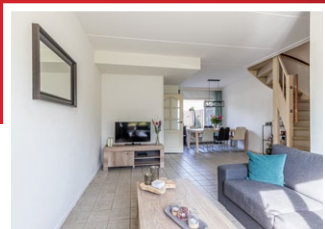




Groot-Ammers • Leeuwerikstraat 32
Royale hoekwoning in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.



Woonkamer



Balkon



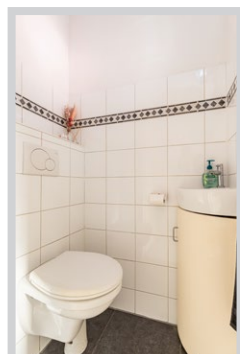
Tuin

Groot-Ammers • Leeuwerikstraat 32

Vraagprijs € 299.500,-- k.k.



In een rustige, kindvriendelijke woonomgeving bevindt zich deze hoekwoning op een flink perceel van maar liefst 178m² eigen grond. Met een royale woonkamer, 4 slaapkamers, een balkon en een ruime badkamer is dit echt een heerlijke gezinswoning. De woning wordt aan drie zijden omgeven door een groene tuin, waarbij de achtertuin ideaal is gericht op het westen. Hier vind je zowel een stenen berging als een gezellig houten tuinhuisje.



Begane grond

Entree, hal:

De hal is voorzien van plavuizen en een houten wand- en plafondbewerking. Vanuit de hal is de meterkast bereikbaar (7 groepen en een aardlekschakelaar), evenals de toiletruimte.

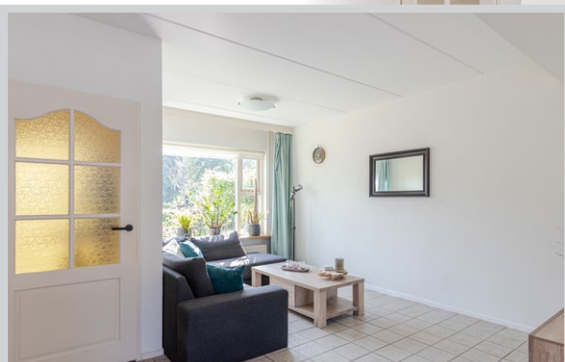
Toilet:

1.27 x 0.87, ingericht met zwart-witte betegeling en het sanitair omvat een wandtoilet en een fonteintje met bergmeubel.

Woonkamer:

Z-vormige woonkamer (29m²) met volop ruimte voor een grote zithoek en een flinke eettafel om met familie en vrienden lekker lang te tafelen. Via de trap is de verdieping bereikbaar.

Op de vloer liggen plavuizen met comfortabele vloerverwarming, en de wanden en het plafond zijn gestuukt.



Groot-Ammers • Leeuwerikstraat 32

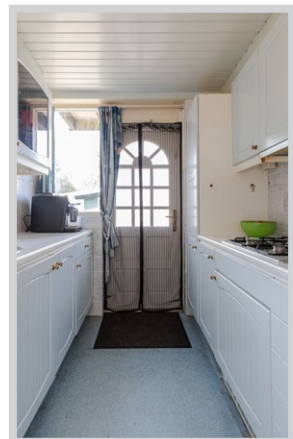
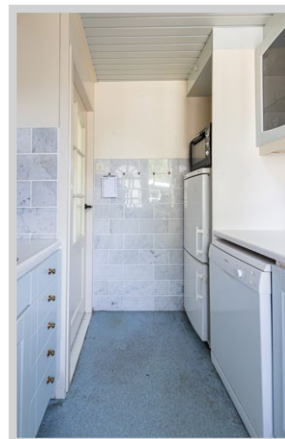


Keuken:

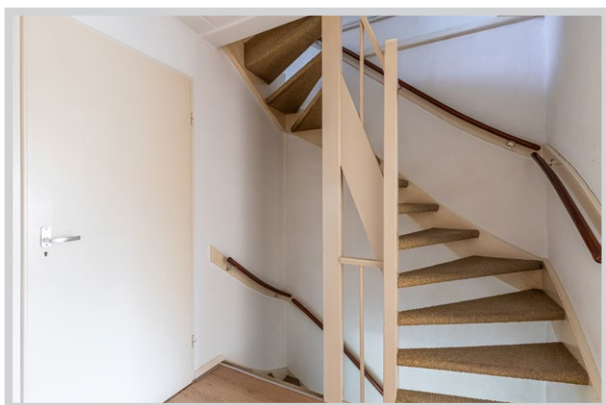
De keuken is eenvoudig ingericht met een lichtblauwe keukeninrichting, in een zgn. kombuisopstelling en witte, houten werkbladen. De aanwezige apparatuur omvat een 4-pits gaskookplaat, een magnetron, een oven, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een afzuigkap.

De afwerking is middels een vinylvloer, deels betegelde wanden en een houten plafond.

Via de achterdeur is de tuin bereikbaar.



Groot-Ammer • Leeuwerikstraat 32



Verdieping

Overloop:

De overloop biedt toegang aan de drie slaapkamers en de badkamer.

Op de hele verdieping ligt een mooie laminaatvloer en de wanden zijn deels gestuukt en deels behangen.

Slaapkamer 1:

5.00 x 3.23/2.23, royale slaapkamer over de hele breedte van de woning. De vele ramen zorgen voor veel lichtinval en de openslaande deur geeft toegang tot het balkon.

In 2023 is deze kamer voorzien van nieuwe, kunststof kozijnen compleet met HR++ beglazing en rolluiken.



Groot-Ammerz • Leeuwerikstraat 32



Slaapkamer 2:

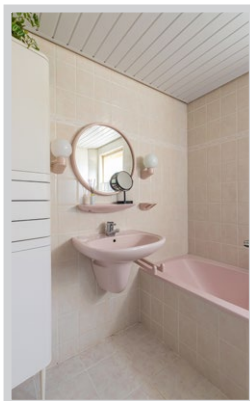
2.90 x 2.85, eveneens een royale slaapkamer.

Slaapkamer 3:

2.68 x 2.04, deze gezellige slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer.

Badkamer:

2.53 x 1.98, geheel betegelde badkamer in een lichte kleurstelling. Het sanitair heeft een unieke, lichtroze kleur en omvat een bad met handdouches, een separate inloopdouche, een dubloc toilet en een wastafel met bijpassende planket en spiegel. Het plafond is voorzien van lamellen.



Groot-Ammers • Leeuwerikstraat 32



Tweede verdieping

Slaapkamer 4:

5.00 x 3.68 (gemeten vanaf de 1.50m. hoogtelijn), geweldig ruime slaapkamer met dakopbouw, extra bergruimte achter de knieschotten en toegang tot de berging. Verder is er een wastafel aanwezig en bevinden zich hier de aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Tuin/Berging

- de voortuin is gericht op het oosten en heeft een gevarieerde beplanting.
- de achtertuin is zonnig gericht op het westen en is grotendeels betegeld, afgewisseld met groene borders.
- de achtertuin is recentelijk voorzien van een moderne, nieuwe schutting.
- achterin de tuin bevinden zich een stenen berging en daarnaast een houten tuinhuisje.
- de zijtuin ligt op het zuiden en is aangelegd met veel groen en een leuke pergola.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1972
Ligging	In een woonwijk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	178 m ²
Woonoppervlakte	102 m ²
Inhoud	339 m ³
Energie label	C

Algemene informatie:

- verwarming en warm water worden geregeld met een Nefit combiketel, bouwjaar 2006
- de woonkamer is voorzien van vloerverwarming
- kozijnen zijn deels uitgevoerd in hout en deels in kunststof
- gestoffeerde, houten trappen leiden naar beide verdiepingen

Isolatievoorzieningen

- spouwmuurisolatie
- de woonkamer en de slaapkamers zijn uitgerust met dubbele beglazing
- slaapkamer 1 is in 2023 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen, compleet met HR++ beglazing en rolluiken

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand) | onbekend |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | onbekend |
| • rioolrecht (per jaar) | onbekend |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | onbekend |
| • BSR (per jaar) | € 399,98 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- februari 2025

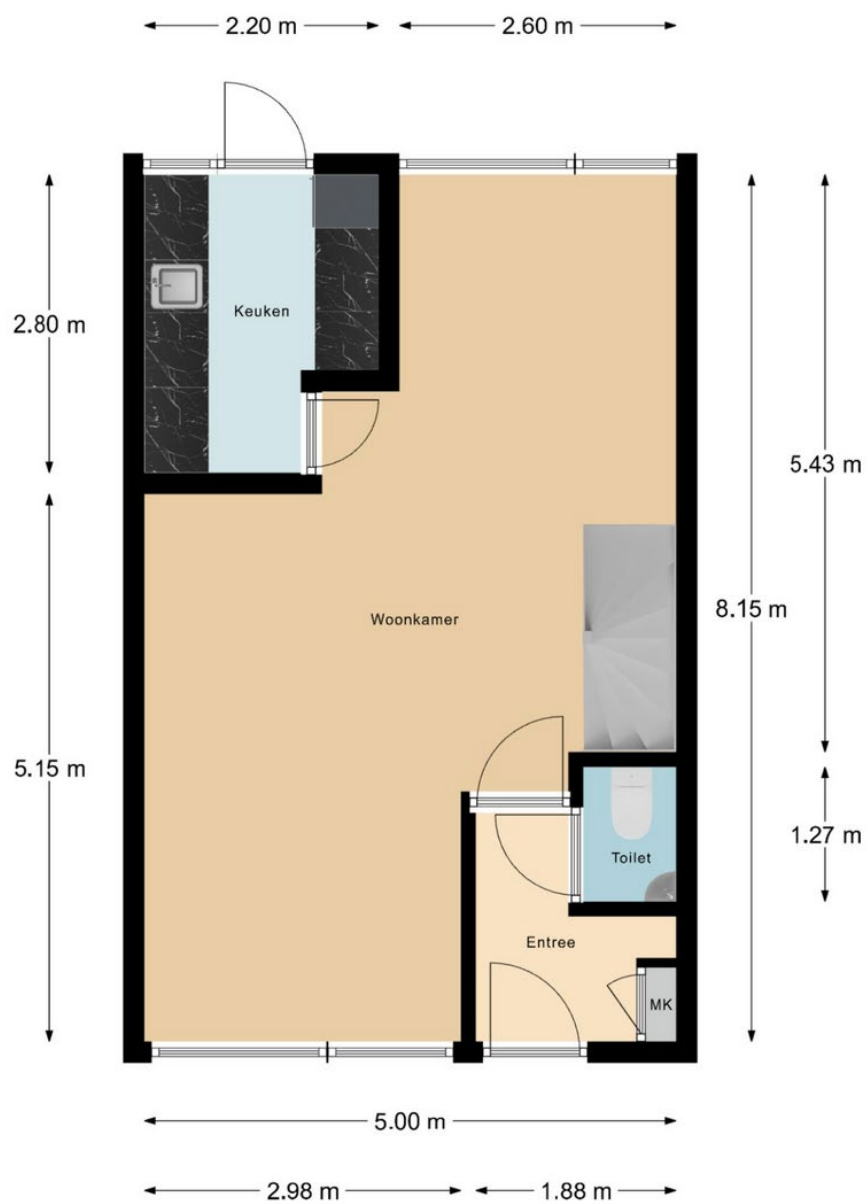


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
bepanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting			
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsslots		x	
alarminstallatie			x
rookmelders			x
Rolluiken / 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			
eerste etage			
tweede etage			
Vitrage:			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
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			
cv type: combiketel		x	
close-in-boiler			
thermostaat			
warmtepomp koop/huur			
zonnepanelen, aantal:			
zonnecollectoren, aantal:			
mechanische ventilatie			
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			
radiatorfolie			
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			
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal: 2		x	
badkameraccessoires			
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			
waterslot wasmachine			
(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:			

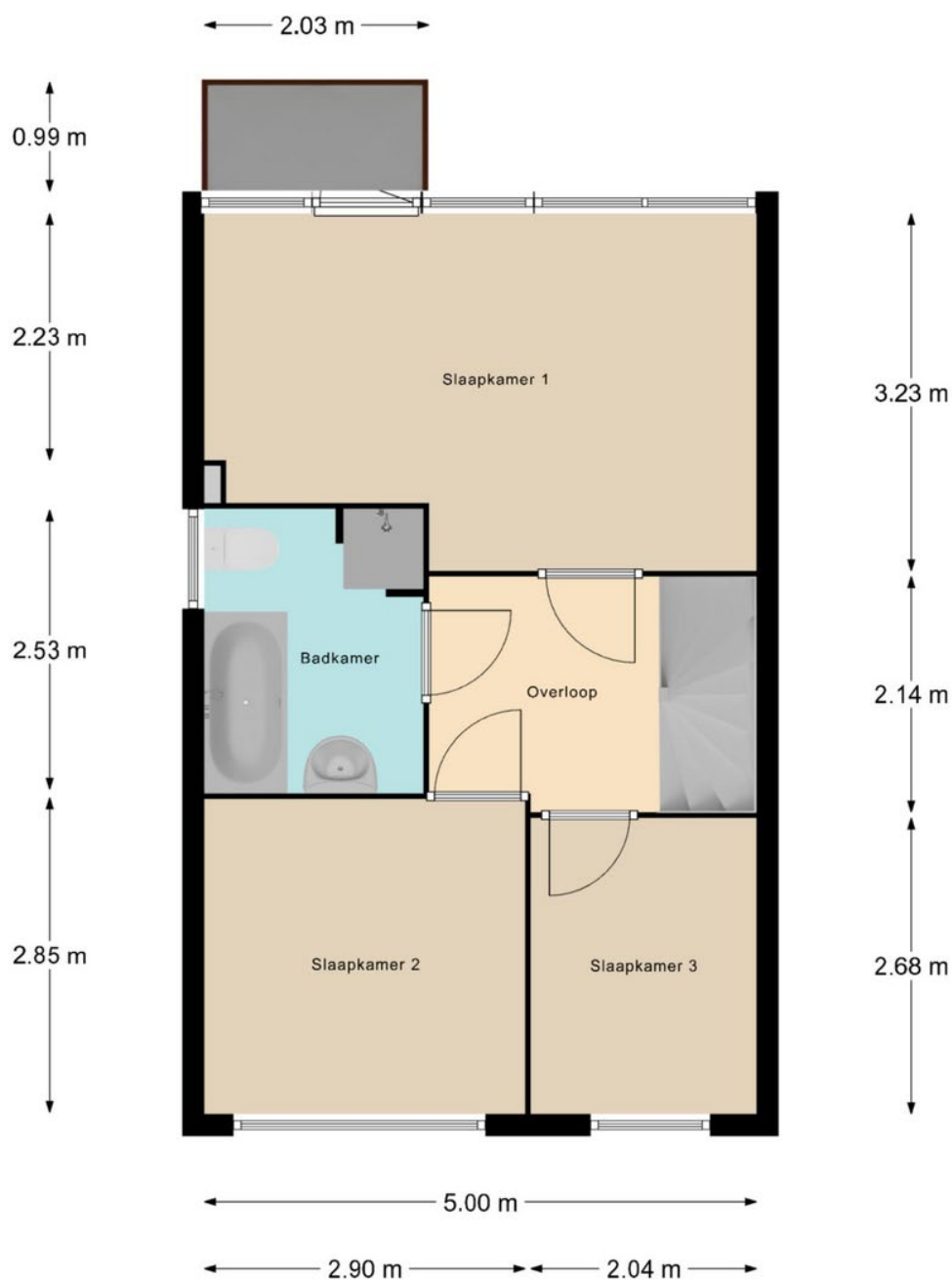
Tekeningen

niet op schaal



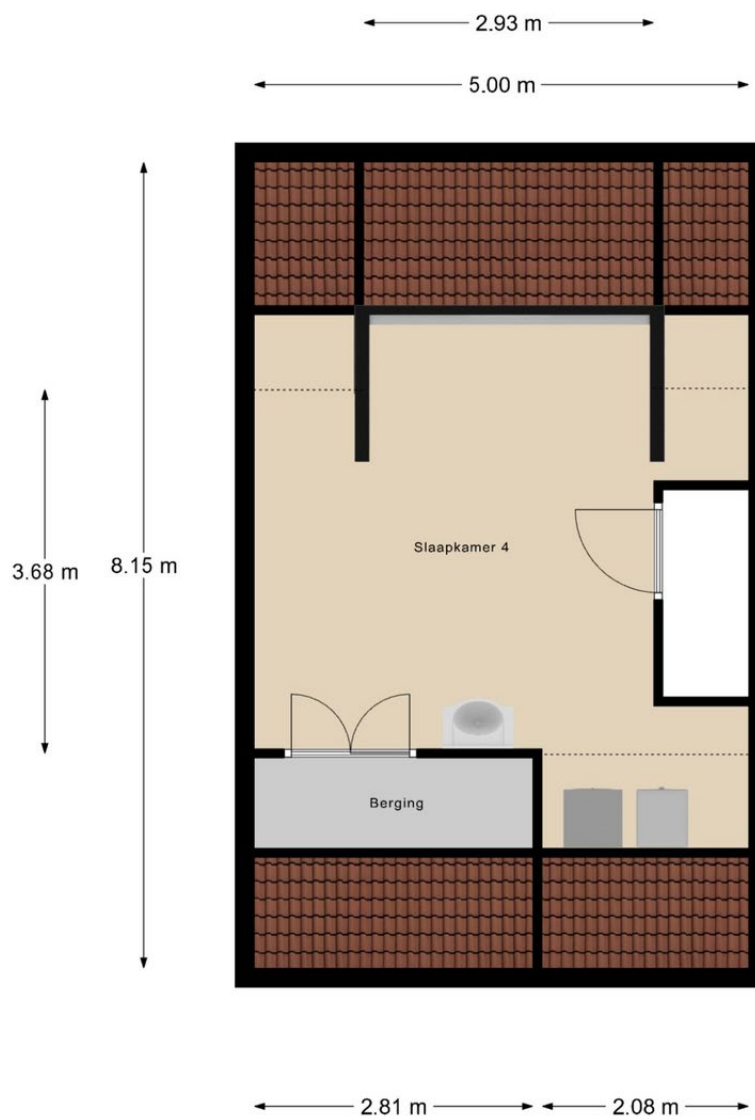
Tekeningen

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 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Groot-Ammers Sectie D Perceel 111</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>	
---	---	---

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
Hypotheeken
& 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
Hypotheeken
& 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