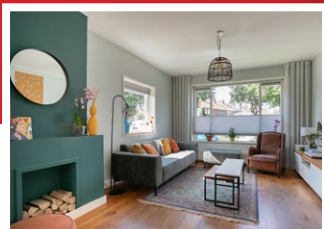




Alblasserdam • Van Eesterensingel 244
Gezellige hoekwoning met garage op een ruim perceel en vrij zicht



Woonkamer



Keuken



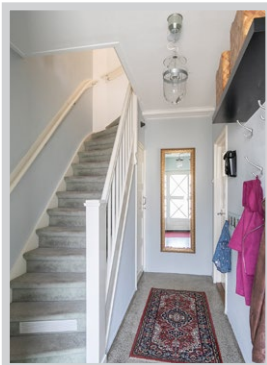
Tuin

Alblasserdam • Van Eesterensingel 244

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Gezellige hoekwoning met een garage en waar veel authentieke details nog bewaard zijn gebleven! Uniek door de ligging op een kavel van bijna 300 m² en vrij zicht aan de voorzijde. Deze gezinswoning heeft een gezellige woonkamer, een eetkamer afgescheiden door de en-suite deuren en de keuken op de begane grond. De vier slaapkamers en de badkamer op de verdiepingen maken het geheel compleet. Gesitueerd op korte afstand van het dorpscentrum en overige voorzieningen, maar ook nabij diverse uitvalswegen.



Begane grond

Entree, hal:

4.44/0.68 x 1.99/1.08, de hal biedt toegang tot de woonkamer, de trapkast, de trapgang naar de eerste verdieping en het toilet.

Op de vloer ligt nog de originele terrazzovloer en zowel de wanden als het plafond zijn afgewerkt met spuitwerk.

Toilet:

1.01 x 0.81, de toiletruimte is voorzien van een wandcloset en ook hier is nog de originele terrazzovloer. De wanden zijn deels wit betegeld/deels gestuukt.

Woonkamer:

4.58 x 3.68, gezellige, lichte woonkamer voorzien van een sierschouw. De originele en-suite deuren vormen de afscheiding met de eetkamer aan de achterzijde. Afgewerkt met een parketvloer, spuitwerk wanden en plafond.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 244



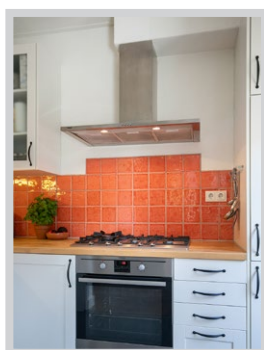
Eetkamer:

2.69 x 3.68, de praktische eetkamer vormt de verbinding tussen de woonkamer en de keuken, met zicht op de achtertuin.

Keuken:

2.87 x 1.99, de open keuken is ingericht met witte keukenkasten gecombineerd met een houten aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits gaskookplaat met een wokbrander, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. De afwerking is middels een plavuizenvloer, deels betegelde/deels spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond. Via de achterdeur is de achtertuin te bereiken.

In de gehele woning zijn nog authentieke details terug te vinden zoals de terrazzovloer in de hal en het toilet, de en-suite deuren tussen de woon- en eetkamer en de paneeldeuren.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 244



Eerste verdieping

Overloop:

2.02 x 2.01, met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer de wasruimte en de trapgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk op zowel de wanden als het plafond.

Slaapkamer 1, voorzijde:

3.24 x 3.66, voorzien van meerdere inbouwkasten.

Slaapkamer 2, achterzijde:

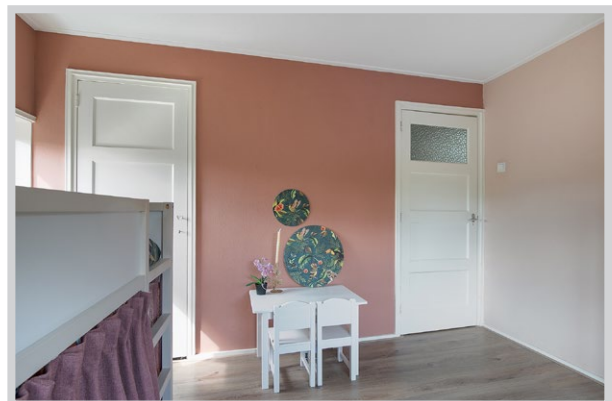
2.89 x 3.66, eveneens voorzien van een inbouwkast

Slaapkamer 3, achterzijde:

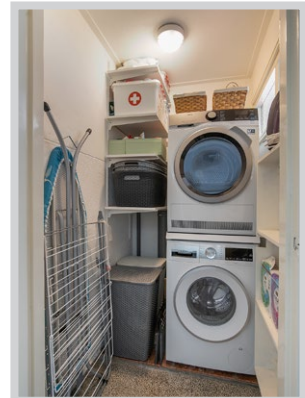
2.89 x 2.01

Wasruimte:

1.15 x 1.46, praktische ruimte met naast de opstelplaats voor de wasmachine en de droger ook extra bergruimte.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 244



Badkamer:

2.37 x 2.01, complete badkamer met zowel een ligbad als een douche, maar ook een badmeubel met een dubbele wastafel, een designradiator en een toilet. Zowel de vloer als de wanden zijn geheel betegeld.

Tweede verdieping

Voorzolder:

3.46 x 2.02 (vanaf 1.5 m hoogte), met een dakopbouw aan de achterzijde over bijna de gehele breedte van de woning. De voorzolder biedt plaats voor de Intergas HRE-combiketel. De ruimte achter de knieschotten voorziet in extra bergruimte.

Deze gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds.

Slaapkamer 4:

2.46/0.98 x 3.49/3.08 (vanaf 1.5 m hoogte), royale vierde slaapkamer eveneens met bergruimte achter de knieschotten.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 244



Tuin/Berging/ Garage

De ruime achtertuin is gesitueerd en aangelegd met een gazon, diverse beplanting en bestrating. Gesitueerd op het zuiden en westen is hier altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden! De stenen berging (3.27 x 3.03) aan de achterzijde voorziet in extra bergruimte. De garage (5.16 x 2.55) aan de zijkant van de woning heeft een elektr aansluiting en de oprit biedt ruimte om te parkeren op eigen terrein.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	hoekwoning, eengezinswoning
Bouwjaar	1949
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	297 m ²
Woonoppervlakte	100 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Inhoud	360 m ³
Energielabel	C

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Intergas HRE-combiketel, bouwjaar 2020
- rolluiken dakopbouw tweede verdieping (behuizing is meegespoten met de kleur van de dakopbouw)
- meterkast voorzien van 8 groepen (+ 2 reservegroepen) en een aardlekschakelaar
- berging met elektra- en wateraansluiting

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing (m.u.v. toilet)

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 205,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 381,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 168,50 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 408,50 |
| • BSR (per jaar) | € 391,25 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

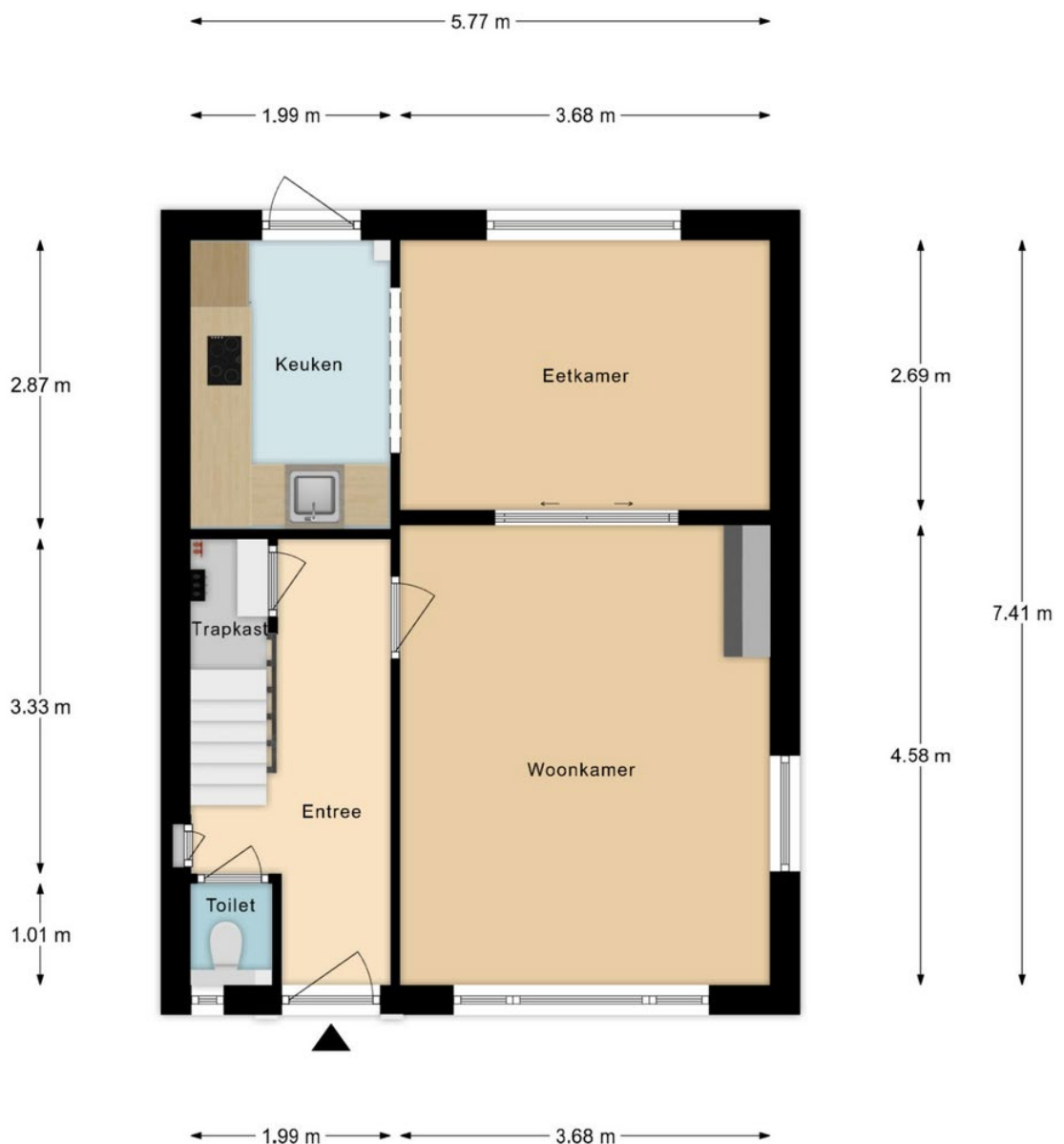


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
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 achter overname	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:			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:			
inbouwkast slaapkamer voorzijde		x	
inbouwkasten achter wasruimte		x	
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:			
n.v.t.			
Overige zaken:			
AXI Alice speelhuis (€ 150)	x		
BERG Trampoline 200 cm (€ 200)	x		
zandbak		x	
parasolvoet (ingegraven)		x	
parasol			x

Tekeningen

niet op schaal



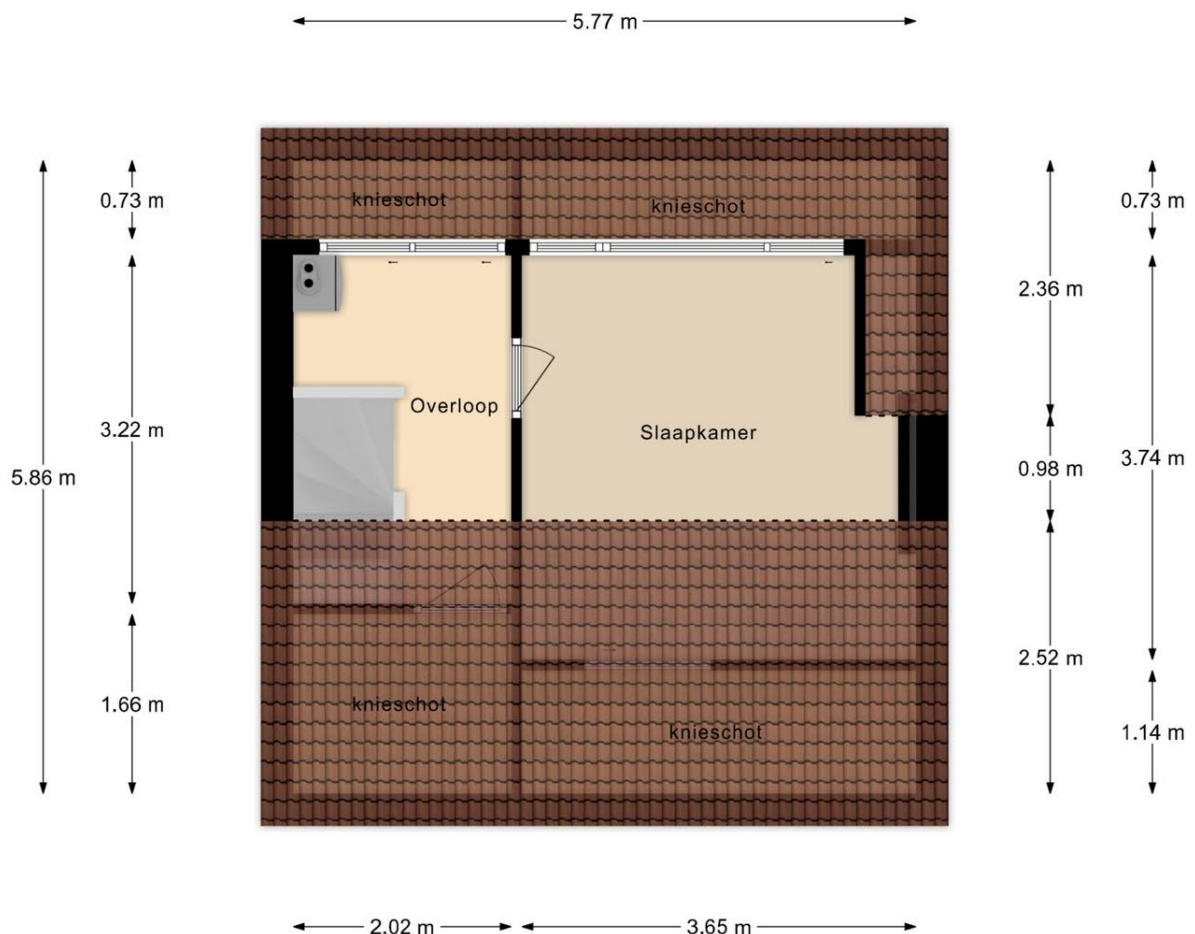
Tekeningen

niet op schaal



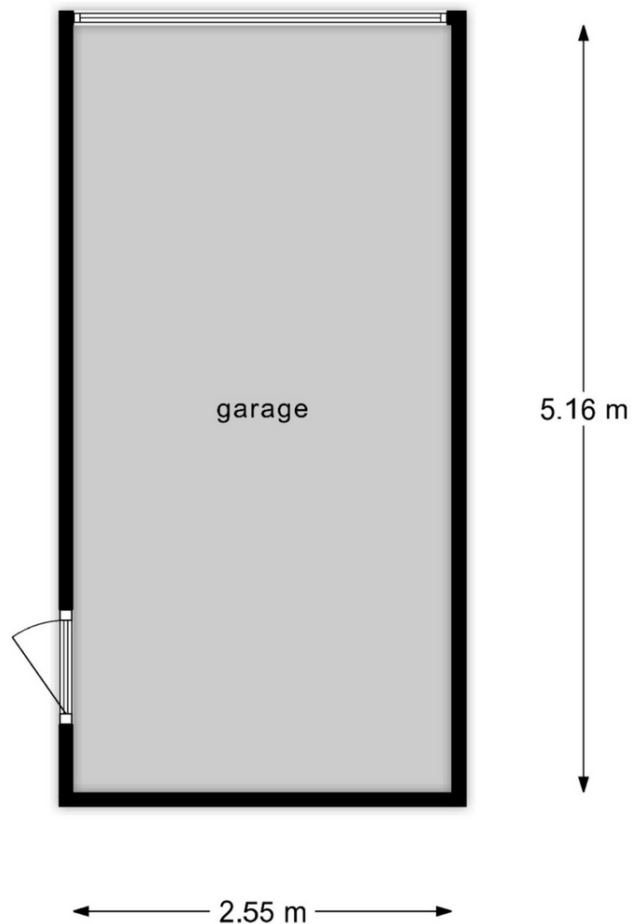
Tekeningen

niet op schaal



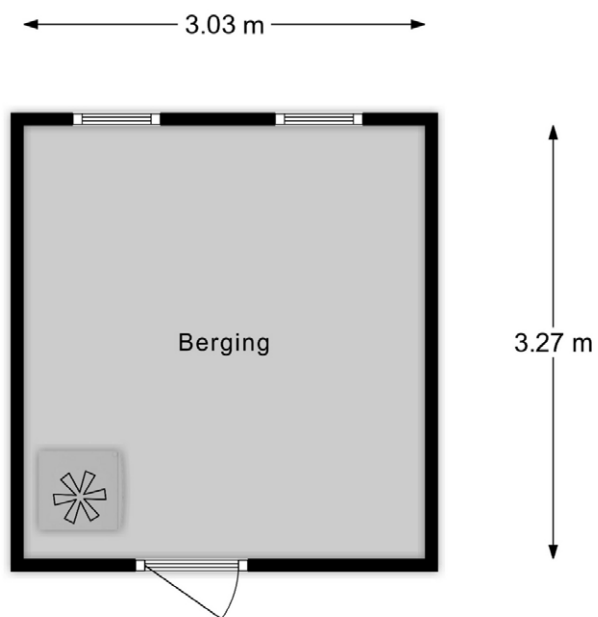
Tekeningen

niet op schaal



Tekeningen

niet op schaal




Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: albis



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblisserdam Sectie A Perceel 7497</p> <p>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.</p>	 <p>kadaster</p>
--	--	---

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 notaris kantoor 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 allergrootste 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 NRVT en VBO, 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.



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
Sliedrecht

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



kooyman
eigen huis