

ALBLASSERDAM, Heinemanpad 19

Moderne en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met 20 zonnepanelen, eigen oprit en garage

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

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

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

€ 775.000,- -



BOUWJAAR

2015



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

161 m²



SLAAPKAMERS

7 kamers waarvan 5 slaapkamers



INHOUD

608 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

266 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

18 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

6 m²

TUINLIGGING

Zuidwest

GARAGE

Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein, 2 eigen parkeerplaatsen

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

CV-installatie, warmte terugwinsysteem

ELEKTRA

Meterkast in 2022 uitgebreid met krachtstroom

ZONNEPANELEN

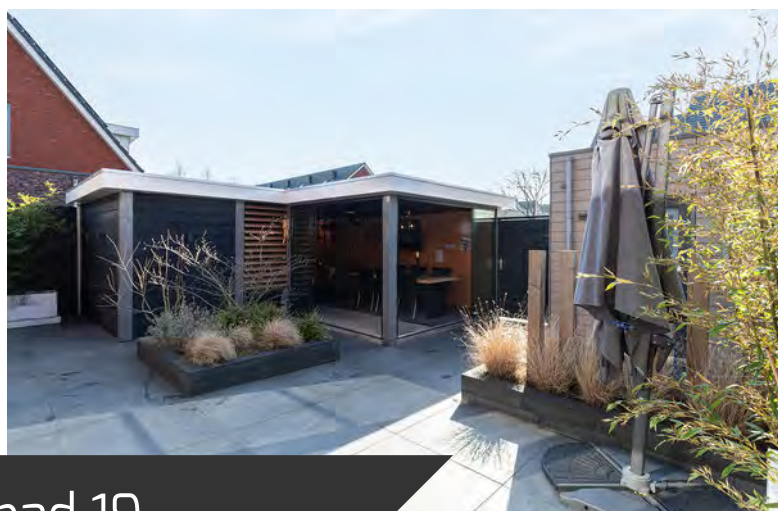
20 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg



ALBLASSERDAM, Heinemanpad 19

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze ruime 2-onder-1-kapwoning combineert moderne gemakken, energiezuinigheid en een prachtige ligging. Aan de voorzijde gelegen aan de Middewetering, biedt de woning een uniek rustgevend uitzicht op water en groen. Gebouwd in 2015, voorzien van 20 zonnepanelen, een warmte terugwinstsysteem en airconditioning in zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer, is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. De woning beschikt over vijf slaapkamers, een moderne keuken en een tijdloze badkamer. De fraai aangelegde tuin ligt ideaal op het zuidwesten en achter in de tuin bevindt zich een luxe buitenverblijf, geplaatst in 2022. Dankzij de twee parkeerplaatsen op eigen terrein met directe toegang tot de achtertuin, is parkeren altijd eenvoudig. Hiernaast bevindt zich de garage. De wijk is kindvriendelijk, met een supermarkt op loopafstand en het dorpscentrum op korte afstand. De uitvalswegen zijn binnen vier minuten te bereiken.

Hal / entree

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime en lichte entree met een garderobe. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping, een kantoor en de toiletruimte. De trappen naar de eerste en tweede verdieping zijn in 2022 vervangen/bekleed.

Woonkamer

De woonkamer biedt een royale en lichte leefruimte, waarbij de brede erker aan de voorzijde zorgt voor prachtig uitzicht op het voorgelegen singeltje en groen. Daarnaast zorgt de airconditioning voor verkoeling en verwarming, waardoor het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.

Keuken

De open keuken is een ware eyecatcher, voorzien van een kook-/spoeleiland met strakke witte hoogglans keukenkastjes en een grijs composieten werkblad. Deze keuken is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een Siemens (stoom)oven, een Siemens dubbele koelkast, een Siemens vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water.

Kantoor

Een extra multifunctionele ruimte op de begane grond, ideaal als kantoor, bijkeuken of extra bergruimte. Via deze ruimte heeft u toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Hoofdslaapkamer

De royale hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is voorzien van airconditioning (koelt en verwarmd), een inbouwkast met schuifdeuren en rolluiken.

