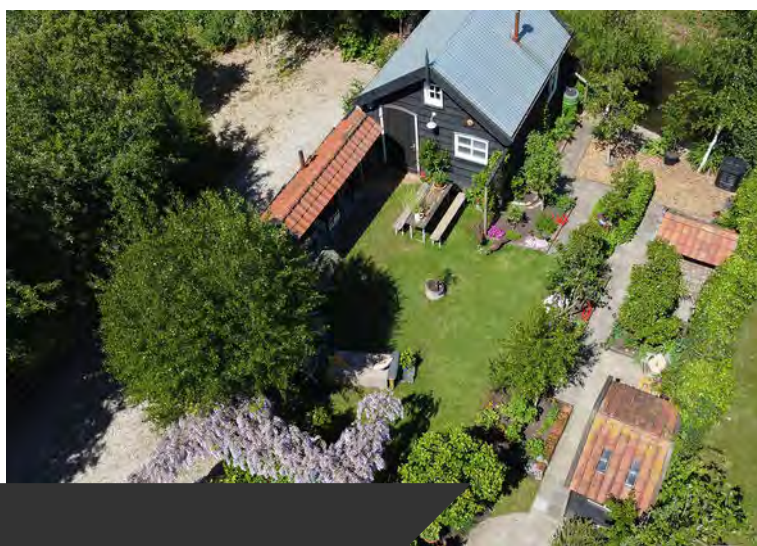




WIJNGAARDEN, Westeinde 8

Unieke woonboerderij met twee appartementen, atelier en sprookjesachtige tuin

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

€ 1.235.000,- k.k.



BOUWJAAR

1742



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

353 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

1.455 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Woonboerderij

PERCEELOPPERVLAKE

617 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

11 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

39 m²

TUINLIGGING

Noorden / Zuiden

BERGING / GARAGE

Ja / Carport, geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Buiten bebouwde kom

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, boiler

ELEKTRA

Meterkast, 12 groepen + 2x 380 (2008)

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

AANVAARDING

In overleg



WIJNGAARDEN, Westeinde 8

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In het hart van de Alblasserwaard, omgeven door natuur en rust, ligt deze bijzondere twee-onder-een-kap woonboerderij uit 1742. Deze karakteristieke woning biedt een veelzijdige leefomgeving met een volledig woonhuis, twee zelfstandige appartementen en een atelier, elk met een eigen entree en indeling. Ideaal voor bijvoorbeeld mantelzorg, kangoeroewonen of een praktijk aan huis. Sinds 2008 is de woning duurzaam verbouwd met hergebruik van oude bouwmaterialen uit de woning zelf en circulaire bouwmaterialen. Daarnaast is de woning voorzien van modern wooncomfort waaronder dubbel glas, vloerverwarming en een brandmeldsysteem dat door de gehele woning is doorgevoerd.

Omgeving

Wijngaarden is een rustig dorp midden in de natuur, maar met de voorzieningen van Sliedrecht op slechts enkele minuten afstand. Hier vindt u supermarkten, winkels, horeca en een treinstation met verbindingen naar Dordrecht en Rotterdam.

Begane grond – Woonhuis

Het originele voorhuis herbergt een ruime woonkamer en een sfeervolle woonkeuken, uitgerust met een 6-pits gaskookplaat en een centraal spoeleiland. De keukentegels met tableau bestaan uit originele 18e-eeuwse witjes. Onder de opkamer van de woonkamer bevindt zich de authentieke kelder, bereikbaar via de woonkeuken. Het voorhuis ademt een landelijke sfeer dankzij de originele houten balken en planken in het plafond. Het houtgestookte fornuis in de woonkeuken is ideaal om op winterdagen een stoofpotje of soep te bereiden.

De trap in de woonkamer leidt naar de slaapkamer van het woonhuis. Een ruime, lichte kamer met een prachtig plafond tot aan de nok. Dankzij het dakkapel geniet u hier van veel daglicht. Aan de voorzijde heeft u weids uitzicht over de groene weides. Via de entree van het woonhuis vindt u een ruime badkamer met vloerverwarming, een dubbele wastafel, een ligbad met handdouche en een inloopdouche. Naastgelegen vindt u een separaat toilet en een wasruimte die is voorzien van een keukenblok met aansluitingen voor de wasapparatuur.

