

WELKOM



Vraagprijs
€ 600.000 k.k.

Provincialeweg Oost 44
Haastrecht

Jacobi
makelaars



0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	1080 m ²
Inhoud	553 m ³
Bouwjaar	1903
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





OMSCHRIJVING

Uniek --> gelegen en levensloopbestendig

Dit levensloopbestendige woonhuis met carport ligt verborgen in het groen én direct aan de Hollandsche IJssel! Het is hier een oase van rust, fijn wonen en thuiskomen na een drukke werkdag.

Waar?

Het huis ligt tussen Haastrecht en Oudewater in het Groene Hart van de Krimpenerwaard, daar waar alle dagelijkse voorzieningen beschikbaar zijn. Beide stadjes zijn per fiets goed te bereiken. De bus stopt direct bij het uitrijden van de 'eigen weg' en is de verbinding tussen Gouda en Utrecht. Aan de andere kant van het vaarwater de Hollandsche IJssel ligt het dorp Hekendorp.

Het betreft een geschakelde woning gebouwd in 1903. Na een brand in 1929 is de woning opnieuw opgebouwd. Vervolgens heeft de huidige eigenaar het huis in fases verbouwd en uitgebreid. Architect Kees Vink is de ontwerper van 'het nieuwe huis'. In 1990 is de 17 m² grote serre in houtskeletbouw aangebouwd. En in het jaar 2000 is op de begane grond de badkamer, slaapkamer, schuur en carport in dezelfde bouwstijl tot stand gekomen.

In de ruime schuur is een kleine kelder aanwezig, eventueel te gebruiken als wijnkelder. Op het dak van de aanbouw liggen zonnepanelen. Voor het huis is een aansluiting voor het opladen van een elektrische auto. Tevens is er parkeergelegenheid voor twee auto's. De glazen kas heeft dan weliswaar zijn langste tijd gehad, maar voor het kweken van je eigen tomaten en sla een goede plek. Zo'n dertig jaar geleden is er een moderniseringsslag gemaakt en is de woning op het gemeentelijke riool aangesloten (was voorheen een septictank) en toen is ook de circa 50 meter lange beschoeiing behorende bij het perceel vervangen.

Het huis is omgeven door een heerlijke royale tuin. Met een grote diversiteit van vooral beukenbomen, een aantal appel- en pruimenbomen. Hierdoor is het een vogelrijke omgeving. De merel zingt de helde dag en de specht eet graag de hazelnoten. Voor ieder wat wils. Kikkers kwaken in de sloot bij de burens. In de tuin of langs het water is er altijd wel een plekje in de zon of juist de schaduw waar het fijn vertoeven is. Van het voorjaar t/m oktober varen de boten langs en dat geeft een gezellige beleving.

Via de zijkant betreden we de woning en komen via de hal/gang langs de keuken die vervolgens weer toegang geeft tot de toiletruimte, de badkamer met ligbad, douche en wastafel, de slaapkamer met een kamerbrede kastenwand en de berging/garage. Het woon-/leefgedeelte is vanaf de voordeur rechtdoor lopende te bereiken en heeft aan de rechterkant een heerlijke ruimte die ingericht kan worden als werkplek, maar ook als tv-hoek. Aan de linkerkant is de zithoek bij de houtkachel te zien, de open trap naar de verdieping en de heerlijke lichte serre met ruime eettafel.

Op de eerste verdieping zijn op de overige twee slaapkamers en een 'was'kamer te vinden. De slaapkamer aan de tuinzijde heeft het genot van het ruime dakterras boven de uitbouw/serre. Een vliering geeft mogelijkheden om spullen die je niet vaak gebruikt te stallen.

Hoe, wat & wanneer:

- plat dak uitbouw is in 2023 vernieuwd en functioneert als dakterras
- recht van overpad om te komen en te gaan naar de provinciale weg
- 15 zonnepanelen aanwezig (8 stuks van 2020 en 7 van een eerdere datum)
- beschoeiing circa 30 jaar geleden vernieuwd
- ligging aan vaarwater van de Hollandsche IJssel
- veel privacy, rust en ruimte

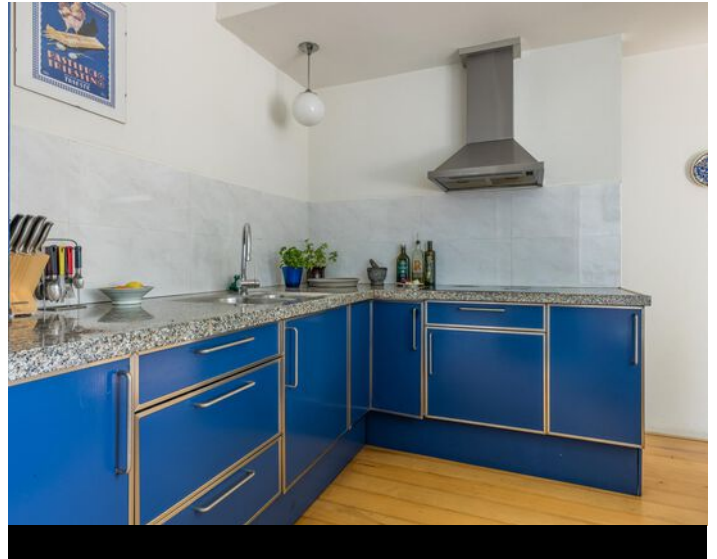
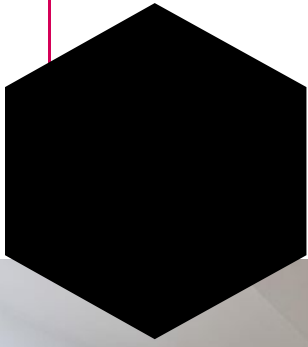
- parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's en oplaadpunt elektrische auto
- aanbouw serre 1990
- houtkachel in de woonkamer aanwezig
- aanbouw slaapkamer, carport, schuur/berging, badkamer 2000

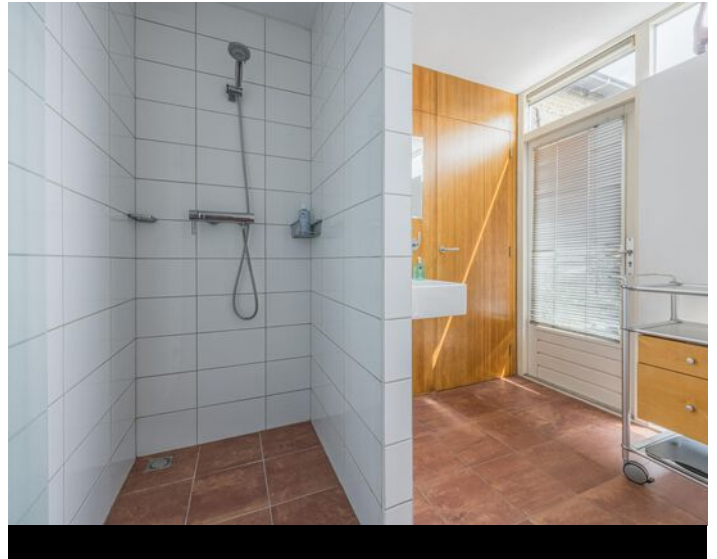
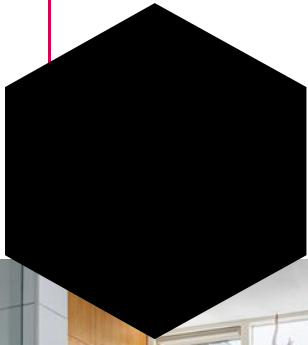
Ben je op zoek naar privacy, natuur en uniek wonen aan het water? Dan is dit heerlijke levensloopbestendige huis precies wat je zoekt. Plan nu een bezichtiging en neem het plezier van wonen in deze woning te midden van het groen in eigen hand. En neem gerust je eigen NVM-aankoopmakelaar mee bij de bezichtiging!

De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule.

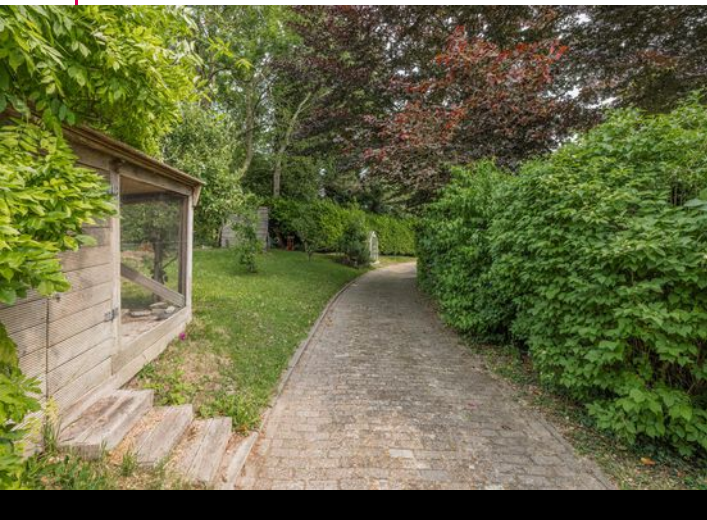
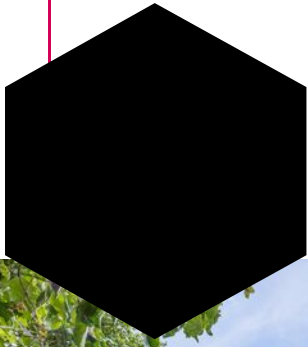








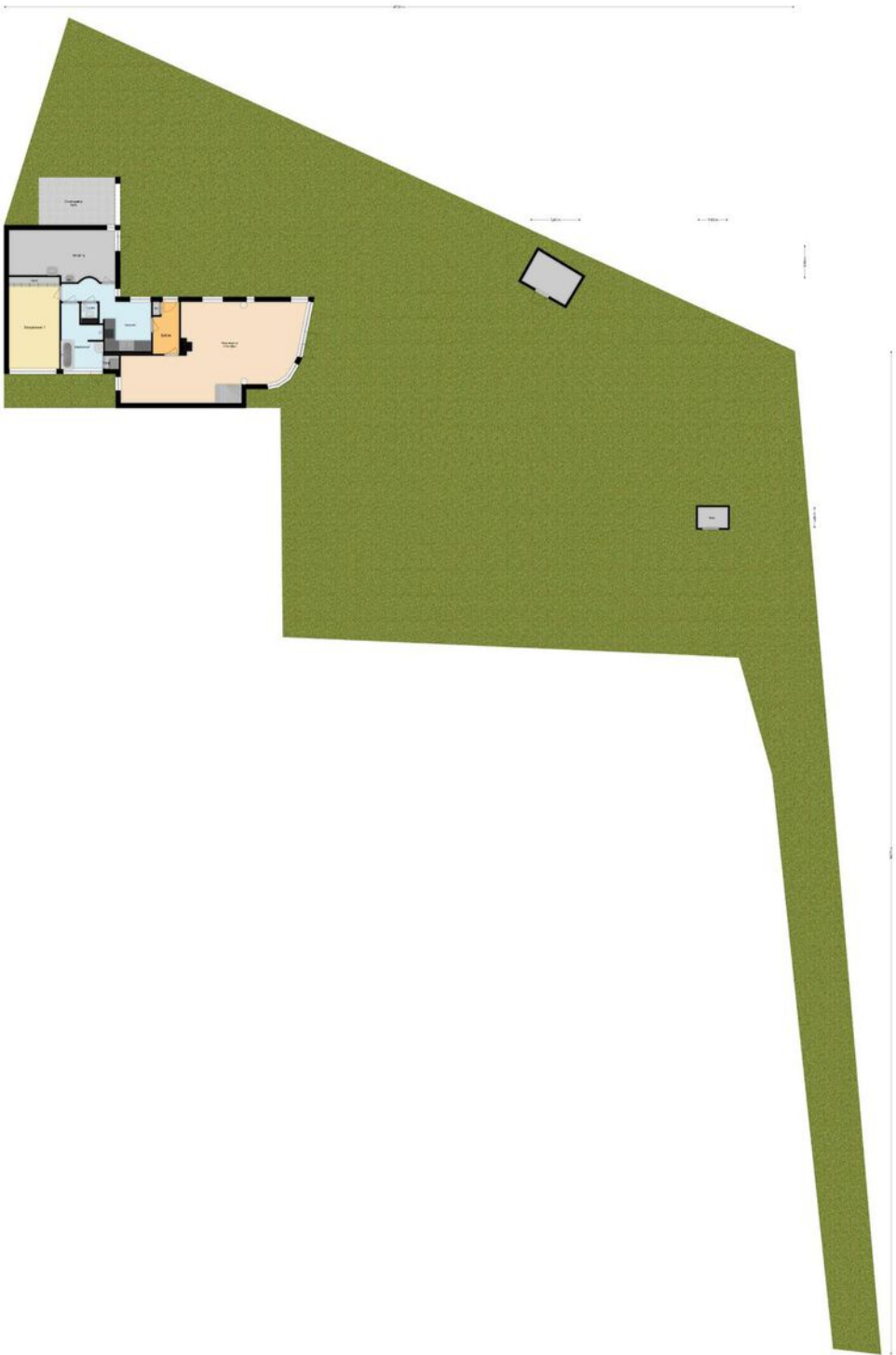


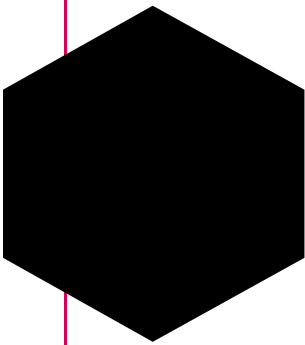




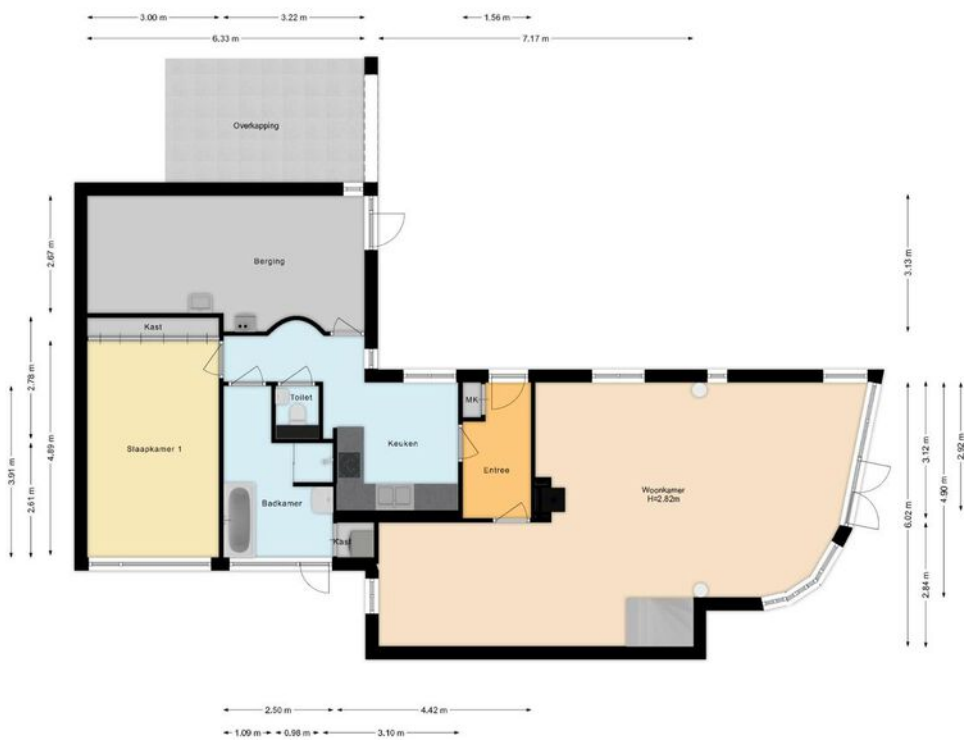


