kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







SLIEDRECHT, Wilgenhof 28

Instapklare gezinswoning met een stijlvol interieur, 5 slaapkamers en een heerlijke tuin.

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!

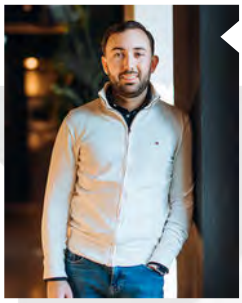
ONZE MAKELAARS



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
1975

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
126 m²

SLAAPKAMERS
5

INHOUD
418 m³

ENERGIELABEL
B

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
136 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
West-Noord-West

BERGING
Vrijstaande, stenen berging

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A (2023)
Airconditioning (koelen en verwarmen)

ZONNEPANELEN
Aantal zonnepanelen: 4 stuks

ISOLATIE
Dak- en muurisolatie, HR dubbel glas (HR+ HR+ +)

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 125,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 294,00
· rioolrecht (per jaar)	€ 312,92
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 380,52
· BSR (per jaar)	€ 627,11

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Wilgenhof 28

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Deze ruime tussenwoning is een fijne plek voor wie op zoek is naar een huis waar je met het hele gezin alle kanten mee op kunt. Met 126 m^2 woonoppervlakte en vijf slaapkamers is er aan ruimte geen gebrek. De brede dakkapel maakt ook de tweede verdieping tot een volwaardige woonlaag en praktische extra's zoals airconditioning, vier zonnepanelen en energielabel B maken het geheel compleet. Daarbij zorgen de opvallend groene voor- en achtertuin voor een prettige, beschutte uitstraling. Ook aan het onderhoud is aandacht besteed: in het voorjaar van 2026 zijn onder andere de buitenkozijnen opnieuw geschilderd.

Via de groene voortuin kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang en meterkast. Die laatste is uitgebreid uitgevoerd met 12 groepen, een extra groep voor de zonnepanelen, drie aardlekschakelaars, een slimme meter uit juli 2026 en een aanwezige glasvezelaansluiting.

De woonkamer is prettig ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. Vanuit de woonkamer kijk je aan beide zijden uit op het vele groen rond de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met directe toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en close-in boiler. Diverse onderdelen van de keukenapparatuur zijn in de loop der jaren vernieuwd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben goede afmetingen en zijn daardoor flexibel in te richten als slaap-, werk- of kinderkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, toilet, dubbele wastafel met badkamermeubels, thermostaatkraan en designradiator.

Ook de tweede verdieping biedt opvallend veel bruikbare ruimte. De dakkapel strekt zich over een groot deel van de breedte van de woning uit en is uitgevoerd met kunststof kozijnen en draai-kiepramen. Hierdoor is hier een volwaardige verdieping ontstaan met extra slaapkamers en veel lichtinval.

Daarnaast is er een Velux dakraam, zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig en is er extra bergruimte in de nok. Beide kamers zijn voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Extra praktisch is de ruime vliering, bereikbaar via een vlizotrap. Deze bergruimte bestrijkt de volledige breedte van de woning en biedt daarmee verrassend veel extra opbergmogelijkheden.

De woning wordt verwarmd door een Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A cv-ketel uit 2023. Verder zijn vier zonnepanelen aanwezig en beschikt de woning over dak- en muurisolatie en HR dubbel glas. Samen resulteert dit in energielabel B.

Niet alleen binnen is er ruimte, ook buiten heeft deze woning een heel eigen karakter. Zowel de voor- als achtertuin vallen op door de rijke begroeiing. Vooral de achtertuin is heerlijk groen en beschut, met volwassen bomen en planten die zorgen voor een sfeervolle plek om buiten te zitten. De tuin ligt op het westen-noordwesten en achterin staat een vrijstaande stenen berging voor fietsen en tuingereedschap.

