

ALBLASSERDAM, West Kinderdijk 51

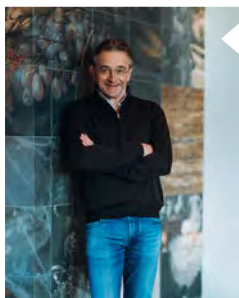
Vrijstaand wonen tussen de rivier en het Rijzenwiel met eindeloos uitzicht en volop ruimte.

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

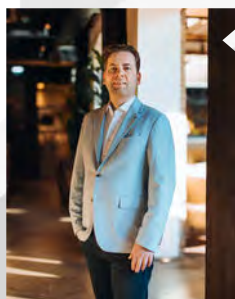
Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



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

€ 875.000,- k.k.



BOUWJAAR

Deels circa 1900 | Deels 1996



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

199 m²



SLAAPKAMERS

4 à 5



INHOUD

815 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Dubbel woonhuis

PERCEELOPPERVLAKTE

770 m²

BERGRUIMTE

Inpandig

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

20 m²

TUINLIGGING

Oost

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein, 2 à 3 auto's

LIGGING

Vrij uitzicht op rivier en het Rijenwiel

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha combiketel, bouwjaar 2017

ELEKTRA

19 Groepen, aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 245,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 426,00
- rioolrecht (per jaar) € 189,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 510,00
- BSR (per jaar) € 648,84

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, West Kinderdijk 51



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen op een plek waar water, ruimte en vrijheid samenkomen. Deze vrijstaande dijkwoning aan de West Kinderdijk biedt een zeldzame combinatie van uitzicht, karakter en veelzijdigheid. Vanuit meerdere vertrekken geniet u van het panoramische uitzicht over rivier De Noord en de aan de overzijde gelegen Crezeepolder.

Aan de achterzijde zorgt het Rijenwiel voor een groen decor. Zwemmen, vissen of schaatsen wanneer het winterweer het toelaat; hier leeft u letterlijk met de seizoenen mee. Met een perceel van maar liefst 770 m², meerdere woonlagen en een indeling die zich uitstekend leent voor wonen en werken, dubbele bewoning, Bed & Breakfast of huisvesting van expats, biedt deze woning ongekend veel mogelijkheden.

Via de entree op dijkniveau komt u binnen in de hal met toiletruimte en toegang tot de royale woonkeuken. Deze ruimte vormt het hart van de woning en is ingericht met diverse inbouwapparatuur.

Via een tweede voordeur is een separate werk- of kantoorruimte bereikbaar, ideaal voor werken aan huis of het creëren van een eigen woondeel. Deze ruimte staat in verbinding met de woonkamer en de woonkeuken. De woonkamer beschikt bovendien over een deur naar het zonnige balkon op het oosten, waardoor binnen en buiten in elkaars verlengde liggen.

De verdieping ademt karakter dankzij de zichtbare balkenconstructies en het speelse niveauverschil op de overloop. Hier bevinden zich drie slaapkamers, ieder met een eigen sfeer en uitzicht op het water of het groen. De royale slaapkamer aan de voorzijde is een echte multifunctionele ruimte en beschikt over twee Velux dakramen, een groot zijraam met markies en stijlvolle glazen deuren. Door de royale afmetingen biedt deze kamer de mogelijkheid om te splitsen naar twee afzonderlijke slaapkamers.

Een andere slaapkamer beschikt over een praktische inloopkast. Verder vindt u op deze verdieping een separate moderne toiletruimte, een praktische wasruimte met RVS-aanrechtblad, Quooker en aansluitingen voor de wasapparatuur, en een moderne badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en comfortabele vloerverwarming.

Het souterrain vormt een volwaardige extra woonlaag en maakt deze woning bijzonder geschikt voor dubbele bewoning, gastenverblijf of Bed & Breakfast. Hier bevindt zich een royale studio met een grote tweede woonkeuken met diverse inbouwapparatuur. Via de achterdeur is het heerlijke terras bereikbaar met aansluitend de royale tuin. Daarnaast zijn er een moderne toiletruimte, een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming en een grote inpandige berging met plaats voor fietsen, veel opslagruimte en de waterontharder.

Ook buiten maakt deze woning indruk. De parkachtige tuin is fraai aangelegd met veel groen, gevarieerde beplanting en meerdere beschutte plekken om van de zon en rust te genieten. Dankzij de veilige zij-uitgang via Donkersloot is de tuin bovendien praktisch toegankelijk. Naast de woning bevindt zich een inrit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's; hiervoor is een vergunning aanwezig.

De ligging aan de geliefde West Kinderdijk maakt het plaatje compleet. Gelegen in de zogenoemde Gouden Bocht van Alblasserdam woont u hier in een karakteristieke omgeving nabij rivier, natuur en recreatie. Een woning met volop ruimte en een unieke woonbeleving op één van de mooiste locaties van Alblasserdam op circa 500 meter van het UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk.



























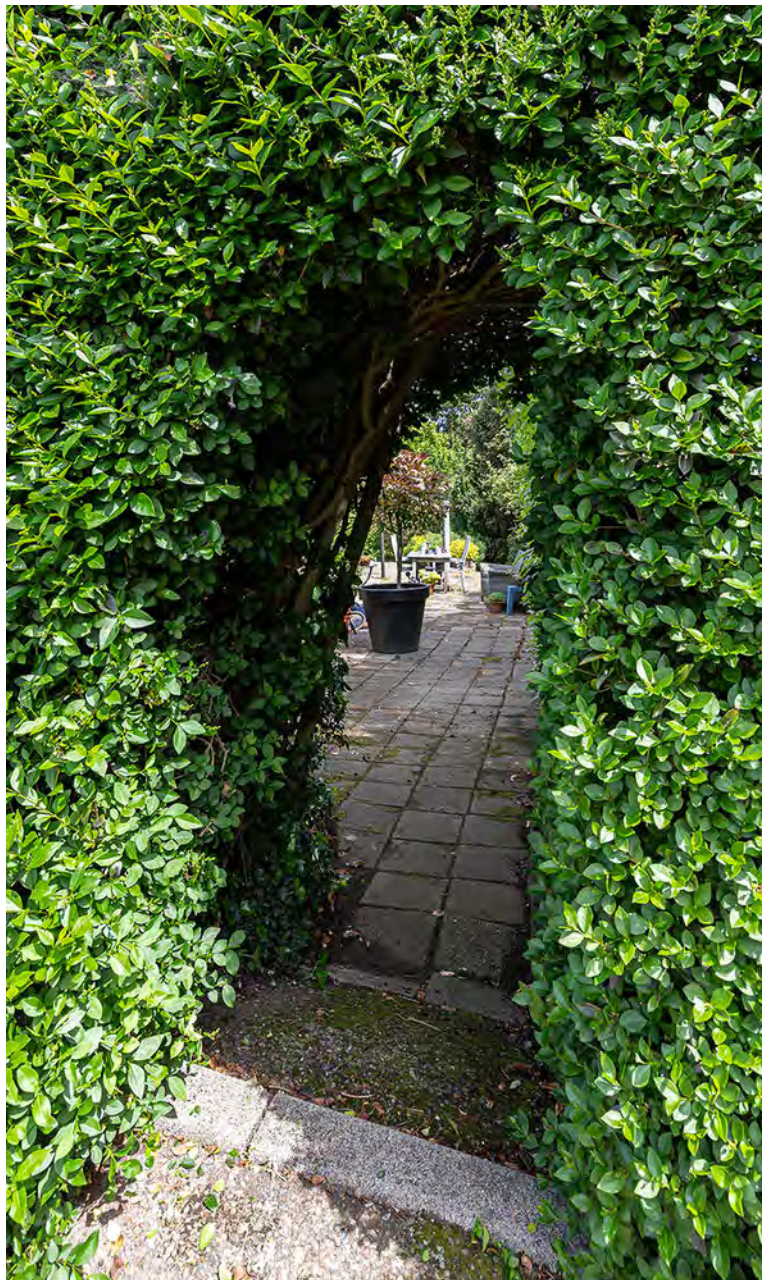














AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Dijkniveau				
- Hal/ Entree	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	
- Toiletruimte	plavuizen	sputwerk	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	laminaat	spachtelputz	balkenplafond	- deur naar balkon
- Keuken	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	- inbouwapparatuur
- Werkkamer / kantoor	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- eigen entree
Eerste verdieping				
- Overloop	marmoleum	stucwerk	balkenplafond	
- Slaapkamer 1	marmoleum	stucwerk	balkenplafond	- 2 Velux dakramen - zijraam met markies
- Slaapkamer 2	marmoleum	stucwerk	balkenplafond	- inloopkast
- Slaapkamer 3	marmoleum	stucwerk	balkenplafond	
- Badkamer	plavuizen	tegels / stucwerk	balkenplafond	- douchegelegenheid - dubbele wastafel - thermostaatkraan - designradiator - vloerverwarming
- Toiletruimte	plavuizen	tegels / stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
Souterrain				
- zit-/ slaapkamer	vloerbedekking	stucwerk	balkenplafond	
- Woonkeuken	gevlinderde gietvloer	geverfd	balkenplafond	- vloerverwarming - inbouwapparatuur - deur naar de tuin
- Badkamer	plavuizen	tegels	balkenplafond	- wastafelmeubel - inloopdouche
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	balkenplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Berging	plavuizen / tegels	wandpanelen	balkenplafond	

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	◆			
- marmoleum	◆			

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 ophangstelsysteem				◆
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapparatuur	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

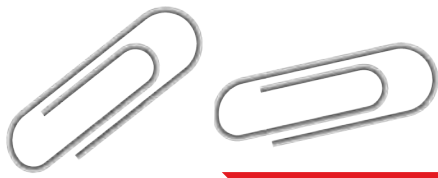
LIJST VAN ZAKEN

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	◆			
Geiser				
- Quooker	◆			
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten - knikarmscherm elektrisch	◆			
- 2 x markiezen	◆			

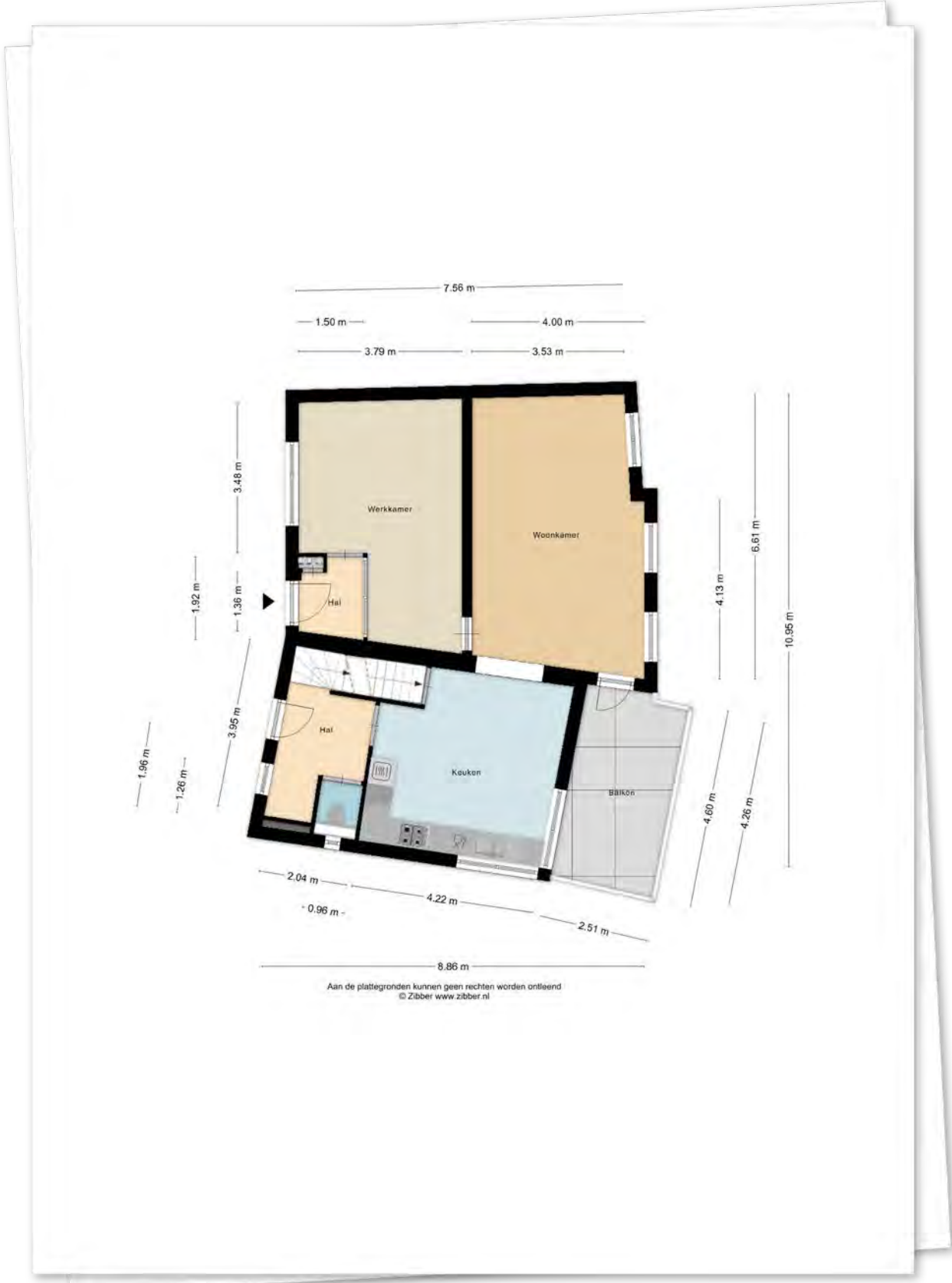
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:	◆			
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				◆
Waterslot wasautomaat				◆
Zonnepanelen				◆
Oplaadpunt elektrische auto				◆

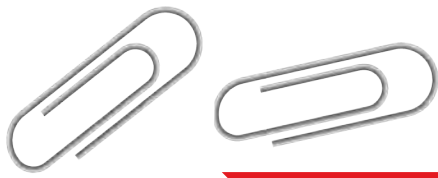
LIJST VAN ZAKEN

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		◆		
Bebouwing					Zonnepanelen		◆		
Tuinhuis/buitenberging				◆	Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)				◆					



Dijkniveau



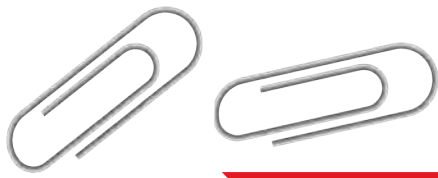


Verdieping

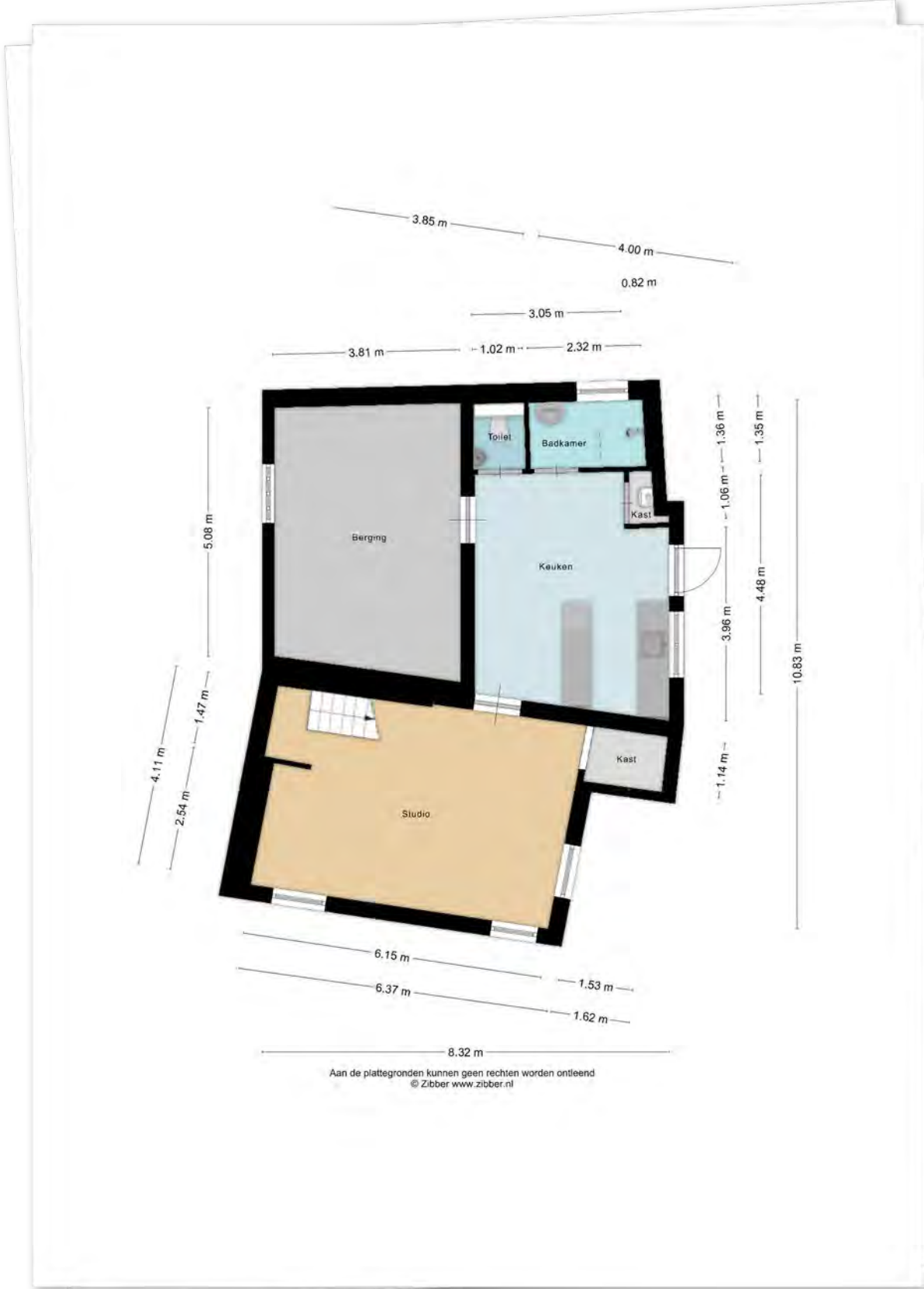


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



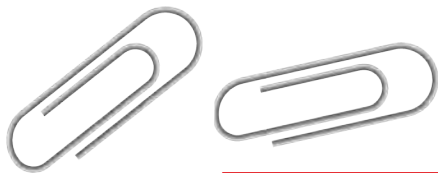


Souterrain

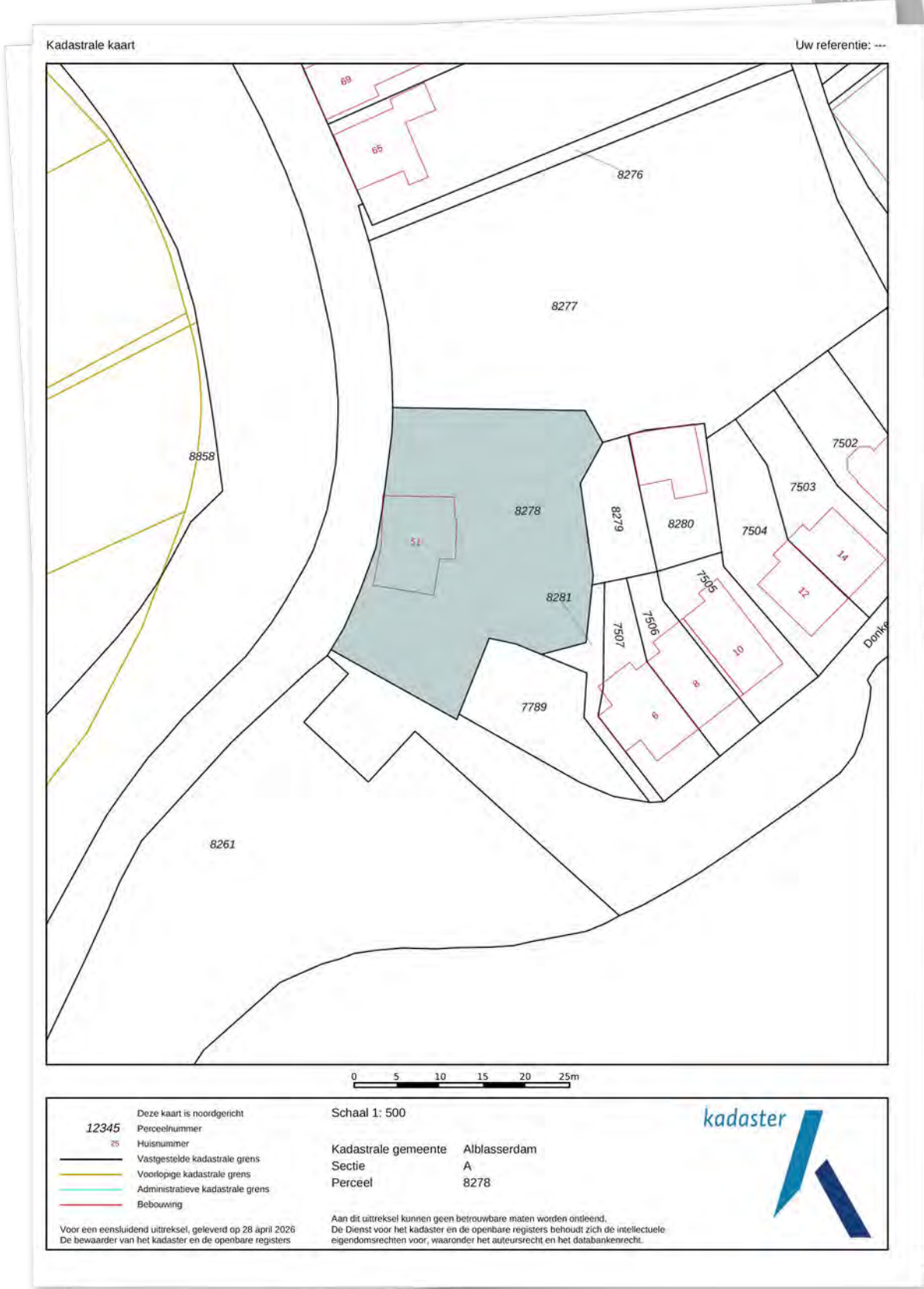
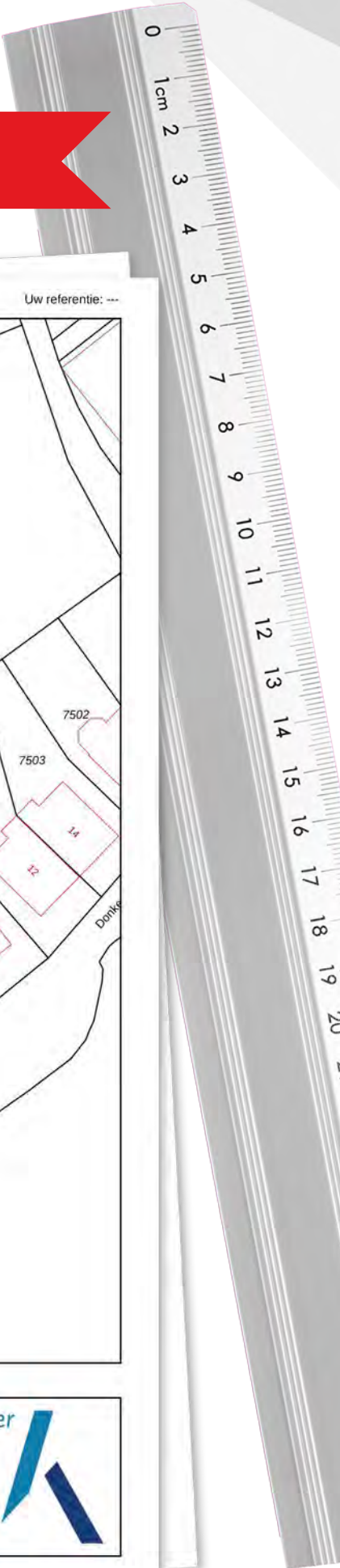


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

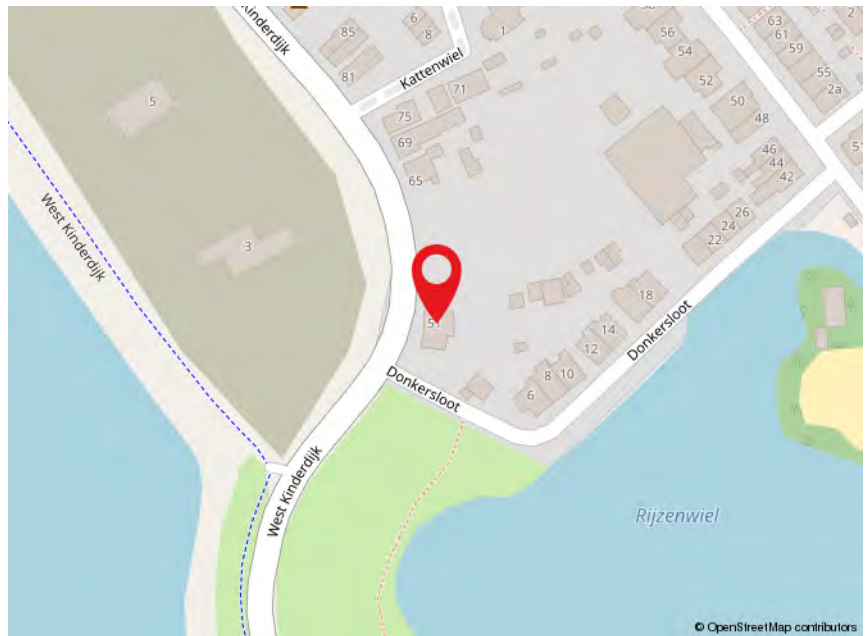
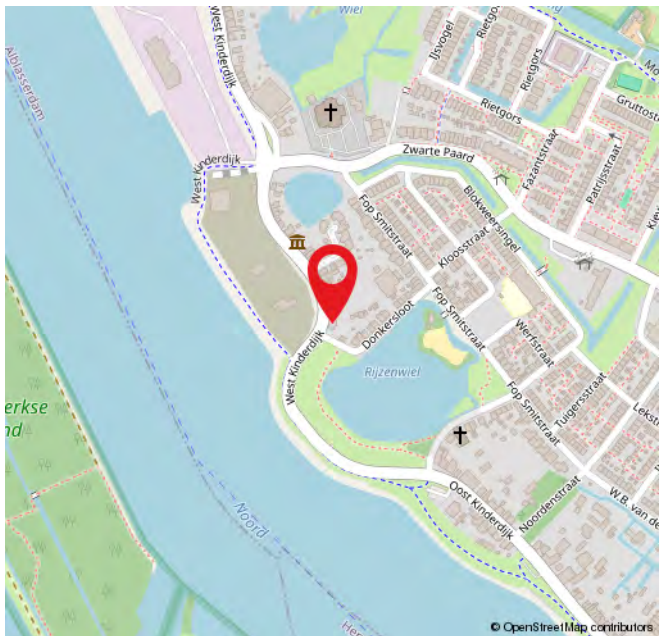
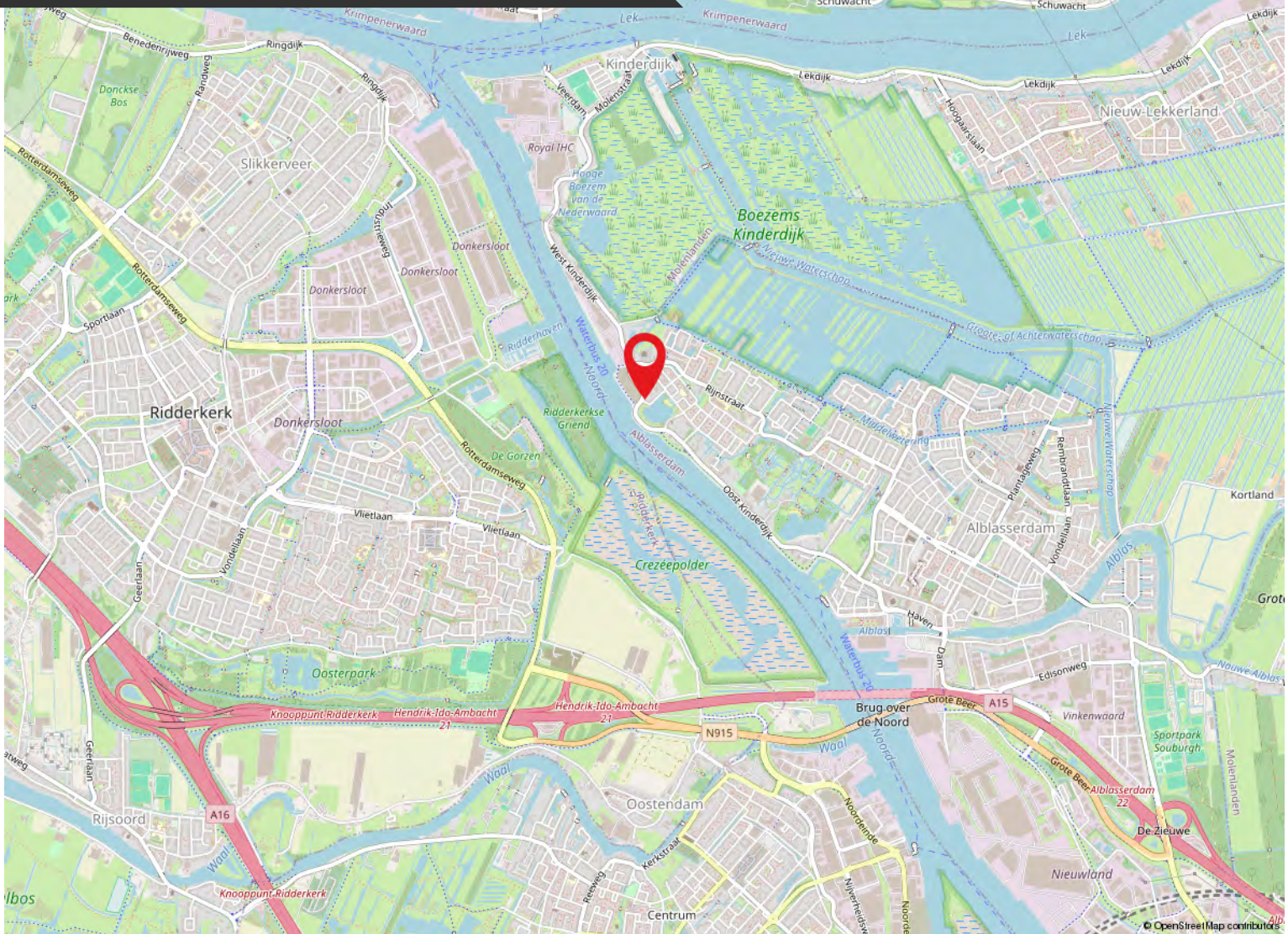




KADASTRALE KAART



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 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 6 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 Cypressenlaan 49, Papendrecht

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houd je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



Reigerlaan 13, Sliedrecht

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

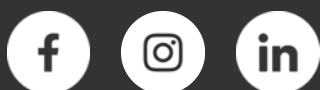
95%

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

