

## Veldwachter 2 Hendrik-Ido-Ambacht



**Vraagprijs: € 1.150.000 k.k.**

**Molenaar|Cové Makelaars B.V.**  
Teunie Cové Makelaar o.g.  
Nieuwland Parc 307  
2952 DD Alblasserdam  
tel: 078 – 89 07 999  
mobiel: 06 – 10 02 95 00  
[info@molenaarcove.nl](mailto:info@molenaarcove.nl)  
[www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl)

## Veldwachter 2 te Hendrik-Ido-Ambacht

Deze vrijstaande designwoning met bouwjaar 2023 in de geliefde wijk *De Volgerlanden* is een toonbeeld van moderne elegantie.

De woning is tot in detail afgewerkt met hoogwaardige materialen, maatwerkoplossingen en een verfijnd gevoel voor stijl. Van de indrukwekkende woonkeuken met topapparatuur tot de riante tuin op het zonnige zuidwesten: overal ervaart u een harmonie tussen luxe en comfort.

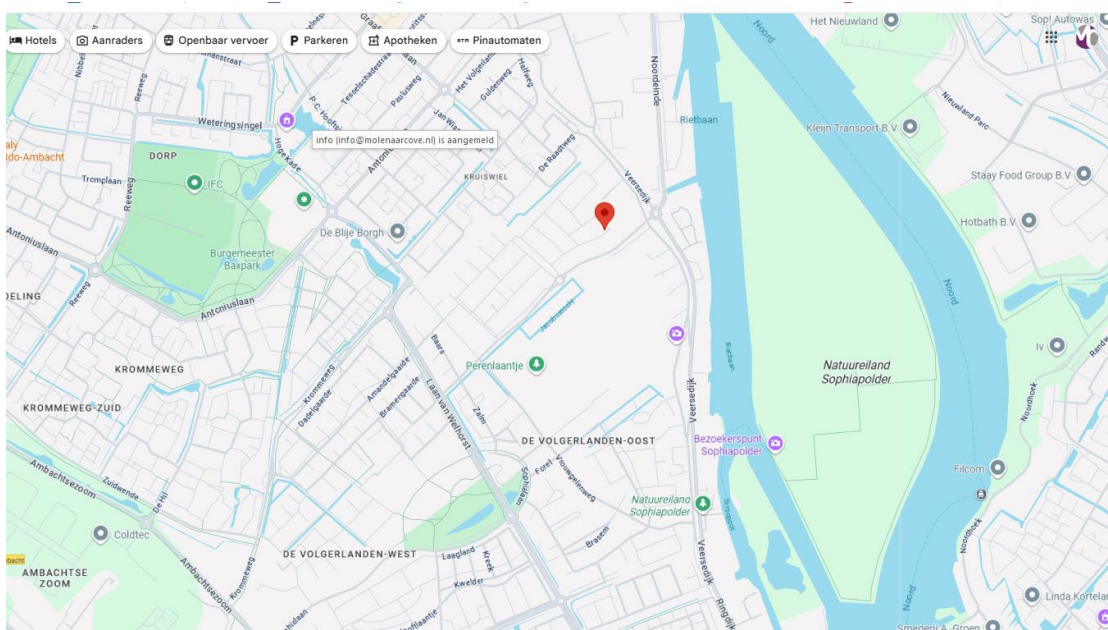
De woning beschikt over een royale woonkeuken met kookeiland, een sfeervolle woonkamer met schuifpui naar de tuin, vijf zeer ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een zeer luxe design badkamer met inloopdouche, Sunshower, ligbad en dubbel wastafelmeubel, een wasruimte en een extra bergruimte.

Daarnaast is er een inpandige garage, een brede oprit met plaats voor vier auto's, en een prachtig aangelegde tuin op het zuidwesten met groot gazon, groene erfafscheiding en een stijlvolle overkapping.

De woning is volledig instapklaar, energiezuinig met maar liefst 18 zonnepanelen, een A+ energielabel en combineert design, comfort en functionaliteit tot één exclusief geheel.

Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand: basisscholen, kinderdagverblijven, winkelcentrum Hoog Ambacht en het sfeervolle Sophiapark. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A16 zijn steden als Rotterdam, Breda en Gorinchem uitstekend bereikbaar. Een rustige, veilige omgeving met het gemak van alle voorzieningen dichtbij – ideaal voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

**Deze woning is beslist een bezichtiging waard !**



## **Schitterende, zeer luxe afgewerkte vrijstaande woning in de Volgerlanden, bouwjaar 2023.**

### **Oprit:**

Bij aankomst valt direct de royale voortuin op, met een brede oprit waar u met gemak vier auto's kunt parkeren, waarvan een gedeelte is overkapt. De oprit biedt toegang tot zowel de garage als de achtertuin via een handige poort. De uitstraling is strak en verzorgd – precies wat u van een woning van dit kaliber mag verwachten.

### **Garage:**

De in pandige garage is via de woonkamer én de oprit bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt deze over openslaande deuren en aan de achterzijde over een loopdeur naar de tuin – praktisch en multifunctioneel inzetbaar.

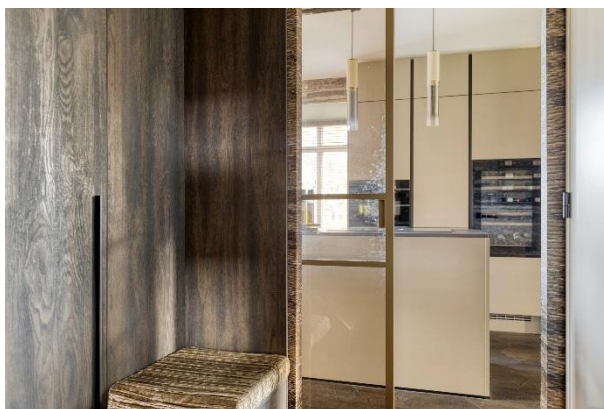
### **Begane grond:**

#### **Entree:**

Via de voortuin bereikt u de entree, waar u hartelijk wordt ontvangen in een ruime hal met grote garderobekast onder de trap en meterkast (12 groepen en 4 aardlekschakelaars). Vanuit hier zijn de woonkamer, het toilet en de eerste verdieping bereikbaar. Over de gehele begane grond ligt een prachtige PVC-vloer met vloerverwarming, die zorgt voor zowel comfort als een moderne uitstraling.

#### **Toilet:**

Het toilet op de begane grond is een toonbeeld van luxe. Volledig betegeld met designtegels en voorzien van een zwevend toilet en fontein, straalt deze ruimte stijl en klasse uit – tot in de kleinste details.



### Woonkamer:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Grote ramen en een aluminium schuifpui zorgen voor een overvloed aan licht en een directe verbinding met de tuin. De ruimte ademt rust en luxe, met vloerverwarming, fraai afgewerkte wanden, houten jaloezieën en een sfeervolle afwerking. Via een binnendeur heeft u bovendien toegang tot de inpandige garage. De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte en samenhang.



## Woonkeuken:

De woonkeuken is een echte blikvanger – een droom voor elke kookliefhebber met hoge kastenwand en het 4,5 meter lange kookeiland, voorzien van hoogwaardige apparatuur: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een grote koelkast, grote vriezer met 9 laden, vaatwasser, combi-oven/magnetron, wijnkoelkast met twee zones en een Selsiuz kokend waterkraan. Dankzij de ruime eetbar, de riante zithoek en een erker is dit niet alleen een plek om te koken, maar ook om te genieten, te borrelen en samen te zijn.



## Tuin:

De tuin is rondom gelegen, de achtertuin is ca. 16 meter breed en 11 meter diep en gelegen op het zuidwesten, met als blikvanger de riante overkapping van 7 x 4 meter. In deze tuin geniet u de hele dag van de zon. De tuin is met zorg aangelegd. Een groene erfafscheiding zorgt voor optimale privacy, terwijl het grote gazon ideaal is voor spelende kinderen of een zomerse picknick in eigen tuin. De verschillende terrassen creëren voor ieder moment van de dag een fijne zitplek, van een kop koffie in de ochtendzon tot een relaxte avond in de overkapping.



## **Eerste verdieping:**

### **Overloop:**

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een luxe toilet, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. Ook hier is gekozen voor kwaliteit en comfort, waarbij bijvoorbeeld iedere kamer voorzien is van houten jaloezieën en hoogwaardig tapijt.

### **Tweede toilet:**

De luxe tweede toiletruimte is volledig betegeld met designtegels en voorzien van een zwevend toilet.



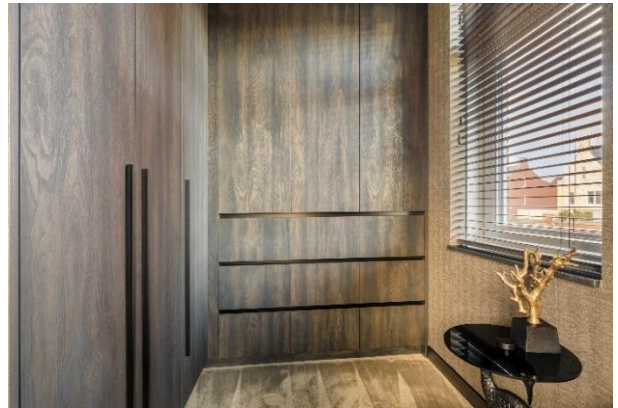
### **Badkamer:**

Een plek van pure ontspanning. De zeer luxe design badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche met Sunshower Deluxe, een modern ligbad en een dubbel wastafelmeubel, allen met stijlvolle Hotbath-kranen. Het opengaande raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie – een wellness om de dag te beginnen of juist af te sluiten.

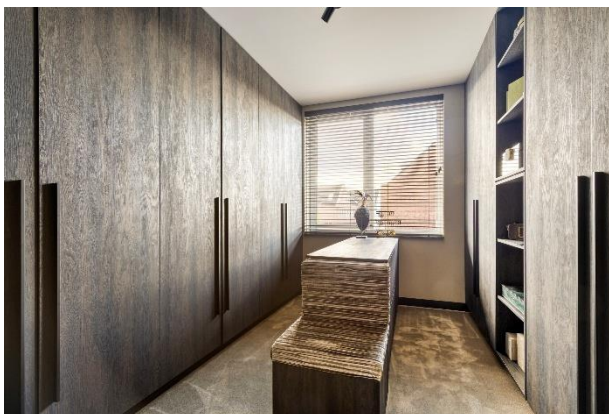


**Slaapkamers:**

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, met een volledig op maat gemaakte inloopkast en een charmant Frans balkon.



Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde, momenteel in gebruik als kastenkamer met maatwerk kasten, maar eenvoudig te transformeren tot volwaardige slaapkamer.

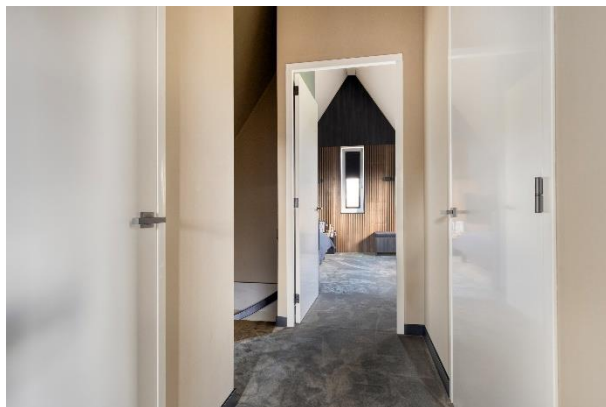


Slaapkamer 3, eveneens gelegen aan de achterzijde, met extra lichtinval dankzij een zijraam.



### **Tweede verdieping:**

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping met een overloop en nog eens twee slaapkamers, een wasruimte en een ruime berging.



Slaapkamer 4, gelegen aan de voorzijde, met dakkapel, op maat gemaakte vaste kasten, bureau en extra bergruimte achter het dakbeschot. De hoge nok zorgt voor een ruimtelijk geheel.



Slaapkamer 5, gelegen aan de achterzijde, eveneens met dakkapel, op maat gemaakte vaste kasten, bureau en zelfs een hoekbankje. Ook hier is extra bergruimte achter het dakbeschot.



### **Wasruimte:**

De praktische wasruimte is voorzien van een aansluiting voor wasmachine en droger, plus de warmteterugwin-unit (WTW).

### **Binnen berging:**

Een extra ruime berging is bereikbaar vanaf de overloop, ideaal voor al uw spullen.

## Omgeving:

De woning ligt op een rustige, kindvriendelijke locatie in de moderne wijk De Volgerlanden. Alle voorzieningen bevinden zich binnen handbereik: basisscholen, kinderdagverblijf, speeltuintjes, winkelcentrum Hoog Ambacht en het groene Sophiapark liggen op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met de A15 (richting Gorinchem/Nijmegen) en A16 (Rotterdam/Breda) in de nabijheid, evenals goede openbaarvervoersverbindingen. Sportfaciliteiten, restaurants en recreatie bevinden zich in de directe omgeving – alles voor een comfortabel en ontspannen leven.



## Overige:

- De woning is voorzien van stadsverwarming via het HVC warmtenet;
- De gehele woning, exclusief de garage is voorzien van vloerverwarming;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en een aluminium schuifpui met HR++ glas;
- 18 zonnepanelen, geplaatst in 2023;
- Energielabel A+, geldig tot 12 mei 2033 (na het afgeven van dit energielabel zijn nog 16 zonnepanelen extra geplaatst, wat een nog beter energielabel oplevert);
- Warmte terugwin-unit (Zehnder Comfort Air E400, 2023);
- De wanden en vloeren in de woning zijn stijlvol afgewerkt;
- Vier parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Aanvaarding in overleg, voorkeur juni 2026.

## Bijzonderheden

|                                          |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                               | € 1.150.000 k.k.                                                                                                                     |
| Ligging                                  | Volgerlanden-Oost, Hendrik-Ido-Ambacht                                                                                               |
| Soort bouw                               | Bestaande bouw, 2023                                                                                                                 |
| Soort object                             | Vrijstaande woning                                                                                                                   |
| Eigen grond                              | Ja                                                                                                                                   |
| Oppervlakte perceel eigen grond          | 450 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Woonoppervlakte                          | 180 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Garage                                   | 18,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Inhoud                                   | 735 m <sup>3</sup>                                                                                                                   |
| Overkapping oprit                        | 10,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Woonkamer met open keuken                | 71 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Slaapkamers                              | 5 slaapkamers van respectievelijk 17 m <sup>2</sup> , 13 m <sup>2</sup> , 10 m <sup>2</sup> , 18 m <sup>2</sup> en 12 m <sup>2</sup> |
| Badkamer                                 | 7 m <sup>2</sup> met ligbad, inloofdouche met Sunshower Deluxe, beide met thermostaatkraan en dubbel wastafelmeubel.                 |
| Wasruimte                                | 3 m <sup>2</sup>                                                                                                                     |
| Binnen berging 2 <sup>e</sup> verdieping | 3 m <sup>2</sup>                                                                                                                     |
| Gebouw gebonden buitenruimte             | ± 11 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Achtertuint                              | ± 176 m <sup>2</sup> , gelegen op het zuidwesten                                                                                     |
| Overkapping in tuin                      | 29 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Verwarming                               | Stadsverwarming, vloerverwarming gehele woning                                                                                       |
| Energielabel                             | A+, geldig tot 12 mei 2033                                                                                                           |
| Onroerendzaakbelasting                   | € 732,- per jaar                                                                                                                     |
| Riool-eigenaar                           | € 153,63 (eigenaar) per jaar + € 70,80 (gebruiker) per jaar                                                                          |
| Afvalstoffenheffing                      | € 381,45 per jaar                                                                                                                    |
| WOZ-waarde                               | € 830.000 (peildatum 01-01-2024)                                                                                                     |
| Elektra                                  | € 10,- per maand (inclusief terug levering 18 zonnepanelen)                                                                          |
| Stadsverwarming                          | € 160,- per maand                                                                                                                    |

## Plattegrond

Begane grond:



**Eerste verdieping:**

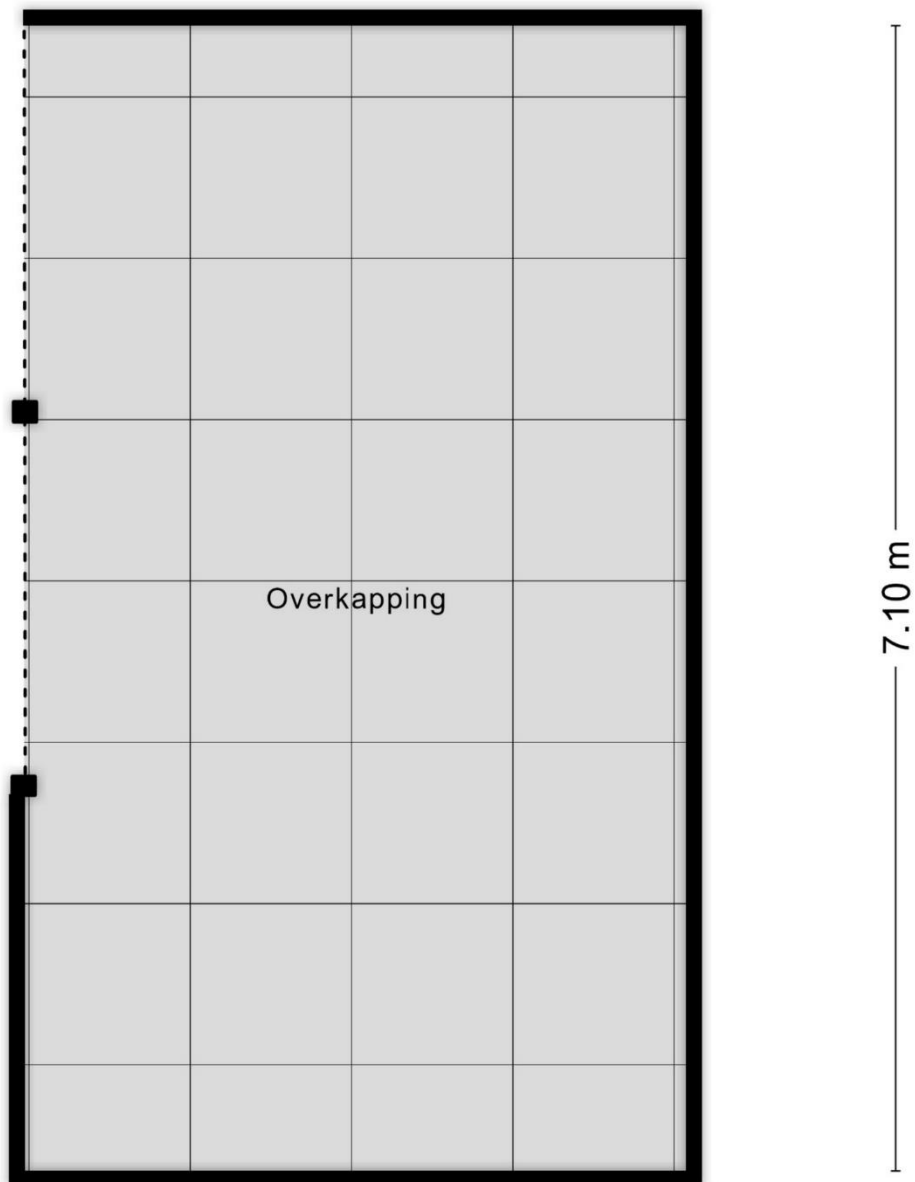


**Tweede verdieping:**



**Overkapping:**

4.10 m



## **Toelichting bij het kopen van een woning:**

**De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.**

### **Voorbehouden**

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

### **Verkopend makelaar**

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

### **Mededelingsplicht**

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

### **Onderzoeksplicht**

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

### **Bouwkundige keuring**

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

### **Bodemclausule**

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

### **Ouderdomsclausule**

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

### **Asbestclausule**

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.



### **Zelfbewoningclausule**

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.



### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.



### **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.



### **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.



### **Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.



### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.



### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?**

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).



### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt en de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.



### **Koopakte en notaris**

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond „het voorlopig koopcontract“ genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).



### **Kosten koper**

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtsbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.



#### **Waarborgsom/bankgarantie**

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).



#### **Het Vastgoed Ned. Makelaar-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk**

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned.-Makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten.



#### **Tot slot**

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar [www.molenaarcove.nl](http://www.molenaarcove.nl) voor meer informatie

