



GROOT-AMMERS, Kleine Donk 13

Door water omringd twee-onder-een-kapwoning met garage en vier slaapkamers

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!

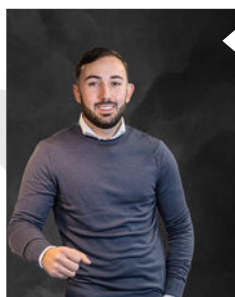
ONZE MAKELAARS



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

€ 625.000,- k.k.



BOUWJAAR

2013



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

146 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

656 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

375 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

37 m²

TUINLIGGING

Westen

BERGING / GARAGE

- / Aangebouwd steen

AANVAARDING

In overleg

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan water, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Intergas HR combiketel, 2014

ELEKTRA

Meterkast; 10 groepen en aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

21

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 150,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 444,20
• rioolrecht (per jaar)	€ 106,50
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 376,00
• BSR (per jaar)	€ 656,80

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

GROOT-AMMERS, Kleine Donk 13

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen aan het water van de Grote Donk, biedt deze riant twee-onder-een-kapwoning een perfecte combinatie van rust en luxe. De woning beschikt over een ruime oprit met royale garage, een fraai aangelegde tuin met terrassen, en moderne voorzieningen zoals een laadpaal en rolluiken. De woonkamer heeft een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Met vier slaapkamers, een royale badkamer en een ruime voorzolder, is dit de ideale woning voor families die ruimte en comfort zoeken in een kindvriendelijke omgeving.

Voortuin

De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's en ligt direct voor de aangebouwde stenen garage. Naast de garage is een poort die toegang geeft tot de achtertuin, terwijl er naast de loopdeur van de garage een laadpaal voor elektrische voertuigen aanwezig is. De garage is voorzien van elektra, water en de opstelplaats van de wasdroger.

Begane grond

De entree leidt naar de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de kelder. De ruime woonkamer dankzij de uitbouw is voorzien van een gashaard en biedt een uitnodigende leefruimte. Grote openslaande deuren met rolluiken geven toegang tot de tuin. De strakke afwerking van de parketvloer en wit glad afgewerkte wanden strekt zich over de gehele begane grond.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die door grote raampartijen geniet van veel natuurlijk licht. Deze ruimte biedt volop plek voor een grote eettafel en is uitgerust met moderne keukenapparatuur.

Eerste verdieping

De hoofdslaapkamer strekt zich over de volledige breedte van de woning en beschikt over een ruime inbouwkast met schuifdeuren. Twee extra slaapkamers, evenals de hoofdslaapkamer voorzien van rolluiken, maken deze verdieping compleet.

De moderne badkamer is royaal en voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, dubbele wastafels, een designradiator, en opbergruimte in de spiegel- en badkamerkast. Naast de badkamer is er een separaat toilet aanwezig op de verdieping.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime voorzolder met dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. In een aparte bergruimte zijn de opstelplaatsen voor de wasmachine en cv-installatie te vinden. Een vierde slaapkamer, voorzien van twee dakramen en extra opbergruimte, maakt deze verdieping af.

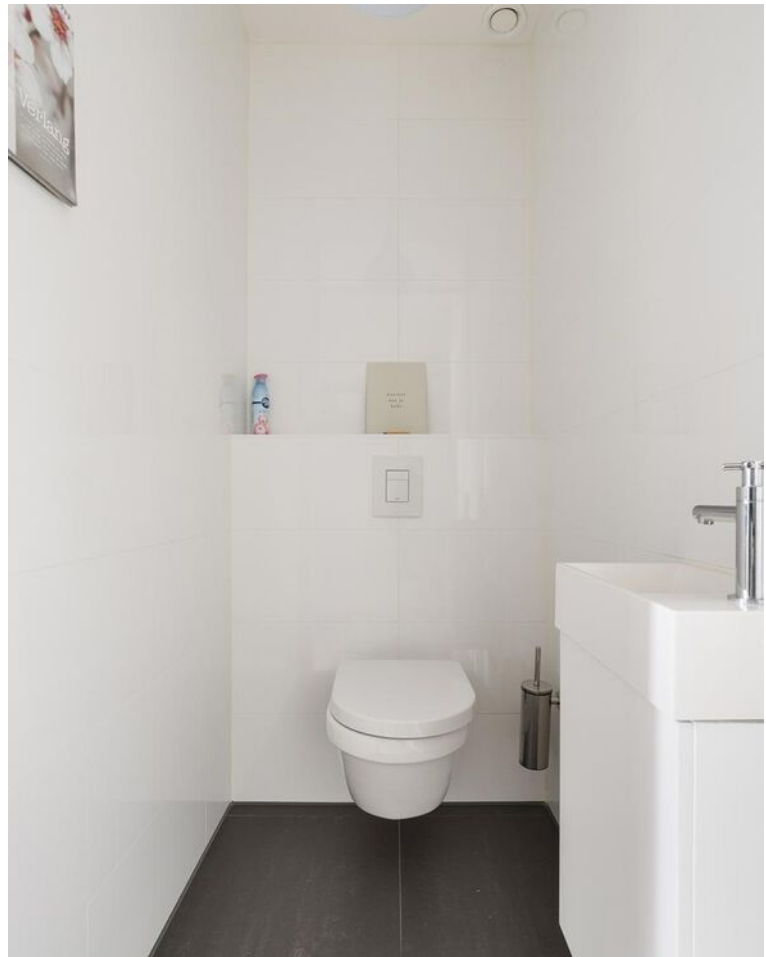
Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is veilig omheind met dubbelstaafmat hekwerk en beschermd door beschoeiing van het rondom gelegen water van de Grote Donk. Een verlaagd terras aan het water biedt een uniek extra terras. Verder is de tuin voorzien van buitenverlichting, een goed onderhouden gazon en diverse terrassen. Een van de terrassen heeft een overkapping, en het terras direct achter de woning is uitgerust met zonwering.



**Een unieke combinatie
van luxe, ruimte, en
een prachtige natuurlijke
omgeving**



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
Hal, entree	houten vloerdelen	glad afgewerkt	sputwerk	
Toiletruimte	plavuizen	betegeld	sputwerk	Aanwezige sanitair: - wandcloset - fonteintje
Woonkamer	houten vloerdelen	glad afgewerkt	sputwerk	
Keuken	houten vloerdelen	glad afgewerkt	sputwerk	Aanwezige apparatuur: - inductiekookplaat - stoomoven - combi-oven - vaatwasser - koel-vriescombinatie - afzuigkap
Kelder	vinyl	beton	beton	
Eerste verdieping				
Overloop	laminaat	glad afgewerkt	sputwerk	beschikt over: bergkast
Slaapkamer 1	laminaat	glad afgewerkt	sputwerk	
Slaapkamer 2	laminaat	glad afgewerkt / behang	sputwerk	
Slaapkamer 3	laminaat	glad afgewerkt / behang	sputwerk	
Badkamer	plavuizen	tegels	sputwerk	Aanwezige sanitair: - inlopdouche - dubbele wastafel - badmeubel - designradiator
Toiletruimte	plavuizen	tegels	sputwerk	Aanwezige sanitair: - wandcloset - fonteintje
Tweede verdieping				
Voorzolder	laminaat	glad afgewerkt	gipsplafond	Berging voor: opstelplaats cv-installatie en wasmachine Voorzien van: dakraam
Slaapkamer 4	laminaat	glad afgewerkt / behang	gipsplafond	Voorzien van: 2 dakramen

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 ophangstelsel				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
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				

