van 't hof makelaardij



# Molenhofje 1

## 2861 LN | Bergambacht





# Welkom bij Van ‘t Hof

Wonen. Het woord betekent voor iedereen iets anders: Een plek hebben waar je jezelf kunt terugtrekken. Een omgeving waar de kinderen veilig kunnen opgroeien. Een locatie waar familie en vrienden bij elkaar komen. Bij onze makelaars draait alles dan ook om de vraag: Wat betekent wonen voor jou? Want zodra we dit weten kunnen we doen waar we goed in zijn: Mensen en de ideale woning met elkaar matchen.

Mede dankzij de langdurige relaties met onze tevreden klanten zijn wij uitgegroeid tot één van de grootste makelaarskantoren uit de regio. Onze gedreven NVM makelaars, taxateurs en hypotheek-adviseurs hebben hun sporen verdiend en werken met een frisse blik op de recente ontwikkelingen in het vakgebied.

De reden dat wij al zo lang bestaan is omdat wij constant blijven innoveren en de wensen van onze klanten voorop stellen.
Wat mogen wij voor jou betekenen?

# Blijf andere kopers net een stap voor

Momenteel moet je er als koper snel bij zijn. Via de Zoekservice van Van ’t Hof heb jij altijd een streepje voor en ontdek je als eerste welke huizen er in de omgeving op de markt komen. Je krijgt automatisch een mail met woningen die binnen jouw zoekcriteria vallen. Meld je aan via vanthof.nl/zoekservice.

Wil je zeker weten dat je geen nieuw aanbod mist? Like dan de Van ’t Hof Facebookpagina van jouw regio en zie de nieuwste huizen gewoon op jouw tijdlijn verschijnen. Hierdoor ben je andere kopers net even voor en voorkom je dat iemand anders er met jouw droomhuis vandoor gaat.

@vanthofWaddinxveen
@vanthofZoetermeer | @vanthofGouda

Woonoppervlakte
215 m²
Inhoud
893 m³
Perceeloppervlakte
489 m²
Kamers
5
Slaapkamers
4



## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Bouwvorm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2018 |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |
| Aantal verdiepingen | 3 |
| Energieklasse | A |




## Voorzieningen

| | |
|---|---|
| Tuintype | tuin rondom |
| Parkeergelegenheid | openbaar parkeren |
| Verwarming | c.v.-ketel, elektrische verwarming, warmtepomp |
| Isolatievormen | volledig geisoleerd |

Vraagprijs
€ 1.357.000,-

Centraal, aan een doodlopend straatje gelegen, moderne vrijstaande villa met aangebouwde garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en rondom, aan water grenzende verzorgde tuin met meerdere terrassen. Deze woning is gebouwd in 2018, op 489 m2 eigen grond, met een gebruiksoppervlakte wonen van 215 m2, overige inpandige ruimte (garage) van 17 m2 en een inhoud van 893 m3.

Indeling: Begane grond: Zij-entree/ruime hal met hardstenen klinkervloer en toegang middels openslaande deuren tot de woonkamer. Geheel betegelde moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Ruime lichte woonkamer voorzien van leistenen vloertegels, houthaard en toegang middels 2 schuifpuien tot de zij- en achtertuin. Royale, open keuken met rechte, luxe keukenopstelling en kookeiland voorzien van composiet blad, spoelunit, Quooker (bruis, koud, heet en kokend water), inductie kookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, stoomoven, koffiemachine, koelkast en vrieskast. Bijkeuken met leistenen vloertegels, toegang tot de achtertuin, uitstortgootsteen, Intergas hr eco hybrid cv-combi installatie, wasmachine en drogeraansluiting. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling en renovlies wandafwerking.

1e Verdieping: Overloop/vide met Fakro dakvenster. 1 Slaapkamer aan de voorzijde met 2 kopgevelramen en open inloopkast met Fakro dakvenster. 2 Slaapkamers aan de achterzijde waarvan 1 met dakkapel en beide met kopgevelraam. Ruime, moderne, geheel betegelde badkamer met Fakro dakvenster, inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel met meubel, hangend toilet, elektrische designradiator en vloerverwarming (via de cv). De gehele 1e verdieping is voorzien van spuitwerk wand- en plafondafwerking en een laminaatvloer.

2e Verdieping: Middels vaste trap te bereiken ruime zolderslaapkamer met 2 kopgevelramen en mechanische ventilatie unit. De 2e verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Bijzonderheden:
- Energielabel A;
- Voorzien van muur-, vloer- en dakisolatie;
- Voorzien van hardhouten en kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing;
- Voorzien van hybride cv-installatie met warmtepomp (verwarmen en koelen via de vloerverwarming);
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Voorzien van parkeerplaats op eigen terrein met elektrisch laadpunt;
- Voorzien van elektrische screens bij beide schuifpuien en ramen woonkamer achterzijde;
- Voorzien van alarminstallatie;
- Oplevering in overleg.

**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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.**

**Toelichtingsclausule BBMI: de woning is ingemeten conform de branche brede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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.**






































Veelkoren



































































NVM

A

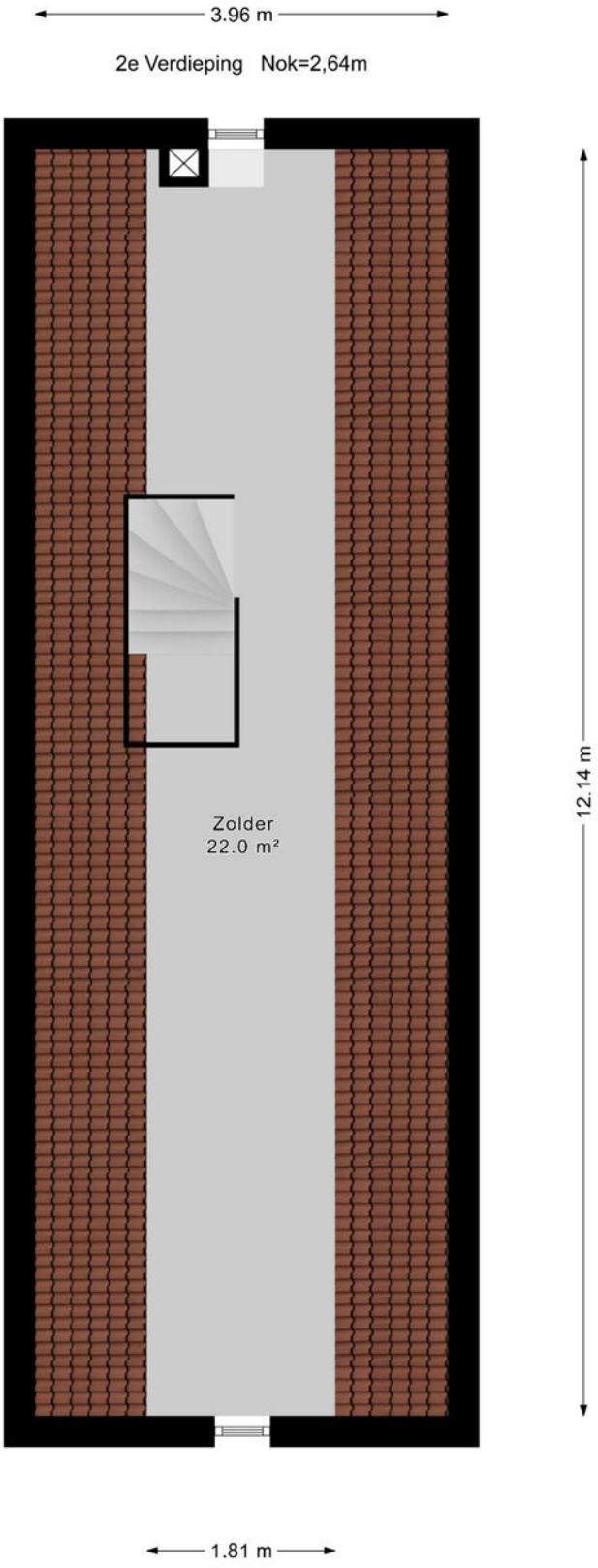
# Begane grond



# 1e Verdieping



# 2e Verdieping



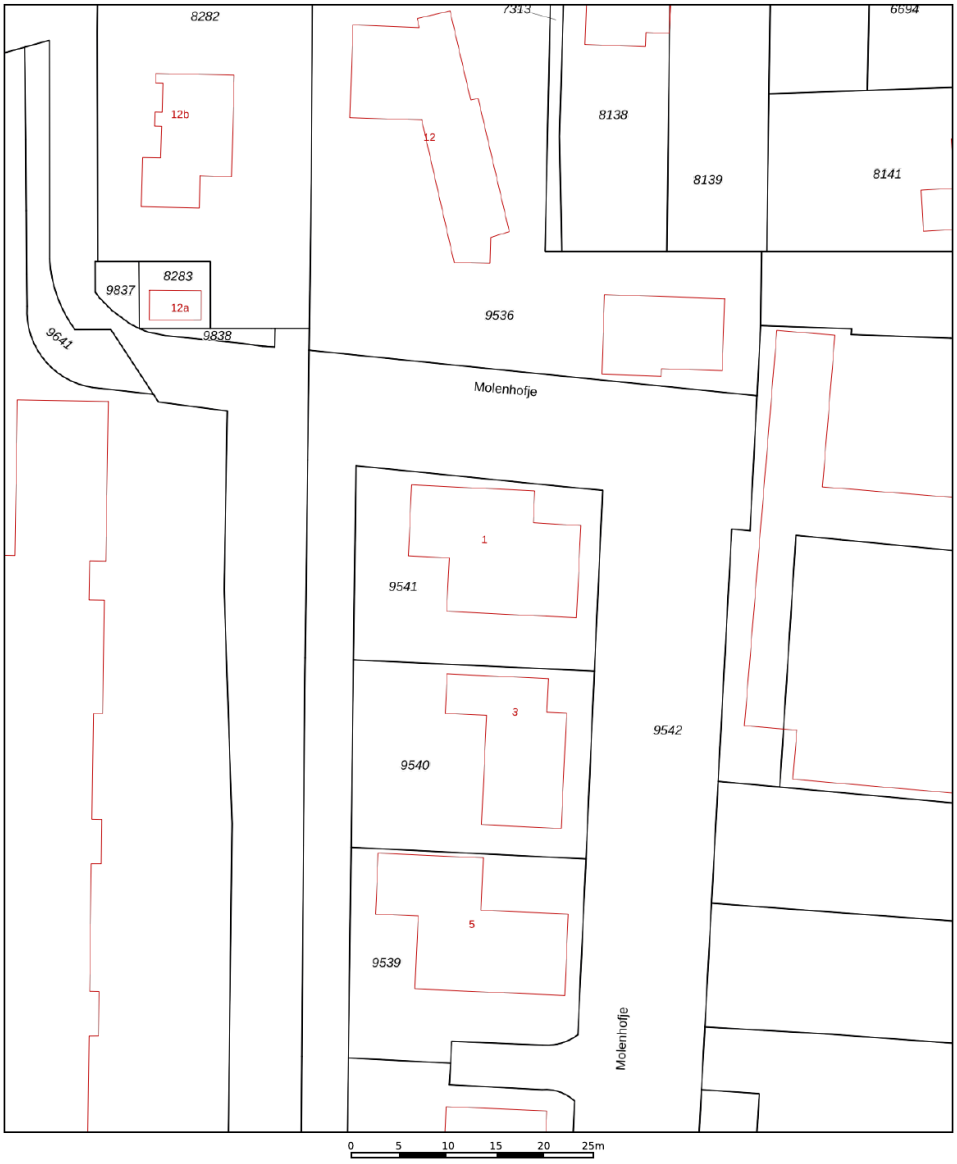
# Perceel


Perceeloverzicht
De afmetingen van het perceel zijn indicatief. Raadpleeg voor de exacte maten het kadaster.
20.00 m
24.90 m
25.60 m
18.70 m
Bijkeuken
9.2 m²
Woonkamer
49.3 m²
Garage
16.9 m²
H=2.73m
Eetkamer
20.4 m²
Hal
10.9 m²
Overkapping
7.0 m²
1.6 m²
Keuken
26.6 m²

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Bergambacht |
| Sectie | A |
| Perceel | 9541 |

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

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | X | | | |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | | | | X |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | X | | | |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | | | | X |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | X | | | |
| - oven | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | X | | | |
| - koffiezetapparaat | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | X | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | X | | | |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | | X |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | Nvt |
|---|---|---|---|---|
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# En hoe nu verder?

## Is de woning financieel gezien haalbaar?

Wellicht heb je online al eens jouw maximale hypotheek berekend, hierdoor weet je wat je ongeveer kunt lenen. Wil je echt weten wat er voor jou mogelijk is kom dan eens vrijblijvend langs bij één van onze hypotheekadviseurs. Samen kunnen jullie ontdekken welke hypotheek het beste bij je past.

**Kijk op vanthof.nl/hypotheken**voor meer informatie.

## Tip: duurzaamheid

Je kan als huiseigenaar en huizenkoper een hogere hypotheek krijgen als je energiebesparende maatregelen neemt. Hoeveel je extra kan lenen, hangt af van het energielabel van jouw woning. Hoe slechter het energielabel van jouw woning is, hoe meer geld je kan lenen.




## Bod uitbrengen

Verliefd geworden op de woning? Breng dan een realistisch bod uit waar jij je comfortabel bij voelt. De bieding kan je via je move-account uitbrengen.

## Sluitingsdatum of de onderhandeling begint

Indien er gewerkt wordt met een sluitingsdatum zal de makelaar alle biedingen die binnen de gestelde termijn zijn gedaan bespreken met verkoper. Verkoper maakt uiteindelijk de keuze aan wie de woning wordt verkocht. Het biedlogbok wordt vrijgegeven op het moment dat woning definitief is verkocht aan iedereen die een bod heeft gedaan.

## De onderhandeling begint

De makelaar legt jouw bod voor aan de verkoper. De verkoper kan het bod afwijzen, accepteren of een tegenvoorstel doen. Wanneer jullie er samen uitkomen dan zullen we alle afspraken vastleggen in een (concept) koopovereenkomst. Tegelijkertijd ga je de hypotheekaanvraag verder in gang zetten en gaat de hypotheekadviseur voor je aan de slag om de financiering rond te krijgen.

## Bouwtechnische keuring & taxatie

De hypotheekverstrekker wil er zeker van zijn dat de koopsom die jij wilt betalen conform de huidige marktwaarde van de woning is. Vandaar dat een officiële taxatie van de koopwoning vaak verplicht is. Wil je ook een bouwtechnische keuring laten uitvoeren regel dit dan zo snel mogelijk.

## Tekenen van de koopovereenkomst

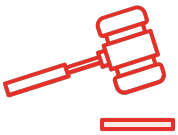
Is alles rond en ben je akkoord? Dan teken je de definitieve koopovereenkomst. Als koper heb je na het tekenen van de koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd. Als koper van een woning selecteer je de notaris die het verdere koopproces begeleidt. De notaris stelt de akte van levering op en regelt de aflossingsnota van de hypotheek van de verkoper. Voor de overdracht volgt nog een eindinspectie van de woning. Vervolgens zal de leveringsakte getekend worden en vindt de sleuteloverdracht plaats.

**Gefelicteerd je bent nu de eigenaar van jouw droomhuis!**

# Waar mogen wij je mee helpen?

Wonen omvat veel meer dan alleen de aankoop of verkoop van een woning. Bij Van 't Hof vind je alles onder één dak; Van taxaties tot hypotheken. Stuk voor stuk afgehandeld met deskundigheid en zorgvuldigheid door onze onafhankelijke experts.

## Makelaardij



Verkoopkans berekening



Gratis zoekservice



Verkoopmakelaar

## Hypotheken



Hypotheekadvies

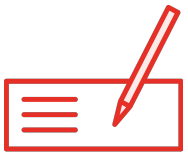


Maximale hypotheek berekenen



Oversluiten

## Taxaties



NWWI - Taxatie

# Aantekeningen

"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.""

**Toelichtingsclausule BBMI:** de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructies (BBMI), afgeleid van de NEN 2580 normering. 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."

van 't hof makelaardij






# Is dit jouw droomhuis?

Vraag naast een bezichtiging ook gelijk een oriënterend gesprek aan bij onze hypotheekadviseur.

Samen realiseren wij al jouw woonwensen.

## vanthof.nl/hypotheken