



OTTOLAND, Ottolandse Kade 1

Vrijstaande woning op een unieke locatie langs de Ottolandse Vliet

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

€ 325.000,- k.k.



BOUWJAAR

1934



GEBRUIKSOPPERSVLAKTE

153 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

548 m³



ENERGIELABEL

G

TYPE WONING

Vrijstaande woning

PERCEELOPPERSVLAKTE

160 + 46 = 206 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

25 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Zuidwest

GARAGE

Tijdelijk tot aan sloop door het waterschap

BERGING / VERANDA

Houten berging / nabij de linker zijgevel

PARKEERGELEGENHEID

Ja, voor de (tijdelijke) garage

LIGGING

Vrij uitzicht, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Houtkachel en geen warm water

ELEKTRA

Circa 8 groepen

ISOLATIE

Deels dubbele beglazing

AANVAARDING

In overleg

PROJECTNOTARIS

Van Leussen & Van den Broek Notarissen

HUIDIGE LASTEN

• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 122,47
• rioolrecht (per jaar)	€ 117,85
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 342,46
• BSR (per jaar)	€ 78,91

OTTOLAND, Ottolandse Kade 1



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze karakteristieke woning uit 1934 biedt een unieke kans voor wie op zoek is naar een plek met mogelijkheden. Of je nu kiest voor volledige nieuwbouw of een ingrijpende verbouwing, hier ligt een basis om jouw woonwensen werkelijkheid te maken. De ligging in Ottoland maakt het plaatje compleet. Je woont hier in een landelijk en waterrijk dorp, midden in de Alblasserwaard. Rust, ruimte en natuur zijn hier vanzelfsprekend, terwijl dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn. Een omgeving waar je echt kunt onthaasten, met het buitenleven letterlijk om je heen.

Nieuwbouw

Voor wie groots denkt, biedt deze locatie uitstekende perspectieven. Het perceel leent zich voor het realiseren van een geheel nieuwe woning, waarbij je optimaal profiteert van het uitzicht over de omgeving. Daarmee creëer je een toekomstbestendige woning op een plek die zelden beschikbaar komt.

De situering nabij het water, met een vrij en open uitzicht, maakt dit tot een bijzonder aantrekkelijke locatie. Aan de overzijde van de weg ligt een extra strook grond van circa 3 bij 15 meter. De houten garage en bomen die zich hier nu bevinden, zullen naar verwachting in de tweede helft van 2027 worden verwijderd in verband met de aanleg van een nieuwe kademuur door het waterschap. Het is vervolgens aan de koper om deze strook opnieuw in te richten.

Verbouw

Wie de charme van het bestaande wil benutten, treft hier een woning met een bijzondere geschiedenis. Oorspronkelijk gebouwd in 1934, waarbij een werkplaats - ooit in gebruik als kleermakerij en kapsalon - later is omgevormd tot woonruimte. In de jaren '80 ontstond de huidige indeling, waarbij het huis werd aangepast voor mantelzorg, zonder formele splitsing.

De woning is eenvoudig van opzet en vraagt om een grondige modernisering. Juist daarin schuilt de kans om het geheel volledig naar eigen inzicht te transformeren. Authentieke elementen zoals paneeldeuren en glas-in-loodramen bieden daarbij een sfeervol uitgangspunt voor wie karakter wil combineren met hedendaags wooncomfort.

De tuin aan de voorzijde ligt op het zuidwesten, net als het dakterras op de verdieping. Hier geniet je van de zon en het open uitzicht over de omgeving.

















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:				
kast eerste verdieping	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen (alleen woonkamer beneden)		♦		
overgordijnen				♦
vitrages	♦			
rolgordijnen				♦
lamellen				♦
jaloerieën (woonkamer, in slechte staat)	♦			
(losse) horren/rolhorren				♦
overige gordijnen (muv woonkamer)	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
plavuizen				♦
oude antieke tegels bij 3 schouwen	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				♦
Allesbrander				♦
Houtkachel	♦			
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)				♦
Radiatorafwerking				♦
elektrische kachel woonkamer (2018)	♦			
overige oude elektrische kacheltjes	♦			
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsysteem				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven + elektrische kookplaten	♦			
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 (weggehaald)				◆
Geiser (tweede keuken)	◆			
Screens				◆
Rolluiken				◆
Zonwering buiten (defect)	◆			

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

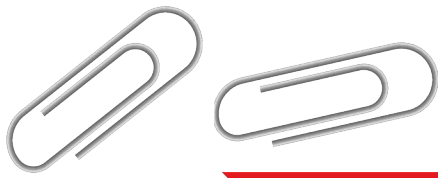
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende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

Begane grond

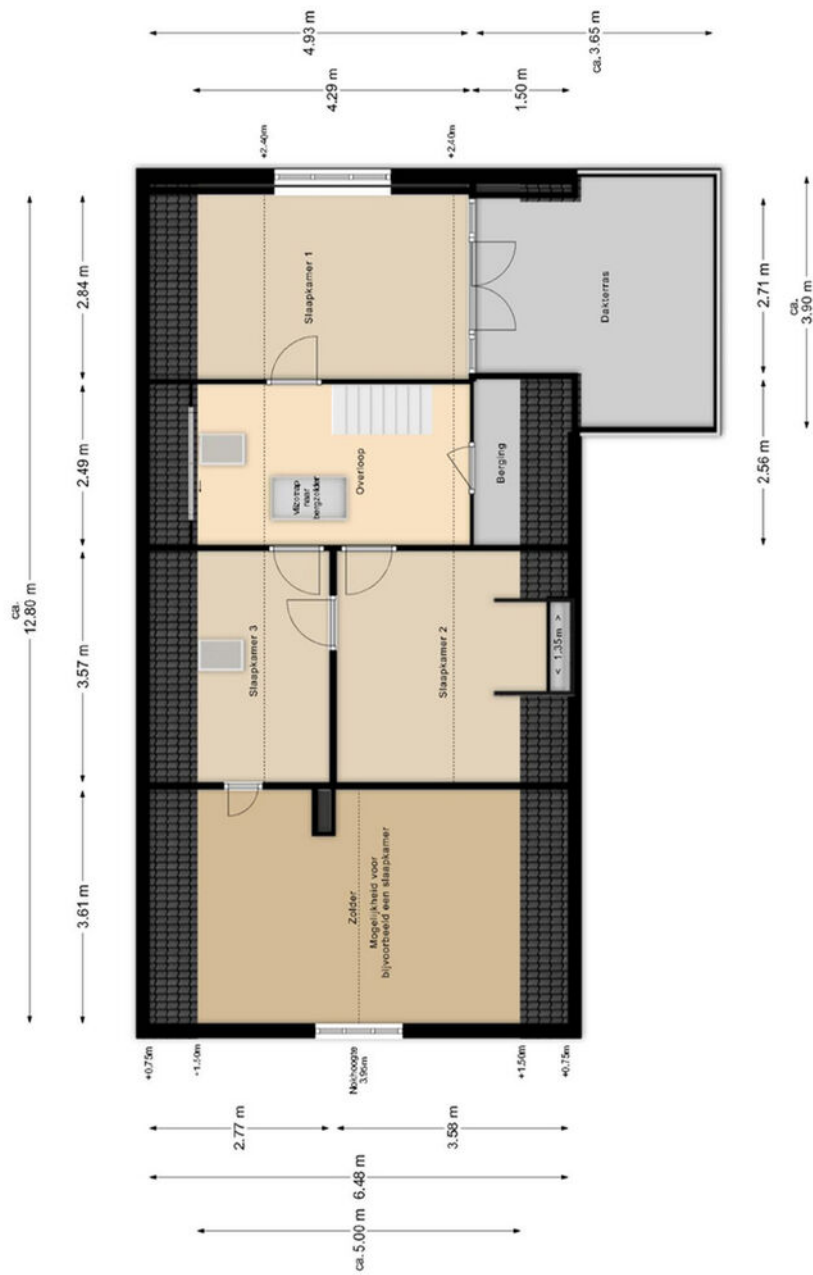


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



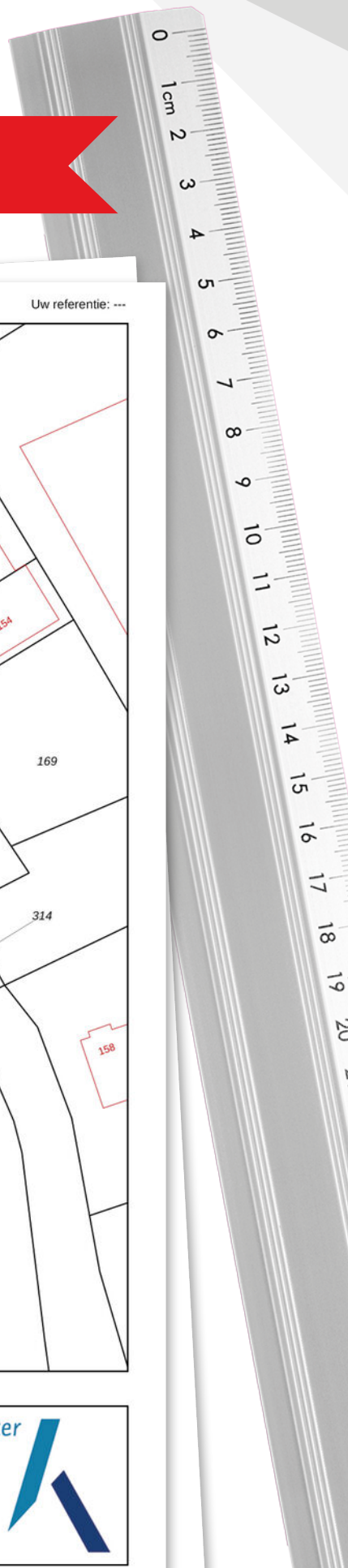
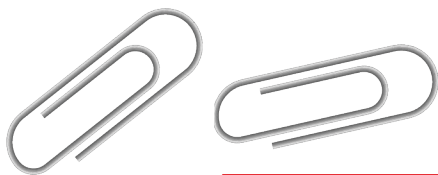


Verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen, maar kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen. De afwijking van de maten is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



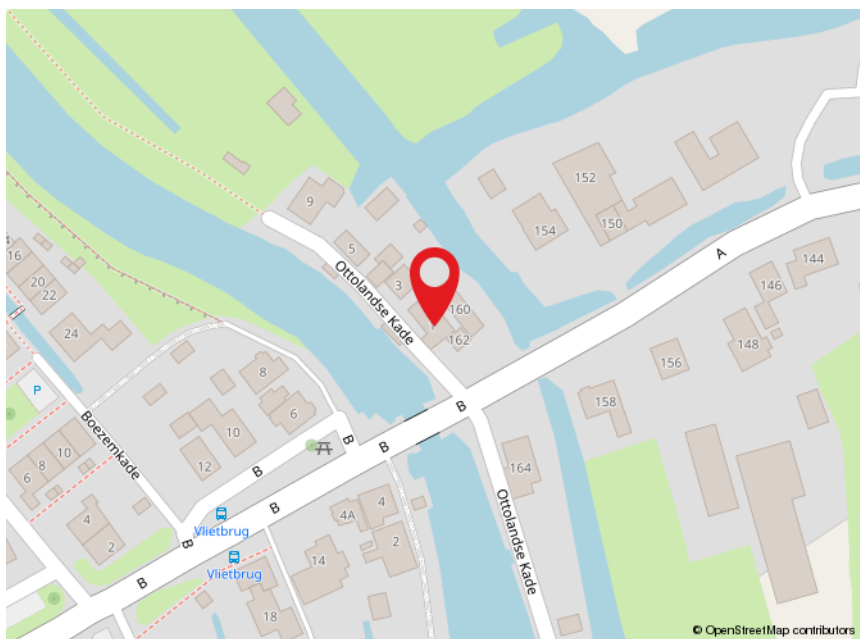
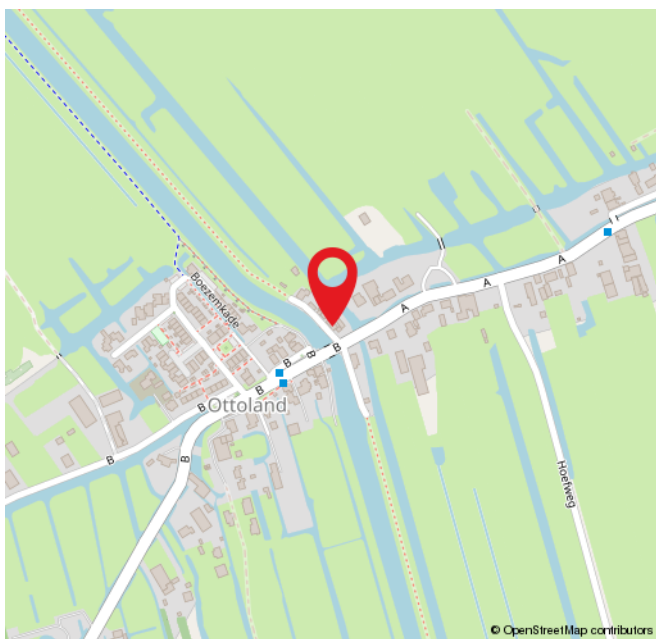
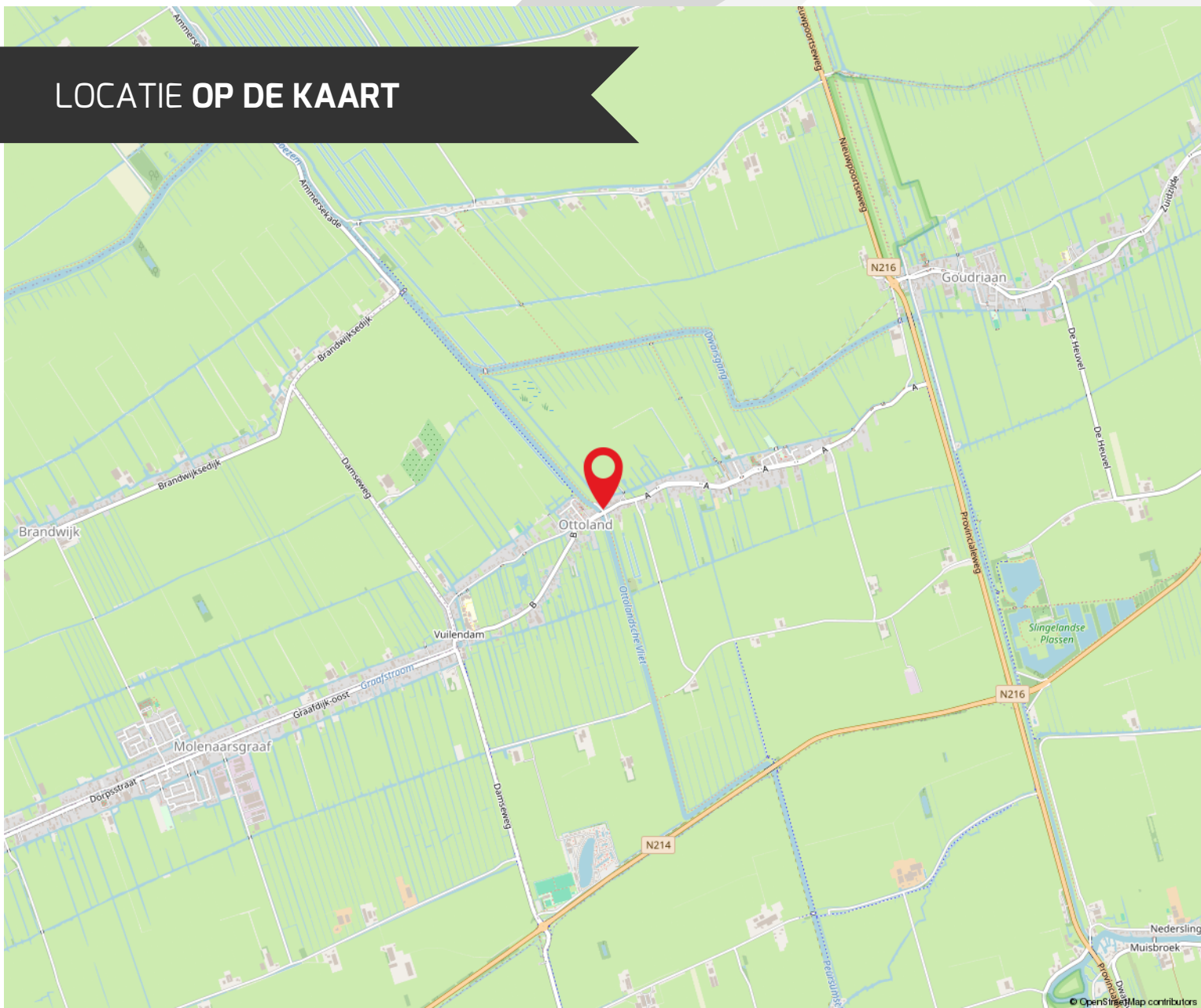
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ottoland	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 174	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026
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 KOOPVEREENKOMST

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!



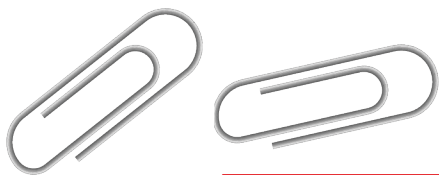
9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right and bottom, showing a shadow underneath.





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

