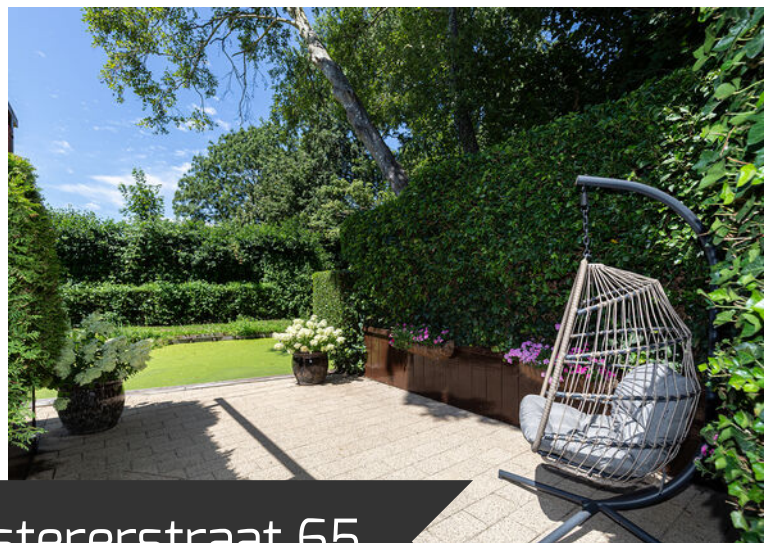




ALBLASSERDAM, G. van Prinstererstraat 65

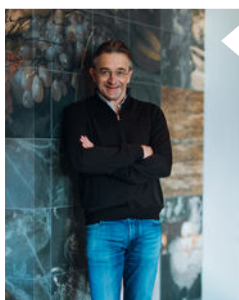
Een verrassend ruime drive-inwoning met garage, veel groen en volop privacy aan het water.

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

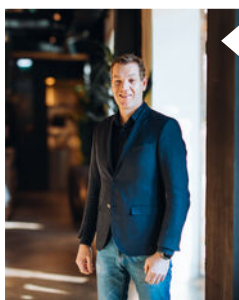
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 460.000,- k.k.



BOUWJAAR

1967



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

116 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

466 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Hoekwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

139 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

27 m²

TUINLIGGING

Noordwest

GARAGE

Inpandig

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

Warmtepomp, Nefit combiketel, vloerverwarming

ZONNEPANELEN

14 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 80,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 349,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 189,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 510,00
• BSR (per jaar)	€ 605,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, G. van Prinstererstraat 65



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze verzorgde hoekwoning van het type drive-in heeft heel wat in huis. Naast drie slaapkamers beschikt de woning over een inpandige garage, een extra tuinkamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt en een verrassend groene achtertuin aan het water. De parkachtige ligging aan de achterzijde zorgt voor veel privacy en een heerlijk vrij gevoel.

Met energielabel A, 14 zonnepanelen, een hybride warmtepomp en airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden, is ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort flink geïnvesteerd.

Op de begane grond kom je binnen in de hal met meterkast, trapkast en toegang tot de tuinkamer. Deze ruimte is momenteel ingericht als kantoor, maar leent zich natuurlijk ook uitstekend als hobbyruimte, speelkamer of rustige werkplek. Een deur geeft direct toegang tot de achtertuin. De hal en tuinkamer zijn voorzien van elektrische vloerverwarming.

Ook de inpandige garage bevindt zich op deze woonlaag. Hier vind je de opstelplaats van de cv-installatie en hybride warmtepomp en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage beschikt daarnaast over water en elektra, een elektrisch bedienbare garagedeur en een eigen deur naar de achtertuin. Voor de elektrische auto is een laadpunt aanwezig.

De eerste verdieping vormt de belangrijkste woonlaag. Vanaf de overloop is de toiletruimte bereikbaar, voorzien van een wandtoilet en fonteintje. De woonkamer is ruim opgezet en heeft aan de achterzijde openslaande deuren naar het woningbrede balkon. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding met buiten en kijk je uit over het vele groen achter de woning. Airconditioning zorgt hier tijdens warme én koudere dagen voor een aangenaam binnenklimaat. Ook de woonkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Aan de voorzijde ligt de open keuken in een praktische L-opstelling. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap uit 2024, Zanussi combimagnetron uit 2021, Bosch vaatwasser uit 2022, en een koelkast en vriezer.

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2017 vernieuwd en stijlvol ingericht. Je beschikt hier over een ligbad met douche, een wastafelmeubel, moderne spiegel met geïntegreerde

verlichting en een designradiator. Ook hier is elektrische vloerverwarming aanwezig. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning. Zowel deze airconditioning als die in de woonkamer betreft een Mitsubishi Diamond-model waarmee kan worden gekoeld én verwarmd.

En dan de tuin. Juist hier laat deze woning zich van een heel andere kant zien. Achter de woning ligt een prachtige, volwassen tuin met gazon, veel beplanting en verschillende niveaus. De tuin grenst aan een singel en dankzij het vele groen rondom is er nauwelijks inkijk. Het resultaat is een bijzonder beschutte plek die bijna parkachtig aanvoelt. Een groene oase waar je midden in de woonwijk opvallend veel rust en privacy ervaart.

De zijtuin sluit hier mooi op aan en is verzorgd betegeld. Een gedeelte hiervan is eigendom van de gemeente en bij de woning in gebruik. De ruimte biedt onder meer mogelijkheden voor het plaatsen van een camper of caravan. Via een poort is de zij- en achtertuin vanaf de voorzijde bereikbaar. In de voortuin is bovendien parkeergelegenheid voor twee auto's.

Ook aan verduurzaming is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. De woning beschikt over energielabel A en in 2023 is het platte dak volledig opnieuw geïsoleerd. In datzelfde jaar zijn 14 zonnepanelen geplaatst. De hybride warmtepomp dateert uit 2024 en werkt samen met de Nefit cv-installatie. Daarnaast is HR+ glas aanwezig.

De woning ligt in de Staatsliedenbuurt in de wijk Blokweer, een rustige woonomgeving met veel groen in de directe omgeving. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op korte afstand te vinden. Ook Sportpark Molenzicht en het groen rond Park Huis te Kinderdijk liggen dichtbij. Voor wie graag wandelt of fietst biedt Alblasterdam bovendien een mooie uitvalsbasis richting het polderlandschap en het wereldberoemde molengebied van Kinderdijk.

Tegenover de woning bevindt zich momenteel een appartementencomplex. Er zijn ontwikkelingen waarbij dit complex mogelijk wordt gesloopt en plaatsmaakt voor vervangende nieuwbouw. De exacte plannen en uitvoering hiervan zijn op dit moment nog niet definitief.































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	stucwerk	
- Trapkast	vloerbedekking	muur	stucwerk	
- Tuinkamer / kantoor	plavuizen	behang	stucwerk	
Eerste verdieping				
- Woonkamer	plavuizen	lambrisering / behang	gipsplafond	- openslaande deuren naar balkon
- Keuken	plavuizen	tegels	stucwerk	- inbouwapparatuur
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
Tweede verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	lichte granol	zachtboard	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	zachtboard	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang	zachtboard	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	gipsplafond	
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- ligbad met douche - wastafelmeubel - spiegel met verlichting - designradiator - inbouwspots plafond

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	♦		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	♦		
Losse (hang)lampen		♦	
(/losse) kasten, legplanken			
Inbouwkast slaapkamer blijft achter	♦		
1 losse kast in garage blijft/ Boekenkasten in tuinkamer blijven achter/ stellingen in de garage en schoenenrek gaan mee.	♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		♦	
Gordijnen		♦	
Overgordijnen		♦	
Vitrages	♦		
Rolgordijnen		♦	
(Losse) horren/rolhorren	♦		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	♦		
Houten vloer(delen)	♦		
Laminaat	♦		
Plavuizen	♦		
Interieur			
(Gas)kachels	♦		
Overige			
Spiegel in douche blijft achter		♦	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	♦		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	♦		
(Gas) fornuis	♦		
Afzuigkap	♦		
Magnetron	♦		

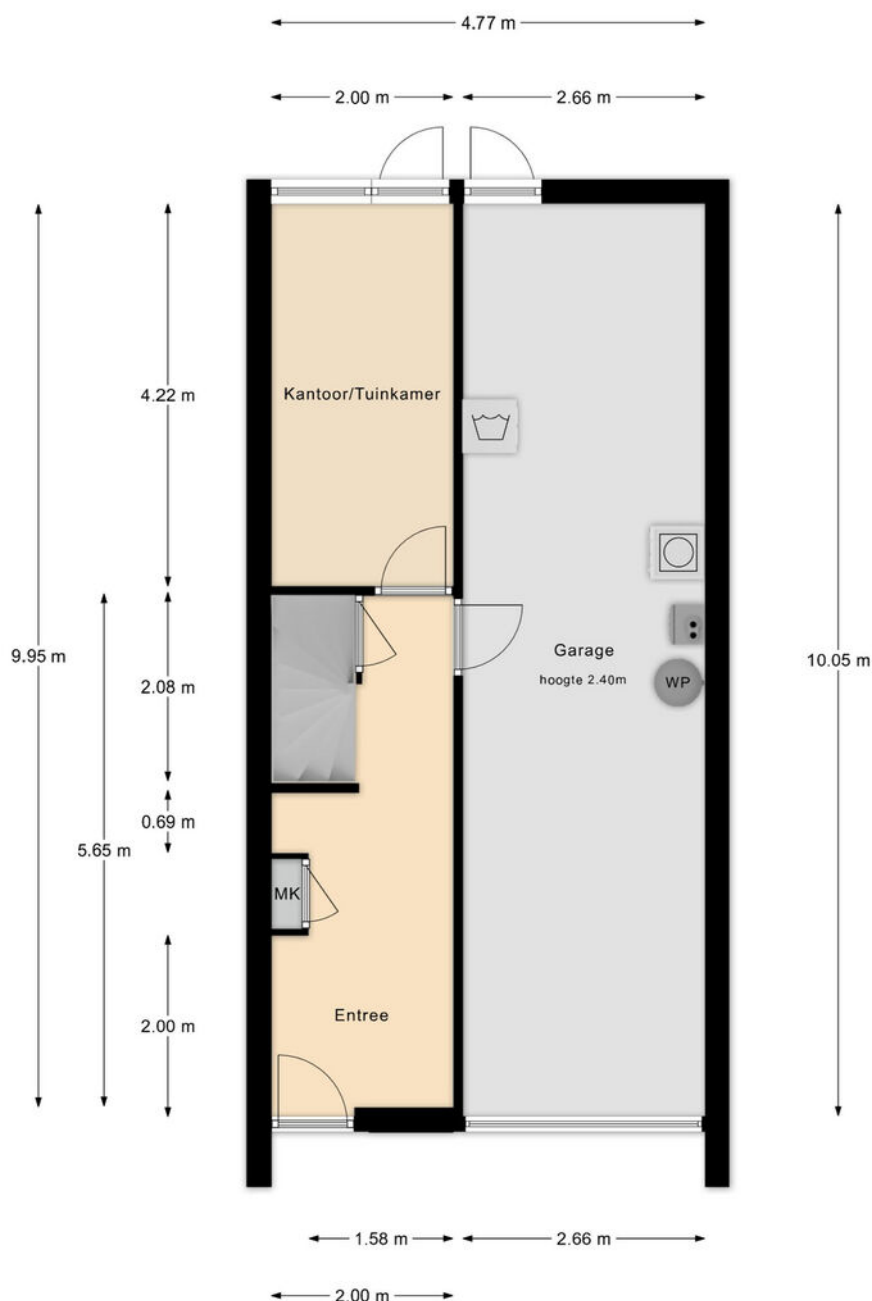
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven/combimagnetron	♦		
Koelkast	♦		
Vriezer	♦		
Koel-vriescombinatie		♦	
Vaatwasser	♦		
Toilet			
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Fontein	♦		
Badkamer			
Ligbad	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	♦		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦		
(Klok)thermostaat	♦		
Airconditioning	♦		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	♦		
Boiler	♦		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Screens	♦		
Rolluiken	♦		
Zonwering buiten	♦		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	♦		
Zonnepanelen	♦		
Tuin			

LIJST VAN ZAKEN

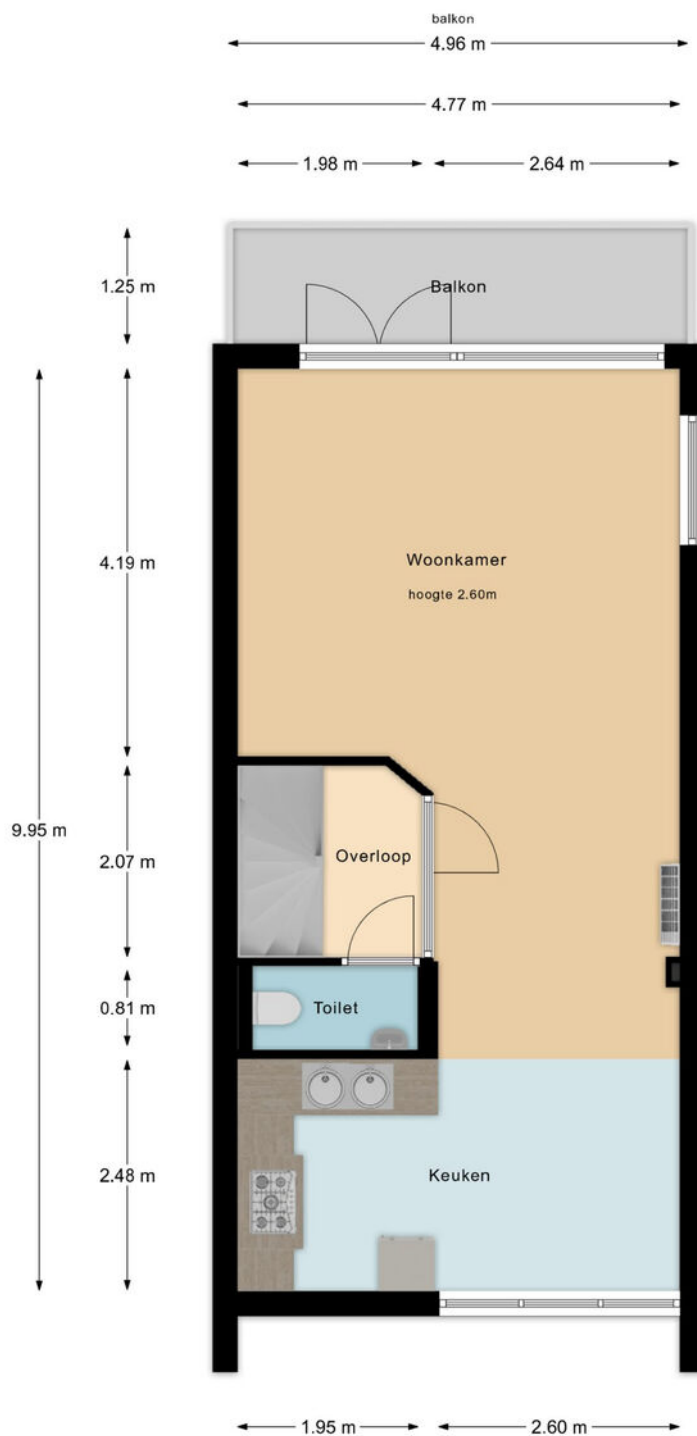
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting	◆		
Buitenverlichting	◆		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆		

Begane grond



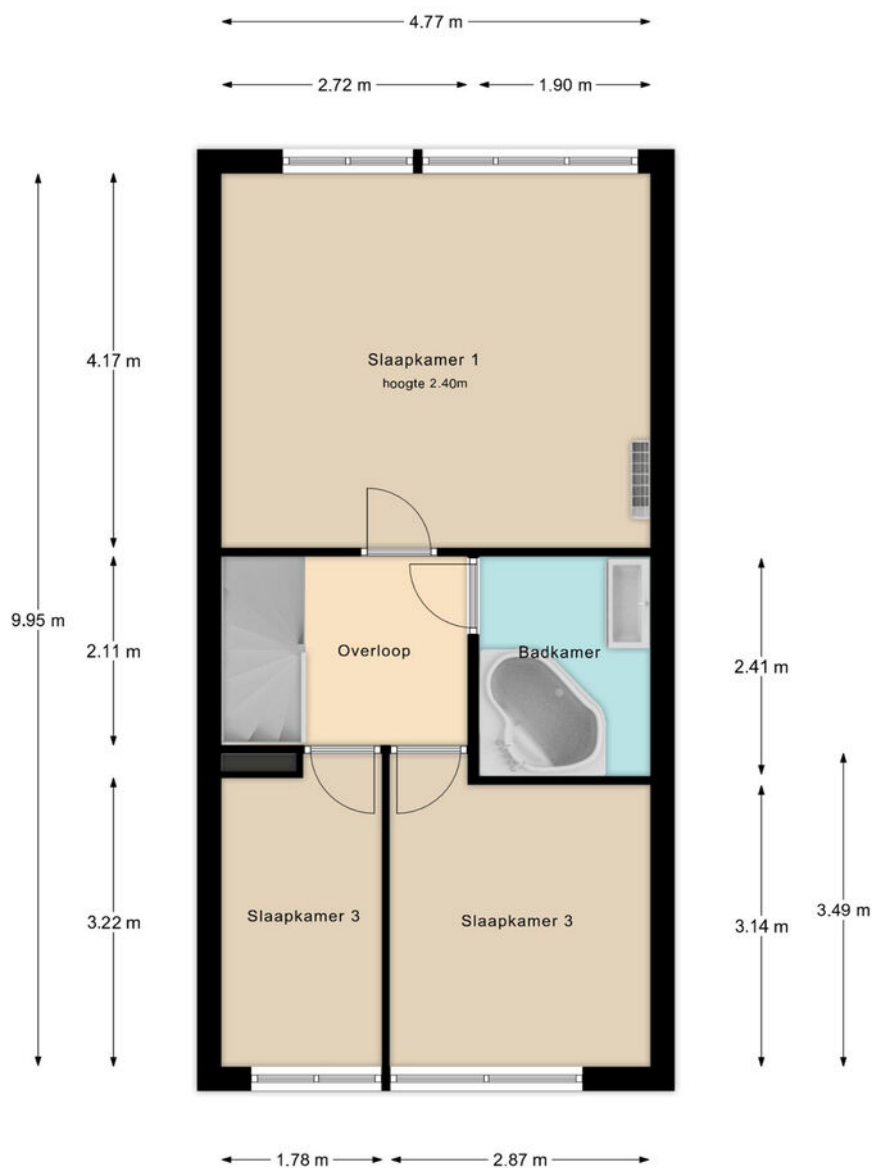
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

Eerste verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

Tweede verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

kooyman
eigen huis

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 865

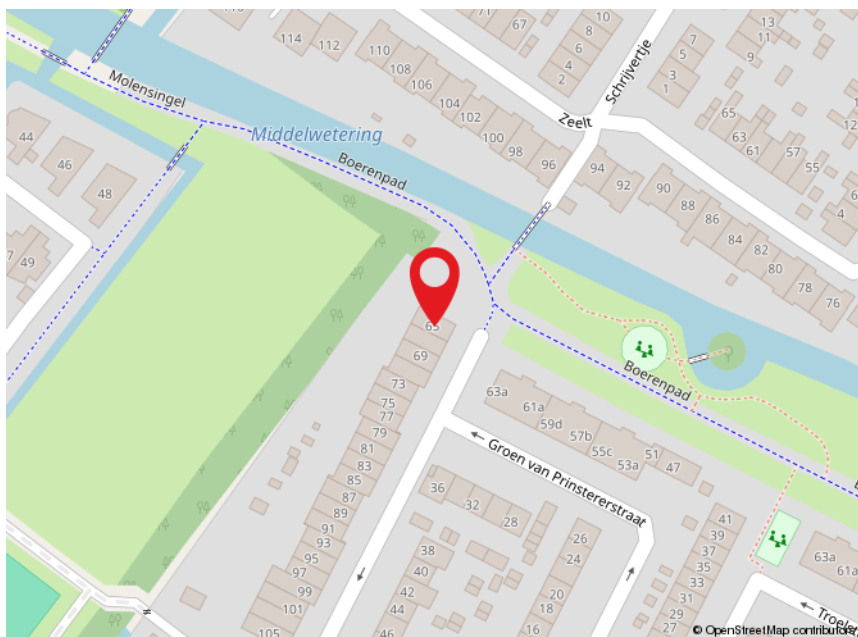
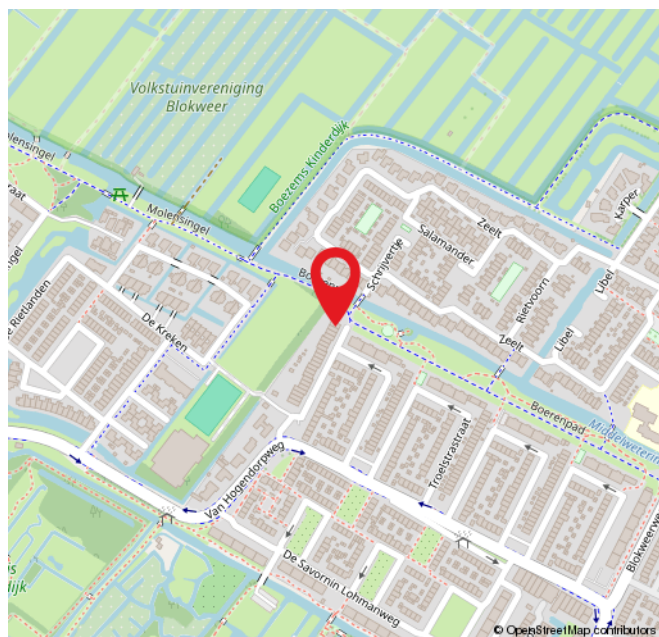
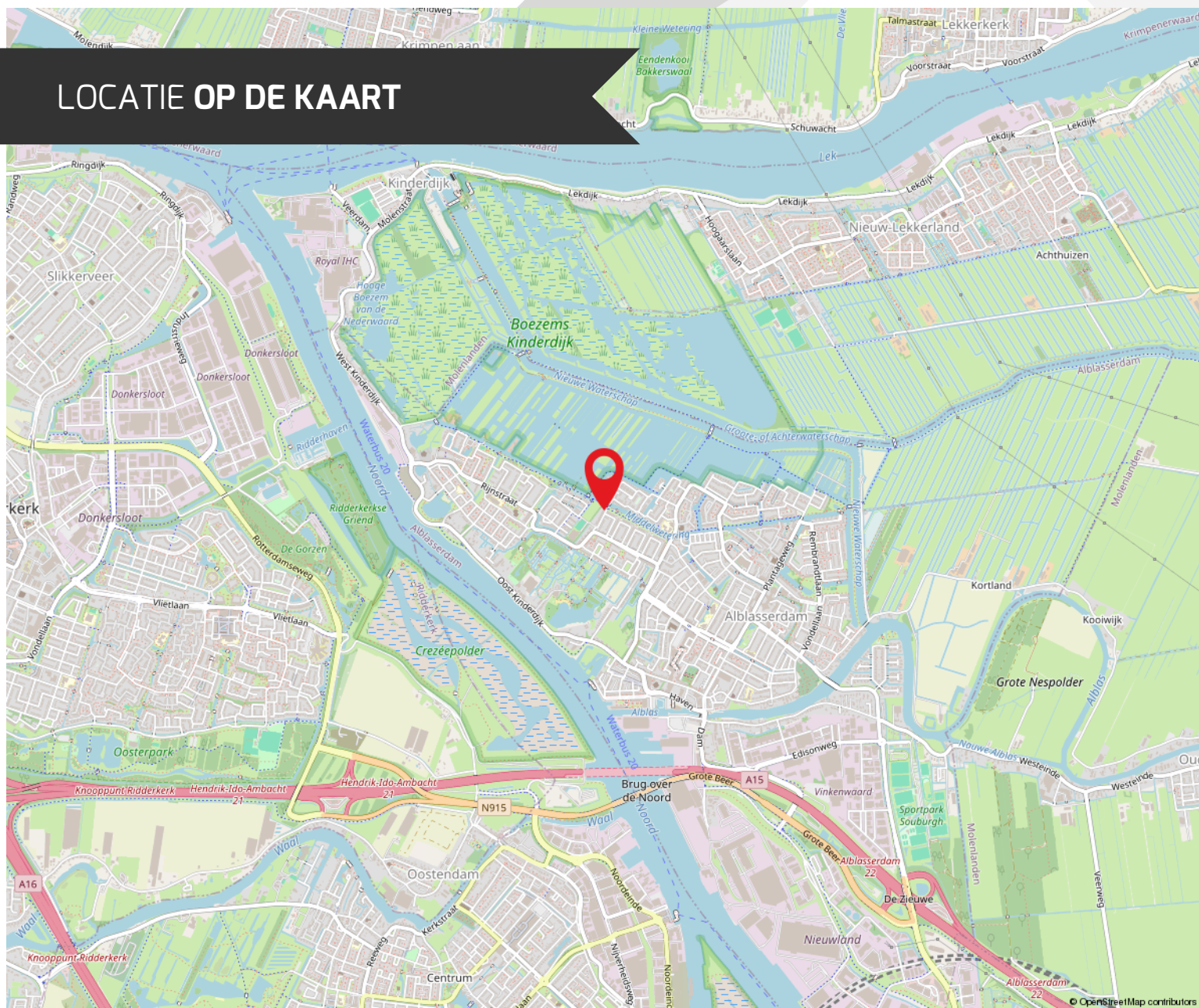
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 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

◆ WAARBORGSOM

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 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

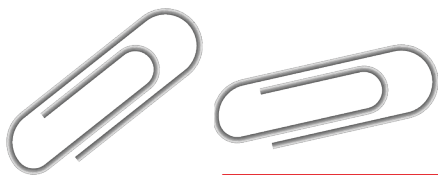
Gemiddelde
beoordeling.

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

