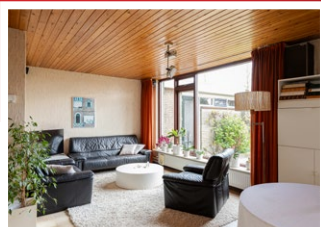


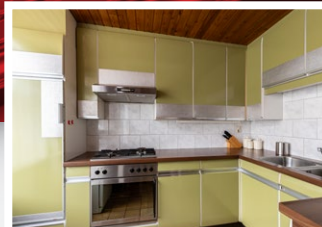


Oud-Alblas • Wilgenlaan 18

Geschakelde 2-onder-1-kapwoning met een fantastische ligging



Woonkamer



Keuken



Tuin

Oud-Alblas • Wilgenlaan 18

Vraagprijs € 575.000,-- k.k.



Aan de rand van het rustige dorp, staat deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage uit 1972. Het interieur is gedateerd, maar wat alles goed maakt is de fantastische ligging aan een wetering met daarachter weids uitzicht over weilanden en de polder. Nadat de woning met inzicht en smaak aan de huidige tijd is aangepast, is dit een geweldig huis om te wonen. De woning heeft o.a. vijf slaapkamers over twee verdiepingen en een parkeerplaats op eigen grond.



Begane grond

Entree, hal:

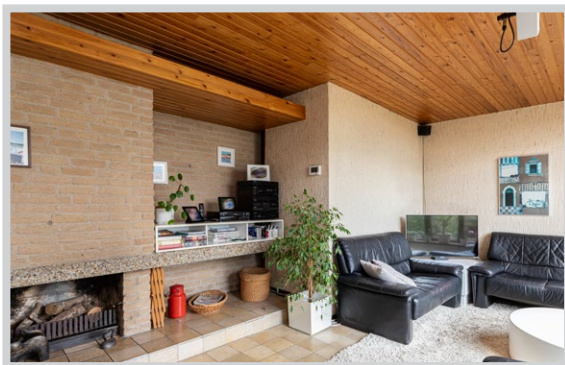
1.95 x 1.51, vanuit de entree is er toegang tot de gang, het toilet en de meterkast. De meterkast beschikt over 6 groepen en een aardlekschakelaar. De vloer is afgewerkt met plavuizen en de wanden zijn van schoonmetselwerk.

Toilet:

1.51 x 0.85, de toiletruimte is voorzien van een duoblok closet en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met zandkleurige plavuizen en groenkleurige wandtegels.

Woonkamer:

Ca. 37 m², de iets lager gelegen woonkamer is voorzien van een gezellige open haard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin. De afwerking van de woonkamer is met een plavuïsvloer, deels behang, deels schoonmetselwerk wanden en een houten plafond.

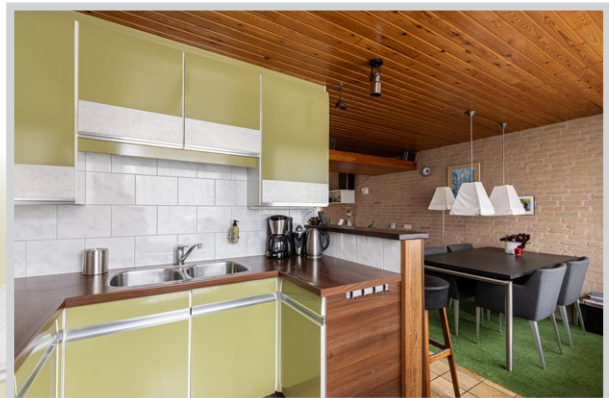


Oud-Alblas • Wilgenlaan 18

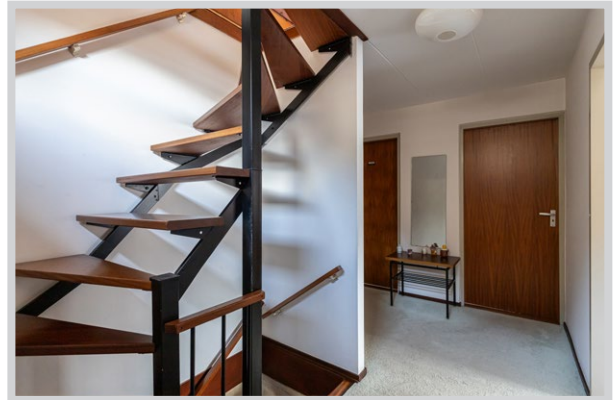


Keuken:

2.89 x 2.16/2.08, de halfopen keuken met olijfgroene keukenkastjes en houtlook werkblad is voorzien van een gaskookplaat, een oven en een afzuigkap. De vloer is afgewerkt met plavuizen.



