



## STREEFKERK, Oude Wetering 19

Schitterende villa met een exclusief interieur en een fantastische ligging met vrij uitzicht

## WONING KENMERKEN



### VRAAGPRIJS

€ 1.298.950,- k.k.



### BOUWJAAR

2019



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

236 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

1031 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A +++

#### TYPE WONING

Vrijstaande woning

#### SOORT WOONHUIS

Villa

#### PERCEELOPPERVLAKTE

514 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

9 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

#### TUINLIGGING

Zuidoost

#### BERGING / GARAGE

Inpandige garage

#### PARKEERGELEGENHEID

Eigen grond

#### LIGGING

Vrij uitzicht

#### VERWARMING

Warmtepomp; NIBE met aardlus, WTW installatie

#### WARM WATER

Boiler, 500 liter

#### ZONNEPANELEN

16 stuks van 380 Wp

#### ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

#### AANVAARDING

In overleg, op langere termijn

#### HUIDIGE LASTEN

energiekosten (per maand) € 250,-\*

onroerendezaakbelasting (per jaar) € 791,-

rioolrecht (per jaar) € 470,-

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## STREEFKERK, Oude Wetering 19

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Exclusieve villa op een schitterende locatie in de Alblasserwaard. Deze prachtige, vrijstaande villa ligt aan de rand van het charmante dorp Streefkerk en biedt vrij uitzicht over het karakteristieke, Hollandse polderlandschap. Bij binnenkomst word je verwelkomd door een indrukwekkende entree met een hal die tot aan de nok reikt. De ruime woon- en eetkamer, met een verdiepingshoogte van 3 meter bieden een open en lichte sfeer, met een fantastisch uitzicht op de omliggende natuur. De moderne keuken is compleet ingericht met een stijlvol kook- en spoeliland en is voorzien van alle wenselijke apparatuur.

Op de verdieping bevinden zich de master bedroom, een riante walk-in closet en een luxe en-suite badkamer. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers, waarvan één met een speelse loft, en een tweede badkamer. De tuin is een oase van rust en schoonheid, strak en modern aangelegd met een fraai gazon, siergrind en een sfeervolle veranda. Een steiger aan het water, cortenstalen borderranden en stapstenen maken het plaatje compleet. De oprit biedt ruime parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen en leidt naar een ruime garage.

Met energielabel A+++ voldoet deze villa aan de hoogste normen van duurzaamheid, waardoor de woning toekomstbestendig is te noemen.

### Ligging

Het gemoedelijke dorp Streefkerk ligt aan de rivier De Lek en maakt onderdeel uit van de gemeente Molenlanden. Het dorp beschikt over winkels, scholen, een kerk, kinderopvang en sportgelegenheden.

De ligging is in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer. Bij aankomst bieden de woning en de voortuin een prachtige, goed verzorgde indruk. Aan de voorzijde vind je parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen grond. Aan de overzijde bevinden zich extra, openbare parkeerplaatsen.

### Begane grond

Va de dubbele eikenhouten voordeur betreedt u de indrukwekkende entree met een vide tot in de nok van de woning. De hoogte wordt extra benadrukt door middel van de stijlvolle verlichting. De dubbele stalen deuren die toegang bieden tot het woongedeelte zijn eveneens een prachtige

eyecatcher. Verder biedt de entree toegang tot het toilet, een garderobekast, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de inpandige garage.

Dit is pas thuis komen: een royale leefruimte van maar liefst ruim 40 m<sup>2</sup>., rondom de gezellige gashaard met een prachtig uitzicht over het polderlandschap! Via de grote glazen wand met een dubbele schuifpui is de veranda aan de achterzijde te bereiken, waar het wooncomfort buiten voortgezet wordt. De op maat gemaakte zwarteiken wandkast en haard-/wandmeubel maken het luxegevoel compleet. Rondom de wanden is het plafond gedeeltelijk verlaagd waarin de gordijnen en de (inbouw)verlichting is weggewerkt.

De twee grote glazen wanden en de schuifpui naar het terras in de eetkamer laten binnen en buiten bijna naadloos in elkaar over lopen, waardoor het gevoel van vrijheid en privacy optimaal is.

Via twee stijlvolle zwart stalen deuren bereik je vanuit de woonkamer de ideale werkruimte, perfect voor thuiswerken. Deze ruimte combineert het beste van beide werelden: het biedt een fijn zicht op de woonkamer, maar biedt ook de nodige privacy om in alle rust te kunnen werken.

