kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







SLIEDRECHT, Klarinetstraat 85

Exclusief wonen met 192 m^2 luxe, stijl en energielabel A+++!

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!

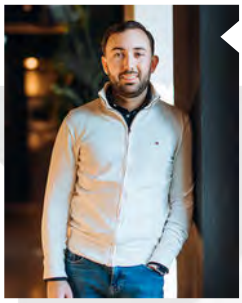
ONZE MAKELAARS



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
€ 865.000,- k.k.

BOUWJAAR
2023

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
192 m²

SLAAPKAMERS
4

INHOUD
724 m³

ENERGIELABEL
A +++

TYPE WONING
Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
238 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
5 m²

TUINLIGGING
Zuidwest

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Op eigen terrein

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, -

ELEKTRA

ZONNEPANELEN
Ja

ISOLATIE
Volledig geisoleerd

AANVAARDING
In overleg



SLIEDRECHT, Klarinetstraat 85

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Een stijlvolle uitstraling, uitzonderlijk veel woonruimte en een hoog niveau van comfort. Deze luxe twee-onder-een-kapwoning uit 2023 heeft het allemaal! Met maar liefst 192 m^2 woonoppervlakte, een schitterend interieur, een hoogwaardige keuken en een zonnige achtertuin op het zuidwesten is dit een woning waar werkelijk aan alles is gedacht. Ook op het gebied van duurzaamheid scoort deze woning uitstekend.

Dankzij de warmtepomp, zonnepanelen, volledige isolatie en energielabel A+++ bent u helemaal klaar voor de toekomst. Parkeren doet u op eigen terrein, waar bovendien een oplaadpunt voor een elektrische auto aanwezig is. Een bijzonder compleet geheel, gelegen in een jonge woonomgeving in Sliedrecht.

Begane grond
Al bij binnenkomst valt de stijlvolle afwerking op. De verzorgde entree met fraaie PVC-vloer biedt toegang tot de toiletruimte met wandtoilet en fonteintje, de trapopgang naar de verdieping en de woonkamer.

De royale leefruimte is een absolute blikvanger. Hier komen ruimte, licht en een bijzonder smaakvol interieur op indrukwekkende wijze samen. De fraaie PVC-vloer in visgraatmotief, de rustige kleurstellingen en de zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een luxe en warme uitstraling. Het op maat gemaakte wandmeubel met geïntegreerde televisie en sfeervolle waterdamphaard vormt een stijlvol middelpunt in de woonkamer. Een bijzonder detail is dat dit meubel speciaal is ontworpen en vervaardigd door meubelontwerper Gino Babel.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek, terwijl aan de achterzijde een prachtige plek is gecreëerd voor een grote eettafel. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat deze ruimte bovendien in direct contact met de achtertuin. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over.

Ook de keuken verdient alle aandacht. Deze exclusieve maatwerkkeuken, eveneens ontworpen door Gino Babel, combineert een strak lijnenspel met warme houttinten en een prachtig Dekton werkblad. Het royale kookeiland met zitgelegenheid vormt een heerlijke plek om de dag te beginnen of gezellig samen te komen.

De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, Quooker en een ingebouwde koffiemachine van Miele. De sfeervolle verlichting en verfijnde details maken het geheel compleet.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Ook op deze verdieping is de verzorgde afwerking consequent doorgevoerd, met fraaie vloeren en een rustig, stijlvol kleurgebruik.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting.

De royale hoofdslaapkamer heeft een luxe uitstraling en biedt naast een groot bed ook ruimte voor een zitje of werkplek. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.



De badkamer is ruim opgezet en uitgevoerd in een tijdloze, lichte kleurstelling. Hier beschikt u over een ligbad, een separate inloopdouche en een wastafel. Een heerlijke ruimte om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping. Deze is momenteel ingericht als één grote slaapkamer met daarnaast een afzonderlijke wasruimte, voorzien van aansluitingen voor de wasapparatuur en de technische installaties.

De royale slaapkamer biedt naast een slaapgedeelte ook ruimte voor bijvoorbeeld een werkplek. Door de aanwezige dakramen en ramen in de gevel profiteert de verdieping van natuurlijke lichtinval.



Een groot pluspunt is de flexibiliteit van deze verdieping. Dankzij de beschikbare ruimte behoort een andere indeling, met bijvoorbeeld meerdere slaapkamers of een combinatie van slapen en werken, tot de mogelijkheden. Ideaal voor een groter gezin of wanneer uw woonwensen in de toekomst veranderen.

Tuin
De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten en vormt een heerlijk verlengstuk van de woning. Hier geniet u volop van de middag- en avondzon. De combinatie van grote terrastegels, siergrind, groene accenten en stijlvolle beplanting zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.



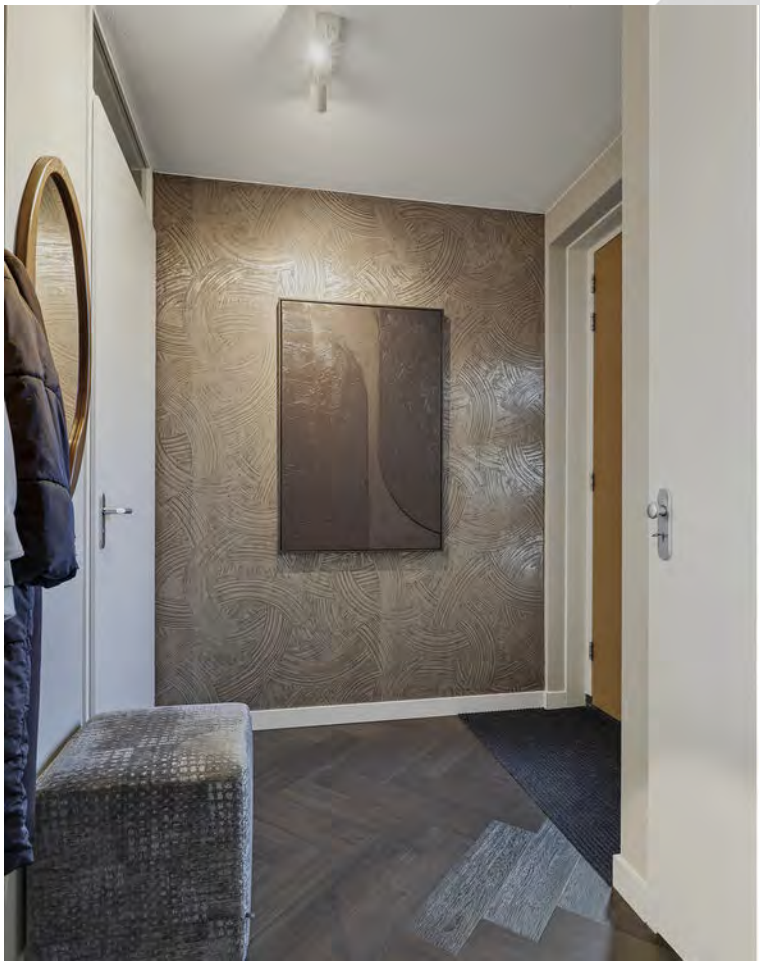
Er zijn verschillende zitplekken gecreëerd, zodat u op ieder moment een fijne plek kunt vinden om te ontspannen of gezellig buiten te eten. De houten erfafscheidingen bieden privacy en de buitenverlichting zorgt ook in de avonduren voor een sfeervol geheel. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting houdt u bovendien alle tijd over om van deze fijne buitenruimte te genieten.

Berging en parkeren
Aan de voorzijde beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief een oplaadpunt voor een elektrische auto. De aangebouwde berging biedt praktische ruimte voor fietsen en andere spullen.

De Klarinetstraat ligt in een jonge woonomgeving in Sliedrecht, met dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen binnen handbereik. Een prettige combinatie van modern wonen, ruimte en bereikbaarheid.


85















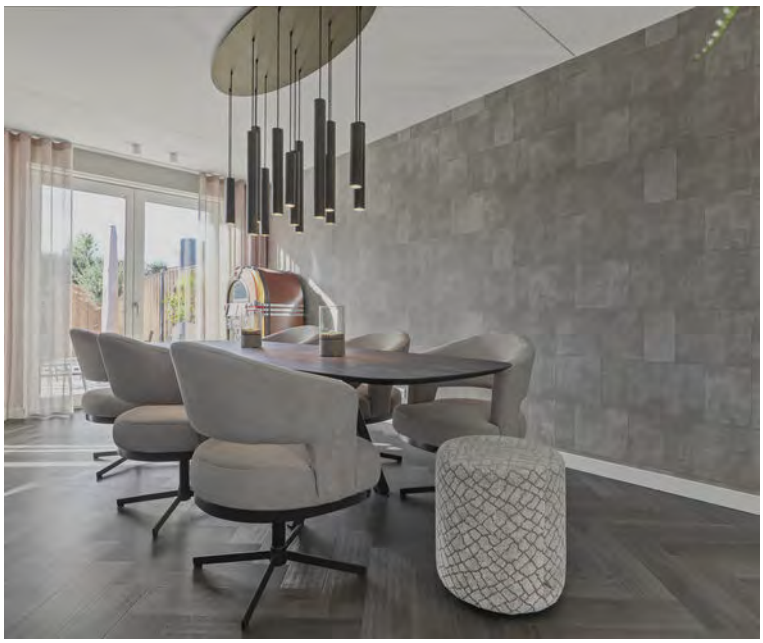




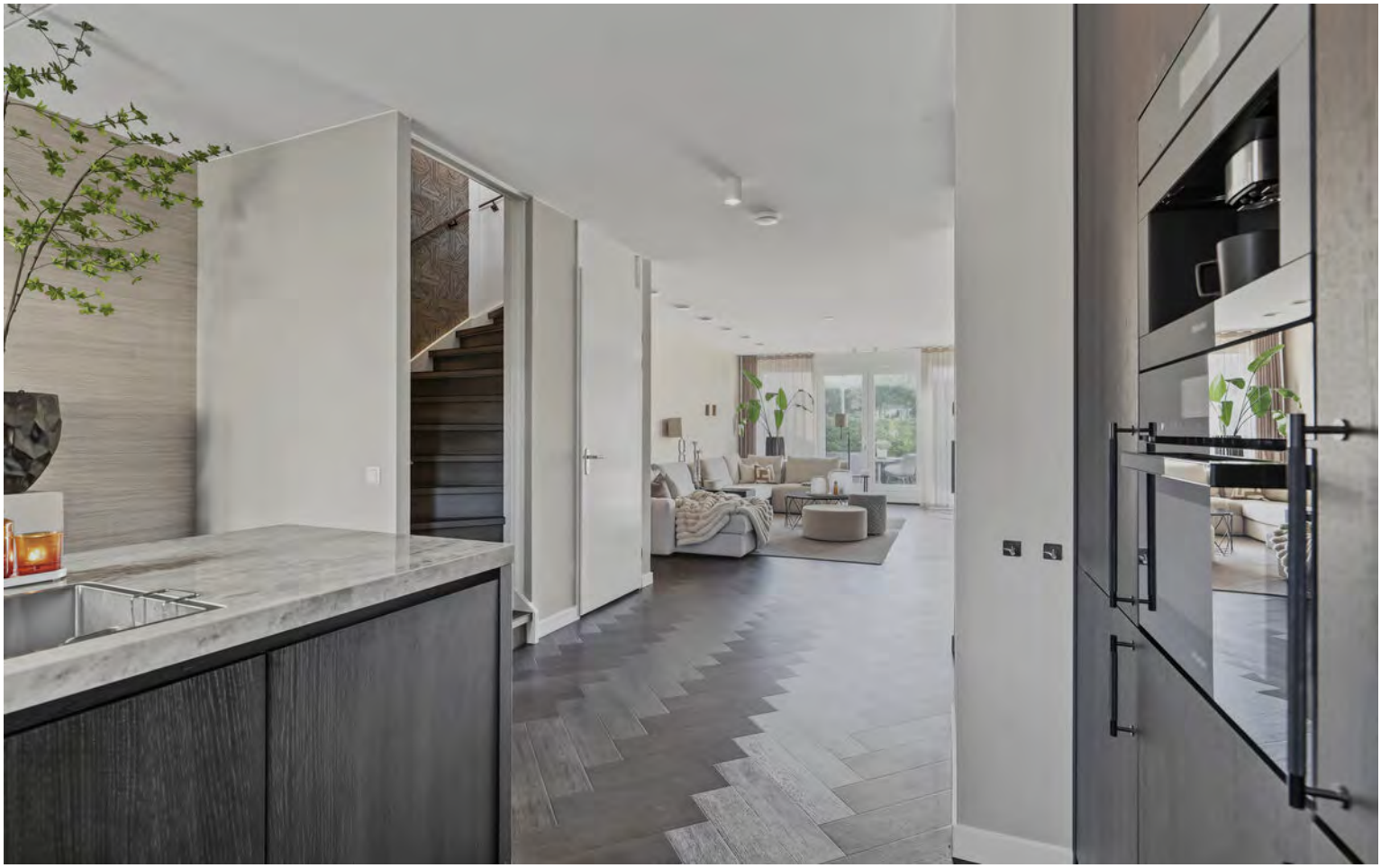




















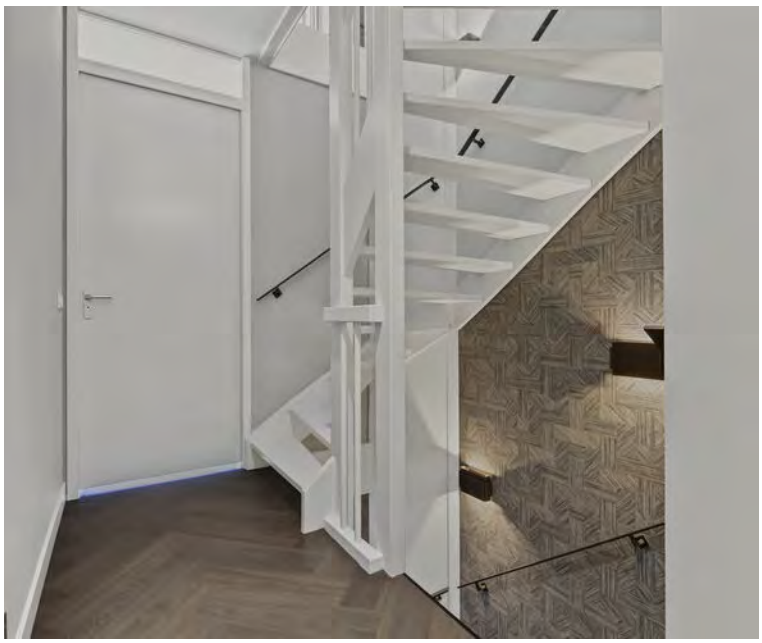


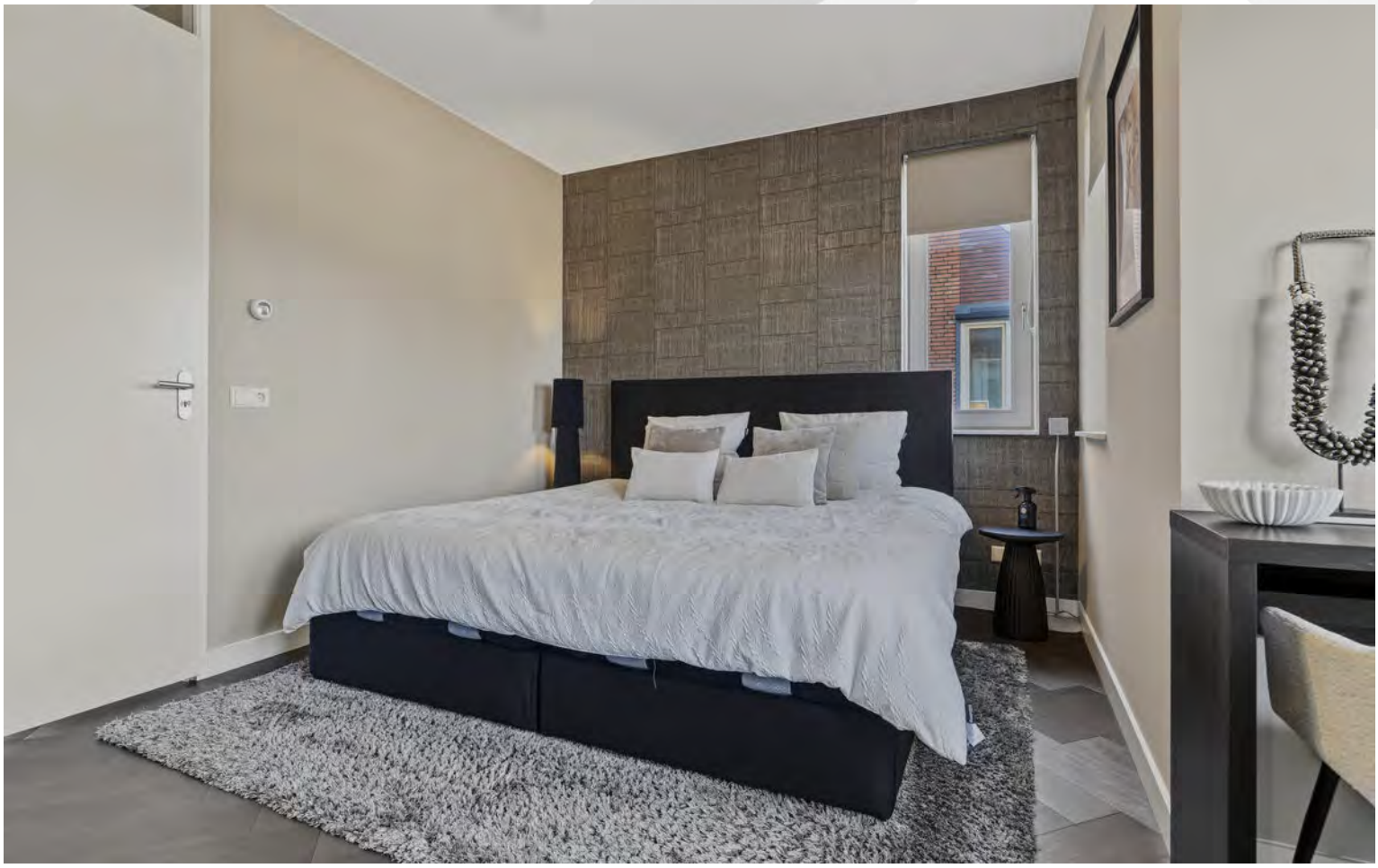












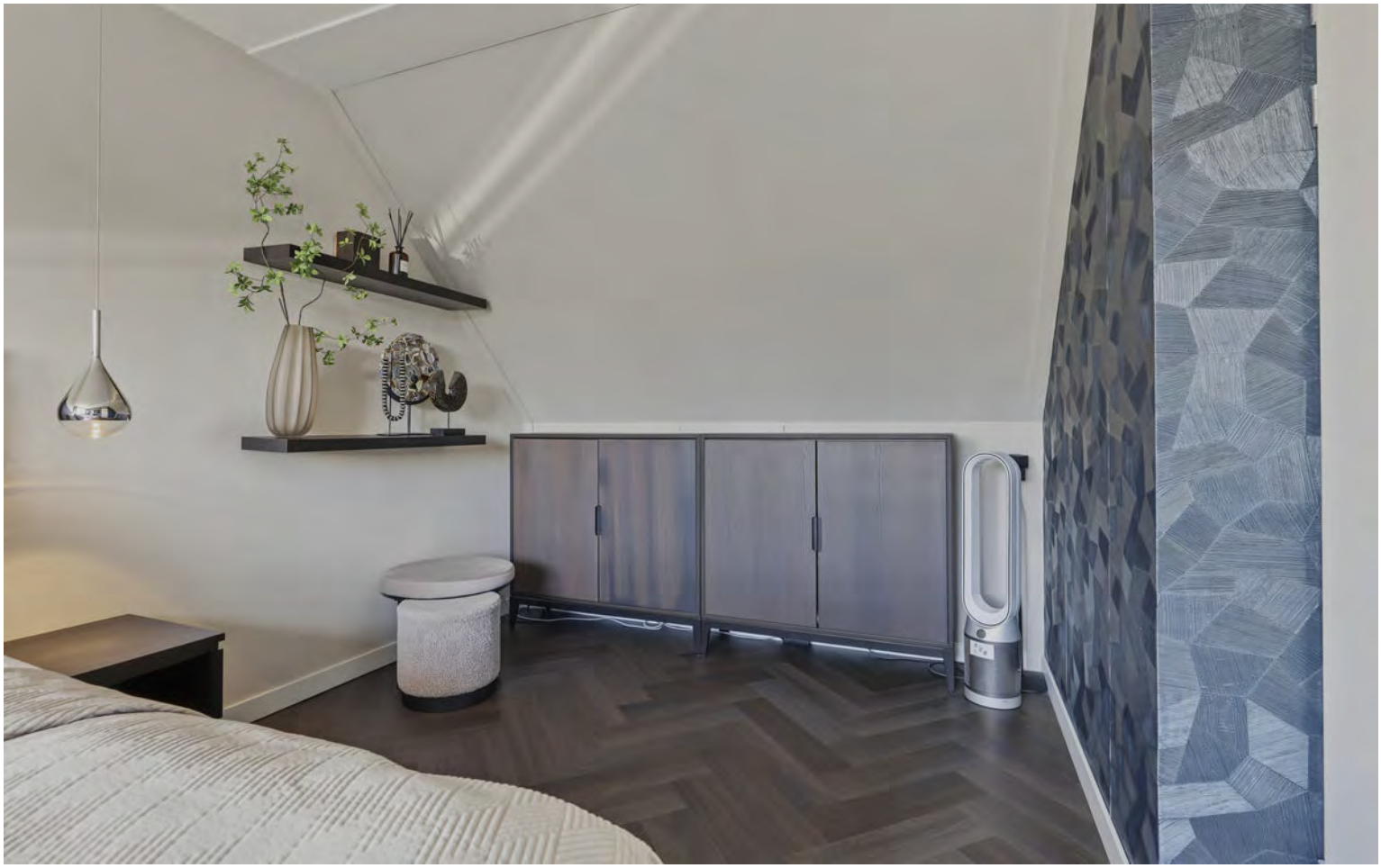








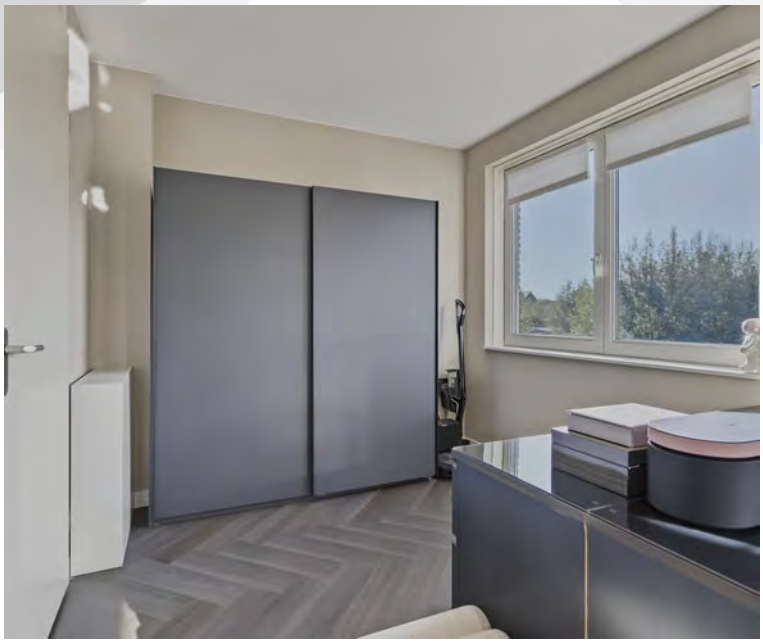
























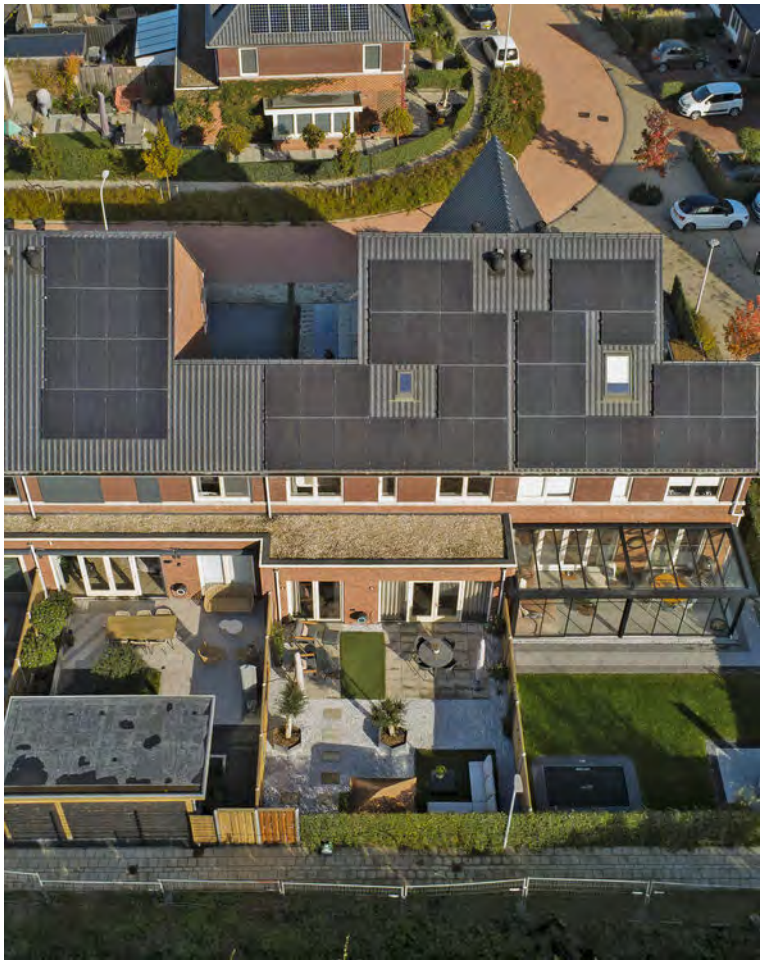


















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	PVC	verf / behang	spuitwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels	spuitwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	PVC	verf / behang	spuitwerk	- dubbele openslaande deuren - sfeerhaard
- Keuken	PVC	verf	spuitwerk	- inbouwapparatuur
- Trapkast	tapijttegel	behang	wit gegrond	
Eerste verdieping				
- Overloop	PVC	verf	spuitwerk	
- Slaapkamer 1	PVC	verf / behang	spuitwerk	
- Slaapkamer 2	PVC	verf / behang	spuitwerk	
- Slaapkamer 3	PVC	verf	spuitwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	spuitwerk	- wastafel - inloopdouche - ligbad
Tweede verdieping				
- Voorzolder	PVC	verf	spuitwerk	
- Slaapkamer	PVC	verf	spuitwerk	
- Wasruimte	PVC	verf	spuitwerk	- aansluitingen wasapparatuur

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			◆
Losse (hang)lampen			◆
2x led strip onder wandplank keuken. Aan/uit knop links boven op 1e plank	◆		
(Losse) kasten, legplanken			
2x Garderobekasten in kleine kamer			◆
1x grote schuifdeurkast op zolder			◆
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen			◆
Vitrages			◆
Rolgordijnen			◆
1x vouwgordijn keuken			◆
Vloerdecoratie			
PVC	◆		
Overige			
Waterdamp openhaard	◆		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
Combi-oven/combimagnetron	◆		
Koelkast	◆		
Vriezer	◆		
Vaatwasser	◆		
Quooker	◆		
Miele inbouw koffiemachine	◆		
Maatwerk keuken met Dekton blad. Gemaakt door meubelontwerper Gino Babel. Cinewall met haard ook uitgevoerd door Gino Babel	◆		
Keukenaccessoires			

LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bora kookplaat met ingebouwd afzuigsysteem	◆		
Toilet			
Toilet	◆		
Fontein	◆		
Badkamer			
Ligbad	◆		
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		
Toiletkast	◆		
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)	◆		
Badplank	◆		
Handdoekhouder wand	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		◆	
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Stroom punten aanwezig voor aansluiting screens/rolluiken	◆		
Zonnepanelen	◆		
Oplaadpunt elektrische auto	◆		
Uitbouw maximaal 2,4 meter over gehele breedte woonkamer/eethoek	◆		
Warmwatervoorziening			
Warmtepomp	◆		
Vloerverwarming aanwezig	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting	◆		
2x hoge pot met planten	◆		
Buitenverlichting	◆		
Wandspots 3x achtergevel	◆		
Vlaggenmast(houder)	◆		

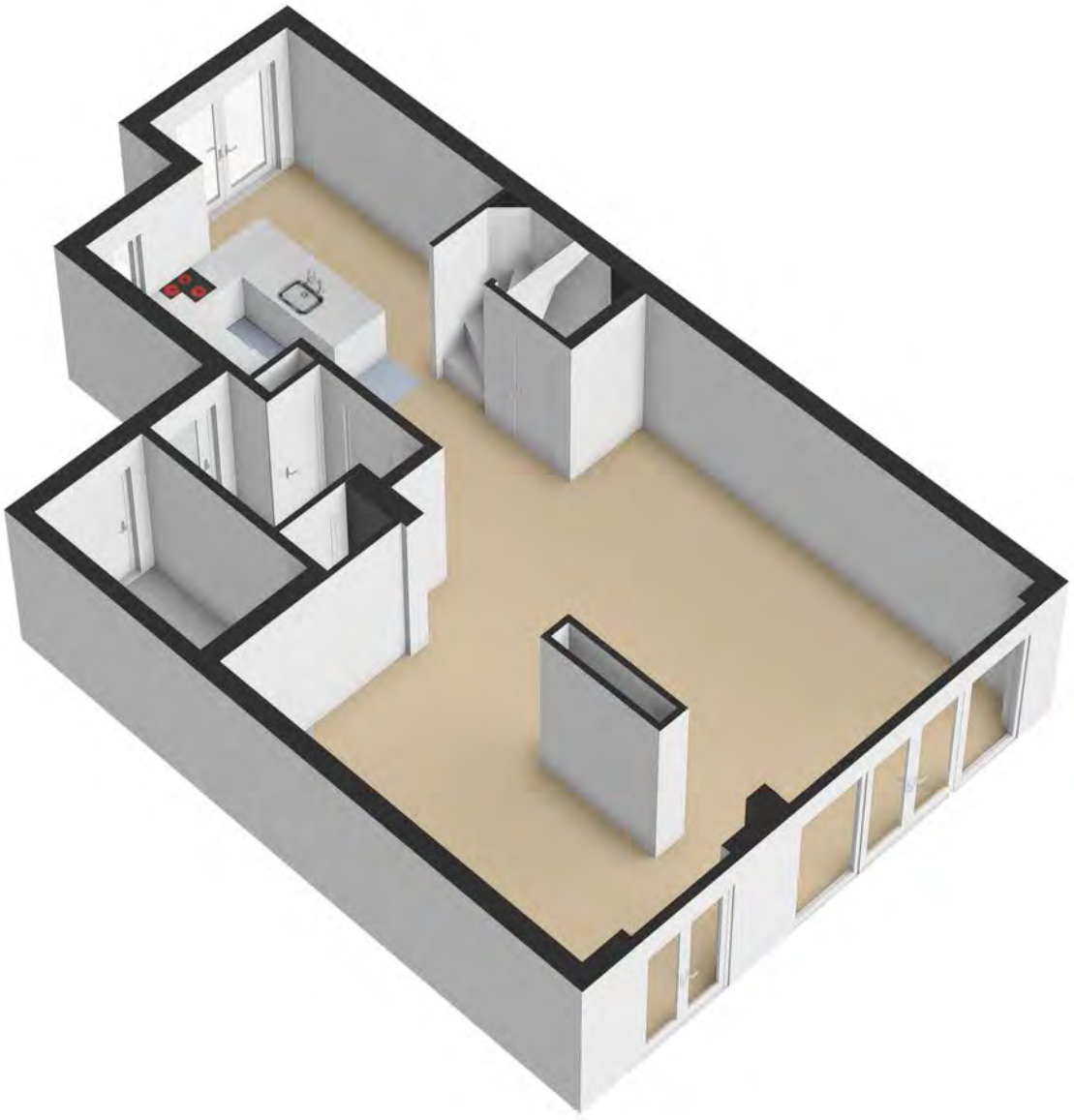
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Aansluitpunt tuinverlichting aanwezig in achtertuin. Onder bestrating in de hoek (voorstaand huis links naast schutting)	◆		
Buitenkraan voorgevel en achtergevel aanwezig	◆		

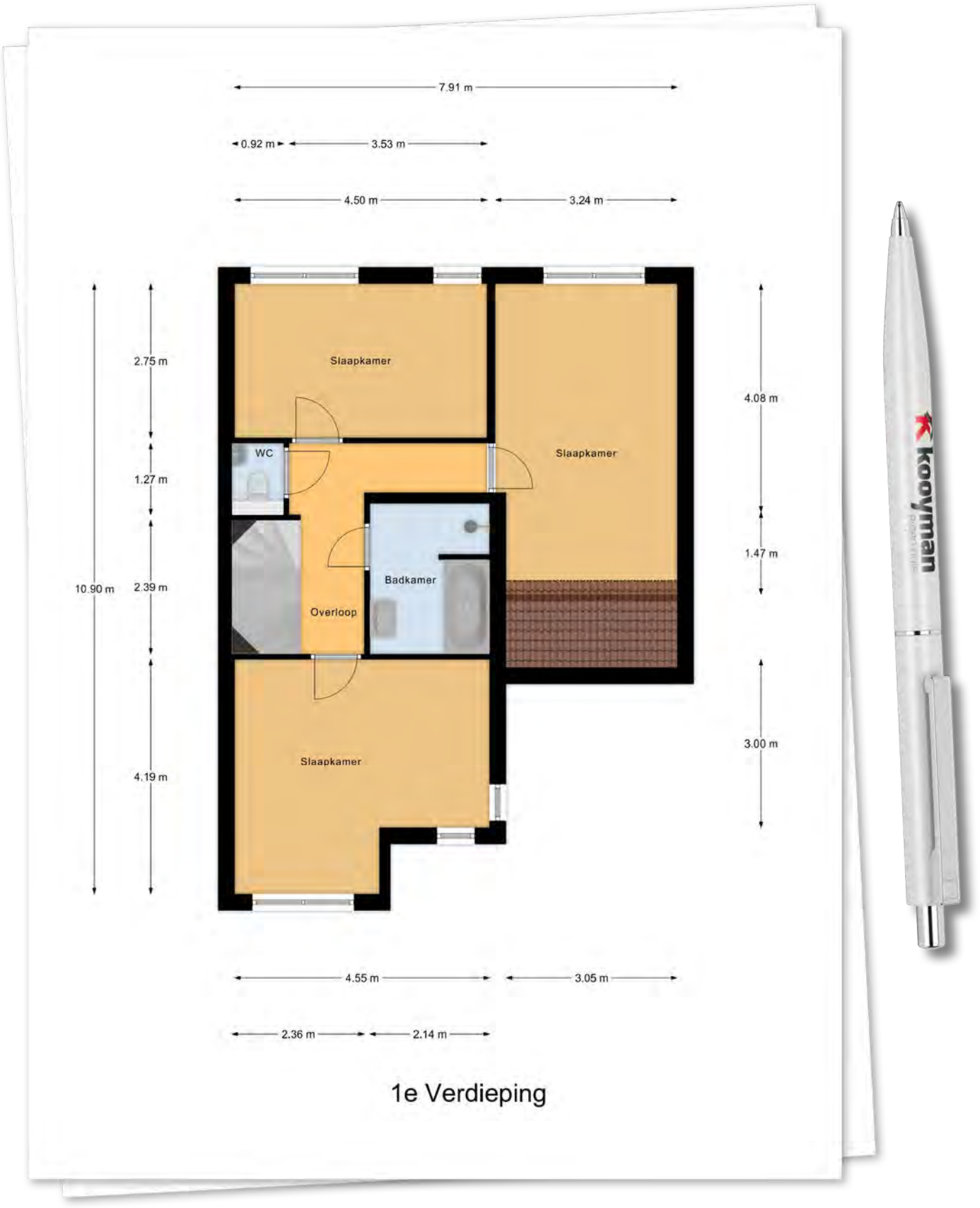
Begane grond



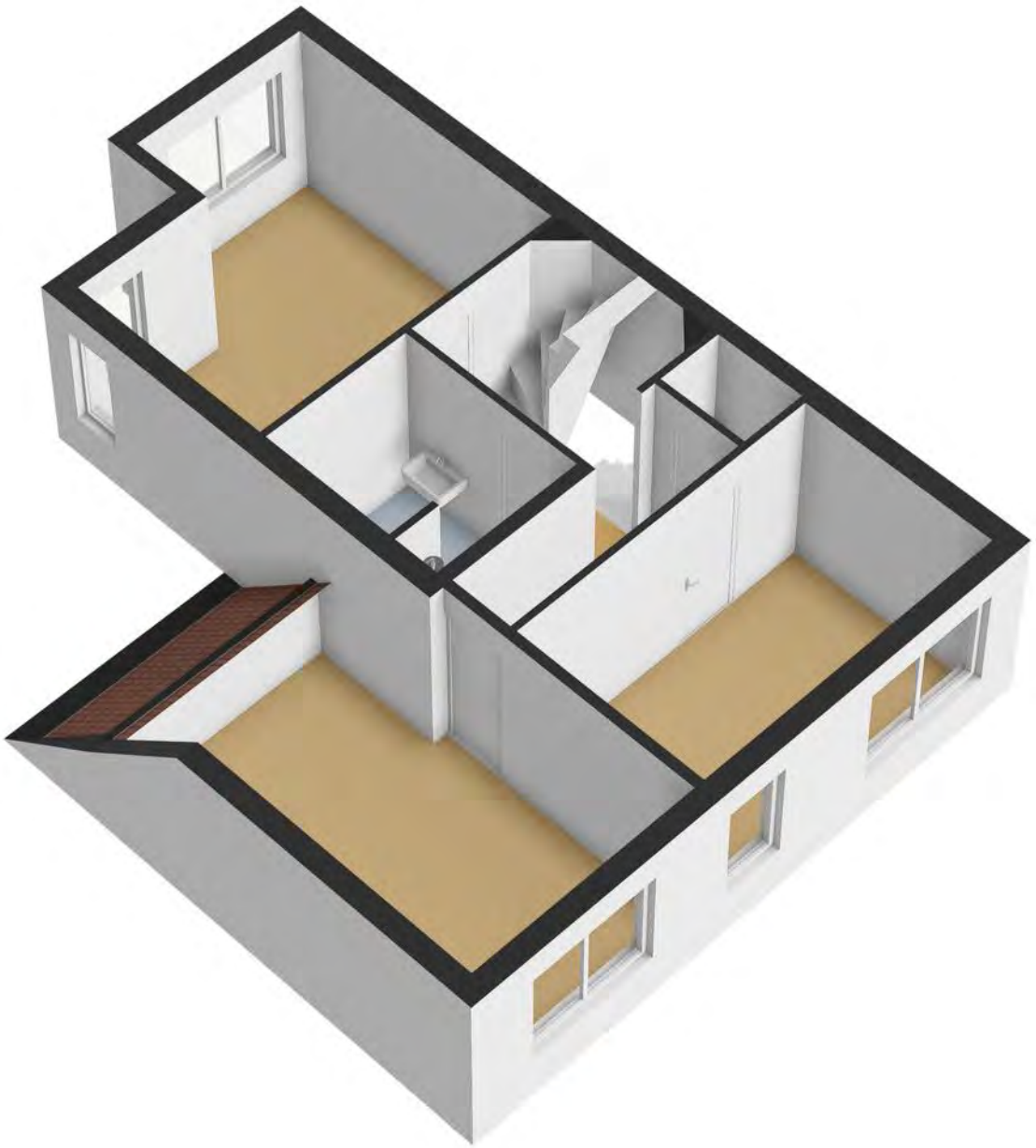
Begane grond 3D



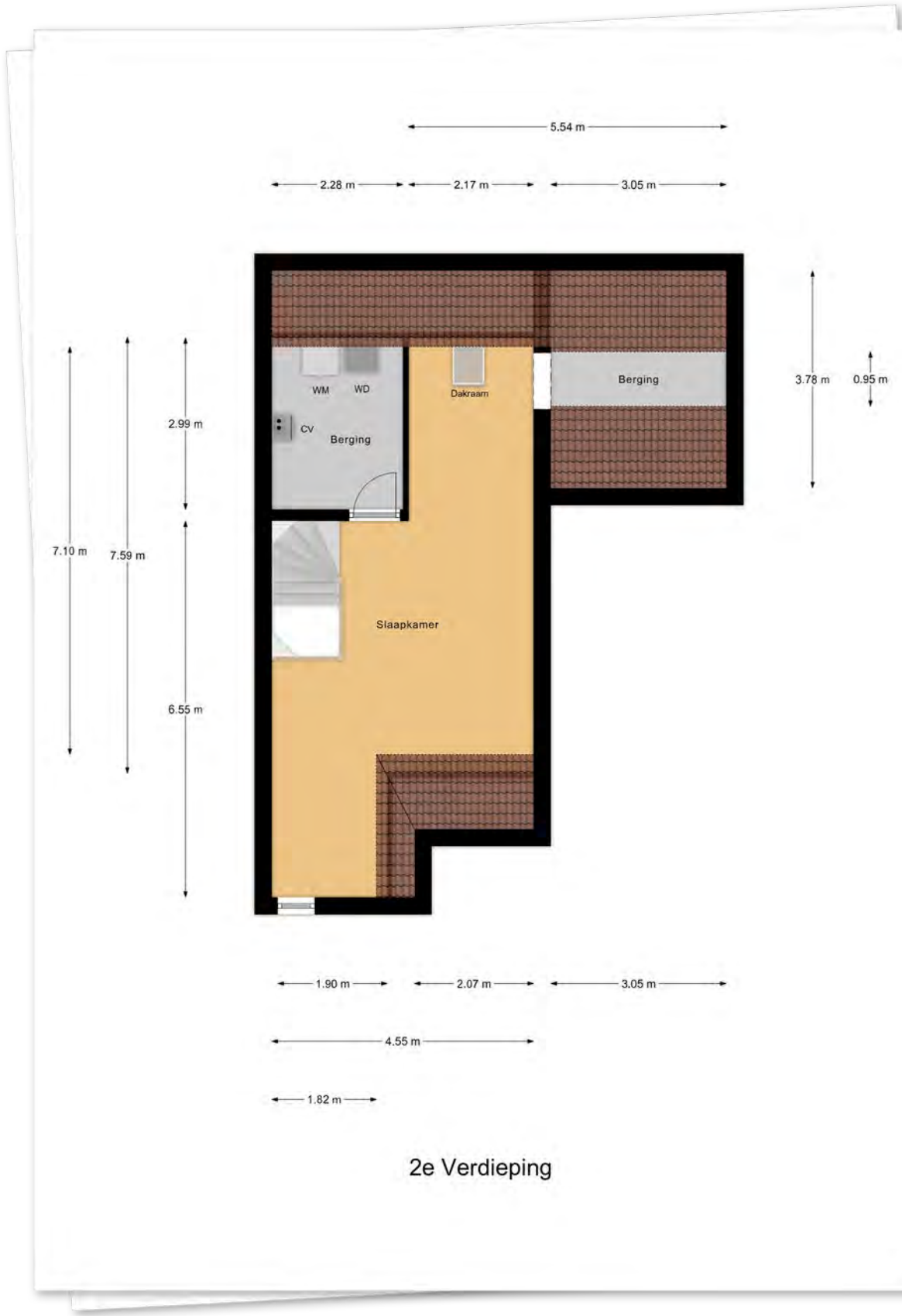
Eerste verdieping



Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping



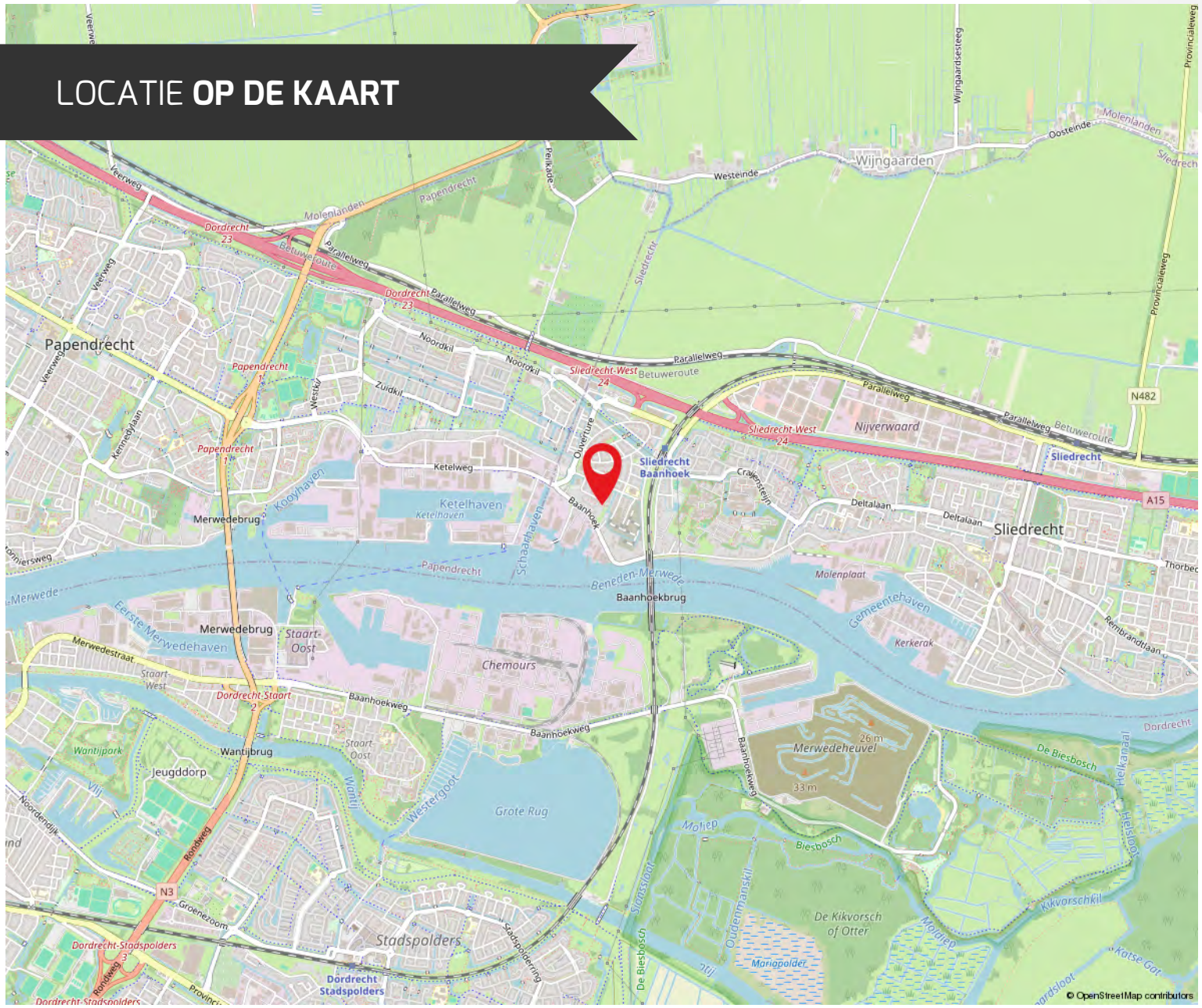
Tweede verdieping 3D

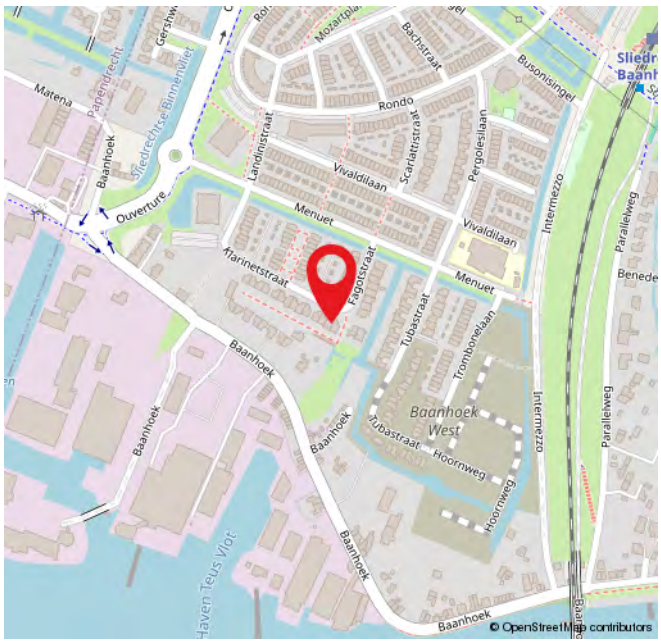


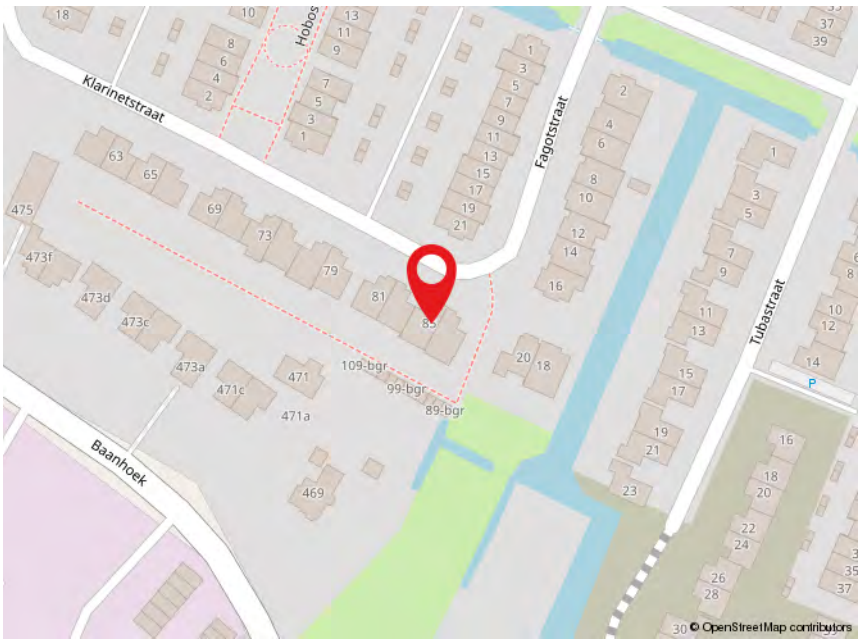
KADASTRALE KAART



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 Funda beoordeling ★★★★★

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