Atelier – Kantoor of hobbyruimte

Het atelier is een bijzonder element van de woning. De ruimte heeft een eigen toegang vanaf de buitenzijde en via de hal, ideaal voor wie een werkruimte zoekt zonder dat klanten door het woonhuis hoeven te komen.

In het atelier zijn nog originele stalvloeren zichtbaar, evenals de oude vloerhoogte van de stal. Het atelier is voorzien van een keukenblok en biedt toegang tot de overkapping en de achtertuin.



**Het originele voorhuis
herbergt een ruime
woonkamer en een
sfeervolle woonkeuken**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verdieping – Twee zelfstandige appartementen

Op de eerste verdieping zijn twee appartementen gerealiseerd, elk met een eigen keuken, een badkamer en een slaapvertrek. Appartement 1 heeft een eigen trapopgang vanaf de begane grond, via het atelier.

Beide appartementen zijn voorzien van een slaapverdieping met een entresol die bijvoorbeeld als kantoorruimte kan worden ingericht. Grote dakramen zorgen voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.

Tuin – Groene oase met gastenverblijf en buitenkeuken

De tuin is een waar paradijs voor natuurliefhebbers en biedt een rijke variatie aan fruitbomen, notenbomen en moestuinbedden. Een buitenkeuken onder de overkapping, voorzien van een authentiek fornuis, maakt buiten koken mogelijk.

Aan het eind van de tuin vindt u een idyllisch gastenverblijf met een keukenblok, houtkachel en slaapzolder, toegankelijk via een ladder. Aan de achterzijde is een terras aan het water gerealiseerd, compleet met steiger en hekwerk. Dit tuinhuisje is bereikbaar via de overdekte steiger aan het water en via de carport.

Naast de overkapping met buitenkeuken in het verlengde van het woonhuis bevindt zich een beschutte buitendouche, voorzien van warm water en aangesloten op het riool. Ideaal na een lange dag tuinieren.

De voortuin is gunstig gelegen op het zuiden en voorzien van moestuinbedden. Naast de voortuin en langs de woning vindt u een langgerekt grindpad met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Het grindpad loopt door naar de achtertuin, die per auto bereikbaar is en toegang biedt tot de carport.

Berging en kelder

De aangebouwde berging biedt toegang tot een ruime, stahoge kelder van circa 20 m², bereikbaar via een authentieke trap vanuit de woning. De kelder biedt volop ruimte voor opslag of als hobbyruimte en was ooit onderdeel van het boerenbedrijf.

Deze woonboerderij biedt niet alleen een unieke leefomgeving maar ook tal van mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg of werken aan huis.



**De tuin is een paradijs
voor natuurliefhebbers
met fruit- en notenbomen
én een moestuin**





















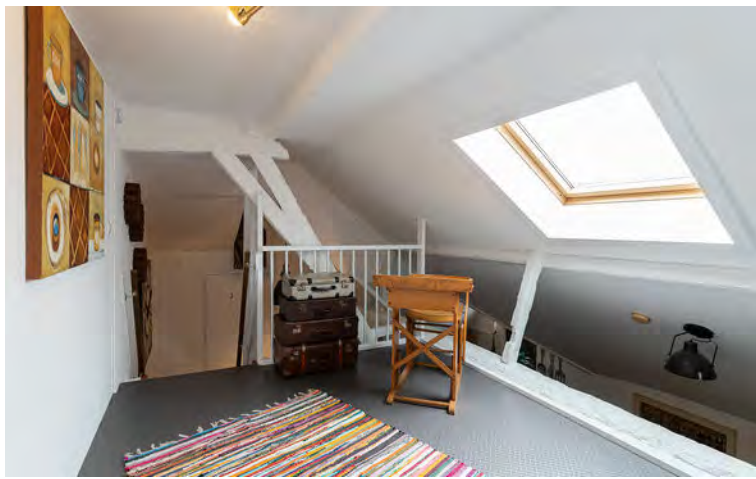
































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	sputwerk	gipsplafond	vloerverwarming
- Toiletruimte	betegeld, grijs	betegeld, gemarmerd wit	sputwerk / gipsplafond	vloerverwarming, toilet, fonteintje
- Woonkeuken	plavuizen	sputwerk	hout	vloerverwarming, 6-pits gaskookplaat, combimagnetron, oven, koel-vriescombinatie, koelkast, afzuigkap toegang tot kelder
- Woonkamer	parket	sputwerk	hout	toegang tot slaapkamer 1
- Badkamer	betegeld	betegeld	hout	inloopdouche, dubbele wastafel, ligbad met handdouche, designradiator
- Wasruimte	plavuizen	sputwerk	gipsplafond	aansluiting wasapparatuur, keukenblok
- Atelier/werkkamer	gietsvloer	gips	hout	keuken, werkeiland
Eerste verdieping				
- Overloop	hout	gips	gipsplafond	inloopkast
Appartement 1				
- Living/Keuken	hout	gips	gipsplafond	eigen afgesloten trap (ingang) vanaf begane grond
- Badkamer	betegeld	betegeld	gipsplafond	(2016) inloopdouche, wastafel, toilet
Appartement 2				
- Living/Keuken	hout	gips	gipsplafond / hout	bergruimte
- Badkamer	betegeld	betegeld	gipsplafond / hout	separate douche, separaat toilet
- Slaapkamer 1	hout	gips	gipsplafond	dakkapel, eigen trap vanaf begane grond
Tweede verdieping				
Appartement 1				
- Entresol	vloerbedekking	gips	gipsplafond	dakraam
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	gips	gipsplafond	dakraam
Appartement 2				
- Entresol	vinyl	gips	gipsplafond	dakraam
- Slaapkamer 3	vinyl	gips	gipsplafond	raam naar overloop

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen	♦			
- hanglamp woonkamer		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- ladekast keuken begane grond		♦		
- kasten, bureaus stoelen en banken enz gehele huis	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen	♦			
vitrages	♦			
rolgordijnen	♦			
jaloerieën	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer	♦			
houten vloer(delen)	♦			
plavuizen	♦			
- vloerkleden	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	♦			
Houtkachel	♦			
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking	♦			
Overig, te weten:				
spiegelwanden	♦			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- combi magnetron	♦			
- fornuis	♦			
- koelvries combi	♦			
- keukenblok atelier compleet + eiland	♦			
- keukenblokken 1e verdieping	♦			
- bakkerstafel werkkamer		♦		
Keukenaccessoires, te weten:				
- eethoek (idem 2x op 1e verdieping)	♦			
- zithoek keuken begane grond	♦			
- etna	♦			
- accessoires in overleg			♦	
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- badkamer compleet begane grond	♦			
- 2x badkamer 1e verdieping	♦			
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				

