



ALBLASSERDAM, Oost Kinderdijk 231

Eigentijdse architectuur, luxe wooncomfort en een schitterend uitzicht over de rivier

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!

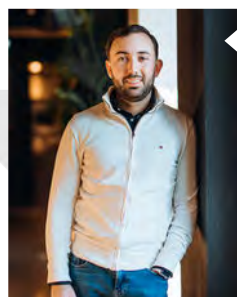
ONZE MAKELAARS



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
€ 729.000,- k.k.



BOUWJAAR
2015



GEBRUIKSOPPERVERLAKTE
160 m²



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
569 m³



ENERGIELABEL
A

TYPE WONING
Hoekwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCELOPPERVLAKTE
151 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Noordoost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
Vrij uitzicht over de rivier

VERWARMING EN WARM WATER
Nefit combiketel, vloerverwarming

ELEKTRA
Aardlekbeveiliging, 9 groepen

ZONNEPANELEN
-

ISOLATIE
Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 220,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 628,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 189,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 510,00
• BSR (per jaar)	€ 740,04

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Oost Kinderdijk 231



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sommige woningen onderscheiden zich direct. Niet alleen door hun architectuur, maar ook door de manier waarop alles samenkomt. Oost Kinderdijk 231 is zo'n woning. Een eigentijdse hoekwoning met een verrassende indeling, hoogwaardige afwerking en een fenomenale ligging aan rivier de Noord. Hier geniet je dagelijks van een steeds veranderend uitzicht over het water, terwijl je binnen wordt omringd door comfort, ruimte en stijlvolle details. Met vier slaapkamers, twee badkamers, een nieuwe designkeuken en een heerlijke groene buitenruimte is dit een woning waar werkelijk alles klopt.

De woning maakt deel uit van een kleinschalig en eigentijds ontworpen bouwblok aan de karakteristieke Oost Kinderdijk. Dankzij de bijzondere architectuur heeft iedere woning een eigen uitstraling en een verrassend speelse indeling. De ligging is uniek: aan de voorzijde kijk je uit over de rivier met haar voortdurende bedrijvigheid, terwijl je aan de achterzijde juist geniet van rust, privacy en volop groen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen liggen bovendien op korte afstand.

Via de entree kom je binnen in een ruime hal met de toiletruimte, meterkast en trapopgang. Vanuit hier bereik je de royale woonkamer, die volledig is gericht op het terras. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en laten binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De moderne afwerking en de zorgvuldig gekozen materialen geven de leefruimte een warme en eigentijdse uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de in 2024 vernieuwde keuken. Een stijlvolle leefkeuken waarin design en functionaliteit perfect samenkomen. Het petrolkleurige kookeiland vormt samen met de houten kastenwand en het gebroken witte keramische werkblad een bijzonder fraai geheel. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora Pure inductiekookplaat, een combimagnetron, een separate oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en Quooker. Terwijl je kookt, vormt het uitzicht over de rivier een decor dat nooit verveelt.

De eerste verdieping biedt volop ruimte met een royale slaapkamer, een praktische wasruimte en een complete badkamer. Deze is uitgevoerd met een ligbad, een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, een wandtoilet en een designradiator.

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim ingedeeld. Hier bevinden zich nog eens twee comfortabele slaapkamers en een tweede badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel, wandtoilet en designradiator. Hierdoor beschikt iedere verdieping over optimaal comfort en privacy.

De derde verdieping maakt het geheel compleet. Hier bevinden zich een ruime vierde slaapkamer, een voorzolder en een praktische berging. Dankzij deze extra verdieping is er niet alleen volop leefruimte, maar ook opvallend veel opbergmogelijkheden.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De buitenruimte is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Door de karakteristieke opzet van deze dijkwoning ligt het terras verhoogd boven de berging.

Hierdoor ontstaat een beschutte buitenruimte met een verrassend groene sfeer en veel privacy. Tussen de volwassen beplanting zijn verschillende gezellige zitplekken gecreëerd, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw. Het voelt als een groene oase waar je volledig tot rust komt.

Via de trap bereik je de stenen berging op straatniveau, die is voorzien van elektra en volop ruimte biedt voor fietsen en opslag. Ook op het gebied van duurzaamheid zit het goed.

De woning is voorzien van dak-, vloer- en muurisolatie en beschikt volledig over dubbele beglazing. Dat zorgt niet alleen voor een aangenaam wooncomfort, maar draagt ook bij aan een energiezuinige woning.

Oost Kinderdijk 231 is een woning die zich moeilijk in één woord laat omschrijven. De bijzondere architectuur, de hoogwaardige afwerking, de luxe nieuwe keuken, de twee complete badkamers, de verrassend ruime indeling en de prachtige ligging aan de rivier maken dit een woning die je iedere dag opnieuw weet te waarderen.

Een instapklaar thuis voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en een uitzicht dat nooit hetzelfde is.







































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	marmoleum	sputwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	wandtegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	parket	sputwerk	sputwerk	
- Keuken	marmoleum	stucwerk	sputwerk	- vernieuwd in 2024 - inbouwapparatuur - keramiek werkblad
- Provisieruimte	parket	sputwerk	sputwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	sputwerk	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	
- Wasruimte	laminaat	sputwerk	sputwerk	- aansluitingen wasapparatuur
- Badkamer	plavuizen	wandtegels	sputwerk	- inloopdouche - ligbad - wastafelmeubel - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
Tweede verdieping				
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	sputwerk	sputwerk	
- Badkamer II	plavuizen	wandtegels	sputwerk	- inloopdouche - wastafelmeubel - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
Derde verdieping				
- Voorzolder	vloerbedekking	-	gipsplafond	- verwijderbaar hekwerk
- Slaapkamer 4	pvc	-	gipsplafond	- inbouwkast - vast bed met ombouw - vaste kastenwand

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:				
- kledingkast ouderslaapkamer			♦	
- provisieruimte	♦			
- schoenenkasten in de gang			♦	
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				♦
- pvc en 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 ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Alle inbouwapparatuur	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
				♦
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
				♦

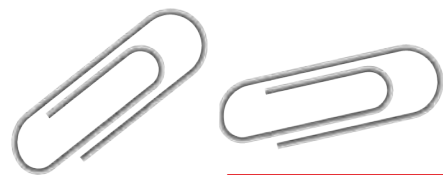
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- rekjes onder de douche	◆			
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				◆

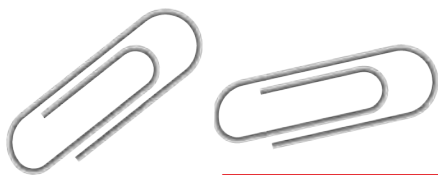
LIJST VAN ZAKEN

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



Begane grond



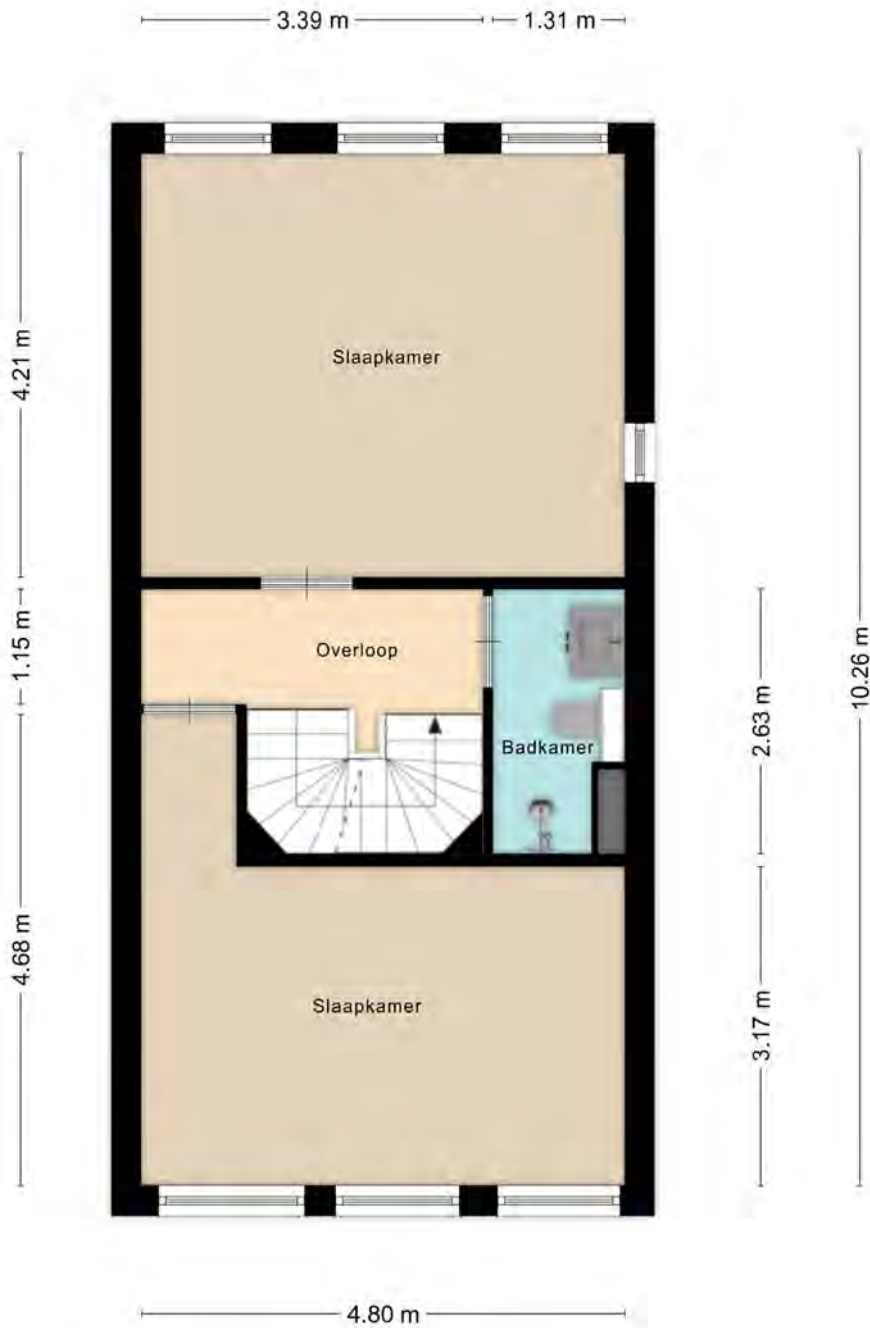


Eerste verdieping



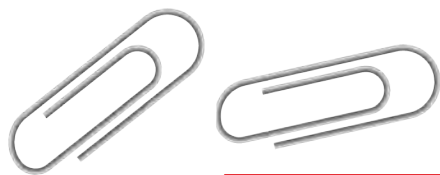
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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





Derde verdieping



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

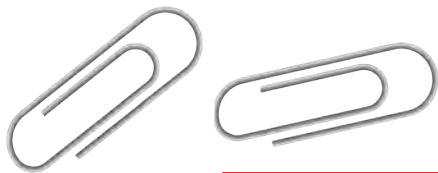
Berging

1.80 m

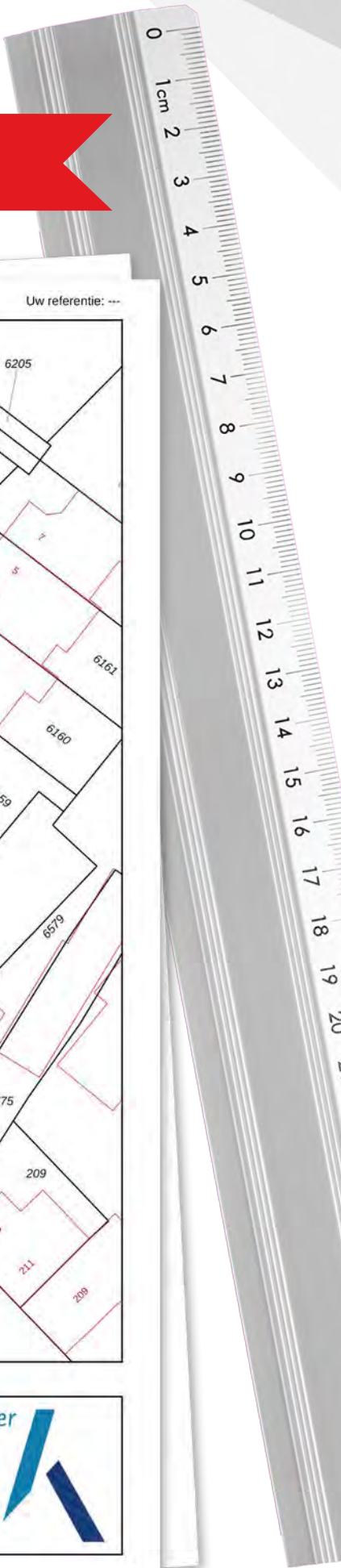


4.77 m

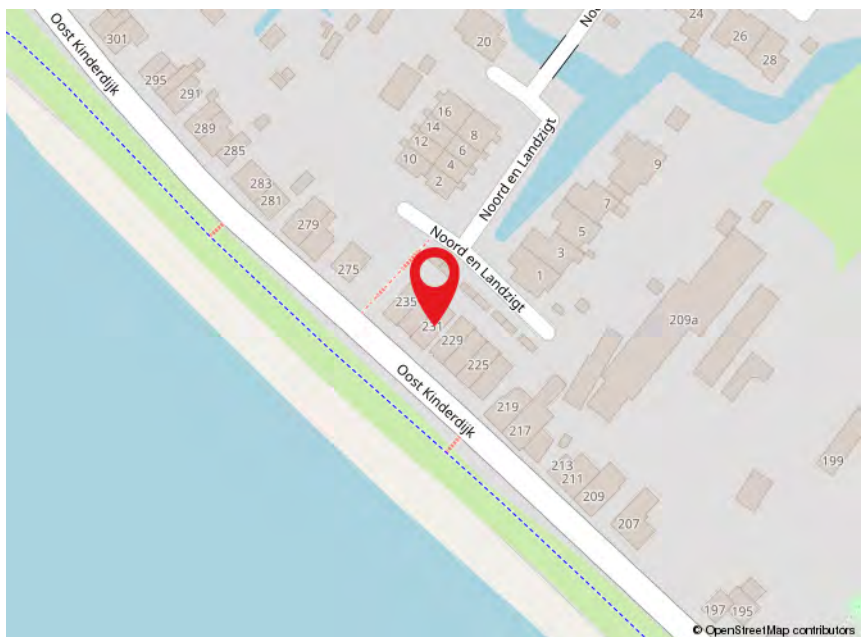
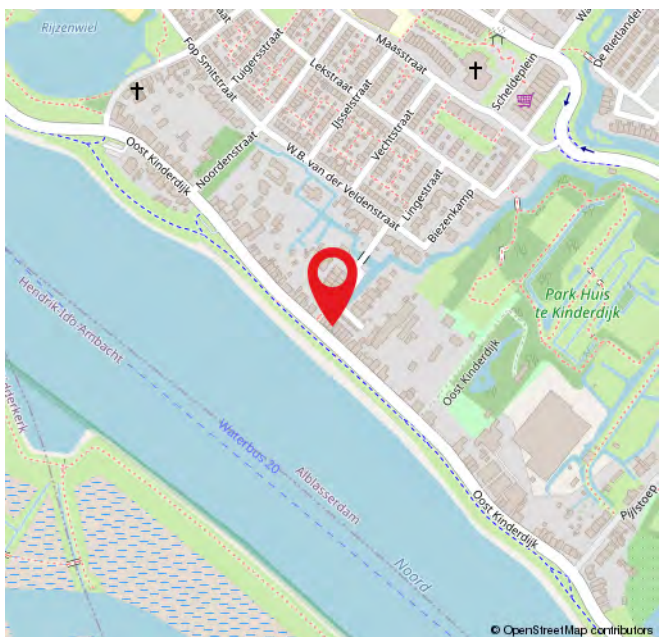
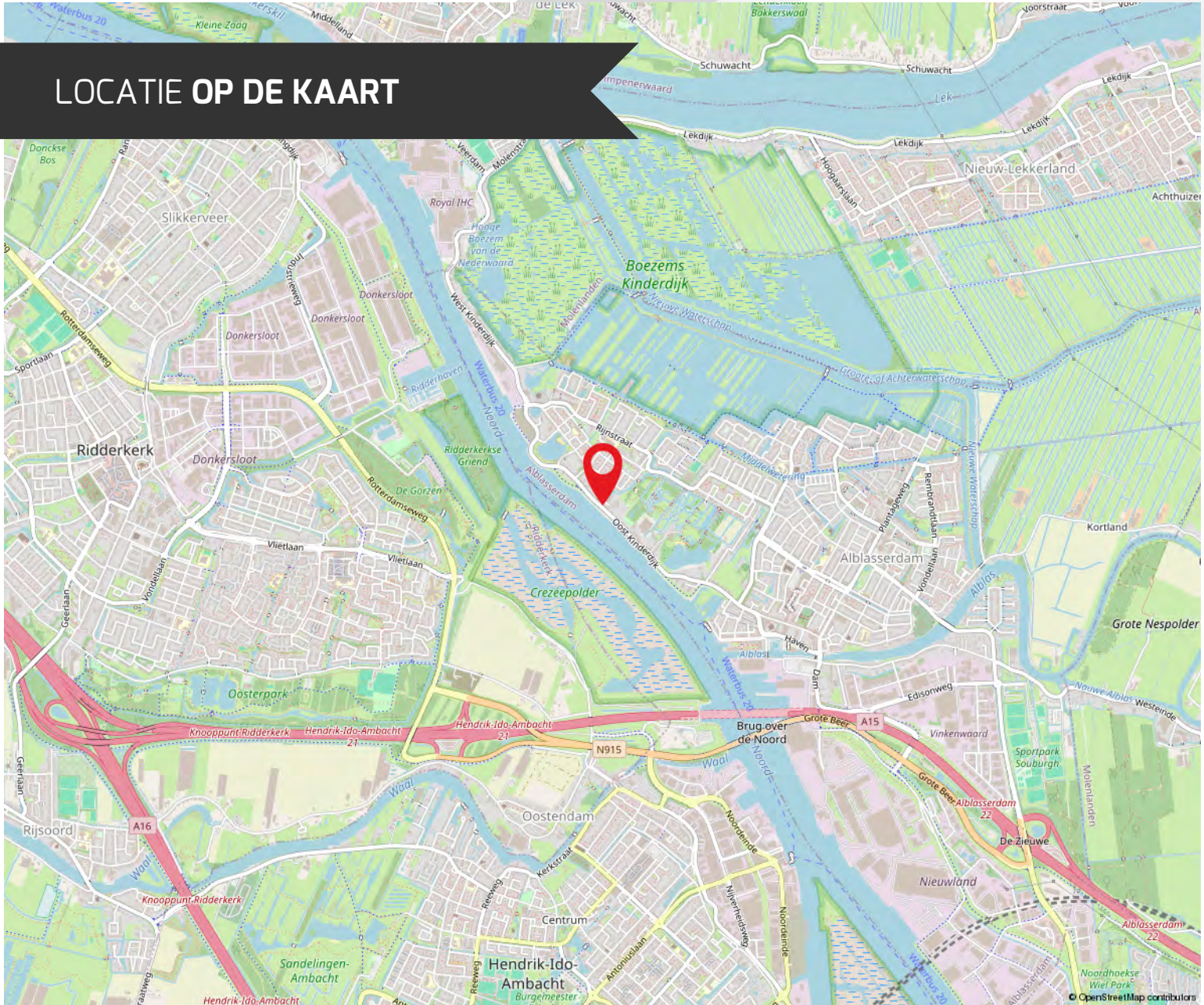
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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.

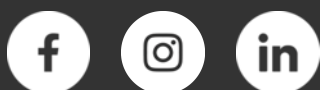
95%

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