Oud-Alblas • Wilgenlaan 18



Eerste verdieping

Overloop:

3.94 x 2.47/2.15, de ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping en is afgewerkt met tapijt op de vloer en stucwerk wanden.

Slaapkamer 1, achterzijde:

3.94 x 3.20/2.88, deze ruime slaapkamer met uitzicht op de tuin en weilanden is afgewerkt met tapijt, behang aan de wanden, een houten plafond en enkel glas. Verder is er een wastafel aanwezig.

Slaapkamer 2, achterzijde:

3.89 x 2.86, deze slaapkamer met uitzicht op de tuin en weilanden is afgewerkt met tapijt, behang aan de wanden, een gipsplaten plafond en enkel glas. De kamer is voorzien van een vaste kast.

Slaapkamer 3, voorzijde:

3.91 x 2.86, deze slaapkamer is afgewerkt met tapijt, behang aan de wanden, een gipsplaten plafond en enkel glas. Er is een dubbele vaste kast aanwezig.

Slaapkamer 4, voorzijde:

2.89 x 2.11, deze slaapkamer is afgewerkt met tapijt, gestuukte wanden, een gipsplaten plafond en enkel glas.

Badkamer:

2.89 x 1.72, de badkamer is voorzien van een inloopdouche, een duoblok closet en een wastafelmeubel met wastafel. De ruimte is afgewerkt met donkere vloertegels, zandkleurige wandtegels met een sierrand en een houten plafond.

Oud-Alblas • Wilgenlaan 18



Tweede verdieping

Voorzolder:

3.97 x 3.81, de voorzolder is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang aan de wanden. De voorzolder geeft toegang tot een grote bergruimte, een vaste kast en de vijfde slaapkamer. Hij is voorzien van een dakraam met dubbel glas. Op de voorzolder hangt de Remeha combiketel.

Slaapkamer 5:

5.43 x 2.87, de slaapkamer is afgewerkt met tapijt op de vloer en behang aan de wanden en voorzien van een dakkapel aan de achterzijde.

Garage

De garage (9.90 x 2.78) de garage heeft een handbedienbare garagedeur en een loopdeur naar de achtertuin. Er is een keukenblok aanwezig en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Er is elektra, verwarming en wateraansluiting aanwezig.



Oud-Alblas • Wilgenlaan 18



Tuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en biedt een oase van rust en ruimte.

Vanaf het ruime terras gelegen bij de woonkamergevel brengt de verzorgd aangelegde, groene tuin je door middel van een tegelpad naar de achterzijde van de tuin. Daar grenst de tuin aan een wetering en is er fantastisch uitzicht over weilanden en de polder.

De voortuin heeft een oprit naar de garage waar een auto op eigen terrein geparkeerd kan worden.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Ligging	in rustige woonwijk, aan water
Aantal slaapkamers	5
Perceelgrootte	450 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	142 m ²
Oppervlakte overige in pandige ruimte (garage)	28 m ²
Inhoud	570 m ³
Energie label	C

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha Avanta 35C combiketel uit 2010
- de achtergevel van de woning is voorzien van zonnepanelen
- de begane grondvloer is beton, de verdiepingvloeren zijn hout

Isolatievoorzieningen

- deels dubbele beglazing in de woonkamer, keuken en gang. De draaibare delen zijn enkel glas.
- de 1e verdieping is voorzien van enkel glas
- de woning heeft spouwmuren

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 300,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 452,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 106,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 301,00 |
| • BSR (per jaar) | € 254,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

