Welkom bij

Joris Zudde 4
Nieuwkoop

Bij Corina
Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD
Nieuwkoop
0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE	125 m²
PERCEELOPPERVLAKTE	152 m²
INHOUD	404 m³
BOUWJAAR	1980
AANTAL SLAAPKAMERS	5
ENERGIELABEL	B

VRAAGPRIJS € 439.000 K.K.

Omschrijving

Als je op zoek bent naar een geweldig familiehuis, ben je absoluut op de juiste plek! Dit charmante, bijzondere huis met stenen berging, heerlijke tuin aan zowel de voor- als achterkant en een aanzienlijk woonoppervlak van 125 m² kan binnenkort jouw nieuwe thuis zijn.

Gebouwd in 1980, maar tussentijds gemoderniseerd en netjes onderhouden, biedt deze woning je alles wat je nodig hebt. De wijk is ruim opgezet, erg groen en je hebt geen directe buren aan voor- en achterzijde van de woning.

De woning is ideaal gelegen, in het mooie Nieuwkoop, een gezellig en natuurrijk dorp. Hier heb je alle nodige voorzieningen op korte loop- en fietsafstand en grotere steden zoals Alphen a/d Rijn, Gouda, Leiden, Utrecht en Amsterdam op korte rijafstand. In de wijk bevinden zich speelveldjes en er is voldoende parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:
- Ruime eengezinswoning;
- 4 slaapkamers (5 mogelijk);
- 6 zonnepanelen;
- Bodem- (2022), muur- (2023) en dakisolatie;
- Cv-combi ketel 2021;
- Energielabel B, geweldig voor het milieu en voor je portemonnee;
- De achtertuin is onderhoudsarm aangelegd en gelegen op het zuidoosten;
- Gelegen in een groene wijk met veel parkeergelegenheid;
- Alle voorzieningen op korte afstand gelegen.

Indeling
Begane grond:
Overdekte entree. Bij binnenkomst betreed je een ruime hal met meterkast, vaste kastenwand met garderobe, trapopgang, ruime trapkast en toiletruimte met een fonteintje. De ruime en lichte woonkamer heeft grote ramen, een laminaatvloer (tegellook) en de wanden zijn deels voorzien van structuur stucwerk en deels voorzien van steenstrips. In de kamer is een duidelijke verdeling in een zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek bij keuken aan de achterzijde, indien gewenst kun je hier één grote ruimte van maken.

De halfopen keuken in U-opstelling is netjes onderhouden en voorzien van:
- Kookplaat;
- Combioven;
- Vaatwasser;
- Koelkast en vriezer;
- Afzuigkap.

In de keuken ligt een tegelvloer. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken. Er zijn drie ruime slaapkamers, ieder afgewerkt met een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een frans balkon. Ook de badkamer is ruim van afmeting en is ingericht met een luxe bad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet, elektrische vloerverwarming, extra hangende kast met spiegelkast en designradiatoren.

Tweede verdieping:
Deze verdieping biedt nog verrassend veel ruimte! De voorzolder heeft veel bergruimte en hier zijn de was-apparatuur en Cv-ketel gesitueerd. De ruime vierde slaapkamer over de gehele lengte van de woning beschikt over een groot dakraam aan de achterzijde, veel bergruimte achter knieschotten en een nette vloerbedekking. De bergvliering is vanuit deze slaapkamer te bereiken.

Tuin:
De achtertuin is op het zuidoosten gelegen, met een totale diepte van circa 8 meter en is extra breed bij de woning en loopt spits toe. De tuin is bestraat en onderhoudsarm. Er staat een stenen berging met elektra achter de tuin en er is een achterom. Door het aangrenzende groen ervaar je veel rust en ruimte en heb je veel privacy.

Afmetingen:
Woonkamer ca. 29 m²

Omschrijving

Keuken ca. 7 m^2
Slaapkamer 1 ca. 12 m^2
Slaapkamer 2 ca. 12 m^2
Slaapkamer 3 ca. 9 m^2
Badkamer ca. 6 m^2
Slaapkamer 4 ca. 19,5 m^2
Berging ca. 6,5 m^2

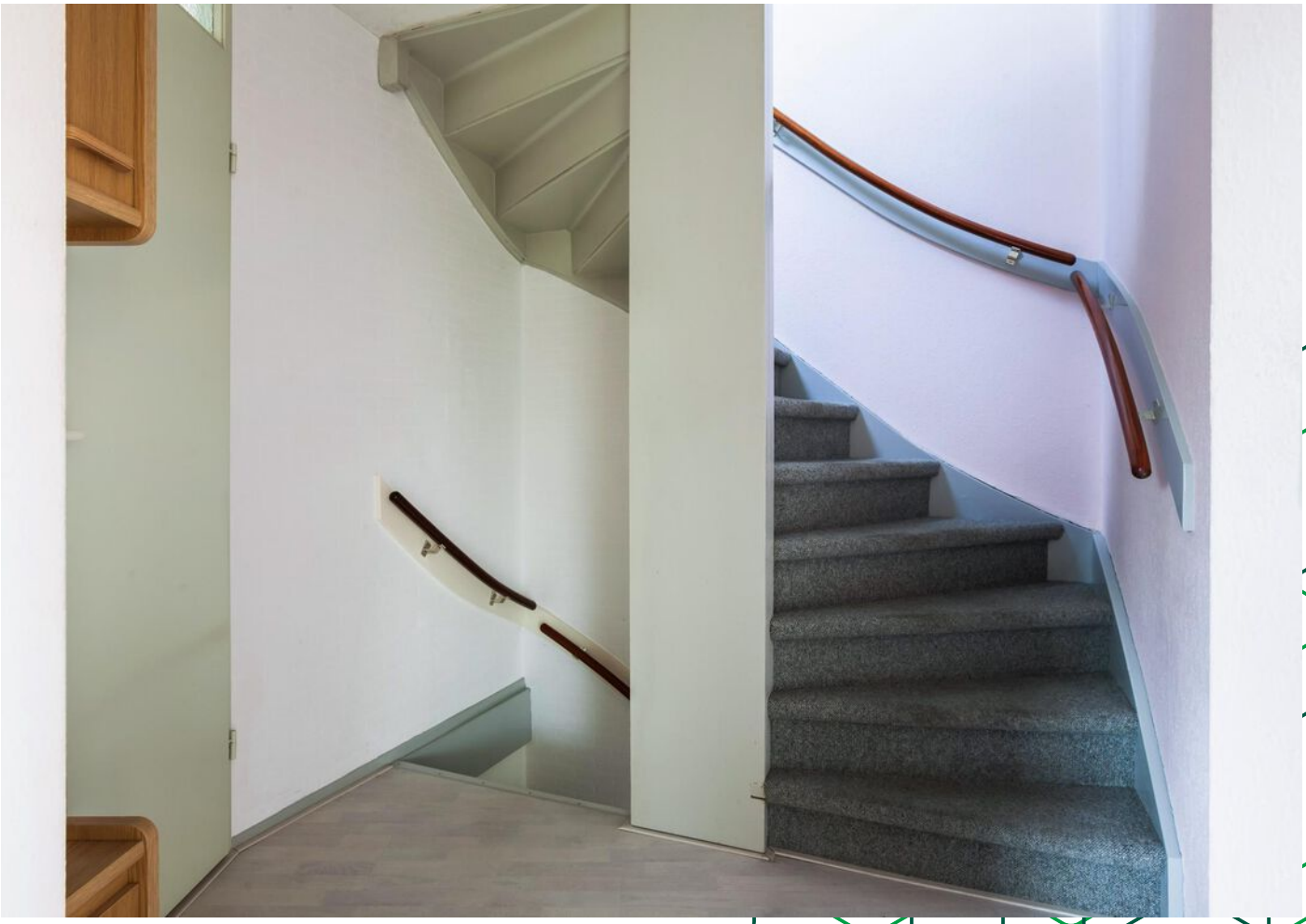
Interesse gekregen in deze leuke woning? Neem contact op met Bij Corina Woningmakelaardij om een bezichtiging in te plannen!

