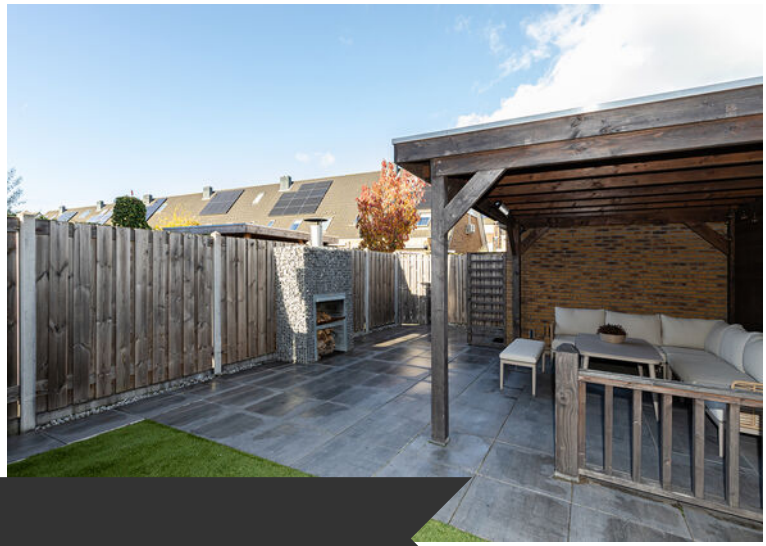
kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!







SLIEDRECHT, Menuet 54

Stijlvol wonen en heerlijk buiten genieten in het geliefde Baanhoek-West!

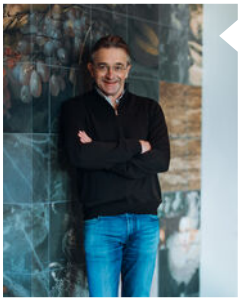
WONEN@KOOYMAN.COM | 0800-2022

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!

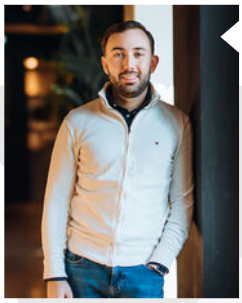
ONZE MAKELAARS



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

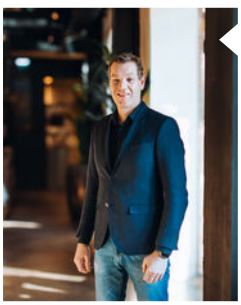
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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
€ 475.000,- k.k.

BOUWJAAR
2009

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
102 m²

SLAAPKAMERS
3

INHOUD
364 m³

ENERGIELABEL
B

TYPE WONING
Hoekwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
173 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Noordoost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
CV-combiketel, vloerverwarming

ZONNEPANELEN
Nee

ISOLATIE
Dak-, vloer- en muurisolatie, HR++ glas

AANVAARDING
Indicatie: juni / juli 2027

HUIDIGE LASTEN

· energiekosten (per maand)	€ 150,00*
· onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 330,00
· gemeentelijke belastingen (per jaar)	€ 812,00
· BSR (per jaar)	€ 651,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

SLIEDRECHT, Menuet 54

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Stijlvol wonen in de geliefde woonwijk Baanhoek-West! Deze aantrekkelijke hoekwoning combineert een eigentijdse afwerking met een fijne leefruimte en een royale achtertuin met een sfeervolle overkapping. De woning is gebouwd in 2009, beschikt over drie slaapkamers, vloerverwarming, HR+ + beglazing en energielabel B. De karakteristieke voorgevel met puntdak geeft de woning bovendien een onderscheidende uitstraling.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Baanhoek-West is een populaire, jonge en kindvriendelijke woonwijk met een moderne uitstraling. Het treinstation Sliedrecht Baanhoek bevindt zich op korte afstand, waardoor er een goede verbinding is met onder andere Dordrecht en Gorinchem.

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte met wandtoilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een stijlvolle glazen deur met zwarte omlijsting geeft toegang tot de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling dankzij de warme kleurstelling en de fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval en biedt zicht op de achtertuin. Via de tuindeur stap je direct naar buiten. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken in een royale U-opstelling. De donkere keukenfronten, karakteristieke spoelbak en het brede gasfornuis geven de keuken een stoere uitstraling. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Er is volop werk- en kastruimte en dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijft koken een gezellige bezigheid.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde profiteert van de bijzondere dakconstructie, beschikt over airconditioning en biedt voldoende ruimte voor een uitgebreide kastenopstelling en een werkplek.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten. Ook op deze verdieping zorgt de PVC-vloer in visgraatmotief voor een mooi samenhangend geheel.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel, wandtoilet en designradiator. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een ruime derde slaapkamer is gerealiseerd. De bijzondere kapconstructie geeft deze verdieping een speels karakter en het grote dakraam zorgt voor een aangename lichtinval. De ruimte is momenteel ingericht als kinder- en speelkamer. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasapparatuur en is er extra bergruimte aanwezig.

Tuin en berging
Ook buiten is het hier volop genieten! De royale achtertuin is gelegen op het noordoosten en ingericht met grote terrastegels, een groen gazongedeelte en een fraaie houten overkapping. Onder de overkapping is alle ruimte voor een gezellige loungeset, waar je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. De pizzaoven maakt lange, gezellige avonden met familie en vrienden helemaal compleet.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 7 m^2, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. De tuin beschikt over een achterom.






















AEG







































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	visgraat PVC	behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	
- Toiletruimte	visgraat PVC	tegels / behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	- wandtoilet
- Woonkamer	visgraat PVC	behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	
- Keuken	visgraat PVC	tegels / behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	- inbouwapparatuur
- Trapkast	visgraat PVC	geen	n.v.t.	
Eerste verdieping				
- Overloop	visgraat PVC	tegels / behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	
- Slaapkamer 1	visgraat PVC	behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	
- Slaapkamer 2	visgraat PVC	behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	
- Badkamer	tegels	tegels / behang / schilderwerk	spuit- en schilderwerk	- wastafelmeubel - inloopdouche - ligbad - wandtoilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Slaapkamer 3	visgraat PVC	behang / schilderwerk	behang / schilderwerk	
- Wasruimte	visgraat PVC	geen	behang / schilderwerk	

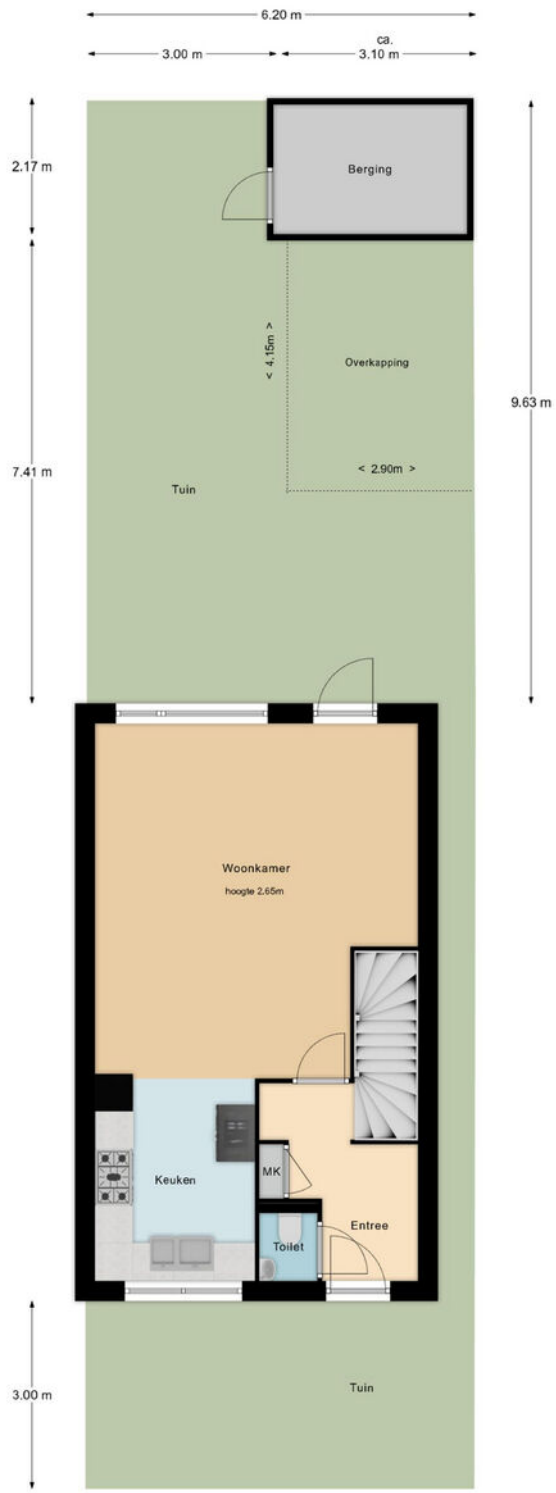
LIJST VAN **ZAKEN**

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		◆	
Losse (hang)lampen		◆	
Verlichting zolder	◆		
(Losse) kasten, legplanken			
Tv meubel			◆
Kledingkast grote slaapkamer en kasten achter zoldergordijn (GRATIS)			◆
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	◆		
Gordijnen	◆		
Rolgordijnen	◆		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	◆		
Visgraat PVC vloer	◆		
Overige			
Eettafel			◆
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◆		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	◆		
(Gas) fornuis	◆		
Afzuigkap	◆		
Magnetron	◆		
Oven	◆		
Koel-vriescombinatie	◆		
Vaatwasser	◆		
Koffiezetapparaat		◆	
Keukenaccessoires			
Keukengereirek	◆		
Magnetische messenhouder	◆		

LIJST VAN **ZAKEN**

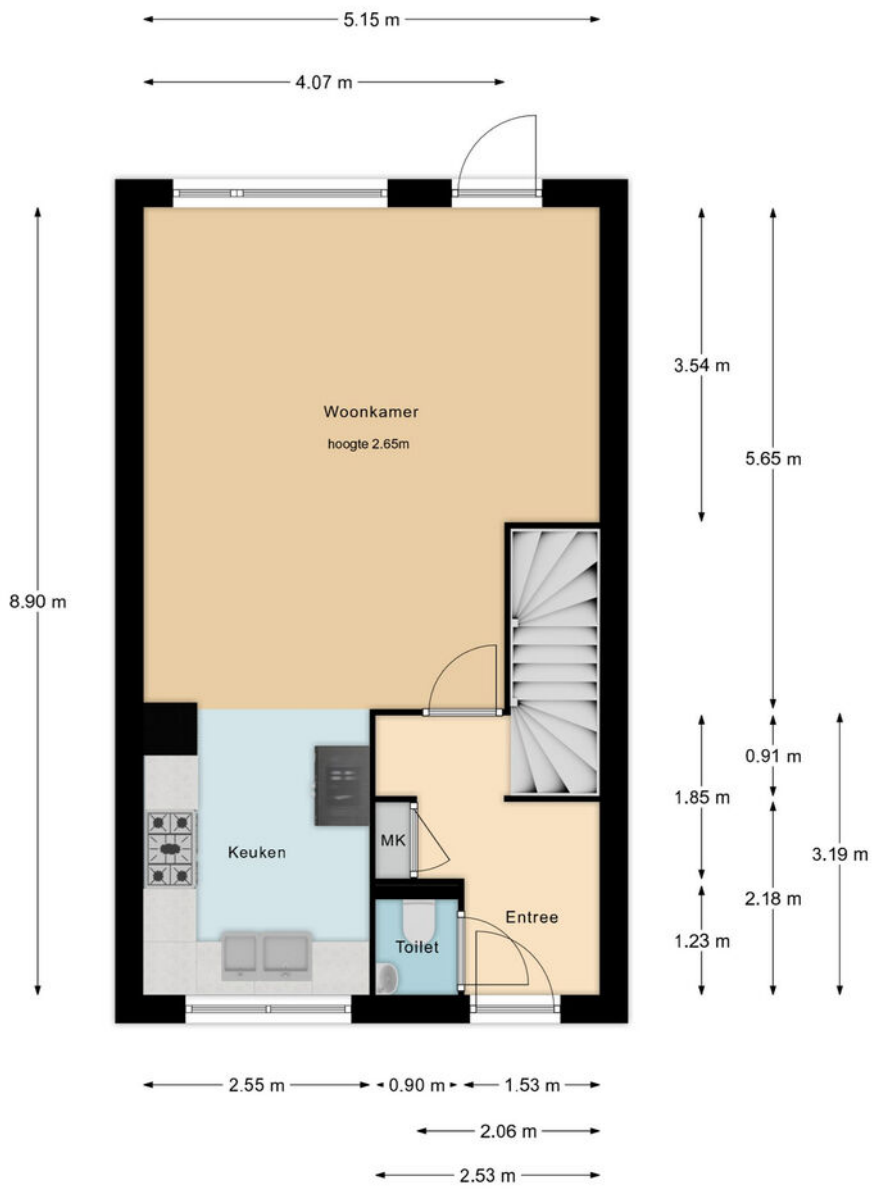
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)		◆	
Fontein	◆		
Badkamer			
Ligbad	◆		
Douche (cabine/scherm)	◆		
Wastafel	◆		
Wastafelmeubel	◆		
Toilet	◆		
Toiletrolhouder	◆		
Toiletborstel(houder)		◆	
Spiegel	◆		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	◆		
(Klok)thermostaat	◆		
Airconditioning	◆		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		◆	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	◆		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	◆		
Beplanting	◆		
Overkapping	◆		
Buitenverlichting	◆		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	◆		
Tuinhuis/buitenberging	◆		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◆		
(Sier)hek	◆		
Pizzaoven	◆		

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



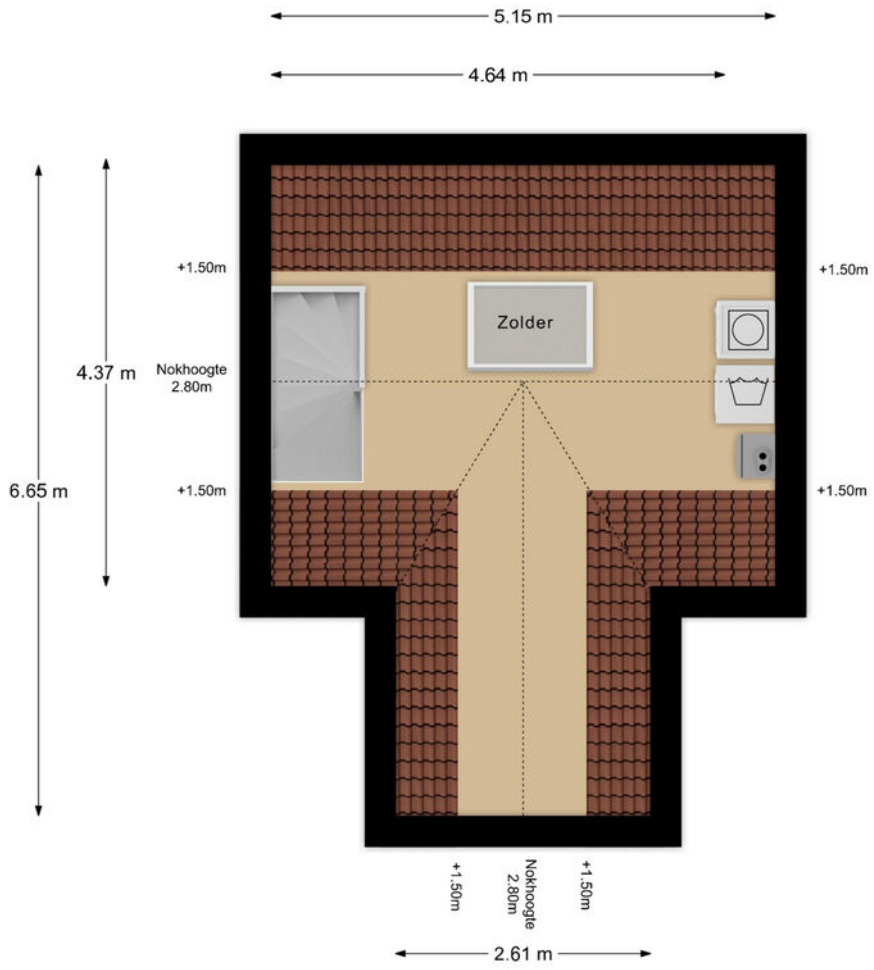
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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

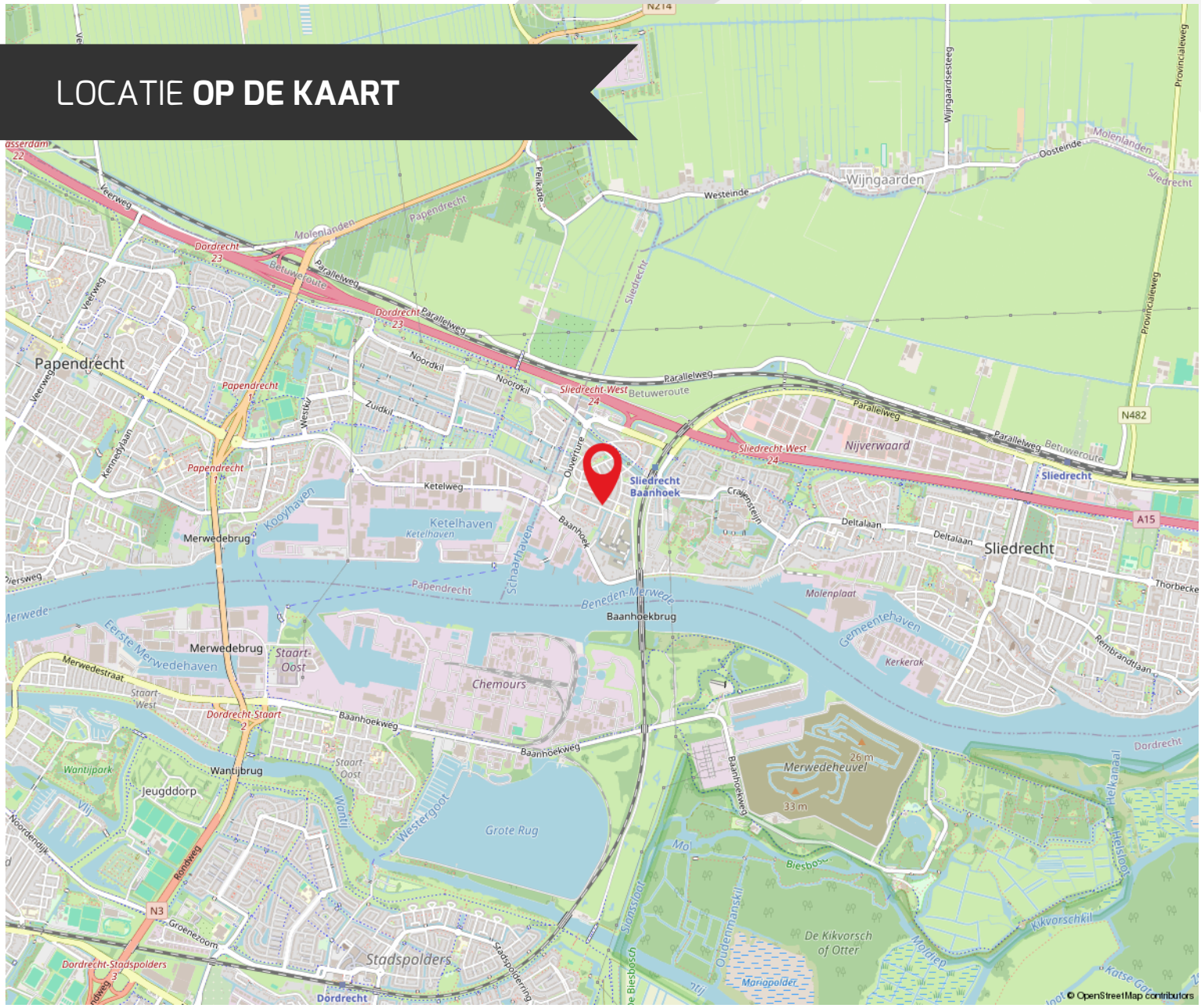


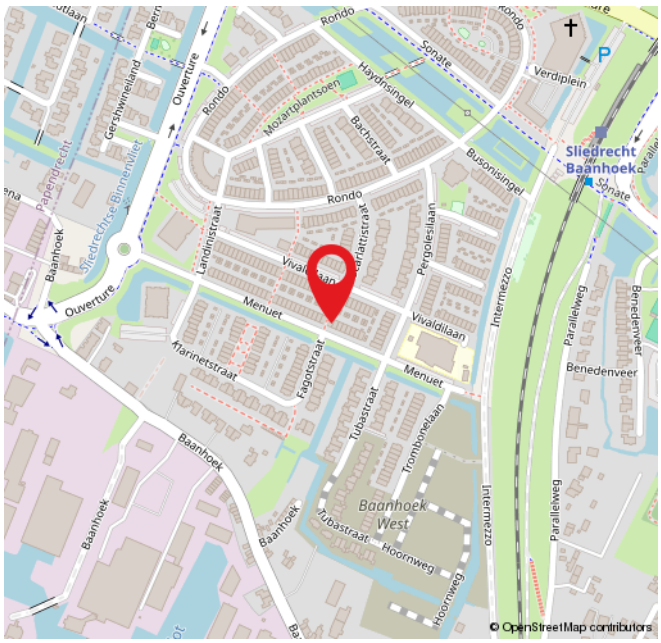
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

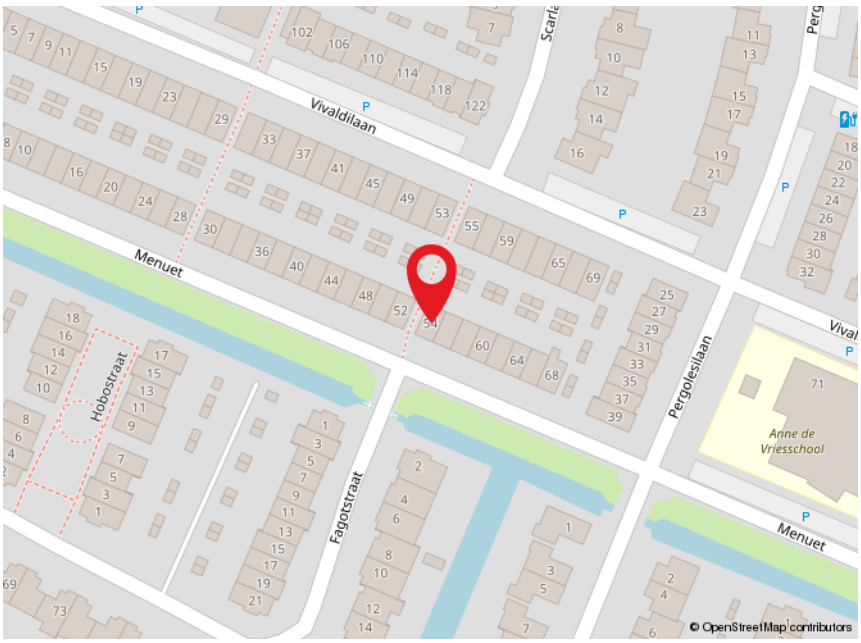
KADASTRALE KAART



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

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