Slaapkamers 2 & 3

De twee bijna identieke slaapkamers, gelegen aan de voorzijde van de woning bieden prachtig uitzicht op het groen en water.

Badkamer

De strak afgewerkte en tijdloze badkamer is uitgerust met een badkamermeubel met dubbele waskommen, een ruime inloopdouche met regen- en handdouche en een toilet.



**Energiezuinig met
rustgevende voorzijde,
20 zonnepanelen en
eigen parkeergelegenheid**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee extra slaapkamers, een wasruimte en een berging. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakraam en profiteren van een plafond tot aan de nok, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel.

Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is strak afgewerkt met antraciete tegels en wordt verdeeld door borders met groen en houten accenten. Dankzij de ideale ligging op het zuidwesten geniet u hier de hele dag van de zon, zelfs tot in de avonduren. De tuin is voorzien van buitenverlichting en zonwering aan de achtergevel.

De gehele buitenzijde van de woning is in 2022 professioneel geschilderd in de oorspronkelijke bouwkleur door een erkend vakschildersbedrijf.

Buitenverblijf

Achter in de tuin bevindt zich een luxe buitenverblijf, geplaatst in 2022. Dit L-vormige verblijf is afsluitbaar met glazen schuifpanelen, waardoor u het hele jaar door van deze ruimte kunt genieten. De vloer is afgewerkt met klinkers en vuren houten panelen. In het buitenverblijf bevindt zich een jacuzzi, welke ter overname wordt aangeboden.

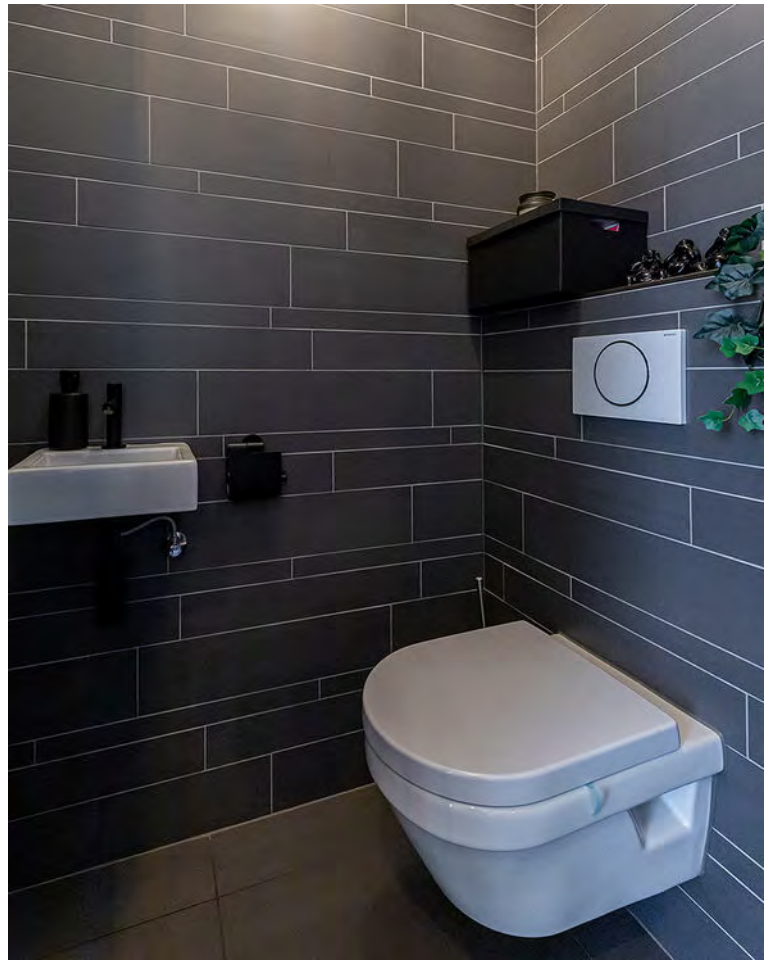
Garage

De garage gelegen aan de achterzijde is bereikbaar via de achtertuin. De garage meet 6.10 x 2.90 m en is voorzien van elektra.