De keuken is stijlvol ingericht met een zwarte Barletti keukeninrichting (2019), compleet met keramieken werkbladen. Het hart van de keuken wordt gevormd door een stijlvol kook- en spoeliland, waar ook genoeg ruimte is om gezellig aan te schuiven. Ideaal voor de snelle maaltijd en natuurlijk gezelschap tijdens het koken. De hoeveelheid kastruimte zorgt voor een opgeruimd geheel en je hebt de beschikking over alle wenselijke apparatuur die deze moderne keuken compleet maakt.

De aanwezige apparatuur is van het kwaliteitsmerk Miele en omvat een inductiekookplaat, een combimagnetron, een stoomoven, een vaatwasser, een koelkast, een wijnklimaatkast, een vriezer, een afzuigkap en een Quooker. Het deels verlaagde plafond is voorzien van inbouwverlichting en creëert een fijne sfeer. De grote ramen tot aan de vloer zorgen voor daglicht en bieden een leuk zicht op de tuin.

Via een zwart stalen deur bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevindt zich een antracietkleurige keukeninrichting in hoekopstelling. De bijkeuken geeft tevens toegang tot de tuin.



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hier bevindt zich een antracietkleurige keukeninrichting in hoekopstelling. De bijkeuken geeft tevens toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Via een prachtige, houten trap bereik je de overloop. Deze biedt niet alleen toegang tot de verschillende vertrekken, maar ook mooie doorkijkjes en een schitterend zicht op de indrukwekkende entree.

Heerlijke slaapkamer (17.3 m<sup>2</sup>), gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De glazen pui is voorzien van 3 stuks draaikiepramen. De aluminium lamellen zijn op afstand bedienbaar, waardoor lichtinval en privacy goed zijn te regelen. De airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur. Verder beschikt deze kamer over een riante walk-in closet en een comfortabele en-suite badkamer.

De en-suite badkamer is een oase van rust en luxe, perfect voor een ontspannen moment na een lange dag. Hier vind je een stijlvol, vrijstaand ligbad, waar je heerlijk kunt wegdromen, een wandtoilet en een ruime douche met een regen- en handdouche.

De doordachte indeling van de badkamer maakt het geheel compleet: een elegante tussenwand scheidt de doucheruimte van de dubbele waskommen, die zijn geplaatst op een strak wastafelmeubel met een bijpassende, grote spiegel.

Slaapkamer 2 is eveneens een royale kamer (ca. 17 m<sup>2</sup>) met een hoge nok en een leuke loft, toegankelijk via een steektrap. De vele ramen maken het een aantrekkelijke, lichte kamer met genoeg mogelijkheden qua indeling.

Badkamer 2 is bereikbaar vanaf de overloop en ingericht met een doucheruimte en een badmeubel met een geïntegreerde, dubbele wastafel en bijpassende spiegel met ingebouwde verlichting.

Slaapkamer 3 is een en rustige slaapkamer met vlizotrap naar de bergzolder.

Keurige wasruimte met opstelplaats van de wasapparatuur. De twee grote dakramen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Vanuit hier is de technische ruimte bereikbaar met de opstelplaats van de warmtepompinstallatie, de WTW unit en de losstaande 500 liter boiler.

De **bergzolder** is bereikbaar via een vlizotrap.

### Tuin

Stap de tuin in en laat je verrassen door een oase van rust en stijl. Deze prachtig aangelegde tuin is perfect voor liefhebbers van het buitenleven. Het strakke, moderne ontwerp is een harmonieus samenspel van siergrind, een prachtig onderhouden kunstgras gazon en een gevarieerde beplanting. De strakke lijnen en heldere vormen zorgen voor een tijdloze uitstraling, terwijl het royale gazon uitnodigt tot ontspannen middagen in de zon.

Of je nu in de ochtend geniet van je koffie met de zonsopkomst op de achtergrond, of 's avonds tot rust komt met een goed glas wijn, deze tuin biedt het ultieme buitenleven in alle luxe en comfort.

De aanlegsteiger voorziet in een heerlijk vlonderterras, een mooie visplek..

Aan de achterzijde van de woning vind je de sfeervolle, overdekte veranda. Deze is geheel af te sluiten, wat zorgt voor beschutting tijdens frisse winteravonden en verkoeling in de zomer. De ingebouwde verlichting en heaters maken het comfort compleet. Vanaf hier kun je het hele jaar door genieten van het vrije uitzicht over het Hollandse polderlandschap, terwijl je omringd wordt door rust en natuur.

Daarnaast biedt deze tuin ook volop mogelijkheden voor de echte culinaire liefhebber: de stoere buitenkeuken, met ruimte voor maar liefst twee Green Egg barbecues, is dit dé plek om te koken en te genieten van lange zomeravonden met vrienden en familie.

### Garage

De inpandige garage meet 5.88 x 3.24 en is voorzien van een elektrisch bedienbare deur, elektra én vloerverwarming.

### Berging

De aangebouwde, houten berging bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van elektra.























**Riante living met  
schitterend uitzicht  
over het Hollandse  
polderlandschap**



















**Geniet van elk seizoen, midden in de natuur, vanuit het comfort van je veranda.**











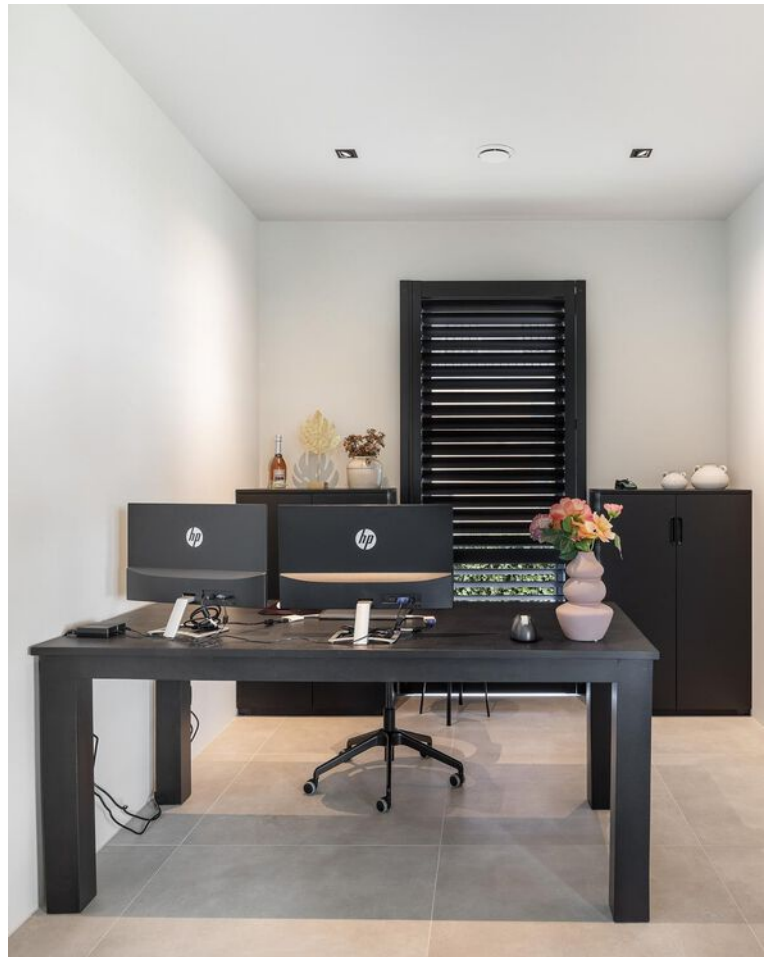


**Luxe keuken met  
een perfecte  
harmonie van stijl  
& functionaliteit**















VERDIEPING





# HOOFDSLAAPKAMER MET BADKAMER-EN-SUITE















**Schitterend  
gesitueerd aan een  
singel met vrij  
uitzicht over de  
weilanden**



















# 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	◆			
Verlichting				
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
<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				
plavuizen				

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:	◆			
kookplaat	◆			
afzuigkap	◆			
oven	◆			
(combi-)magnetron	◆			
vaatwasser	◆			
koelkast	◆			
vriezer	◆			
Quooker	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:	◆			



# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:	◆			
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				

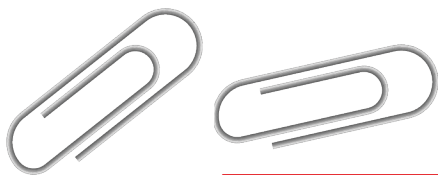
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆			
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto	◆			



