

Te koop



Vraagprijs
€ 369.000,- k.k.

Het Bos 9
4231 BM Meerkerk

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
1 april 2026

In overleg is
eerder mogelijk

Bouwjaar
1972

Energie label
D





Een introductie

Aan de rand van de gezellige dorpskern van Meerkerk, op 3 minuten loopafstand van winkels, scholen en vertier vind je deze leuke en prima onderhouden hoekwoning gelegen in een rustige en autoluwe straat.

De huidige eigenaren bewonen dit aanbod sinds 2020 en hebben de woning op veel punten ge-upgrade naar de huidige wooneisen. Zo is de badkamer vernieuwd, zijn de elektra, meterkast, ramen en de CV-installatie vervangen en is er zowel spouwmuur- als dakisolatie aangebracht.

Intern beschikt dit aanbod over een doorzonwoonkamer, een ruime keuken en 3 slaapkamers (met de mogelijkheid om een 4de te realiseren). Rondom is de woning vrijwel geheel uitgerust met rolluiken, zodat een prettig binnenklimaat altijd gewaarborgd is.

De zonnige en geheel omheinde achtertuin biedt achterop het perceel een riante berging en een 2de (fietsen) schuur. Door de achtergelegen boerderij geniet je hier veel privacy en heb je vanaf de 1ste etage een prachtig uitzicht over groen en de weilanden.

Kortom, een fijne woning die én centraal én landelijk is gelegen, wij nodigen je van harte uit een kijkje te komen nemen!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning

Type woning

Kadastrale gegevens

Bouwjaar

Aantal woonlagen

Type dak

Ligging

Eengezinswoning

Hoekwoning

Meerkerk sectie A nummer 3754

1972

2 en een zolderetage (nokhoogte 1.85 m)

Zadeldak, bedekt met dakpannen

Gelegen in een woonwijk, aan een rustige weg en aan de rand van het centrum van Meerkerk.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte

147 m²

Gebruiksoppervlakte wonen

81 m²

Inhoud

310 m³

Externe bergruimte

13 m²

Indeling

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Aantal badkamers en toiletten

1 badkamer en 1 toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, voortuin gelegen op het oosten en een achtertuin gelegen op het westen voorzien berging (2x) en een overkapping met achterom.

Parkeergelegenheid

In de directe omgeving is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

Deels HR ++ glas, dakisolatie, spouwmuurisolatie

Energielabel met geldigheid tot datum

D, geldig tot 20 augustus 2035

Installaties

CV-ketel Intergas (2020)

Overige voorzieningen

Elektrische rolluiken, rolhorren, zonnescherm, mechanische ventilatie



De begane grond

Entree / hal

De entree biedt toegang tot de ruime hal, voorzien van de meterkast, de toiletruimte, trapopgang, trapkast en de toegang tot de keuken en woonkamer.

Toiletruimte

Nette en geheel betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend toilet.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer biedt aan zowel de tuin- als de straatzijde grote raampartijen wat voor een prettige lichtinval zorgt. De raampartij aan de straatzijde is hiernaast voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Keuken

De ruime keuken is geplaatst in een parallelstelling en is onder meer uitgerust met een elektrische kookplaat met afzuigkap, een dubbele spoelbak en een vaatwasmachine. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen te vinden. De losstaande koelkast/vriezercombinatie is ter overname. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.



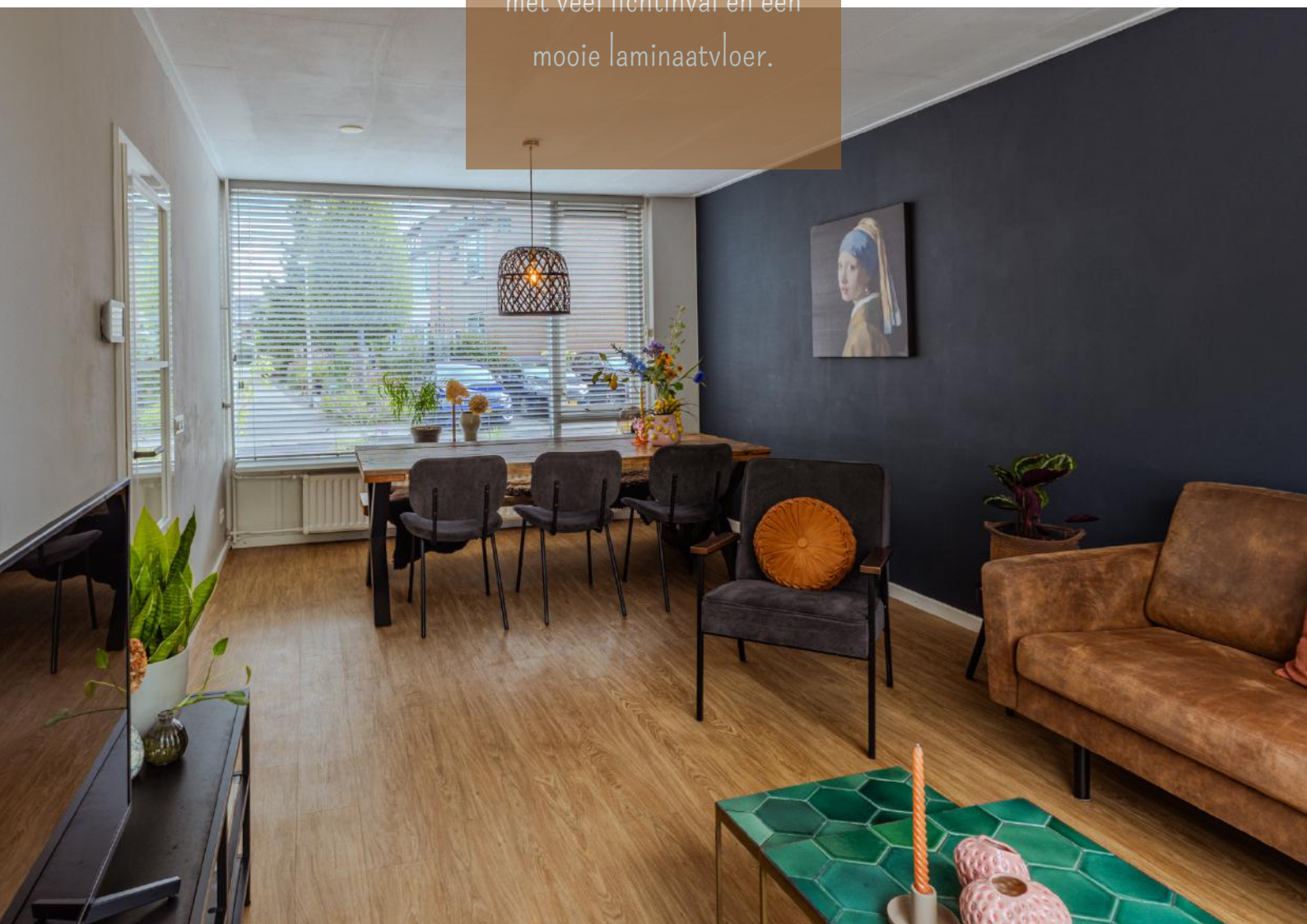


Keurige entree in de hal met
toiletruimte, trapopgang,
trap- / en meterkast





Heerlijke doorzonwoonkamer
met veel lichtinval en een
mooie laminaatvloer.





De keuken is in 2020 sfeervol
v.v. houten aanrechtblad,
betonlook vloer en wanden.





De etages

Overloop

De overloop staat in directe verbinding met de 3 sfeervolle slaapkamers met vrij uitzicht, een vaste kast en de badkamer.

Slaapkamer I en II

De 2 ruimste slaapkamers bieden grote raampartijen met een mooi zicht op de omgeving. De ramen zijn uitgerust met een rolhor en een elektrisch rolluik.

