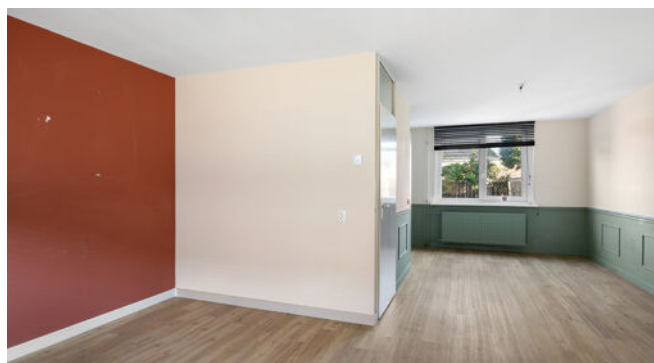


Welkom thuis.



KALMOES 25 • ALBLASSERDAM



Vraagprijs
€ 400.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Bent u op zoek naar een fijne tussenwoning met verrassend veel ruimte op een mooie locatie? Aan de rand van Alblasterdam, op steenworp afstand van het uitgestrekte polderlandschap én het wereldberoemde UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, mogen wij u deze verzorgde en praktische eengezinswoning aanbieden. Hier woont u rustig en groen, terwijl winkels, scholen en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en een centrale ligging.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1982
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuinligging	noord
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit Proline, 2021)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
107 m²



perceeloppervlakte
128 m²



inhoud
undefined m³



aantal woonlagen



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



in pandige ruimte
-





Begane grond

Rondom de woning zijn diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig. De voortuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating wat direct zorgt voor een verzorgde eerste indruk.

Via de voordeur komt u in de hal met garderoberuimte en meterkast. Vanuit hier heeft u directe toegang tot de woonkamer.



De gezellige, speels ingedeelde Z-vormige woonkamer biedt circa 28 m aan leefruimte. Dankzij de vorm ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De eethoek bevindt zich logisch aan de achterzijde, in open verbinding met de keuken. Vanuit de woonkamer bereikt u het tussenportaal. In het tussenportaal vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Het toilet is functioneel uitgevoerd met een hangend toilet en fonteintje. Tevens is hier een praktische luik aanwezig met toegang tot de opstelling van de C.V.-installatie.







Tuin

De woning is gelegen op een perceel van 128 m². De achtertuin is heerlijk diep en gesitueerd op het noorden. Door de royale lengte is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is aangelegd met bestrating en plantenborders en beschikt over een stenen berging achterin. De ligging aan de rand van het dorp maakt deze woning extra aantrekkelijk. Binnen enkele minuten wandelt of fietst u het prachtige poldergebied in richting het UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen en openbaar vervoer zich op korte afstand.

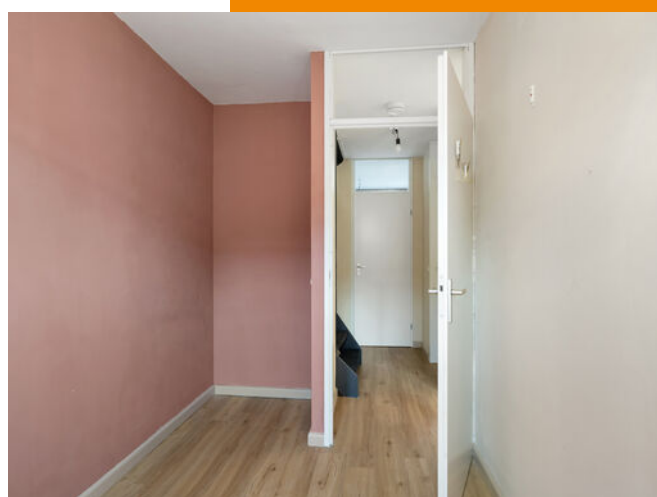


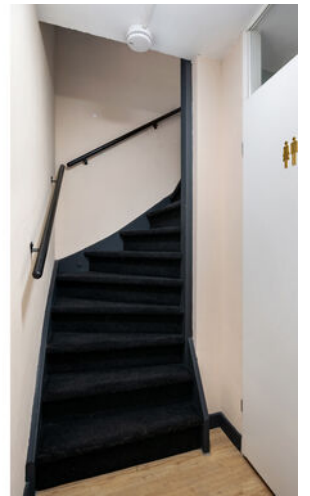
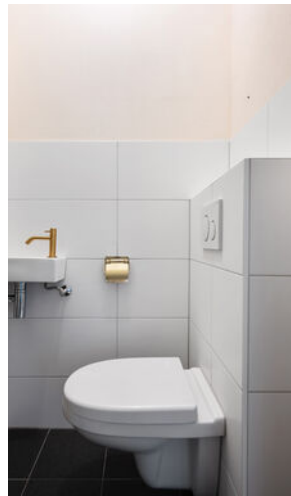
1e verdieping

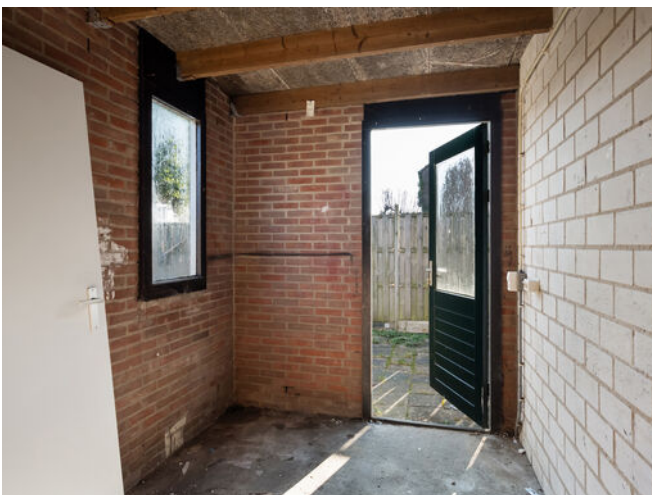
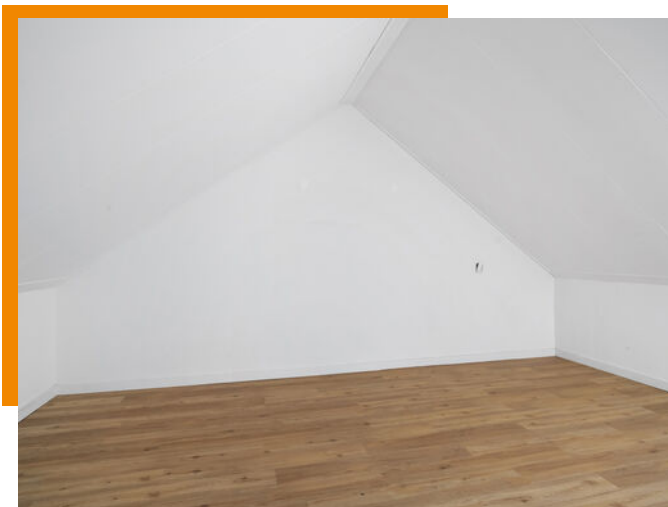
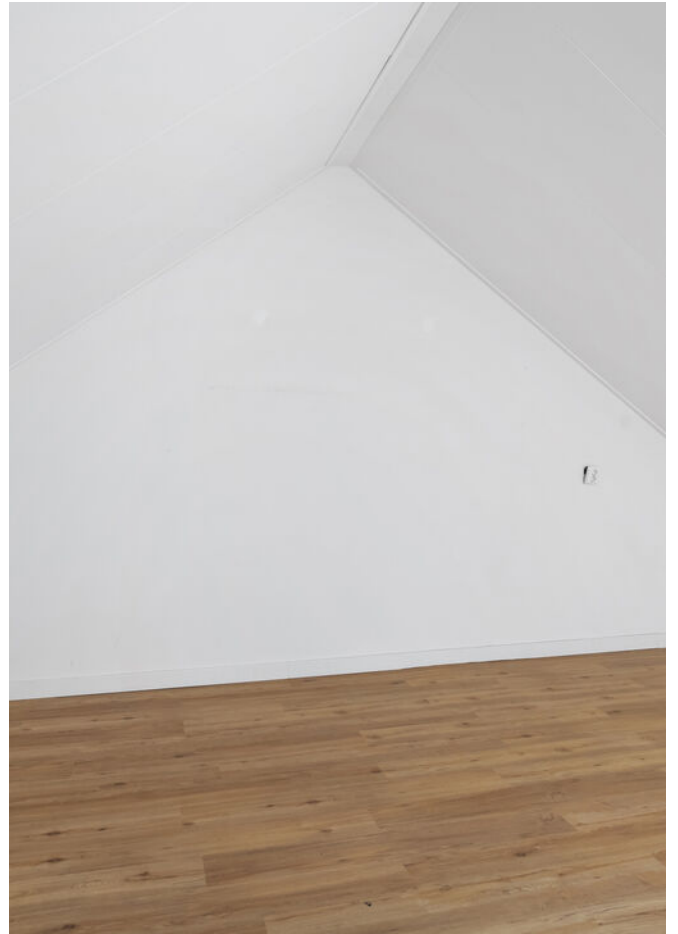
Via de vaste trap bereikt u de ruime open zolderverdieping. Dankzij een groot dakraam aan de voorzijde is dit een lichte en prettige ruimte. Momenteel is het één grote open verdieping met een wasmachine-aansluiting en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.



Met het plaatsen van bijvoorbeeld een dakkapel kan hier eenvoudig een royale vierde slaapkamer worden gerealiseerd.



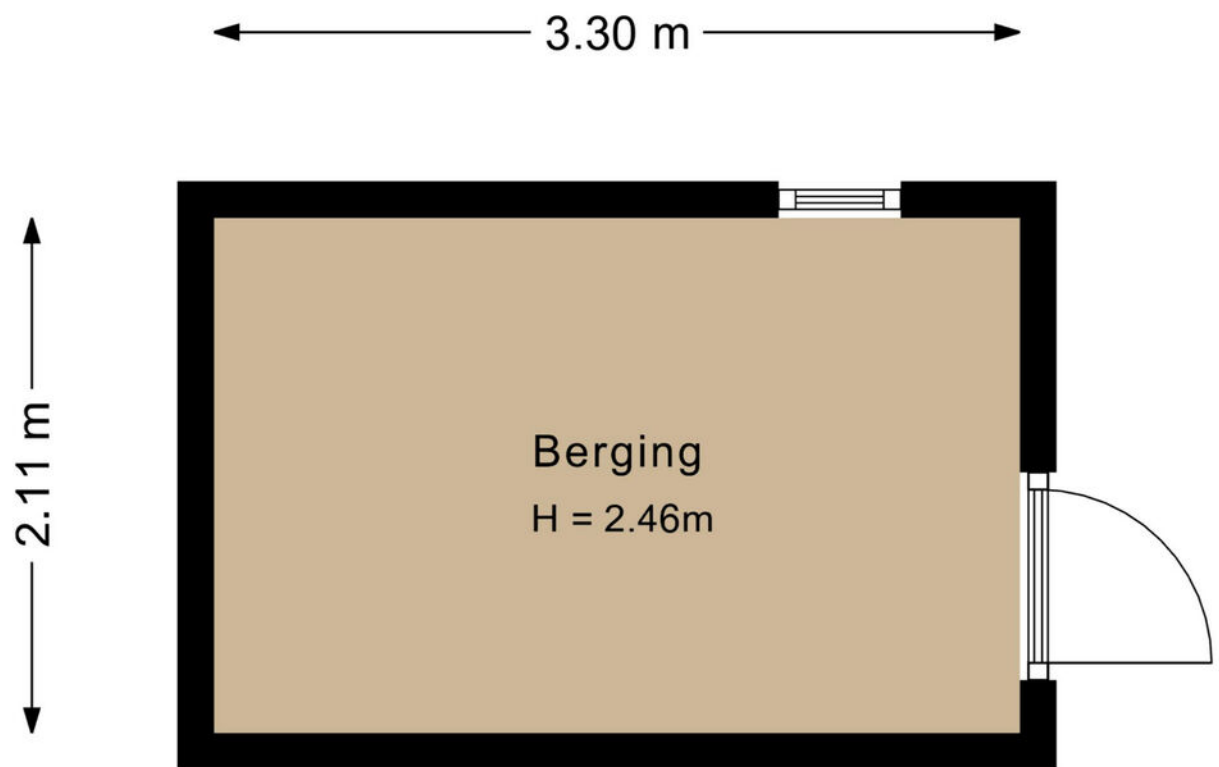








Plattegrond



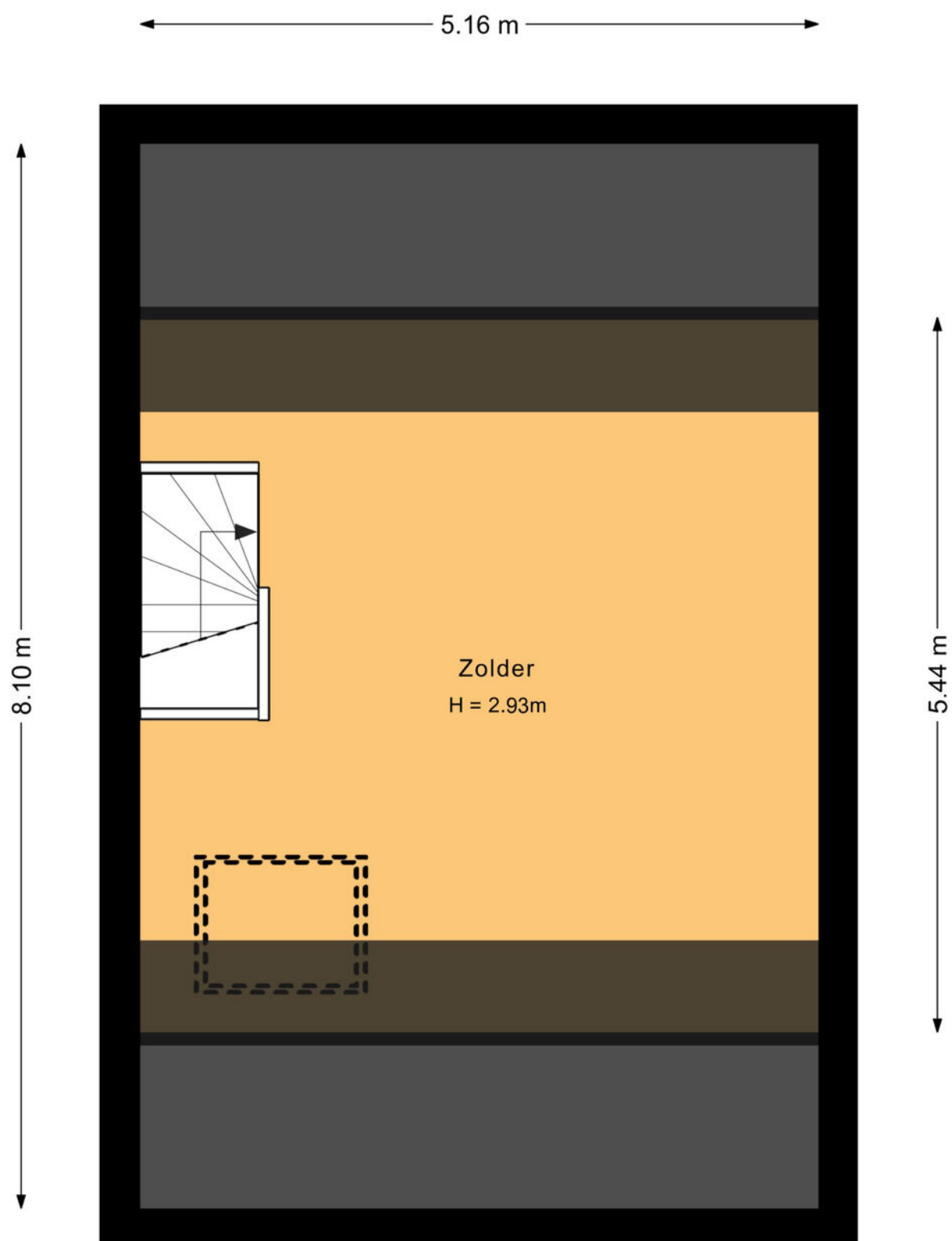
 Plattegrond



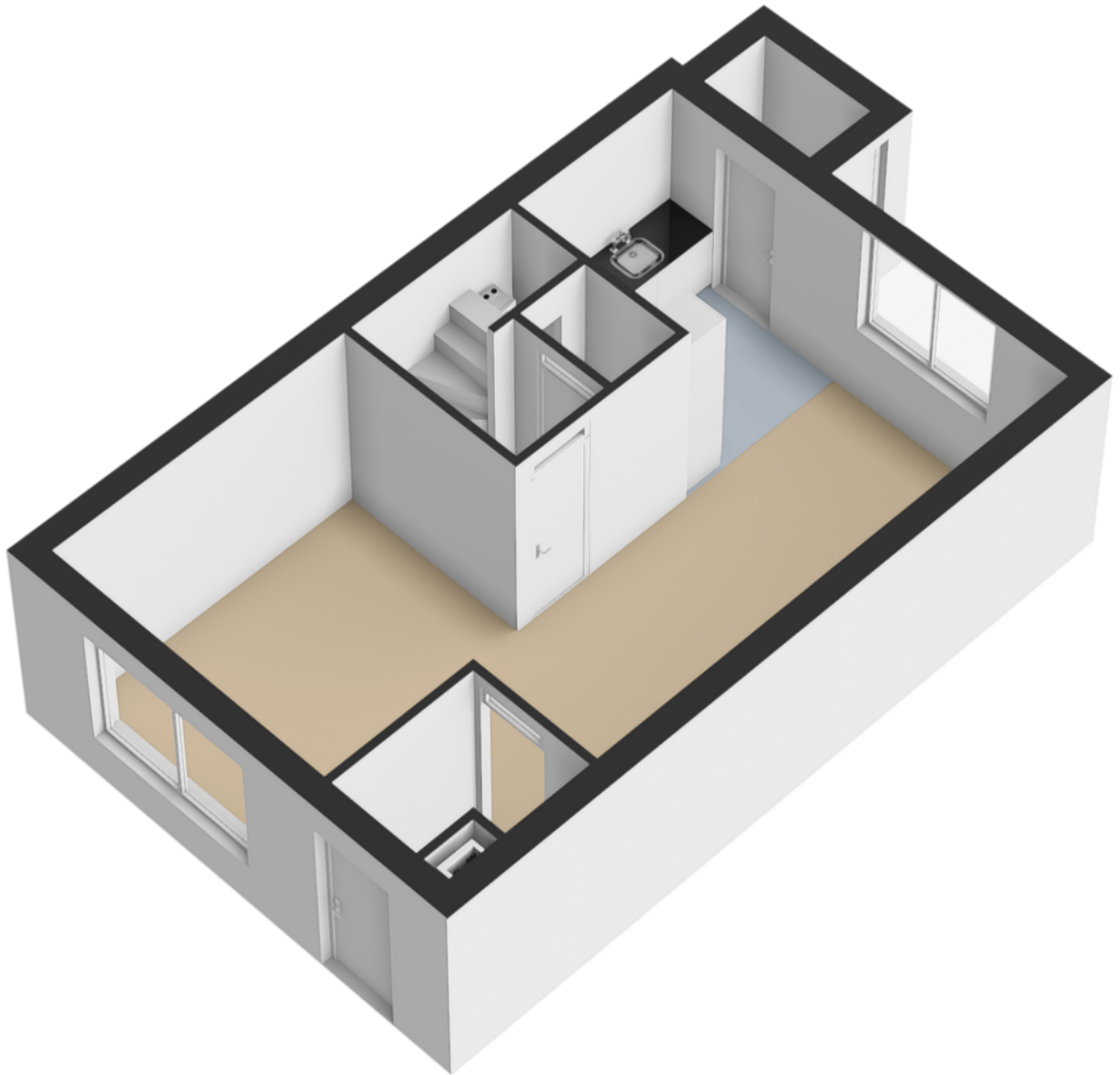
Plattegrond



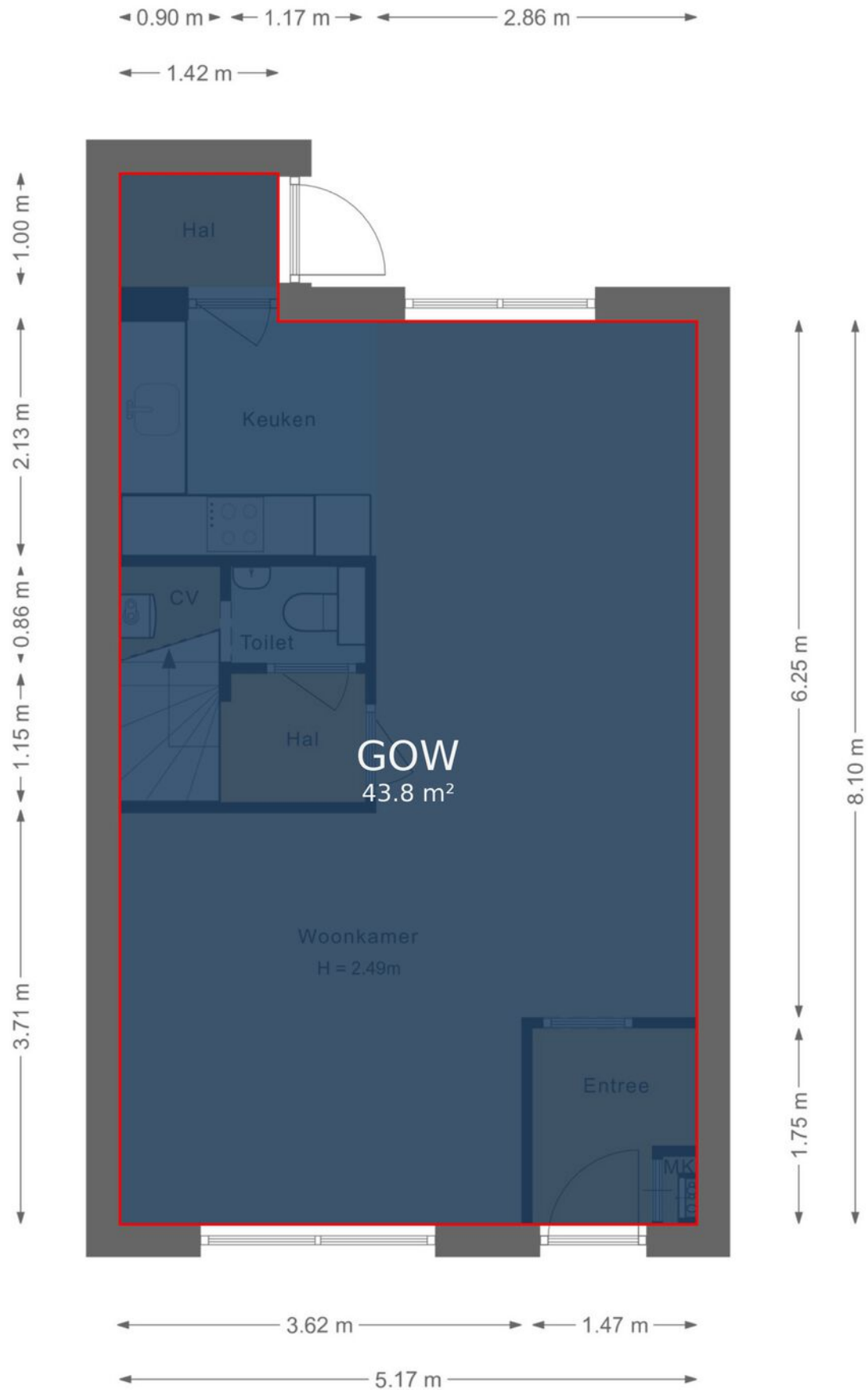
Plattegrond



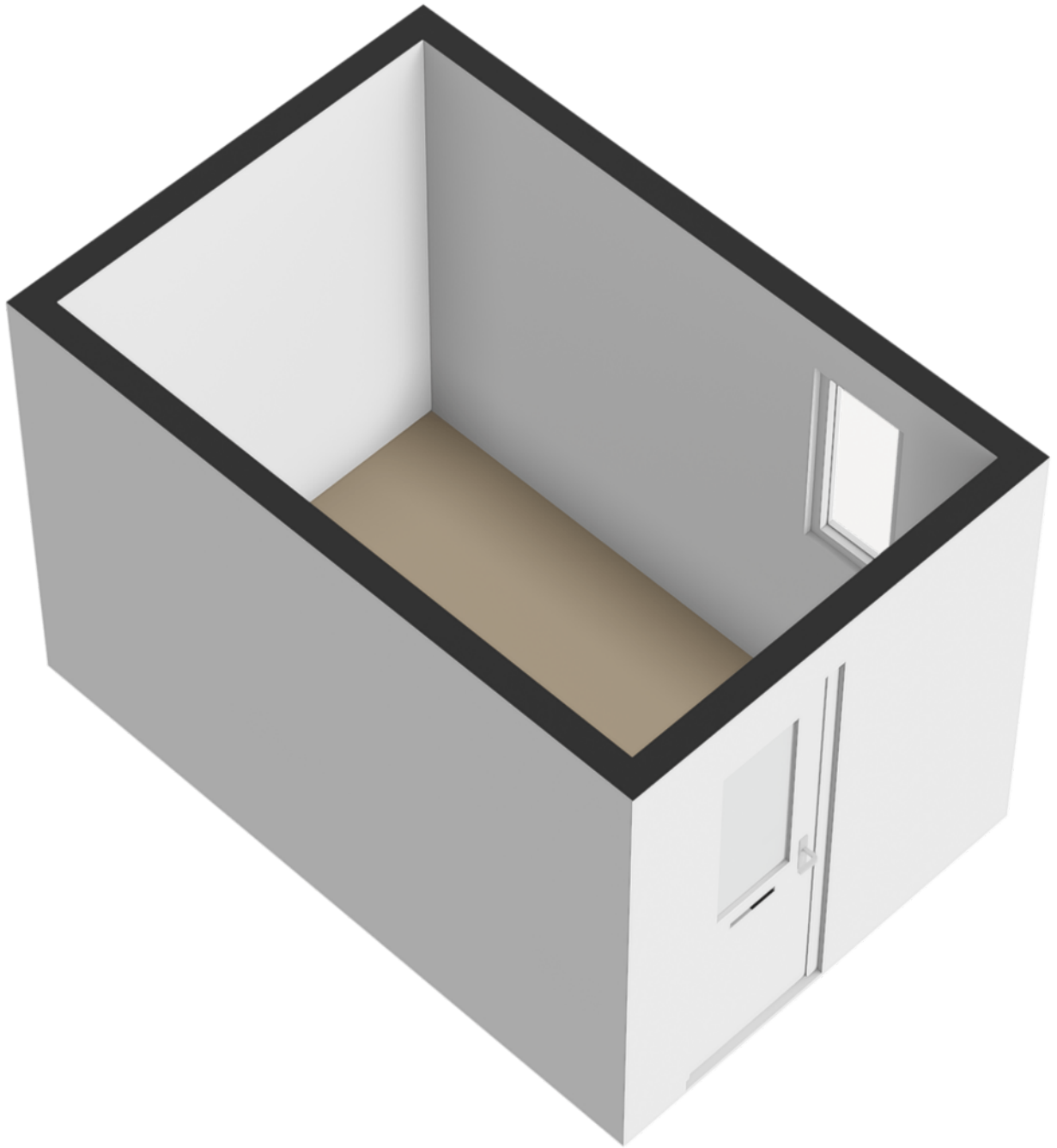
Plattegrond



Plattegrond



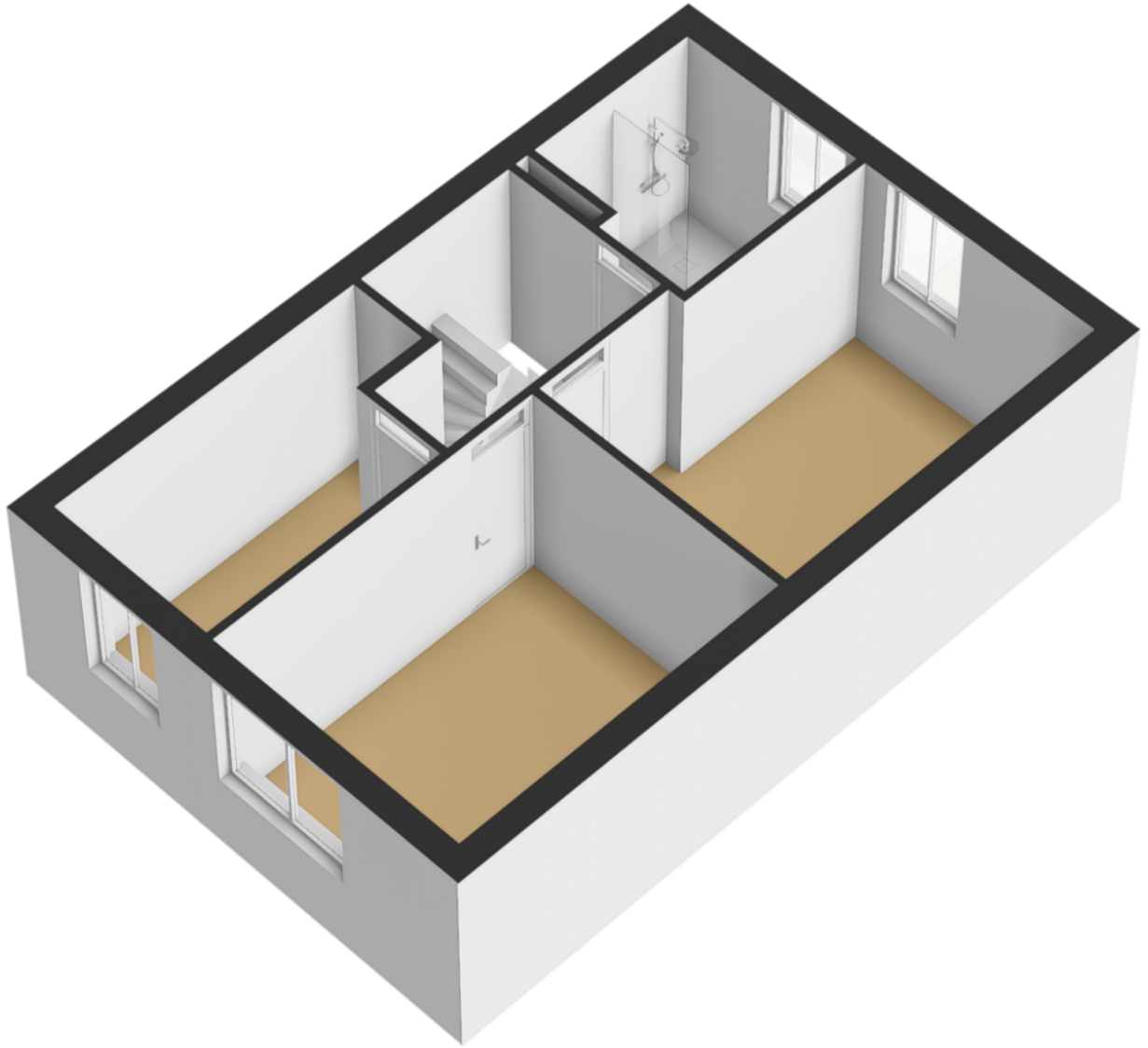
Plattegrond



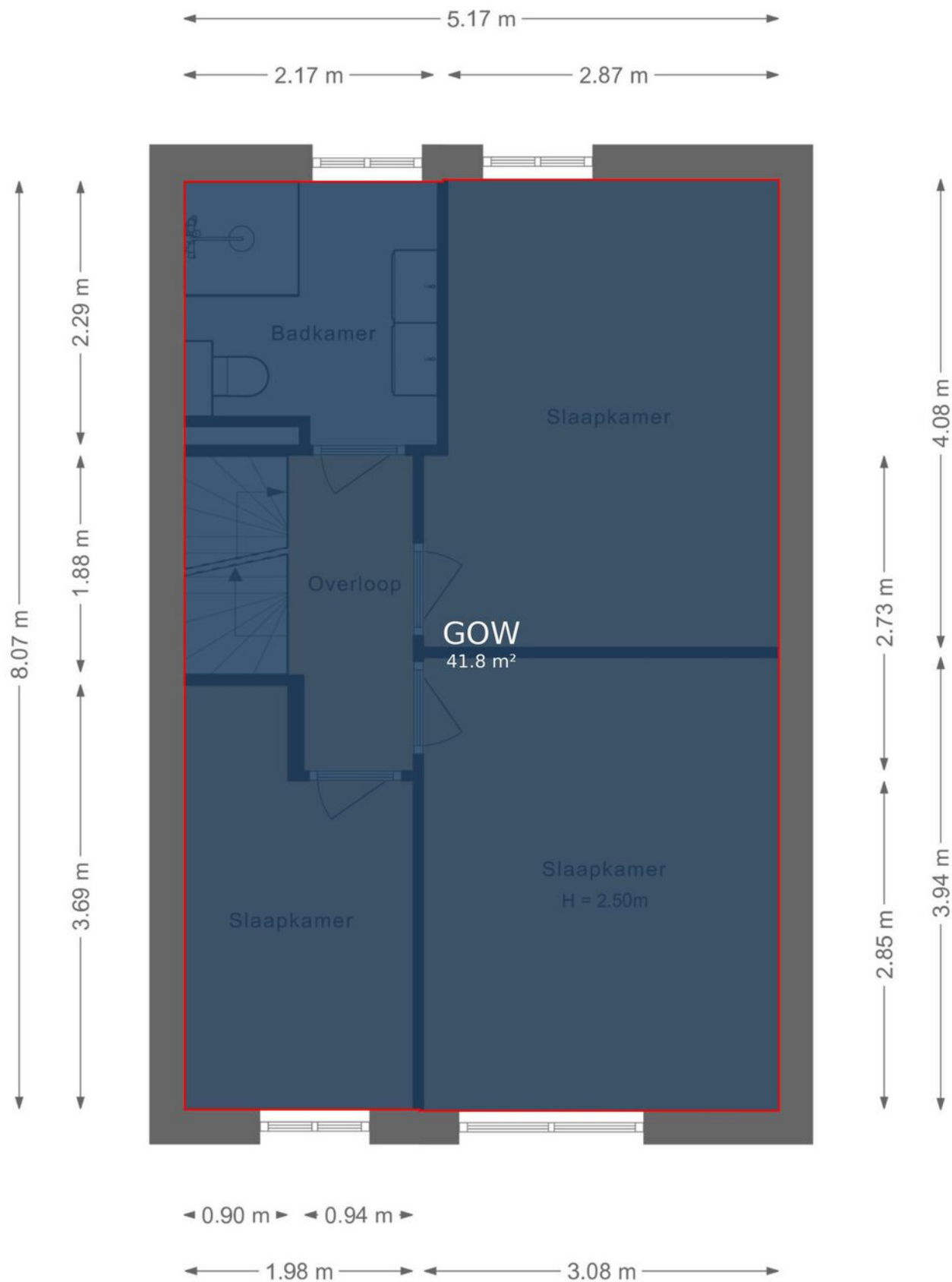
—
Plattegrond



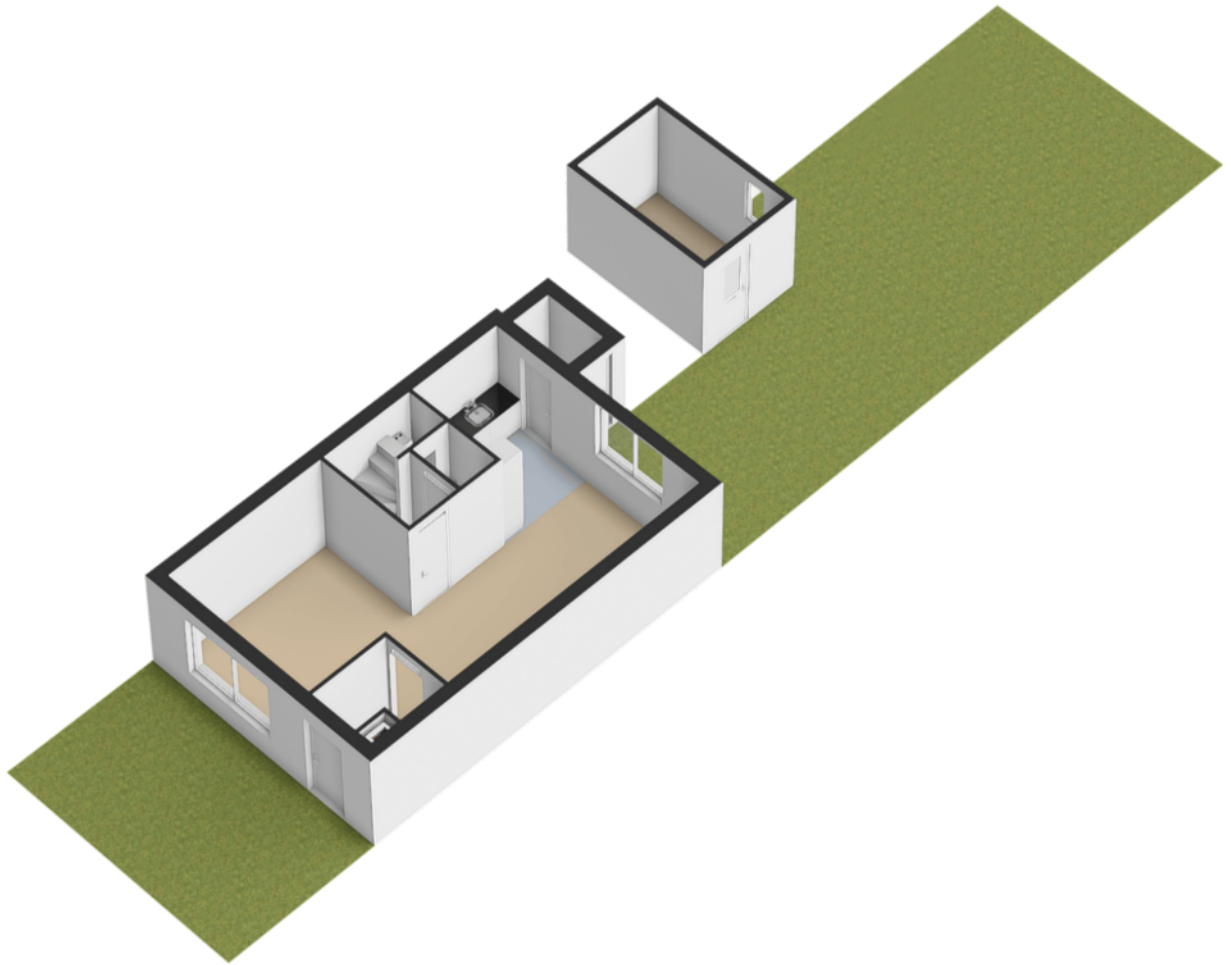
 Plattegrond



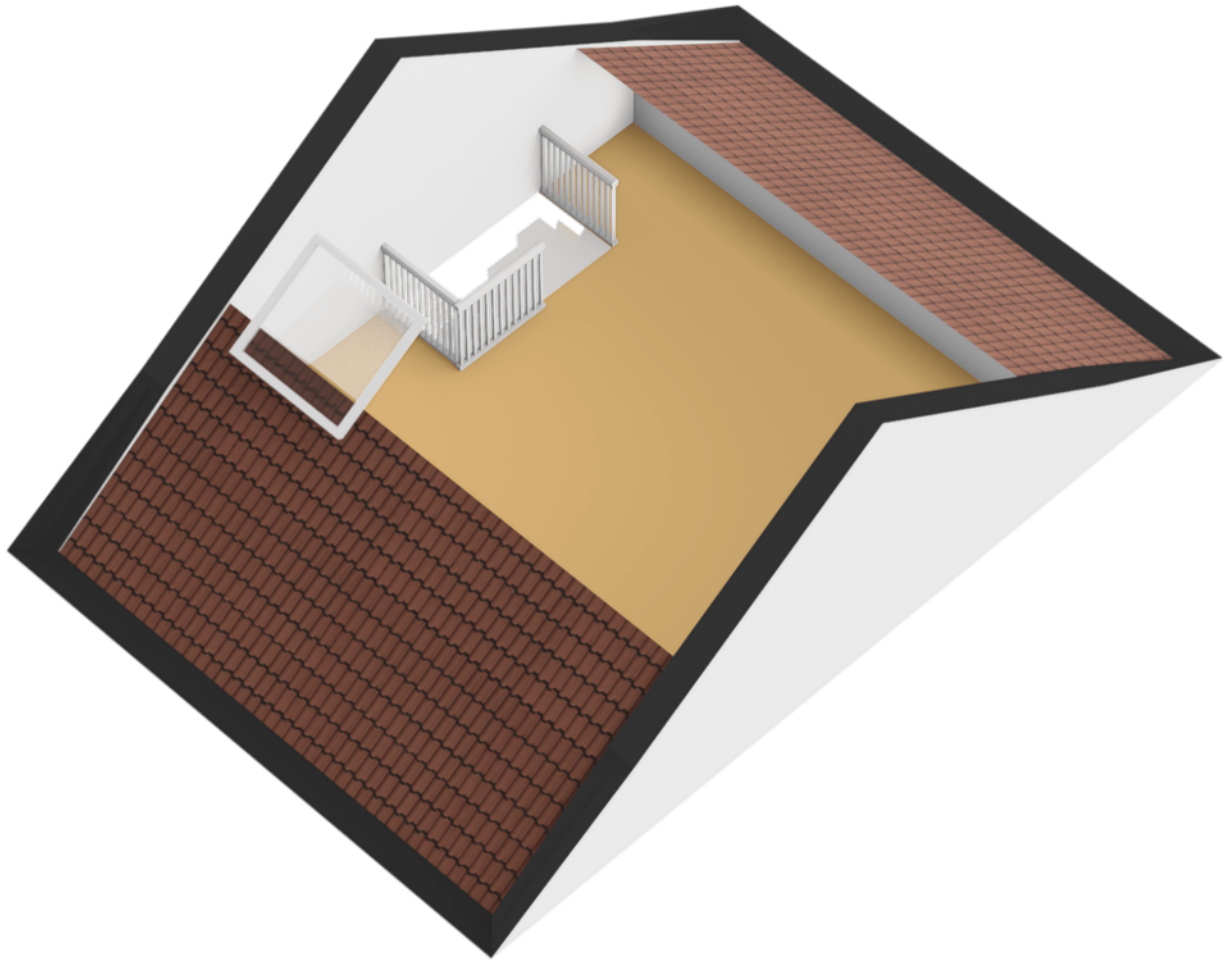
—
Plattegrond



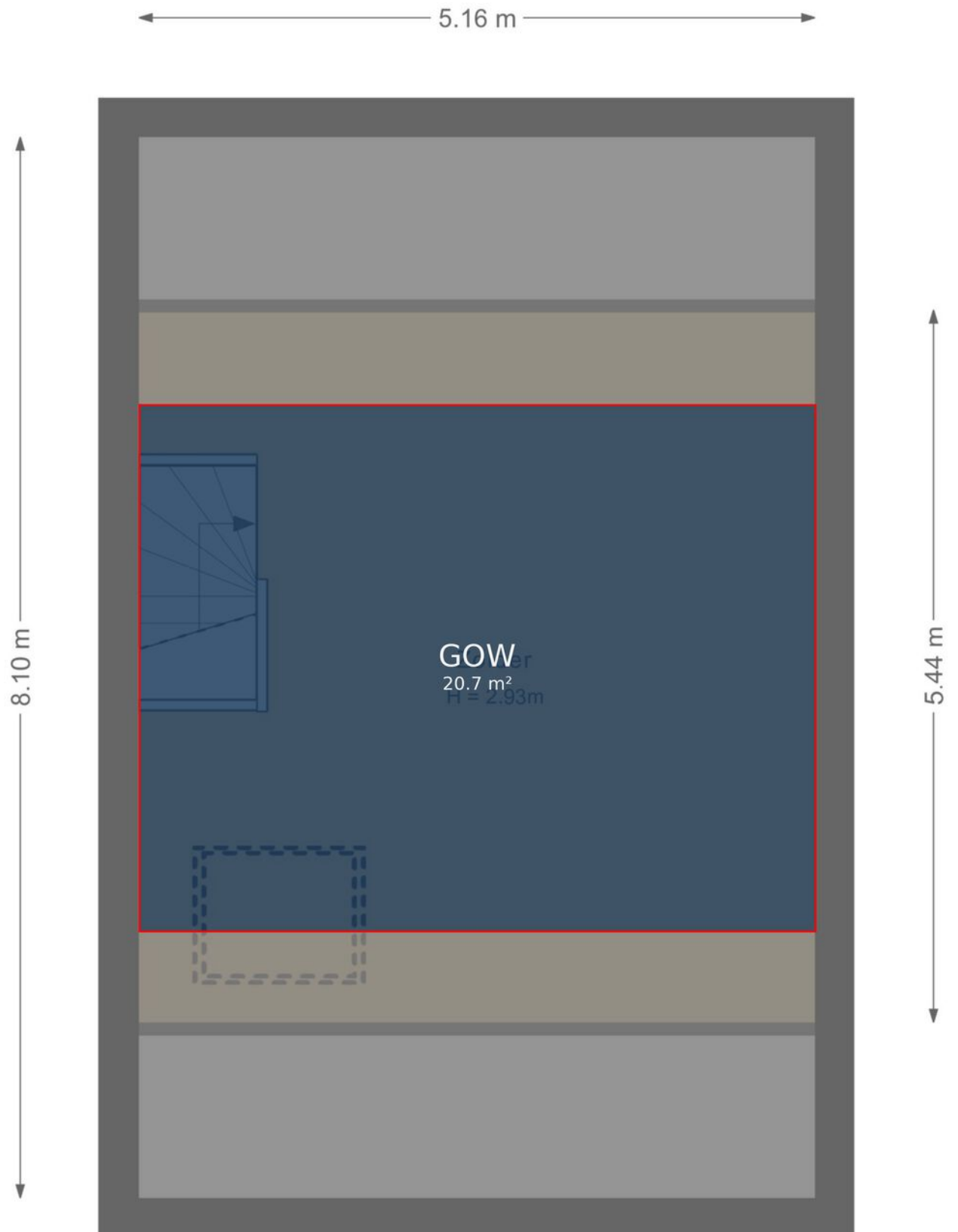
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Volledige woning informatie

Leuke en praktische eengezinswoning aan de rand van Alblasserdam, nabij UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk

Bent u op zoek naar een fijne tussenwoning met verrassend veel ruimte op een mooie locatie? Aan de rand van Alblasserdam, op steenworp afstand van het uitgestrekte polderlandschap én het wereldberoemde UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk, mogen wij u deze verzorgde en praktische eengezinswoning aanbieden. Hier woont u rustig en groen, terwijl winkels, scholen en openbaar vervoer zich op korte afstand bevinden. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en een centrale ligging.

INDELING

BEGANE GROND

Rondom de woning zijn diverse openbare parkeerplaatsen aanwezig. De voortuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating wat direct zorgt voor een verzorgde eerste indruk.

Via de voordeur komt u in de hal met garderoberuimte en meterkast. Vanuit hier heeft u directe toegang tot de woonkamer.

De gezellige, speels ingedeelde Z-vormige woonkamer biedt circa 28 m² aan leefruimte. Dankzij de vorm ontstaat er een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De eethoek bevindt zich logisch aan de achterzijde, in open verbinding met de keuken. Vanuit de woonkamer bereikt u het tussenportaal.

In het tussenportaal vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Het toilet is functioneel uitgevoerd met een hangend toilet en fonteintje. Tevens is hier een praktische luik aanwezig met toegang tot de opstelling van de C.V.-installatie.

De open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een praktische hoekopstelling. U beschikt hier over een elektrische kookplaat, afzuiging, vaatwasser, koel/vries combinatie en een combioven. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft u tijdens het koken altijd in contact met uw gezin of gasten.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een handige bijkeuken/hal en met directe toegang tot de achtertuin. Ideaal voor extra bergruimte of provisie.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. Aan de voorzijde
De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. Aan de voorzijde

liggen de twee andere slaapkamers, waarvan één eveneens royaal bemeten is en de andere zeer geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van een inloopdouche, tweede hangend toilet, handdoek radiator, dubbele wastafelmeubel en is volledig betegeld. Een eigentijdse en verzorgde sanitaire ruimte waar u zo in kunt.

TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de ruime open zolderverdieping. Dankzij een groot dakraam aan de voorzijde is dit een lichte en prettige ruimte. Momenteel is het één grote open verdieping met een wasmachine-aansluiting en praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Met het plaatsen van bijvoorbeeld een dakkapel kan hier eenvoudig een royale vierde slaapkamer worden gerealiseerd.

TUIN & OMGEVING

De woning is gelegen op een perceel van 128 m². De achtertuin is heerlijk diep en gesitueerd op het noorden. Door de royale lengte is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is aangelegd met bestrating en plantenborders en beschikt over een stenen berging achterin.

De ligging aan de rand van het dorp maakt deze woning extra aantrekkelijk. Binnen enkele minuten wandelt of fietst u het prachtige poldergebied in richting het UNESCO Werelderfgoed Kinderdijk. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen en openbaar vervoer zich op korte afstand.

Een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden op een prachtige locatie – absoluut een bezichtiging waard!

ALGEMEEN

- Bijna volledig uitgerust met kunststof kozijnen en HR++
- Energielabel A!
- CV: Nefit Proline uit 2021
- Aanvullende clausules zullen van toepassing zijn in de overeenkomst;
- Oplevering per direct;
- De notaris voor de overdracht kan niet door koper gekozen worden. Ten behoeve van dit project is door verkoper een projectnotaris aangewezen, te weten: NL Notariaat. Er wordt geen toestemming verleend om de eigendomsoverdracht van de woning bij een andere notaris te laten plaatsvinden. De kosten zijn voor rekening van koper.

BIJZONDERHEDEN

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouw kavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Lijst van zaken

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik

NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Marije van Dongen

Frontoffice medewerker

088-424 0 279 | m.van.dongen@ooms.com



Joey Crijns

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijns@ooms.com



Arne van Weerden

Assistent makelaar

088 - 424 0232 | a.van.weerden@ooms.com



Celina van der Padt

Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

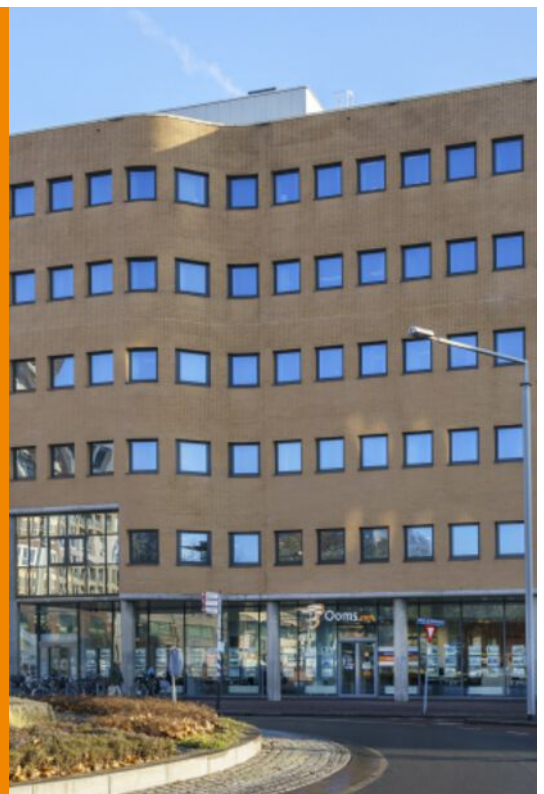
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



OOMS