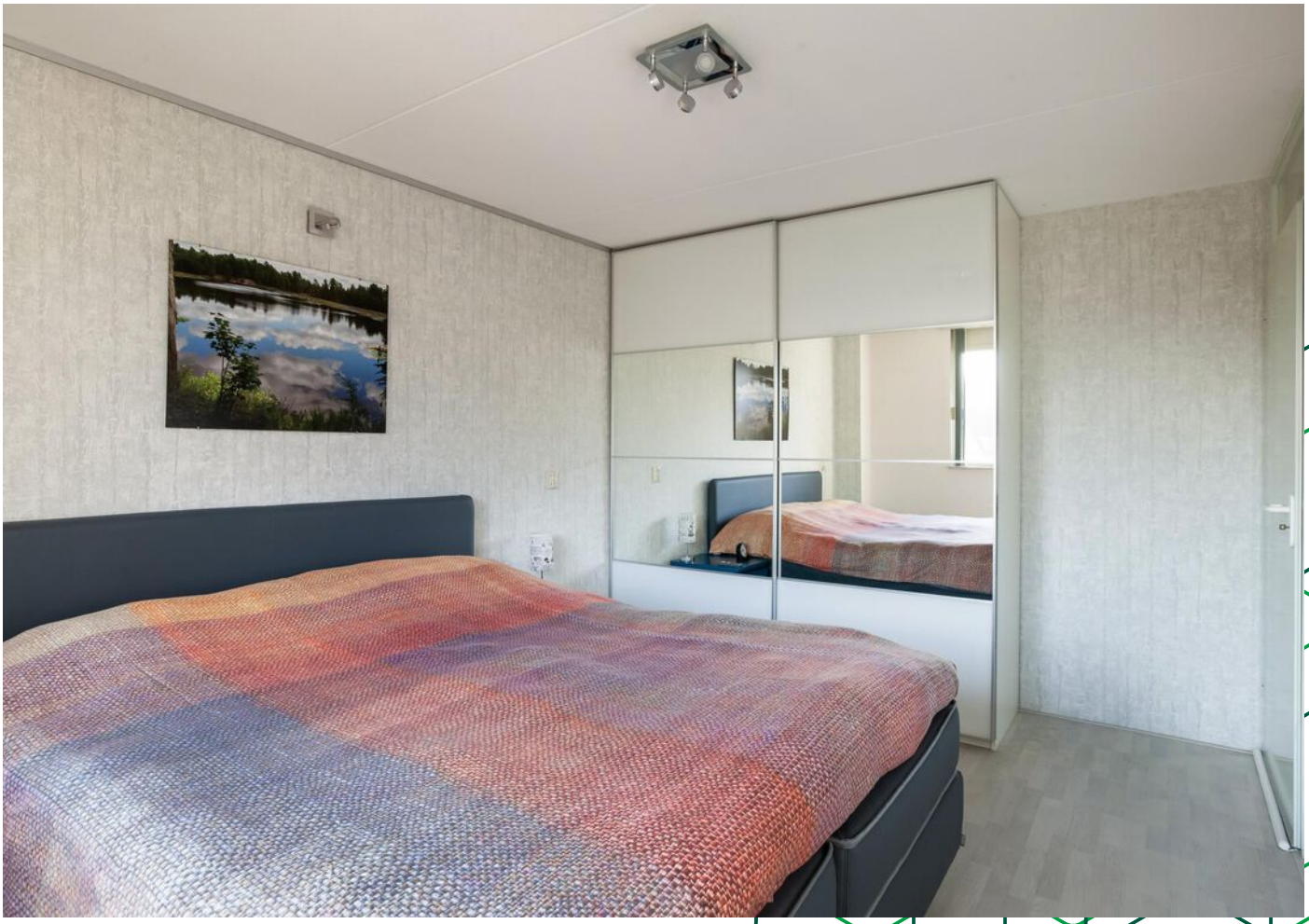
4

BIJ OPA EN OMA:
KNUFFELEN WE VEEL
ETEN WE IETS LEKKERS
KIJKEN WE VEEL GEBAUWS
DOEN WE ALLEEN LEVERE DINGEN
WIJDEN WE VERWENS
IS HET EEN GROOT FEEST

