

WELKOM

Schenkeldijk 96, 's-Gravendeel



Vrijstaande dijkwoning met multifunctioneel bijgebouw



MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!

Schenkeldijk 96, 's-Gravendeel



Kenmerken

Type woning
Vrijstaande woning

Woonoppervlakte
90 m²

Perceeloppervlakte
430 m²

Tuin oppervlakte
63 m²

Tuinligging
Noordwest

Bouwjaar
1923

Aantal kamers
4

Aantal slaapkamers
3

Energielabel
A ++

Verwarming
warmtepomp, vloerverwarming

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, driedubbel glas

Schenkeldijk 96 's-Gravendeel

Vraagprijs
€ 698.000 k.k.

Compleet gerenoveerde, vergrote dijkwoning met nieuw gebouwd multifunctioneel bijgebouw met stoere overkapping en een aantal praktische bergingen.
Ligging in het landelijk gebied net buiten de kern van Schenkeldijk op een perceel van 430 m² eigen grond.
Aan zowel de voor- als achterzijde kan genoten worden van een weids uitzicht over het typische Hoekschewaardse landschap.

Wie zoekt naar een instapklaar object met karakter en tal van mogelijkheden vindt hier iets unieks.

Het oorspronkelijke huis dateert van 1923. De bouwstijl en de gerenoveerde gevels zijn hier nog het bewijs van.
Vanaf 2023 is er ingrijpend verbouwd en gemoderniseerd en nu is het helemaal van deze tijd.
Inclusief hoogwaardige isolatie, een warmtepomp, 17 zonnepanelen en triple glas.
Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel A++.
De aanbouw en de bijgebouwen zijn ook pas een paar jaar oud. Alles is dus nog zo goed als nieuw. Ook hier is aandacht besteed aan verduurzaming en comfort.

Het bijgebouw heeft veel voorzieningen en kan daardoor voor meerdere doeleinden worden gebruikt.
De overkapping aan de achterkant is verrassend luxe met afsluitbare glazen wanden.

Parkeren op eigen terrein is geen enkel probleem en het terrein, met vloerverwarming in de oprit, kan worden afgesloten met een elektrisch bedienbaar hek.

De indeling van de woning is als volgt:
de poort geeft toegang tot de tuin en de entree, die zich aan de achterkant bevindt.

In de hal zijn een moderne toiletruimte, de meterkast en een trapkast.

Het leefgedeelte bestaat uit een ruime (uitgebouwde) woonkamer met vaste kast, openslaande deuren naar de tuin en een open keuken. Deze heeft een uitgebreide U-vormige inrichting (2025) in een strak en eigentijds design en is uitgevoerd met complete inbouwapparatuur, waaronder een koffieapparaat en een kokend water kraan.

De begane grondvloer is afgewerkt met een fraaie pvc vloer met daaronder vloerverwarming. Hiermee kan tijdens warme dagen ook gekoeld worden.
Dit kan eveneens met de airco's, waarvan er een vijftal aanwezig zijn in het huis.

De verdieping is zowel aan de voor- als achterzijde vergroot door middel van een dakkapel, die zorgen voor meer licht en meer ruimte.
Er zijn drie slaapkamers en een luxe badkamer. Deze biedt plaats aan een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.
De verdieping wordt ook verwarmd door middel van vloerverwarming.

De ramen en kozijnen zijn uitgevoerd in hout met triple glas. Het buitenschilderwerk is in 2025 nog uitgevoerd.
Het complete dak is vernieuwd en geïsoleerd. De buitengevels zijn gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Op de verdieping zijn elektrische rolluiken geplaatst en er is een voorbereiding getroffen om een accupakket te plaatsen.

Schenkeldijk 96, 's-Gravendeel

De achtertuin is grotendeels voorzien van bestrating, wat betekent dat optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte. Het terras biedt een fraai uitzicht over het achterland, maar ook op het bijgebouw.
De fraai gemetselde vijver is een mooi onderdeel van de tuin. De koi karpers en de apparatuur worden ter overname aangeboden. Als hiervoor geen interesse bestaat, dan wordt deze leeggehaald en opgevuld met zand.

Het bijgebouw/de garage is opgetrokken uit houten rabatdelen met een pannen dak en is geïsoleerd. Een grote elektrische roldeur maakt het toegankelijk en de ramen zorgen voor voldoende daglicht.
Momenteel is het in gebruik als werkplaats. Er is een badkamer aanwezig met toilet, douche en wastafel en ook de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden zich in deze multifunctionele ruimte.
De gladde dekvloer, met vloerverwarming, is prettig in gebruik en onderhoud. Er is een verdiepingsvloer aanwezig voor extra opslag.

De afsluitbare overkapping is bijna 7,5 meter breed en groot genoeg om met familie of vrienden te vertoeven. Veel privacy, rust en genieten van het uitzicht en de natuur. Wordt het 's avonds kil, dan bieden heaters warmte. Ook is er een rookkanaal waar een houtkachel op kan worden aangesloten. En heb je zin om buiten te eten of te borrelen? Een keuken wandblok staat er al.

Op het verharde erf staat dan nog een berging die middels een separatiewand is verdeeld in een groot- en een klein gedeelte. De vier elektrische roldeuren zorgen voor gebruiksgemak.

Er is al een laadpaal voor een elektrische auto. Voorbereidend werk voor nog meer laadpalen is al uitgevoerd.

Dit is een zeer compleet en uniek object, dat zonder verbouwing of aanpassingen betrokken kan worden.

Spreekt dit aan en hou je van landelijk wonen, kom dan eens kijken. Tijdens een vrijblijvende bezichtiging vertellen we graag meer over alle verbouwingen en verbeteringen die zijn uitgevoerd. De foto's en plattegronden geven een goede eerste indruk, maar tijdens een rondleiding ter plekke kan pas echt ervaren worden hoe bijzonder dit is.

Welkom!

De oplevering kan in overleg plaatsvinden, vanaf 1 oktober 2026.

Oude ijsselsteentjes in de gerenoveerde gevel




17 zonnepanelen op het vernieuwde dak

Schuifdeuren voor een grote vaste kast

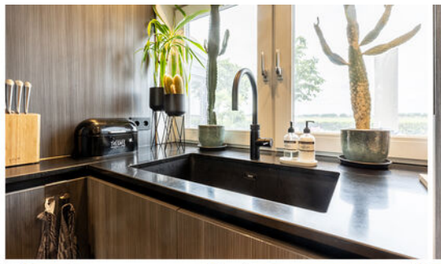






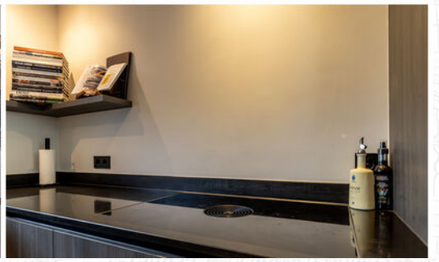


















Drie slaapkamers en de badkamer op de verdieping

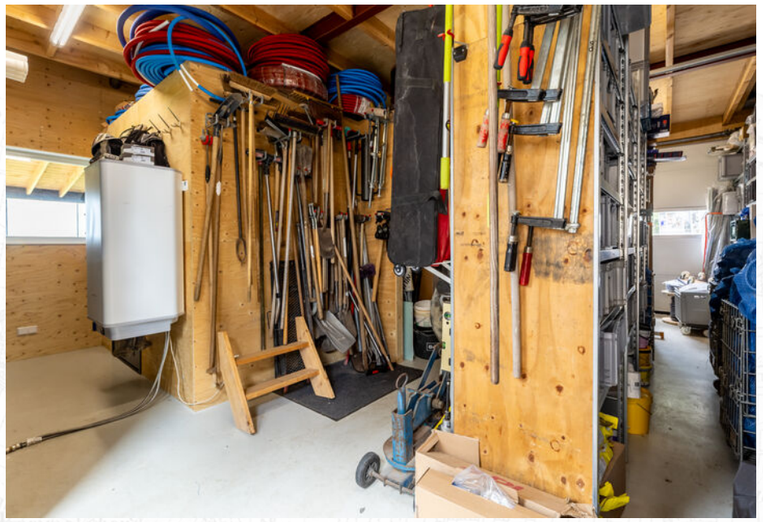












Multifunctioneel bijgebouw, een grote berging en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Privacy biedende achtertuin en overkapping







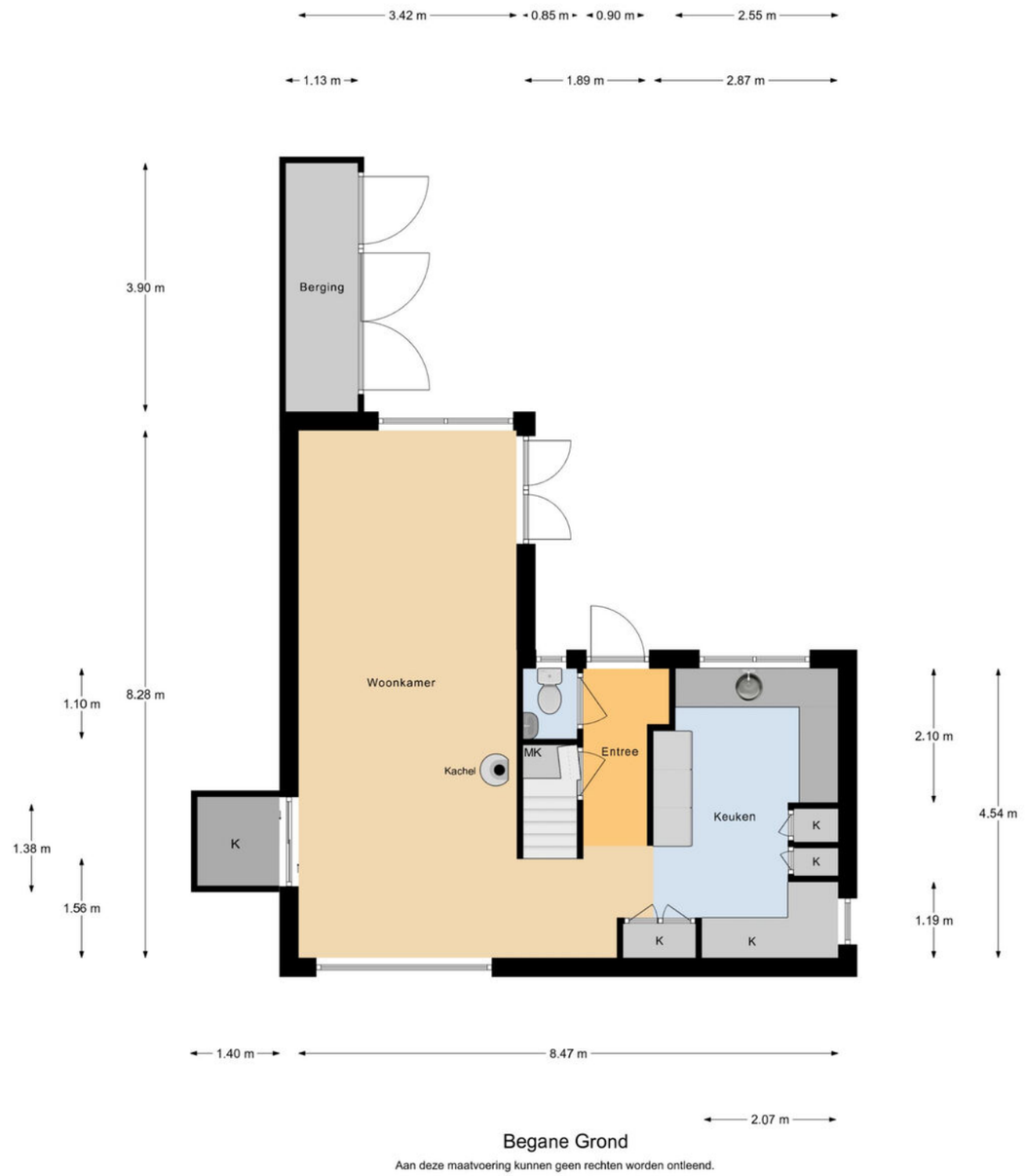






Gepotdekselde gevels

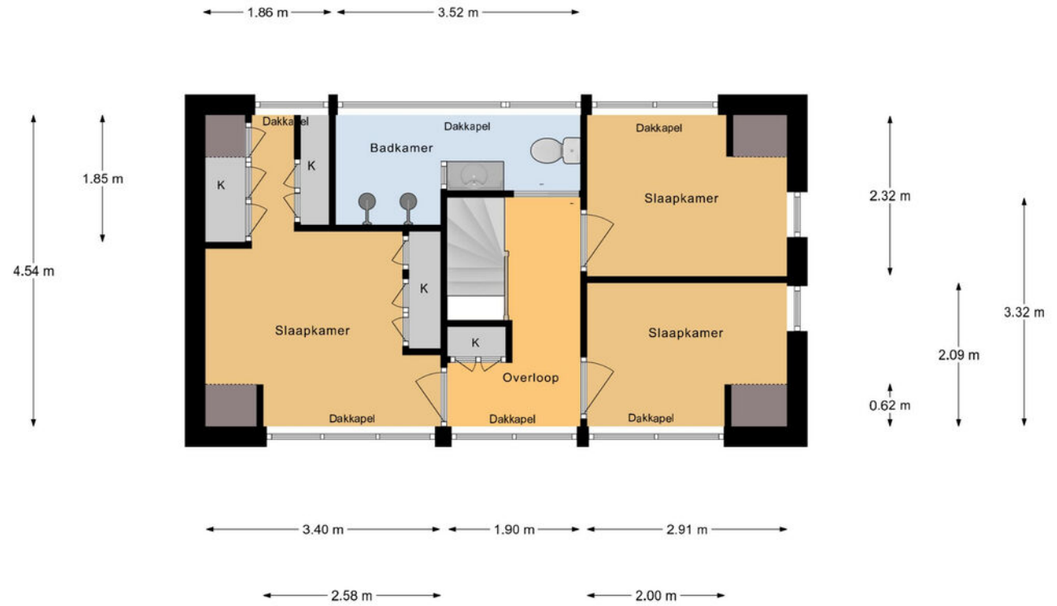
Plattegrond indicatief



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

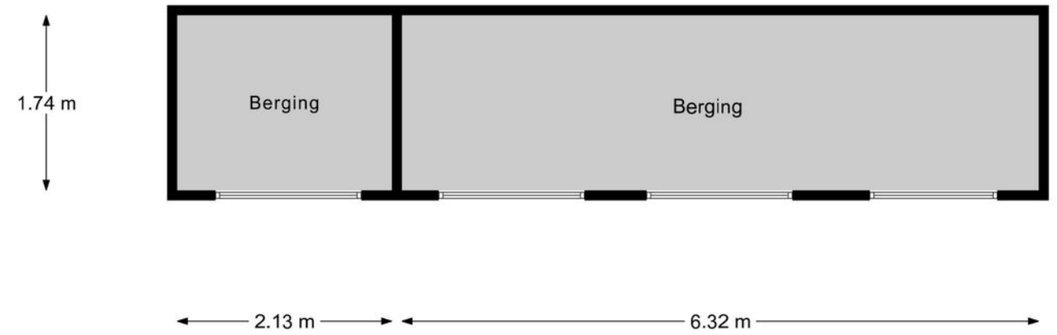
Plattegrond indicatief



Garage

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



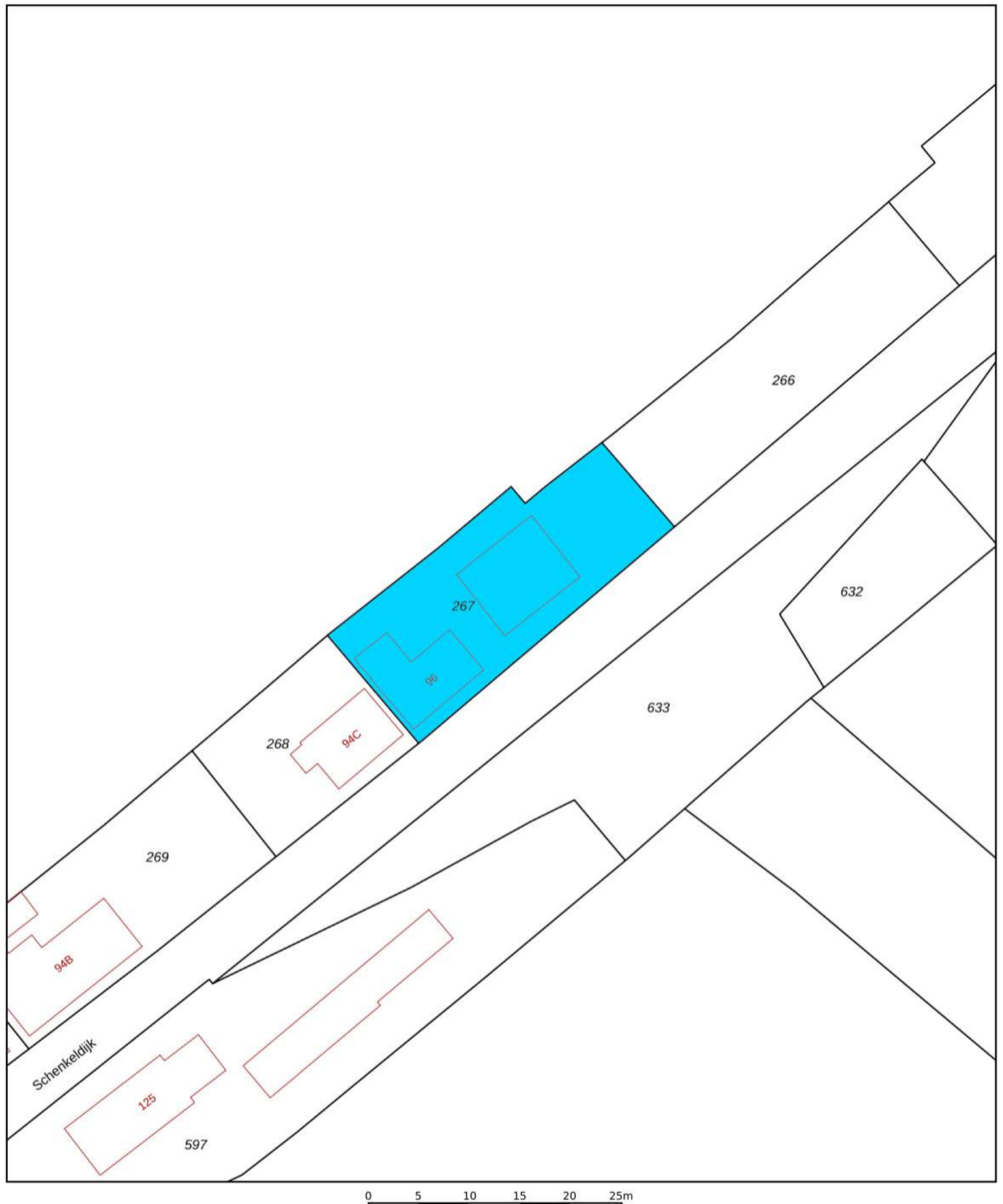
Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

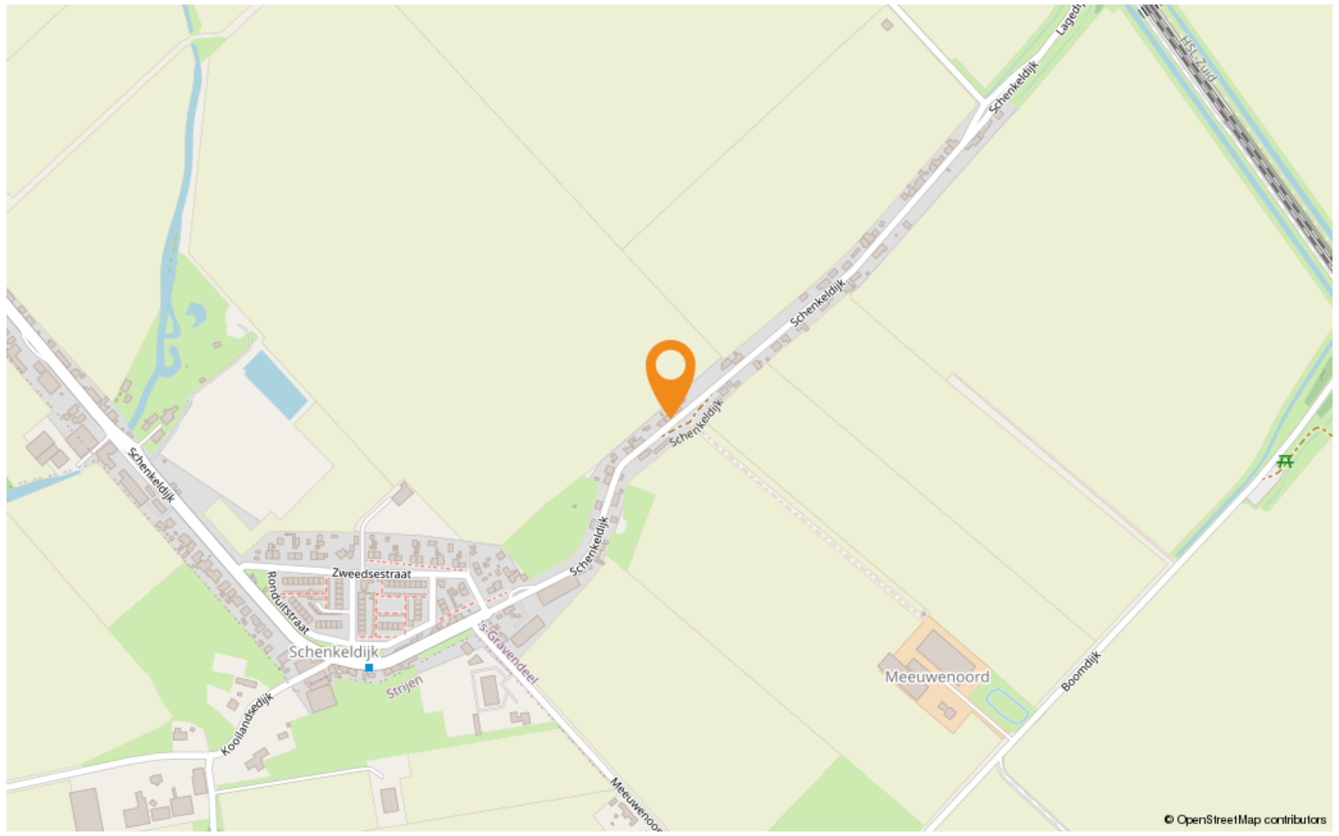
Schaal 1: 500

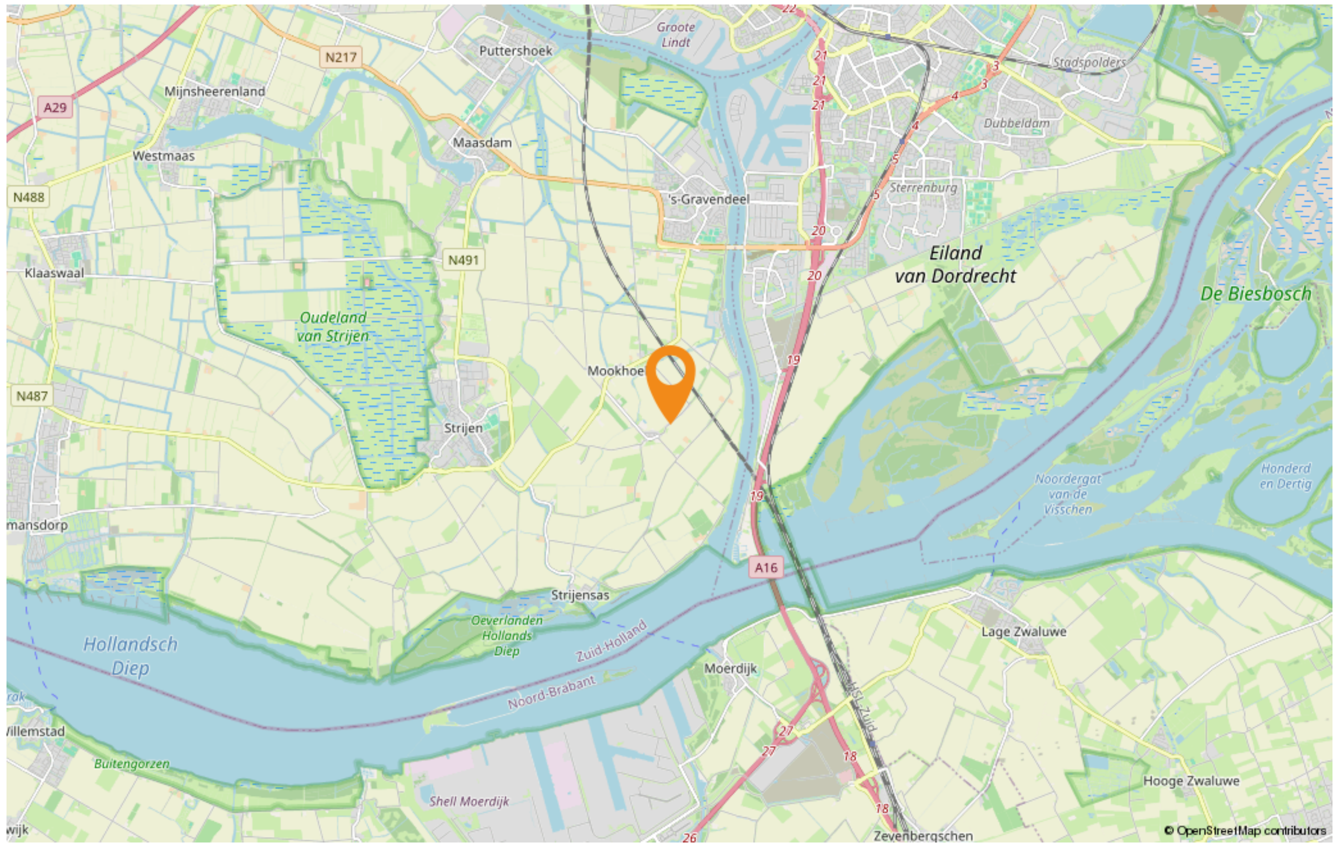
Kadastrale gemeente	's-Gravendeel
Sectie	K
Perceel	267

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.

kadaster

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	
Losse kasten/stellingen+legplanken loods		x	
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
PVC	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		x	
Houtkachel		x	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
Warmtepomp incl. warmwatervoorraad (buffervat 272 en boiler 265 liter)	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Losse bepalinting		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Jacuzzi		x	
Visvijver en bijbehorende apparatuur			x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)		x	
Slangenhaspels 2x		x	
Heaters overkapping	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 (2026)?
2% voor de woning waarin de koper zélf voor langere tijd gaat wonen en waarvoor de startersvrijstelling niet geldt.
8% voor verhuurde woningen, tweede huizen en recreatiewoningen.
10,4% voor alle andere onroerende zaken, zoals percelen onbebouwde grond, bedrijfspanden en bijvoorbeeld een garage bij het huis die u niet gelijk met de woning koopt

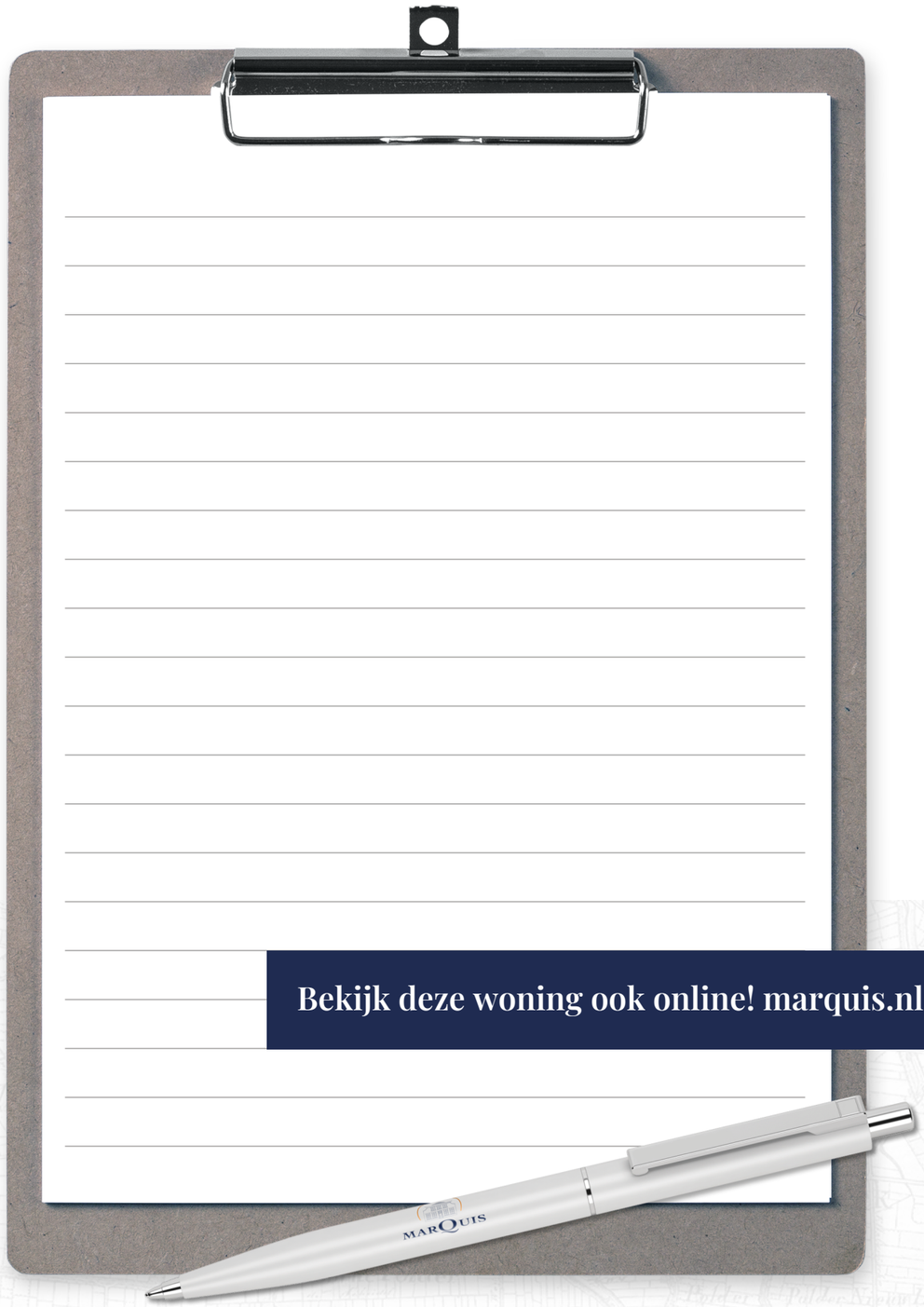
Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?
Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid aan de overdracht van de woning verbindt. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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