



**ALBLASSERDAM, Merelstraat 3**

## 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**  
€ 295.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
1963



**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
91 m<sup>2</sup>



**SLAAPKAMERS**  
3



**INHOUD**  
304 m<sup>3</sup>



**ENERGIELABEL**  
C

**TYPE WONING**  
Tussenwoning

**SOORT WOONHUIS**  
Eengezinswoning

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
158 m<sup>2</sup>

**TUINLIGGING**  
Zuidwest

**BERGING / GARAGE**  
Geen berging / Geen garage

**PARKEERGELEGENHEID**  
Openbaar parkeren

**LIGGING**  
In woonwijk

**VERWARMING EN WARM WATER**  
CV-combiketel

**ELEKTRA**  
meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar

**ZONNEPANELEN**  
12 zonnepanelen

**ISOLATIE**  
Vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

**AANVAARDING**  
In overleg

**HUIDIGE LASTEN**

• energiekosten (per maand)	€ 79,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 293,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 184,50
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 385,50
• BSR (per jaar)	€ 386,31

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

**ALBLASSERDAM, Merelstraat 3**

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Starters opgelet!

### Volwaardige eengezinswoning met zonnige tuin en moderne voorzieningen.

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met een lichte woonkamer, drie slaapkamers en een heerlijke veranda? Dan is deze woning perfect voor jou! Gelegen op een rustige locatie en voorzien van **12 zonnepanelen** geniet je hier van lagere energiekosten én duurzaam wonen.

De zonnige **achtertuintuin op het zuidwesten** is dé plek om na een lange werkdag te ontspannen en tot in het late najaar van het buitenleven te genieten. De woning ligt bovendien op korte afstand van winkelcentrum Scheldeplein, uitvalswegen en openbaar vervoer. Natuurliefhebbers wandelen binnen enkele minuten naar het prachtige gebied de Middelwetering, met uitzicht op de **wereldberoemde molens van Kinderdijk**.

Indeling:

#### Begane grond:

Via de entree bereik je de moderne keuken in een U-opstelling, voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de **lichte woonkamer** met een grote raampartij en directe toegang tot de veranda en tuin. De begane grond is afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer en strak gestuukte wanden en plafonds.

In de hal vind je het toilet met wandcloset (afgewerkt met grijze vloer- en wandtegels), de meterkast en handige bergruimte met de CV-ketel en wasmachineaansluiting.

#### Verdieping

De eerste verdieping beschikt over **drie ruime slaapkamers**, waarvan twee met een handige inbouwkast. De overloop biedt extra bergruimte met twee inbouwkasten. Ook hier is de vloer voorzien van laminaat en zijn de wanden grotendeels behangen.

De **modern afgewerkte badkamer** is uitgerust met een inloopdouche, een badkamermeubel met wastafel en een spiegelkast. De strakke afwerking met donkergrijze vloertegels en witte wandtegels zorgt voor een tijdloze uitstraling.

#### Tuin en veranda:

De ruime achtertuin (ca. 12 meter diep, zuidwestligging) is grotendeels betegeld en voorzien van sfeervolle plantenborders. De moderne veranda met antracietkleurig frame en polycarbonaat dak biedt een fijne buitenruimte in elk seizoen. Achterin de tuin is een extra ruim tweede terras gecreëerd.

Kortom: een fijne woning op een ideale locatie, perfect voor starters!

**Plan snel een bezichtiging in en ontdek deze heerlijke plek zelf!**



## Genieten van het buitenleven!

















# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Begane grond</b>				
- Hal/ Entree	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Toiletruimte	tegels	tegels	stucwerk	
- Woonkamer	laminaat	stucwerk	stucwerk	
- Keuken	laminaat	kunststof tegels	stucwerk	
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	laminaat		gipsplafond	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	gipsplafond	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	gipsplafond	
- Slaapkamer 3	laminaat		gipsplafond	
- Badkamer	tegels	tegels		

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Verlichting</b>				
inbouwspots/dimmers				◆
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				◆
losse (hang)lampen				
- blijft deels achter	◆	◆		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- grote tafel slaapkamer 2	◆			
- dressoir slaapkamer 3	◆			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails	◆			
gordijnen		◆		
overgordijnen		◆		
vitrages				◆
rolgordijnen				◆
lamellen				◆
jaloerieën				◆
(losse) horren/rolhorren	◆			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
vloerbedekking				◆
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>				
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)	◆			
Radiatorafwerking				◆
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem				◆
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductiekookplaat	◆			
- vaatwasser	◆			
- afzuigkap	◆			
- magnetron				◆
- oven				◆
- Nespresso-apparaat		◆		
- Senseo-apparaat		◆		
<b>Sanitair/sauna</b>				
- WC-rolhouder		◆		
- WC-borstel		◆		
- pedaallemmer		◆		