SIEMENS

SIEMENS



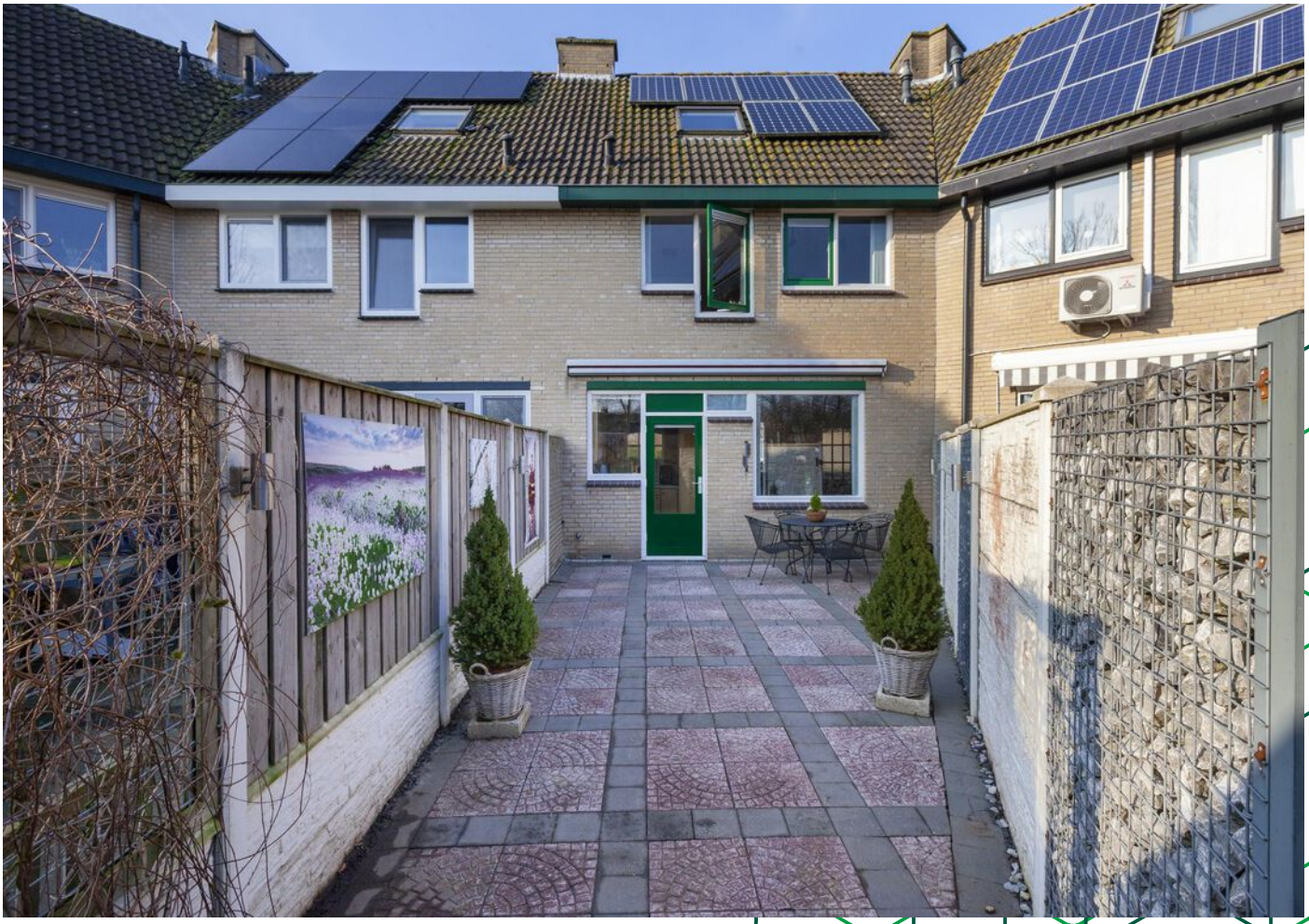


SMA

Miele

KINGS
HEAD
Pub Lodging

KINGS
HEAD
Pub Lodging

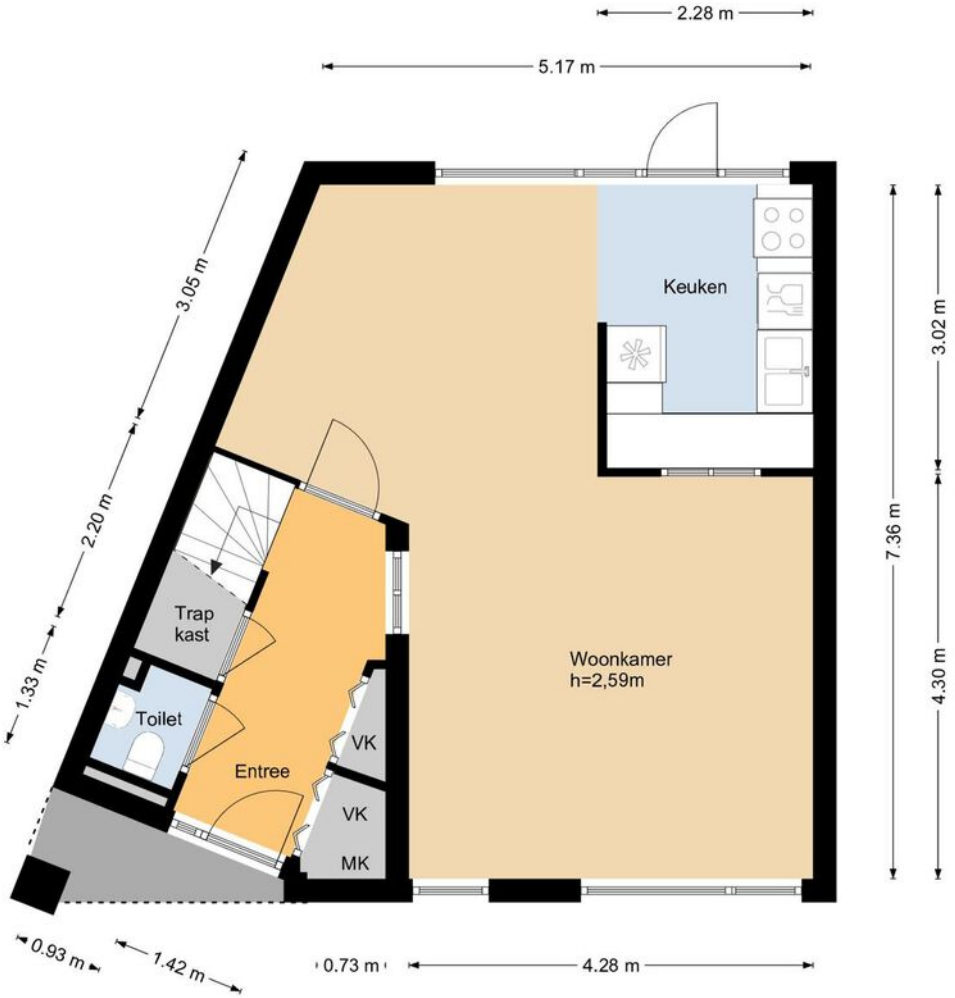


4

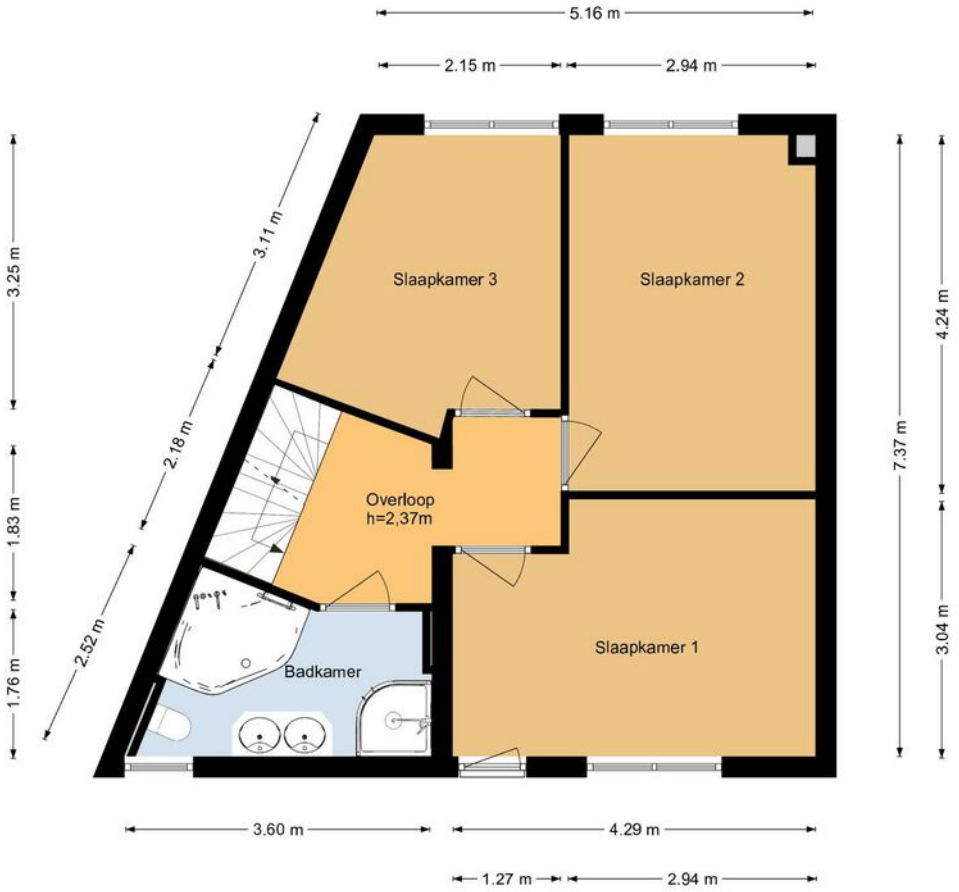
2

Plattegrond

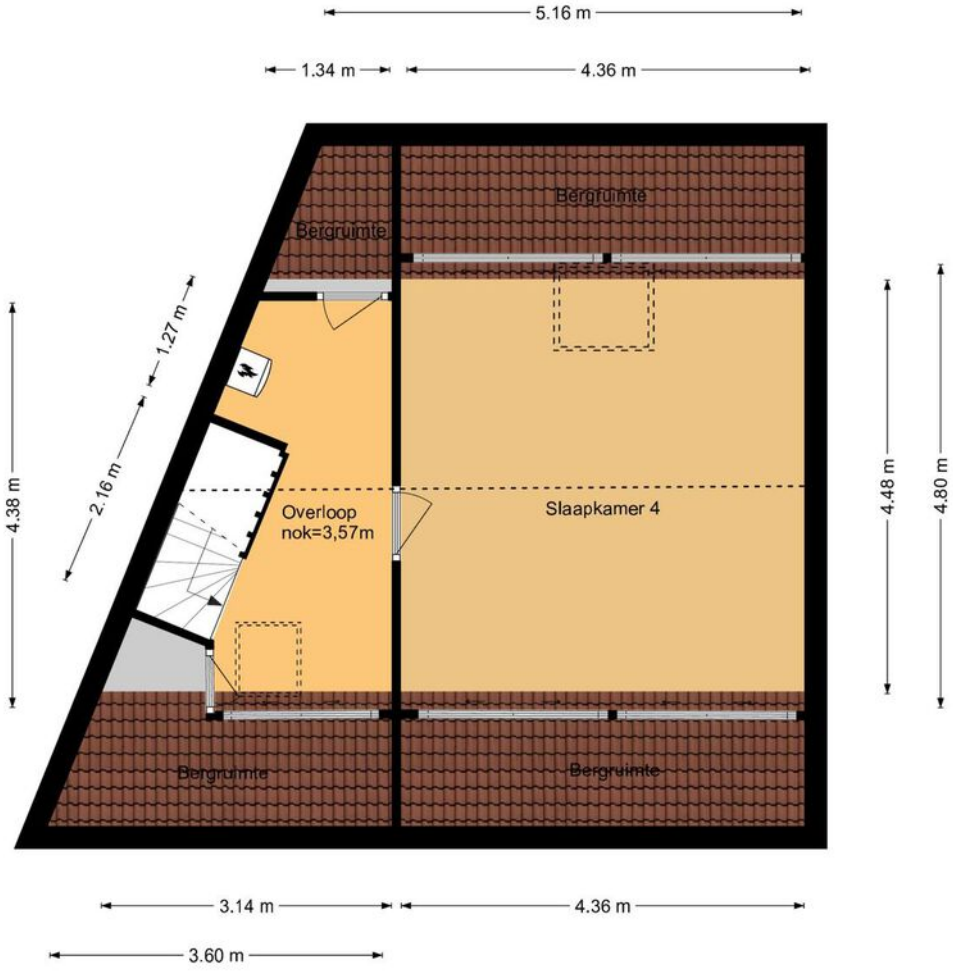
Plattegrond



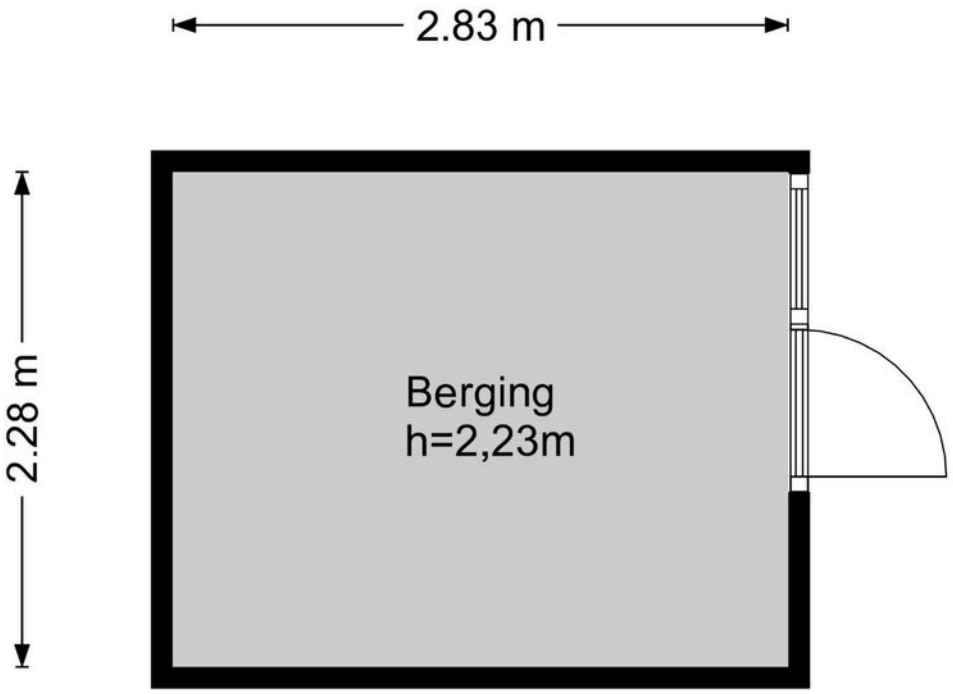
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Wonen in Gemeente Nieuwkoop

Welkom in de gemeente Nieuwkoop, een betoverende parel in het hart van Nederland waar de charme van het platteland samensmelt met het comfort van een levendige gemeenschap. Deze idyllische gemeente biedt een perfecte balans tussen natuurlijke pracht, rustige waterwegen en de nabijheid van bruisende steden.

Nieuwkoop is een typisch Nederlands dorp, doordrenkt met geschiedenis en gevuld met karakteristieke architectuur. De weidse polders en monumentale panden vormen een sfeervol decor dat doet denken aan een ansichtkaart. Wandel langs de geplaveide straatjes en geniet van de rustige ambiance terwijl je de lokale winkels, kunstgaleries, musea en gezellige cafés en restaurants ontdekt. Hier voel je je direct thuis.

