

Alblasserdam

Weegbree 6



te>koop>

Vraagprijs
€ 575.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



René
Attasio>

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Omschrijving

Te koop: royale, uitstekend onderhouden woning aan de Weegbree 6 in Alblasterdam!

Op zoek naar ruimte, comfort en een fijne leefomgeving? Deze super ruime woning ligt in een kindvriendelijke buurt in Alblasterdam. Dankzij de nette afwerking, praktische indeling en vele extra's is dit een ideale woning voor gezinnen of mensen die gewoon lekker veel leefruimte zoeken. De ligging is meer dan gunstig: op loopafstand vindt u supermarkten, een basisschool, speeltuinen, sportfaciliteiten en de bushalte waarmee u zo in het centrum van Dordrecht staat. Liever met de Fast Ferry? Vanuit Alblasterdam vaart u in no-time naar verschillende steden in de regio.

Wooncomfort in een rustige, groene wijk

De woning ligt aan de rand van een rustige woonwijk en beschikt aan de voorzijde over twee eigen parkeerplaatsen én een grote inpandige garage. Droge voeten in de winter en nooit meer krabben — ideaal! Binnen treft u een verrassend ruime indeling met lichte vertrekken en volop mogelijkheden. Met drie slaapkamers, een royale zolder, een aparte wasruimte en een riante tuin is dit huis perfect voor gezinnen of iedereen die extra ruimte kan waarderen.

Indeling

Begane grond

De netjes aangelegde voortuin met zitje en twee privéparkeerplaatsen heten u welkom. Via de hal — met toiletruimte en meterkast — bereikt u de woonkamer.

De ruim opgezette woonkamer voelt direct warm en huiselijk aan, mede dankzij de sfeervolle open haard. Grote ramen en lichte afwerkingen zorgen voor een heerlijk lichte leefruimte. De open verbinding met de keuken geeft het geheel een ruimtelijk gevoel.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een granieten aanrechtblad, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombinatie en combimagnetron. Koken met uitzicht op de



Omschrijving

— gezellig én praktisch!

De begane grond vloer is voorzien van een prachtige Noorse leisteen plavuizenvloer.

Aangrenzend aan de woonkamer vindt u een ruime was- en bergruimte, met toegang tot de garage én de achtertuin.

Eerste verdieping

Een ruime overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. Eén van de kamers beschikt over een handige inbouwkast en 1 raam is voorzien van hor.

De complete badkamer is centraal gelegen en biedt zowel een ligbad als een douche, die tevens te gebruiken is als stoomcabine. Verder treft u hier een wastafelmeubel en het tweede toilet.

Zolder

Via de vaste trap bereikt u de enorme zolder — ideaal als hobbyruimte, kantoor, logeerplek of extra slaapkamer. De netjes onderhouden Cv-installatie staat hier ook opgesteld.

Tuin

De zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt altijd een prettige plek om te zitten, in de zon of juist in de schaduw. Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of te barbecueën tijdens lange zomeravonden.

Een 'Ouderdomsclausule' en 'Niet-zelfbewoningsclausule' van toepassing.

Zoekt u een ruime, verzorgde en instapklare koopwoning in een fijne wijk? Dan is Weegbree 6 in Alblasterdam absoluut een bezichtiging waard. Neem snel contact op voor meer informatie of het plannen van een afspraak!

Van der Giessen & Van Herk Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig na ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een



Kenmerken



Woonoppervlakte

145 m²



Bouwjaar

1980



Slaapkamers

4



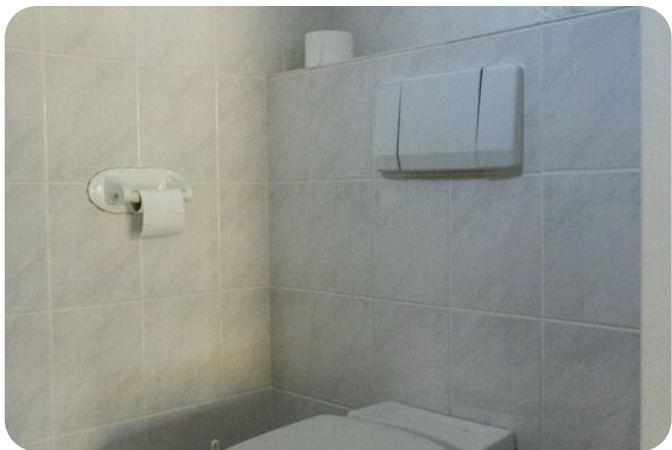
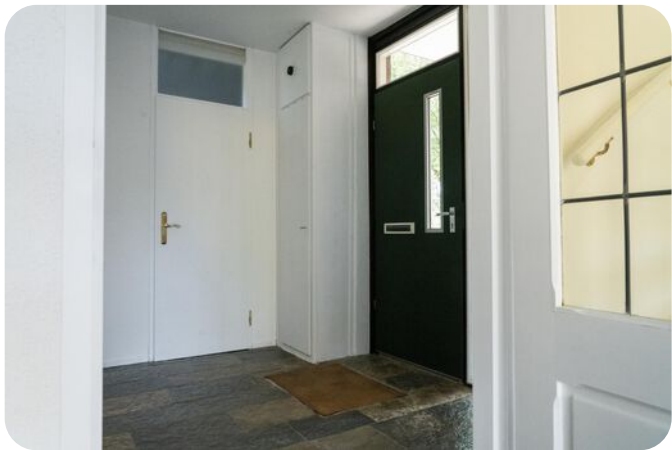
Perceeloppervlakte

302 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Inhoud	406 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (2014)
Isolatie	dubbel glas

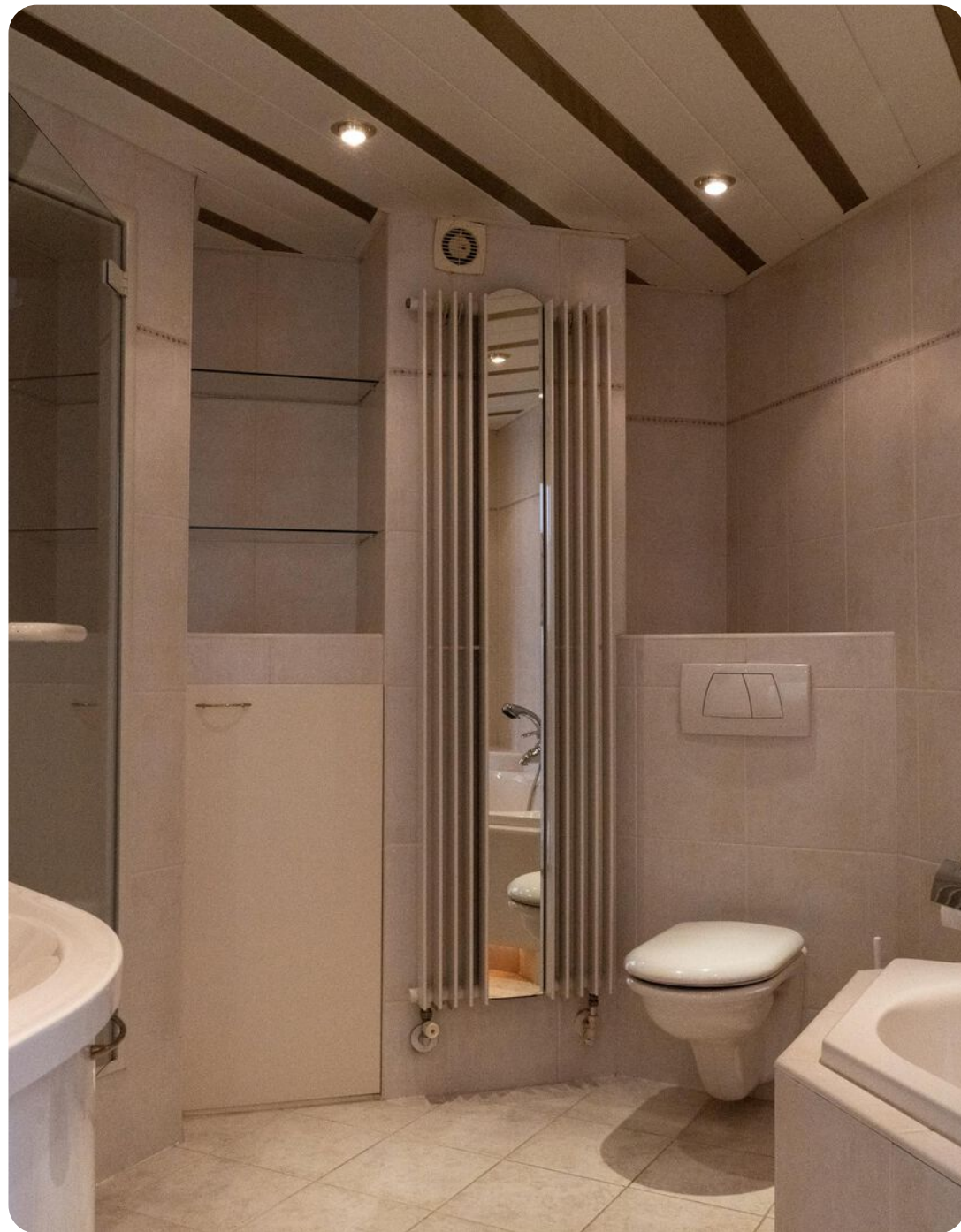
C



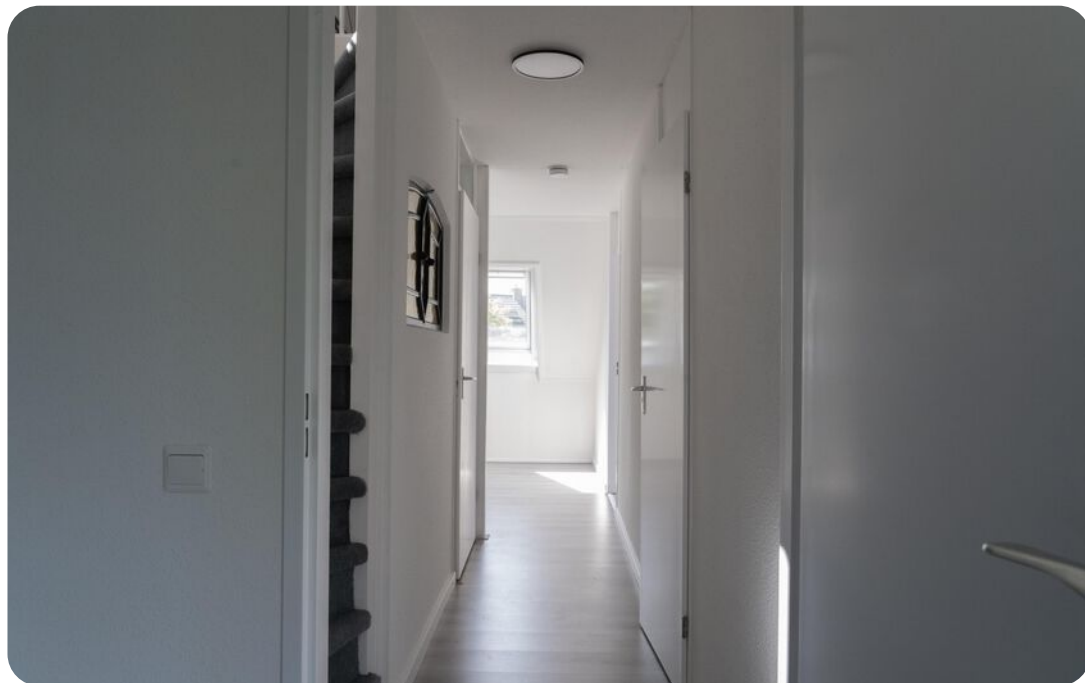
















Kadastrale>gegevens>

Adres

Weegbree 6

Postcode/plaats

2951 HC Alblasserdam

Sectie/perceel

Sectie C, nummer 2116

Kadastraal eigendom

Volle eigendom

Perceelpervlakte

302 m²



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- koelkast	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X						
- losse (hang)lampen	X			Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- toilet	X		
- slaapkamerkast	X			- toiletrolhouder	X		
- garagekast	X			- toiletborstel(houder)	X		
				- fontein	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten							
- rolgordijnen	X			Badkamer met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- ligbad	X		
				- stoomdouche (cabine)	X		
Vloerdecoratie, te weten				- wastafel	X		
- vloerbedekking	X			- wastafelmeubel	X		
- laminaat	X			- toilet	X		
- plavuizen	X			- toiletrolhouder	X		
Woning - Keuken				Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			Rookmelders	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X						
Rolluiken	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						

Wonen in Alblasserdam

Dorps, waterrijk en dichtbij de stad

Alblasserdam is een charmante woonplaats die de rust van een dorp combineert met de voordelen van een centrale ligging. Gelegen aan de rivier de Noord en omringd door groene polders en water, is Alblasserdam ideaal voor wie houdt van een rustige woonomgeving met volop natuur, maar toch dicht bij steden als Dordrecht en Rotterdam wil wonen. Via de A15 en de veerverbindingen is de bereikbaarheid uitstekend.

Het woningaanbod is divers: van karakteristieke huizen in de oude kern tot moderne eengezinswoningen en nieuwbouw in kindvriendelijke buurten. Voorzieningen zoals winkelcentrum Makado, scholen, sportclubs en een breed aanbod aan verenigingen maken het dagelijks leven comfortabel en compleet.

Wat Alblasserdam extra bijzonder maakt, is de ligging aan de Kinderdijkse molens – een wereldberoemd UNESCO Werelderfgoed. Dit unieke stukje Nederland trekt bezoekers van over de hele wereld, maar is voor bewoners een prachtig decor om van te genieten tijdens een wandeling of fietstocht. Ook de vele groene polders en het nabijgelegen recreatiegebied De Alblasserwaard bieden volop mogelijkheden om te ontspannen in de natuur.

Alblasserdam staat bekend om zijn hechte gemeenschap en gemoedelijke sfeer. Buurtbewoners kennen elkaar, kinderen kunnen veilig buitenspelen en er zijn veel lokale activiteiten die zorgen voor verbinding. Of je nu kiest voor het gemak van wonen nabij voorzieningen, de charme van een dorpsse omgeving of de rust van water en natuur: Alblasserdam heeft het allemaal.



Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiesenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiesseenvanherk.nl



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiesseenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijf.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiesseenvanherk.nl
vandergiesseenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

