kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







ALBLASSERDAM, Kerkstraat 157

Sfeervol wonen nabij het centrum, met prachtig uitzicht over de Alblas!

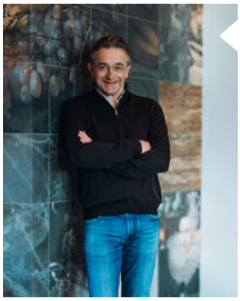
WONEN@KOOYMAN.COM | 0800-2022

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!

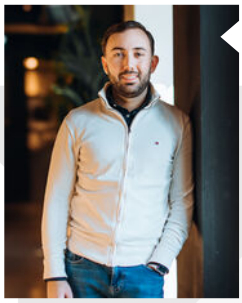
ONZE MAKELAARS



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

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

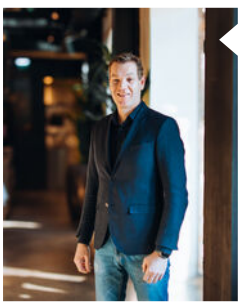
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 295.000,- k.k.

BOUWJAAR
1890

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
58 m²

SLAAPKAMERS
2

INHOUD
215 m³

ENERGIELABEL
D

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
72 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
4 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Oost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
Aan rustige weg, landelijk gelegen

VERWARMING EN WARM WATER
Cv ketel, Cv ketel

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 41,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 243,00
· rioolrecht (per jaar)	€ 189,00
· afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 437,00
· BSR (per jaar)	€ 869,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

ALBLASSERDAM, Kerkstraat 157

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Een sfeervolle starterswoning op een bijzondere plek in Alblasserdam! Deze karakteristieke rug-aan-rugwoning uit 1890 combineert een gezellige inrichting met een verrassend mooie ligging nabij het centrum. Vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping geniet je van een prachtig uitzicht over het riviertje de Alblas.

Met een moderne open keuken, een stijlvolle badkamer, twee slaapkamers en een fijne achtertuin biedt deze woning alles voor een heerlijke start op de woningmarkt. Bovendien zijn winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen op korte afstand te vinden. Een charmante woning met een uitzicht dat niet snel verveelt!

Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de opvallend ruime toiletruimte, voorzien van een wandtoilet en fonteintje. Vanuit hier stap je de gezellige woonkamer binnen, waar de houten vloer, de zichtbare plafondbalken en de sfeervolle wandafwerking direct voor een warme uitstraling zorgen. De woonkamer biedt een fijne plek om te ontspannen en staat in open verbinding met de keuken.

De moderne keuken is een echte blikvanger en heeft een praktische opstelling met een kookeiland. De witte keukenkasten, het donkere werkblad en de robuuste afzuigkap zorgen samen voor een eigentijdse uitstraling. Dankzij de open indeling blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je gasten. Naast de keuken is ruimte voor een eettafel, waardoor de begane grond optimaal wordt benut.

Eerste verdieping
Via de open trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich de ruime slaapkamer, die direct indruk maakt door de grote raampartij met uitzicht over de Alblas. Een bijzonder mooi uitzicht om iedere ochtend mee wakker te worden! De slaapkamer is voorzien van een houten vloer en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Daarnaast is er een tweede kamer, momenteel ingericht als kantoor. Dankzij de dakkapel en twee lichtkoepels profiteert deze ruimte van prettig natuurlijk daglicht. Ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer of extra slaapkamer.

De recent vernieuwde badkamer heeft een uitgesproken, stijlvolle uitstraling door de combinatie van warme terracottakleurige wandtegels en lichte tegels met een speels patroon. De ruimte is ingericht met een ruime inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel en een handdoekradiator. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vliering
Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Deze biedt praktische extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin en berging
De tuin is gelegen op het oosten en vormt een fijne plek om buiten te zitten. De tuin is grotendeels bestraat en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. In de tuin staat een houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Ligging
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ligging aan de Kerkstraat, vlak bij het centrum van Alblasserdam en de rivier de Alblas. Het uitzicht vanaf de verdieping geeft de woning een bijzonder karakter. Tegelijkertijd woon je op korte afstand van winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden en overige voorzieningen.

Ook de prachtige omgeving langs de Alblas nodigt uit om te wandelen en te fietsen. Hier geniet je van de charme van een karakteristieke woning, met het gemak van het centrum binnen handbereik.


157










































EXCLUSIV




157







AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	tapijt	hout	gips	
- Toiletruimte	tegels	tegels	kunststof	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	hout	steen / rabatdelen	houten balken	
- Keuken	hout	gipswand	houten balken	
Eerste verdieping				
- Slaapkamer 1	hout	steen / gipswanden	gips	
- Kantoor	hout	gips	gips	- dakkapel - 2 lichtkoepels
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof	- wastafelmeubel - inloopdouche - wasmachineaansluiting

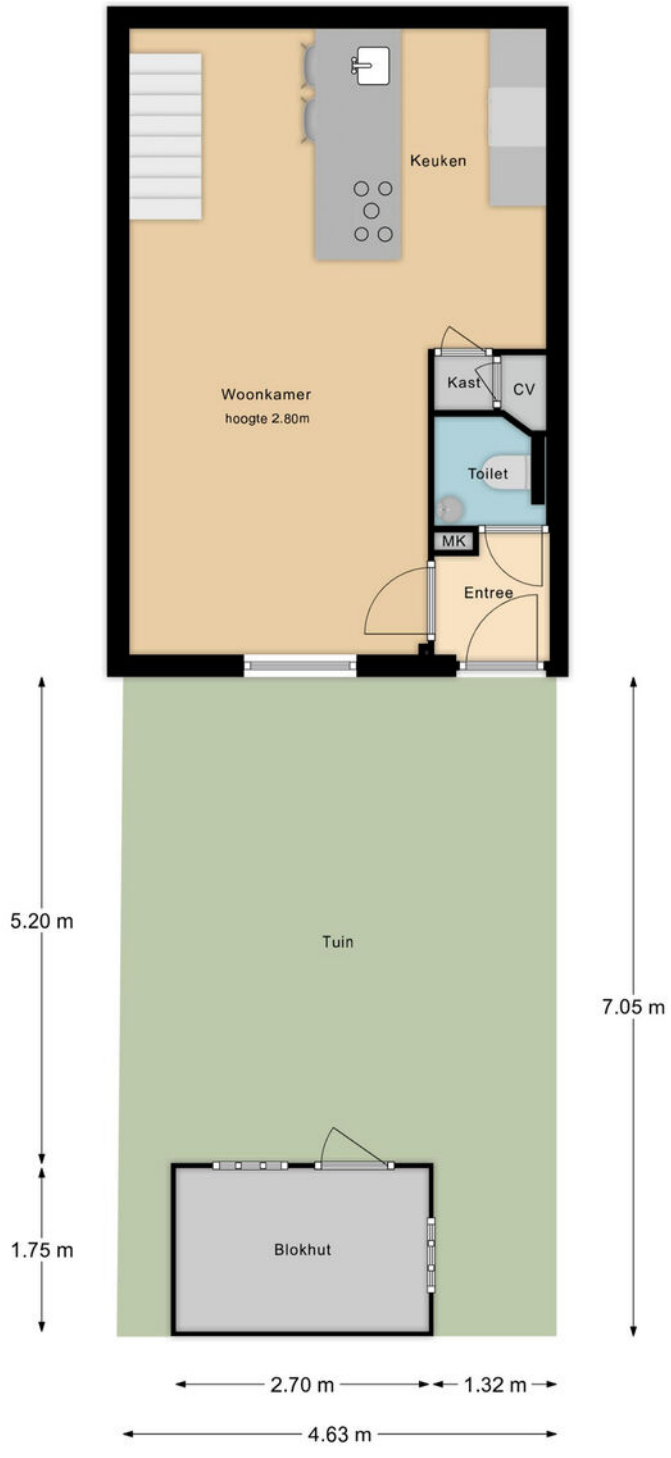
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	◆		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		◆	
Losse (hang)lampen		◆	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen		◆	
Vitrages		◆	
Jaloezieen	◆		
(Losse) horren/rolhorren	◆		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	◆		
Interieur			
Designradiator(en)	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Combi-oven/combimagnetron		◆	
Koelkast	◆		
Vriezer	◆		
Vaatwasser	◆		
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)	◆		
Fontein	◆		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	◆		
Toiletkast	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	◆		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆		
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		◆	
Waterslot wasautomaat		◆	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Tuinhuis/buitenberging	◆		

Begane grond met tuin



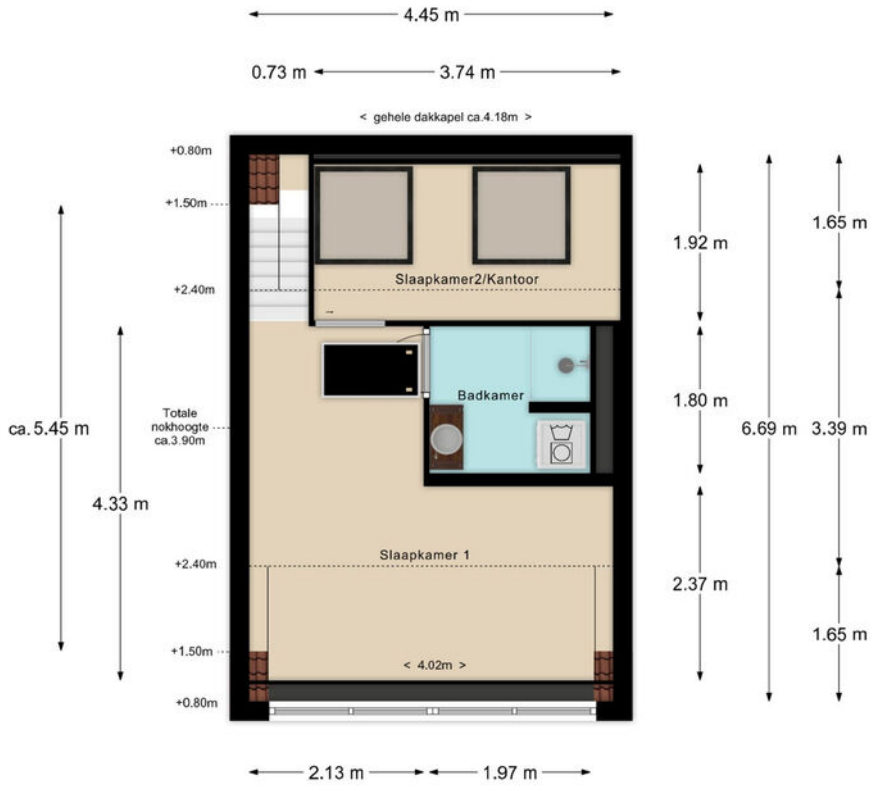
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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 -

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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	A
Perceel	7170

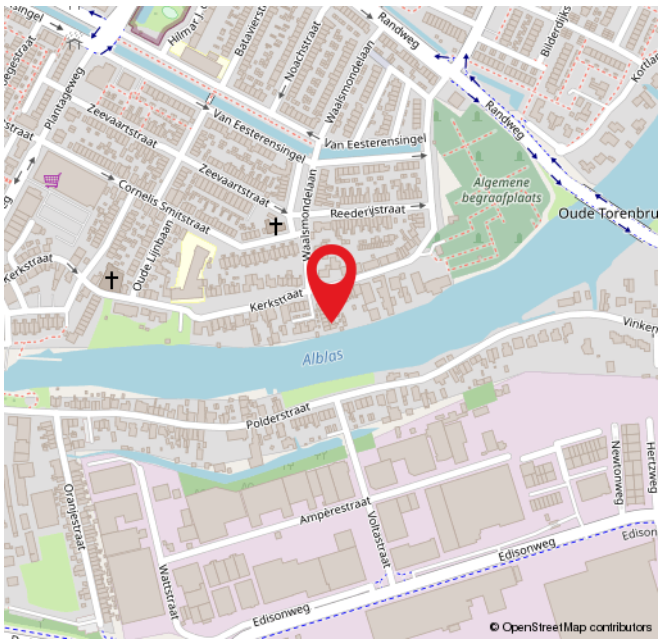
kadaster

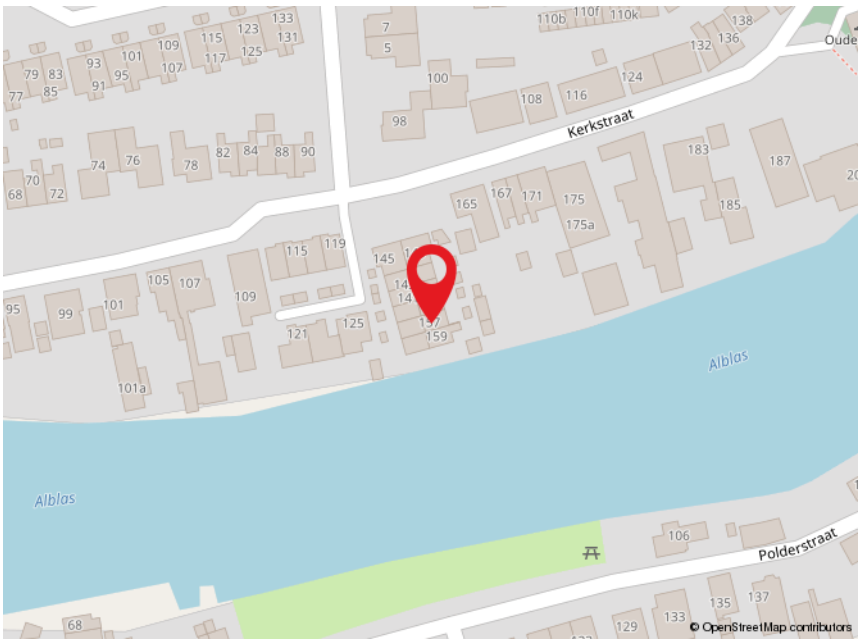
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Funda beoordeling

funda powered by nvm

542 **beoordelingen** op www.funda.nl

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