



MOLENAARSGRAAF, O. Repelaerstraat 22

Moderne geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een bijzonder stijlvol interieur.

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!

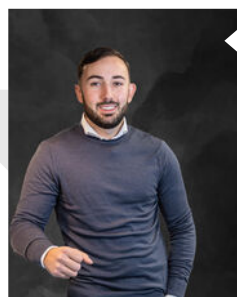
ONZE MAKELAARS



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

€ 499.000,- k.k.



BOUWJAAR

2014



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

137 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

488 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Geschakelde woning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

168 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

5 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Oost

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha combiketel (2024), vloerverwarming

ELEKTRA

8 Groepen en aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 249,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	onbekend
• rioolrecht (per jaar)	€ 211,05
• afvalstoffenheffing (per jaar)	onbekend
• BSR (per jaar)	€ 745,83

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

MOLENAARSGRAAF, Ocker Repelaerstr. 22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan de Ocker Repelaerstraat in Molenaarsgraaf staat deze geschakelde woning, gebouwd in 2014 en voorzien van energielabel A. De woning is met zorg ontworpen, uitstekend onderhouden en tot in detail afgewerkt. Alles klopt hier: van de natuurlijke lichtinval tot de doordachte indeling en het hoogwaardige afwerkingsniveau. Het geheel voelt eigentijds, warm en direct bewoonbaar – een woning die je zonder enige moeite zo kunt betrekken.

De hal biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een fraaie aanbouw aan de achterzijde en een openslaande deur naar de tuin. De natuurstenen vloer met vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur en een luxe uitstraling. De open keuken aan de voorzijde is praktisch ingedeeld en afgewerkt in een tijdloze combinatie van witte kastjes en een antracietkleurig natuurstenen werkblad. Dankzij het extra werkblad met eetgedeelte is er volop ruimte om samen te koken, te borrelen of even aan te schuiven voor een snelle maaltijd. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een nostalgisch 6-pits SMEG fornuis, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en afzuigkap.

Op de eerste verdieping bevindt zich de hoofdslaapkamer aan de achterzijde, die een luxe hotelsfeer uitstraalt. De kamer is ruim opgezet en voorzien van airconditioning. Het vrijstaande whirlpool ligbad met klassieke pootjes en stijlvolle kraan vormt een echte blikvanger en geeft de ruimte een bijzondere uitstraling. Oorspronkelijk waren dit twee slaapkamers; nu is er gekozen voor één royale kamer met daarnaast een ruime inloopkast die ook vanaf de overloop toegankelijk is. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens keurig afgewerkt. De badkamer is modern en strak vormgegeven, met een inloopdouche, wandtoilet en een badmeubel met wastafel.

De tweede verdieping is verrassend ruim en heeft een nokhoogte van circa vier meter. Vanaf de voorzolder is de wasruimte toegankelijk. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, een dakraam en de opstelplaats van de cv-installatie. Onder de schuine kap is bergruimte gecreëerd met ingebouwde kasten. De derde slaapkamer is licht en comfortabel, voorzien van een groot dakraam, extra bergruimte achter het knieschot en eveneens airconditioning.

De tuin is met evenveel aandacht aangelegd als het interieur. De voortuin is onderhoudsvriendelijk en bestraat, terwijl de achtertuin een sfeervolle mix biedt van een royaal terras, kunstgazon en voldoende ruimte voor een trampoline of loungeset. De houten schutting zorgt voor privacy en achterin de tuin staat een houten berging met elektra.

Achter de tuin ligt nog een extra stukje grond dat afloopt naar het water. Hier is een stenen trapje gemaakt naar de oever – ideaal om een hengel uit te gooien, 's winters op het ijs te stappen of zomers een bootje aan te leggen. Dankzij de ligging op het oosten is er de hele dag door een fijne balans tussen zon en schaduw.

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming op zowel de begane grond als de verdieping, heeft mechanische ventilatie in de woonkamer, badkamer en het toilet, en wordt verwarmd via een Remeha-combiketel uit 2014.

Een stijlvolle woning die luxe, comfort en karakter moeiteloos combineert – helemaal van nu en tot in de puntjes verzorgd.



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	natuursteen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	natuursteen, antraciet	tegels en stucwerk	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	natuursteen	stucwerk	stucwerk	- aanbouw
- Keuken	natuursteen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur
- Bergkast	natuursteen	stucwerk	traptreden	
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	- whirlpool ligbad - airconditioning - inbouwkast
- Badkamer	natuursteen	tegels	stucwerk	- inloopdouche - thermostaatkraan - badmeubel met wastafel - wandtoilet
Tweede verdieping				
- Zolder	laminaat	behang	stucwerk	- inbouwkast - airconditioning

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:				
- bergkast, planken	♦			
- inloopkast, planken etc.				
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	♦			

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:				
- fornuis	♦			
- magnetron	♦			
- vaatwasser	♦			
- koelkast	♦			
- vrieskast	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:	♦			

LIJST VAN ZAKEN

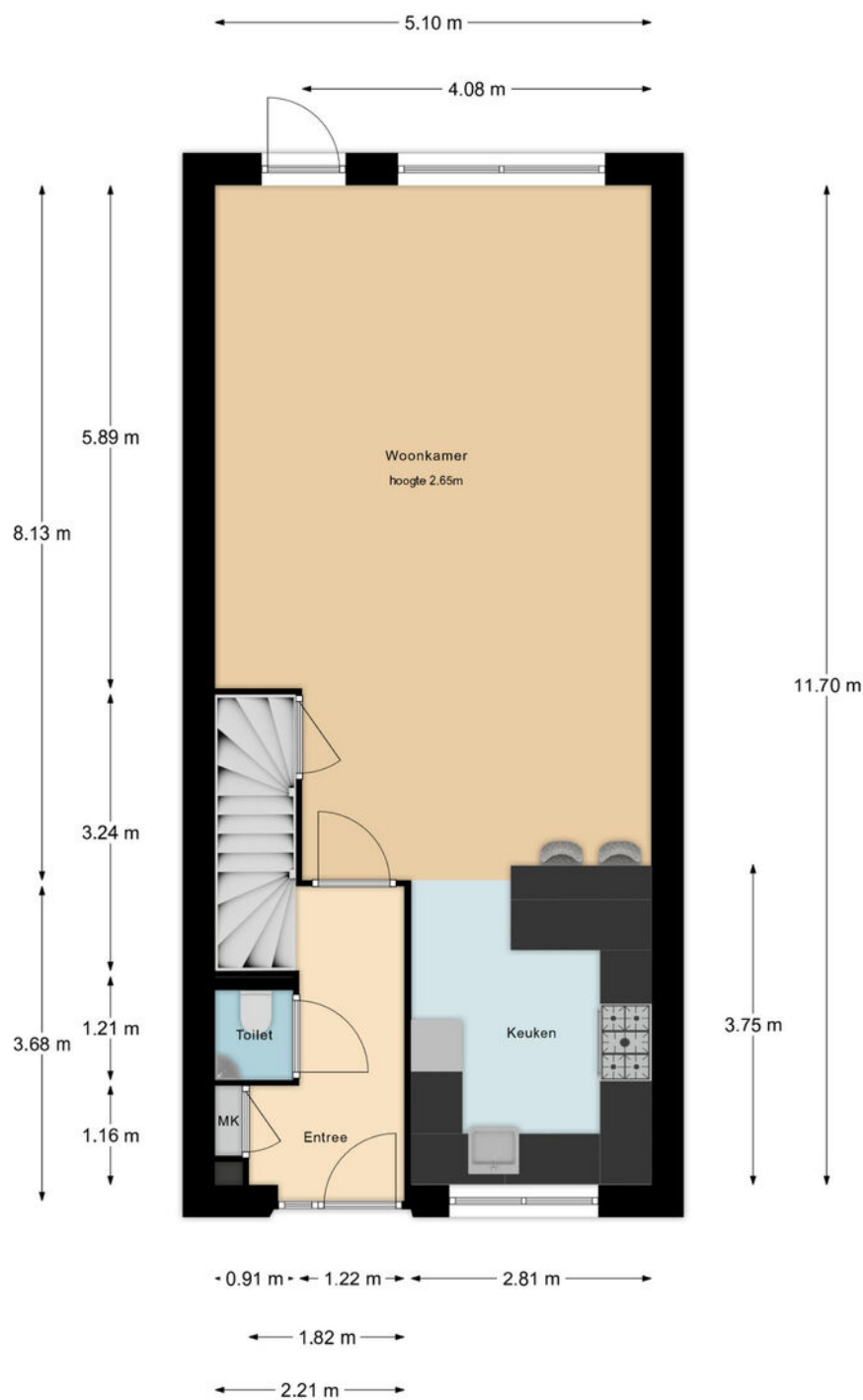
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- badkamermeubels	♦			
- whirlpool in slaapkamer	♦			
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus	♦			
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				♦
(Veiligheids)sloten 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				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	♦				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas				♦					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)	♦								

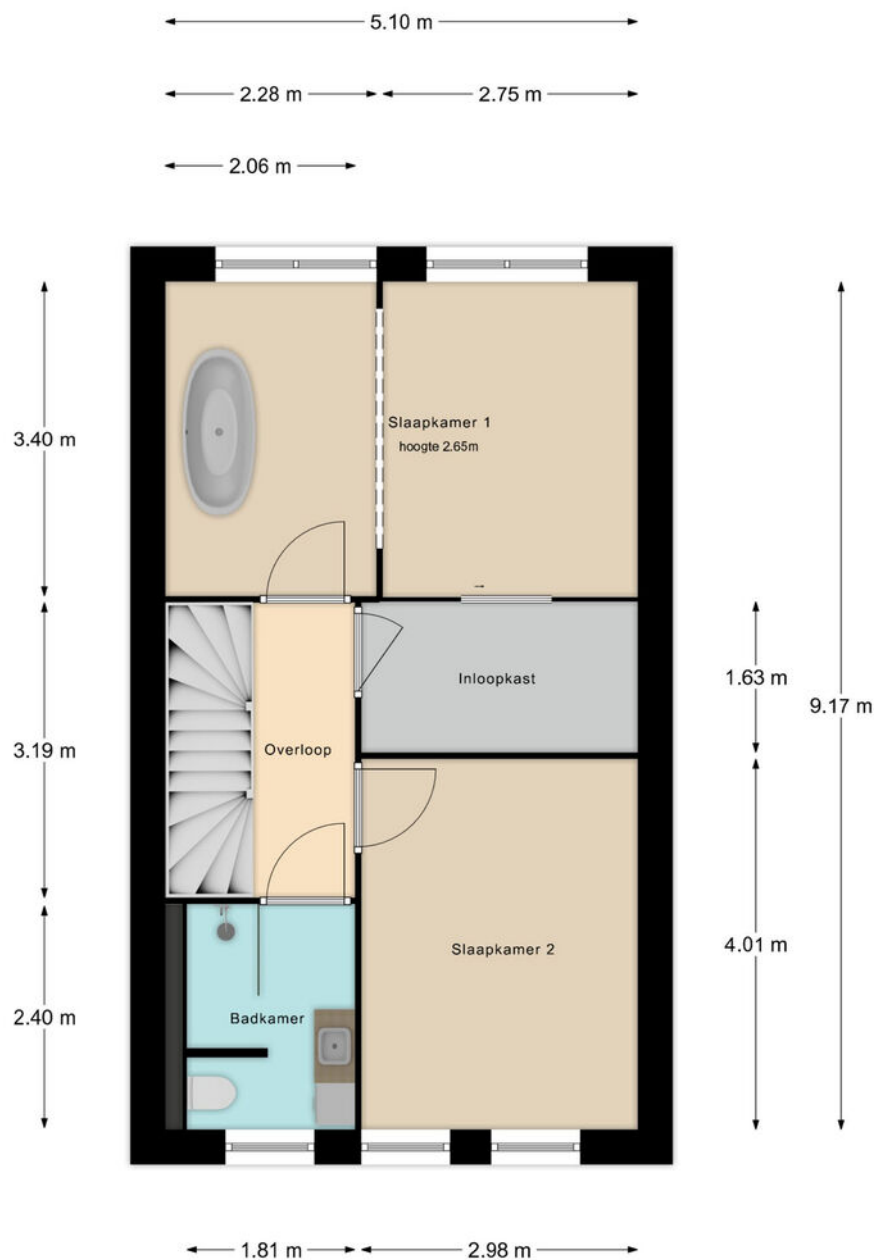
Begane grond



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

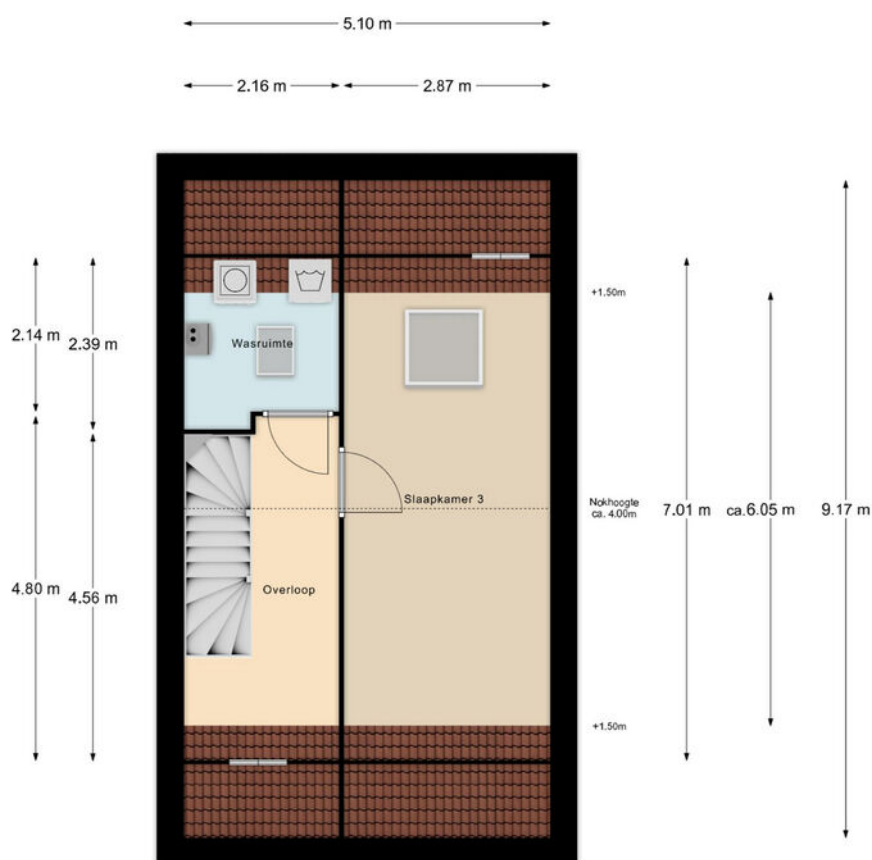
Kooyman
eigen huis

Eerste verdieping

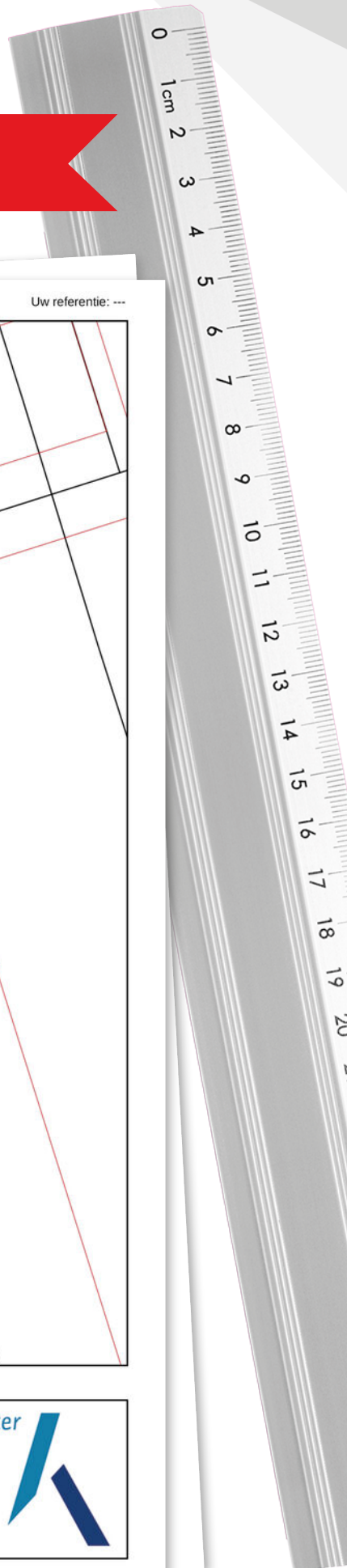
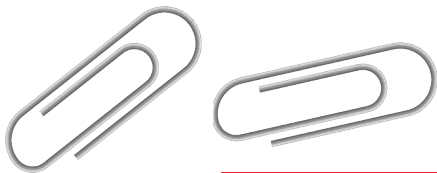


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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 -



KADASTRALE KAART

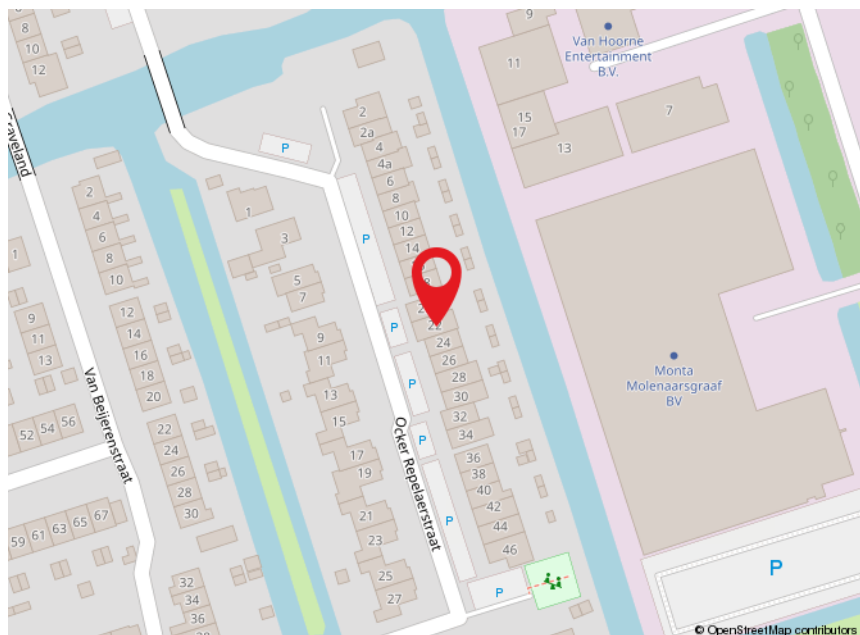
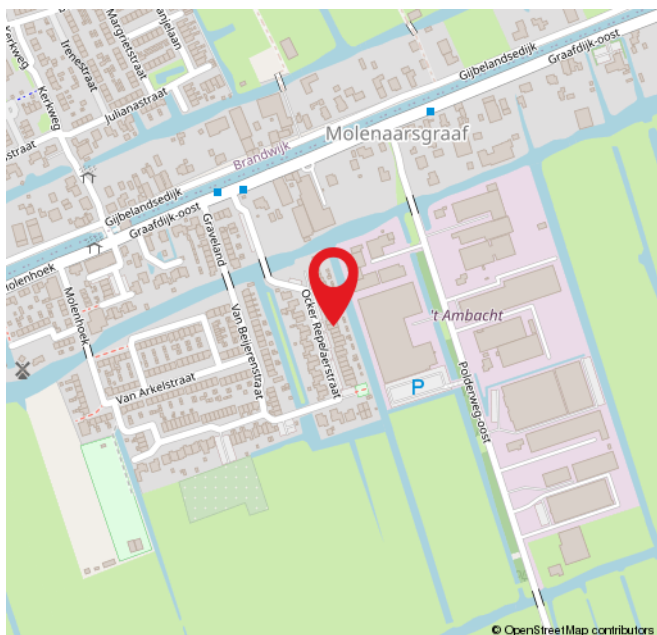
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Molenaarsgraaf Sectie D Perceel 622	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

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

◆ WAARBORG SOM

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

