



WIJNGAARDEN, Tolsteeg 1 E

Landelijk wonen met rust, ruimte en karakter

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

JUNIOR 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

€ 550.000,- k.k.



BOUWJAAR

2011



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

97 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

409 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

400 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

14 m²

TUINLIGGING

Noordwesten

BERGING / GARAGE

Ja / Garage mogelijk

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER

Intergas combiketel, bouwjaar 2011

ELEKTRA

7 Groepen, aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 137,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 374,21
• rioolrecht (per jaar)	€ 112,02
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 423,58
• BSR (per jaar)	€ 631,81

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

WIJNGAARDEN, Tolsteeg 1 E



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de rand van het dorp Wijngaarden staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 2011. Een moderne woning met een traditioneel karakter, waarin comfort en stijl moeiteloos samenkomen. De dikke muren, de spouw en de solide bouwkwaliteit zorgen voor een stille, beschutte woonbeleving en onderstrepen de degelijkheid van dit huis. Dankzij de klassieke architectuur, inclusief houten goot met klossen en een karakteristieke makelaar aan de zijgevel, straalt het geheel een tijdloze charme uit. Met een royaal perceel van 400 m², energielabel B en parkeergelegenheid voor meer dan 2 auto's op eigen terrein is dit een plek waar ruimte, rust en woonkwaliteit de boventoon voeren.

Begane grond

De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de halfopen keuken. De keuken is sfeervol ingericht met witte kastjes en een kunststof werkblad in warme eikenkleur. De inrichting is compleet met een 4-pits gaskookplaat, combimagnetron met oven, koelkast, afzuigkap en 1,5 spoelbak. In de woonkamer zorgen openslaande deuren voor een sfeervolle verbinding tussen binnen en buiten. De eikenhouten vloerdelen geven de ruimte een warme, rustieke uitstraling. Vanuit de woonkamer bereik je de verdieping en de trapkast. De voormalige garage is praktisch ingedeeld in een berging en een bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en een achterdeur naar de tuin. Voor wie denkt aan toekomstplannen: er is alvast een betonpaal geslagen ter voorbereiding op een eventuele uitbreiding.

Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Slaapkamer 1 heeft een kiepkantelraam in de zijgevel op het noorden. Slaapkamer 2 en de badkamer delen samen één brede dakkapel. De slaapkamer beschikt daarnaast over een extra kiepkantelraam in de zijgevel, waardoor deze profiteert van extra licht en ruimte. Slaapkamer 3 heeft een eigen dakkapel met daarin een kiepkantelraam. Deze combinatie zorgt in alle kamers voor prettig daglicht en een aangename sfeer.

De indeling is bovendien flexibel aan te passen: van drie slaapkamers naar twee royale kamers met een ruime inloopkast of hobbyruimte – de mogelijkheden liggen hier open. In de grootste slaapkamers blijven de vaste kasten achter.

De badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle zwart-witte kleurstelling en voorzien van een ligbad met hand- en regendouche, een wandtoilet, dubbele wastafel met meubel en een designradiator.

Zolder

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte heeft een nokhoogte van circa twee meter en is voorzien van een dakraam, wat zorgt voor extra daglicht en ventilatie. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de goed onderhouden cv-installatie.

Buitenruimte

De voortuin is bereikbaar via een eigen toegangsbrug en is grotendeels ingericht met grind. De achtertuin is een groene oase met gazon, volwassen beplanting, hagen en grindvlakken. Het ruime terras biedt veel privacy en er is een charmante doorgang naast het huis, speels verwerkt in de haag. De tuin is een plek waar het landelijke gevoel helemaal tot leven komt – een fijne combinatie van groen, rust en beschutting.



**Een bijzonder sfeervol
interieur met een prachtige
lichtinval.**





















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	sputwerk	
- Toiletruimte	plavuizen, zwart-antraciet	tegels, wit	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	massief houten vloerdelen	behang	sputwerk	- openslaande deuren
- Keuken	massief houten vloerdelen	behang en tegeltjes	sputwerk	- inbouwapparatuur
- Bijkeuken	plavuizen, zwart-antraciet	gesausd	sputwerk	- aansluitingen wasapparatuur
- Trapkast	linoleum	stucwerk	hout	- extra bergruimte
Eerste verdieping				
- Overloop	linoleum	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	linoleum	behang	sputwerk	- dakkapel
- Slaapkamer 2	linoleum	behang	sputwerk	- kiep-kantelraam - 4-deurskast met 2 spiegels
- Slaapkamer 3	linoleum	behang	sputwerk	- 2 kiep-kantelramen - 3-deurskast met laden
- Badkamer	plavuizen, zwart-antraciet	tegels, wit	sputwerk	- ligbad met douchegelegenheid (regen- en handdouche) - thermostaatkraan - dubbele wastafel - wandtoilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Zolder	hout	stucwerk	hout	- opstelplaats cv-installatie - dakraam (kantel)

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:				
- bijkeuken + boven	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen		♦		
vitrages		♦		
rolgordijnen	♦			
lamellen				♦
jaloerieën				♦
(losse) horren/rolhorren		♦		
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				♦
parketvloer				♦
houten vloer(delen)	♦			
laminaat				♦
plavuizen	♦			
- linoleum	♦			

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 ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- gaspitten	♦			
- oven / magnetron	♦			
- afzuigkap	♦			
- koelkast	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- planken in keuken		♦		
- planken in trapkast / kamerkast		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- alles wat niet vast zit, gaat mee		♦		
- verlichte spiegel	♦			
- glazen douchescherm	♦			
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				♦
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.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					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?		♦		
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				♦	Boiler				
					Zonnepanelen				
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging				♦					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				♦					
(Broei)kas				♦					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)				♦					

