kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







GROOT-AMMERS, Kerkstraat 32 - 34a

Unieke woon-werkcombinatie met royale bedrijfsruimte!

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!

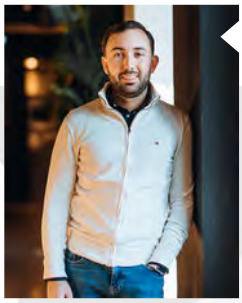
ONZE MAKELAARS



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
€ 1.075.000,- k.k.

BOUWJAAR
1926

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
195 m²

SLAAPKAMERS
2

INHOUD
2044 m³

ENERGIELABEL
D

TYPE WONING
Vrijstaande woning met bedrijfsruimte

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
1889 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
313 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
357 m²

TUINLIGGING
West

BERGING / GARAGE
Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID
Op eigen terrein

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 (2015)

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
Dubbele beglazing, dak-, vloer- en muurisolatie

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN (volgens opgave eigenaar)

· energiekosten Kerkstraat 32 (per maand)	€ 466,00*
· energiekosten Kerkstraat 34a (per maand)	€ 172,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 873,00
· gemeentelijke belastingen (per jaar)	€ 1.483,96

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

GROOT-AMMERS, Kerkstraat 32

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Wonen en ondernemen op één adres? Hier krijgt u alle ruimte! Een vrijstaande woning, een royaal perceel van maar liefst 1.889 m^2 én uitgebreide bedrijfsfaciliteiten direct achter het huis. Aan de Kerkstraat in Groot-Ammers komt wonen en werken op een bijzondere manier samen. Het karakteristieke woonhuis uit 1926 biedt volop leefruimte, twee slaapkamers, een serre en zelfs een eigen sauna. Op het achterliggende terrein bevinden zich diverse bijgebouwen en een ruime bedrijfsloods met kantoorvoorzieningen. Een unieke kans voor ondernemers die hun bedrijf graag dicht bij huis hebben!

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. De woonkamer heeft een royale opzet en profiteert dankzij de erker en de overige ramen van een prettige lichtinval. De plavuizenvloer zorgt voor een praktische afwerking en voor extra comfort is airconditioning aanwezig. Een brede doorgang met karakteristieke boog verbindt de woonkamer met de aangrenzende woonkeuken.

De woonkeuken vormt een fijne plek om samen te komen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en de keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken bereikt u het achtergelegen portaal, dat toegang biedt tot de serre, de bijkeuken en het buitenterrein.

De serre is een aangename uitbreiding van de leefruimte. Dankzij de grote glaspartijen en het transparante dak heeft deze ruimte een open karakter. Een heerlijke plek om beschut te zitten en tegelijkertijd van het buitenleven te genieten.

Ook praktisch is er aan alles gedacht. De ruime bijkeuken, gerealiseerd in de periode 2003-2006, beschikt over een extra keukenblok en aansluitingen voor de wasapparatuur. Een bijzonder extraatje is de wellnessruimte met een eigen sauna en inloopdouche. Zo kunt u na een drukke werkdag heerlijk ontspannen, gewoon in uw eigen huis.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. De hoofdslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een dakkapel, een praktische inloopkast en inbouwspots in het plafond. De tweede slaapkamer biedt eveneens een prettige ruimte, geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer dateert uit 2006 en is ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, een wastafelmeubel en een designradiator. De separate toiletruimte is bereikbaar vanaf de overloop.

Via een losse trap bereikt u de vliering, die extra bergruimte biedt voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Wat dit object écht bijzonder maakt, is de hoeveelheid ruimte achter het woonhuis. Het perceel strekt zich ver naar achteren uit en biedt een combinatie van bestrating, diverse bijgebouwen en groen. Hier is volop ruimte voor zowel privégebruik als bedrijfsmatige activiteiten.

Bij het woongedeelte bevinden zich onder andere een serre, een bijkeuken, een wellnessruimte en een fietsenschuur uit 2006. De buitenloods is gebouwd in 2003. De platte daken zijn in 2006 vervangen.



Het royale buitenterrein biedt uitgebreide mogelijkheden voor parkeren, manoeuvreren en het gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Een groot voordeel voor ondernemers die behoefte hebben aan ruimte en flexibiliteit.

OMSCHRIJVING **BEDRIJFSPAND**

Direct achter het woonhuis bevindt zich een royaal bedrijfscomplex met kantoor- en facilitaire voorzieningen en een ruim buitenterrein. Een praktische combinatie die volop mogelijkheden biedt voor bedrijfsmatig gebruik, opslag, werkplaats en kantoor. Dankzij de ligging op hetzelfde perceel als de woning zijn wonen en ondernemen hier uitstekend te combineren.

Het bedrijfspand beschikt over circa 206 m^2 bedrijfsruimte met een vrije hoogte van circa 3,40 meter onder de staalconstructie. De ruimte is toegankelijk via een elektrisch bedienbare overheaddeur van circa 3,23 x 3,48 meter en een separate loopdeur. Verder zijn verlichting en een was-/kleedruimte met toilet aanwezig.



Aansluitend bevindt zich circa 50 m^2 kantoor- en facilitaire ruimte met een eigen entree. Dit gedeelte is ingedeeld met onder andere een kantoorruimte, pantry en toiletruimte. De tegelvloer, verwarming via radiatoren en de verschillende vertrekken maken dit gedeelte geschikt voor ondersteunende kantoor- en personeelsfuncties.

Voor het pand ligt een buitenterrein van circa 235 m^2, verhard met stelconplaten. Hier is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein en bovendien praktische ruimte voor bijvoorbeeld laden, lossen en buitenopslag.



Het bedrijfscomplex heeft de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn onder meer bedrijven uit ten hoogste categorie A en B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. Daarmee biedt het geheel mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten, uiteraard binnen de geldende planologische regels.

Een veelzijdige bedrijfsruimte die, in combinatie met het naastgelegen woonhuis en het royale perceel, bijzonder interessant is voor ondernemers die graag alles op één locatie samenbrengen.


MAX
3M











































































Kerkstraat 34a Bedrijfsruimte
















DANGER


























AFWERKSTAAT | Kerkstraat 32 | Woonhuis

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	tegels / spachtelputz	Agnes platen	
- Toiletruimte	tegels	tegels	Agnes platen	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	spachtelputz	Agnes platen	- erker - airconditoning
- Keuken	plavuizen	tegels / spachtelputz	Agnes platen	- woonkeuken - inbouwapparatuur
- Portaal	plavuizen	tegels	systeemplafond	- toegang tot de tuin - toegang tot de serre - toegang tot bijkeuken
- Serre	plavuizen	lambrisering	trespa / glas	- toegang tot de tuin
- Bijkeuken	plavuizen	tegels	systeemplafond	- keukenblok - afzuigkap - aansluitingen wasapparatuur
- Badkamer	tegels	tegels / spachtelputz	spachtelputz	- inloopdouche - sauna
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	spachtelputz	gipsplafond	- inbouwkasten
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- dakkapel - inloopkast - inbouwspots plafond
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof	- badmeubel met wastafel - ligbad met douchegelegenheid - designradiator
- Toiletruimte	tegels	tegels	kunststof	
Tweede verdieping				
- Vliering	-	-	-	- bereikbaar via vlizotrap

AFWERKSTAAT | Kerkstraat 34a | Bedrijfsruimte

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	spachtelputz	lamellen plafond	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	lamellen plafond	- wandtoilet - fonteintje
- Kantoor	plavuizen	spachtelputz	lamellen plafond	- dubbel glas
- Keuken	plavuizen	spachtelputz	lamellen plafond	- keukenblok
- Garage	beton	steen / hout	hout	- heater - berging met cv-installatie
- Was-kleedruimte	tegels	tegels	lamellen plafond	- wandtoilet - fonteintje
- Garage / werkruimte	beton	steen / hout	hout	- heater - berging - elektrische overheaddeur - TL-verlichting - separate loopdeur - vrije hoogte ca. 3.40 m.
Verdieping				
- Open ruimte	hout	hout	hout / dakspanten	- vliering - TL-verlichting - zijramen

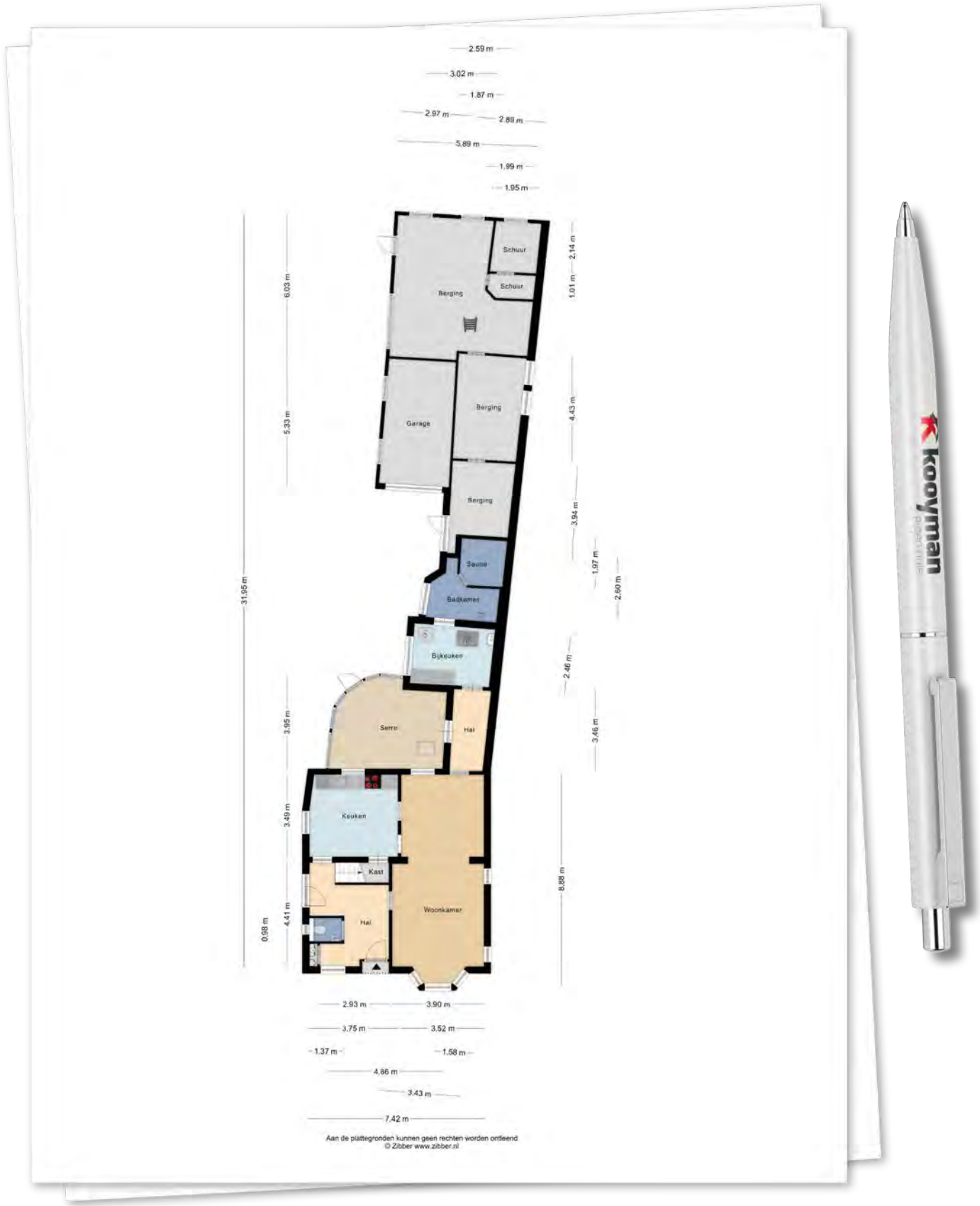
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		◆	
Losse (hang)lampen		◆	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	◆		
Lamellen	◆		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	◆		
Plavuizen	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
Afzuigkap	◆		
Magnetron	◆		
Koelkast	◆		
Vriezer		◆	
Vaatwasser	◆		
Koffiezetapparaat		◆	
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)	◆		
Fontein	◆		
Badkamer			
Ligbad	◆		
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		
Wastafelmeubel	◆		
Planchet	◆		
Toiletkast	◆		
Toilet	◆		

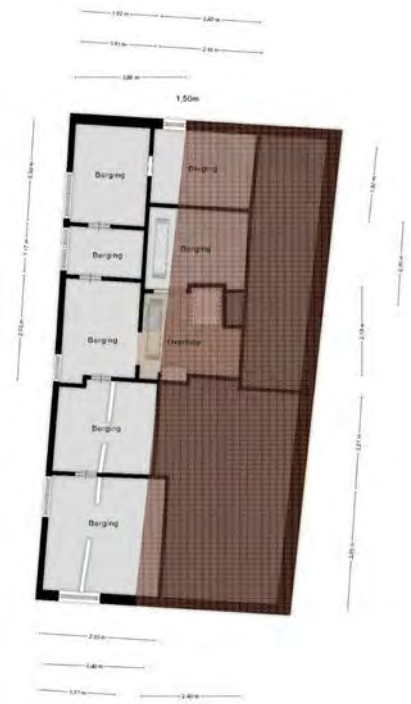
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)	◆		
Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	◆		
(Voordeur)bel	◆		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Airconditioning	◆		
Screens	◆		
Zonwering buiten	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◆		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting	◆		
Buitenverlichting	◆		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆		
Vlaggenmast(houder)	◆		

Begane grond | woonhuis



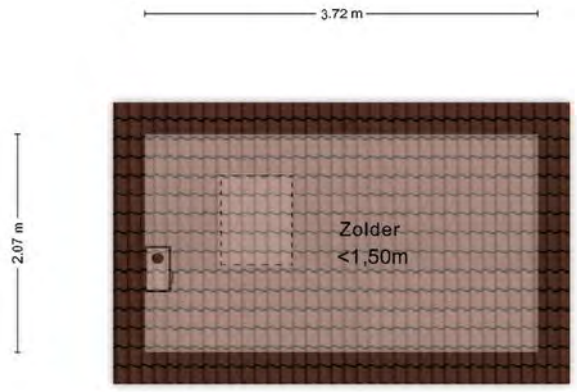
Verdieping | woonhuis





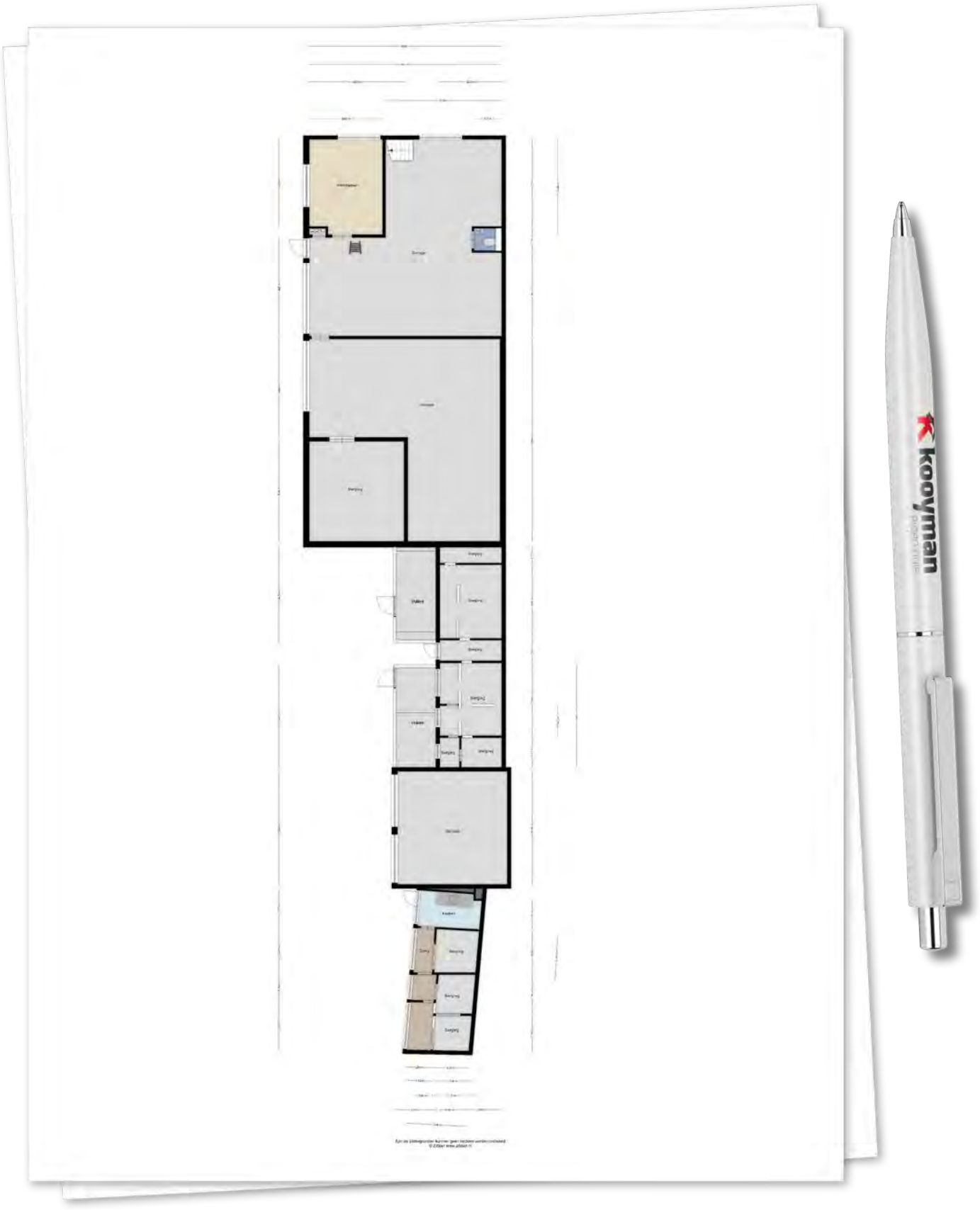
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder | woonhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouwen woonhuis

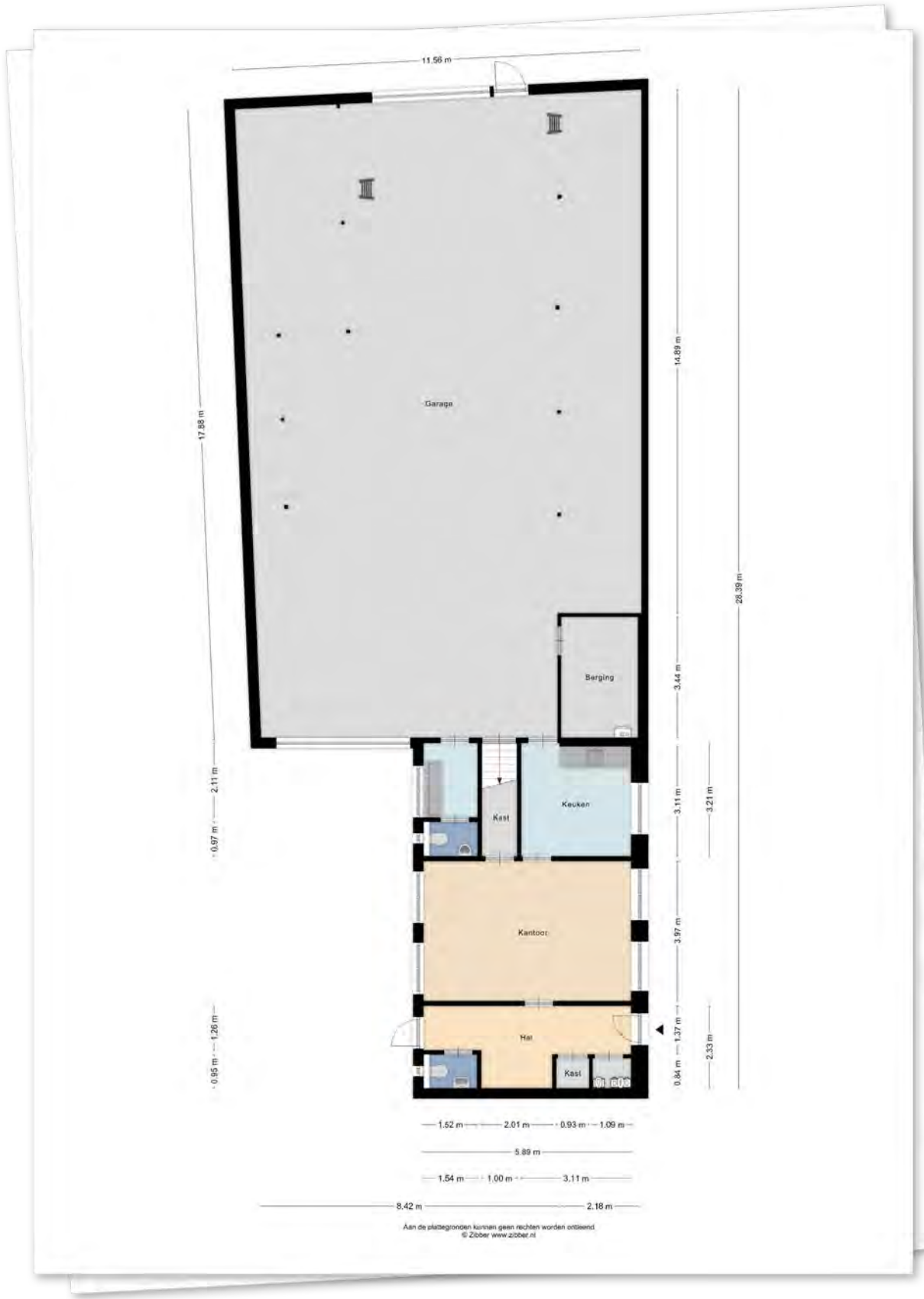


Bijgebouwen woonhuis

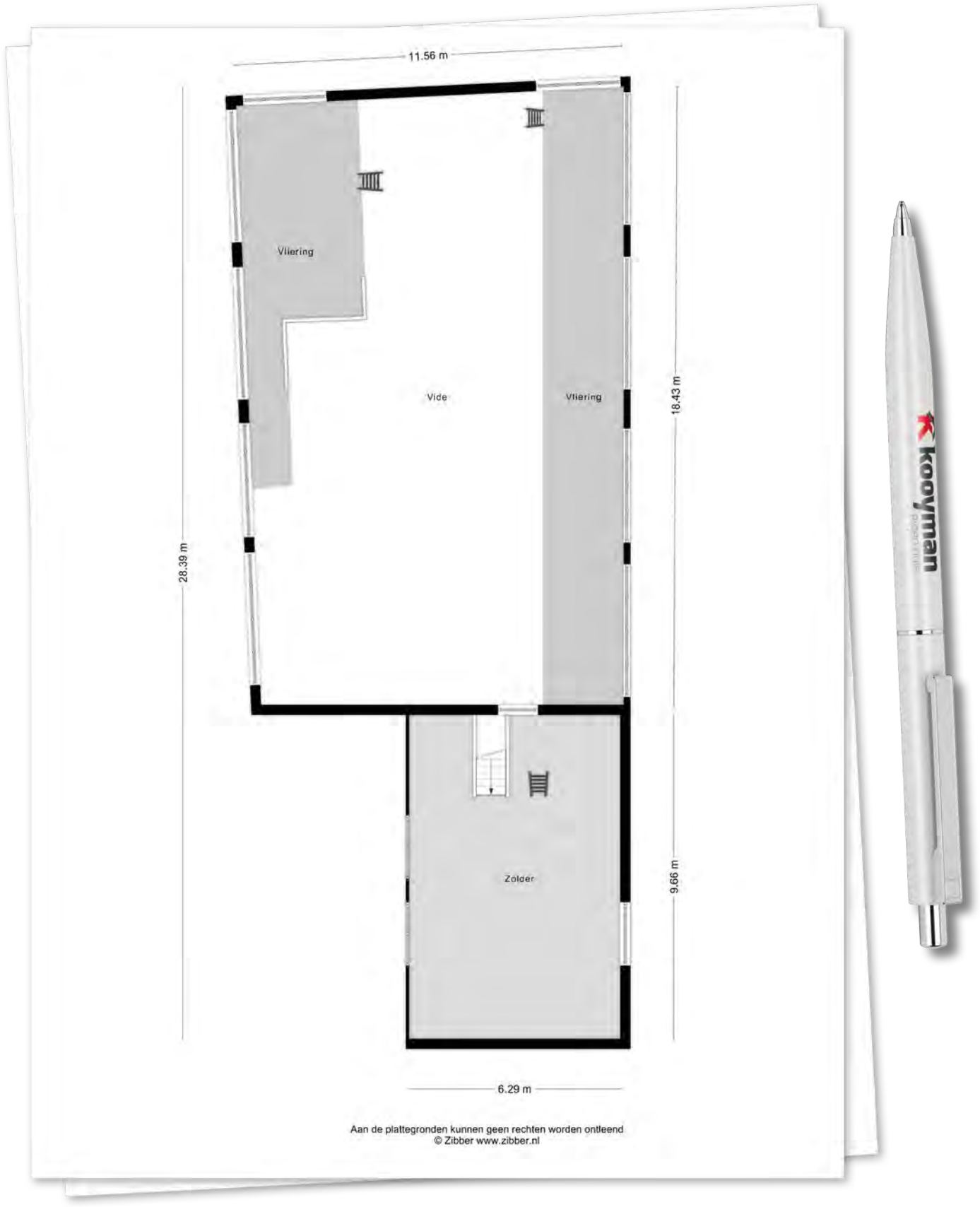


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

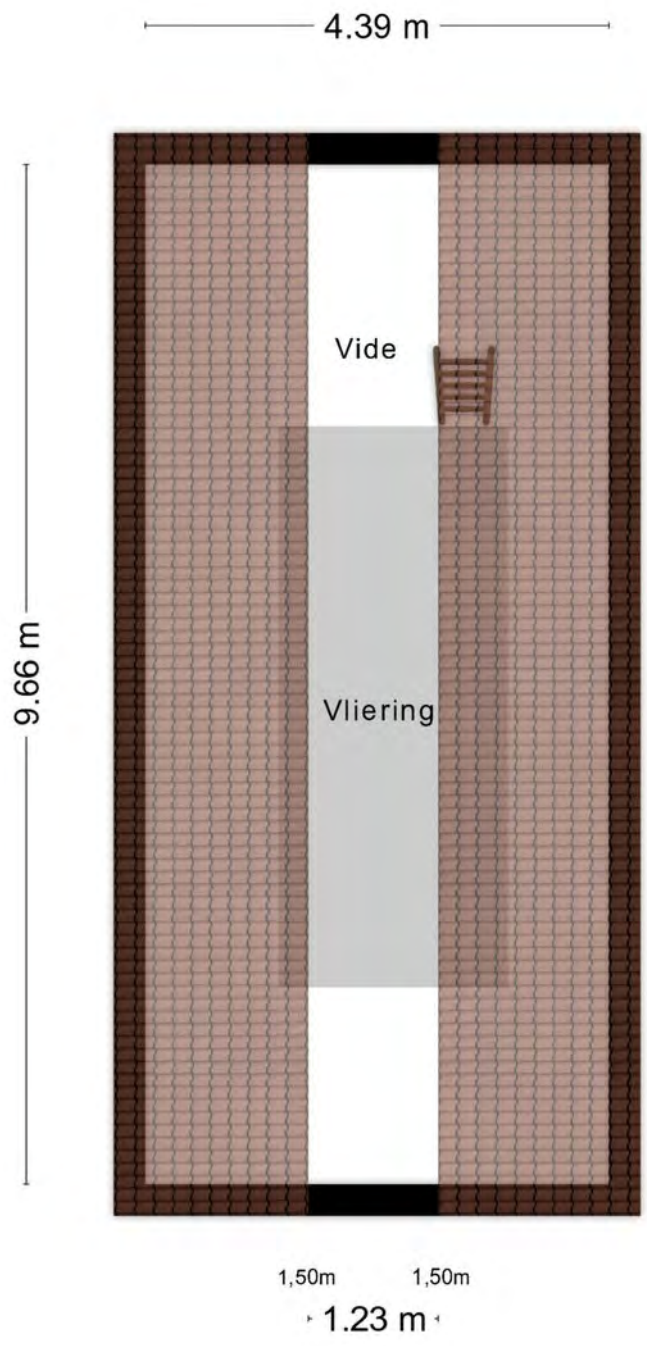
Begane grond | bedrijfsruimte



Verdieping | bedrijfsruimte



Zolder | bedrijfsruimte

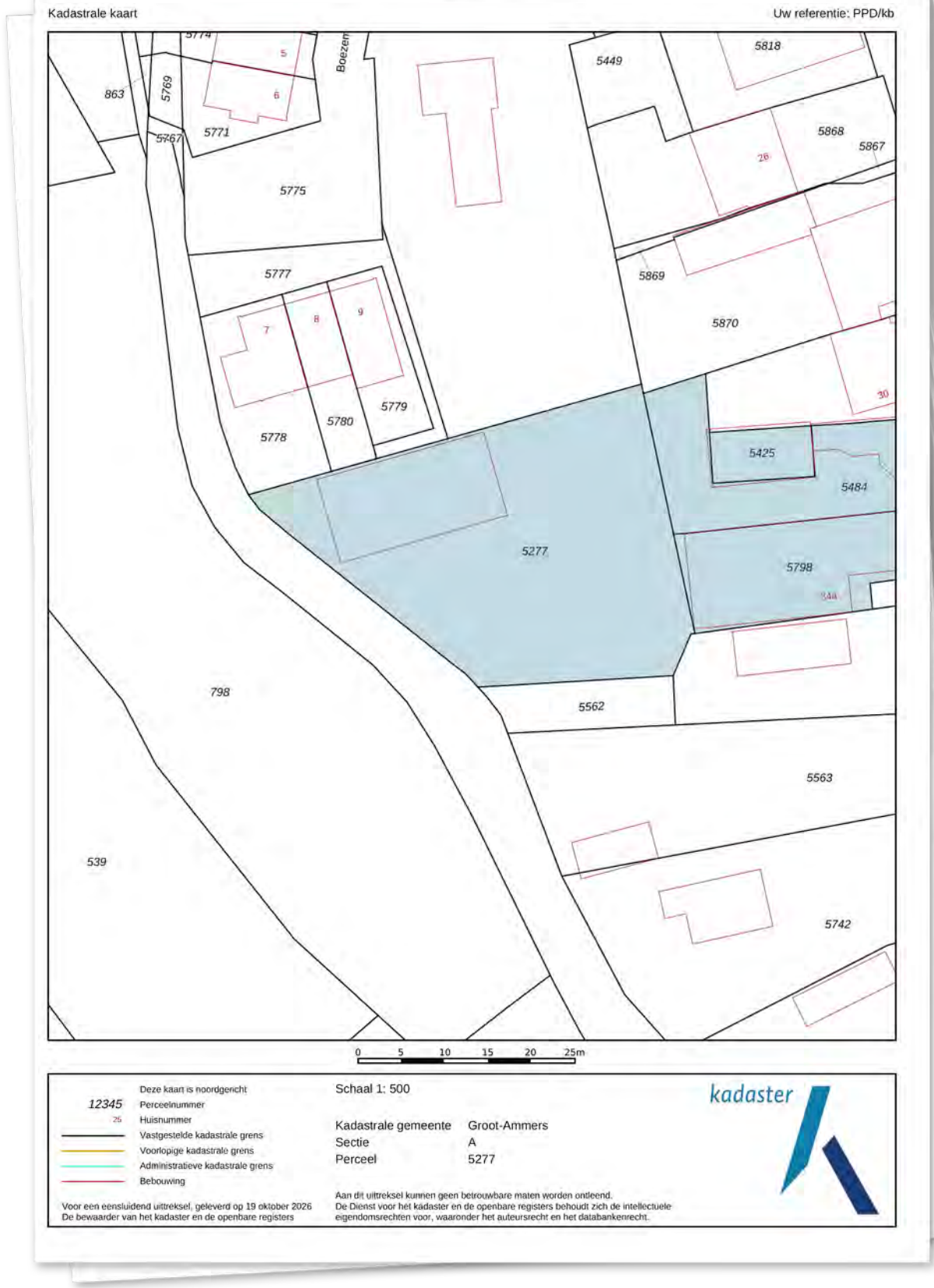


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

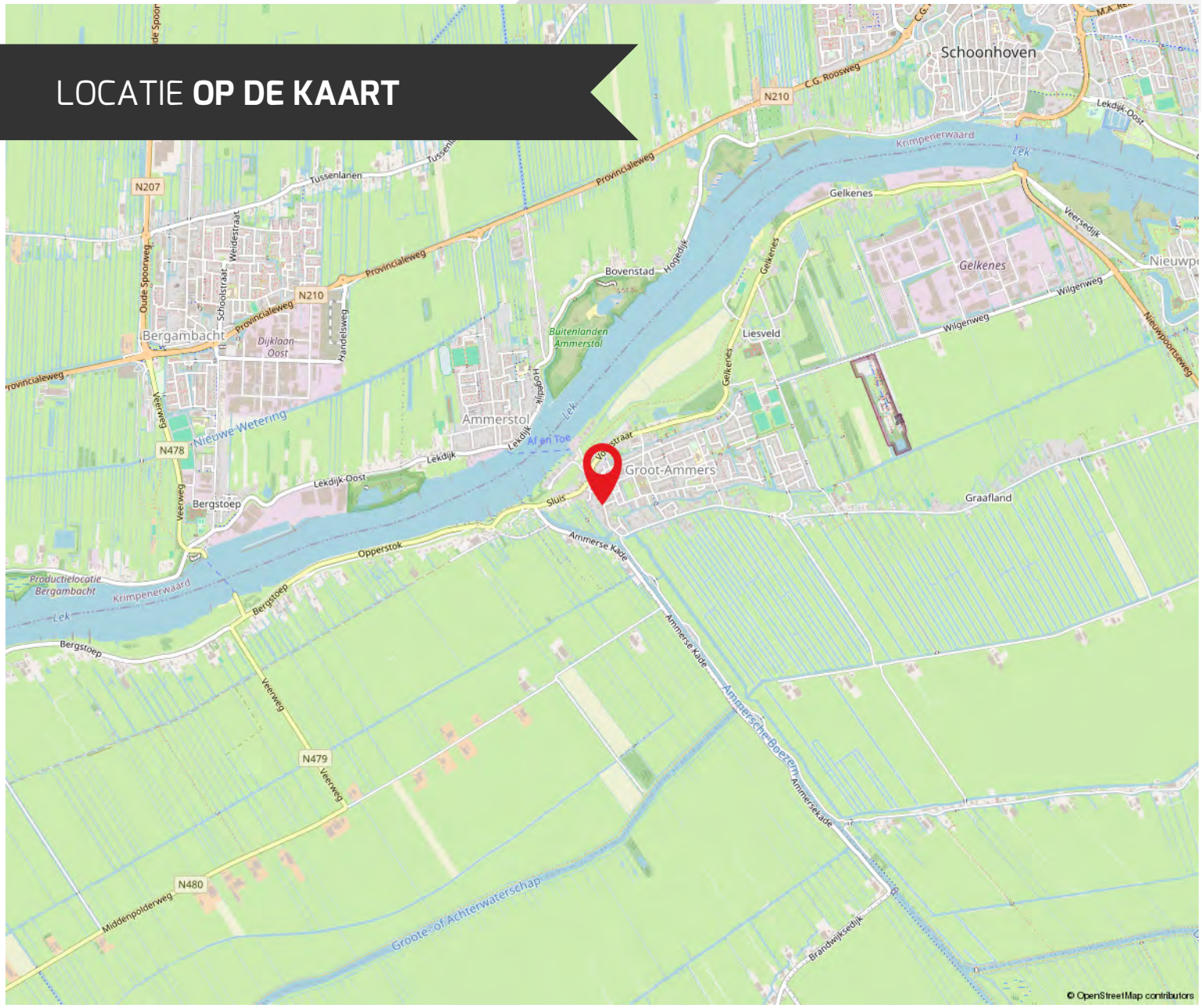
KADASTRALE KAART



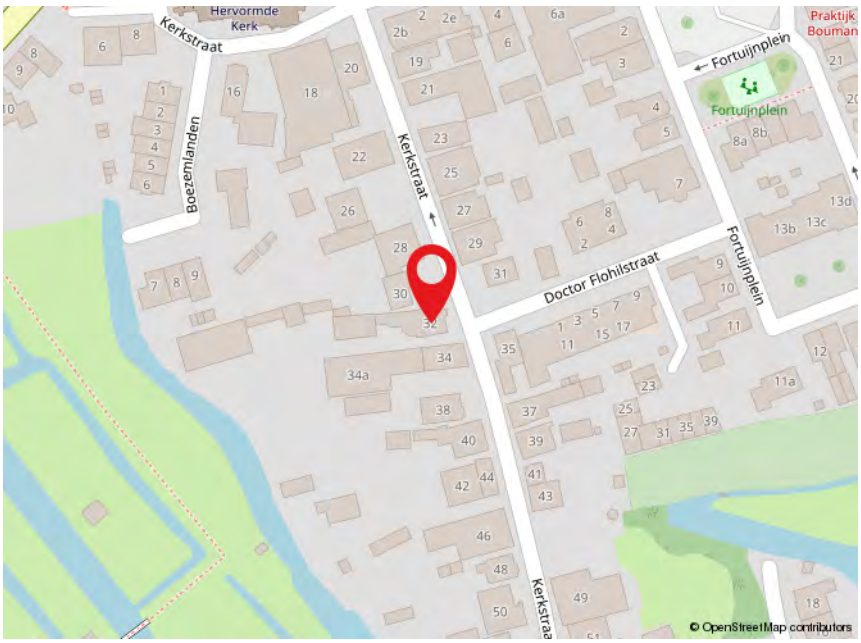
KADASTRALE KAART



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