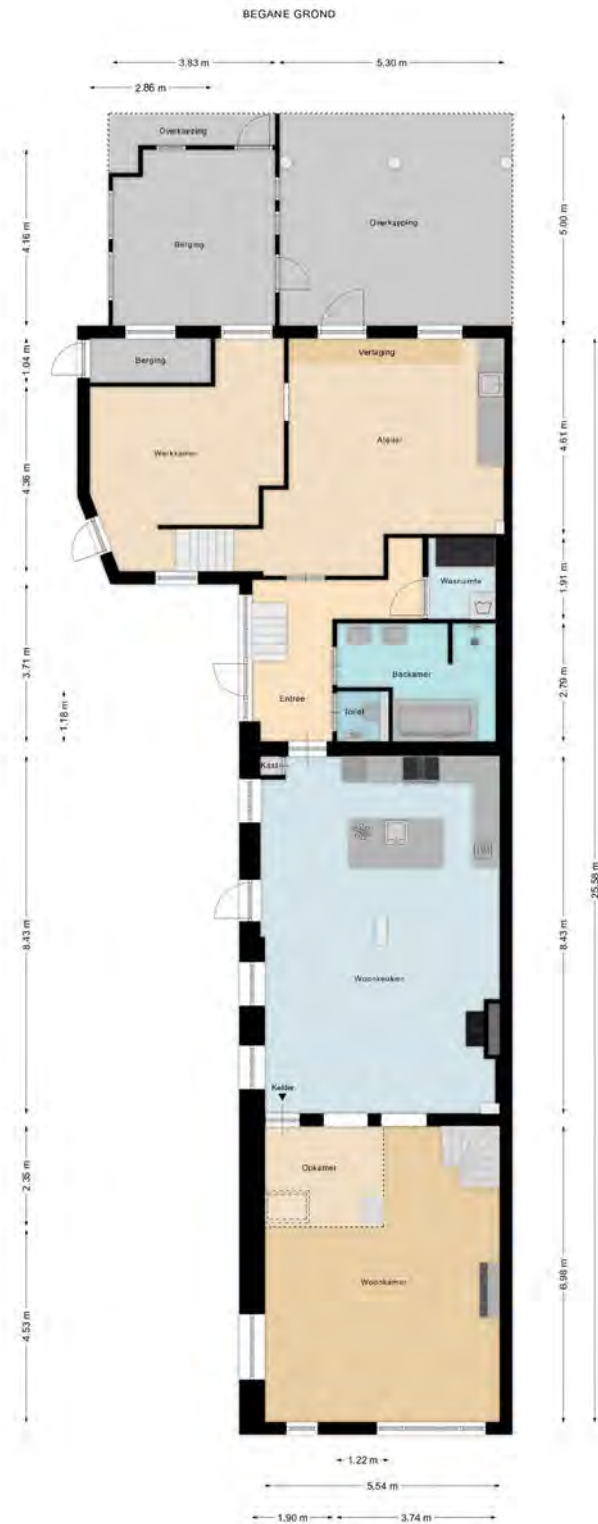
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
- 2x voorzetraam	♦			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

LIJST VAN ZAKEN

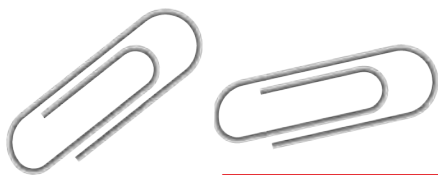
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	♦			
Beplanting	♦			
- meubelen	♦			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	♦			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	♦			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	♦			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging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

Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

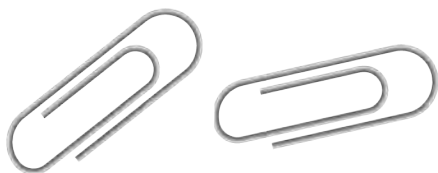


TWEEDE VERDIEPING

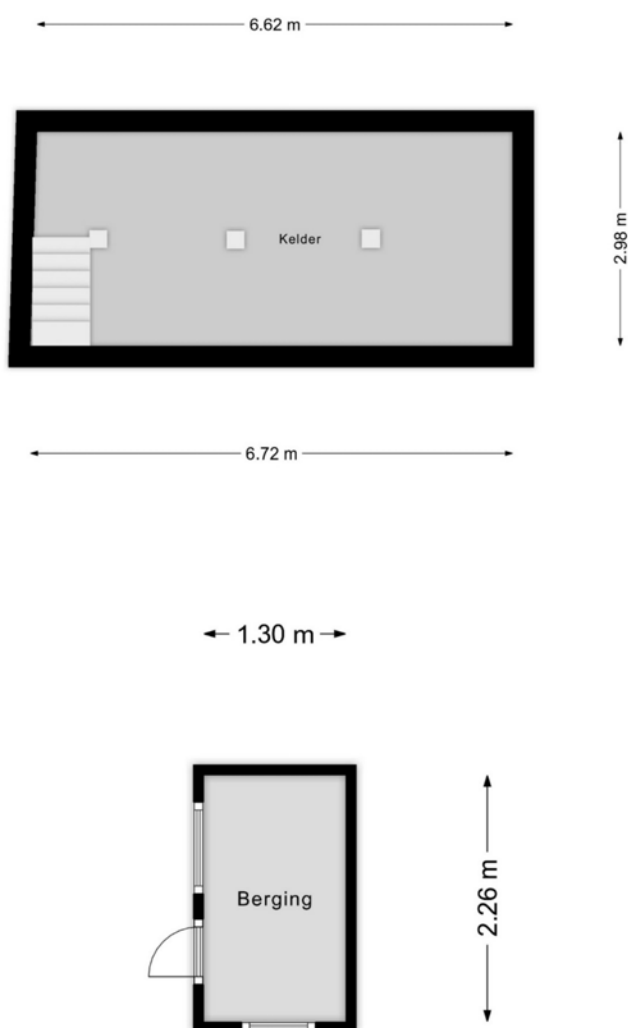


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



