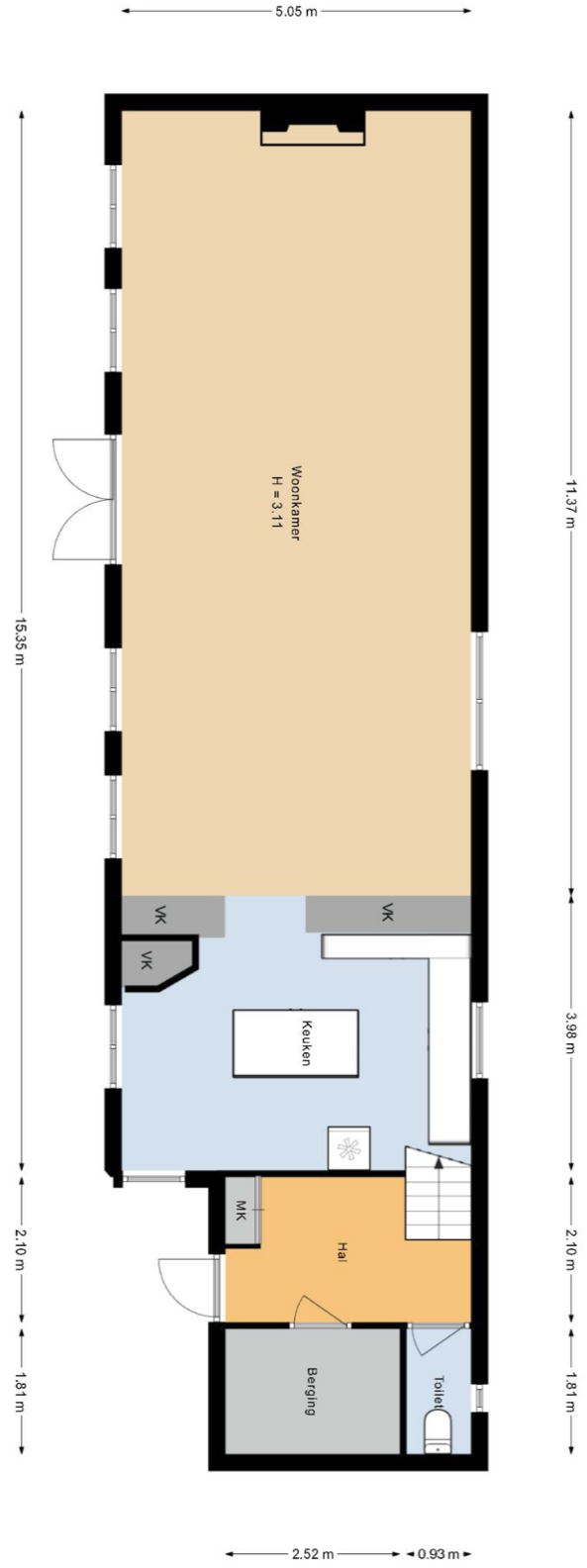
- Voorzien van dubbele beglazing en houten kozijnen;
- Centrale verwarming HR CV-combiketel. Warmwater via elektrische boiler;
- Houtkachel is aangesloten op de centrale verwarming;
- Aanvaarding: in overleg

