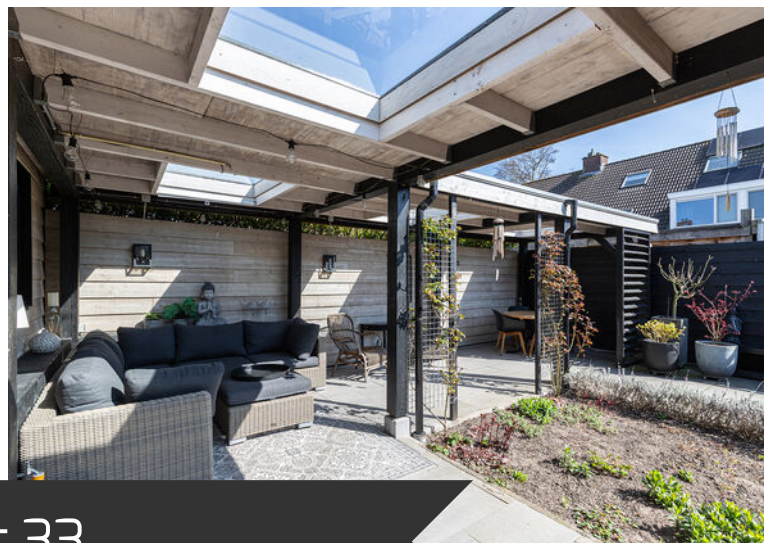




ALBLASSERDAM, Kattestaart 33

Riante 2-onder-1-kapwoning om de hoek van Kinderdijk, 5 slaapkamers en fraaie tuin met overkapping

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!

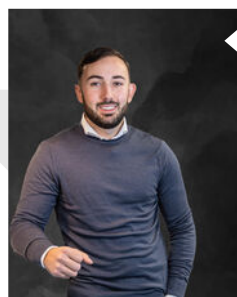
ONZE MAKELAARS



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

€ 595.000,- k.k.



BOUWJAAR

1986



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

143 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

495 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

217 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, Cv ketel

ELEKTRA

Meterkast, 7 groepen en aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

11

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 140,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 528,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 184,50
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 496,50
• BSR (per jaar)	€ 673,01

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Kattestaart 33

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met de molens van UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk in uw 'achtertuin' woont u hier op een werkelijk unieke locatie. Deze verrassend ruime en lichte 2-onder-1-kapwoning combineert sfeer, comfort en een praktische leefruimte. Dankzij een aanbouw aan de achterzijde beschikt de woning over een extra grote leefruimte met een ruime keuken inclusief eethoek, een stijlvolle badkamer en maar liefst vijf slaapkamers. De fraai aangelegde achtertuin, voorzien van een diepe overkapping met lichtkoepels, maakt het woongenot compleet.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, met een speelplaats op steenworp afstand. Daarbij bevindt het centrum van Alblasserdam zich op loopafstand en zijn winkels, supermarkten en horecagelegenheden eenvoudig bereikbaar. De dichtstbijzijnde uitvalsweg richting Rotterdam en Gorinchem ligt op slechts vier minuten rijden. Parkeren doet u op eigen terrein, direct voor de woning.

Hal/Entree

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een stijlvolle hal met open inbouwgarderobe, zitbankje en inbouwspots. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een fonteintje en wandcloset. De luxe zwarte schuifdeur met helder glas biedt de toegang tot woonkamer.

Woonkamer

De U-vormige woonkamer is ruim en bijzonder licht dankzij de aanbouw aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, sfeervol ingericht met een houtkachel en voorzien van zonwering. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een verbinding met de tuin en deze zijn voorzien van een rolluik.

