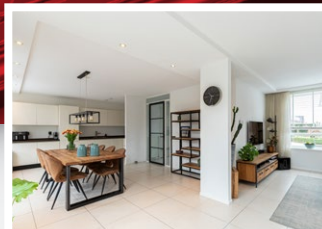




Alblasserdam • Fregat 27
Royale jaren '30 stijl vrijstaande villa met garage



Woonkamer



Keuken



Tuin

Alblasserdam • Fregat 27

Vraagprijs € 749.000,-- k.k.



Royale vrijstaande villa met garage, gebouwd in stijlvolle jaren '30 stijl met alle comfort en luxe van tegenwoordig. Deze statige woning beschikt over maar liefst vijf ruime slaapkamers, twee badkamers, een royale onderhoudsvriendelijke tuin met diverse terrassen en overkapping, een open woonkeuken met bijkeuken en parkeergelegenheid voor twee auto's achter eigen terrein. De gehele woning kenmerkt zich door veel natuurlijke lichtinval, wat een ruimtelijk en aangenaam gevoel geeft.

Deze woning biedt luxe en comfort met een perfecte balans tussen rustig wonen en de nabijheid van alle voorzieningen.

Alle ruimtes op iedere verdieping zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. Bovendien is de woning uitgerust met 19 zonnepanelen, geplaatst in september 2021, wat bijdraagt aan een duurzame en energiezuinige leefomgeving.

Gebouwd in 2007, is deze woning ideaal gelegen in de autoluwe en kindvriendelijke woonwijk 'De Alblasserwerf', op steenworp afstand van het bruisende centrum van Alblasserdam. Ook de rivier de 'Noord', met 'De Waterbus' richting Rotterdam en Dordrecht, is vlakbij, evenals uitvalswegen, scholen en openbaar vervoer.



Alblasserdam • Fregat 27



Begane grond

Entree, hal:

2.54 x 1.53/2.62, de hal verwelkomt u met toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de bijkeuken en de trap naar de eerste verdieping. Met een gebroken witte plavuizen vloer, spachtelputz op de wanden en een spuitwerk plafond straalt de hal een verzorgde uitstraling uit. Ook de meterkast is hier te vinden, met 12 groepen en een aardlekschakelaar.

Toilet:

1.20 x 0.96, de toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een gebroken witte plavuizen vloer en zwarte en witte tegels op de wanden.

Woonkamer:

7.68/4.04 x 6.60, betreed de woonkamer via de glazen deur en via twee sets dubbel openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin. Het raam aan de voorzijde biedt een prettig uitzicht over het hofje en is voorzien van zonwering.



Alblasserdam • Fregat 27



De woonkamer is afgewerkt met een gebroken witte plavuizen vloer, spachtelputz op de wanden en een spuitwerk plafond, gecombineerd met een fraaie koof met inbouwspots.

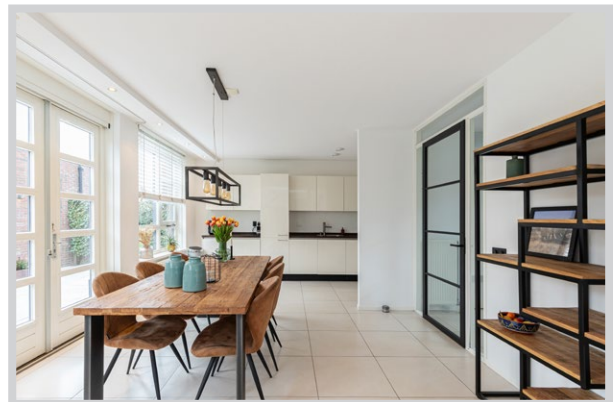
Keuken:

4.60 x 2.29, de L-vormige open woonkeuken is afgewerkt met hoogglans keukenkastjes en een granieten werkblad. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin via één van de twee sets dubbel openslaande deuren.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie (2020) en een afzuigkap.

Bijkeuken:

1.93 x 2.29, de bijkeuken is bereikbaar vanuit de hal en heeft ook een eigen toegang vanaf de zijkant van de woning. Deze praktische ruimte biedt extra bergruimte.



Alblasserdam • Fregat 27



Eerste verdieping

Overloop:

1.89 x 3.27, de overloop leidt naar drie ruime slaapkamers, de eerste badkamer, een apart toilet en de trap naar de tweede verdieping. De overloop is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz op de wanden en een plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 1, achterzijde:

5.00 x 3.60, een royale slaapkamer, met uitzicht op de achtertuin, afgewerkt met een laminaatvloer en wanden van spachtelputz.

Slaapkamer 2, achterzijde:

5.12 x 3.60, een ruime slaapkamer afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn deels behangen en deels afgewerkt met spachtelputz.



Alblasserdam • Fregat 27



Slaapkamer 3, voorzijde:

4.05 x 2.90, een lichte en aangename slaapkamer, gelegen op de hoek van de woning, waardoor er ramen aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woning zijn. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

Badkamer 1:

2.90 x 2.64/2.29, een comfortabele en heldere badkamer, uitgerust met alle benodigdheden voor ontspanning. U vindt hier een douchecabine met regendouche, een badmeubel met dubbele wastafel, een spiegelkast met geïntegreerde verlichting, een ligbad met handdouche en een designradiator.

De badkamer is volledig betegeld met gevlamde witte tegels, aangevuld met een zwarte sierrand op de wanden en zwarte tegels op de vloer.

Toilet:

1.54 x 0.91, de aparte toiletruimte is in dezelfde stijl afgewerkt als de badkamer, met gevlamde witte tegels en een zwarte sierrand op de wanden, samen met zwarte tegels op de vloer.



Alblasserdam • Fregat 27



Tweede verdieping

Overloop:

2.52 x 2.01, de overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de wasruimte en de tweede badkamer. Het is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden. Er is een dakkapel aanwezig die zorgt voor natuurlijk daglicht.

Slaapkamer 4:

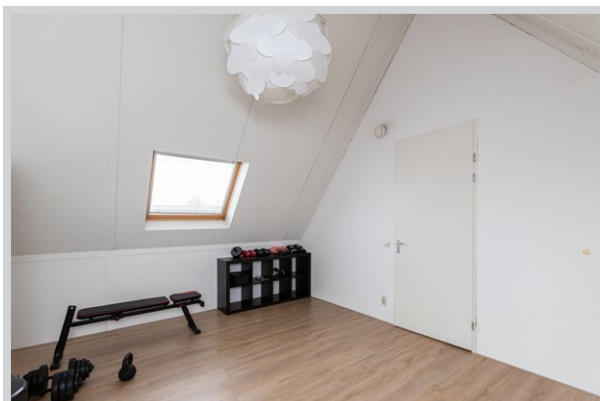
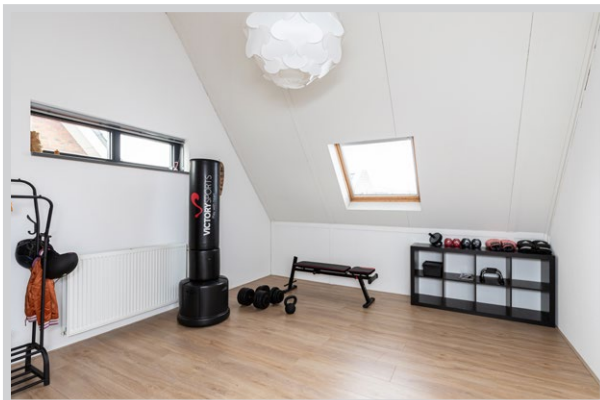
3.89/2.09 x 6.60, een ruime slaapkamer met een plafond tot aan de hoge nok. Deze kamer beschikt over een groot Velux tuimelvenster inclusief jaloezie. De afwerking bestaat uit een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

Slaapkamer 5:

4.08 x 6.60, deze kamer heeft ook een plafond tot aan de hoge nok en is voorzien van een groot Velux tuimelvenster inclusief jaloezie. De afwerking bestaat uit een laminaatvloer en spachtelputz op de wanden.

Badkamer 2:

ca. 4.8 m², de keurige tweede badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en een douchecabine.



Alblasserdam • Fregat 27



Wasruimte:

2.01 x 1.99, in de aparte ruimte bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en droger, evenals de CV-ketel en het WTW-ventilatiesysteem.

Tuin

De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin, met een afmeting van 9.00 x 15.00 meter, is voorzien van nette tegels, vlinder planken en een kunstgras gazon. Met meerdere terrassen biedt de tuin volop mogelijkheden om te genieten van de ruime buitenruimte. Het terras grenzend aan de woning is onderheid. De tuin is gelegen op het noordoosten en beschikt over een achterom aan de zijkant van de woning. Een buitenkraan bevindt zich aan de achtergevel van de woning.

Garage

De garage is gelegen aan de achterzijde van de tuin en biedt capaciteit voor 1 auto. De garage is voorzien van een loopdeur met dubbele openslaande deuren en elektra.

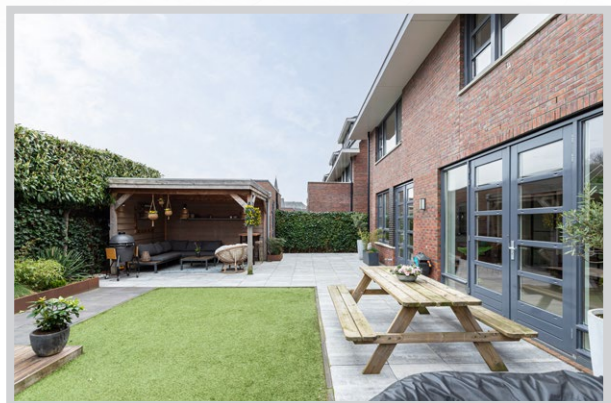


Alblasserdam • Fregat 27



Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha Tzerra ACE CW5 combiketel, bouwjaar december 2021
- de woning is uitgerust met 19 zonnepanelen, geplaatst in september 2021
- alle ruimtes op elke verdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- er zijn twee eigen parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan één aan de garage is bevestigd en één apart
- zonwering is geïnstalleerd op de begane grond aan de voorzijde van de woning
- het terras bij de woning is voorzien van een onderheid fundament
- de buitenkant van de woning is voor het laatst geschilderd in april 2020
- de voorbereidingen voor een glasvezelaansluiting zijn getroffen



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2007
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	5
Perceelgrootte	275 m ²
Woonoppervlakte	180 m ²
Inhoud	606 m ³
Energielabel	A

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 150,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 714,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 617,00 |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | € 574,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

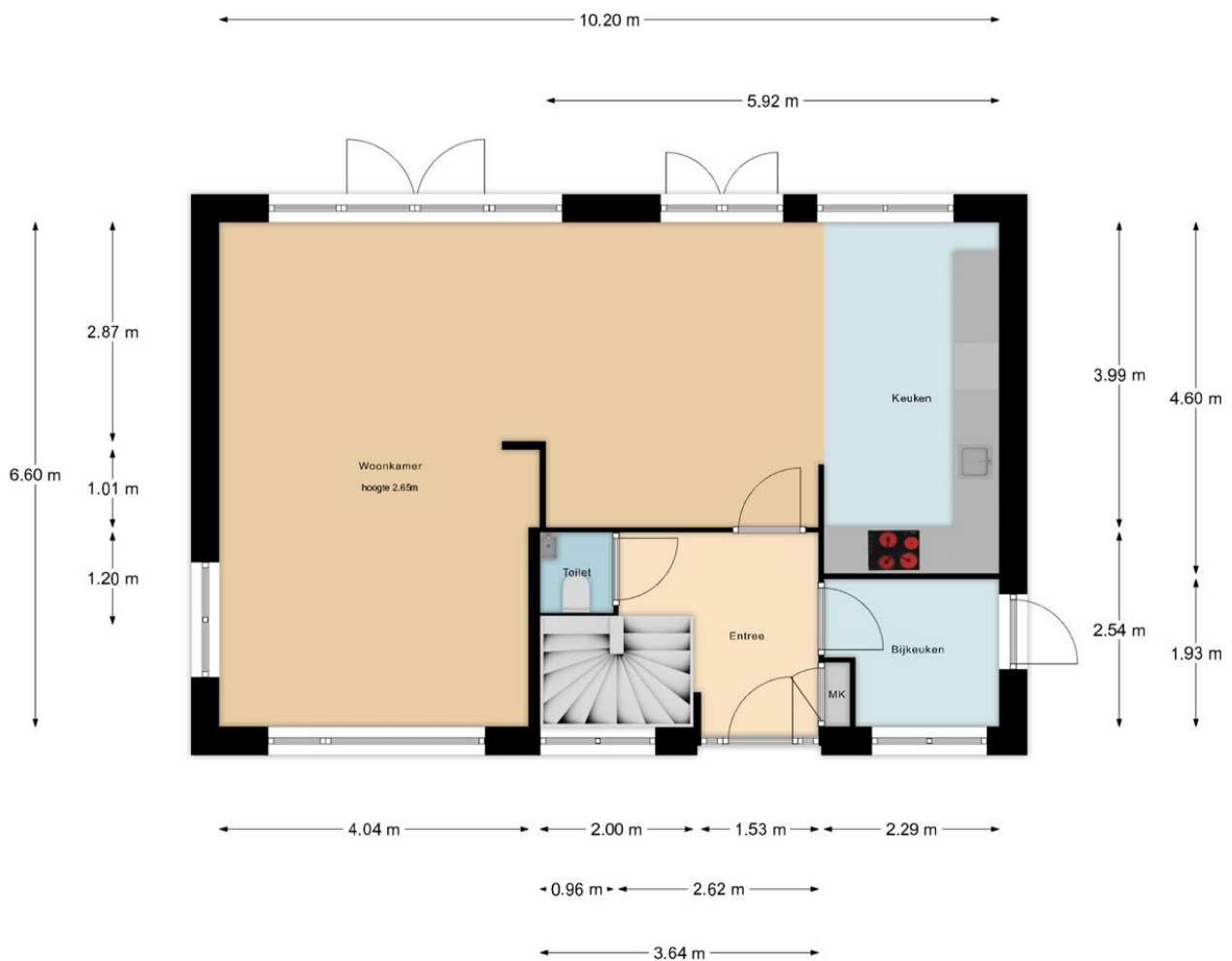


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar		x	
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsslots			x
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten			x
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
Jaloezieën / Lamellen:			
Begane grond	x		
eerste etage			x
tweede etage		x	
Rolgardijnen:			
Begane grond			x
eerste etage	x		
tweede etage			x
Gordijnrails:			
Begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
Gordijnen:			
Begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Vitrage:			
begane grond		x	
eerste etage			x
tweede etage			x
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
Parket / Laminaat / PVC:			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage		x	
Open haard met toebehoren:			
open haard / houtkachel / gas haard			x
toebehoren t.b.v. open haard			x

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			x
cv type: combiketel		x	
close-in-boiler			x
thermostaat		x	
warmtepomp koop/huur			x
zonnepanelen, aantal:		x	
zonnecollectoren, aantal:			x
mechanische ventilatie			x
WTW-systeem		x	
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron		x	
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
Quooker			x
In- / Opbouwverlichting:			
inbouwspots		x	
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
Kast bijkeuken		x	
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
Overige zaken:			

Tekeningen

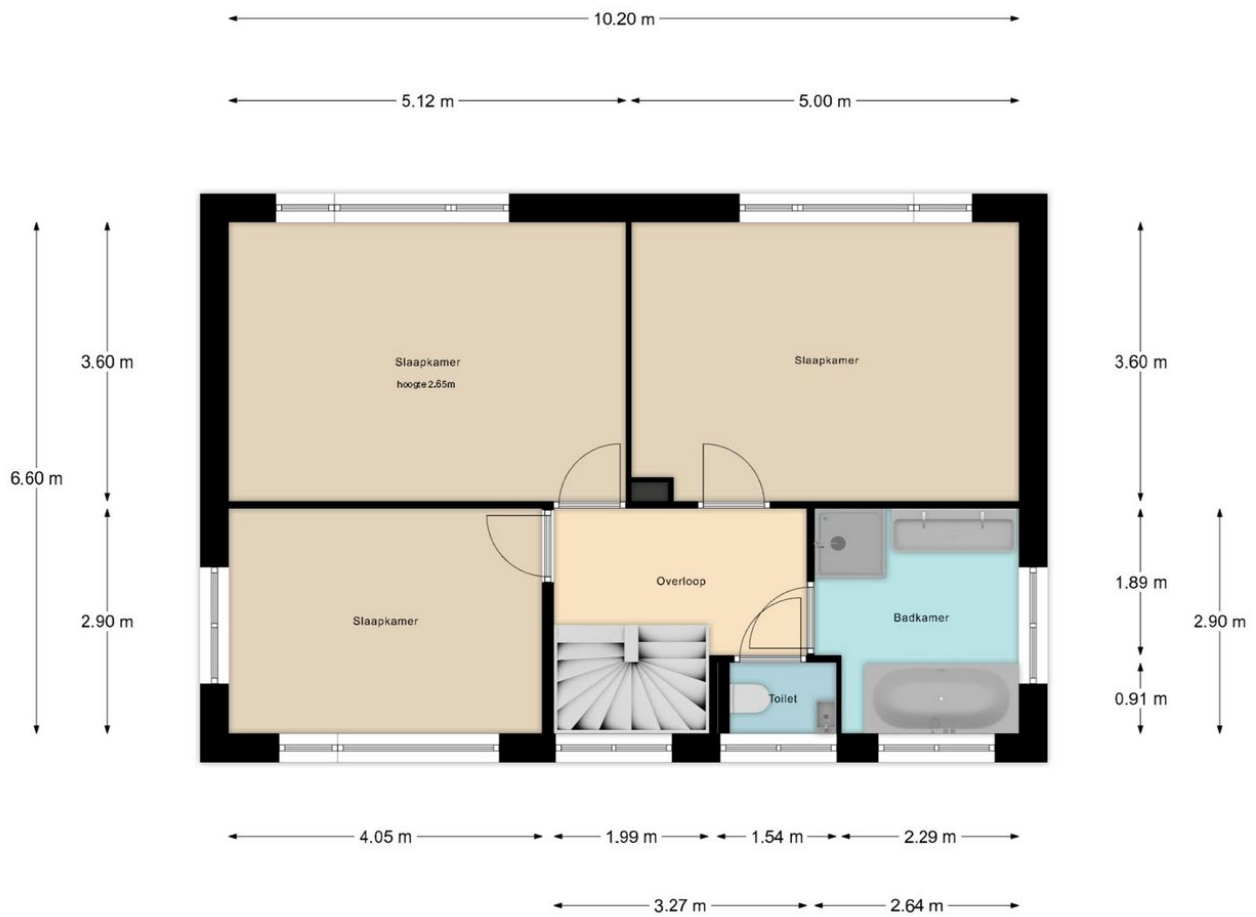
niet op schaal



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

Tekeningen

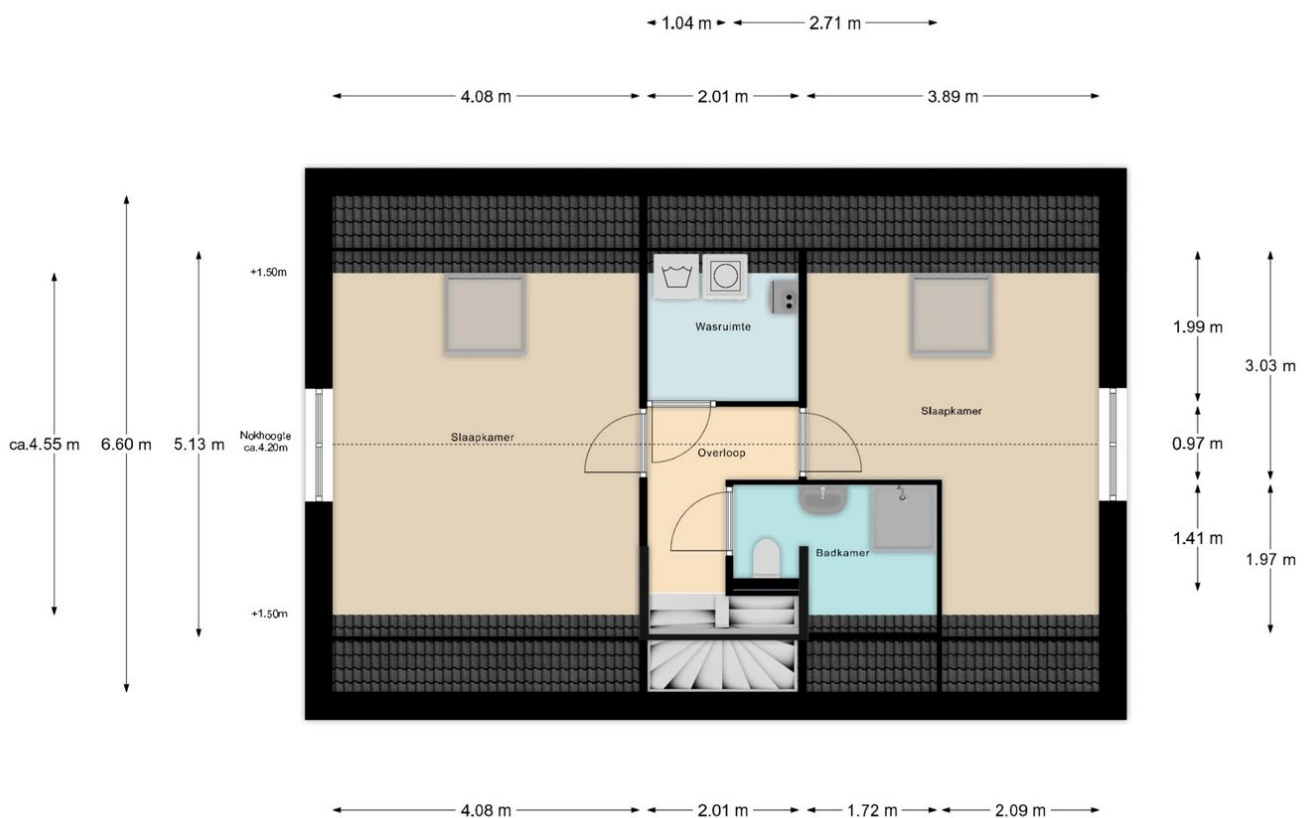
niet op schaal



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

Tekeningen

niet op schaal



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


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 5919</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Checklist voor het kopen van een huis

De bezichtiging

Tijdens de bezichtiging is een makelaar van Kooyman Eigen Huis aanwezig om u rond te leiden door de woning. De makelaar kan u alles vertellen over de woning en de omgeving. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. De verkoper en wij waarderen het wanneer u binnen enkele dagen uw reactie doorgeeft. Ook wanneer u geen verdere interesse heeft.

Brochure

De brochure van de woning is met zorg opgesteld, voor de juistheid van de informatie zijn wij vaak in grote mate afhankelijk van derden. De door Kooyman Eigen Huis b.v. verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Alle genoemde maten en genoemde lasten zijn indicatief. Aan deze gegevens kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van (on)roerende zaken

Op deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning achterblijven, welke zaken de verkoper meeneemt en welke zaken u eventueel tegen een vergoeding kunt overnemen.

Financiering

Indien u interesse heeft, zal een medewerker van Kooyman Hypotheken & Verzekeringen contact met u opnemen voor een vrijblijvend hypotheekadvies. Een financieringsdeskundige zal met u kijken naar uw financiële mogelijkheden, de meest geschikte hypotheekvorm, de bruto- en nettomaandlasten en de bijkomende kosten (zoals kosten koper).

Kosten koper

Dit zijn de kosten die een koper moet voldoen bij de aankoop, hierin vallen: 2% overdrachtsbelasting over de koopsom, kadastrale kosten, de notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte en de financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

Onderhandeling

De onderhandelingen over de prijs, de opleveringsdatum en de roerende zaken voert u rechtstreeks met de makelaar.

Overeenkomst over de prijs

Als u het eens bent geworden over de prijs, heeft u de woning gekocht en is er een overeenkomst tot stand gebracht. De koopakte wordt opgesteld door Kooyman Eigen Huis b.v., conform de modelakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en de diverse benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er overlegd moeten worden i.v.m. het aanvragen van bijv. de Nationale Hypotheek Garantie.

De koopakte

De koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. U kunt de akte op uw gemak doornemen. Op korte termijn wordt een afspraak met u en de verkoper gemaakt voor digitale ondertekening of ondertekening op het betreffende kantoor van Kooyman Eigen Huis. In de koopakte kunnen de volgende zaken opgenomen zijn:

Baten en lasten

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van de gekochte woning. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende zaak belasting.

Betaling koopsom

De betaling van de koopsom vindt plaats bij de notariële overdracht.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 6-8 weken na datum van overeenkomen.

Checklist voor het kopen van een huis

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 8 weken na het overeenkomen van de koop een waarborgsom te storten bij de gekozen notaris, van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris.

Notaris

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt.

Ouderdomsclausule

Indien de woning een ouder object betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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. Wij nodigen de kijker uit zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van onderhoud van het object.

Onderzoeksplicht koper

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, heeft u als koper ook een onderzoeksplicht.

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 het notarieel transport heeft u de mogelijkheid om de gekochte woning te inspecteren. Een makelaar van Kooyman Eigen Huis en de verkopende partij zullen hierbij aanwezig zijn, om te constateren of de woning in dezelfde staat is zoals tijdens het tot stand komen van de overeenkomst, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Na ondertekening

Als beide partijen de koopakte hebben ondertekend, beide partijen een kopie hebben ontvangen en koper heeft gedurende de wettelijke bedenktijd niet opgezegd, wordt de originele koopakte naar het betreffende notaris kantoor verzonden. Zij zullen verder zorgdragen voor de afwikkeling en zullen beide partijen uitnodigen voor de eigendomsoverdracht. Tevens wordt er nu een verkochtsticker over het verkoopbord geplakt en zal de woning op internet als verkocht staan. Voor de financiering zult u een taxatierapport nodig hebben, dit kunnen wij eventueel voor u regelen.

Eigendomsoverdracht

Circa één week voor het notarieel transport ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. Tevens ontvangt u, indien nog niet bekend, de definitieve datum en tijdstip voor het overdragen van de woning. Indien u gebruik maakt van de inspectie, direct vóór afgaand aan de overdracht, dan zal de makelaar aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens gaan alle partijen naar de notaris. Op de dag van overdracht gaat de brandverzekering in. Gas-, elektra- en waterlevering moeten worden overgeschreven op uw naam. U dient zelf zorg te dragen voor de aanmelding hiervan. Voor de levering van energie geldt dat u de aansluiting kunt regelen bij de energieleverancier naar eigen keuze.

Alles onder één dak regelen?

Dat kan bij Kooyman Eigen huis!



Hypotheken

- Onafhankelijk en deskundig advies van erkende hypotheekadviseurs
- Altijd als eerste de laagste rente
- Ruime keuze uit méér dan 20 hypotheekverstrekkers
- 's Avonds en op zaterdag geopend!
- Bel voor een afspraak: 078-6156722



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



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 aansprakelijkheidsverzekering 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!

Bel 078-6156722 voor meer informatie.



kooyman
Hypotheeken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRV en VBO, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een NWWI-gevalideerd taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



kooyman
eigen huis



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.

Ablasserdam
Oud-Alblas
Papendrecht
Sliedrecht

tel. 078-6918111
tel. 0184-691773
tel. 078-6150600
tel. 0184-499444



kooyman
eigen huis