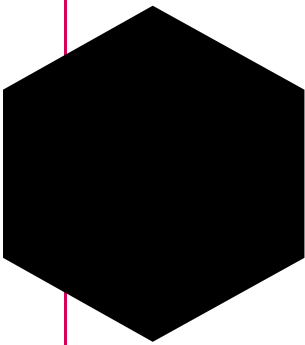
Plattegrond



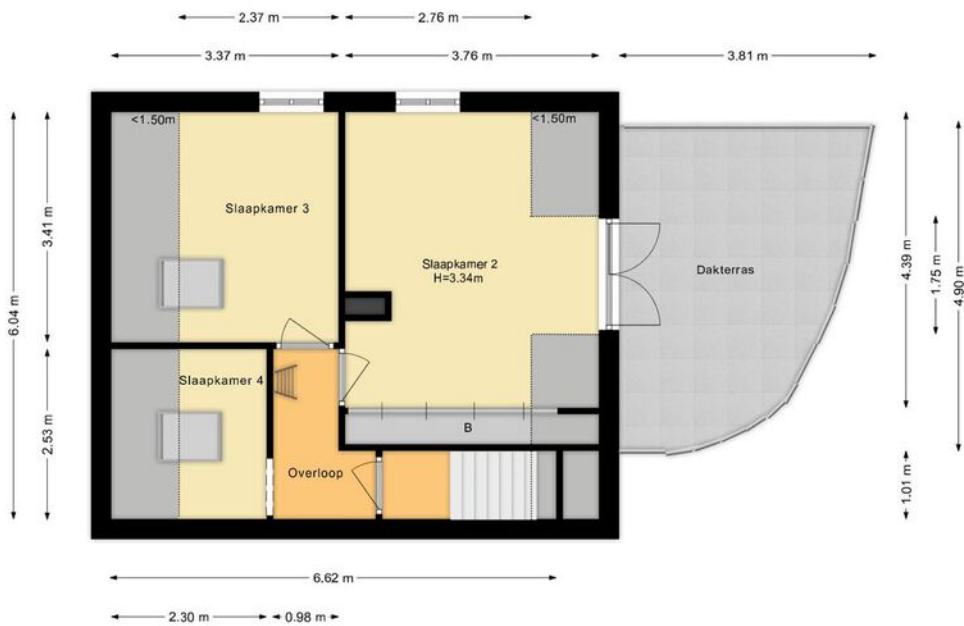


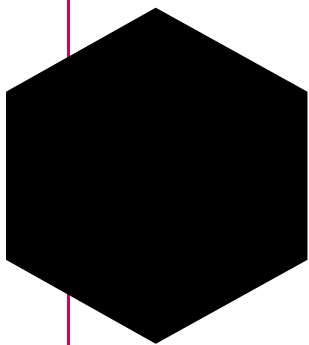
Plattegrond