Plattegronden

Dijkniveau met tuin



Dijkniveau

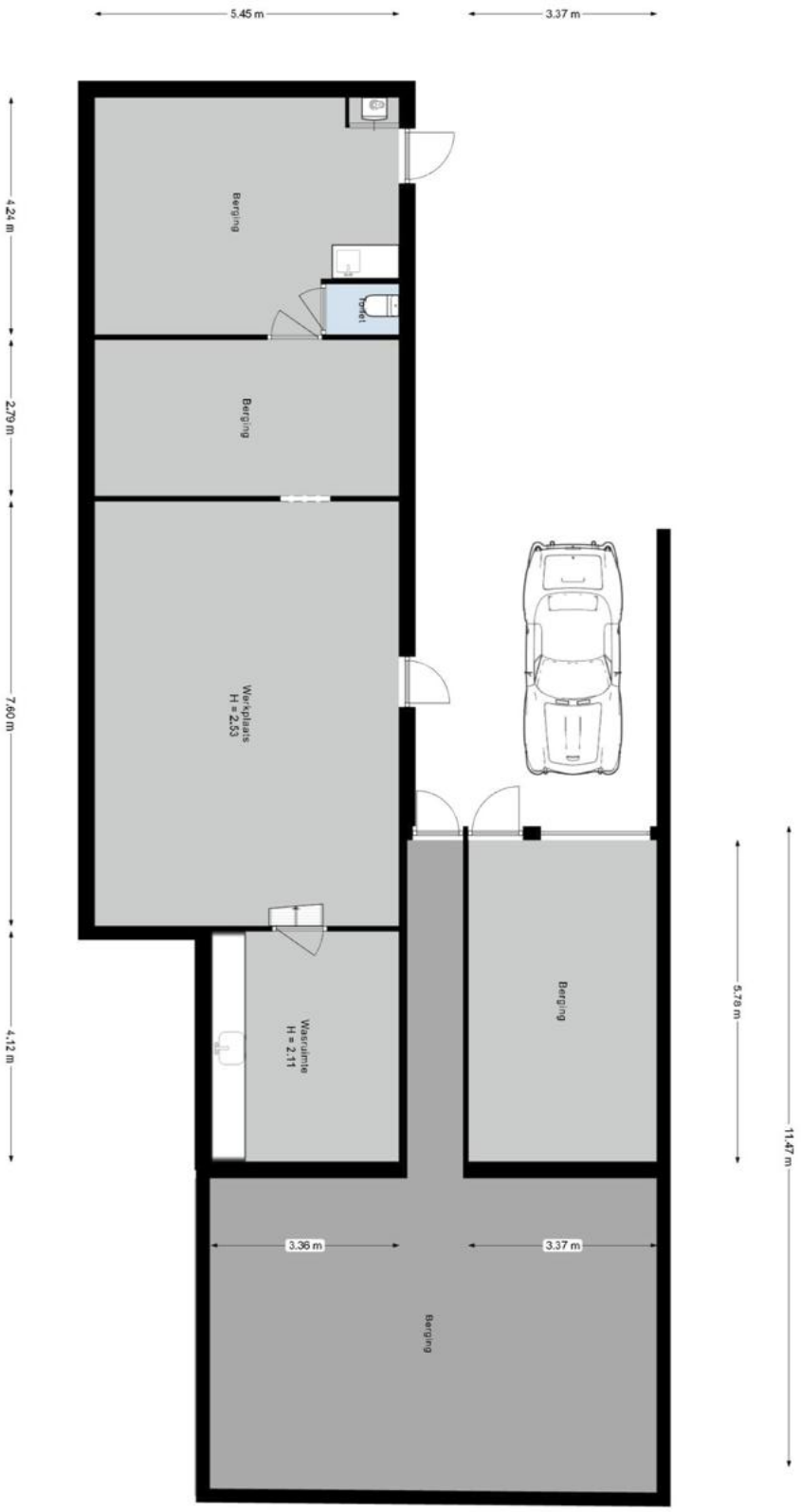

5.05 m
Woonkamer
H = 3.11
VK
VK
VK
Keuken
MK
Hal
Berging
Toilet
15.35 m
2.10 m
1.81 m
11.37 m
3.98 m
2.10 m
1.81 m
2.52 m
0.93 m

1e verdieping



Molenaar | Cové
MAKELAARS BV

Onderhuis met externe berging en carport



Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 599.000 k.k.
Ligging	‘s-Gravendeel
Soort bouw	Bestaande bouw, ca.1900
Soort object	Vrijstaande dijkwoning
Eigen grond	Ja
Oppervlakte grond	± 307 m²
Woonoppervlakte	± 175 m²
Overige inpandige ruimte	± 94 m²
Externe bergruimte	± 19 m²
Inhoud	± 1.132 m^3

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

- **Voorbehouden**
  Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

- **Verkopend makelaar**
  Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

- **Mededelingsplicht**
  De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

- **Onderzoeksplicht**
  Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

- **Bouwkundige keuring**
  Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

- **Bodemclausule**
  Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

- **Ouderdomsclausule**
  Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

- **Asbestclausule**
  Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

- **Zelfbewoningclausule**
  Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

- **Wanneer ben ik in onderhandeling?**
  U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

- **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo"n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

- **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**
  Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

- **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**
  Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

- **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**
  Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

- **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**
  Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod" is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

- **Wanneer komt de koop tot stand?**
  Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering" is.

- **Koopakte en notaris**
  Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio"s vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

- **Kosten koper**
  Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt" bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Waarborgsom/bankgarantie
Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

Het VBO Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk
Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie “VBO Makelaar”. Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een VBO-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp.

Tot slot
Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.

Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie