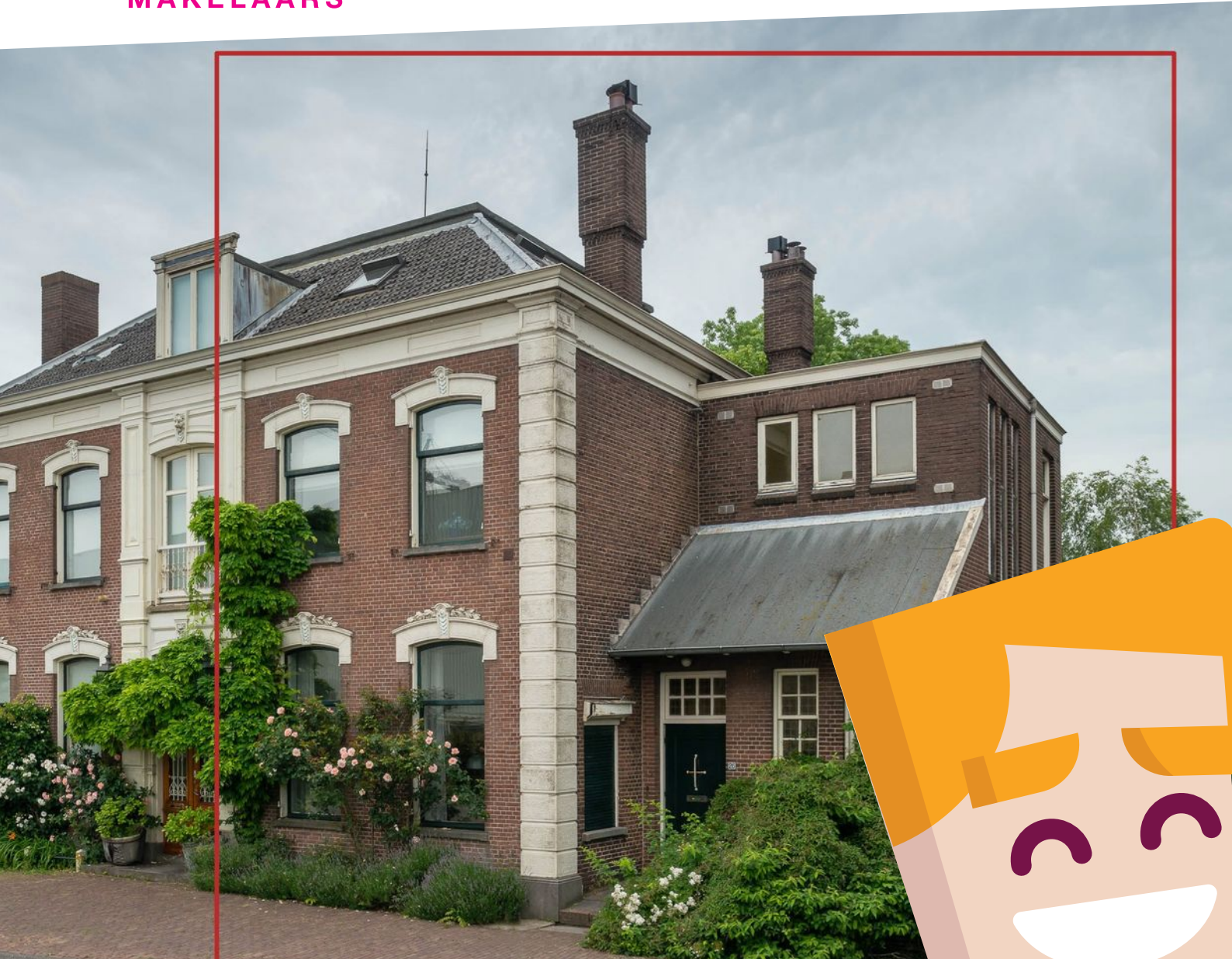




MAKELAARS

☎ 078 699 1344



PRACHTIG TWEE-ONDER-EEN KAP HERENHUIS MET STIJL!

Molenstraat 26,
2961 AL Kinderdijk

Vraagprijs
€ 700.000,- k.k.

VBO  MAKELAAR



Steef!, aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Wat doen we als eerst? Maar wat als.....? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman

Eigenaar



Bram Muilwijk

Kandidaat RMT



Janette Baerveldt

Kandidaat RMT



Gezina Bakker

Administratief medewerker



Laura Bahlman

Secretaresse



Rosannie Plaisier

Backoffice medewerker



Omschrijving

De charme van het verleden en comfort van het heden komen op een unieke manier samen in dit PRACHTIGE TWEE-ONDER-EEN-KAP HERENHUIS in Kinderdijk. Het authentieke dijkhuis beschikt over prachtige originele details en panoramisch uitzicht over het beroemde molengebied van Kinderdijk. Sterker nog, de plantsoenachtige tuin die bij deze statige woning hoort heeft zelfs een directe ligging aan het natuurgebied. Alles in deze woning ademt sfeer en geschiedenis. Van de nostalgische kamer en suite deuren in de woonkamer tot het indrukwekkende trappenhuis en de prachtige originele glas-in-loodramen. Op dijkniveau beschikt de woning over een riante living met klassieke details, aangebouwde serre en een ruime keuken. De verdiepingen bieden ruimte aan drie slaapkamers, badkamer en een grote open zolderruimte. In het onderhuis zijn o.a. een heerlijke tuinkamer, praktische proviandruimte, nostalgische keuken en nog een badkamer te vinden. De overweldigend mooie tuin heeft een landelijke uitstraling en ligt aan het water. Een unieke plek die je eigenlijk gewoon zelf moet komen bewonderen!

Type object

TWEEONDEREENKAP

Bouwperiode

1850

Inhoud

1124 m³

Woonoppervlakte

280 m²

Perceeloppervlakte

800 m²



BEGANE GROND

Vestibule: Entree gesitueerd in de aanbouw, met een plafondhoogte van maar liefst 3,51 m. De statige ruimte beschikt over prachtige glas-in-loodramen en biedt toegang tot de entree.

Entree: Hal met garderobe en toegang tot de kamer en suite, keuken, toiletruimte en het onderhuis. De hal is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte/spachtelputz wanden en gestuukt plafond.

Meterkast I: Meterkast met 3 groepen en hoofdschakelaar.

Toilet: Verzorgde toiletruimte (afm. ca. 1,75 x 0,98) met staand closet, glas-in-loodraam, voorportaal met wastafel en garderobe, geheel afgewerkt met een nostalgische vloer.

Woonkamer: Prachtige kamer en suite (afm. ca. 5,63 x 5,03 + 6,76 x 5,06) met klassieke details en zonnige serre. De authentieke kamer-en-suite deuren met kastruimte geven de living een statige uitstraling, evenals de mooie marmeren schouwen en het originele ornamentenplafond. De houtkachels zorgen voor een warme sfeer. Door de vele vaste kasten zit je hier om bergruimte nooit verlegen. De kamer is voorzien van een parketvloer ingelegd met ebbenhout, spachtelputz wanden en gestuukt plafond.

Serre: Prachtige ruimte (afm. ca. 2,00 x 4,84) waar je al vroeg op de dag kunt genieten van de zon door de grote plafondhoge raampartijen.

Keuken I: Separate keuken (afm. ca. 3,25 x 3,81) in hoekopstelling, voorzien van een gasfornuis met 6 geïntegreerde pitten, oven, stoere afzuigkap en vaatwasser. Hiervandaan heb je een geweldig uitzicht op het molengebied van Kinderdijk. De keuken is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte/betegelde wanden en gestuukt plafond.





ONDERHUIS

Entree met toegang tot het onderhuis en de tuinkamer die is gesitueerd in de uitbouw. De ruimte is voorzien van een handige vaste kast waarin meterkast II is te vinden en garderobe.

Meterkast II: Meterkast met 16 groepen en aardlekschakelaar.

Tuinkamer: Mooie kamer (afm. ca. 4,14 x 3,85) met veel ramen en openslaande deuren naar de tuin, waardoor de ruimte baadt in een zee van licht. De kamer is afgewerkt met een authentieke parketvloer, gestuukt plafond en balkenplafond.

Hal: Praktische ruimte die toegang biedt tot de bergruimtes, proviandruimte en keuken in het onderhuis. De ruimte is voorzien van een originele spoelgelegenheid en aanrechtblad.

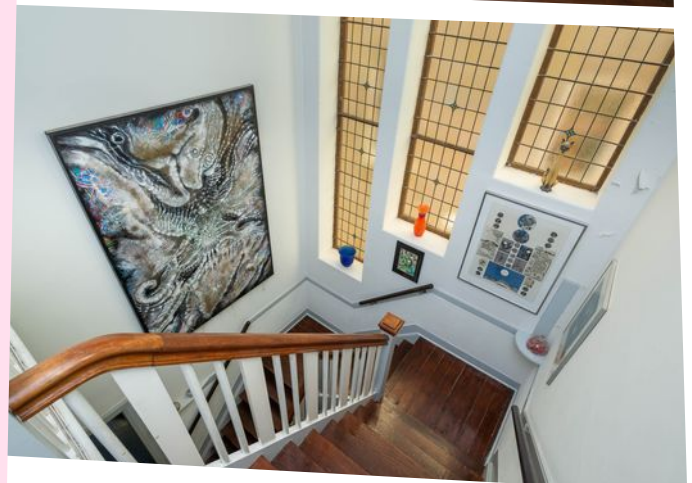
Keuken II: Nostalgische keuken (afm. ca. 4,97 x 5,12) voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, vaste kasten, wasmachine aansluiting en spoelgelegenheid. De keuken is afgewerkt met een authentieke plavuizen vloer, gestuukte wanden en gestuukt plafond. Daarnaast beschikt de keuken over een originele boerendeur en een doorgeefluik tussen de tuinkamer en keuken.

Badkamer I: Deze volledig betegelde badkamer (afm. ca. 1,91 x 2,27) heeft een lichte kleurstelling en is voorzien van een douchegelegenheid, wastafel, closet en verwarming.

Proviandruimte: Opbergruimte (afm. ca. 1,93 x 2,88) voorzien van een handige werkbank.

Stook-/bergruimte: Praktische bergruimte (afm. ca. 4,40 x 3,10) met toegang tot de badkamer.

Schuur: Inpandige stook-/berging (afm. ca. 6,03 x 1,81) met opstelling van de CV-ketel en veel bergruimte.



EERSTE VERDIEPING

Overloop: Adembenemend mooie hal met klassieke details, zoals de originele houten trap en glas-in-loodramen. Vanuit de overloop wordt toegang geboden tot de drie slaapkamers, badkamer, vaste kast en deur met trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met de originele Amerikaans grenen houten vloer.

Slaapkamer 1: Keurige slaapkamer (afm. ca. 3,84 x 3,31) gesitueerd in de uitbouw van de woning, met hoog plafond en originele openslaande ramen met roede-verdeling die een mooi uitzicht bieden op het molengebied. Twee vaste kasten zorgen hier voor bergruimte.

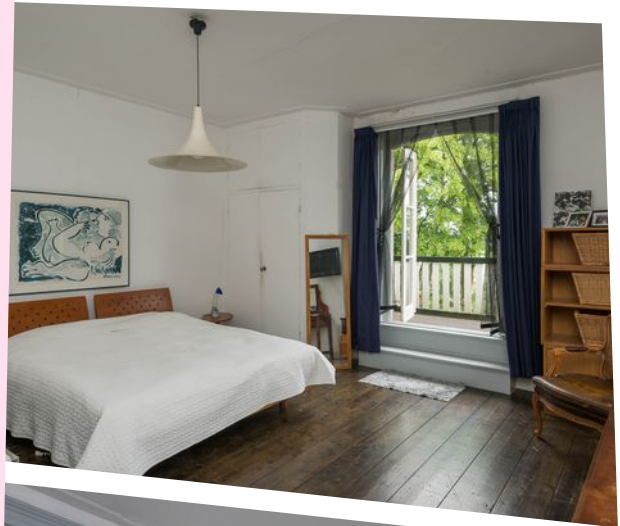
Slaapkamer 2: Riante slaapkamer (afm. ca. 5,11 x 4,87) gelegen aan de achterzijde van de woning, met handige vaste kast en openslaande deuren naar het balkon (afm. ca. 2,90 x 1,81) waar je geniet van een waanzinnig uitzicht over de omgeving.

Slaapkamer 3: Grote slaapkamer (afm. ca. 3,20/4,12 x 5,09) gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een wastafel en handige vaste kast.

Badkamer II: Wat gedateerde, maar wel lekker ruime badkamer (afm. ca. 3,37 x 3,73) voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, vaste kast, inbouwspotjes en aansluitingen voor wasmachine en droger. Een lichtkoepel zorgt hier voor extra lichtinval.

TWEEDE VERDIEPING

Zeer sfeervolle, grote open zolderruimte (afm. ca. 10,60 x 3,93) waar het dakgebinte zichtbaar is gehouden, wat zorgt voor een heel ruimtelijk en stoer effect. De ruimte is voorzien van wel vijf (Velux) dakramen en bergruimte achter knieschotten.







Tuin

Voortuin: Aan de voorzijde grenst de woning vrijwel direct aan de stoep, maar is bij de entree een compacte tuin met sierbestrating en tuinborders gecreëerd. Daarnaast is er een grote gedeelde oprit met hek naar de achtertuin te vinden. De totale oppervlakte bedraagt dan ook ca. 47,5 m².

Achtertuin: Prachtige, plantsoenachtige tuin met een totale oppervlakte van ca. 576 m². grenzend aan het molengebied van Kinderdijk. Vanuit het souterrain tref je eerst een overdekte veranda met groot terras, waarvandaan je een geweldig uitzicht hebt over de groene omgeving. De tuin vervolgt in een zee van groen in de vorm van prachtige, luxe tuinborders, een riant gazon en pittoreske oude (fruit-) bomen. Hier tussen is een pad aangelegd van sierbestrating en grind. Een houten steiger grenst aan het water, waar je bijvoorbeeld een eigen bootje aan kunt leggen, maar ook heerlijk kunt genieten van het uitzicht. Een oud kippenhok is momenteel gebruik als opbergruimte. De tuin ligt op het zuidoosten, maar beschikt over zowel zon- als schaduwrijke plekken. Wat een droomplek!



Details

Het pittoreske dorp Kinderdijk heeft een gunstige ligging in de Alblasserwaard en beschikt over een rijke geschiedenis. Het molengebied van Kinderdijk is wereldberoemd en heeft een plek op de UNESCO Werelderfgoedlijst. De plek is van internationale waarde, niet alleen vanwege de windmolens, maar omdat alle technologie van waterbeheer vanaf de middeleeuwen hier dicht bij elkaar te zien is. Een unieke plek om te wonen!

Voor het woonhuis bevindt zich een bushalte, tevens bevindt zich in de directe nabijheid een opstapplaats van de Fast-Ferry (richting Rotterdam en Dordrecht).

ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 1850

Bouwjaar uitbouw: ca. 1927

Verwarming: Vaillant CV-ketel

Warmwatervoorziening: Vaillant CV-ketel

Glas: Grotendeels dubbele beglazing, de enkele beglazing is op diverse plekken voorzien van voorzetramen

Kozijnen: Houten kozijnen

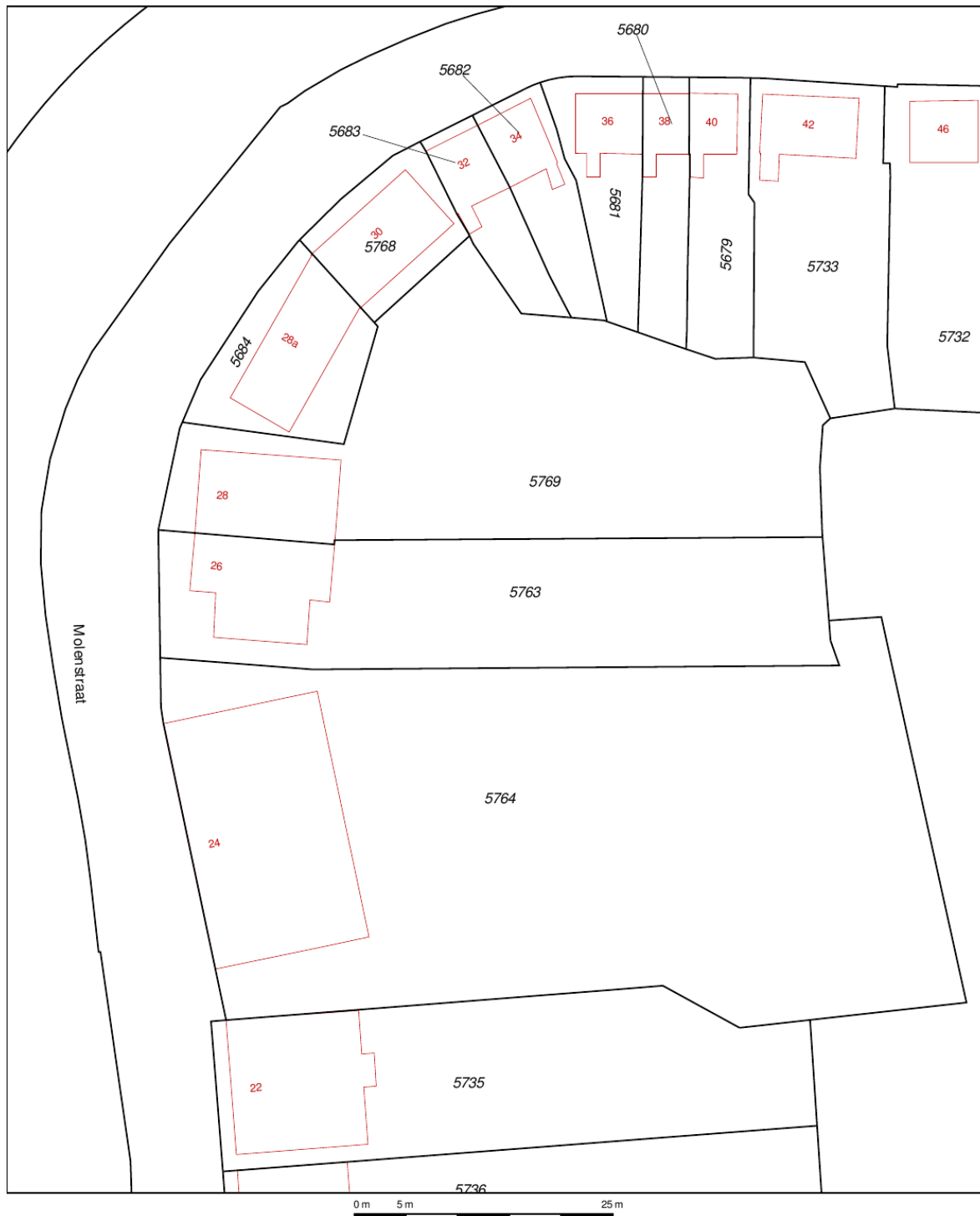
Ligging tuin: Zuidoosten



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Molenstraat 26



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 mei 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

NIEUW-LEKKERLAND

A

5763

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.

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
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	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
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron				X
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- 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
- Waterslot wasautomaat				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				X
- Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen	X			
- Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



Toelichting bij het kopen van een woning

Zoals u gewend bent van Steef! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar

zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper 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 bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

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 al eens over de voorwaarden 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrecht 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. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

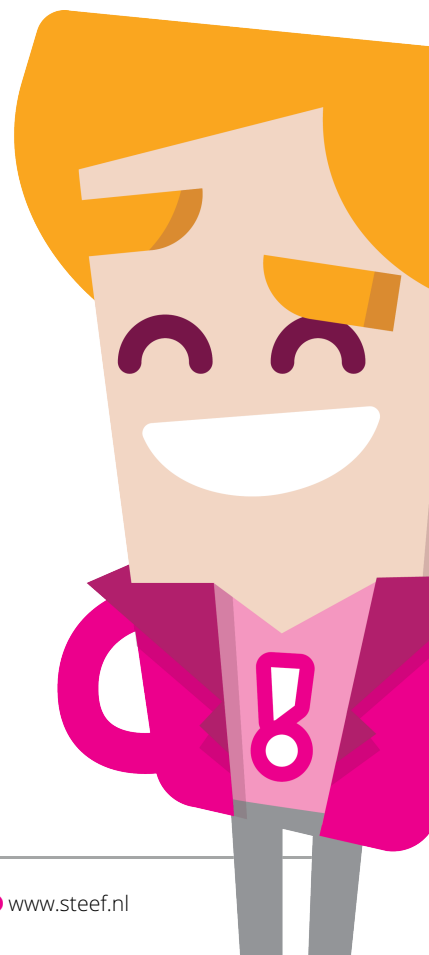
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

📞 078 699 1344



Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Deze neemt graag de tijd voor u!

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypotheekaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: 078-6991344 of via ons e-mail adres: info@steef.nl

Financieel advies

Je hebt een huis op het oog en vraagt je af of de hypotheeklasten wel betaalbaar zijn. Vanzelfsprekend wil je ook weten waar je de laagste maandlast betaalt. Met die vragen helpen we je graag.

Daarom werken we samen met Besems Verzekeringen en Hypotheken. De hypotheekadviseurs van Besems kunnen je alles vertellen over banken, rente, voorwaarden en vooral of een hypotheek in jouw persoonlijke situatie betaalbaar is. Dat doen ze op een eigentijdse en persoonlijke manier. Zo maak je bij Besems bijvoorbeeld kosteloos gebruik van de handige online tool "Mijn hypotheekaanvraag", maar heb je daarnaast altijd persoonlijk contact met je eigen adviseur. Verder heb je via Besems toegang tot 30 hypotheekverstrekkers en wordt er bij ieder advies een "Financiële Foto" gemaakt, zodat je onder alle omstandigheden weet of je hypotheek betaalbaar blijft.

Maak gerust vrijblijvend een afspraak met de hypotheekadviseurs van Besems, je weet dan meteen welke mogelijkheden je hebt bij het kopen van een huis. Telefoon 078-6919206 of mail info@besems.com.

Actiecode: Geef bij het maken van een afspraak de actiecode steef1344 door en maak kans op een maand gratis wonen*.

(Trekking 1 winnaar per jaar door notaris, max. € 1.000,- netto maandlast)



Begrijpelijk Besems
verzekeringen en hypotheeken

Wie **Steef!** Makelaars eenmaal leert kennen is meteen



VERKOCHT

steef!
MAKELAARS

Bezoek ons kantoor aan de
Dam 69 in Alblasterdam
bel 078 699 13 44
of ga naar www.steef.nl

funda

VBO  MAKELAAR

||| NWWI

 SCVM
ROOSTER VOOR MAKELAARS
EN TOEGESLIJDE