**Fraai aangelegde tuin
met luxe tuinverblijf
en ideaal gelegen op
het zuidwesten**





































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	sputwerk	vloerverwarming
- Toiletruimte	plavuizen, grijs	betegeld, grijs	sputwerk	toilet, fonteintje, vloerverwarming
- Woonkamer	plavuizen	behang	sputwerk	openslaande deuren, vloerverwarming, airconditioning
- Keuken	plavuizen	behang	sputwerk	Siemens (stoom)oven, Siemens dubbele koelkast, Bora inductiekookplaat + afzuigkap, Siemens vaatwasser, vriezer, Quooker vloerverwarming, hordeur
- Kantoor	plavuizen	behang	sputwerk	aansluiting wasmachine en droger, vloerverwarming
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	rolluik, inbouwkast, airconditioning
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	
- Badkamer	plavuizen	betegeld	sputwerk	inloopdouche, dubbele wastafel, badmeubel, designradiator, toilet
Tweede verdieping				
- Overloop	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	dakraam
- Slaapkamer 5	laminaat	behang	sputwerk	dakraam
- Wasruimte				opstelplaats wasmachine, droger en cv-installatie
- Berging				

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:				
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:				
- Siemens stoomoven	◆			
- Siemens dubbele koelkast	◆			
- Bora inductiekookplaat + afzuigkap	◆			
- Siemens vaatwasser	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- fonteintje	◆			
- WC bril	◆			
- WC borstel	◆			

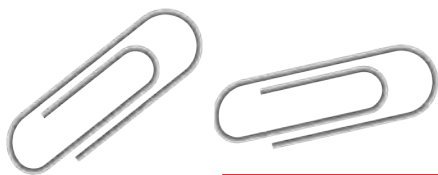
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- spiegel		◆		
- glazen douchewand	◆			
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	◆								
Plantenbakken		◆							
Verlichting/installaties					CV		◆		
Buitenverlichting		◆			Boiler		◆		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		◆			Zonnepanelen		◆		
					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	◆								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging									
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)	◆								
- jacuzzi			◆						



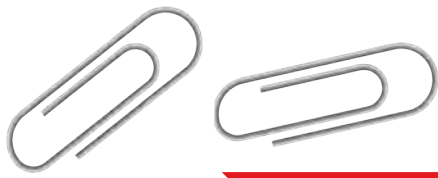
BEGANE GROND



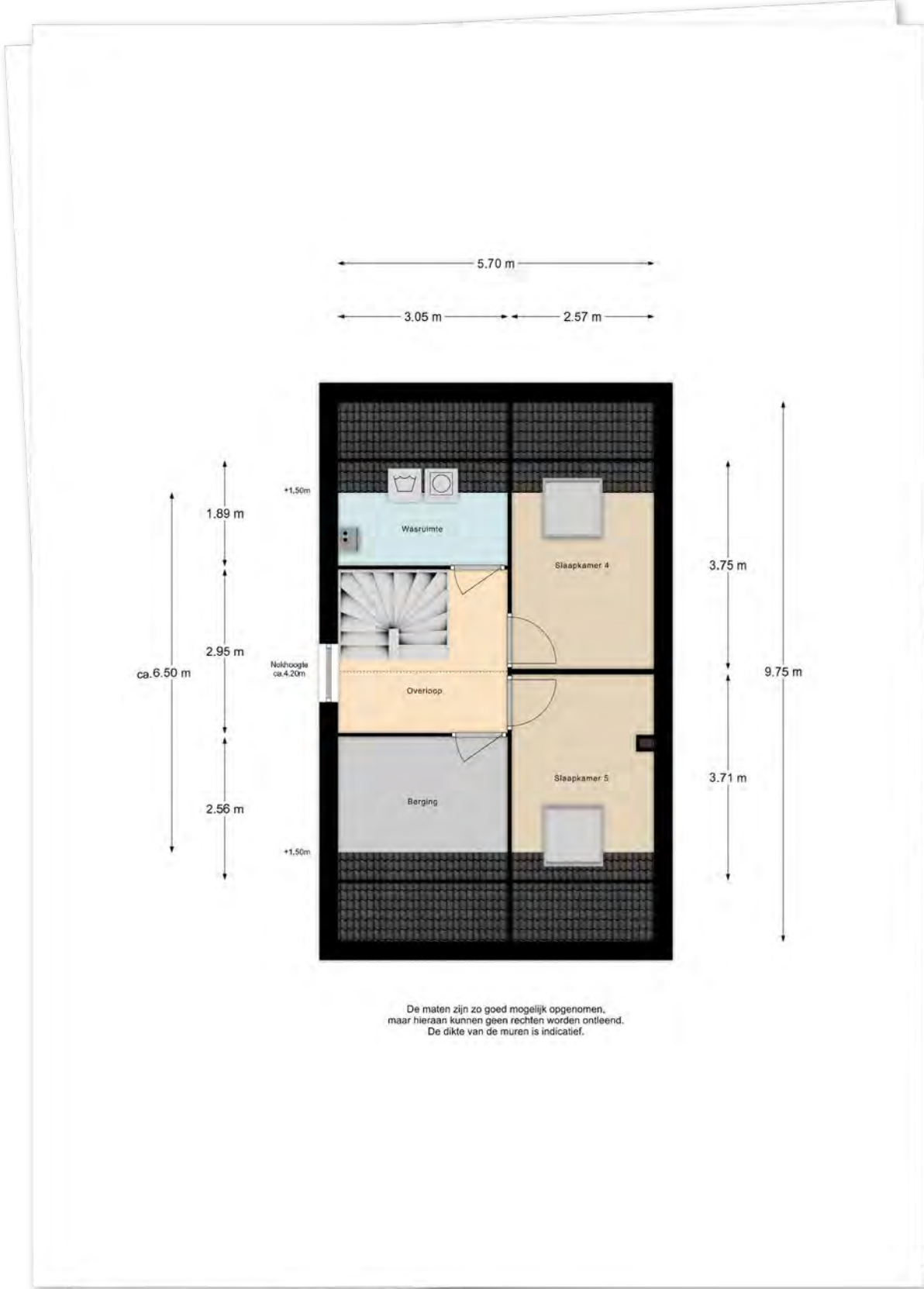
EERSTE VERDIEPING



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

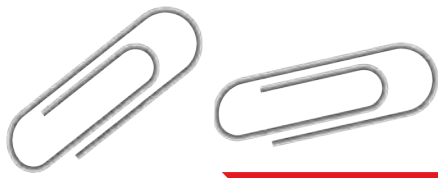


TWEEDE VERDIEPING