Slaapkamer III

De 3de slaapkamer is eveneens uitgerust met een rolhor en een elektrisch rolluik. Daarnaast beschikt deze kamer over een ruime vaste schuifdeurkast.

Badkamer

De badkamer is in 2020 smaakvol vernieuwd, uitgerust met vloerverwarming en voorzien van een inloopdouche en een wasmeubel.

Zolderetage

Middels een vlizotrap toegang tot de zolder. Hier vind je naast de CV-installatie (2020) volop bergruimte. Ook bestaat de mogelijkheid om hier een volwaardige 4de slaapkamer te creëren.





Alle drie de slaapkamers zijn
uitgerust met een rolhor,
houten vloer en rolluik.





Smaakvolle badkamer (2020)
met regendouchekop en een
keurig wasmeubel met spiegel.





De zolderetage met dakraam,
CV-installatie en vele
opbergmogelijkheden.





Tuin en algemeen

Voortuin

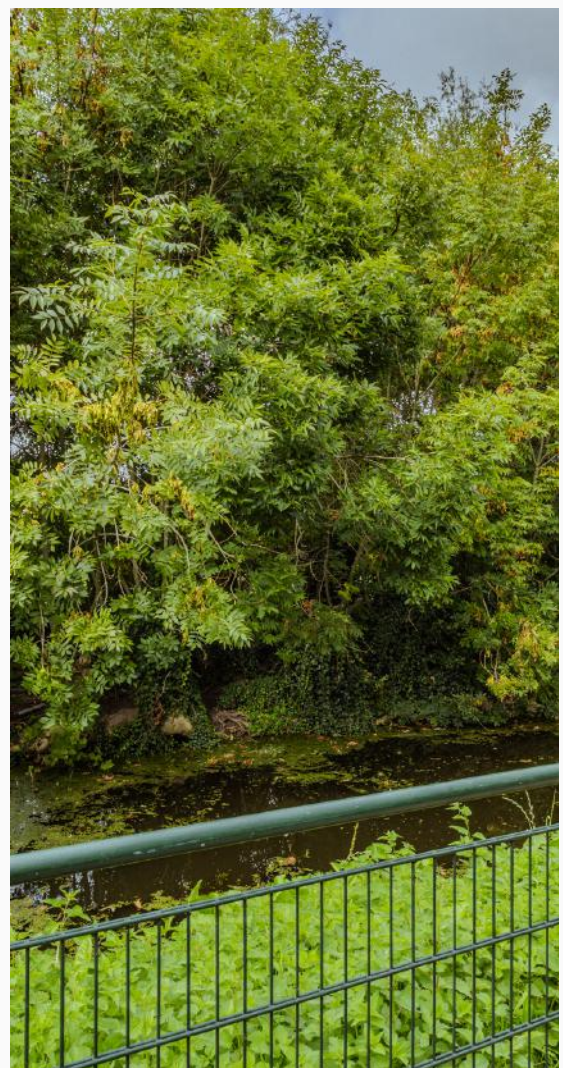
De voortuin biedt een pad naar de voordeur met aan weerszijden grindborders voorzien van beplanting.

Achtertuin

Zowel aan de voor- als achterzijde is er een toegang tot de op het westgerichte, zonnige achtertuin. Hier is gekozen voor onderhoudsvriendelijke betegeling, afgewisseld met het nodige groen. Achterop het perceel is de ruime berging en de praktische fietsenschuur geherbergd, evenals de overkapte doorgang naar de achtergelegen brandgang. Aan de gevel is een zonnescherm bevestigd, zodat het ook op warme dagen hier prima vertoeven is.

ALGEMEEN

- De spouwmuur is in 2023 voorzien van isolatie en de zolder is in 2020 geïsoleerd.
- In 2020 zijn enkele ramen vervangen, waarbij er duurzaam HR ++ glas is teruggeplaatst.
- Al het houtwerk is in 2025 voorzien van een nieuwe laklaag.
- De meterkast, de CV-installatie en de volledige elektra zijn in 2020 vernieuwd.



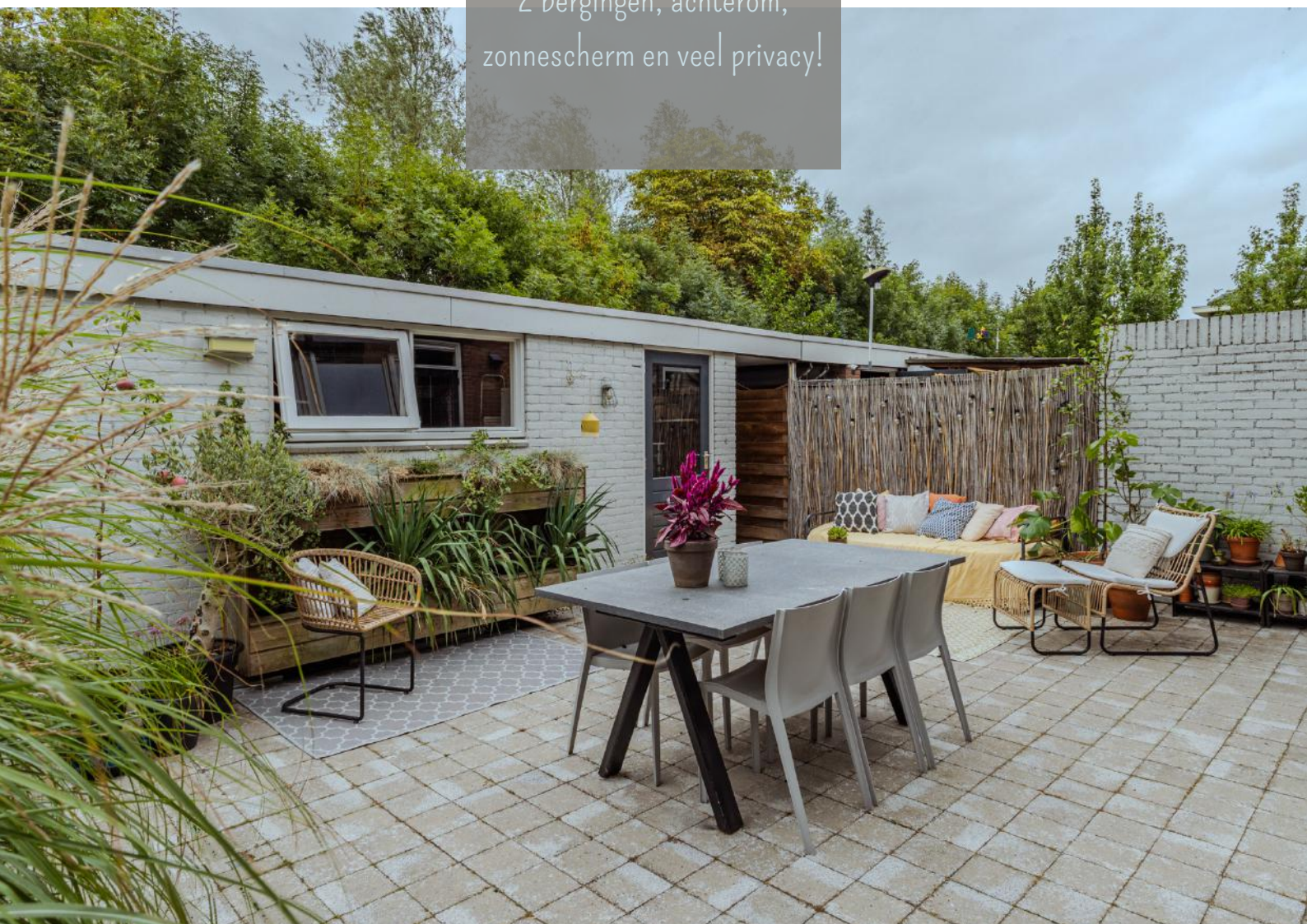


In 2025 is al het houtwerk
aan de buitenzijde voorzien
van een nieuwe laklaag





De zonnige achtertuin met
2 bergingen, achterom,
zonnenscherm en veel privacy!



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 onze website 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 onze website 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

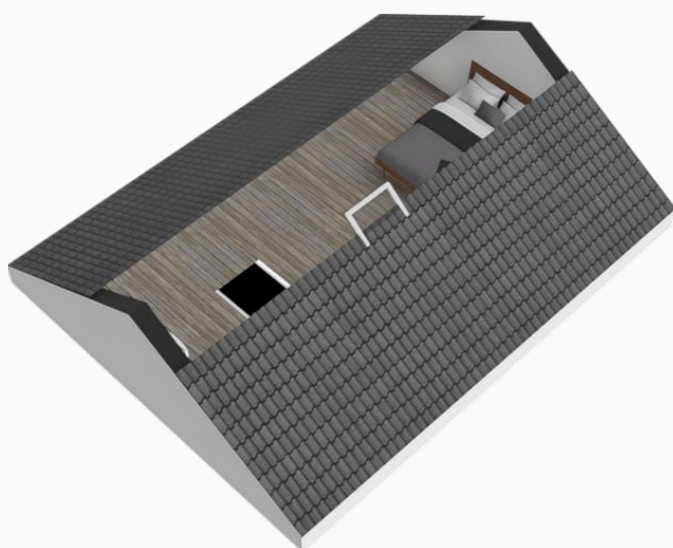
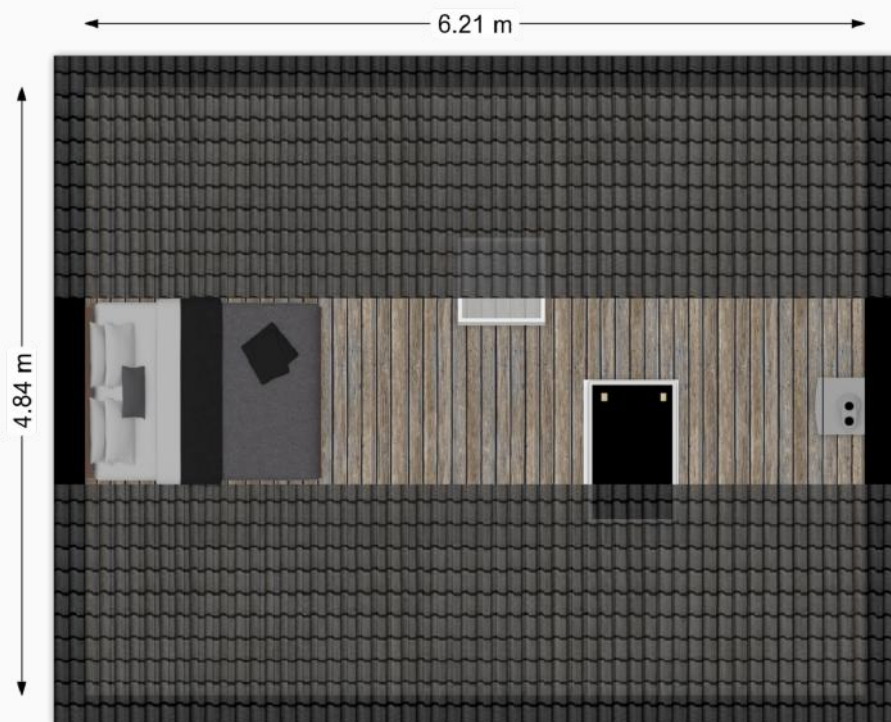
Plattegronden zolderetage

2D

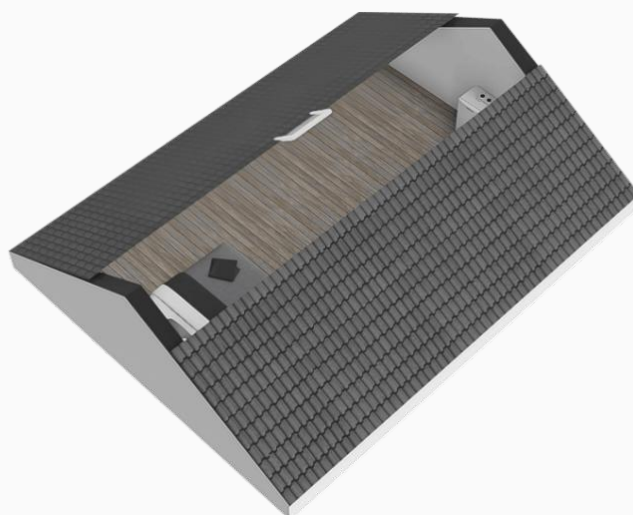
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website 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	Laminaat	Spachtelputz	Agnes	– Meterkast – Vaste trapkast
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Zwevend toilet
Woonkamer	Laminaat	Behang	Agnes	– Elektrisch rolluik
Open keuken	Betonlook	Deels steenstrips / deels betonlook	Agnes	– Elektrische kookplaat – Afzuigkap – Witgoedaansluitingen – Vaatwasmachine

1^{STE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Vloerbedekking	Spachtelputz	Gipsplaten	– Vlizotrap naar zolder – Vaste bergkast
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Inloopdouche – Wastafel – Wasmeubel met spiegel – Vloerverwarming
Slaapkamer I	Houten planken	Behang	Agnes	– Elektrisch rolluik – Rolhor
Slaapkamer II	Houten planken	Behang	Agnes	– Elektrisch rolluik – Rolhor
Slaapkamer III	Houten planken	Deels steenstrips / deels behang	Houten panelen	– Vaste schuifkast – Elektrisch rolluik – Rolhor

2^{DE} ETAGE

Ruimte	Vloer	Kenmerken
Zolder	Houten planken	– CV-installatie

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen			✓
▪ Losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen			✓
▪ Jaloezieën			✓
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Elektrische kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast/vriezer (combi)			✓
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel		✓	
▪ Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Vlaggenmasthouder	✓		

Welkom in Meerkerk!

Meerkerk is een charmant dorp in de gemeente Vijfheerenlanden, gelegen in de provincie Utrecht, in het uiterste oosten van de Alblasserwaard. Met zijn pittoreske ligging, rijke historie en levendige gemeenschap is Meerkerk een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en bezoeken.

Geschiedenis

Meerkerk heeft een rijke historie die teruggaat tot rond het jaar 1000, toen het dorp werd gesticht als nederzetting. De naam "Meerkerk" komt waarschijnlijk van een stuk land genaamd "het Meer" nabij een kerk. De eerste vermelding dateert uit 1266-1267 in een oorkonde van het Kapittel van Sint Marie te Utrecht. Rond 1400 werd de Hervormde Kerk gebouwd, die in 1828 afbrandde en herbouwd werd. In de 15e eeuw viel Meerkerk onder het bestuur van de Heeren van Brederode, met soms conflicten met de Van Arkels. In 1886 werd het Merwedekanaal gegraven, een belangrijke handelsroute die nog steeds druk bevaren wordt.

Voorzieningen en Gemeenschapsleven

Meerkerk heeft een bruisend verenigingsleven en goede voorzieningen:

- **Verenigingen:** Actieve clubs zoals een voetbalclub, tennisclub, volleybalvereniging, muziekvereniging en de Stichting Vrienden van Historisch Meerkerk zorgen voor een hechte gemeenschap.
- **Voorzieningen:** Het dorp biedt basisscholen, een supermarkt, een gezondheidscentrum, sportvelden en een dorps huis. Het gezellige centrum heeft diverse winkels, waar ook inwoners uit omliggende dorpen graag komen.
- **Evenementen:** Populaire evenementen zijn het jaarlijkse tractorpulling-festijn en de Kerstlichtjestocht, die veel inwoners en bezoekers trekken

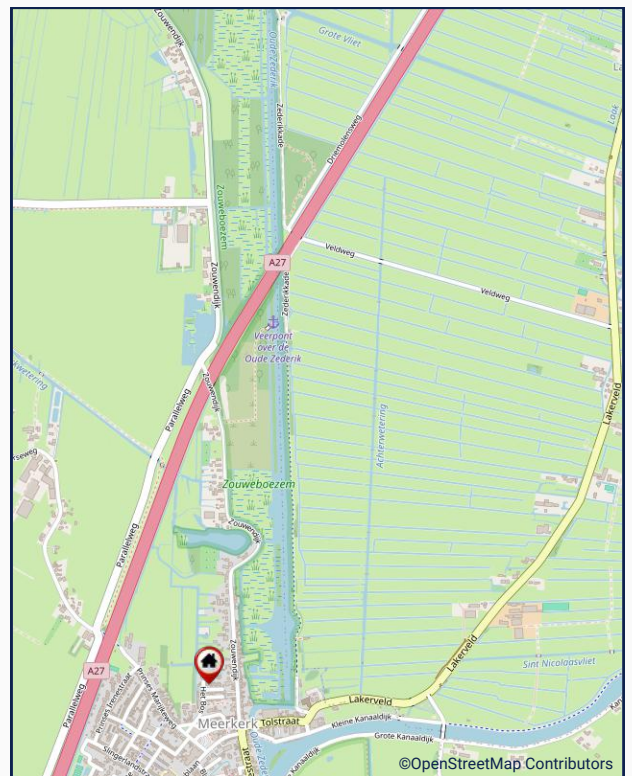
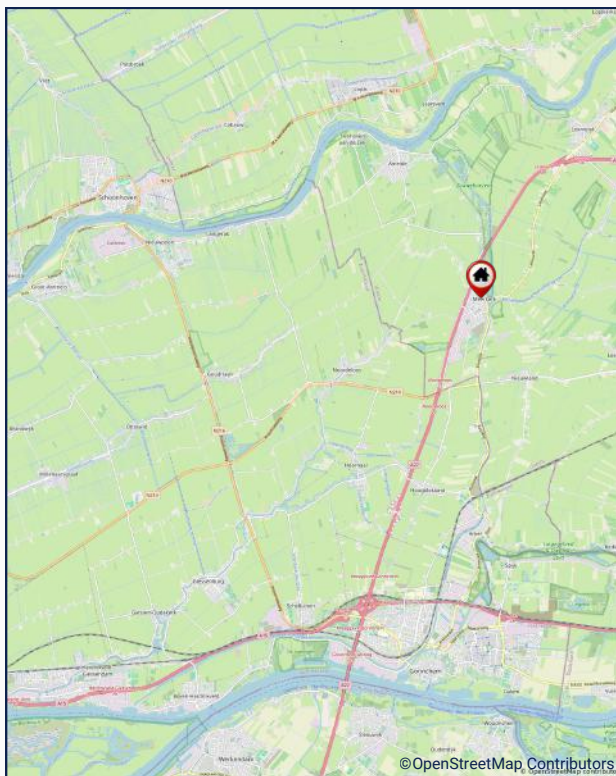
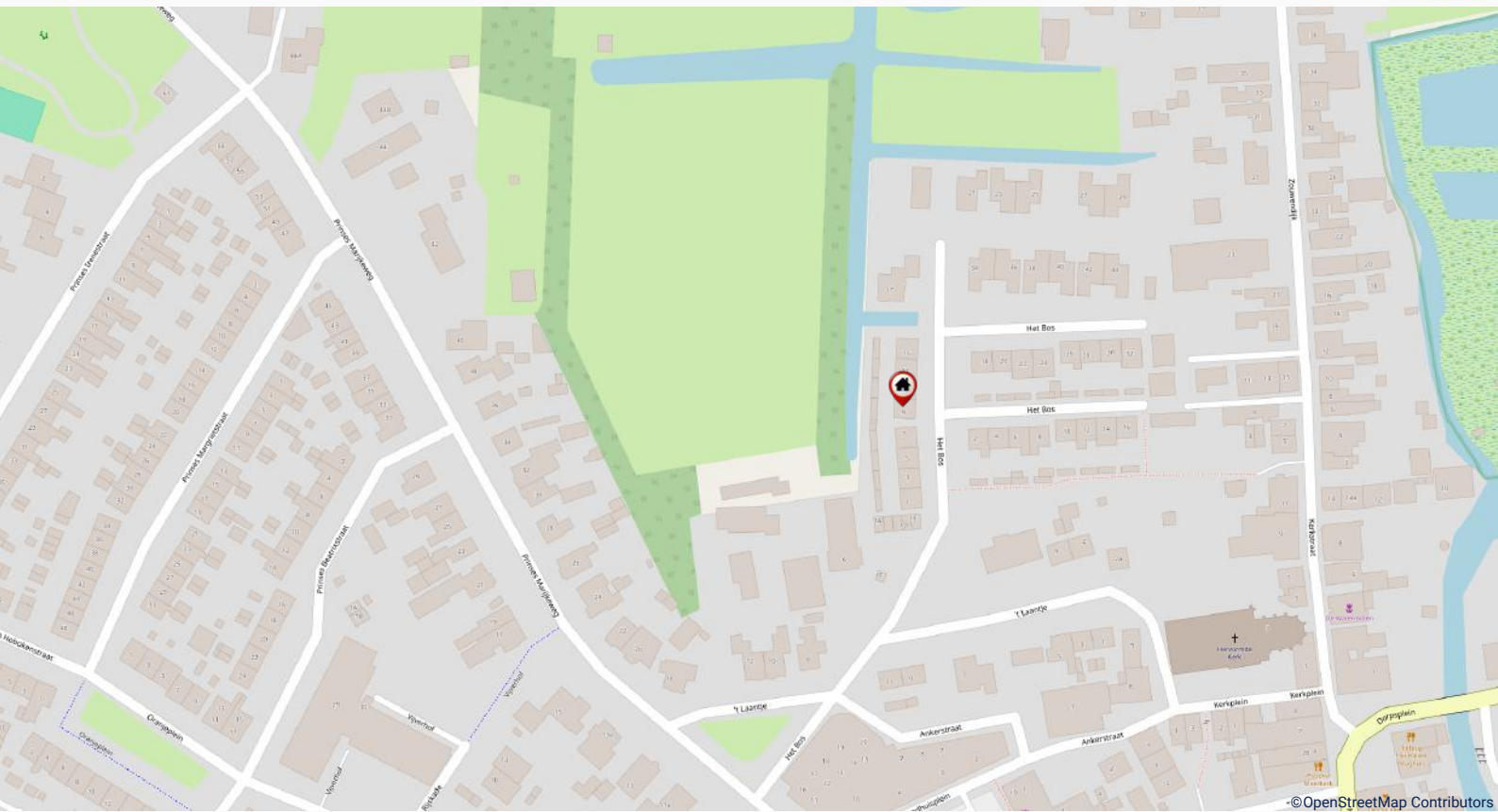


Waarom Meerkerk?

Meerkerk biedt een ideale combinatie van landelijke rust en moderne voorzieningen. De omgeving biedt een mix van polders, waterwegen en groene gebieden, ideaal voor wandelen en fietsen.

Het dorp ligt direct aan de A27 (Utrecht-Gorinchem), met een busstation bij de op- en afrit (Meerkerk A27-N214).

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Meerkerk
Sectie: A
Perceel: 3754

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.

kadaster



Deze woning heeft 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