

Plezierig wonen



Alblasserdam | Van Lennepstraat 3

vraagprijs € 425.000,-- k.k.

**veldhoen
& romeijn**
makelaardij

078 6912266 | www.veldhoenromeijn.nl
alblasserdam@veldhoen-romeijn.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	riante drive-in-woning
Kamers:	7
Inhoud:	600 m ³
Woonoppervlakte:	159 m ²
Perceeloppervlakte:	145 m ²
Overige inpandige ruimte:	16 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	20 m ²
CV-ketel:	Remeha Avanta, 2014
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	F

Omschrijving

ZEER RIANTE DRIVE-IN-WONING die op een mooie locatie is gelegen, Deze woning biedt talloze mogelijkheden, vanwege zowel een bijzonder groot woonoppervlak (!) als een ruime inpandige garage.

De achtertuin ligt op het Zuidoosten waardoor vanuit de woonverdieping alsmede het zeer brede balkon uitzicht is op de vrijstaande huizen die aan riviertje De Alblas grenzen.

INDELING (Voor alle maatvoeringen, zie de bijgevoegde plattegronden):

Begane grond: ruime ontvangsthal met plavuizenvloer en meterkast, separate (eventueel garderobe) kast, trapopgang en toegang tot zowel de garage, badkamer als drie ruime kamers. Deze kamers zijn zowel te bestemmen als slaapkamers en/of werkkamers. Deze kamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer. De ruime garage is nagenoeg 6 meter lang met daglicht toetreding, en de badkamer is volledig van betegeling voorzien alsmede een ligbad en wastafel en toilet.

1e Verdieping: met speelse spiltrap vanuit de ontvangsthal is de centrale ruimte op deze woonverdieping te bereiken. Deze centrale ruimte geeft toegang tot het toilet met fonteintje, de keuken en de wel zeer riante woon-L-kamer van maar liefst 45 m²! Deze woonkamer is voorzien van grote raampartijen en biedt toegang tot het 6.70 meter brede balkon welke 1.60 meter breed is. Vanaf dit balkon is er ook een trap naar de ruime achtertuin. De woonverdieping is grotendeels van een parketvloer voorzien. De keuken met plavuizenvloer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van

een praktische duo-/hoekopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, een oven, een magnetron en een koelkast en toegang tot het dakterras. Op dit dakterras van ruim 9 m² is ook heel de middag maar ook 's-avonds zon !

2e Verdieping: met eveneens een identieke speelse spiltrap vanuit de woonverdieping kom je op de 4 meter lange overloop welke toegang geeft tot zowel de 3 slaapkamers, een vergrote badkamer als een ruime bergkast. De badkamer is mooi betegeld (!) en voorzien van een inloopdouche, wastafel en vrijhangend wandcloset. Door de dakkapellen (met kunststof kozijnen met draaikiepramen aan de achtergevel en houten kozijnen aan de voorgevel) bieden de 3 slaapkamers veel (ook extra) ruimte.

Deze riante woning is grotendeels van dubbele beglazing en HoogRendement CV-ketel voorzien.

De achtertuin van 9 meter lang en 8 meter breed biedt vrij uitzicht en veel zonuren. Het hofje waaraan deze woning is gelegen betreft een mandelig mooi aangelegd plein waartoe, ten behoeve van de instandhouding een belangenvereniging is opgericht. De jaarlijkse bijdrage aan deze vereniging bedraagt momenteel circa € 340,- (oftewel € 29,- per maand). Hierop is o.a. een parkeerplaats direct voor elke dus ook deze woning gelegen.

Deze presentatie is bedoeld om u een impressie te geven van het onderhavige object. Aan afwijking(en) in afmeting(en), metrage(s) of uitvoering kunnen geen rechten worden ontleend. De makelaar is niet aansprakelijk voor de over het object verstrekte informatie.



De begane grond beschikt o.a. over 3 slaapkamers, een inpandige garage (van 6 meter lang en een badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, toilet en wastafel.





**De inpandige
garage is voorzien
van zowel een
wateraansluiting
als een electra
aansluiting.**





**De eerste verdieping
beschikt over een riante
woon-L-kamer met veel
raampartijen. De keuken
is voorzien van
inbouwapparatuur en veel
kastruimte.**





Op de tweede verdieping zijn 3 slaapkamers, een ruime bergkast en een badkamer gerealiseerd. De badkamer is mooi betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel en wandcloset.



