Te koop



Mijntjeserf 7
HOOGBLOKLAND



Vraagprijs: € 875.000,- k.k.

Hofstede makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Soms komt er een huis voorbij dat nét even anders is!

Aan een rustige, doodlopende straat staat deze vrijstaande woning. Je woont hier heerlijk vrij, met een grote groene tuin rondom en volop parkeerruimte op eigen terrein. Ook binnen in huis valt direct de ruime en praktische opzet op. De royale woonkamer met open haard, ruime woonkeuken, zonnige serre en aparte werkkamer geven je alle ruimte om prettig te wonen én te werken. Extra bijzonder is de slaapkamer met badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen hier mogelijk is. Op de verdieping vind je nog twee grote slaapkamers én een tweede complete badkamer. De woning is altijd netjes onderhouden, maar biedt volop kansen om met een frisse renovatie helemaal naar jouw smaak te maken. Tegelijkertijd zijn er al moderne voorzieningen aanwezig zoals een hybride warmtepomp. Daarnaast ligt er (grotendeels) vloerverwarming op de begane grond, zijn er 2 airco-units geïnstalleerd en op het dak liggen maar liefst 21 zonnepanelen. Buiten geniet je van veel privacy, rust en een tuin die grotendeels op het zuiden en westen ligt. Kortom: een ruim vrijstaand huis met een sterke basis, verrassend veel mogelijkheden en alle ingrediënten om er iets heel bijzonders van te maken!





Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Perceeloppervlakte	1020 m²
Woonoppervlakte	208 m²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1977
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, rookkanaal, airconditioning, zonnepanelen
Energielabel	A

Indeling

Begane grond: Je komt binnen in de hal, vanwaar je toegang hebt tot de royale woonkamer. Dankzij de grote ramen rondom is het een fijne, lichte ruimte en de sfeervolle open haard vormt een warm middelpunt. Via een kleine hal kom je in de praktische bijkeuken met een werkblad, gootsteen en aansluiting voor de wasapparatuur. De royale woonkeuken van circa 20 m² ligt aan de achterzijde van de woning. Deze is ingericht met een grote hoekkeuken, twee hoge vaste kastenwanden en complete inbouwapparatuur. Er is volop werk- en bergruimte, waardoor dit een fijne plek is voor iedereen die graag uitgebreid kookt en gezellig samen aan tafel zit. Achter de keuken is de woning uitgebouwd met een sfeervolle serre. Alle wanden én de dakplaten zijn verwaardigd van triple glas. Zo zit je comfortabel én heb je vrij zicht op de groene tuin.

Vanuit de serre bereik je tevens een aparte werkkamer, met aansluitend een multifunctionele ruimte. Deze voormalige garage is door de aanwezige vloerverwarming en nette afwerking voor uiteenlopende doeleinden te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan een slaapkamer, maar de ruimte kan ook als hobbyruimte of extra werkplek worden ingezet. Ook is hier een praktische vliering aanwezig voor extra bergruimte. Tot slot is er direct aangrenzend een complete badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. Daarmee biedt de woning ook uitstekende mogelijkheden voor comfortabel gelijkvloers wonen.

Eerste verdieping: vanaf de overloop is toegang tot alle ruimtes op de verdieping en een luik naar de bergzolder (gelegen boven overloop). Op deze verdieping zijn twee grote slaapkamers, van circa 30 m² en 20 m². Daarnaast is er een complete, tweede badkamer voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel met dubbele wastafels. Tot slot is er een afgesloten technische ruimte en een praktische berging.





























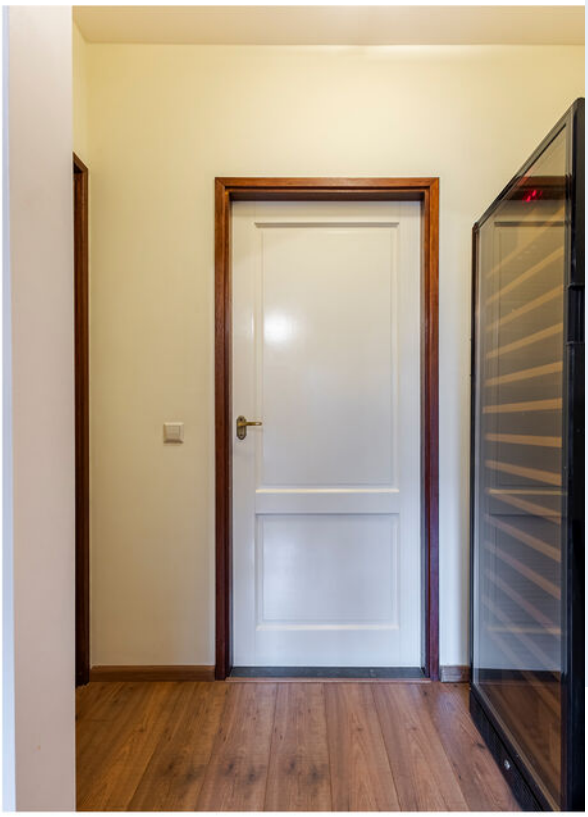




























Rondom de woning ligt een grote, groen aangelegde tuin die veel privacy en vrijheid biedt. Het grootste gedeelte van de tuin ligt op het zuiden en westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. Met veel gazon, volwassen bomen, grote struiken en heesters is het een beschutte maar zeker ook sfeervolle tuin. Op de oprit is ruimte voor maar liefst drie tot vier auto's. Daarnaast zijn er twee praktische schuren, met volop plaats voor fietsen of bijvoorbeeld een motor, tuingereedschap en andere spullen.

De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat aan de rand van Hoogblokland, richting het open polderlandschap. Doordat er geen doorgaand verkeer is, woon je hier heerlijk rustig. Vanuit huis wandel of fiets je zo de landelijke omgeving in, bijvoorbeeld richting de Linge of door de Alblasserwaard. Hoogblokland is een charmant dorp met een gemoedelijke sfeer en een betrokken gemeenschap. In het dorp vind je onder meer een basisschool en cafetaria, terwijl je voor een uitgebreider voorzieningenaanbod snel in omliggende dorpen of in Gorinchem bent. Ook met de fiets is Gorinchem goed bereikbaar.Dankzij de gunstige ligging vlakbij de A27 en A15 zijn ook steden als Utrecht, Rotterdam en Breda goed bereikbaar. Zo combineer je hier het rustige, landelijke wonen met de praktische bereikbaarheid van de stad.































Indeling



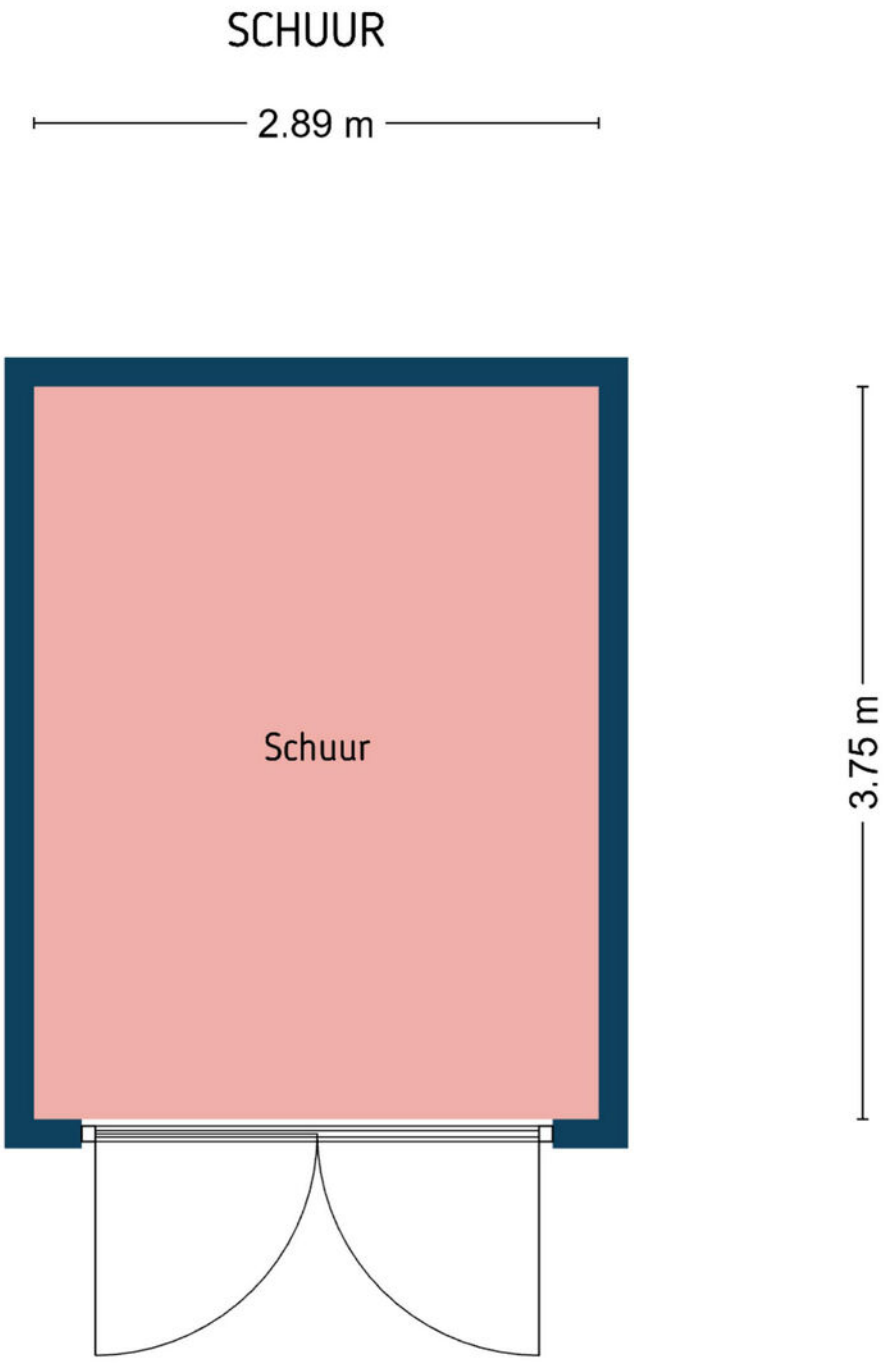
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



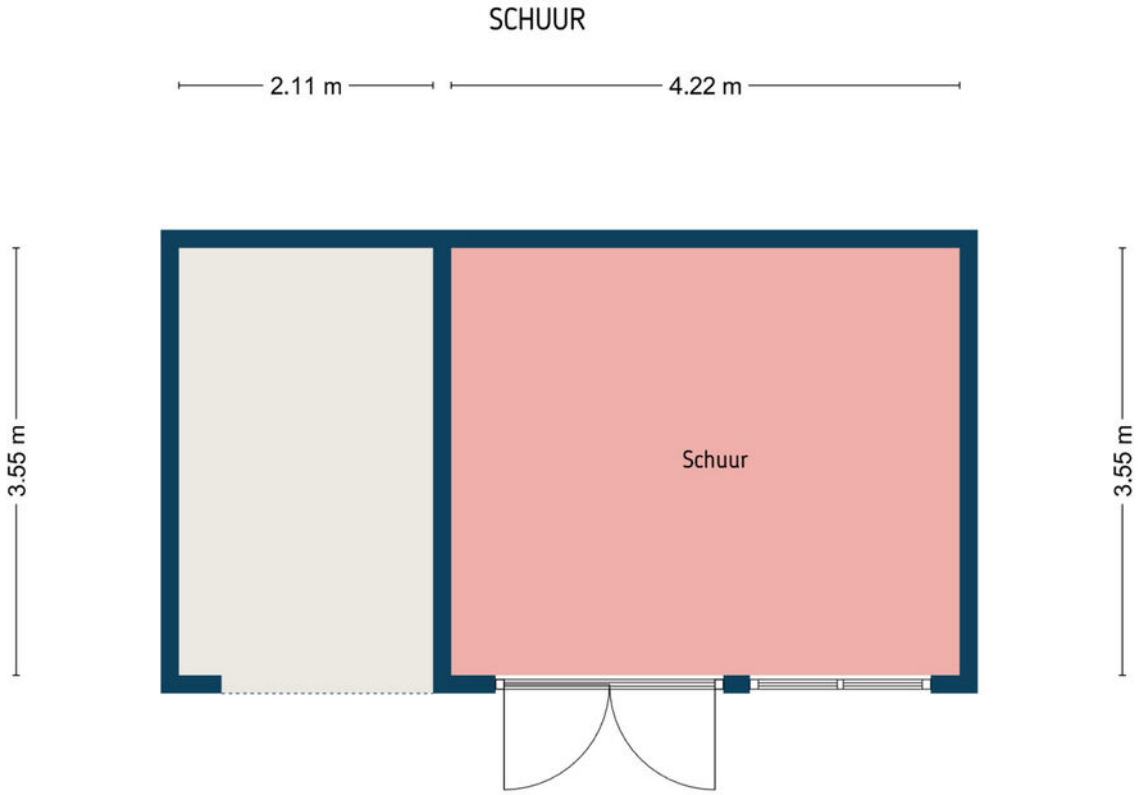
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoogblokland
Sectie	E
Perceel	345

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

*Deze kaart is niet op schaal

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausule in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom (waaronder begrepen maar niet beperkt tot gebreken aan funderingen, vloeren, daken, installaties, leidingen, elektriciteit, water en gas, de riolering, vochtproblemen en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig te (laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Toekomstige woningbouw:
Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een terrein dat in eigendom is van de gemeente, dan wel door de gemeente is aangekocht. Voor dit terrein bestaan plannen om in de toekomst woningbouw te realiseren. De exacte invulling, omvang en planning van deze ontwikkeling zijn op dit moment nog niet definitief bekend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd zich bij de betreffende gemeente nader te informeren over de actuele stand van zaken en de mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA boekenkast met opbouw - eiken fineer - 1 van 2			X
- Garderobe	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex badkamer boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Inbouwkledingkast slaapkamer boven	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmhoudplaat	X		
- Keukenblok en kasten bijkeuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenboiler 10l	X		
- 2x afvalbak onder aanrecht	X		
- wasmachine en droger in bijkeuken		X	
- combimagnetron in bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Planchet in douche boven	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van Zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloembakken met inhoud	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
andere kasten/werkbank in tuinhuis		X	
Schuttingen	X		
Overig - Contracten			
Verbinding met Kop Beveiliging (kosteloos, geen betaald abonnement)	Ja		

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:
De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:
Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:
De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:
Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:
De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:
Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:
De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:
Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:
Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:
In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:
Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:
Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:
Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:
De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:
Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:
Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

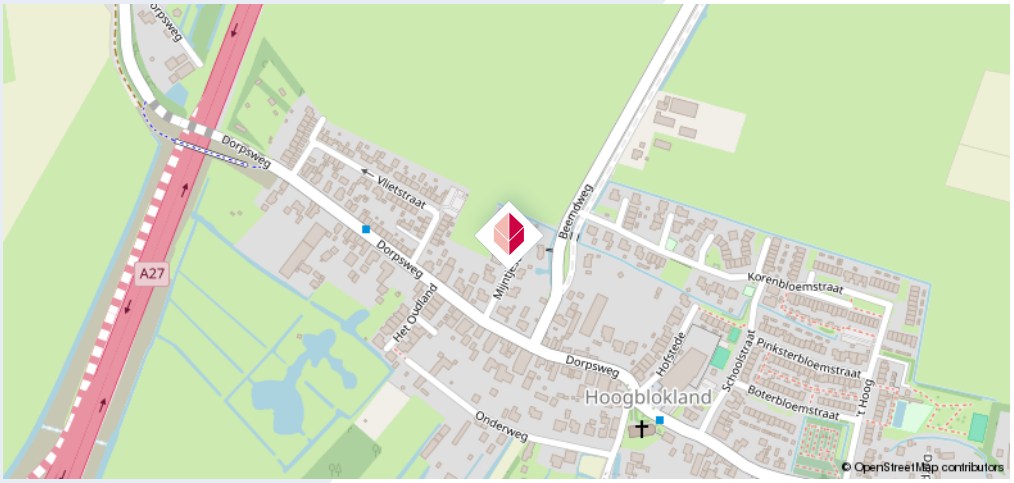


Wonen in Hoogblokland

Hoogblokland bestaat uit een kleine dorpskern met verder de karakteristieke lintbebouwing die zich in alle windrichtingen uitspreidt. De Bazeldijk strekt zich langs het Merwedekanaal; een geliefde plek om voorbijvarende bootjes te spotten, te vissen of te zwemmen.

In de dorpskern is het multifunctionele centrum “Den Hoek” gelegen, met daarin de twee basisscholen, een buitenschoolse opvang, een kinderopvang en een (sport)zalencentrum welke ook voor evenementen kunnen worden gebruikt.

Voor de dagelijkse voorzieningen wordt gebruik gemaakt van de nabijgelegen dorpen Hoornaar en Arkel. Daarnaast is vestingstad Gorinchem binnen 10 minuten bereikbaar.





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

0183-359940

meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl

Hofstede makelaardij

NVM

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut