



## BRANDWIJK, Brandwijkседijk 21 A

Eengezinswoning met drie slaapkamers in het hart van de Alblasserwaard!

## 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.



**André Boon**

REGISTER MAKELAAR/  
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren geeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



**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

€ 315.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1969



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

76 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

297 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

E

#### TYPE WONING

Eindwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCEELOPPERVLAKE

152 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

8 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Zuid

#### BERGING

Ja

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

#### LIGGING

Vrij uitzicht, landelijke ligging

#### VERWARMING EN WARM WATER

Remeha Tzerra CV-combiketel, bouwjaar 2013

#### ELEKTRA

Meterkast met 5 groepen en aardlekschakelaar

#### ZONNEPANELEN

5 zonnepanelen

#### ISOLATIE

- dakisolatie
- grotendeels kunststof kozijnen en dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg



**BRANDWIJK**, Brandwijksedijk 21 A

## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

### Rustig wonen in een landelijke omgeving!

Midden in de polder ligt deze eengezinswoning die volop mogelijkheden biedt om hier je droomwoning te realiseren. De woning verdient een update naar de huidige tijd, maar daarbij juist de kans om alle ruimtes naar eigen smaak en woonwensen te vernieuwen. Een solide basis, veel licht en ruimte én een tuin op het zuiden maken dit een woning met veel potentie.

Bij binnenkomst vind je in de hal toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de meterkast en de trapopgang met handige trapkast.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim, ideaal om een sfeervolle leefruimte te creëren. De aangrenzende keuken is praktisch ingericht en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast.

Een bijzonder detail is de doorkijk van de keuken naar de woonkamer waardoor beide ruimtes op een speelse manier met elkaar verbonden zijn. Door het verwijderen van deze tussenwand ontstaat een heerlijke leefruimte waar koken, eten en samen genieten samenkomen.

De eerste verdieping is ingedeeld met drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer, die is voorzien van een zitbad, wastafel en de aansluiting voor de wasmachine.

Op de tweede verdieping (bereikbaar via een vaste trap) is een royale zolderkamer, waar het dakraam zorgt voor natuurlijk licht. Hier kun je eenvoudig een extra slaapkamer of werkkamer realiseren. Op de voorzolder bevindt zich de CV-combiketel.

Buiten wacht de zonnige achtertuin op het zuiden, waar je volop kunt genieten van rust en ruimte. De landelijke ligging geeft een vrij gevoel en maakt het extra aantrekkelijk voor wie houdt van een groene omgeving, met o.a. natuurgebied De Donkse Laagten op korte afstand.

De dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in Molenaarsgraaf dat 2 km. verderop ligt en een supermarkt, scholen en openbaar vervoer biedt.

Via de ontsluitingswegen N214 en N3 zijn de steden Gorinchem en Dordrecht gemakkelijk te bereiken, evenals de snelwegen A15 richting Rotterdam en A27 richting Utrecht.





















AFWERKSTAAT

[illegible]

## LIJST VAN ZAKEN

| Zaak                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Verlichting</b>                               |               |          |              |        |
| inbouwspots/dimmers                              |               |          |              |        |
| opbouwspots/armaturen/<br>lampen/dimmers         |               |          |              |        |
| losse (hang)lampen                               |               |          |              |        |
| Verlichting                                      |               |          |              |        |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>      |               |          |              |        |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b> |               |          |              |        |
| gordijnrails                                     |               |          |              |        |
| gordijnen                                        |               |          |              |        |
| overgordijnen                                    |               |          |              |        |
| vitrages                                         |               |          |              |        |
| rolgordijnen                                     | ♦             |          |              |        |
| lamellen                                         |               |          |              |        |
| jaloerieën                                       |               |          |              |        |
| (losse) horren/rolhorren                         |               |          |              |        |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>                 |               |          |              |        |
| vloerbedekking                                   |               |          |              |        |
| parketvloer                                      |               |          |              |        |
| houten vloer(delen)                              |               |          |              |        |
| laminaat                                         | ♦             |          |              |        |
| plavuizen                                        |               |          |              |        |

| Zaak                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|-------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b> |               |          |              |        |
| Allesbrander                              |               |          |              |        |
| Houtkachel                                |               |          |              |        |
| (Gas)kachels                              |               |          |              |        |
| Designradiator(en)                        |               |          |              |        |
| Radiatorafwerking                         |               |          |              |        |
| <b>Overig, te weten:</b>                  |               |          |              |        |
| spiegelwanden                             |               |          |              |        |
| schilderij ophangstelsel                  |               |          |              |        |
| <b>Keuken</b>                             |               |          |              |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | ♦             |          |              |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:      |               |          |              |        |
| gaskookplaat                              | ♦             |          |              |        |
| combimagnetron                            | ♦             |          |              |        |
| afzuigkap                                 | ♦             |          |              |        |
| koelkast                                  | ♦             |          |              |        |
| <b>Keukenaccessoires, te weten:</b>       |               |          |              |        |
| <b>Sanitair/sauna</b>                     |               |          |              |        |
| Toiletaccessoires:                        |               |          |              |        |
|                                           |               |          |              |        |
|                                           |               |          |              |        |
|                                           |               |          |              |        |

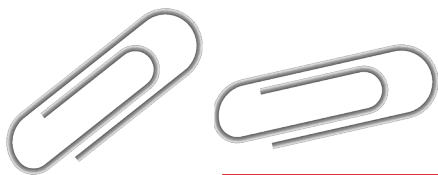
## LIJST VAN ZAKEN

| Zaak                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Badkameraccessoires:                                           |               |          |              |        |
| Sauna met toebehoren                                           |               |          |              |        |
| <b>Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |        |
| Schotel/antenne                                                |               |          |              |        |
| Brievenbus                                                     | ♦             |          |              |        |
| Kluis                                                          |               |          |              |        |
| (Voordeur)bel                                                  | ♦             |          |              |        |
| Alarminstallatie                                               |               |          |              |        |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie             |               |          |              |        |
| Rookmelders                                                    | ♦             |          |              |        |
| (Klok)thermostaat                                              | ♦             |          |              |        |
| Airconditioning                                                |               |          |              |        |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>                         |               |          |              |        |
| CV-installatie                                                 | ♦             |          |              |        |
| Boiler                                                         |               |          |              |        |
| Geiser                                                         |               |          |              |        |
| Screens                                                        |               |          |              |        |
| Rolluiken                                                      |               |          |              |        |
| Zonwering buiten                                               |               |          |              |        |

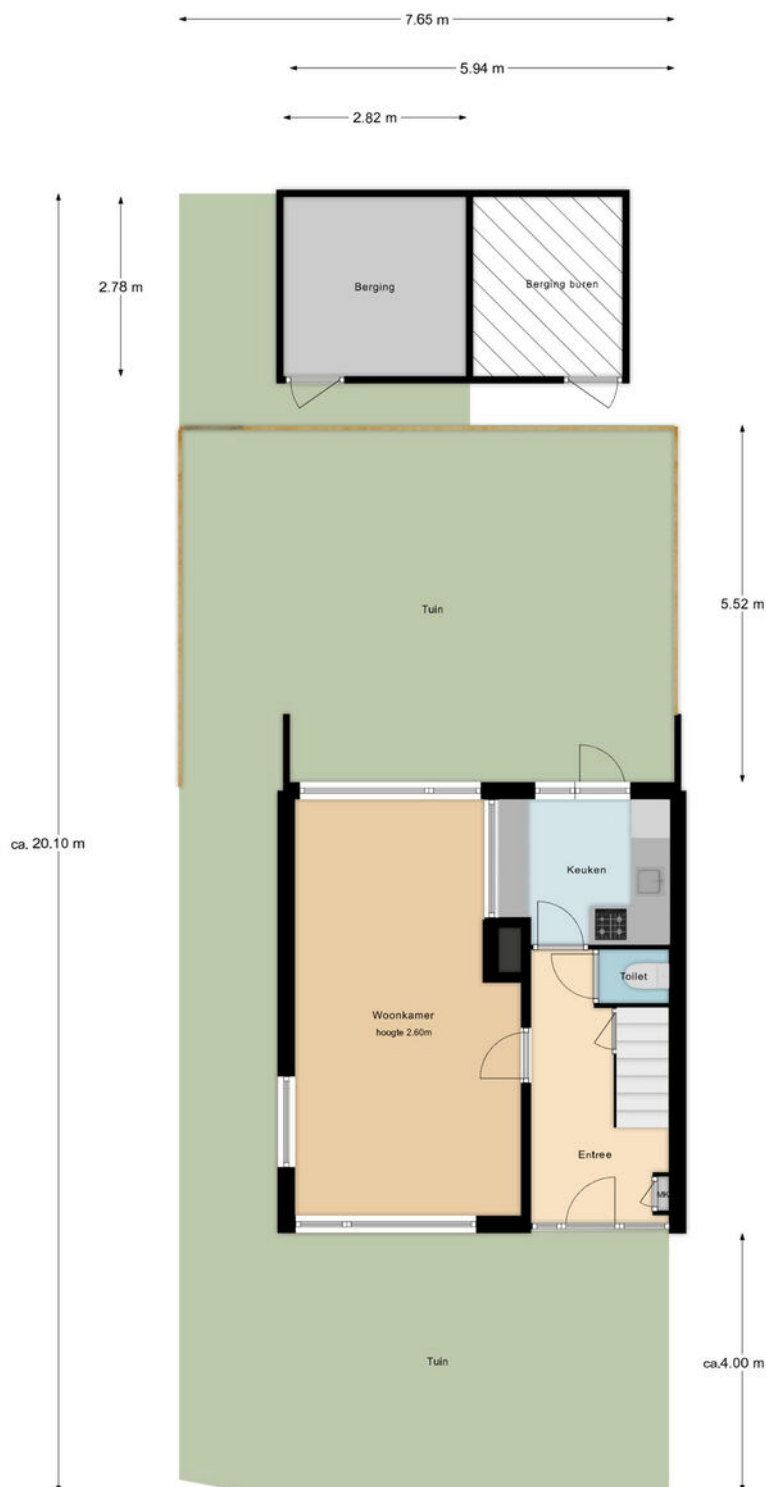
| Zaak                                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.V.T. |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br/>radiatorfolie etc.), te weten:</b> |               |          |              |        |
| Telefoonaansluiting/<br>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 |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|----------|---------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                |               |          |              |        | <b>Overig</b>                                                                                                                                                                                |    |     |          |                                 |
| <b>Inrichting</b>                          |               |          |              |        | 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                                 | ♦             |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
|                                            |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| <b>Verlichting/installaties</b>            |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| Buitenverlichting                          | ♦             |          |              |        | CV                                                                                                                                                                                           |    |     |          |                                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |               |          |              |        | Boiler                                                                                                                                                                                       |    |     |          |                                 |
| <b>Bebouwing</b>                           |               |          |              |        | Zonnepanelen                                                                                                                                                                                 |    |     |          | ♦                               |
| Tuinhuis/buitenberging                     |               |          |              |        | Bijlage(n) over te nemen contracten:                                                                                                                                                         |    |     |          |                                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| (Broei)kas                                 |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| <b>Overig</b>                              |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| Overige tuin, te weten:                    |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| (sier)hek                                  |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |
| vlaggenmast(houder)                        |               |          |              |        |                                                                                                                                                                                              |    |     |          |                                 |



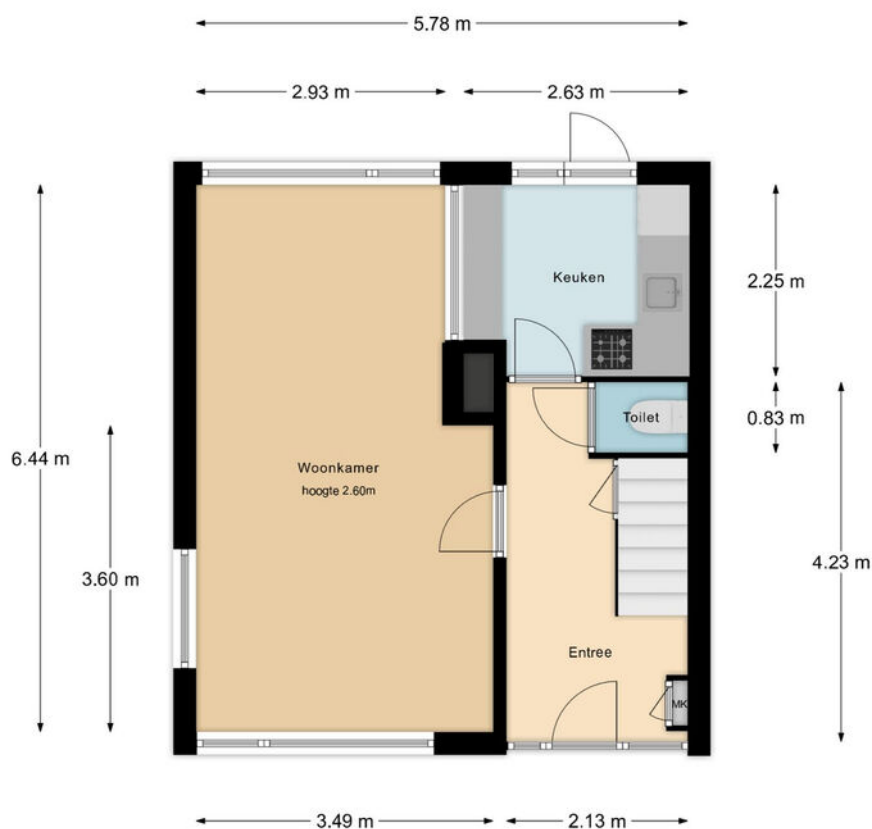
## Begane grond met tuin



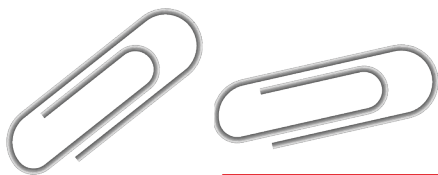
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -



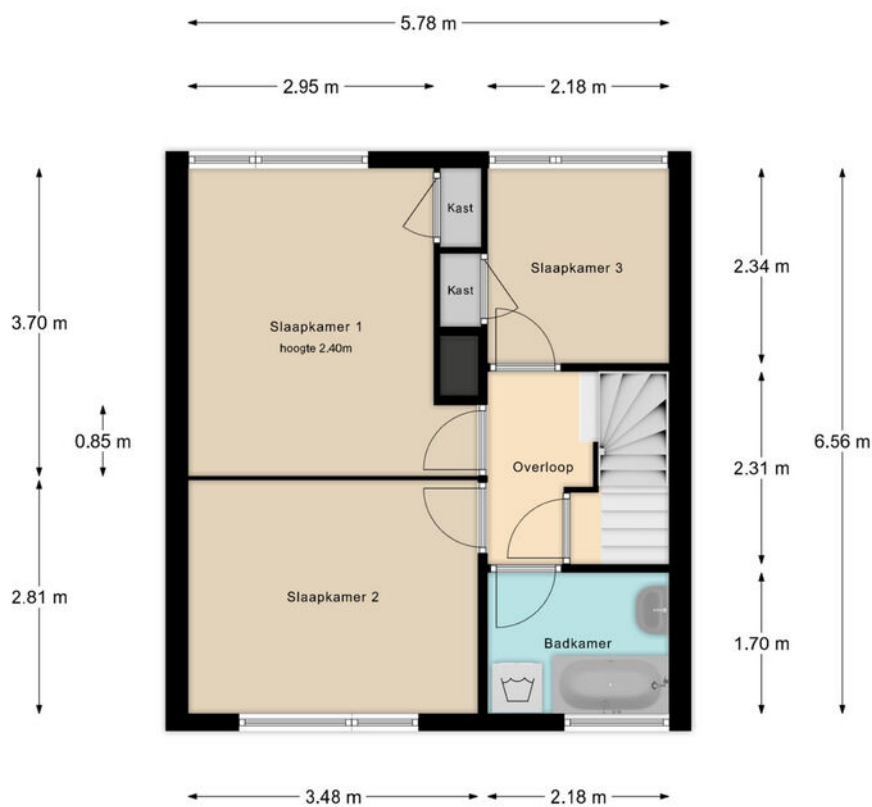
# Begane grond



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



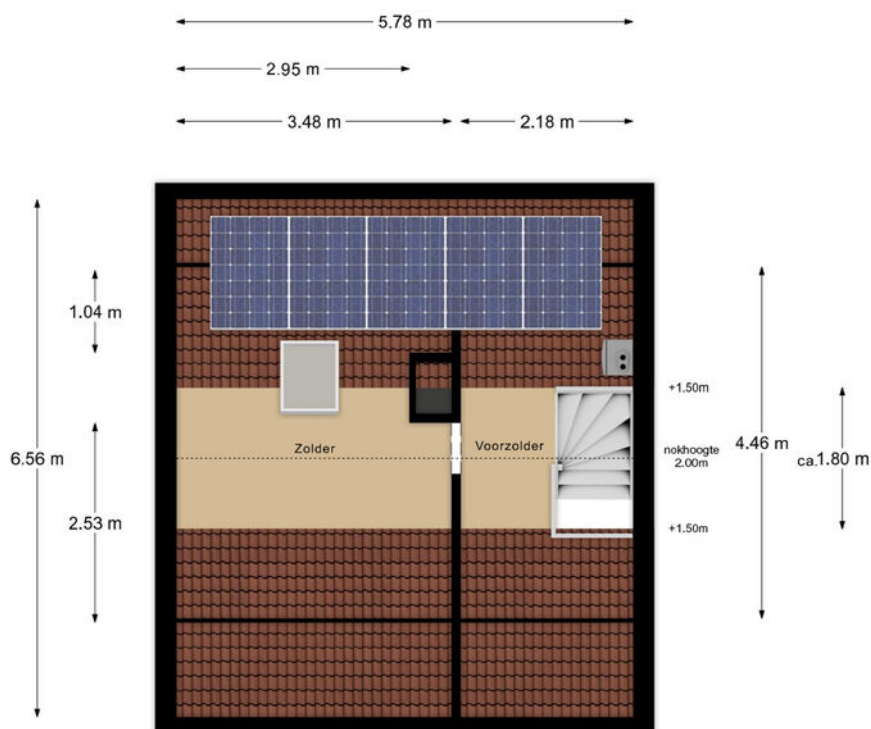
# Eerste verdieping



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.  
- Kooyman Eigen Huis -

# 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

Brandwijk

D

837

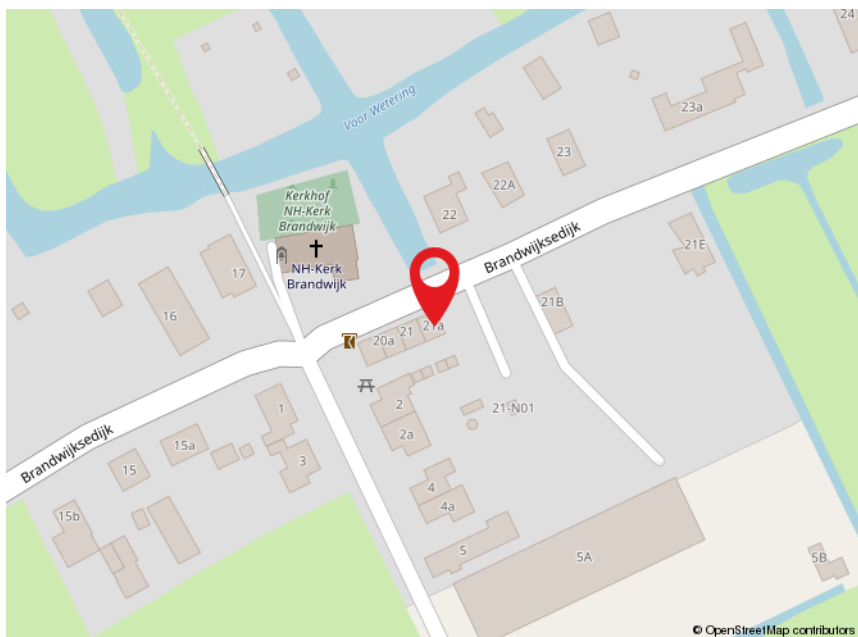
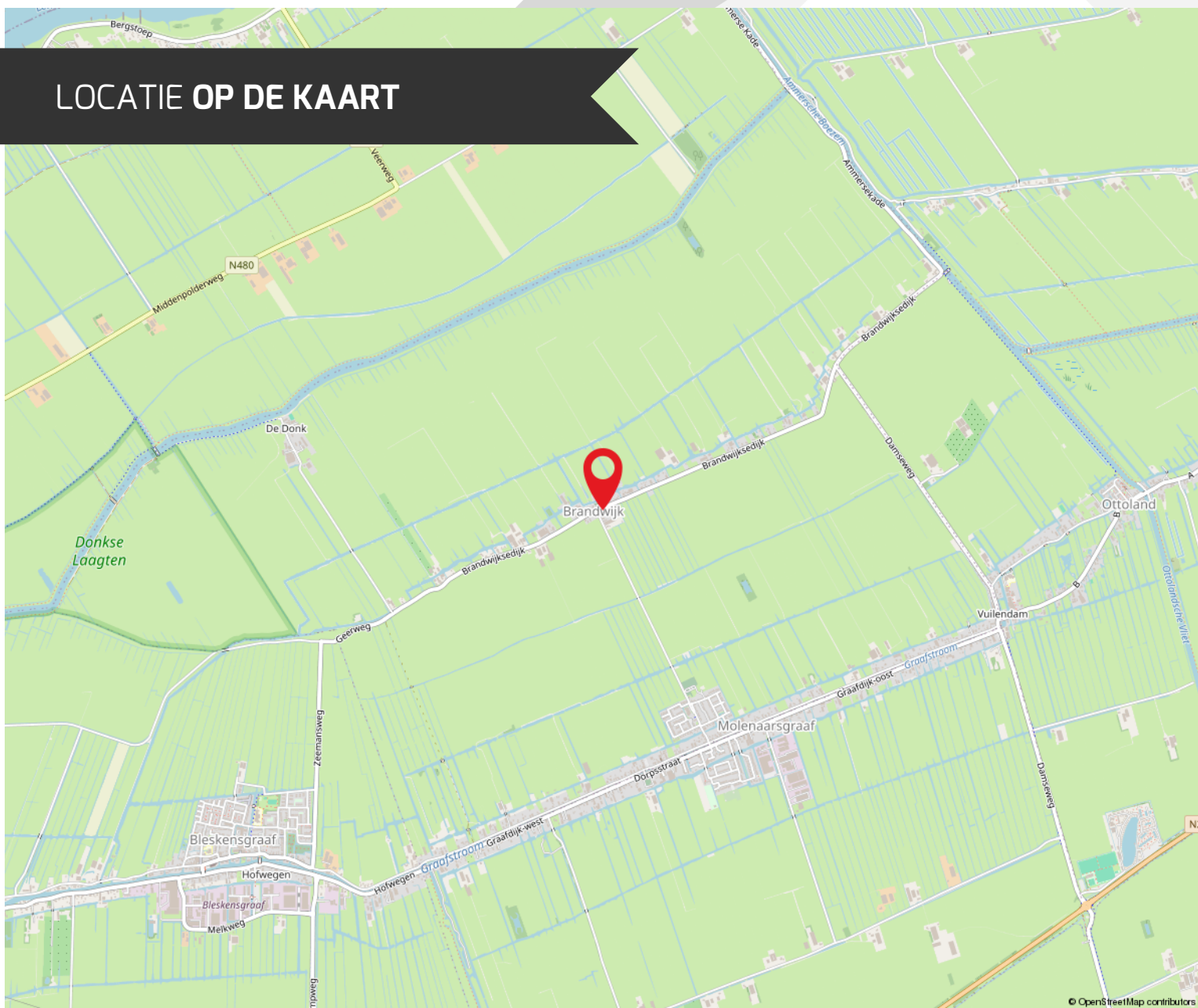
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

## 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 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

### ◆ 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](mailto: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](mailto: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](http://www.funda.nl)



Blijf op de hoogte



**PAPENDRECHT**

Brederodehuis 1  
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600  
[papendrecht@kooyman.com](mailto:papendrecht@kooyman.com)

**SLIEDRECHT**

Stationsweg 12  
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44  
[sliedrecht@kooyman.com](mailto:sliedrecht@kooyman.com)

**OUD-ALBLAS**

Kerkstraat 1  
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73  
[oudalblas@kooyman.com](mailto:oudalblas@kooyman.com)

**ALBLASSERDAM**

Dam 81  
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111  
[alblasserdam@kooyman.com](mailto:alblasserdam@kooyman.com)

