



NIEUW-LEKKERLAND, A. Heijnisstraat 33

Vrijstaande bungalow met veel leefruimte, in pandige garage en een heerlijke tuin aan het water.

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

€ 1.190.000,- k.k.



BOUWJAAR

1971



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

167 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

685 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Bungalow

PERCEELOPPERVLAKE

1373 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

21 m²

TUINLIGGING

Tuin rondom

BERGING / GARAGE

Ja / Inpandig

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ELEKTRA

9 Groepen, aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

20 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 280,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 585,83
• rioolrecht (per jaar)	€ 112,02
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 423,58
• BSR (per jaar)	€ 758,92

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

NIEUW-LEKKERLAND, A. Heijnisstraat 33



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze royale vrijstaande bungalow staat op een prachtig perceel van maar liefst 1.373 m² en biedt precies die combinatie van comfort, privacy en uitstraling die u in het hogere segment mag verwachten. De woning beschikt over een inpandige garage, parkeergelegenheid op eigen terrein voor circa vier auto's en een fraai aangelegde tuin rondom. De ligging in een rustige woonomgeving maakt het geheel extra aantrekkelijk, met voorzieningen, supermarkt en het dorpscentrum op korte afstand.

Bij aankomst valt direct de statige uitstraling van de woning op. De bungalow ligt iets verhoogd ten opzichte van de tuin, wat zorgt voor een fraai overzicht en extra cachet. Via de entree komt u binnen in een lichte ontvangsthall met grote raampartijen, waardoor het daglicht hier rijkelijk binnenvalt. Vanuit deze hal zijn onder meer de meterkast, de toiletruimte en een slaapkamer bereikbaar. Aansluitend komt u in de centrale hal, die toegang geeft tot de overige vertrekken.

De woonkamer is royaal van opzet en ademt comfort en klasse. Dubbele openslaande deuren met roedeverdeling verbinden de centrale hal met deze sfeervolle leefruimte. De open haard vormt hier een warm en karaktervol middelpunt, terwijl de vele ramen zorgen voor een prachtige lichtinval en een mooi uitzicht op de rondom gelegen tuin. Inbouwspots in het plafond versterken het verzorgde karakter en dankzij de airconditioning is het hier ook op warme dagen aangenaam verblijven. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de overdekte veranda, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

Ook de keuken is uitgevoerd op een niveau dat past bij de woning. De luxe Eggersmann-keuken uit 2007 is uitgevoerd in een stijlvolle zwart-grijze kleurstelling en afgewerkt met een grijs composiet werkblad. Centraal in de ruimte staat een royaal kookeiland met ingebouwde inductiekookplaten, grill en frituur, waardoor koken hier echt een beleving wordt. De keuken beschikt daarnaast over een uitgebreide apparatenwand en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee combimagnetrons, een extra magnetron, oven, vaatwasser, twee koelkasten, een vriezer, afzuigkap, Quooker en een close-in boiler. Ook hier is airconditioning aanwezig.

De bungalow biedt volop ruimte en flexibiliteit in het slaapgedeelte.

Meerdere slaapkamers zijn vanuit de hal en gang bereikbaar, waardoor gelijkvloers wonen hier volledig tot zijn recht komt. Een van de slaapkamers beschikt over een badkamer en suite, ingericht met een inloopdouche, wandtoilet en wastafel. Aansluitend bevindt zich nog een extra kamer, momenteel in gebruik als kantoor.

De hoofdslaapkamer is eveneens bijzonder comfortabel en voorzien van airconditioning, met directe toegang tot de hoofdbadkamer.

Deze badkamer is uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. De marmeren vloer met vloerverwarming geeft deze ruimte een luxe uitstraling. Een tweede slaapkamer heeft bovendien direct toegang tot de tuin.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Praktisch gemak is hier fraai geïntegreerd in het totaal.

De inpandige garage is niet alleen ruim, maar ook voorzien van een elektrische deur, elektra, water, verwarming, een wastafel en de opstelplaats voor de wasapparatuur. Daarmee is dit een multifunctionele ruimte die uitstekend past bij het royale karakter van de woning.

De tuin is zonder overdrijving van buitengewone klasse.

Rondom de woning ligt een schitterend aangelegde tuin met niveauverschillen, gazon, diverse terrassen, volwassen groen en doordachte zichtlijnen. De symmetrie in de aanleg, de verzorgde hagen en de afwisseling tussen openheid en beschutting zorgen voor een stijlvolle en harmonieuze buitenruimte. Hier vindt u op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.

De diepe achtertuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de royale afmetingen en de slimme indeling is er altijd volop gelegenheid om van het buitenleven te genieten. De overdekte veranda aan huis maakt het plaatje compleet voor lange avonden met familie en vrienden.

Een bijzonder extra element is het houten tuinhuis aan het water.

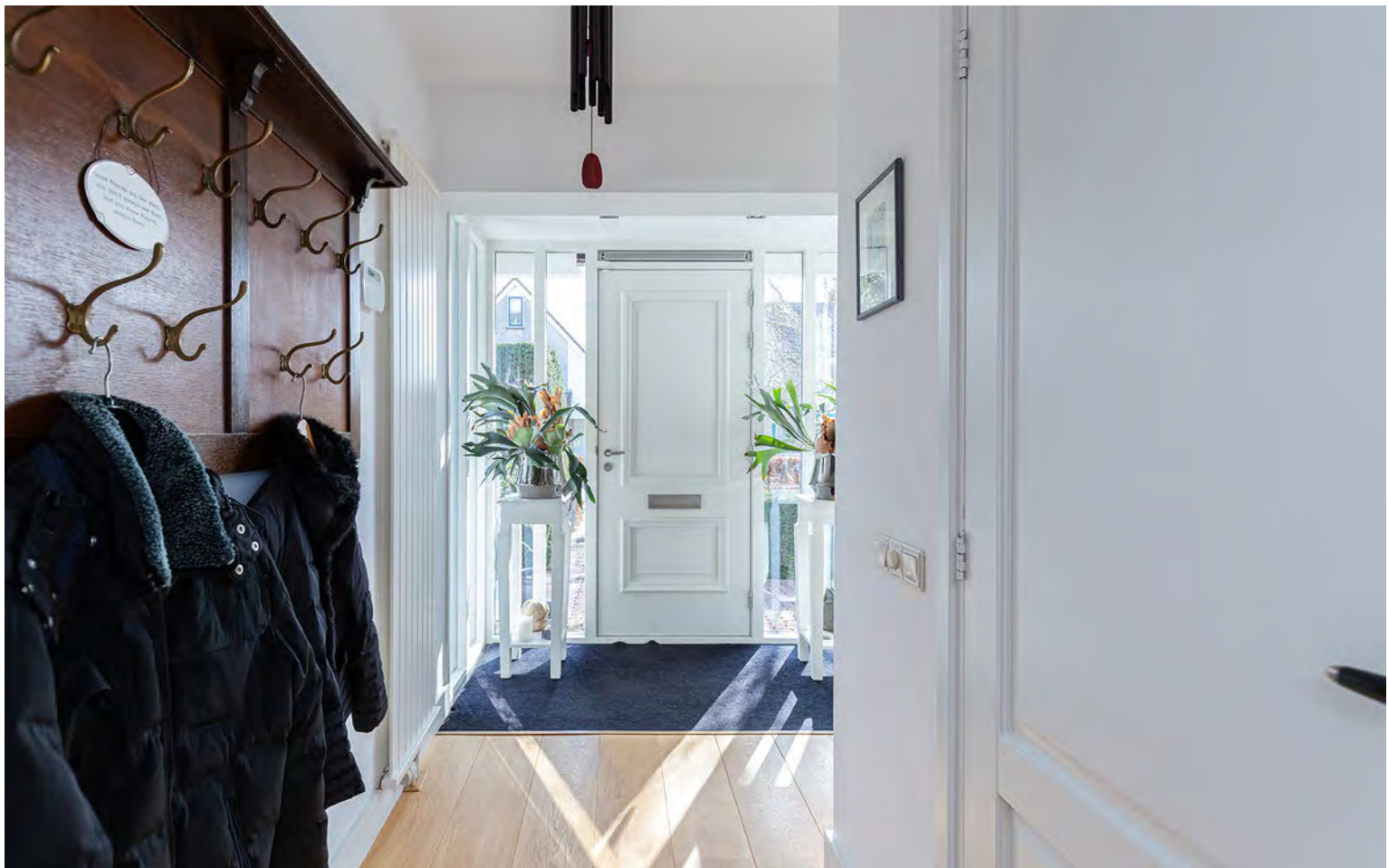
Dit sfeervolle bijgebouw is voorzien van water en een keukenblok en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te ontvangen of gewoon in alle rust van de tuin te genieten. Het bijbehorende terras is fraai afgeschermd met een houten omheining, wat zorgt voor een intieme en beschutte sfeer.

Het perceel grenst over de volle breedte aan een singel.

Dat geeft niet alleen een vrij en groen uitzicht, maar ook een extra gevoel van rust en privacy. Bovendien is er gelegenheid om een bootje aan te leggen, wat deze tuin nog aantrekkelijker maakt voor liefhebbers van buitenleven en water.













































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	marmer	tegels en stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	- open haard - gashaard - openslaande deuren - aanbouw - overdekt terras - airconditioning
- Keuken	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur - composieten werkblad - airconditioning
- Slaapkamer 1	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 2	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	- en-suite badkamer
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- douche - wandtoilet - wastafel
- Slaapkamer 3	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	- airconditioning - grote hang-/legkast
- Slaapkamer 4	eiken vloerdelen	stucwerk	stucwerk	- inbouwkasten
- Badkamer	marmer	tegels en stucwerk	stucwerk	- douchecabine - ligbad - wandtoilet - wastafel - thermostaatkraan - designradiator - vloerverwarming

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:				
		♦		
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)kachel	♦			♦
- Open haard	♦			
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				♦
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 2 x inductie kookplaat	♦			
- 2 x combimagnetron	♦			
- magnetron	♦			
- oven	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- 2 x koelkast	♦			
- afzuigkap	♦			
- Quooker	♦			
- close-in boiler	♦			
- grill + frituur	♦			

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				♦

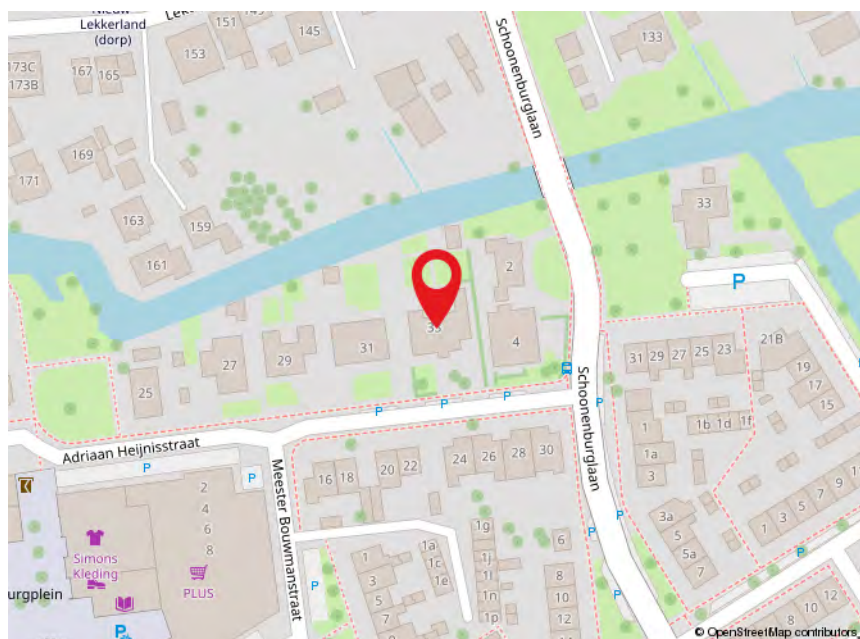
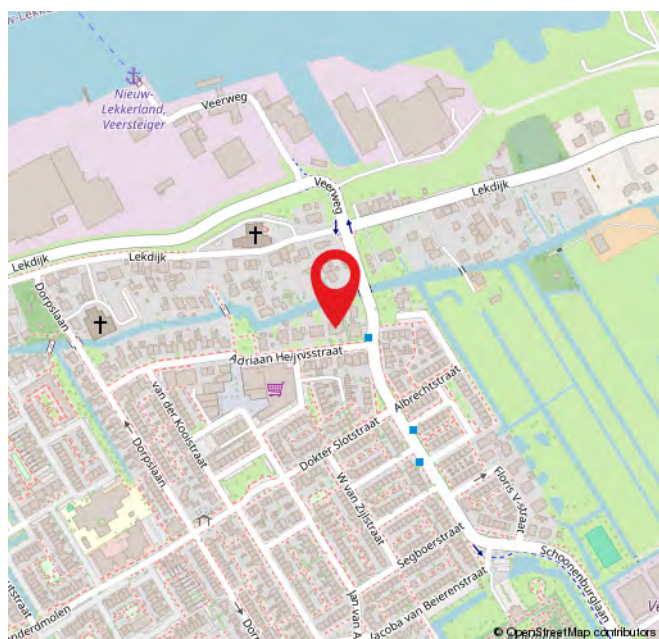
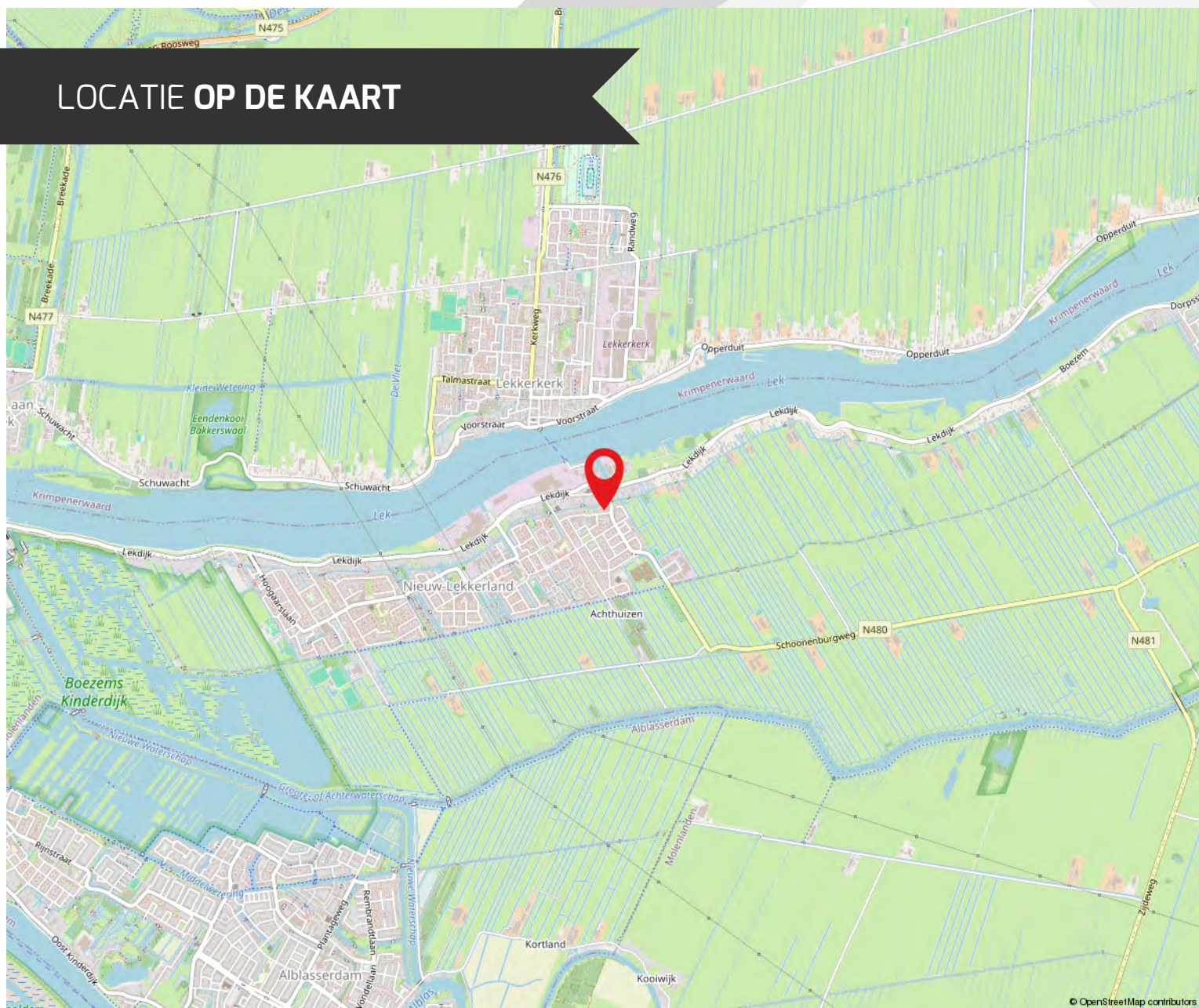
LIJST VAN ZAKEN

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)	♦								
- zwurfkei groot	♦								

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 oppervlaktematen 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



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

