



HARDINXVELD-GIESSENDAM, Gietijzer 45

Een instapklaar appartement waar stijl, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen.

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 heeft 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

€ 465.000,- k.k.



BOUWJAAR

2024



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

91 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

330 m³



ENERGIELABEL

A +++

TYPE WONING

Appartement

SOORT WOONHUIS

Galerijflat

PERCEELOPPERVLAKE

-

EXTERNE BERGRUIMTE

5 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

BALKON LIGGING

Zuiden

LOGGIA LIGGING

Noorden

PARKEERGELEGENHEID

Openbare parkeergelegenheid

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Warmtepomp met boiler, huur klimaatgarant

ELEKTRA

8 Groepen, aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

4 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 47,00
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 170,96
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 351,00
- rioolrecht (per jaar) € 221,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 367,00
- BSR (per jaar) € 407,04
- Huur warmtepomp Klimaatgarant (per maand) € 98,00

HARDINXVELD-GIESSENDAM, Gietijzer 45



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Jong, stijlvol en tot in detail afgewerkt: dit luxe appartement in het moderne nieuwbouwproject 'De IJzergieterij' biedt comfortabel en toekomstbestendig wonen op een fraaie locatie nabij de rivier de Merwede. Het appartement is gelegen op de eerste etage van een eigentijds complex met lift en is gebouwd in 2024.

Duurzaam & comfortabel

Met energielabel A+++ is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. Het gehele appartement is voorzien van een fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming, aangestuurd via een warmtepomp met boiler (huur via Klimaatgarant). Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en een energiezuinige woonbeleving.

Licht & buitenruimte

Dankzij de grote vloer-tot-plafondramen in zowel de woonkamer als de slaapkamers geniet je hier van een overvloed aan daglicht en een ruimtelijk gevoel. Een deel van de ramen is uitgevoerd als kiep-kantelraam, wat prettig is voor ventilatie. Aan de woonkamer grenst een sfeervolle loggia, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Daarnaast is er een tweede buitenruimte aan de galerijzijde, gelegen op het zuiden. Vanuit het appartement kijk je uit op groen, wat bijdraagt aan de rustige woonbeleving.

Indeling

Via de centrale entree met videofooninstallatie, postkasten, lift en trappenhuis bereik je het appartement. De entreehal biedt toegang tot de meterkast en vrijwel alle vertrekken.

De royale living van circa 42 m² vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met de loggia. De luxe keuken is een echte blikvanger en uitgevoerd met een kook- en spoeliland, een stijlvolle apparatenwand en een praktische koffiecorner. De keuken is afgewerkt met donkere houten kasten en een beige marmercomposiet werkblad en voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

Het appartement telt twee ruime slaapkamers. De badkamer is bijzonder stijlvol uitgevoerd met zeeegroene tegels en beschikt over een inloepdouche met regen- en handdouche, een glazen spatscherm met zwarte accenten, een wit hoogglans

badmeubel met geïntegreerde wastafel en een spiegel met ingebouwde verlichting. De zwarte designradiator en de opbouwspotjes in het plafond maken het geheel compleet.

Daarnaast is er een technische ruimte/bijkeuken met opstelplaats voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

Berging

De woning beschikt over een inpendige berging in de onderbouw, voorzien van elektra.

Ligging

De wijk ligt direct aan de rivier de Merwede. Binnen 3 minuten wandel je naar strandje 'De Helling' voor een ontspannen moment aan het water. Het winkelcentrum bereik je in circa 10 minuten lopen en ook de uitvalswegen richting de A15 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.































AFWERKSTAAT

[illegible]

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:				
- planken voorraadkast	♦			
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:				
- alle inbouwapparatuur	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

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

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

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating				♦					
Beplanting				♦					
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting				♦	CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				♦	Boiler				♦
					Zonnepanelen				♦
Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				♦	Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				♦					
(Broei)kas				♦	Huurovereenkomst warmtepomp				♦
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)				♦					

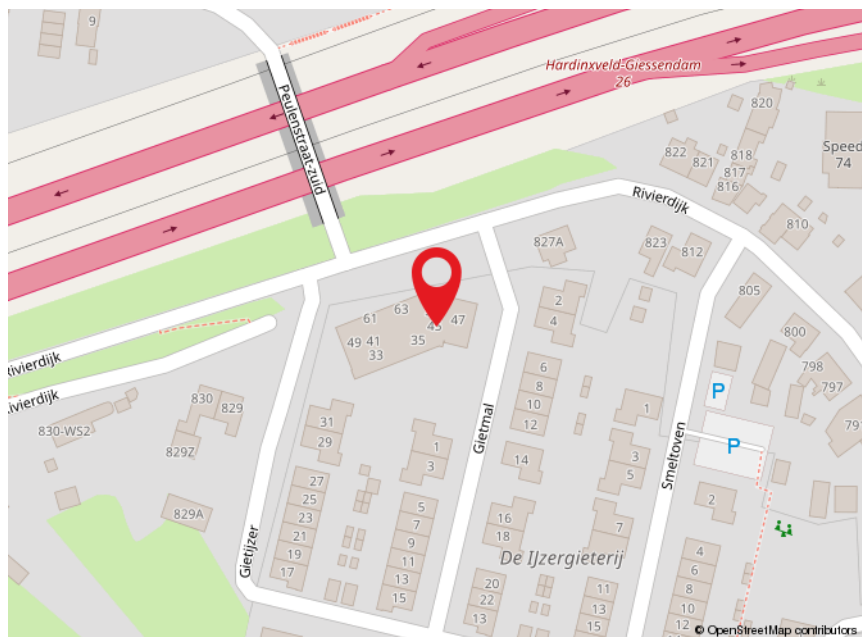
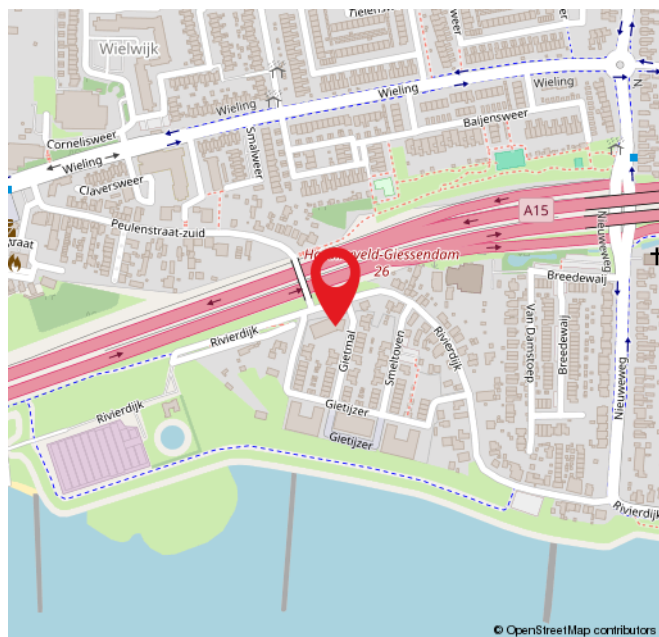
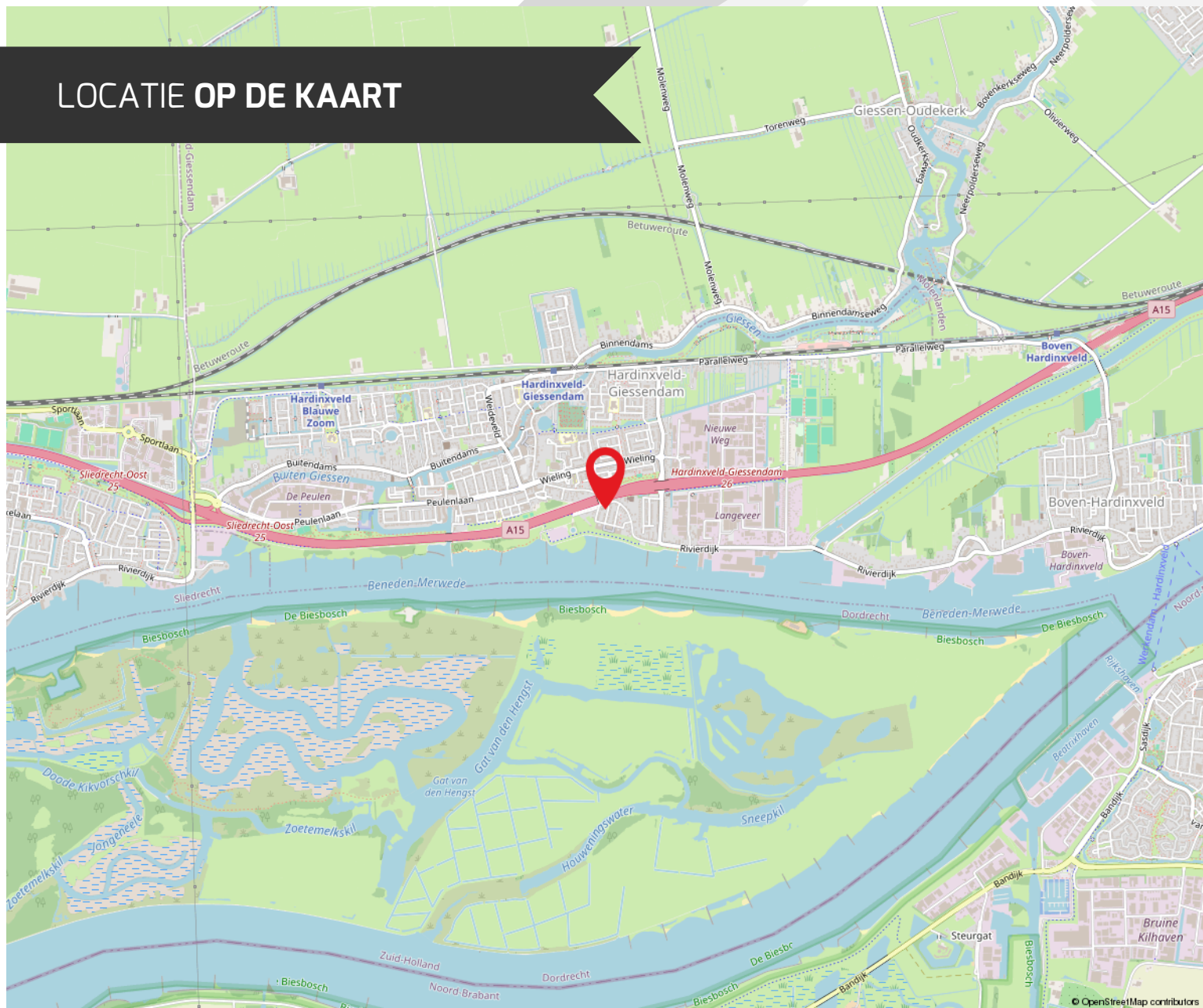
Plattegrond



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

kooyman
eigen huis

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.



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

Een appartement kopen is net even anders dan een eengezinswoning. Naast het feit dat u een eigen plek krijgt, bent u ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Maar waar moet u precies op letten? We helpen u op weg!

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar van het hele gebouw. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het flatgebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te (laten) onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van. Het kopen van een appartement betekent niet alleen kijken of datgene wat zich tussen de vier muren van het appartement (privégedeelte) bevindt in goede staat verkeert, maar ook een onderzoek naar de toestand van het hele gebouw en naar het functioneren van de vereniging van eigenaren.



VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging regelt het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gangen, de lift en het dak. U en uw medebewoners zorgen er samen voor dat alles netjes blijft.



SERVICEKOSTEN

Elke maand of elk kwartaal betaalt u servicekosten aan de VvE. Dit geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld onderhoud van de cv-ketel, schoonmaakkosten en verzekeringen. Ook wordt er een potje aangelegd voor groot onderhoud, zoals schilderwerk of het vervangen van de lift. Let erop of er blokverwarming is; dan zijn uw stookkosten vaak inbegrepen.



HET BESTUUR

Binnen de VvE zijn er twee belangrijke organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. Het bestuur bestaat vaak uit een professionele beheerder, maar bij kleinere VvE's kan een van de bewoners deze rol op zich nemen. Belangrijke beslissingen, zoals groot onderhoud, worden in de ledenvergadering genomen. Hier heeft u als eigenaar inspraak.



REGLEMENT VAN SPLITSING

De VvE heeft een aantal belangrijke documenten: de splitsingsakte en het Modelreglement. Hierin staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren. Check ook het huishoudelijk reglement voor de praktische leefregels, zoals wat u wel en niet in de gemeenschappelijke ruimtes mag doen.



Documenten bij de Koop: Wat krijgt u erbij?

Bij de aankoop van een appartement ontvangt u naast de eigendoms- en hypotheekakte ook de splitsingsakte en het Modelreglement. Soms is het Modelreglement verwerkt in de splitsingsakte.



Voordat u tekent: Wat moet u weten?

Voordat u de koopakte tekent, is het slim om de financiën van de VvE goed door te nemen. Vraag naar de begroting van het lopende en komende jaar, en bekijk de notulen van de laatste vergaderingen. Zo weet u precies waar u aan toe bent, bijvoorbeeld of er binnenkort grote uitgaven gepland zijn.



Checklist voor de Aankoop

- Zorg dat u de splitsingsakte, het Modelreglement en het huishoudelijk reglement in handen hebt.
- Check hoeveel u moet bijdragen aan de gezamenlijke kosten.
- Vraag naar de financiële cijfers van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar.
- Bekijk de notulen van de laatste VvE-vergaderingen om te zien wat er speelt.

Met deze tips bent u goed voorbereid voor het kopen van een appartement.

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 Merwehoofd 84, Papendrecht

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **10**

"Wij moesten een huis verkopen in een moeilijke situatie. De makelaar heeft ons hier met veel geduld en wijsheid doorheen geholpen."



Verkopers Sluis 63, Groot-Ammers

Verkoopperiode: **3 weken** | Gegeven Funda score: **9.5**

"Prima makelaarsteam. Bekend met de specifieke markt in Molenwaard. Tevreden klant."



Verkopers Tuigersstraat 15, Alblasterdam

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **8,8**

"Het contact met de makelaar verliep heel prettig! Snelle afwikkeling van het proces! Deze makelaar is zeker een aanrader!"



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