# LIJST VAN ZAKEN

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



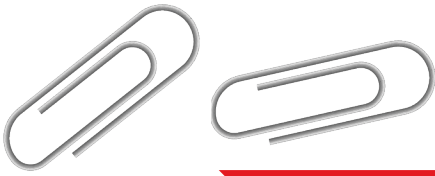


# BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



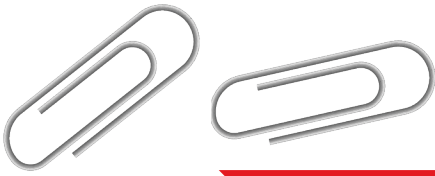


# EERSTE VERDIEPING

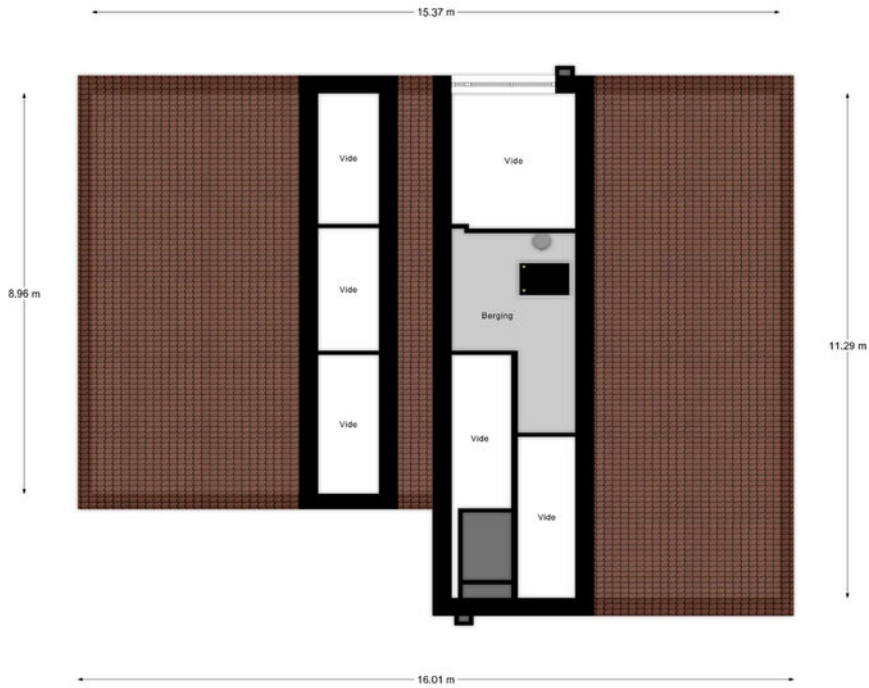


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zbber www.zbber.nl



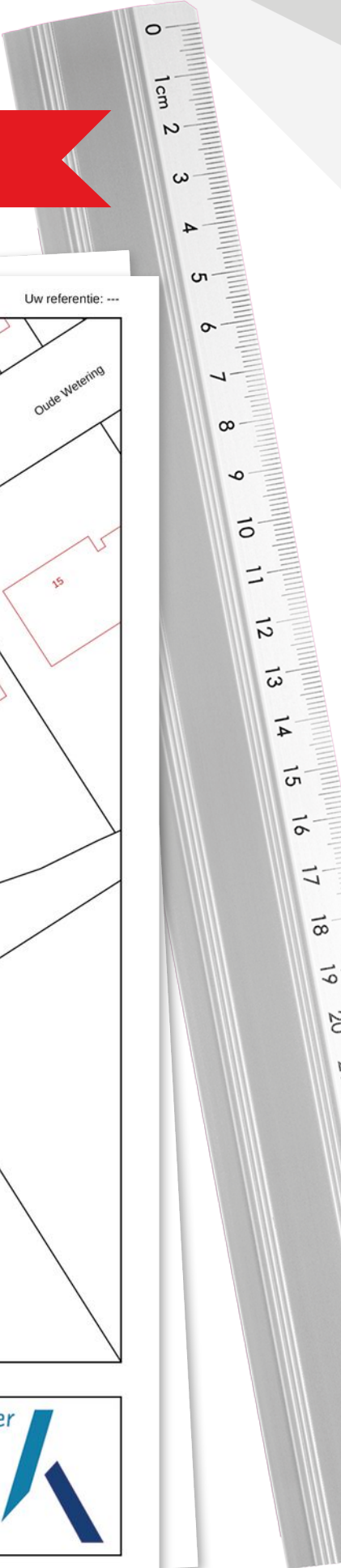


# TWEEDE VERDIEPING



Aan de platgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Streefkerk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1167</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 2024  
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.





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