Keuken

De halfopen keuken is bereikbaar via een open doorgang vanuit de woonkamer. Dankzij de aanbouw is er ruimte voor een royale opstelling én een aparte eethoek. De keuken is voorzien van een granieten werkblad, hoogglans witte keukenkastjes en hoogwaardige apparatuur: een 5-zone fornuis met inductiekookplaat (2018), een afzuigkap (2018), een vaatwasser (2020) en een koel-vriescombinatie (2021). Een dakraam zorgt voor extra lichtinval, terwijl elektrische infrarood vloerverwarming voor comfort zorgt. Inbouwspots maken het geheel compleet.

Bijkeuken/Berging

Via de keuken bereikt u de praktische bijkeuken die ook toegankelijk is via de voorzijde van de woning. Deze ruimte is voorzien van inbouwspots en biedt plaats aan de wasmachine en droger.



**Hier woont u met volop
privacy, zon en ruimte
– binnen én buiten**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over vier comfortabele slaapkamers. Slaapkamer 1 en 2 zijn uitgerust met een dakkapel met rolluik, terwijl slaapkamer 3 is voorzien van een dakraam. Slaapkamer 4 is bijzonder ruim dankzij dakkapellen aan beide zijden en biedt toegang tot een bergzolder. De schuifdeur zorgt voor een efficiënte benutting van de ruimte.

Badkamer

De badkamer is een ware eyecatcher: stijlvol en modern met houtlook vloertegels, witte wandtegels en een natuurstenen accentwand. De ruime inloopdouche beschikt over een regendouche uit het plafond en een aparte handdouche. Het badkamermeubel heeft een waskom met wandkraan en extra kastruimte. Daarnaast is de badkamer voorzien van een wandtoilet, designradiator, elektrische vloerverwarming en een rolluik.

Tweede verdieping

De voorzolder biedt toegang tot de cv-installatie en leidt naar de vijfde slaapkamer. Deze ruimte is licht dankzij twee dakramen met verduistering en biedt extra bergruimte achter de knieschotten. Ideaal als logeerkamer, werkkamer of slaapkamer.

Tuin

De achtertuin is fraai aangelegd met als middelpunt een plaats van groen en kleurrijke bloemen, omringd door bestrating. De overkapping strekt zich over de volledige diepte van de woning en is voorzien van lichtkoepels. De tuinverlichting zorgt voor een sfeervol geheel. De achtergevel is uitgerust met zonwering. Een fijne en onderhoudsvriendelijke tuin met volop mogelijkheden en beschikt over een achterom.



Een fijne en onderhoudsvriendelijke tuin met volop mogelijkheden













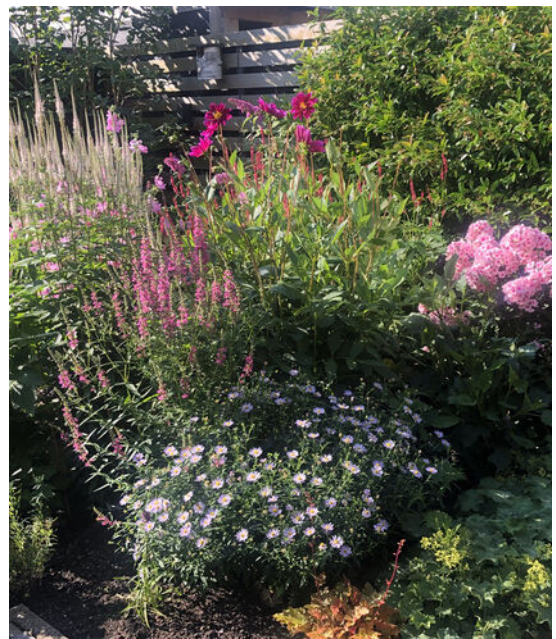






















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	natuursteen	behang / hout	stucwerk / gipsplafond	
- Toiletruimte	natuursteen, beige	plaat mat, groen	gipsplafond	toilet, fonteintje
- Woonkamer	parket	behang	stucwerk	houtkachel, openslaande deuren, aanbouw, zonwering, rolluik (achterzijde)
- Keuken	PVC	behang / stucwerk	stucwerk / gipsplafond	5 zone inductiekookplaat / fornuis (2018), vaatwasser (2020), koel-vriescombinatie (2021), afzuigkap (2018) elektrische infrarood vloerverwarming, platdakraam
- Bijkeuken / berging				bereikbaar vanuit keuken en voortuin, wasmachine en -drogeraansluiting
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	behang	stucwerk / gipsplafond	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	spuitwerk	dakkapel, rolluik
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	spuitwerk	dakkapel, rolluik
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	stucwerk / gipsplafond	dakraam
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	stucwerk / gipsplafond	2x dakkapel, toegang tot bergzolder
- Badkamer	betegeld	betegeld / natuursteen strip		inloopdouche met regen- en handdouche met inbouwkraan, wastafel met inbouwkraan, badmeubel, toilet, designradiator elektrische vloerverwarming, rolluik
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vloerbedekking	behang	gipsplafond	opstelplaats cv-installatie, inbouwkast
- Slaapkamer 5	bamboeplaten	behang	gipsplafond	2x dakraam, knieschotten, bergruimte

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:				
- bijkeuken	♦			
- kleine 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	♦			

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:				
- fornuis	♦			
- inbouw koel-vriescombinatie	♦			
- vaatwasser	♦			
- afzuigkap	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

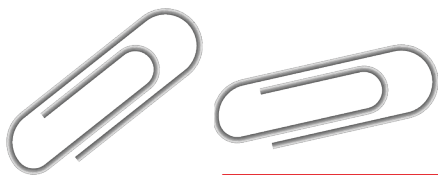
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel (Ring)	♦			
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:				
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	♦								
Overkapping	♦								
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)									



BEGANE GROND & OVERKAPPING



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



BEGANE GROND



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

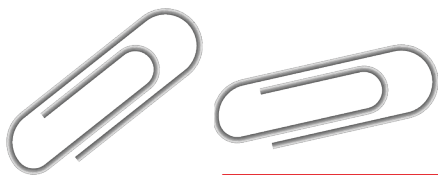
kooyman
eigen huis

EERSTE VERDIEPING

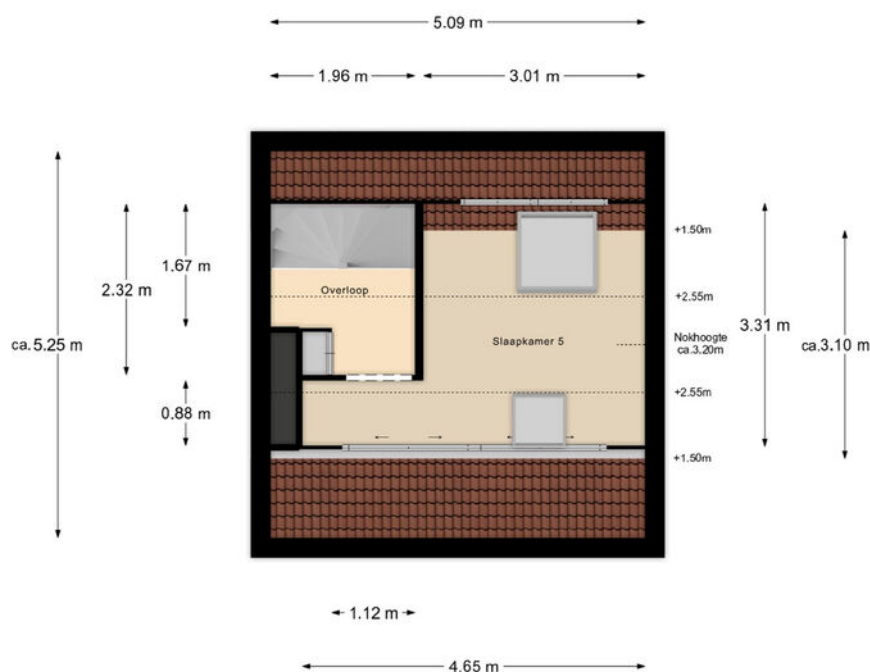


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

kooyman
eigen huis



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: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Alblasserdam

C

2917

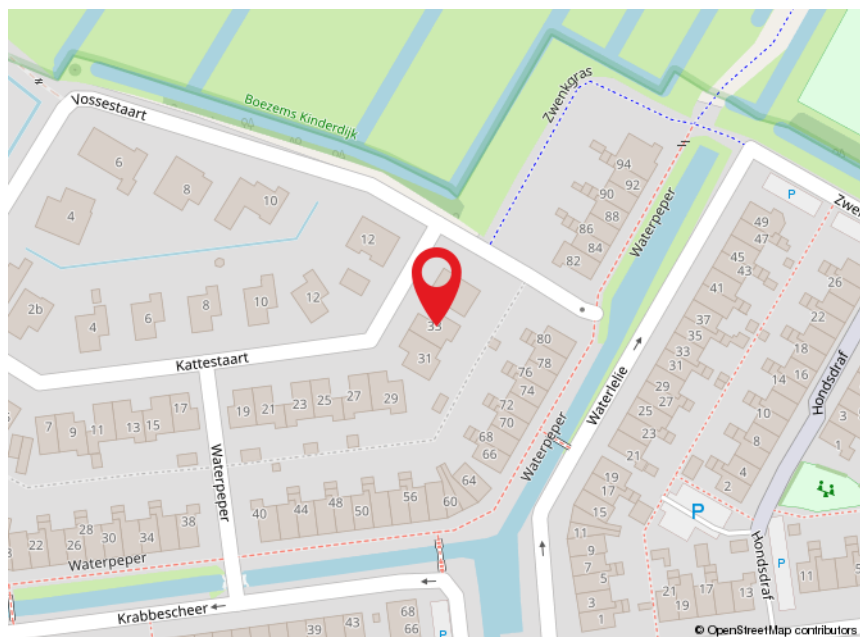
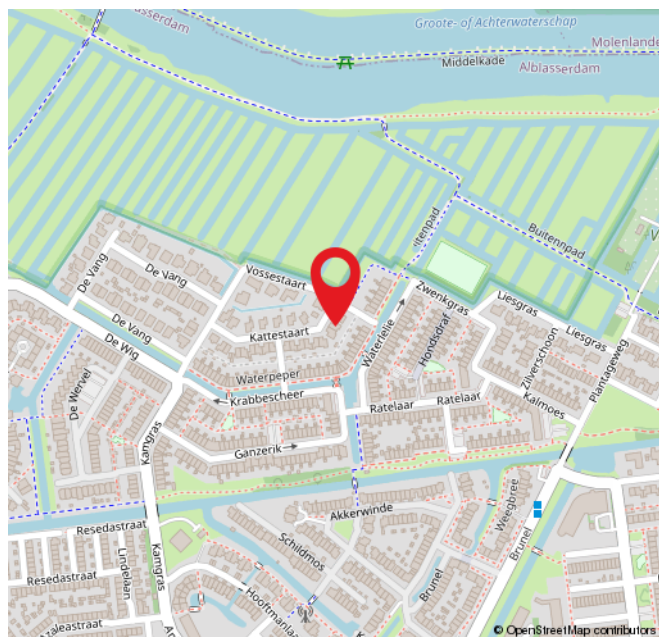
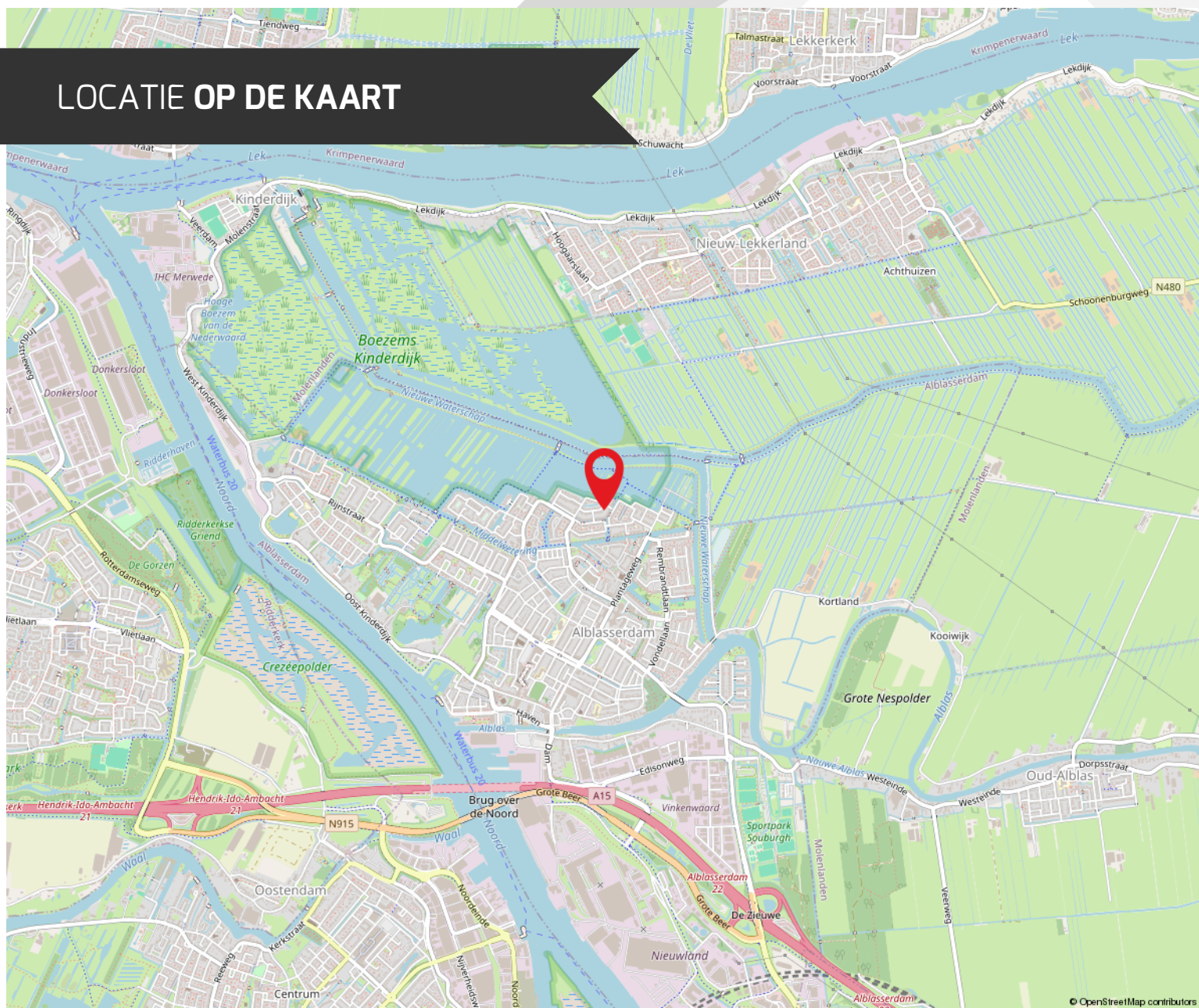
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 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 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 oppervlaktelaten 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

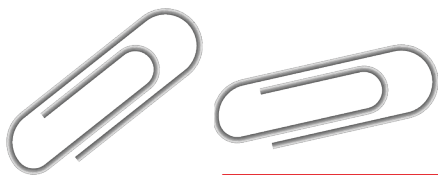
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



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

