



GROOT-AMMERS, Liesveld 13 A

Vrij wonen met luxe, ruimte en weids uitzicht.

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

€ 649.000,- k.k.



BOUWJAAR

1961



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

126 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

487 m³



ENERGIELABEL

C

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

520 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

19 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

5 m²

TUINLIGGING

Zuidoost

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Vrij uitzicht, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming

ELEKTRA

12 Groepen, aardlekbeveiliging

ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 202,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 382,72
• rioolrecht (per jaar)	€ 117,85
• afvalstoffenheffing (per jaar)	onbekend
• BSR (per jaar)	€ 252,31

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

GROOT-AMMERS, Liesveld 13 A



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan een rustige weg, aan de rand van Groot-Amers, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 520 m². Hier geniet u dagelijks van vrij uitzicht over de landerijen, terwijl u woont in een woning die de afgelopen jaren op hoog niveau is gemoderniseerd. De luxe woonkeuken uit 2022, de stijlvolle badkamer uit 2024, twee badkamers, een royale uitbouw en een grote vrijstaande berging maken dit een woning waar ruimte, comfort en kwaliteit perfect samenkomen.

Binnen valt direct op hoeveel licht de woning biedt. De royale woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en dankzij de vele ramen en de openslaande deuren naar de tuin vloeien binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Het moderne interieur vormt een fraaie combinatie van warme materialen, strakke lijnen en eigentijdse afwerkingen, waardoor de woning direct een verzorgde en sfeervolle indruk maakt.

Het hart van de woning is zonder twijfel de exclusieve woonkeuken van Huisman Keukens uit 2022. De zwarte keuken met kookeiland en het prachtige Taj Mahal kwartsieten werkblad geven de ruimte een luxe uitstraling. Uiteraard ontbreekt het ook aan comfort niet. Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, afzuigkap, Quooker en close-in boiler, zorgen ervoor dat deze keuken net zo praktisch als fraai is.

Via de woonkamer bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en ruimte voor een vriezer. Vanuit hier heeft u toegang tot de luxe badkamer op de begane grond, die in 2024 volledig is vernieuwd. Deze stijlvolle badkamer beschikt over een ligbad, royale inloofdouche, breed wastafelmeubel, wandtoilet en comfortabele elektrische vloerverwarming.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, een separate toiletruimte en een tweede badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel. Daarmee biedt de woning volop mogelijkheden voor gezinnen, gasten of thuiswonende kinderen.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier vindt u een ruime voorzolder met bergruimte aan weerszijden en een aparte zolderkamer, beide voorzien van een dakraam. Ideaal als hobbyruimte, opslag of werkplek.

Ook buiten biedt deze woning alles wat u zoekt. De royale tuin rondom de woning zorgt voor veel privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid. Vanaf het terras kijkt u uit over de aangrenzende landerijen, waardoor u ieder seizoen geniet van een prachtig uitzicht. Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig en de grote vrijstaande houten berging met verdieping biedt uitzonderlijk veel opslagruimte of plaats voor hobby's.

De woning is bovendien goed geïsoleerd met dak-, vloer- en muurisolatie en volledig voorzien van dubbele beglazing, wat zorgt voor een comfortabel woonklimaat en een gunstig energieverbruik.

Liesveld 13a is een woning die rust, ruimte en luxe op een bijzondere manier weet te combineren. Een moderne gezinswoning op een prachtige landelijke locatie, waar u iedere dag geniet van vrijheid, comfort en een hoog afwerkingsniveau.









































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels / behang	stucwerk	
- Woonkamer	plavuizen	behang / stucwerk	stucwerk	- openslaande deuren - aanbouw
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur - kookeiland - natuurstenen werkblad
- Bijkeuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- aansluitingen wasapparatuur - wasbak
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- ligbad - inloofdouche - thermostaatkraan - wastafelmeubel - wandtoilet - elektrische vloerverwarming
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	
- Badkamer	plavuizen	tegels	stucwerk	- inloofdouche - wastafelmeubel - thermostaatkraan - designradiator
- Toiletruimte	plavuizen	behang	stucwerk	- wandtoilet
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	stucwerk	stucwerk	- schuifluik naar berging
- Zolder	laminaat	stucwerk	stucwerk	

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:				
- was ombouw			♦	
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	♦			

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 ophangsysteem				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Siemens kookplaat inductie	♦			
- Siemens heteluchtoven	♦			
- Siemens koelkast	♦			
- Siemens vaatwasser	♦			
- Quooker kraan	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- gerberit	♦			

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- badkamermeubel	♦			
- spiegelkast	♦			
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	♦								
Bepanting	♦								
- tuinslanghaspel		♦							
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)	♦								
- waslijn	♦								

Begane grond



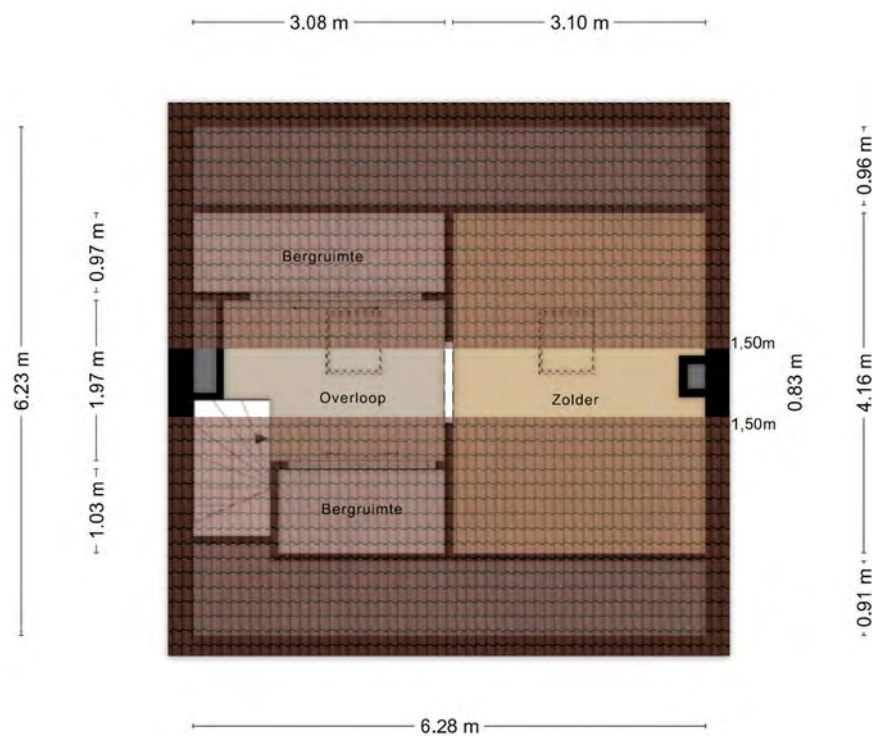
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



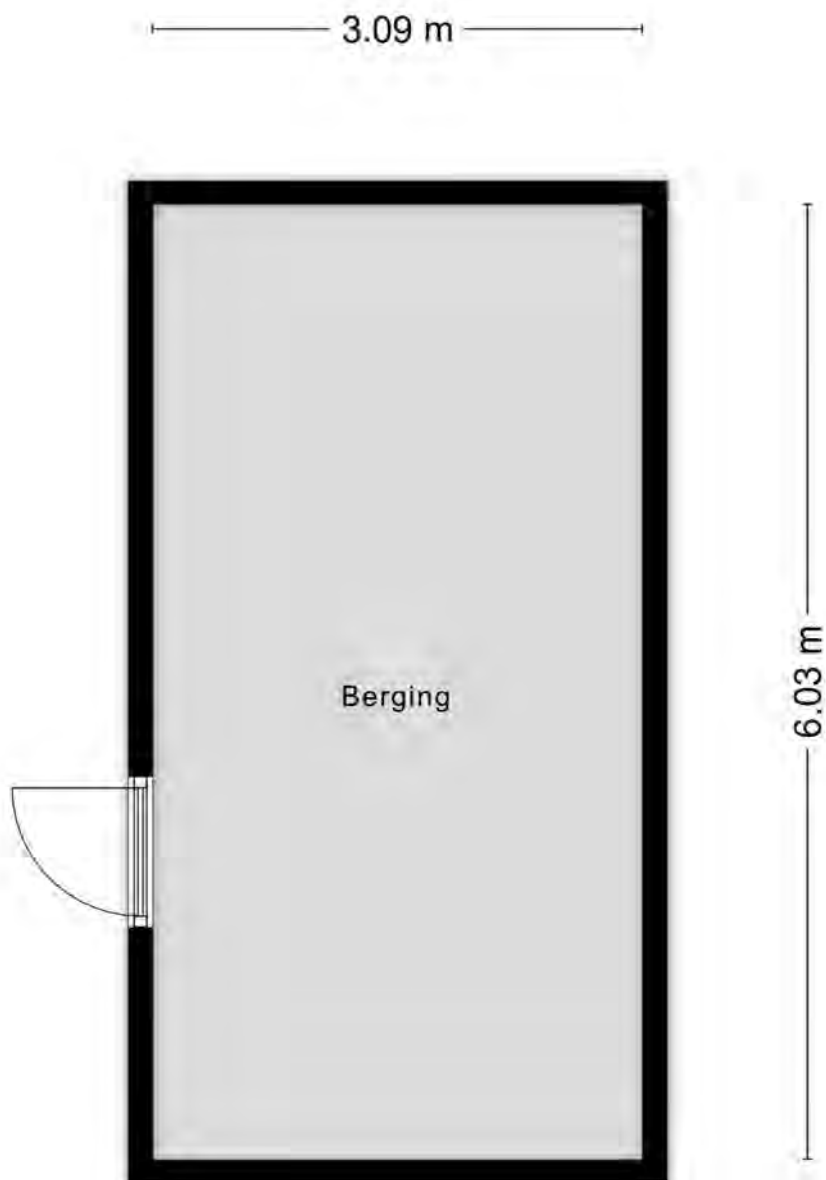
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



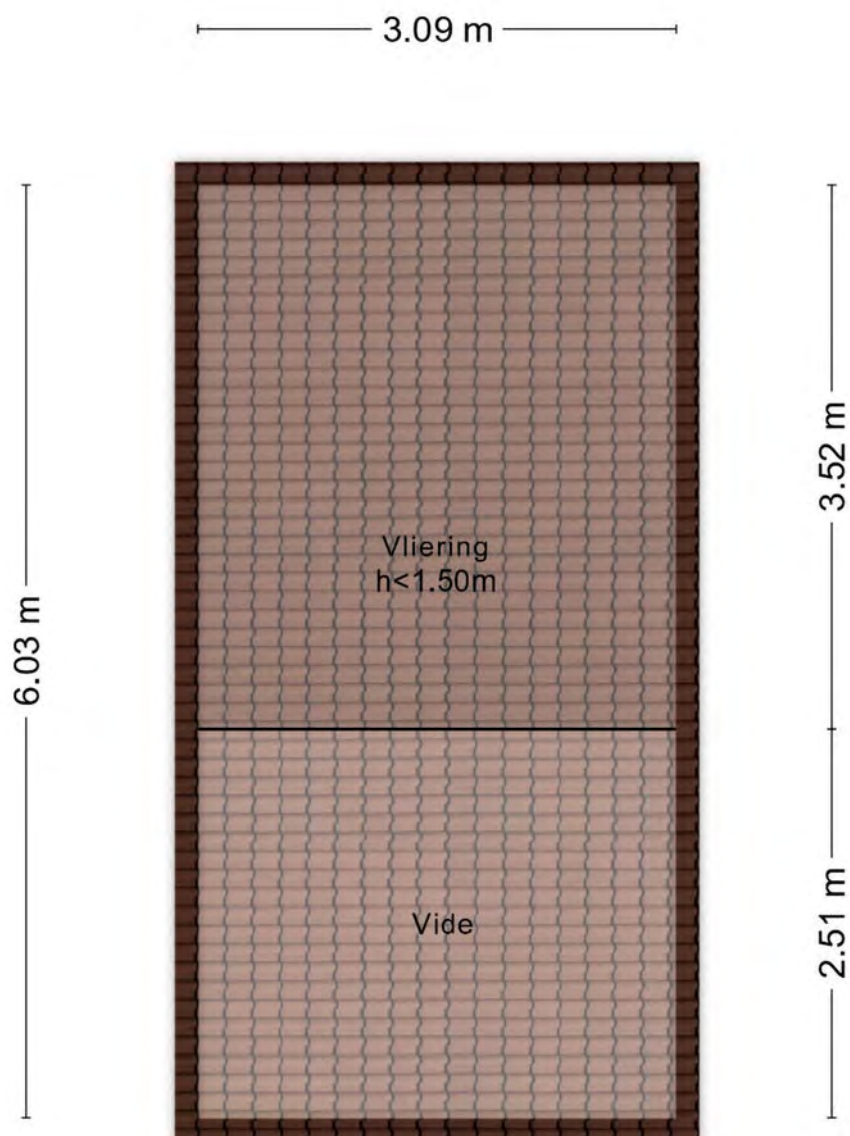
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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

Berging verdieping

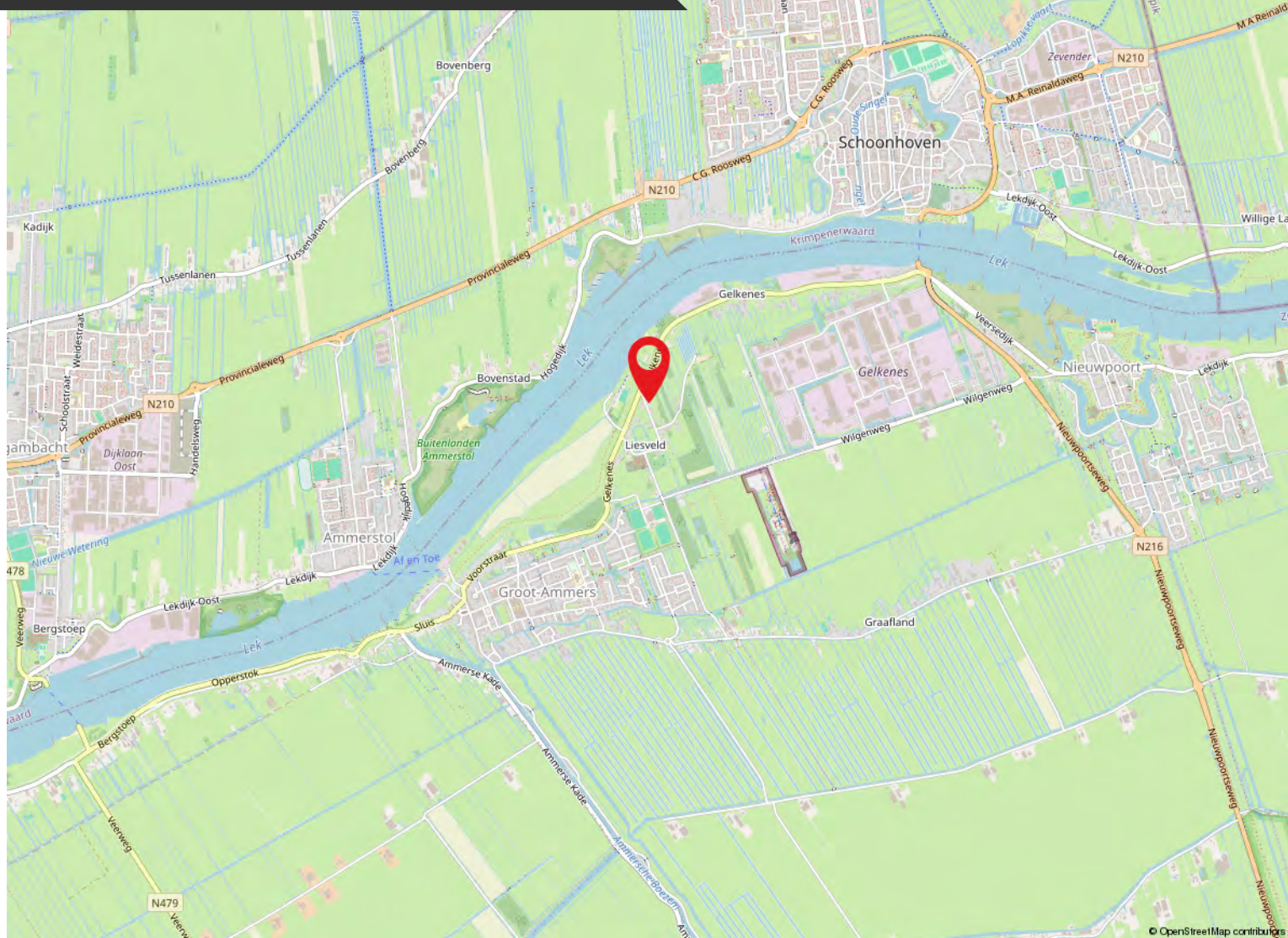


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

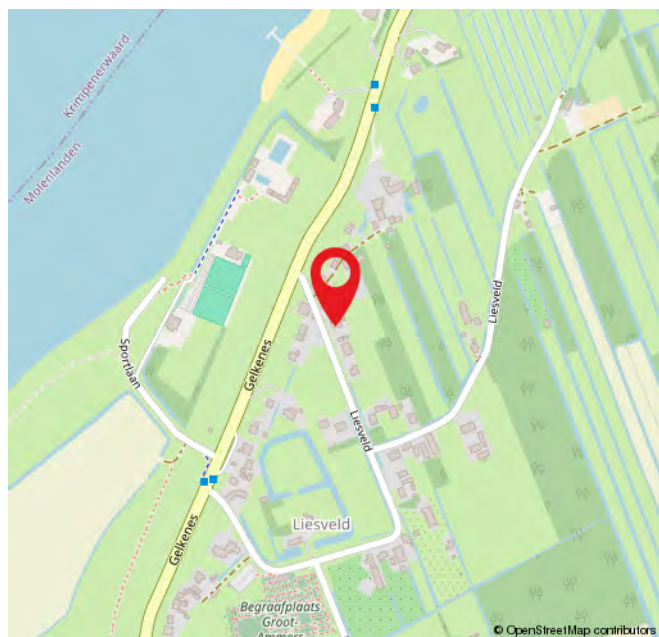
KADASTRALE KAART



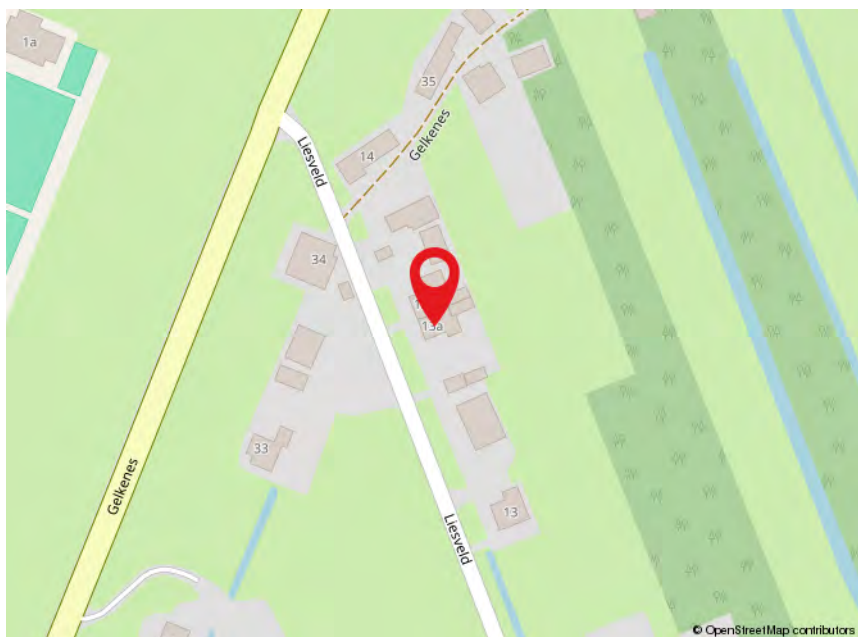
LOCATIE OP DE KAART



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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

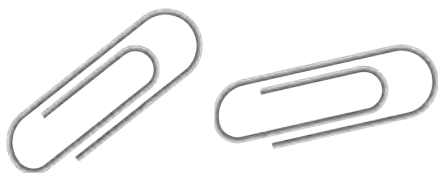
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





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

