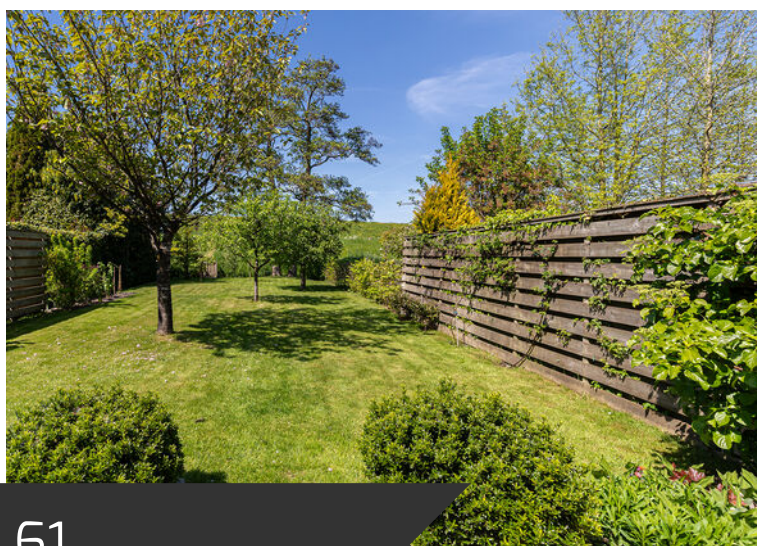




GROOT-AMMERS, Voorstraat 61

Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning met verrassend veel ruimte en uitzicht richting de Lek

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

€ 485.000,- k.k.



BOUWJAAR

1934



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

137 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

516 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

412 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

37 m²

TUINLIGGING

Noordwesten

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

CV-installatie

ELEKTRA

Meterkast, 4 groepen en aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

10 zonnepanelen (2022)

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 120,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	onbekend
• afvalstoffenheffing/rioolrecht (per jaar)	€ 106,48
• BSR (per jaar)	€ 123,46

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

GROOT-AMMERS, Voorstraat 61

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Gelegen aan de dijk, bijna aan het einde van de bebouwde kom, staat deze sfeervolle jaren '30 woning met maar liefst vier slaapkamers, een royaal onderhuis en een diepe tuin. De tuin is een paradijs voor tuinliefhebbers en biedt volop privacy dankzij het lange gazon, volwassen bomen en een bruggetje dat de tuin verbindt met de dijk. Hier kunt u heerlijk wandelen over het pad langs het water en genieten van het panoramische uitzicht. De woning beschikt daarnaast over een royaal dakterras met trap naar de achtertuin, een werkplaats, een kantoorruimte en een tweede badkamer in het onderhuis. Daarnaast is de woning in 2022 voorzien van 10 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een lagere energierekening.

Begane grond

Via de karakteristieke entree betreedt u de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, keuken, toiletruimte, meterkast en de trap naar zowel de eerste verdieping als het onderhuis. De toiletruimte is afgewerkt met een fonteintje en een kantelraampje voor natuurlijke ventilatie.

De doorzonwoonkamer is een sfeervolle en lichte ruimte met een fraai uitzicht over de dijk aan de voorzijde en zicht op de achtertuin en richting de Lek aan de achterzijde. Het eiken parket, de strak gestuukte wanden en de houten balkenplafonds creëren een warme en huiselijke sfeer. Via de achterdeur in de keuken heeft u toegang tot het dakterras.

De halfopen keuken heeft een tijdloze uitstraling dankzij de combinatie van witte keukenkastjes en een antraciet werkblad. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heeft u eveneens toegang tot het dakterras.

Dakterras

Het dakterras biedt een unieke buitenruimte waar u geniet van het weidse uitzicht over de tuin en richting de Lek. Een trap verbindt het dakterras met de achtertuin. De trap is afgesloten met een hekwerk voor extra veiligheid.



Wonen op een unieke locatie, waar karakter, ruimte en natuurbeleving samenkomen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van vloerbedekking en heeft een prachtig uitzicht over de Lek. De overige twee slaapkamers zijn ideaal in te richten als slaap-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Het houten plafond is voorzien van inbouwspotjes.

Tweede verdieping

Op de voorzolder vindt u bergruimte achter de knieschotten. De vierde slaapkamer is voorzien van een inbouwkast, een dakkapel met weids uitzicht over de rivier.

Onderhuis

Het onderhuis biedt verrassend veel ruimte en is ingedeeld met een kantoorruimte, een ruime werkplaats, een tweede badkamer en een aparte berging.

De badkamer is afgewerkt met antraciete vloertegels en witte wandtegels. De ruimte is voorzien van een tweepersoons ligbad, een douchehoek en een wastafelmeubel. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats voor de wasmachine en droger.

De werkplaats van ca. 26 m² is een multifunctionele ruimte en biedt volop mogelijkheden voor hobby of opslag.

Tuin

De diepe achtertuin is een groene oase van rust en privacy, met een betegeld terras direct achter de woning. Hier bevindt zich een houten schuur met keukenblok, wateraansluiting en elektra, ideaal als buitenkeuken of tuinhuis. Aansluitend vindt u een overdekt terras, perfect voor lange zomeravonden.

Vanaf het betegeld terras bereikt u tussen twee borders het lange gazon met volwassen bomen. Aan het einde van de tuin brengt een charmant bruggetje u over een slootje naar de dijk, waar u een prachtig uitzicht heeft over de Lek.



Een groene oase van rust en privacy met een charmant bruggetje naar de dijk



























ONDERHUIS



















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	schroten	
- Toiletruimte	plavuizen	betegeld, wit	gipsplafond	toilet, fonteintje
- Woonkamer	parket	stucwerk	balken / hout	inbouwspotjes, zonwering achterzijde
- Keuken	plavuizen	stucwerk	balken / hout	inbouwspotjes inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	behang / lambisering	balken / hout	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	balken / hout	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang	balken / hout	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	balken / hout	
- Badkamer	betegeld	betegeld	schroten, kunststof	douchehoek, wastafel, badmeubel, toilet
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang	gipsplafond	knieschotten
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	gipsplafond	dakkapel, inbouwkast
Onderhuis				
- Hal	plavuizen	spachtelputz	gipsplafond	
- Kantoor	parket	stucwerk / behang	gipsplafond	
- Badkamer	betegeld, antraciet	betegeld, wit	schroten, kunststof	douchehoek, wastafel, ligbad opstelplaats wasmachine, droger

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:				
- schuur en onderhuis	♦			
- overige kasten		♦		
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:				
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- afzuigkap	♦			
- combimagnetron	♦			
- inductiekookplaat	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

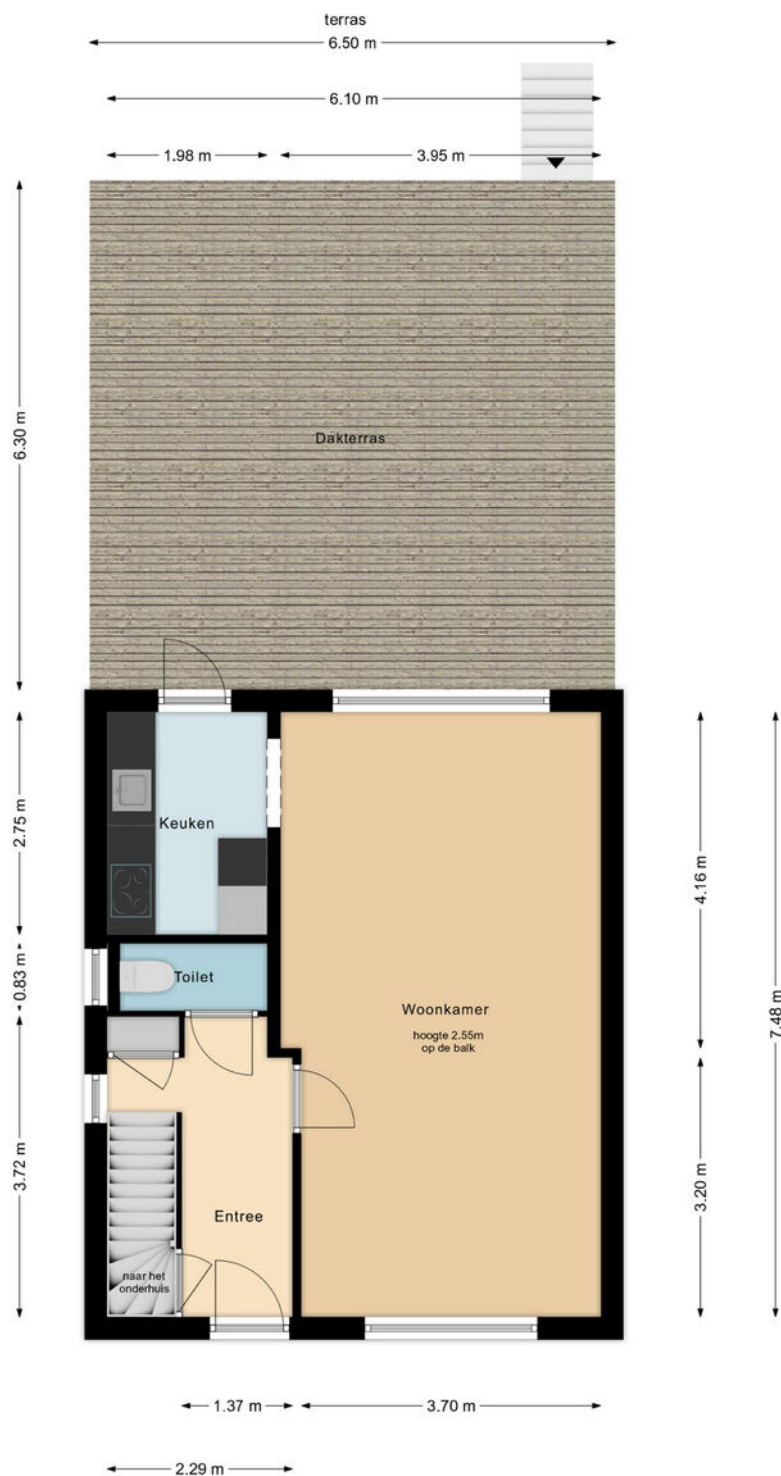
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders	♦			
(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.	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	♦								
- Tuingereedschap; grasmaaier, kantenmaaier, heggenchaar	♦								
Verlichting/installaties					CV		♦		
Buitenverlichting	♦				Boiler		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦				Zonnepanelen		♦		
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging	♦								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder) + vlag	♦								
- twee regentonnen	♦								
- kist voor stoelkussens	♦								

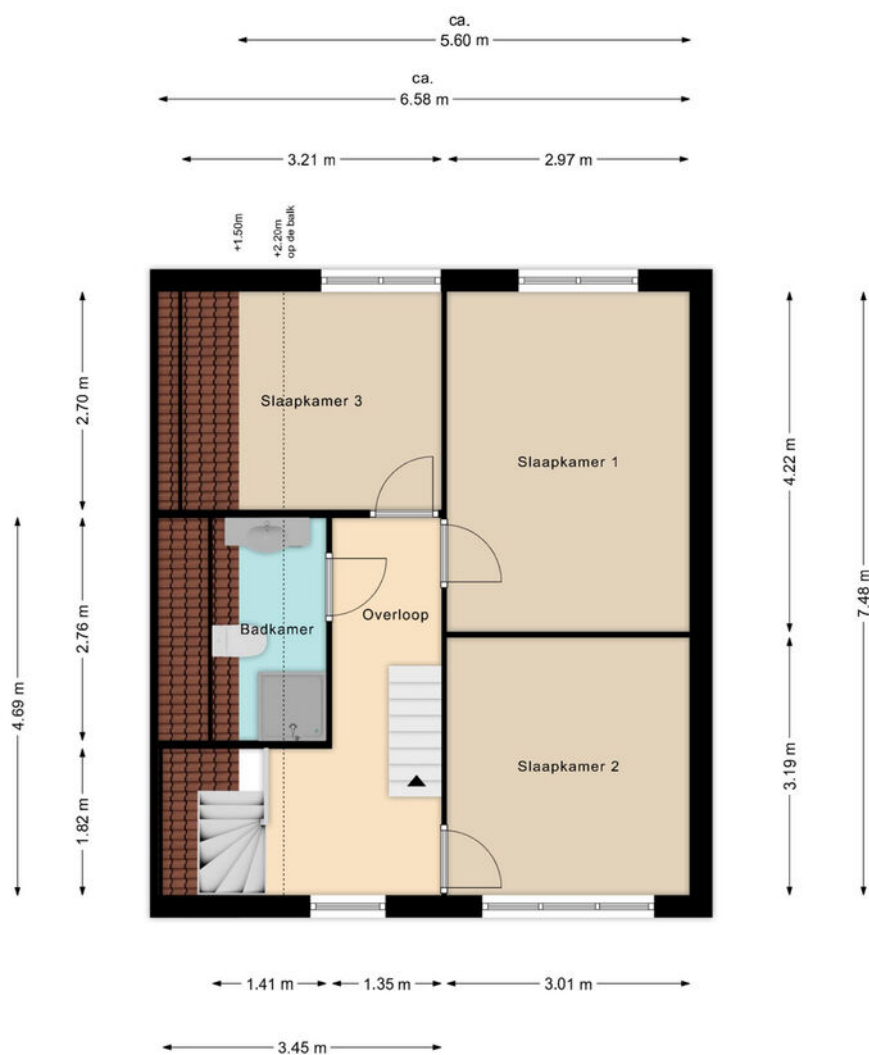
BEGANE GROND



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

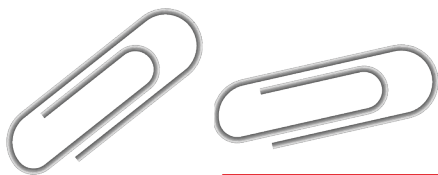
Kooyman
eigen huis

EERSTE VERDIEPING

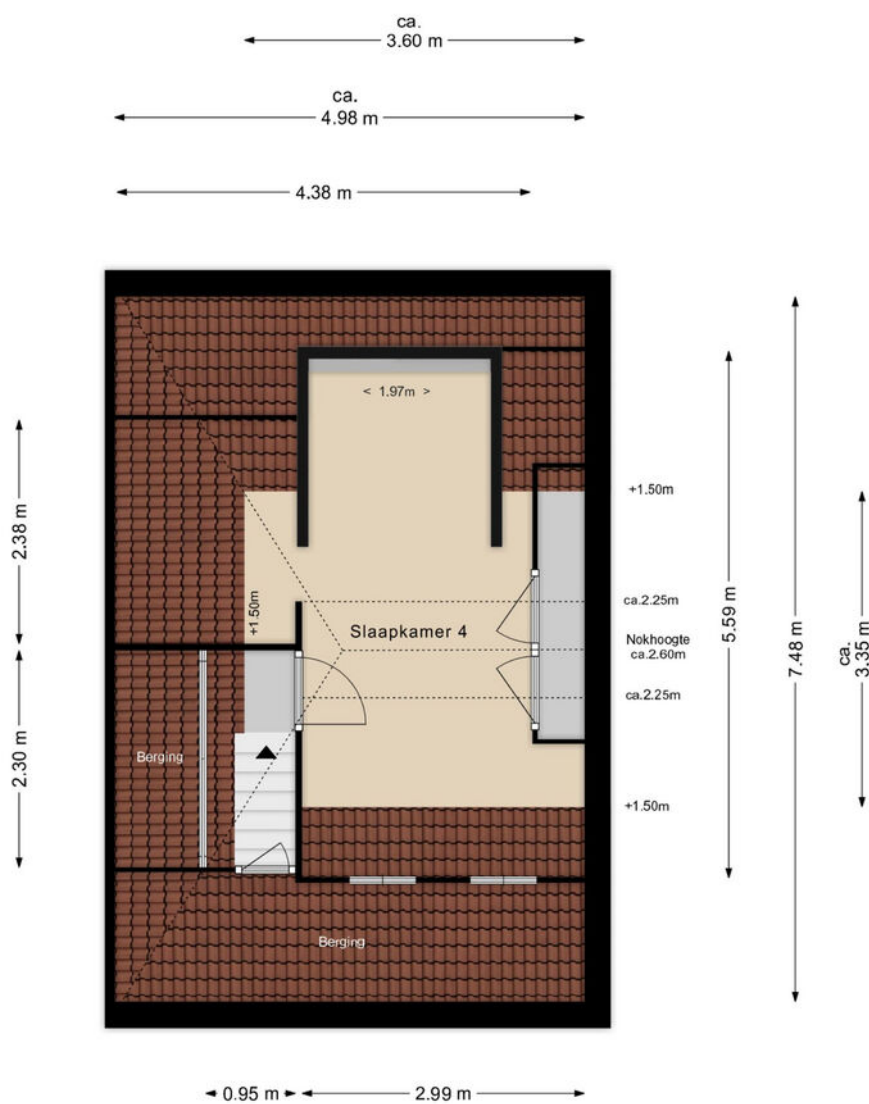


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

kooyman
eigen huis

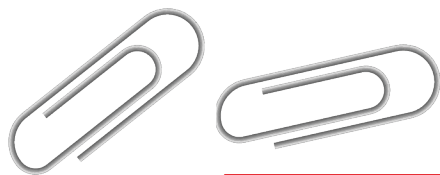


TWEEDE VERDIEPING



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



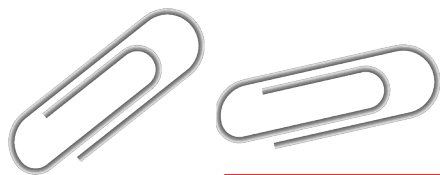


ONDERHUIS

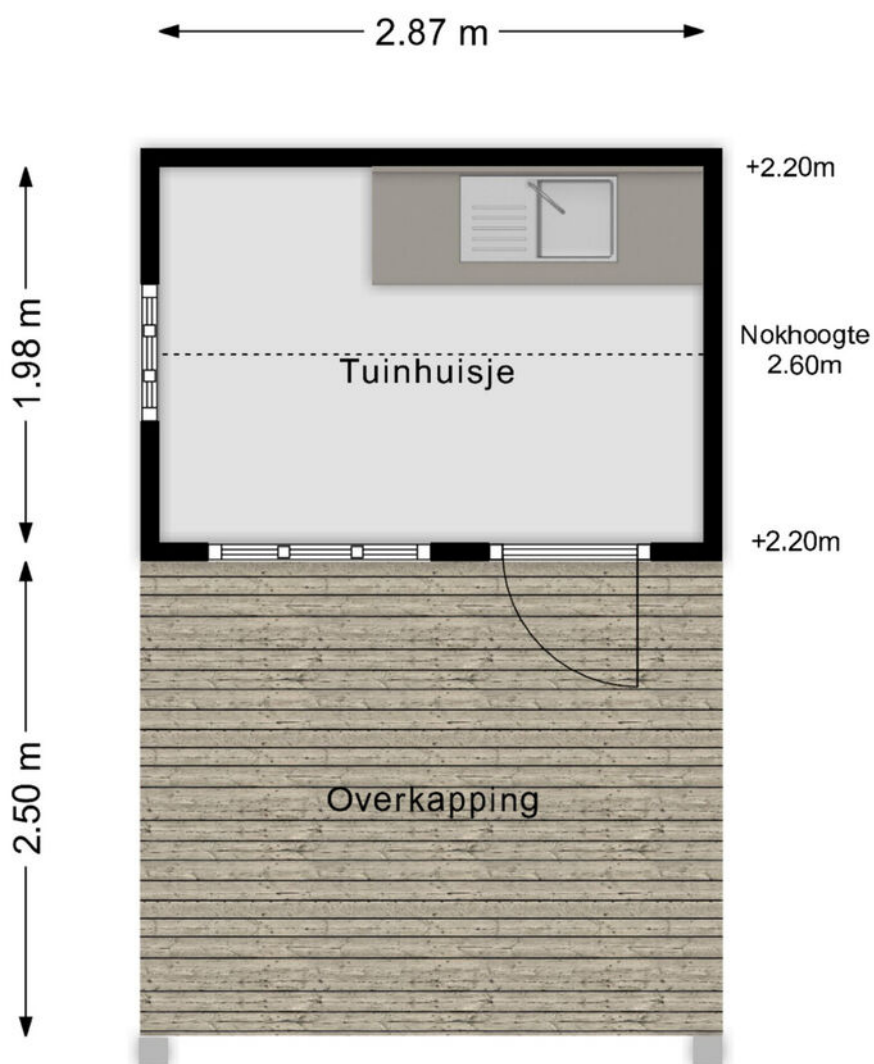


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



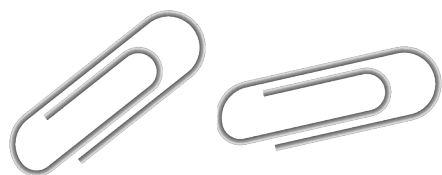


TUINHUISJE

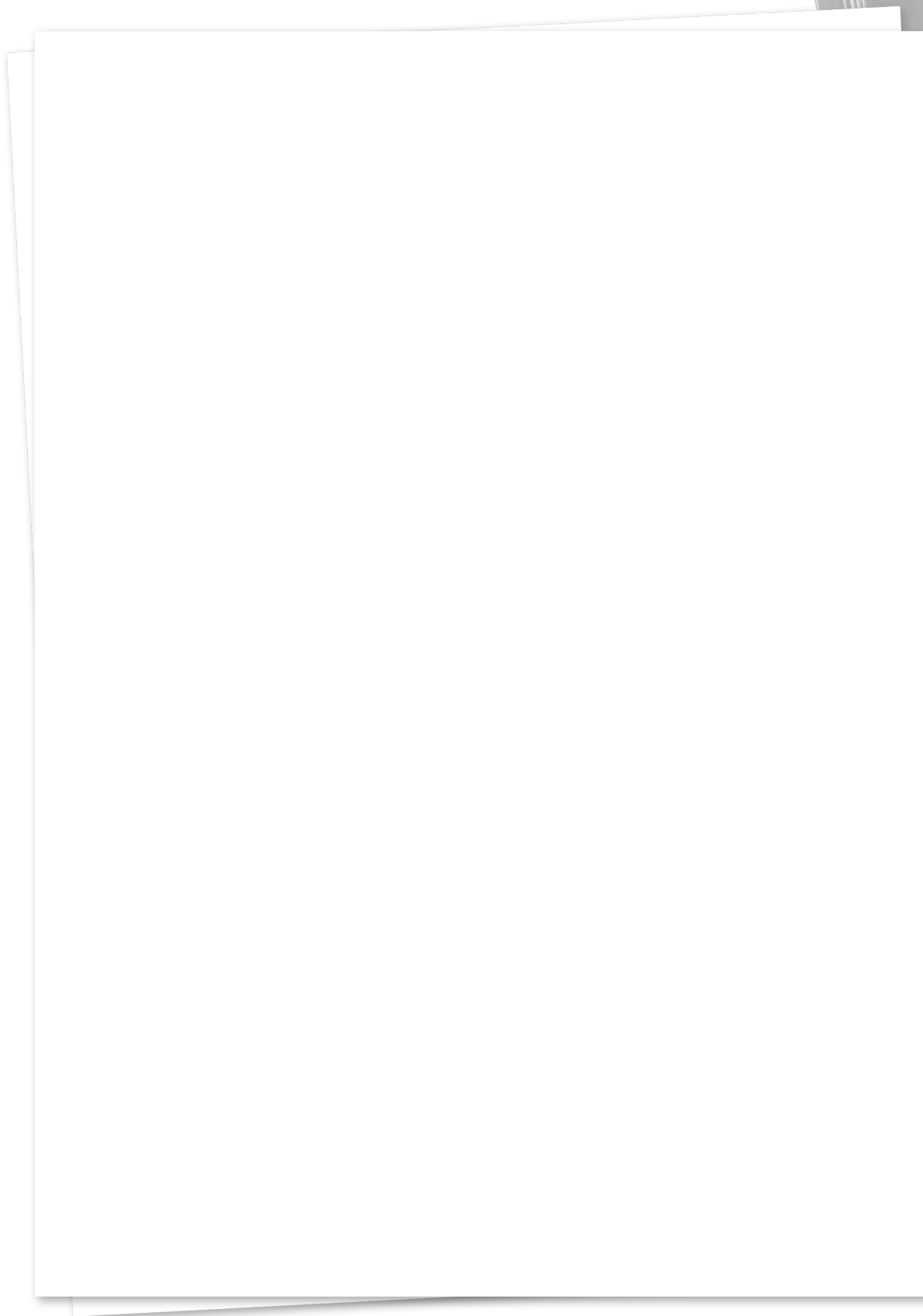
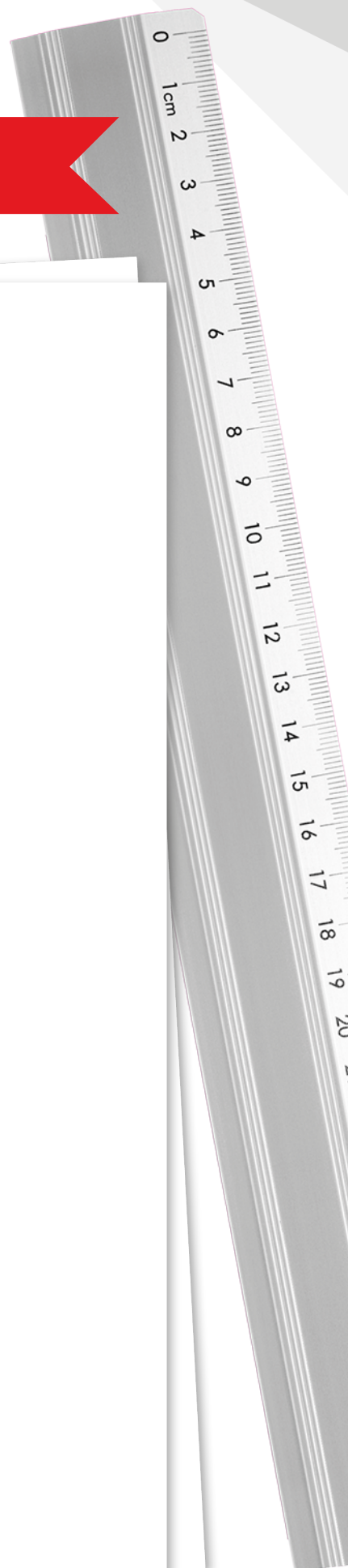


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

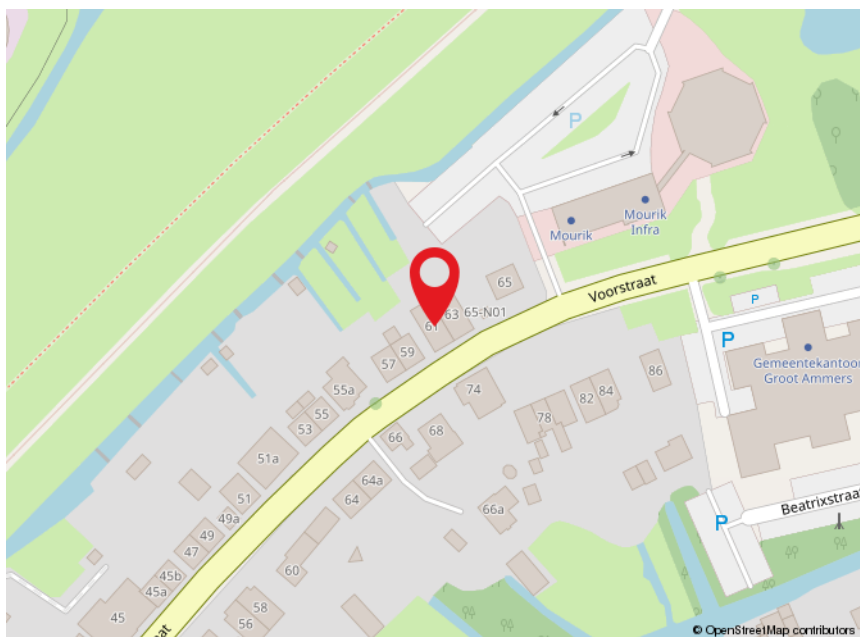
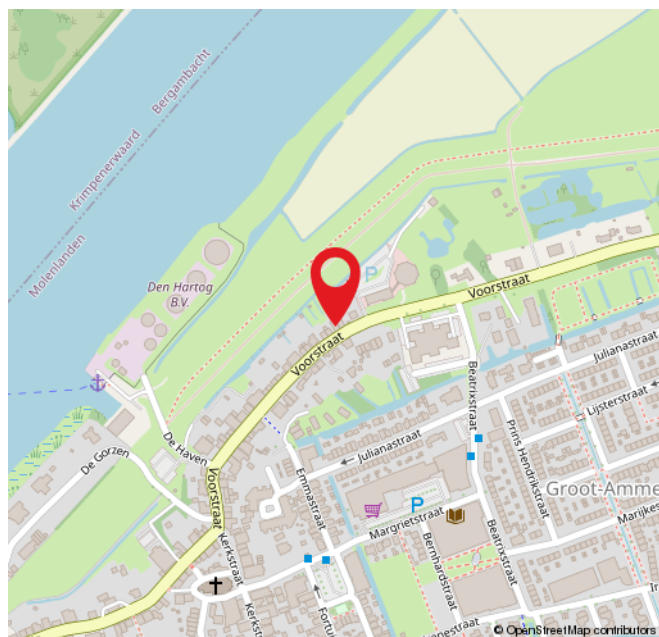
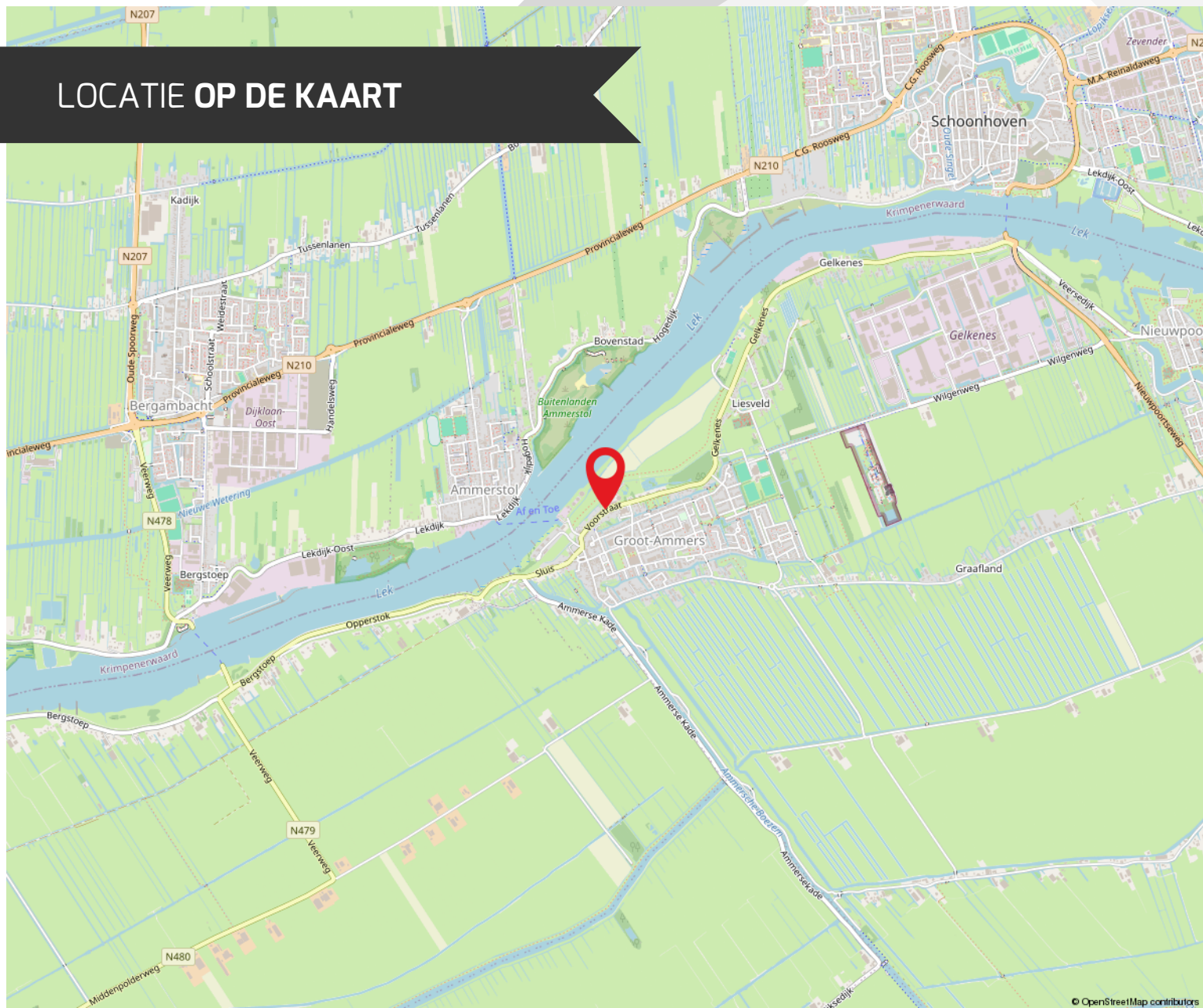




KADASTRALE KAART



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 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 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

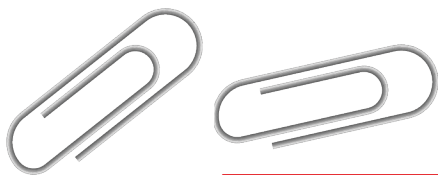
Gemiddelde
beoordeling.

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

