kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!

LANGERAK, Wouter van Langherakelaan 16

Mooie hoekwoning met inpandige garage, een flinke oprit en een heerlijke tuin.

WONEN@KOOYMAN.COM | 0800-2022

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.

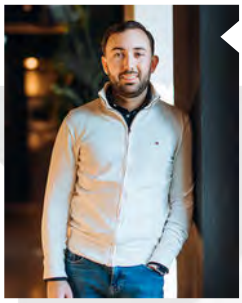
Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

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
€ 495.000,- k.k.

BOUWJAAR
1992

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
115 m^2

SLAAPKAMERS
3

INHOUD
438 m^3

ENERGIELABEL
A

TYPE WONING
Woonhuis

SOORT WONHUIS
Hoekwoning

PERCEELOPPERVLAKTE
205 m^2

EXTERNE BERGRUIMTE
-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
36 m^2

TUINLIGGING
Westen

BERGING / GARAGE
Inpandige garage

PARKEERGELEGENHEID
Extra parkeergelegenheid op de oprit

LIGGING
In een woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Intergas CV-installatie, bouwjaar 2023

ELEKTRA
3 Groepen en een aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN
12 Stuks

ISOLATIE
Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 141,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 328,05
· rioolrecht (per jaar)	€ 117,85
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 428,08
· Waterschapslasten (per jaar)	€ 564,36

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

LANGERAK, Wouter van Langherakelaan 16

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Aan de rand van het rustige dorp Langerak ligt deze hoekwoning met inpandige garage, gesitueerd op een royaal perceel van 205 m². En die ligging aan de rand mag hier letterlijk worden genomen: aan de voorzijde kijkt u heerlijk vrij uit over de omliggende weilanden. De woning, gebouwd in 1992, verkeert in goede staat van onderhoud en beschikt dankzij de zonnepanelen over energielabel A en een lage energierekening. De woning ligt bovendien gezellig in een kindvriendelijk en sfeervol hofje met alleen bestemmingsverkeer. Dagelijkse voorzieningen zoals scholen en winkels zijn te vinden in het nabijgelegen vestingstadje Nieuwpoort.

De verzorgde entree biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Daarnaast komt u via de hal in de woonkamer en de inpandige garage, die momenteel wordt gebruikt als bijkeuken en berging. De tuingerichte woonkamer heeft een brede schuifpui, wat zorgt voor een prettige lichtinval, en is uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Via een toog is de keuken bereikbaar, die is voorzien van een hoekopgestelde inrichting uit 2010 en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken kijkt u prachtig vrij uit over de weilanden aan de voorzijde van de woning.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De badkamer is geheel betegeld en beschikt over een ligbad met douche, een duobloc toilet en een badmeubel met geïntegreerde wastafel en bijpassende spiegelkast.

De open zolder, bereikbaar via een vaste trap, biedt volop mogelijkheden. Hier kan eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De ruimte is voorzien van bergruimte achter de knieschotten en een dakraam dat zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie. Op deze verdieping bevinden zich ook de cv-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen.

De voortuin is grotendeels betegeld en de oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Vanuit de voorzijde van de woning geniet u van het vrije uitzicht over de weilanden, wat de ligging hier extra bijzonder maakt.

De verzorgde achtertuin is gericht op het westen, waardoor u tot in de late uurtjes kunt genieten van het buitenleven. Achterin de tuin bevindt zich een ruime overkapping, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden. De tuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating, afgewisseld met groene borders, en verkeert in nette staat. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een singel en volop gemeentegroen.

Optimaal genieten van rust en ruimte in een groene woonomgeving

Royale woonkamer met schuifpui naar de heerlijke tuin

GARAGE

Royale zolder met extra bergruimte achter de knieschotten

CENTEN
MOMENTEN

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
Hal	plavuizen	spachtelputz	spuitwerk	vloerverwarming
Toilet	beige tegels	witte tegels	spuitwerk	vloerverwarming, wandtoilet
Woonkamer	plavuizen	spachtelputz	spuitwerk	vloerverwarming
Keuken	plavuizen	spachtelputz	spuitwerk	vloerverwarming
Eerste verdieping				
Overloop	laminaat	spachtelputz	spuitwerk	
Slaapkamer I	vloerbedekking	behang	spuitwerk	
Slaapkamer II	vloerbedekking	behang	spuitwerk	
Slaapkamer III	laminaat	behang	spuitwerk	inbouwkast
Badkamer	vloertegels	wandtegels	spuitwerk	Aanwezig sanitair: - ligbad met douche - toilet - wastafel
Tweede verdieping				
Zolder	vloerbedekking	stucwerk	dakbeschot	dakraam, inbouwkasten

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Verlichting				
inbouwspots/dimmers				
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				
losse (hang)lampen				
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen	◆			
overgordijnen				
vitrages	◆			
rolgordijnen				
lamellen				
jaloezieën				
(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:				
Keukenaccessoires, te weten:				
kookplaat	◆			
afzuigkap	◆			
oven	◆			
vaatwasser	◆			
koelkast	◆			
vriezer	◆			
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	◆			

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				

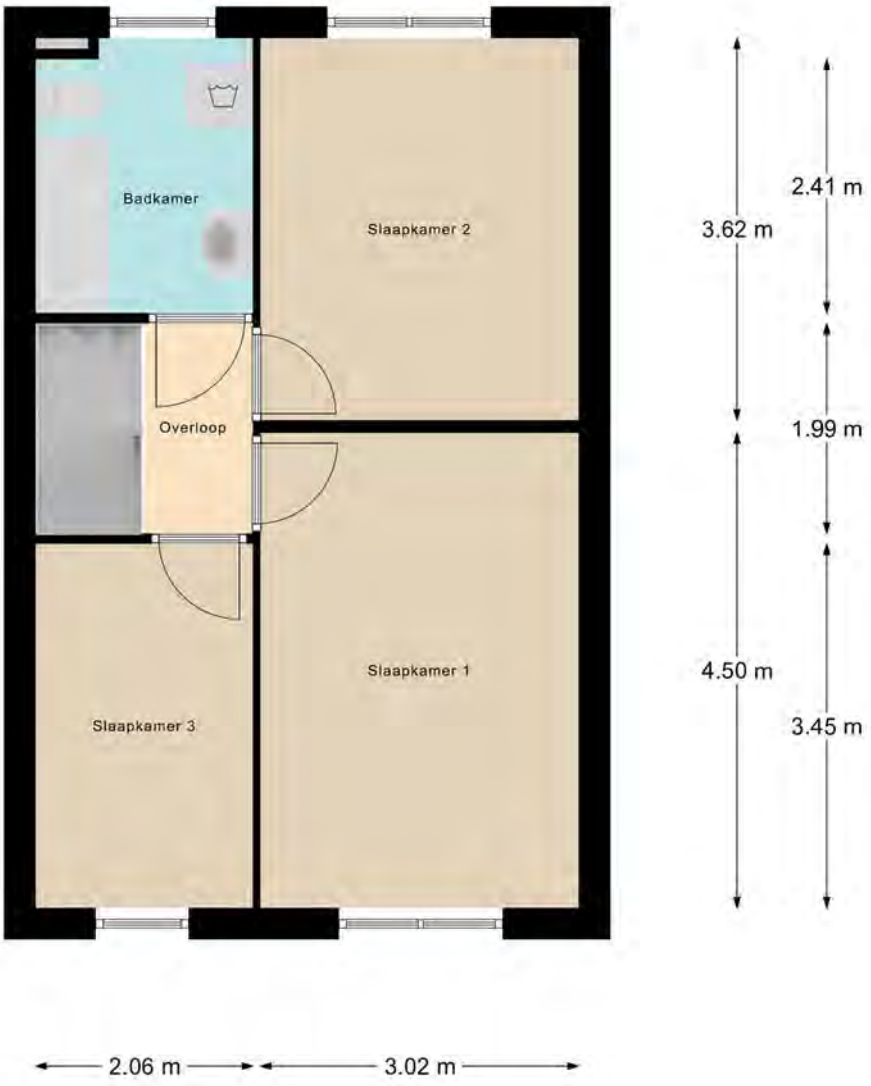
LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Tuin	◆			
Inrichting	◆			
Tuinaanleg/bestrating	◆			
Beplanting	◆			
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)				

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

Verdieping


Badkamer
Slaapkamer 2
Overloop
Slaapkamer 1
Slaapkamer 3
3.62 m
2.41 m
1.99 m
4.50 m
3.45 m
2.06 m
3.02 m

Tweede verdieping

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

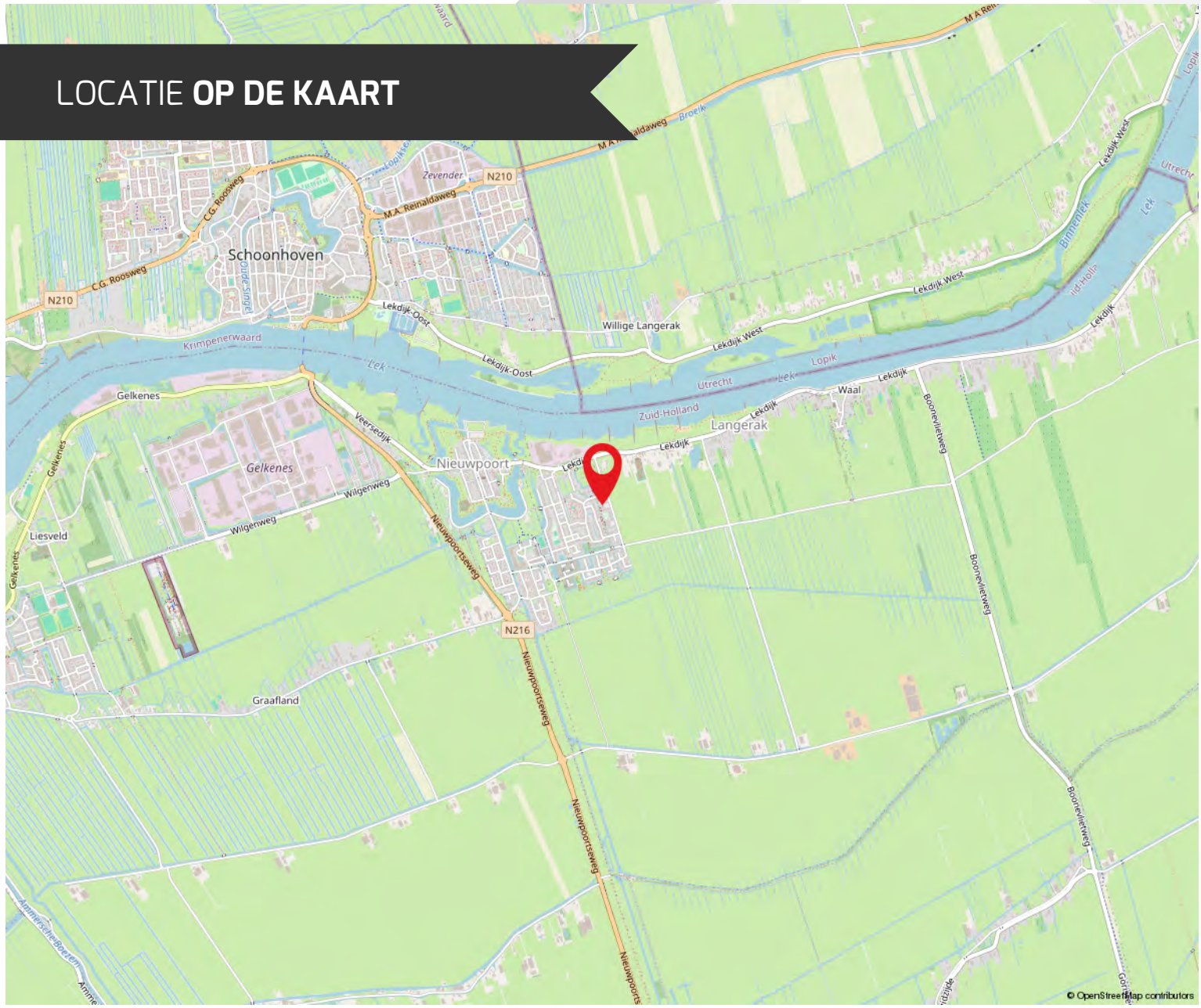
Kadastrale gemeente	Langerak
Sectie	E
Perceel	496

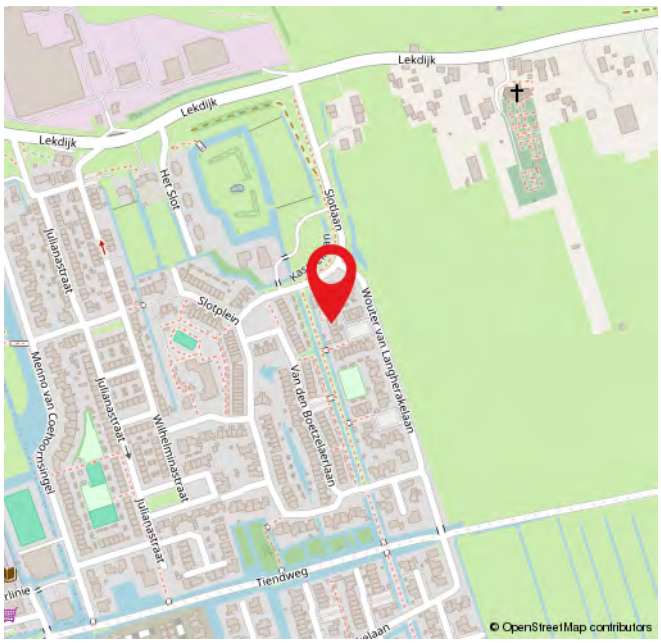
kadaster

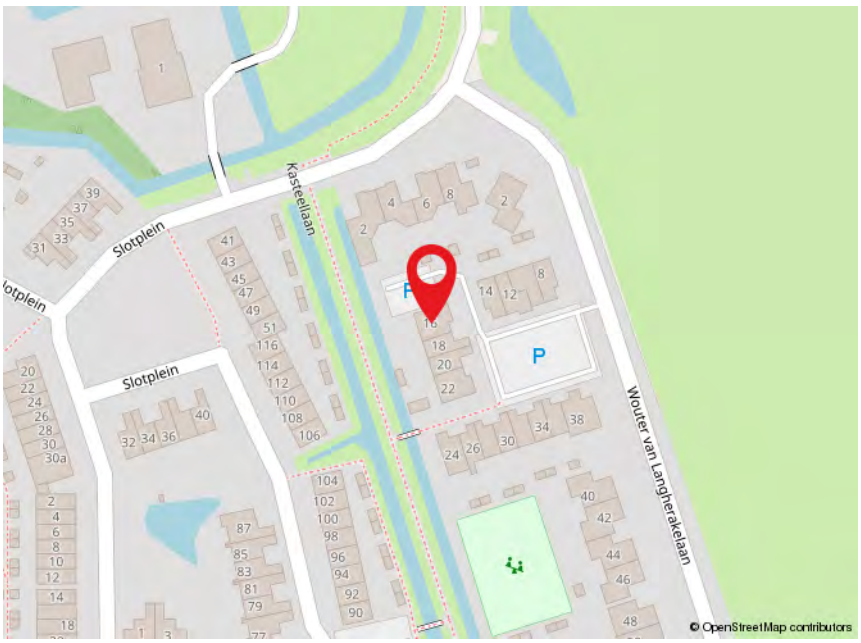
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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**







AANTEKENINGEN

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.

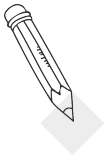
- **NOTARIS**
  De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

- **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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

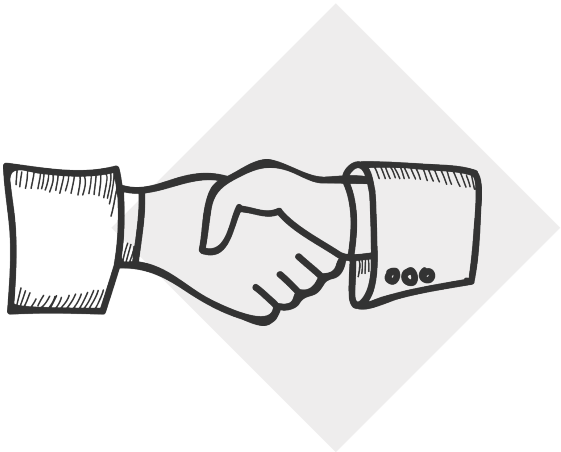


NA ONDERTEKENING

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

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!**

(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

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

kooyman
eigen huis

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

VBO funda