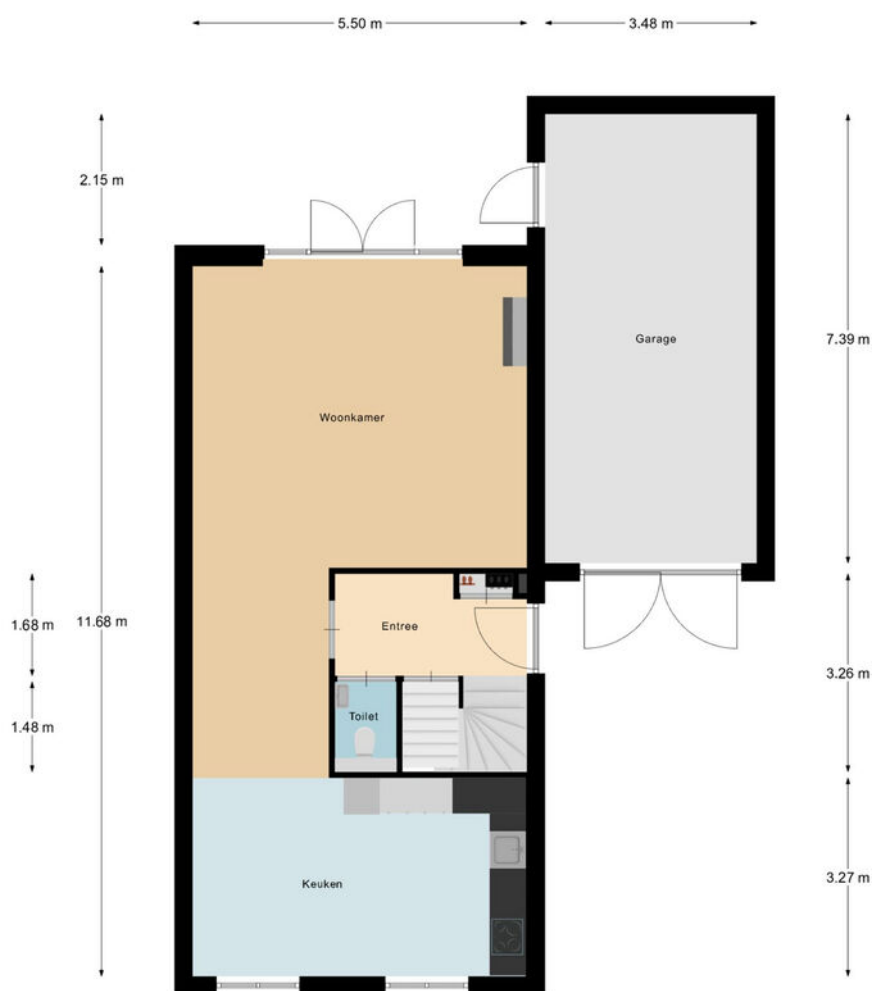
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek				
vlaggenmast(houder)				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Overig				
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?				
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

BEGANE GROND



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



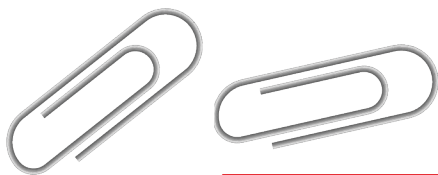
Kooyman
eigen huis

EERSTE VERDIEPING

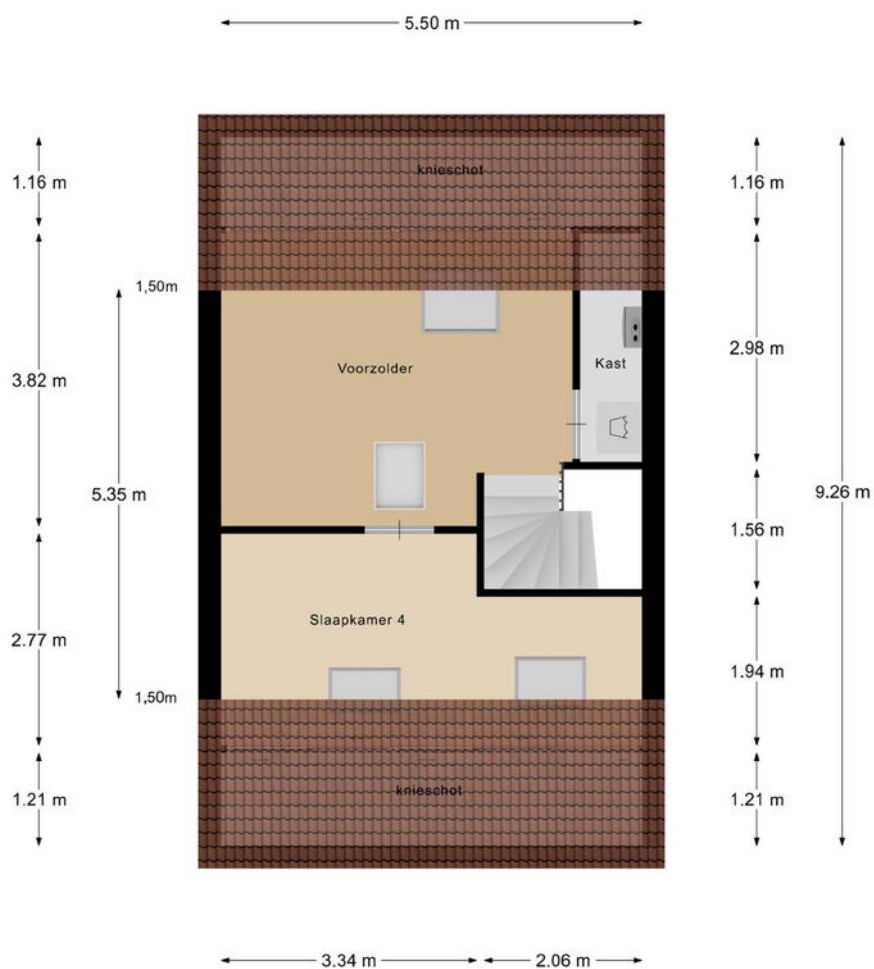


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.