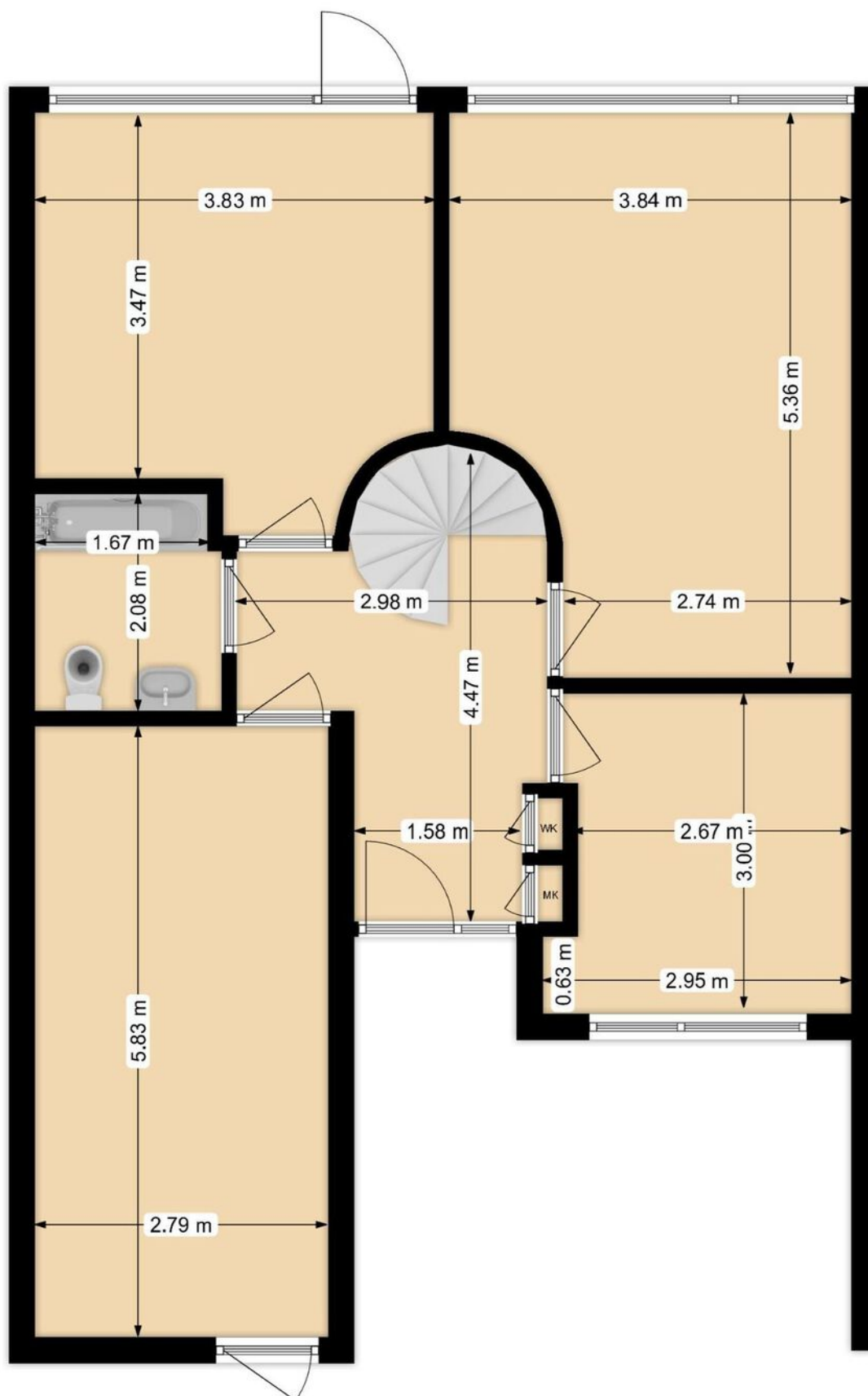


De woning is gelegen aan de rand van de Schrijversbuurt, omgeven door veel groen. De tuin is gelegen op het Zuidoosten, biedt vrijuitzicht en veel zonuren!



