



SLIEDRECHT, Albrechtplein 43

Een meesterwerk aan de rivier – een villa met karakter, historie, een wellness en garage

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

€ 1.750.000,- k.k.



BOUWJAAR

1925



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

395 m²



SLAAPKAMERS

6



INHOUD

1.718 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKE

610 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

68 m²

TUINLIGGING

Zuiden

BERGING / GARAGE

Ja / Inpandig

PARKEERGELEGENHEID

Inpandige garage, carport

LIGGING

In woonwijk, nabij de rivier

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk,

ELEKTRA

26 Groepen, meerdere aardlekschakelaars

ZONNEPANELEN

26 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg



SLIEDRECHT, Albrechtplein 43

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de oever van de Beneden Merwede, op een van de mooiste locaties van Sliedrecht, staat deze indrukwekkende villa. Gebouwd in 1928 onder ontwerp van architect Aart Nieuwpoort. Met haar rieten kap, prominente schoorstenen, gepotdekselde houten gevels, houten ornamenten in getrapte en golvende vorm, is deze woning meer dan een huis.

In 2007/2008 is de woning grondig gerenoveerd met behoud van de oorspronkelijke uitstraling: kozijnen werden vernieuwd, er kwamen dakkapellen en vrijwel overal is dubbel glas aangebracht. De imposante entree met balkon wordt gedragen door houten consoles, geïnspireerd op het Hillehuis in Amsterdam. De tuinmuur is voorzien van het originele gietijzeren tuinhekje, vakkundig herplaatst op zijn oorspronkelijke plek – een subtiel detail dat de rijke historie van dit huis onderstreept.

Binnenin vindt u een stijlvol interieur en modern geheel inclusief een privé wellness met zwembad en sauna. De woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 395 m², zes slaapkamers, meerdere balkons, een inpandige garage en een schitterend aangelegde tuin.

De ligging direct aan de rivier de Beneden Merwede biedt weids uitzicht met voorbijvarende schepen. Gelegen op loopafstand van de gezellige winkelpromenade aan de Kerkbuurt en de Waterbus naar Dordrecht en de Hollandse Biesbosch, combineert deze locatie de rust van het water met de levendigheid van het dorp. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Rotterdam, Breda en Gorinchem binnen vijf minuten bereikbaar.

Begane grond

De begane grond biedt een indrukwekkende leefruimte. De sfeervolle woonkamer met erker en panoramisch uitzicht op het water is het hart van de woning. De stijlvolle schouw met gashaard, shutters en een visgraat gelegde eiken parketvloer geven deze ruimte een warme en elegante uitstraling.

De aangrenzende woonkeuken is even stijlvol als functioneel, met olijfgroene kastfronten, hoogwaardige apparatuur – waaronder een ingebouwde koffiemachine en Quooker – en openslaande deuren naar de tuin.

Wellness

De unieke toevoeging aan de woning is het inpandige zwembad met jetstream, infraroodsauna, doucheruimte en separate toiletruimte. Deze luxe wellnessruimte vormt een serene plek om te ontspannen, met directe toegang tot de tuin.



Stijlvol wonen met een panoramisch waterzicht unicum gecombineerd met een luxe wellness

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u drie riante slaapkamers, waaronder de master suite met balkon op het zuiden en een luxe en-suite badkamer. Een tweede, volwaardige badkamer en een separate wasruimte zorgen voor optimaal dagelijks gemak. Ook het balkon aan de oostzijde biedt een plek met uitzicht op de zonsopgang.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt ruimte aan nog eens drie slaapkamers – elk voorzien van een dakkapel – en een riante overloop met toegang tot extra bergruimte. De bergzolder op de derde verdieping, bereikbaar via een vlizotrap, biedt nog meer opslagmogelijkheden.

Kelder

De kelder herbergt een technische ruimte en een royale berging met vaste kastenwand.

Tuin

De fraai aangelegde tuin sluit naadloos aan bij de klassieke uitstraling van de villa. Strakke sierbestrating, meerdere zitgedeeltes, sfeervolle buitenverlichting en slim geplaatste hagen zorgen voor privacy. Het deels overdekte terras op het zuiden is de ideale plek om beschut te genieten van de seizoenen. Vanuit de open gedeeltes van de tuin blijft het indrukwekkende uitzicht op de rivier behouden.

Garage

De inpandige garage is verwarmd, voorzien van elektra en water en is bereikbaar via een elektrische garagedeur. Voor de garage ligt een carport met plek voor meerdere auto's.



**Stijlvolle tuin op het zuiden
– een oase van rust
met blijvend uitzicht
op de rivier**























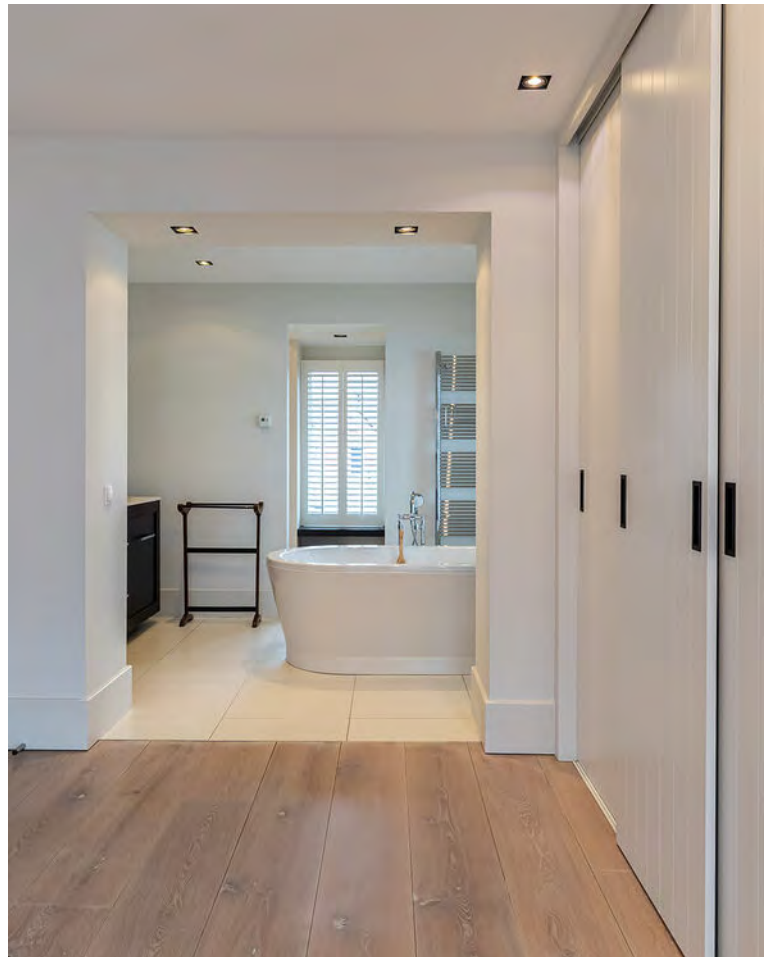
**Absoluut unicum -
Inpandig zwembad
met jetstream,
infraroodsauna,
doucheruimte
en separate
toiletruimte**





























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	hardsteen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	vloertegels	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fontein - fontein
- Woonkamer	eiken parketvloer	stucwerk	stucwerk	- gashaard - deur naar terras
- Keuken	hardsteen	stucwerk	stucwerk	- hardstenen werkblad - inbouwkasten
- Bijkeuken	hardsteen	stucwerk	stucwerk	- inbouwspots - vaste kasten
- Kantoor	hardsteen	stucwerk	stucwerk	- inbouwspots
- Zwembadruimte	hardsteen	stucwerk	stucwerk	- inbouwspots - jetstream
- Toiletruimte	hardsteen	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fontein
- Doucheruimte	hardsteen	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- inloophdouche
- Sauna	hardsteen	wandtegels		
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 1	parketvloer	stucwerk	stucwerk	- airconditioning - inbouwkast - toegang tot badkamer-ensuite
- Badkamer-ensuite	hardsteen	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- vrijstaand ligbad - inloophdouche - wandtoilet - badmeubel met dubbele wastafel
- Slaapkamer 2	parketvloer	stucwerk	stucwerk	- airconditioning
- Slaapkamer 3	parketvloer	stucwerk	stucwerk	- airconditioning
- Badkamer	hardsteen	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- ligbad - inloophdouche - wandtoilet - badmeubel met dubbele wastafel
- Toiletruimte	hardsteen	wandtegels, stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fontein
- Wasruimte	hardsteen	stucwerk	stucwerk	- aansluiting wasapparatuur

AFWERKSTAAT - VERVOLG

[illegible]

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			♦	
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:				
- inductiekookplaat (Pelgrim)	♦			
- oven (Siemens)	♦			
- magnetron	♦			
- koffiemachine	♦			
- vaatwasser	♦			
- 2 koelkasten	♦			
- afzuigschouw	♦			
- Quooker	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				

LIJST VAN ZAKEN

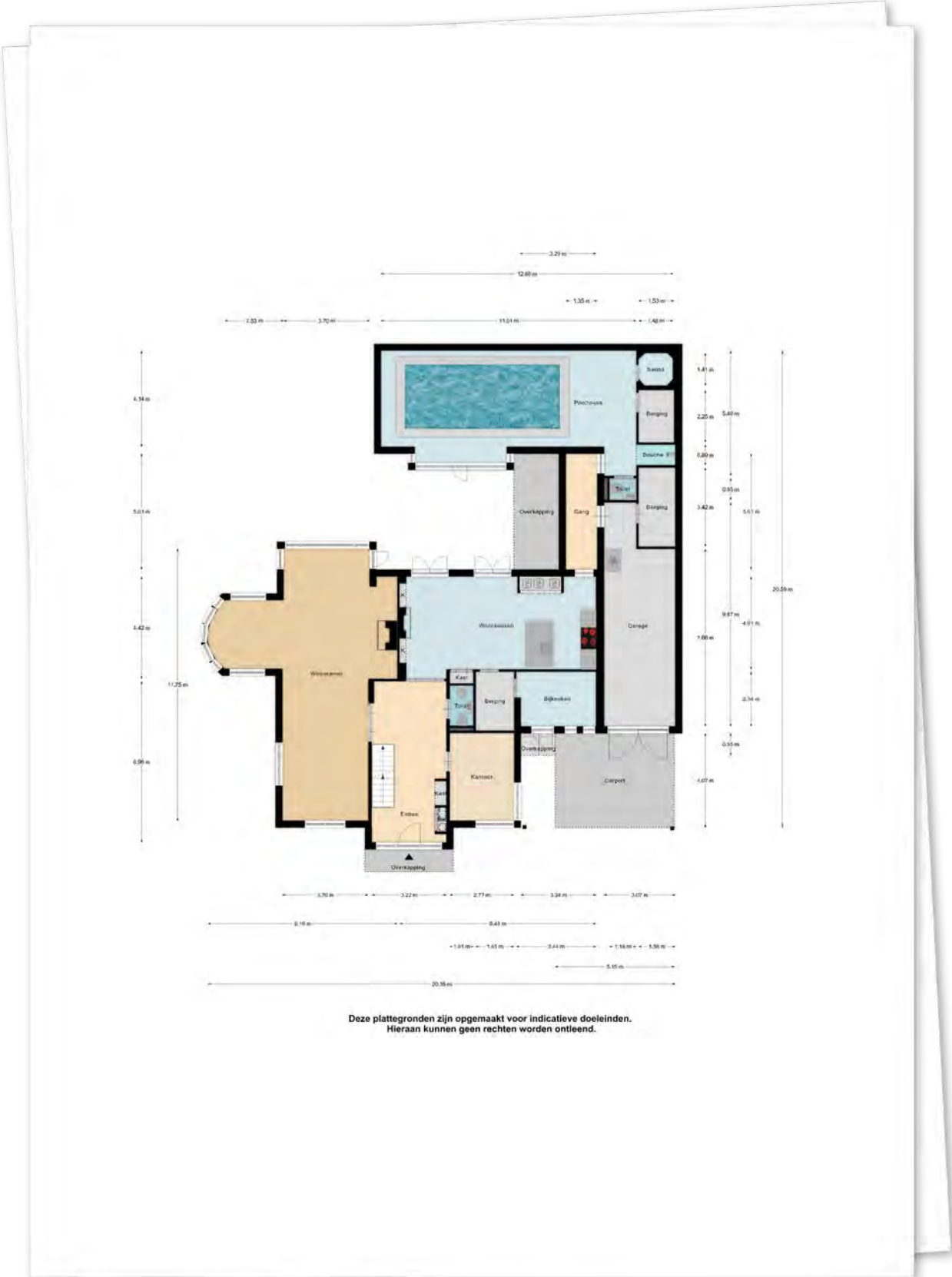
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:			♦	
Sauna met toebehoren	♦			
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	♦			
Brievenbus	♦			
Kluis				
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie	♦			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦			
Rookmelders	♦			
(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

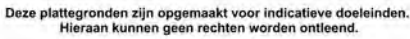
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦				Boiler		♦		
					Zonnepanelen		♦		
Bebouwing					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

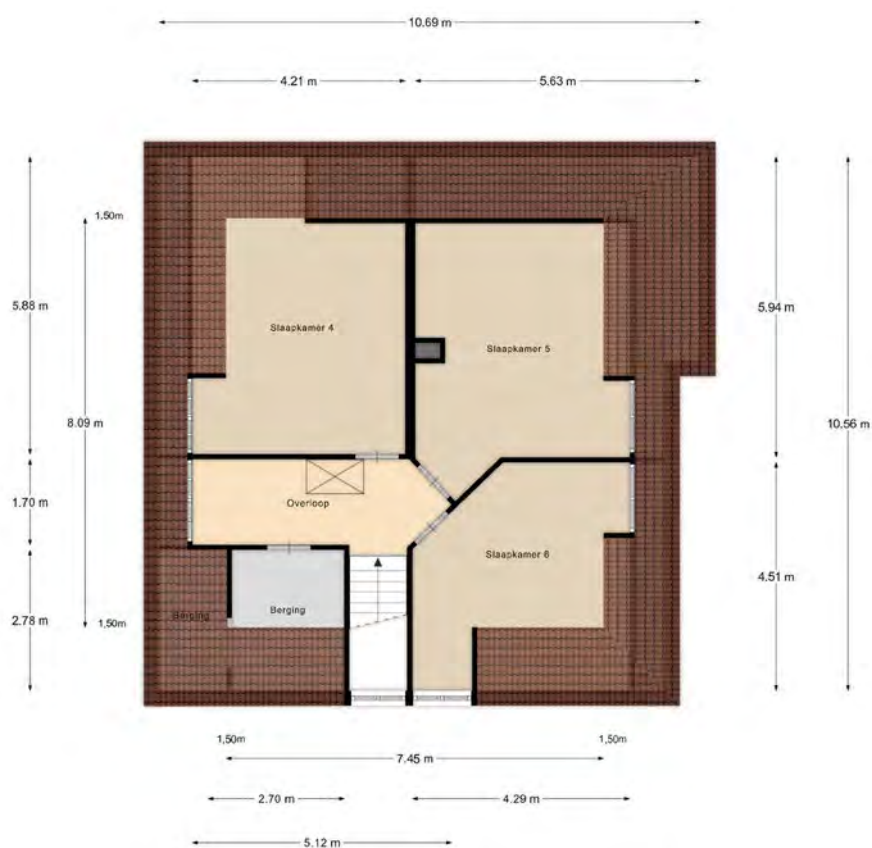


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping

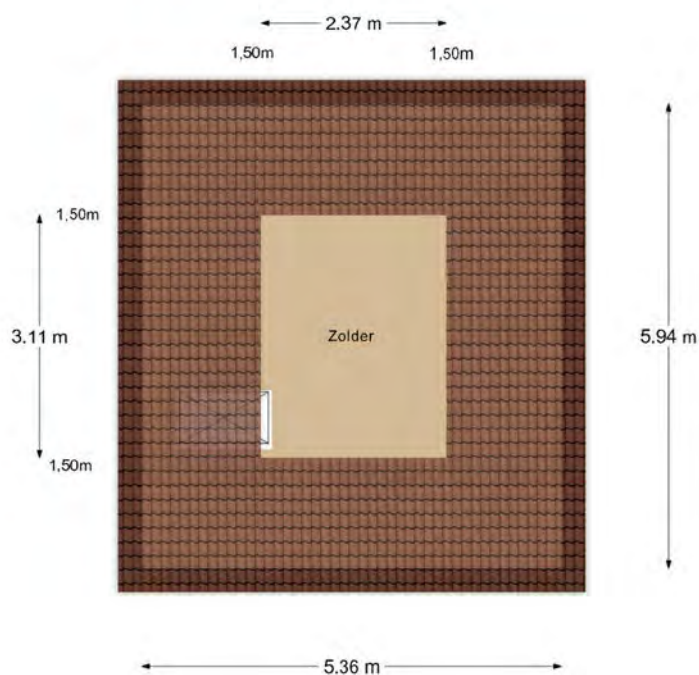


Tweede verdieping



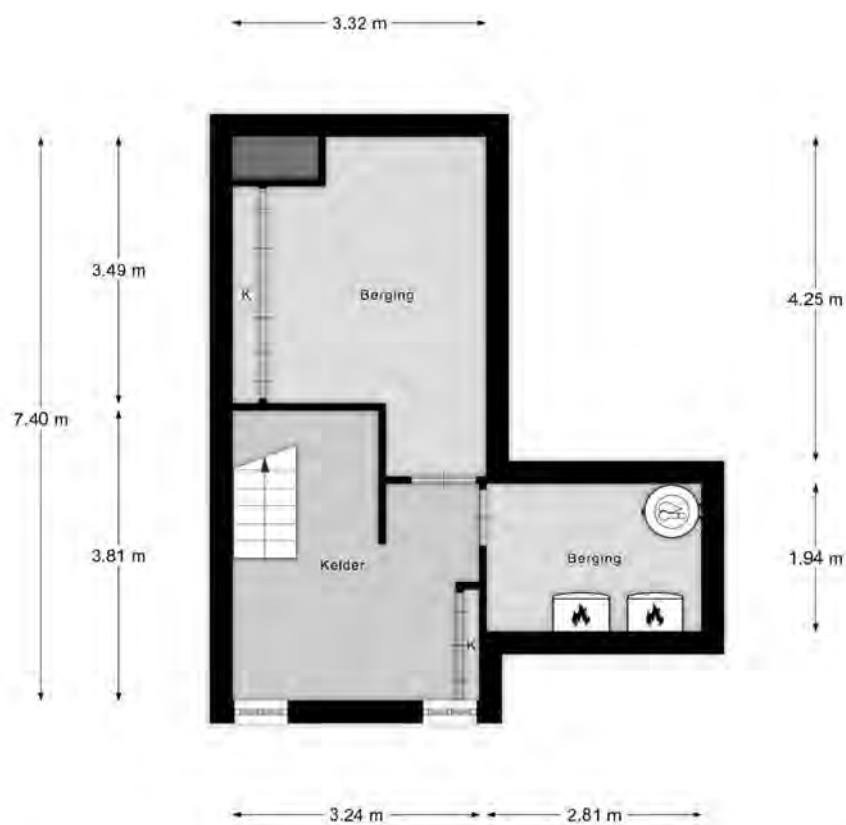
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder

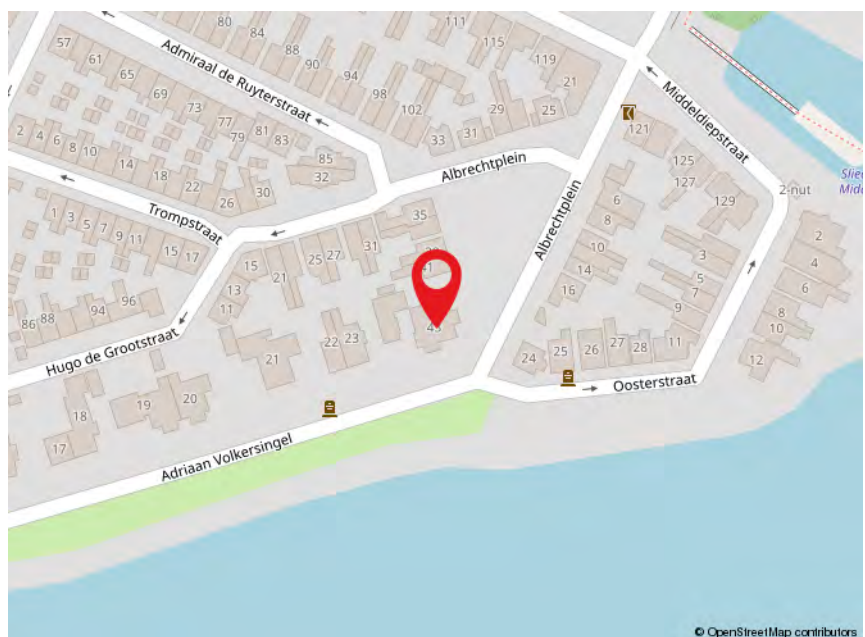
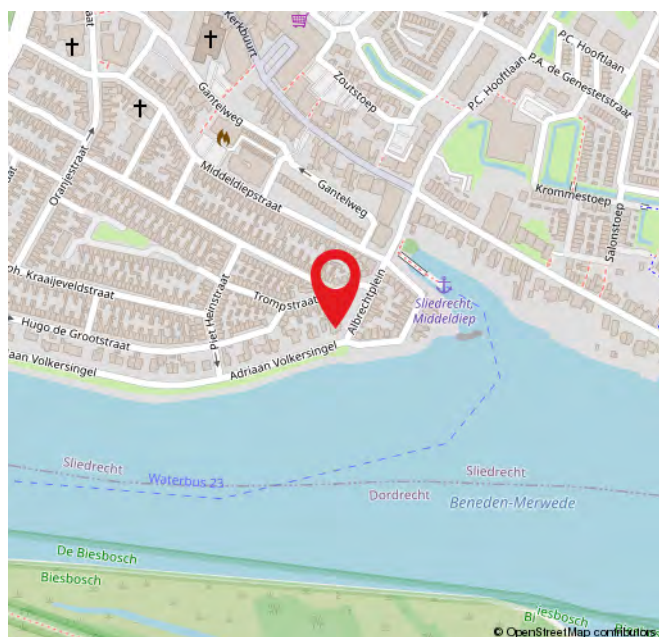
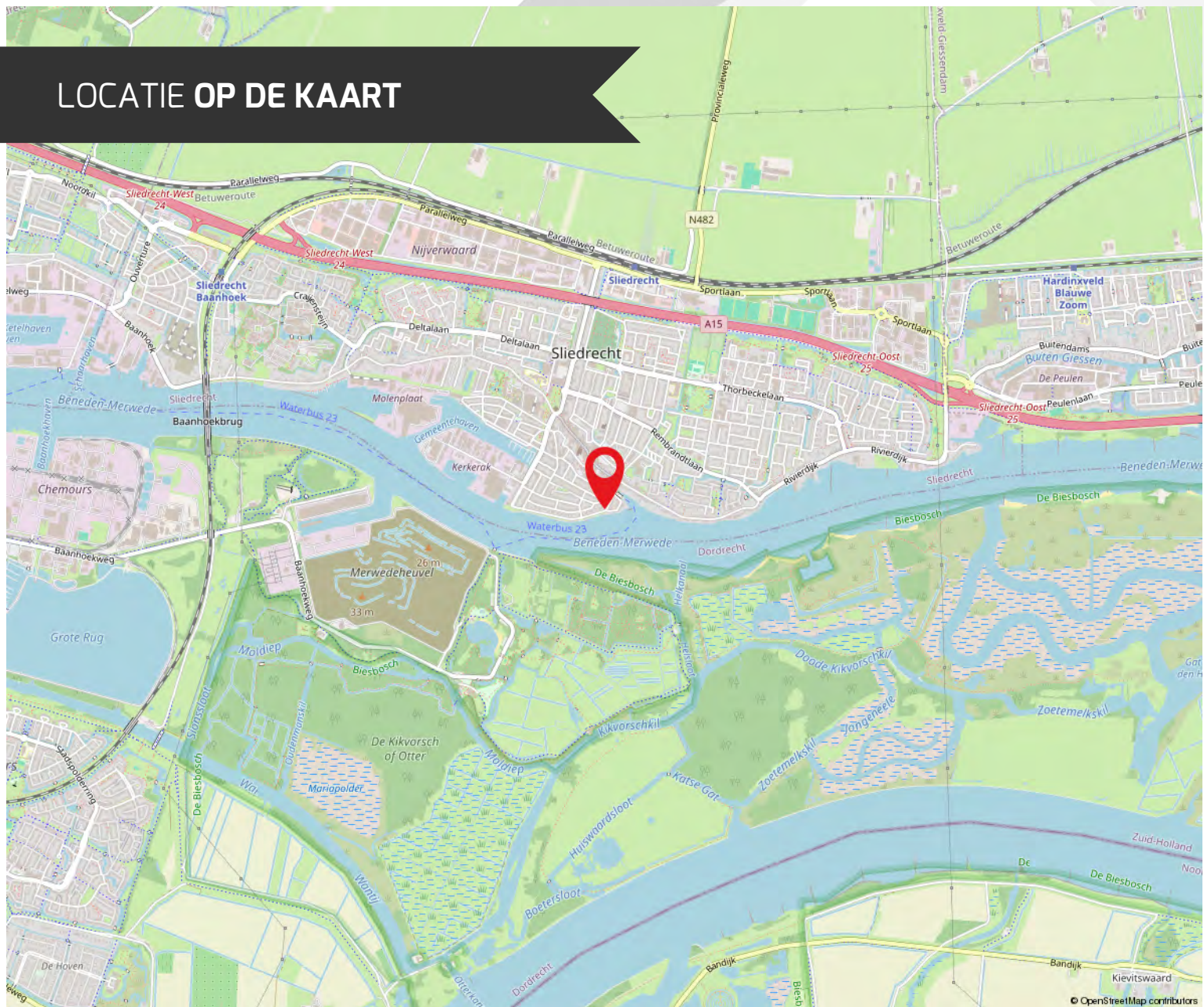


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

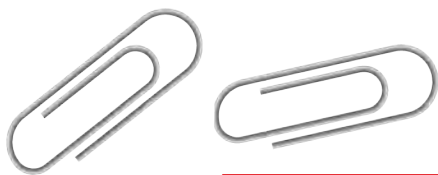
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined 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