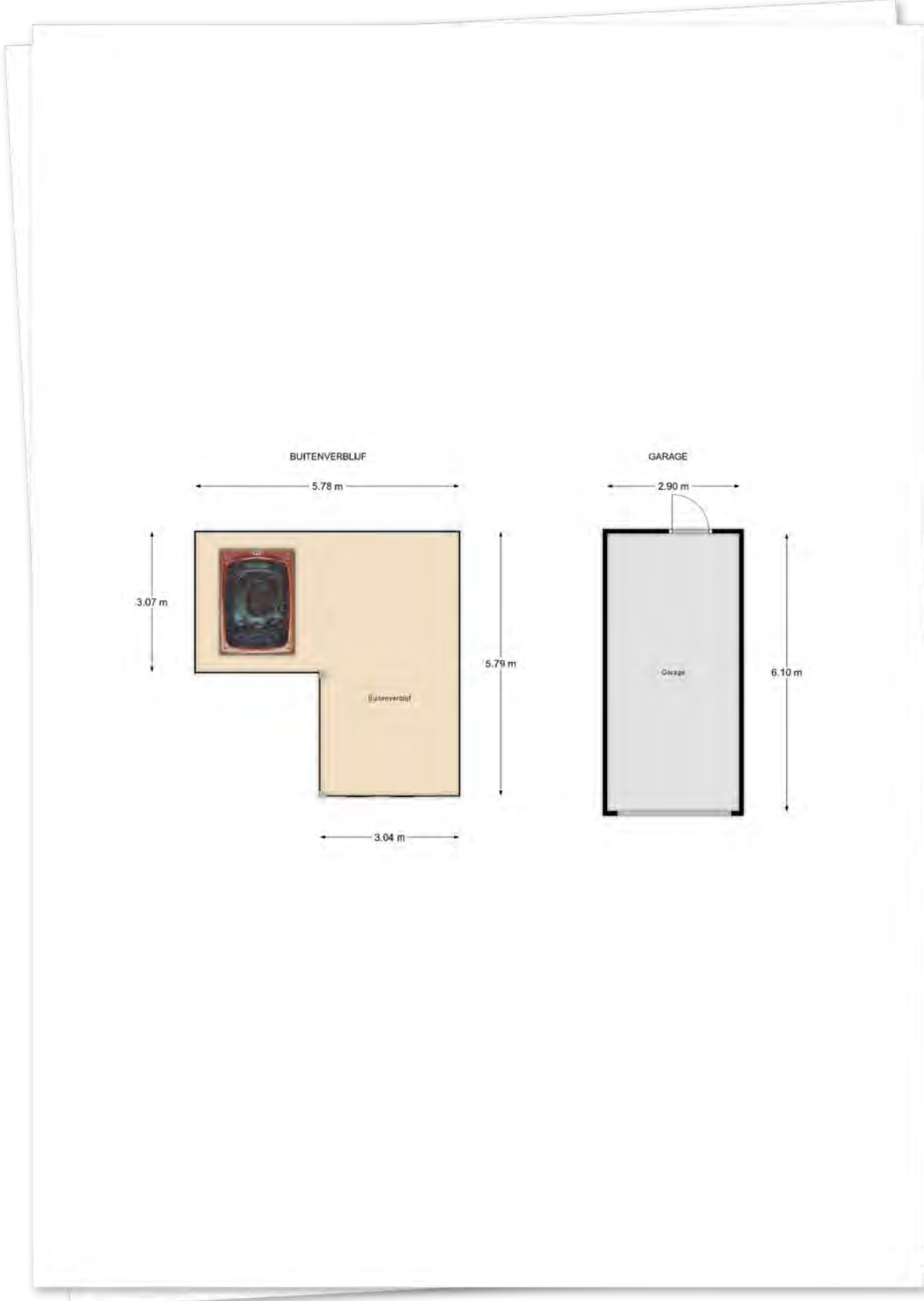


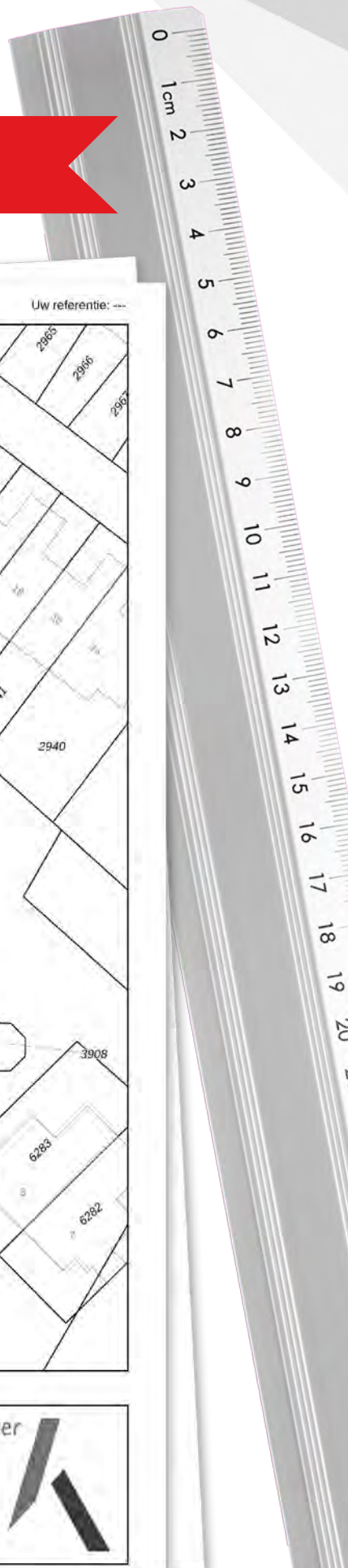
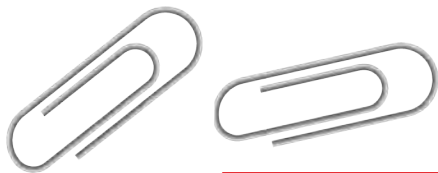
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De dikte van de muren is indicatief.





BUITENVERBLIJF & GARAGE

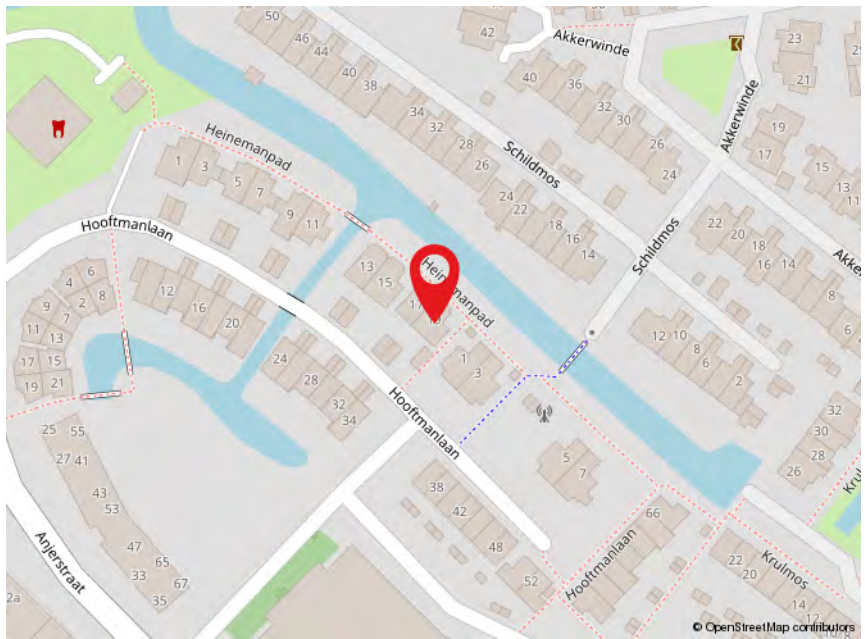
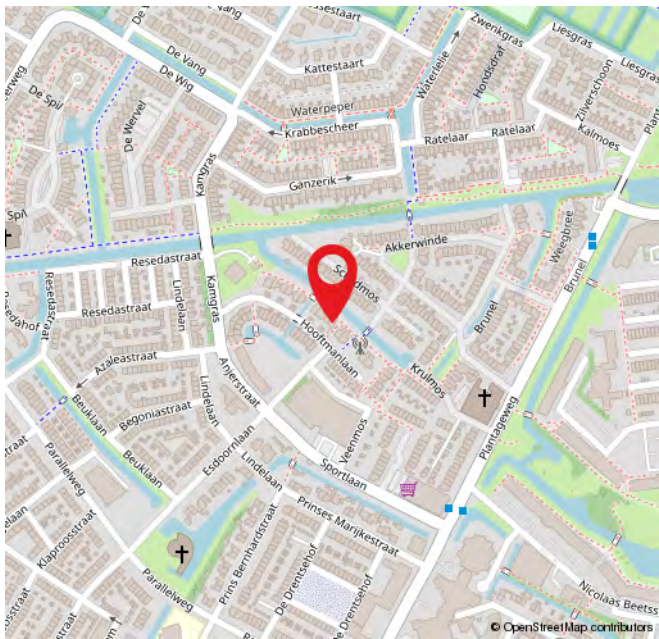
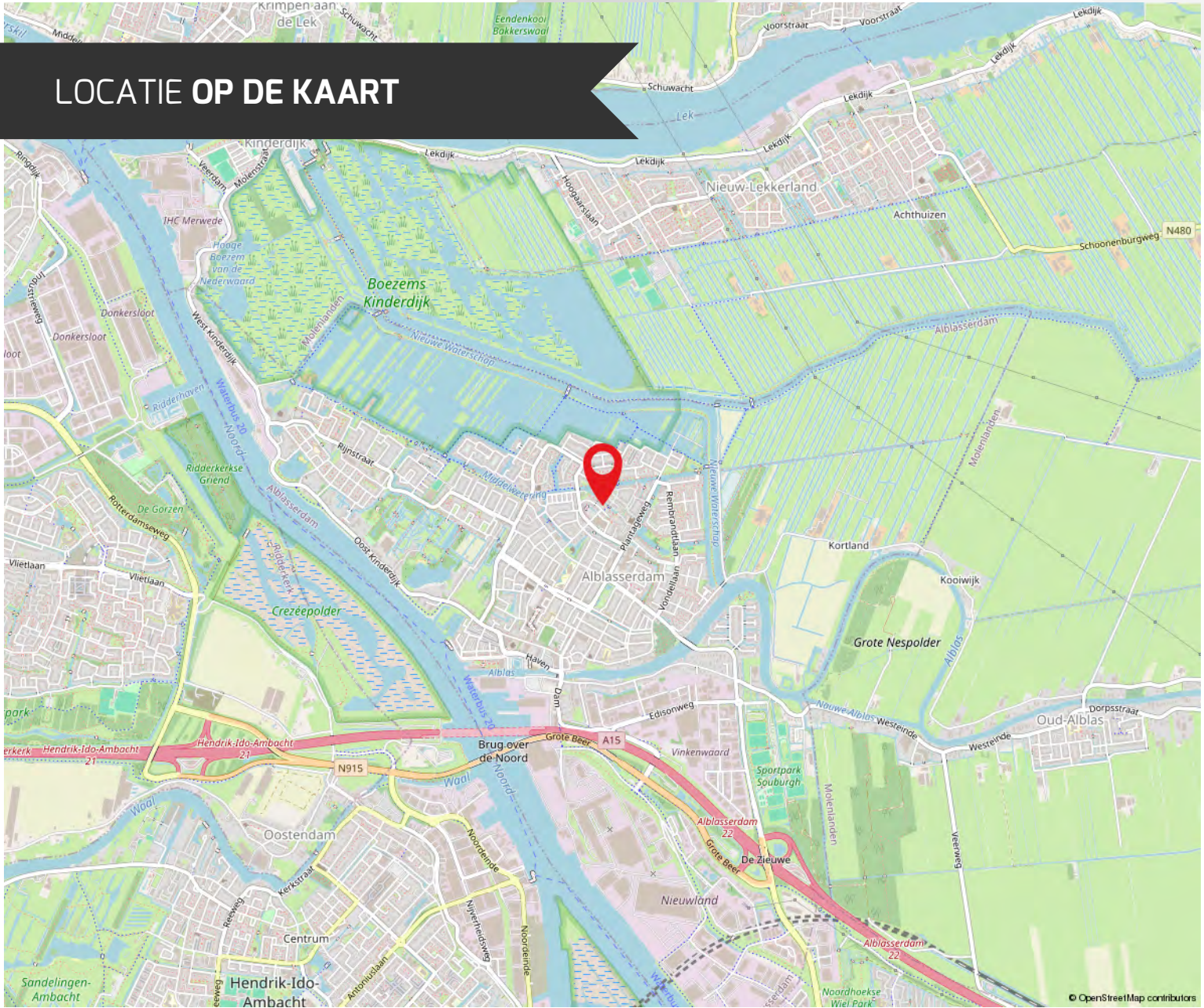




KADASTRALE KAART



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



(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

