



ALBLASSERDAM, Johan de Wittstraat 54

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

€ 330.000,- k.k.



BOUWJAAR

1964



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

81 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

332 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

164 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

8 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

BERGING

Stenen berging

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha CV-ketel (bouwjaar 2021) / Boiler

ELEKTRA

7 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE

Vloerisolatie / deels dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 247,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 330,00
- rioolrecht (per jaar) € 184,50
- BSR (per jaar) € 415,88

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Johan de Wittstraat 54



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een unieke kans om je droomwoning te realiseren!

Deze tussenwoning biedt de perfecte basis voor wie graag zelf de handen uit de mouwen steekt en een woning volledig naar eigen smaak wil vormgeven.

Met een lichte doorzonwoonkamer, open keuken, bijkeuken in de uitbouw en maar liefst drie slaapkamers is er volop ruimte én potentie. De tweede verdieping is nu in gebruik als bergzolder, maar kan eenvoudig worden aangepast naar een volwaardige leefruimte.

Ook buiten is het genieten: de diepe achtertuin van circa 14 meter ligt op het zuidoosten en biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle buitenruimte. De vrijstaande stenen berging zorgt voor praktische extra opslag. Laat je creativiteit de vrije loop en maak van deze woning jouw ideale thuis!

Indeling

Begane grond

Via de hal/entree zijn de keuken, het toilet, de trapkast en de meterkast (7 groepen en aardlekschakelaar) bereikbaar. De vloer is afgewerkt met tegels, de wanden met behang en het plafond met spuitwerk.

De open keuken is ingericht met een keukenblok in houtprint en staat in directe verbinding met de woonkamer. De oorspronkelijke scheidingswand is vervangen door een halfhoog muurtje, waardoor er meer openheid en flexibiliteit is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is de doorzonwoonkamer heerlijk licht.

De uitbouw aan de achterzijde doet dienst als bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via de achterdeur is de tuin bereikbaar. De keuken is afgewerkt met een praktische tegelvloer, betegelde wanden en spuitwerk plafond met inbouwspots. In de woonkamer ligt een laminaatvloer, de wanden zijn deels voorzien van steenstrips en stucwerk en het plafond is afgewerkt met gipsplaten.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen, de derde aan de voorzijde. Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en behangen wanden.

De eenvoudige badkamer is nog uitgevoerd met een originele ocriet (granito) vloer en beschikt over een douche en wastafel. Deze ruimte leent zich uitstekend voor een update naar een frisse, moderne stijl.

Tweede verdieping

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en verdeeld in een voorzolder (opstelplaats CV-combiketel) en een bergkamer. Met het plaatsen van een vaste trap kan deze verdieping eenvoudig worden getransformeerd naar een extra slaapkamer of werkruimte.

Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten, circa 14 meter diep en biedt veel privacy. Halverwege de tuin staat een vrijstaande stenen berging. Dankzij de royale afmetingen en de praktische indeling zijn hier volop mogelijkheden om jouw ideale tuin te realiseren.

Kortom: een woning met potentie, licht en ruimte – perfect voor wie zijn eigen stempel wil drukken!















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	tegels	behang	sputwerk	
- Toiletruimte	tegels	deels betegeld		
- Woonkamer	laminaat	deels gestuukt/ deels steenstrips	gipsplafond	
- Keuken	tegels	tegels	gipsplaten/ gestuukt	
- Bijkeuken	tegels	tegels	gipsplaten/ gestuukt	opstelplaats wasmachine/droger
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	behang	gipsplafond	
- Slaapkamer 1 (az)	laminaat	behang	gipsplaten/ gestuukt	
- Slaapkamer 2 (vz)	laminaat	behang	- houten schrootjes - zachtboard	
- Slaapkamer 3 (az)	laminaat	behang	plastic schrootjes	
- Badkamer	ocriet (graniet)	betegeld	sputwerk	
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vinyl	beton	houten schrootjes	opstelplaats CV-combiketel
- Bergzolder	laminaat	houten schrootjes	houten schrootjes	

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 en vitrages beneden		♦		
gordijnen en vitrages verdieping	♦			
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:				
- oven	♦			
- close-in boiler	♦			
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	♦			
Close-in 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

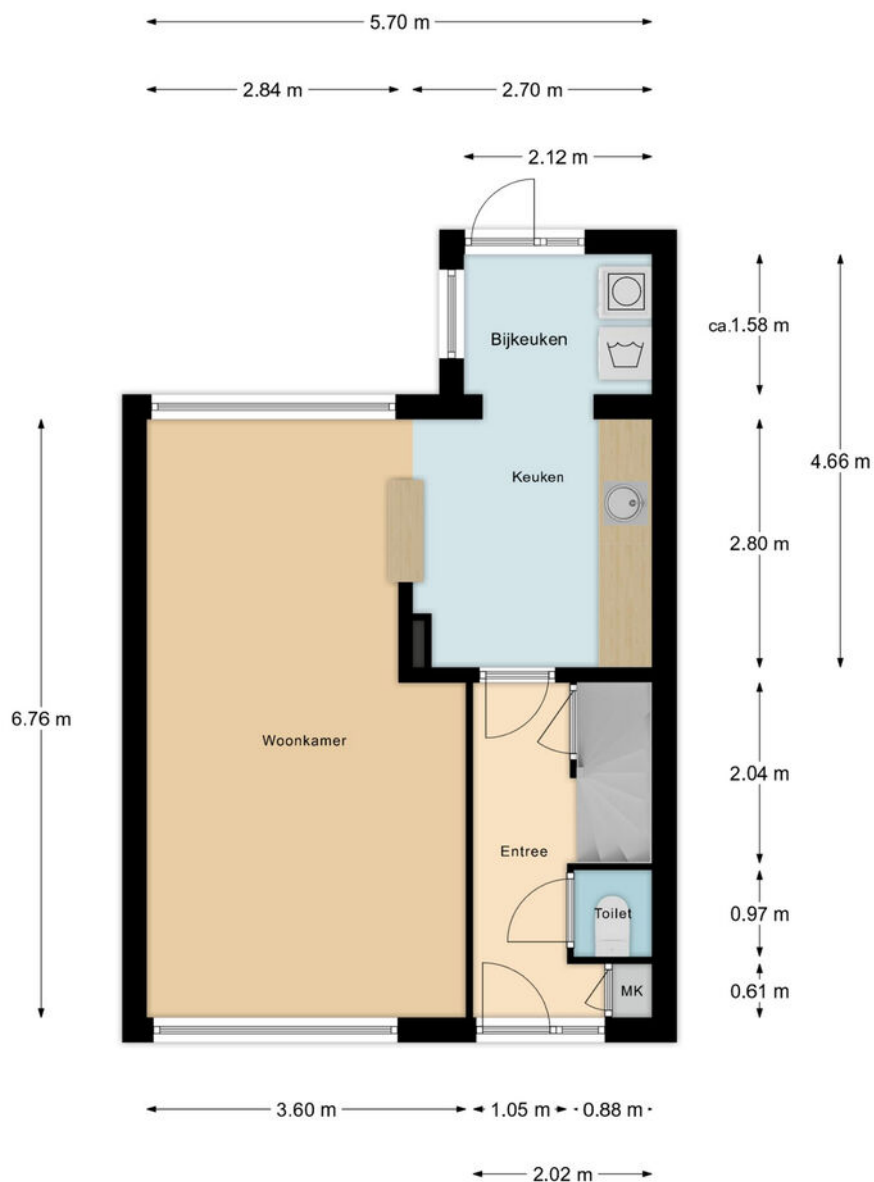
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
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 tuin



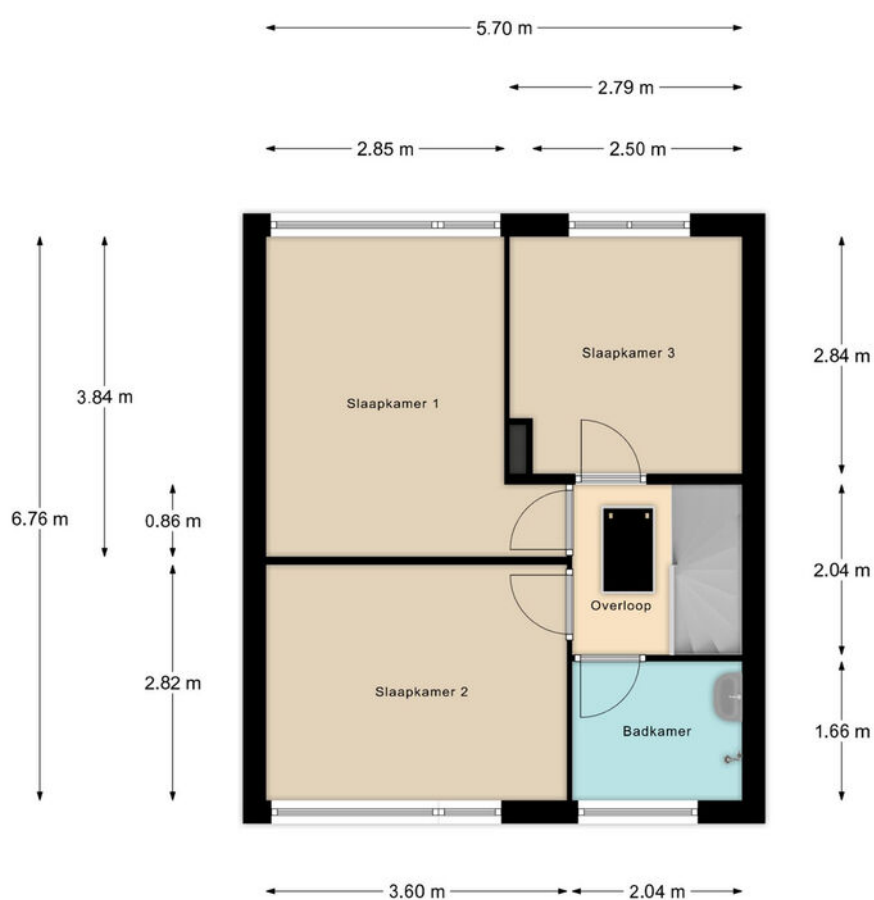
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Begane grond



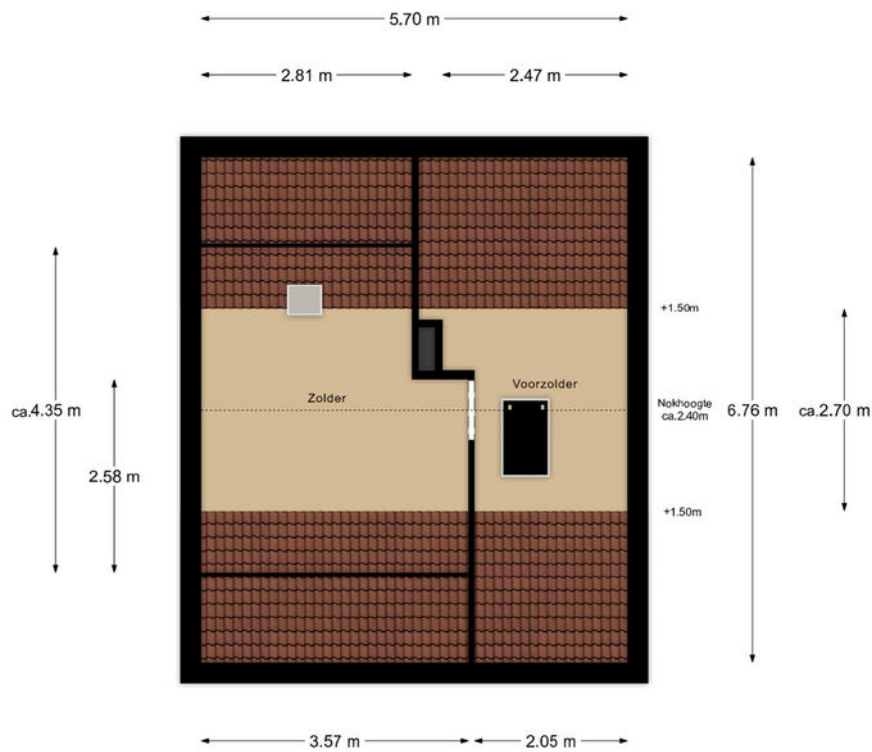
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Eerste Verdieping



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

Zolder



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: ---

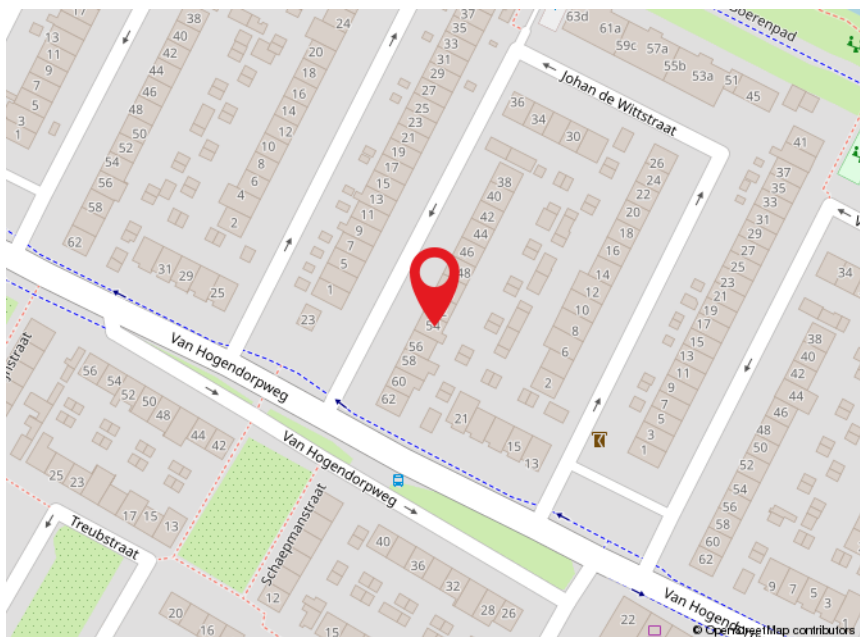
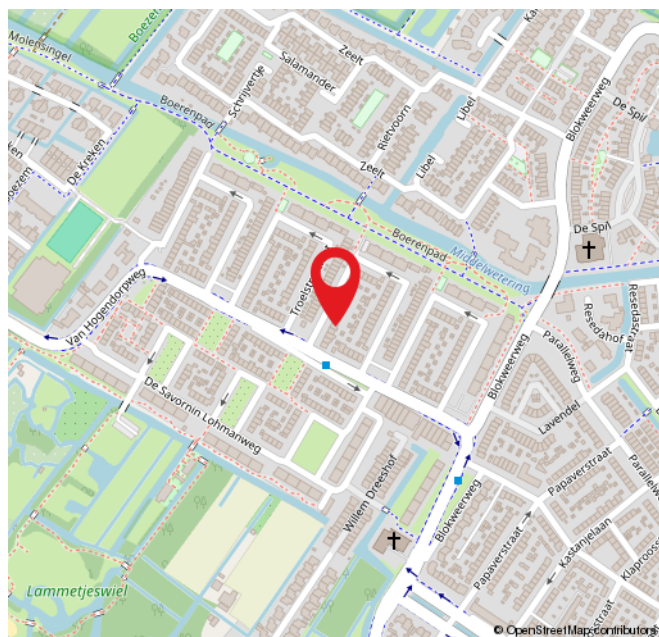
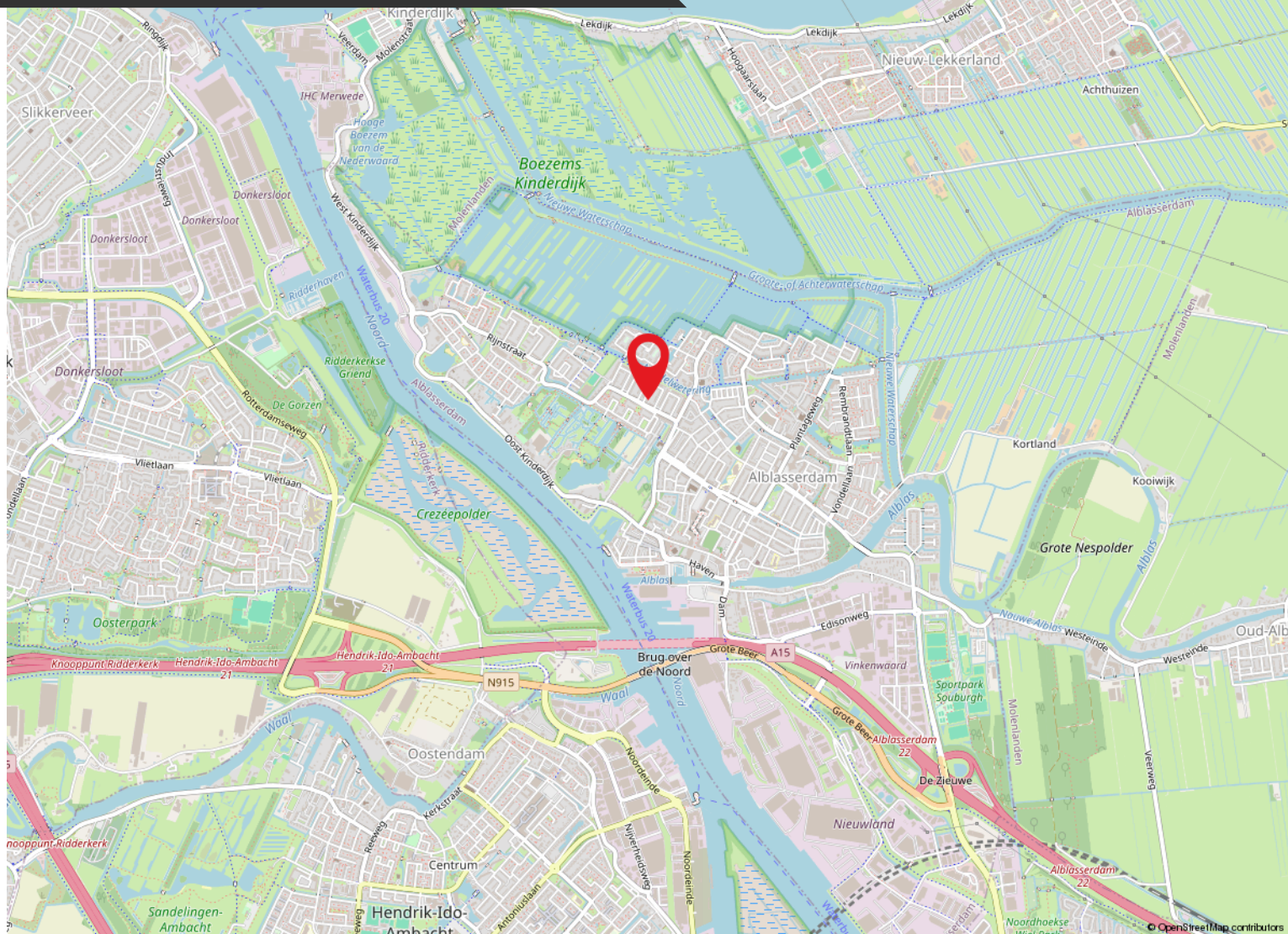


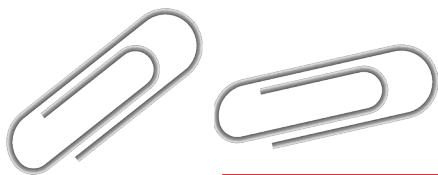
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 2819	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025 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.	

kooyman
eigen huis



LOCATIE OP DE KAART





AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.



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 Vastgoed Nederland, 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

◆ WAARBORGSOM

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

