



TE KOOP

Goejanverwelle 80, Hekendorp

€ 745.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
164 m²



Perceeloppervlakte
329 m²



Inhoud
580 m³



Aantal kamers
6



Energielabel
B



Omschrijving

Kenmerken

Ontdek deze schitterende gezinswoning met 5 slaapkamers en prachtig uitzicht op de Hollandse IJssel! Dit voormalige winkelpand is de afgelopen decennia flink verbouwd en omgetoverd tot een comfortabel woonhuis. De woning beschikt over een ruime open keuken en woonkamer, 5 slaapkamers, bijkeuken, een royaal dakterras met fraai uitzicht en over veel opbergruimte. De verzorgde achtertuin op het zuiden is heerlijk rustig gelegen met volop privacy. De woning beschikt over kantoor aan huis dan wel slaapkamer op de begane grond, met vrij uitzicht op landerijen. En is daardoor zeer geschikt voor thuiswerken, maar ook levensloopbestendig. Geniet van het leven op deze idyllische locatie, waar rust, ruimte en privacy samenkomen. Deze gezinswoning biedt u alle comfort en voorzieningen die u zoekt. De woning is gelegen in het pittoreske en historische Hekendorp en ligt direct aan de Hollandse IJssel, omgeven door prachtige natuur. Hekendorp ligt 7 km ten oosten van Gouda en midden in het Groene Hart. Hier kunt u ontsnappen aan de drukte van de stad en genieten van serene wandelingen, fietstochten

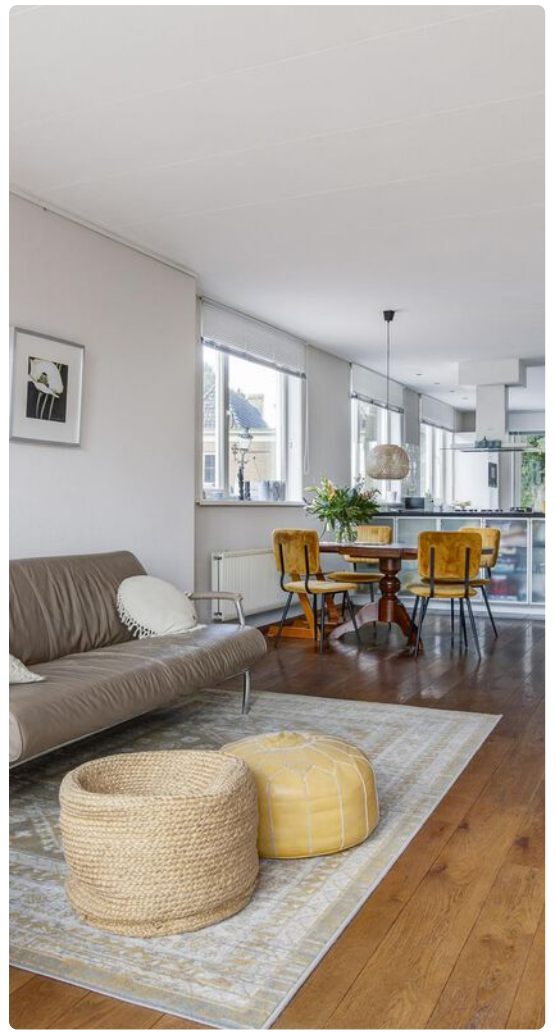


Kenmerken:

- Mogelijkheid voor kantoor aan huis of slaapkamer op begane grond
- Elektra en leidingen geheel vervangen
- Geheel woning voorzien van kunststof kozijnen met extra geluidswerend glas
- Energielabel B
- 5 ruime slaapkamers
- Heerlijke achtertuin van 21 m diep, op het zuiden, door Jaagpad gescheiden van de Hollandse IJssel
- Zonnepanelen aanwezig, 24 stuks en geplaatst in 2020
- Hekendorp ligt te midden van het Groene Hart met prachtige fiets-, wandel en vaarroutes.
- De naastgelegen idyllische ophaalbrug (Wilhelmina van Pruizenbrug) verbindt Hekendorp en Haastrecht met elkaar
- Zeer centrale ligging, landelijk gelegen maar toch op korte afstand van voorzieningen in Oudewater, Haastrecht en Gouda. Maar ook Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Amsterdam zijn goed bereikbaar per auto en het openbaar vervoer.

















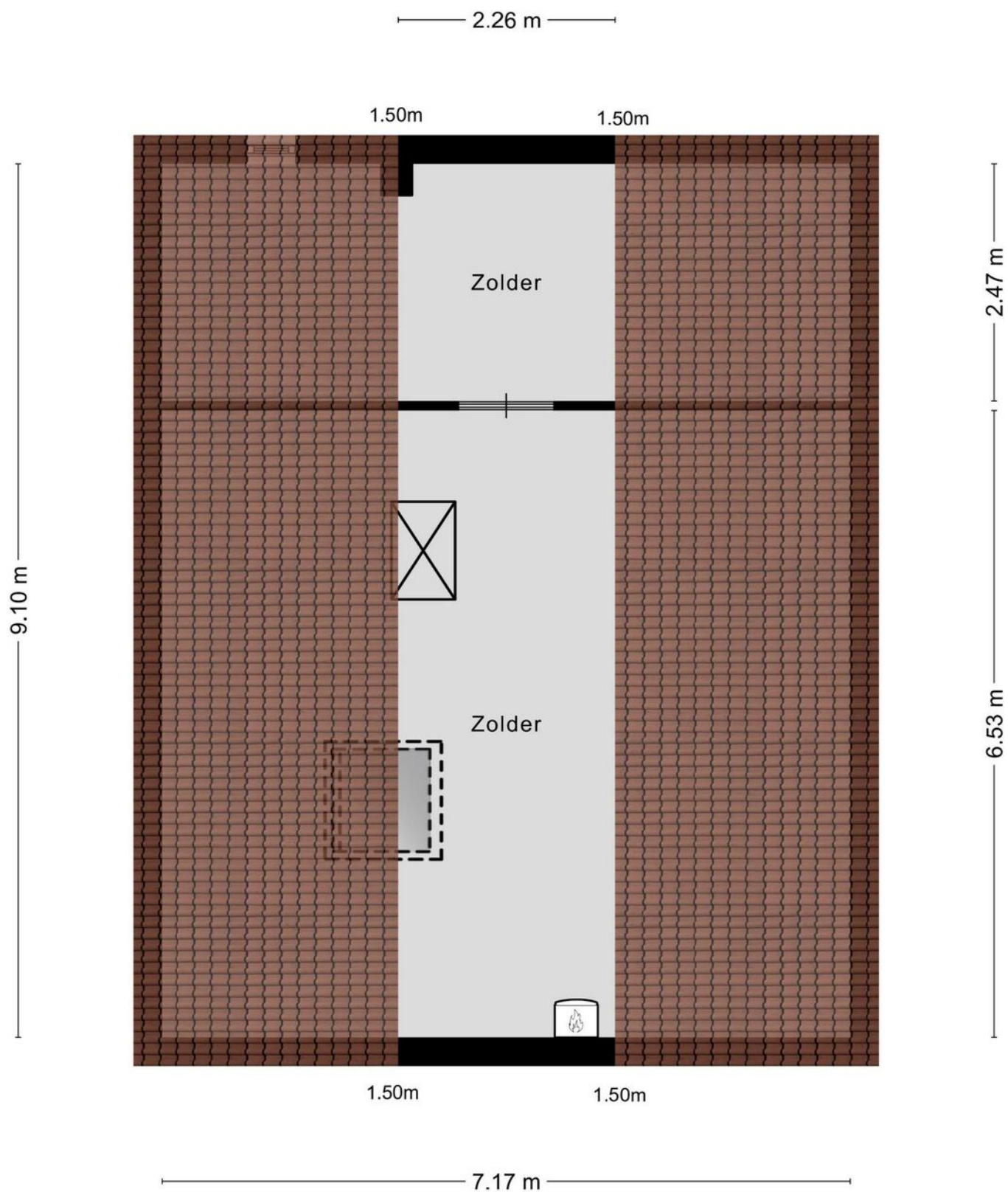
Plattegrond



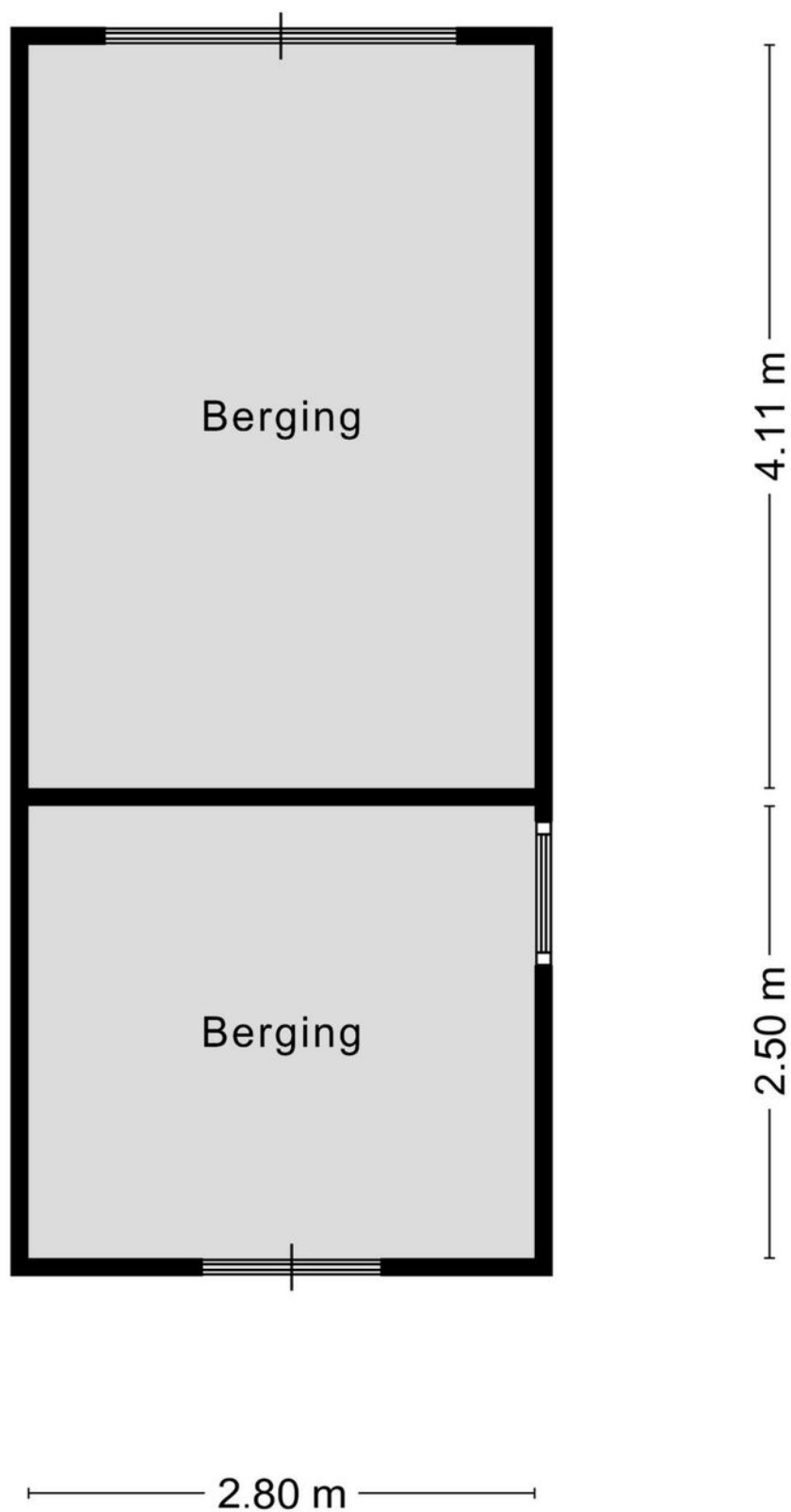
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: NAMR



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hekendorp

C

179

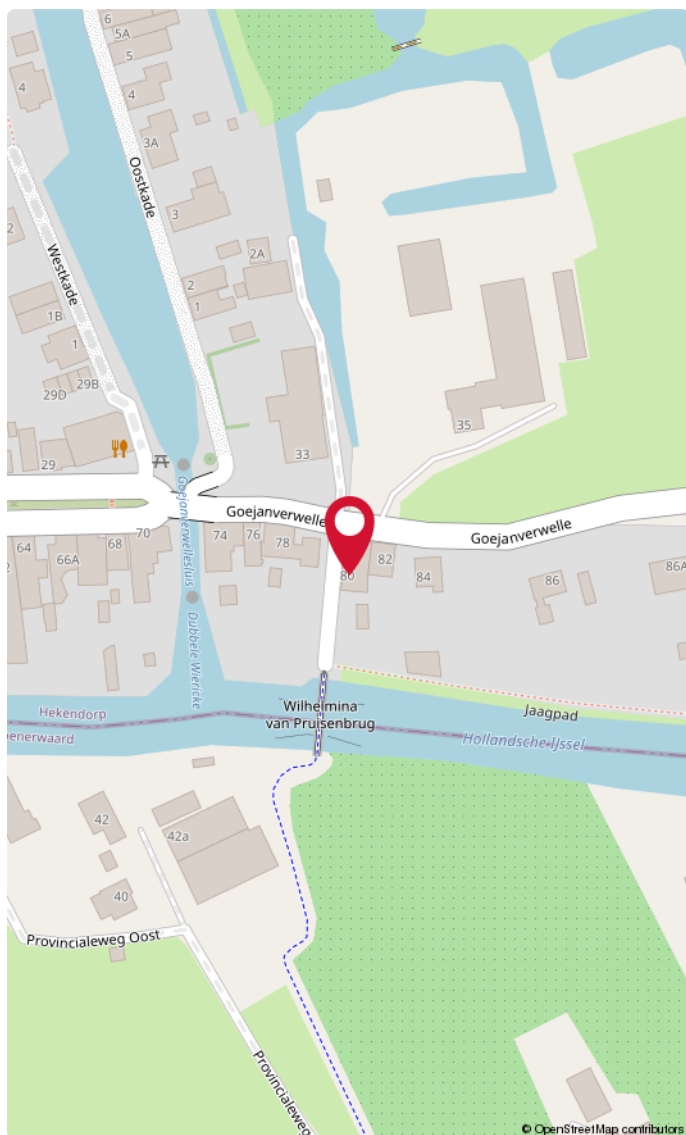
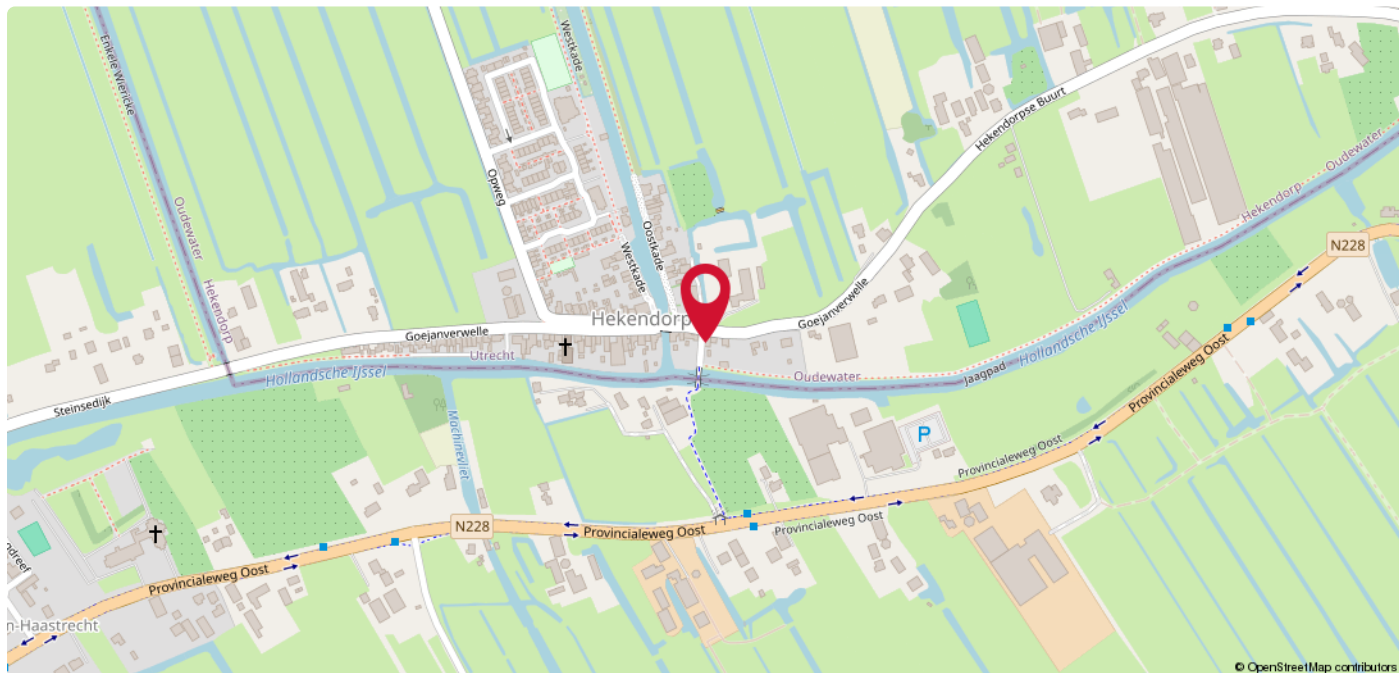
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

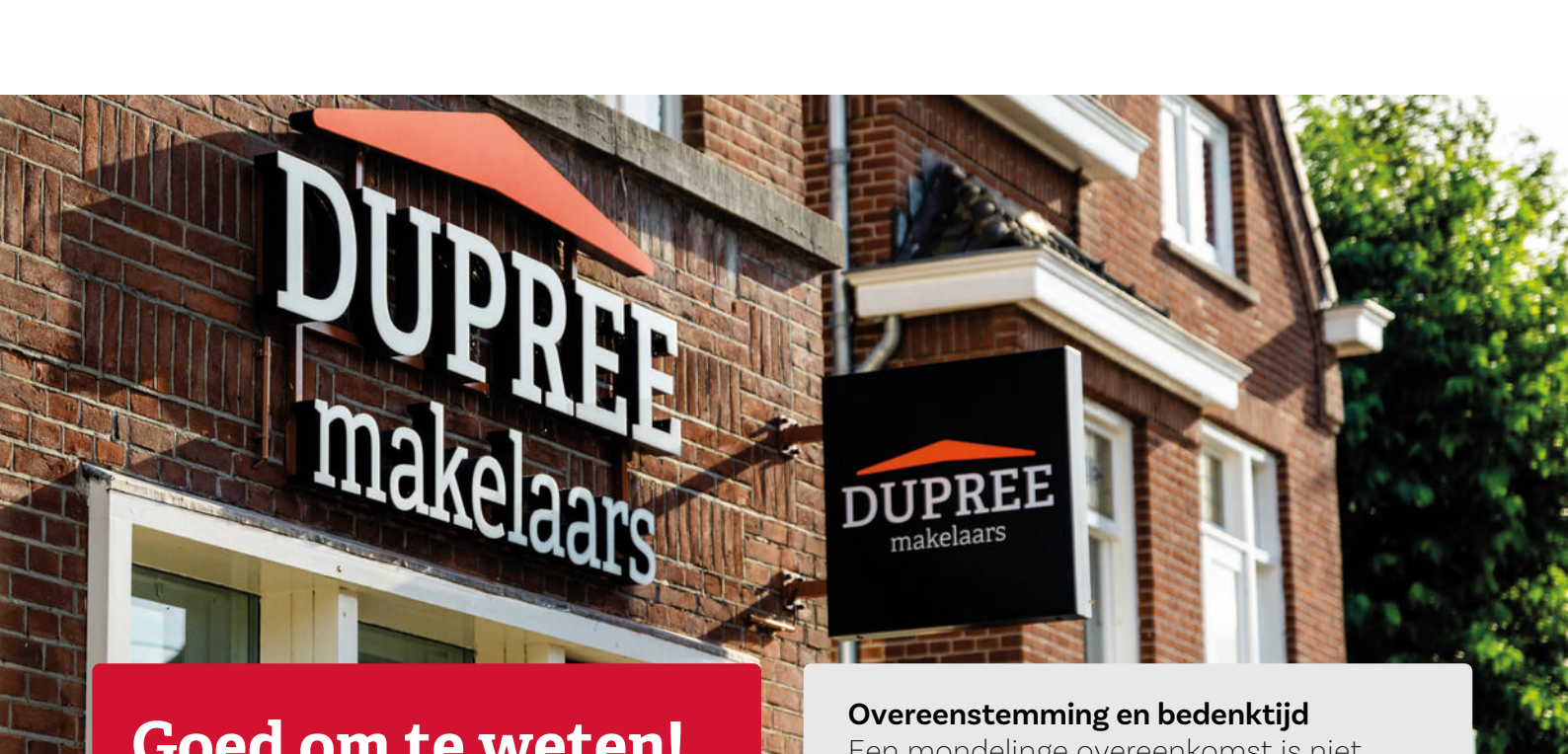
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Hekendorp

Hekendorp, voorheen Goejanverwelle, is een dorp en voormalige gemeente in de Nederlandse gemeente Oudewater en ligt in de provincie Utrecht. Het heeft 720 inwoners. Het dorp ligt op de noordelijke oever van de Hollandse IJssel en maakte tot 1989 deel uit van de gemeente Driebruggen in de provincie Zuid-Holland.



DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook) via [Move.nl](https://www.move.nl) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl
www.ruimtelijkeplannen.nl
www.bodemloket.nl
www.energielabel.nl/woningen/
[zoek-je-energielabel](http://zoek-je-energielabel.nl)
www.duikinjefundering.nl
www.dcmr.gisinternet.nl





Meer weten?