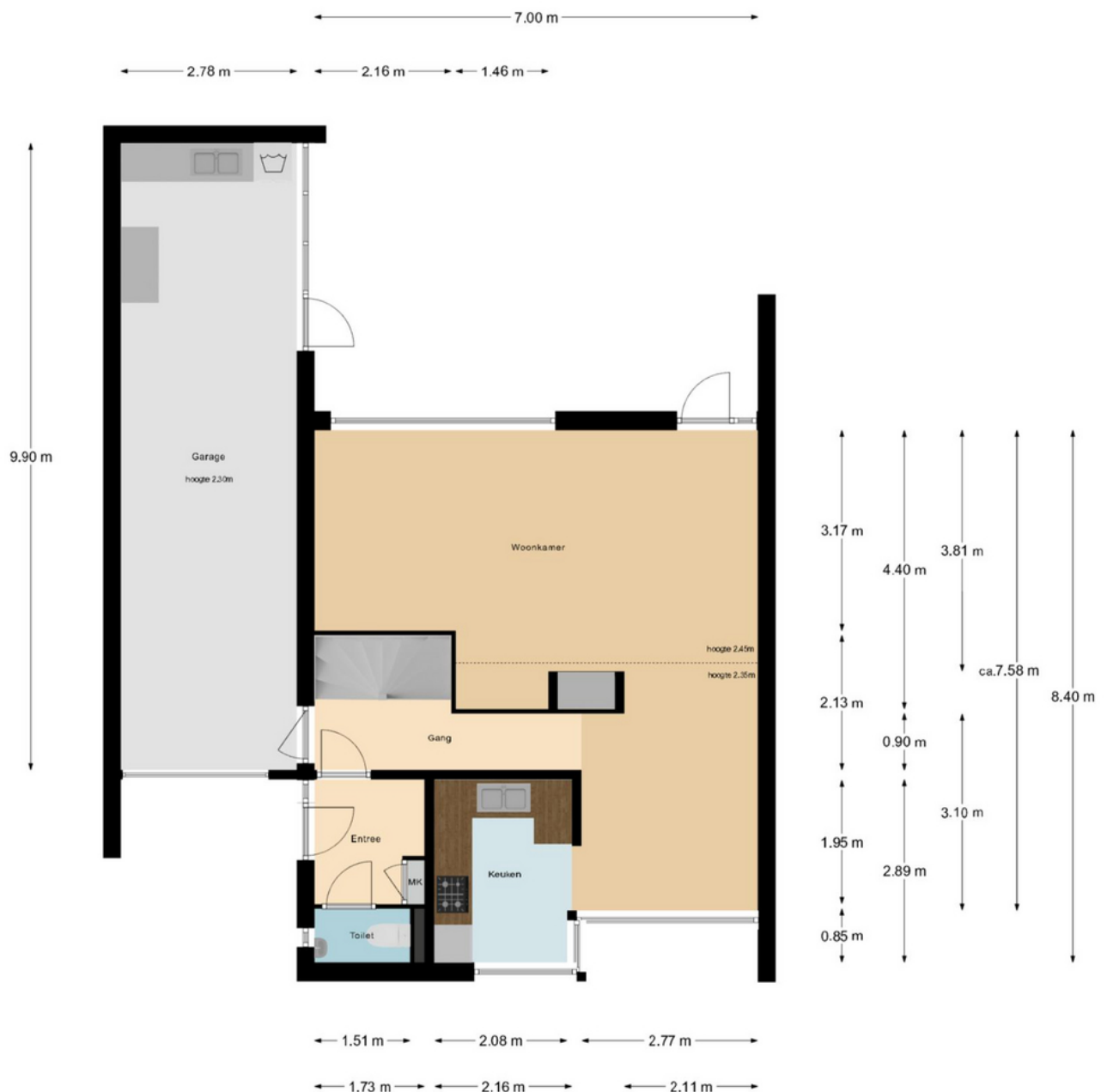
- in overleg

	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:			
veiligheidssloten			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
Rolgordijnen:			
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
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:			
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

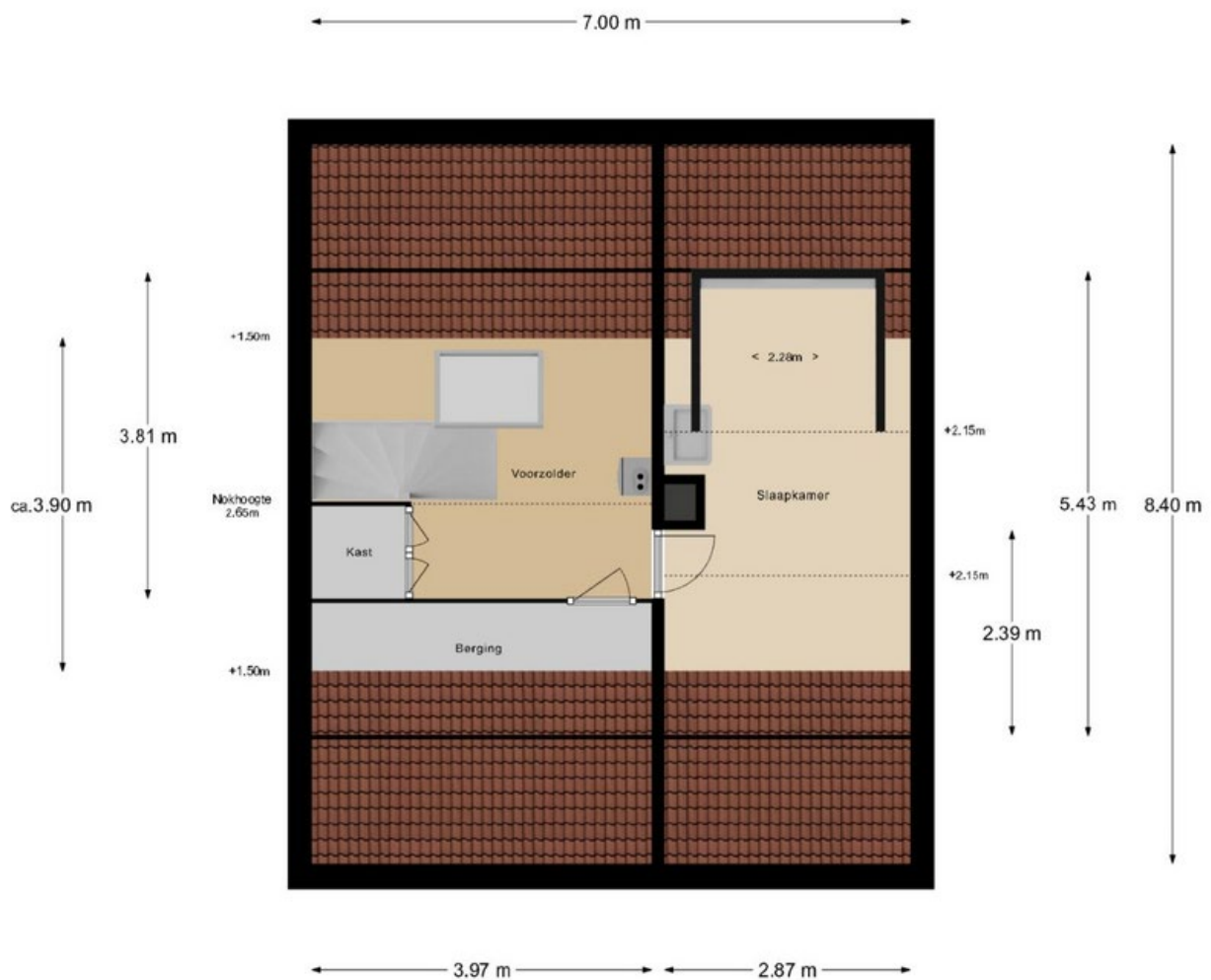
niet op schaal



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.

Uittreksel kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345</p> <p>25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Alblas Sectie C Perceel 203</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. 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 oppervlaktetaten 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 notariskantoor 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 VastgoedPro, wat o.a. inhoudt dat zij voldoen aan het kwaliteitskeurmerk. Zij stellen voor u graag een betrouwbaar taxatierapport op. Bovendien bespaart u geld dankzij onze scherpe tarieven! Bel 078-6918111 voor meer informatie en onze tarieven.



vastgoedpro



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
Stiedrecht

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



kooyman
eigen huis