kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!

MEERKERK, Bazeldijk 44

Groots wonen onder een karakteristieke rieten kap, omringd door ruimte en groen.

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.

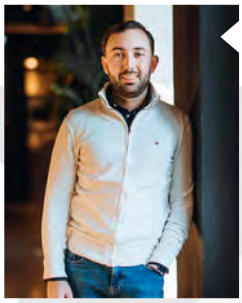
Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

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

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
€ 1.675.000,- k.k.

BOUWJAAR
1934

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
313 m^2

SLAAPKAMERS
6

INHOUD
1161 m^3

ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS
Woonboerderij

PERCEELOPPERVLAKTE
7.956 m^2

EXTERNE BERGRUIMTE
95 m^2

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Rondom

PARKEERGELEGENHEID
Op eigen terrein

LIGGING
Landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER
Nefit combiketel, gashaard, deels vloerverwarming

ELEKTRA
13 Groepen, Aardlekschakelaar

ISOLATIE
Dakisolatie, dubbel glas

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 812,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	onbekend
· rioolrecht (per jaar)	onbekend
· afvalstoffenheffing (per jaar)	onbekend
· BSR (per jaar)	€ 120,57

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

MEERKERK, Bazeldijk 44

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Karakter, ruimte en een verrassend veelzijdige indeling komen samen in deze imposante rietgedekte woonboerderij. Met maar liefst 313 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, een royaal perceel van 7.956 m² en een groot bijgebouw biedt deze woning uitzonderlijk veel mogelijkheden. Authentieke elementen zoals de houten gebinten en het rieten dak bepalen de sfeer, terwijl de royale leefruimten, de vele slaapkamers en de fraai aangelegde tuin zorgen voor een woning die ook praktisch veel te bieden heeft.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk hoeveel ruimte er achter de karakteristieke gevel schuilgaat. De woonkamer vormt een indrukwekkende leefruimte, waarin verschillende zit- en eetgedeelten moeiteloos hun plek vinden. Grote raampartijen en deuren richting de tuin zorgen voor veel licht en contact met buiten. De houten draagconstructie is op verschillende plaatsen zichtbaar gebleven en geeft het interieur precies dat karakter dat bij een woonboerderij als deze past. De gashaard vormt een sfeervol middelpunt en de begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken. De donkere fronten, het royale werkblad en de verschillende inbouwapparatuur geven de keuken een stijlvolle uitstraling. Onder meer een Bora kookstel, koelkast, oven, vaatwasser en Quooker zijn aanwezig. De opstelling biedt volop werk- en bergruimte en sluit mooi aan bij de royale maatvoering van de woning.

Een bijzonder onderdeel van de woonboerderij is de grote ruimte met de hoge kapconstructie en zichtbare houten gebinten. Hier ervaart u de oorspronkelijke sfeer van het pand misschien wel het sterkst. De open vide, houten trap en imposante hoogte maken dit tot een ruimte met een geheel eigen uitstraling. De indeling biedt verschillende mogelijkheden voor bijvoorbeeld wonen, werken, hobby's of ontspanning.

Ook het slaapgedeelte verrast door zijn ruimte. Op de begane grond bevinden zich meerdere slaapkamers, waaronder royaal uitgevoerde kamers met vaste kastruimte. De badkamer op deze woonlaag beschikt over een douchecabine, ligbad, wastafel en toilet. Daarmee biedt de woning ook uitstekende mogelijkheden om grotendeels gelijkvloers te wonen.

Op de verdieping gaat het karakter van de boerderij onverminderd verder. Vanaf de overloop kijkt u uit over de indrukwekkende open ruimte en de houten kapconstructie. Hier bevinden zich eveneens slaapruimte, een separate toiletruimte en een tweede badkamer met douchecabine en wastafel. De combinatie van schuine dakvlakken, zichtbare balken en de royale maatvoering zorgt ook hier voor veel sfeer.

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

En dan het buitenleven. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met volwassen groen, gazons, borders, terrassen en verschillende beschutte plekjes. De tuin voelt op verschillende plaatsen bijna parkachtig aan en biedt volop privacy. Tegelijkertijd vormt het omliggende landschap een prachtig decor. De woning is landelijk gelegen en parkeren kan ruimschoots op eigen terrein.

Op het perceel staat daarnaast een fors vrijstaand bijgebouw. De grote multifunctionele ruimte heeft dankzij de houten constructie en hoge kap een stoere, sfeervolle uitstraling. Er is een keukenopstelling aanwezig en ook een toiletruimte ontbreekt niet. Verder is er een afzonderlijke berging die van buitenaf bereikbaar is en ideaal is voor bijvoorbeeld tuingereedschap en fietsen. Vanuit deze berging is via een steektrap de bergvliering bereikbaar. Aan de buitenzijde sluit een royale overkapping aan, waardoor binnen en buiten hier mooi in elkaar overlopen. Het gebouw leent zich door zijn formaat en indeling voor uiteenlopende hobby- en gebruiksdoeleinden.

Een bijzonder extra pluspunt vormen de twee achterliggende percelen grasland. Samen met het perceel rondom de woonboerderij komt het totale grondoppervlak uit op maar liefst 7.956 m^2. Daarmee beschikt u hier over uitzonderlijk veel buitenruimte. De graspercelen bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld het houden van paarden of ander hobbymatig gebruik en versterken bovendien het vrije, landelijke karakter van deze bijzondere plek.

Ook de ligging vormt een mooie aanvulling op het geheel. Meerkerk ligt midden in het groene landschap van de Vijfheerenlanden en direct aan het Merwedekanaal, met volop mogelijkheden om van het buitengebied te genieten. Tegelijkertijd beschikt het dorp over praktische dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisscholen, gezondheidszorg en diverse sportverenigingen.

Voor een uitgebreider aanbod liggen onder meer Gorinchem, Vianen en Leerdam binnen handbereik. Via de nabijgelegen A27 is er bovendien een goede verbinding richting Utrecht, Breda en de omliggende regio. Een mooie combinatie van landelijk wonen, ruimte en rust, zonder afgelegen te zijn.

Bazeldijk 44 is geen doorsnee woning. Het is een plek voor wie ruimte zoekt, karakter waardeert en mogelijkheden ziet. Met de woonboerderij, de fraai aangelegde tuin, het royale bijgebouw en de achterliggende graspercelen vormt het geheel een bijzonder compleet landelijk woonobject.

44

ZÜNDAPP

Lucas

SMEG

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	stucwerk	stucwerk / balken	- gashaard - vloerverwarming
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur
- Slaapkamer	laminaat	behang	stucwerk	
- Slaapkamer	laminaat	behang	stucwerk	
- Slaapkamer	laminaat	behang	stucwerk	- inbouwkast
- Slaapkamer	laminaat	behang	stucwerk	- inbouwkast
- Badkamer	tegels	teges	stucwerk	- douchecabine - ligbad - wastafel - toilet
Verdieping				
- Overloop	laminaat	stucwerk	-	
- Toiletruimte	tegels	tegels	stucwerk	- wandtoilet - wastafel
- Slaapkamer	laminaat	behang	stucwerk	- inbouwkast
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- douchecabine - wastafel - urinoir

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen		◆		
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
		◆	◆	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
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:				
- Bora kookstel	◆			
- koelkast	◆			
- oven	◆			
- vaatwasser	◆			
- Quooker	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	*Blijft achter*	*Gaat mee*	*Ter overname*	*N.V.T.*
Badkameraccessoires:				
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.*
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	◆			
Beplanting	◆			
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

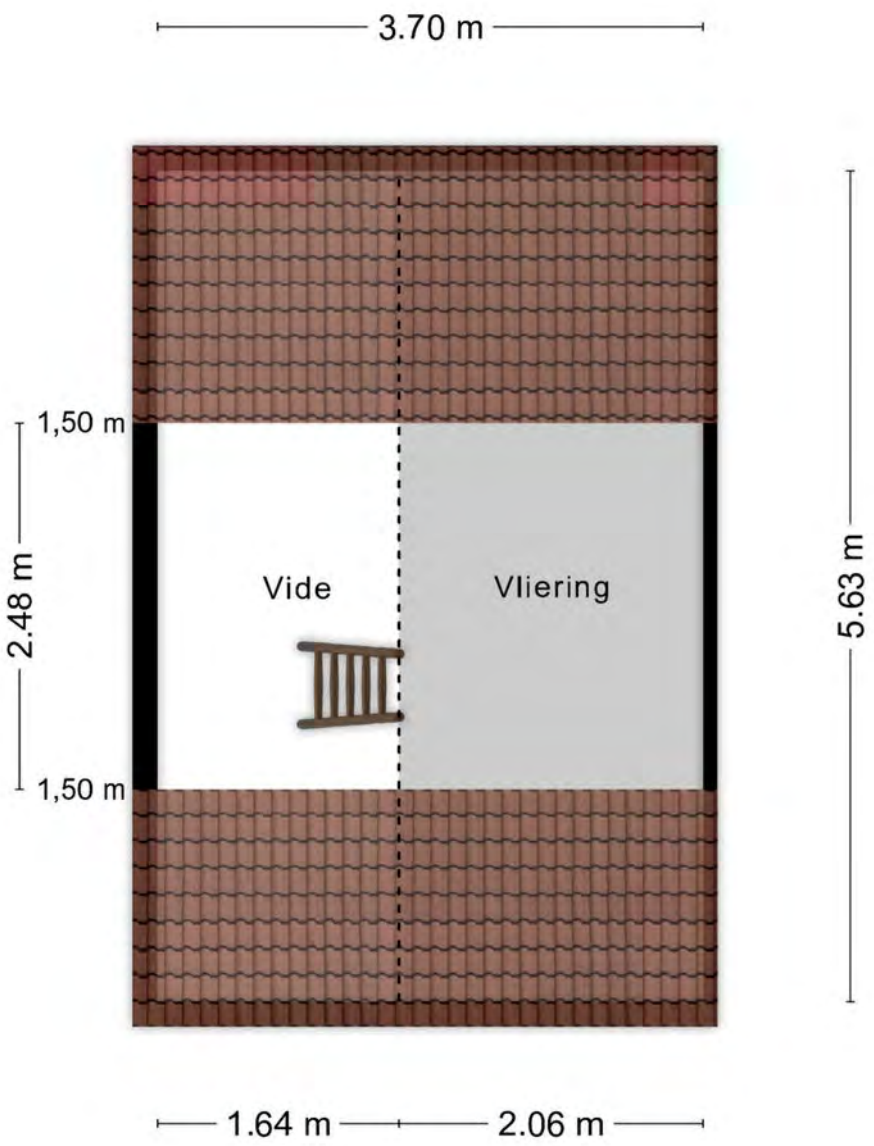
Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis vliering

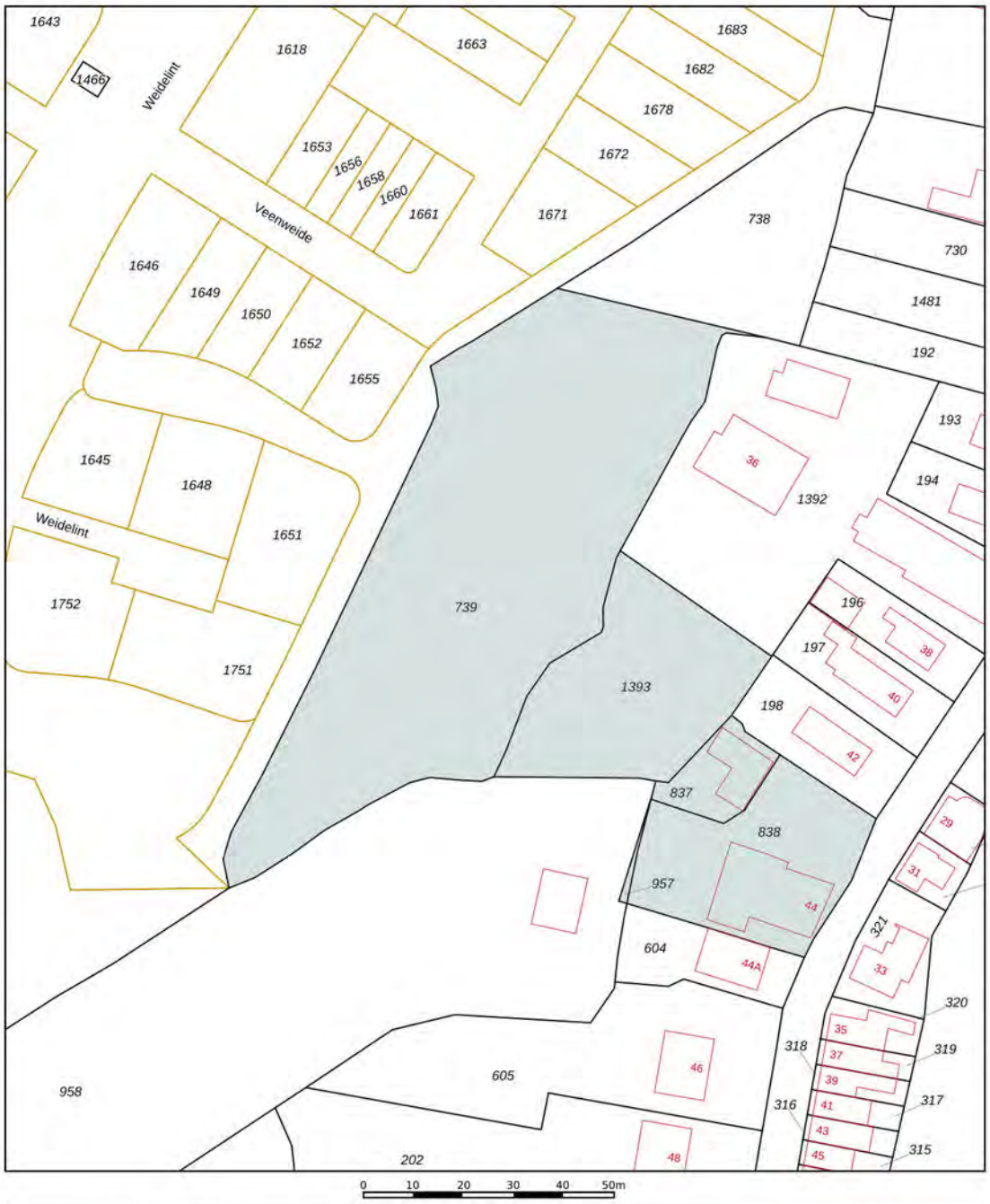


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ALB-NM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

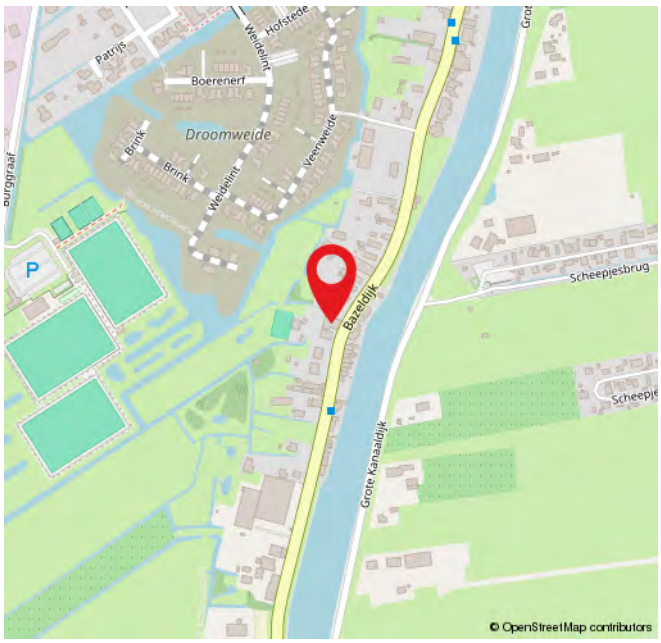
Kadastrale gemeente	Meerkerk
Sectie	F
Perceel	739

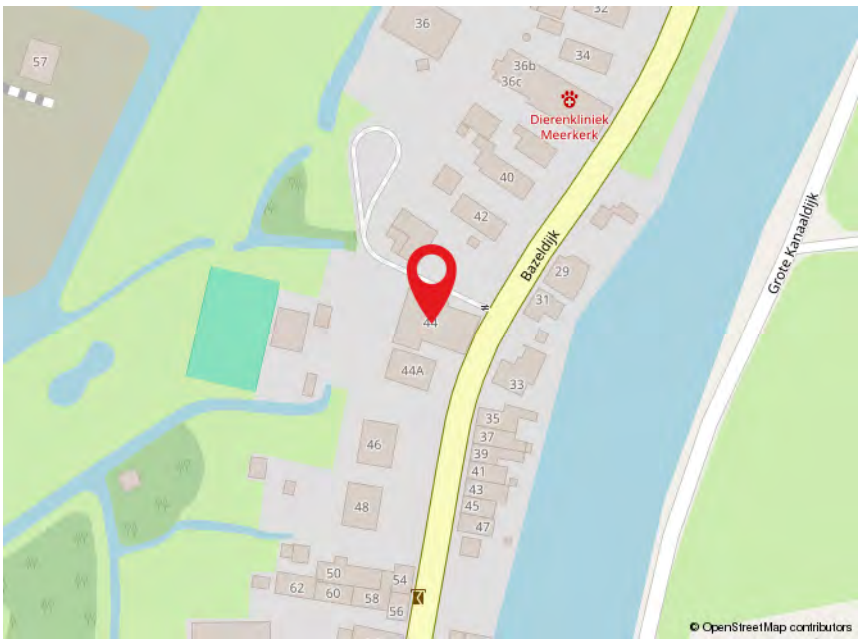
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
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**

- **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.

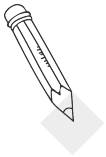
- **NOTARIS**
  De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

- **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.

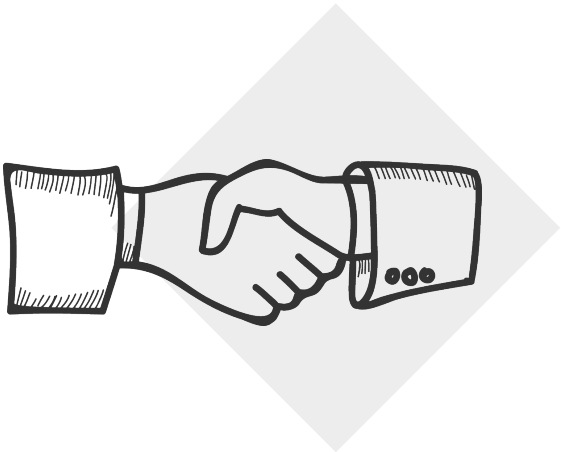


NA ONDERTEKENING

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.

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