



oud-alblas, Noordzijde 8

Landelijk wonen aan het water, met ruimte voor het hele gezin.

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

€ 995.000,- k.k.



BOUWJAAR

1968



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

273 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

1321 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Halfvrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Landhuis

PERCEELOPPERVLAKE

1155 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

100 m²

TUINLIGGING

Zuid

BERGING / GARAGE

Ja / Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Vrij uitzicht, aan vaarwater, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, deels vloerverwarming, Boiler

ELEKTRA

10 Groepen, aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN

14 Zonnepanelen

ISOLATIE

Vloerisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 499,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 581,74
• rioolrecht (per jaar)	€ 117,85
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 342,46
• BSR (per jaar)	€ 667,79

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

OUD-ALBLAS, Noordzijde 8



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen aan de Alblas betekent iedere dag genieten van rust, ruimte en vrijheid. Op een unieke locatie, direct aan het schilderachtige riviertje De Alblas, staat deze royale halfvrijstaande woning met steiger, een fraai aangelegde tuin en volop leefruimte. Hier combineert u het buitenleven met comfort en veelzijdigheid.

Varen, vissen, zwemmen of in een strenge winter schaatsen; vanuit uw eigen achtertuin ligt het allemaal binnen handbereik. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond, de vele kamers en de multifunctionele aanbouw is dit bovendien een woning die met iedere levensfase meegroeit en ook uitstekende mogelijkheden biedt voor wonen en werken aan huis.

Via de gezamenlijke oprit bereikt u de woning, die wordt omringd door veel groen en een royale voortuin. De oorspronkelijke entree geeft toegang tot de hal met toiletruimte, waarna de ruimte en het prettige licht direct opvallen. De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het huis. De sfeervolle open haard zorgt voor warmte en gezelligheid, terwijl de openslaande deuren naar het terras een prachtige verbinding creëren met de tuin en het water. Het uitzicht over de Alblas maakt elk seizoen bijzonder.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd met beukenhouten fronten en een zwart houtgelamineerd werkblad. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar.

Ook op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met vaste kast en een en-suite badkamer. Deze complete badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en thermostaatkranen. Hierdoor is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

Een groot pluspunt van deze woning is de royale aanbouw. Vanuit de woonkamer bereikt u een ruime hal met een eigen buitendeur (welke nu wordt gebruikt als huidige entree), waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor een praktijk aan huis, kantoor of atelier. Vanuit deze hal zijn de inpandige berging met gootsteen en deur naar de tuin bereikbaar, evenals een royale bergzolder met vide. Dankzij de eigen entree zijn wonen en werken hier moeiteloos te combineren zonder dat het privéleven wordt verstoord.

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn vier comfortabele slaapkamers bereikbaar, waardoor grote gezinnen hier volop leefruimte vinden. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer met douchecabine, wastafel en toilet.

Via een tweede overloop boven de aanbouw bereikt u nog een bijzonder fraaie extra ruimte: een royale zolderkamer met een hoog plafond en een deur naar het balkon op het westen. Deze kamer leent zich uitstekend als hobbyruimte, werkplek, logeerkamer of inspirerende studio. Daarnaast is er nog een royale zolder met dakraam, waar ook de cv-installatie en boiler zijn opgesteld.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Buiten komt alles samen. De achtertuin strekt zich uit langs de volledige breedte van de Alblas en is met veel zorg aangelegd. Grote gazons, een royaal terras en een gevarieerde beplanting zorgen voor een groene en rustige omgeving waarin u ieder seizoen optimaal kunt genieten.

De eigen steiger maakt het eenvoudig om met een boot het water op te gaan, terwijl ook zwemmen, vissen en schaatsen letterlijk aan uw voeten liggen. Het vrije uitzicht over het water en de omliggende natuur geeft deze plek een bijzonder gevoel van rust en ruimte.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. De woning beschikt over veertien zonnepanelen, waarmee alvast een mooie stap is gezet richting energiezuiniger wonen.

Deze bijzondere woning biedt een combinatie die maar zelden beschikbaar komt: een schitterende ligging aan het water, volop leefruimte, gelijkvloerse woonmogelijkheden, uitstekende kansen voor een praktijk of kantoor aan huis én een heerlijke tuin waar natuur en water de hoofdrol spelen.

Een unieke plek voor wie ruim wil wonen, graag buiten leeft en iedere dag wil genieten van het landelijke karakter van de Alblasserwaard.















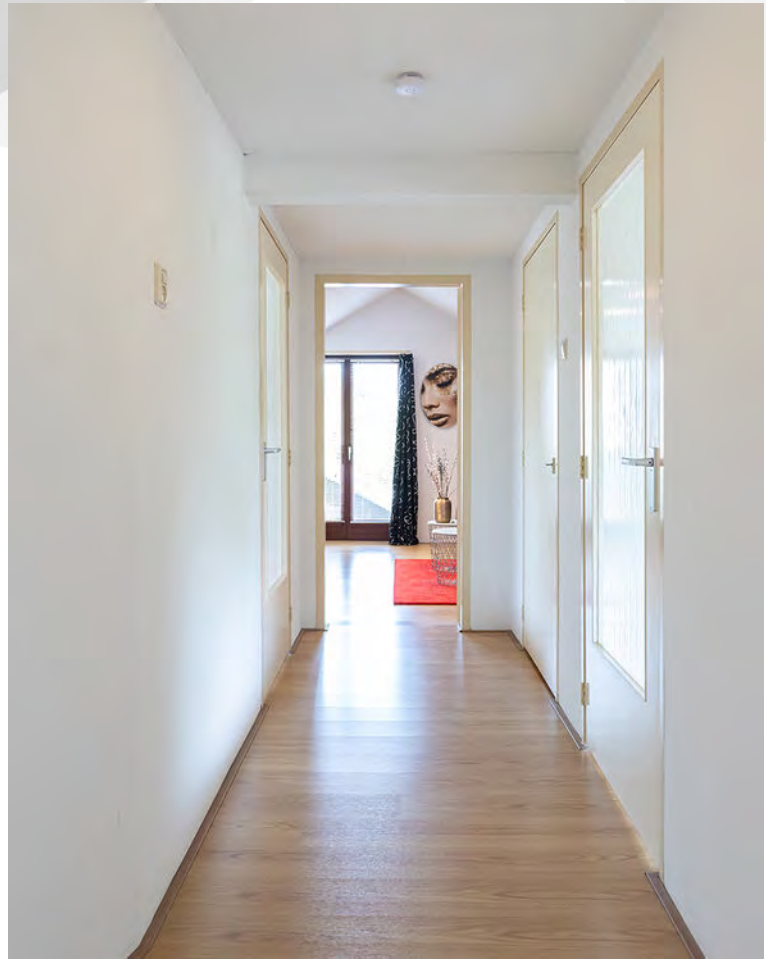














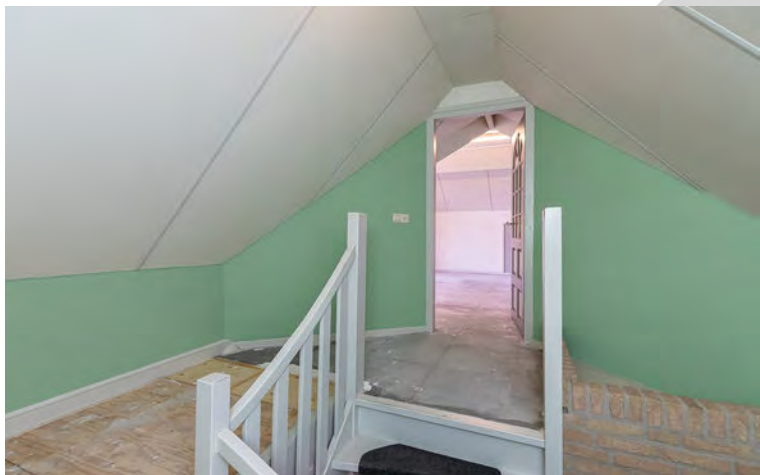






















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	hout	
- Toiletruimte	tegels	tegels	hout	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	spachtelputz	hout	- open haard - openslaande deuren
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk / gipsplafond	- inbouwapparatuur
- Slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	sputwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	systeemplafond	- douchecabine - wastafelmeubel - ligbad - thermostaatkraan - designradiator
- Hal (aanbouw)	plavuizen	behang	gipsplafond	
- Bijkeuken	tegels	stucwerk	systeemplafond	
- Berging	tegels	stucwerk	gipsplafond	- openslaande deur naar de tuin
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- bergkast
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	systeemplafond	- dakkapel
- Slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	hout	- dakkapel
- Slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	hout	- dakkapel
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- douchecabine - wastafelmeubel - thermostaatkraan - toilet
- Zolder	hout	stucwerk	hout	- dakraam

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen + sta		♦		
- lampjes boven het bed		♦		
- plafonniere		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Slaapkamer beneden groen	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen				♦
vitrages woonkamer		♦		
rolgordijnen	♦			
lamellen				♦
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
- plisse horren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat	♦			
plavuizen	♦			
- vloermatten	♦			

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				
- kapstok + haken		♦		
- verlichting trap		♦		
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser, kookplaat	♦			
- combimagnetron	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- vrieskist (garage)		♦		
Keukenaccessoires, te weten:				
- open kastjes met mandjes bijkeuken		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

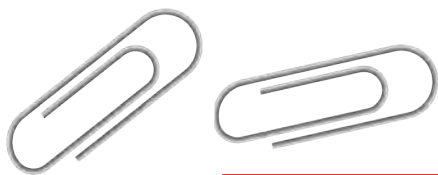
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus		♦		
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦			
Rookmelders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

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				♦
- rolsteiger		♦		
- werkbank	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	♦			
Bepanting	♦			
- Losse plantenbakken		♦		
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	♦			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	♦			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				♦
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				♦
(Broei)kas				♦
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek				
vlaggenmast(houder)				
- robotmaaier wegkant + waterkant		♦		
- tuingereedschappen		♦		
- container ombouw		♦		

Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Overig				
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?		♦		
CV				
Boiler				
Zonnepanelen				
Bijlage(n) over te nemen contracten:				



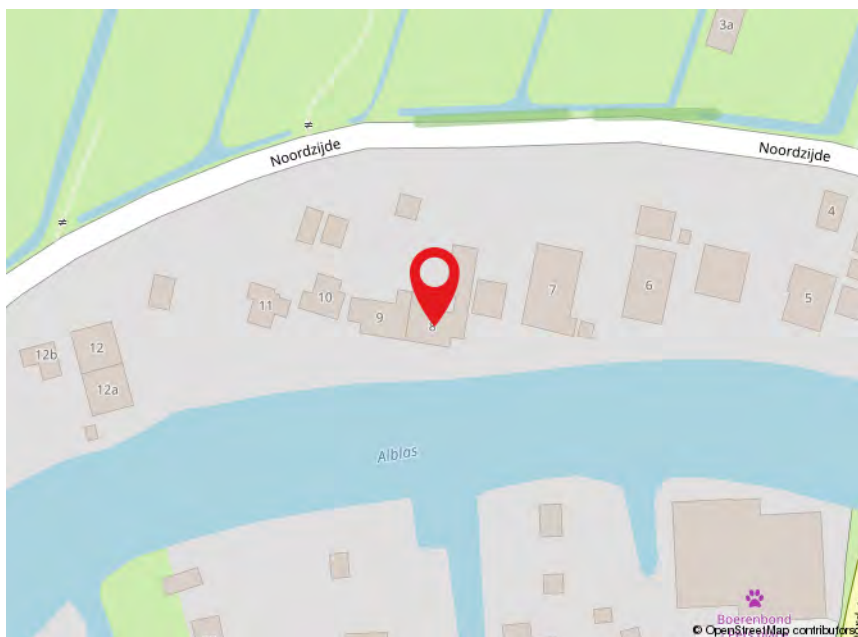
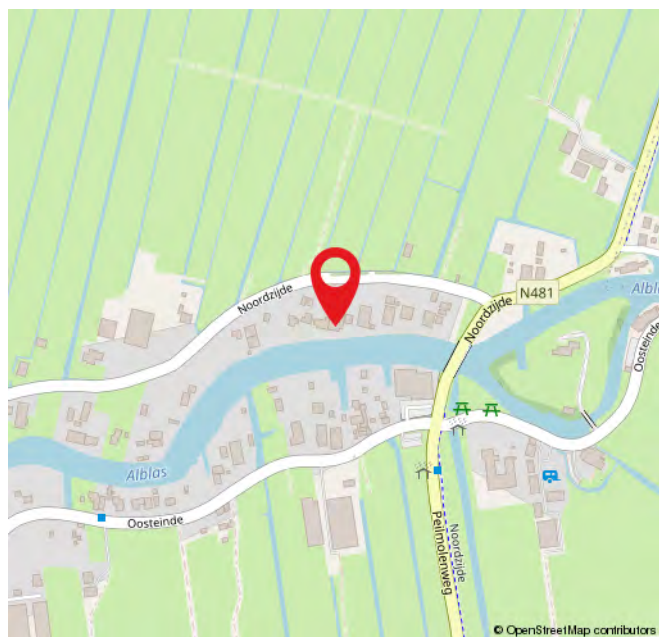
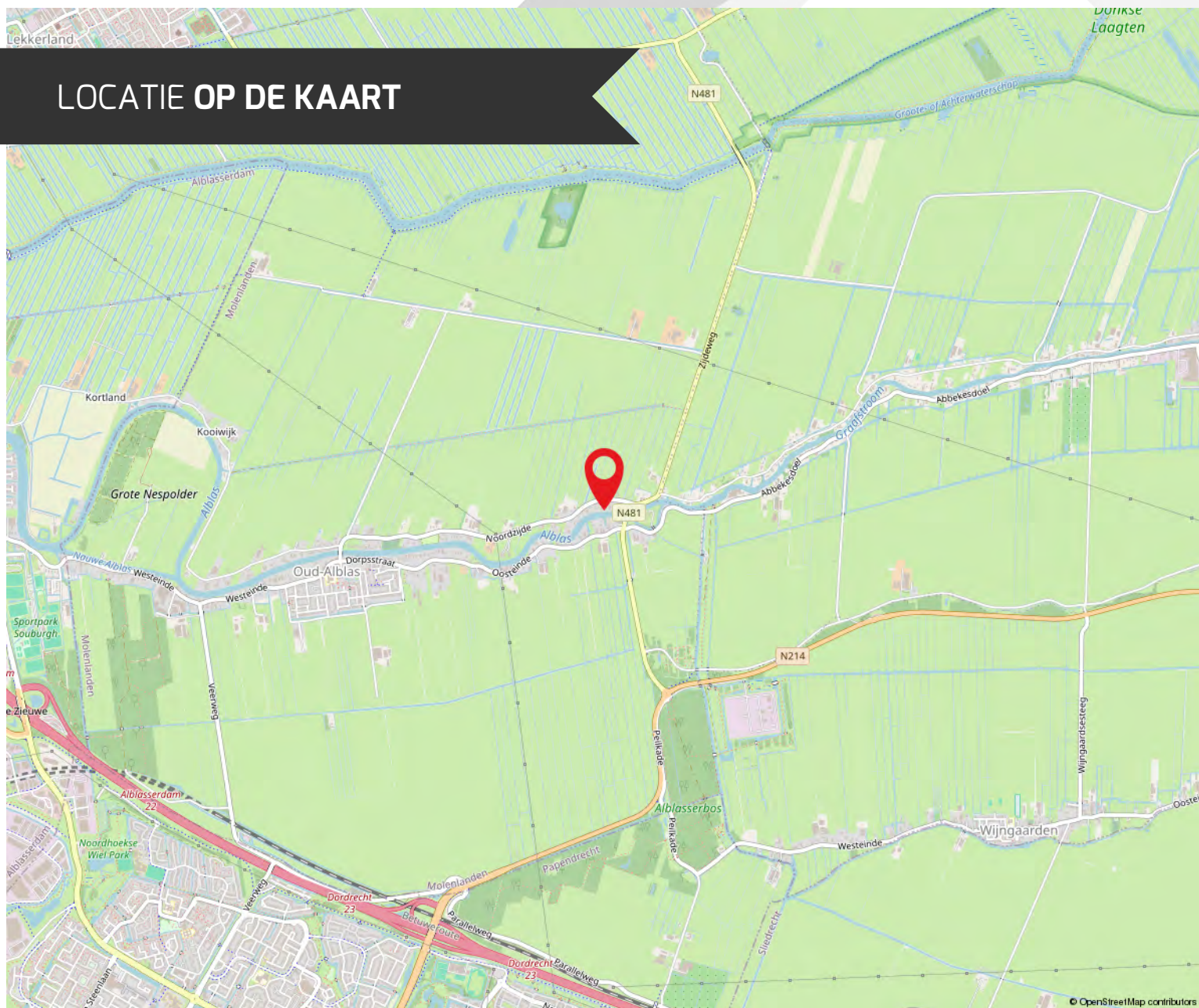
Begane grond met tuin



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 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 houdt 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

