



Pijlkruidlaan 10, 2811 CM Reeuwijk

Vraagprijs € 779.000,00 kosten koper



Klein Makelaardij B.V.
Lange Tiendeweg 72
2801 KK, GOUDA
Tel: 0182-503091
E-mail: info@kleinmakelaardij.nl
www.kleinmakelaardij.nl

Omschrijving

Ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, eigen oprit met garage

Op een gewilde, kindvriendelijke locatie in een groene en rustige wijk ligt deze royale 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit en garage. De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, moderne keuken, badkamer en 4 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer een eigen ensuite badkamer heeft. De verzorgde voor- en achtertuin bieden meerdere plekken om van de zon te genieten, daarnaast is er een balkon op het westen. De woning ligt tegenover een goed onderhouden groenstrook, waardoor er geen directe overburen zijn en er volop parkeergelegenheid is op de eigen oprit en in de omgeving. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Miereakker, scholen, sportvoorzieningen en de Reeuwijkse Plassen en het Reeuwijkse Hout

Wat maakt deze woning zo bijzonder / wat kan je verwachten:

- Ruime 2-onder-1-kapwoning met eigen oprit en garage
- Royale doorzonwoonkamer met open haard en veel lichtinval
- Moderne halfopen keuken, voorzien van inbouwapparatuur
- 4 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over een moderne ensuite badkamer
- Balkon op het westen
- Veel bergruimte, zowel in de garage als op de zolderverdieping
- Verzorgde achtertuin op het oosten met grasveld, trampoline en zonwering
- Rustige en groene ligging in Reeuwijk, nabij diverse voorzieningen

Extra's:

- Energielabel C, met HR++ glas, dak-, vloer- en volledige gevelisolatie
- Zolderverdieping in 2019 volledig gerenoveerd
- Elektra en leidingwerk volledig vernieuwd: in 2016 op de begane grond en eerste verdieping en in 2019 op de zolderverdieping.
- Op loopafstand van het centrum
- Mogelijkheid tot het verkrijgen van een ligplaats voor een boot met directe vaarverbinding naar de Reeuwijkse Plassen op slechts 1 minuut loopafstand
- Funderingsrisico: Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft. Zie ook de disclaimer in de brochure.

Bouwjaar 1972, woonoppervlakte ca. 152 m², inhoud ca. 604 m³ en perceeloppervlakte 221 m².

Indeling:

Begane grond:

De woning beschikt over een verzorgd aangelegde voortuin met terras, waar vanaf de avond de zon schijnt. Daarnaast zijn er een eigen oprit met laadpaal, een ruime garage met elektrisch rolluik en volop parkeermogelijkheden voor de woning en in de directe omgeving. De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de ruime hal met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang.



De royale doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle open haard vormt een fraaie blikvanger in de ruimte. Vanuit de woonkamer is zowel de voor- als achtertuin bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken, voorzien van inbouwapparatuur.

De verzorgde achtertuin is bereikbaar middels openslaande deuren vanuit de woonkamer en er is toegang vanuit de keuken. De tuin is gelegen op het oosten en biedt door de ligging van de tuin gedurende de dag volop zon. De tuin is ingericht met een ruim terras, grasveld, trampoline en diverse beplanting en beschikt daarnaast over zonwering. Vanuit de achtertuin is de garage bereikbaar.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich slaapkamer 1 en de badkamer. Slaapkamer 1 biedt toegang tot het balkon op het westen. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, hoekdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. Slaapkamer 2 en 3 bevinden zich aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping:

De overloop is voorzien van de cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur en biedt toegang tot veel praktische bergruimte en slaapkamer 4. De tweede verdieping is in 2019 volledig gerenoveerd. Slaapkamer 4 is royaal van formaat en beschikt over een moderne ensuite badkamer met inloofdouche en wastafel.

Afmetingen:

Begane grond:

Woonkamer: ca. 8.47 x 4.25/3.77

Keuken: ca. 3.15 x 2.76

Eerste verdieping:

Slaapkamer 1: ca. 3.74 x 4.27

Slaapkamer 2: ca. 4.07 x 3.82

Slaapkamer 3: ca. 3.06 x 2.77

Badkamer: ca. 3.20 x 2.23

Tweede verdieping:

Slaapkamer 4: ca. 6.34/5.31 x 3.83

Badkamer: ca. 1.06 x 2.19

Berging: ca. 2.34 x 2.80

Garage: ca. 8.48 x 2.80

De woonomgeving:

De woning is gelegen aan de Pijlkruidlaan in Reeuwijk-brug, een groene en waterrijke woonomgeving in het Groene Hart. De straat is vernoemd naar het pijlkruid, een waterplant die haar naam dankt aan de kenmerkende pijlvormige bladeren. Deze naam sluit mooi aan bij het waterrijke karakter van Reeuwijk en de nabijgelegen Reeuwijkse plassen waar u kunt genieten van varen, zwemmen, suppen en de natuur. De omgeving kenmerkt zich door rust, ruimte en een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik.



Voorzieningen in de buurt:

De woning ligt op een zeer gunstige locatie, direct nabij winkelcentrum Miereakker met diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. In Reeuwijk zijn meerdere basisscholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden aanwezig. De Reeuwijkse Plassen en het Reeuwijkse Hout liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, zwemmen en varen.

Binnen ca. 15 minuten fietsen is het historisch centrum van Gouda te bereiken en ook middelbare scholen in Gouda liggen op korte fietsafstand.

Bereikbaarheid:

De woning ligt op een centrale locatie met uitstekende verbindingen. Op loopafstand bevinden zich bushaltes en Gouda Station ligt op ca. 15 minuten fietsen. Ook de snelwegen A 12 en A20 richting steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn snel bereikbaar.

"Dit huis kopen? Neem uw eigen NVM makelaar mee!"

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.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	604 m ³
Perceel oppervlakte	221 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	152 m ²
Woonkamer	32 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Garage	Aangebouwd steen 24 m ² (848 bij 280 cm)
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	874
Tuin breedte (cm)	998
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd



Foto's



Foto's



Foto's



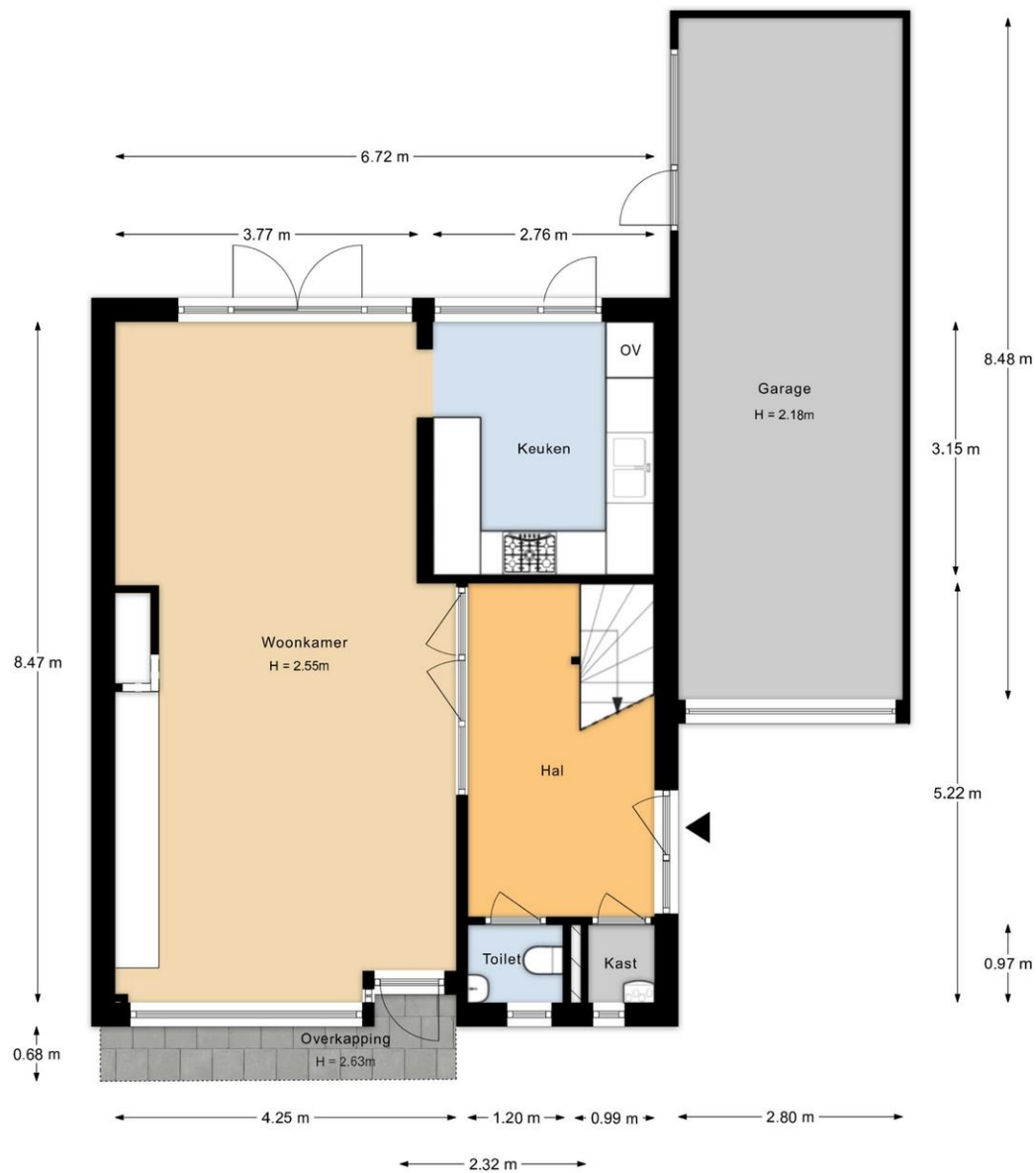
Foto's



Foto's

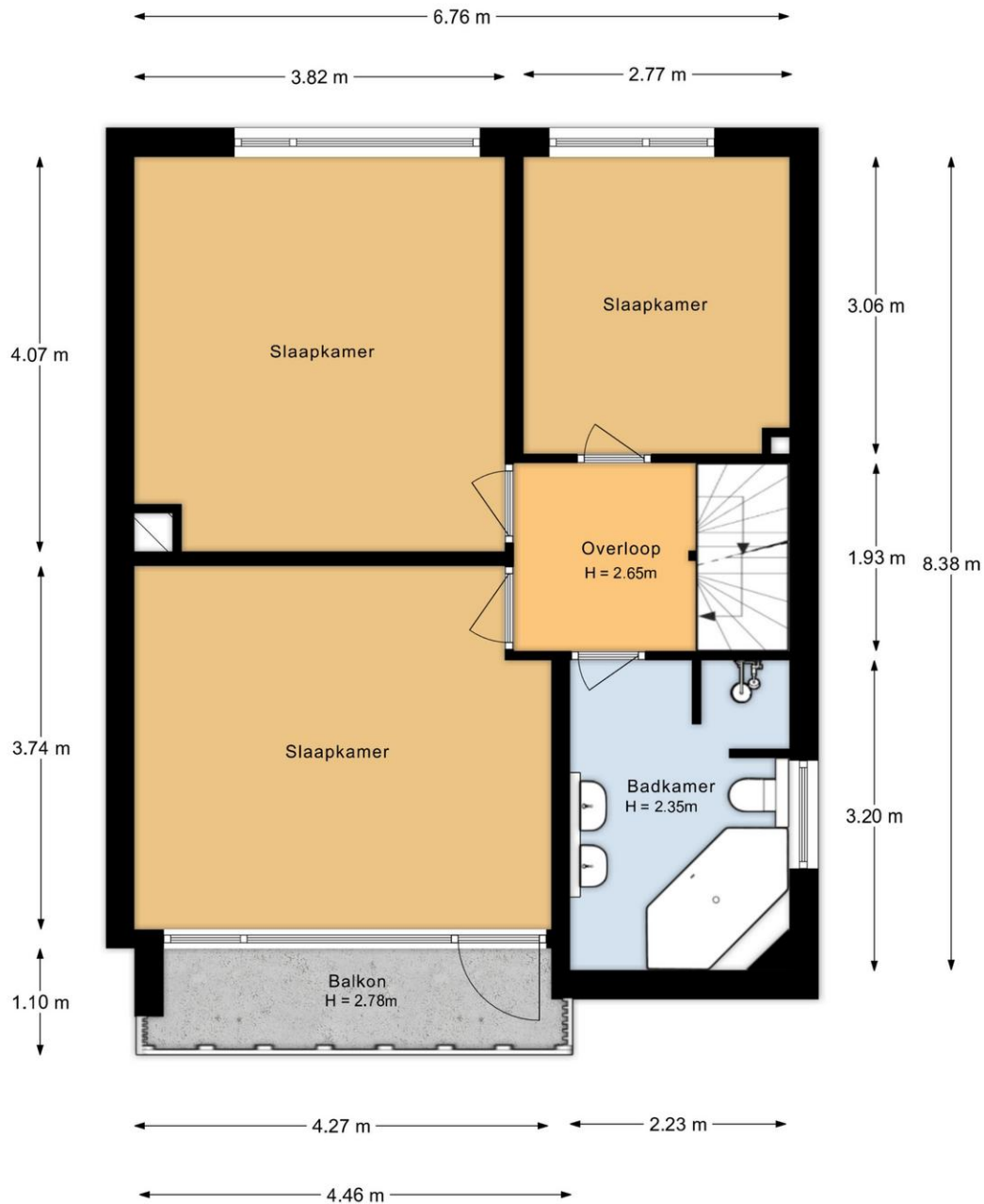


Begane grond



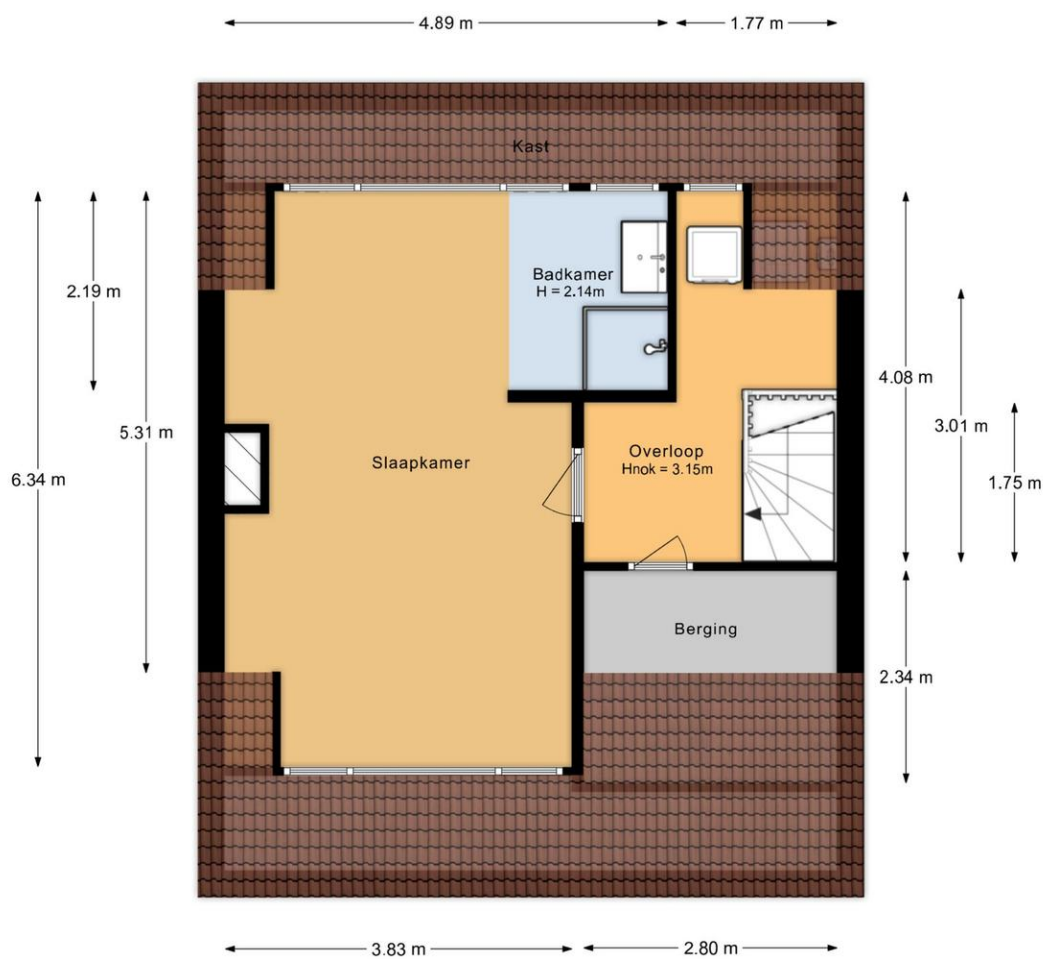
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Situatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Pijlkruidlaan 10

2811 CM Reeuwijk

Reeuwijk

C / 1775

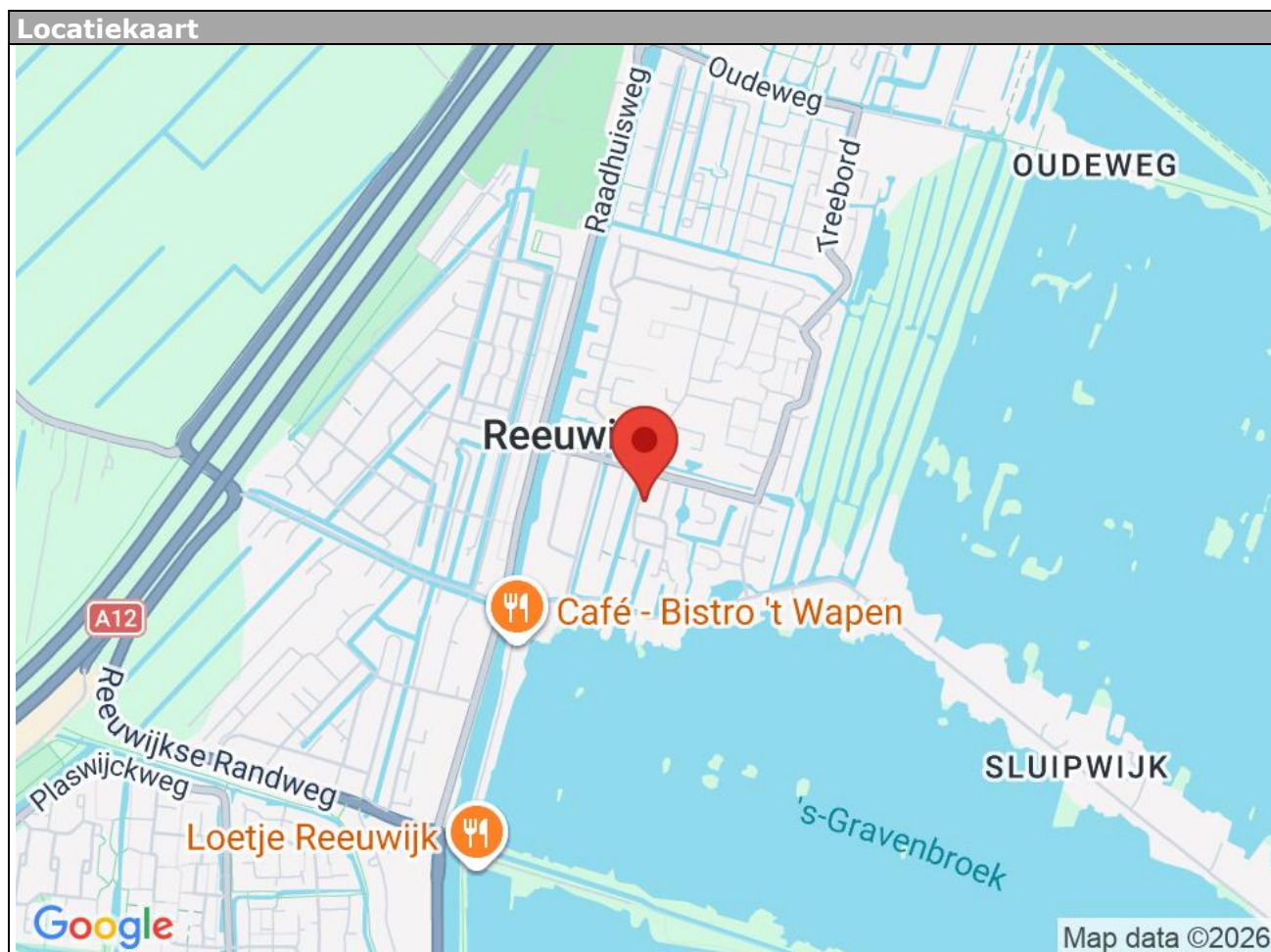
221 m²

Volle eigendom



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Pijlkruidlaan 10
Postcode / plaats	2811 CM Reeuwijk
Provincie	Zuid-Holland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkasten op slaapkamer zolder	☐	☐	☒	☐
- kast studeerkamer	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- plissé gordijnen zolder	☒	☐	☐	☐
- vouwgordijnen begane grond	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- close-in boiler	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- keukenrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Losse kast badkamer 1e etage	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
trampoline	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Nadere informatie bij het kopen van een onroerende zaak

Hieronder treft u belangrijke informatie aan bij het kopen van een onroerende zaak. Uiteraard is het niet mogelijk al uw vragen te beantwoorden. Wij zijn graag bereid om nadere informatie te verstrekken.

Presentatie

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.

Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper en Klein Makelaardij aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper dient desgewenst zelfstandig de voor hem van belang zijnde maten vast te (laten) stellen. Alle informatie is slechts bedoeld voor een indicatieve presentatie van het object en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

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'.

NVM koopovereenkomst

Als verkopend makelaar zullen wij na de onderhandelingen de koopovereenkomst (opgesteld door o.a. de NVM) opmaken. Het kan voorkomen dat bepaalde artikelen worden opgenomen, zoals:

Asbestclausule: bij woningen gebouwd voor 1993 zullen wij een artikel opnemen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Ouderdomsclausule: bij oudere woningen (ouder dan 25 jaar) zullen wij een artikel opnemen waarin de koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning op een andere wijze is gebouwd dan nieuwe-recente woningen, dat de koper bekend is met de bouwkundige conditie van het pand en verkoper te vrijwaren voor aansprakelijkheid van gebreken.

Andere artikelen welke opgenomen kunnen worden zijn o.a. nimmer bewoond (in geval van verhuurders, erfgenamen etc), fundering etc.

Wij zijn graag bereid de inhoud en gevolgen van dergelijke artikelen nader toe te lichten.

Uiteraard kunnen ook andere aanvullende en ter zake doende artikelen worden opgenomen.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Ongebruikelijke transacties zijn wij genoodzaakt te melden. Persoonsgegevens worden opgenomen in een register als bedoeld in de AVG. Voor onze privacy statement verwijzen wij u naar: www.kleinmakelaardij.nl



Lid NVM

Om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn, zijn wij lid van de Nederlandse Vereniging van makelaars en Vastgoed-deskundigen. Dit lidmaatschap is persoonlijk en garandeert een hoge mate van deskundigheid, integerheid en kwaliteit. Wij verwijzen u voor meer informatie naar de website van de NVM.

Gratis waardebepaling

Om een juiste beslissing te nemen ten aanzien van een mogelijke aankoop kan het zijn dat u wilt weten wat uw huidige woning waard is. Wij kunnen voor u een gratis, deskundige en onafhankelijke waardebepaling verzorgen van uw woning door onze NVM makelaar. Ook kunt u via onze website een waarderapport opstellen van uw woning.

Aankoopbegeleiding

Het kan zijn dat u tot de conclusie bent gekomen dat de door u bezochte woning niet is wat u zoekt. Wij helpen u graag met het vinden van uw nieuwe woning. Tijdens een gesprek bij ons op kantoor leggen wij u graag uit wat wij allemaal voor u kunnen betekenen.

Sneak Preview

Ontdek jouw droomhuis nog voor de rest van de wereld het ziet! Sluit je vandaag nog aan bij ons gratis preview membership en geniet van de exclusieve voordelen. Als lid ontvang je als eerste sneak previews van het nieuwste woningaanbod, direct op je telefoon via WhatsApp. U kunt zich inschrijven via onze website: <https://kleinmakelaardij.nl/sneak-preview-diensten/>

