



oud-alblas, Westeinde 64

Vrijstaand wonen op een TOP-locatie met dubbele garage en vrij uitzicht.

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

€ 1.198.000,- k.k.



BOUWJAAR

1972



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

207 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

785 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKE

1.540 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

35 m²

TUINLIGGING

Zuidoosten

BERGING / GARAGE

Ja / Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

In de lintbebouwing langs De Alblas

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha combiketel, bouwjaar 2013

ELEKTRA

17 Groepen en een aardlekschakelaar

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie, grotendeels dubbelglas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 300,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 671,41
• rioolrecht (per jaar)	€ 112,02
• afvalstoffenheffing (1-persoon, per jaar)	€ 338,87**
• BSR (1-persoon per jaar)	€ 266,34

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

** basisbedrag, exclusief variabele stortingen

oud-alblas, Westeinde 64

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de schilderachtige lintbebouwing langs het kabbelende riviertje de Alblas ligt deze vrijstaande woning op een uitzonderlijk ruim perceel van maar liefst 1.540m². Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen en waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van de vrijheid van het buitenleven.

De woning is volledig gelijkvloers ingericht met een compleet woonprogramma op de begane grond en beschikt over een dubbele garage met ruimte voor meerdere auto's, aangevuld met een houten berging. Het ruime patioterras op het zuidoosten biedt volop zon én privacy, een heerlijke plek om de dag te beginnen of tot rust te komen na een lange wandeling.

Wat deze woning écht bijzonder maakt is de unieke ligging. Aan de voorzijde kijk je uit over de Alblas, terwijl je aan de achterzijde vrij zicht hebt op het Alblasserbos met middenin een groen weiland. Hier woon je letterlijk aan de rand van de natuur, met talloze mogelijkheden om eropuit te trekken.

Vanuit huis wandel je bijna direct het bos in, stap je op de fiets voor een tocht door het uitgestrekte polderlandschap of neem je een frisse duik in de Alblas. Ook varen, suppen of zodra het vriest schaatsen behoren hier tot de dagelijkse mogelijkheden. En hoewel je midden in het groen woont, is de dorpskern van Oud-Alblas en omliggende dorpen als Alblasserdam en Papendrecht verrassend dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en andere voorzieningen hoef je nooit ver te reizen.

De woning zelf biedt comfort en ruimte. Bij binnenkomst via de entree tref je de meterkast. Via de centrale hal, met spiltrap naar boven, bereik je de royale L-vormige woonkamer en de hoofdslaapkamer met badkamer ensuite. De woonkamer ademt sfeer dankzij de vide die zorgt voor extra hoogte en licht, het gezellige balkenplafond en het deels houten plafond met inbouwverlichting. Grote raampartijen bieden prachtig uitzicht op het omliggende groen en laten het daglicht volop binnenstromen. Via de brede schuifpui stap je zo het terras op, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De open keuken staat in directe verbinding met een ruime bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor wasapparatuur bevinden en volop kastruimte aanwezig is.

De hoofdslaapkamer op de begane grond beschikt over een inbouwkast en een ensuite badkamer, compleet met een ligbad, een douche en een wastafel. Deze is afgewerkt met lichte betegeling die zorgt voor een frisse uitstraling.

Op de verdieping bevinden zich nog eens vier slaapkamers, allemaal voorzien van handige inbouwkasten. Ook is hier een tweede badkamer met een wandtoilet, douche en wastafel.

