



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9

Vrijstaande villa op een toplocatie met vrij uitzicht over de polder.



Woonkamer



Achterzijde



Uitzicht

Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9

Vraagprijs € 920.000,-- k.k.

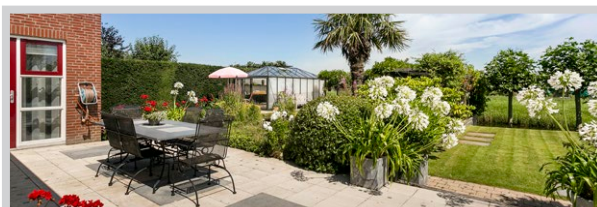


Op een prachtige locatie, aan de rand van het dorp, bevindt zich deze vrijstaande villa met inpandige garage en een fantastisch vrij uitzicht over een singel en het uitgestrekte polderlandschap. De moderne villa is uitstekend geïsoleerd en de 20 zonnepanelen zorgen voor extra duurzaamheid en een lage energierekening.

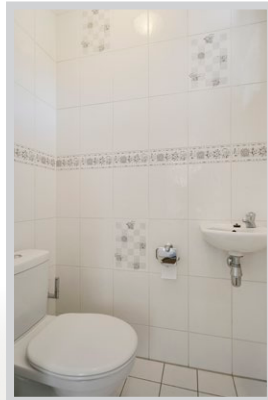
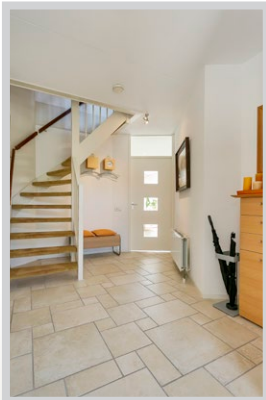
Verder is de woning voorzien van een riante living met een zonnige serre en aangrenzend een goed geoutilleerde keuken. Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een inloopkast, de badkamer en

een separaat toilet. De tweede verdieping omvat een ruime voorzolder en een vierde slaapkamer. De flinke oprit en de inpandige garage voorzien in volop parkeergelegenheid.

De ligging is gunstig in een rustige en kindvriendelijke buurt, met alle voorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer in de nabijheid. Daarnaast biedt de omgeving volop recreatiemogelijkheden zoals wandel- en fietsroutes langs bijvoorbeeld de molens van Kinderdijk.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9



Begane grond

Entree, hal:

11.4 m², representatieve entree met toegang tot de toiletruimte, de meterkast (11 groepen en een aardlekschakelaar) en aansluitend de woonkamer. Verder is er een tussendeur naar de garage en via de open trap is de verdieping bereikbaar. Op de vloer liggen plavuizen en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Toilet:

Ingericht met lichte vloer- en wandbetegeling en het sanitair omvat een duobloc toilet en een fonteintje.

Open keuken:

Ingericht met een U-opgestelde keukeninrichting (2004), compleet met een zwart, composieten werkblad en alle wenselijke apparatuur (Miele/AEG), te weten: een 5-pits gaskookplaat, een combimagnetron (2022), een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een afzuigkap, een koffiemachine en een close-in boiler.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9

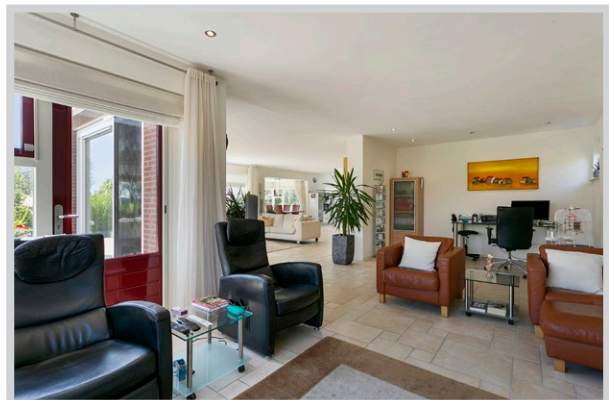


Woonkamer:

De riante woonkamer heeft een oppervlakte van bijna 85 m² en is voorzien van een gezellige serre. Via een brede schuifpui en een openslaande deur is het onderheide zijterras toegankelijk.

De vele ramen zorgen niet alleen voor een oase aan natuurlijke lichtinval, maar ook voor een subliem uitzicht.

De plavuizen vloer loopt mooi door vanuit de entree, evenals de comfortabele vloerverwarming. De wanden zijn behangen en het plafond is uitgerust met inbouwspotjes.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9

Inpandige garage

6.04 x 3.13/3.58, de inpandige garage is toegankelijk via een elektrisch bedienbare overheaddeur. De garage is verwarmd en uitgerust met elektra en een wateraansluiting.

Verder voorzien van plavuizen, diverse opbergplanken en twee kledingkasten.



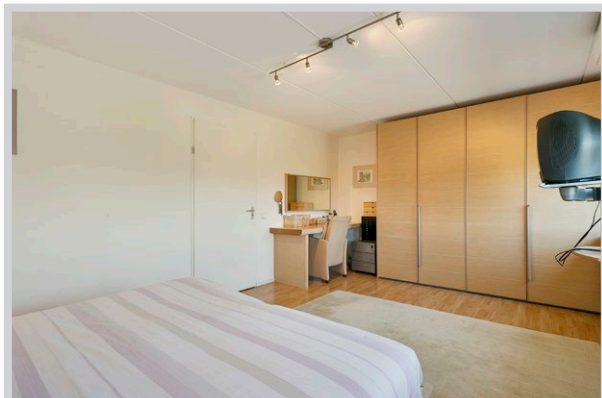
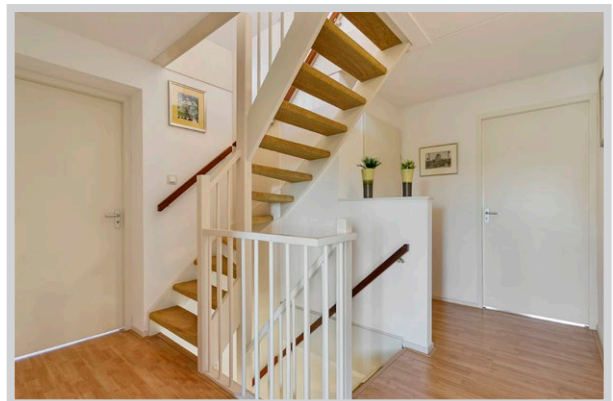
Eerste verdieping

Overloop:

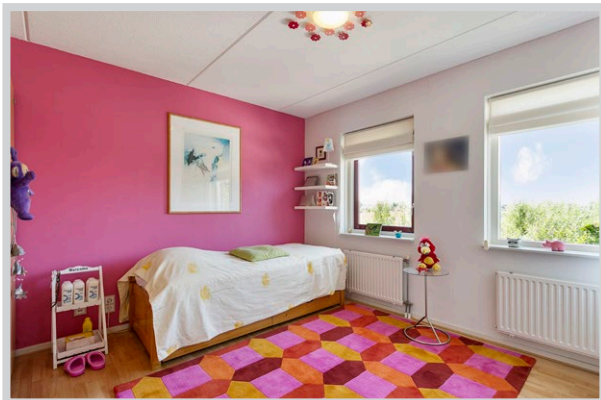
L-vormige overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en een bergkast. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wanden.

Slaapkamer 1:

5.71 x 3.62, heerlijk ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer geniet u van een geweldig uitzicht over de weilanden. De aanwezige airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9



Slaapkamer 2:

3.64/2.61 x 3.36, fijne slaapkamer aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3:

4.09 x 3.54, eveneens een ruime slaapkamer met veel lichtinval. Deze kamer is gesitueerd aan de zijkant van de woning.

Inloopkast:

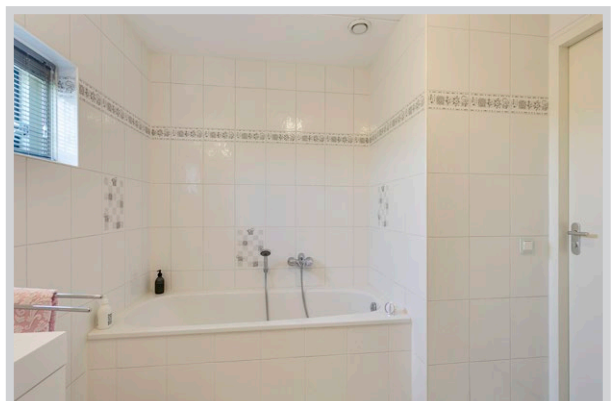
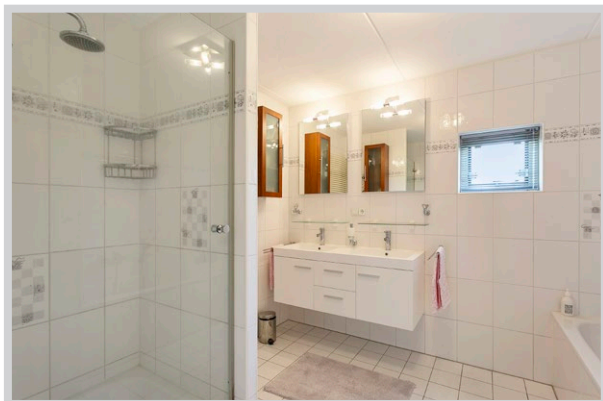
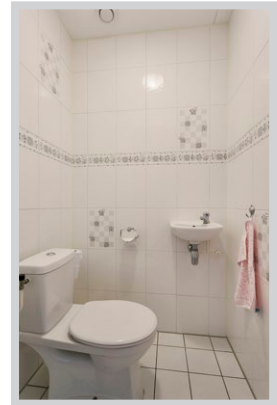
2.88 x 2.00, keurige inloopkast met een open kastenwand. Deze blijft achter in de woning.

Toilet:

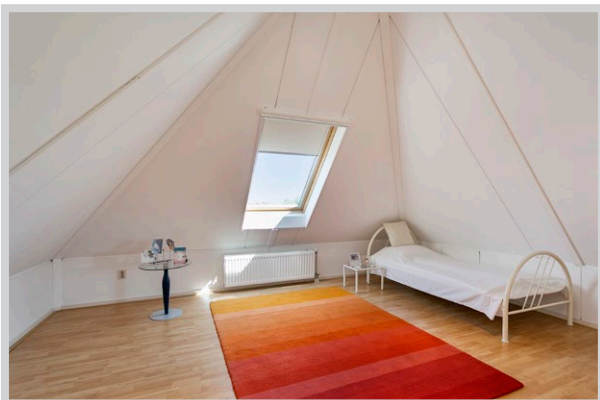
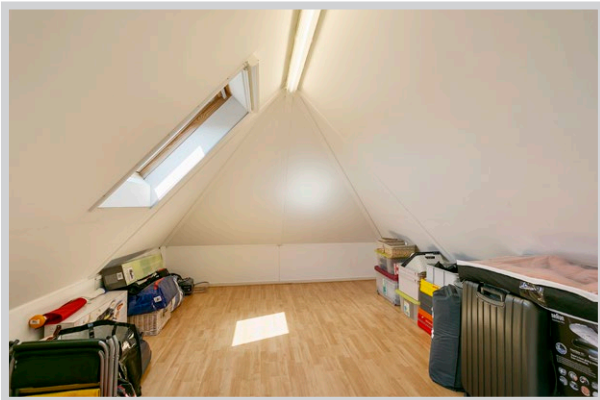
Ingericht met een duobloc toilet en de lichte vloer- en wandbetegeling zijn identiek als de betegeling van de badkamer en de toiletruimte op de begane grond.

Badkamer:

3.16 x 2.61, ruime badkamer, ingericht met lichte vloer- en wandbetegeling met zwerfdecoratie en een spuitwerk plafond. Het sanitair omvat een ligbad met handdouche, een separate douchecabine en een wastafelmeubel met geïntegreerde, dubbele wastafel en bijpassende spiegels met verlichting.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9



Tweede verdieping

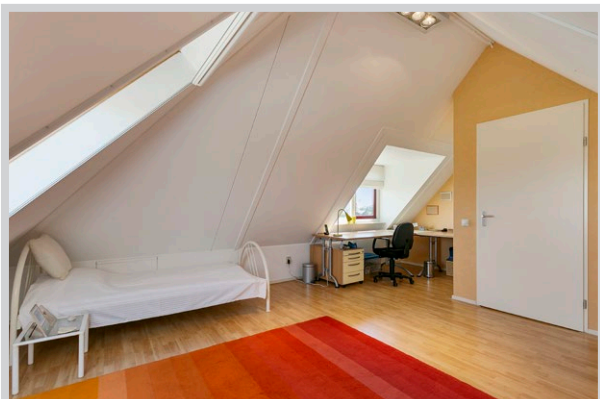
Overloop:

Bereikbaar via een vaste trap en hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de CV-installatie. Vanaf hier is een flinke berging bereikbaar, evenals de vierde slaapkamer. Zowel de voorzolder als de berging is voorzien van een groot tuimelraam.

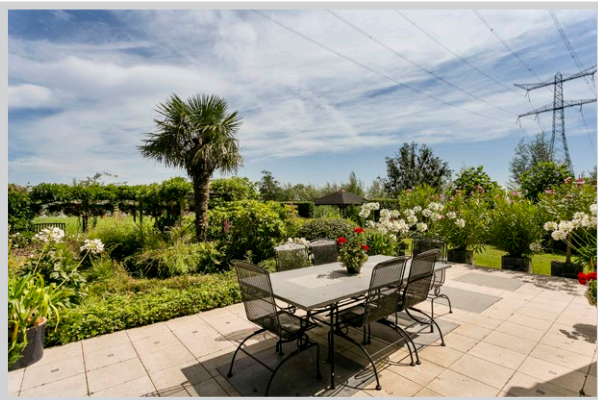
De hele tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn deels behangen en deels gestuukt.

Slaapkamer 4:

Royaleslaapkamer (vloeroppervlakte 25 m²) meteen indrukwekkend hoog plafond, een dakkapel en een groot tuimelraam.



Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9



Tuin/Berging

De woning wordt omringd door een prachtige, onder architectuur aangelegde tuin met een fantastisch vrij uitzicht over de naastgelegen singel en het aangrenzende polderlandschap.

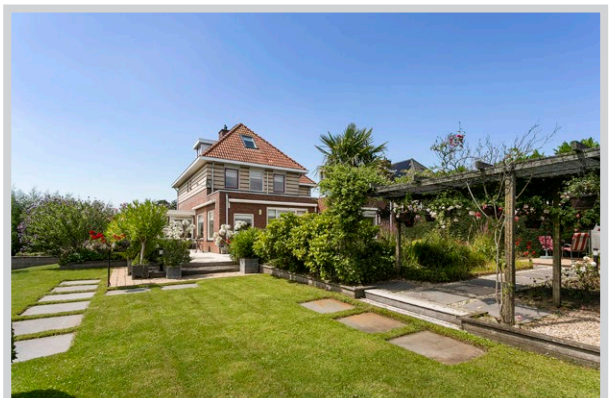
De automatische, computer gestuurde beregeningsinstallatie zorgt ervoor dat uw tuin altijd in topconditie blijft. Daarnaast zorgen strategisch geplaatste tuinverlichting ervoor dat u tot in de late uurtjes kunt genieten van het buitenleven.

Er zijn diverse terrassen gecreëerd, waarvan één met een sfeer vol prieel, zodat u altijd kunt genieten van een plekje in de zon of juist in de schaduw.

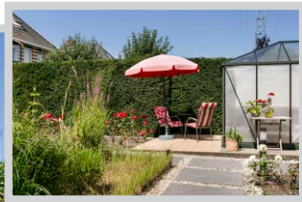
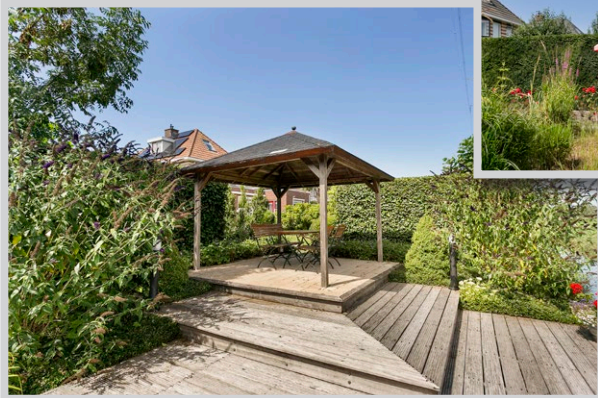
Voor de tuinliefhebber biedt de royale kas van maar liefst 18 m² volop mogelijkheden voor het kweken van bloemen, planten enz. Bovendien blijft al het tuingereedschap, inclusief motormaaier, voor u achter bij de woning.

Via een elegant toegangshek heeft u toegang tot de oprit richting de inpandige garage. De garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare overheaddeur, elektra, verwarming en een wateraansluiting.

Tot slot, de oprit, het zijterras én het achterterras zijn onderheid.

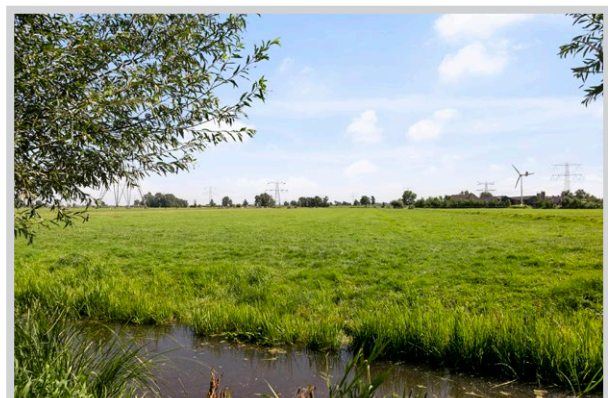
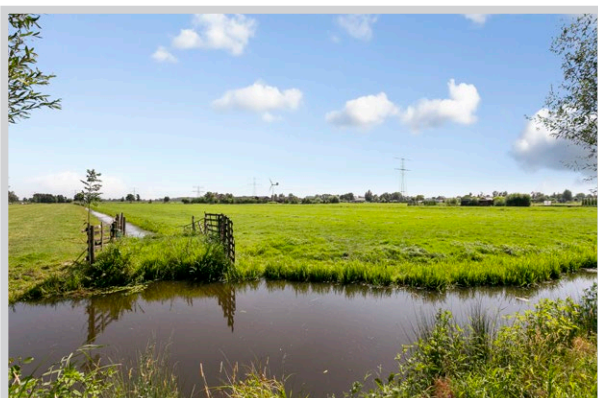


Nieuw-Lekkerland • Ooievaar 9



Algemene informatie:

- verwarming en de warmwatervoorziening worden geregeld met een Intergas HRE-combiketel, bouwjaar 2022.
- de begane grond en de badkamer zijn uitgerust met vloerverwarming.
- kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout.
- de woning is voorzien van mechanische ventilatie.
- de meterkast is uitgerust met 11 groepen en een aardlekschakelaar.
- de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden zich op de voorzolder.
- de begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering.
- de gehele woning is voorzien van horren aan de binnenzijde.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Vrijstaande villa
Bouwjaar	2003
Ligging	Aan een singel
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	1.078 m ²
Woonoppervlakte	218 m ²
Oppervlakte overige in pandige ruimte	21 m ²
Inhoud	864 m ³
Energielabel	A

Isolatievoorzieningen

- volledig geïsoleerd

Huidige lasten

- | | |
|--|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 235,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 643,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 106,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | onbekend |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | € 775,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- indicatie Q4 2024

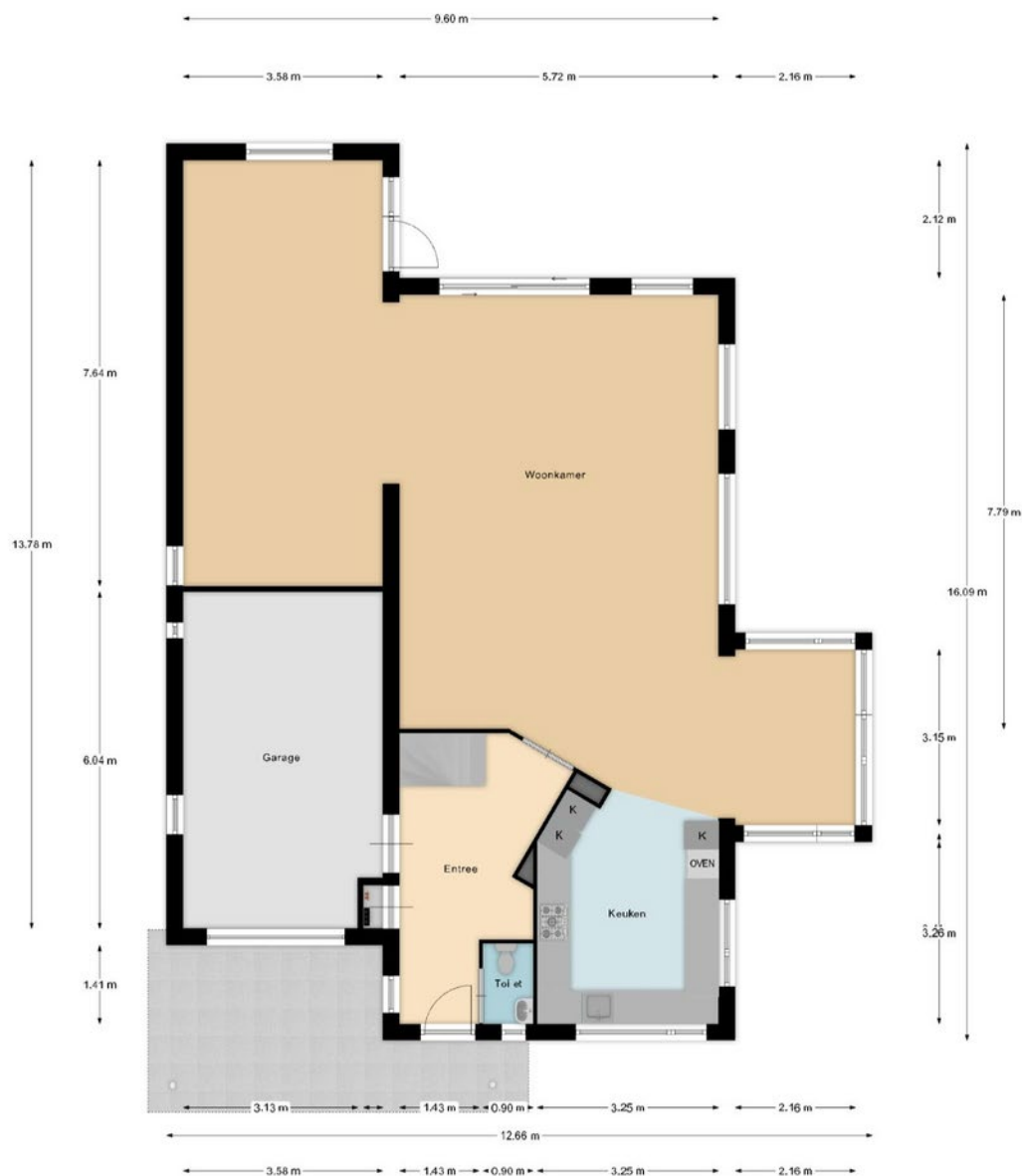


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver		x	
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging / kas		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			
alle tuinmeubels		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsslots		x	
alarminstallatie		x	
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten		x	
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren bgg, 1e en 2e verd.		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 / Plavuizen:			
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: Intergas H.R.E. 36/30-combiketel		x	
close-in-boiler		x	
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			
zonnepanelen, aantal: 20		x	
zonnecollectoren, aantal:			
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
koffiemachine		x	
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 1		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
garage, 2 kasten + 1 plank		x	
1e verdieping, 2 kasten		x	
2e verdieping inloopkast		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:			
Overige zaken:			
tuin: beregeningsinstallatie		x	
airconditioning slaapkamer 1e verdieping		x	
alle tuinpotten		x	

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

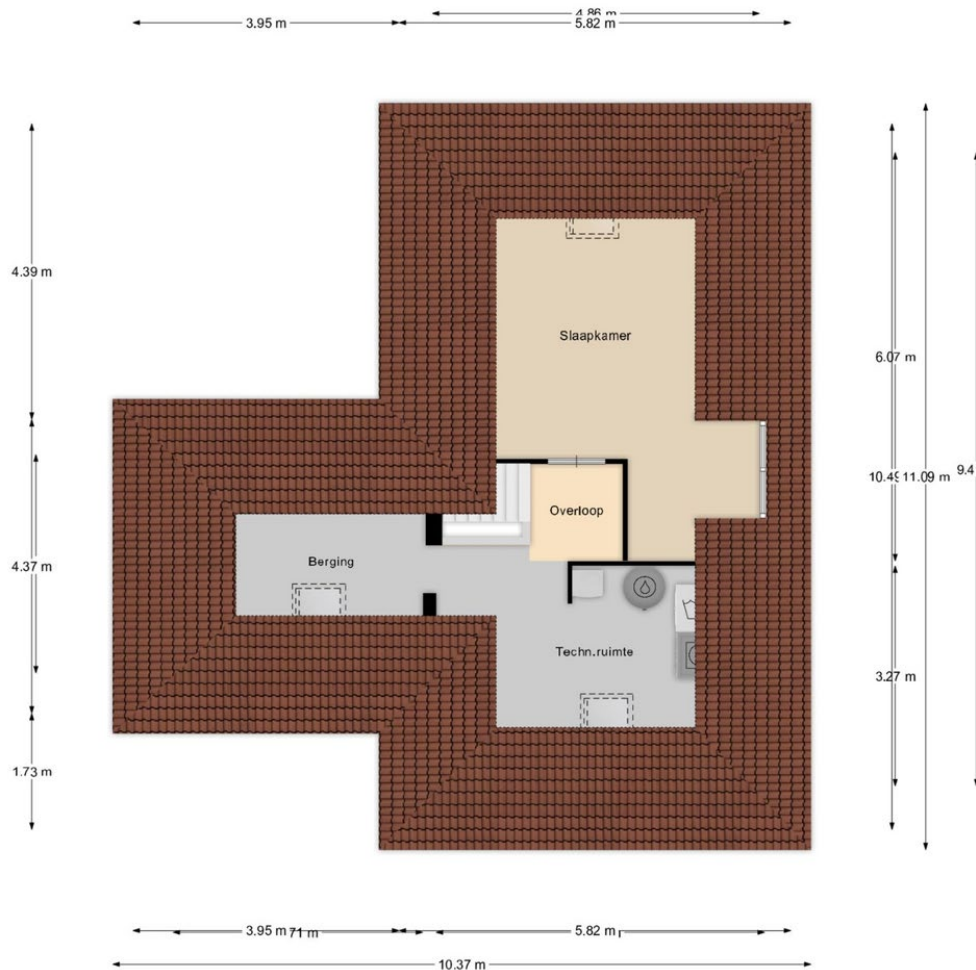
niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 980</p> <p><small>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.</small></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. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. 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
Hypotheke
& 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
Hypotheke
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRV en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 0800-2022 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