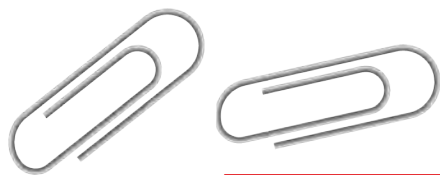


KELDER & BERGING



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



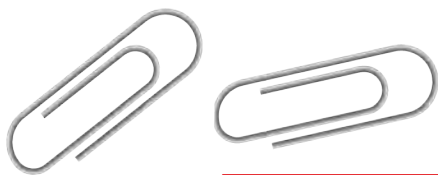


BIJGEBOUW

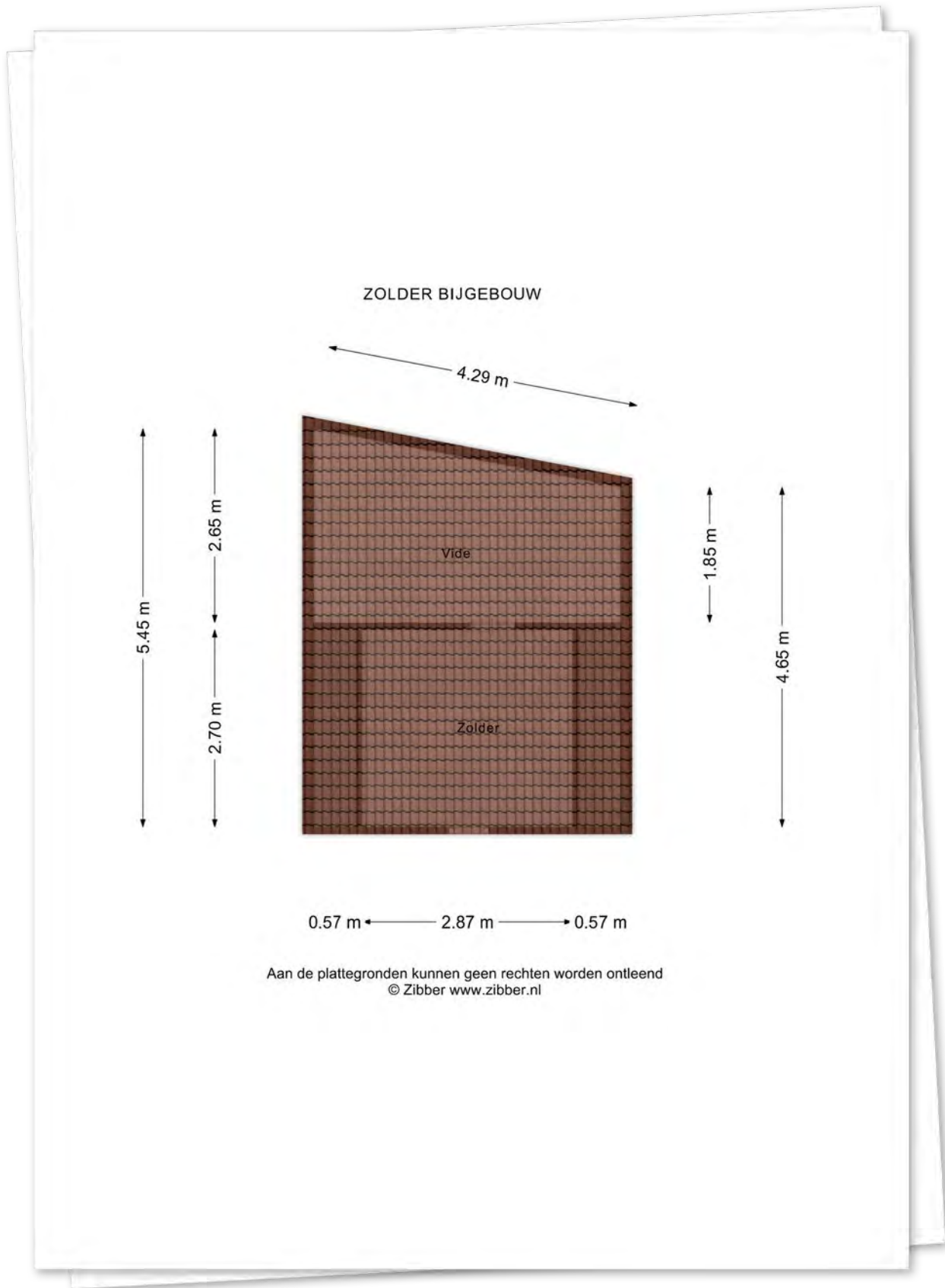