TWEEDE VERDIEPING

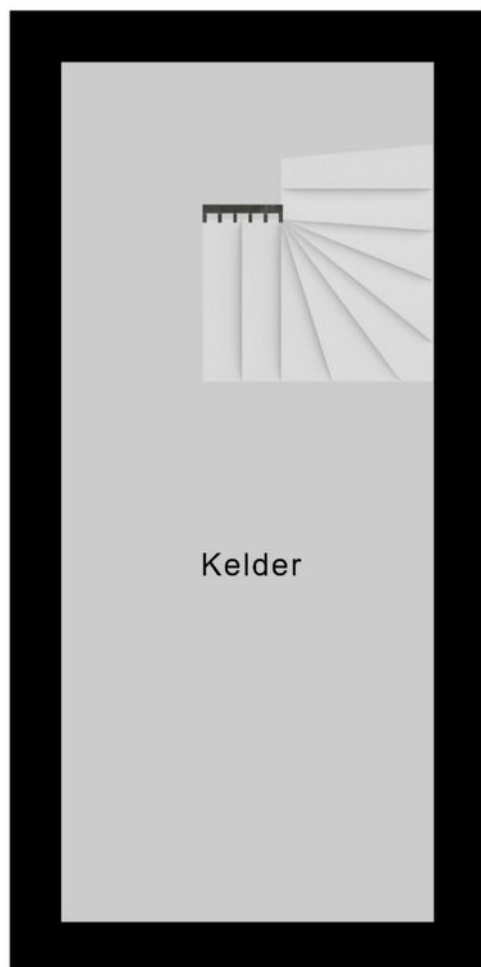


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



KELDER

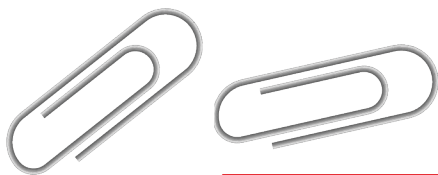
← 2.17 m →



5.00 m

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





OVERKAPPING

← 2.54 m →

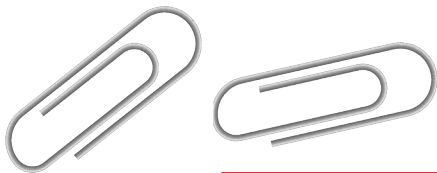


Overkapping

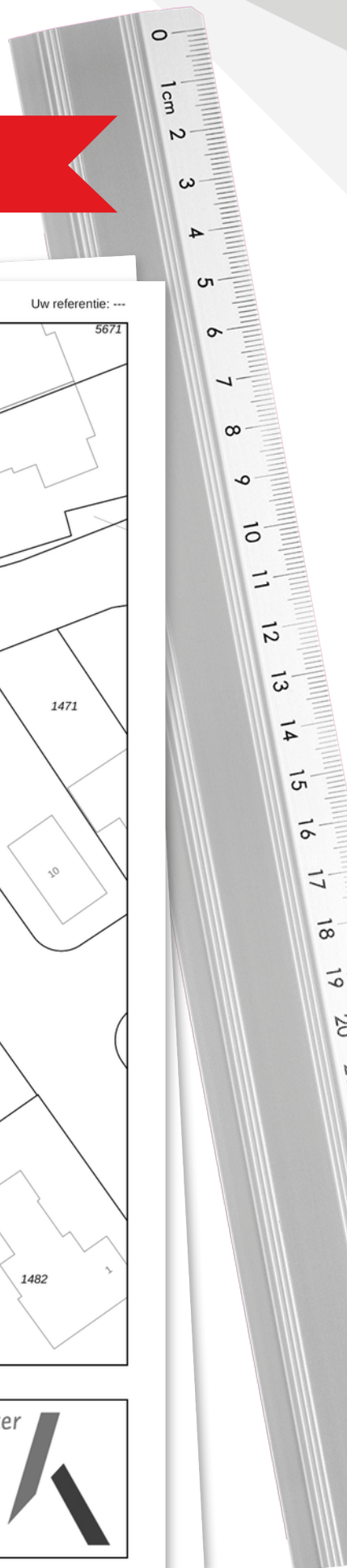
↑
3.54 m
↓

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





KADASTRALE KAART



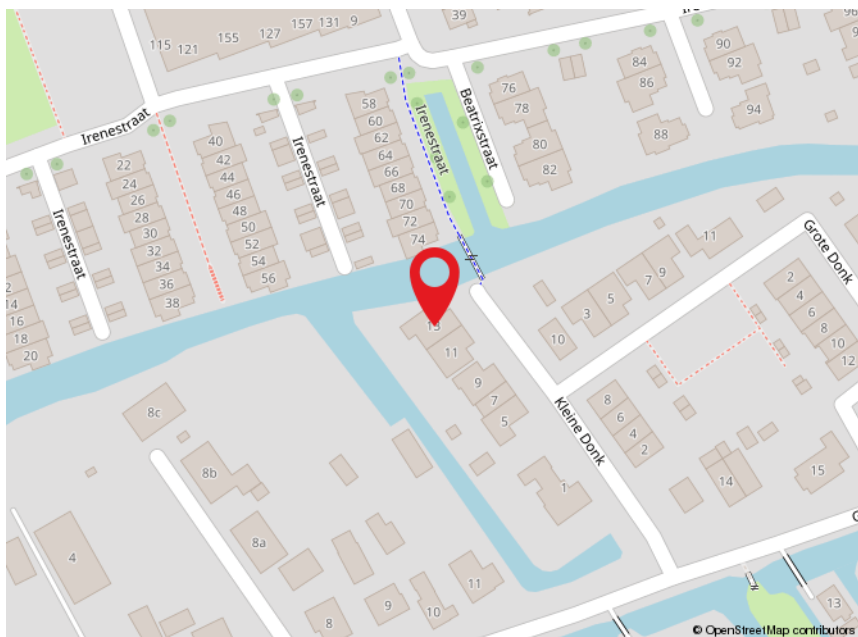
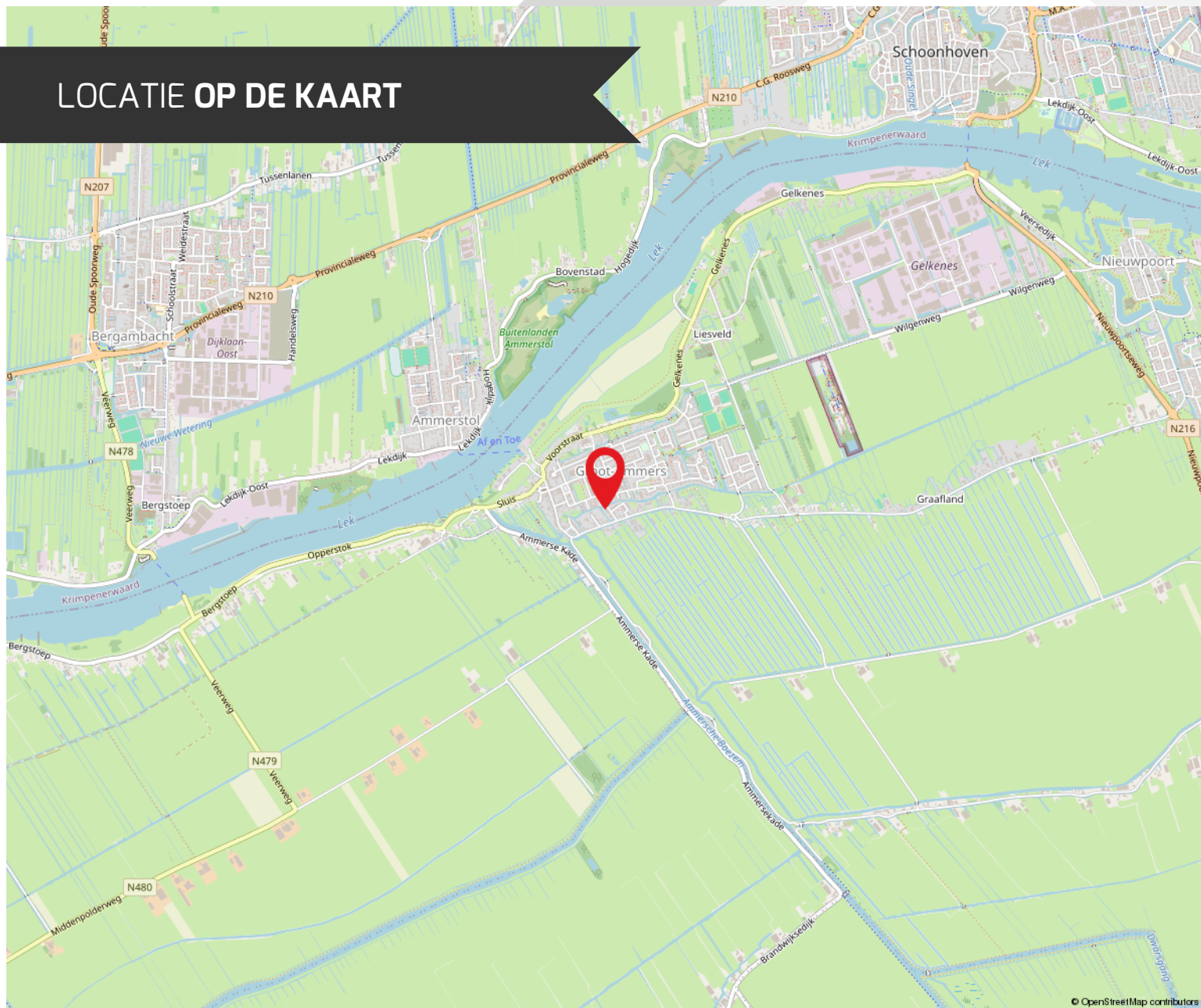
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Groot-Ammers
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1392
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 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 KOOPOVEREENKOMST

