



DUPREE
makelaars

TE KOOP

Kraaiennest 5, Moordrecht

€ 649.500 k.k.



Kenmerken



Woonoppervlakte
161 m²



Perceeloppervlakte
168 m²



Inhoud
559 m³



Aantal kamers
5



Energielabel
A



Omschrijving

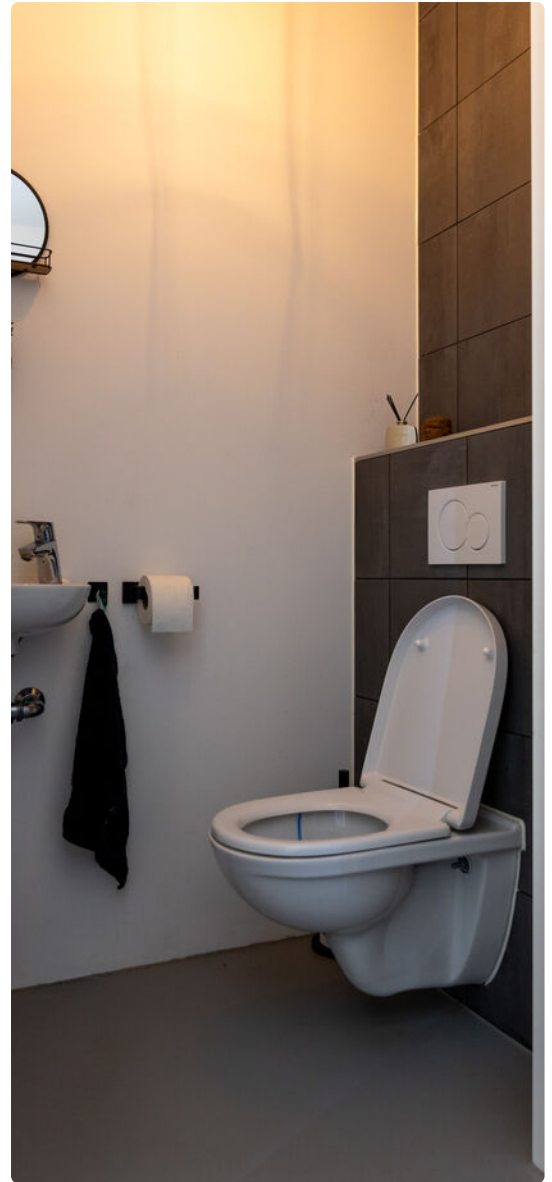
Te koop: een prachtig afgewerkte tussenwoning in de groenrijke en ruim opgezette nieuwbouwwijk De Brinkhorst! Met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 159 m² biedt de woning volop ruimte en een moderne, luxe uitstraling. Dankzij energielabel A en zonnepanelen woon je hier niet alleen stijlvol, maar ook duurzaam en energiezuinig. Gelegen aan een verkeersluwe straat met een speelveld voor de deur, is dit de ideale plek voor gezinnen. De buurt is kindvriendelijk en voorzien van alle nodige faciliteiten, terwijl steden als Rotterdam en Den Haag binnen een half uur te bereiken zijn.



Begane grond:

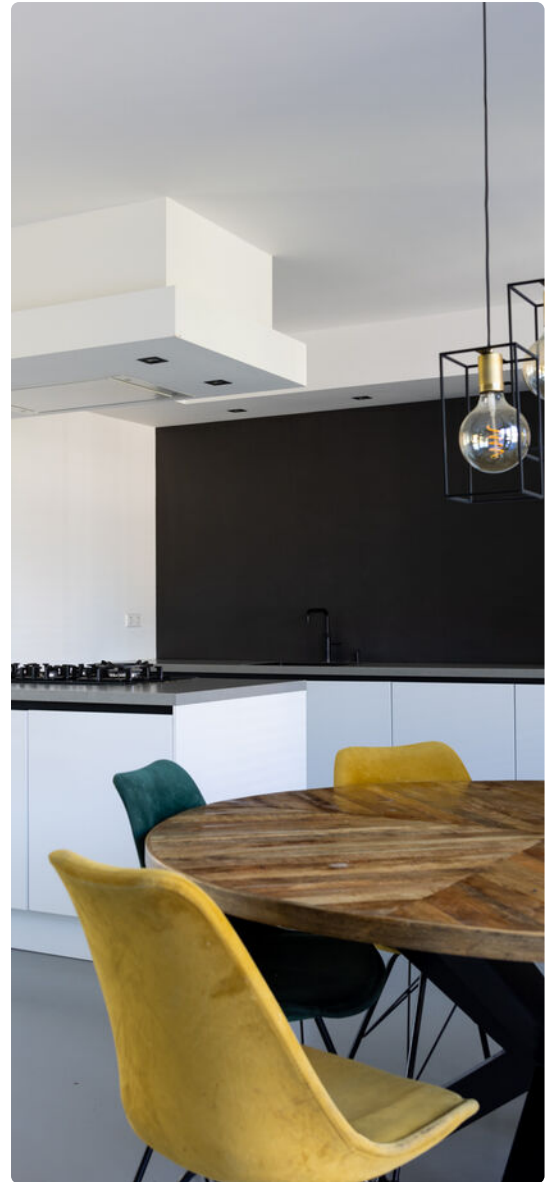
Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op. De lichte entree leidt naar een meterkast met 10 elektrische groepen, een modern afgewerkt toilet en een vaste kast. De ruime woonkamer aan de voorzijde biedt een serene plek met uitzicht op het speelveld. De spectaculaire overgang naar de woonkeuken wordt gecreëerd door een stijlvolle stalen pui met openslaande taatsdeuren.

De keuken is een paradijs voor kookliefhebbers, uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, Quooker, combi-stoomoven/magnetron en een separate oven. Het strakke composiet werkblad en de moderne vormgeving maken deze ruimte zowel functioneel als elegant. Openslaande deuren naar de fraai aangelegde achtertuin zorgen voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. De gehele begane grond is voorzien van een strakke gietvloer met vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfort en de luxe uitstraling van de woning.



Bijzonderheden:

- Kindvriendelijke wijk De Brinkhorst;
- Energielabel A voor lage energiekosten;
- 4 zonnepanelen;
- Bouwjaar 2019 met moderne afwerking;
- 7 meter breed;
- Moderne keuken en badkamer;
- Achtertuin op het noordoosten met achterom en berging;
- Vier slaapkamers;
- Strakke gietvloer op de gehele begane grond;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Veel privacy door ligging aan verkeersluwe straat met groen speelveld aan voorzijde en parkeerterrein aan de achterzijde van de woning.





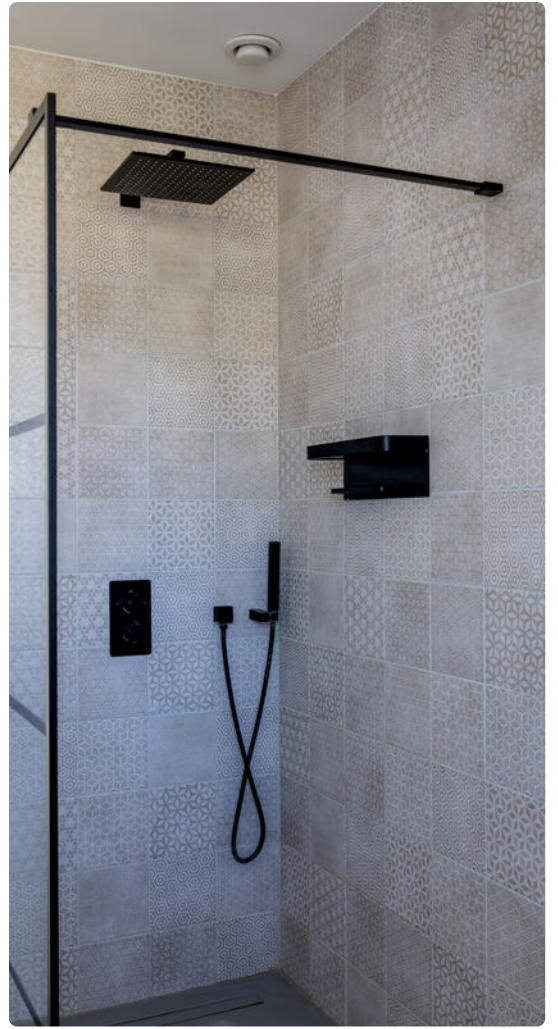


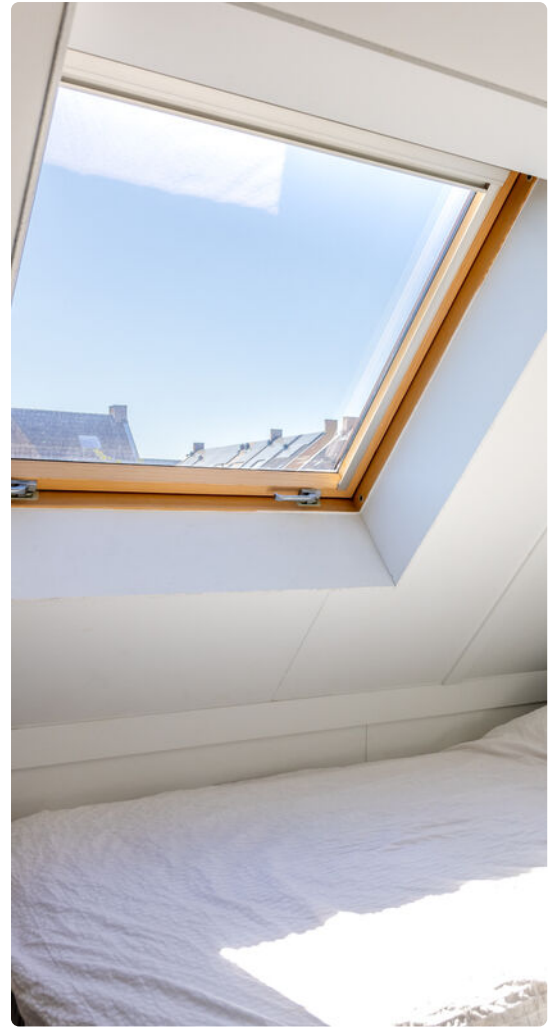
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zet de luxe afwerking zich voort. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de stijlvolle badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van dakkapellen en vaste kasten, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde is een echte eyecatcher, met een dakkapel en een ruime inloopkast die voelt als een persoonlijke boetiek.

De moderne badkamer is ontworpen voor optimaal comfort en ontspanning. Hier vind je een inloopdouche, een vrijstaand ligbad en een dubbel wastafelmeubel met strakke afwerking. De lichte laminaatvloer en de strakke wand- en plafondbekleding geven de hele verdieping een frisse en serene uitstraling.









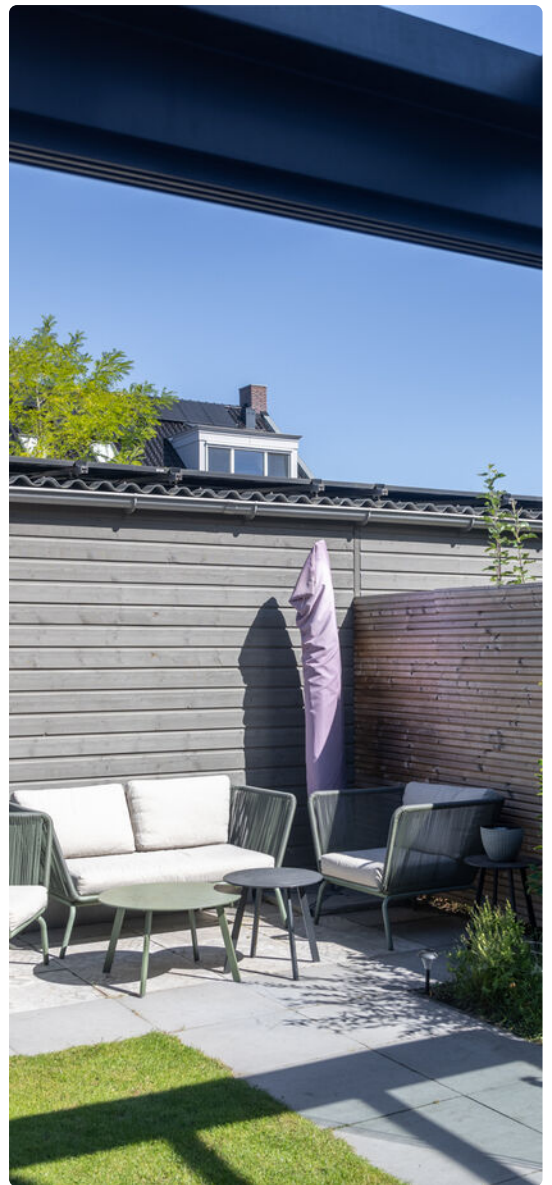
Tweede verdieping:

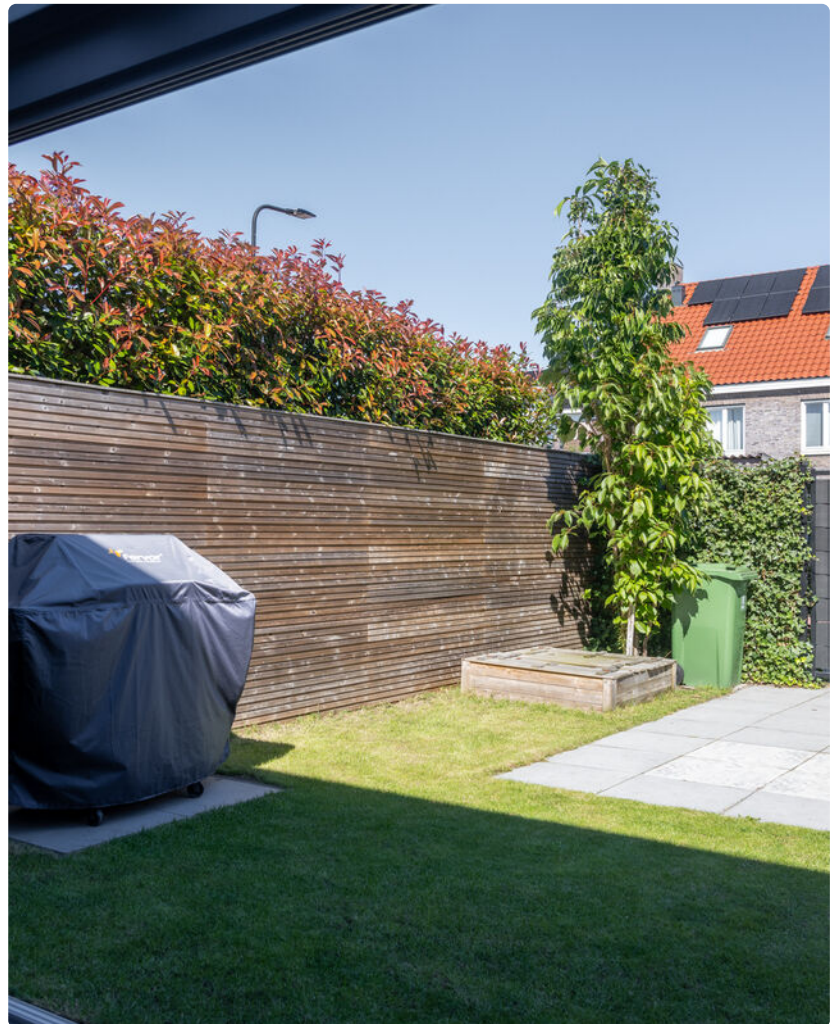
De tweede verdieping is een ruime en lichte open ruimte, verrijkt met grote dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Deze verdieping is flexibel in te richten en kan dienen als extra slaapkamer, werkruimte of speelkamer, afhankelijk van je wensen. Een vaste kast biedt plaats aan de cv-ketel en wasapparatuur, waardoor alles netjes uit het zicht blijft en de strakke afwerking behouden blijft. De lichte laminaatvloer sluit naadloos aan op de rest van de woning en draagt bij aan de stijlvolle en uniforme uitstraling.



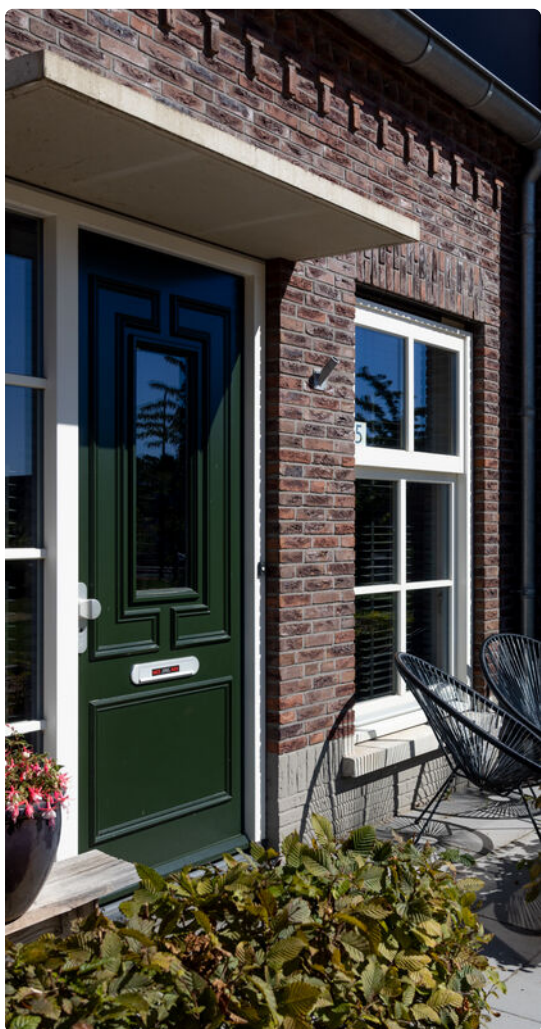
Tuin:

De achtertuin vormt een prachtig verlengstuk van de luxe binnenshuis. Het overdekte terras met glazen overkapping en schuifdeur maakt het mogelijk om het hele jaar door van de buitenruimte te genieten. Houten schuttingen zorgen voor privacy en creëren een intieme sfeer. Met meerdere zitplekken is er altijd een fijne plek om te ontspannen in de zon of schaduw. Daarnaast biedt de vrijstaande houten berging met elektriciteit praktische opbergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap of fietsen.









Plattegrond



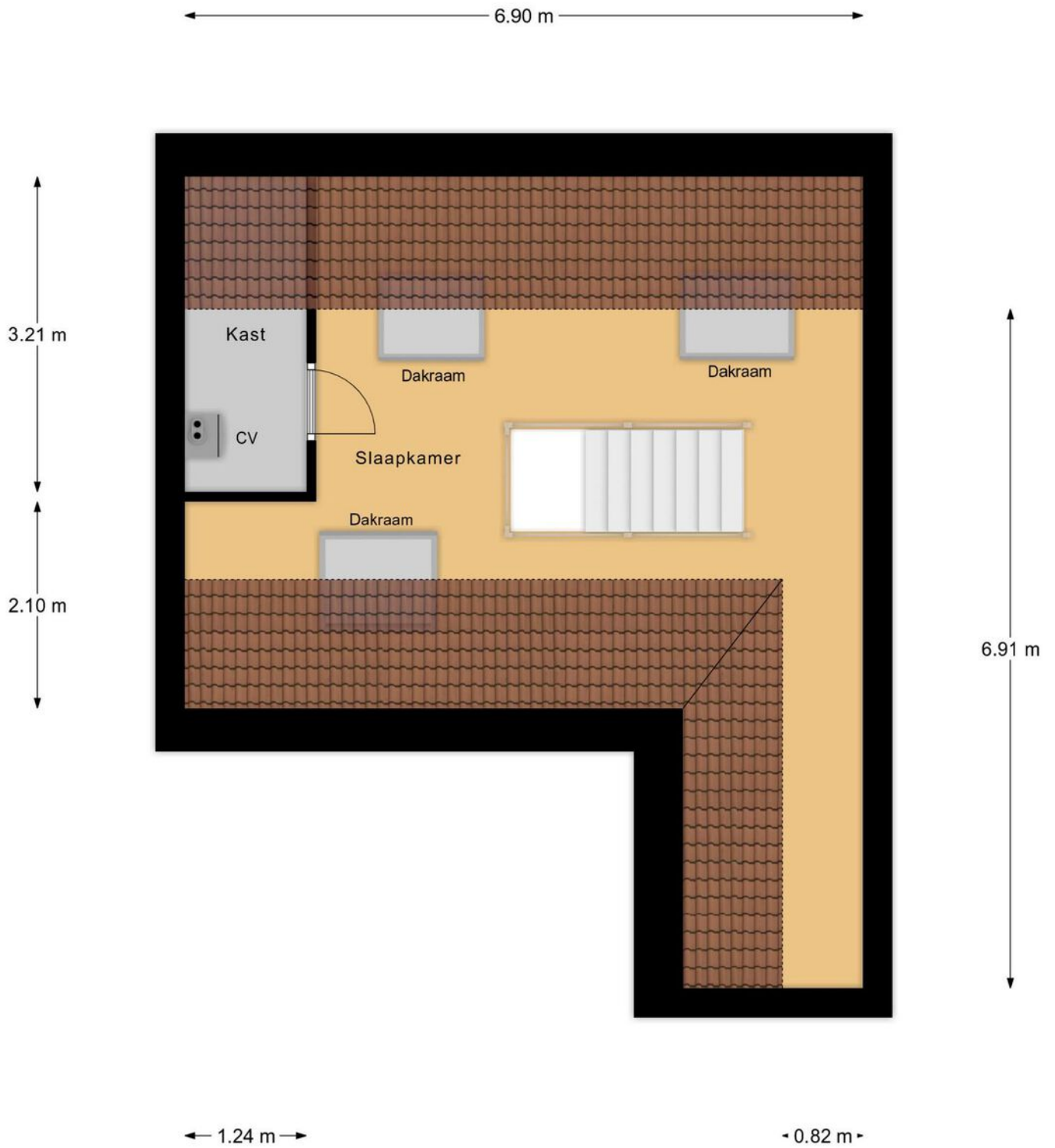
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

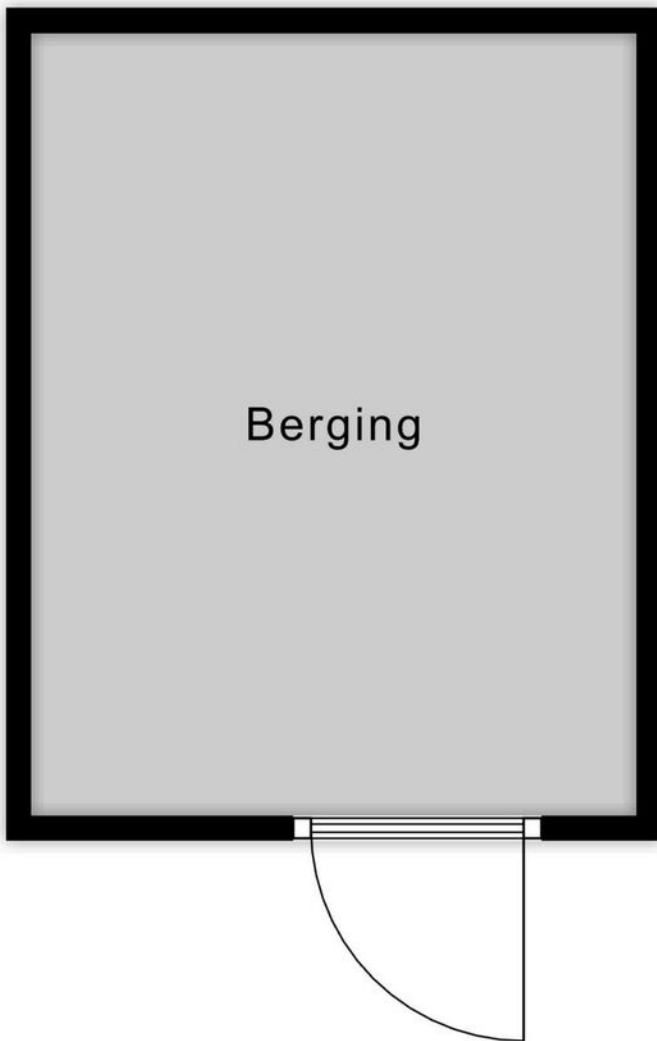
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

← 2.39 m →

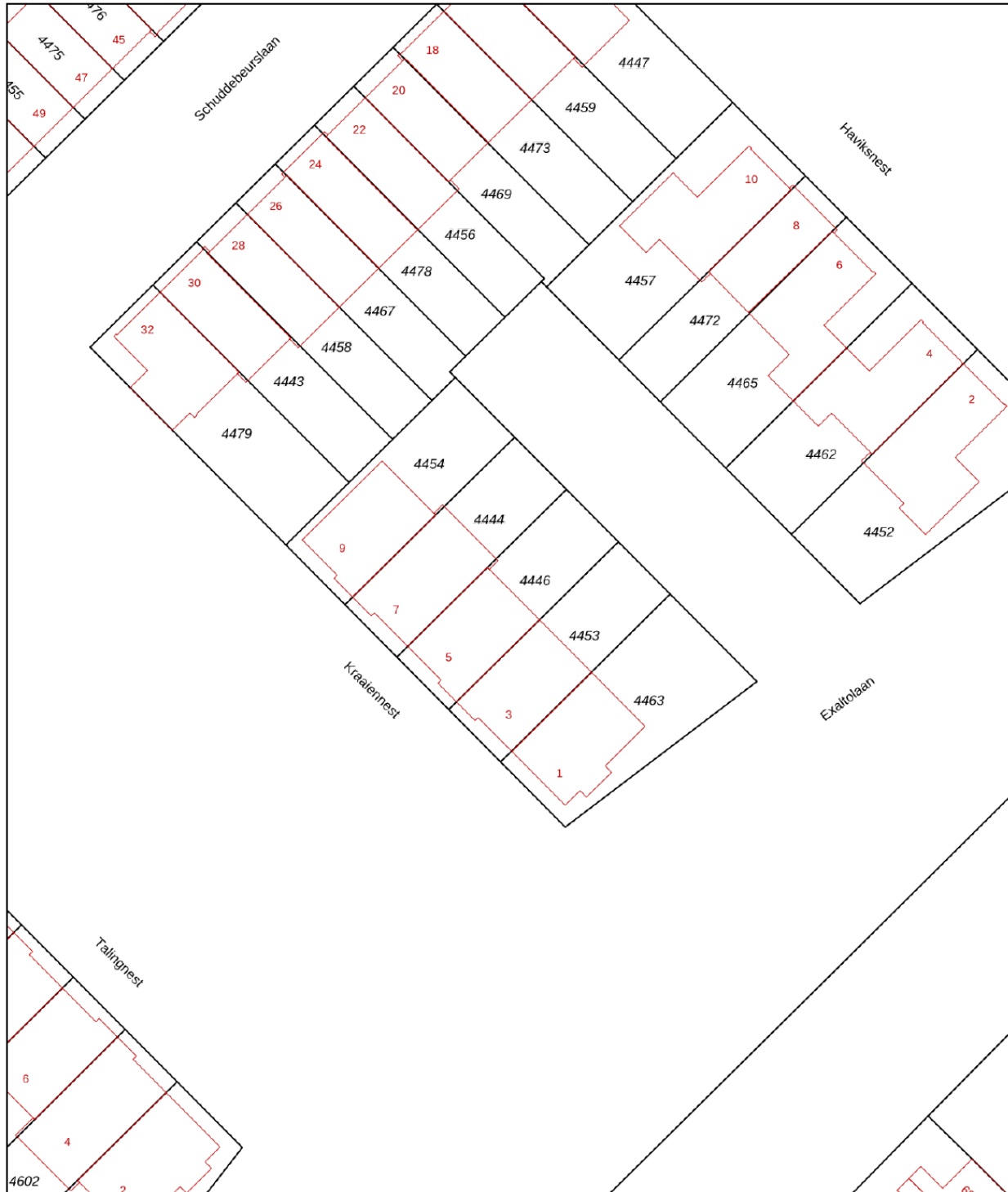


↑
3.09 m
↓

Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bvd



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

Schaal 1: 500

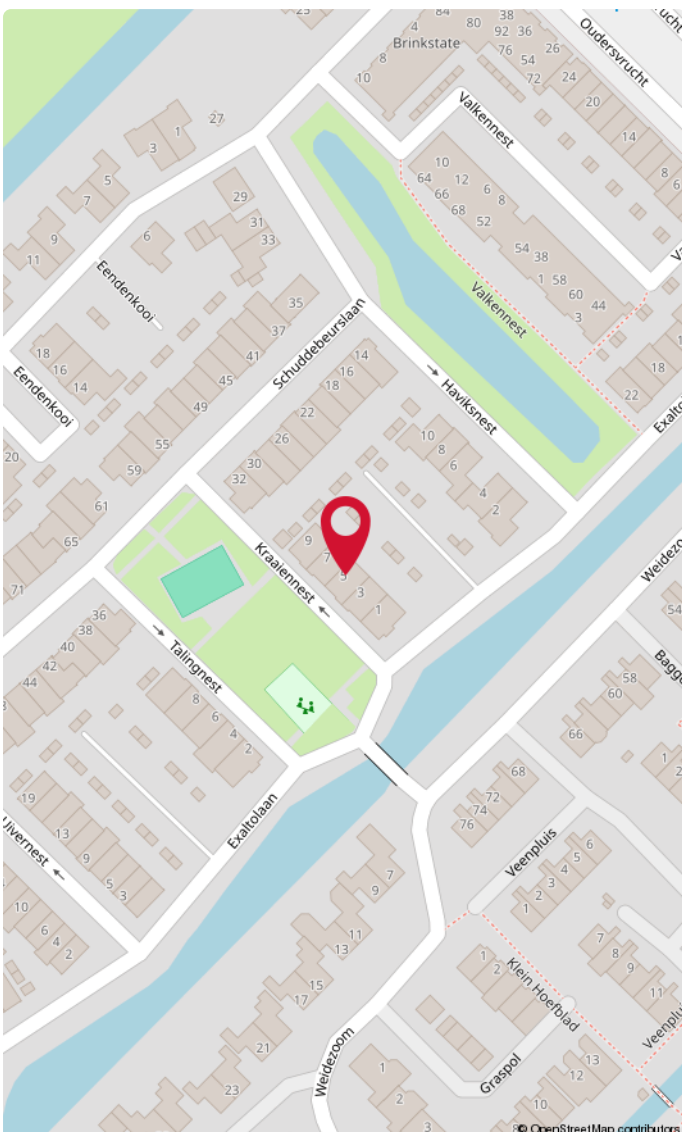
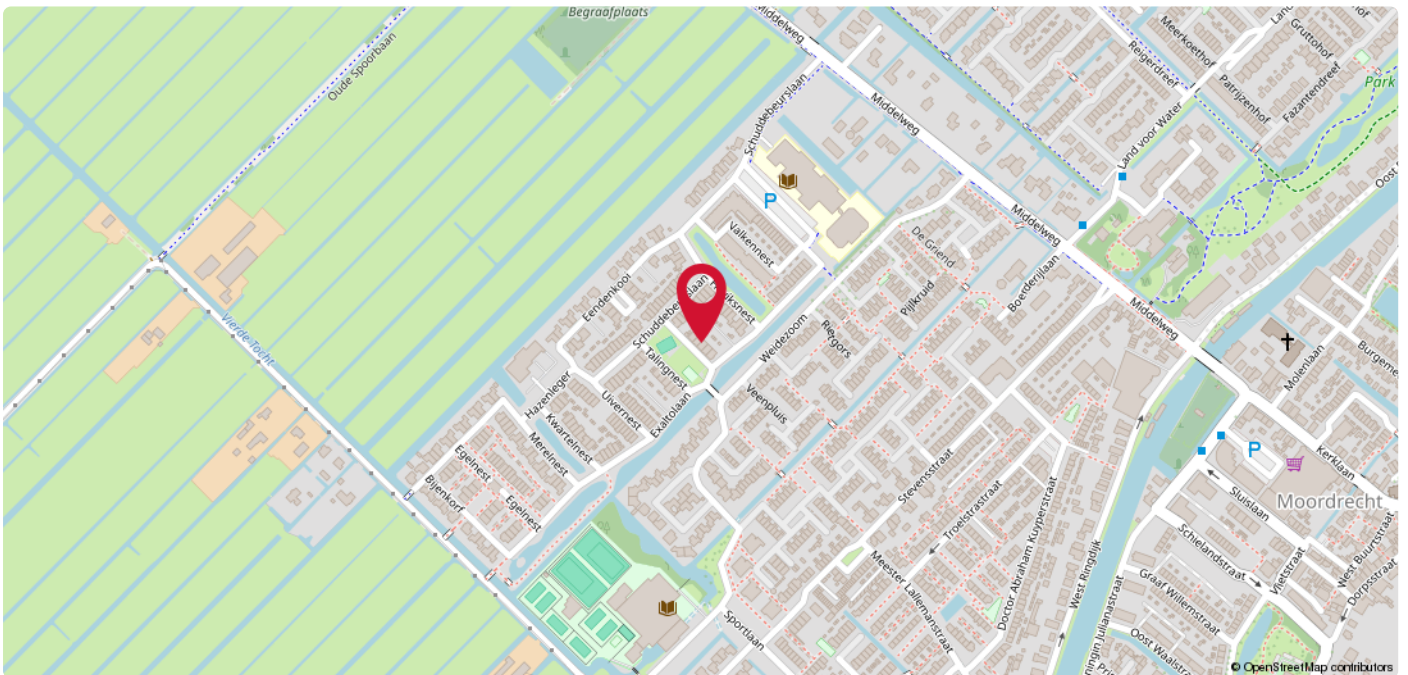
Kadastrale gemeente Moordrecht
 Sectie D
 Perceel 4446



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



Moordrecht

De Brinkhorst is een groene en ruim opgezette nieuwbouwwijk, gelegen ten westen van Moordrecht, tussen de Middelweg, de Weidezoom en uitgestrekte weilanden. Met de fiets ben je zo in het centrum, terwijl je met de auto binnen een half uur Rotterdam of Den Haag bereikt. Zin in een dagje strand, varen of een wandeling door de natuur? Vanuit De Brinkhorst ben je er in een mum van tijd!

Kom zelf ervaren hoe het is om te wonen aan Kraaiennest 5. Neem contact op voor een bezichtiging en ontdek of dit huis jouw nieuwe thuis kan worden.

A photograph of a brick building with a large white sign that reads 'DUPREE makelaars'. The sign features a stylized orange house icon above the word 'DUPREE'. To the right, a smaller black sign with the same logo and text is mounted on a wall.

DUPREE
makelaars

DUPREE
makelaars

Goed om te weten!

Meldingsplicht en onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn. Dit zorgt ervoor dat bij elke verkoop, de informatie over de woning zuiver over gaat op een koper en hier geen vragen over ontstaan. Een koper heeft daarentegen een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij zich moet inspannen om de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Zaken die bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Interesse in de woning?

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Duidelijkheid over de biedingsprocedure is van groot belang. Een bod is meer dan alleen de prijs, want ook de voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel uit van jouw bod. Denk aan de gewenste opleverdatum, voorbehoud van financiering en een bouwtechnische keuring. Wij vragen je altijd het bod (ook via [Move.nl](https://www.move.nl)) in te dienen. Nadat wij het bod voorleggen aan de verkoper, komen we zo snel mogelijk bij je terug met een reactie.

Overeenstemming en bedenktijd

Een mondelinge overeenkomst is niet geldig. Pas als de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Voor de woningmarkt zijn er twee varianten. Bij de eerste variant heeft een particuliere koper drie dagen bedenktijd. Binnen die dagen kan de overeenkomst zonder opgave van reden ongedaan gemaakt worden. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Bij een zakelijke koper is sprake van de tweede variant, dan kan wel gehouden worden aan de mondelinge overeenstemming van de koop.

Bankgarantie of waarborgsom

Beide bedragen altijd 10% van de koopsom en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Een bankgarantie of waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. Het verschil is dat een bankgarantie door je geldverstrekker wordt voorgefinancierd en een waarborgsom is eigen (spaar)geld dat je overboekt naar de rekening van de notaris. Er is dus altijd sprake van een bankgarantie of een waarborgsom. Beide varianten worden bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Welke veelvoorkomende voorbehouden zijn er?

Onder voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering op te nemen in de koopovereenkomst, geef je aan de woning te kopen mits je een (hypothecaire) financiering verkrijgt. In de koopovereenkomst staat het bedrag van het financieringsvoorbehoud opgenomen. Dit bedrag kan de volledige koopsom zijn of een gedeelte hiervan. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kunt krijgen, heb je de mogelijkheid de koop te ontbinden.

Onder voorbehoud van een bouwkundige keuring

Indien je een woning koopt kan je een bouwkundig onderzoek laten verrichten. Een bouwkundig inspecteur legt zijn bouwkundige en technische bevindingen vast in een bouwkundig rapport. Indien je koopt met het voorbehoud van een bouwkundige keuring, wordt er gevraagd een maximumbedrag aan directe herstelkosten op te geven. Als na de keuring blijkt dat deze directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven maximumbedrag, kun je als koper zonder bijkomende kosten afzien van de koop of de onderhandelingen opnieuw starten. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer of rotte kozijnen). Ook de termijn waarbinnen je de bouwkundige keuring wilt laten verrichten komt in de koopovereenkomst te staan.

Onder voorbehoud van een funderingonderzoek

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico-kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan de houtenpaalfundering. Wij zorgen dat alle informatie die wij hebben ter beschikking wordt gesteld. Indien je hiermee niet gerust gesteld bent, kun je een funderingsonderzoek laten uitvoeren. Dit kan je als voorbehoud opnemen in de koopovereenkomst of op voorhand laten uitvoeren.

Wat kan er nog meer in een koopovereenkomst staan?

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Indien de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst de koper erop dat de verkoper mogelijk niet op de hoogte is van eventuele gebreken aan de woning en deze daarom niet op voorhand heeft kunnen melden.

Handige websites

www.perfectkeur.nl

www.ruimtelijkeplannen.nl

www.bodemloket.nl

[www.energielabel.nl/woningen/
zoek-je-energielabel](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel)

www.duikinjefundering.nl

www.dcmr.gisinternet.nl





DUPREE
makelaars

Meer weten?