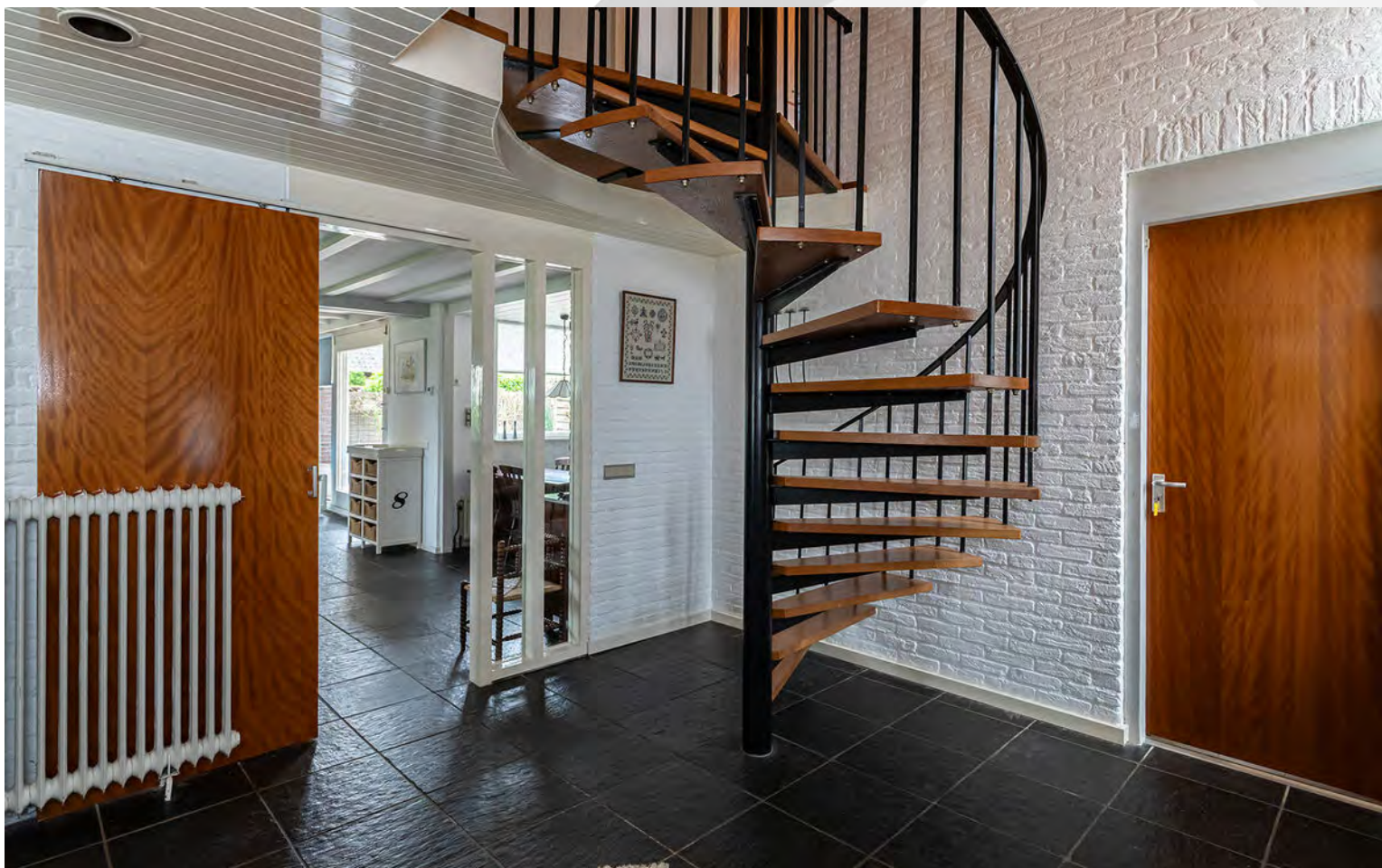
De buitenruimte is zonder overdrijven spectaculair. De diepe achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een combinatie van een groot gazon, gevarieerde beplanting, sfeervolle paadjes, buitenverlichting, een onderheid terras, een broeikas en volwassen bomen. De tuin grenst aan een singel. Vanuit de tuin is het bos te voet bereikbaar. Circa 170 meter verder geeft een openbaar pad eveneens toegang tot het bos.

Het vrije uitzicht over het Alblasserbos en achtergelegen weiland maakt het plaatje compleet en zorgt voor een ongekende rust en een gevoel van ruimte dat je zelden vindt.



Landelijk wonen met uitzicht op de Alblas en het Alblasserbos









Sfeerimpressies



By Janine van Loenen









**Ruime woonkeuken
met aangrenzend de
bijkeuken met
toegang tot de tuin**

Slaapkamer begane grond met ensuite badkamer









**Tweede badkamer
op de verdieping
met douche,
duobloc toilet en
een wastafel**





















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	leiste	spachtelputz en schoonmetselwerk	hout	
- Toiletruimte	tegels, antraciet	tegels, wit	systeemplafond	aanwezig sanitair: - wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	leiste	spachtelputz en schoonmetselwerk	gipsplafond	
- Keuken	leiste	spachtelputz en tegels	systeemplafond	- inbouwapparatuur
- Bijkeuken	tegels	tegels		- aansluitingen wasapparatuur
- Slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	- inbouwkast - ensuite badkamer
- Badkamer	tegels, wit	tegels, wit	systeemplafond	aanwezig sanitair: - douchecabine - ligbad met handdouche - badmeubel met wastafel - thermostaatkraan - designradiator
Eerste verdieping				
- Overloop	Laminaat, vloerbedekking	spachtelputz	hout	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	stucwerk	gipsplafond	- schuifkasten - dakraam
- Slaapkamer 2	laminaat	spachtelputz, hout	gipsplafond	- inbouwkast - 2 kunststof kozijnen
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	gipsplafond	- inbouwkast - dakraam
- Slaapkamer 4	laminaat	behang en hout	gipsplafond	- inbouwkast - 2 kunststof kozijnen
- Badkamer	tegels, antraciet	tegels, wit	stucwerk	aanwezig sanitair: - douchecabine - wastafel - toilet

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- diverse 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	♦			
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:				
- vaatwasser	♦			
- combimagnetron (defect)	♦			
- koelkast / vriezer	♦			
- afzuigkap	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

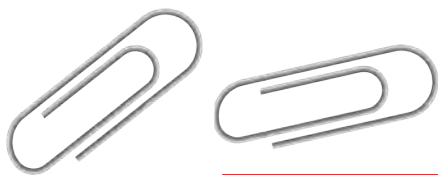
LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- badmeubel	♦			
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 (stiknaden laten los, motorisch in orde)	♦			

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	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦				Boiler				
					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)	♦								



Begane grond met garage en berging



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
reclamebureau

Verdieping



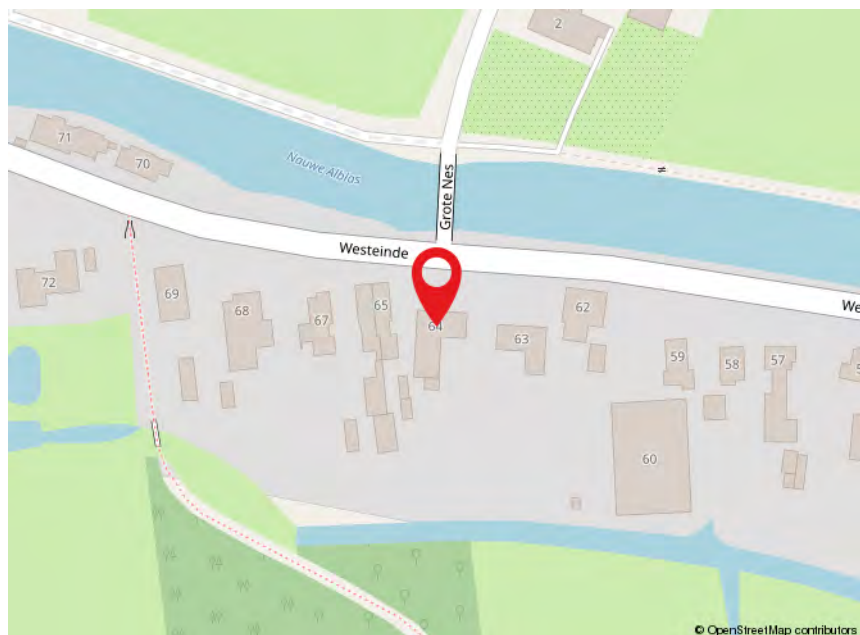
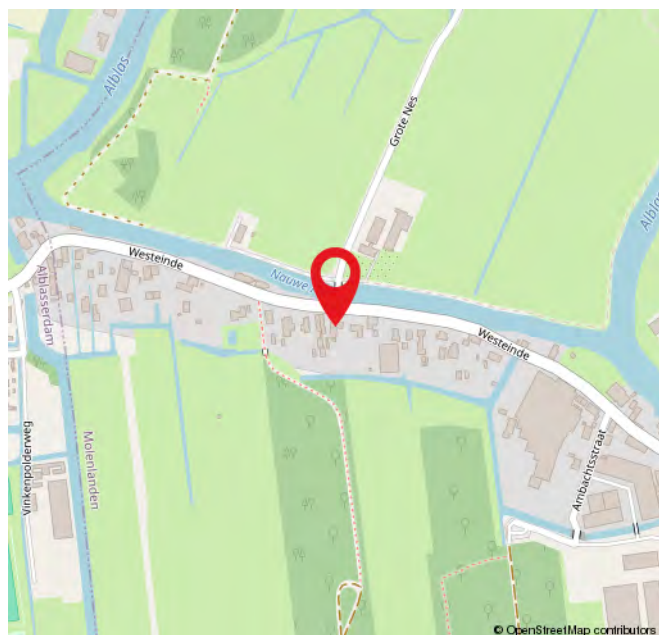
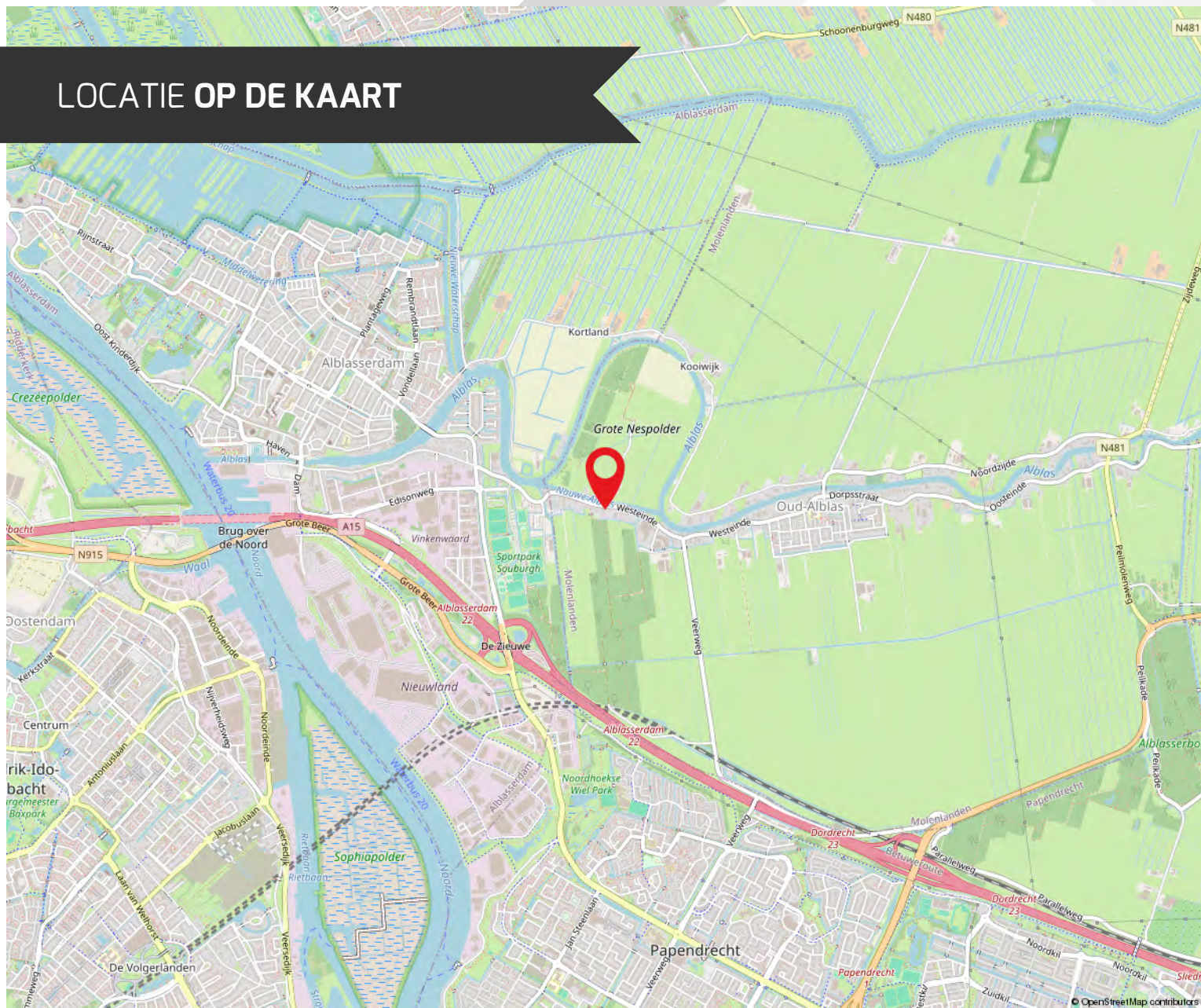
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is aangegeven.

kooyman
Bouwkunde

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

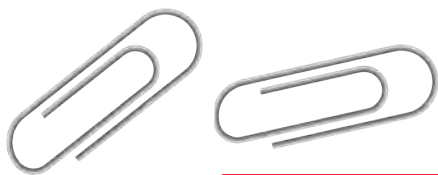
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined paper for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





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