Plattegronden

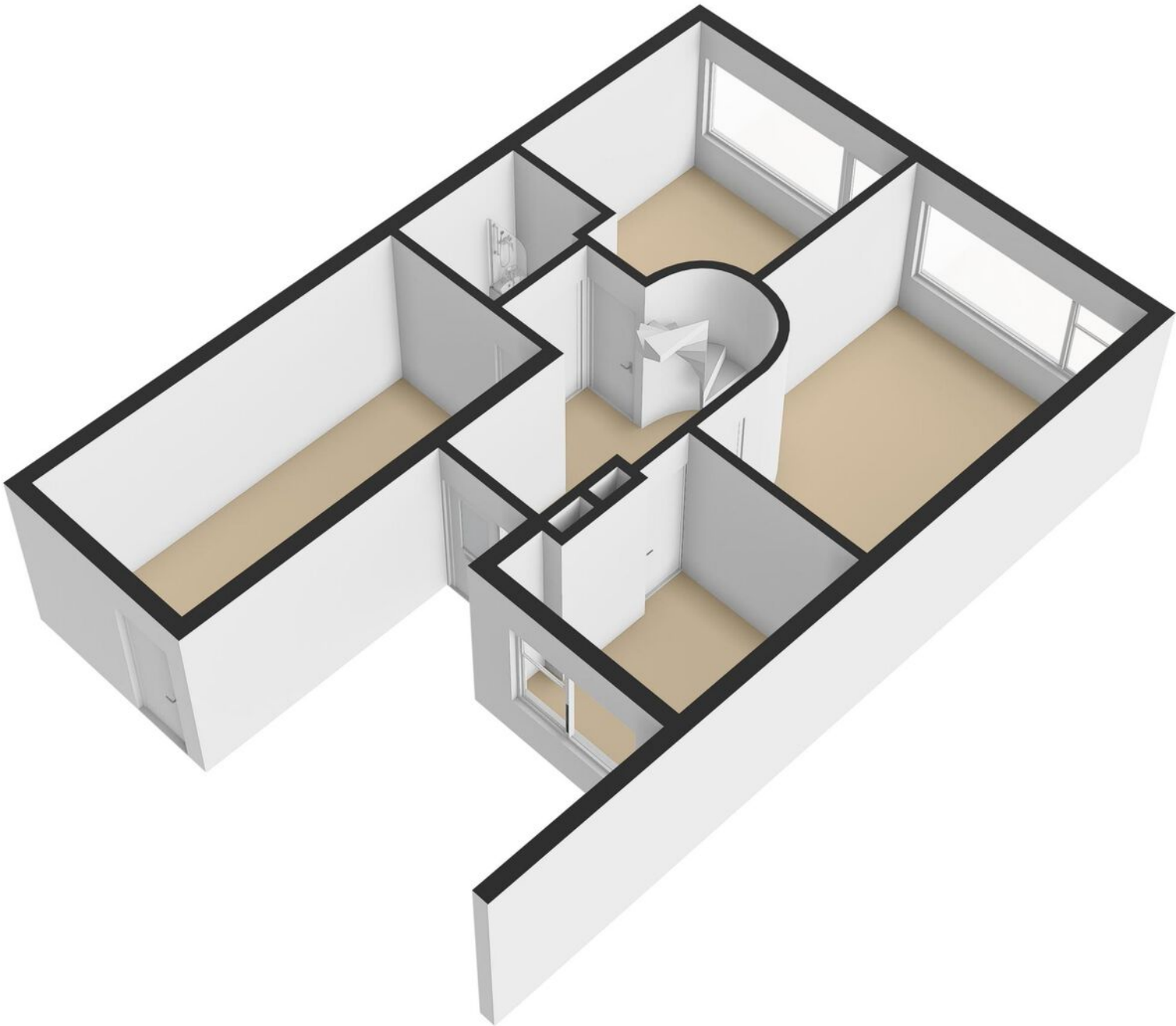
Begane grond 2D



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

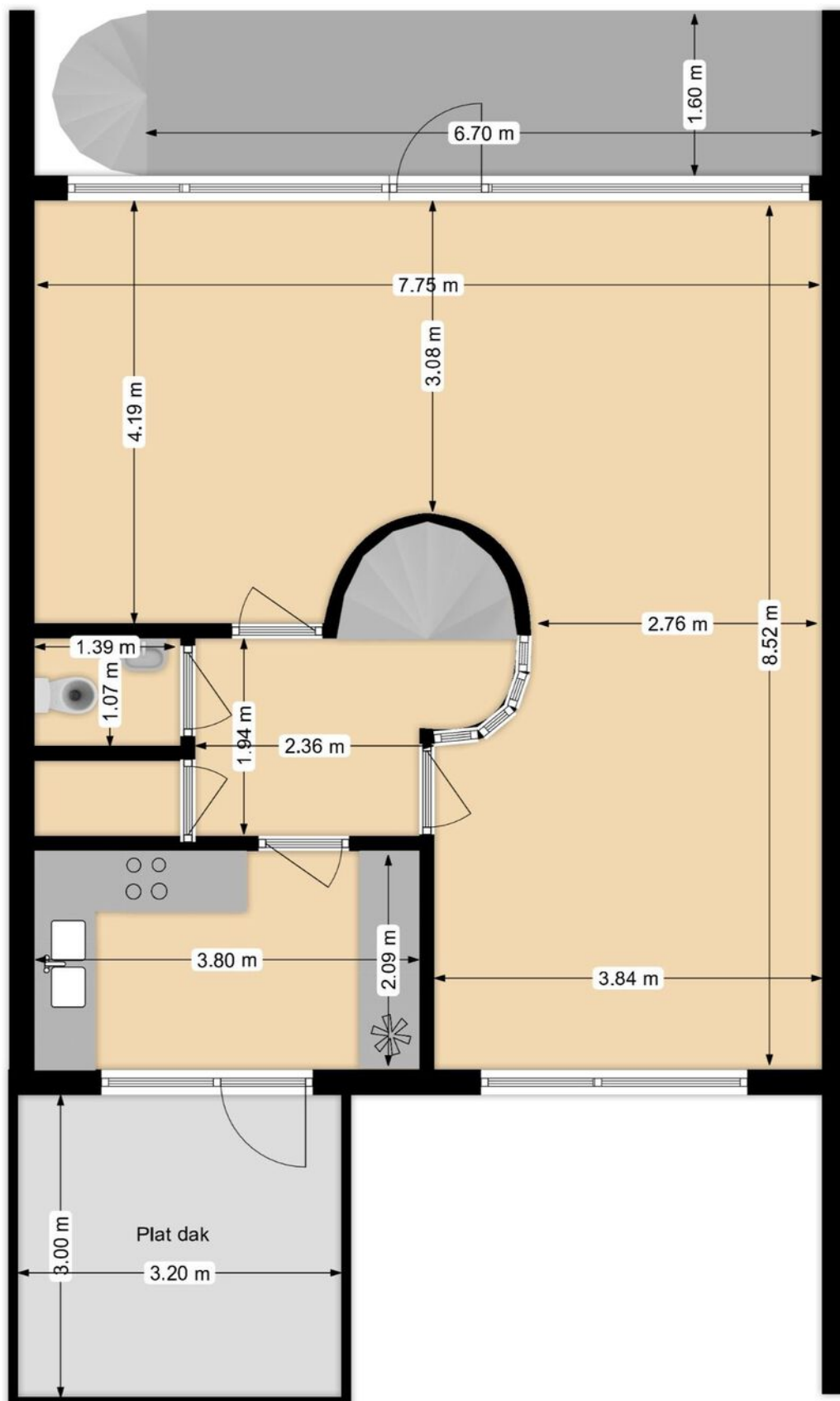
Plattegronden

Begane grond 3D



Plattegronden

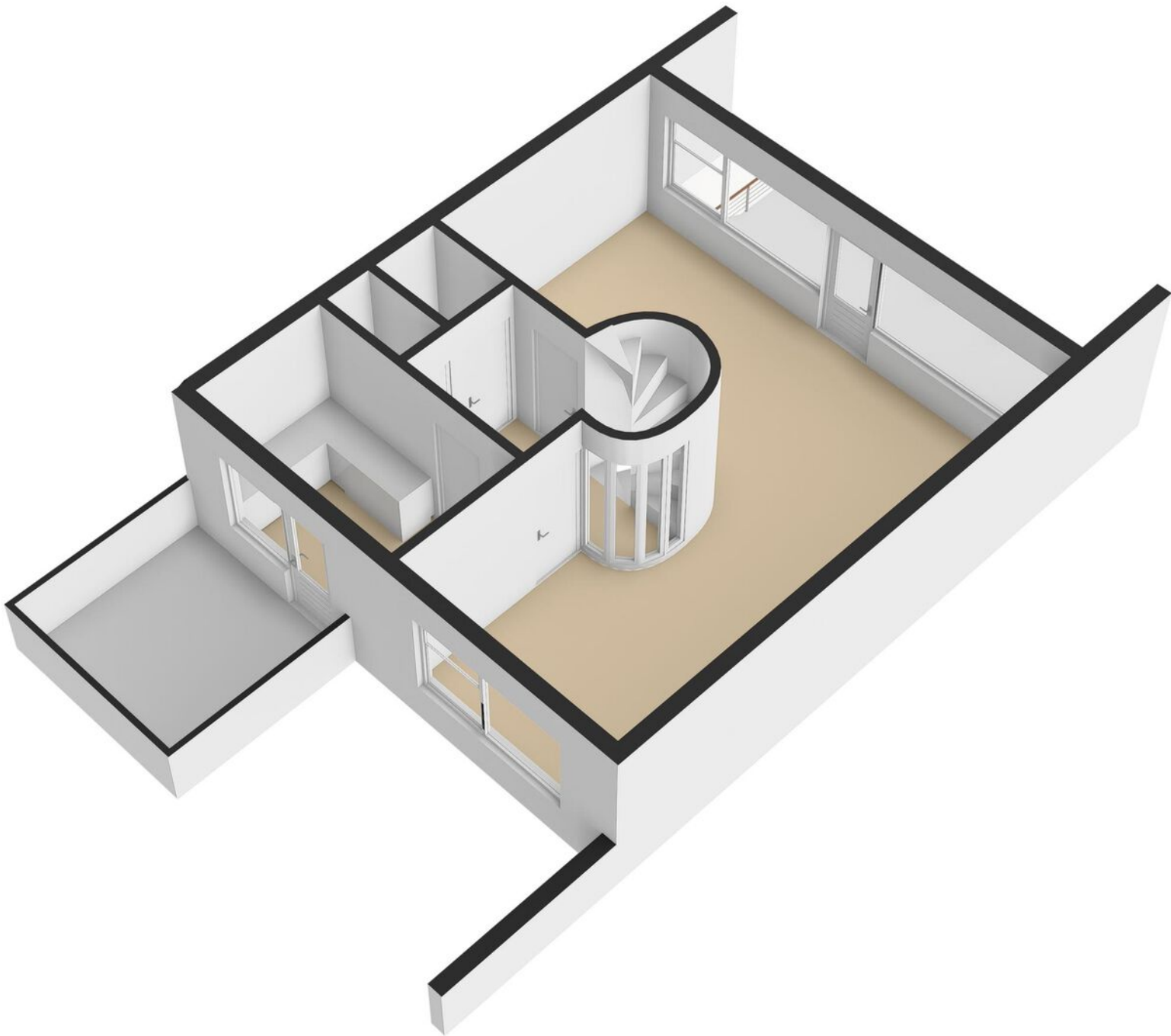
Eerste verdieping 2D



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

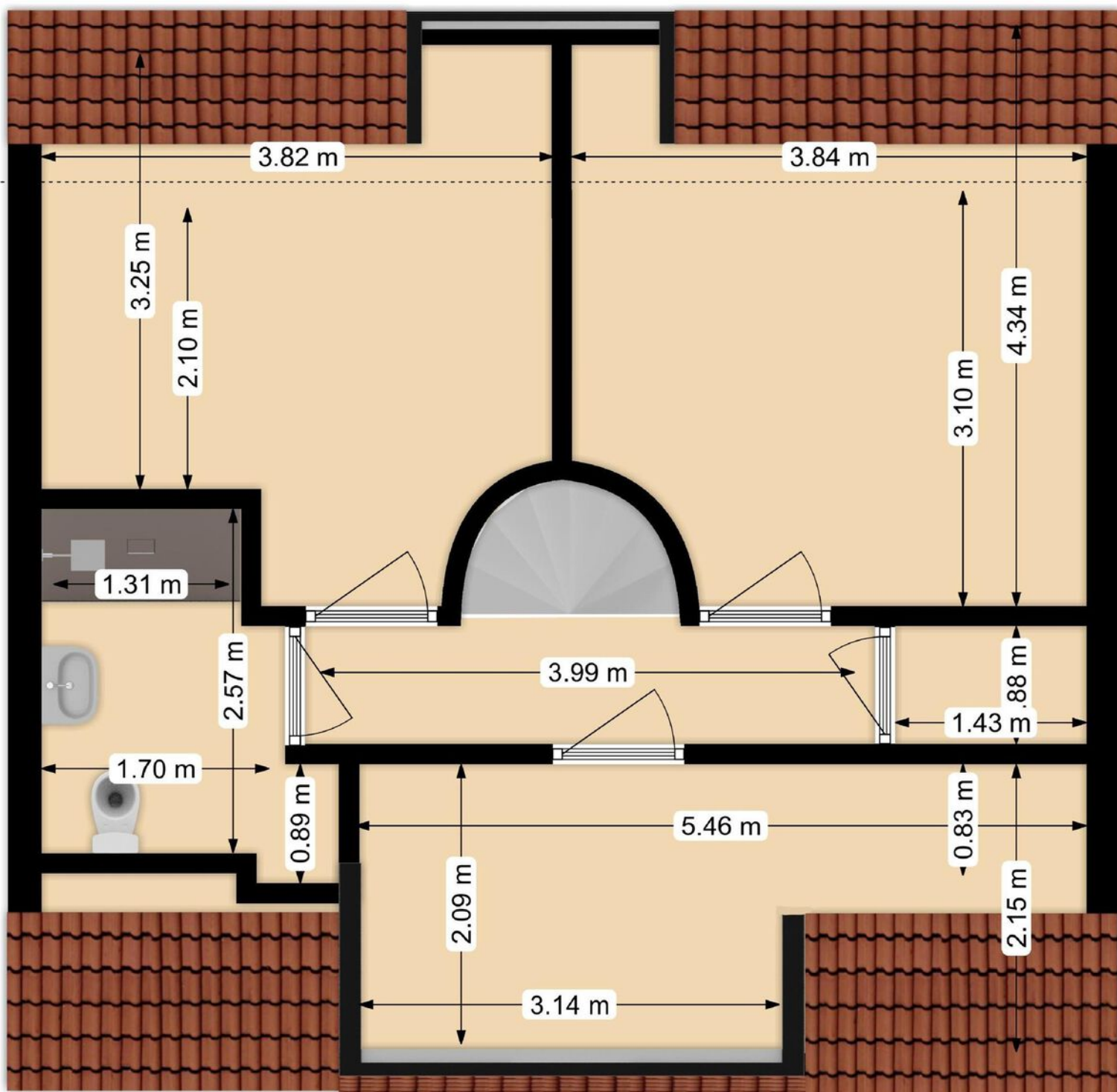
Plattegronden

Eerste verdieping 3D



