

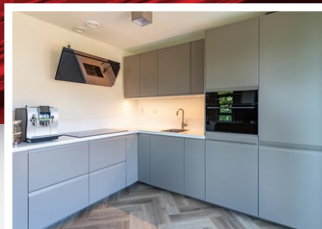


Alblasterdam • Van Eesterensingel 72B

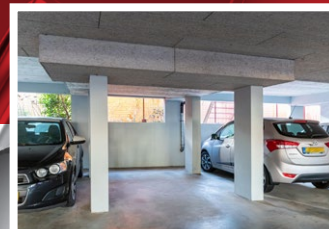
Stijlvol 3-kamerappartement met weids uitzicht en eigen parkeerplaats.



Woonkamer



Keuken



Garageplaats

Ablasserdam • Van Eesterensingel 72b

Vraagprijs € 449.000,-- k.k.



Dit prachtige 3-kamerappartement (voorheen 2) is recentelijk volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Het beschikt over een stijlvolle nieuwe vloer, strak gestuakte wanden, en een moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur. De badkamer en het toilet zijn eveneens vernieuwd en stralen luxe uit. In de ondergelegen parkeergarage bevindt zich de bijbehorende berging en eigen parkeerplaats. De ligging is gunstig nabij winkelcentrum Makado.



Begane grond

Centrale entree:

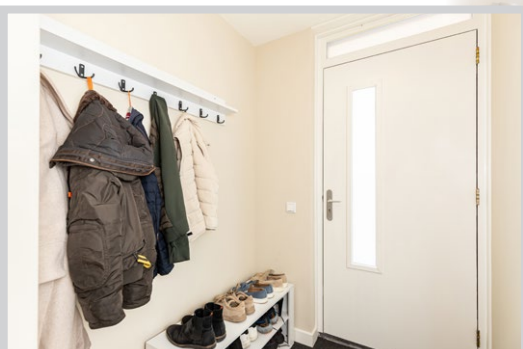
De afgesloten entree met een intercominstallatie met videoverbinding en een geïntegreerde postkast biedt toegang tot de centrale hal met de lift en het trappenhuis. Er zijn diverse gezellige zijes gecreëerd.

Derde verdieping

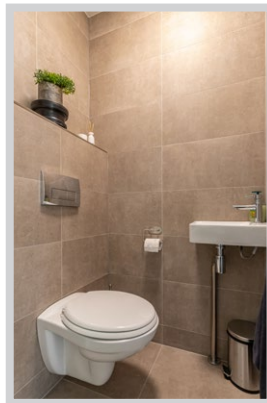
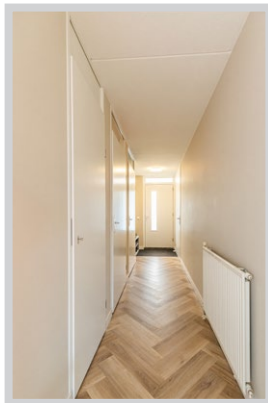
Appartement indeling:

Entree, hal:

Het appartement heeft een representatieve entree met toegang tot nagenoeg alle vertrekken. Op de vloer ligt een aantrekkelijke pvc-vloer en de wanden zijn gestuukt.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 72b



Toilet:

1.20 x 0.90, recentelijk geheel vernieuwd en ingericht met taupekleurige vloer- en wandbetegeling. Het sanitair omvat een wandtoilet en een fonteintje.

Woonkamer:

5.64 x 5.21, ruime en lichte woonkamer met volop natuurlijke lichtinval en een brede toeg geeft toegang tot de eetkamer. De pvc-vloer loopt mooi naadloos door vanuit de entree en de wanden zijn netjes gestuukt.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 72b



Eetkamer:

5.59 x 3.00, de eetkamer biedt voldoende plaats voor een grote eettafel om gezellig met familie en vrienden te tafelen. Indien gewenst kan hier een extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Open keuken:

3.15 x 2.46, luxe ingericht met een donkerbeige keukeninrichting (2024) in hoekopstelling en compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een afzuigunit.



Ablasserdam • Van Eesterensingel 72b

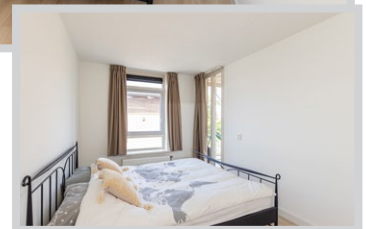
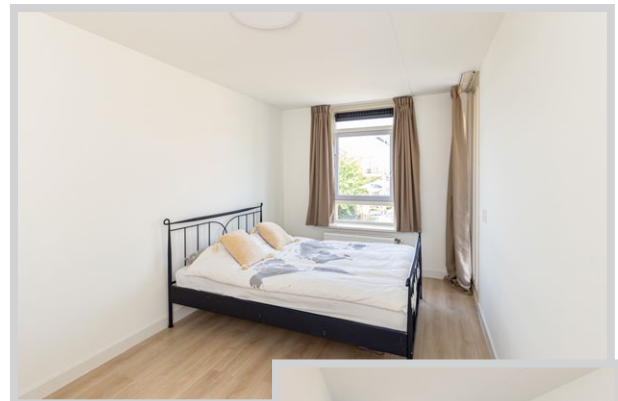
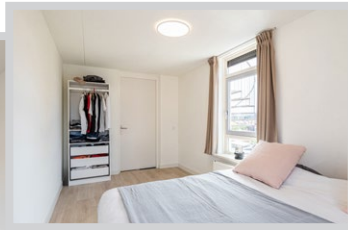


Balkon:

Het balkon is gericht op het noordwesten en biedt een gezellig uitzicht over de wijk en de brede singel aan de voorzijde van het complex. Het balkon is uitgerust met zonwering.



Alblasserdam • Van Eesterensingel 72b



Slaapkamer 1:

5.20 x 2.63, lichte slaapkamer met een mooie laminaatvloer en glad gestuukte wanden.

Slaapkamer 2:

5.20 x 2.63, eveneens een lichte kamer met eenzelfde afwerking als slaapkamer 1.

Badkamer:

2.88 x 1.83/1.39, compleet nieuwe badkamer met taupekleurige betegeling en het sanitair omvat een ruime inloopdouche en een badmeubel met geïntegreerde, dubbele wastafel. De bijpassende spiegel is voorzien van indirecte en ingebouwde en verlichting.

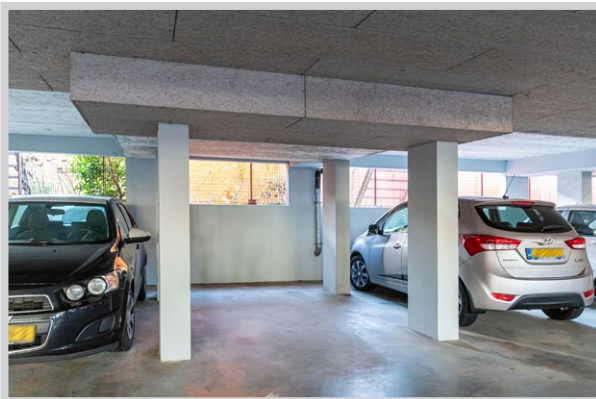


Alblasserdam • Van Eesterensingel 72b



Technische ruimte:

De technische ruimte, annex bijkeuken, biedt volop bergruimte en hier bevinden zich de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de CV-installatie. Ook deze ruimte is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.

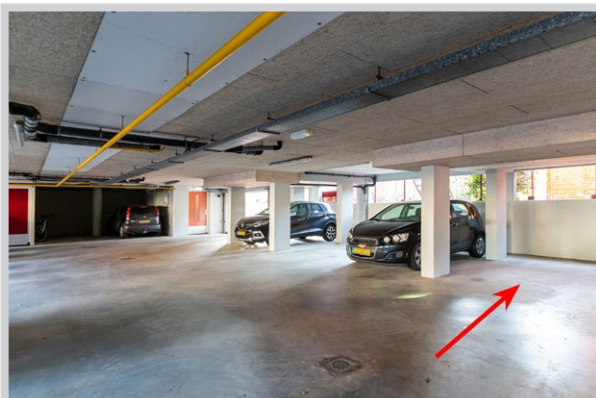


Berging

- inpandige berging in de onderbouw van het complex

Parkeerplaats

- eigen parkeerplaats in ondergelegen parkeerkelder van het complex
- de parkeerkelder is toegankelijk via een elektrische overheaddeur



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	3-kamerappartement
Bouwjaar	1998
Ligging	in woonwijk
Aantal slaapkamers	2 (mogelijkheid voor 3)
Woonoppervlakte	108 m ²
Inhoud	334 m ³
Energielabel	A

Algemene informatie:

- de meterkast is uitgerust met 7 groepen en een aardlekschakelaar
- verwarming en warm water worden geregeld via een Intergas Kompakt HRE combiketel, bouwjaar 2014

Isolatievoorzieningen

- spouwmuurisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|---|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 120,00* |
| • bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) | € 225,37 |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 307,21 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 168,50 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 448,50 |
| • BSR (per jaar) | € 408,68 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- kan spoedig



	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			
tweede etage			
Rolgordijnen:			
begane grond			x
eerste etage			
tweede etage			
Gordijnrails:			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
Gordijnen:			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
Vitrage:			
begane grond			x
eerste etage			
tweede etage			
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond			x
eerste etage			
tweede etage			
Parket / Laminaat / PVC:			
begane grond		x	
eerste etage			
tweede etage			
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 + lampen		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:			
badkameraccessoires			
toiletaccessoires			
veiligheidsschakelaar wasautomaat			
waterslot wasmachine			
(Losse) Kasten / Planken:			
stelling berging		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:			
Koelkast berging		x	
Eettafel + 6 stoelen	x		
Salontafel	x		
TV + meubel	x		

Tekeningen

niet op schaal



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

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.

Tips bij het kopen van een appartement

Bij het kopen van een appartement komen andere zaken om de hoek kijken dan bij het kopen van een eengezinswoning. Het is goed te weten waar u op moet letten bij het kopen van een appartement.

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar van het hele gebouw. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het flatgebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te (laten) onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van.

Het kopen van een appartement betekent niet alleen kijken of datgene wat zich tussen de vier muren van het appartement (privégedeelte) bevindt in goede staat verkeert, maar ook een onderzoek naar de toestand van het hele gebouw en naar het functioneren van de vereniging van eigenaren.

Vereniging van Eigenaren

Door het kopen van een appartement bent u als appartementseigenaar van rechtswege automatisch lid van de vereniging van eigenaren van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. De VvE dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeeltes en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hierbij te denken aan het in stand houden en het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten.

Servicekosten

De eigenaar van een appartement betaalt periodiek -meestal per maand of per drie maanden- aan de vereniging van eigenaren zogenaamde 'servicekosten'. Hieronder vallen o.a.: ketelonderhoud, verzekeringen, schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten, schilderwerk, dakonderhoud, onderhoud liftinstallatie en vervanging van de warmwaterinstallatie of verwarmingsinstallatie. Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, meestal afhankelijk van de grootte van zijn appartement. Stookkosten vallen onder de servicekosten indien er blokverwarming in het gebouw aanwezig is; indien het appartement over een eigen ketel beschikt, vallen de stookkosten er niet onder.

Daarnaast dient de VvE te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. Om te weten wanneer welk onderhoud uitgevoerd is er meestal een meerjarenonderhoudsplan. In dit plan staat welk onderhoud de komende jaren nodig is en hoeveel dat ongeveer gaat kosten.

Het bestuur

Als koper van appartement en lid van een VvE krijgt u te maken met twee organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. In tegenstelling tot andere verenigingen bestaat het bestuur vaak uit een professionele bestuurder ook wel beheerder of administrateur genoemd. Bij kleine VvE'en kan een van de eigenaren de taak van de bestuurder op zich nemen. De bestuurder adviseert de VvE en voert bepaalde taken uit. Het zijn uiteindelijk de eigenaren die de besluiten nemen.

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaars. Meestal wordt uit de leden een voorzitter gekozen, die volgens de splitsingsakte over het algemeen niet veel meer bevoegdheden heeft dan het voorzitten van de vergadering.



Tips bij het kopen van een appartement

Reglement van Splitsing

Elke 'gewone' vereniging heeft statuten. Dat geldt dus ook voor de VvE. Deze statuten zijn te vinden in het 'Reglement van Splitsing'. In het Reglement van Splitsing zijn de rechten en plichten opgenomen voor de eigenaar/bewoners en de vereniging van eigenaren.

Het Reglement van Splitsing bestaat uit een 'Modelreglement' opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (een groot aantal zaken geldt namelijk voor iedere VvE) en een door de notaris voor ieder appartementencomplex op te stellen 'splitsings-akte'. In de splitsingsakte vinden we naast een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten ook de afwijkingen op het hiervoor genoemde Modelreglement. Op een bij de splitsingsakte behorende 'splitsings-tekening' worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven.

Naast de splitsingsakte en het Modelreglement hebben veel VvE'en ook een 'huishoudelijk reglement' opgesteld, waarin leef- en gebruiksregels zijn opgenomen. Hierbij is te denken aan de kleur en soort van de zonneschermen en het verbod op het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke ruimten.

Welke stukken krijgt u bij de koop?

Bij de koop van een eengezinswoning ontvangt u van de notaris een eigendomsakte en in voorkomend geval een hypotheekakte. Bij de koop van een appartement ontvangt u naast deze akten van de notaris ook een splitsingsakte en het Modelreglement. Het komt ook voor dat het Modelreglement integraal in de splitsingsakte is opgenomen.

Eerst weten, dan tekenen.

Vóór het kopen van een appartement zijn er een aantal zaken aandachtspunten. Op het moment dat u de koopakte tekent moet u o.a. weten wat u bijvoorbeeld per maand aan servicekosten dient te voldoen. Ook is het van belang te weten of in een vergadering van eigenaren is besloten tot een aanzienlijke investering, bijvoorbeeld vervanging van de lift.

Het is dus van belang vooraf inzage te hebben in het financiële wel en wee van de VvE, in de notulen van de vergaderingen van eigenaren en een exemplaar op te vragen van de splitsingsakte, het splitsingsreglement (Modelreglement) en het huishoudelijk reglement.

Checklist voor het kopen van een appartement

- u dient te beschikken over de splitsingsakte, het Modelreglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement. In deze stukken staan de rechten en plichten van de appartements-eigenaren, als ook hun aandeel in de kosten voor onderhoud en het stemrecht in de vergadering van eigenaren.
- voor welk breukdeel moet u meebetalen in de gezamenlijke schulden en lasten? De makelaar kan het breukdeel voor u opzoeken in het bewijs van eigendom van de huidige eigenaar.
- vraag naar de financiële gegevens van het afgelopen boekjaar.
- vraag naar de begroting van het lopende boekjaar en indien al aanwezig de begroting van het komende boekjaar.
- vraag naar de laatste twee of drie notulen van de vergadering van eigenaren. Hierdoor krijgt u een goed beeld wat er zoal in de VvE gebeurt.



Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en gratis advies van deskundige en 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
Hypotheeken
& 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
Hypotheeken
& 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 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
Stiedrecht

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



kooyman
eigen huis