

WELKOM

Klaprooslaan 1, 's-Gravendeel



Geschakelde hoekwoning met parkeerplaats



MARQUIS
Makelaars & Taxateurs

De makelaars met een frisse kijk op woongeluk!



Kenmerken

Type woning
Geschakelde woning

Woonoppervlakte
91 m²

Perceeloppervlakte
181 m²

Tuin oppervlakte
21 m²

Tuinligging
Oost

Bouwjaar
1979

Aantal kamers
3

Aantal slaapkamers
2

Energielabel
C

CV-type
Remeha 2009, Eigendom

Isolatie
dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas

Klaprooslaan 1, 's-Gravendeel

Vraagprijs
€ 375.000 k.k.

Geschakelde halfvrijstaande woning met parkeerplaats op eigen terrein en leuke terrastuin aan de achterkant.

Zoek je iets anders dan standaard? Kijk dan eens naar dit leuke huis, met verrassend veel ruimte op de begane grond.
Op de verdieping zijn twee slaapkamers en een mooie badkamer. Is dit groot genoeg? Lees en kijk dan eens verder.

De woning is gebouwd in 1979 en staat in een gewilde woonwijk, vlakbij het centrum.
Deze staat op 181 m² eigen grond, waarvan de meeste grond aan de zijkant van het huis ligt. Hier is ruimte om te parkeren.

De indeling is als volgt: entree, hal met meterkast, toilet en trapopgang.
Mooie ruime woonkamer met aan drie zijden ramen en daardoor heel licht.
Gezien de ruimte en indeling is het mogelijk om op de begane grond een extra kamer te maken.

De open keuken heeft een moderne wandopstelling en is uitgevoerd met een koel/vriescombinatie, een gaskookplaat, oven en afzuigkap. Er is ook plaats voor de wasmachine.

De begane grondvloer is afgewerkt met een laminaatvloer.

Vanuit de hal is ook de aangebouwde berging te bereiken. Deze heeft ramen en een loopdeur naar de tuin. Deze is keurig bestraat en biedt plaats aan een gezellig, beschut gelegen terras met borders.

Op de verdieping zijn twee ruime slaapkamers, waarvan de grootste is uitgevoerd met een kastenwand en een dakkapel.

De moderne badkamer biedt plaats aan een wastafelmeubel, een inloopdouche en een wandtoilet. Een klein dakraam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om met frisse buitenlucht te ventileren.

Op de overloop is een kast waarin de cv-ketel hangt. De vlizotrap leidt naar de tweede verdieping, Deze heeft beperkte stahoogte onder de nok en is daarom niet geschikt voor een extra kamer. Wel is het een prima bergzolder.

De woning is uitgevoerd met houten ramen en kozijnen en grotendeels uitgevoerd met dubbel glas.

Aan de voorkant (oprit) is een gedeelte grond in gebruik van de gemeente Hoeksche Waard. De huurprijs bedraagt circa € 151,= per jaar (prijspeil 2025).

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Om deze reden worden een niet-zelfbewoningsclausule en een NVM ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen. De makelaar kan hierover meer vertellen.

De oplevering van deze leuke woning kan bij voorkeur eind 2026 plaatsvinden.

Heb je interesse?
Bel of mail dan naar MarQuis Makelaars & Taxateurs voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Welkom!



Veel ramen zorgen voor een prettige lichtinval

Moderne keuken en toiletruimte





















Twee slaapkamers













Mooie badkamerinrichting

Plattegrond indicatief



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

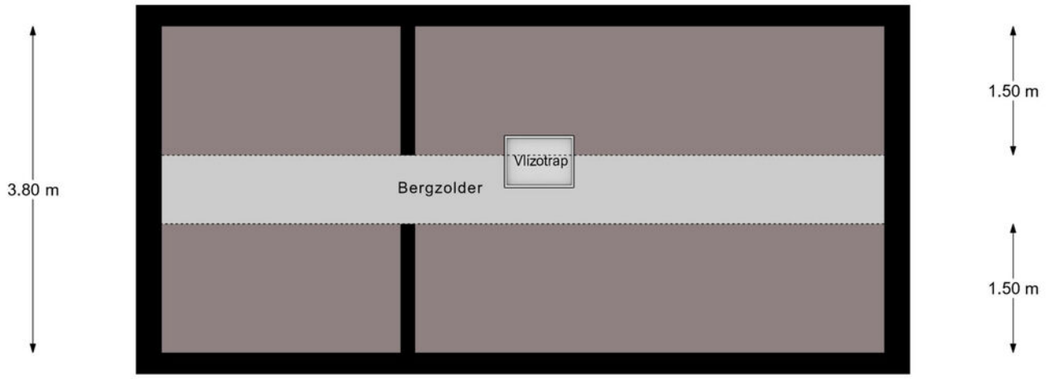
Plattegrond indicatief



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond indicatief



Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

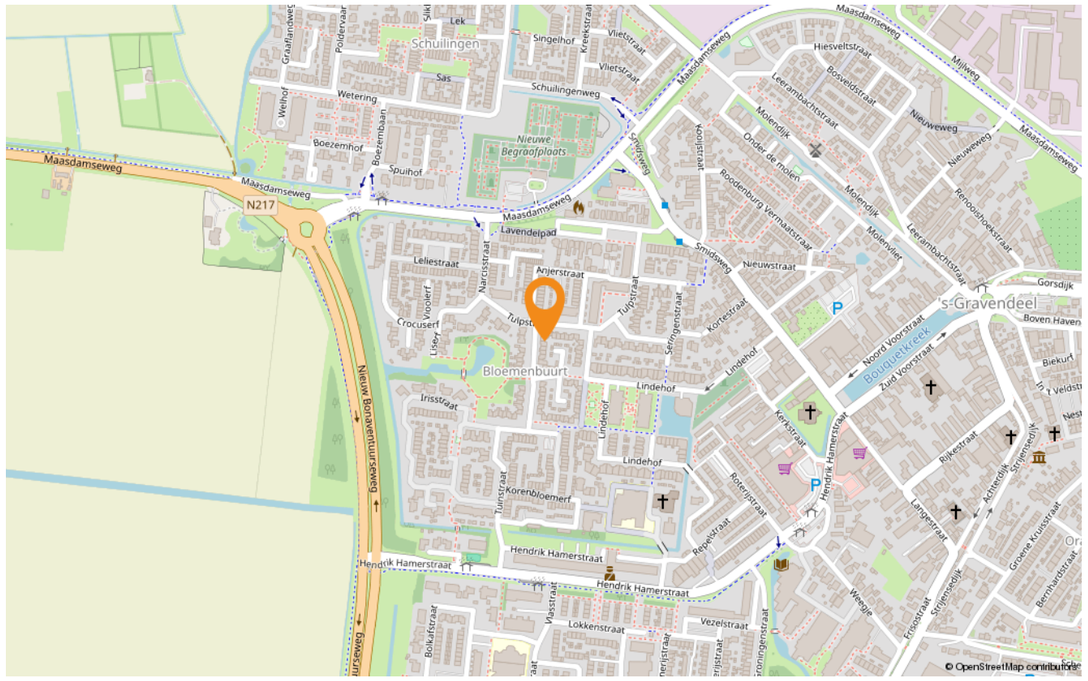


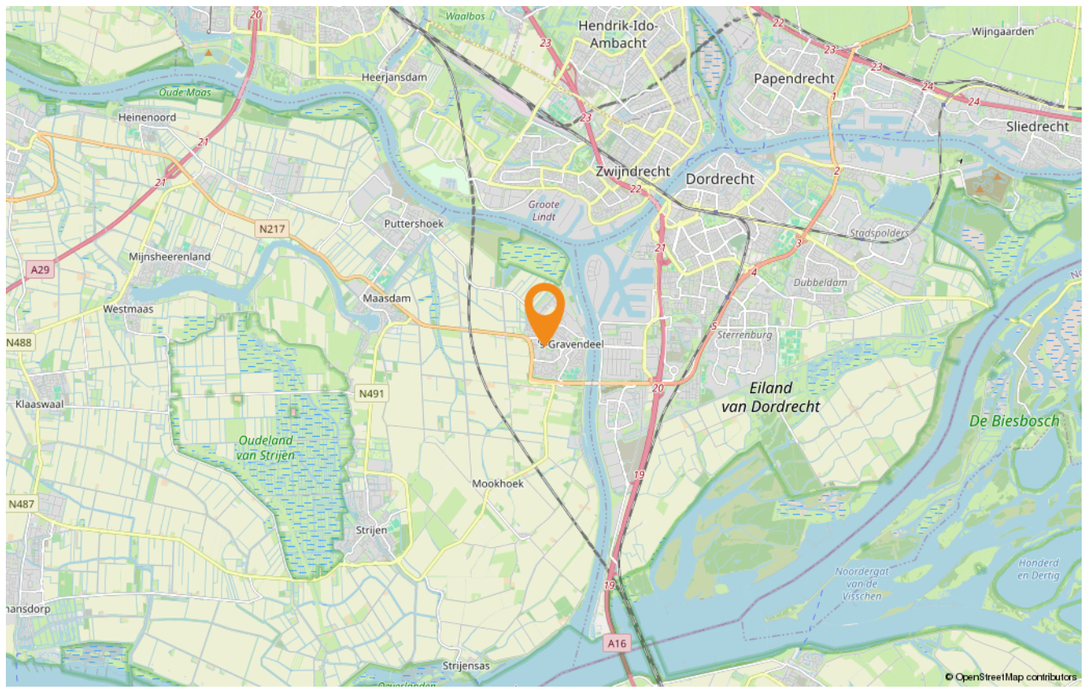


Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
(/losse) kasten, legplanken			
Losse kasten		x	
Meubilair			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Wasmachine+droger			x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 1862, 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.



Luuk Reedijk

ASSISTENT MAKELAAR

Luuk is assistent makelaar en is de jongste aanwinst in het team. Hij weet ook alles van social media.

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.

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