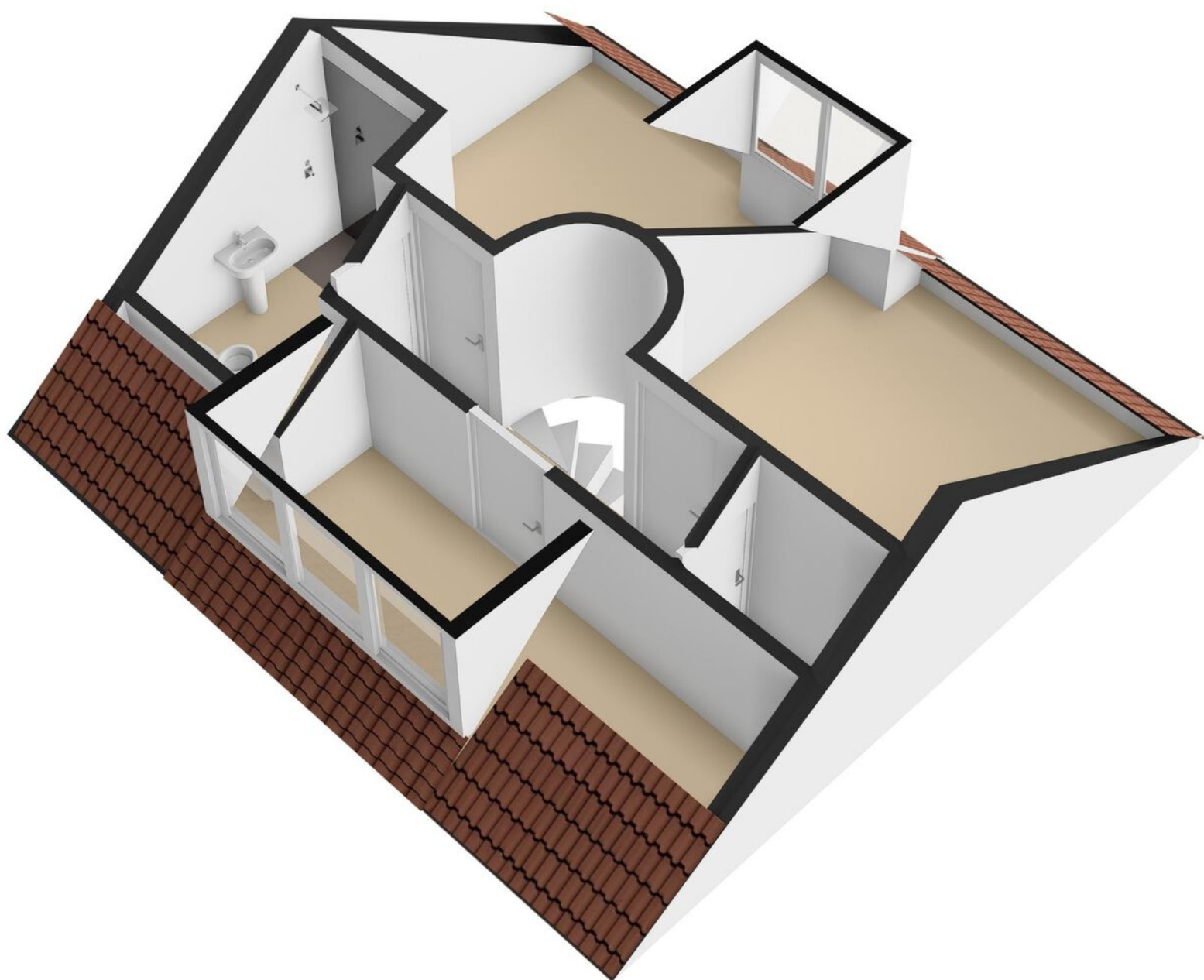
Plattegronden

Tweede verdieping 2D



Plattegronden

Tweede verdieping 3D




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Lennepstraat 3



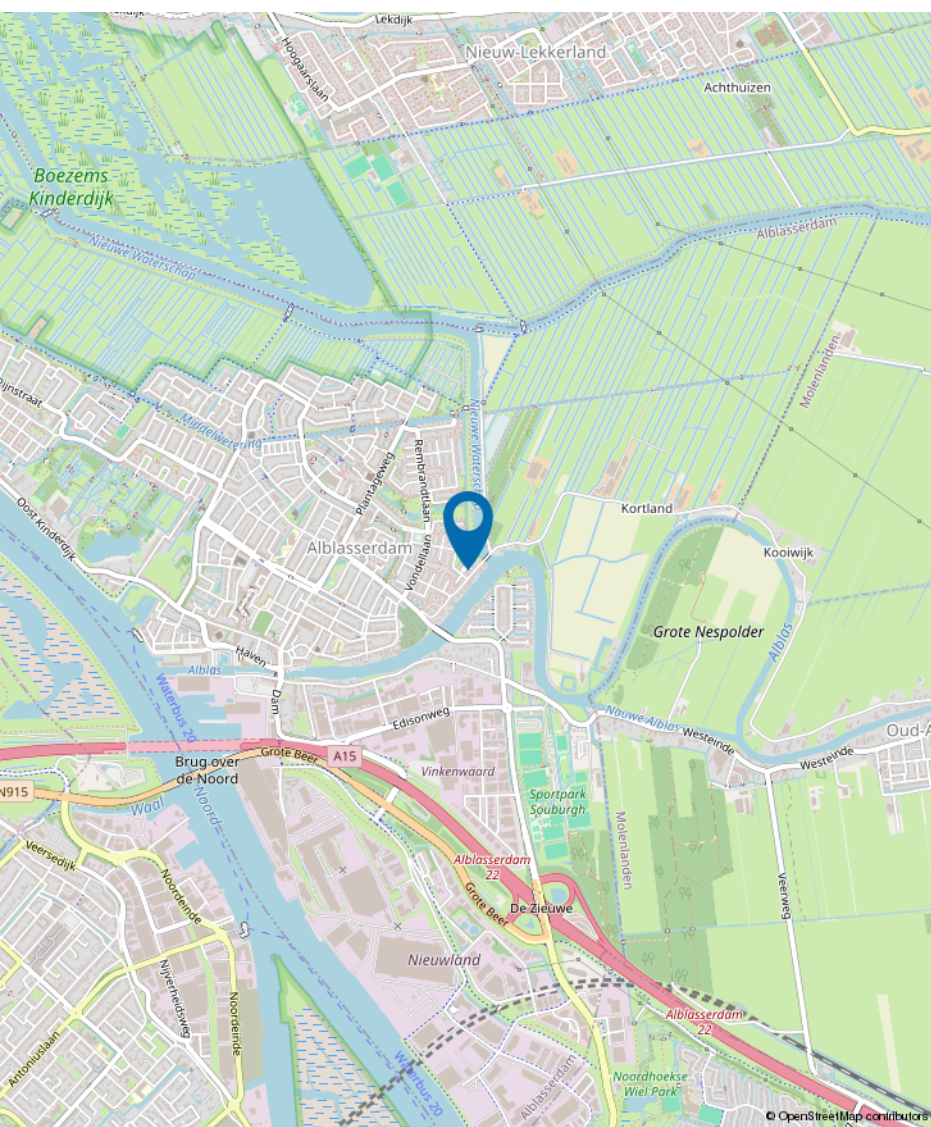
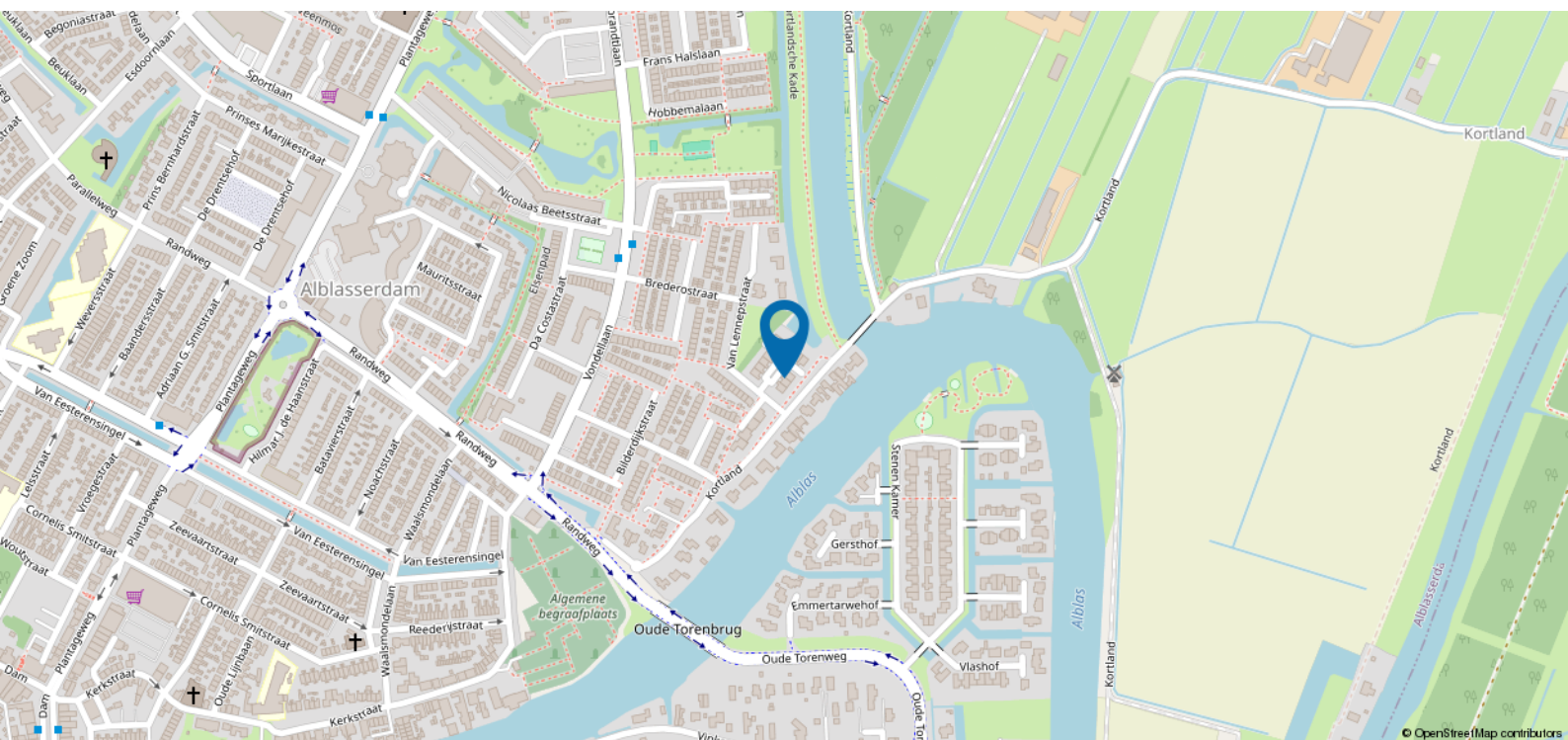
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie C Perceel 1336</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2023
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



**WOON JIJ
STRAKS
IN DEZE
OMGEVING**

**NEEM CONTACT OP
VOOR MEER INFORMATIE**

078 6912266

Interesse? Wat nu?

Bezichtigen

Wij bezichtigen onze woningen doorgaans niet middels “open huizen”, maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor u én uw vragen. Tevens proberen wij u tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Bezichtigingen vinden plaats uitsluitend na het maken van een afspraak via ons kantoor. Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na een bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Is deze negatief; geen probleem, maar dan weet de verkoper waar die aan toe is. Is deze positief; dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen.

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de meldingsplicht heeft om eventuele gebreken te melden. De verkoper maakt hiervoor gebruik van een Vragenlijst, deze kunt u samen met de Lijst van Zaken opvragen bij de makelaar. Een koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken, daartoe hoort ook het inwinnen van informatie van de gemeente bij. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of fundering. Mocht er asbesthoudend materiaal in het object aanwezig zijn, dan verwijzen wij u naar

de daarvoor geldende regelgeving.

Procedure bij biedingen – voorbehouden

Wij vinden het belangrijk het proces van het bieden duidelijk te maken. Een bod bestaat uit een prijs in euro's die u wilt betalen voor de woning. Daarnaast bestaat een bieding uit een opleverdatum en eventuele voorwaarden. Het kan zijn dat wij meerdere biedingen ontvangen. De verkoper bepaalt dan met wie verder onderhandeld wordt of wie de koper wordt. Het kan zijn dat de verkoper niet ingaat op uw bieding. Vraag naar de specifieke procedure! Het doen van een bod kan mondeling (telefonisch), schriftelijk (bijvoorbeeld per e-mail) of via uw Move-account plaatsvinden. Bedenk goed wat u wilt bereiken met een bod, want met een te laag bod krijgt u mogelijk een afwijzing van de verkoper.

Voorbehoud van financiering

Bij het maken van een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkregen wordt. Dit voorbehoud kan voor een periode van circa 6 weken gelden. Ook is het voorbehoud gelimiteerd in geld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. U (of uw bank) kiest zelf de taxateur. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt, zullen wij u vragen schriftelijk te bevestigen waarom u geen voorbehoud financiering opneemt. Daarnaast dienen wij u in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme)

te vragen naar de herkomst van uw financiële middelen. Bedenk zelf goed of u dit voorbehoud laat vallen. Veldhoen & Romeijn NVM Makelaars heeft veel ervaringen met hypotheekadviseurs en is u graag ter wille om u in contact te brengen met een betrouwbaar, breedst georiënteerd hypotheekkantoor. Zij kunnen u van dienst zijn met een persoonlijke begeleiding die hand-in-hand gaat met de meest scherpe en reële offerte specifiek afgestemd op uw situatie.

Bouwkundige keuring

Bij het maken (en accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we uiteraard mee aan de keuring. In principe begeleiden wij het bezoek van de keurder en mag u hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de keurder. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning.

Overeenkomst

U bent koper zodra de koopovereenkomst ook door de verkoper is ondertekend. Toezeggingen danwel mondelinge overeenkomsten door of namens verkoper zijn totdat moment niet bindend. De basis van de overeenkomst is de koopakte van de NVM, welke is opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Zodoende een eerlijke en duidelijke koopakte dus waarin ook uw belangen als koper beschreven worden. De koper heeft na

ondertekening van de koopakte nog 3 dagen bedenktijd. Dit is wettelijk zo geregeld. Conform de koopakte dient de koper een waarborgsom of bankgarantie gelijk aan 10% van de koopsom bij de notaris te stellen. Uw hypotheekadviseur regelt dit meestal voor u. Daarnaast wordt standaard het voordeel van eventueel terug te vorderen overdrachtsbelasting, de zgn. vermindering van de heffingsgrondslag, ten gunste van verkoper gesteld. Bij de koopakte wordt onder andere een lijst van bijbehorende zaken, het inlichtingenformulier (welke door de verkoper is ingevuld) en een kopie van het bewijs van eigendom van de verkoper gevoegd.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is, heeft de woning niet alle (technische) kenmerken van een nieuw-bouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning.

Niet bewoners-clausule

Het kan zijn dat een verkoper niet (recent) in de woning gewoond heeft. Denk aan een erfgenaam of belegger. Als dit het geval is kan de verkoper niet alles van de woning weten. Met name zaken die pas bij het bewonen aan het licht komen kan de verkoper dus ook niet melden. U als koper accepteert dat en dit wordt vastgelegd met deze clausule.

Maak kennis met onze medewerkers



Wouter Romeijn

NVM Makelaar, Registermakelaar-Taxateur (RMT)

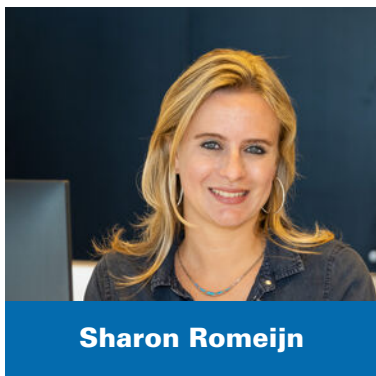
Ruim 30 jaar geleden beëdigd als makelaar/taxateur en nadien de nodige extra certificeringen tot en met Bedrijfsmatig Vastgoed behaald. Hierdoor een door de wol geveerde expert op het gebied van inmiddels alle sectoren van onroerend goed

Commercieel medewerkster

Sinds 2023 is Christel werkzaam binnen kantoor Alblaserdam en zodoende een jonge, enthousiaste kracht in ons bedrijf. Zij staat u graag te woord en helpt u dan graag verder.



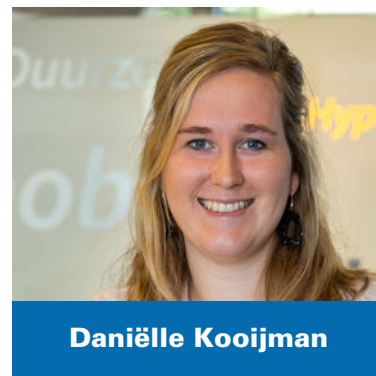
Christel Breedijk



Sharon Romeijn

Commercieel medewerkster

Sinds 2005 is Sharon werkzaam binnen ons kantoor Alblaserdam en zodoende al jaren een bekend aanspreekpunt. Sharon weet alles van bestaande bouw, nieuwbouw en ondersteunt de makelaars waar ze kan.



Daniëlle Kooijman

Commercieel medewerkster

Daniëlle is na het behalen van haar diploma sinds 2015 met veel plezier werkzaam in de binnendienst van ons kantoor Alblaserdam. Zij is in veel gevallen het eerste aanspreekpunt voor onze klanten en is zeer vriendelijk en klantgericht.

Heeft u interesse?

**veldhoen
&romeijn**
makelaardij

Haven 25
2950 AA Alblaserdam

078 6912266
www.veldhoenromeijn.nl
alblaserdam@veldhoen-romeijn.nl

