



ALBLASSERDAM, Cornelis Smitstraat 11

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
€ 340.000,- k.k.



BOUWJAAR
1939



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
83 m²



SLAAPKAMERS
3



INHOUD
265 m³



ENERGIELABEL
D

TYPE WONING
Hoekwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
177 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
13 m²

TUINLIGGING
Zuidwest

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Cv-combiketel

ELEKTRA
meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE
- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- (gedeeltelijke) dakisolatie
- dubbele beglazing

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 219,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 327,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 168,50
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 448,50
• BSR (per jaar)	€ 546,91

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Cornelis Smitstraat 11

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sfeervolle jaren '30 hoekwoning met ruime tuin en eigen oprit!

Welkom in deze charmante en instapklare jaren '30 hoekwoning, gelegen op een royaal perceel met een eigen oprit. De woning is stijlvol afgewerkt en biedt volop mogelijkheden om jouw persoonlijke touch toe te voegen. Zowel binnen als buiten geniet je van een eigentijdse uitstraling en een fijne leefomgeving.

Bij binnenkomst stap je in de lichte en uitnodigende woonkamer, waar de voormalige keukenruimte is bijgetrokken voor extra leefruimte. De natuurkleurige parketvloer, licht afgewerkte spachtelputz wanden en het spuitwerk plafond creëren een warme en verzorgde uitstraling. De open haard vormt een sfeervol middelpunt, terwijl de praktische kelderkast extra bergruimte biedt.

De moderne keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde en is een echte eyecatcher. De donkergrijze keukenkasten in combinatie met het crèmekleurige composiet aanrechtblad zorgen voor een stijlvol geheel. De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Aansluitend bevindt zich de toiletruimte met wasmachineaansluiting.

Drie slaapkamers en moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen douche, terwijl de knusse achterste slaapkamer is voorzien van dubbele inbouwkasten. De overloop en slaapkamers zijn modern afgewerkt met een laminaatvloer en een combinatie van gestuukte en spachtelputz wanden.

De badkamer is stijlvol ingericht met een douchecabine, wastafel, tweede toilet en designradiator. De antracietkleurige vloertegels vormen een fraai contrast met de witte wandtegels.

De tweede verdieping herbergt een derde slaapkamer met een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Achter de knieschotten bevindt zich handige opbergruimte en de cv-installatie is netjes weggewerkt in een aparte kast.

Fijne tuin en ideale ligging

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tuintegels en biedt alle mogelijkheden om een sfeervolle buitenruimte te creëren. Een royale berging zorgt voor extra opslag, terwijl de eigen oprit aan de zijkant van de woning een groot pluspunt is.

De centrale ligging, op loopafstand van het Makado-winkelcentrum en uitvalswegen die eenvoudig te bereiken zijn maken dit een heerlijke plek om te wonen!



Genieten bij de open haard!

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	parket	spachtelputz	sputwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels	gipsplafond	wasmachineaansluiting
- Woonkamer	parket	spachtelputz	sputwerk	rolluik ramen voorzijde en zijkant
- Keuken	natuursteen	spachtelputz	sputwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	sputwerk	douche
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplafond	inbouwkast
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof platen	- douchecabine - wastafel - toilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Slaapkamer	parket	stucwerk	gipsplafond	- dakkapel met rolluik - bergruimte achter knieschotten



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:				
kledingkast slaapkamer voorzijde	◆			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen	◆			
vitrages				
rolgordijnen	◆			
lamellen				
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer	◆			
houten vloer(delen)	◆			
laminaat	◆			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	◆			
Allesbrander				
Houtkachel	◆			
(Gas)kachels				
Designradiator(en)	◆			
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 5-pits gaskookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- oven/magnetron	◆			
- koelkast	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
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:				
- radiatorfolie	◆			
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	◆								
- losse potten + planten		◆							
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)									
- kist voor tuinkussens	◆								









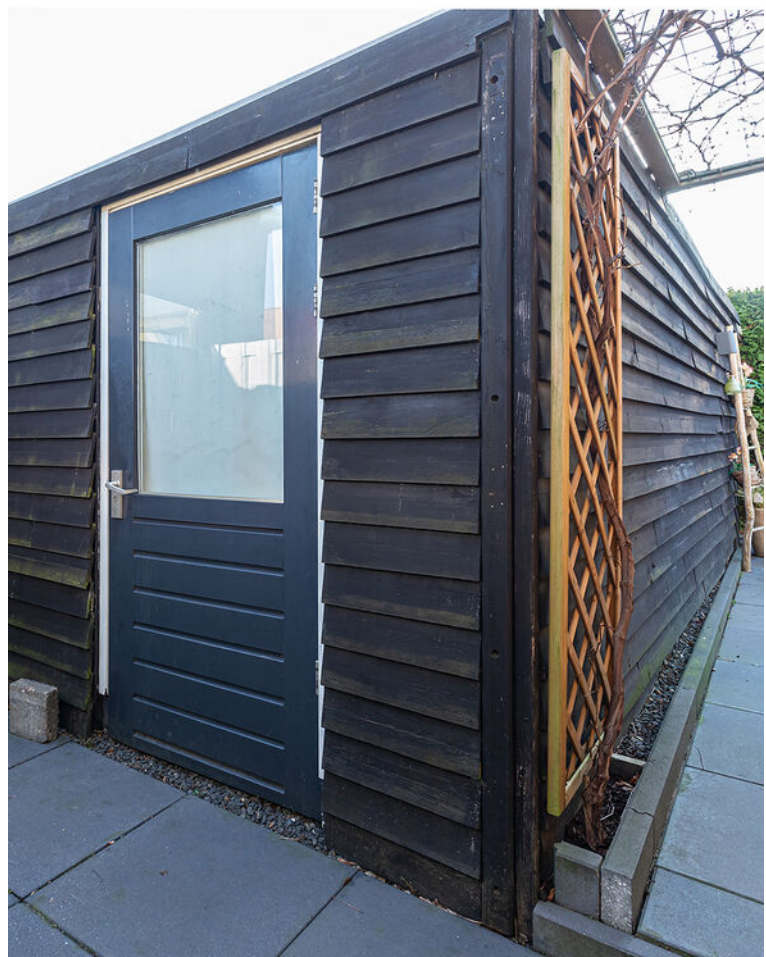


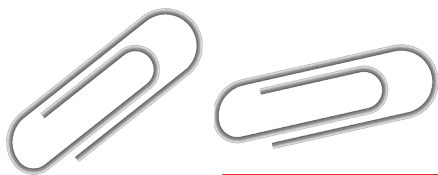




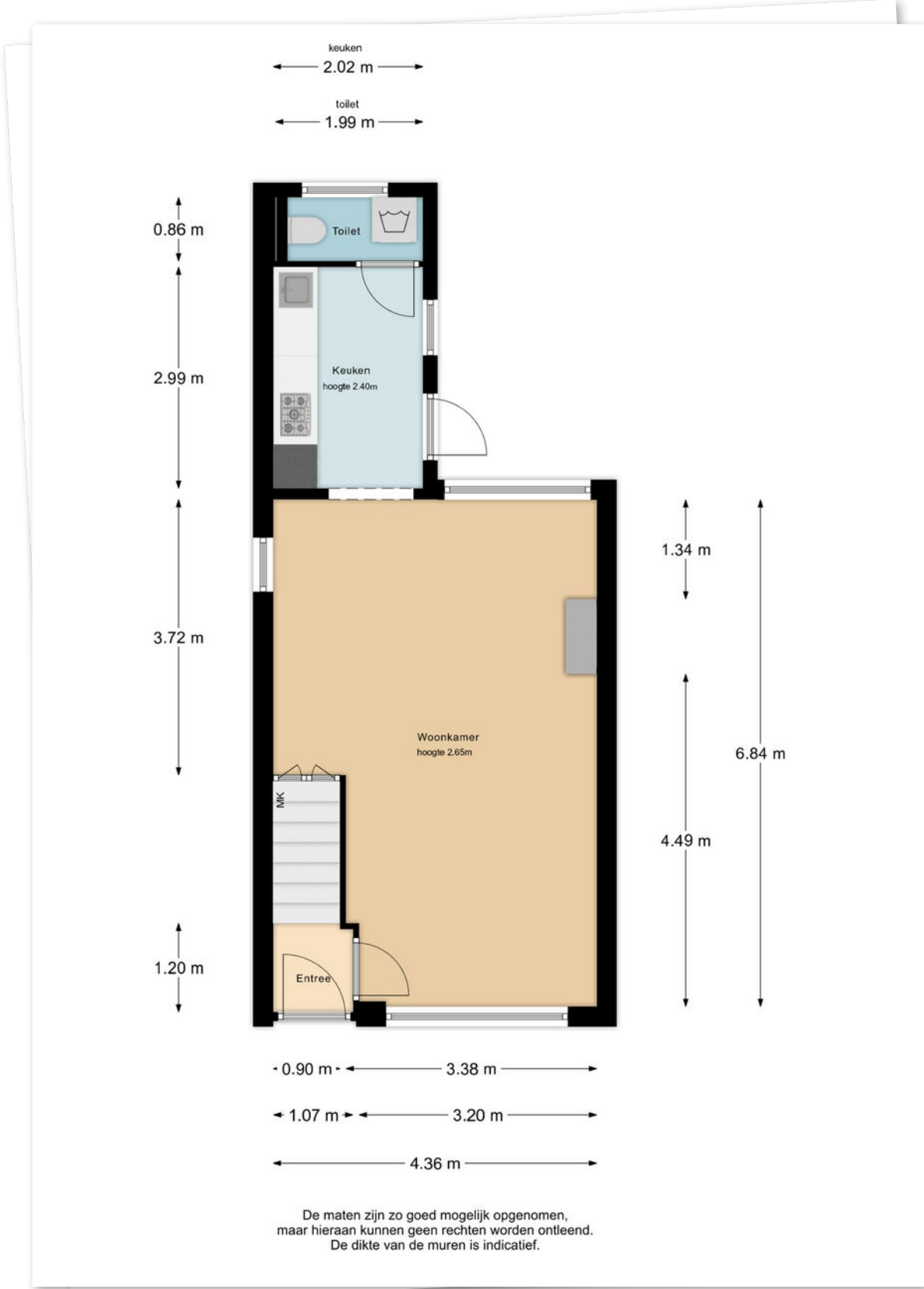


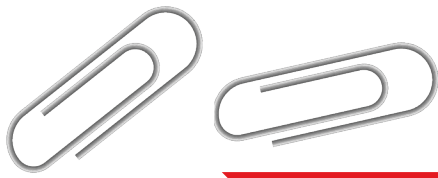




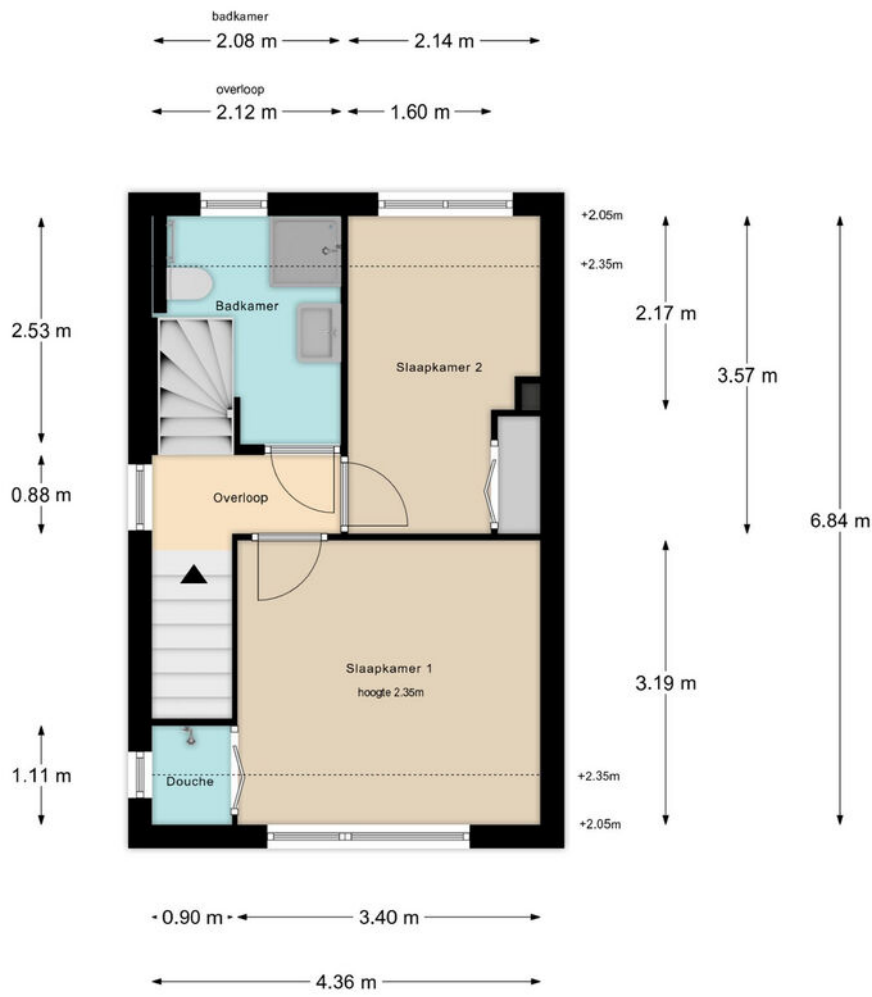


Begane grond





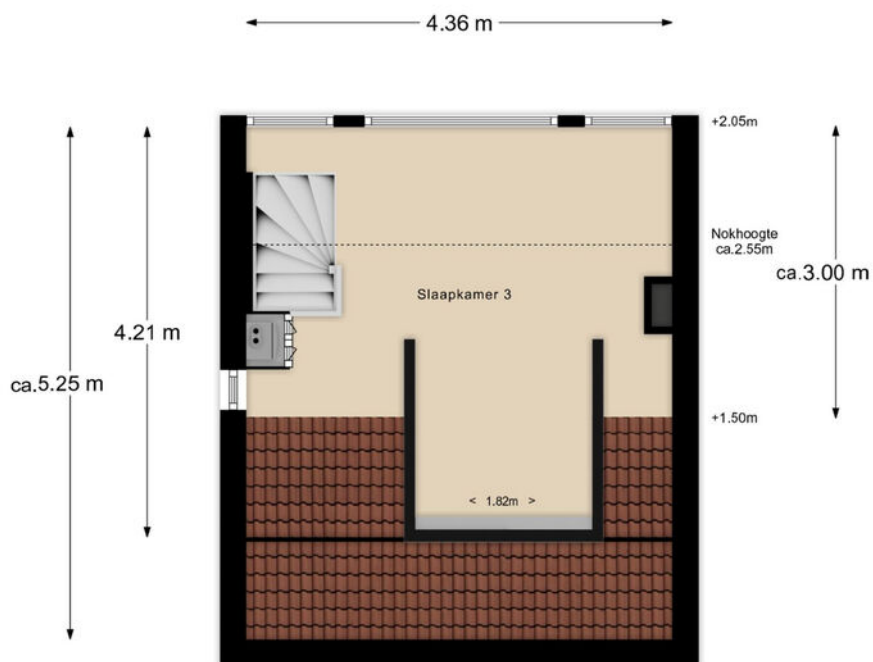
Verdieping



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.


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ALB-NM

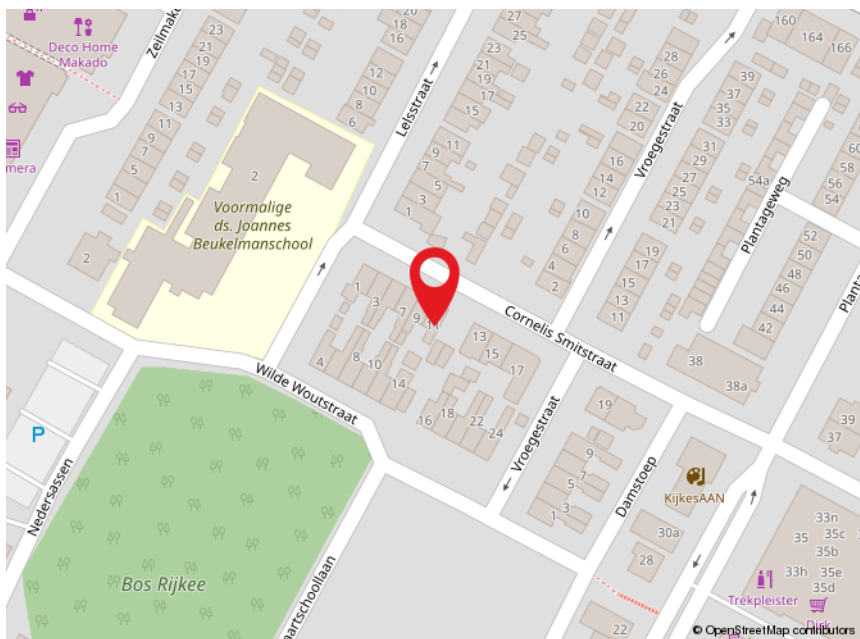
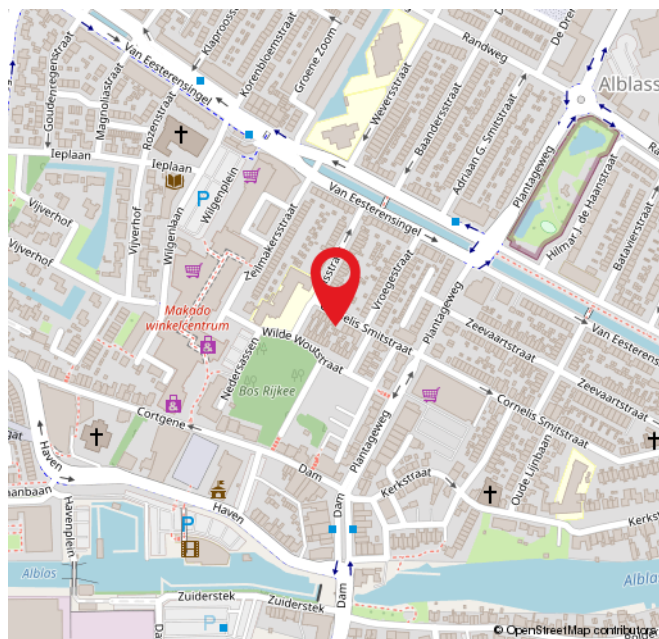
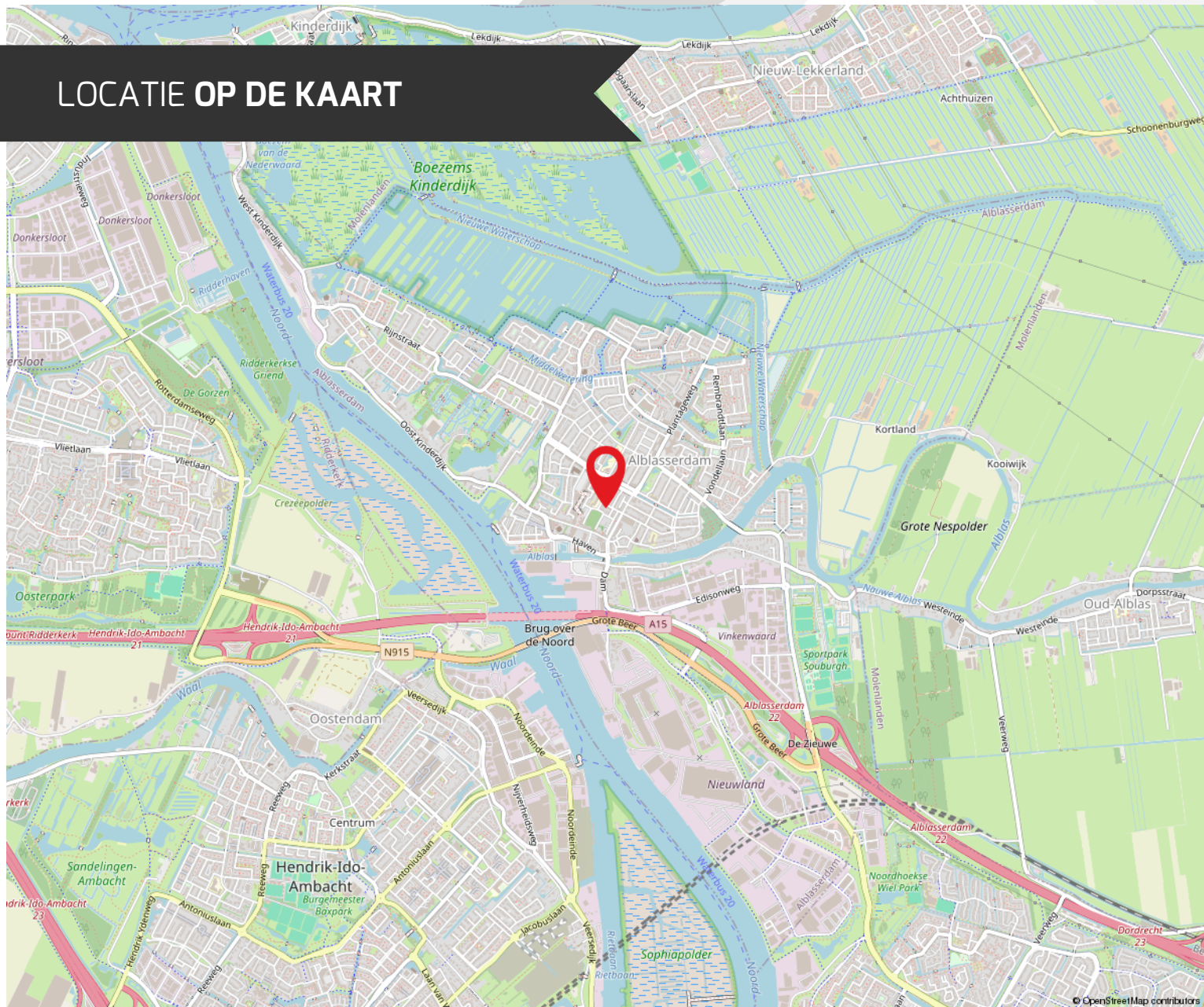


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6896	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



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



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