# LIJST VAN ZAKEN

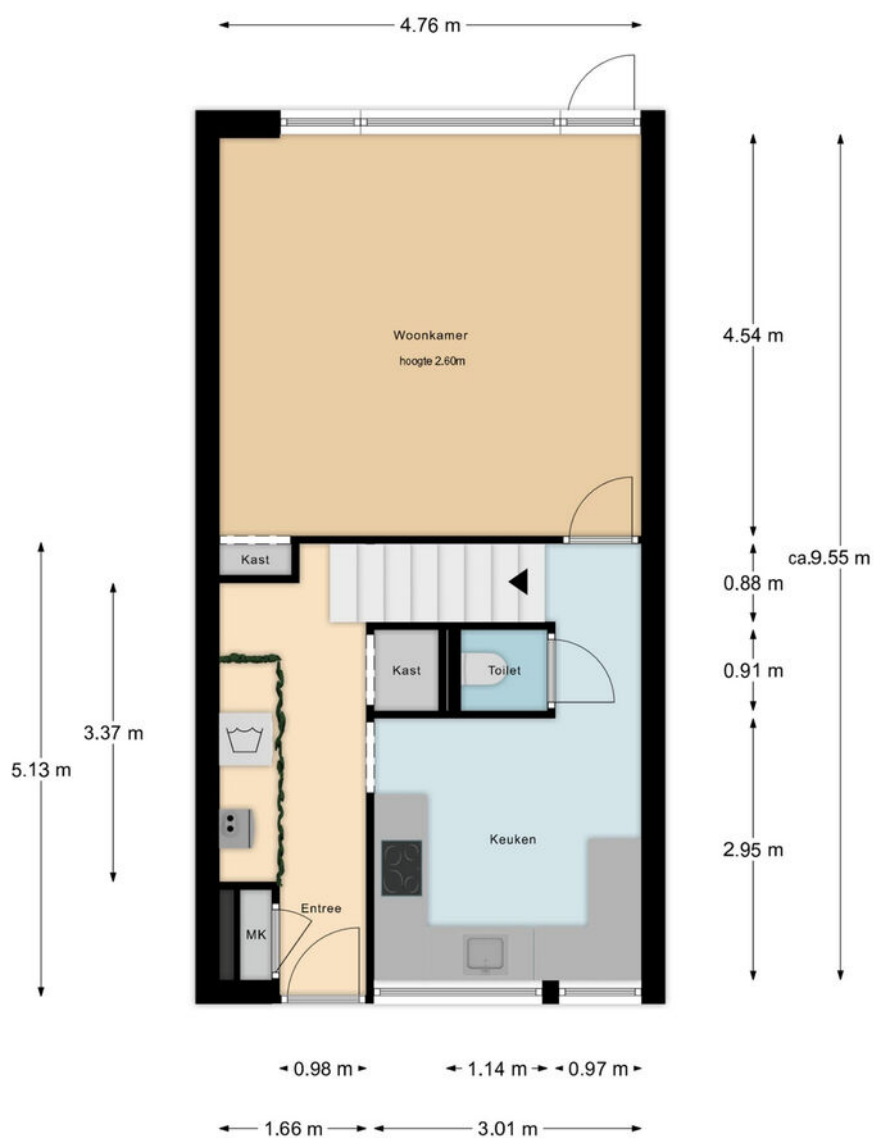
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- decoratie op kastje		◆		
Sauna met toebehoren				◆
<b>Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus	◆			
Kluis				◆
(Voordeur)bel				◆
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en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

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				◆
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
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					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		◆							
<b>Verlichting/installaties</b>					CV		◆		
Buitenverlichting				◆	Boiler		◆		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				◆	Zonnepanelen		◆		
					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
<b>Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging				◆					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
<b>Overig</b>									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)	◆								
vogelhuis		◆							
vogeldrinkschaal op standaard		◆							
drinkbak		◆							
overige decoraties en meubels		◆							

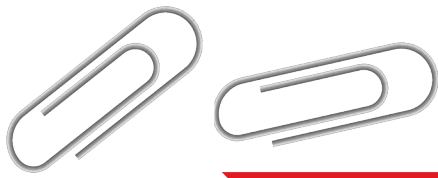
# Begane grond



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





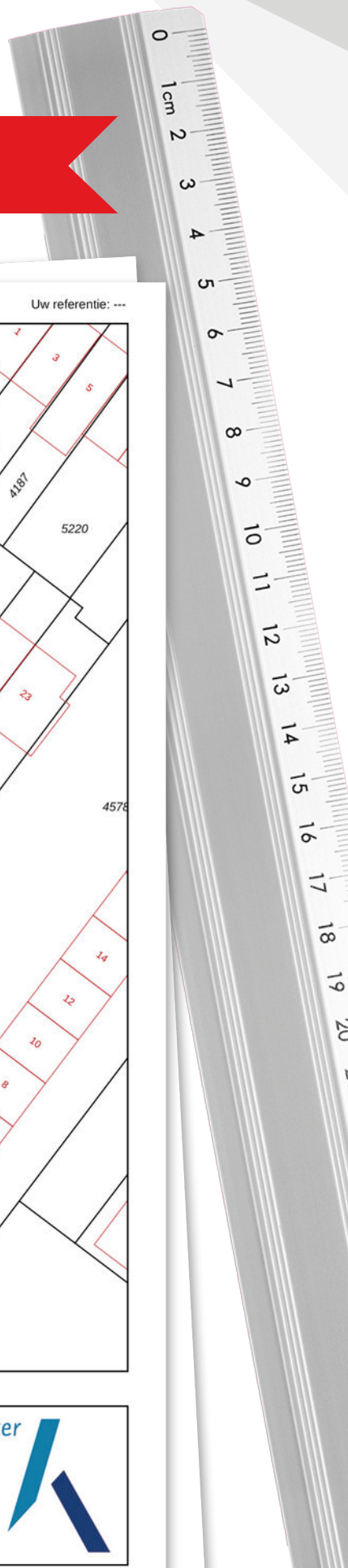
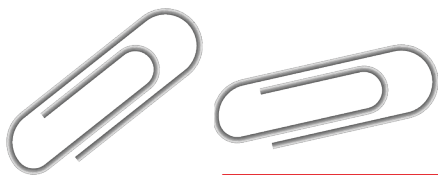


