



ALBLASSERDAM, Stenen Kamer 26

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.

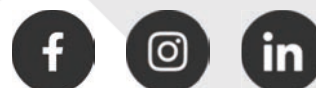


René van de Giessen

REGISTER MAKELAAR

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS
€ 875.000,- k.k.



BOUWJAAR
2017



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
176 m²



SLAAPKAMERS
5



INHOUD
622 m³



ENERGIELABEL
A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE

295 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

West

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Parkeergelegenheid op eigen terrein

LIGGING

In de wijk Klein Alblas

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming begane grond

ELEKTRA

10 Groepen en een aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

7 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 317,27*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 751,00
- rioolrecht (per jaar) € 168,50
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 448,50
- Waterschapslasten (per jaar) € 748,80

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Stenen Kamer 26

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de geliefde wijk Klein Alblas bevindt zich deze prachtige, moderne twee-onder-een-kapwoning met een karakteristieke jaren dertig uitstraling. De woning is volledig geïsoleerd, uitgerust met zonnepanelen en beschikt over Energielabel A. Het stijlvolle interieur en de heerlijke tuin met buitenverblijf maken dit huis tot een ideale woonplek. De ligging is heerlijk rustig, met aan de voorzijde vrij uitzicht tot aan het riviertje De Alblas. De omgeving nodigt uit tot een ontspannen wandeling langs het water en in de winter schaats je zo richting de molens van Kinderdijk.

Begane grond

Bij binnenkomst tref je een representatieve entree met toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer is opvallend ruim en dankzij de hoge ramen en de brede schuifpui geniet je van een overvloed aan lichtinval en een mooi binnen-buitengevoel. De open keuken is modern en strak ingericht met een witte, hoekopgestelde keukeninrichting van Bruynzeel. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een 5-pits gaskookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een afzuigkap en een Quooker. De gehele begane grond is uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Twee slaapkamers beschikken over handige inbouwkasten. De badkamer is geheel betegeld in een stijlvolle antraciet-witte kleurstelling en voorzien van modern sanitair, waaronder een inloopdouche, wandtoilet en een badmeubel met geïntegreerde dubbele wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een overloop en twee charmante slaapkamers. Met een nokhoogte van maar liefst 4 meter en grote Velux dakramen is dit een lichte en prettige ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van ingebouwde kastruimte en de berging biedt plaats aan de CV-installatie.

Tuin

De voortuin is fraai aangelegd met onder andere leibomen, een haag en sierbestrating. Op eigen terrein is parkeergelegenheid én een oplaadpunt voor een elektrische auto. Via de poort is de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is prachtig aangelegd met strakke zichtlijnen en bestaat uit een royaal terras, een gazon en een pergola die het pad naar de berging en het buitenverblijf begeleidt. De tuin biedt volop privacy, ideaal om te ontspannen.

Buitenverblijf

Het royale buitenverblijf is een ware aanwinst voor deze woning. Het is afsluitbaar met glazen schuifpanelen, zodat je nagenoeg het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Er is ruimte genoeg voor een flinke loungeset, waar je met familie en vrienden heerlijk quality-time kunt doorbrengen. Of het nu lente, zomer, herfst of winter is: dit buitenverblijf biedt comfort en gezelligheid in alle seizoenen.



Stijlvol wonen in de jonge wijk Klein Alblas aan het riviertje De Alblas































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	sputwerk	vloerverwarming
- Toiletruimte	vloertegels	wandtegels	hout	inbouwspots
- Woonkamer	plavuizen	behang	sputwerk	vloerverwarming
- Keuken	plavuizen	behang	sputwerk	vloerverwarming
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	inbouwkast
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	inbouwkast
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	sputwerk	
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang		
- Slaapkamer	laminaat	behang		Velux dakraam
- Slaapkamer	laminaat	behang		inbouwkast Velux dakraam

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen		◆		
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
wandplankensysteem trapkast, CV-ruimte	◆			
wandplankensysteem berging	◆			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen				◆
lamellen				◆
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren	◆			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				◆
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				◆
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels tuinhuis		◆		
Designradiator(en)	◆			
Radiatorafwerking	◆			
Overig, te weten:				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem				◆
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
combimagnetron	◆			
koel-vriescombinatie inbouw	◆			
kokend-waterkraan	◆			
afzuigkap	◆			
vaatwasser	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
toiletpapierhouder	◆			
toiletborstelhouder	◆			

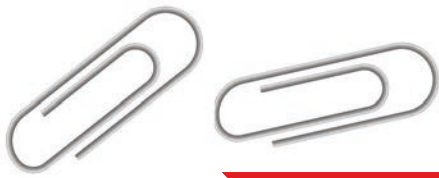
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
toiletpapierhouder	◆			
toiletborstelhouder	◆			
Sauna met toebehoren				◆
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus				◆
Kluis		◆		
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning				◆
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				◆
Geiser				◆
Screens				◆
Rolluiken				◆
Zonwering buiten				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		◆		
Waterslot wasautomaat		◆		
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto	◆			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV		◆		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆				Boiler		◆		
Bebouwing					Zonnepanelen		◆		
Tuinhuis/buitenberging	◆				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		◆							
(Broei)kas				◆					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)									

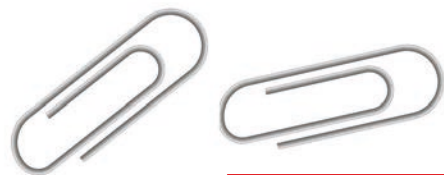


Begane grond met tuin

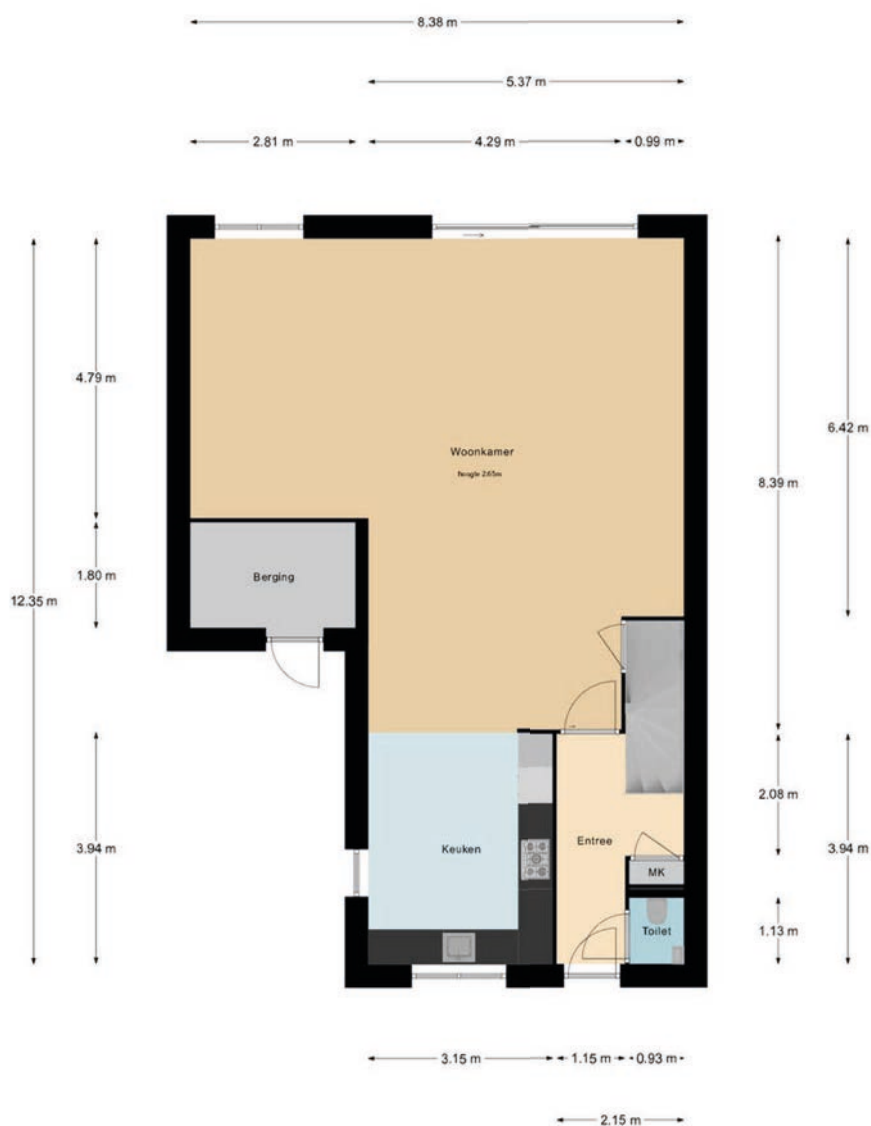


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



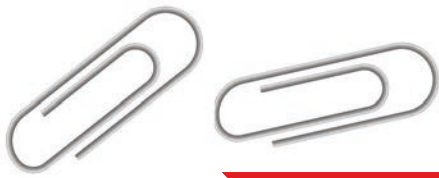


Begane grond



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





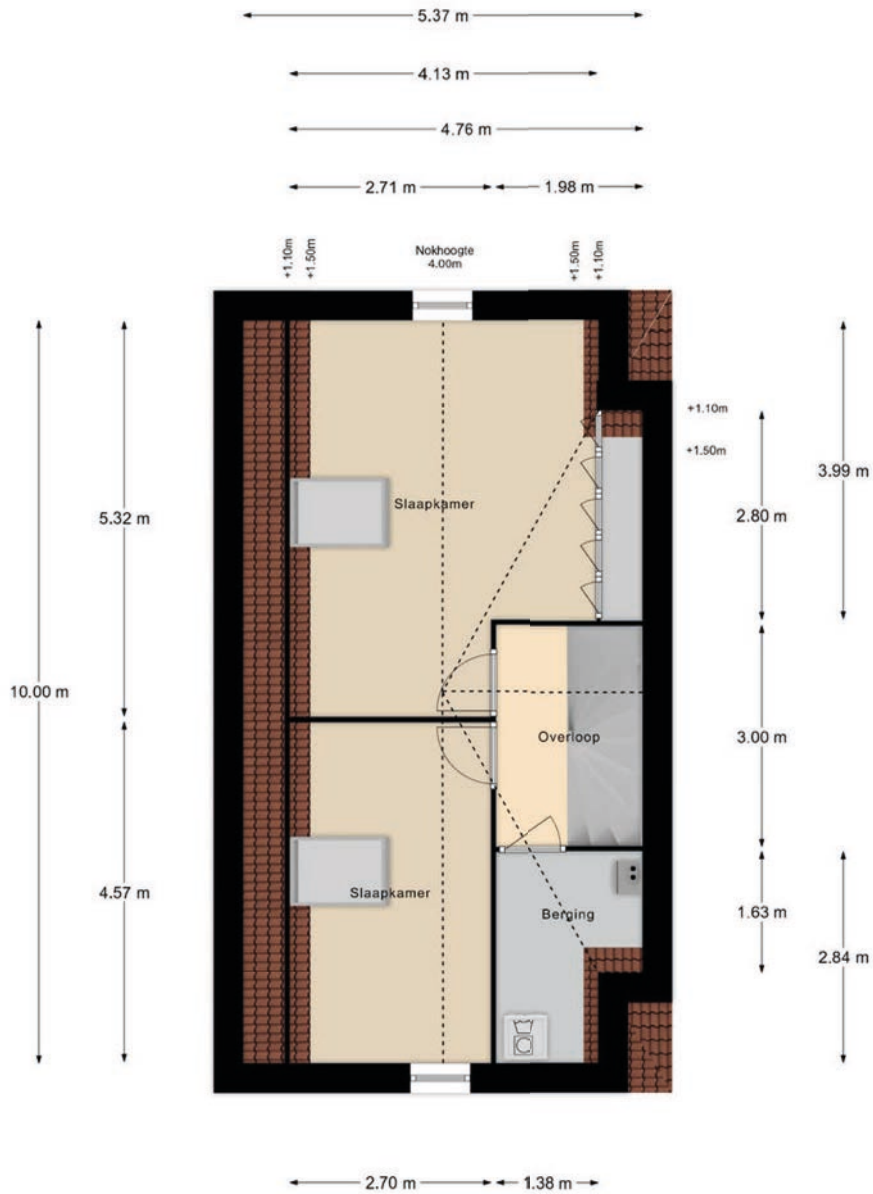
Verdieping



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

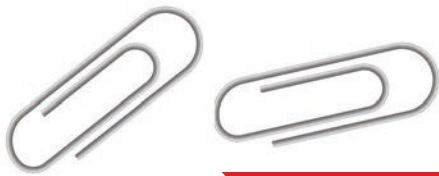


Tweede verdieping

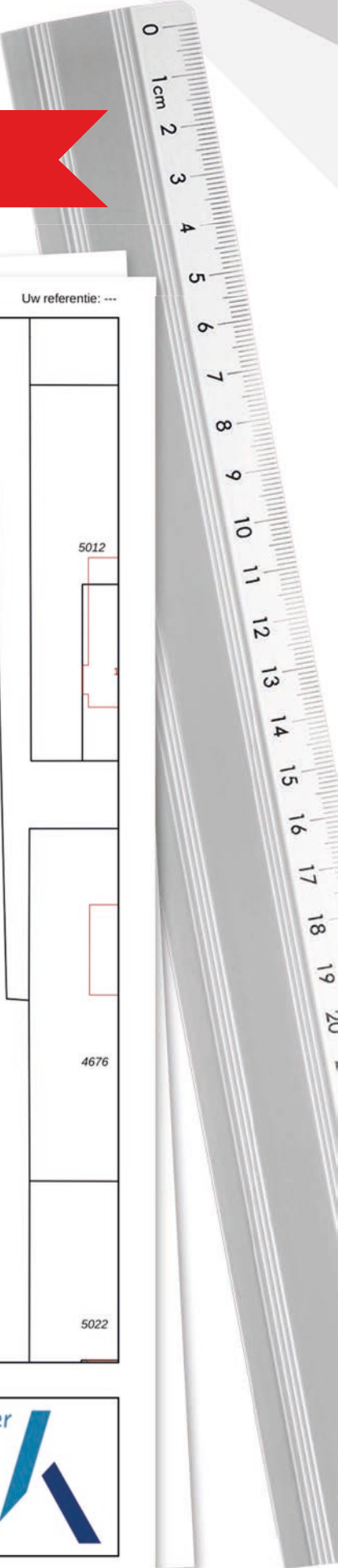


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Kooyman
eigen huis



KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

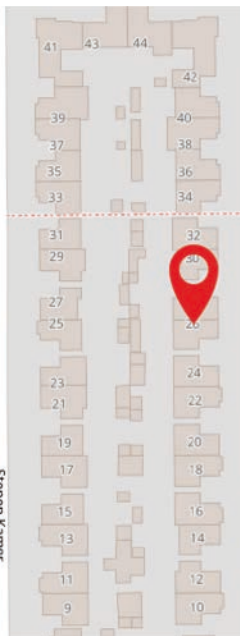
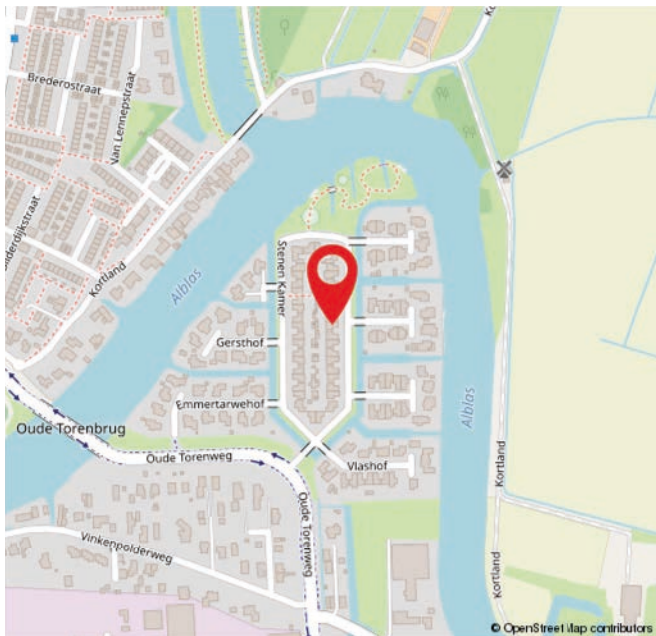
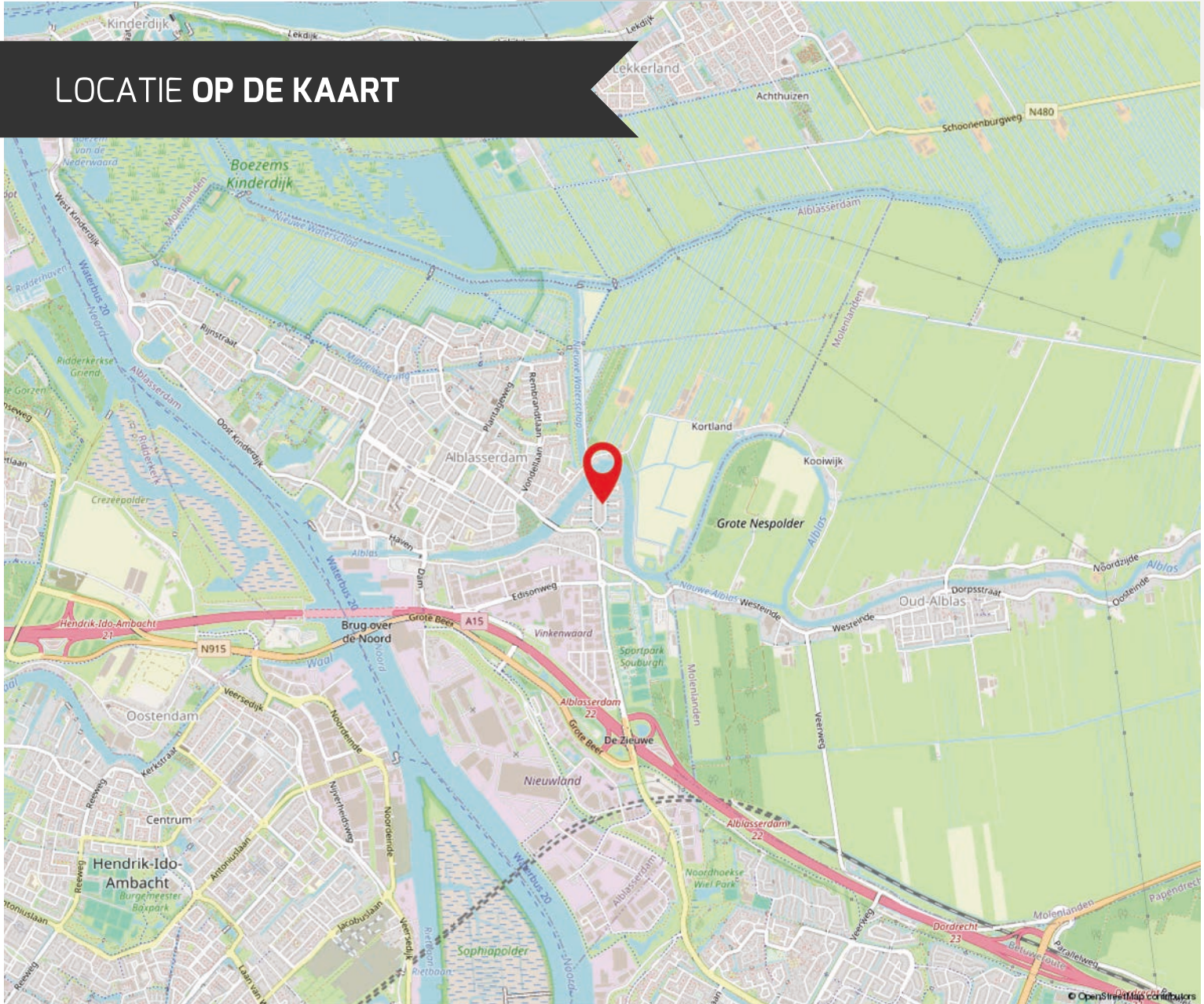


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie B Perceel 4745</p>	
<p style="font-size: small;">Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<p style="font-size: x-small;">Deze kaart is noordgericht Huisnummer 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>		



LOCATIE OP DE KAART





AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens 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 benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouw kwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

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

◆ 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

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 aansprakelijkheids-verzekering 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!**



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.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl

AANTEKENINGEN

Lined area for taking notes, consisting of 21 horizontal lines on a white background.





Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