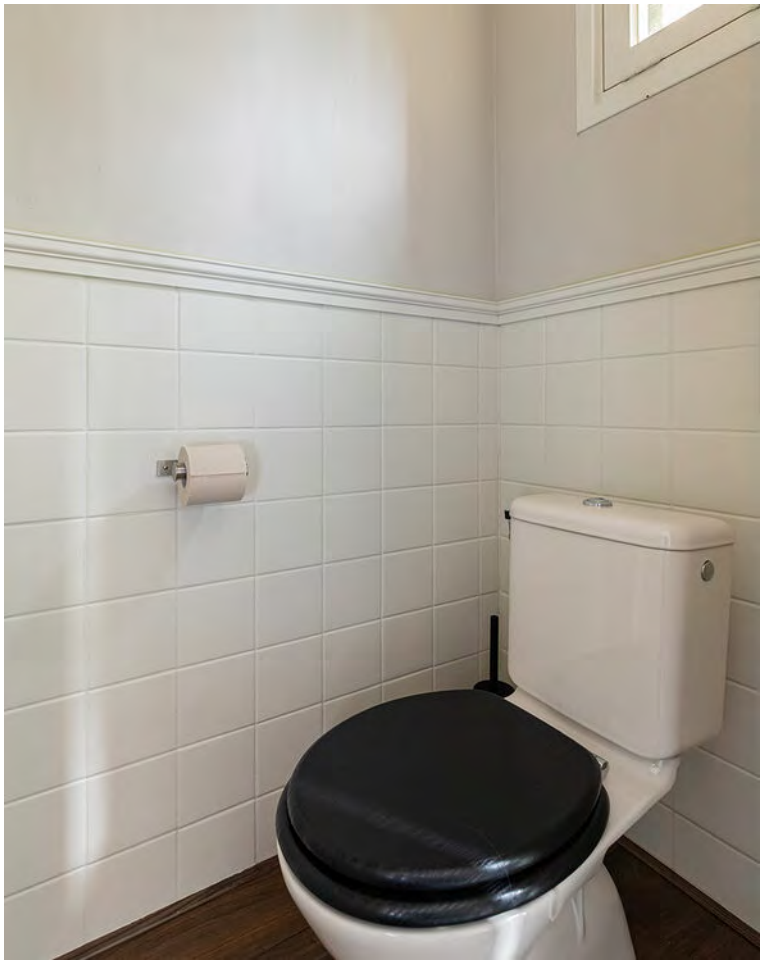
Ook de ligging maakt dit een aantrekkelijke gezinswoning. De Wilgenhof ligt aan een doodlopend woonerf, waardoor er weinig doorgaand verkeer is. De wijk heeft een betrokken karakter, waarbij bewoners regelmatig verbindende activiteiten organiseren. Tegelijkertijd is de buurt in toenemende mate kindrijk, wat zorgt voor een levendige en prettige woonomgeving.

Basisscholen, speelgelegenheden en groen zijn in de omgeving te vinden en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Het centrum van Sliedrecht met winkels en andere voorzieningen is goed bereikbaar. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer en liggen zowel het treinstation als de uitvalswegen richting onder andere Dordrecht, Rotterdam en Gorinchem op praktische afstand.

Een ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, veel praktische extra's, volop bergruimte en een opvallend groene uitstraling, gelegen op een rustige plek in een betrokken woonomgeving.























































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	laminaat	structuurverf	structuurverf	
- Toiletruimte	laminaat	tegels / muurverf	structuurverf	- duobloc toilet
- Woonkamer	laminaat	muurverf*	structuurverf	- *muurverf over papierbehang
- Keuken	laminaat	behang	structuurverf	- inbouwappararatuur - kunststof werkblad - toegang tot de tuin
- Trapkast	laminaat	muurverf	-	- 4 legplanken tegen de achterwand
- Meterkast	laminaat	muurverf	-	- 12 groepen, 1 extra groep tbv zonnepanelen - 3 aardlekschakelaars - slimme meter (juli 2026) - aansluiting voor glasvezel aanwezig
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	structuurverf	structuurverf	
- Slaapkamer 1	laminaat	muurverf*	structuurverf	- *muurverf over papierbehang
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	structuurverf	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	structuurverf	
- Badkamer	vloertegel	wandtegel	plafondverf	- badmeubel met dubbele wastafel - douche - toilet - thermostaatkraan - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	glasvezelbehang met muurverf	plafondverf/ muurverf	- dakkapel - Velux tuimelraam - aansluitingen wasapparatuur - bergzolder in de nok - kunststof buitenkozijn met draai-kiepramen
- Slaapkamer 4	laminaat	glasvezelbehang met muurverf	plafondverf/ muurverf	- dakkapel - airconditioning (koelen en verwarmen) - kunststof buitenkozijn met draai-kiepramen - witte opbergkastjes zijn gratis over te nemen
- Slaapkamer 5	laminaat	glasvezelbehang met muurverf	plafondverf/ muurverf	- dakkapel - airconditioning (koelen en verwarmen) - kunststof buitenkozijn met draai-kiepramen - witte opbergkastjes zijn gratis over te nemen

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				◆
losse (hang)lampen		◆		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- linnenkast grootste slaapkamer	◆			
- ladenkastjes 2e verdieping (gratis)			◆	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails woonkamer/ grote slaapkamer	◆			
gordijnen				◆
overgordijnen				
vitrages				◆
rolgordijnen	◆			
lamellen				◆
jaloezieën				◆
(losse) horren/rolhorren				◆
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				◆
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			
plavuizen				◆

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
(Voorzet) openhaard met toebehoren				◆
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)	◆			
Radiatorafwerking				◆
Overig, te weten:				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangsysteem				◆
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductiekookplaat	◆			
- afzuigkap	◆			
- combimagnetron	◆			
- oven (nieuw)	◆			
- vaatwasser	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
- close-in boiler	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
- planken boven het aanrecht	◆			
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				◆

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Badkameraccessoires:				
- twee wastafelkastjes	◆			
Sauna met toebehoren				◆
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus				◆
Kluis				◆
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				◆
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning	◆			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler	◆			
Geiser				◆
Screens (beneden zowel voor- als achterzijde)	◆			
Rolluiken				◆
Zonwering buiten				◆

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				◆
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat	◆			
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto				◆

LIJST VAN **ZAKEN**

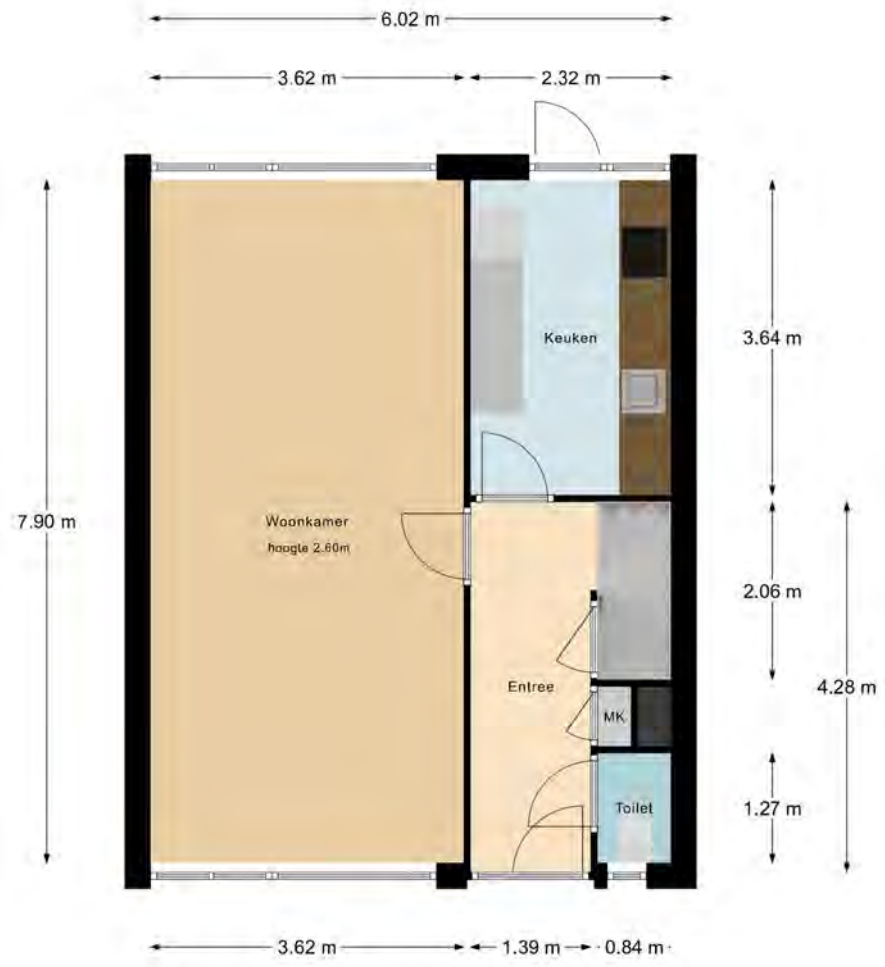
Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	◆			
Beplanting	◆			
- potten en losse elementen		◆		
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	◆			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	◆			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆
(Broei)kas				◆
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek				◆
vlaggenmast(houder)	◆			

Zaak	*Ja*	*Nee*	*Gaat mee*	*Wordt overgenomen door de koper*
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
CV		◆		
Boiler		◆		
Zonnepanelen		◆		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Begane grond met tuin



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 -

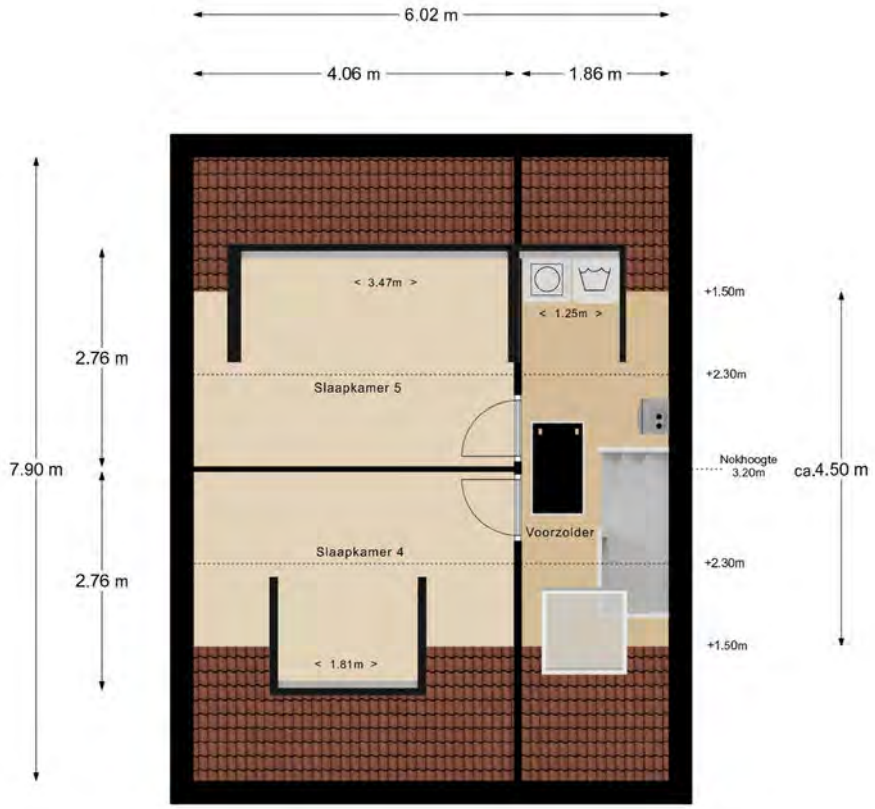


Eerste verdieping



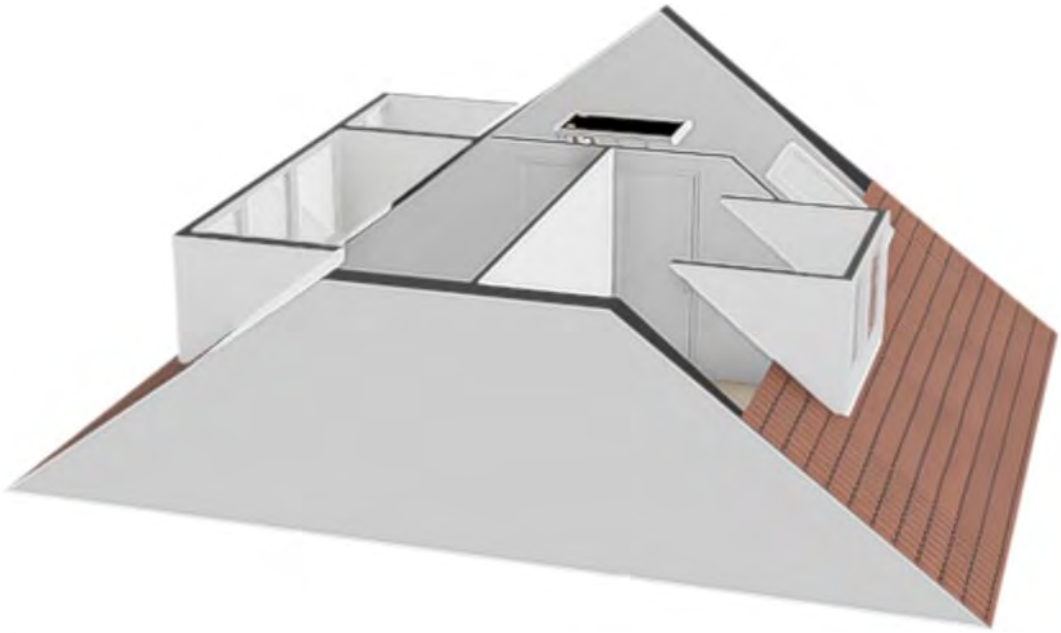
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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 -

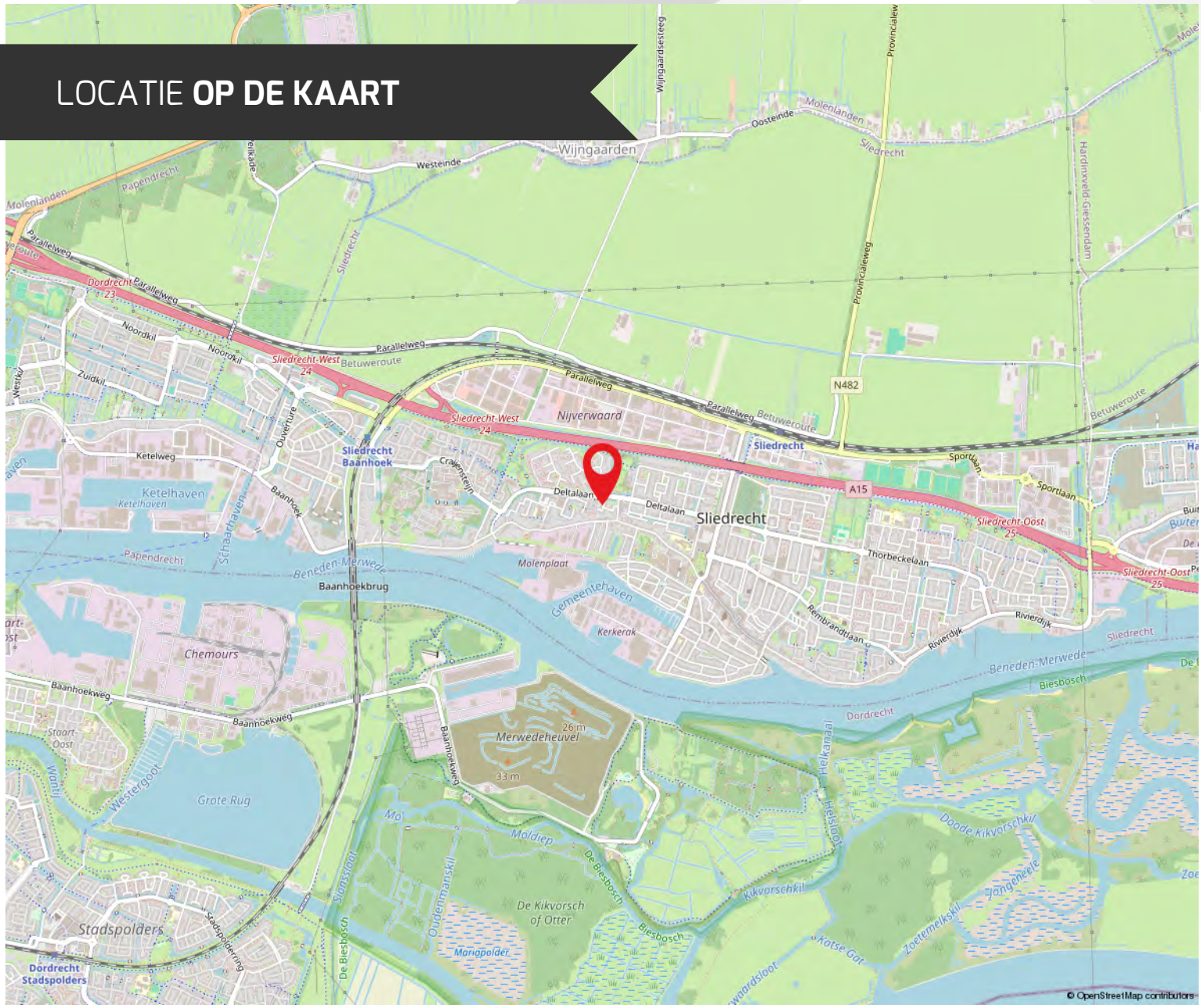
3D verdieping met vliering

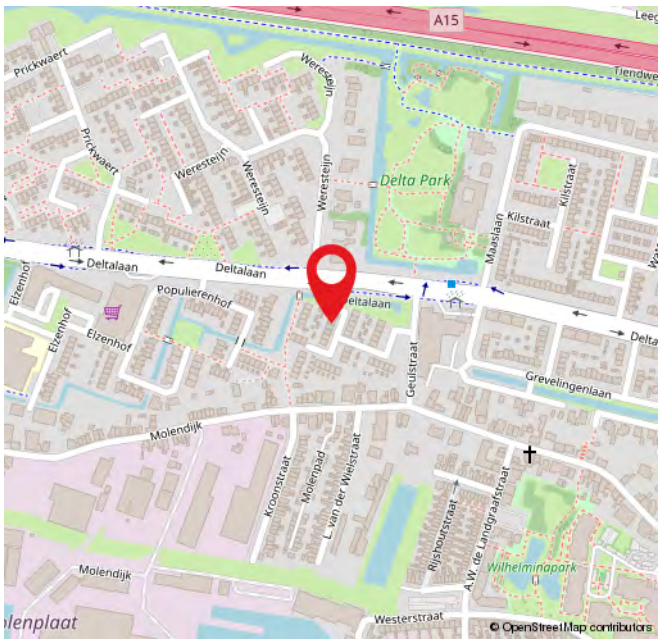


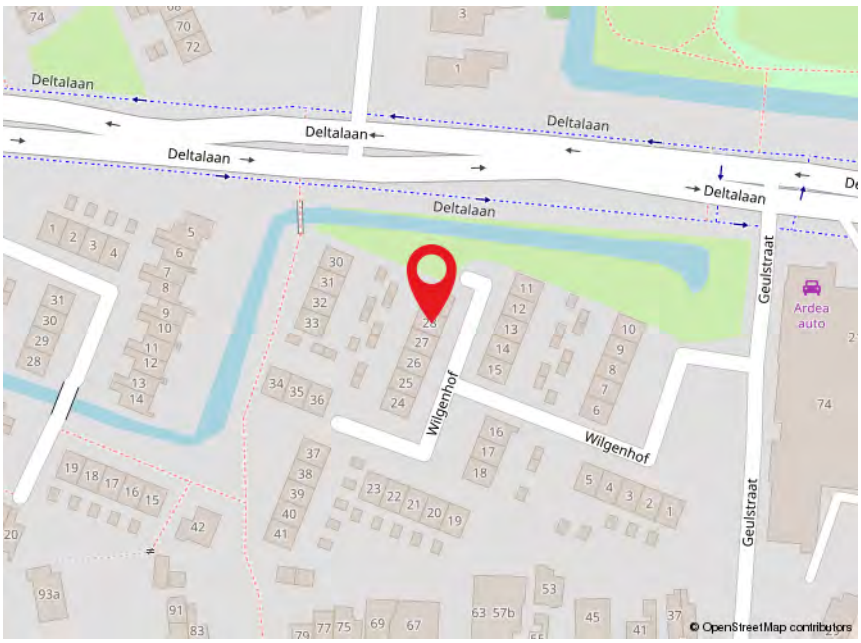
KADASTRALE KAART



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