



ALBLASSERDAM, van Goghplantsoen 8

Duurzame twee-onder-een-kapwoning met garage, zonnige tuin en dakterras op een unieke locatie.

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

€ 649.000,- k.k.



BOUWJAAR

1996



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

141 m²



SLAAPKAMERS

4 (5 mogelijk)



INHOUD

538 m³



ENERGIELABEL

A +++

TYPE WONING

Geschakelde twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

209 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

15 m²

TUINLIGGING

Zuidwest

GARAGE

Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, warmtepomp, houtkachel, -

ELEKTRA

9 Groepen, aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN

22 Zonnepanelen (16 woning + 6 garage)

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 232,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 550,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 184,50
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 496,50
• BSR (per jaar)	€ 656,11

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, van Goghplantsoen 8



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de rand van Alblasterdam, waar het dorp overgaat in weids polderlandschap, staat deze moderne en uitstekend onderhouden geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage. Een woning die ruimte, comfort en duurzaamheid moeiteloos combineert met een uitzonderlijke ligging.

Op korte afstand van het water van de Nederwaard en met de molens van Kinderdijk op slechts enkele minuten fietsen, woon je hier letterlijk aan de poort van het buitengebied. Wandelen, fietsen, varen of zelfs schaatsen in de winter maken hier vanzelfsprekend deel uit van het dagelijks leven.

De woning is gebouwd in 1996 en in de afgelopen jaren volledig voorbereid op de toekomst. Met 22 zonnepanelen, een warmtepomp en een cv-installatie (beide Remeha, 2023) beschikt het huis over energielabel A+++. Lage energielasten en comfortabel wonen gaan hier hand in hand.

De verzorgde voortuin en ruime oprit geven direct een prettige eerste indruk, met parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de garage.

Via de entree kom je in de hal met een speelse halfronde wand, die direct karakter geeft aan het interieur. Vanuit hier zijn het moderne toilet, de meterkast, de spiltrap naar de verdiepingen en de inpandige garage bereikbaar.

De woonkamer van circa 31 m² is licht en uitnodigend, met een sfeervolle erker aan de voorzijde en een houtkachel die zorgt voor warmte en gezelligheid. Grote raampartijen versterken het gevoel van ruimte en zorgen voor een oase aan licht.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met witte kasten en een zwart granieten werkblad. De keuken van Mandemakers is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt volop werken en bergruimte. De achterdeur geeft toegang tot de tuin.

Vanuit de garage is een separate kantoor- of studeerkamer bereikbaar. Deze geïsoleerde ruimte is voorzien van een vaste schuifkast en leent zich uitstekend als thuiswerkplek of praktijkruimte, maar kan desgewenst ook worden ingericht als slaapkamer op de begane grond, wat de woning extra flexibel maakt.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruim bemeten slaapkamers en een overloop met inloopkast. De hoofdslaapkamer biedt de mogelijkheid om te worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers en is voorzien van een vaste schuifkast en een wastafelmeubel met verlichte spiegel.

De badkamer is compleet ingericht met een douchecabine met thermostaatkraan, ligbad, wandtoilet en een badkamermeubel. Zowel deze verdieping als de tweede verdieping zijn uitgerust met screens, wat bijdraagt aan comfort en privacy.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee mooie, ruime slaapkamers gerealiseerd, beide met een sfeervol balkenplafond. De overloop is voorzien van een inbouwkast en aansluitingen voor de wasapparatuur. Via openslaande deuren bereik je het royale dakterras op het zuidwesten, een heerlijke plek om in alle rust en privacy van de zon te genieten.

Daarnaast is er op deze verdieping een praktische bergzolder aanwezig, een absolute plus voor extra opslag- en bergruimte.

De achtertuin ligt eveneens op het zuidwesten en is fraai aangelegd met een ruim terras, een groot gazon en gevarieerde beplanting. Aan de achtergevel is een breed elektrisch bediend zonnescherm geplaatst, waardoor het hier ook op warme dagen aangenaam verblijven is.

De garage is volledig geïsoleerd en voorzien van een overheaddeur, loopdeur, elektra en verwarming.

Het Van Goghplantsoen is een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met een verzorgde uitstraling. Scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand, terwijl ook steden als Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem goed bereikbaar zijn dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.

Hier woon je in alle rust, met natuur en water binnen handbereik, zonder concessies te doen aan comfort en bereikbaarheid.































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels en stucwerk	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	parket	stucwerk	sputwerk	- houtkachel
- Keuken	plavuizen	stucwerk	sputwerk	- inbouwapparatuur
- Kantoor	vloerbedekking	behang	hout	- schuifkast - verwarmd via CV
- Garage	beton	mestelsteen	hout	- geïsoleerd - roldeur
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	sputwerk	- inloopkast
- Slaapkamer 1	parket	stucwerk	sputwerk	- inbouwkast - wastafel met badmeubel
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	- aansluiting voor wastafel / badmeubel in inloopkast
- Badkamer	plavuizen	tegels	sputwerk	- douchecabine - ligbad - wandtoilet - badmeubel met wastafel - thermostaatkraan (douche) - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vinyl	stucwerk	balken, hout en dakplaat	- inbouwkast (cv-ruimte) - openslaande deuren naar terras - aansluitingen wasapparatuur
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	balken en dakplaat	- entresol
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	behang	balken en dakplaat	

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:				
woonkamer, slaapkamers 1e en 2e verdieping en garage, incl. kantoor, inloopkast 1e verdieping		♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen				♦
vitrages				♦
rolgordijnen (1e verd. kamer voorzijde)	♦			
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				
- elektrische kachel kantoor		♦		
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapparatuur	♦			
- Quooker (komt close-in boiler voor terug)		♦		
Keukenaccessoires, te weten:				
- alles wat vast zit	♦			
- overig		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- alles wat vast zit	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- alles wat vast zit	♦			
- overig		♦		
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 (elektrisch terras, kantoor handbediend)	♦			

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	♦								
- appelboompje en potten met planten		♦							
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				♦	Boiler		♦		
Bebouwing					Zonnepanelen		♦		
Tuinhuis/buitenberging	♦				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				♦					
(Broei)kas				♦					
Werkbank, kast en legboorden garage		♦							
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)	♦								
- 2 delige ladder	♦								
- open haard hout		♦							

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

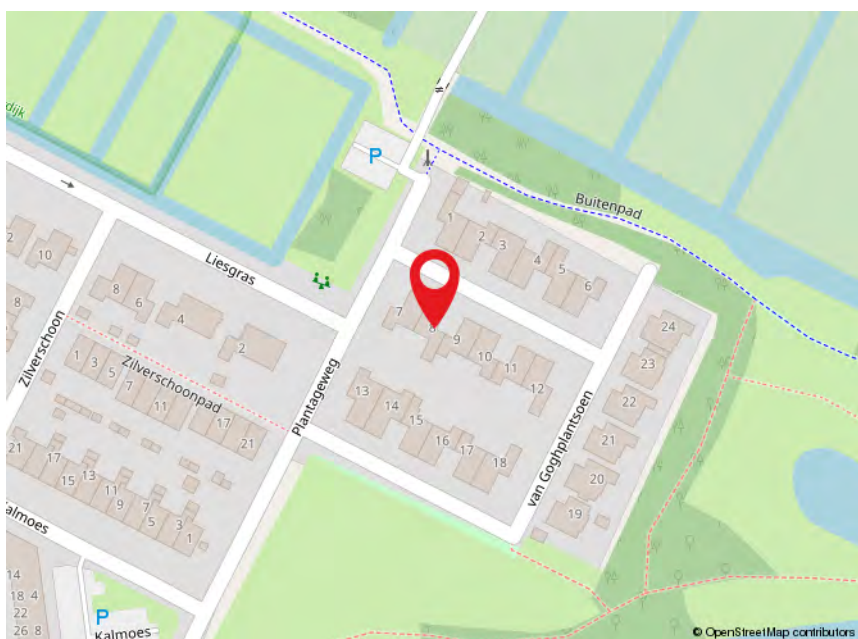
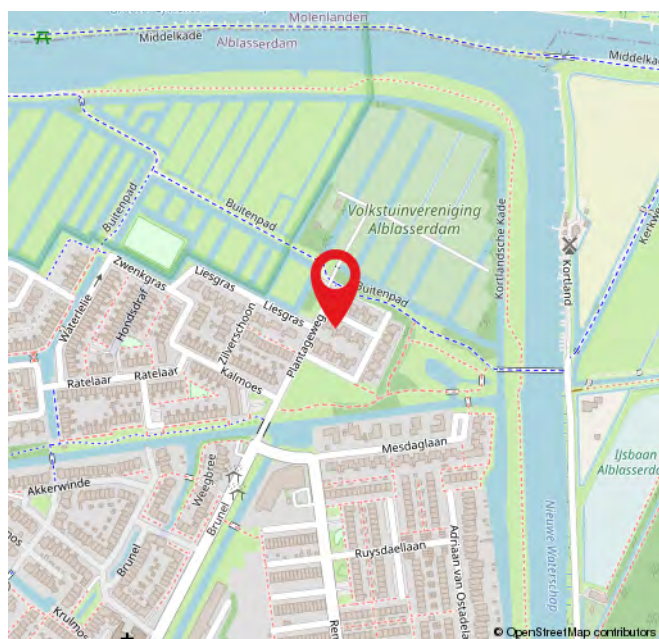
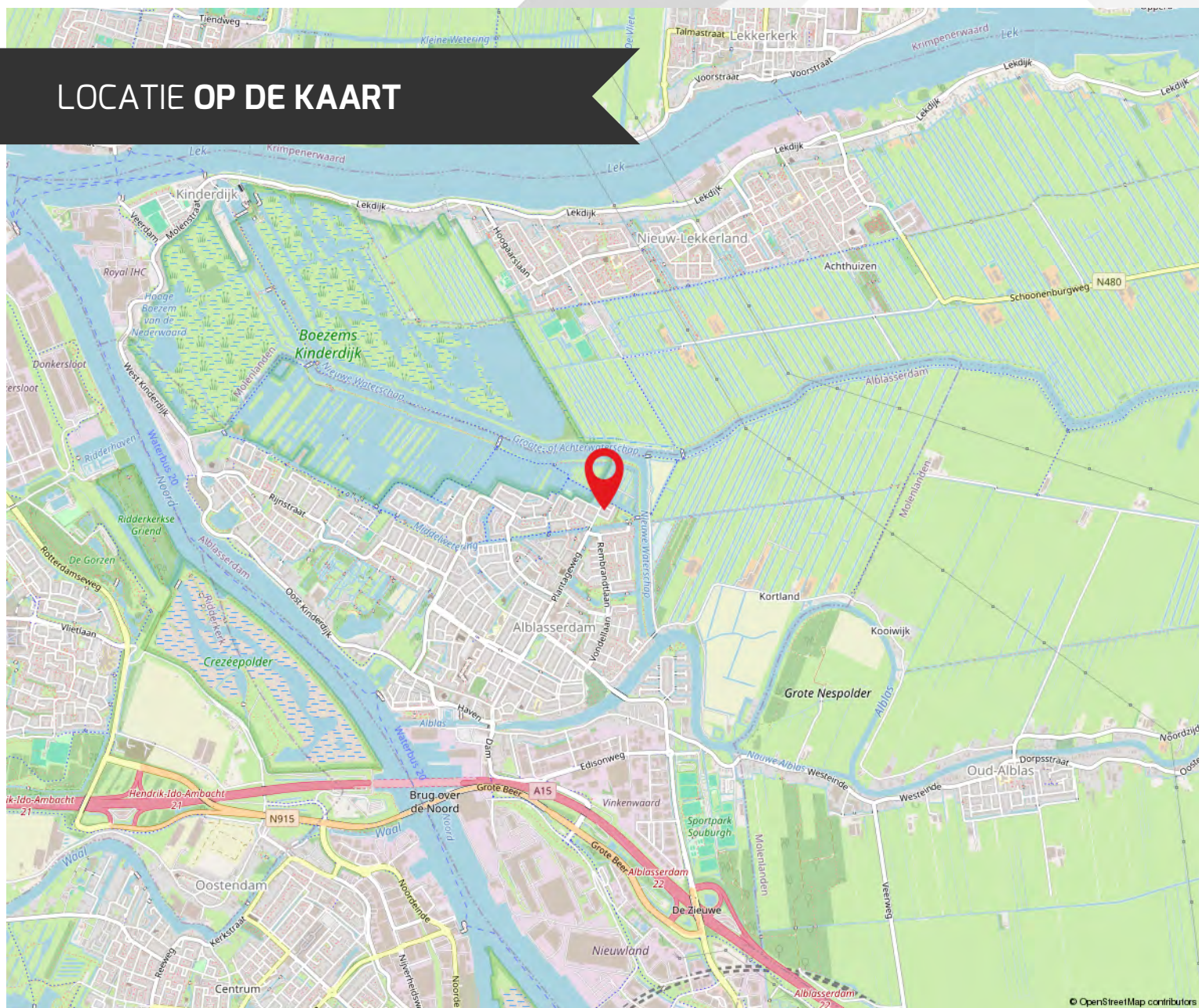


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

KADASTRALE KAART



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



(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

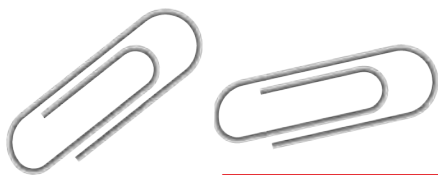
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area 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

