

Te koop



Kerkweg 9 Tienhoven Aan De Lek

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen

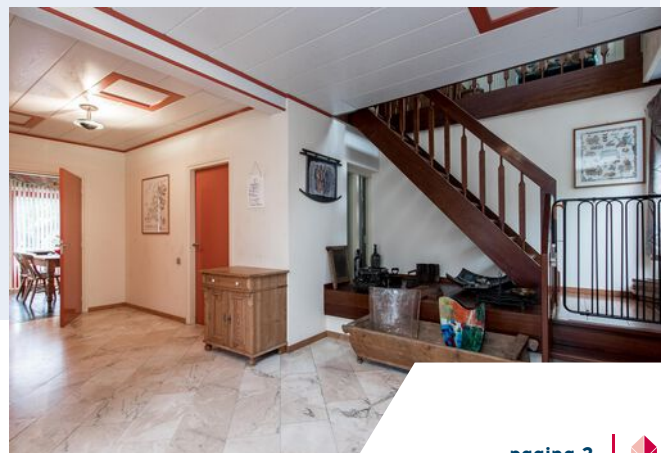


Omschrijving

Robuust landhuis op vrije hoeklocatie met royale schuur en zeer ruime tuin.

Ben je op zoek naar een forse woning (265 m² woonoppervlakte!) op een riant perceel met volop mogelijkheden? Dan ben je hier aan het juiste adres! Je vindt dit ruime vrijstaande woonhuis met schuur gelegen aan de geliefde straat de "Kerkweg", tegen het dorp Ameide aan, op een kavel van maar liefst ca. 1180 m².

De woning is gebouwd in 1978 en vormt met 6 (mogelijke) slaapkamers een zeer ruime gezinswoning. Op de begane grond is een werkkamer aanwezig, die ook als slaapkamer zou kunnen functioneren. Werken aan huis behoort hiermee ook tot een goede optie. De basis van het huis is degelijk gebouwd en netjes onderhouden. Daarnaast beschikt het over een zeer royale schuur en een onder architectuur aangelegde tuin met tuinhuis.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 875.000.- k.k.
Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud	880 m ³
Perceeloppervlakte	1180 m ²
Woonoppervlakte	265 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1978
Ligging	aan rustige weg
Tuin	tuin rondom
Garage	vrijstaand hout
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, glasvezel kabel
Buiten	in de achtertuin en berging zijn buitenverlichting en elektra aanwezig

Bouwkundig

Bouwwijze woning	traditioneel gebouwd
Muren	metselwerk
Vloeren	begane grondvloer van beton. Verdiepingsvloeren van hout
Dak	zadeldak gedekt met dakpannen
Nutsvoorzieningen	gas-, water- en elektra, gemeenteriool, telefoon, glasvezelkabel
Installaties	CV ketel (2014, Nefit), meterkast met 11 groepen en 2 aardlekschakelaars
Energie label	C

Indeling van de woning

Begane grond:

Via de overkapt entree aan buitenzijde treed je binnen in de grote entree. Deze hal is met zijn grote trap en open vide een ware blikvanger. Vanuit hier zijn bijna alle ruimtes van de begane grond te bereiken. Je hebt toegang tot zowel de keuken alsook de woonkamer. Tevens zijn de bijkeuken (met aparte ingang vanaf de overdekte entree) en de toiletruimte toegankelijk. De keuken is uitgerust met een moderne keukenunit in een hoogglans witte uitvoering. Een wandgedeelte bevat de 2 ovens en een vaatwasser, het grote kookeiland bevat een inductiekookplaat, spoelgedeelte en afzuigkap. Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer. Zodra je de woonkamer binnenstapt valt je meteen op hoe riant van formaat dit vertrek is. Er is een verhoogd gedeelte, dat door de huidige bewoners de 'leeshoek' wordt genoemd. De woonkamer zelf heeft heel veel lichtinval door de grote raampartijen en schuifpui. De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een haard. De schuifdeuren geven je direct toegang tot het terras in de achtertuin. Aangrenzend aan de woonkamer is tevens een werkkamer gesitueerd. Deze kamer heeft een deur naar buiten en vormt hiermee ook de 'ingang achterom'.



Indeling van de woning

Eerste verdieping:

De eerste verdieping heeft een grote, centrale overloop die toegang geeft tot alle vertrekken. Zo zijn er in totaal 5 slaapvertrekken, allen zeer riant van formaat. De master-bedroom is gelegen aan de achterzijde van het woonhuis en heeft toegang tot een balkon. Tevens heeft deze kamer een eigen walk-in-closet en geeft dit vertrek rechtstreeks toegang tot de badkamer, die tevens via de overloop bereikbaar is. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet en groot wastafelmeubel voorzien van 2 wastafels.

Bergzolder:

Via een vlizotrap op de overloop is nog een bergzolder toegankelijk. Deze strekt zich uit over de gehele lengte van het woonhuis.







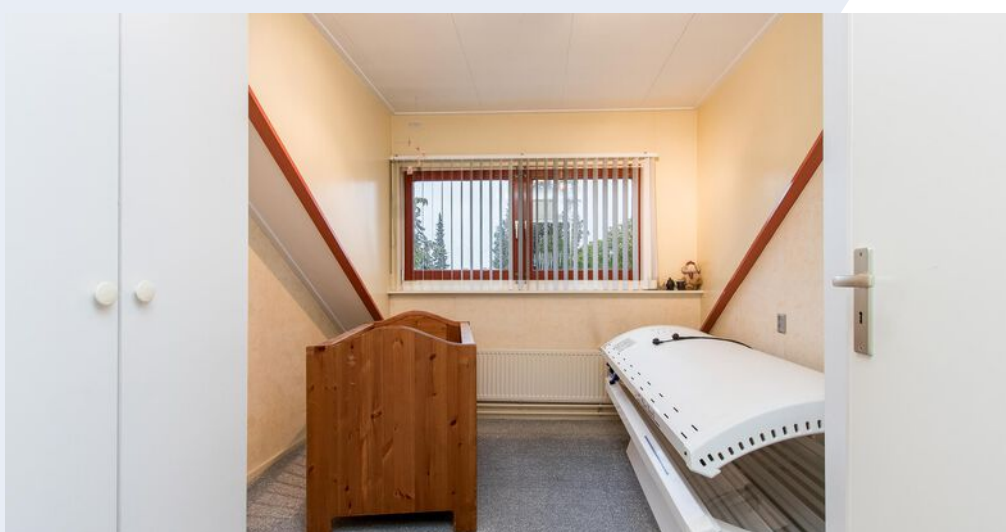




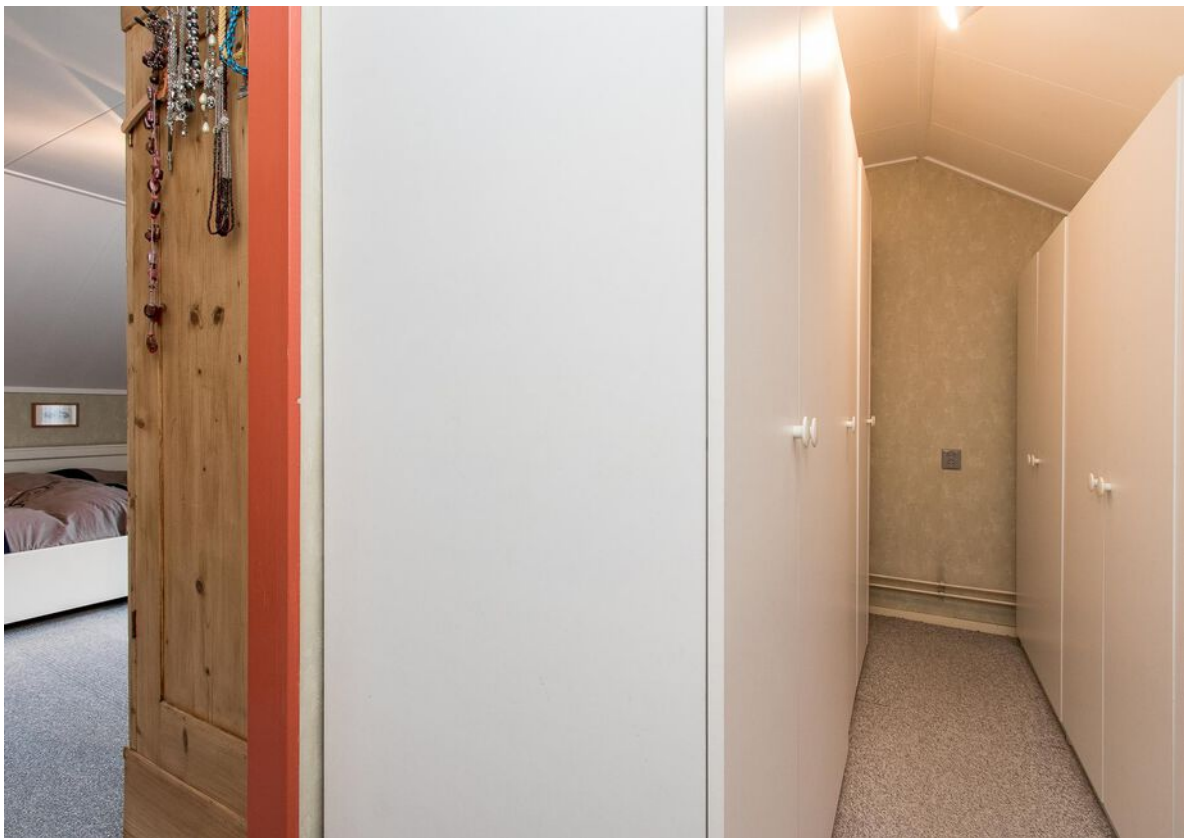
















Een ruime oprit aan voorzijde geeft ruimte aan het parkeren van meerdere auto's. Aan het einde van de oprit bevindt zich de ruime schuur. Deze biedt plaats voor meerdere auto's. Aan de voor- en zijkant van de woning is een zeer riante tuin voorzien van een groot gazon, gevarieerde beplanting en meerdere terrassen. Er is een heerlijk tuinhuis, met grote openslaande deuren waar je heerlijk uit de wind kunt genieten van het zonnetje. De terrassen aan de achterkant van het huis geven je meer dan voldoende privacy voor als je met vrienden of familie bijvoorbeeld wilt barbecueën. Het is heerlijk toeven in deze tuin waarin rust en ruimte de kernwoorden zijn.

Tienhoven aan de Lek ligt aan de westkant van de plaats Ameide en in het verlengde van het dorp Langerak aan de zuidelijke kant van de rivier de Lek. De Kerkweg ligt tegen het dorp Ameide aan. Hierdoor ben je meteen in Ameide en liggen de voorzieningen van dit dorp dan ook op korte afstand. Voor stadse voorzieningen, zoals uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater en de vele restaurants en andere horeca zijn ook historisch Gorinchem, Zilverstad Schoonhoven en modern Nieuwegein dichtbij. Op ca. 10 autominuten ligt de golfbaan, de "Maria Johanna Hoeve", waar men tevens goed kan eten. Als je liever exclusief dineert, is er op dezelfde afstand het sterrenrestaurant "De Gieser Wildeman" aanwezig. De grote steden, zoals Utrecht of Rotterdam, zijn tevens binnen ca. 30 autominuten bereikbaar.













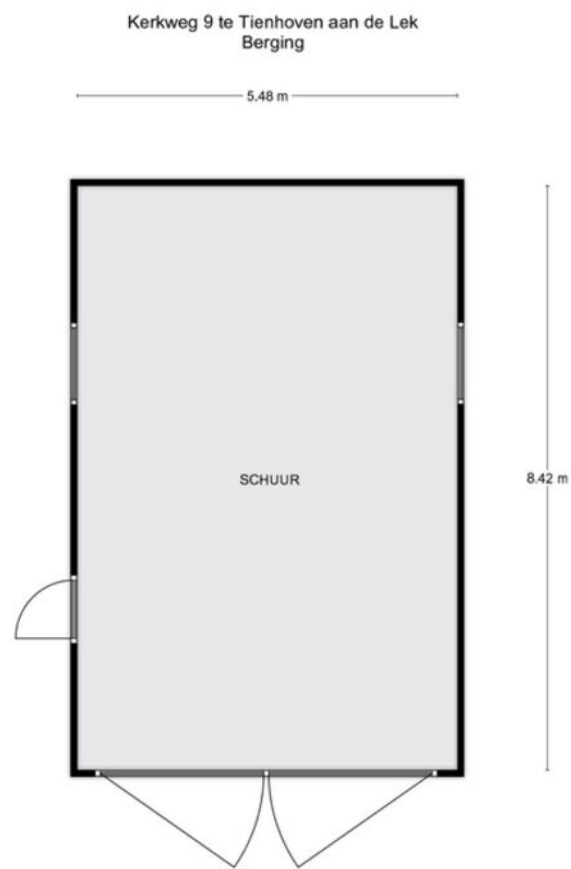
Indeling



Indeling



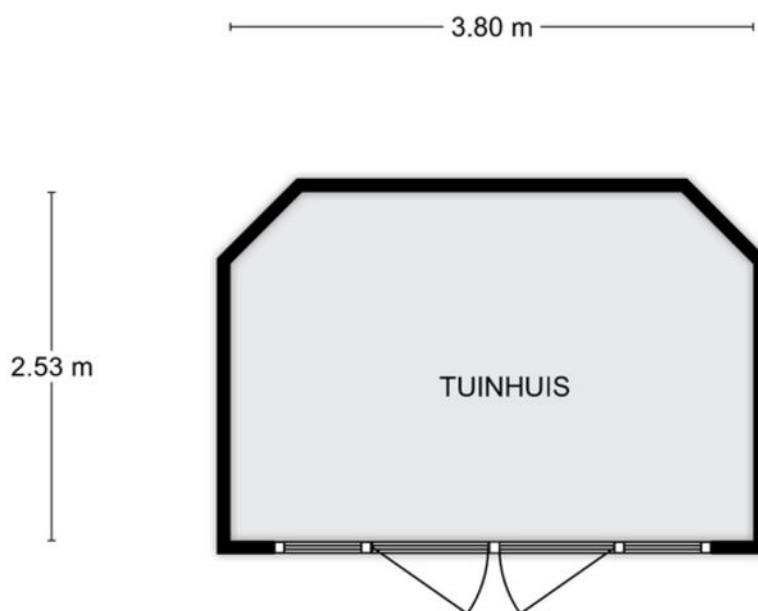
Indeling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie

Indeling

Kerkweg 9 te Tienhoven aan de Lek Tuinhuis




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tienhoven Sectie A Perceel 89</p> <p>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.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand hoofdslaapkamer	X		
- Kledingkasten in diverse slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Marmeren vloer in woonkamer, hal en wc	X		
- Hardstenen vloer keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

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, welke 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 tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. 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 er van 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 € 440.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar. Voor niet-woningen en objecten die geen hoofdverblijf zijn: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde 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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, 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 gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en 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, ontbindende voorwaarden en 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:

Eventuele 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, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



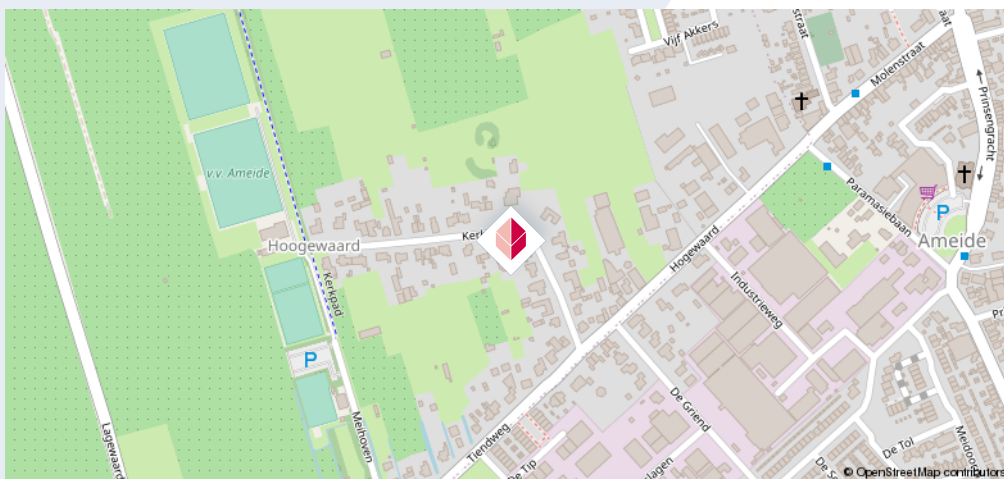


Wonen in Ameide

Ameide kent een grote historie, die nog steeds is terug te vinden in het karakteristieke centrum, doordat het vroeger stadsrechten had. Het dorp kent relatief veel monumenten, waaronder het authentieke stadhuis op de Dam.

Er is een dorpsplein met alle dagelijkse voorzieningen. Ook is er een medisch centrum en een brede school met buitenschoolse opvang in het dorp te vinden. Aan de culinaire mens is ook gedacht, zo zijn er diverse leuke horecagelegenheden in het dorp.

Met de ligging aan rivier de Lek zijn er diverse recreatiestrandjes. En met de nabijheid van natuurgebied Zouweboezem is er ook voor de natuurliefhebber genoeg te beleven... in Ameide is het in alle jaargetijden genieten!





Wie is Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een allround financieel dienstverlener. We werken samen met een groot aantal banken en verzekeringsmaatschappijen.

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een onafhankelijk tussenpersoon. Dit houdt in dat wij niet gelieerd zijn aan een bank of maatschappij maar vrij zijn in de keuze voor een bank of maatschappij. Als onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur en zijn Erkend Hypothecair Planner.

Waarin adviseert en bemiddelt Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieringen
- Sparen
- Beleggen

Wat kan Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam: voor u betekenen:

Bij Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam kunt u terecht voor een persoonlijk advies op maat. Dit kan bij ons op kantoor maar ook bij u thuis, overdag of in de avonden!

Na een uitgebreide inventarisatie van uw gegevens, wensen, doelstellingen en risicoprofiel brengen wij een passend advies uit welke is gebaseerd op deze inventarisatie.

U en uw wensen staan centraal bij ons!

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam

KADE 58
3371 EP HARDINXVELD-GIESSENDAM
0184-430720
www.financieelfit.nl
hg@financieelfit.nl

Reviews



[Bekijk alle 251 reviews >](#)

Hypothek	: 234
Lenen	: 1
Verzekering	: 46



ELKE HYPOTHEEK IS BIJ ONS MAATWERK

Onze hypotheekadviseur kent de regio en verzorgt een

- ✓ *eerlijk én passend hypotheekadvies*
- ✓ *tegen een vaste lage prijs*
- ✓ *voor de starter, doorstromer en zelfstandige*
- ✓ *bij ons op kantoor of bij u thuis*
- ✓ *keuze uit meerdere aanbieders*

Neem vrijblijvend contact op voor een **gratis oriënterend gesprek** met

Gijs van den Berg



0183 601 701



gijs@kruyk.com



De Kruyk bv
Uw hypotheekadviseur

Broekseweg 6 - 4233 CW Ameide
www.kruyk.com





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Raadhuisplein 1

4231 BZ Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl