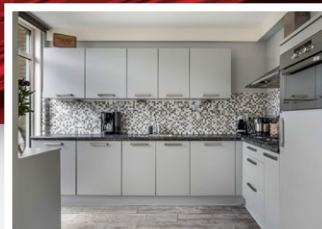




Groot-Ammers • Lijsterstraat 53
Eengezinswoning met tuin op het zuiden en 10 zonnepanelen



Woonkamer



Keuken



Tuin

Groot-Ammers • Lijsterstraat 53

Vraagprijs € 350.000,-- k.k.



In een heerlijk rustige straat bevindt zich deze sfeervolle en ruime eengezinswoning op 164 m² eigen grond. Deze verzorgde woning biedt een ruime woonkamer met openslaande tuindeuren, vier slaapkamers en een dakkapel op de tweede verdieping. De onderhoudsvriendelijke tuin, gericht op het zuiden, beschikt over een stenen berging. Op het dak bevinden zich 10 zonnepanelen en meerdere ruimtes zijn voorzien van airconditioning. De woning bevindt zich op loopafstand van een basisschool en een grote speeltuin. Het nabijgelegen winkelcentrum biedt alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, wat deze woning ideaal maakt voor gezinnen.



Begane grond

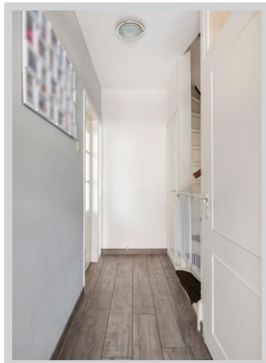
Entree, hal:

4.18 x 2.26/1.03, de entree biedt toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, de trapkast en de toiletruimte.

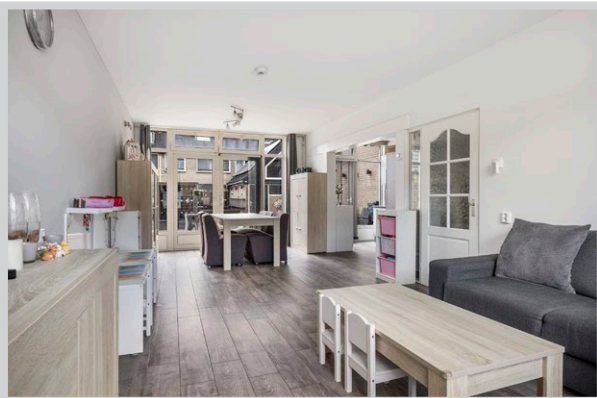
Aan de voorzijde van de entree bevindt zich de meterkast (10 groepen en aardlekschakelaar). De entree is afgewerkt met een grijze houtlook plavuizen vloer en spachtelputz.

Toilet:

0.95 x 1.12, de toiletruimte op de begane grond beschikt over een fonteintje. De ruimte is afgewerkt deels met witte wandtegels en spachtelputz.



Groot-Ammers • Lijsterstraat 53



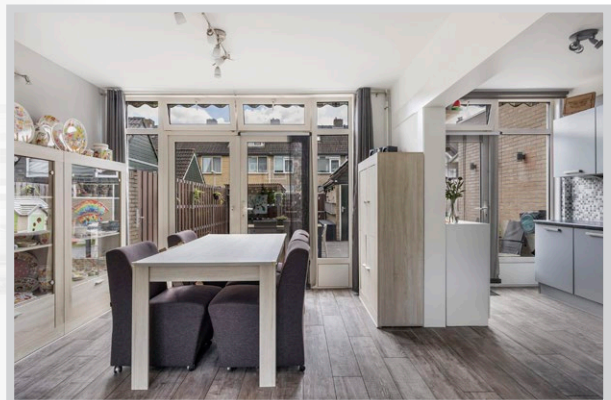
Woonkamer:

3.66 x 7.98, de woonkamer biedt een heerlijke leefruimte met voldoende plaats voor een ruime zit- en eethoek. Dankzij de raampartij over de volledige achterzijde wordt de woonkamer optimaal voorzien van daglicht. Waar middels dubbel openslaande deuren toegang is tot de achtertuin.

De woonkamer ligt direct aan de open keuken, wat zorgt voor een vloeiende overgang tussen de verschillende leefruimtes.

Keuken:

2.26 x 3.50, de open keuken is uitgerust met lichtgrijze keukenkastjes en een donkergrijs houten werkblad. De aanwezige apparatuur omvat een 4-pits gaskookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast, een afzuigkap en een close-in boiler. De keuken biedt via de achterdeur toegang naar de tuin.



Groot-Amers • Lijsterstraat 53



Eerste verdieping

Overloop:

2.75 x 2.29 (incl. trapgat en kast), de overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de tweede verdieping.

De overloop is voorzien van een ruime bergkast. De gehele eerste verdieping is afgewerkt met een lichtkleurige laminaatvloer en spachtelputz.

Slaapkamer 1, voorzijde:

3.66 x 3.62, een ruime slaapkamer voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 2, achterzijde:

3.66 x 3.60, deze lichte slaapkamer voorzien van een inbouwkast.

Slaapkamer 3, achterzijde:

2.26 x 2.61, een fijne slaapkamer met veel natuurlijk lichtinval.



Groot-Ammers • Lijsterstraat 53



Badkamer:

2.29 x 2.42, de badkamer beschikt over een ligbad met handdouche, een badmeubel met wastafel en een wandcloset. De badkamer is afgewerkt met antracietkleurige plavuizen, witte wandtegels en een sier tegelwand achter de wasbak.

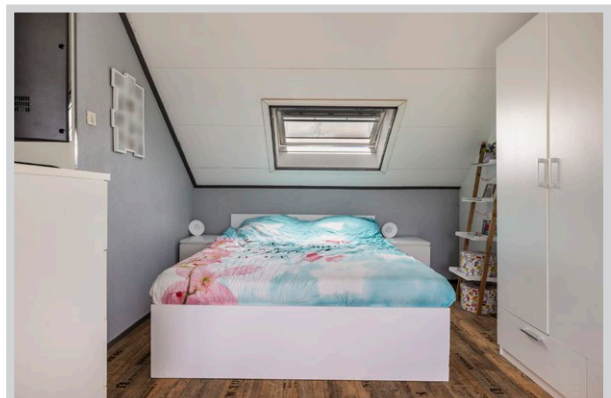
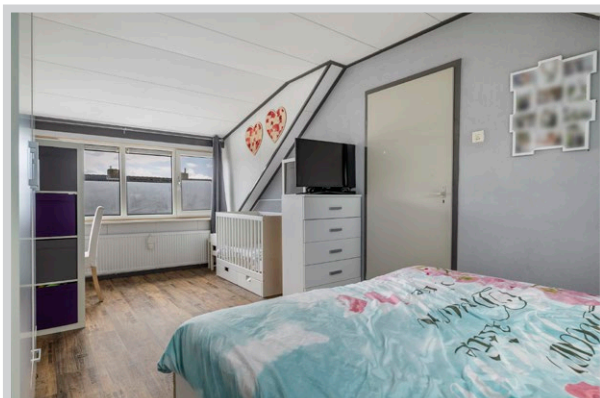
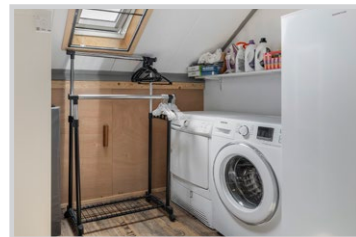
Tweede verdieping

Voorzolder:

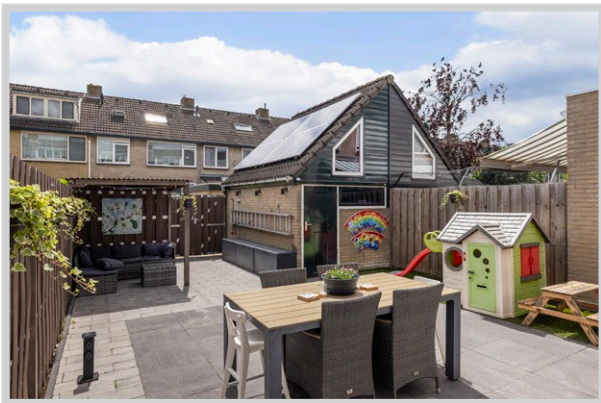
2.28 x 3.86, op de voorzolder bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger. Het tuimeldakraam is voorzien van een rolluik. De volledige tweede verdieping is afgewerkt met een houtlook vinyl, deels stucwerk en spachtelputz wanden.

Slaapkamer 4:

3.07 x 5.91, de ruime slaapkamer heeft haar ruimte en natuurlijk lichtinval te danken aan een dakkapel aan de achterzijde en een tuimeldakraam voorzien van een rolluik aan de voorzijde van de woning.



Groot-Ammers • Lijsterstraat 53



Tuin/Berging

De onderhoudsvriendelijke tuin is volledig betegeld met aan de zijkant een kunstgras gazon en is gericht op het zonnige zuiden. De tuin is bereikbaar via een achterom en beschikt over toegangspunten vanuit de woonkamer en de keuken.

Het terras aan de achterzijde van de woning is voorzien van zonwering over de gehele achtergevel. Dit terras is voorzien van een buitenstopcontact.

Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een handige, ruime berging en een overkapping om beschermt en in de schaduw te kunnen genieten van buiten. De tuin wordt 's avonds verlicht door moderne tuinverlichting.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	tussenwoning, eengezinwoning
Bouwjaar	1970
Ligging	in een rustige woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	164 m ²
Woonoppervlakte	123 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	435 m ³
Energie label	C

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een Kombi Kompakt HRE 36/30 Intergas cv-ketel, bouwjaar 2011
- de slaapkamers op de eerste verdieping en de dakkapel op de tweede verdieping zijn voorzien van rolluiken
- de woonkamer en de slaapkamer op de tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning
- er bevindt zich een buitenkraan aan zowel de voor- als achterzijde van de woning
- de begane grond is voorzien van vloerverwarming, exclusief de toiletruimte
- de woning is uitgerust met 10 zonnepanelen

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie, bodemisolatie in gehele kruipruimte, aangebracht in 2023
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- energiekosten (per maand) € 175,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 258,00
- rioolrecht (per jaar) € 106,50

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



	blijft overname	achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating			x	
beplanting / erfafscheiding			x	
vijver				x
buitenverlichting			x	
tuinhuisje / buitenberging			x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x	
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten				x
alarminstallatie				x
rookmelders			x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:				
rolluiken buiten			x	
zonwering buiten			x	
losse horren / rolhorren			x	
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Rolgordijnen:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage			x	
Gordijnrails:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage			x	
Gordijnen:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage			x	
Vitrage:				
begane grond				x
eerste etage				x
tweede etage				x
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage			x	
Parket / Laminaat / PVC:				
begane grond			x	
eerste etage			x	
tweede etage			x	
Open haard met toebehoren:				
open haard / houtkachel / gas haard				x
toebehoren t.b.v. open haard				x

	blijft overname	achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				x
cv type: combiketel			x	
close-in-boiler			x	
thermostaat			x	
warmtepomp koop/huur				x
zonnepanelen, aantal: ...10..			x	
zonnecollectoren, aantal:				x
mechanische ventilatie				x
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
Keukenblok + kastjes:				
keukenblok + kastjes			x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat			x	
afzuigkap			x	
oven				x
(combi-) magnetron			x	
vaatwasser			x	
koelkast			x	
vriezer				x
Quooker				x
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwspots				x
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal:			x	
badkameraccessoires				x
toiletaccessoires				x
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
waterslot wasmachine			x	
(Losse) Kasten / Planken:				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				

Tekeningen

niet op schaal



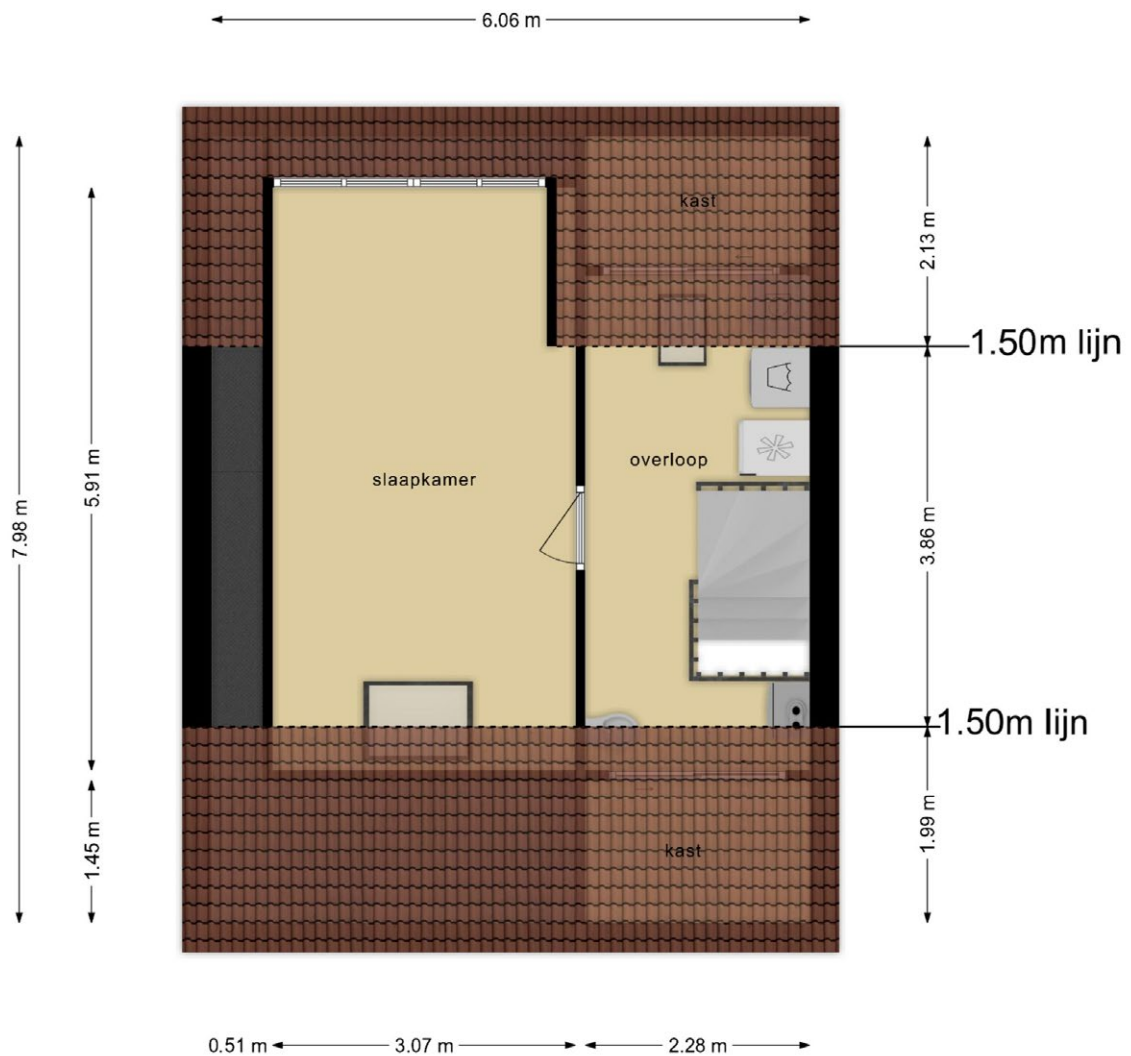
Tekeningen

niet op schaal



Tekeningen

niet op schaal



Uittreksel kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 51</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2024
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.

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

Verschil afmetingen NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Oplevering en inspectie

Voorafgaand aan het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notariskantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het aller grootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af. Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u 15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij VastgoedPro, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



vastgoedpro



kooyman
eigen huis



Aankoopbegeleiding

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio. Leuke woning gezien? Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Stiedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis