

TE KOOP



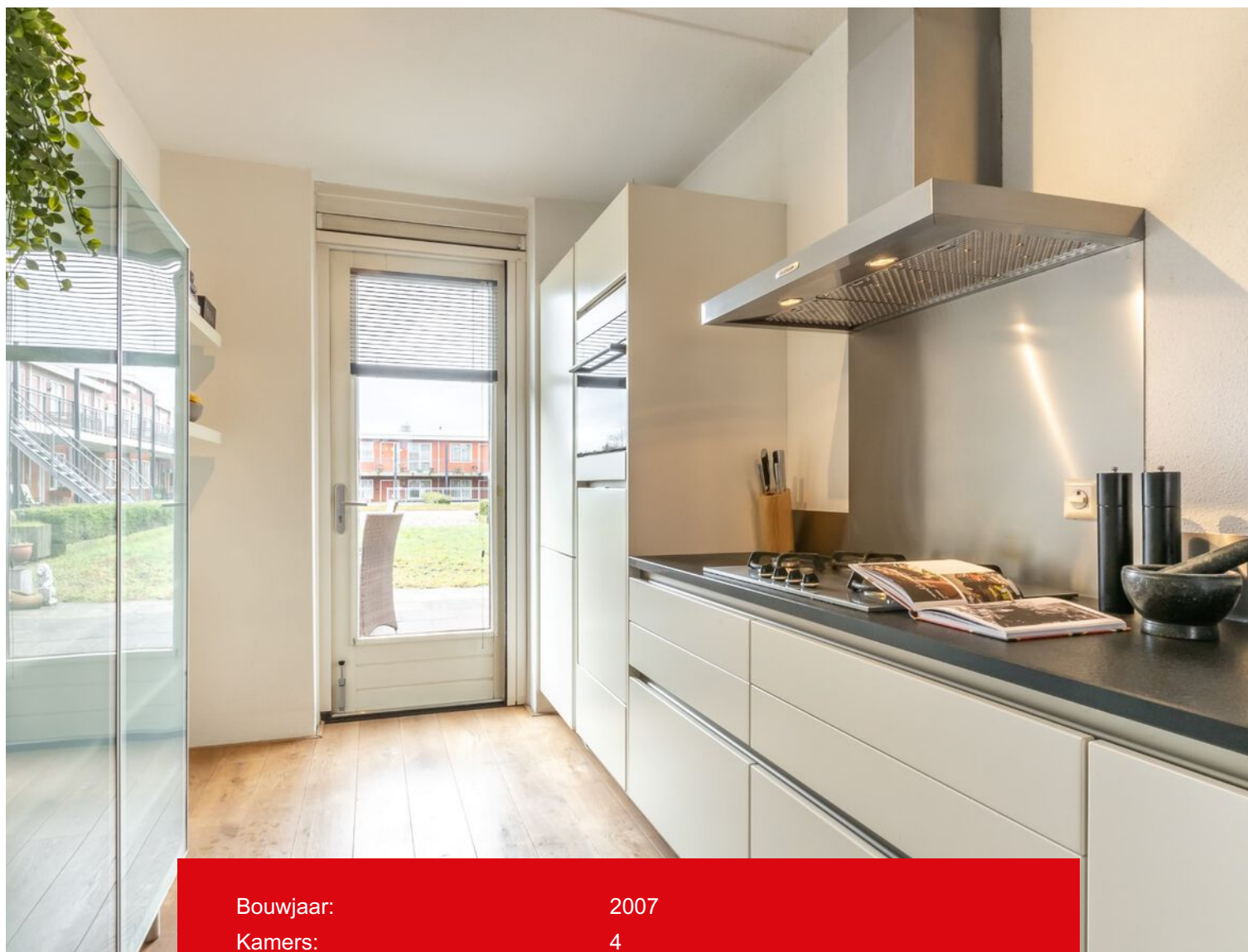
**Kolpa |
van Leeuwen**

De Smidse 2
2841 xw Moordrecht

Vraagprijs:
€ 385.000 K.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Kamers:	4
Inhoud:	323 m ³
Woonoppervlakte:	99 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	7
Externe bergruimte:	Inpandig
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	Volledig geïsoleerd



Omschrijving

Hoe super leuk kan je wonen! Een goed onderhouden, verduurzaamde maisonnette met 10 zonnepanelen, gelegen boven de winkels in het centrum van Moordrecht. Ruime keuken en woonkamer, 3 slaapkamers, keurige badkamer en een eigen balkon, maar ook een grote zuidoosten daktuin gedeeld met de burens.

Begane grond:

Afgesloten entree met videofoon en automatische deur -ontgrendeling. Ruime hal met lift, trappenhuis en brievenbussen. Entree woonhuis aan de dakterras zijde.

Indeling:

1e etage:

Entree, hal, meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en een groep voor de zonnepanelen), toilet voorzien van een wandcloset met fontein, trapopgang naar de 1e etage. Entree naar de woonkamer met de open keuken aan de voorzijde van de woning.

De keuken is in 2008 geplaatst, maar is nog keurig en functioneel. Inbouwapparatuur aanwezig, zoals een koel-vriescombinatie, een combimagnetron (2022), een vaatwasser (2020), een 4-pits gaskookplaat met een recirculatie afzuigkap. Afmeting keuken 4.52 x 2.26 m. Vanuit de keuken kan je naar het zonnige dakterras, waar de plek voor de woning alleen door de eigenaren gebruikt wordt. De woonkamer is best ruim te noemen afmeting 7.71 x 4.49 m is ca. 35 m².

De woonkamer heeft aan de Dorpsstraat kant veel ramen waarvan 2 met een frans balkon, lekker licht en fijn om door te luchten. Een kast onder de trap geeft lekker veel bergruimte. De begane grond vloer is van beton en voorzien van een fraaie parketvloer, heel sfeervol.

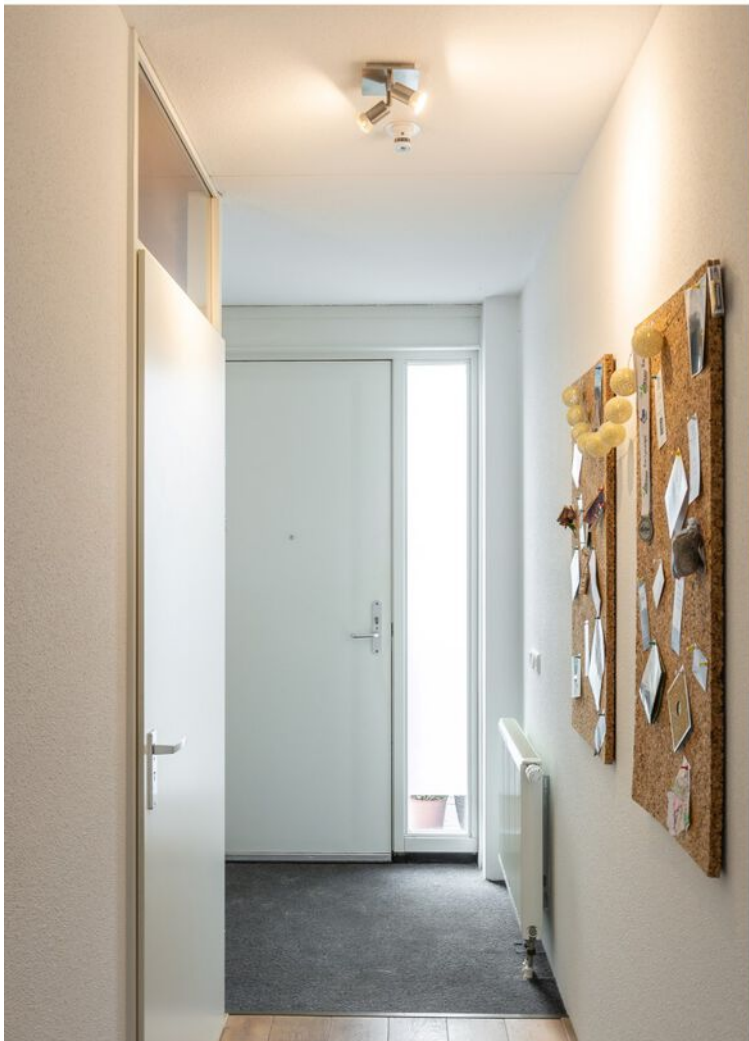
2e etage:

Op de overloop is er een ruime berging gemaakt met opstelplaats van de c.v.-ketel Intergas 2008, mechanische ventilatie unit, de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluiting van de wasmachine en droger. Een badkamer voorzien van een douchehoek, 2e toilet en een grote wastafel, mechanische ventilatie is uiteraard aanwezig. Afmeting 2.10 x 2.08 m. Slaapkamer 1: afmeting 3.85 x 3.41 m., deze is gelegen aan de dakterras zijde van de woning met deur naar een balkon afmeting 4.75 x 1.46 m. Slaapkamer 2: afmeting 4.14 x 2.10 m. gelegen aan de Dorpsstraat zijde met een groot Velux dakraam. Slaapkamer 3: afmeting 3.00 x 2.32 m. in gebruik als kastenkamer en voorzien van een dubbele deuren met een frans balkon. De gehele betonnen verdiepingsvloer is voorzien van een grijze PVC vloer.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 2007, woonoppervlak 99 m² en een berging van 4 m². Deze maisonnette heeft een A-label, dus is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Ligging in het centrum van Moordrecht met de winkels en het openbaar vervoer naast de deur. Ook ben je zo op de uitvalswegen naar Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Het gezamenlijke dakterras is heerlijk zonnig en rustig. De berging is gelegen in de onderbouw van het appartementen complex. Er is een gezonde en actieve VVE, de maandelijkse VVE bijdrage is € 149.10, voorschot water is € 20 en voorschot gas is € 62.50. U bent van harte welkom om deze leuke maisonnette te bezoeken.

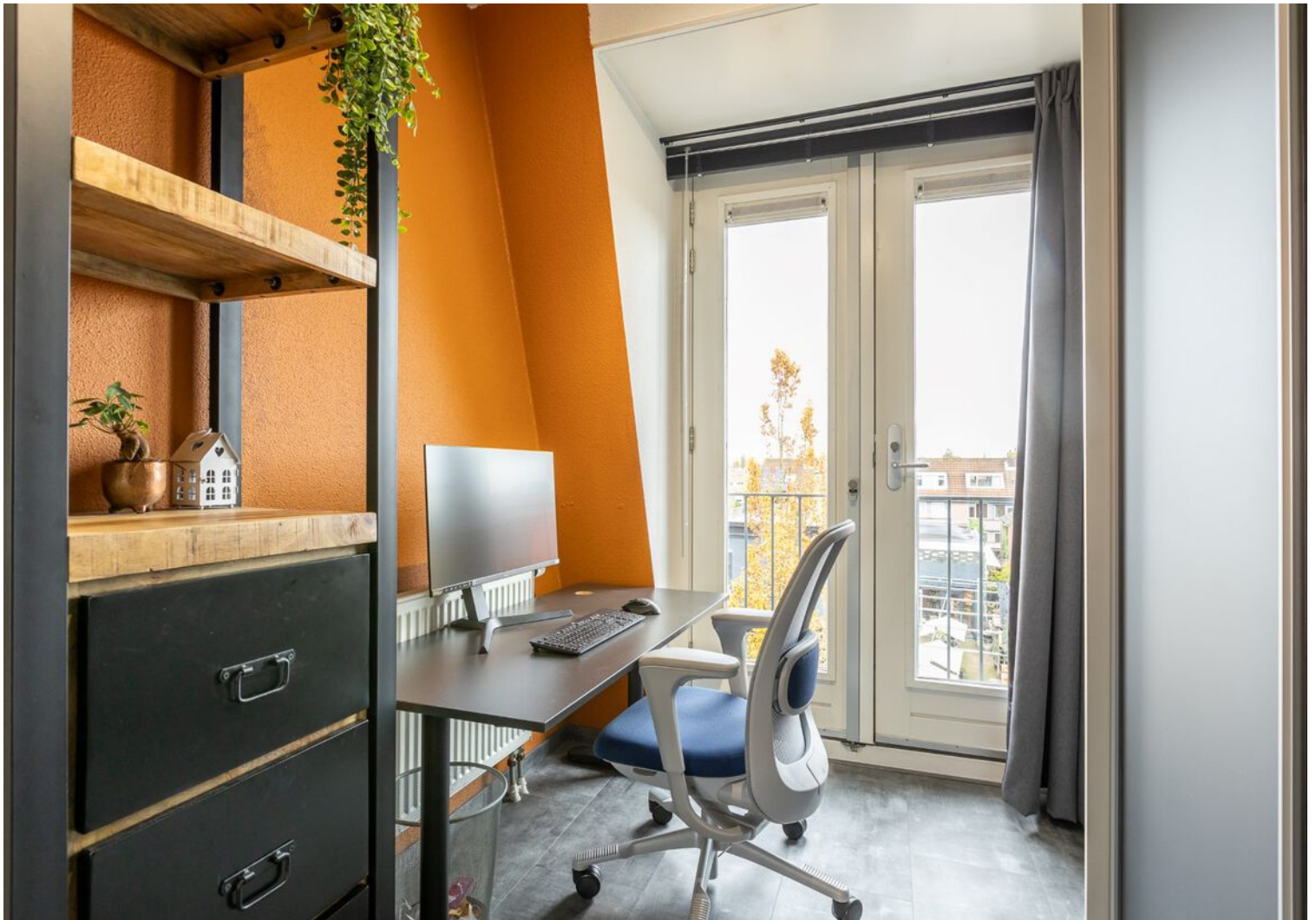


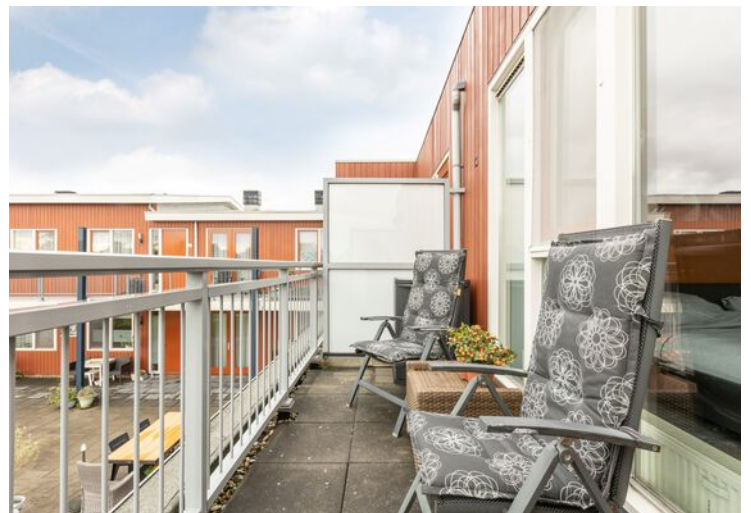








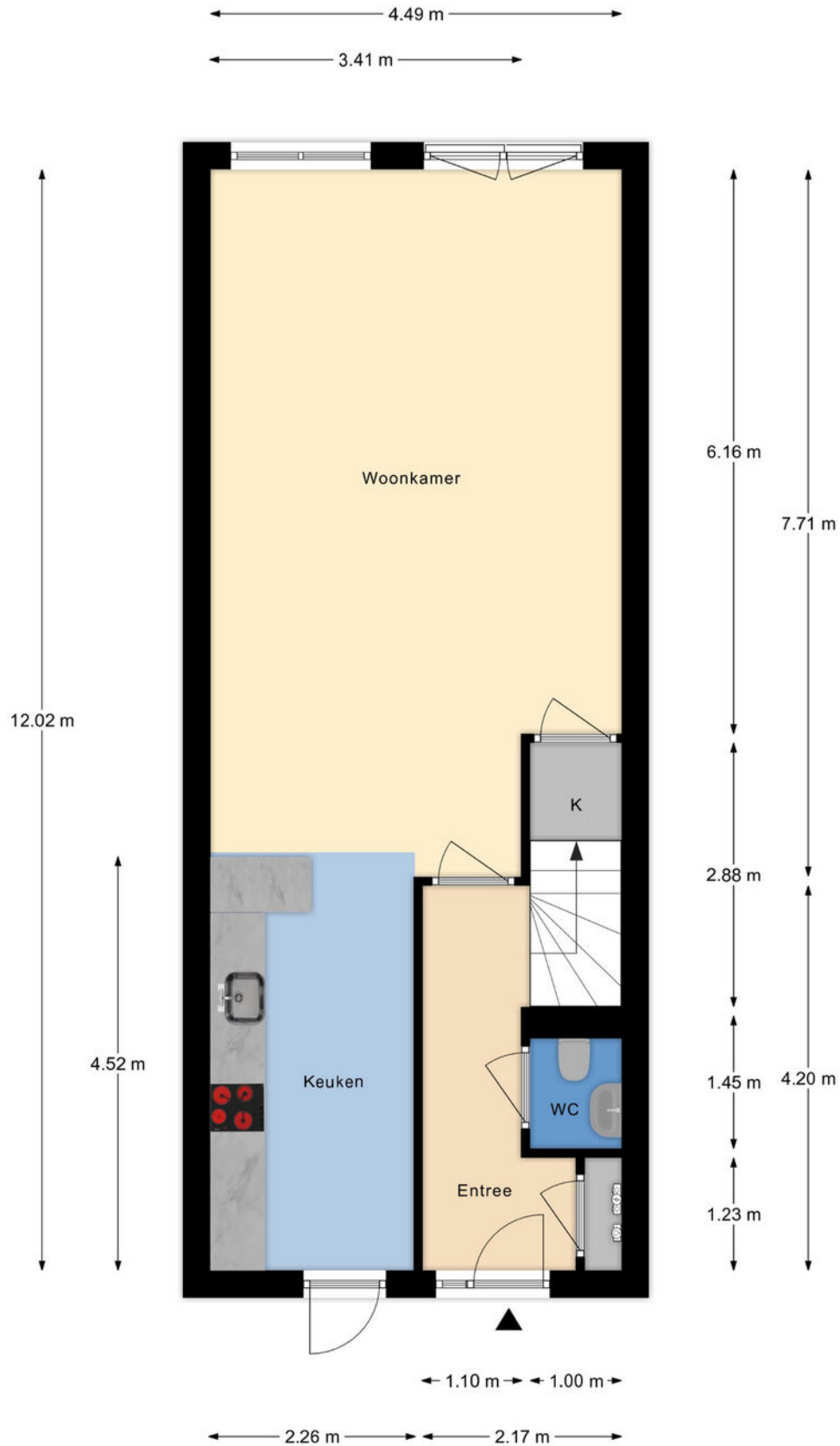






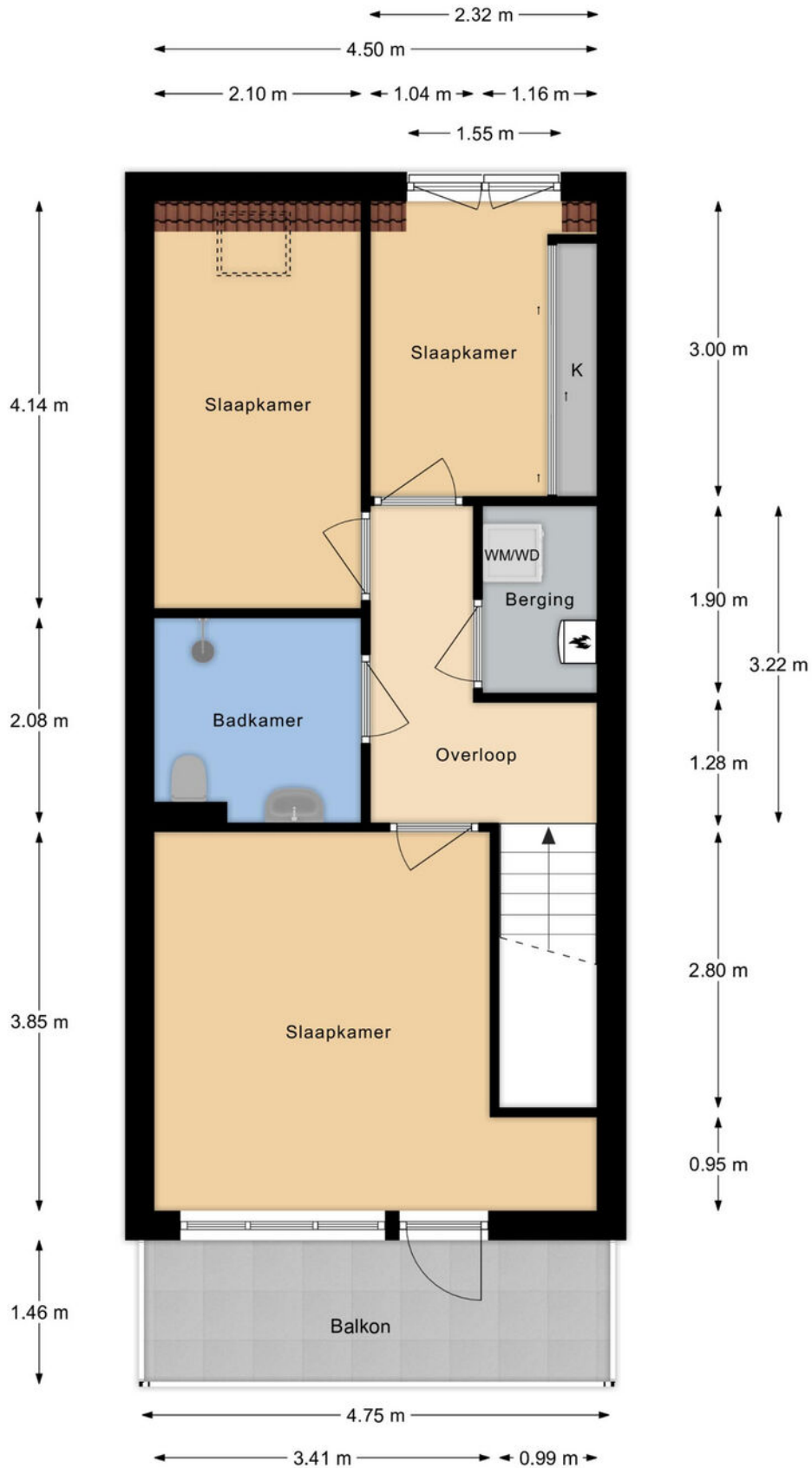


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 1.82 m →

↑
2.00 m
↓

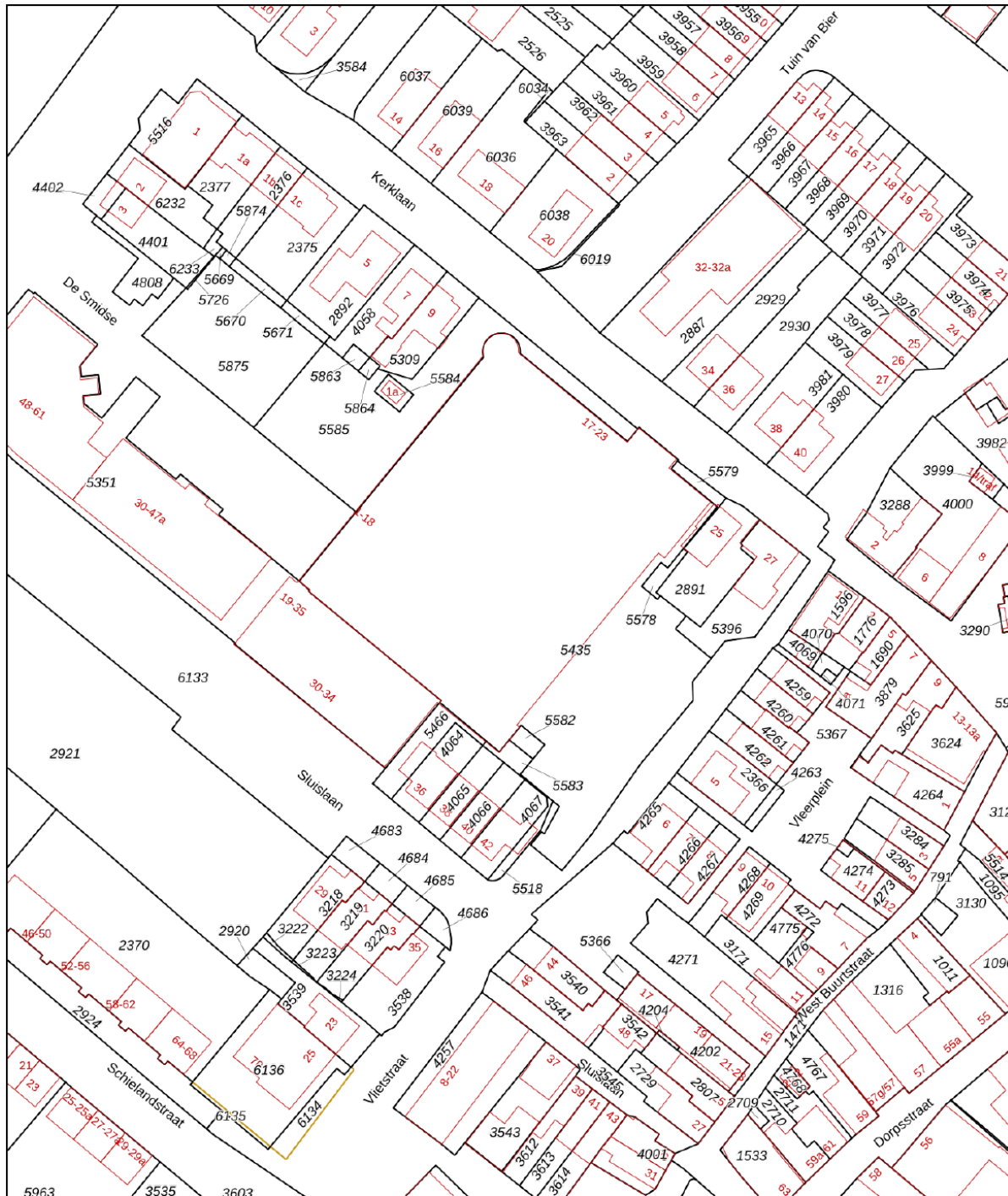


Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DHL



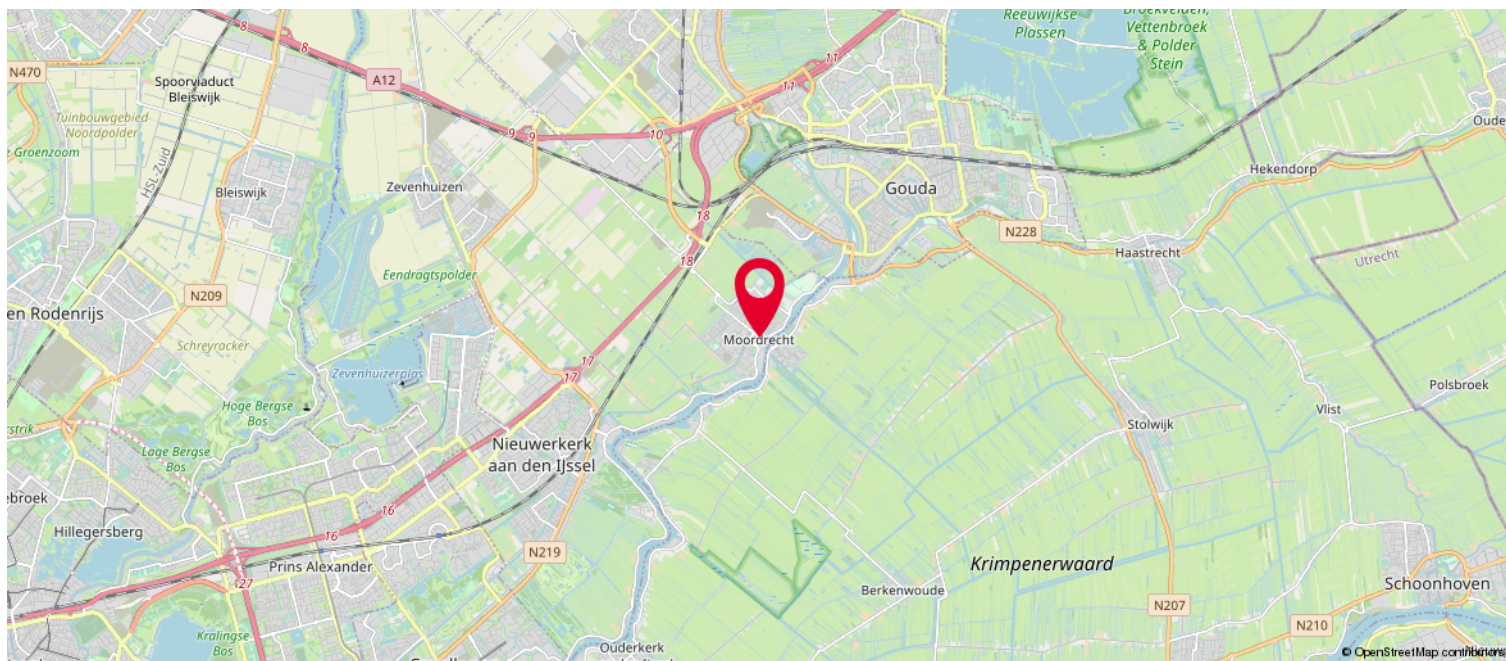
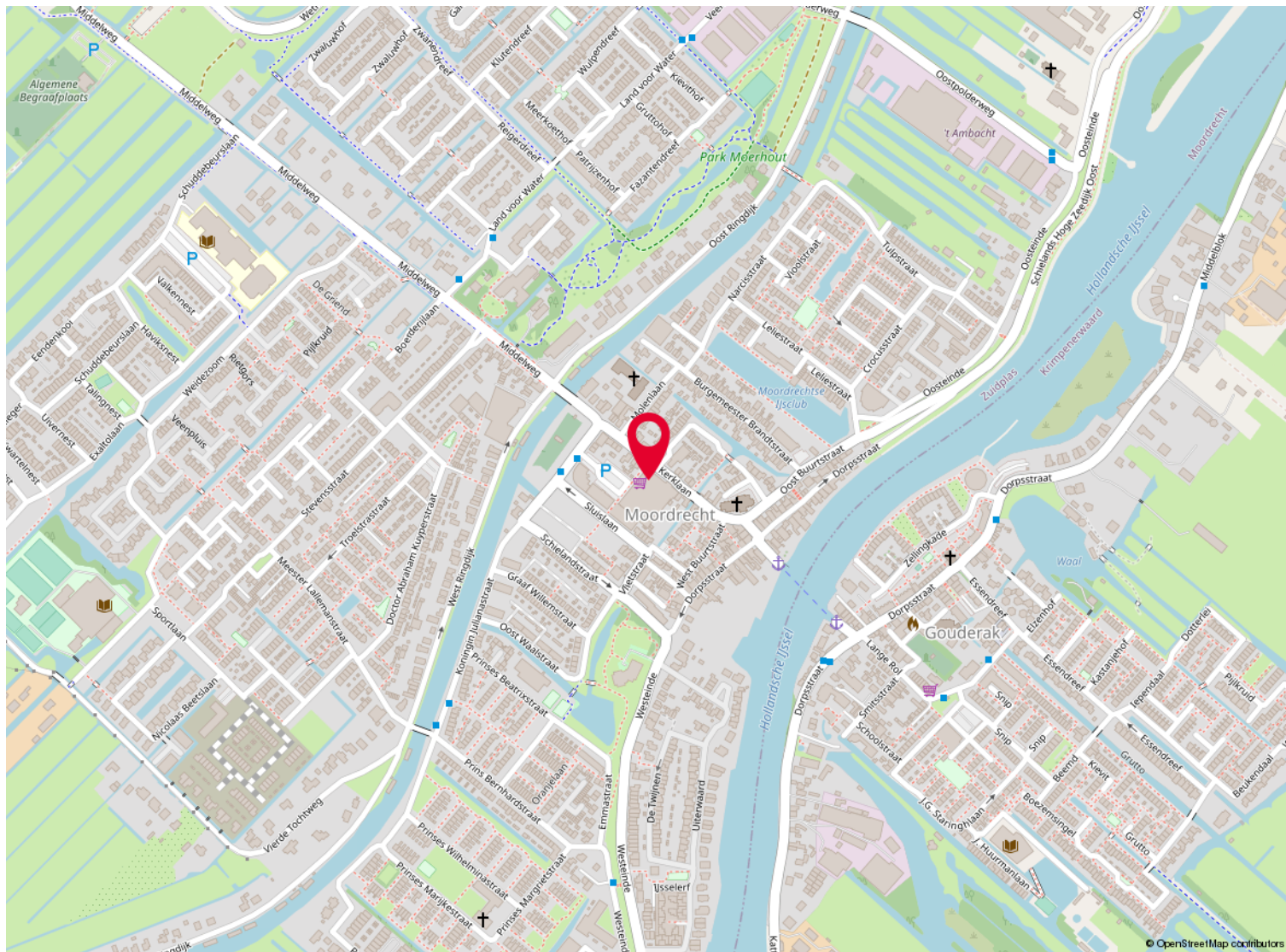
0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Moordrecht	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5435	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige			
Contract bijlage 1			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Vaatwasser	x		
(Gas) fornuis	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	x		
Zonnepanelen	x		
(Voordeur)bel	x		
CV-installatie	x		
Woning - Interieur			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Kast in de keuken en slaapkamer kan in overleg achter blijven.			x
T.V. meubel kunnen we in overleg laten hangen	x		
Houten vloer(delen)	x		
Losse (hang)lampen		x	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



Tuin

NVM Vragenlijst

Diversen

Wat is het bouwjaar van het appartement? 2007

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning? Nee

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in? Nee

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om het appartement? (muizen, ratten, kakkerlakken etc.) Nee

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee

Bijzonderheden

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? Ja

Is er sprake van onteigening? Nee

Hoe gebruikt u het appartement nu? (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Bewoning

Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee

Is er sprake van ruilverkaveling? Nee

Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen) Nee

NVM Vragenlijst

Wijken de huidige terreinafscheidings volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen.)	Nee
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burenen of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er voor zover u weet rechten op het appartement, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc)	Nee
Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: - is er een huurcontract?	Nee
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen)	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee

NVM Vragenlijst

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woon huis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)	Nee
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Daken	
	Nee
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Is het dak appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement in orde?	Nee
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex? platte daken:	15 jaar
Overige daken:	15 jaar
Zijn de dakgoten van het appartement in orde (bijvoorbeeld lekkage)?	Nee
Installaties	
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de cv-installatie noodzakelijk?	Nee
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	2023
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee

NVM Vragenlijst

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, welk type cv-ketel is het en hoe oud is deze?	Intergas
Sanitair Riolering	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Lopen de afvoeren in het appartement van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?	Nee
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Vaste Lasten	
Peiljaar?	2023
Wat is de woz-waarde?	321000
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	383
Belastingjaar?	2023
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	747
Belastingjaar?	2023
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	62
Zijn er leasecontracten? (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel etc.)	Nee
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja

NVM Vragenlijst

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	328
Belastingjaar	2023

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	7 Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/>	8 Warm water	Combiketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> n.v.t. <input type="checkbox"/>	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	11 Koeling	Niet aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	12 Zonnepanelen	Aanwezig	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



25,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

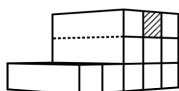
De Smidse 2
2841XW Moordrecht
BAG-ID: 1892010000679894

Detailaanduiding

Bouwjaar 2007
Compactheid 1,06
Vloeroppervlakte 105 m²

Woningtype

Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

A.G. Koolmees

Examnummer

5025.4385.8478

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

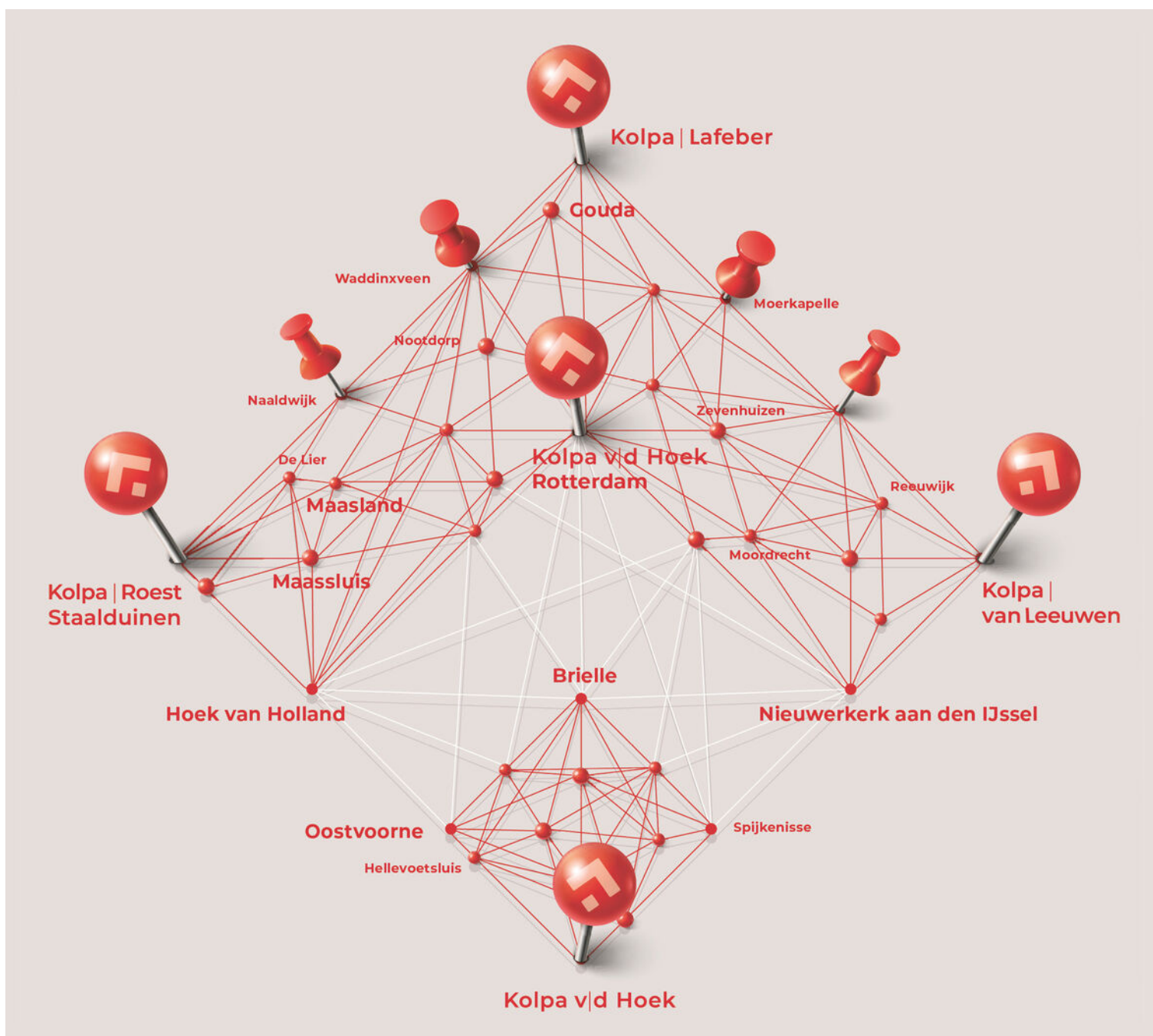
Basisopname



Over ons

Een deskundig, persoonlijk en slagvaardig makelaarskantoor. Een bewezen factor in de vastgoedsector, altijd op zoek naar vernieuwing. In 2023 is het werkgebied uitgebreid door de fusie tussen Kolpa van der Hoek Makelaars en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

Naast verkoopmakelaar zijn wij in deze regio ook actief als aankoopmakelaar, verhuurmakelaar en taxateur. Met kennis van zaken, kennis van waarde.





**Kolpa |
van Leeuwen**

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



**Kolpa |
van Leeuwen**

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel 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 - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. 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 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



**Kolpa |
van Leeuwen**

Kerklaan 38b
2912 CK Nieuwerkerk a/d IJssel
0180 - 313 370
info@kolpavanleeuwen.nl

De Smidse 36
2841 XW Moordrecht
0182 - 370 774
moordrecht@kolpavanleeuwen.nl

www.kolpavanleeuwen.nl



RICS[®]



MAKELAARS ♦ TAXATEURS