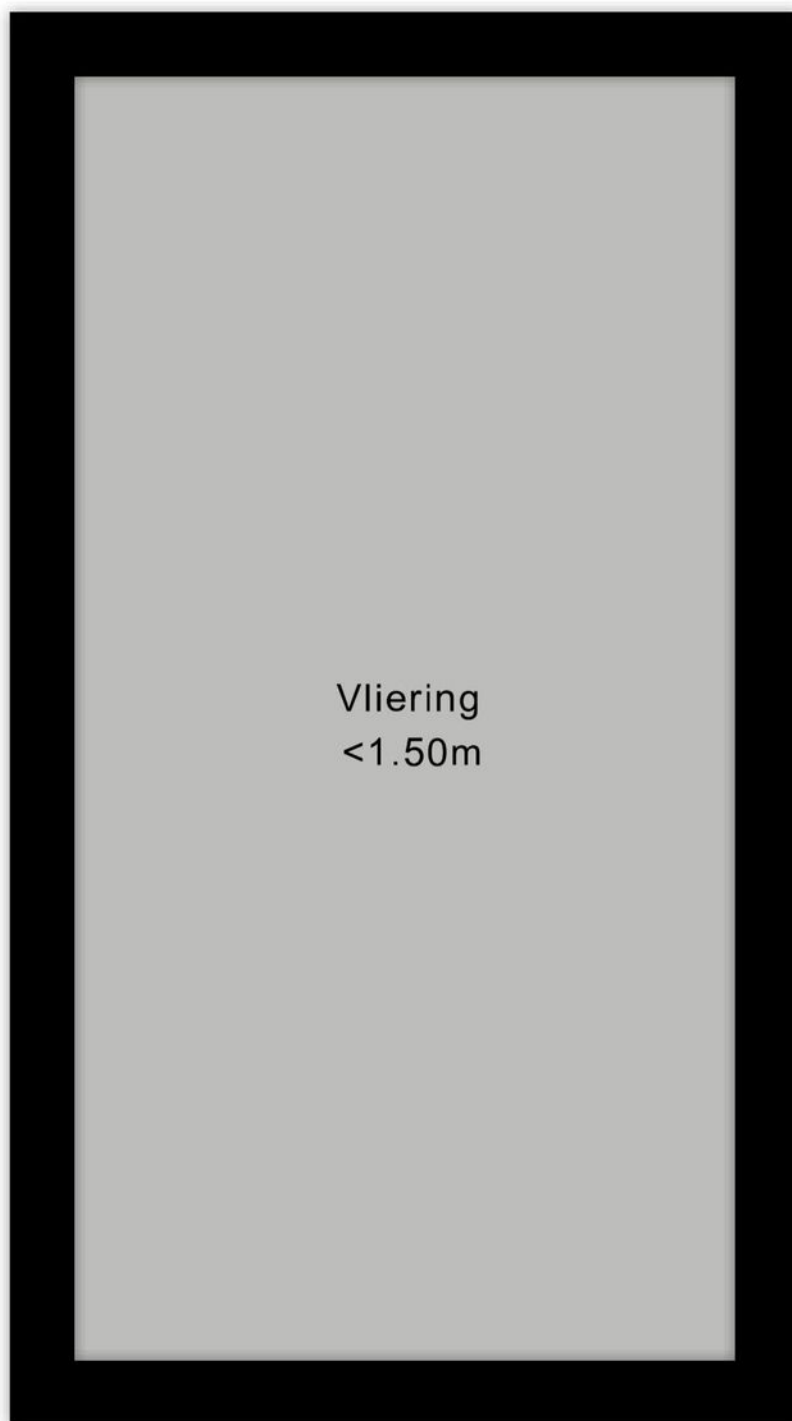
Plattegrond





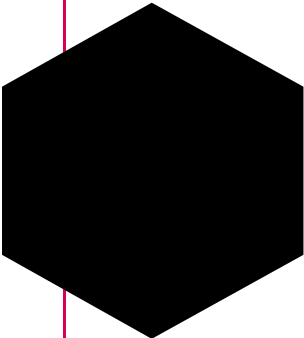
Plattegrond

5.99 m

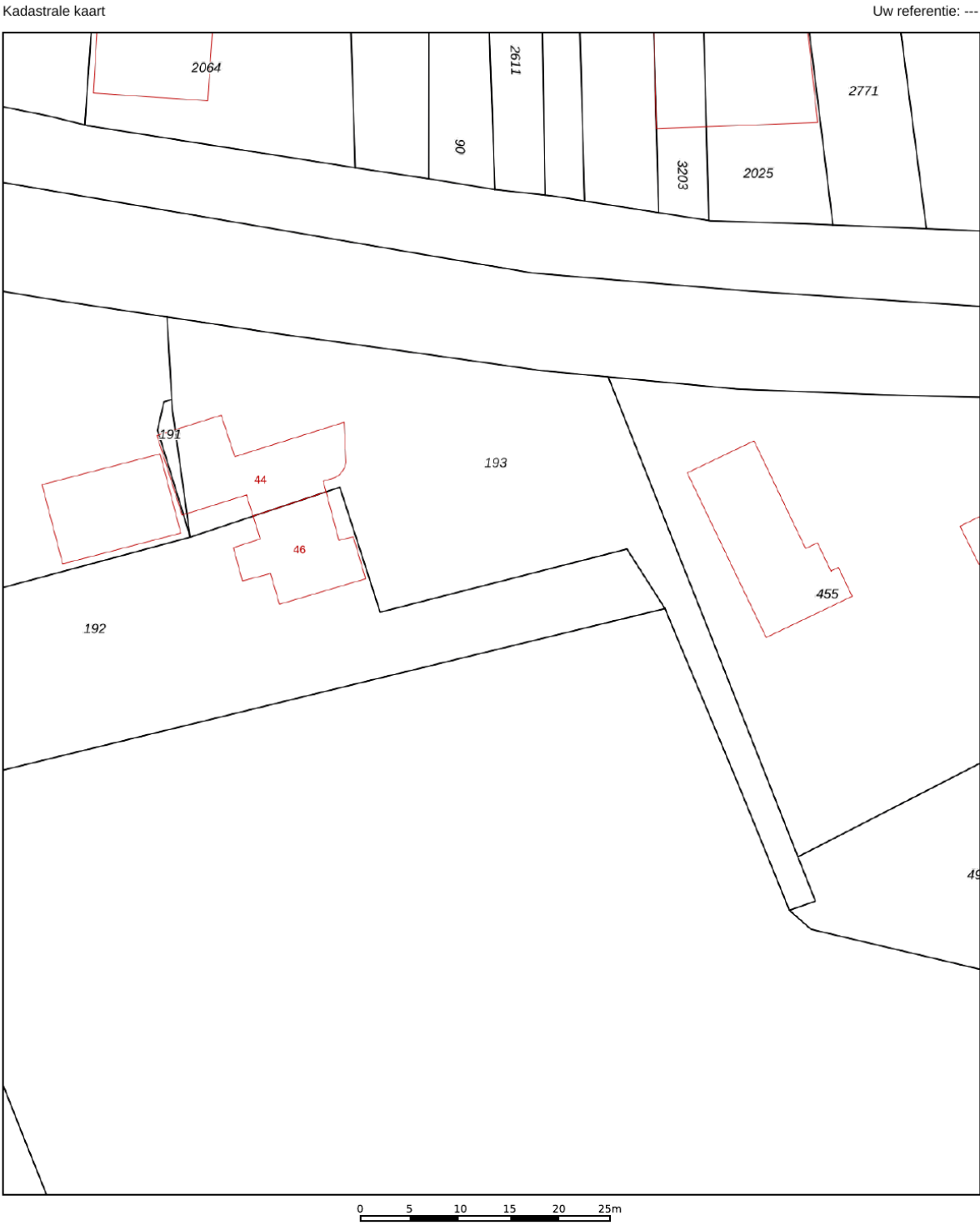


