



**Beste
Bert,**

**Wat een verrassende
woning!**

Moordrecht

Schuddebeurslaan 75

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 495.000 k.k.

Woonoppervlakte
98 m²

Inhoud
466 m³

Perceeloppervlakte
109 m²

Energie label
A

De keuken



Aan de voorzijde is de ruime L-vormige keuken met inbouwkast en eetbar gesitueerd. De keuken heeft antracietgrijze fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een hoog raam met roedeverdeling.



De woonkamer

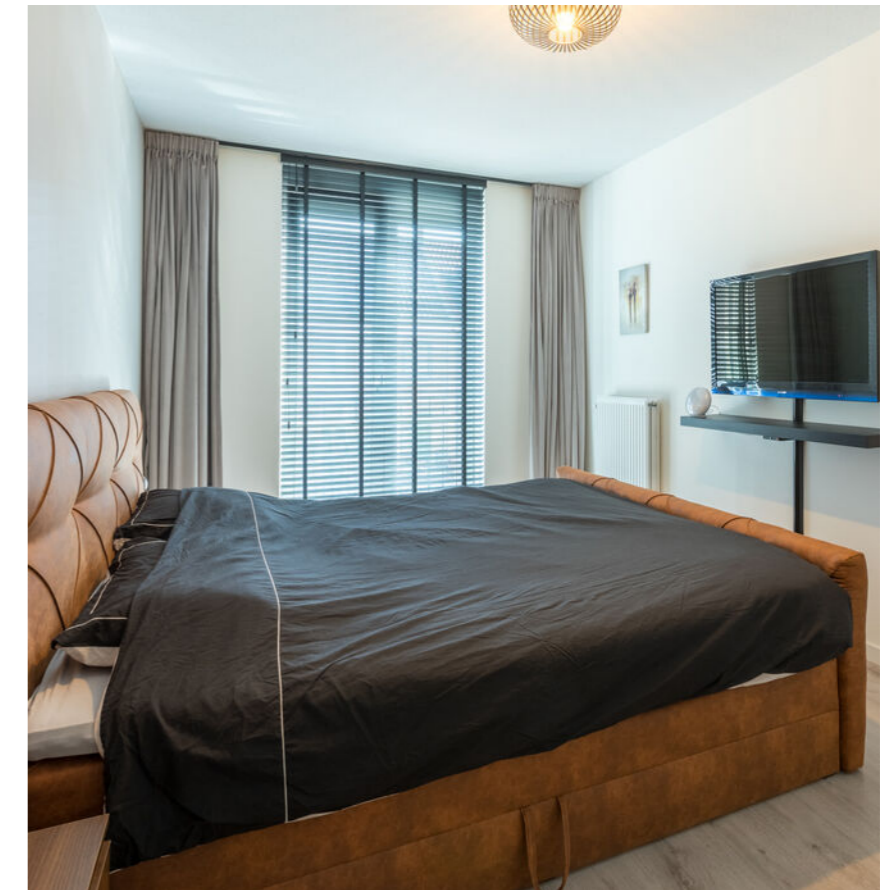
De ruime, lichte woonkamer is tuingericht en heeft aan de achterzijde een brede raampartij.



Eerste verdieping



Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. Een slaapkamer is nu in gebruik als inloopkast en de hoofdslaapkamer met Frans balkon is aan de voorzijde gesitueerd, naast de badkamer.

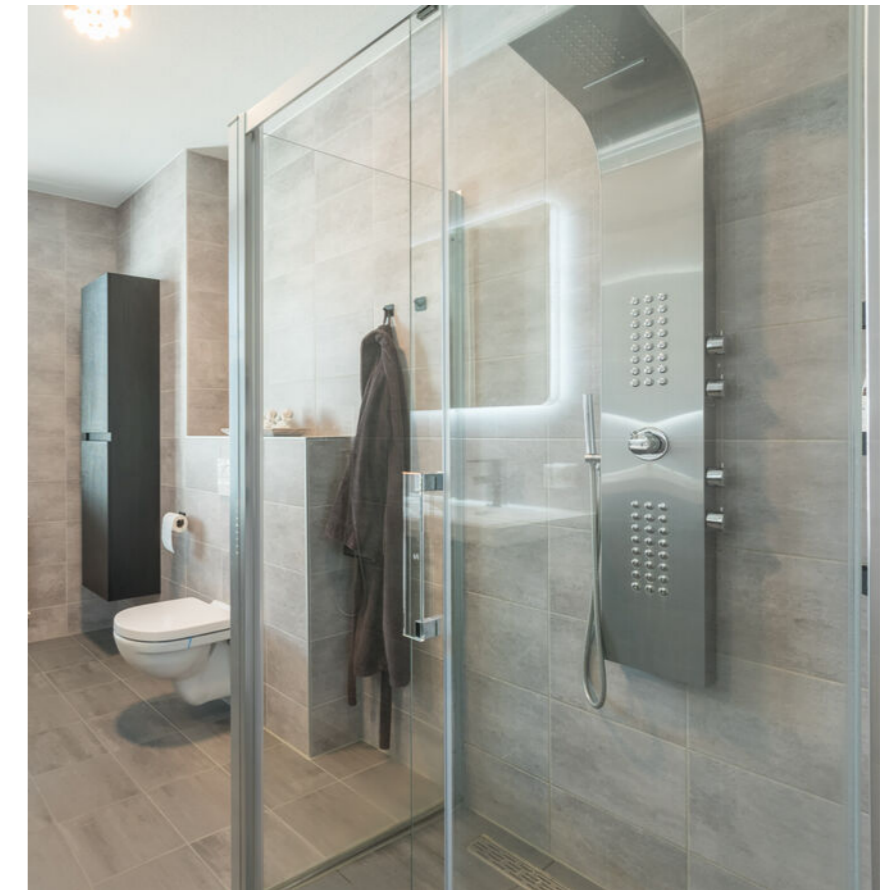




De badkamer



De luxe badkamer is voorzien van een zwevend toilet, een badmeubel met dubbele wastafel, een spiegel met LED en verwarming en een ruime inloopdouche.



Tweede verdieping



Hier tref je een ruime multifunctionele zolderkamer aan, die nu in gebruik is als zit-/werkkamer. De zolder is uit te breiden met een dakkapel, zodat hier eventueel nog twee slaapkamers zijn te realiseren. Op de zolder tref je de aansluitingen voor het witgoed aan en de technische installatie.



De tuin



De woning heeft een smalle voortuin en een zonnige, onderhouden vriendelijke achtertuin waar je vanaf 13.00 uur tot rond 20.00 uur kunt genieten van de zon. Aan de woning vast vind je een terras met houtlook (PVC) vlinder. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden.



De omgeving

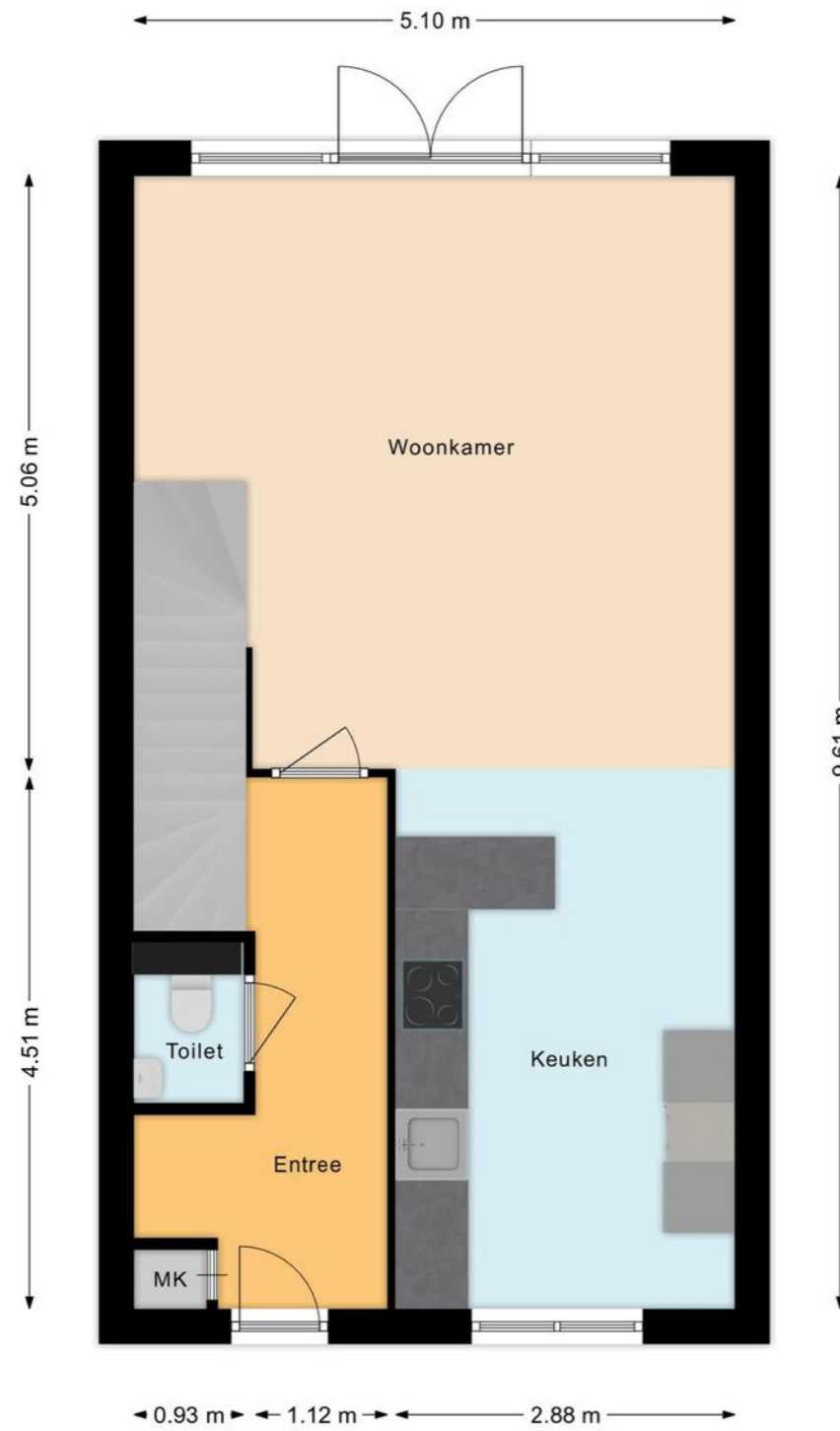


Deze unieke eengezinswoning (2020) met vrij uitzicht is gelegen in de rustige, kindvriendelijke en centraal gelegen wijk Vijfakkers Noord. Je woont hier op fietsafstand van het centrum met onder meer de supermarkt en op 15 minuten rijden van het centrum van Gouda.



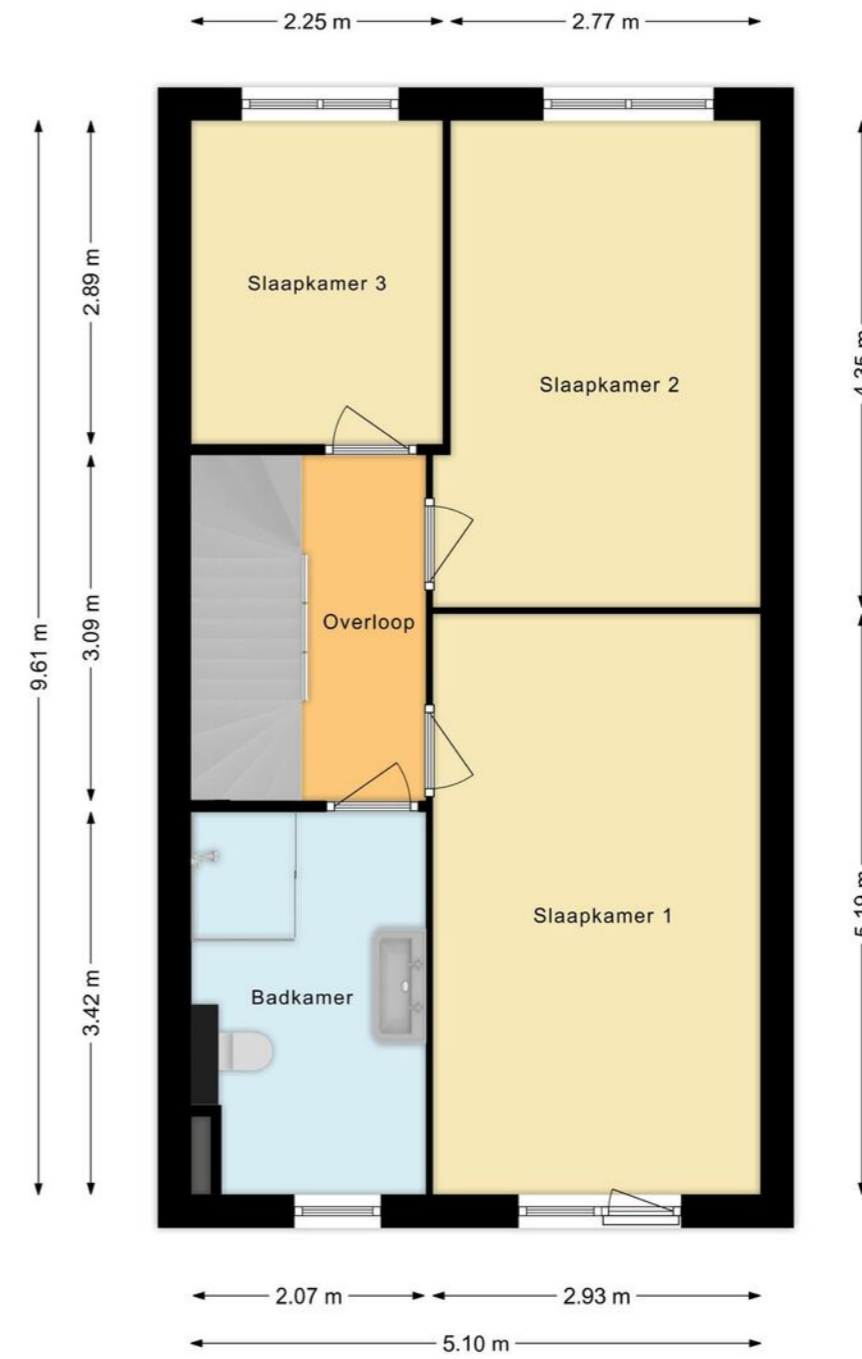
Plattegrond

Begane grond



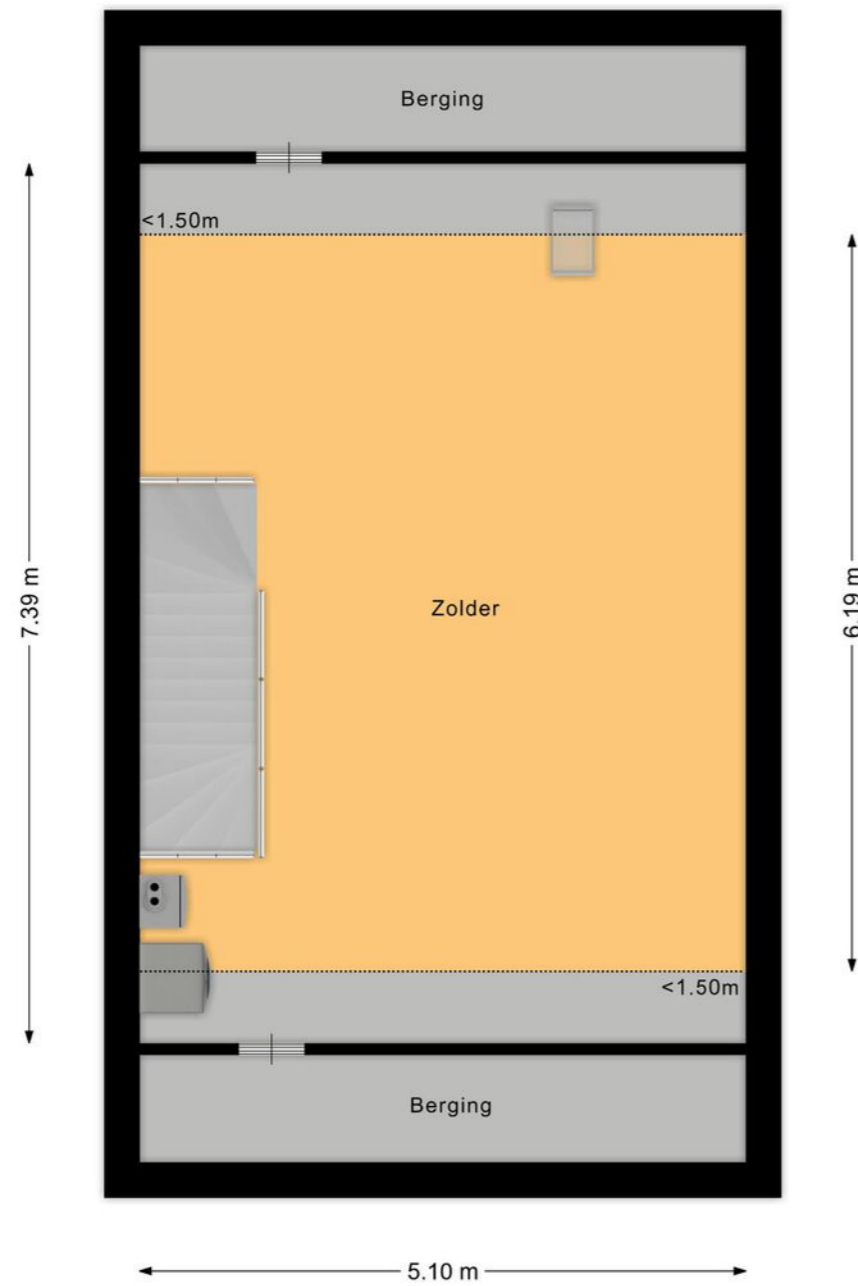
Plattegrond

Eerste verdieping

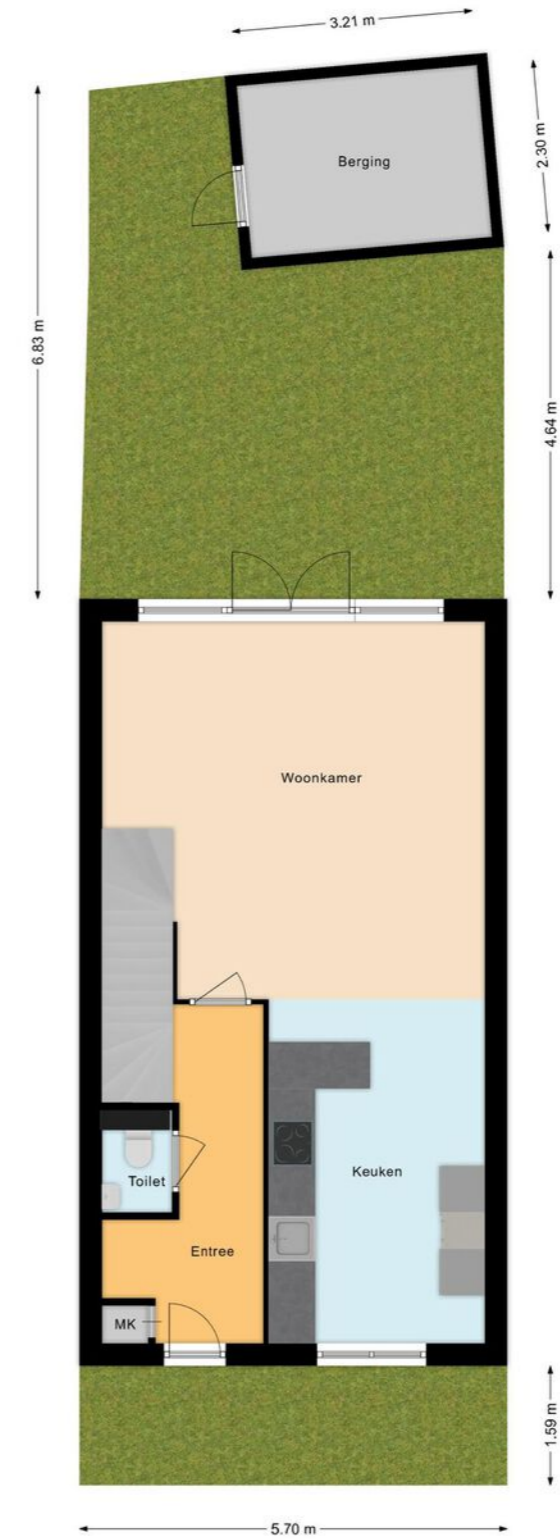


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Moordrecht
 Sectie D
 Perceel 4627

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Hanglamp (eetkamer)			•
Stallampen		•	
Zwart wandplankje (keuken, 2x), zwart akupaneel (incl. decoratie), 2x wandplankje (zwart, zolder)	•		
Kapstok (incl. schoenenrek), losse kast keuken (incl. wijnrekken), stellingen (berging, 3x), plank onder tv meubel, Pax inloopkast 2,5m incl. inrichting 2x, zwart bureau (zolder), zwart staand tv meubel (hout afgewerkt, zolder)			•
Vloerkleed x2		•	
Deurmat gang	•		
Zwarte spiegel, beamer, schilderij op ezel, bank, bureaustoel, vitrinekast staal laag/hoog, kledingrek, logeerbed (uitschuifbaar), bed, nachtkastjes, spiegel (gang), hoekbank, salontafel, houten dressoir		•	
Velvet barkrukken x2, eettafel, eettafelstoelen x6, zwart zwevend tv meubel, losse fauteuil (grijs), TV gemonteerd inclusief muurbeugel			•
Wasmachine compleet			•
Losse (hang)lampen	•		
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Woning - Keuken			
Complete keukenapparatuur	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilethouder	•		
Toilet	•		
Spiegel incl. verlichting	•		
Staken rek voor handdoeken	•		
Toilet	•		
Toilethouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafelmeubel	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
CV-installatie	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
PVC terras	•		
Tuinaanleg/bestrating	•		
2x pot op terras, parasol incl. standaard		•	
Loungeset incl. kussens		•	
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Over te nemen contracten			
CV			•
Boiler			•
Zonnepanelen			•

Belangrijke informatie

Wat een verrassende woning is dit! Deze lichte, INSTAPKLARE eengezinswoning met voor- en achtertuin is nu te koop. De woning met een unieke, karakteristieke voorgevel (2020) is door de eerste eigenaar keurig bewoond en onderhouden. Het huis is centraal gelegen in een kindvriendelijke buurt en biedt een vrij uitzicht. Nog een voordeel: de woning heeft lage energiekosten en is uitstekend geïsoleerd. Wacht niet te lang met het plannen van een bezichtiging!

We nemen je mee:

- Woongenot: 98m²
- Volgens NEN meting is het woonoppervlak 98m² op de begane grond en 1e verdieping, dit is exclusief de zolderverdieping van 31,59 m².
- D.m.v. dakraam op zolder van 0.5m² i.p.v. 0.2m² heeft de woning een totale woonoppervlakte van 130m²!
- Lichte, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Fraaie open keuken met eetbar
- Vloerverwarming op de begane grond
- Drie royale slaapkamers op eerste verdieping
- Eigentijds sanitair
- Grote zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- Voortuin en zonnige achtertuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- Voldoende parkeerplaats

Loop je met ons mee?

Via de stoep en de smalle voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Entree met garderobe en meterkast, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De ruime, lichte woonkamer is tuingericht en heeft aan de achterzijde een brede raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is de ruime L-vormige keuken met kastenwanden en eetbar gesitueerd. De keuken heeft zwarte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een hoog raam met roede-verdeling. De muren, vloeren en plafonds zijn keurig afgewerkt en de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. Een slaapkamer is nu in gebruik als inloopkast en de hoofdslaapkamer met Frans balkon is aan de voorzijde gesitueerd, naast de badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een zwevend toilet, een badmeubel met dubbele wastafel, een spiegel met LED en verwarming en een ruime inloopdouche. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt.

Tweede verdieping:

Hier tref je een ruime multifunctionele zolderkamer aan, die nu in gebruik is als zit-/werkkamer.

Belangrijke informatie

De zolder is uit te breiden met een dakkapel, zodat hier eventueel nog twee slaapkamers zijn te realiseren. Op de zolder tref je de aansluitingen voor het witgoed aan en de technische installatie. Daglicht komt hier via een Fakro dakraam binnen.

Tuin:

De woning heeft een smalle voortuin en een zonnige, onder-houdsvriendelijke achtertuin waar je vanaf 13.00 uur tot rond 20.00 uur kunt genieten van de zon.

Aan de woning vast vind je een terras met houtlook (PVC) vlonder. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden. Achterin de tuin staat een (fietsen)berging voorzien van 4 zonnepanelen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze unieke eengezinswoning (2020) met vrij uitzicht is gelegen in de rustige, kindvriendelijke en centraal gelegen wijk Vijfakkers Noord. Je woont hier op fietsafstand van het centrum met onder meer de supermarkt en op 15 minuten rijden van het centrum van Gouda, met op zaterdag de karakteristieke markt. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets te bereiken is. Ook diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden eengezinswoning met voor- en achtertuin
- ✔ Unieke uitstraling door karakteristieke voorgevel
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ 4 zonnepanelen
- ✔ Kinderopvang en basisscholen op loopafstand
- ✔ Ruim opgezette wijk met speelgelegenheid voor kinderen
- ✔ Bushalte op loopafstand
- ✔ Goede bereikbaarheid van o.a de steden Utrecht, Leiden, Rotterdam en Den Haag
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtscosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekking een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



Beste Bert,

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



Beste Bert,

Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

Moordrecht, Schuddebeurslaan 75

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.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl