



## GROOT-AMMERS, Julianastraat 40

Goed onderhouden eengezinswoning met zonnige tuin op het zuidoosten

## 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

€ 335.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1965



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

83 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3



### INHOUD

330 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

C

#### TYPE WONING

Tussenwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCEELOPPERVLAKTE

154 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

7 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

10 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Zuid / Zuidoost

#### BERGING

Vrijstaande stenen berging

#### PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

#### LIGGING

In woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, -

#### ELEKTRA

8 Groepen, 2 aardlekschakelaars

#### ZONNEPANELEN

-

#### ISOLATIE

Dakisolatie, dubbele beglazing

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 180,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 241,29
- rioolrecht (per jaar) € 117,85
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 428,08
- BSR (per jaar) € 540,69

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## GROOT-AMMERS, Julianastraat 40



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze tussenwoning combineert een praktische indeling met fijne leefruimtes en een zonnige, diepe achtertuin op het zuiden tot zuidoosten. Binnen valt direct de prettige lichtinval in de doorzonkamer op, terwijl buiten het royale terras, de groene border, de gezellige buitenverlichting en de eigen achterom zorgen voor een buitenruimte waar je al snel graag tijd doorbrengt.

Via de hal met toiletruimte, trapopgang en meterkast kom je in de woonkamer, waar het daglicht mooi door de ruimte stroomt. Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd met aan weerszijden een keukenopstelling in wit met een grijs stenen werkblad. De inbouwapparatuur is van Etna, waaronder een 5-pits gasstel, oven, magnetron, koelkast, vriezer, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de tuin, wat het contact met buiten extra prettig maakt.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als inloopkast. De badkamer is royaal van formaat en verzorgd afgewerkt met lichte betegeling en een wit kunststof plafond. Hier beschik je over een douchecabine, ligbad, toilet en wastafel met wastafelkastje, spiegelkast en opbergplank.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over de opstelplaats van de cv-installatie. Dankzij deze extra verdieping is er volop praktische bergruimte aanwezig.

De achtertuin is opvallend diep en gunstig gesitueerd op het zuiden tot zuidoosten. Daardoor is dit een heerlijke plek om van de zon te genieten. Met een vrijstaande stenen berging, een groot terras, een groene border en een eigen achterom is dit een buitenruimte die zowel functioneel als sfeerful is.

Ook de ligging maakt deze woning aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Groot-Ammers heeft meerdere basisscholen in het dorp wat prettig is voor gezinnen. Daarnaast zijn er ook volop sportvoorzieningen te vinden. Verder beschikt Groot-Ammers over een winkelcentrum met supermarkt en detailhandel voor de dagelijkse boodschappen.

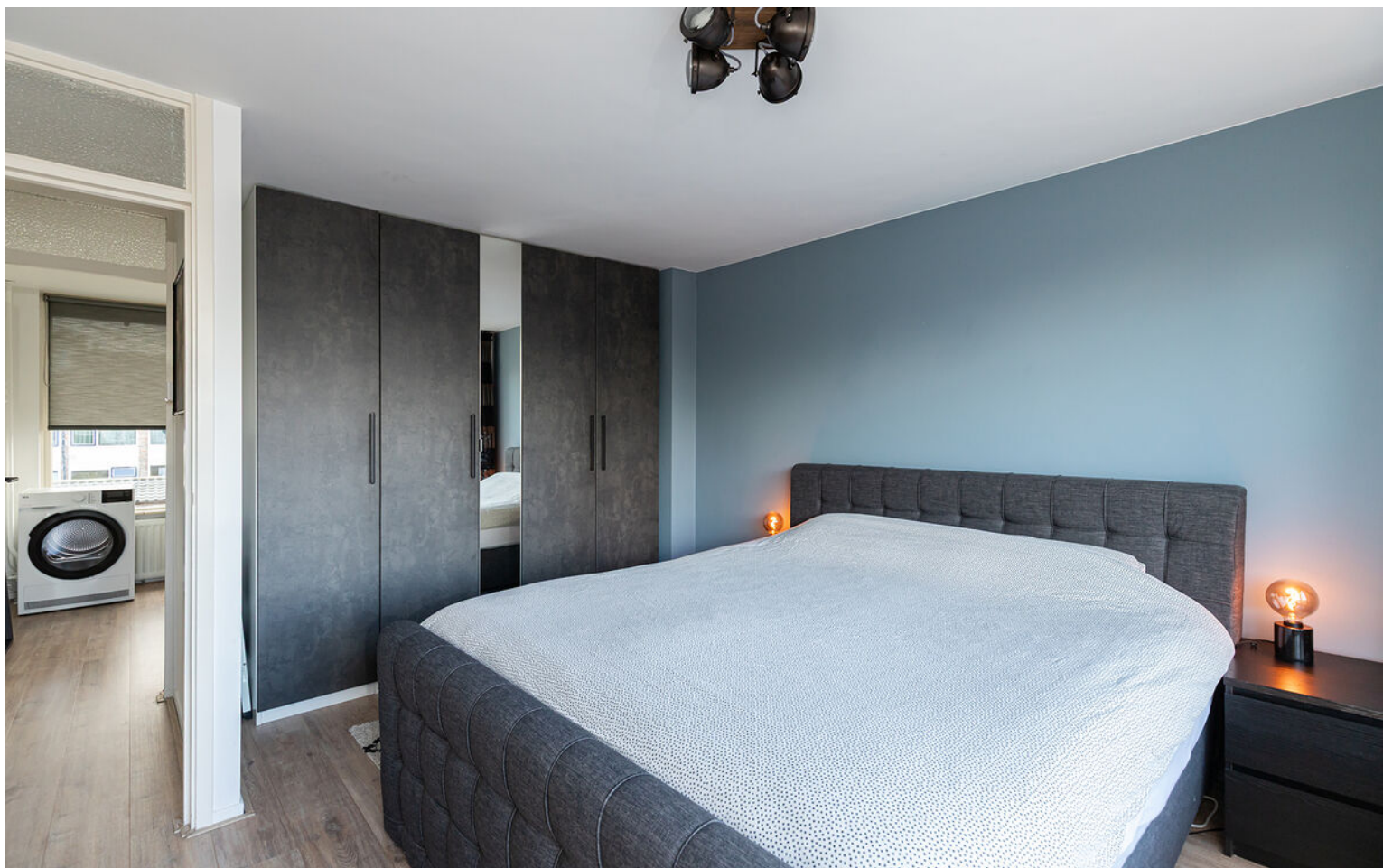




















# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Verlichting</b>				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen		◆		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- losse kast inloopkast, exclusief broekenrek, sieradenlade en glasplaat			◆	
- vakjeskast inloopkast			◆	
- spiegel inloopkast		◆		
- planken inloopkast	◆			
- (losse) kasten slaapkamer voorzijde		◆		
- (losse kast slaapkamer achterzijde			◆	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen	◆			
lamellen				◆
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren	◆			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
vloerbedekking	◆			
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>				◆
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)				◆
Radiatorafwerking				◆
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem	◆			
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaskookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- magnetron	◆			
- oven	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
- vaatwasser	◆			
- koffiezetapparaat		◆		
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- toilet incl. rol-/borstelhouder	◆			

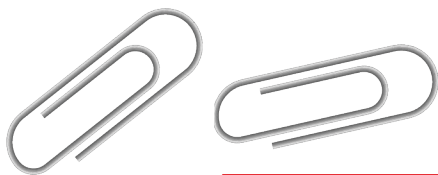
# LIJST VAN ZAKEN

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

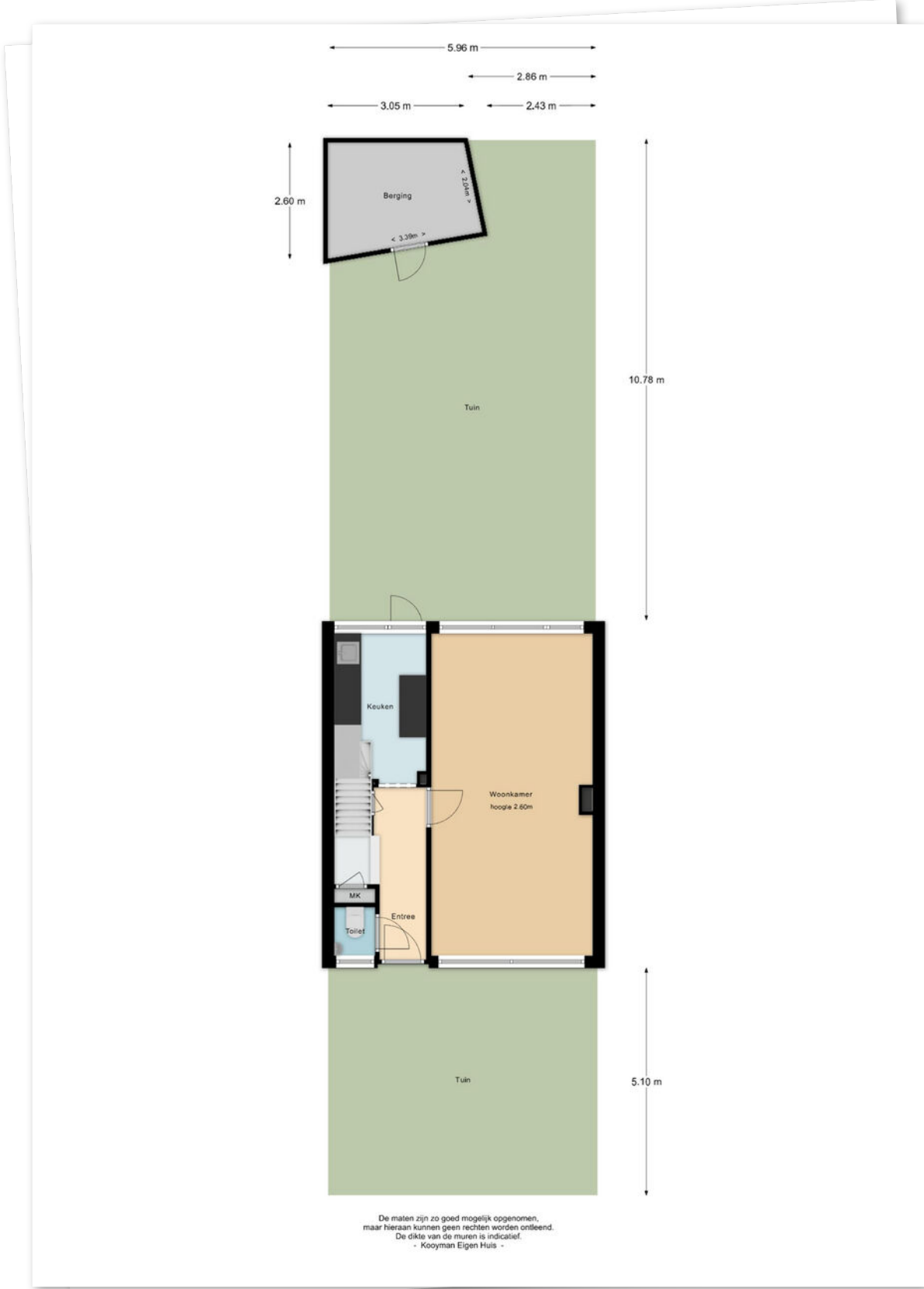
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				◆
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				◆
Waterslot wasautomaat				◆
Zonnepanelen				◆
Oplaadpunt elektrische auto				◆

# LIJST VAN ZAKEN

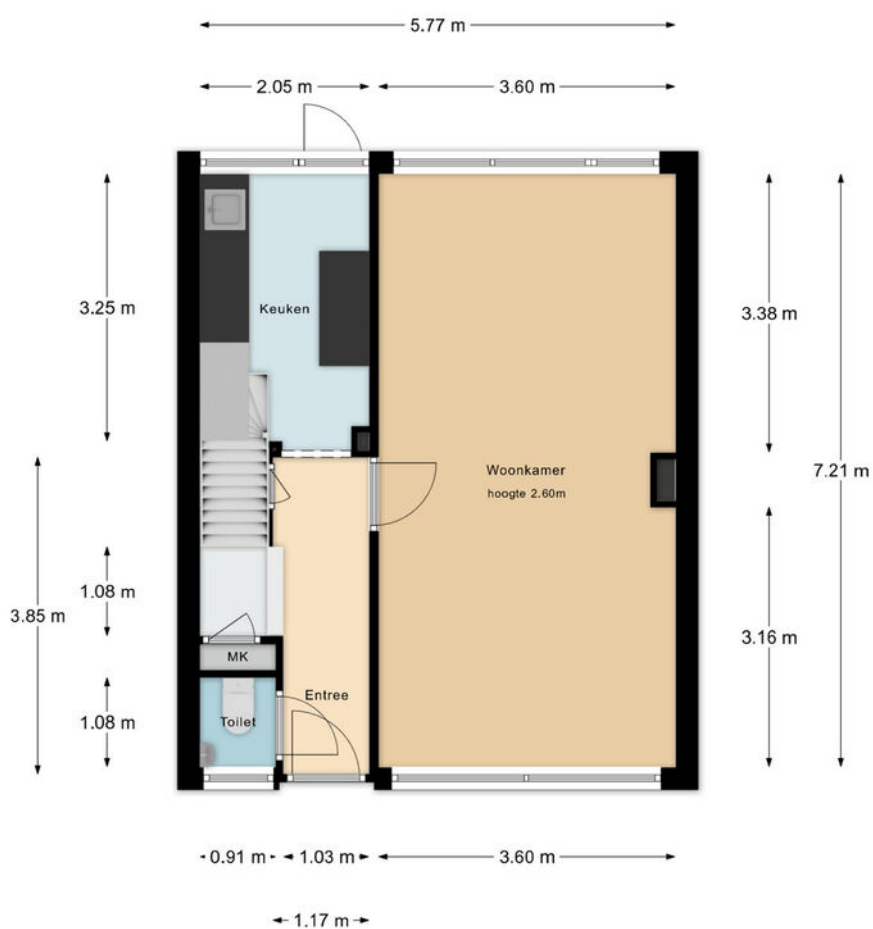
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		◆		
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
- losse potten		◆							
<b>Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	◆				Boiler				
<b>Bebouwing</b>					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	◆				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Planken in tuinhuis/berging	◆								
(Broei)kas				◆					
<b>Overige tuin, te weten:</b>									
(sier)hek	◆								
vlaggenmast(houder)	◆								
- lounge bank		◆							
- tuinset en losse stoelen		◆							
<b>Overige verlichting en meubels</b>									
- hanglampen boven de eettafel			◆						
- lampen in slaapkamers en overloop 1e verd.			◆						
- eettafel incl. bank en stoelen			◆						
- tv-meubel, dressoir en boekenkast			◆						



# Begane grond met tuin

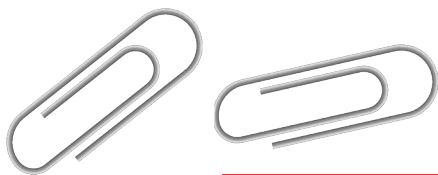


# Begane grond

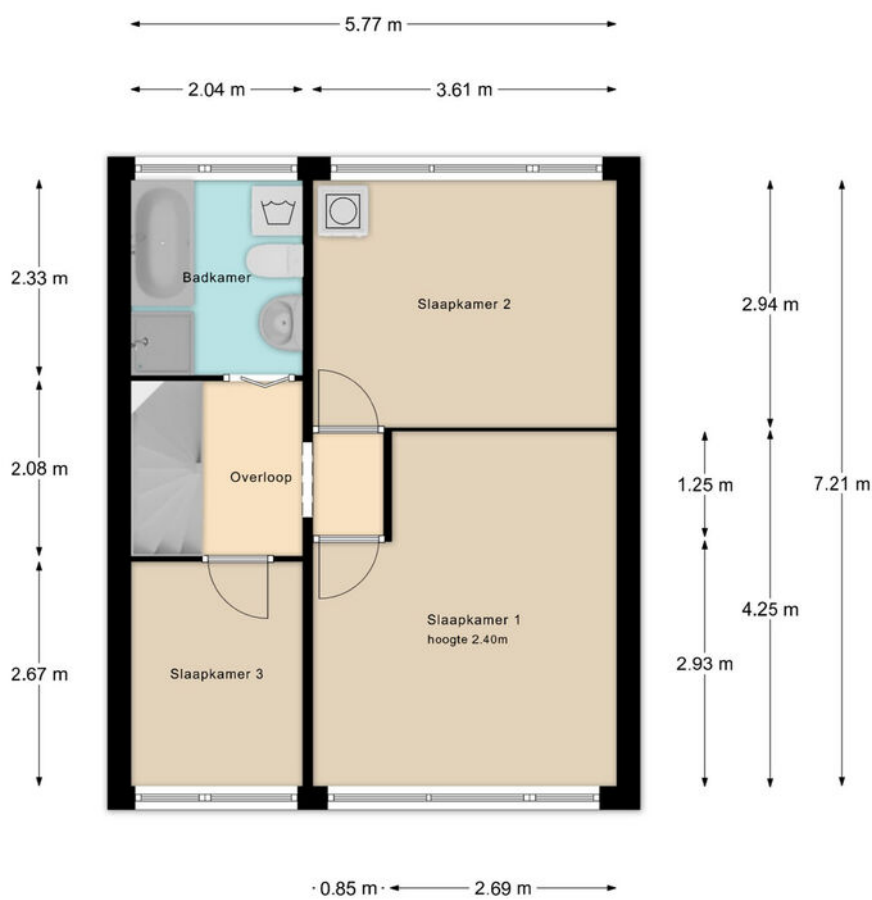


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -





# Eerste verdieping



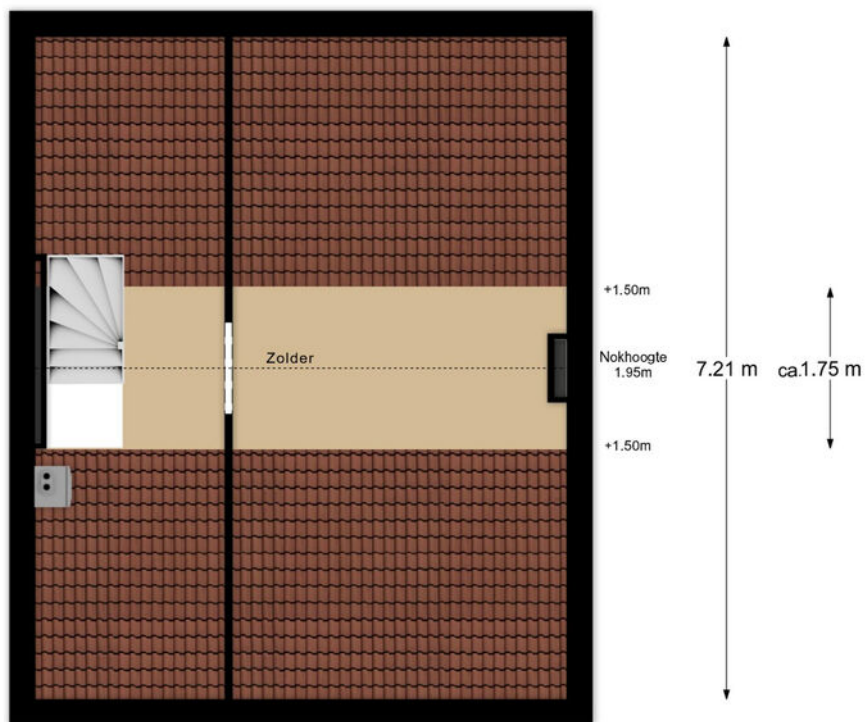
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -



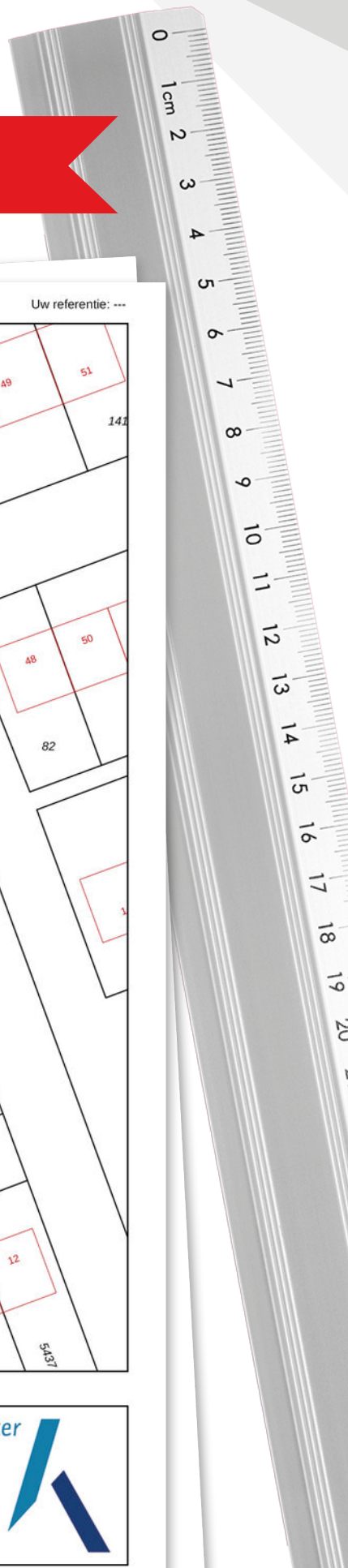
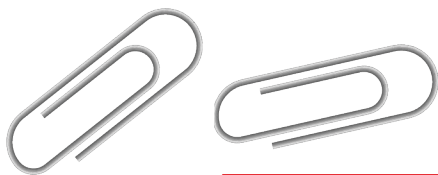
# Tweede verdieping

5.80 m

2.07 m 3.65 m



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



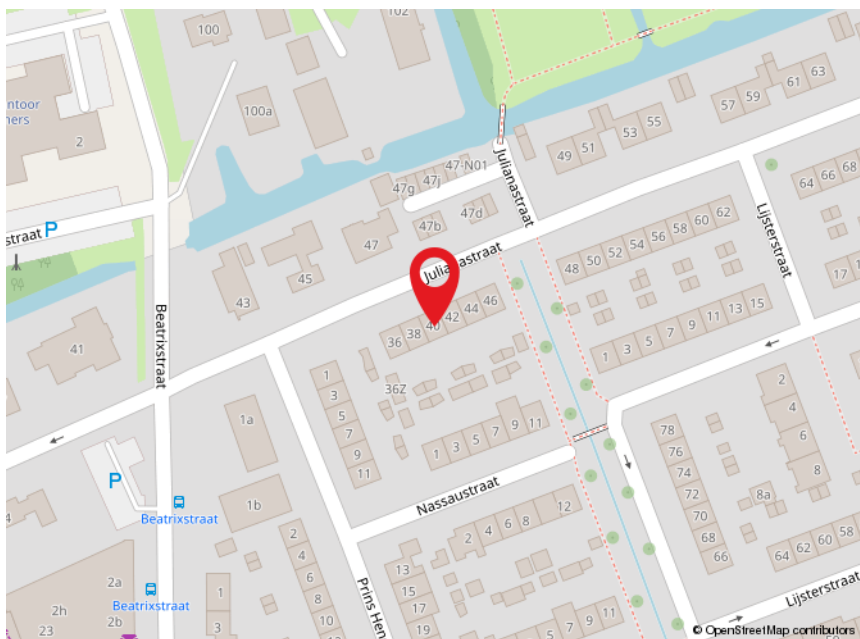
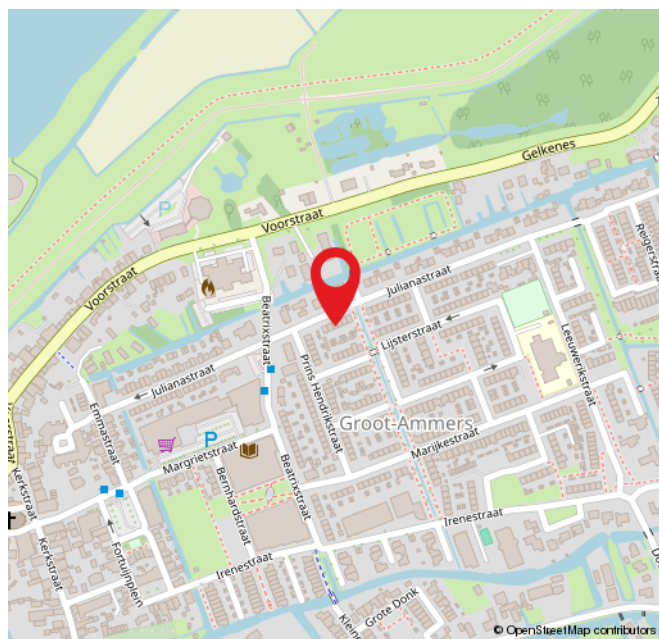
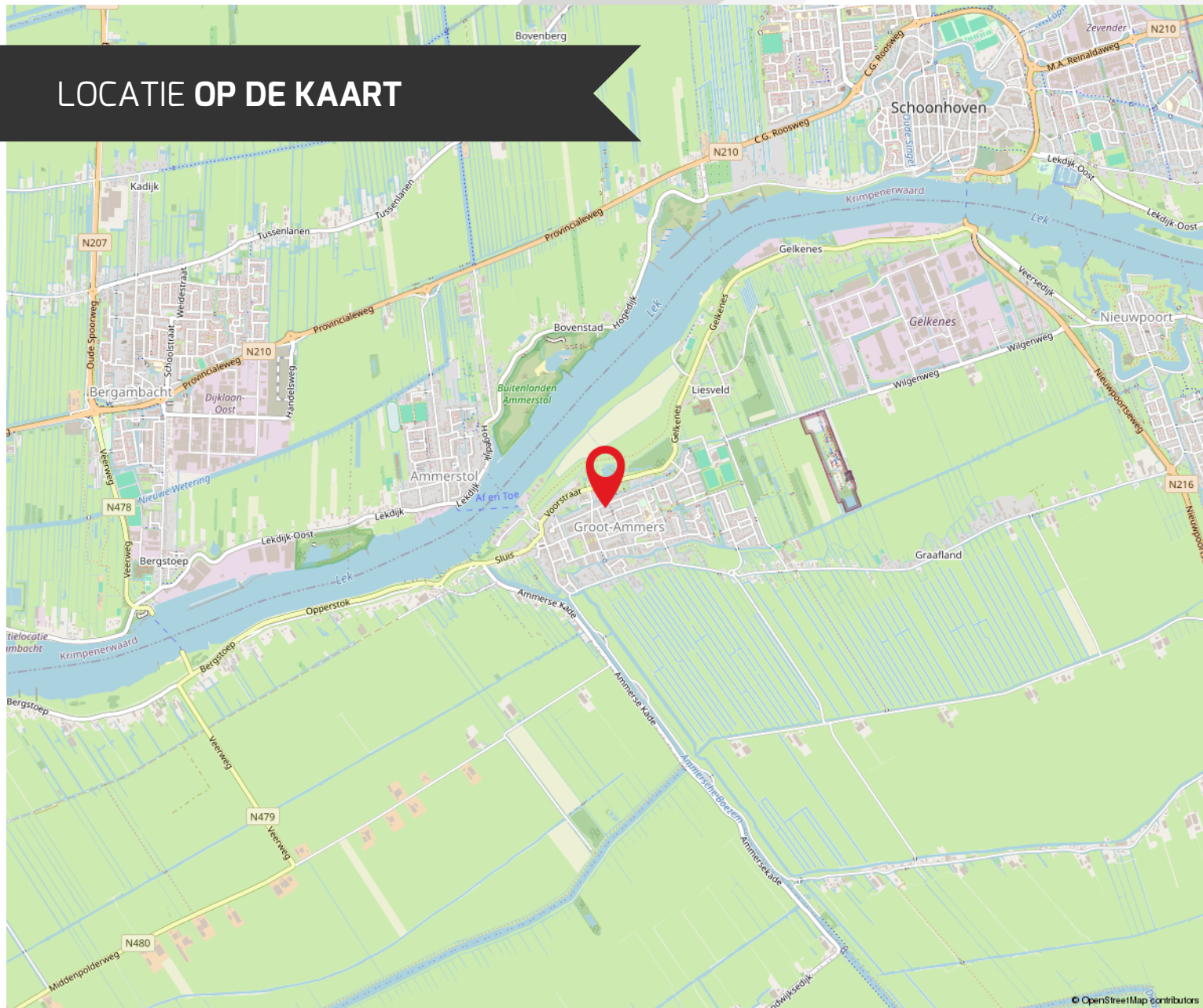
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Groot-Ammers	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5648	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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 bouw kwaliteit 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](mailto: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](mailto: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!



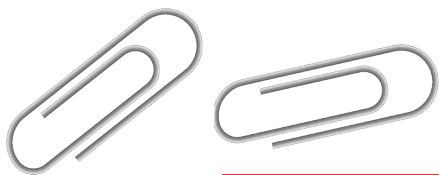
# 9,3

Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)



# AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal ruling 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

