



ALBLASSERDAM, Azaleastraat 2

Goed verzorgd, verrassend ruim en compleet met vier slaapkamers en een heerlijk diepe tuin.

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

€ 455.000,- k.k.



BOUWJAAR

1956



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

92 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

377 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Hoekwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

244 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

14 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha Avanta combiketel (2009)

ZONNEPANELEN

9 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 185,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 386,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 189,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 510,00
• BSR (per jaar)	€ 622,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Azaleastraat 2



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Licht, gezellig en verrassend ruim: deze hoekwoning heeft veel in huis. De doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de tuin, vier slaapkamers en de ruim 15 meter diepe achtertuin zijn sterke pluspunten. Tel daar de sfeervolle overkapping, het vele groen en diverse verduurzamingsmaatregelen bij op en je hebt een fijne gezinswoning met volop ruimte, zowel binnen als buiten.

De woning ligt in de wijk Blokweer, een rustige woonomgeving met verschillende dagelijkse voorzieningen in de buurt. Scholen, winkels, speelgelegenheid, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op korte afstand te vinden en ook het centrum van Alblasserdam is eenvoudig bereikbaar.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische kast aanwezig waarin ook de meterkast is ondergebracht.

De woonkamer heeft een prettige doorzonindeling en profiteert dankzij het grote raam aan de voorzijde en de openslaande deuren naar de tuin van veel natuurlijk licht. De moderne en sfeervolle inrichting maakt het geheel tot een fijne leefruimte met een mooie verbinding tussen binnen en buiten.

Aan de achterzijde sluit de open keuken mooi aan op de leefruimte. De keuken is uitgevoerd met houten kastfronten en een grijs kunststof werkblad en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is ook de tuin toegankelijk.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Een zijraam in de gevel zorgt hier voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over praktische inbouwkasten en ook op de overloop zijn twee vaste kasten aanwezig. De badkamer is ingericht met een douchecabine, wastafelmeubel en designradiator.

De tweede verdieping heeft dankzij de in 2025 gerealiseerde dakopbouw met nokverhoging verrassend veel extra ruimte gekregen. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-installatie. Aansluitend ligt de vierde slaapkamer, voorzien van ingebouwde kastruimte.

En dan de tuin, want die verdient absoluut aandacht. Dankzij de hoekligging beschikt de woning naast een groene en verzorgde voortuin ook over een betegelde zijtuin, vanwaar de achtertuin via een poort bereikbaar is.

De achtertuin ligt op het noordwesten en is ruim 15 meter diep. Groen en bestrating wisselen elkaar hier op een prettige manier af en de vijver zorgt voor extra sfeer. Er is volop ruimte voor een grote buitentafel en achter in de tuin staat een houten berging met aangebouwde overkapping. Deze is afsluitbaar met glazen schuifpanelen en vormt daarmee een heerlijke beschutte plek om ook wanneer het weer wat minder meewerkt van de tuin te genieten. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig..

Ook op het gebied van duurzaamheid is er het nodige gedaan. De woning beschikt over negen zonnepanelen en in 2019 is gevelisolatie aangebracht. In 2025 is de dakopbouw met nokverhoging gerealiseerd en is het dak geïsoleerd. Het raam aan de voorzijde is voorzien van HR++ beglazing, de overige ramen zijn grotendeels uitgevoerd met dubbele beglazing.













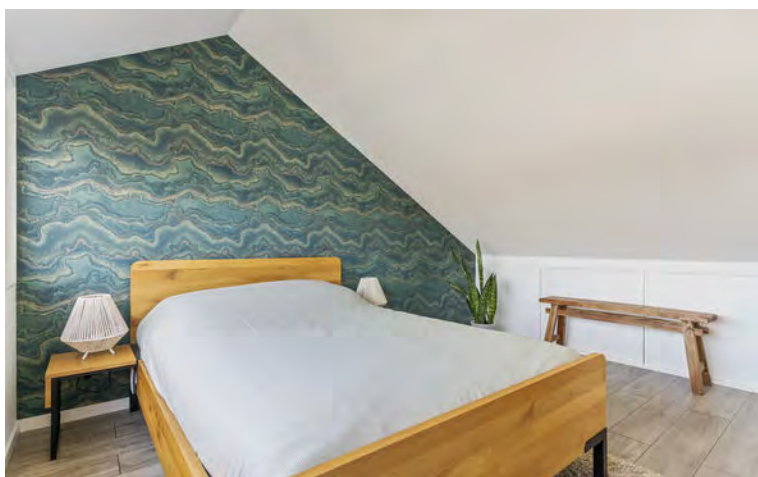














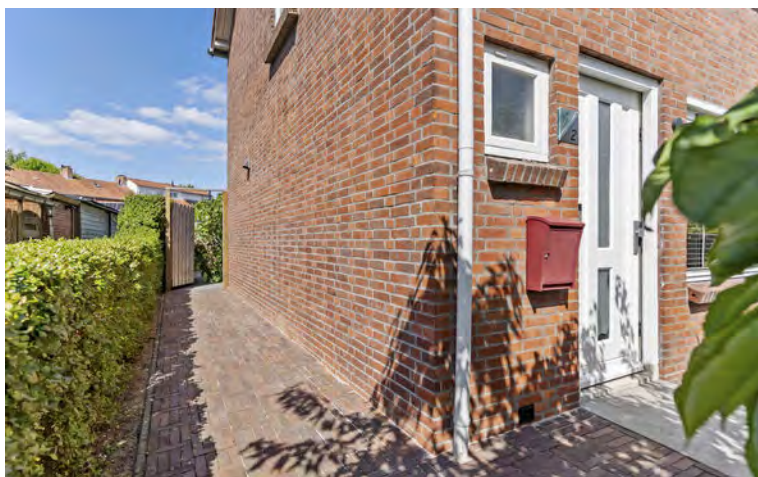












AFWERKSTAAT

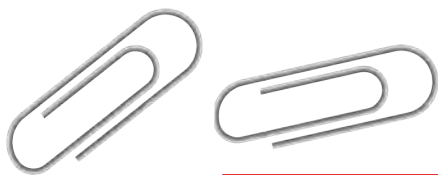
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	structuur	stucwerk	
- Toiletruimte	gietvloer	tegels	stucwerk	- wandtoilet
- Woonkamer	plavuizen	structuur	stucwerk	- openslaande deuren
- Keuken	plavuizen	structuur	stucwerk	- inbouwapparatuur
- Trapkast	beton	stucwerk	-	- meterkast
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	structuur	stucwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	stucwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	stucwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	stucwerk	
- Badkamer	gietvloer	tegels	stucwerk	
- Berging	laminaat	behang	-	
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	- dakkapel
- Slaapkamer	laminaat	behang / stucwerk	stucwerk	- dakkapel
- Wasruimte	laminaat	behang/ stucwerk	stucwerk	- aansluitingen wasapparatuur

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	◆		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		◆	
Losse (hang)lampen		◆	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen	◆		
Overgordijnen	◆		
Rolgordijnen	◆		
Jaloezieen	◆		
(Losse) horren/rolhorren	◆		
Vloerdecoratie			
Laminaat	◆		
Plavuizen	◆		
Interieur			
Houtkachel			◆
Designradiator(en)	◆		
Radiatorafwerking	◆		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Combi-oven/combimagnetron	◆		
Koelkast	◆		
Vriezer	◆		
Vaatwasser	◆		
Toilet			
Toilet	◆		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	♦		
Badkamer			
Douche (cabine/schermb)	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	♦		
(Voordeur)bel		♦	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦		
Rookmelders		♦	
(Klok)thermostaat	♦		
Rolluiken	♦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		♦	
Waterslot wasautomaat		♦	
Zonnepanelen	♦		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	♦		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	♦		
Beplanting		♦	
Buitenverlichting		♦	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦		
Tuinhuis/buitenberging	♦		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		♦	
(Sier)hek	♦		



Begane grond met tuin



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© De Nora Home - www.denorahome.nl



Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

Eerste verdieping

Azelaestraat 2 - Alblasserdam
Eerste Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

Tweede verdieping

Azelaestraat 2 - Alblasterdam
Tweede Verdieping

5.29 m

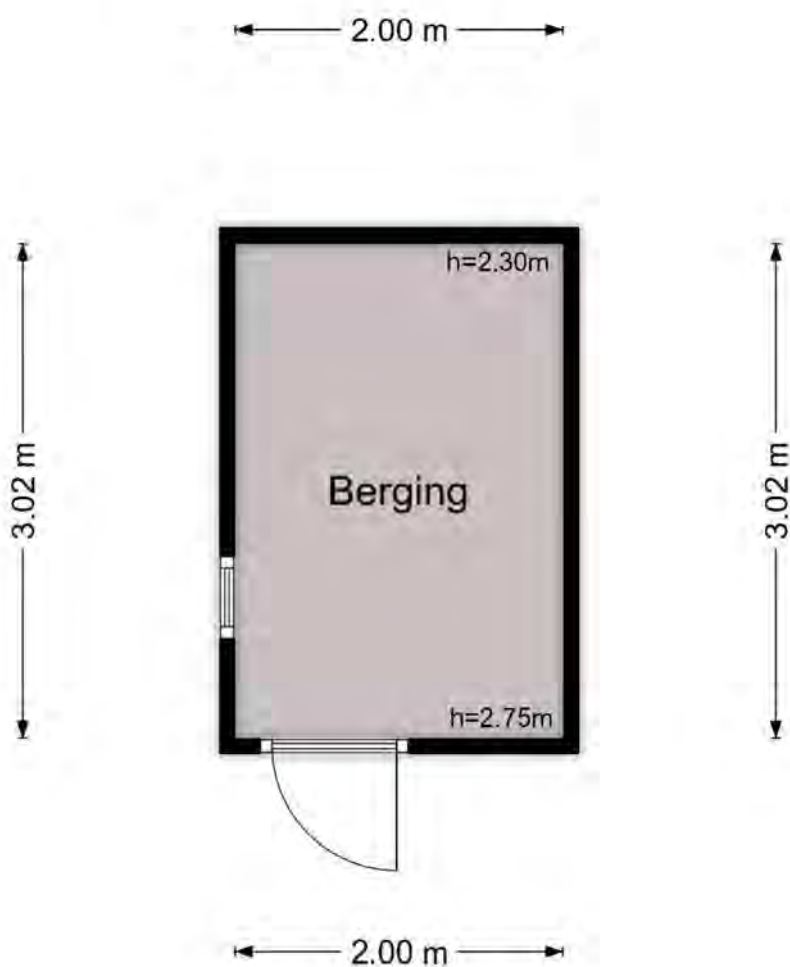


1.81 m 3.35 m

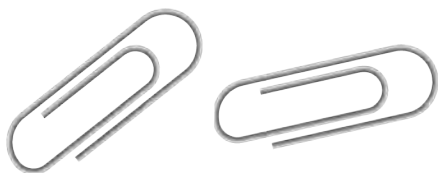
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

Berging

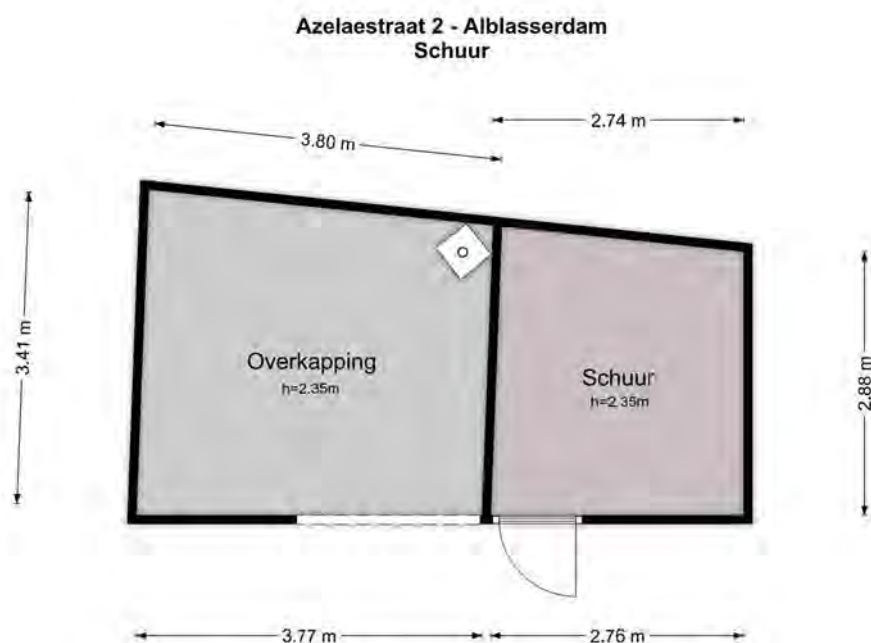
Azelaestraat 2 - Alblasterdam Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl



Berging met overkapping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Alblasserdam

C

5722

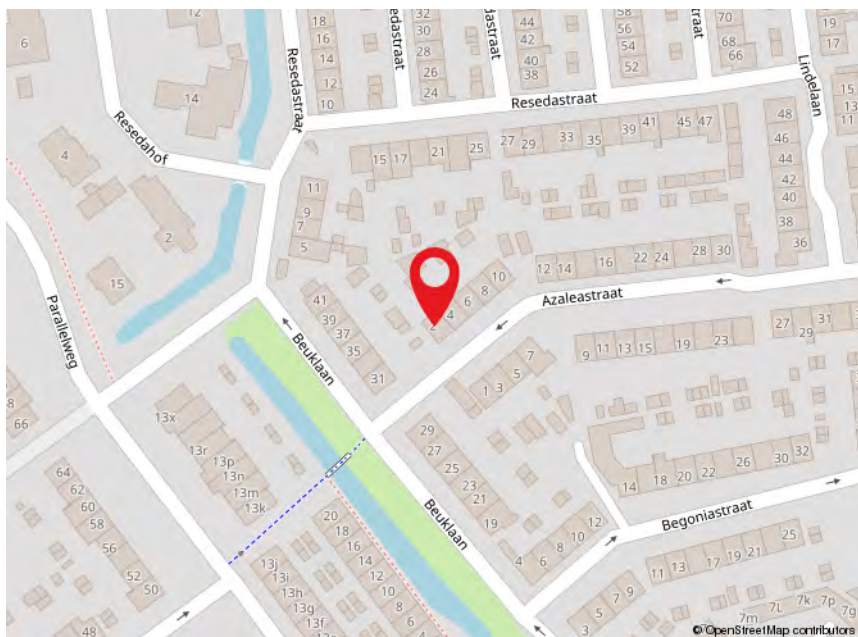
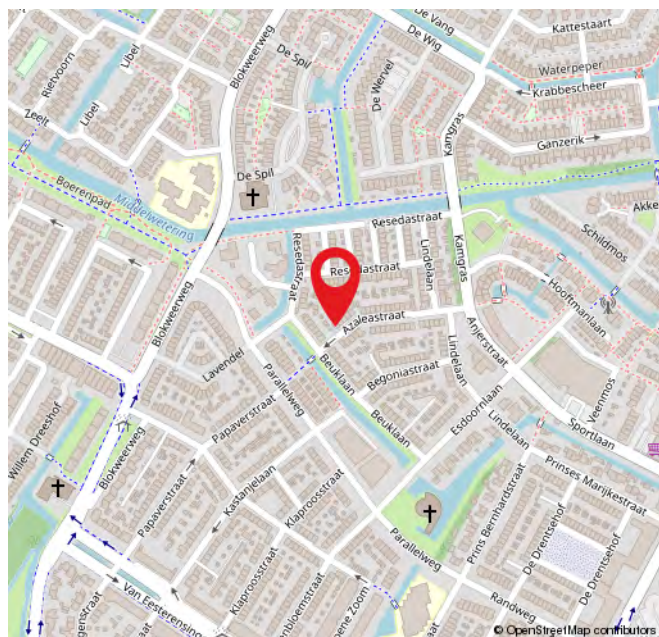
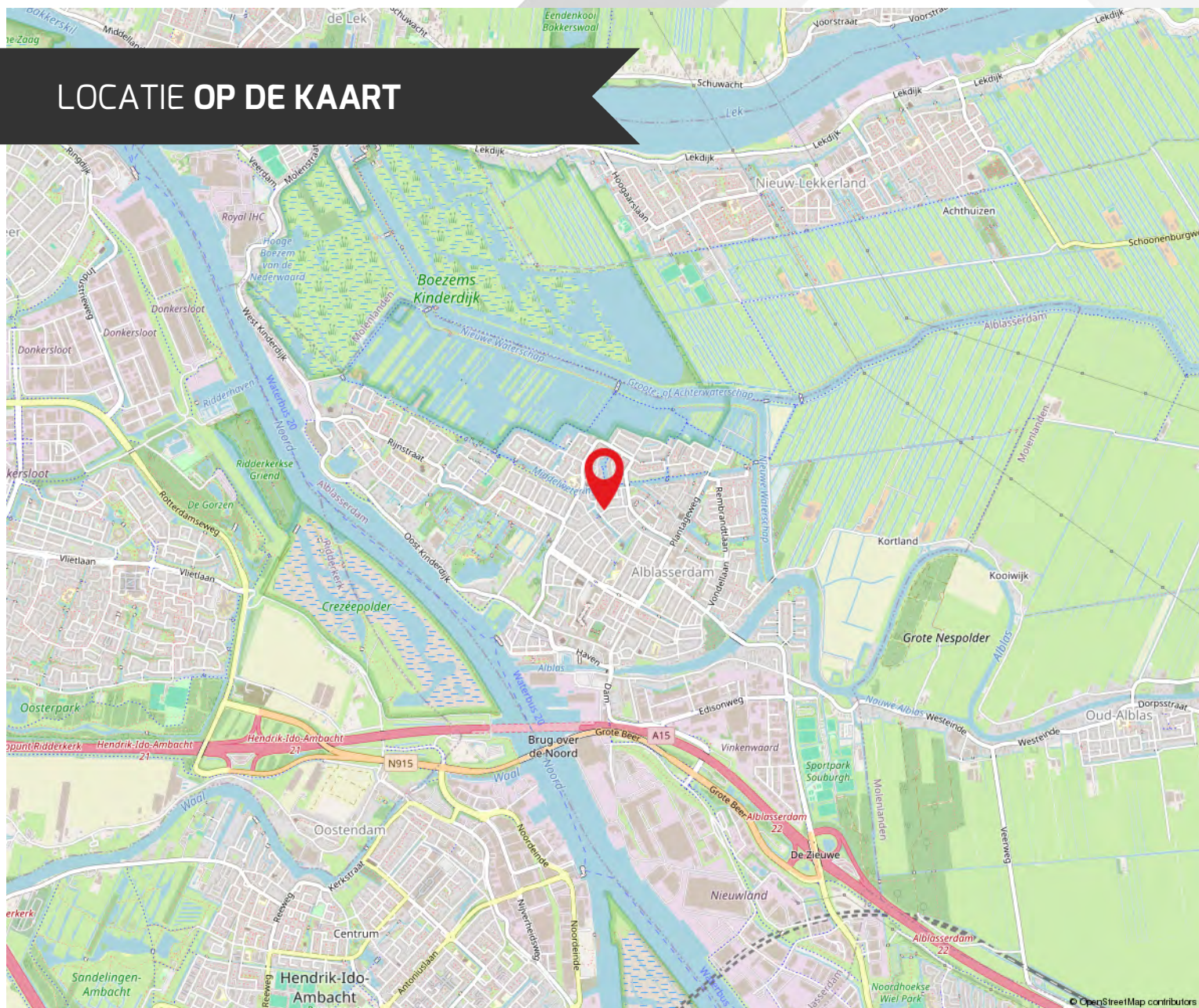
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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



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