De grootste schat van Nieuwkoop is echter haar natuurlijke schoonheid. Het dorp wordt omringd door een uitgestrekt en adembenemend natuurgebied, bekend als de Nieuwkoopse Plassen. Met haar weelderige moerassen, Noordeinder- en Zuideinderplas en weelderige bossen biedt dit gebied een toevluchtsoord voor vogels, planten en dieren.

Verken de waterwegen per boot, kajak of supboard en laat je betoveren door de serene rust en de prachtige zonsondergangen die de horizon sieren. Binnen de gemeente kan je ook naar het openlucht- of overdekte zwembad en de strandjes bij de plassen.

Of je nu een natuurliefhebber bent, op zoek bent naar een plek om te ontspannen en tot rust te komen, of een gezinsvriendelijke omgeving zoekt om je kinderen te laten opgroeien, gemeente Nieuwkoop, Ter Aar, Korteraar, Langeraar, de Meije, Nieuwveen, Noordeinde, Noorden, Noordse Dorp, Papenveer, Vrouwenakker, Woerdense Verlaat en Zevenhoven heeft het allemaal. Deze betoverende plaats biedt een harmonieus samenspel van natuurlijke pracht, historische charme en een warme gemeenschapssfeer. Wonen in Nieuwkoop is de kans om jezelf onder te dompelen in de Nederlandse cultuur, omringd door een schat aan natuurlijke schoonheid.

Veel gestelde vragen

Het kopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Daarom hebben wij de meest voorkomende vragen voor je op een rijtje gezet. Staat jouw vraag er niet tussen? Stel ze dan gerust aan een van onze makelaars!

1. Hoe weet ik of ik deze woning kan kopen?
Als je een huis wilt kopen en goed voorbereid wilt zijn, is het raadzaam om te beginnen met een financieel advies. Bij ons kun je rekenen op de expertise van Ooms Financieel Adviseurs, een betrouwbare partner die je helpt om je doelen te realiseren. Of je nu een particuliere koper bent of een ondernemer, zij bieden deskundig en persoonlijk advies op maat.

2. Zijn er punten waarop ik moet letten bij het kopen van een huis?
Er zijn veel punten waar je op moet letten tijdens een bezichtiging, waaronder de locatie en de buurt, de bouwkundige staat en indeling van de woning, install aties, duurzaamheid, erfdienstbaarheden en de bestemming. Bij Viavesta Woning-makelaardij zal diverse documenten aan jou verstrekken via het move-account, lees deze goed door!

3. Moet de makelaar de biedingen op volgorde van de bezichtigingen afwikkelen?
Nee, de makelaar maakt met u een afspraak voor de bezichtiging en mag in overleg met de verkoper bepalen met wie hij in onderhandeling gaat.

4. Als ik de vraagprijs betaal, ben ik dan de koper?
Nee, het gaat niet alleen om hoogte van het bod. De makelaar wil de beste deal voor zijn klant/de verkoper. Er zijn meer belangrijke punten, zoals de opleveringsdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en welke roerende zaken blijven er achter. Het komt ook regelmatig voor dat er overboden wordt of dat een andere gegadigde betere voorwaarden kan bieden.

5. Hoe kan ik een bod doen op deze woning?
Dit kun je doen door een bod te doen via Move.nl of via de mail. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

6. Wanneer ben ik in onderhandeling met de verkoper?
Wanneer de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen, dán ben je in onderhandeling.

7. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigen?
Ook als jij al een bod gedaan hebt of in onderhandeling bent, dan mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen. De verkoper wil graag weten of er meer geïnteresseerde zijn. Alle belangstellen-den mogen een bod uitbrengen, ook al ligt er al een bieding van jou! Een onderhandeling hoeft tenslotte niet altijd tot verkoop te leiden en met bezichtigingen heeft de makelaar andere geïnteresseerden achter de hand als een onderhandeling stuk loopt.

8. Mag de makelaar het andere bod vertellen?
Nee, de makelaar mag jou niet concreet vertellen wat andere partijen hebben geboden. Hij kan wel aangeven dat er meerdere geïnteresseerden zijn, maar jij moet zelf uiteindelijk jouw bod bepalen.
De VBO-makelaar gaat vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen.

9. Mag een makelaar het verkoopproces tussendoor wijzigingen?
Ja, dat mag. Als er meerdere biedingen zijn, is het voor de verkoper een moeilijk keuze met wie hij in onderhandeling gaat. In dat geval kan de verkoper beslissen in overleg met de makelaar te gaan om tot een uiterste biedingsproces met een sluitings-datum over te stappen. Zelfs al ben je al in onderhandeling op dat moment.

10. Uiterste bieding met een sluitingsdatum, wat houdt dit in?
Je hebt mogelijk al een bod gedaan, maar zijn er meerdere geïnteresseerden. Bij een uiterste bieding met een sluitings-datum brengen alle belangstellenden éénmalig een bod uit, via het move-account of per mail. In overleg met de makelaar, kiest de verkoper vervolgens één van de biedingen uit. Waarschijnlijk vraagt de makelaar in dat geval aan jou of je jouw hoogste, definitieve bod wilt uitbrengen.

11. Hoe komt de koop tot stand?
Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum, eventueel overgenomen roerende goederen en de ontbindende voorwaarden).
Dan kunnen de afspraken vastgelegd worden in een koop-overeenkomst, ook wel koopakte genoemd.

12. Wanneer is er een wettelijke bedenktijd?
Als de koopakte door beide partijen is ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, dan begint de wettelijke bedenktijd. In veel gevallen heb je na het tekenen van het koopcontract een wettelijke bedenktijd van 3 dagen, waarin je van de koop af kunt zien. De bedenktijd gaat in op de dag die volgt op de dag dat je de koopakte hebt ontvangen. Tijdens de bedenktijd kan alleen koper alsnog afzien van de koop. Je hoeft daarvoor geen reden op te geven. Er geldt geen bedenktijd voor de aankoop van: grond (onbebouwd), woonboot, huurkoop of koop op een openbare veiling via een notaris.

13. Wanneer is de koop definitief?
Wanneer de wettelijke bedenktijd voorbij is, de financiering rond is en er geen obstakels van andere ontbindende en/of opschortende voorwaarden meer zijn.

14. Wat is kosten koper (k.k.) of vrij op naam (v.o.n.)?
Kosten koper (k.k) zijn de kosten die je betaalt om eigenaar van een woning te worden. Officieel zijn dit de overdrachts-belasting, kadastrale kosten om de woning op naam te krijgen en de notariskosten. Bij een vraagprijs vrij op naam (v.o.n.) zitten de kosten voor de overdrachtsbelasting of BTW en de notariskosten al in de prijs meegerekend.

Veel gestelde vragen

15. Kan ik de biedingen inzien?
Sinds 1 januari 2023 is het hanteren van een biedlogboek verplicht voor alle makelaars die zijn aangesloten bij een branchevereniging. Nadat ontbindende voorwaarden van de koper zijn verlopen, kunnen alle bieders de andere biedingen opvragen Bij Viavesta.