# Verdieping



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






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

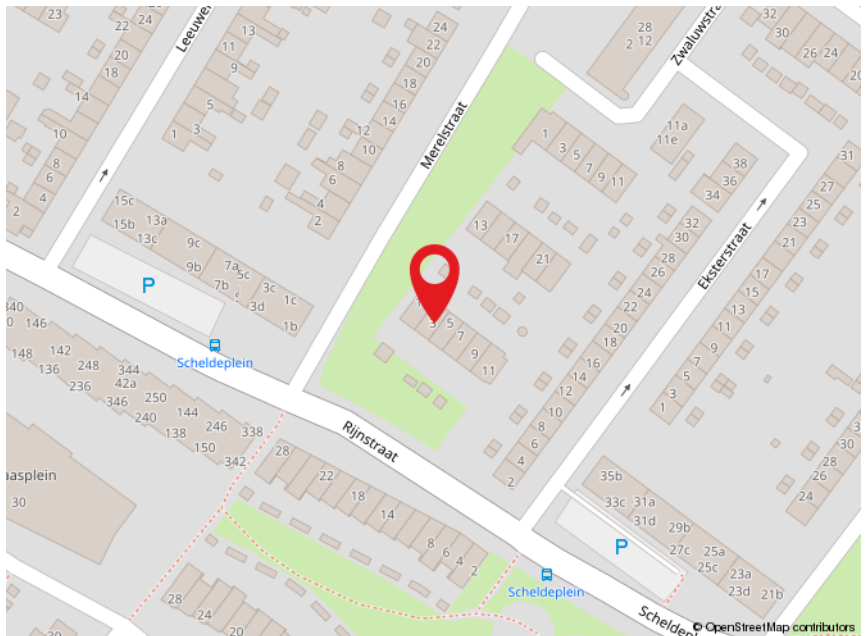
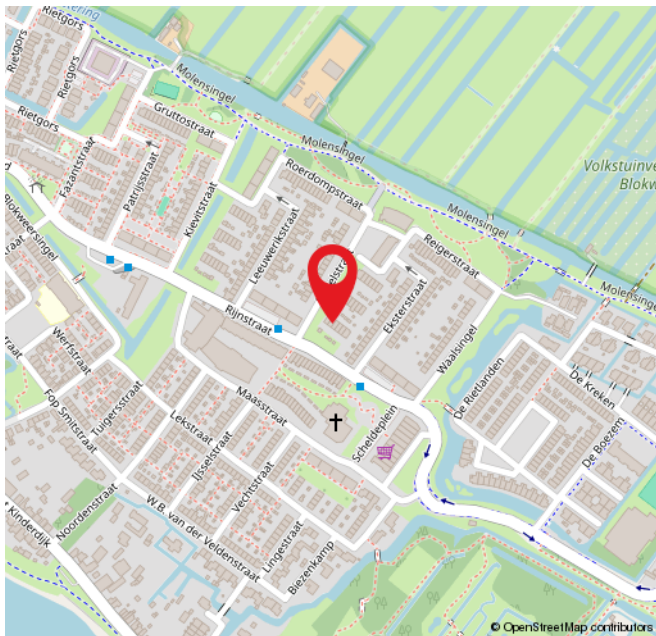
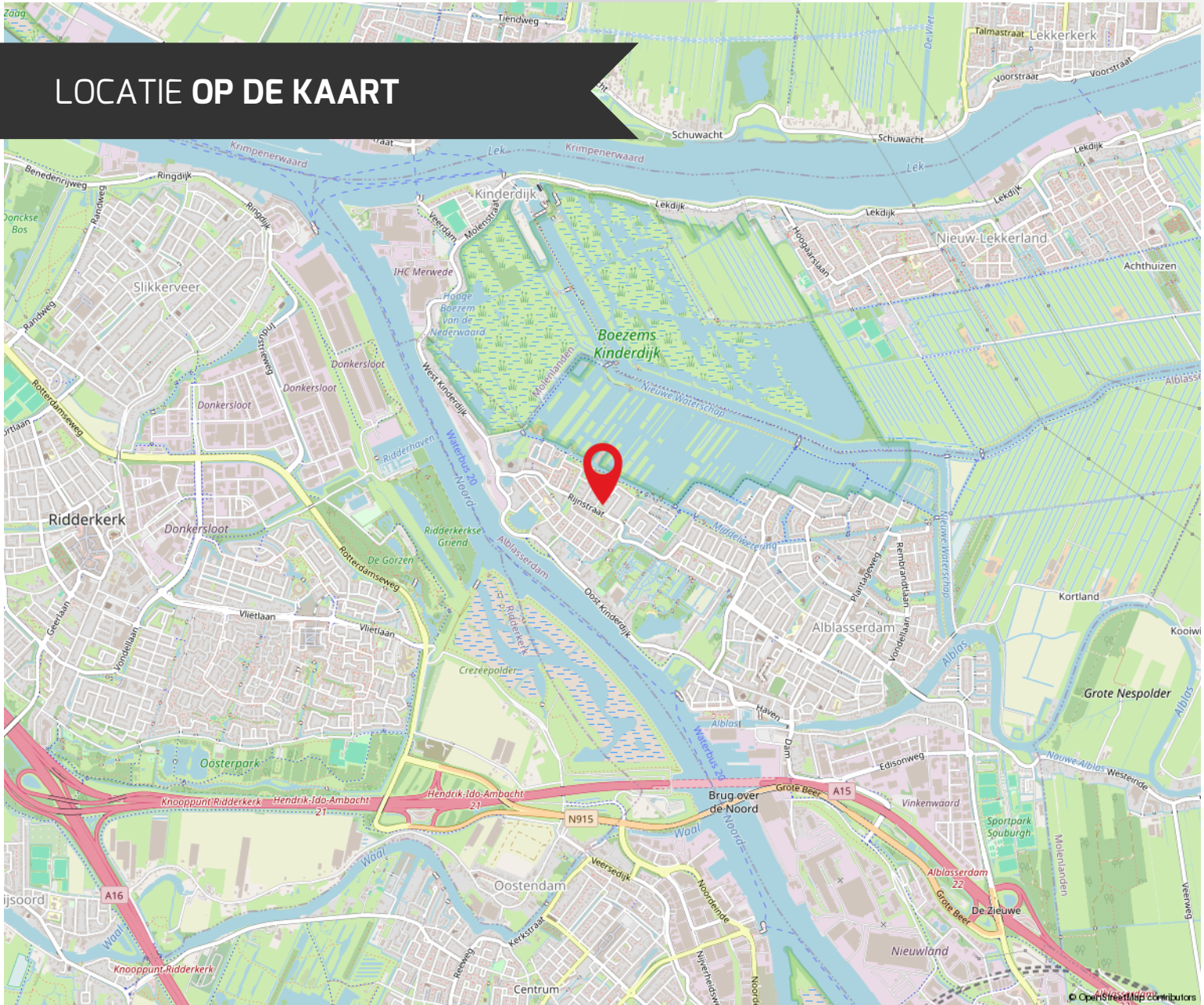
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3967	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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 bouwkwaliteit 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](mailto: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](mailto: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](http://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

