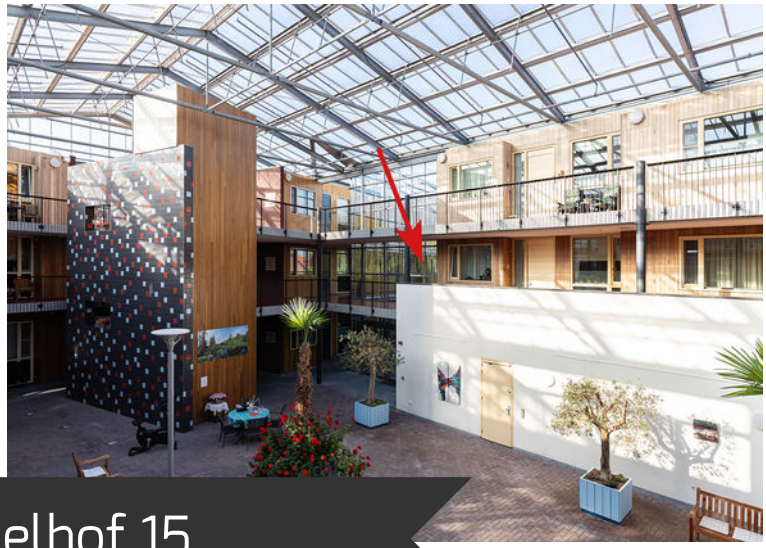
kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







BLESKENSGRAAF CA, Amandelhof 15

Gelijkvloers genieten met een zonnig balkon en een bijzondere binnentuin.

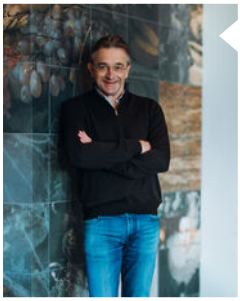
WONEN@KOOYMAN.COM | 0800-2022

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!

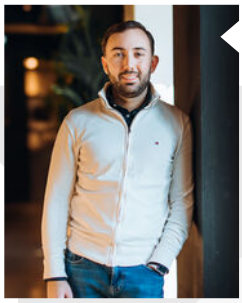
ONZE MAKELAARS



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

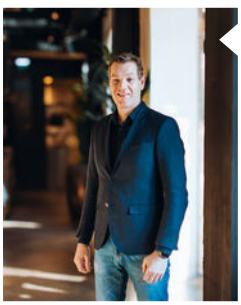
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 489.000,- k.k.

BOUWJAAR
2007

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
90 m²

SLAAPKAMERS
2

INHOUD
278 m³

ENERGIELABEL
A +

TYPE WONING
Appartement

SOORT WONHUIS
Galerijflat

PERCEELOPPERVLAKTE
-

EXTERNE BERGRUIMTE
5 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

BALKONLIGGING
Zuiden

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER
Remeha Avanta 28c (2020)

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
HR++ beglazing, vloer- en muurisolatie

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 182,00*
· bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand)	€ 271,00
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 499,00
· gemeentelijke belastingen (per jaar)	€ 789,00
· BSR (per jaar)	€ 499,53

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

BLESKENSGRAAF CA, Amandelhof 15

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Comfortabel en gelijkvloers wonen, met een zonnig balkon, een bijzondere binnentuin en alle voorzieningen binnen handbereik. In het appartementencomplex Amandelhof, midden in het dorpse Bleskensgraaf, bevindt zich dit royale 3-kamerappartement op de eerste verdieping. Met een woonoppervlakte van circa 90 m^2, twee slaapkamers, een balkon op het zuiden en energielabel A+ biedt deze woning volop wooncomfort.

Amandelhof onderscheidt zich door de fraaie, centraal gelegen binnentuin. Dankzij de grote glazen overkapping heeft deze ruimte een open en lichte uitstraling, terwijl u er beschut kunt verblijven. De binnentuin vormt het hart van het complex en biedt een prettige plek om elkaar te ontmoeten of even rustig te zitten.

Ook op sociaal gebied heeft Amandelhof veel te bieden. Bewoners kunnen deelnemen aan verschillende activiteiten, zoals gezellige spelletjesmiddagen en andere gezamenlijke bezigheden. Daarnaast zijn een huisarts, kapper, bibliotheek en restaurant rechtstreeks binnendoor bereikbaar. Een bijzonder prettige combinatie van zelfstandigheid, gemak en gezelligheid, waarbij u zelf bepaalt van welke voorzieningen en activiteiten u gebruikmaakt.

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping en is bereikbaar via zowel de lift als het trappenhuis. De overdekte galerijen grenzen aan de binnentuin en verbinden de verschillende woningen met elkaar. Het complex beschikt over een videofooninstallatie, waarmee u kunt zien wie er voor de deur staat.

Bij binnenkomst treft u onder andere een separate toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. De meterkast is aan de buitenzijde van het appartement gesitueerd.

De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk daglicht. De brede ramen bieden een vrij uitzicht op de groene omgeving. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het balkon.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten, volop bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval. Aansluitend is er een praktische inpandige berging/bijkeuken met extra ruimte voor opslag.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en biedt eveneens toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer.

De ruime badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede wandtoilet. De praktische indeling en de aanwezige voorzieningen maken deze ruimte comfortabel in het dagelijks gebruik.



OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Het balkon is zonder twijfel een van de aantrekkelijke kenmerken van dit appartement. Dankzij de ligging op het zuiden kunt u hier volop genieten van de zon. Het balkon is gedeeltelijk inpandig gelegen, waardoor u beschut buiten kunt zitten. Met uitzicht op het groen en de omgeving is dit een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen middag in de buitenlucht.

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen, externe berging van circa 5 m^2. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Parkeren is mogelijk in de openbare parkeerruimte bij het complex. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een parkeerplaats bij te huren voor € 18,25 per maand.



Wonen in Bleskensgraaf
Bleskensgraaf is een karakteristiek dorp in de Alblasserwaard, waar rust, ruimte en een gemoedelijke sfeer samenkomen. De landelijke omgeving met uitgestrekte weilanden, watergangen en mooie fiets- en wandelroutes maakt het een aantrekkelijke woonplek voor liefhebbers van het buitenleven.



Tegelijkertijd biedt het dorp voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en zijn omliggende plaatsen als Papendrecht, Sliedrecht en Gorinchem goed bereikbaar. Zo combineert u het ontspannen dorpsleven met het gemak van voorzieningen in de regio.

Comfortabel wonen, nu én in de toekomst
Met energielabel A+, HR++ beglazing, vloer- en muurisolatie en een cv-installatie uit 2020 beschikt het appartement over een goede basis op het gebied van energiezuinigheid.

De gelijkvloerse indeling en de toegankeijkheid via een lift maken dit een woning die ook met het oog op de toekomst interessant is. Daarbij bieden de inpandig bereikbare voorzieningen en de gezamenlijke activiteiten een fijne combinatie van zelfstandig wonen en sociale betrokkenheid.


Amandelhof








15



































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Appartement				
- Hal/ Entree	tapijt	spackpleister	spackpleister	- achter kapstok behang
- Toiletruimte	PU gietvloer	wandtegels	spackpleister	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	tapijt	spackpleister	spackpleister	- toegang tot balkon
- Keuken	laminaat	spackpleister	spackpleister	- inbouwapparatuur
- Slaapkamer 1	tapijt	behang	spackpleister	
- Slaapkamer 2	tapijt	behang	spackpleister	
- Badkamer	PU Gietvloer	wandtegels	spackpleister	- wastafelmeubel - inloopdouche - wandtoilet
- Bijkeuken/ Berging	beton	spackpleister	spackpleister	
- Berging begane grond	beton	kalkzandsteen	beton	

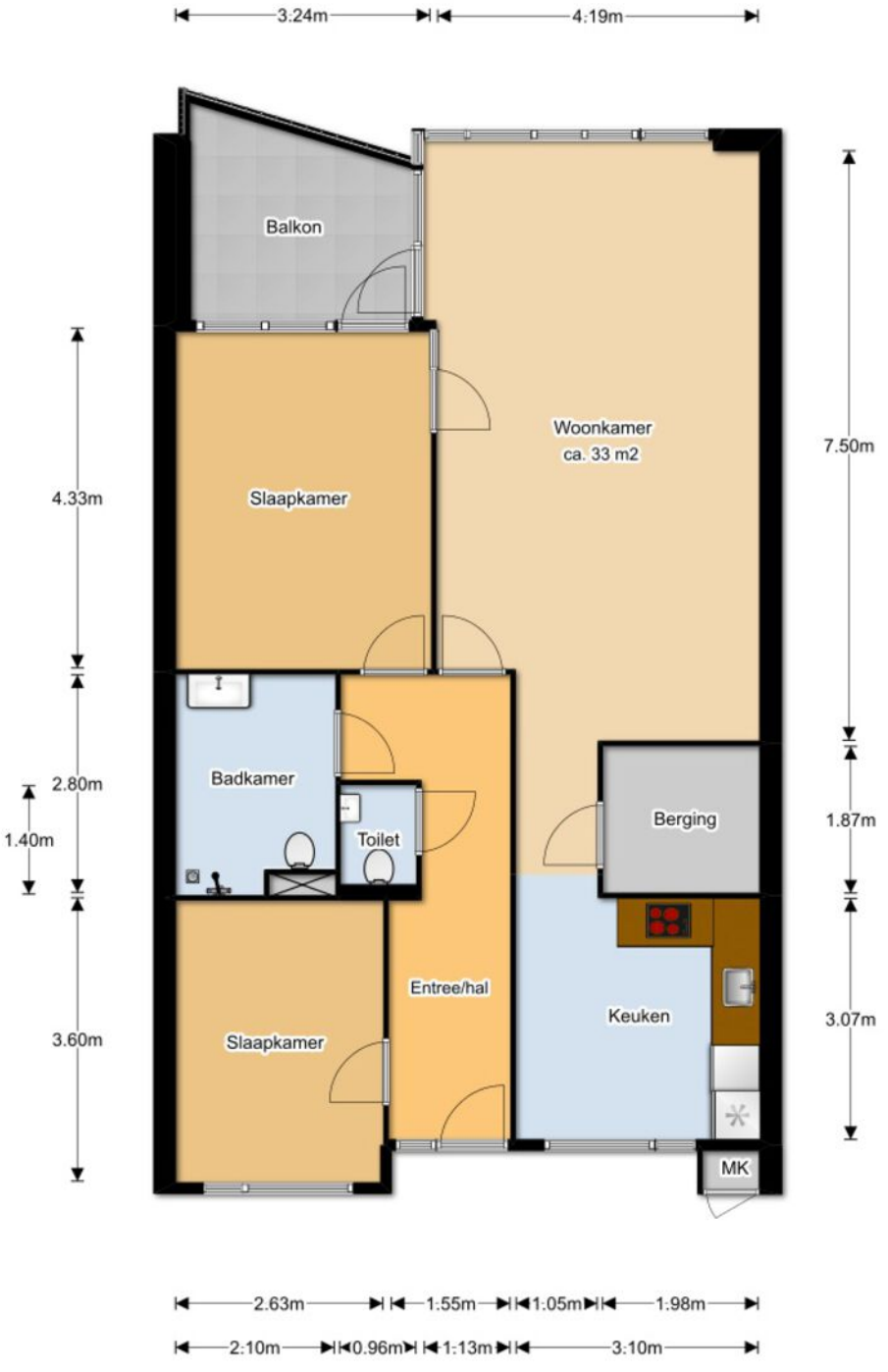
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	◆		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	◆		
Losse (hang)lampen	◆		
(Losse) kasten, legplanken			
Kledingkast eiken met 4 deuren			◆
Kledingkast met schuifdeuren (beukenhout)			◆
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen	◆		
Overgordijnen	◆		
Vitrages	◆		
Rolgordijnen	◆		
Elektrische gordijnopener/gordijnmotor			◆
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	◆		
Laminaat	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Magnetron			◆
Koel-vriescombinatie	◆		
Miele WCA 030 WCS wasmachine (2023)			◆
Miele onderbouwsokkel met schuiflade voor wasmachine			◆
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Fontein	◆		

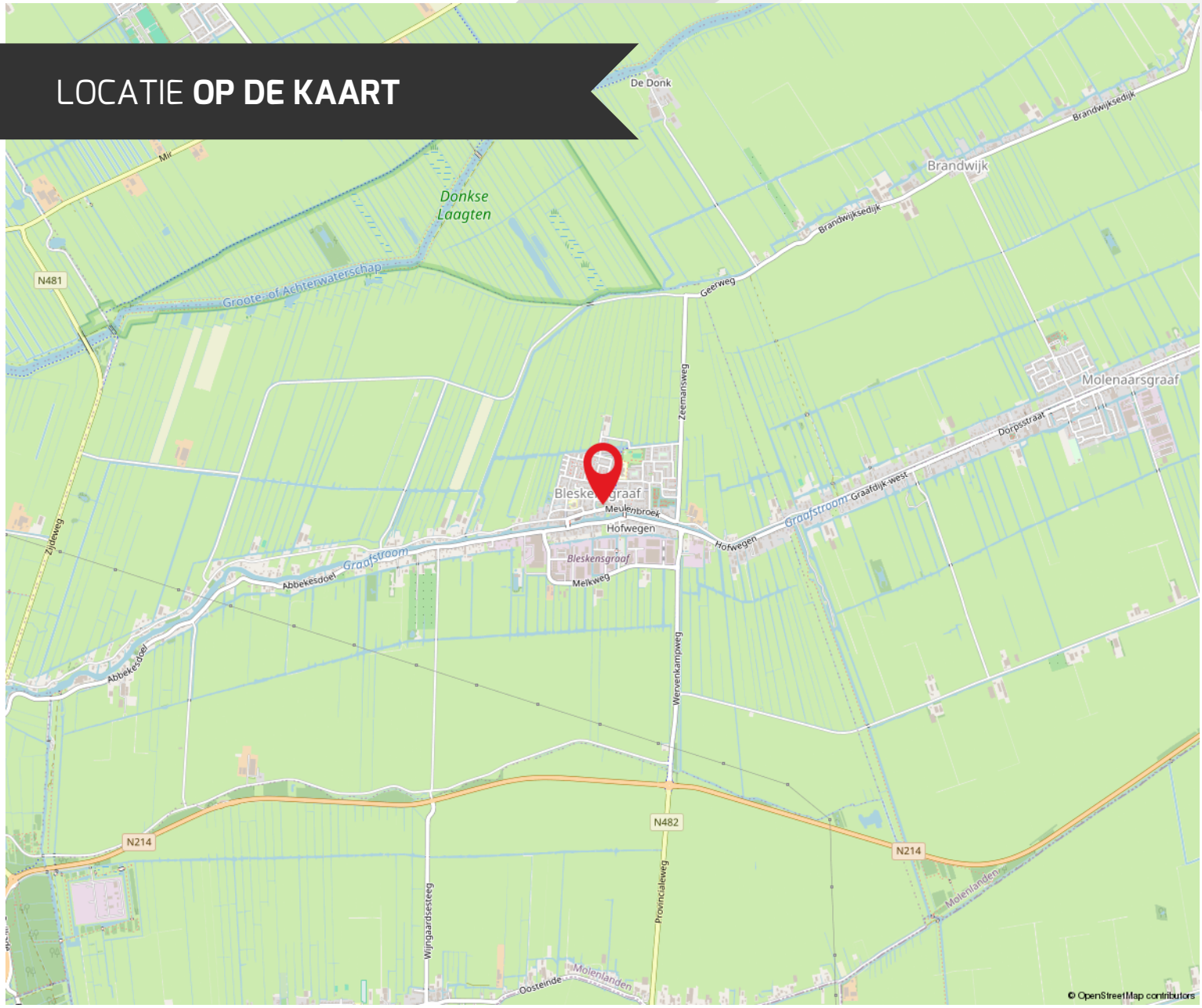
LIJST VAN **ZAKEN**

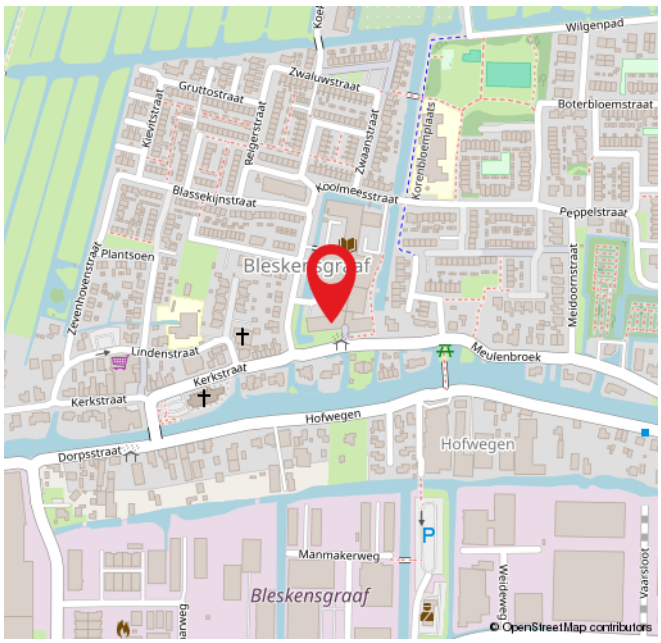
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafelmeubel	◆		
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	◆		
(Voordeur)bel	◆		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Zonwering buiten	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◆		
Waterslot wasautomaat	◆		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Buitenverlichting	◆		

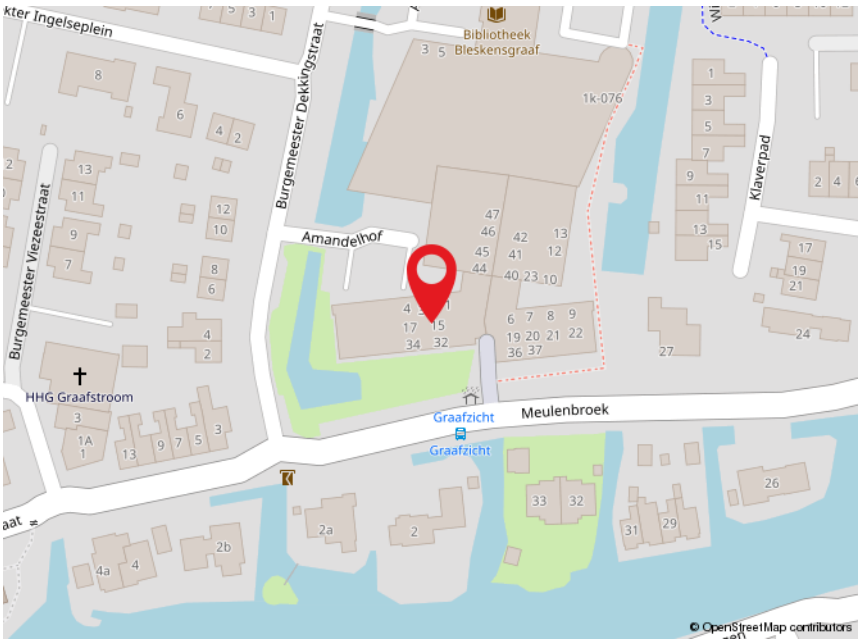
Plattegrond



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.



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 eengezins- woning. 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



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

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