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 Schoorweg 12, Papendrecht

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Prima makelaar! Zeer professioneel. Goed advies en goed op de hoogte gehouden. Goede bemiddeling tussen verkoper en koper."



Verkopers Lijsterstraat 53, Groot-Amers

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Fijne makelaar met goede service en prima marktkennis. Voor de bezichtigingen en communicatie werd fijn een groepsapp aangemaakt wat ook erg handig werkte."



Verkopers Poolster 36, Hardinxveld-Giessendam

Verkoopperiode: 2,5 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Een perfecte makelaar. Goed en prettig overleg, altijd bereikbaar, komt gemaakte afspraken na en zorgt er voor dat klanten op de hoogte blijven. Ik zie terug op een fijne samenwerking."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

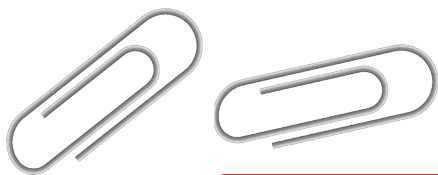
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



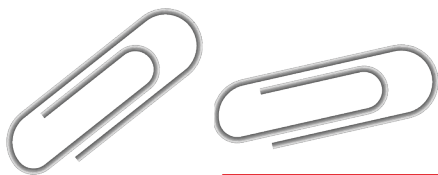
542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.

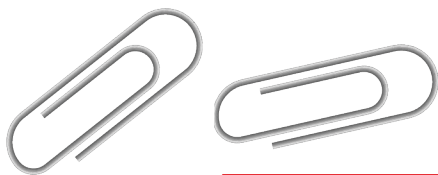




AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





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