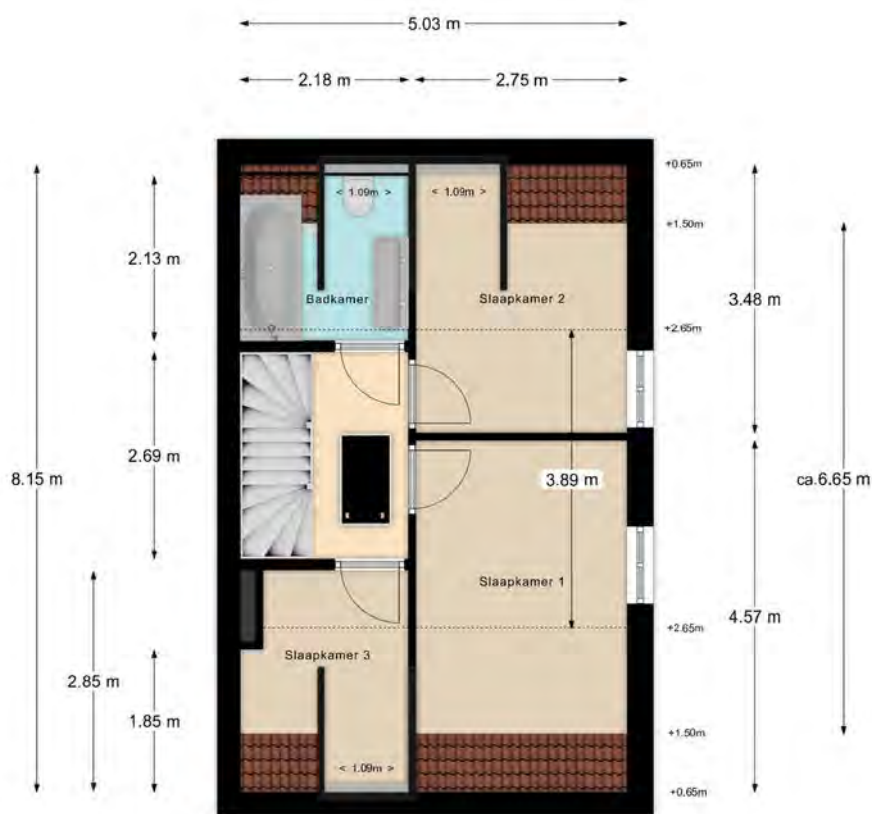
Begane grond



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

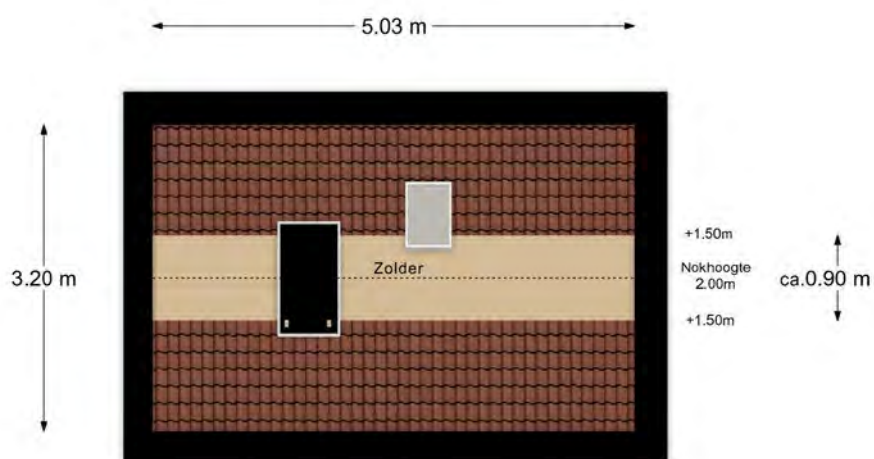
Kooyman
Eigendom

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 -

Zolder

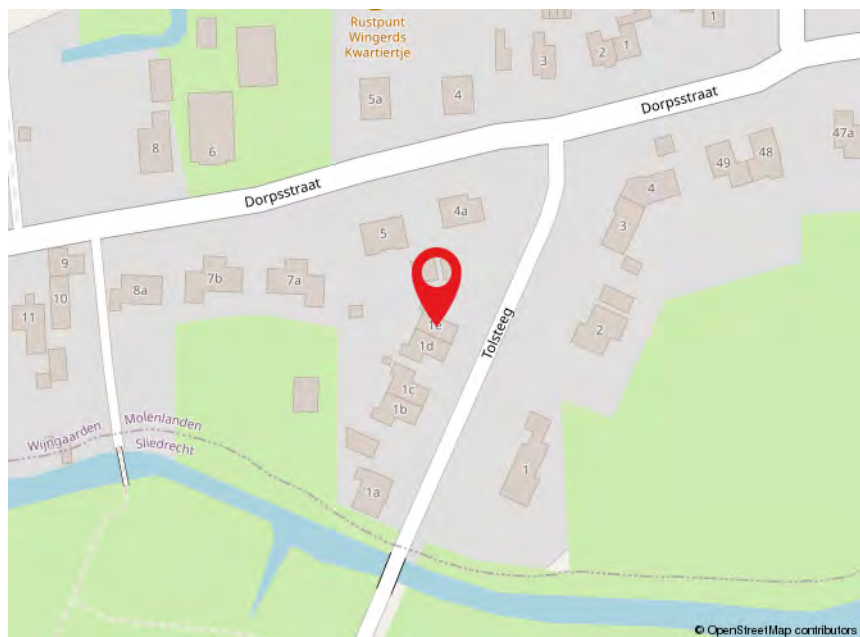
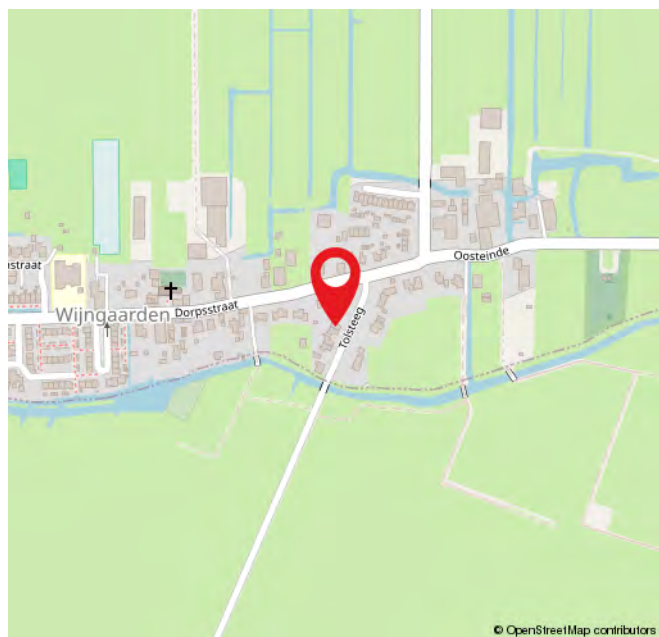
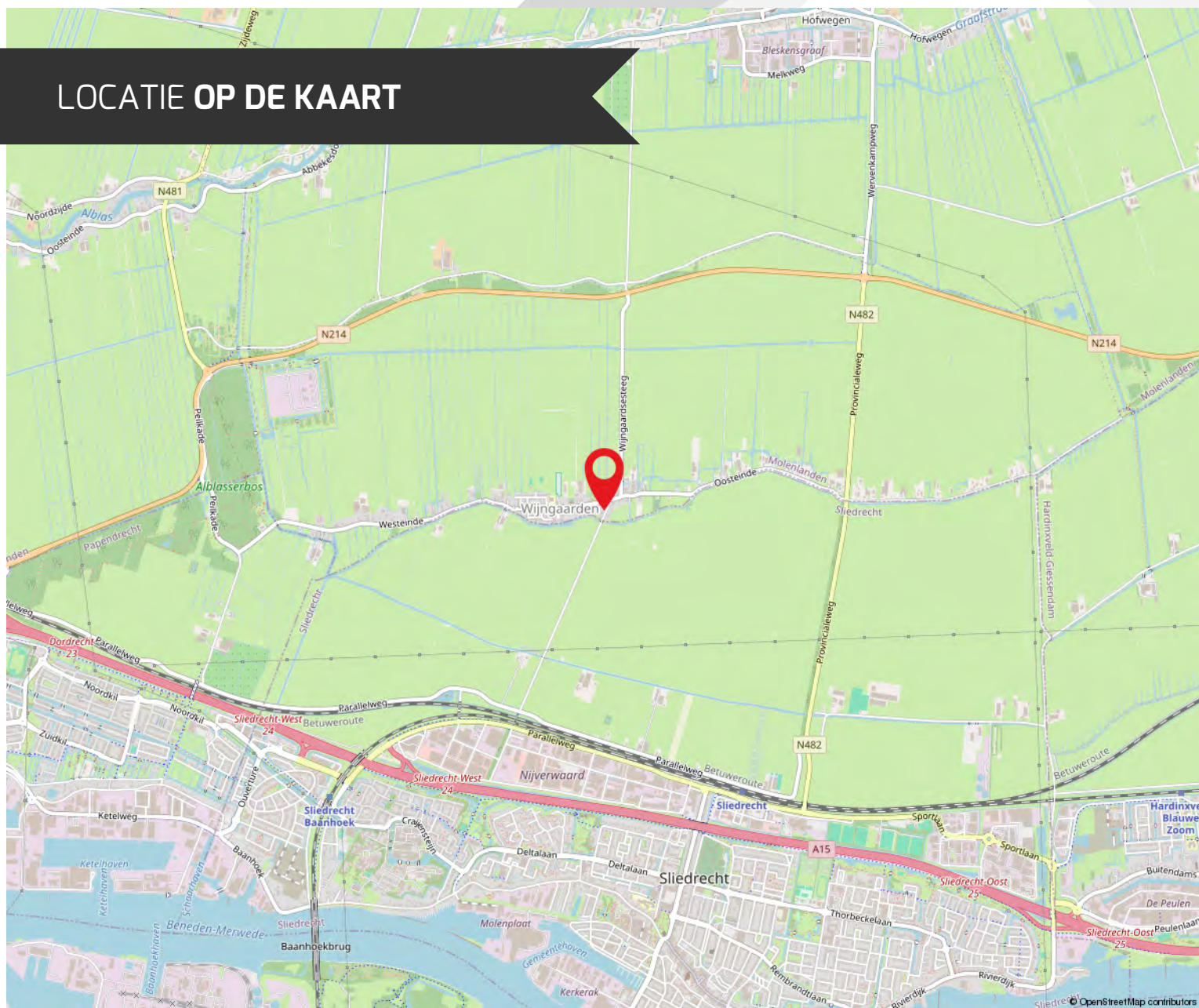


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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 8 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 oppervlaktelaten 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 hypotheek, 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



(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

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!**



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 Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



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

