kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







ALBLASSERDAM, Goudenregenstraat 5

Fijne gezinswoning met een diepe, privacyvolle tuin met garage, stenen berging en achterom.

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!

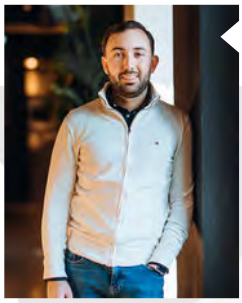
ONZE MAKELAARS



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
€ 379.000,- k.k.

BOUWJAAR
1958

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
78 m²

SLAAPKAMERS
2 + Zolderkamer

INHOUD
310 m³

ENERGIELABEL
E

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
198 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
10 m²

TUINLIGGING
Oost

BERGING / GARAGE
Stenen berging
Garage bereikbaar via de Seringenstraat

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In een rustige, groene wijk

VERWARMING EN WARM WATER
Remeha Tzerra combiketel (2021), open haard

ELEKTRA
Aardlekschakelaar, 6 groepen

ZONNEPANELEN
Nee

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN | volgens opgave verkoper

· energiekosten (per maand)	€ 169,00*
onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 365,31
· rioolrecht (per jaar)	€ 189,00
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 437,00
· BSR (per jaar)	€ 459,64

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Goudenregenstraat 5

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Deze tussenwoning ligt in een rustige, groene woonomgeving nabij de Vijverhof en biedt meer ruimte dan je op het eerste gezicht misschien verwacht. Naast twee slaapkamers beschikt de woning over een zolderkamer, een diepe achtertuin, een berging én een ruime garage met uitrit aan de Seringenstraat. Een fijne basis voor wie graag comfortabel woont en de woning verder naar eigen smaak wil aanpassen.

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De woonkamer strekt zich uit over de volle diepte van de woning en biedt voldoende plaats voor een gezellige zithoek en eethoek. De open haard zorgt voor extra sfeer. Daarnaast is er een praktische kelderkast voor extra bergruimte.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een hoekopgestelde keukeninrichting, voorzien van een dubbele spoelbak, diverse (inbouw)apparatuur en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is de achtertuin direct bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide met een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en een lavet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Vanaf de overloop is de zolderkamer bereikbaar, die veel extra bergruimte biedt. Met het realiseren van een dakopbouw of dakkapel zijn er mogelijkheden om hier een royale kamer van te maken. Ook bevindt zich op deze verdieping de opstelplaats van de cv-installatie.

De diepe achtertuin biedt volop ruimte om buiten te genieten. Er zijn twee terrassen aanwezig, waardoor je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon kunt opzoeken. Achter in de tuin staat een ruime berging met een tussendeur naar de garage.

Deze ruime garage is bereikbaar via de Seringenstraat en beschikt daar over een eigen uitrit. Daarnaast is er vanuit de tuin een poort met doorgang naar de Seringenstraat.

Ook de ligging is aantrekkelijk. De Goudenregenstraat is een rustige straat met eenrichtingsverkeer en veel groen, nabij de Vijverhof. Winkelcentrum Makado ligt in de buurt voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen. Een groot pluspunt is bovendien de nabijgelegen aanlegplaats van de Waterbus, waarmee je met fiets of te voet rechtstreeks richting Dordrecht en Rotterdam kunt reizen.

Een woning met een praktische indeling, veel bergruimte, een diepe tuin en een garage: belangrijke pluspunten die deze woning extra interessant maken.













































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	zachtboard	
- Toiletruimte	tegels	deel betegeld		
- Woonkamer	laminaat	behang	zachtboard	
- Keuken	plavuizen	tegels		
Eerste verdieping				
- Overloop	tapijt	granol	zachtboard	
- Slaapkamer 1	tapijt	behang	zachtboard	inbouwkast
- Slaapkamer 2	tapijt	behang	zachtboard	inbouwkast
- Badkamer	tegels	tegels	houten schrootjes	
- Wasruimte	tapijt	tegels / stucwerk	zachtboard	- aansluitingen wasapparatuur - lavet
Tweede verdieping				
- Voorzolder	tapijt	steen	zachtboard	- dakraam - opstelplaats cv-installatie
- Zolderkamer	tapijt	steen	zachtboard	- dakraam

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Losse (hang)lampen	◆		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen	◆		
Overgordijnen	◆		
Vitrages	◆		
Jaloezieen	◆		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	◆		
Laminaat	◆		
Plavuizen	◆		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Magnetron	◆		
Oven	◆		
Koel-vriescombinatie	◆		
Koffiezetapparaat	◆		
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Fontein	◆		
Badkamer			
Ligbad	◆		
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	◆		
Toiletkast	◆		
Toilet	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	◆		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Zonwering buiten	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◆		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆		
Waterslot wasautomaat	◆		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting	◆		
Buitenverlichting	◆		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	◆		

Begane grond met tuin



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

Begane grond



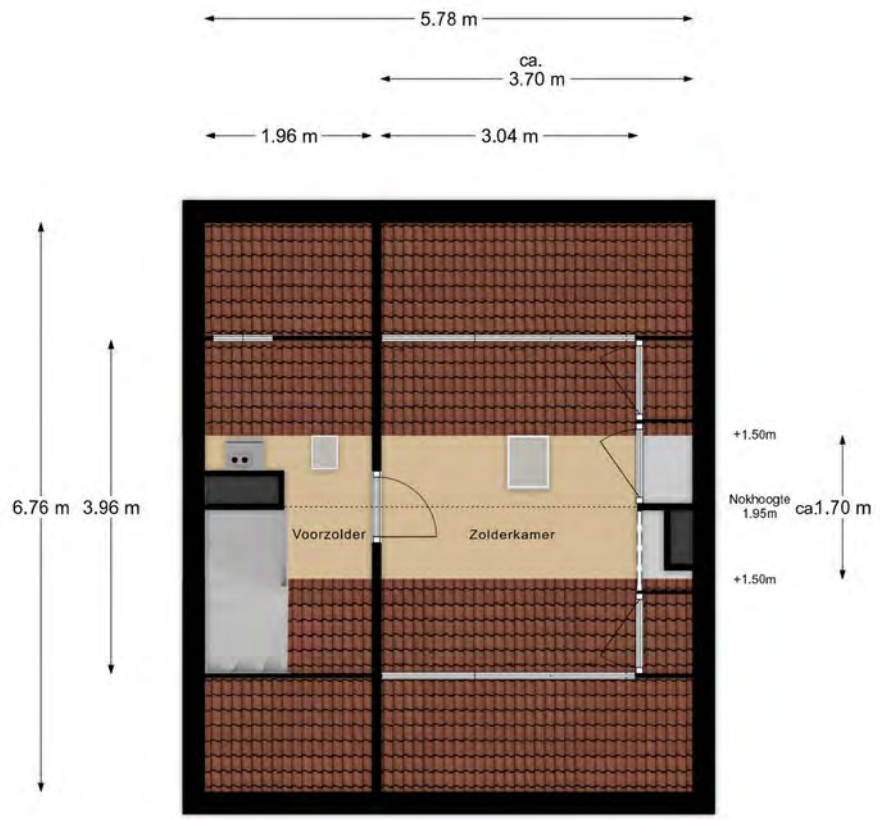
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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

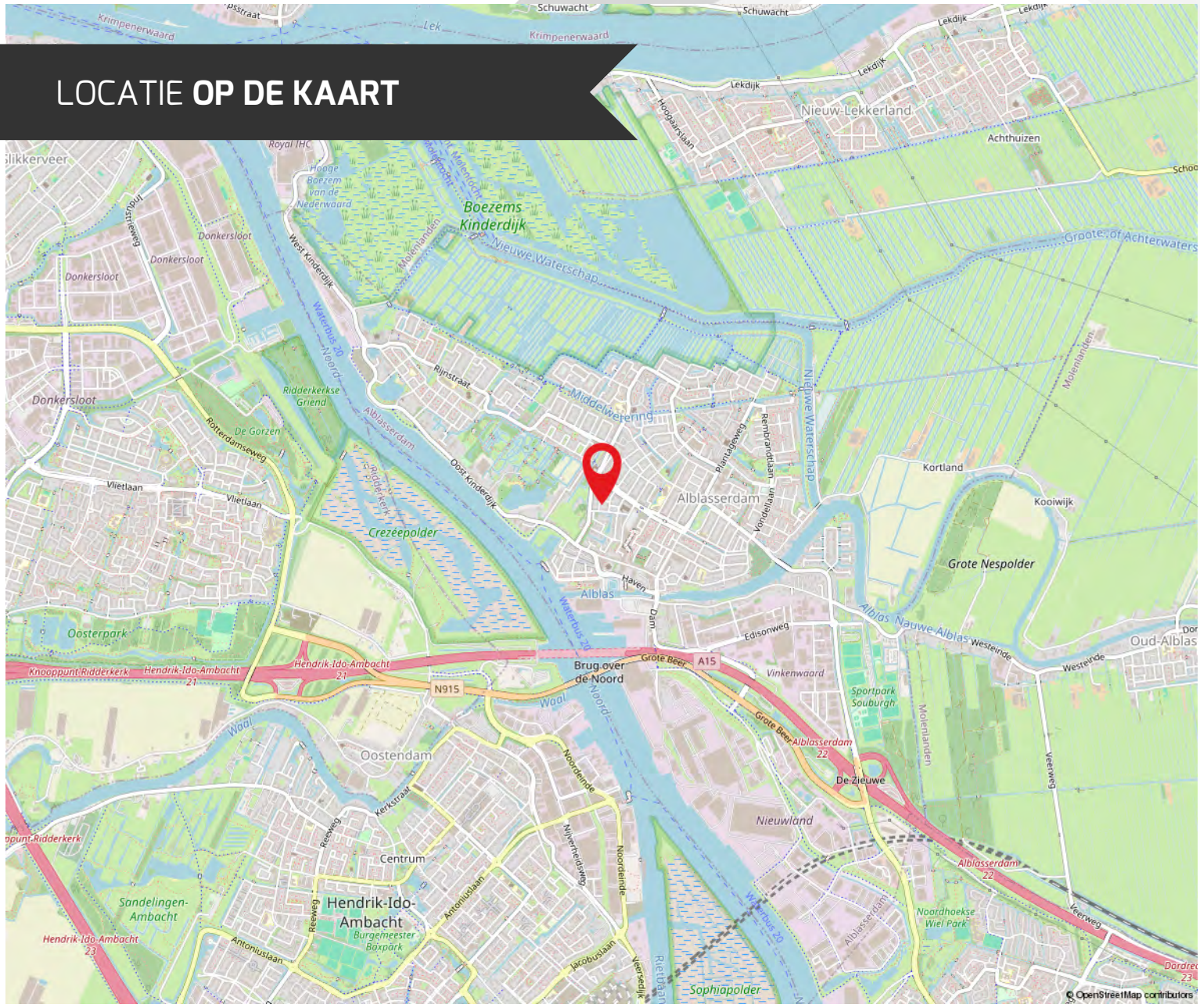


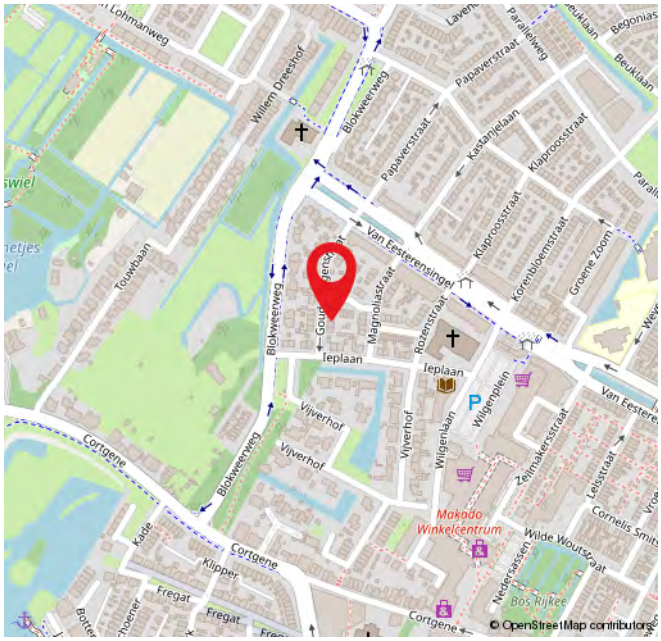
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

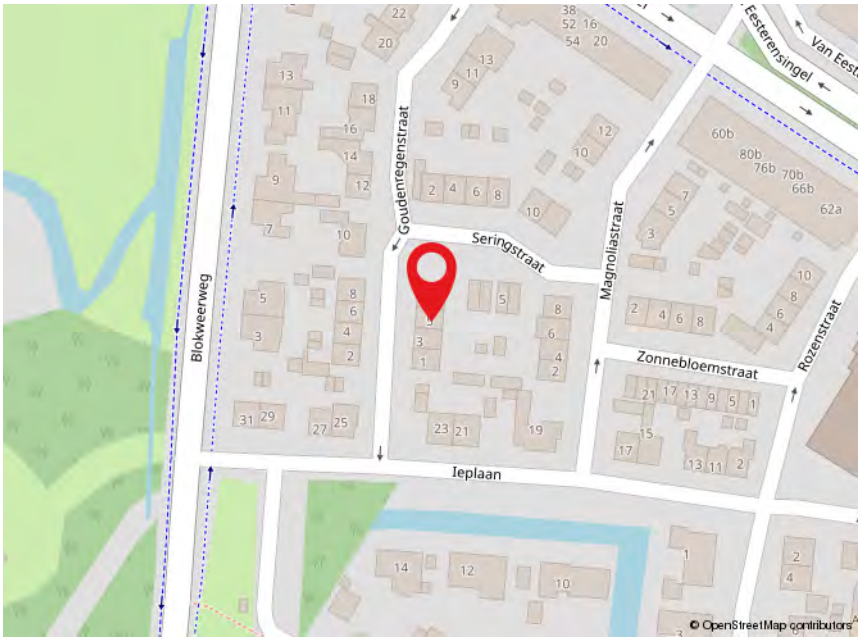
KADASTRALE KAART



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



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