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

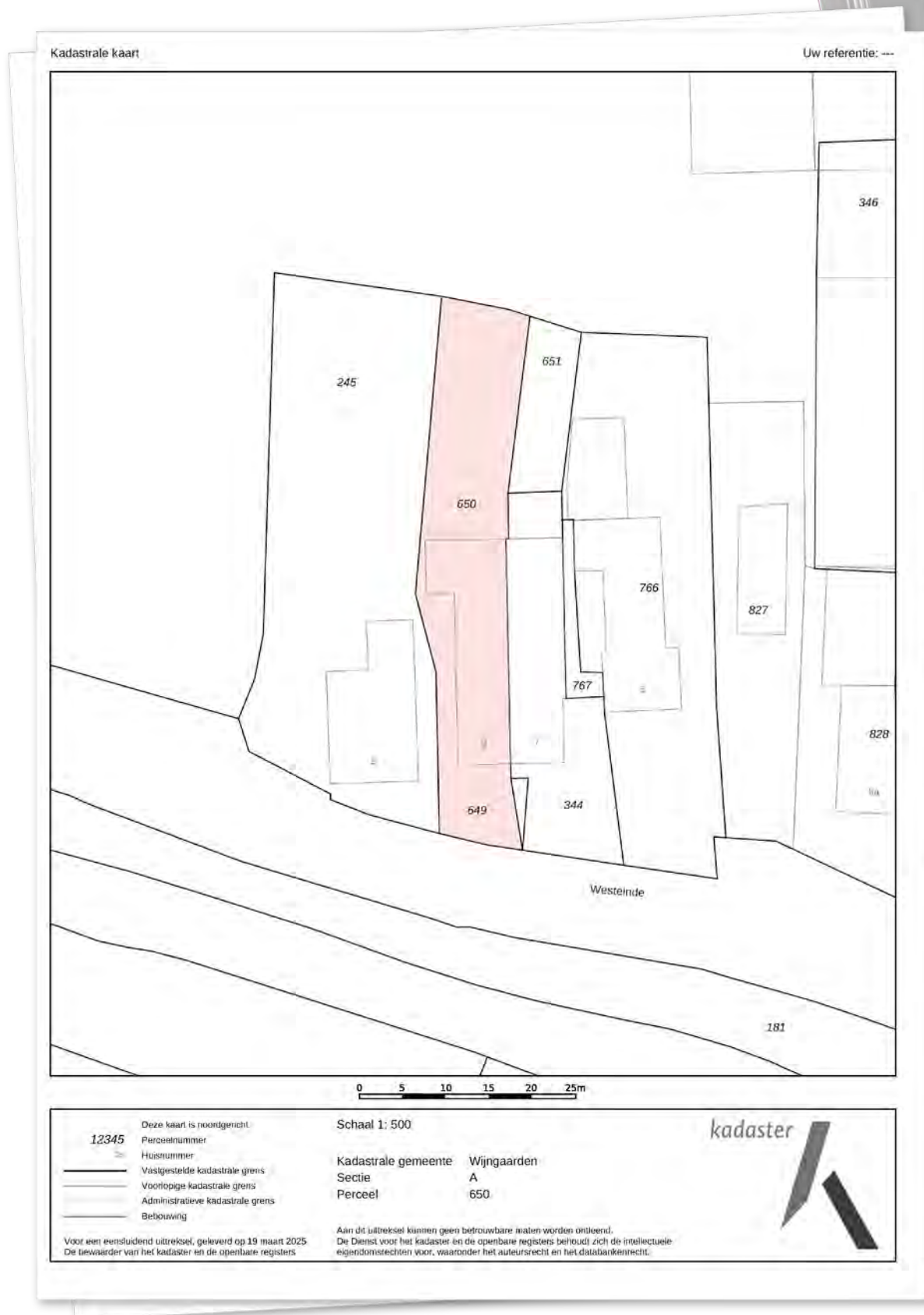




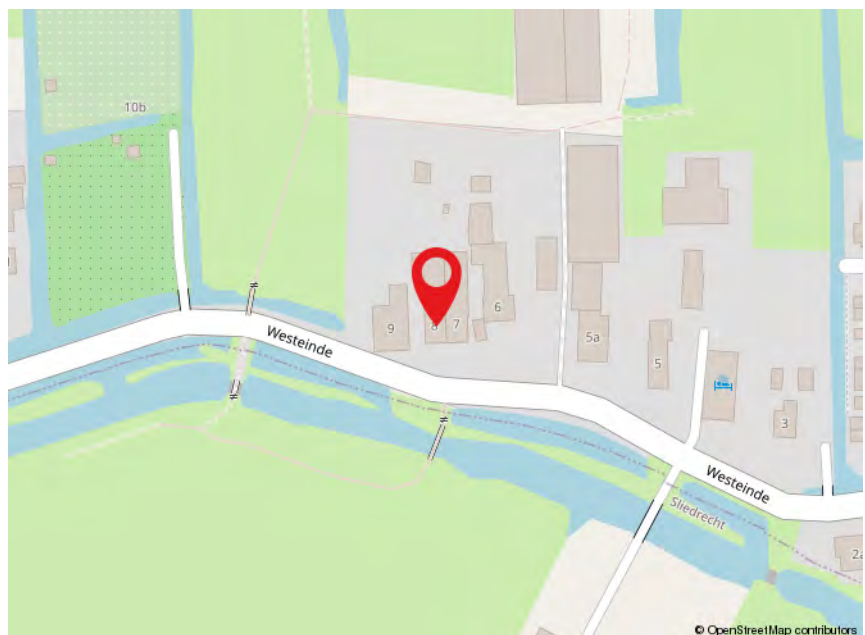
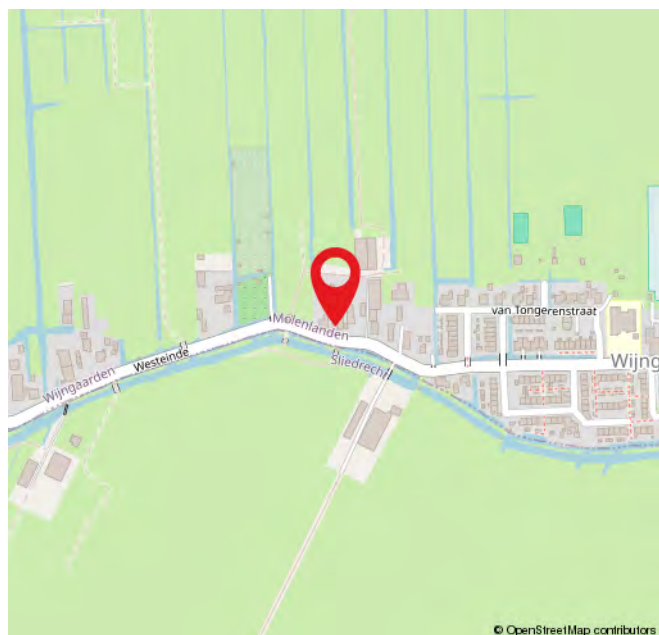
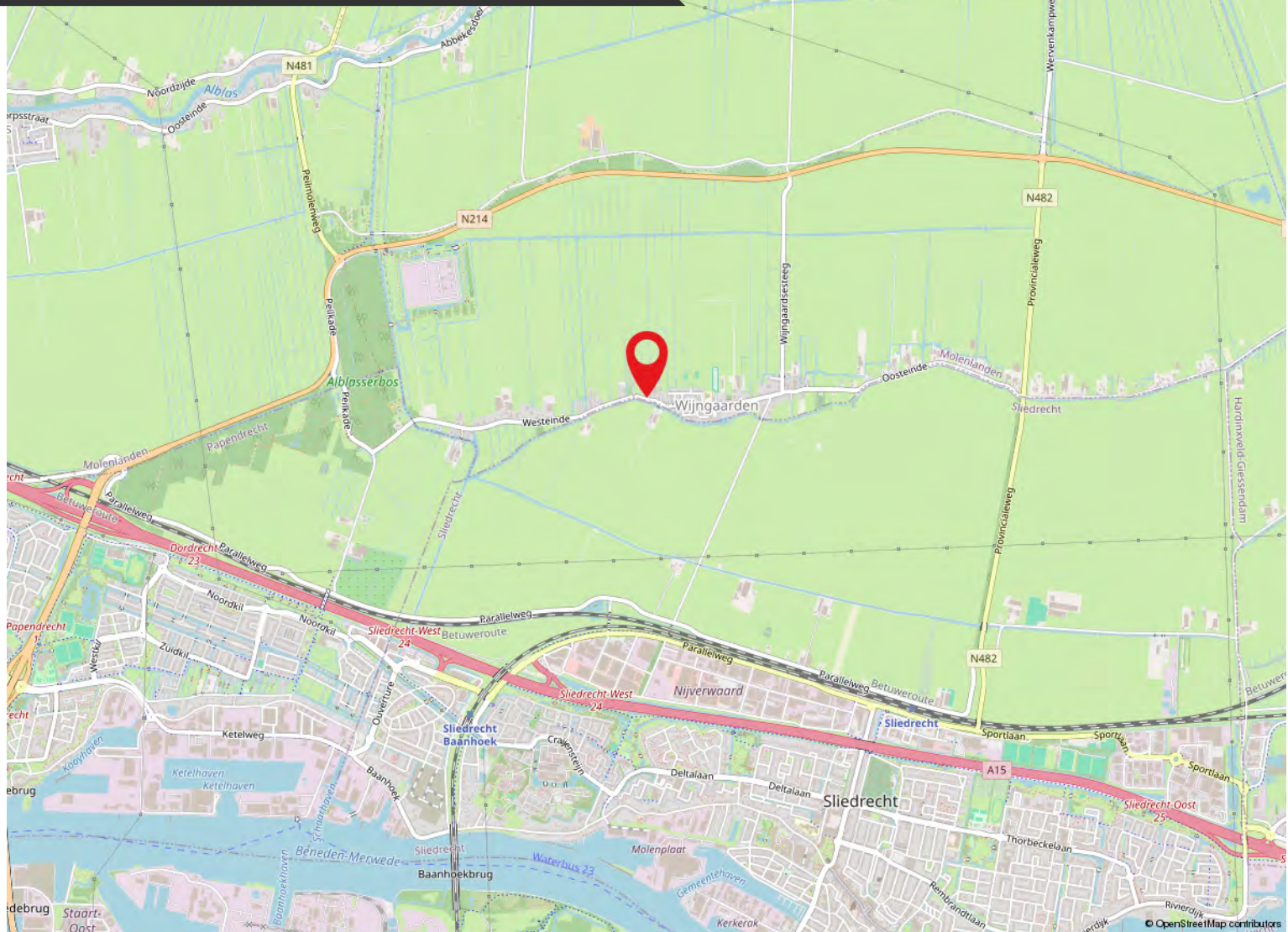
ZOLDER BIJGEBOUW



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 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



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

