

# Welkom bij

Schoenerstraat 14 te  
NIEUW-LEKKERLAND



Vraagprijs: € 365.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN



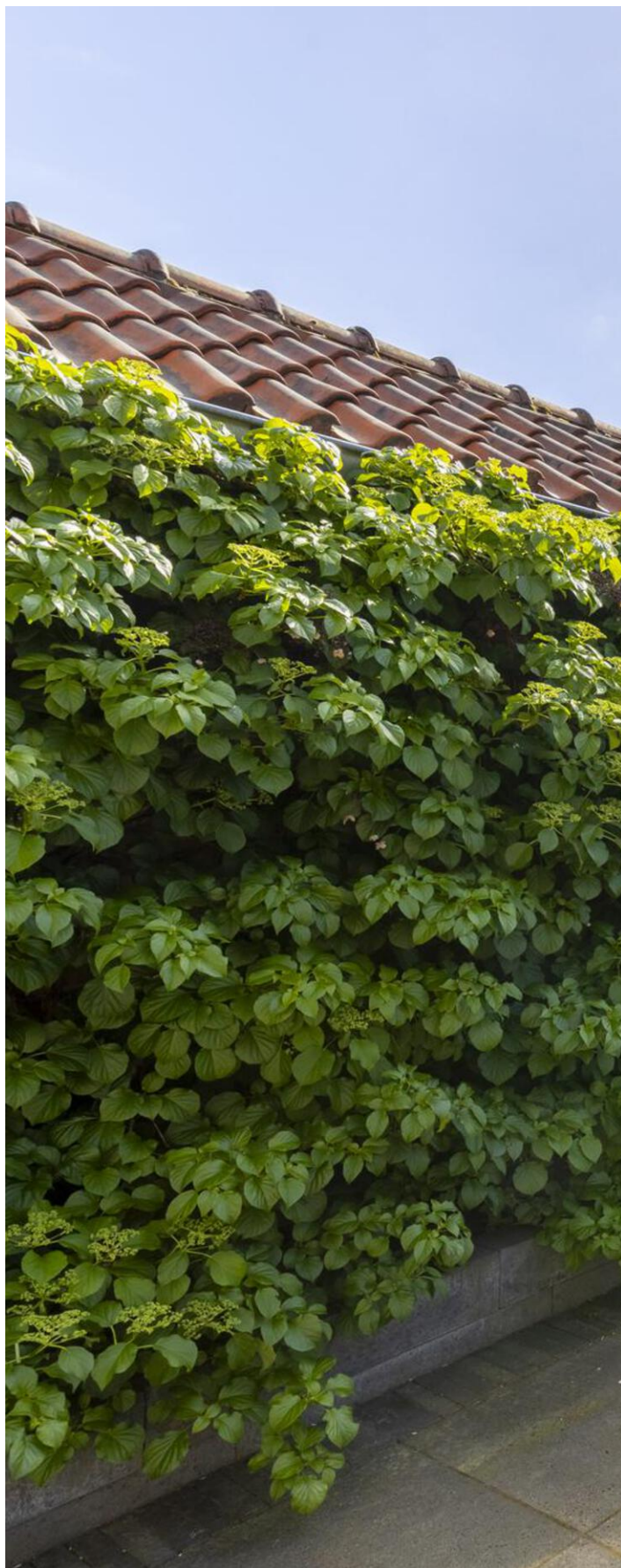
# Instapklaar comfort

Goed afgewerkte en keurig onderhouden tussenwoning die volledig is gemoderniseerd en aan de achterzijde is uitgebouwd, wat zorgt voor nog meer wooncomfort. De woning beschikt over twee verdiepingen met in totaal vier slaapkamers. Door de nokverhoging en de plaatsing van de dakkapel op de tweede verdieping is de ruimte in de woning optimaal benut.

De heerlijke tuin, die gesitueerd is op het zuidwesten, staat garant voor heel wat zonnige buitenmomenten. Dankzij de groene aanleg doet de tuin bijzonder natuurlijk aan.

Op korte afstand van de woning bevinden zich een grote kinderspeeltuin, een supermarkt, een gemeentelijk buitenzwembad, een ijsbaan en diverse sportfaciliteiten. Alle overige dorpsvoorzieningen zijn per fiets bereikbaar. De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor snelle verbindingen met de omliggende dorpen. Het dorp is centraal gelegen tussen de grotere steden Rotterdam en Dordrecht, die zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

Hollandser wonen dan hier, met de welbekende molens van Kinderdijk op een steenworp afstand, kan bijna niet. Dankzij de rivier 'de Lek', die langs het dorp stroomt, is er met name in de zomermaanden veel recreatie op en rond het water mogelijk. Ook zijn er in de omgeving veel prachtige natuurgebieden te vinden.





# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis  
Bouwjaar

tussenwoning  
1963

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte  
Overige inpandige ruimte  
Gebouwgebonden buitenruimte  
Externe bergruimte  
Inhoud  
Perceeloppervlakte

ca. 109 m<sup>2</sup>  
ca. 0 m<sup>2</sup>  
ca. 0 m<sup>2</sup>  
ca. 8 m<sup>2</sup>  
ca. 355 m<sup>3</sup>  
162 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort / Oppervlakte

schuur / ca. 8 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers  
Aantal slaapkamers  
Aantal badkamers

5  
4  
1

## Vernieuwingen

2012

Woning gemoderniseerd (woonkamer uitgebouwd, nokverhoging + dakkapel op 2e verdieping en kunststof kozijnen geplaatst. Keuken en badkamer vernieuwd

2013

Alle elektra vervangen

2018

Vloerisolatie aangebracht

2020

Buitenschilderwerk

## Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot 10-04-2034

*Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.*



---

# Begane grond

---

## Entree

- Voorzien van meterkast en kelderkast
- Toilet bereikbaar via het bordes
- Geeft toegang tot de woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk





---

# Begane grond

---



## Toilet

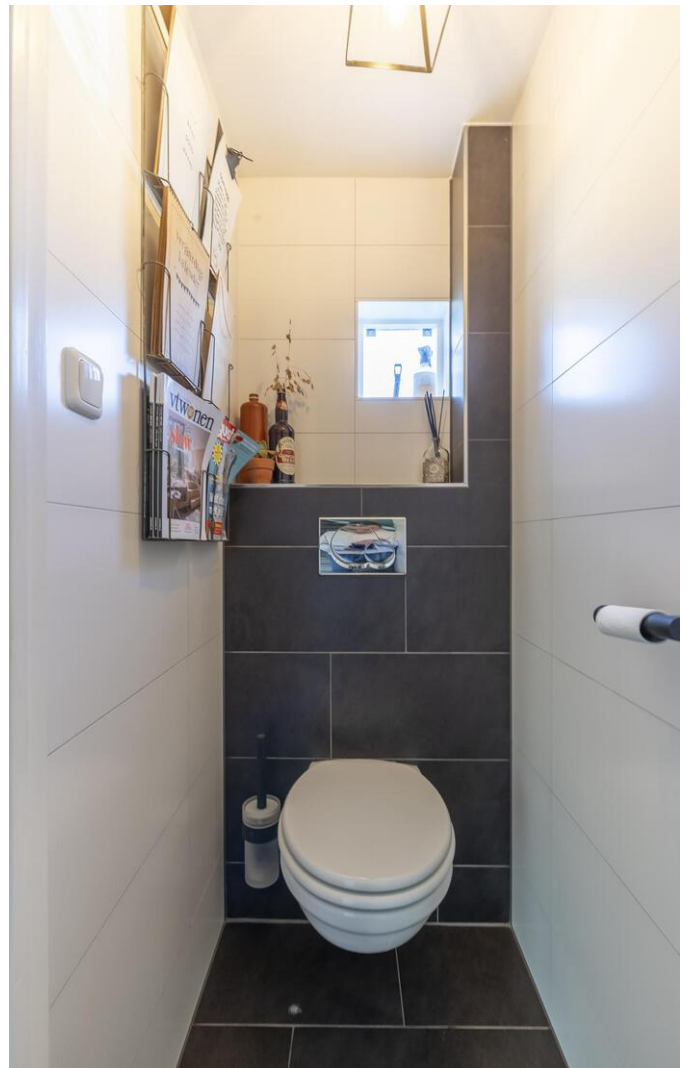
- Nette ruimte die is voorzien van een wandcloset
- Ventilatie via een uitzetraampje

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet + mat witte betegeling

Plafond: stucwerk









# Begane grond

## Woonkamer

- Ruime woonkamer met veel privacy en zicht op de achtertuin
- Voorzien van een houtkachel
- Uitbouw aan de tuinzijde (met schuifdeuren)
- Open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk











## Keuken

- Hoekopstelling in houtkleur
- Composiet werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met afzuigkap, gaskookplaat, oven, magnetron, afwasmachine, koelkast, vriezer en een uitschuifbare pannencarrousel
- Geeft toegang tot de achtertuin

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



---

# Begane grond

---





---

# Eerste verdieping

---



## Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapvertrekken en een badkamer
- Inbouwkast aanwezig
- Vaste trap naar de 2e verdieping

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de achtertuin
- Knusse afmeting

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk





---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen
- Kamerbrede vaste kast met schuifdeuren

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: stucwerk



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk





---

# Eerste verdieping

---



## Badkamer

- Voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, badkamerkast met twee opbouwspiegelbakken, spiegelkast en een designradiator
- Ventilatie via een uitzetraampje

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling  
Wanden: mat witte betegeling  
Plafond: stucwerk



---

# Tweede verdieping

---

## Voorzolder

- Uitgerust met een nokverhoging aan de achterzijde
- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Opstelling cv-ketel
- Geeft toegang tot slaapkamer 4
- Berging achter het knieschot



### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots





---

# Tweede verdieping

---



## Slaapkamer 4

- Riante slaapkamer dankzij de nokverhoging aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde
- Bergruimte aan beide zijden achter het knieschot
- Nokhoogte ca. 2.89 meter

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots





# Impressie van de voorzijde





# Impressie van de achterzijde



## Tuin

Bij de woning behoort een voortuin die is aangelegd met bestrating, grind, planten en hagen. De zonovergoten achtertuin (ligging op het zuidwesten) is voorzien van bestrating, kunstgazon en diverse planten. Via de tuin is een stenen schuurtje toegankelijk. De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit gepotdekseld houtwerk. Aan de achterzijde bevindt zich een poort richting de brandgang.





# Impressie van de achterzijde





---

# Bijzonderheden

---

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

De vloeren van de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton (kanaalplaat). De vloer van de 2e verdieping is van hout

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk, kunststof

## **Bouwwijze schuur:**

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

ca. 3.41 x 2.55 meter

## **Voorzieningen binnen:**

- Alle draaibare ramen met kunststof kozijnen zijn uitgerust met een draai-/kiepmechanisme. Tevens zijn alle ramen aan de achterzijde en in de dakkapel voorzien van inzethorren

## **Voorzieningen buiten:**

- Buitenkranen aan de voor- en achterzijde (vorstvrij) van de woning
- Verlichting aan de schuur
- De slaapkamers 1 en 2 op de 1e verdieping en alle ramen op de 2e verdieping (voorzolder én slaapkamer 4) zijn uitgerust met op afstand bedienbare rolluiken

## **Isolatie:**

De woning is voorzien van dakisolatie (grotendeels) en gevelisolatie. Daarnaast is er dubbel glas aanwezig, met uitzondering van het toiletraam. Ook is de vloer uitgerust met thermische voorzieningen.





---

# Bijzonderheden

---

**Nutsvoorzieningen:**

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

**Installaties:**

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Tzerra, bouwjaar: 2012)
- De entree, woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming

**Schilderwerk:**

buiten: goed

binnen: goed

**Algemeen:**

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Molenlanden kunt u kijken op [www.molenlanden.nl](http://www.molenlanden.nl) voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.





# Bijzonderheden

## **Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:**

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	227,-
Waterschapslasten per jaar	€	499,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 90,-
Voorschot water per maand	€	21,-

\* Huidig elektraverbruik is ca. 1.455 kWh op jaarbasis

Huidig gasverbruik is ca. 275 m<sup>3</sup> op jaarbasis

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

## **Recht van overpad**

De brandgang aan de achterzijde van de woning is gedeeltelijk in eigendom. Er wordt over en weer recht van overpad verleend om te komen (van) en te gaan naar de openbare weg.

## **Asbestclausule**

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de 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.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 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 de 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 voor rekening en risico van koper.

**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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.**




# Kadastrale kaart

**Kadastrale gemeente:** Nieuw-Lekkerland  
**Sectie:** C  
**Nummer:** 825

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Makelaardij



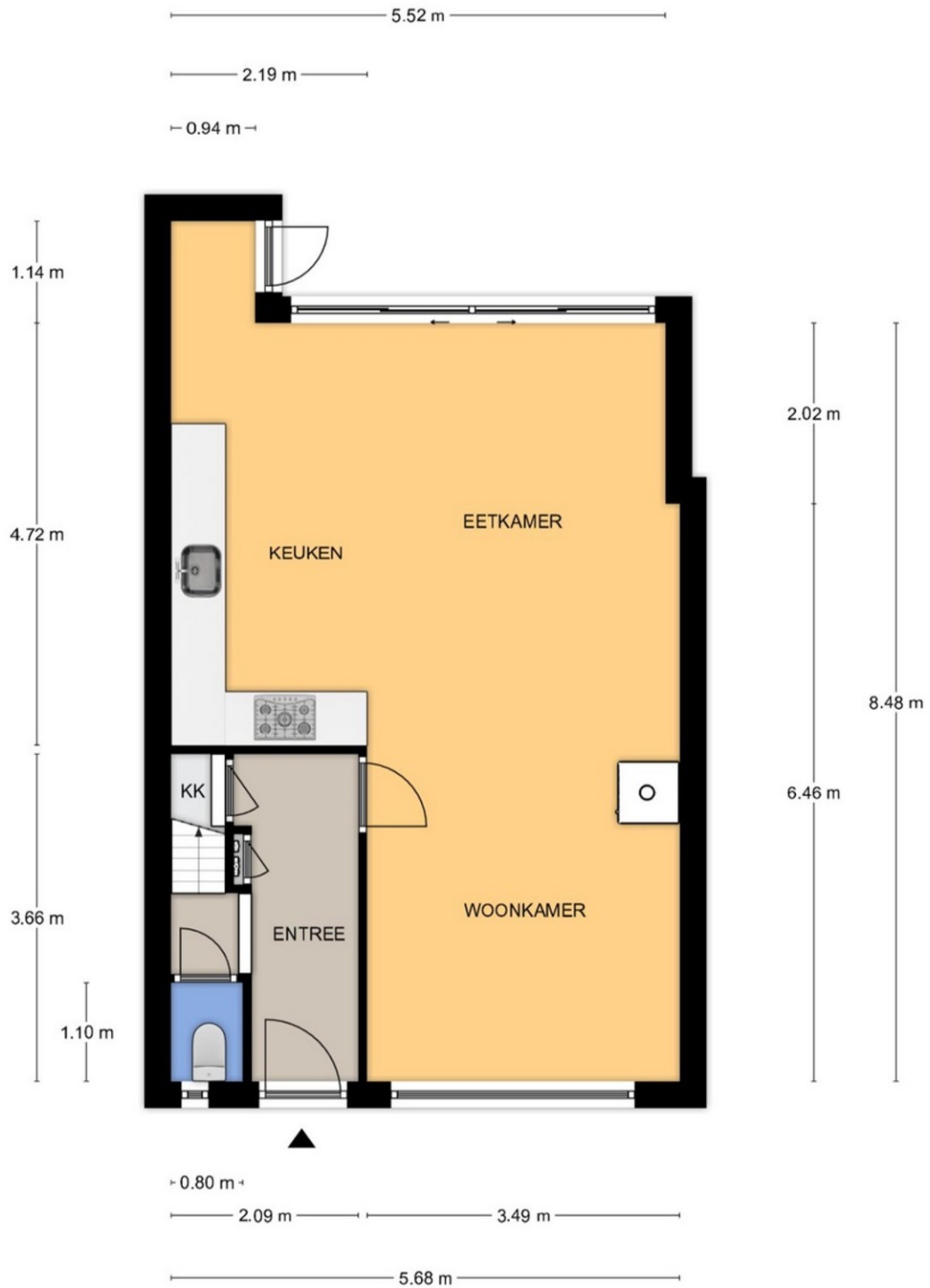
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
— (geel) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— (rood) Bebouwing		Perceel 825	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

Kadastrale situatie van het betreffende perceel.  
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)





# Plattegrond begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



# Plattegrond eerste verdieping

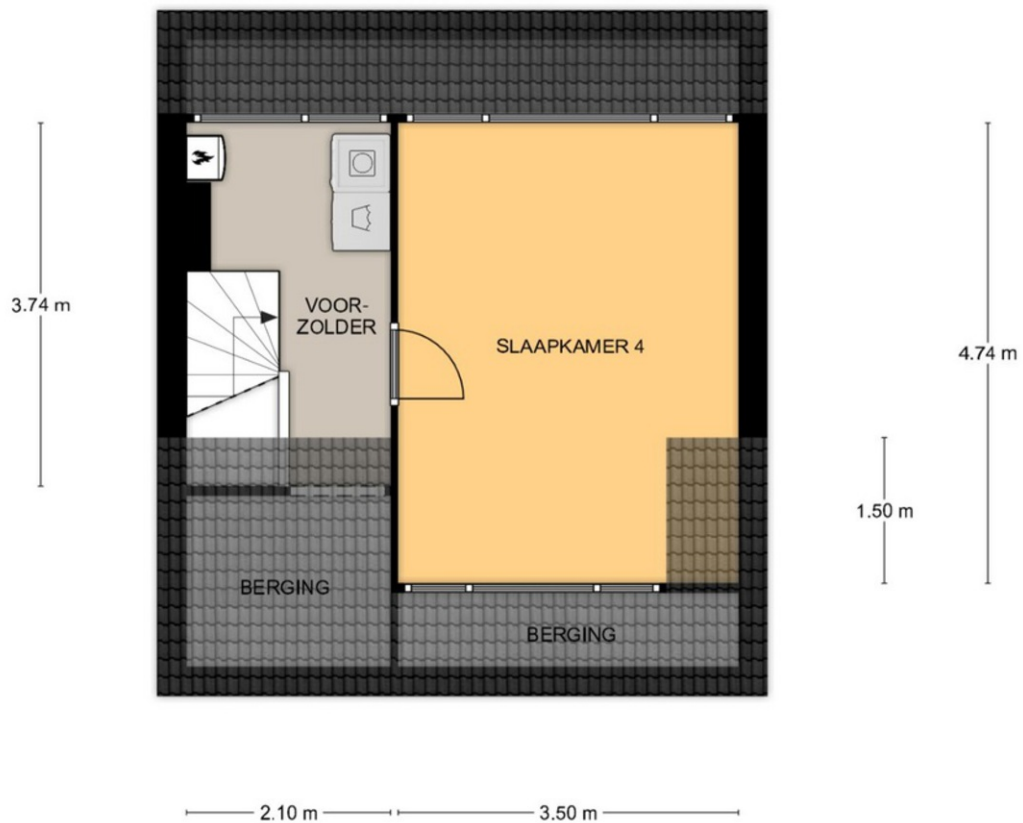


Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





# Plattegrond tweede verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



---

# 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 onroerende-zaakbelasting 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 wat door een aankopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

**Onderhandeling:**

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

**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. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de aankopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

**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, 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).

**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





---

# Voor alle duidelijkheid

---

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 erfdienstbaarheden, 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. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

## **Waarborgsom:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 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.







## Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatiepakket! Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

## Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend inschrijven bij onze gratis woning zoekservice. Zo ben je bijna altijd als een van de eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

## HOFSTEDE MAKELAARDIJ WERKENDAM

Hoogstraat 24 - 4251 CL Werkendam

T 0183 50 51 24

E [werkendam@hofstedemakelaardij.nl](mailto:werkendam@hofstedemakelaardij.nl)



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/  
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

## MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM

Kimberly de Kluijver-Boom  
Vennoot



Barry Sleutjes-Oldenburg  
NVM Makelaar /  
Register Taxateur



Karin Pörtzgen-Pruijssen  
Assistent Makelaar (A-RMT)



Suze de Koster-Slinger  
Commercieel medewerkster



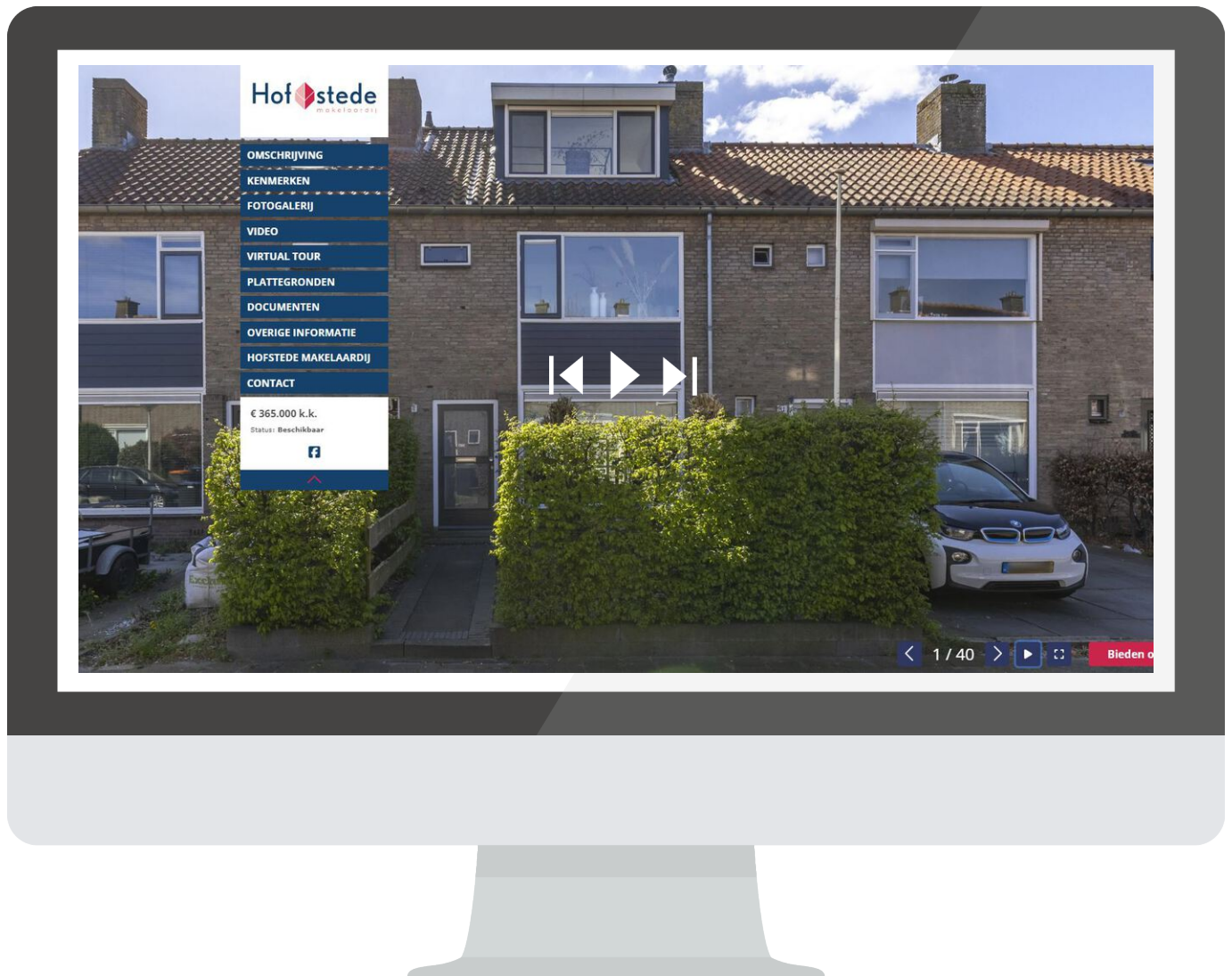
Marlies Sterrenburg-Verhagen  
Office Manager /  
Assistent Makelaar (A-RMT)



Carola Terlouw-Sterrenburg  
Medewerkster binnendienst







## Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen



Scan de qr-code of ga naar:  
[www.Schoenerstraat14.nl](http://www.Schoenerstraat14.nl)





## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel