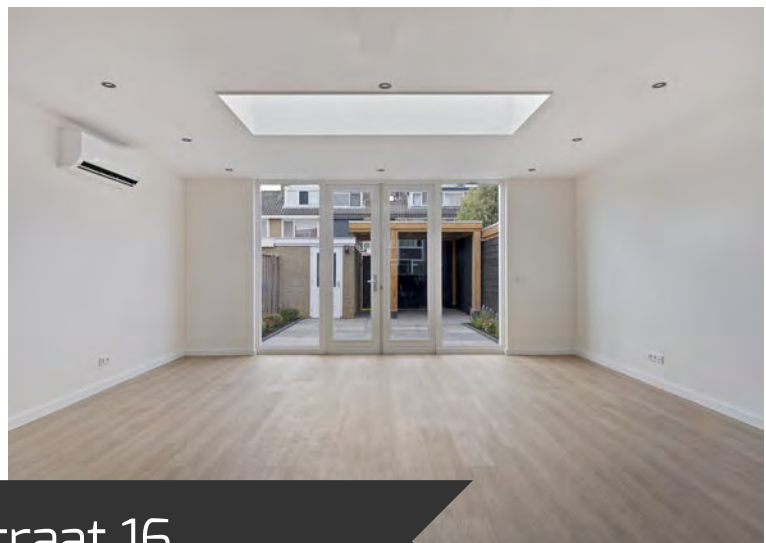




ALBLASSERDAM, Troelstrastraat 16

Van top tot teen vernieuwd, verrassend ruim en helemaal instapklaar!

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

€ 449.000,- k.k.



BOUWJAAR

1964



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

118 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

417 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

177 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

8 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, -

ZONNEPANELEN

8 Zonnepanelen (2026)

ISOLATIE

HR++ glas, dak-, vloer- en muurisolatie

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 164,00*
• gemeentelijke belastingen (per jaar)	€ 699,00
• waterschapslasten (per jaar)	€ 434,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Troelstrastraat 16



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze woning heeft in 2026 een complete metamorfose ondergaan. Van de uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en openslaande deuren tot de nieuwe keuken, badkamer en dakkapel: alles is aangepakt met oog voor een strakke, moderne uitstraling. Met vier slaapkamers, een heerlijke achtertuin met nieuwe overkapping én energielabel A staat hier een verrassend ruime woning klaar die van boven tot beneden fris, eigentijds en instapklaar is.

Via de keurig verzorgde voortuin komt u binnen in de hal met de toiletruimte, voorzien van een wandtoilet. Vanuit hier loopt u door naar de verrassend royale leefruimte. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en door de lichtstraat en openslaande deuren naar de tuin valt er volop daglicht naar binnen. Inbouwspots zorgen voor een strakke afwerking en op warme dagen biedt de LG-airconditioning aangename verkoeling. De PVC-vloer en strak gestuukte wanden en plafonds maken het moderne geheel compleet.

Aan de voorzijde bevindt zich de nieuwe open keuken. De antracietkleurige kasten en het kookeiland geven de keuken een stoere en eigentijdse uitstraling. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet. De keuken beschikt over een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, koel-vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en een ingebouwd koffiezetapparaat. Een fijne plek om te koken, maar dankzij het eiland minstens zo geschikt voor een kop koffie of een gezellig gesprek tijdens het koken.

De met vloerbedekking beklede trap leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de volledig vernieuwde badkamer. Ook deze ruimte sluit naadloos aan bij de strakke uitstraling van de woning en is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet. Vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort.

Via een vaste, witgeschilderde houten trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de Nefit HR-combiketel uit april 2026. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig. De vierde slaapkamer profiteert dankzij de brede dakkapel van extra ruimte en daglicht en is bovendien voorzien van airconditioning. Ook hier is achter de knieschotten volop bergruimte gecreëerd.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook buiten is de woning helemaal bij de tijd. De achtertuin is modern aangelegd met een groot terras en leuke borders en biedt veel privacy. De nieuwe, stoere overkapping maakt het mogelijk om ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten te zitten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra en via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

De woning is niet alleen fraai vernieuwd, maar ook uitstekend voorbereid op de toekomst. Er zijn acht zonnepanelen uit 2026 aanwezig, evenals HR++ beglazing en vloer-, dak- en muurisolatie.

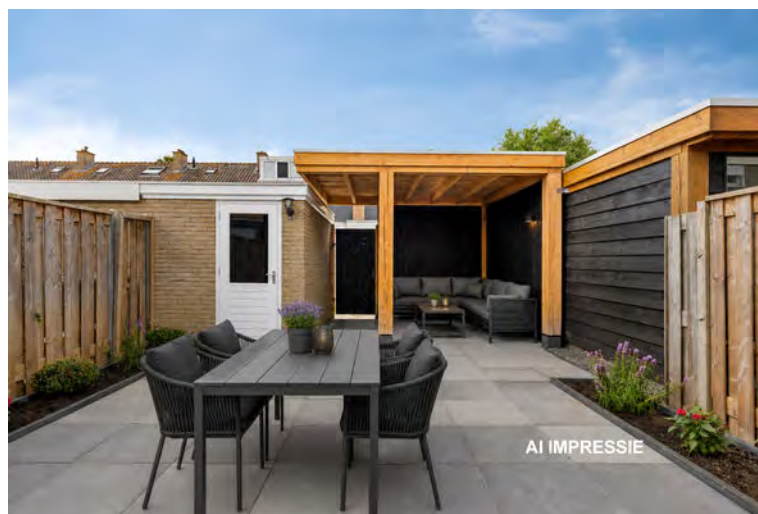
De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de houten achterpui van de aanbouw. Het platte dak van de aanbouw is eveneens vernieuwd en zowel het binnen- als buitenschilderwerk is ook recent uitgevoerd. Dit alles resulteert in energielabel A.

Strak gestuukte wanden en plafonds, een PVC-vloer door vrijwel de gehele woning, een nieuwe keuken en badkamer én een indrukwekkende lijst vernieuwingen uit 2026: hier is het grote werk al gedaan.

Een heerlijk frisse en instapklare woning met vier slaapkamers, veel leefruimte en een tuin waar u direct van kunt genieten.

Sfeerimpressies

Een aantal afbeeldingen in deze brochure betreft met AI vervaardigde sfeerimpressies. Deze beelden zijn bedoeld om een indruk te geven van de mogelijke inrichting en het gebruik van de ruimtes. De werkelijke situatie is leidend; aan de sfeerimpressies kunnen geen rechten worden ontleend.



































AFWERKSTAAT

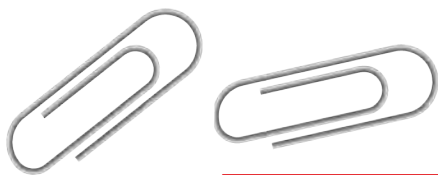
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	vloertegels	wandtegels / stucwerk	stucwerk	- wandtoilet
- Woonkamer	PVC	stucwerk	stucwerk	- aanbouw - lichtstraat - openslaande deuren' - airconditioning - inbouwspotjes
- Keuken	PVC	stucwerk	stucwerk	- kookeiland - inbouwapparatuur - inbouwspotjes
- Trapkast	PVC	stucwerk	hout	
Eerste verdieping				
- Overloop	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 1	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 2	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 3	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	- inloopdouche - wastafelmeubel - wandtoilet - thermostaatkraan - vloerverwarming
Tweede verdieping				
- Voorzolder	PVC	stucwerk	stucwerk	- aansluitingen wasapparatuur - bergruimte achter knieschot
- Slaapkamer 4	PVC	stucwerk	stucwerk	- dakkapel - airconditioning
- Berging	hout	-	-	- knieschot ruimte

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	♦		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	♦		
Losse (hang)lampen	♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	♦		
Pvc vloer	♦		
Interieur			
Radiatorafwerking	♦		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	♦		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	♦		
Afzuigkap	♦		
Combi-oven/combimagnetron	♦		
Koelkast	♦		
Koel-vriescombinatie	♦		
Vaatwasser	♦		
Quooker	♦		
Koffiezetapparaat	♦		
Toilet			
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Badkamer Toilet	♦		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilethouder	♦		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	♦		
(Voordeur)bel	♦		
Rookmelders	♦		
(Klok)thermostaat	♦		
Airconditioning	♦		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	♦		
Boiler	♦		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	♦		
Zonnepanelen	♦		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	♦		
Beplanting	♦		
Buitenverlichting	♦		
Tuinhuis/buitenberging	♦		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦		
(Sier)hek	♦		



Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibbet www.zibbet.nl



Begane grond



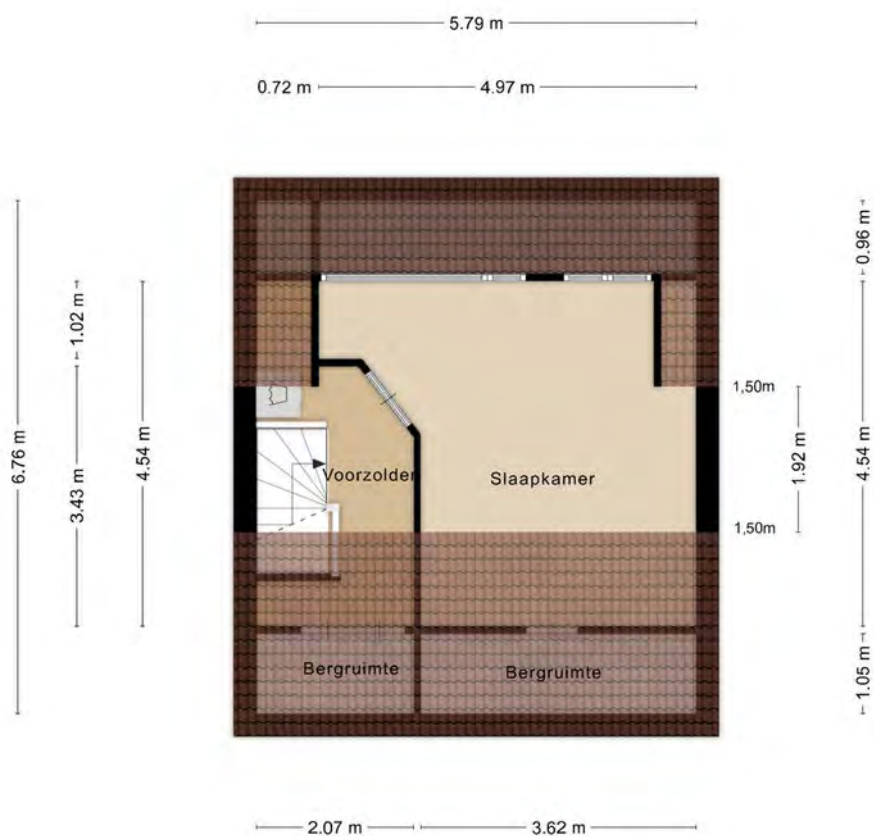
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

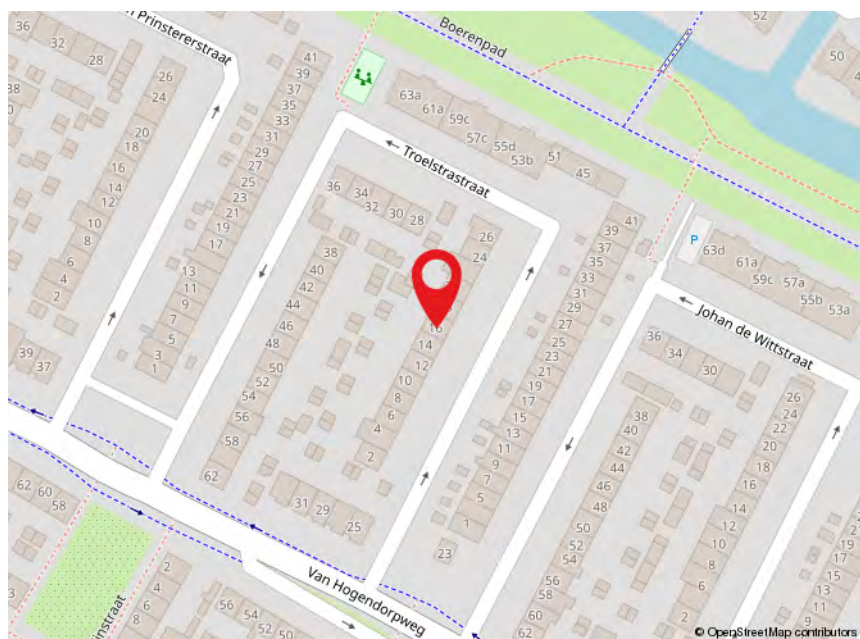
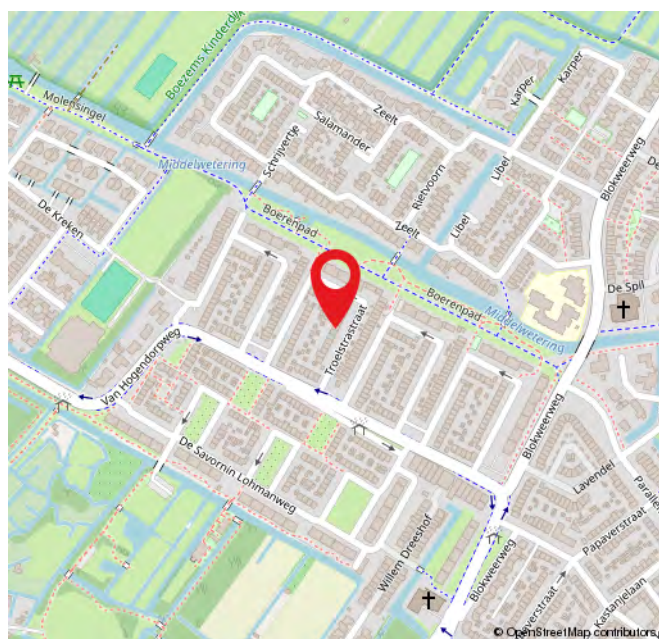
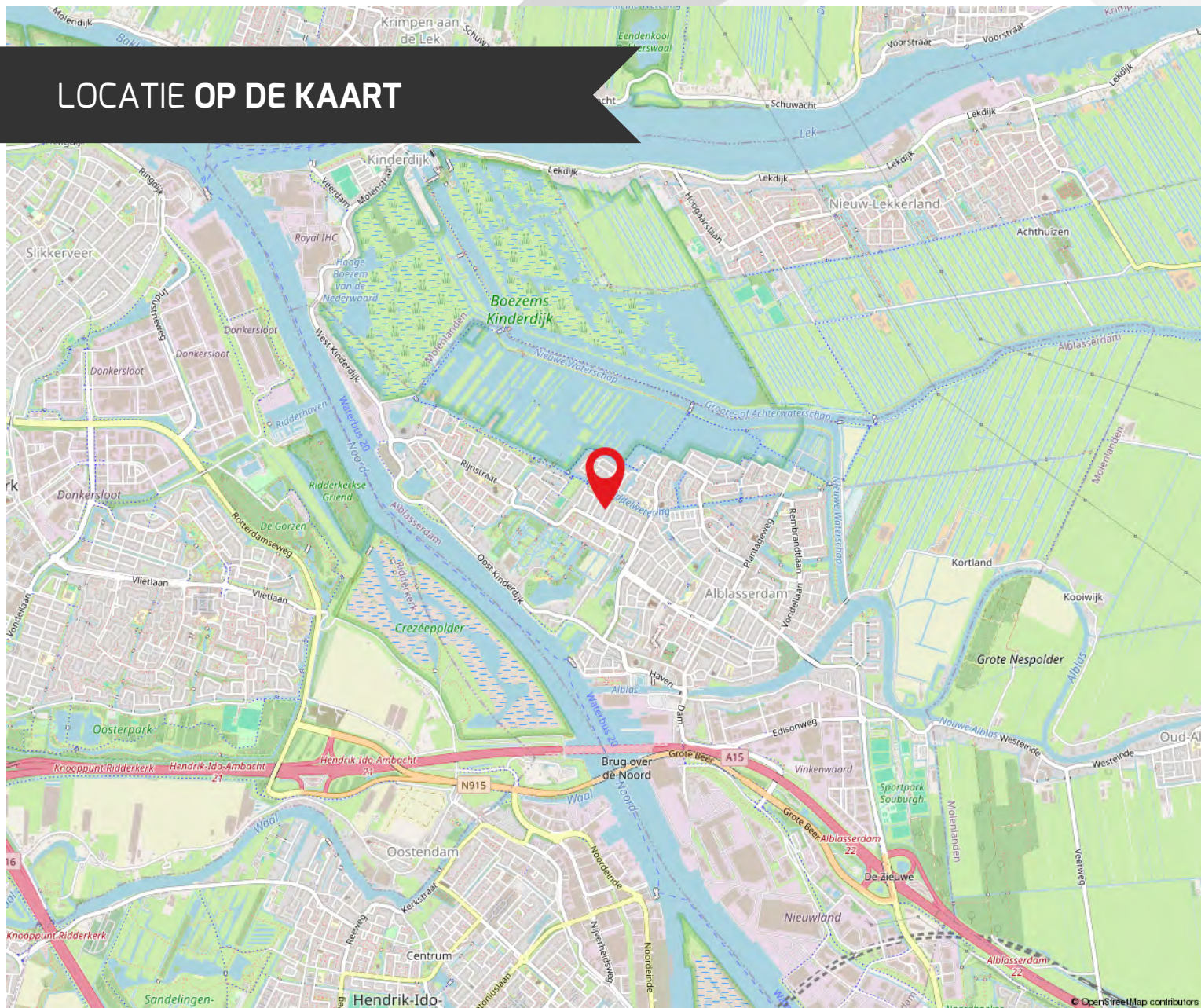
Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 3781	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 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 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 oppervlaktelaten 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 Havenstraat 4, Papendrecht

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9,0

"Prima. Vriendelijk, Kundig, Netjes. Snel verkocht. Goede afhandeling. Mooie brochure. Ook voor andere vragen kun je terecht."



Verkoper West Kinderdijk 51, Alblasserdam

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Alle lof voor iedereen op dit kantoor! Snel en accuraat werden vragen opgevolgd. Correcte afhandeling."



Jordaanstoep 14, Sliedrecht

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Fijne makelaar, wij hadden alles onder 1 dak, dus verkoop en aankoop. Nemen alles uit handen, kundig personeel en heel behulpzaam."



Scan de QR-code en lees
alle beoordelingen online!

9,3

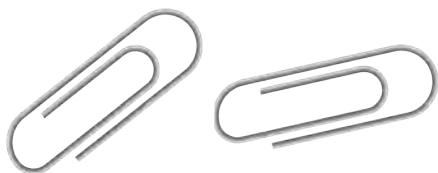
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





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

