

WELKOM

Burgemeester Van Walsumstraat 3, Mijnsheerenland





Robuust vrijstaand herenhuis op gewilde locatie

MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

Burgemeester Van Walsumstraat 3, Mijnsheerenland



Kenmerken

Type woning
Vrijstaand herenhuis

Woonoppervlakte
194 m²

Perceeloppervlakte
530 m²

Tuin oppervlakte
240 m²

Tuinligging
Zuidoost

Bouwjaar
2017

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
A

CV-type
Remeha 2017, Eigendom

Isolatie
Volledig geisoleerd

Burgemeester van Walsumstraat 3, Mijnsheerenland

Vrijstaand herenhuis met rondom gelegen tuin en grote garage, gelegen in een fraaie nieuwbouw woonwijk, op

Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.

Deze in 2017 gebouwde woning kenmerkt zich door de geliefde jaren '30 nieuwbouw stijl.

Met veel woonruimte, 5 slaapkamers, een garage en een heerlijke tuin ontbreekt het aan niets. Het perceel biedt privacy, ruimte om op eigen terrein te parkeren, te relaxen en te tuinieren. De locatie aan deze straat is gewild; centraal in een gezellige wijk, op steenworp afstand van de supermarkt, scholen en overige voorzieningen, zoals sportvelden en uiteraard de Binnenmaas.

De interne afwerkingen zijn hoogwaardig en met zorg gekozen in een eigentijdse stijl. Het huis is voorzien van een perfecte afwerking en veel luxe zoals 2 airconditioners, zonneschermen, elektrisch bediende vouwgordijnen en rolluiken bij de slaapkamers. De vele ramen zorgen voor een royale lichtinval, wat bijdraagt aan de prettige sfeer, die direct voelbaar is. Vanuit de bouw is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen, die bijdragen aan een vriendelijkere energienota.

De indeling is als volgt:
zij-entree met toegang tot de hal met toiletruimte en meterkast.

Openslaande deuren leiden naar het woongedeelte. Dit bestaat uit een eetkamer annex woonkamer met gashaard, airconditioning en toegang tot de garage. De woonkamer heeft openslaande deuren naar het terras en verbindt binnen met buiten.

De keuken, met kookeiland, is aan de voorzijde van het huis. Ruim van opzet en uitgevoerd in een mooie neutrale kleur met composiet aanrechtblad, wijnklimaatkast, Quooker, stoomoven, combi-oven, koel/vriescombinatie (met ijsblokjesmachine), vaatwasser, koffie volautomaat en plafondafzuiging.

De vloer is afgewerkt met een mooie plavuizenvloer met daaronder comfortabele vloerverwarming.

Vanuit de hal leidt de trap naar de verdiepingen.
Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan de grootste met een inloopkast en airconditioning. De overige 2 slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bediende rolluiken.
De badkamer en toiletruimtes zijn afgewerkt in dezelfde stijl met fraaie wand- en vloertegels. De badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, een designradiator, een douchegelegenheid en een groot wastafelmeubel met twee waskommen en veel kastruimte.

De tweede verdieping, met aparte wasruimte, is verrassend groot. Twee dakkapellen zorgen voor voldoende daglicht en extra stahoogte op de vierde en vijfde slaapkamer. Een tweede badkamer met wastafel en douchegelegenheid maakt het geheel compleet.

De woning is uitgevoerd met hardhouten ramen en kozijnen met HR++ glas en wordt centraal verwarmd. De Intergas HR cv-combiketel is van 2017.

De tuin ligt rondom de woning. Achterin staat een massief eiken 'open' overkapping die voorzien is van een harmonica-zonnedoek. Aan het water is een leuk zitje gecreëerd.

Deze fijne (gezins)woning met inhoud en karakter is beschikbaar in het vierde kwartaal van 2026.

Dit betreft een mooi en degelijk huis, dat wij u graag tot in detail laten zien tijdens een bezichtiging.

Is uw interesse gewekt? Neem dan contact op met MarQuis Makelaars & Taxateurs voor het maken van een afspraak.



Fraaie tuin met zonneterras en ligging aan het water

Openslaande deuren en een elektrisch zonnescherm



















Sfeervolle leefruimte



Heerlijke eethoek met veel lichtinval















Moderne woonkeuken aan de voorkant en luxe afwerking van de algemene ruimtes





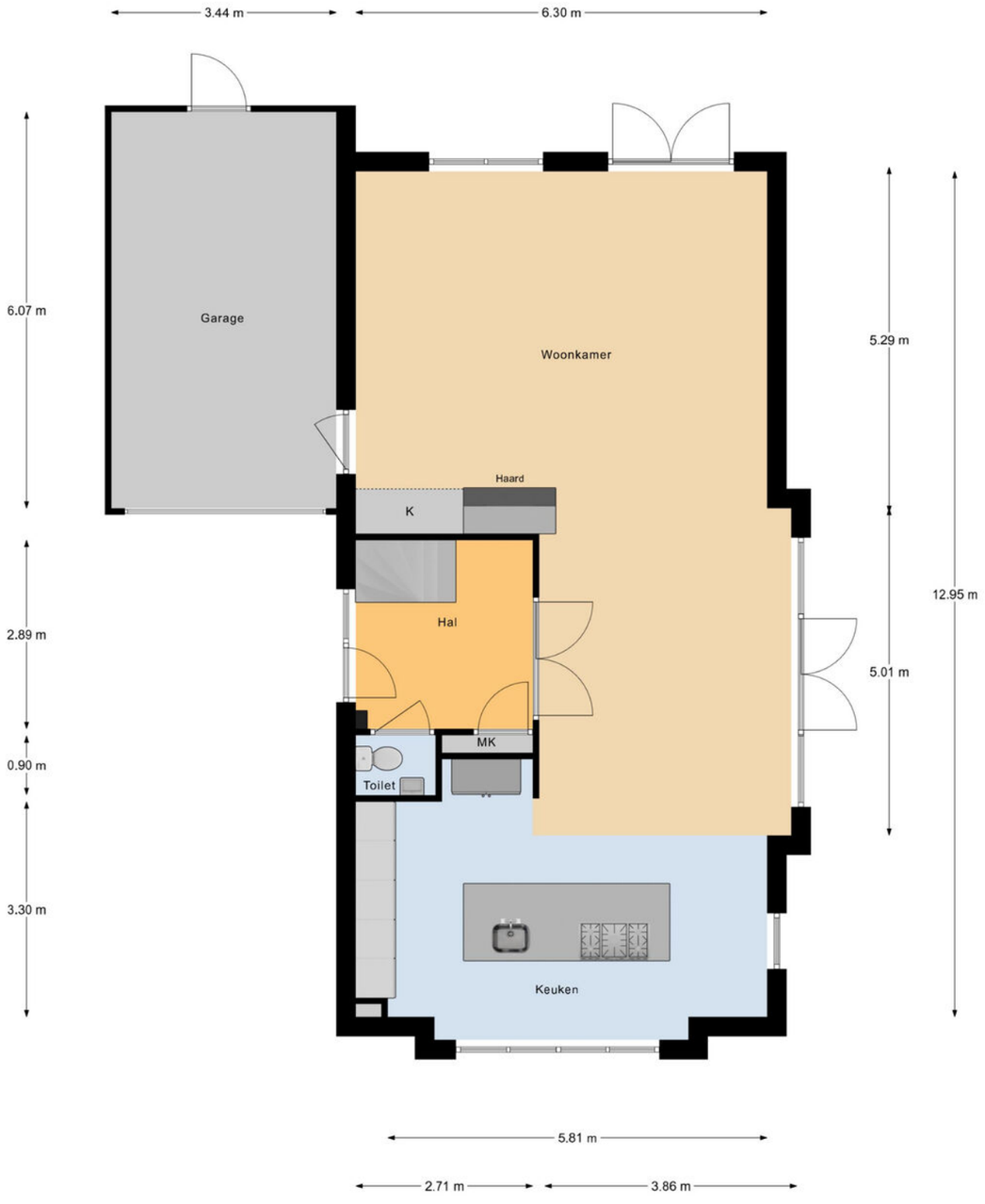
Masterbedroom met inloopkast







Plattegrond indicatief



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



1e Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



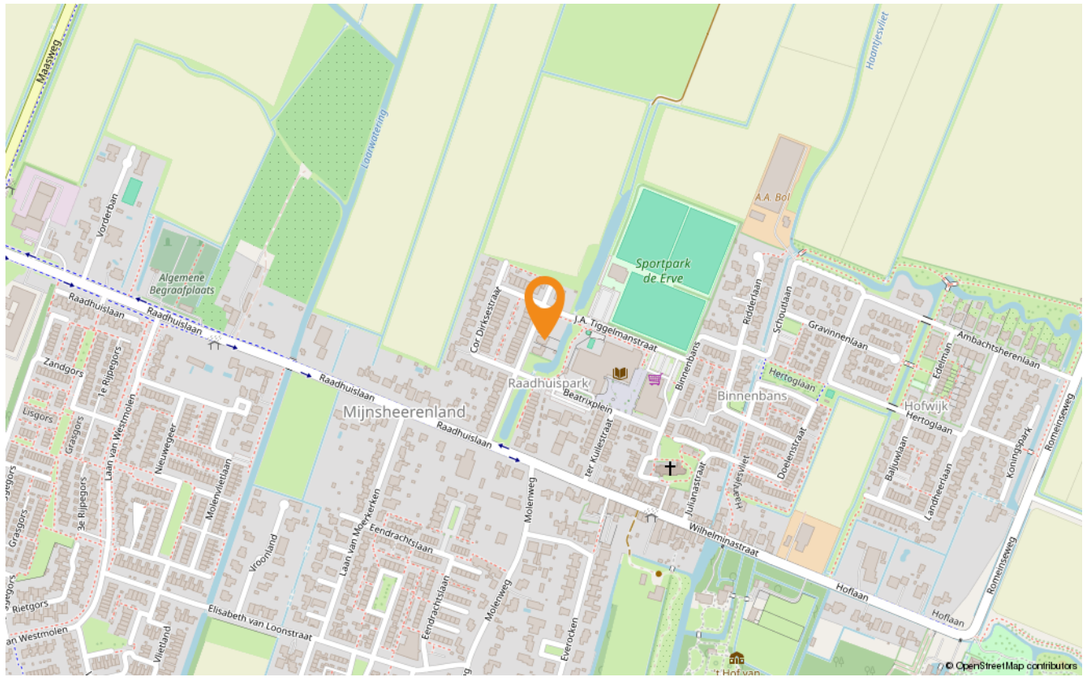
2e Verdieping

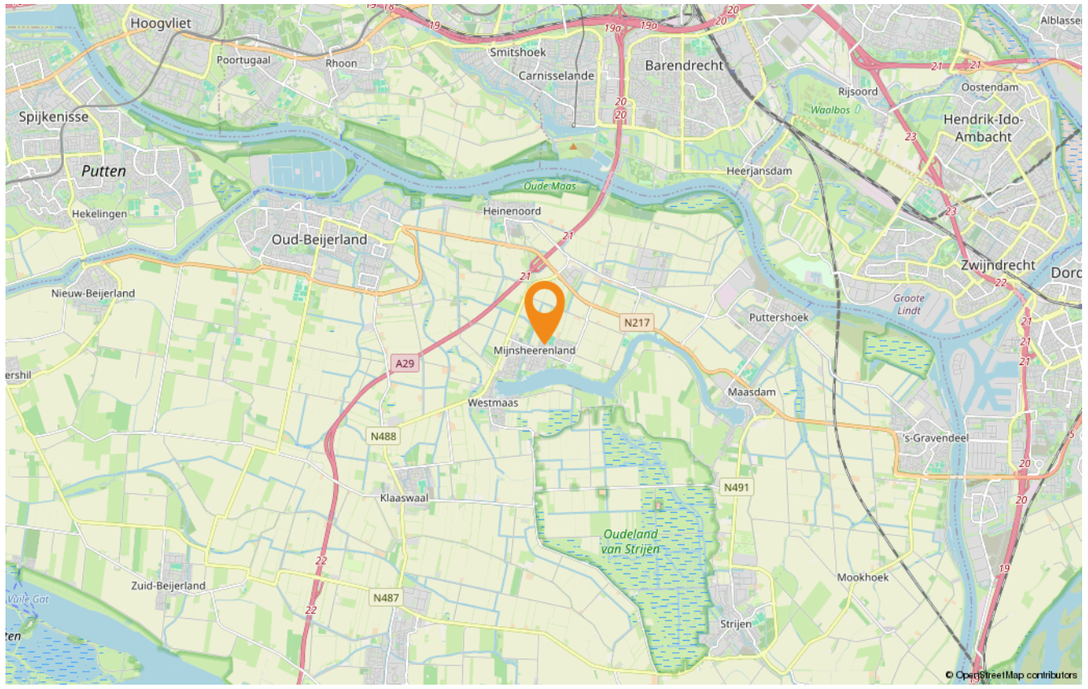
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Inloopkast kleding (slaapkamer)/schuifkast garage	x		
Losse kasten		x	
Jaloezieen	x		
Vouwgordijnen (electrisch bediend)	x		
Plavuizen	x		
PVC vloer 1e en 2e verdieping	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
Inbouwkast naast gashaard	x		

Woning - Keuken	
Keukenblok (met bovenkasten)	x
Kookplaat	x
Afzuigkap	x
Combi-oven/combimagnetron	x
Koel-vriescombinatie	x
Vaatwasser	x
Quooker	x
Koffiezetapparaat	x
Wijnkoelkast	x
Stoomoven	x

Woning - Sanitair/sauna	
Toilet	x
Toiletrolhouder	x
Toiletborstel(houder)	x
Fontein	x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Losse tuinverlichting		x	
Pergola met zonnedoek	x		
Trampoline			x
(Sier)hek	x		

Maak kennis met het team van MarQuis



Carsten Tieleman

NVM MAKELAAR

Carsten is directeur/eigenaar en NVM makelaar/beëdigd taxateur.



Annerisca Monster

NVM MAKELAAR

Een gedreven, spontane en ambitieuze NVM makelaar en gecertificeerd taxateur. Met een groot gevoel voor service, staat ze vele kopers en verkopers bij.



Het boerderijkantoor

MarQuis makelaars & taxateurs is gevestigd in de karakteristieke boerderij uit 1860, die staat aan de Kerkstraat 7 in 's-Gravendeel.



Yvonne Corlemeijer

ASSISTENT MAKELAAR

Yvonne is assistent makelaar en werkt met veel accuratesse aan aktes, taxaties en alles wat er binnen het kantoor gebeurt.



Marsha Paasse-Rovers

ASSISTENT MAKELAAR

Marsha is assistent makelaar, met al decennia lange Hoeksche Waardse makelaars ervaring.

Waarom kiezen voor MarQuis?

- Persoonlijk en modern kantoor met een frisse kijk op zaken
- Gespecialiseerd in de woning makelaardij
- Actief in alle prijsklassen en woningtypen
- Dagelijks bezig met verkopen en taxeren
- Ook actief als aankoopmakelaar en nieuwbouwmakelaar
- Echte mensen-mensen en daarmee onderscheidend
- Professionele aanpak met persoonlijke aandacht

Informatie over kopen

**Wanneer u een woning gaat kopen, komt er veel op u af.
Hieronder treft u een aantal zaken waarmee u te maken kunt krijgen. Met deze uitleg wordt het traject van koop en verkoop voor u duidelijker en weet u hoe de werkwijze van ons kantoor is.**

Bezichtiging
Alleen via afspraak met MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. kan een woning bezichtigd worden. Dit kan niet op dezelfde dag dat de afspraak gemaakt wordt. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats, zodat de woning bij daglicht kan worden bekeken. Nadien kunt u via de makelaar uw reactie geven. Ook als u geen nadere belangstelling heeft voor de woning, is het fijn als u dat even laat weten. Bedenk dat de verkoper ook benieuwd is naar uw reactie!

Uitbrengen van een bod op een woning
Wanneer u na een bezichtiging interesse heeft voor de woning en u wilt hiermee verder, dan zal er over een aantal zaken overeenstemming moeten worden bereikt, zoals de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden (zoals een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod, waarin deze zaken worden genoemd. Dit bod brengt u telefonisch, schriftelijk of persoonlijk uit aan ons kantoor.

Overeenstemming
Is er mondelinge overeenstemming, dan zullen de gemaakte afspraken zo snel mogelijk worden vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst, volgens het model van de NVM.
Let wel, de overeenkomst is pas een feit als deze is ondertekend door alle partijen.

Bedenktijd
De koper heeft 3 dagen bedenktijd vanaf het moment dat er een afschrift is overhandigd van de koopovereenkomst die door alle partijen is ondertekend.

Voorbehoud financiering
Het is gebruikelijk dat ten behoeve van de koper een ontbindende voorwaarde wordt opgenomen voor het niet verkrijgen van voldoende hypothecaire financiering. Deze clausule is zes weken geldig. In deze periode is het dus van belang dat de koper weet of de koopsom en de kosten koper te financieren zijn. Bij ontbinding van de koopovereenkomst binnen zes weken, dient de koper een schriftelijke afwijzing van een financiële instellingen te kunnen overleggen. Vindt de ontbinding onterecht, of na zes weken plaats, dan is er een boete van 10% van de koopsom verschuldigd.

Waarborgsom
Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op verzoek van de koper verzorgd door de instelling waar de hypotheek wordt afgesloten.

Notariskeuze
De notariskosten maken onderdeel uit van de kosten koper. Om deze reden mag de koper de notaris kiezen. Deze keuze dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopovereenkomst, omdat deze na ondertekening naar de notaris wordt opgestuurd.

Oplevering
Op de afgesproken dag van de eigendomsoverdracht, zal voorafgaand aan het bezoek bij de notaris, de woning geïnspecteerd worden. Hierbij zijn zowel de koper als de verkoper aanwezig. Ook zullen tijdens deze inspectie de standen t.b.v. gas, elektra en water worden opgenomen.

Verstrekte informatie
De informatie die is opgenomen in de brochure is met zorg samengesteld. Voor het verzamelen van de gegevens is MarQuis Makelaars & Taxateurs B.V. in belangrijke mate afhankelijk van derden. Voor de juistheid hiervan wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. De opgegeven maten zijn circa maten.

Toelichting bij het kopen van een woning

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. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning ‘onder bod’ is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.
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 mondelinge overeenstemming tot 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 biedingsproces, 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 onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén 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 bieders hebben een gelijke kans om hun hoogste (uiterste) bod uit te brengen. De verkoper bepaalt onder welke voorwaarden er verkocht of gegund wordt. Dat hoeft dus niet per definitie het hoogste bod te zijn. Er kunnen ook andere voorwaarden van belang zijn die doorslaggevend kunnen zijn.
Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?
De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

Vervolg toelichting bij het kopen van een woning

Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?
De makelaars van MarQuis makelaars & taxateurs zullen u nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen.
Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen.

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 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.

Hoe hoog is de overdrachtsbelasting (2023)?
2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt.
10,4% voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, vakantiewoningen, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid aan de overdracht van de woning verbindt. Dat is de overdrachtsbelasting. 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).

Eigen makelaar?
De makelaar dient bij de verkoop (vooral) het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom ook voor de koper van belang zijn om een eigen makelaar in te schakelen. Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Wij staan u graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.

Aantekeningen



Bekijk deze woning ook online! marquis.nl

Interesse in deze woning? Neem vrijblijvend contact op!



Verhuisplannen? Gratis Waardebepaling

Inclusief advies verkoopprijs en verkoopstrategie

Heeft u verhuisplannen en bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw woning? Maak dan een afspraak met één van onze makelaars voor een gratis waardebepaling. Kosten: een kopje koffie en een goed gesprek!

Bij het bepalen van de waarde van uw woning adviseren we graag over een mogelijke verkoop strategie op basis van onze actuele kennis van de woningmarkt in de Hoeksche Waard.
Bel of mail ons, dan maken we binnenkort kennis.

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

Kerkstraat 7, 3295 BD ‘s-Gravendeel
078 - 673 7244 | marquis@marquis.nl | marquis.nl