

TE KOOP

aankoop

verkoop

verhuur

hypotheek

Michiel Van Loonstraat 2, Kedichem

Vraagprijs € 340.000 K.K.



Wiebox
makelaars

Wij zijn **Wiebox makelaars**

De makelaar in Gorinchem en omstreken

"We doen het samen!"



'Wiebox makelaars zijn altijd bereikbaar, ook in het weekend. Dat is geen reclamekreet, maar realiteit. Huizen verkopen en aankopen doe je immers samen!' Wij zijn Theo Boxelaar en Charlotte de Wied. Wij vormen de nieuwste makelaardij in Gorinchem: Wiebox makelaars.

"Stel, je wandelt op zondag met de hond langs een huis dat te koop staat en je denkt: 'Die wil ik wel bezichtigen', dan is het toch vanzelfsprekend dat je even appt met de makelaar en vraagt of het uitkomt dat je nu

even naar binnenstapt. Helaas laat de dagelijkse praktijk nog weleens te wensen over. Spontane bezichtigingen gebeuren zelden. Je bent vaak afhankelijk van de betreffende makelaar die meestal in het weekend niet bereikbaar is! Dat willen wij veranderen. Wij nemen de klant in elk opzicht serieus. Alle vragen worden serieus genomen, wij zijn transparant en geven altijd feedback. De tijd is voorbij dat een makelaar op een voetstuk staat omdat hij alle kennis in huis heeft. Verkopen en kopen doen we samen!"

Laagdrempelig

Door onze laagdrempeligheid zijn we toegankelijk voor iedereen. Of je nu een starter bent, een gezin, een ouder stel dat luxer wil wonen of iemand die na veertig jaar huren de stap durft te nemen om te gaan kopen. U voelt zich thuis bij ons. Ons kantoor richten we dan ook in als een gezellige woonkamer met een apart speelhoekje voor de kinderen. Een huis kopen is een zakelijke transactie, maar heeft ook te maken met gevoel. Je koopt misschien twee of drie keer in je leven een huis. Dan is het prettig als ook je gevoel zegt dat het klopt."

Woonstyling

Een goede marketing en een uitstekende website met professionele fotografie maken deel uit van onze full service pakket. Evenals een perfecte woonstyling die in handen is van Charlotte. De woonstyling kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld het huren van schilderijen en het neerzetten van bruikleenmeubels. Ook hebben wij afspraken gemaakt met derden om eventueel uw huis voor een zachte prijs op te knappen. Wiebox makelaars maakt zo het kopen en verkopen aantrekkelijker! Verkopers die niet bij een bezichtiging aanwezig willen zijn, krijgen bovendien een cadeaubon voor koffie of wat lekkers bij Proeverz, voorheen Talamini in het Piazza centrum.



Wiebox
makelaars

"Wij geloven in de **kwaliteiten van onszelf en van u**. Samen gaan wij voor het maximale succes!"



Michiel Van Loonstraat 2 **4247 ES Kedichem**

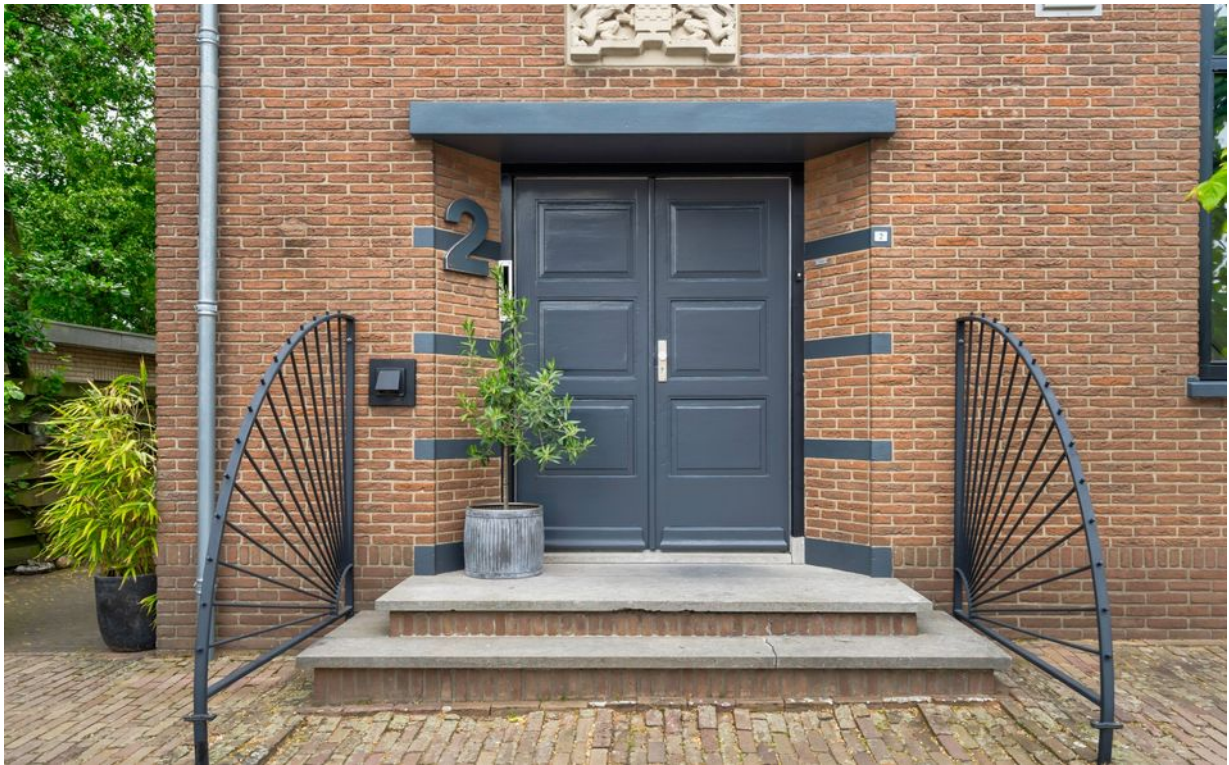
Inleiding

Oud gemeente huis te koop bij Wiebox makelaars. Welkom in het prachtige Kedichem. Kedichem heeft een rijke geschiedenis. Zo ook de woning, de woning is het oude gemeentehuis geweest in 1957. De huidige bewoners hebben het omgebouwd tot woonhuis en hebben hier jaren lang met veel plezier gewoond. De hoge plafonds in de woonkamer met industriële look geeft een uniek karakter aan de woning. Met de school en de speeltuin dichtbij heeft Kedichem ook een eigen zwembad, tennisbaan en actief Dorpshuis. In het dorpshuis is altijd wat te doen zoals Gym, biljart en je kunt er een heerlijk patatje halen. Veel natuur om te wandelen, fietsen en te vissen. Aan de overkant van de dijk aan de Linge is een groot natuurgebied aangelegd en de woning is dichtbij Arkel, Leerdam en Gorinchem. Er wonen veel jonge gezinnen met (kleine) kinderen.

Kom vrijblijvend een kijkje nemen in dit prachtige woonhuis in Kedichem.

Vragen over de maandlast van deze woning? Kom vrijblijvend op gesprek bij Hypotheek Visie in Gorinchem.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Sfeer impressies



Sfeer impressies



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



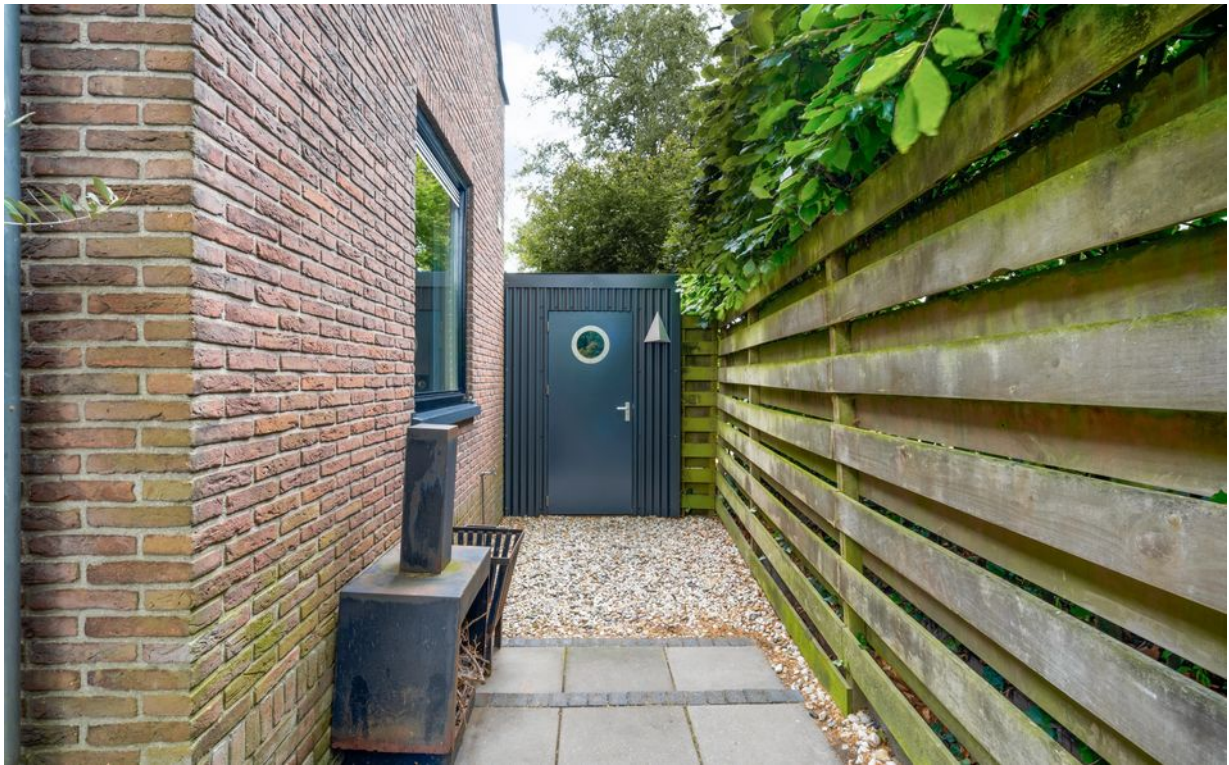
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 340.000,- k.k.
Elektra	€ 114,-
Gas	€ 114,-
Aanvaarding	Per vrijdag 30 augustus 2019

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Dwarskap
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	126 m ²
Inhoud	544 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	3 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	F
CV ketel	
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails				X
- Gordijnen				X
- rolgordijnen				X
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning				X

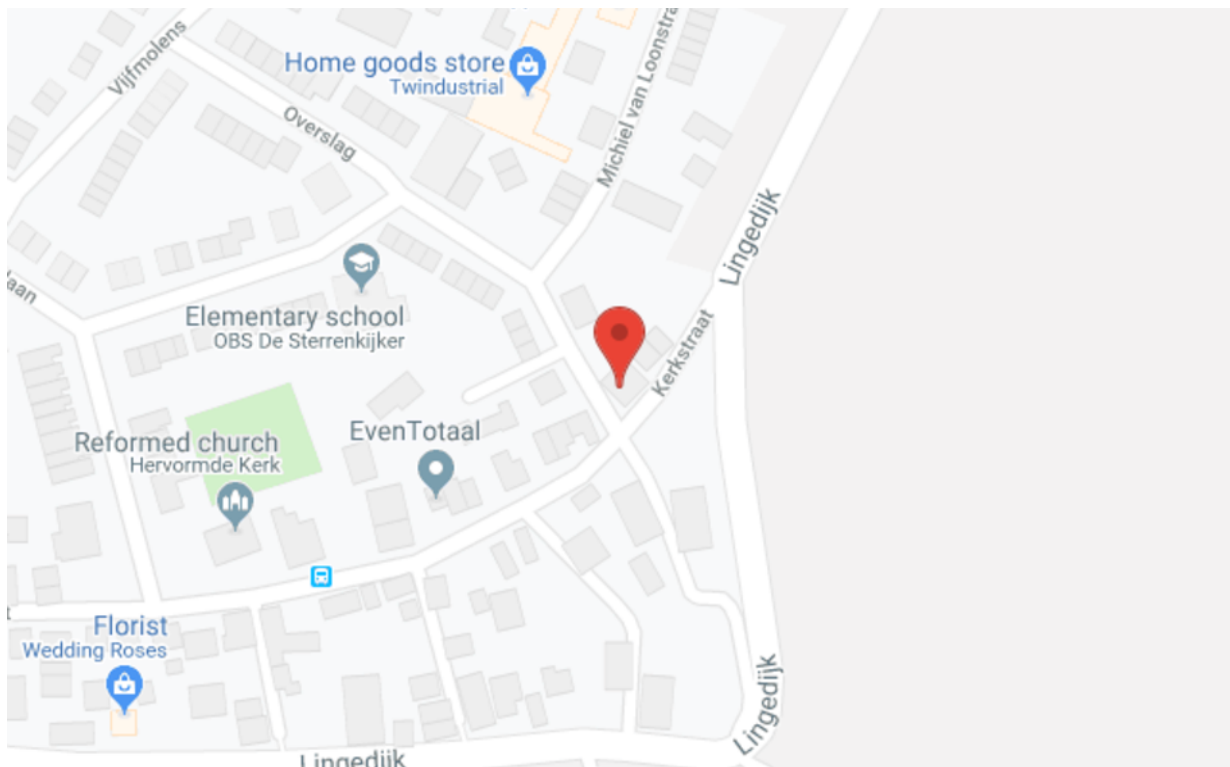
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron				X
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven				X
- Vaatwasser				X
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine				X
- Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting				X
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)				X
- Boeken/legplanken				X
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires				X
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires				X
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
- Waterslot wasautomaat	X			
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X

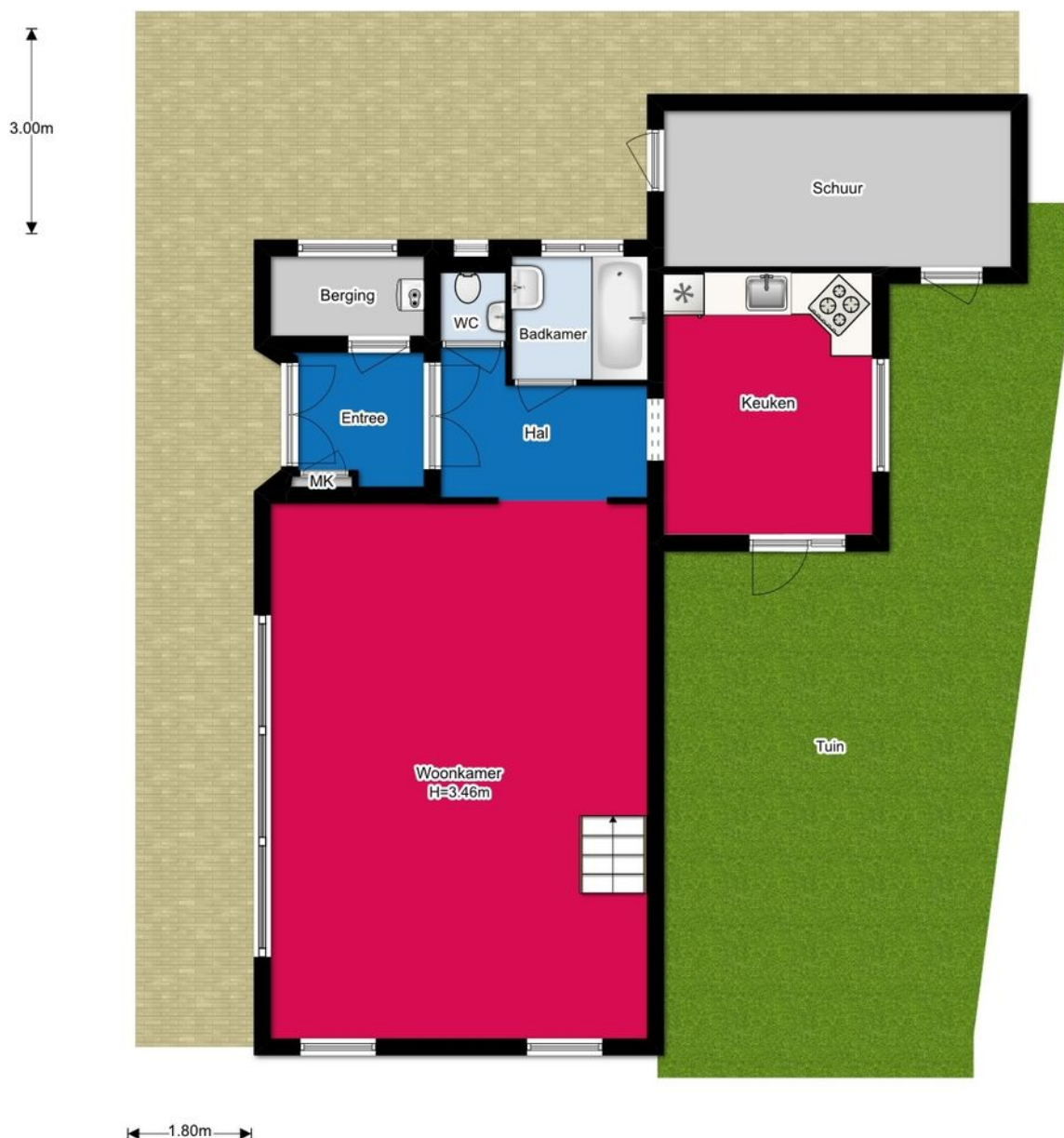
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstels				X

Google maps



Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen





KEDICHEM

Kedichem is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden in de Nederlandse provincie Utrecht.

Het ligt aan de rivier de Linge. Kedichem is waarschijnlijk rond het jaar duizend ontstaan op een oeverwal langs de Linge. Omdat het gebied regelmatig overstroomd raakte, werd het rond 1100 bedijkt. Kedichem maakte deel uit van het Land van Arkel en was regelmatig strijdtoneel voor grensgeschillen tussen Holland en Gelre.

Na 1400 werd Kedichem een schoutambacht binnen het graafschap Leerdam. In 1820 werd Kedichem een zelfstandige gemeente met naast Kedichem de kernen Oosterwijk en Achterdijk. In datzelfde jaar brak de rivierdijk opnieuw door. In 1867 werd de oude kerk afgebroken. Tegen de middeleeuwse toren werd een nieuwe kerk gebouwd. De vijf windmolens die de polder "Kedichem en Oosterwijk" tot dan hadden drooggehouden, werden in 1883 vervangen door een stoomgemaal.

In 1909 werd een gemeentehuis gebouwd en in 1926 werd het stoomgemaal vervangen door een elektrisch gemaal. De veerdienst over de Linge naar de buurtschap Vogelswerf werd in 1965 opgeheven. In 1974 werd een dorpshuis gebouwd.

Per 1 januari 1986 ging de gemeente Kedichem op in de gemeente Leerdam. De bevolking was via een dorpsraad vertegenwoordigd in de gemeente Leerdam.



Bel voor een
gratis waardebepaling
van je woning!

Bel voor gratis
eerste advies gesprek
voor je hypotheek!

Alles voor jouw
droomwoning!
'We doen het
samen!'

De makelaar en hypotheekadviseur in Gorinchem en omstreken.

Als je op zoek bent naar je droomhuis is het prettig als specialisten je helpen die droom waar te maken. Van het verkopen van je eigen huis, het kopen van je nieuwe droomhuis tot het regelen van alle financiële zaken. Wiebox makelaars en Hypotheek Visie zijn betrouwbaar met jarenlange ervaring binnen de markt. Vanuit jouw persoonlijke situatie en wensen geven wij op maat advies.

Voor meer informatie bel 0183 76 38 24

Nieuw in
Gorinchem



Wiebox
makelaars

HYPOTHEEK VISIE

AANKOOP - VERKOOP - VERHUUR - HYPOTHEEKADVIES

Woontips

Woontips voor het aankopen van je droomhuis

1. Breng je woonwensen in kaart.
2. Vergelijk woningen op verschillende woningsites.
3. Vergelijk diverse aankoopmakelaars.
4. Laat je informeren over diverse hypotheekvoorwaarden. Geen vaat in de keuken, schoenen in de gang of rondslingerende handdoeken in de badkamer. maandlasten.
5. Bekijk een potentie le woning meerdere keren.
6. Laat je door de aankoopmakelaar goed informeren over de wijk, omgeving en bestemmingsplannen.
7. Informeer naar de bijkomende kosten.
8. Laat eventueel een bouwkundige keuring uitvoeren.
9. Laat de aankoopmakelaar de onderhandelingen doen om tot de beste aankoopprijs te komen.
10. Laat een aankoopmakelaar de koopovereenkomst controleren.
11. Vraag de aankoopmakelaar advies over een te kiezen notaris.
12. Inspecteer samen met je makelaar de woning voor oplevering.
13. Financie le valkuilen.

Check vooral de kosten van

1. Onroerendezaakbelasting (OZB); gemeentebelasting voor eigenaren.
2. Onderhoud van de woning; met een potje kun je onvoorziene kosten opvangen.
3. VvE (bij een appartement); een ongezonde VvE kan bij achterstallig onderhoud de maandelijkse lasten flink omhoog stuwten.
4. Opstalverzekering; is verplicht en verzekert de woning tegen schade door brand, storm en inbraak (bij appartementen zit de opstalverzekering in de VvE), gemiddeld tussen de 7,5 en 15 euro per maand.

Woontips voor het verkopen van je woning

Bezichtiging tips

1. Een opgeruimd en schoon huis is enorm belangrijk.
2. Een goede lichtinval vergroot de kamers en brengt sfeer. Dus strategisch een paar lampen aan en gordijnen, vitrage of luxaflex open. Ook schone ramen zorgen voor meer licht en sfeer.
3. Vergeet de tuin niet. Dat betekent dat de entree vrij is van fietsen en speelgoed, heggen en grote planten gesnoeid zijn en er geen onkruid zichtbaar is.
4. Een opgeruimde zo leeg mogelijke zolder, schuur, garage en kasten. Dat geeft de koper een goede indruk wat er aan bergruimte aanwezig is.
5. Geen vaat in de keuken, schoenen in de gang of rondslingerende handdoeken in de badkamer

Tips van onze verkoopstyliste

- Zorg voor optimale zichtlijnen. Is er een mooie schouw of een bijzondere lichtinval bij een erker.
- Zet dan de meubelen zo dat het zicht daarop valt. Een goede styliste kan de verborgen kracht van een ruimte naar voren halen.
- Maak een bezichtigingbox. Doe spulletjes noodzakelijk voor een bezichtiging in een box. Ze zijn dan altijd schoon en paraat voor een onverwachte kijker. Denk aan mooie handdoekjes en zeepjes voor de badkamer of een spreij voor de slaapkamer.
- Houd lege opbergers paraat. Persoonlijke zaken, denk ook aan deodorant, shampoo of een stapel post moeten gemakkelijk op te bergen zijn. Een echte verzamelaar? Dan kan voor de verkoperperiode de externe opslagruimte huren, een oplossing zijn.
- Zet de kat buiten. Er zijn kijkers die allergisch zijn voor dieren of die snel afknappen op de luchtjes die ze verspreiden. Zet de hond even bij de burens, doe voerbakken even weg. Luchtjes afkomstig van oude vloerbedekking of een niet-geluchte slaapkamer, zijn ook afknappers. Bij de supermarkt zijn er producten te koop om de geur in huis te neutraliseren.

- De kijker moet zichzelf er zien wonen. Dat gaat beter als ze niet worden afgeleid door zaken die niet relevant zijn. Doe de toiletbril naar beneden en kijk of de kapstok niet te vol hangt. Zorg dat er niet te veel persoonlijke foto's of uitgesproken schilderijen aan de muur hangen.
- Kost gaat voor de baat uit. Zeker met dubbele lasten, gaat geld uitgeven aan styling tegen het gevoel in.

- Soms loont het om een kleine investering te doen, bijvoorbeeld om een muurtje te laten stucen als het echt de verkoopkans vergroot. 'Low budget', bijvoorbeeld met accessoires van goede, betaalbare bouwmarkten en woonwinkels, kan heel veel sfeer in huis worden gebracht.
- Bak ge e n taart. Niet iedereen is fan van baklucht. Bied liever petit fours aan of luxe koekjes.

Checklist verhuizen

Een verhuizing betekent een heleboel regelwerk. Zorg dat je twee maanden voor de verhuisdatum al aan de slag gaat.

Twee maanden voor de verhuizing

- ☐ Noteer afmetingen van je huis voor gordijnen, behang, verf, etc.
- ☐ Bestel gordijnen, vloerbedekking.
- ☐ Bewaar dozen.
- ☐ Check je verzekeringspakket en bekijk of er aanpassingen nodig zijn
- ☐ Regel vrije dagen bij je werkgever.
- ☐ Vraag een telefoonaansluiting aan op je nieuwe adres.
- ☐ Via TNT Post kun je verhuiskaarten bestellen.

Een maand voor de verhuizing

- ☐ Gas/water/elektra opzeggen en aanvragen voor het nieuwe huis.
- ☐ Verhuisdozen kopen bij de bouwmarkt.
- ☐ Verstuur verhuisberichten naar bekenden en instellingen, zoals de zorgverzekeraar en bank.
- ☐ Check je verzekeringspakket en bekijk of er aanpassingen nodig zijn
- ☐ Zet overbodige spullen op Markplaats of bij het grofvuil.

Twee weken voor de verhuizing

- ☐ Regel een verhuisverzekering
- ☐ Pak alvast spullen in die je de komende tijd niet zult gebruiken, kleding bijvoorbeeld.
- ☐ Zorg dat de kinderen/huisdieren onderdak hebben op de verhuisdag.

Een week voor de verhuizing

- ☐ Zorg ervoor dat waardevolle papieren en spullen goed opgeborgen zijn, bijvoorbeeld in een kluis.
- ☐ Maak het nieuwe huis schoon en hang eventueel gordijnen op.
- ☐ Pak in het oude huis de laatste spullen in.

Een dag voor de verhuizing

- ☐ Koelkast ontdooien en schoonmaken.
- ☐ Water uit de wasmachine tappen en trommelbeveiliging vastzetten.
- ☐ Laatste meubels demonteren en laatste zaken inpakken.

De grote verhuisdag

- ☐ Sleutels, geld en cheques in de handbagage.
- ☐ Huis controleren op achtergebleven spullen.
- ☐ Meterstanden noteren in het oude huis.
- ☐ Sluit eventueel gas en elektra af.
- ☐ Waterleiding aftappen (alleen in de winter).

Na de verhuizing

- ☐ Eventuele verhuisschade noteren en schriftelijk melden bij de verhuizer of verzekeraar.

Veelgestelde vragen

over bieden op een woning

Je voorstel wordt besproken met de verkoper. Wiebox makelaars neemt contact met je op inzake de reactie van de verkoper. Er zijn 2 mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is dat de verkoper niet ingaat op jouw voorstel; er wordt geen tegenvoorstel gedaan. Er is dus geen sprake van een onderhandelingsituatie.

De tweede mogelijkheid is dat de verkoper een tegenvoorstel doet op jouw voorstel. Er is dan sprake van een onderhandeling. De onderhandeling kan resulteren in een wilsovereenstemming; partijen zijn het eens geworden over de koopsom, aanvaardingsdatum en voorwaarden. De wilsovereenstemming wordt vervolgens bevestigd in een koopakte, opgemaakt door Wiebox makelaars. Hieronder vind je een overzicht van veel gestelde vragen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag de makelaar met meer dan één gegadigde tegelijk onderhandelen?

De makelaar kan met meerdere gegadigden tegelijk onderhandelen. Dit dient hij echter wel aan de betrokkenen kenbaar te maken.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs van internet, uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag Wiebox makelaars naar een toelichting over de inschrijvingsprocedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar 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 proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de 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.

**Bel voor een
gratis waardebeoordeling!**

**Bel voor gratis
eerste advies gesprek
voor je hypotheek!**

Wiebox makelaars
Westwagenstraat 47
4201 HE Gorinchem

 06 577 151 30
T 0183 76 38 24

info@wiebox.nl
www.wiebox.nl



Wiebox
makelaars

HYPOTHEEK  VISIE

AANKOOP - VERKOOP - VERHUUR - HYPOTHEEKADVIES

funda