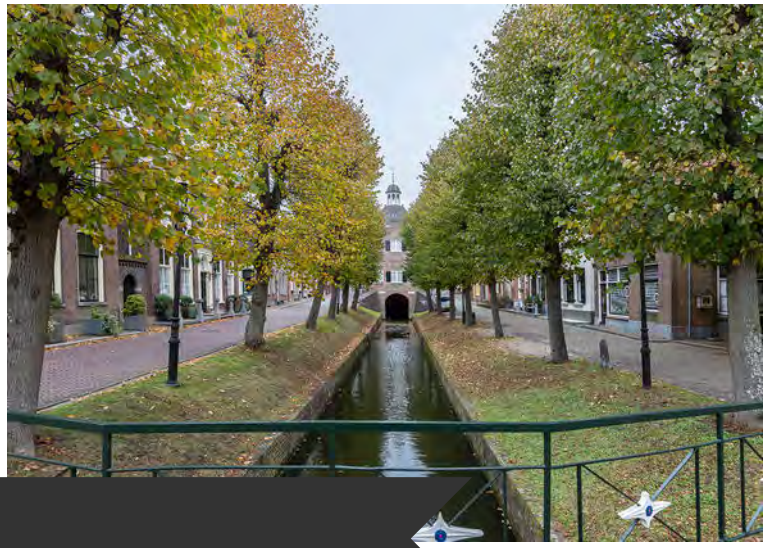
kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







NIEUWPOORT, Bij de Kerk 7

Karaktervol wonen, midden in het historische Nieuwpoort

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!

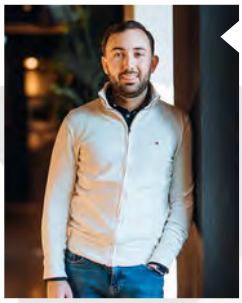
ONZE MAKELAARS



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

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
1907

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
100 m²

SLAAPKAMERS
3

INHOUD
351 m³

ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
125 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
3 m²

TUINLIGGING
Oost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Cv ketel, gaskachel

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
Muurisolatie

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN (volgens opgave eigenaar)

· energiekosten (per maand)	€ 125,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 258,06
· rioolrecht (per jaar)	€ 117,85
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 428,07
· BSR (per jaar)	€ 605,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

NIEUWPOORT, Bij de Kerk 7

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Wonen midden in het historische Nieuwpoort, op een plek die direct de aandacht trekt. Tegenover de kerk staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1907 met een stijlvol interieur, drie slaapkamers, een fijne achtertuin met royale overkapping en verrassend veel praktische ruimte. De woning heeft circa 100 m^2 woonoppervlakte en combineert het karakter van toen met het wooncomfort van nu. Zo is er airconditioning aanwezig, beschikt de woning grotendeels over HR++ beglazing en is de spouwmuur geïsoleerd.

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal. De woonkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en kijkt uit richting de kerk. De donkere tegelvloer, rustige kleuren en eigentijdse afwerking geven de ruimte een stijlvolle uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die modern is uitgevoerd en voorzien is van inbouwapparatuur. De opstelling biedt volop werk- en bergruimte en sluit mooi aan bij de sfeer van de woning. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur. Hier bevindt zich ook een vlizotrap naar een extra bergvliering en is er toegang tot de tuin. Op de begane grond is verder een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje aanwezig.

Eerste verdieping
Op de verdieping zijn drie slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een dakkapel, airconditioning en deuren naar het balkon. De overige twee kamers zijn prima te gebruiken als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. Een rolluik biedt extra comfort.
De badkamer is royaal en eigentijds uitgevoerd met een ruime inloopdouche, twee wastafels met meubel, een wandcloset en designradiator. Vanaf de overloop is bovendien een tweede vliering bereikbaar, waardoor de woning over veel praktische bergruimte beschikt.

Buiten
Ook buiten is het goed voor elkaar. De achtertuin ligt op het oosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct achter de woning bevindt zich een ruime overkapping waar een comfortabele loungeplek is gecreëerd. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een grote eettafel en beschikt de tuin over een berging. Een fijne buitenruimte waar beschut zitten en gezellig tafelen moeiteloos samengaan.

Wonen in Nieuwpoort
En dan de locatie. Nieuwpoort is niet zomaar een woonplaats, maar een kleine historische vestingstad met een heel eigen karakter. De oude bebouwing, smalle straten, vestingwerken en het water bepalen hier nog altijd het straatbeeld. Bij de Kerk 7 ligt midden in deze bijzondere omgeving en, zoals de straatnaam al verraadt, direct tegenover de kerk. Vanuit huis kijk je daardoor uit op een beeld dat onlosmakelijk bij Nieuwpoort hoort.

Wie houdt van historie, sfeer en kleinschaligheid vindt hier een woonomgeving die je niet snel ergens anders tegenkomt. Tegelijk woon je praktisch, met Groot-Ammers in de directe omgeving en de Lek en het omliggende polderlandschap dichtbij.

Een karakteristieke woning met een stijlvol interieur, drie slaapkamers en een heerlijke buitenruimte, op een plek die absoluut bijzonder genoemd mag worden.




Verboden te
Parkeren


Verboden te
Parkeren



























































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	tapijt	hout / gyproc	gyproc	
- Toiletruimte	tegels	tegels	gyproc	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	tegels	stucwerk	gyproc	
- Keuken	tegels	stucwerk	gyproc	- inbouwapparatuur - deur naar de tuin
- Bijkeuken	tegels	gyproc	gyproc	- aansluitingen wasapparatuur - vlizotrap naar vliering - deur naar overkapping
- Trapkast	tegels	metsel - stucwerk	gyproc	
Eerste verdieping				
- Overloop	tapijt	gyproc / hout	hout	- vlizotrap naar vliering I
- Slaapkamer 1	laminaat	gyproc / hout	hout	- dakkapel
- Slaapkamer 2	tapijt	gyproc	gyproc	- dakraam
- Slaapkamer 3	laminaat	metsel / stucwerk	gyproc	- toegang tot balkon
- Badkamer	PVC	PVC	gyproc	- inloopdouche - twee wastafels - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
- Balkon	hout	hout	-	
Tweede verdieping				
- Vliering I	-	-	-	- bereikbaar via vlizotrap vanaf de overloop
- Vliering II	-	-	-	- bereikbaar via vlizotrap vanuit de bijkeuken

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	◆		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnen	◆		
Rolgordijnen	◆		
(Losse) horren/rolhorren	◆		
Screens			◆
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	◆		
Parketvloer	◆		
Houten vloer(delen)	◆		
Laminaat	◆		
Plavuizen	◆		
Interieur			
(Gas)kachels	◆		
Designradiator(en)	◆		
Overige			
Spiegelwanden	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Combi-oven/combimagnetron	◆		
Vriezer		◆	
Koel-vriescombinatie		◆	
Vaatwasser	◆		
Koffiezetapparaat		◆	
Toilet			
Toilet	◆		

LIJST VAN **ZAKEN**

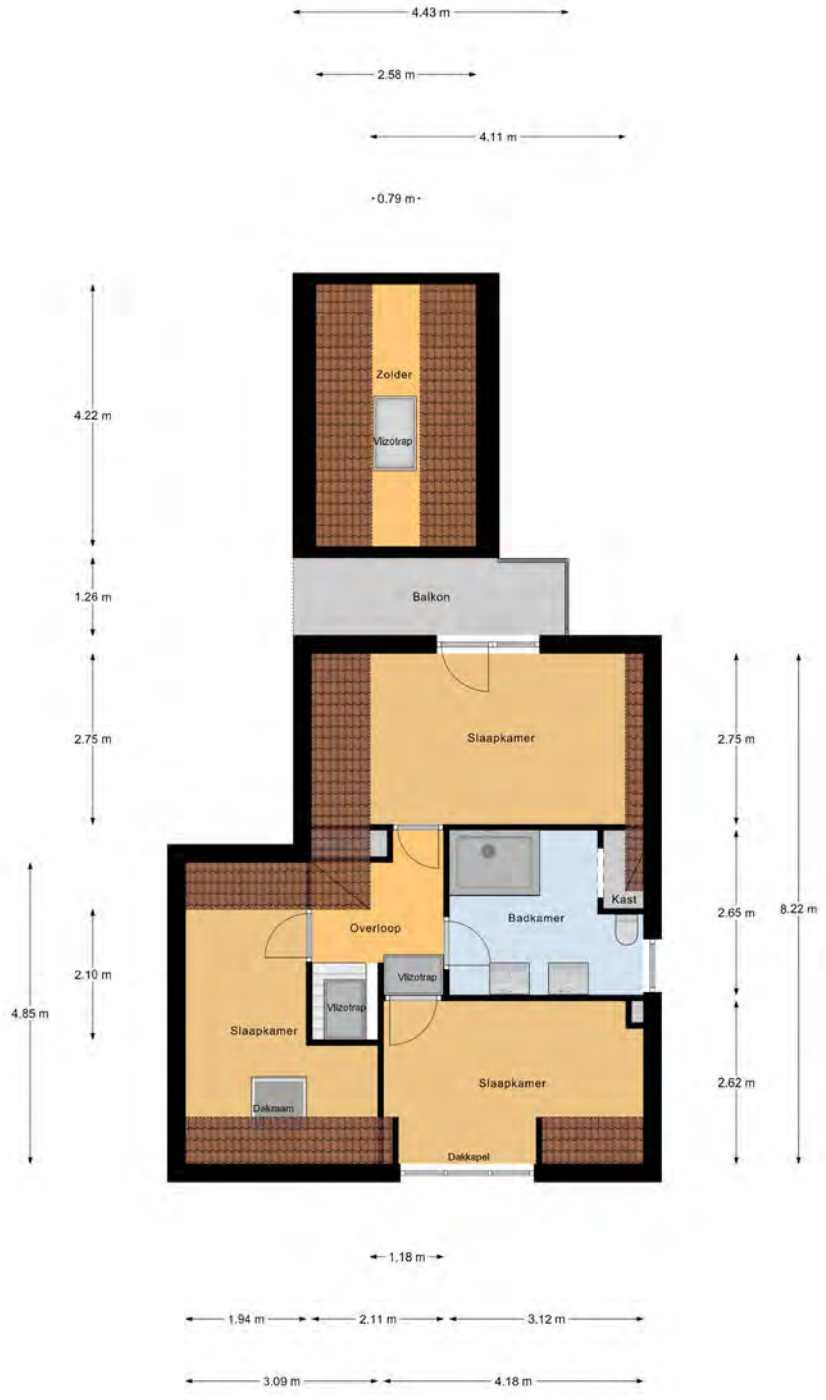
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)		◆	
Fontein	◆		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		
Wastafelmeubel	◆		
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	◆		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Airconditioning	◆		
Screens			◆
Rolluiken	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◆		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Tuinhuis/buitenberging	◆		
Vlaggenmast(houder)	◆		

Begane grond



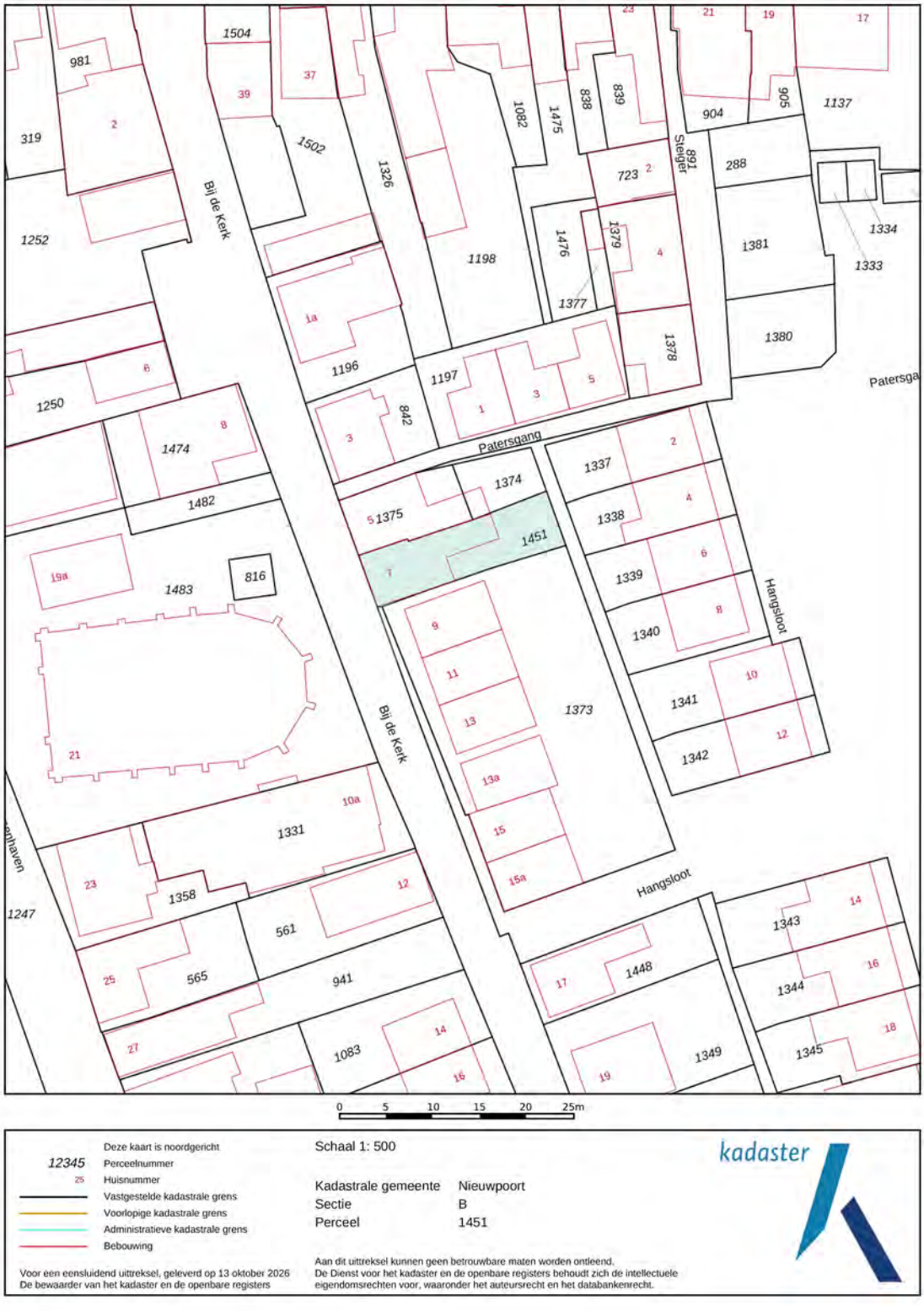
Begane Grond

Verdieping

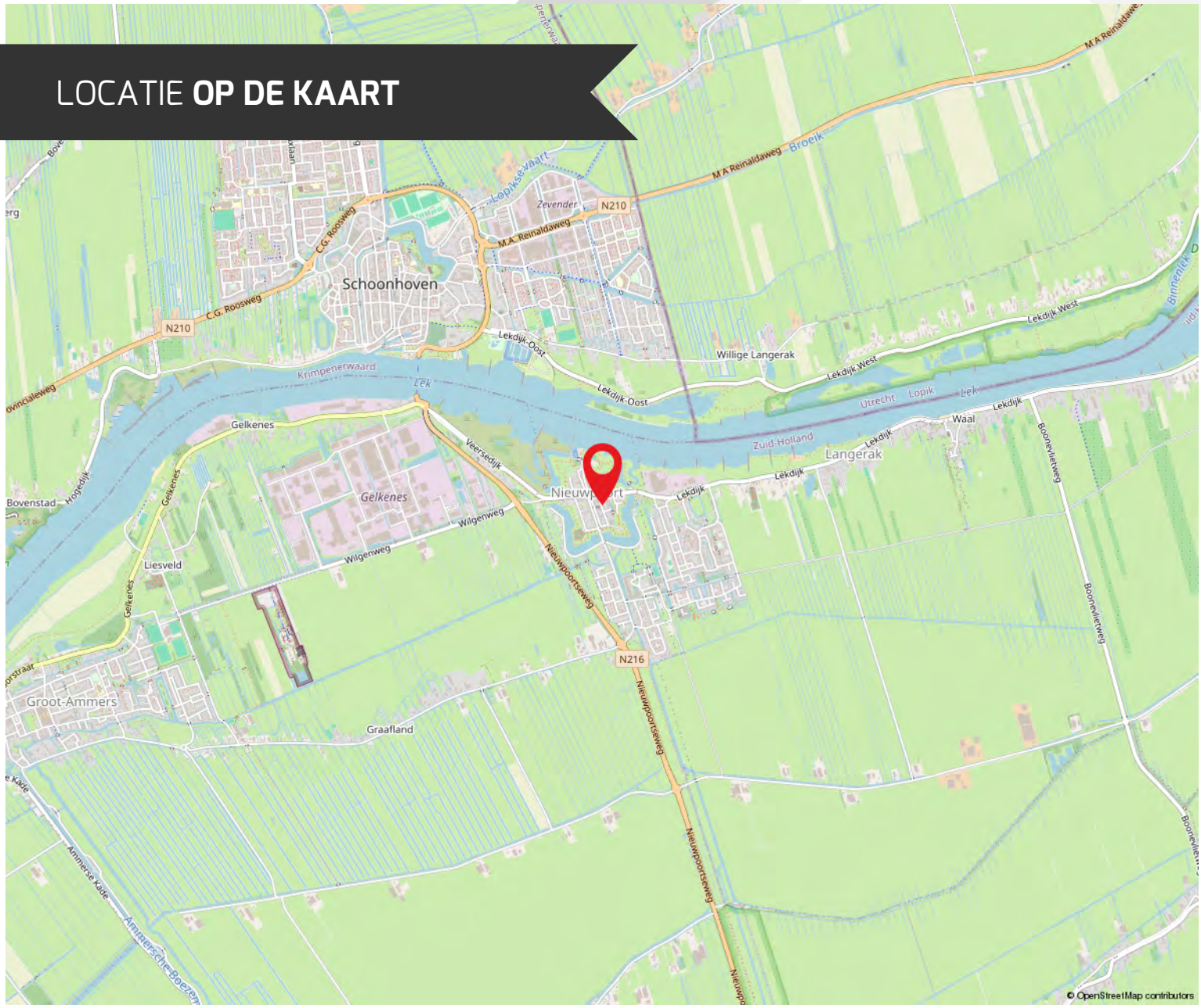


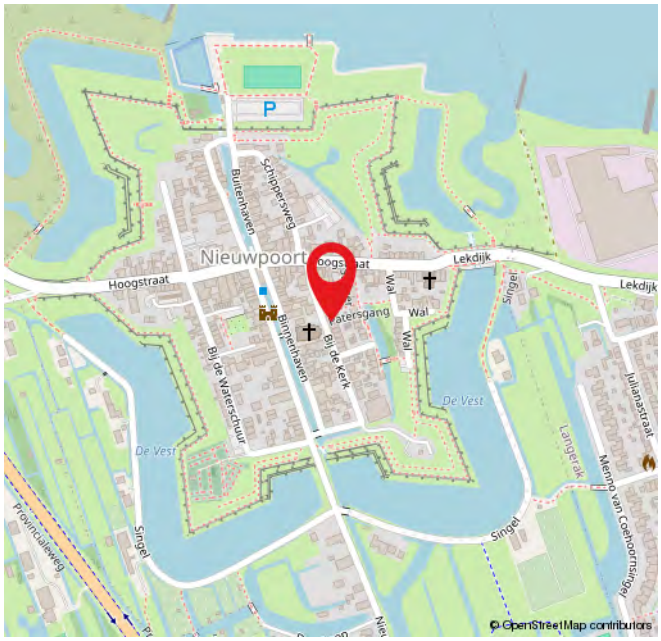
1e Verdieping

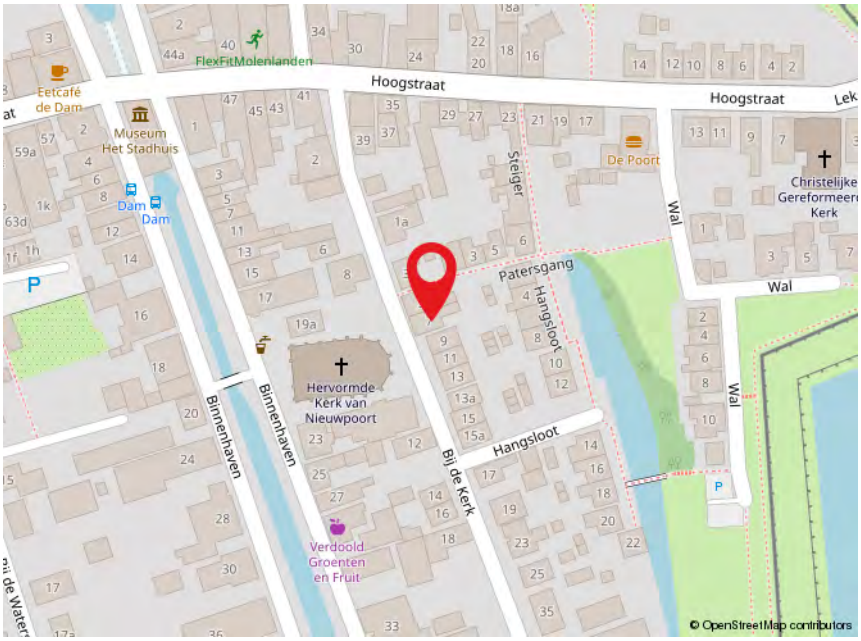
KADASTRALE KAART



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 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.

Funda beoordeling ★★★★★ funda powered by nvm Funda beoordeling ★★★★★

542 beoordelingen op www.funda.nl

AANTEKENINGEN



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