



VAN ASSENDELFTSTRAAT 9

GOUDRIAAN



Magnifiek uitzicht!
Energie label A
Woonoppervlakte 139 m²
4 slaapkamers



WELKOM

Wat een fantastisch huis is dit!

Zo'n woning waar je binnenstapt en je je meteen thuis voelt. Dat is niet gek, want hier is met heel veel liefde en aandacht gewoond – zowel in het huis als in de tuin. Daar komt bij dat je aan de achterzijde vanuit elke ruimte mijlenver wegbijkt over de weilanden. Dat geeft een immens gevoel van vrijheid waar je geen genoeg van krijgt.

Wonen in Goudriaan

Wonen in Goudriaan betekent genieten van de rust en ruimte van het polderlandschap, en toch woon je heel centraal. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in Giessenburg, Molenaarsgraaf, Nieuwpoort en Gorinchem, waar je onder andere een supermarkt, bakker en slager vindt. In Goudriaan zelf is een basisschool aanwezig en middelbare scholen zijn goed bereikbaar in onder andere Gorinchem, Ottoland en Schoonhoven. Het dorp is goed bereikbaar via de N216 en ligt gunstig ten opzichte van de A27 en A15. Er zijn diverse busverbindingen met nabijgelegen plaatsen en in Gorinchem stap je op de trein. Goudriaan is daarmee een ideale plek voor gezinnen en rustzoekers die landelijk willen wonen, zonder ver weg te zijn van de stad!





WOONOPPERVLAKTE

132 m²

INHOUD

504 m³

PERCEELOPPERVLAKE

231 m²

BOUWJAAR

1973

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4



TYPE WONING:
hoekwoning

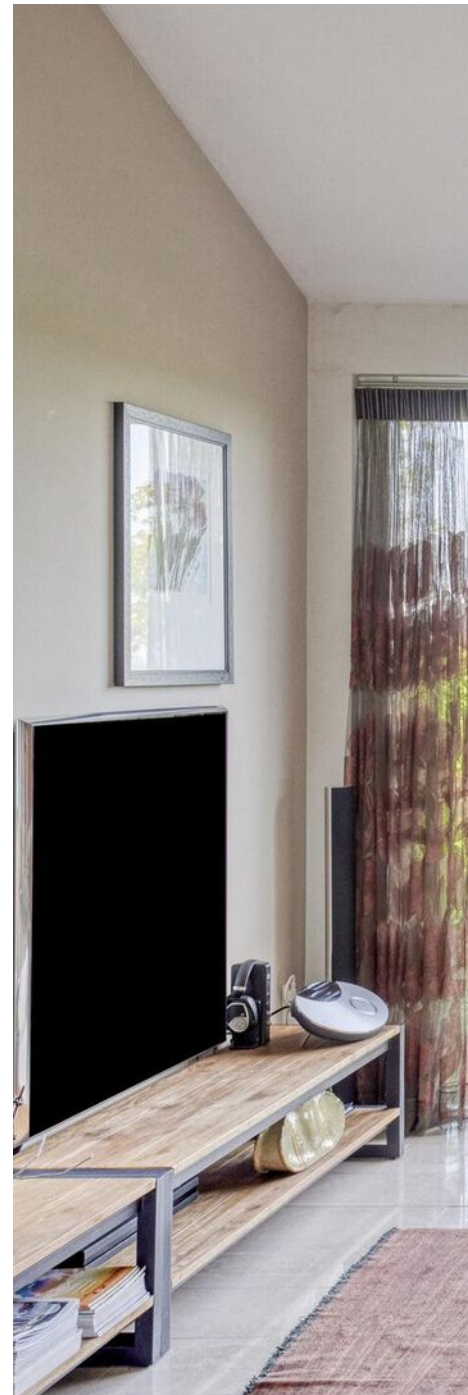
TUINLIGGING:
noordwest

ENERGIELABEL:
A

OPLEVERING:
in overleg

















OMSCHRIJVING

Zoals eerder gezegd: echt een heerlijk huis. Je parkeert je auto voor de deur en hangt deze eventueel aan je eigen laadpaal. De voortuin staat volop in bloei en als tuinliefhebber zet je hier straks graag nog even de puntjes op de i. De tuin is al bijna 50 m² groot en mooi aangelegd! In de ruime hal vinden we het toilet, de meterkast en een aparte bergkast. Aan de voorzijde is toegang tot de bijkeuken en de berging, maar daarover later meer. We lopen over de marmeren vloer de woonkamer in. Wat als eerste opvalt is het waanzinnige uitzicht over de polder, zichtbaar vanuit de hele woonkamer en keuken. Het is net een enorm schilderij. De marmeren vloer geeft een luxe uitstraling, is makkelijk schoon te houden en is de perfecte geleider voor de vloerverwarming, die ligt in de keuken en het eerste gedeelte van de woonkamer. De woonkamer bestaat uit twee delen: het eerste deel met de eettafel en een fijn leeshoekje, en het zitgedeelte, waar je twee treden lager komt. Dat hoogteverschil geeft een speels en ruimtelijk effect. In het zitgedeelte hangen grote objecten aan het plafond. Twee grote infrarood diskussen als vervanging van de hier ontbrekende vloerverwarming. Deze ronde, bolvormige objecten verwarmen de hele ruimte en geven een prettige warmte. In de winter is de open haard natuurlijk ontzettend sfeervol. Door het grote zijraam valt veel licht naar binnen. Het zitgedeelte is een aangename ruimte: veel licht, prachtig uitzicht, een speels schuin dak en best knus doordat je lager zit dan de rest van de woonverdieping. Door de tuindeur loop je naar buiten, waar je helemaal vrij zit. Over de sloot heen zie je alleen maar weiland – echt magisch. Het water geeft extra energie. De achtertuin is mooi aangelegd en verdeeld in een eetgedeelte, veel groen, en een deel aan het water waar je heerlijk rustig van de natuur geniet. Via de zijtuin kun je ook de achtertuin bereiken. Voor extra privacy is daar een poort geplaatst.

De keuken

Terug in de woonkamer stappen we weer omhoog en lopen we naar voren, naar de keuken. Een prachtige keuken, helemaal passend bij dit huis. Uitgevoerd in een subtiele grijs tint, met een strak roestvrijstalen blad waarin een inductiekookplaat mét grote wokbrander op gas is verwerkt – the best of both worlds! Aan de woonkamerzijde zijn ruime lades, aan de keukenzijde idem dito. Verder vind je hier een vaatwasser, koelkast, combi-oven en een grote spoelbak met mengkraan en zeepdispenser. Door het kamerbrede raam aan de voorzijde komt lekker veel licht naar binnen en kijk je trots uit over je eigen voortuin. Bij het keukenraam is een screen geplaatst om de zon buiten te houden op warme zomerdagen.

Bijkeuken en berging

We lopen vanuit de hal naar voren, waar we in de bijkeuken komen. Hier is ruimte voor een extra koel-vriescombinatie, de wasmachine en de droger. Achter de volgende deur lopen we de berging in, waar de fietsen hun plek hebben. Hier is ook volop bergruimte voor andere spullen. In de zijtuin staat een extra berging voor onder andere het tuingereedschap, de parasol etc.

Eerste verdieping

Via de open trap in de woonkamer gaan we naar de eerste verdieping. Daar vinden we drie slaapkamers van respectievelijk 12, 8 en 6 m². De ouderslaapkamer aan de achterzijde heeft een grote inbouwkast. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is ook voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer – aan de achterzijde – is perfect als kinder-, logeer- of werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de keurige badkamer. Deze is voorzien van een grote inloopdouche, een tweede toilet en een wastafel met meubel en mengkraan. Boven de wastafel hangt een spiegelkast met verlichting. Dankzij het grote bovenlicht, dat open kan, is de badkamer heerlijk licht.

Tweede verdieping

Dan lopen we door naar de tweede verdieping. Wow, deze ruimte van ruim 25 m² is ontzettend licht door de enorme ramen aan beide zijden. Je kijkt hier magnifiek uit over de weilanden – wat een plek! Een hele fijne atelierruimte. Er is een grote inbouwkast met schuifdeuren én een wasbakje met kraan, zodat je voor een glas water niet naar beneden hoeft. Vanuit deze kamer heb je via de vlizotrap nog toegang tot de vliering van ca. 18 m² (onder de 1,5 meter hoogte). De perfecte plek voor je kerstboom en andere spullen die je weinig gebruikt.

DETAILS VAN DE WONING

ALGEMENE INFO

Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1973
Oplevering en aanvaarding	in overleg

ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A
---------------	---

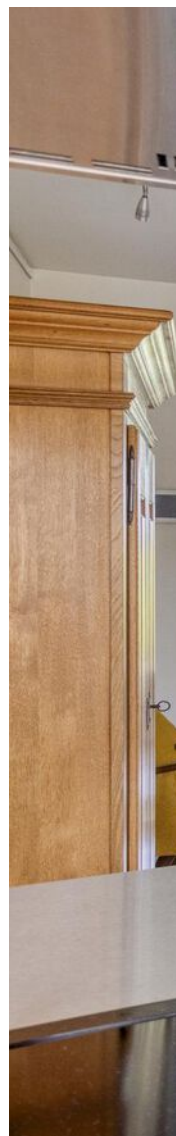
OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	231 m ²
Inpandige bergruimte	10 m ²
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Inhoud	504 m ³

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1973
- Eigen grond
- Woonoppervlakte circa 139 m²
- Perceeloppervlakte 231 m²
- Achtertuin (vanaf de poort): ca. 75 m², gelegen op het noordwesten
- Voortuin (tot de poort): ca. 64 m², gelegen op het zuidwesten
- Berging in de zijtuin voor tuingereedschap, de parasol etc
- Energie label A
- Volledig geïsoleerd
- 20 zonnepanelen
- Alle kamers aan de voorzijde zijn voorzien van elektrische screens (behalve de badkamer)
- Gevel in 2023 opnieuw gevoegd en gereinigd
- Verwarming en warm water via Nefit cv-ketel (2011, geoptimaliseerd in 2020)
- In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. RE/MAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen VBO makelaar mee te nemen.















PLATTEGROND



PLATTEGROND



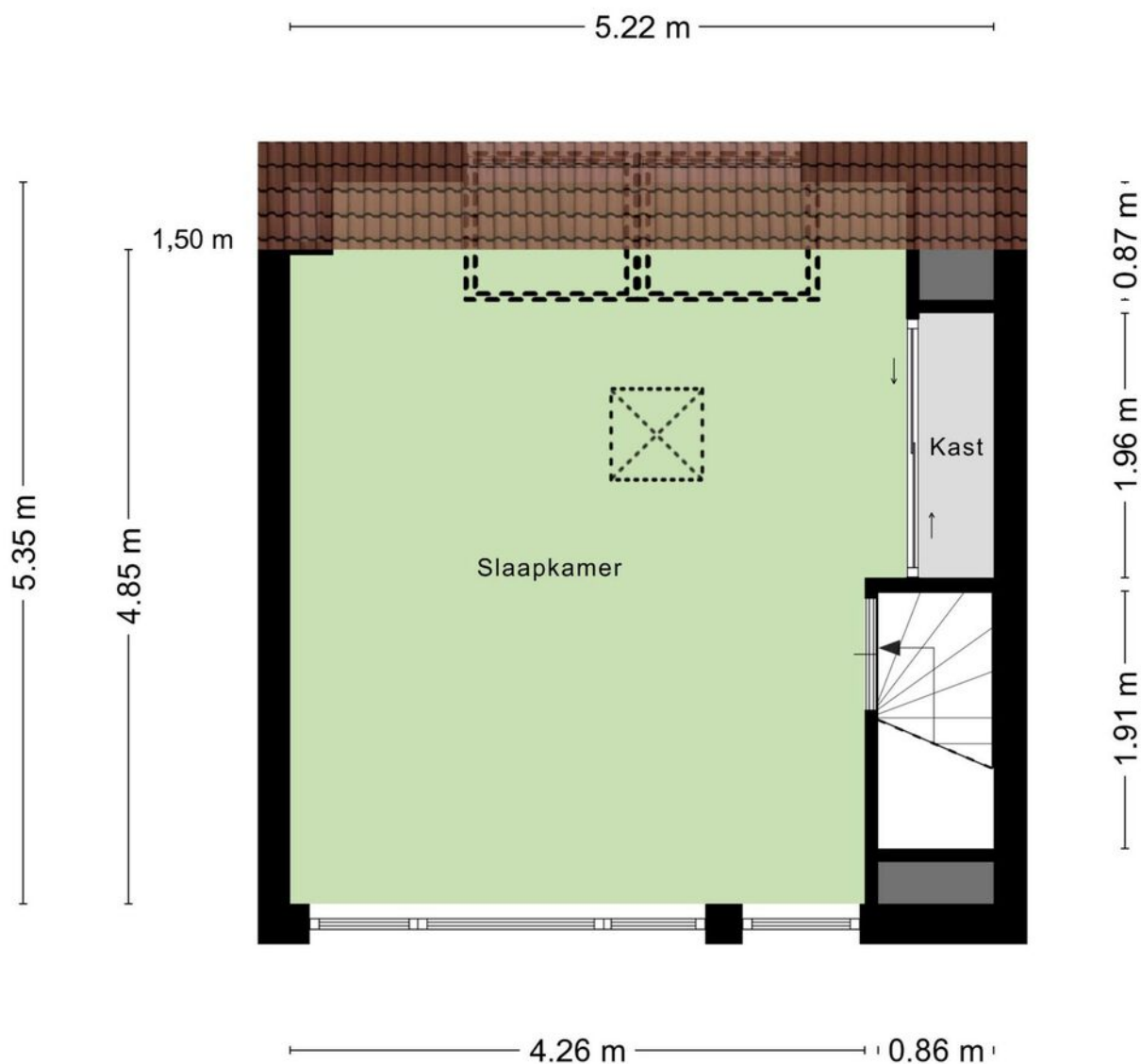
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



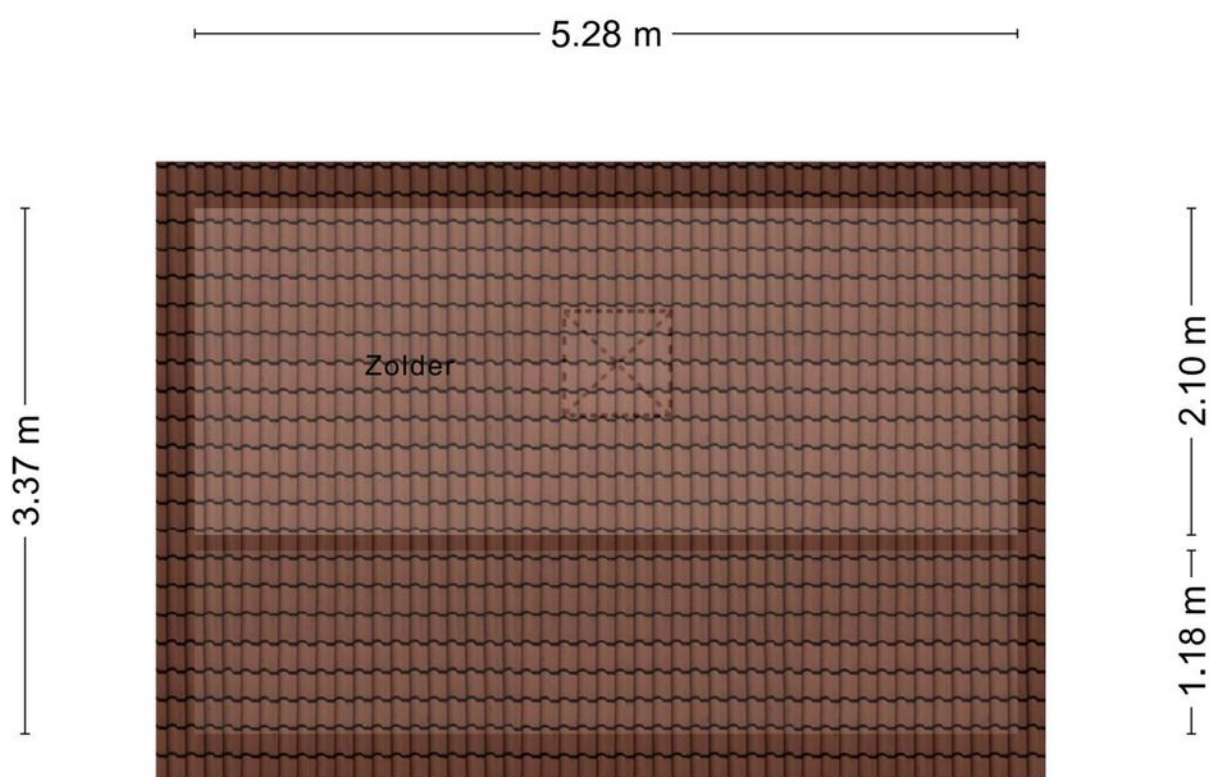
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



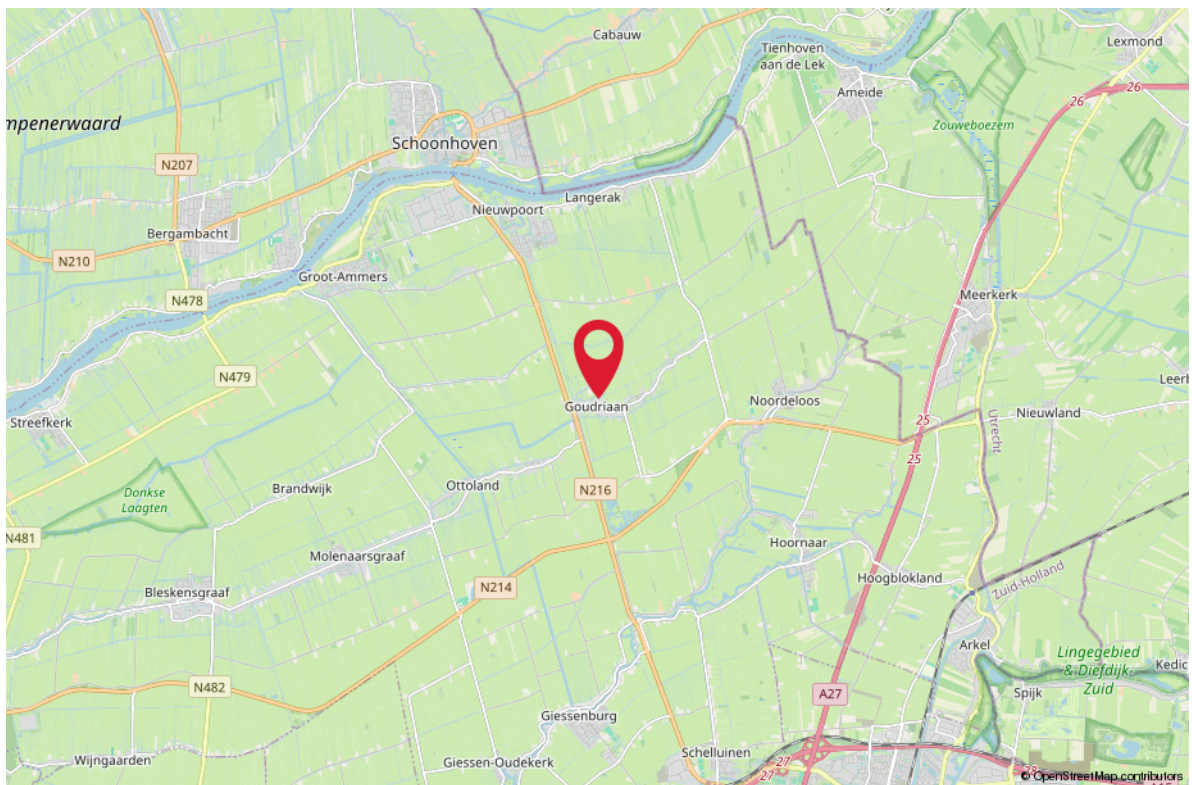
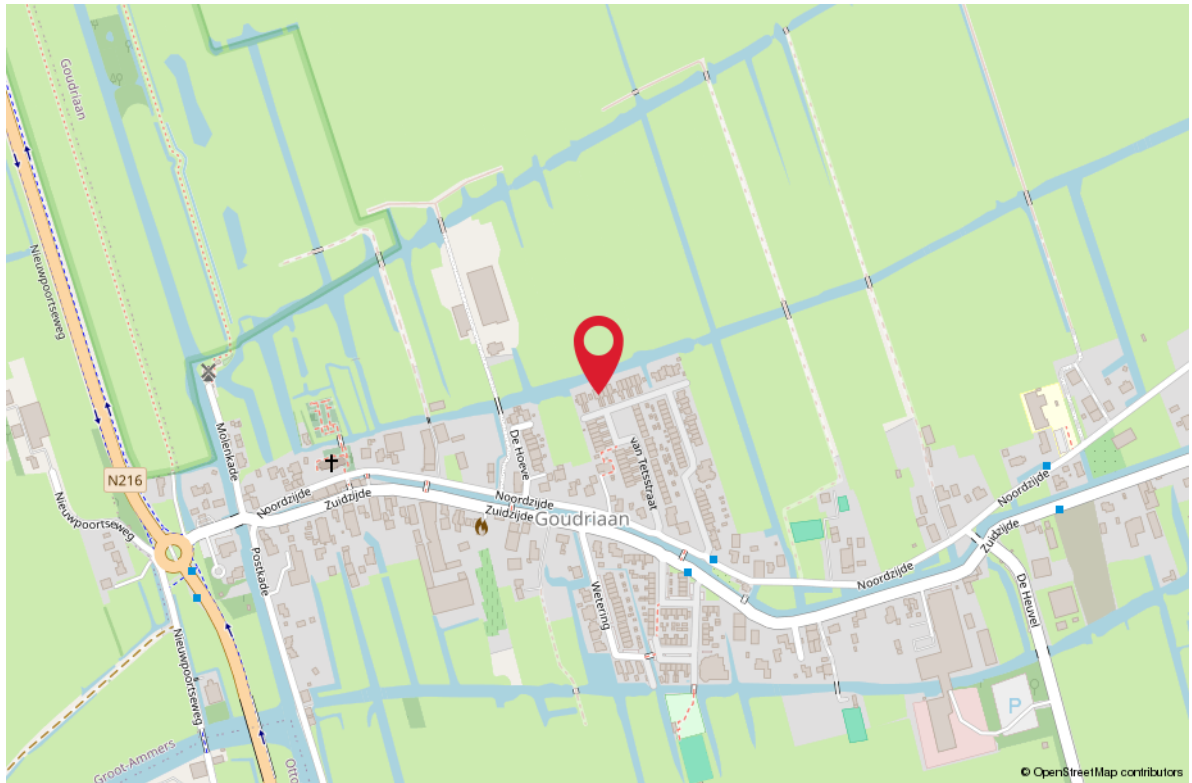
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



HET KOPEN VAN EEN WONING

Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

WAARBORGSM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

HET KOPEN VAN EEN WONING

OUDERDOMSCLAUSULE

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliteit met zich mee.

Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

KOSTEN KOPER

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt

een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen.

Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

VOORBEHOUD FINANCIERING

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

BOUWTECHNISCHE KEURING

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

VERBORGEN GEBREKEN

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

HET KOPEN VAN EEN WONING

ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

FINANCIEEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Uw RE/MAX makelaar

DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de RE/MAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

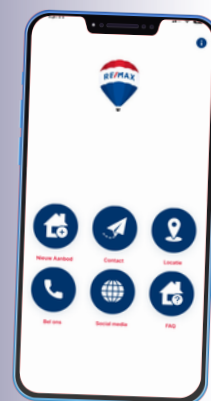
Scan de QR code om
onze GRATIS Woning app
te downloaden!



Download on the
App Store



GET IT ON
Google Play



RE/MAX
MAKELAARSGROEP

AANTEKENINGEN



Uw droomhuis maak ik graag financieel mogelijk



Rob Riekwel
info@fabwestnederland.nl
06 55 18 09 87

- Laagste woonlasten
- Vrijblijvende inventarisatie
- Aankoop, verkoop & oversluiten
- Persoonlijk contact
- Alles voor een zorgeloos hypotheektraject
- Second opinion



GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!

Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

Scan de QR code met je mobiel! Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



Yuri van den Ende

Makelaar

06-41349676

yvandenende@remax-mg.nl

yurivandenende.nl

www.remax-mg.nl



NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

RE/MAX[®]
MAKELAARSGROEP

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

www.remax-mg.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

