

Te koop



Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.

Notenerf 8
2975 AZ Ottoland

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

Begin maart
2026

Bouwjaar

2022

Energielabel

A++++





Een introductie

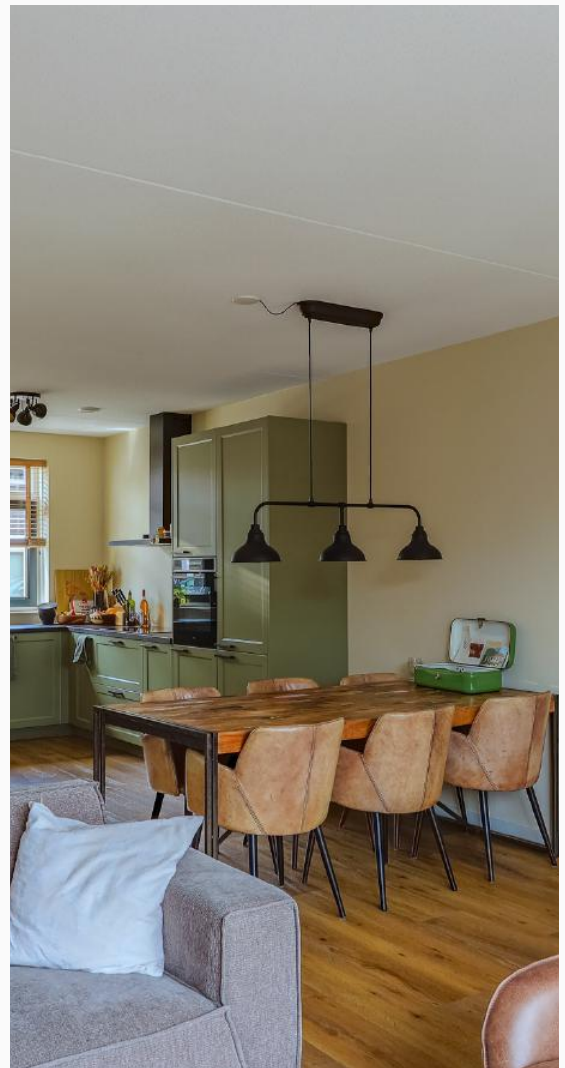
Deze instapklare en duurzame (A++++) hoekwoning, opgeleverd in 2023, bevindt zich op een rustige locatie met vrij uitzicht over de uitgestrekte polders. De woning maakt deel uit van het project 'De Notenhoeve' en voldoet aan de hoogste wooneisen. Tot in detail afgewerkt en helemaal klaar voor de toekomst!

De woning is uitgerust met compressiekoeling, maar liefst 17 zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste etage. De hoogwaardige isolatie van de gehele woning garandeert optimaal wooncomfort en een zeer laag energieverbruik.

Project 'De Notenhoeve' maakt de subtiële verwijzing naar het agrarische verleden van deze locatie. Groene 'staldeuren', traditioneel metselwerk en doordachte architectonische details geven de woning een warme en karaktervolle uitstraling welke perfect past bij de landelijke omgeving. Vanuit de heerlijke achtertuin kijk je zo uit over de weide polders terwijl de A15 en A27 je binnen afzienbare tijd in het hart van de Randstad brengen.

Kortom: een toekomstbestendige woning op een ideale locatie en waar comfort, karakter en energiezuinigheid hand in hand gaan.

Wie zien wij tijdens een bezichtiging? Tot snel!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning
Type woning
Kadastrale gegevens
Bouwjaar
Aantal woonlagen
Type dak
Ligging

Eengezinswoning
Hoekwoning
Ottoland sectie D nummer 443
2022
3
Zadeldak bedekt met keramische pannen
Gelegen aan een rustige weg in de nabijheid van de polder.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Externe bergruimte

140 m²
127 m²
425 m³
5 m²

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten

5
4 slaapkamers
1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, gelegen op het oosten en voorzien van berging en achterom

Parkeergelegenheid

Voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde van de woning in de daarvoor bestemde parkeervakken.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

Volledige isolatie

Energielabel met geldigheid tot datum

A++++, geldig tot 12 juli 2033

Installaties

Ecodan all-electric warmtepomp van Mitsubishi Electric

Overige voorzieningen / uitrusting

Zonnepanelen (17 stuks), mechanische ventilatie, compressiekoeling



De begane grond

Entree / hal

Entree in de hal voorzien van de toiletruimte, garderobe, trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte

Keurige toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is opgedeeld in een eetgedeelte en een zitgedeelte. Het eetgedeelte bevindt zich direct naast de open keuken en vormt een natuurlijke overgang tussen de keuken en het woongedeelte. Aan de tuinzijde is het zitgedeelte met praktische trapkast gesitueerd. De gehele ruimte is net als de hal afgewerkt met een keurig doorgelegde pvc-vloer.

Open keuken

De open keuken is rijkelijk uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, een afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Door de raampartij aan de voorzijde heb je een leuke kijk op de voorgelegen straat.











De etages

Overloop

De overloop biedt toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de trapopgang.

Badkamer

De moderne badkamer is uitgerust met een tweede toilet, een wastafel, een designradiator en een comfortabele inloofdouche.

Slaapkamer I t/m III

De 1ste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De 2de en 3de slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en bieden een schitterend uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische draai-/kiepramen.

Zolder

De ruime zolderetage met groot dakraam is multifunctioneel inzetbaar en beschikt over een afgesloten technische ruimte met de wasmachineaansluiting, de warmtepomp en de omvormer voor de zonnepanelen. Er bestaat hier de mogelijkheid meerdere slaapkamers te creëren.















Tuin en algemeen

Voortuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fraai aangelegde plantenborder met een variëteit aan kleurrijke bloemen en beplanting. Daarnaast zijn hier het pad naar de voordeur en een praktische opstelplaats voor de afvalcontainers gesitueerd. Via de brandgang aan de zijkant is de achterom bereikbaar.

Achtertuint

De achtertuin is gelegen op het oosten en is sfeervol ingericht met een afwisseling van bestrating, grind en plantenborders. De tuin beschikt over een achterom en achter op het perceel bevindt zich een praktische berging van circa 5 m². Daarachter is het karakteristieke boerenpad behouden gebleven, vanwaar je een prachtig uitzicht hebt over het achterliggende polderlandschap.

ALGEMEEN

- De woning beschikt over 17 zonnepanelen van het merk Solar 370.
- Dankzij de warmtepomp is het niet alleen mogelijk om te verwarmen via de vloerverwarming, maar ook om te koelen tijdens warme dagen.
- Er is een leidingvrije zone in de woning, waardoor het mogelijk is om een (hout)kachel te plaatsen.











Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

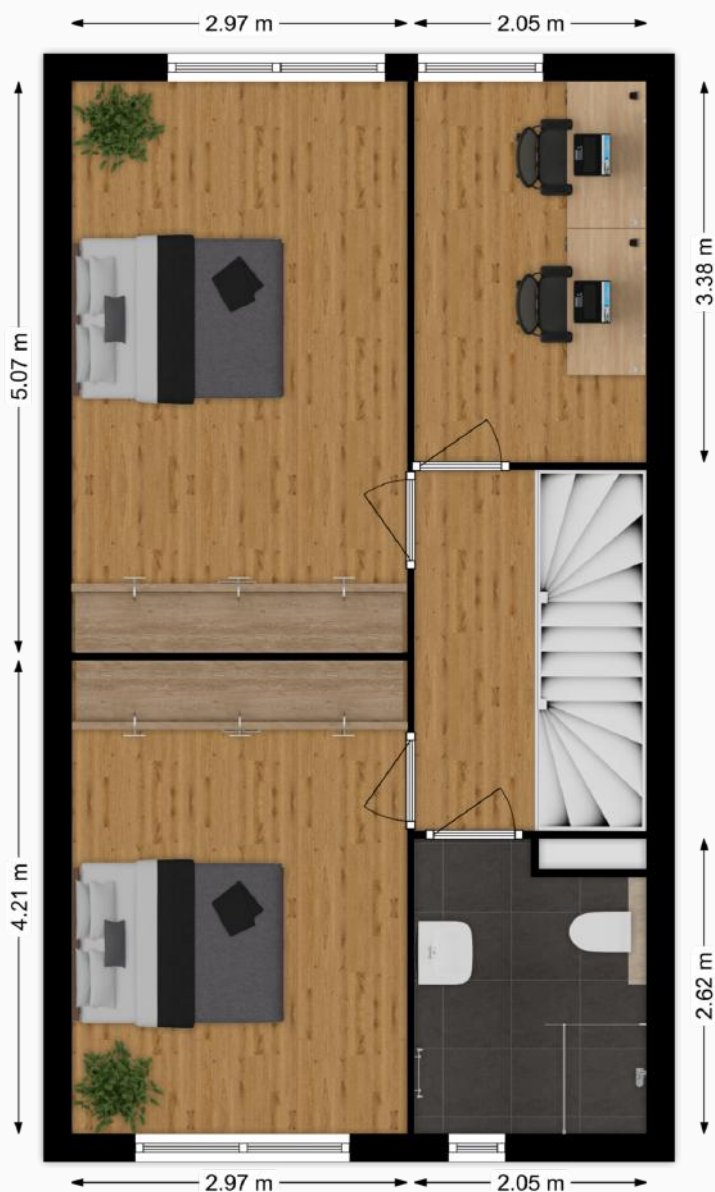
Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden zolderetage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

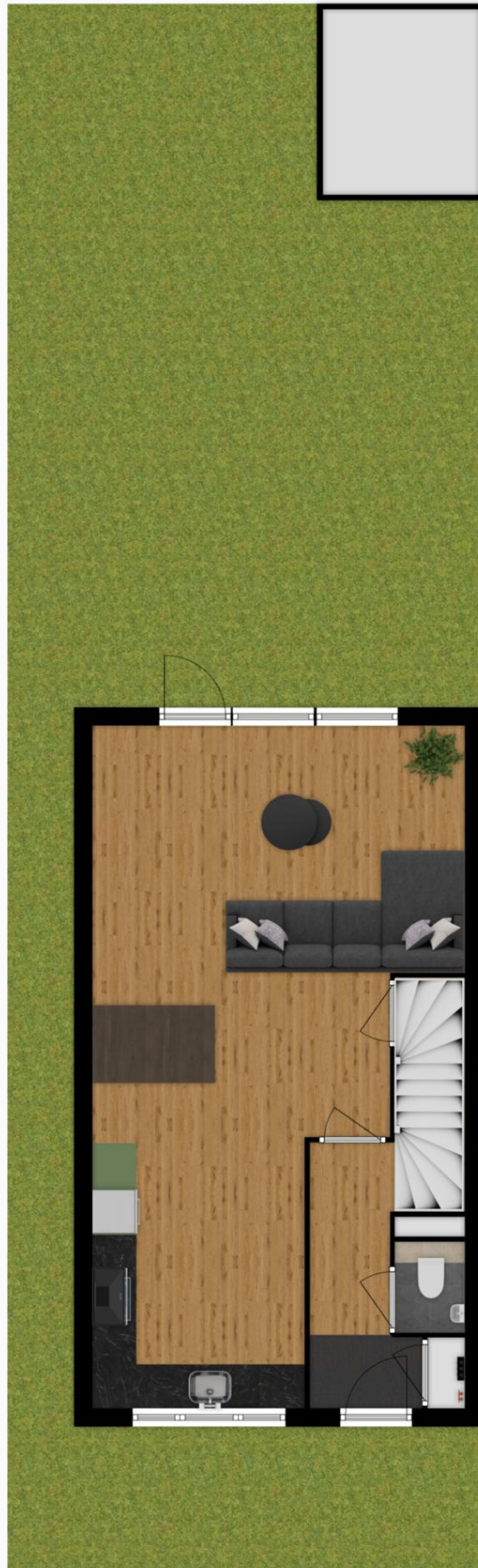


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC	Vliesbehang	Sauswerk	– Garderoberuimte – Meterkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels tegels / deels vliesbehang	Sauswerk	– Zwevend toilet – Fonteintje
Woonkamer	PVC	Vliesbehang	Sauswerk	– Trapkast
Open keuken	PVC	Vliesbehang	Sauswerk	– Inductiekookplaat – Afzuigkap – Oven – Koel-/vriescombinatie – Vaatwasmachine

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	
Badkamer	Vloertegels	Deels tegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Inloopdouche – Wastafel – Designradiator – Zwevend toilet
Slaapkamer I	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	
Slaapkamer II	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	
Slaapkamer III	Laminaat	Vliesbehang	Sauswerk	

ZOLDERETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Kenmerken
Slaapkamer IV	Laminaat	Vliesbehang	– Toegang techniekruimte

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			✓
▪ Losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails			✓
▪ Gordijnen			✓
▪ Lamellen			✓
▪ (Losse) horren/rolhorren			✓
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ PVC vloer	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ikeakasten slaapkamer			✓
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Inductiekookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)	✓		
– Quooker			✓
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)		✓	
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)		✓	
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Warmtepomp	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Zonnepanelen	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Molenlanden!

De rust van het buitenleven en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de Alblasserwaard, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de innovatieve plattelandsgemeente behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken.

Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter. Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: Dorp en Middelweg. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden.

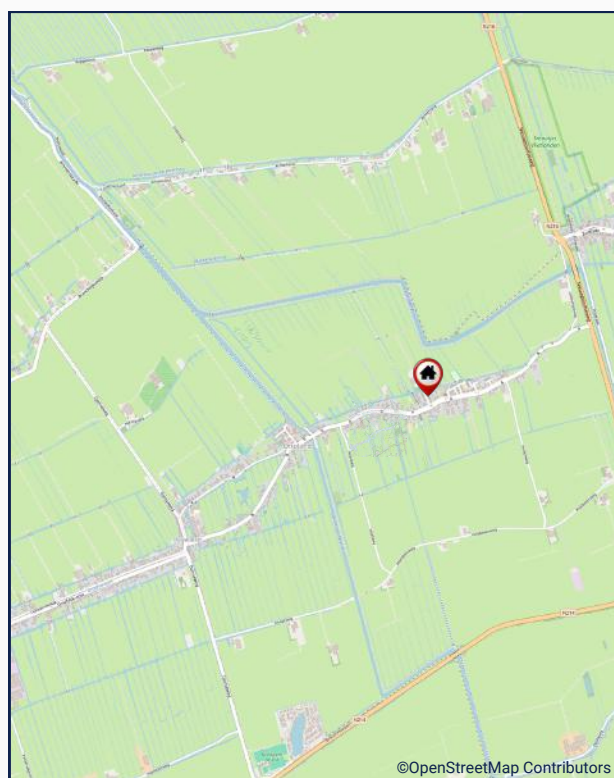
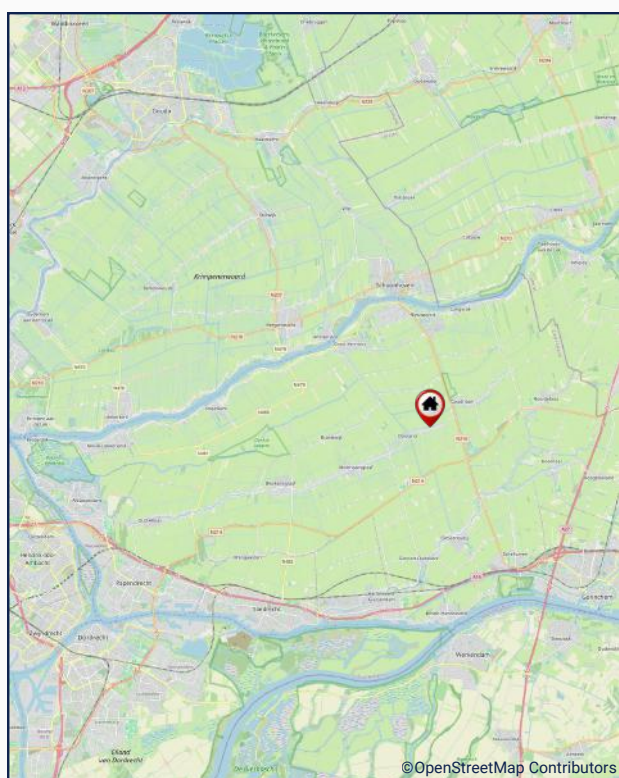
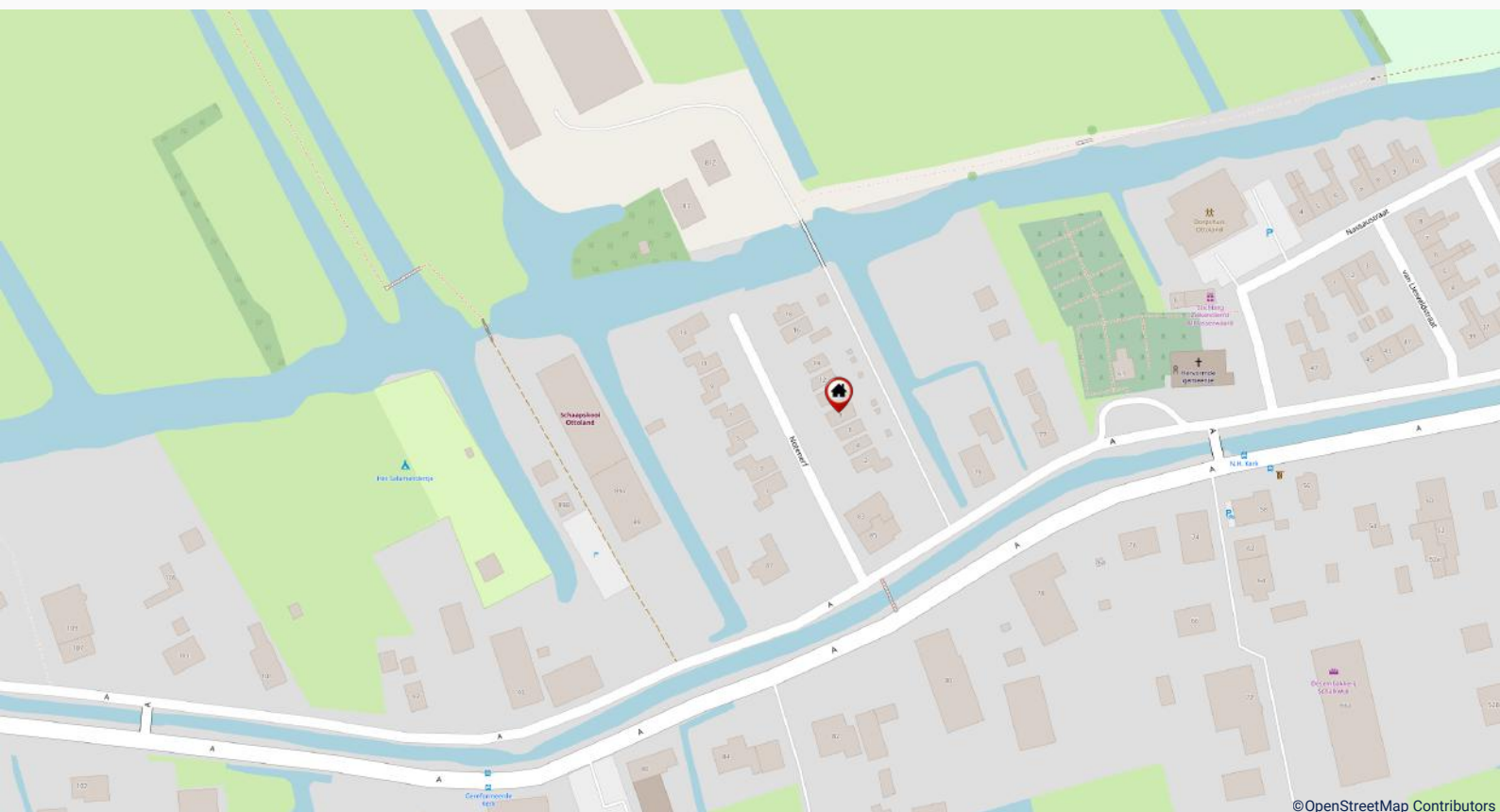


Extra bijzonder is het molengebied van Kinderdijk, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Kinderdijk bevindt zich op het punt waar de rivieren de Noord en de Lek samenkomen. De kern heeft wereldwijde bekendheid vanwege de 19 molens die sinds 1997 op de UNESCO Werelderfgoedlijst staan. Kinderdijk heette vroeger Elshout. Het bekendste verhaal over het ontstaan van de naam Kinderdijk gaat terug naar de Sint Elisabethsvloed in 1421. Nadat de storm geluwd was dreef op de rivier een wiegje met een kat die het in evenwicht probeerde te houden. Eenmaal op de dijk bleek er een baby in te liggen die de ramp slapend en droog overleefd had.

Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de ligging aan het water. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen?

Op het gebied van recreatie zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart





Heeft deze woning uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

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 verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend 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 eerste bod hoeft niet het beste bod 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. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

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 verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend 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.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek