



HARDINXVELD-GIESSENDAM, Gietijzer 41

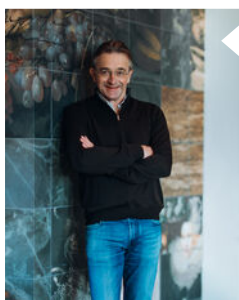
Stijlvol, energiezuinig en helemaal van nu: verrassend fijn wonen!

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!

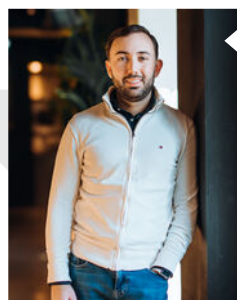
ONZE MAKELAARS



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

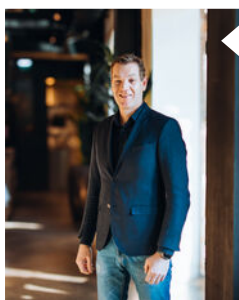
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 399.000,- k.k.



BOUWJAAR

2024



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

71 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

298 m³



ENERGIELABEL

A +++

TYPE WONING

Appartement

SOORT WOONHUIS

Portiekflat

PERCEELOPPERVLAKE

-

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

BALKONLIGGING

Noord

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Warmtepomp, warmte terugwininstallatie

ZONNEPANELEN

Nee

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	onbekend
• bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand)	€ 164,00
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 356,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 230,80
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 367,00
• BSR (per jaar)	onbekend

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

HARDINXVELD-GIESSENDAM, Gietijzer 41



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Nieuw, stijlvol en bijzonder energiezuinig wonen in een modern appartement waar u eigenlijk alleen nog maar uw meubels hoeft neer te zetten. Dit verzorgde appartement uit 2024 combineert een eigentijdse uitstraling met een prettige indeling, twee slaapkamers en volop licht. De royale woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning, terwijl de grote raampartijen voor een aangename verbinding met buiten zorgen. Met energielabel A+++ en een warmtepomp en warmteterugwininstallatie is ook aan energiezuinig wonen gedacht.

Via de gezamenlijke entree bereikt u het appartement. De eigen entree geeft toegang tot de hal, vanwaar de verschillende vertrekken bereikbaar zijn. Het interieur is uitgesproken en stijlvol afgewerkt, met onder andere een mooie PVC-vloer in visgraatmotief en stalen/glazen deuren die zorgen voor een ruimtelijke uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en eettafel. De grote raampartijen geven het appartement een open karakter en zorgen voor een fijne lichtinval. Vanuit de woonkamer is het terras bereikbaar, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De open keuken sluit perfect aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een moderne, donkere kleurstelling. Het royale werkblad biedt veel werkruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur. De opstelling zorgt bovendien voor een gezellige verbinding met de woonkamer, ideaal tijdens het koken of wanneer er gasten zijn.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en heeft toegang tot het balkon. Dankzij de grote raampartijen is ook hier veel daglicht aanwezig. De tweede slaapkamer is eveneens van goed formaat en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is modern en rustig afgewerkt met lichte wandtegels en beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Een aparte wasruimte biedt plaats aan de wasapparatuur en zorgt ervoor dat deze netjes uit het zicht staat.

Het balkon ligt op het noorden en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Daarnaast beschikt het appartement over een separate berging van circa 7 m², ideaal voor fietsen en extra opslag. Parkeren kan in de openbare ruimte rondom het complex.

Ook technisch is dit appartement helemaal van deze tijd. De woning is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd door middel van een warmtepomp. Een warmteterugwininstallatie draagt bij aan een prettig en energiezuinig binnenklimaat. Met energielabel A+++ en bouwjaar 2024 koopt u hier een jonge woning die klaar is voor de toekomst.

De ligging in Hardinxveld-Giessendam combineert rustig wonen met dagelijkse voorzieningen binnen bereik. Het appartement ligt in een woonwijk aan een rustige weg en vormt daarmee een fijne uitvalsbasis voor wie modern en gelijkvloers wil wonen.





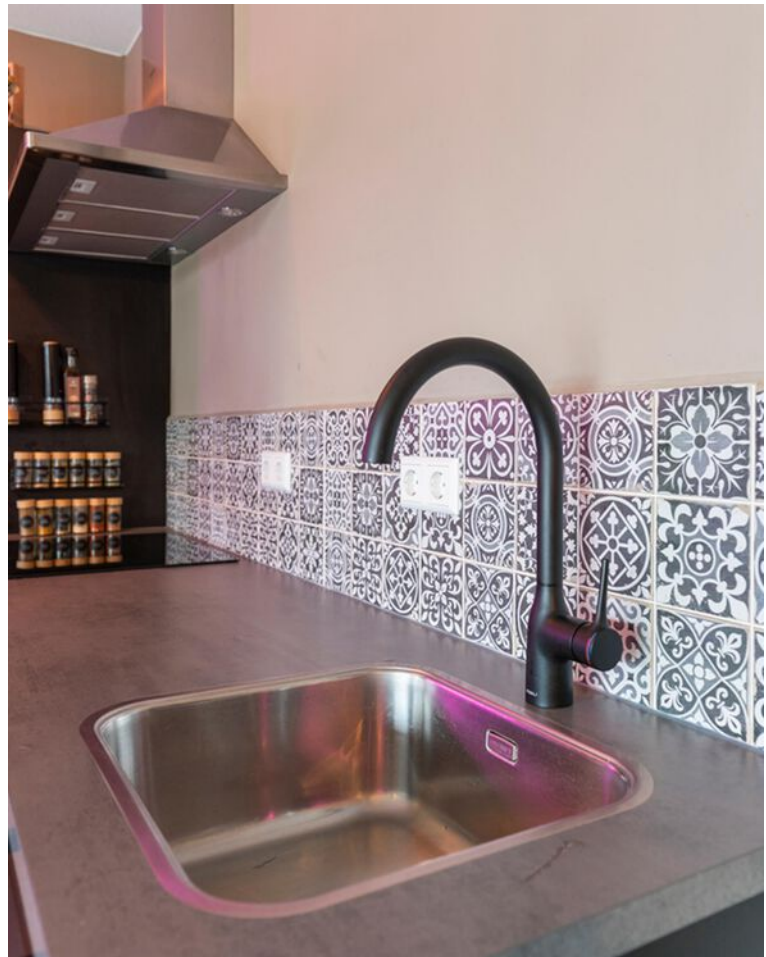










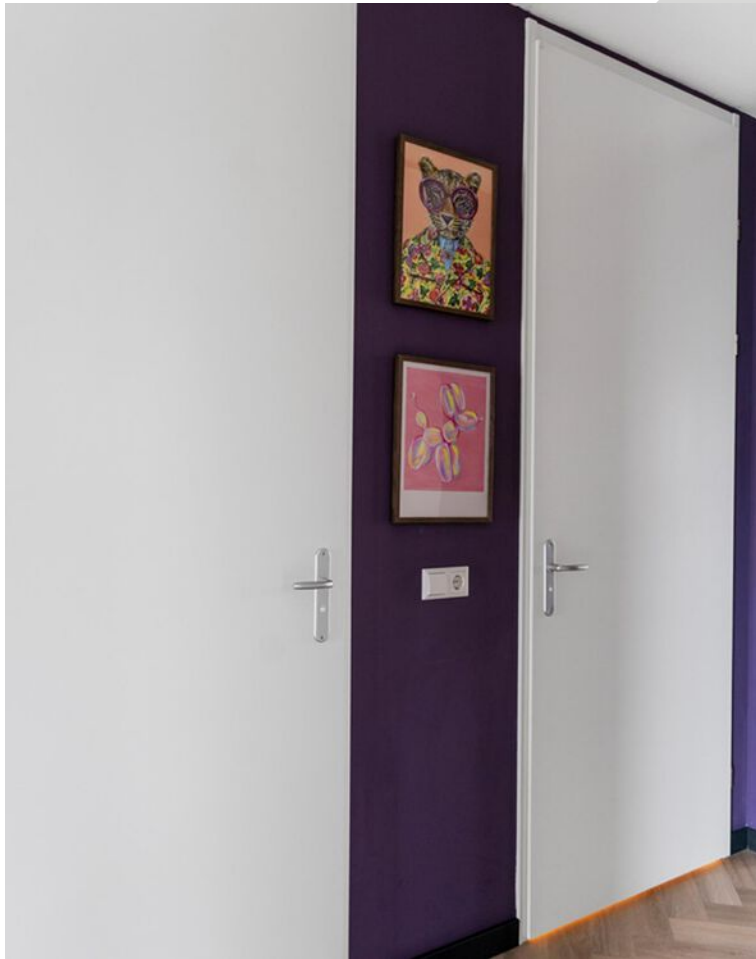














AFWERKSTAAT

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

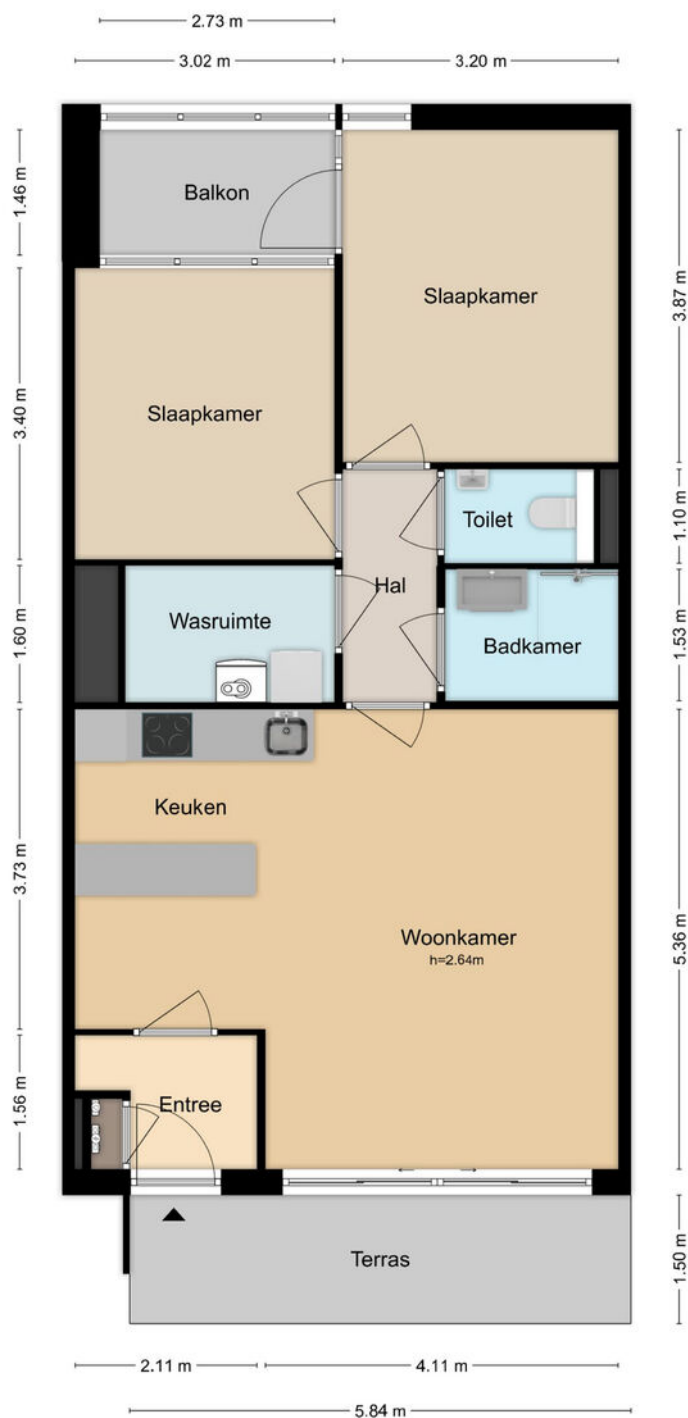
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		♦	
Losse (hang)lampen		♦	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			♦
Gordijnen			♦
Overgordijnen			♦
Vitrages			♦
Plisse, slaapkamer			♦
Vloerdecoratie			
PVC plak vissengraat	♦		
Overige			
Spiegelwanden	♦		
Verplaatsbaar keukenblok/werkblad incl elektra voorzieningen			♦
TV meubel			♦
Schoenenkast hal			♦
Koelvries berging	♦		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	♦		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	♦		
Afzuigkap	♦		
Magnetron	♦		
Oven	♦		
Combi-oven/combimagnetron	♦		
Koelkast	♦		
Koel-vriescombinatie	♦		
Vaatwasser	♦		
Toilet			
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	♦		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		
Spiegel met verlichting en verwarming	♦		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	♦		
(Voordeur)bel	♦		
Rookmelders	♦		
(Klok)thermostaat	♦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	♦		
Zonnepanelen	♦		

Plattegrond

Gietijzer 41 - Hardinxveld-Giessendam
Eerste Verdieping

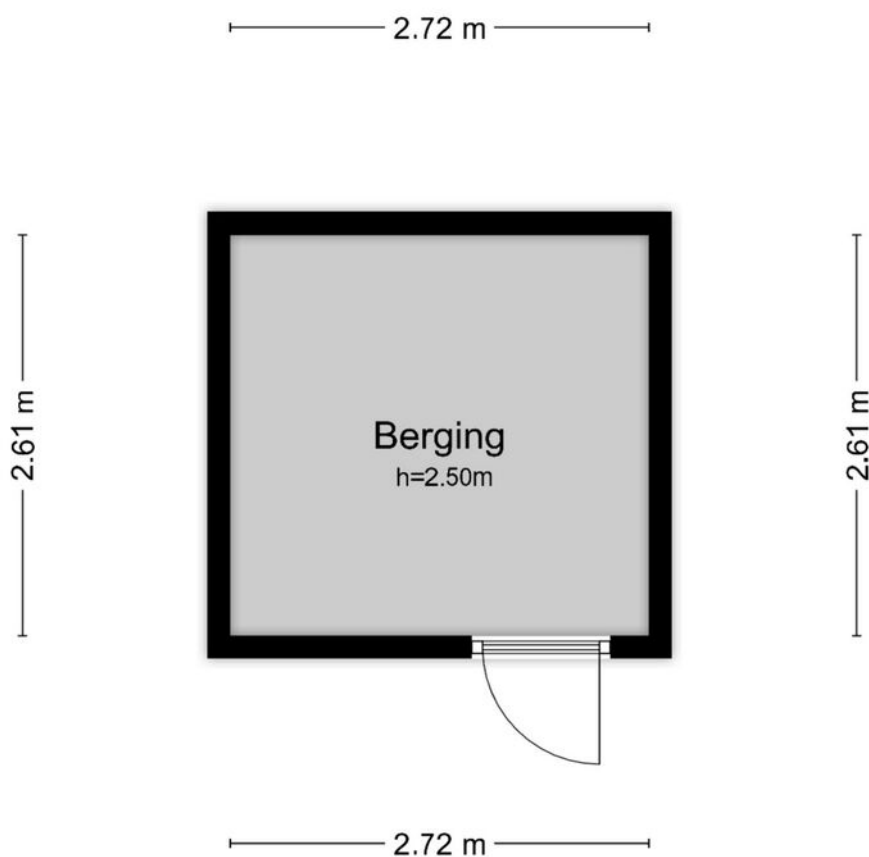


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home - www.dimorahome.nl

kooyman
eigen huis

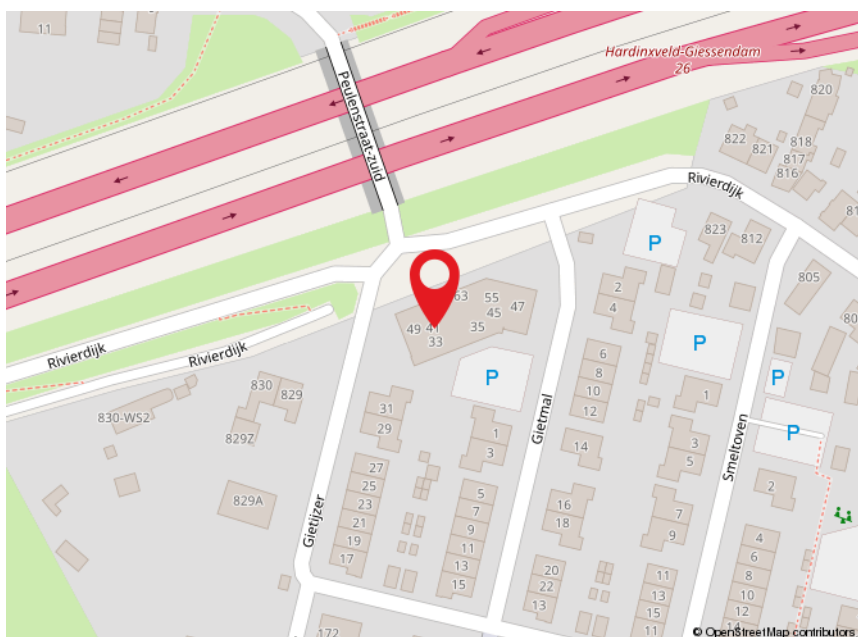
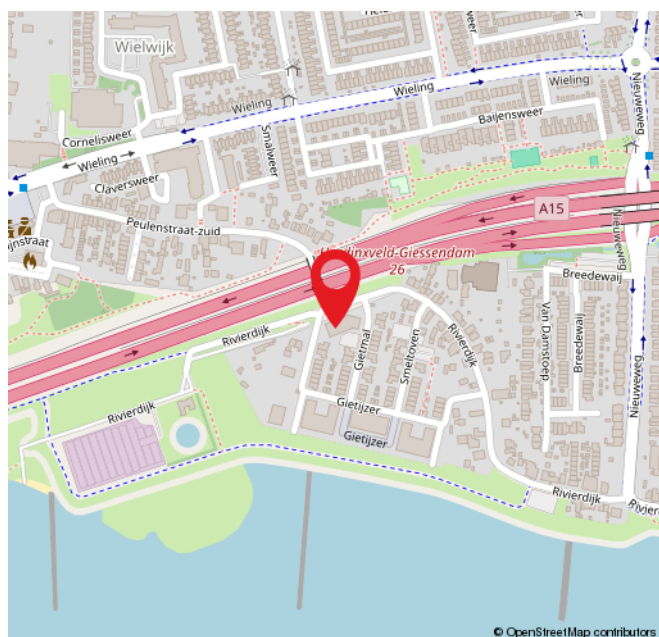
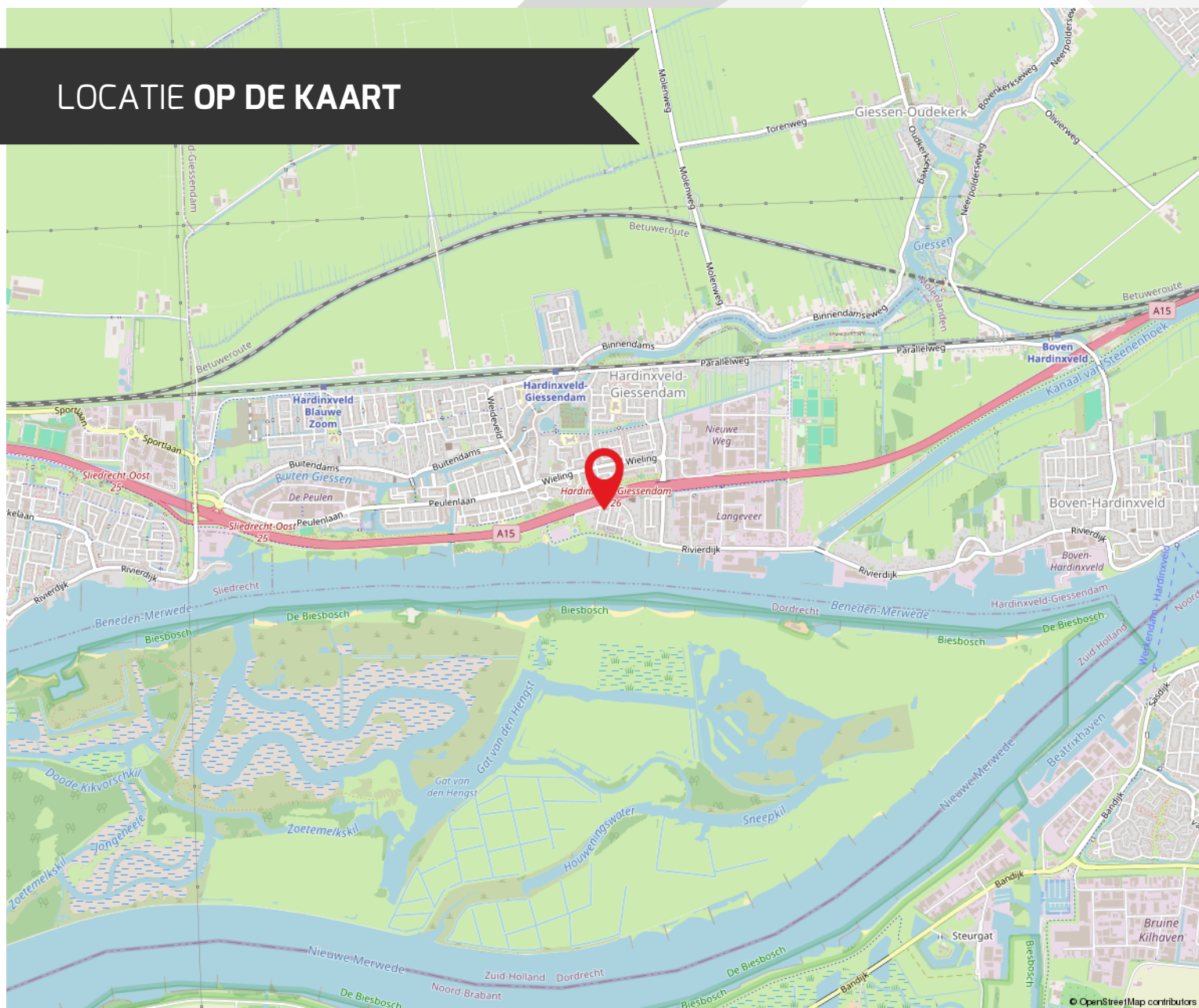
Berging

Gietijzer 41 - Hardinxveld-Giessendam Berging



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

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.



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

Een appartement kopen is net even anders dan een eengezinswoning. Naast het feit dat u een eigen plek krijgt, bent u ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Maar waar moet u precies op letten? We helpen u op weg!

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar van het hele gebouw. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het flatgebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te (laten) onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van. Het kopen van een appartement betekent niet alleen kijken of datgene wat zich tussen de vier muren van het appartement (privégedeelte) bevindt in goede staat verkeert, maar ook een onderzoek naar de toestand van het hele gebouw en naar het functioneren van de vereniging van eigenaren.



VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging regelt het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gangen, de lift en het dak. U en uw medebewoners zorgen er samen voor dat alles netjes blijft.



SERVICEKOSTEN

Elke maand of elk kwartaal betaalt u servicekosten aan de VvE. Dit geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld onderhoud van de cv-ketel, schoonmaakkosten en verzekeringen. Ook wordt er een potje aangelegd voor groot onderhoud, zoals schilderwerk of het vervangen van de lift. Let erop of er blokverwarming is; dan zijn uw stookkosten vaak inbegrepen.



HET BESTUUR

Binnen de VvE zijn er twee belangrijke organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. Het bestuur bestaat vaak uit een professionele beheerder, maar bij kleinere VvE's kan een van de bewoners deze rol op zich nemen. Belangrijke beslissingen, zoals groot onderhoud, worden in de ledenvergadering genomen. Hier heeft u als eigenaar inspraak.



REGLEMENT VAN SPLITSING

De VvE heeft een aantal belangrijke documenten: de splitsingsakte en het Modelreglement. Hierin staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren. Check ook het huishoudelijk reglement voor de praktische leefregels, zoals wat u wel en niet in de gemeenschappelijke ruimtes mag doen.



Documenten bij de Koop: Wat krijgt u erbij?

Bij de aankoop van een appartement ontvangt u naast de eigendoms- en hypotheekakte ook de splitsingsakte en het Modelreglement. Soms is het Modelreglement verwerkt in de splitsingsakte.



Voordat u tekent: Wat moet u weten?

Voordat u de koopakte tekent, is het slim om de financiën van de VvE goed door te nemen. Vraag naar de begroting van het lopende en komende jaar, en bekijk de notulen van de laatste vergaderingen. Zo weet u precies waar u aan toe bent, bijvoorbeeld of er binnenkort grote uitgaven gepland zijn.



Checklist voor de Aankoop

- Zorg dat u de splitsingsakte, het Modelreglement en het huishoudelijk reglement in handen hebt.
- Check hoeveel u moet bijdragen aan de gezamenlijke kosten.
- Vraag naar de financiële cijfers van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar.
- Bekijk de notulen van de laatste VvE-vergaderingen om te zien wat er speelt.

Met deze tips bent u goed voorbereid voor het kopen van een appartement.

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

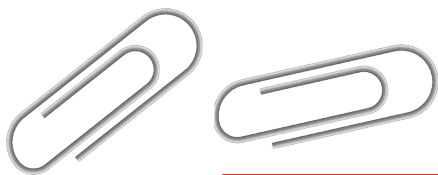
Gemiddelde
beoordeling.

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

