

van Hogendorpstraat 11

Moerkapelle

€ 475.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
115 m²



Perceeloppervlakte
239 m²



Inhoud
497 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
B



Omschrijving

Op zoek naar een instapklare hoekwoning met veel ruimte, karakter en een heerlijk zonnige tuin? Dan is Van Hogendorpstraat 11 in Moerkapelle zeker een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden woning biedt circa 115 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen én een vliering. Met maar liefst vier slaapkamers, een moderne keuken, luxe badkamer en een sfeervolle tuin met overkapping, is dit een ideale gezinswoning.

Bijzonderheden

- * Woonoppervlakte circa 115 m²
- * 4 slaapkamers
- * Vliering over de volledige breedte van de woning
- * Garage én eigen oprit
- * Luxe badkamer met hoekbad
- * Moderne keuken met inbouwapparatuur
- * Houtkachel in woonkamer
- * Zonnige achtertuin met overkapping en berging
- * Goede staat van onderhoud



Begane grond: Via de achtertuin kom je binnen bij de voordeur van de woning. Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast en toilet. De lichte en ruime woonkamer is sfeervol ingericht met een mooie tegelvloer, een gezellige houtkachel, en grote raampartijen aan voor- én achterzijde. Hier geniet je van een fijne lichtinval en een prettig uitzicht op de groene tuin.

De open keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een landelijke stijl met witte fronten en een donker werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven en veel praktische opbergruimte. Via de keuken is er toegang tot de achtertuin en de inpandige garage van ruim 7 meter diep, ideaal voor fietsen, opslag of als hobbyruimte.

Tuin:

De achtertuin is werkelijk een oase van rust en groen. Volledig betegeld maar rijkelijk aangeplant, met een fijne zithoek onder een overkapping, een charmante houten berging én een houtopslag. Hier kun je in alle rust genieten van lange zomeravonden, met veel privacy en groen om je heen.





Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers, beide voorzien van grote ramen en nette vloerafwerking. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar een balkon dat zich uitstrekt over de volle breedte van de woning.

De badkamer is modern afgewerkt in wit/grijs tegelwerk en voorzien van een hoekbad met douchewand, wastafelmeubel, tweede toilet en een raam voor natuurlijke ventilatie. Naast de badkamer bevindt zich een praktische kast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is slim ingedeeld met nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel en extra bergruimte achter de knieschotten. De overloop geeft toegang tot een vaste kast en de opstelplaats van de cv-ketel. Door de dakkapellen is er verrassend veel licht en stahoogte aanwezig.

Vliering:

De ruime vliering biedt veel extra bergruimte over de volledige breedte van de woning, ideaal voor seizoensspullen, koffers of kerstdecoratie.

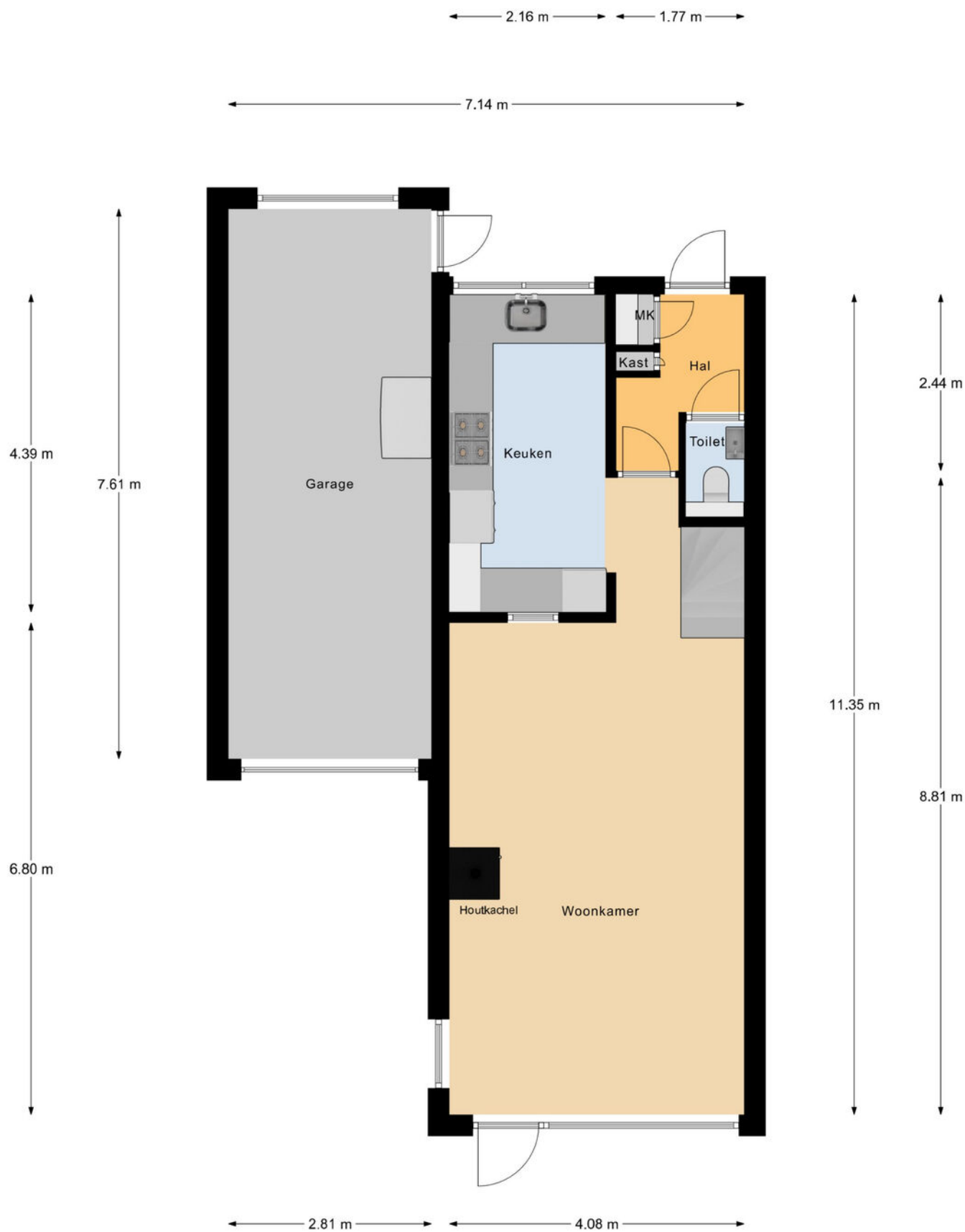






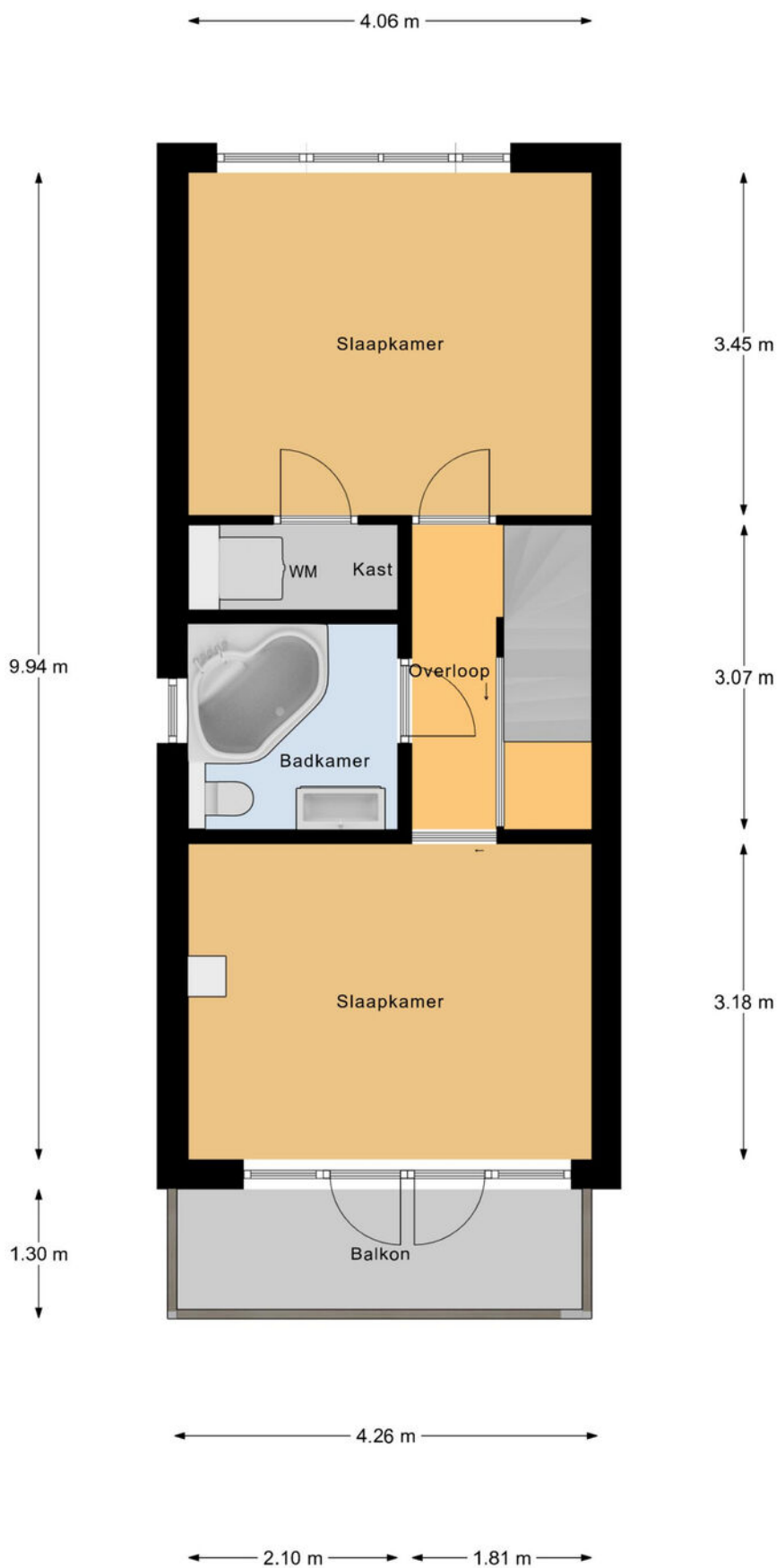


Plattegrond



Begane Grond

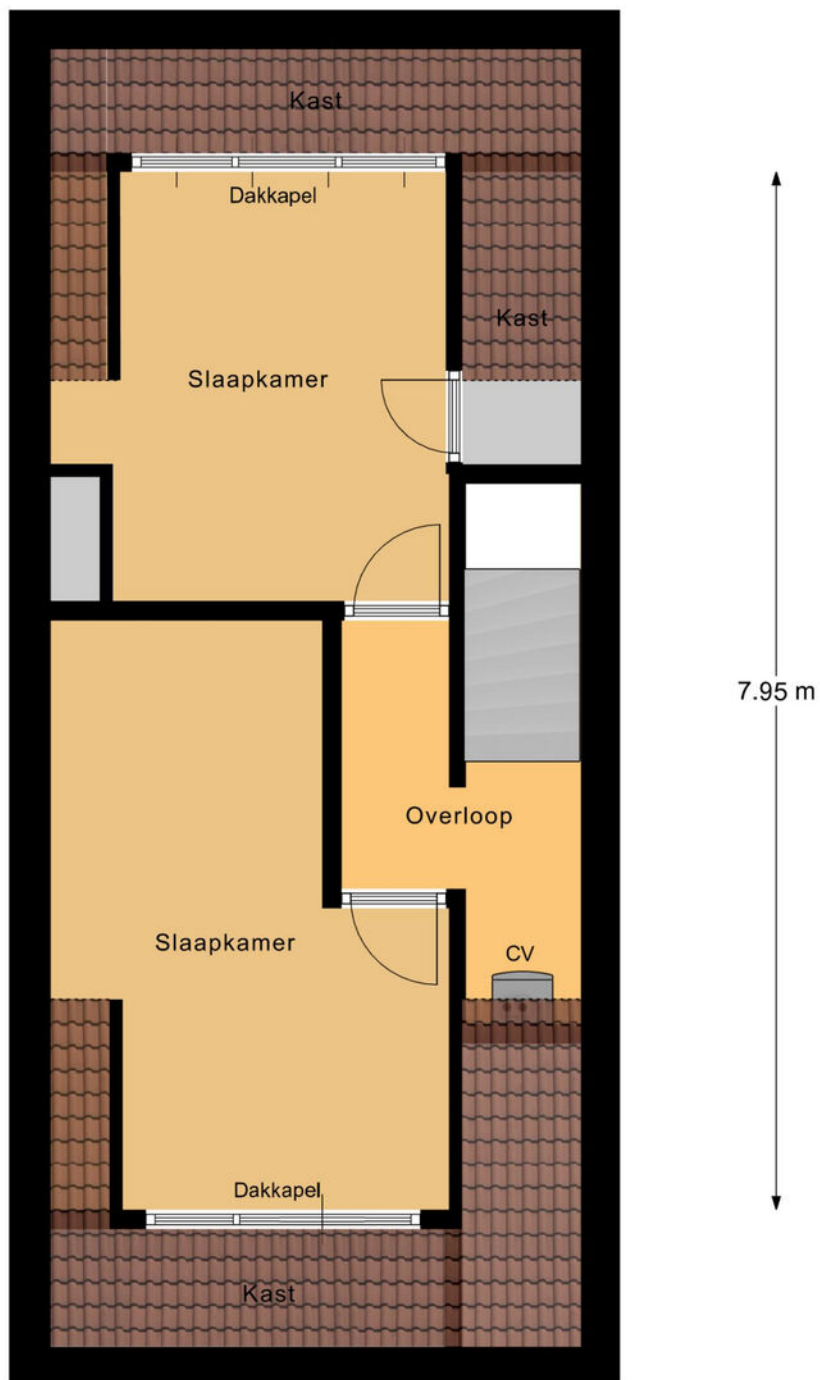
Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

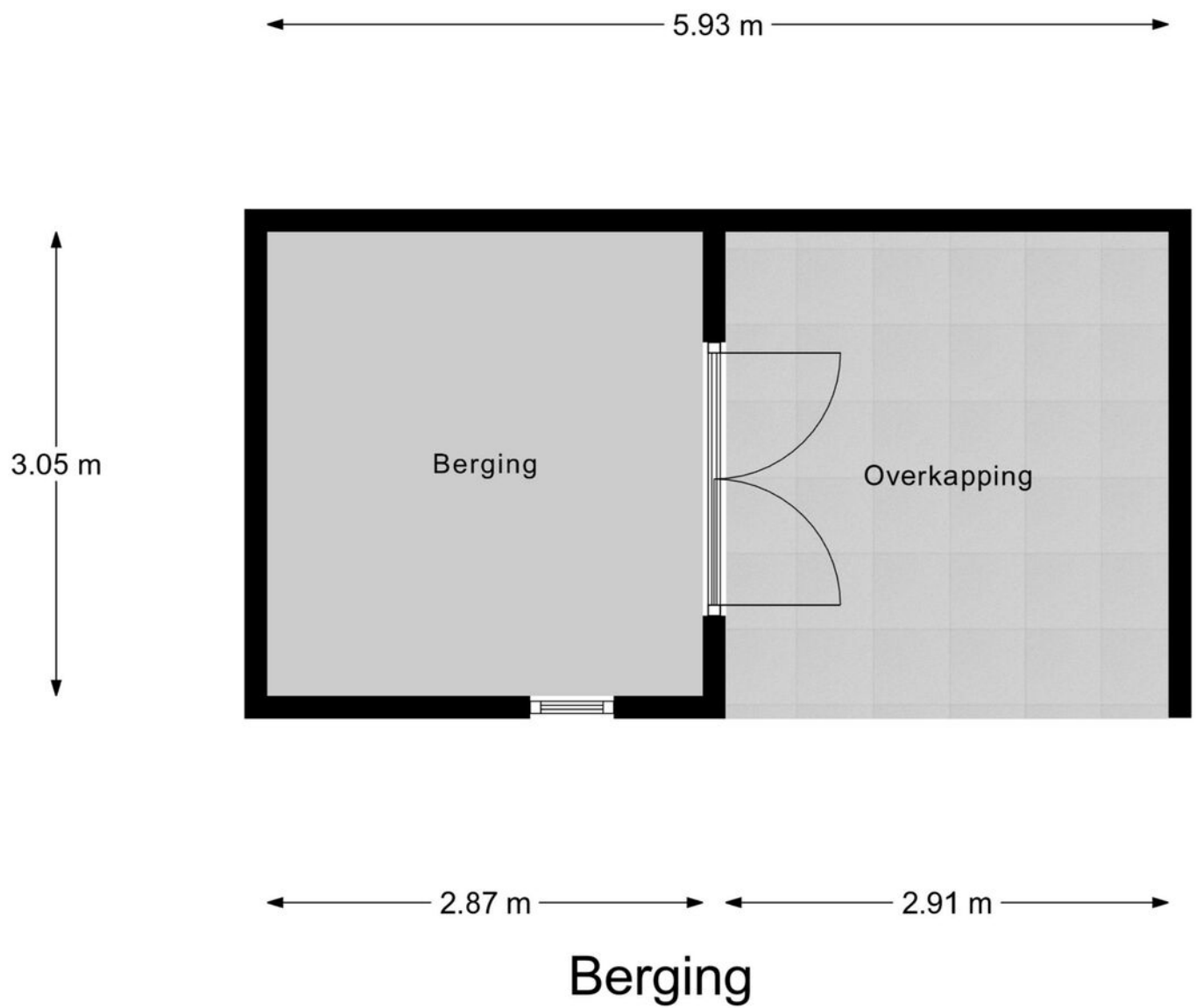
2.08 m 1.83 m



3.08 m 0.91 m

2e Verdieping

Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: V. Hogendorpstraat11

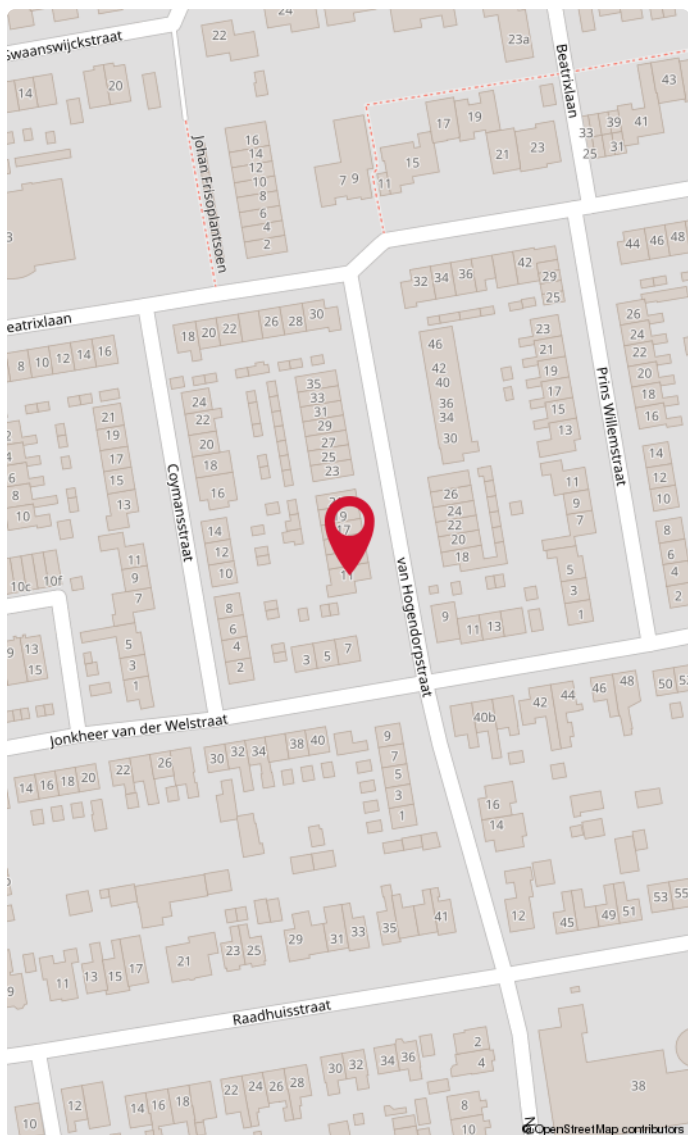
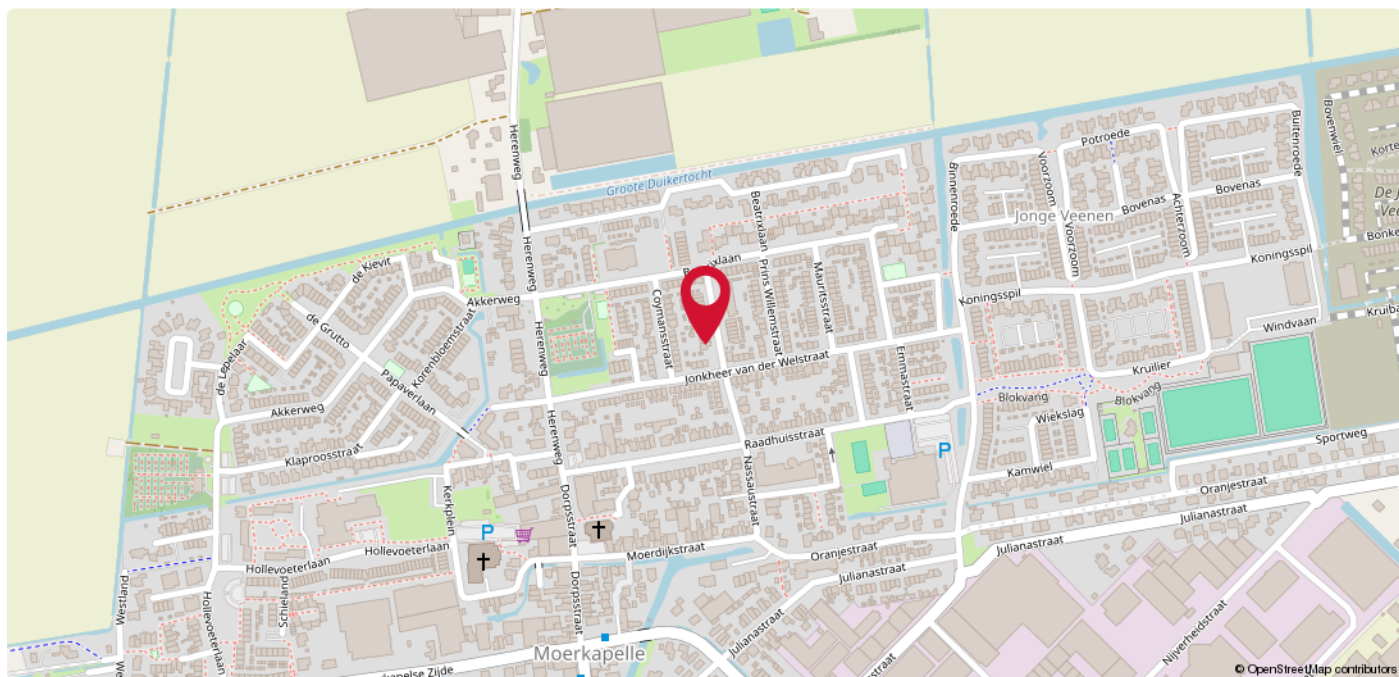


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Moerkapelle Sectie B Perceel 340	kadaster 
--	--	---

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.

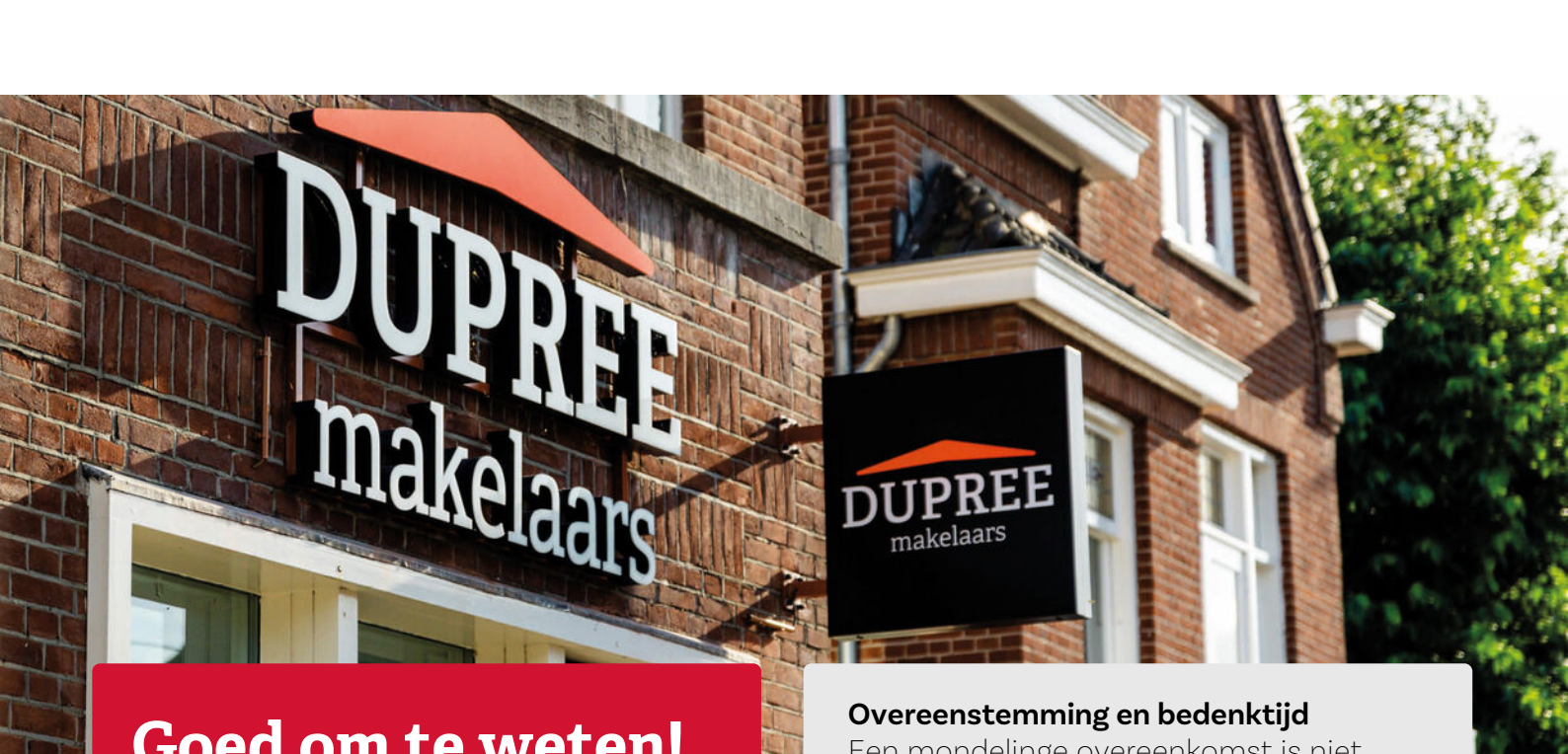
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Moerkapelle

De ligging in een rustige straat met veel groen, nabij winkels, scholen en openbaar vervoer, maakt het plaatje compleet.

The image shows the exterior of a brick building housing a real estate office. A large, white, three-dimensional sign on the wall reads 'DUPREE makelaars'. Above the sign is a small orange roof-like graphic. To the right, a black rectangular sign with a white border also features the 'DUPREE makelaars' logo and text, with the same orange roof graphic above it. The building has white-framed windows and a brick facade. Green foliage is visible on the right side of the frame.

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?