16. Wat is een optie?
Een optie is een recht (maar niet de plicht) om de woning binnen een met de verkoper afgesproken termijn tegen een vastgestelde prijs te kopen. Die termijn geldt vaak voor enkele dagen of een week. De verkoper mag het huis gedurende die periode niet aan een ander verkopen.

17. Wat houdt een onderzoeksplicht in?
Dit betekent dat er van jou als koper verwacht wordt dat je zelf ook onderzoek naar de woning en omgeving doet.

18. Wat is een mededelingsplicht?
De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel de informatieplicht genoemd. Deze mededelingsplicht verplicht de verkoper alle informatie te verstrekken die voor jou als koper belangrijk kan zijn. Zo is hij verplicht een vragenlijst in de vullen, waarin hij laat weten of zijn huis gebreken heeft. Houd er wel rekening mee dat een verkoper zelf niet altijd op de hoogte is van verborgen gebreken. Bij Viavesta woningmakelaars zal zoveel mogelijk documentatie voor de bezichtiging verstrekken.

19. Bouwkundige keuring?
In sommige gevallen is het verstandig een bouwkundige keuring uit te laten voeren bij bijvoorbeeld bij oudere woningen. Een bouwkundige keuring is een onafhankelijke keuring door een bouwkundig inspecteur. Deze keuring kun je als ontbindende voorwaarde opnemen in je bieding. De kosten die uit het rapport komen, worden in principe niet door de verkoper hersteld, maar geven de koper een zekerheid over de toekomstige kosten en/of herstelwerkzaamheden.

20. Welke extra clausules zijn er van toepassing bij aankoop van deze woning?
Bekende en over het algemeen veel toegepaste clausules zijn de asbestclausule, de ouderdomsclausule en de niet-zelfbewoningsclausule. Deze clausules staat niet standaard in de model koopovereenkomst, maar voegt Bij Viavesta wel toe aan de koopovereenkomst.
Ouderdomsclausule: In het geval van een oudere woning kan een ouderdomsclausule zijn opgenomen. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.
Deze clausule wordt standaard in de koopakte opgenomen, bij woningen ouder dan 20 jaar, de tekst luidt als volgt:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... 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 koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule: Als de woning gebouwd is voor 1992 kunnen er asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Mocht de verkoper hiervan op de hoogte zijn, dan is hij verplicht om dit kenbaar te maken. De volgende clausule wordt in dat geval opgenomen in de koopakte:
De verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was, geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerend zaak zijn aangebracht. Verkoper sluit echter niet uit- mede gezien de ouderdom van de woning -dat in de onroerend zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule: Als een verkoper de woning zelf niet (recentelijk) heeft bewoond kan een niet-bewoningsclausule van toepassing zijn, bijvoorbeeld als de woning door erfgenamen wordt verkocht. De verkoper geeft hiermee aan niet op de hoogte te zijn van alle eigenschappen van de woning zoals een bewoner dat zou zijn. De navolgende tekst wordt in deze situatie toegevoegd:
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf recent heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van art. 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de woning bouwkundig te laten keuren. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Bij Corina

Bij Corina willen we meerwaarde creëren door middel van vastgoed. We willen een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij en vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omstreken.

Bij Corina willen we een positieve impact hebben op onze klanten en de maatschappij. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de ontwikkeling en verduurzaming van Nieuwkoop en omgeving door middel van vastgoed. We hebben al ruim 20 jaar kennis en ervaring in de regio Nieuwkoop en we zijn sinds 2023 onderdeel geworden van de Bij Groep.

We zijn een fris en gedreven team dat op een open en transparante manier elkaar en anderen inspireert en adviseert. Zo willen we authentieke en langdurige relaties opbouwen. Op een persoonlijke en betrokken manier gaan we graag met enthousiasme voor onze klanten aan de slag.

Duurzaamheid
Duurzaamheid speelt bij ons een grote rol en we zien het als taak om hierin bij te dragen aan de ontwikkeling van Nieuwkoop en omstreken. Juist door bij onszelf te beginnen en onze klanten hierin te adviseren. Zo maken we gebruik van elektrische auto's, proberen wij zo min mogelijk papier te printen en zijn we gevestigd in een duurzaam kantoorpand. We werken nauw samen met een energie-expert welke ons en onze klant kan voorzien van het beste verduurzamingsadvies.

Wat anderen over ons zeggen

"Speciaal gekozen voor Corina Vervaet. Ze is een topper in haar vak en dat heeft ze weer bewezen!"

"De makelaar wil de klant echt helpen in plaats van zo snel mogelijk en zoveel mogelijk geld verdienen. Schetsen een realistisch beeld. Goed bereikbaar."

"De makelaar was vriendelijk, had kennis van zaken, was adequaat en eerlijk! Het werd allemaal voor ons geregeld."

Interesse?
Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor!

Disclaimer
Alle bovenstaande informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Bij Corina Woningmakelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie verstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

funda NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut vastgoedcert gecertificeerd VBO

Bij Corina Woningmakelaardij

Meerwaarde in Wonen

Kolfbaan 42, 2421 BD Nieuwkoop

wonen@bijcorinawonen.nl
0172 551 221
www.bijcorinawonen.nl