Vliering
<1.50m

3.08 m



Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haastrecht

F

193

kadaster

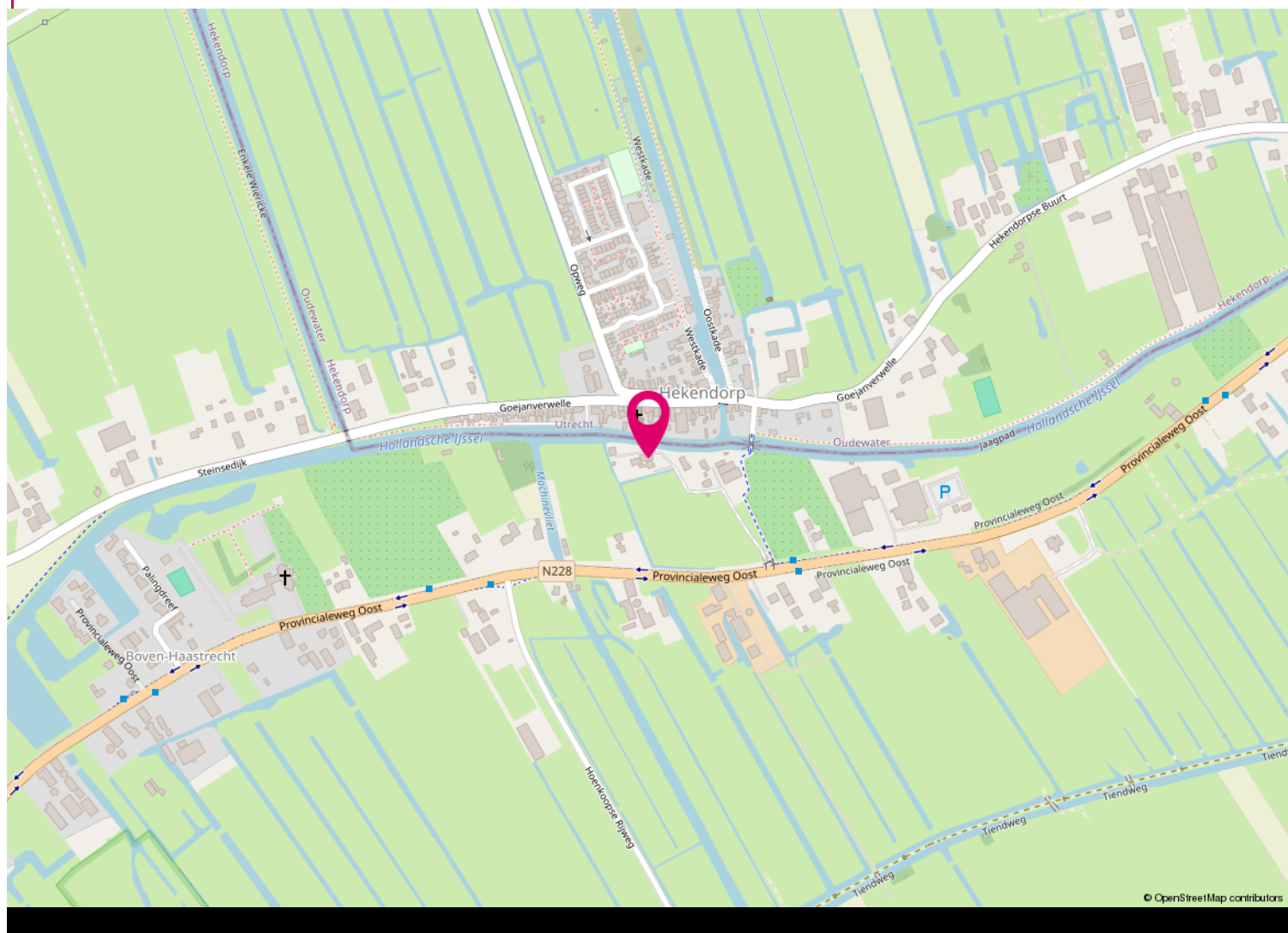
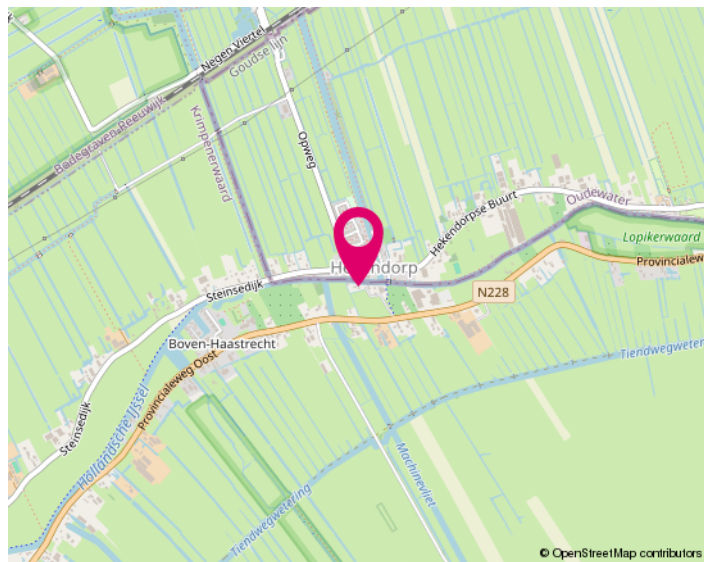
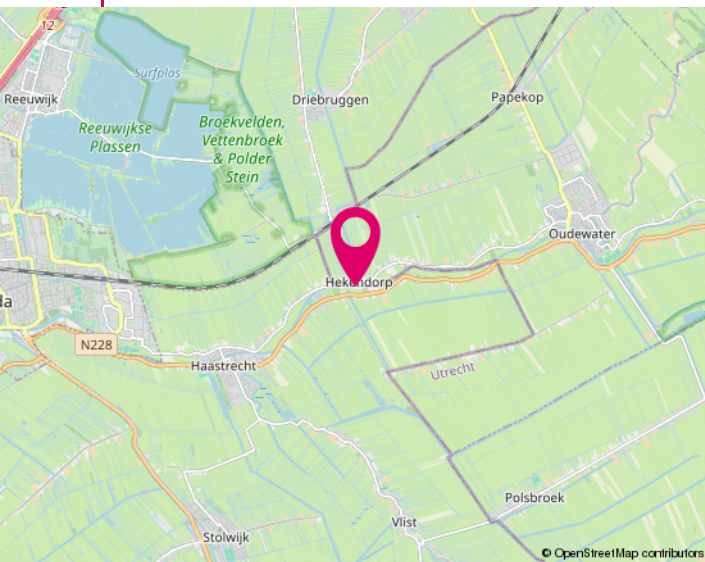
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

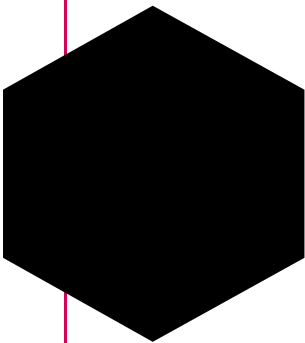
Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- lampen in keuken in overleg			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- SLAAPKAMER EN WERKKAMERKAST	X		
- witte ikea kast, boekenkasten van Ikea 1 ste verdieping in overleg			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X



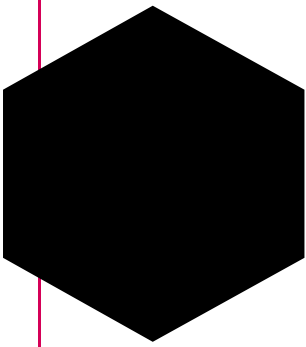
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koffiezetapparaat		X	
- inductie kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planket	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
voorzetramen boven voorkant huis	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
grote bank in tuin en tafel met gietijzeren poten, houten bank aan het water/ evt tuingereedschap of tuinstoelen in overleg, beelden gaan mee, sommige potten gaan ook mee.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
kippenhok	X		



Informatie voor kopers

Alle 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. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

Hoogstraat 58
3417 HD Montfoort
0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl