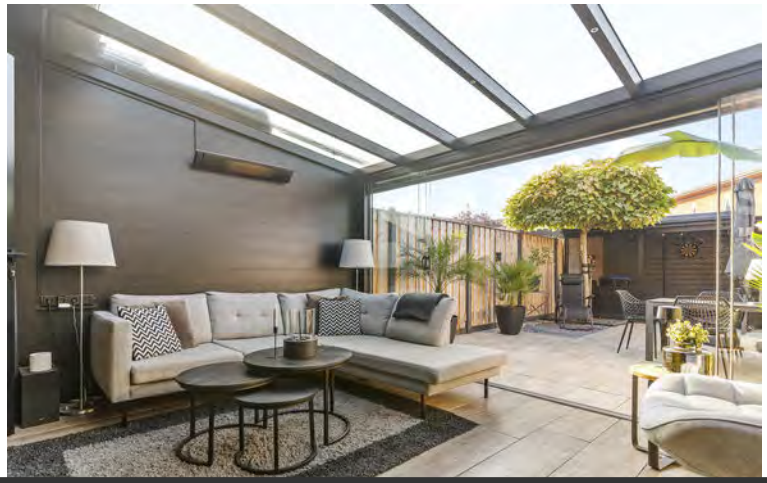
kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







HENDRIK-IDO-AMBACHT, Gerrit Hendrixlaan 6

Stijlvol wonen met verrassend veel ruimte én een royale serre.

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!

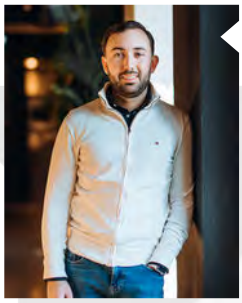
ONZE MAKELAARS



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
€ 425.000,- k.k.

BOUWJAAR
1998

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
99 m²

SLAAPKAMERS
2

INHOUD
389 m³

ENERGIELABEL
A

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
149 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
4 m²

TUINLIGGING
Noordoost

BERGING / GARAGE
- / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Intergas combiketel, bouwjaar 2015

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
Dubbel glas

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 230,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 335,00
· rioolrecht (per jaar)	€ 236,88
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 352,96
· BSR (per jaar)	€ 609,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

HENDRIK-IDO-AMBACHT, G. Hendrixlaan 6

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Een verrassend ruime tussenwoning met een stijlvolle uitstraling, een royale serre en een fijne tuin waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De woning beschikt over circa 99 m^2 woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping en energielabel A.

In de afgelopen jaren is er bovendien op veel punten vernieuwd en onderhouden. Aan de voorzijde kijk je prettig vrij weg en voor de woning zijn twee openbare parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk worden deze doorgaans gebruikt door de bewoners van de woning, al zijn het geen vaste parkeerplaatsen.

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De visgraat laminaatvloer uit 2023 vormt een mooie basis voor het eigentijdse interieur. In 2025 zijn de hal, toiletruimte, keuken, de wand langs de trap, de hal op de verdieping en de zolder gestuct en geschilderd. Ook aan de buitenzijde is aandacht besteed aan het onderhoud; deze is in 2023 geschilderd.

De woonkamer is ruim opgezet en staat via brede openslaande deuren direct in verbinding met de serre. Ook het complete kozijn tussen de woonkamer en de serre is vernieuwd en uitgevoerd met extra beveiligingspunten en zeer hoog rendement glas. De wandafwerking met steenlook geeft de ruimte extra karakter.

De royale serre is in 2022 gerealiseerd en vormt een echte verlenging van de leefruimte. Door het vele glas voelt deze ruimte licht en ruimtelijk aan. De serre is voorzien van elektra en een heater en zorgt voor een mooie overgang naar de tuin. Hier kun je al vroeg in het seizoen genieten van het buitenleven en ook op minder zonnige dagen heerlijk beschut zitten.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met aansluitend ruimte voor een eettafel. Ook hier is in de afgelopen jaren het nodige vernieuwd. In 2020 zijn onder andere het aanrechtblad, de spatrand, spoelbak en kraan vernieuwd en zijn een AEG combi-inductiekookplaat en afzuigkap geplaatst. De koelkast dateert uit 2022, de Whirlpool vaatwasser uit 2023 en in 2024 is een luxe Bauknecht combimagnetron toegevoegd. Daarmee is de keuken door de jaren heen steeds verder gemoderniseerd.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over twee grote dakramen en biedt de mogelijkheid om deze, indien gewenst, op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers. Ideaal voor wie behoefte heeft aan een extra kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is fris uitgevoerd en beschikt over een douche, toilet en een wastafelmeubel met dubbele wasbak. Airconditioning en screens zijn eveneens aanwezig in de woning.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze open zolderruimte is voorzien van twee dakramen en biedt volop extra bergruimte. Ook de wasmachineopstelling bevindt zich hier.

Ook buiten is er recent veel aangepakt. In 2025 is de volledige schutting vernieuwd en in 2026 zijn nieuwe tuintegels en buitenverlichting aangebracht. De achtertuin ligt op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht.

Achter in de tuin staat een praktische berging met aansluitend een overkapping. De schuur, poort en voorzijde van de overkapping zijn in 2026 geschilderd, inclusief de zijde aan de brandgang. In datzelfde jaar is het dak van de overkapping vernieuwd en is het dak van de schuur geïnspecteerd en in goede conditie bevonden. Door de ligging zit je hier prettig vrij en de tuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

Ook de ligging is aantrekkelijk. Om de hoek bevindt zich een speeltuin, ideaal voor gezinnen met kinderen en natuurlijk ook heel fijn voor opa's en oma's met kleinkinderen over de vloer. In combinatie met het vrije uitzicht aan de voorzijde en de privacy aan de achterzijde biedt deze woning een prettige woonomgeving met veel leefruimte in en om het huis.

De woning combineert een verzorgde, eigentijdse afwerking met verrassend veel ruimte en laat bovendien zien dat er de afgelopen jaren consequent is geïnvesteerd in onderhoud en vernieuwing. Vooral de royale serre, de ruime slaapkamers, de volwaardige zolderverdieping en de fijne ligging maken dit een woning die meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

































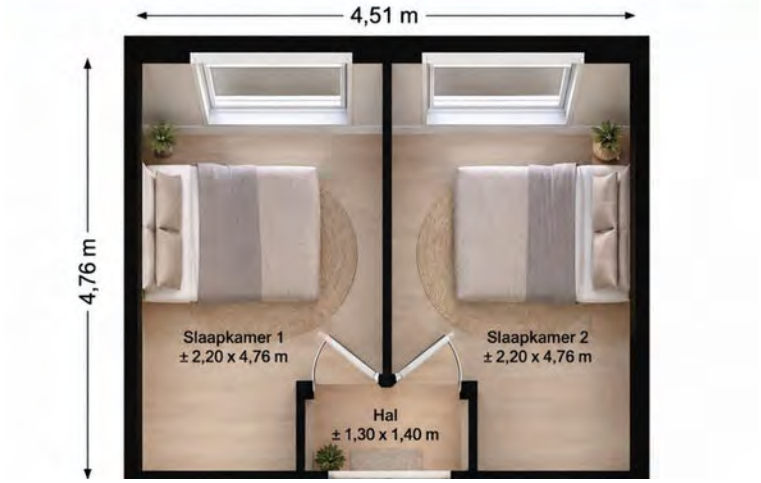





ESPIRITO SANTO
RONALDO
FAMILIAR
PATH


AI




4,51 m
4,76 m
Slaapkamer 1
± 2,20 x 4,76 m
Slaapkamer 2
± 2,20 x 4,76 m
Hal
± 1,30 x 1,40 m










SAMSUNG

















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	visgraat laminaat	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels / stucwerk	stucwerk	- toilet - fonteintje
- Woonkamer	visgraat laminaat	behang	spuitwerk	- openslaande deuren
- Keuken	visgraat laminaat	behang / stucwerk	spuitwerk	- inbouwapparatuur
- Serre	grote laminaat tegels	staal	glas / lichtbalken	- elektra - heater
- Overkapping	steen	hout	plaatwerk	- dak recent voorzien van bitumen
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	spuitwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	glad / geverfd	spuitwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	glad / geverfd	spuitwerk	
- Badkamer	tegels	tegels / spuitwerk	spuitwerk	
Tweede verdieping				
- Zolder	laminaat	stucwerk	gipsplaten	- 2 dakramen - vaste trap

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	◆		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	◆		
Losse (hang)lampen			◆
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Jaloezieen	◆		
(Losse) horren/rolhorren	◆		
Vloerdecoratie			
Laminaat	◆		
Interieur			
Radiatorafwerking	◆		
Overige			
Compleet interieur serre.			◆
Eventueel de bank en salontafel			◆
Losse zwarte kast in de keuken			◆
Witte kast in ouder slaapkamer onder schuine dak.	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
Afzuigkap	◆		
Combi-oven/combimagnetron	◆		
Koelkast	◆		
Vaatwasser	◆		
Koffiezetapparaat		◆	
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Fontein	◆		
Badkamer			

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafelmeubel	◆		
Planchet	◆		
Toiletkast	◆		
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	◆		
(Voordeur)bel	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat		◆	
Airconditioning	◆		
Screens	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◆		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆		
Waterslot wasautomaat	◆		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting		◆	
Buitenverlichting	◆		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	◆		
Tuinhuis/buitenberging	◆		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆		
Alle vaste beplanting blijft	◆		

Begane grond met tuin



Begane grond

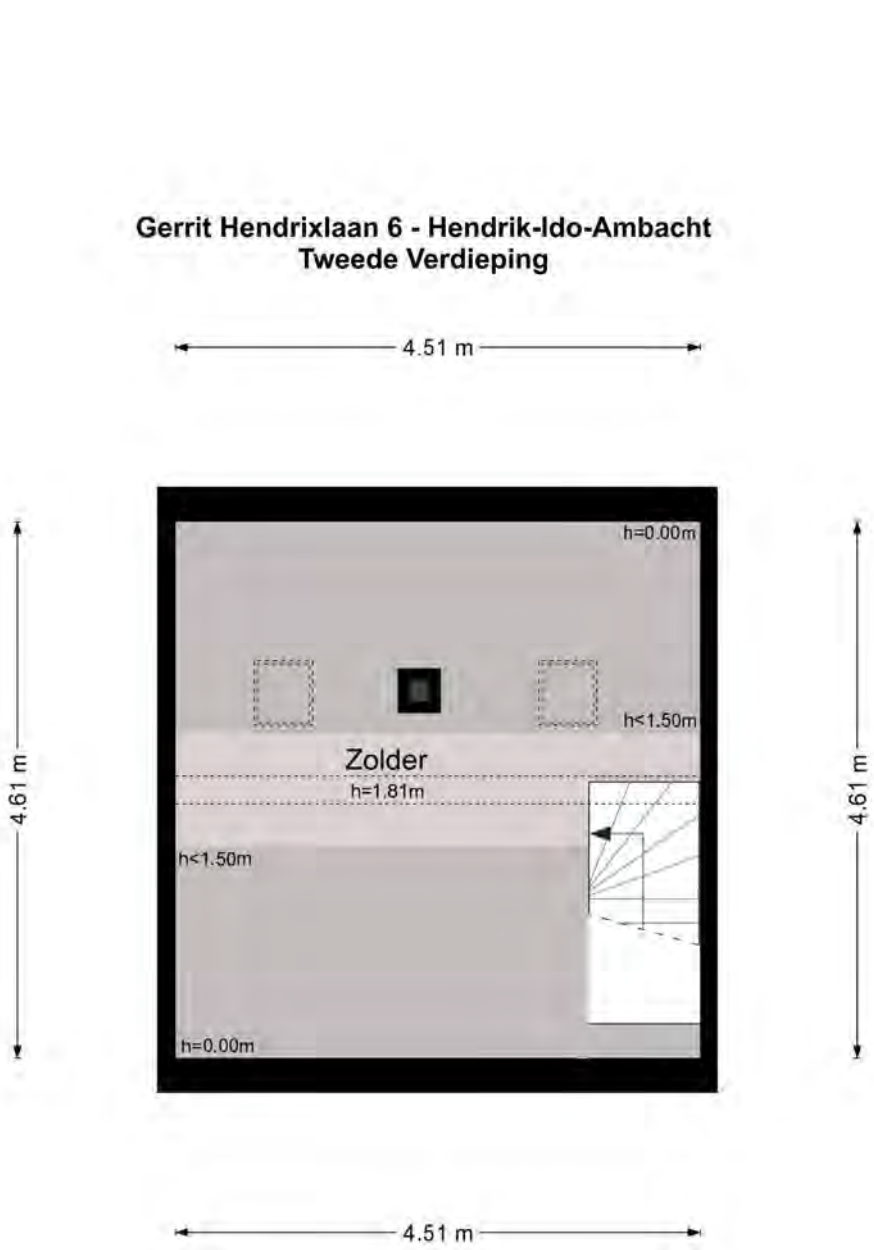


Eerste verdieping



Tweede verdieping

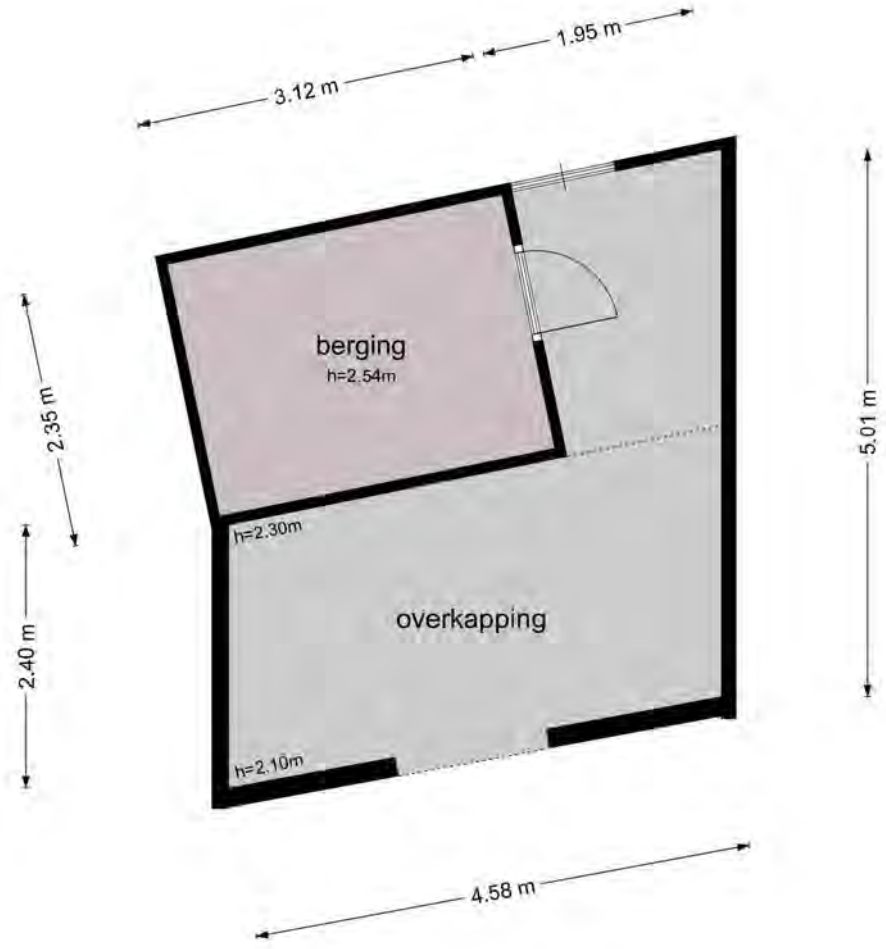
Gerrit Hendrixlaan 6 - Hendrik-Ido-Ambacht
Tweede Verdieping



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

Berging

Gerrit Hendrixlaan 6 - Hendrik-Ido-Ambacht
Berging

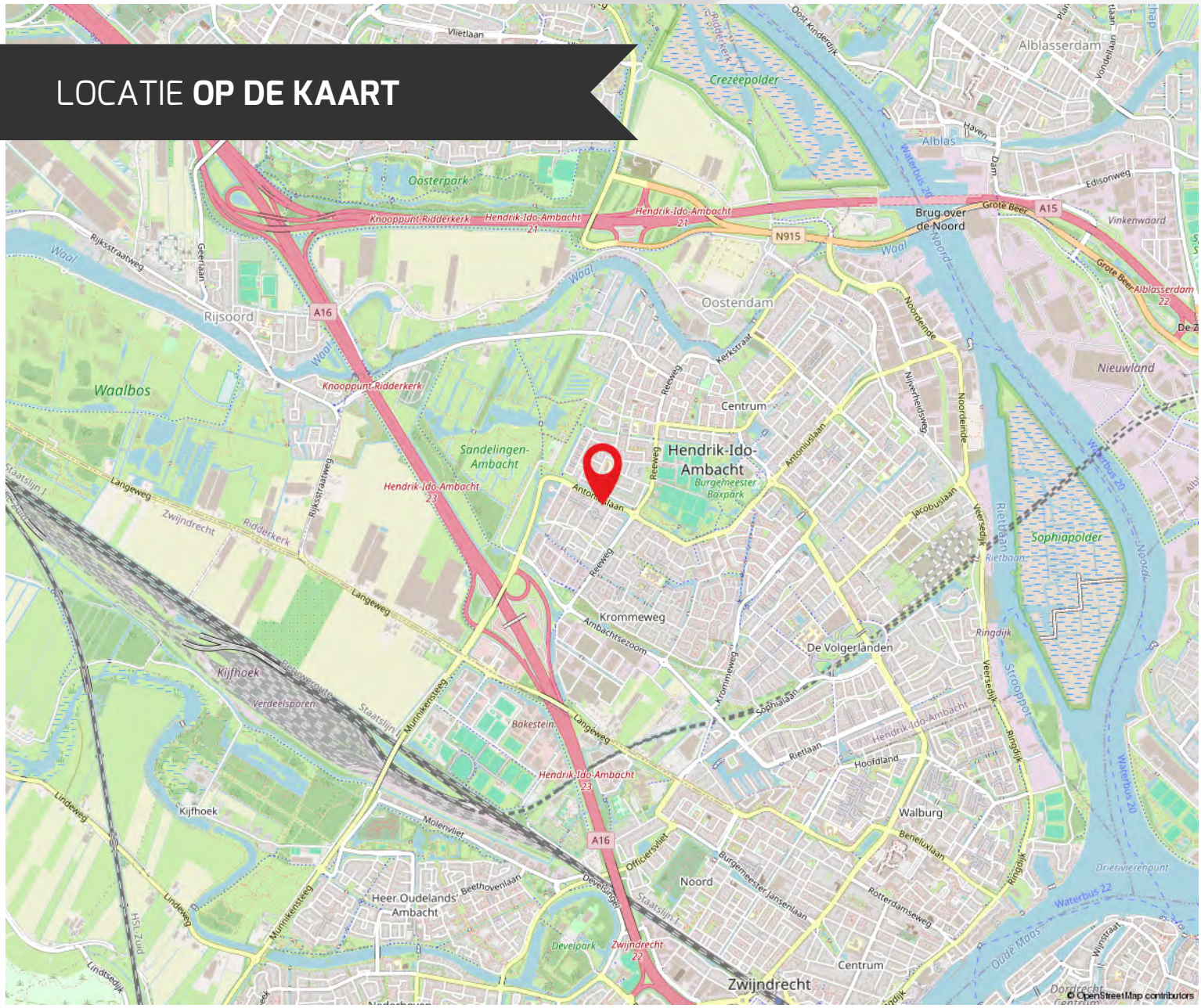


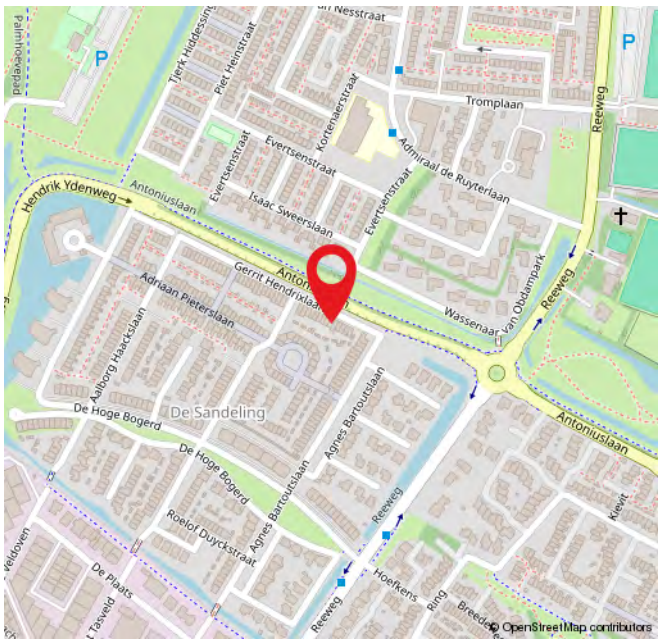
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Dimora Home – www.dimorahome.nl

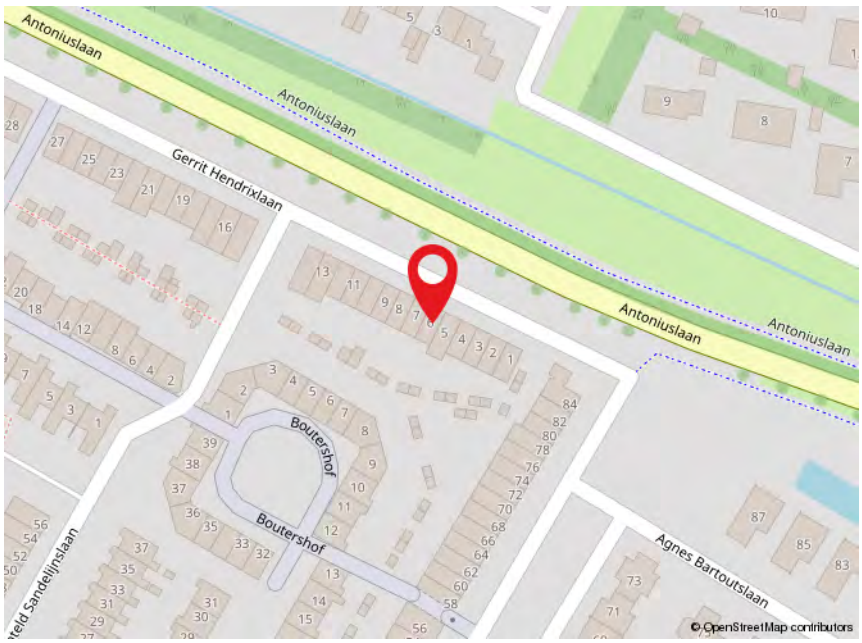
KADASTRALE KAART



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