




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Oost Kinderdijk 179
2953 CK Alblasterdam
€ 375.000 k.k.**

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar
Zwijndrechtse Waard**

Stationsweg 39
3311 JW Dordrecht

robbie@dehuizenbemiddelaar.nl
0643561521



Kenmerken Oost Kinderdijk 179



Woonoppervlakte: 151 m²



Perceeloppervlakte: 400 m²



Inhoud: 581 m³



Bouwjaar: 1939



Aantal kamers: 7



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 375.000 k.k.



Omschrijving Oost Kinderdijk 179

Altijd al willen wonen aan de Oost-Kinderdijk met prachtig uitzicht op rivier De Noord? Stop dan met zoeken!

Welkom in deze charmante 3-onder-1 kap woning, gebouwd in 1939 gelegen aan de dijk nabij het centrum van Alblasterdam. De woning biedt met 150 m² aan woonoppervlakte, zes ruime kamers, waarvan 4 slaapkamer, een balkon en een ruim souterrain, die grenst aan de riante achtertuin van 19 meter diep en een ruime bergzolder, ontzettend veel potentie om deze naar eigen smaak in te richten.

Vanuit de woonkamer met gezellige openhaard met schouw en erker heb je een schitterend uitzicht op de rivier De Noord. Geniet van het prachtige panoramische uitzicht vanuit de voorste slaapkamers op de 1e verdieping.

Vanuit het souterrain heb je direct toegang tot een ruime achtertuin van maar liefst 19 meter diep. De tuin biedt tal van mogelijkheden en heeft het potentieel om een werkelijk schitterende buitenruimte te worden. Stel je voor: 's ochtends direct vanuit je slaapkamer het terras op stappen om wakker te worden met frisse lucht en zonnestralen. Ook is hier altijd wel een plekje schaduw te vinden.

Wonen aan de Oost-Kinderdijk biedt een unieke historische omgeving met iconische molens (UNESCO werelderfgoedlijst), nabij natuurgebied Crezéepolder en recreatieplas het Lammetjeswiel. In het molengebied vind je naast de diverse mooie wandel- en fietsroutes ook tal van voorzieningen in de nabijheid, zoals winkels, scholen en gezellige horeca.

De woning verdient wel een grondige renovatie, maar dit is de woning en de locatie meer dan waard. Ben je nieuwsgierig naar de volledige potentie van deze woning?

Neem contact met ons op en plan een bezichtiging in!

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst op dijkniveau stap je een gezellig voorportaal binnen, waarbij de ramen zijn voorzien van glas en lood. Hier vind je de meterkast en de hal leidt naar het toilet en de royale woonkamer.





Omschrijving Oost Kinderdijk 179

Woonkamer

Een riante woonkamer van 9 meter diep met erker en haard met schouw en staat in directe verbinding met de keuken. De hardhouten schuifpui geeft toegang tot een royaal balkon, die loopt over de volle breedte van het huis. De schuifpui beschikt over een rolluik.

Keuken

Open U-vormige keuken met dubbele spoelbak, koel-vriescombinatie en kookplaat met afzuiging. Het plafond heeft inbouwspotjes.

1e verdieping

Via de trap omhoog, kom je op de overloop, die toegang heeft tot drie ruime slaapkamers en een badkamer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (2,14 m bij 4,42 m) beschikt over een inbouwkast met twee deuren en is gesitueerd op het noordwesten

Slaapkamer 2 (2,13 m bij 3,78 m) beschikt over een inbouwkast met een deur en is gesitueerd op het noordwesten

Slaapkamer 3 (5,50 m bij 2,88 m) beschikt over een grote inbouwkast met schuifdeur en is gesitueerd op het zuidoosten. Deze riante slaapkamer geeft een prachtig panoramazicht over de rivier de Noord.

Badkamer

Betegelde badkamer in kleurstelling witgrijs met wastafelmeubel met spiegel en ingebouwde verlichting, douchecabine en toilet.

Zolder

Via een vlizotrap kom je uit op de bergzolder met kleine dakkapel van maar liefst 10 m². Hier kun je voldoende seizoensgebonden spullen opbergen. Hier hangt tevens de CV, HR-ketel, merk Nefit, type EcomLine uit 2002 (eigendom) en de geiser voor het warme tapwater (huur via Eneco).

Souterrain

Via de trap beneden bereik je de gang van het souterrain. Het souterrain bestaat uit twee kamers en een werkkamer, die ook goed te gebruiken is als slaapkamer. De achterste kamer geven via openslaande deuren toegang tot de diepe achtertuin (19 m). De (openslaande) deuren aan de achterzijde beschikken over een rolluik.



Omschrijving Oost Kinderdijk 179

Tuin

De achtertuin is maar liefst 19 meter diep en gesitueerd op het noordwesten. De achtertuin beschikt over een klein betegeld terras en looppad met groenstroken aan iedere zijde met beplanting en bomen.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1939
- Ruim 150 m2 woonoppervlakte
- Riant perceel van 200 m2
- Leuke details: glas en lood, erker en openhaard met schouw
- Warmwatervoorziening: Geiser voor badkamer en boiler voor keuken
- Grotendeels dubbele beglazing
- Houten kozijnen
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021

Ondanks bovenstaande informatie met zorg is samengesteld kunnen aan eventuele afwijkingen of onjuistheden geen rechten ontleend worden.

De Huizenbemiddelaar is aangesloten bij branchevereniging VBO. Neem altijd uw eigen VBO aankoopmakelaar mee.

Uw eigen woning nog niet verkocht? Wij komen graag bij u langs! Neem contact op voor een gratis waardebepaling en een vrijblijvend adviesgesprek.

Deze informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van De Huizenbemiddelaar Dordrecht en Papendrecht is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m2) en inhoud (m3) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het staat de (potentiële) koper vrij om de opgegeven afmetingen zelf na te meten.



Oost Kinderdijk 179 in beeld





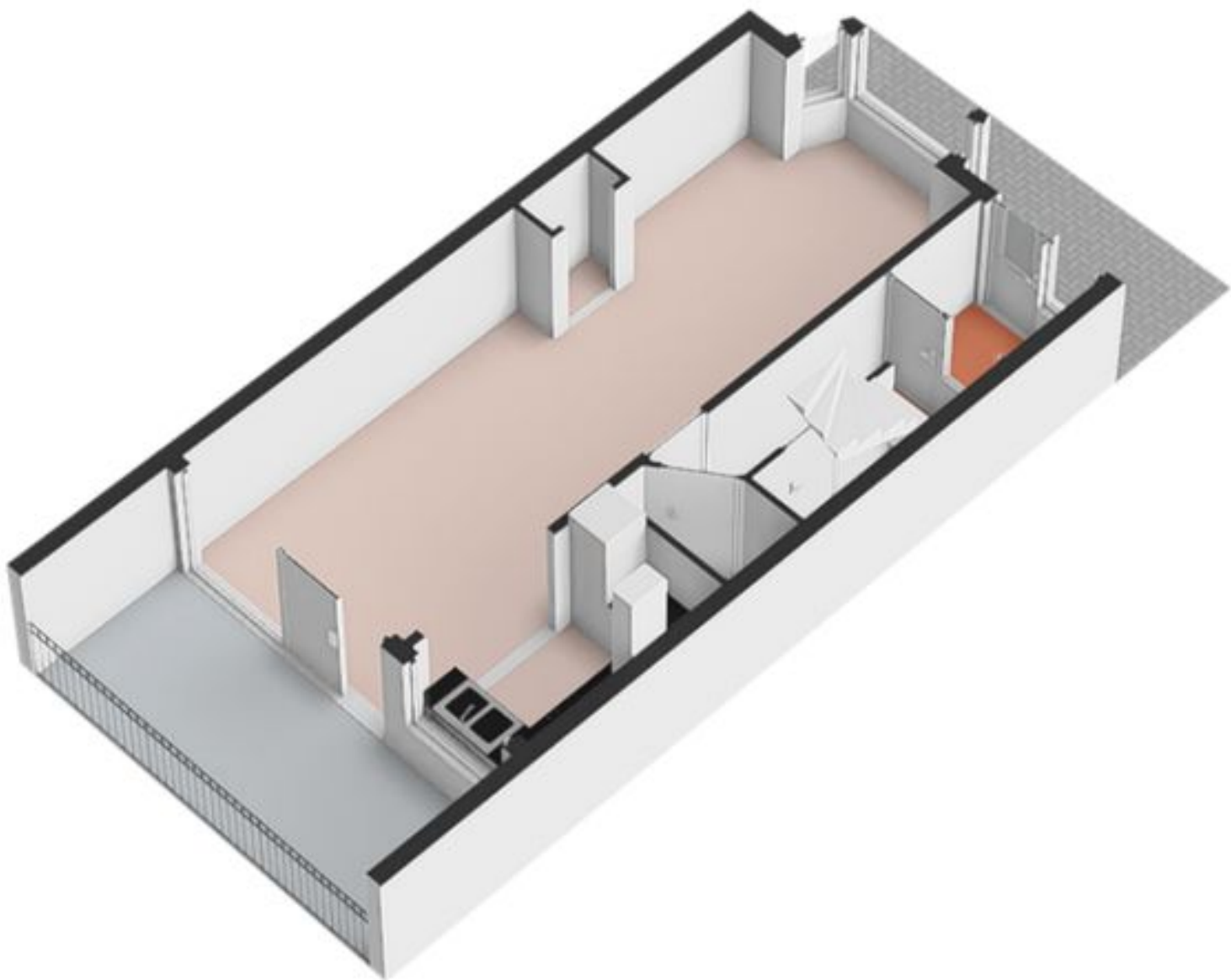


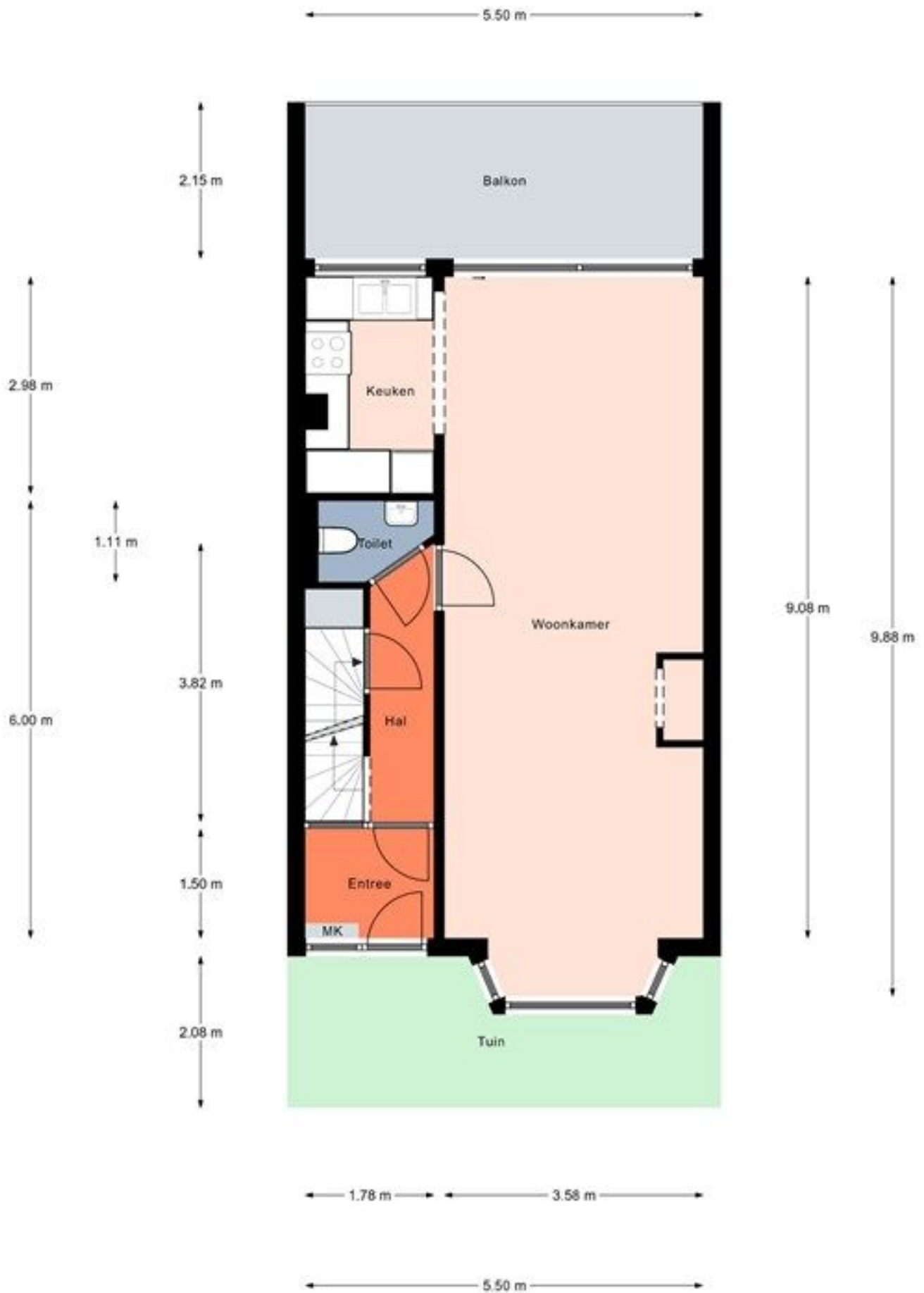




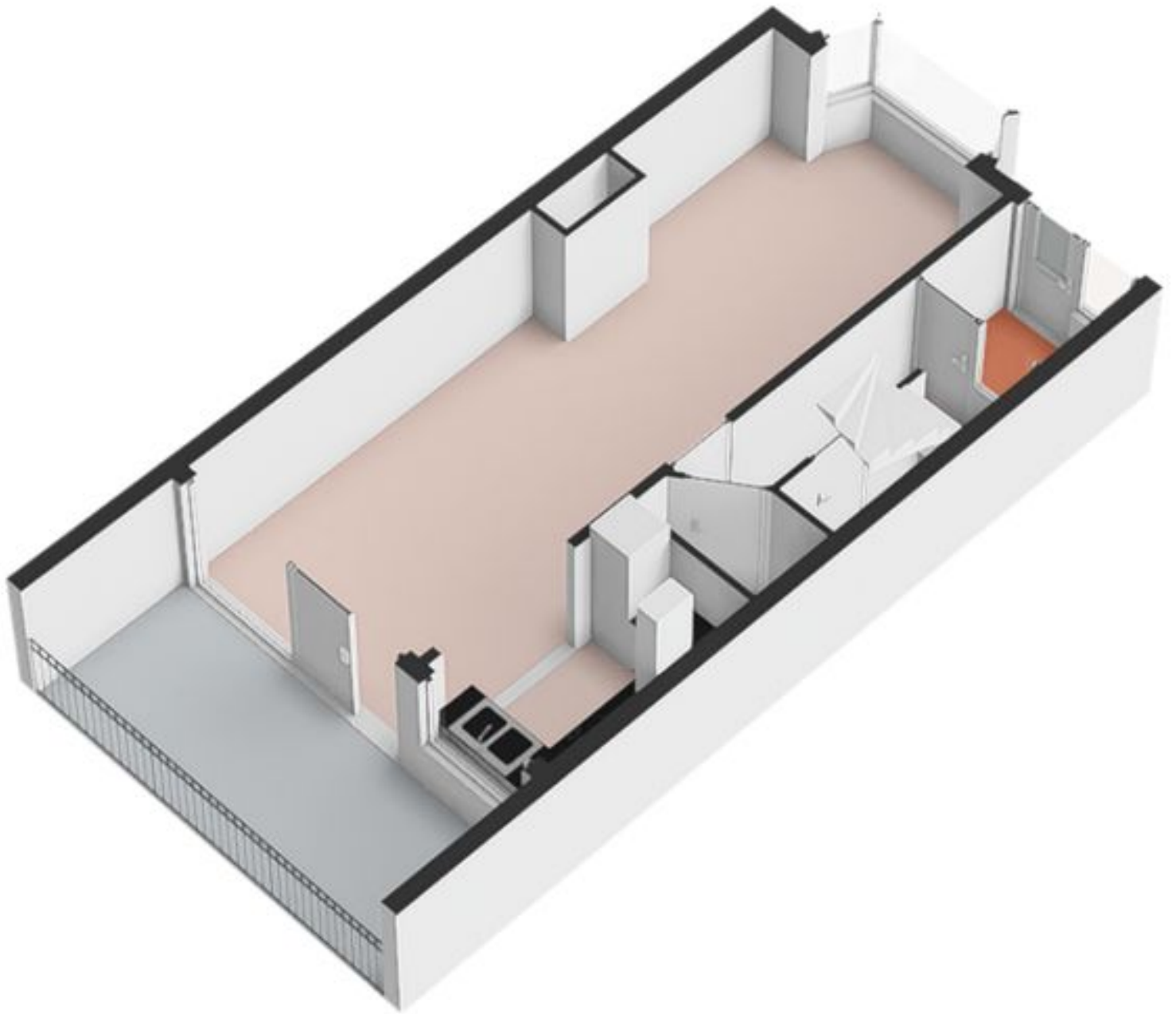


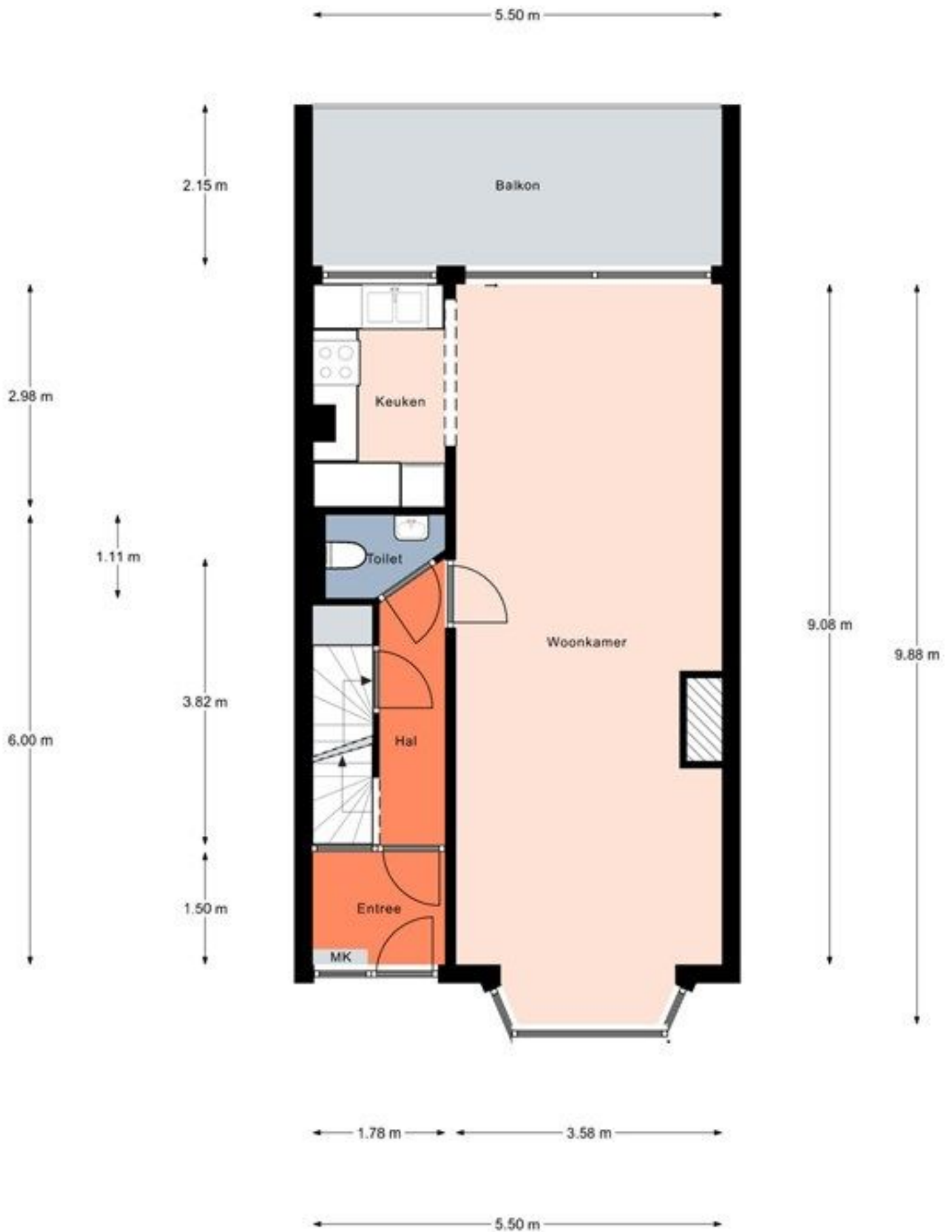




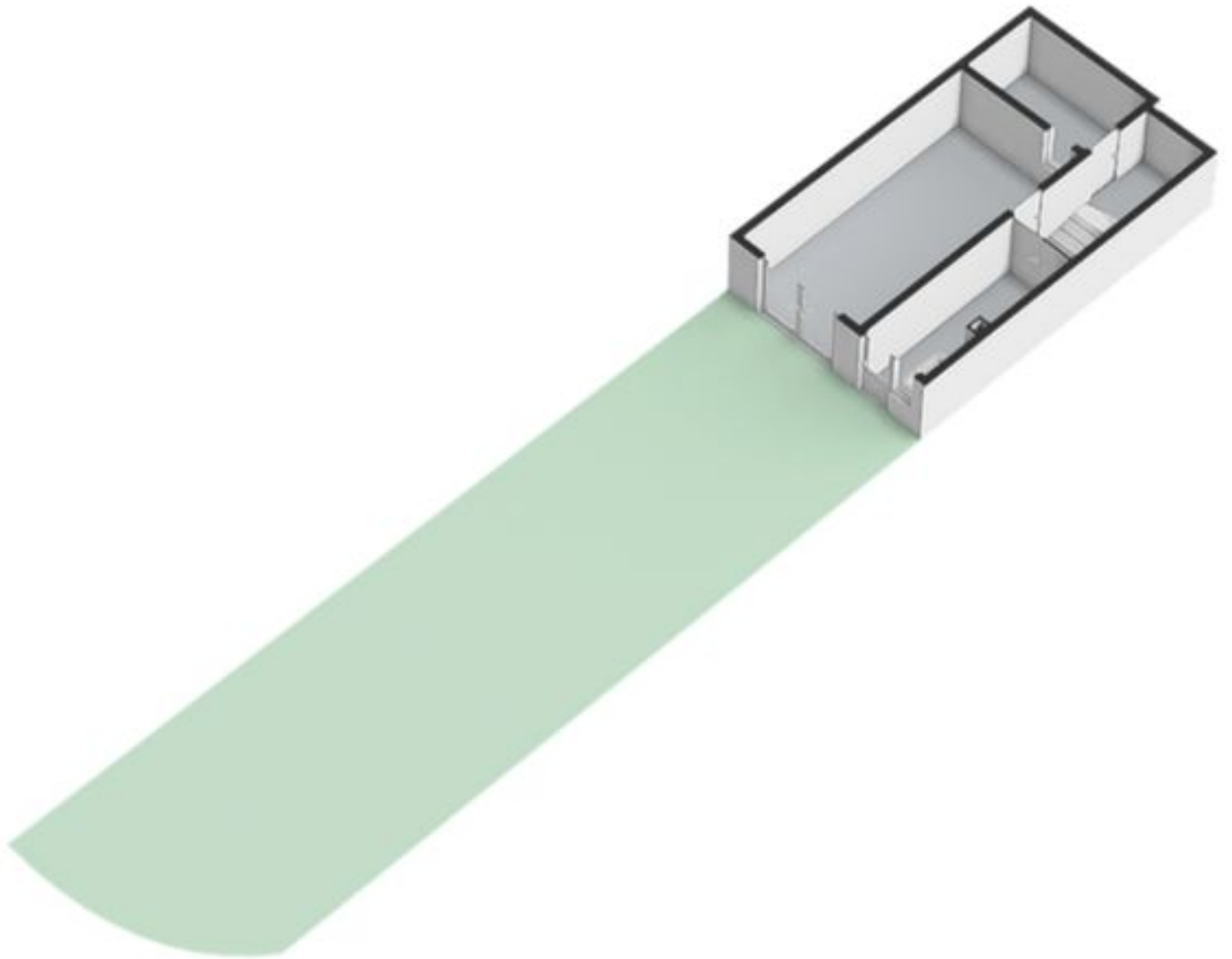


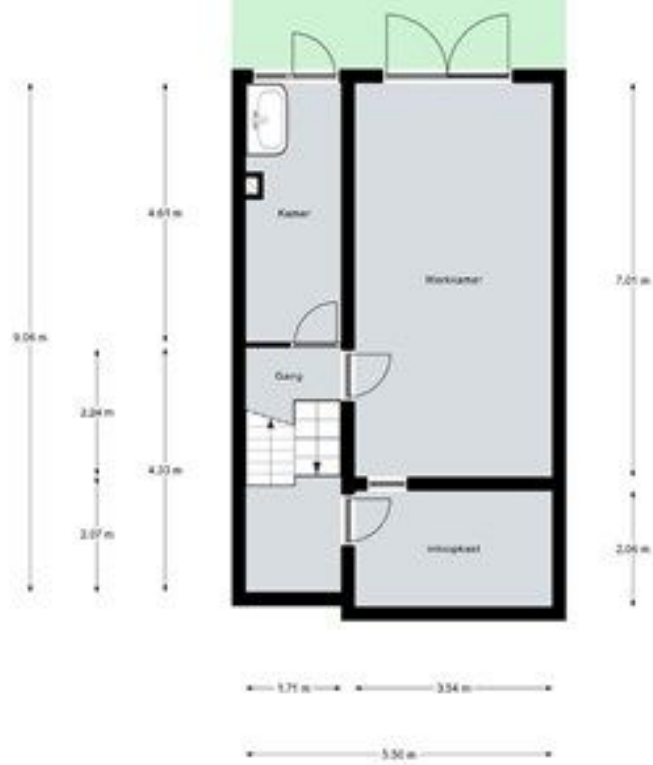
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



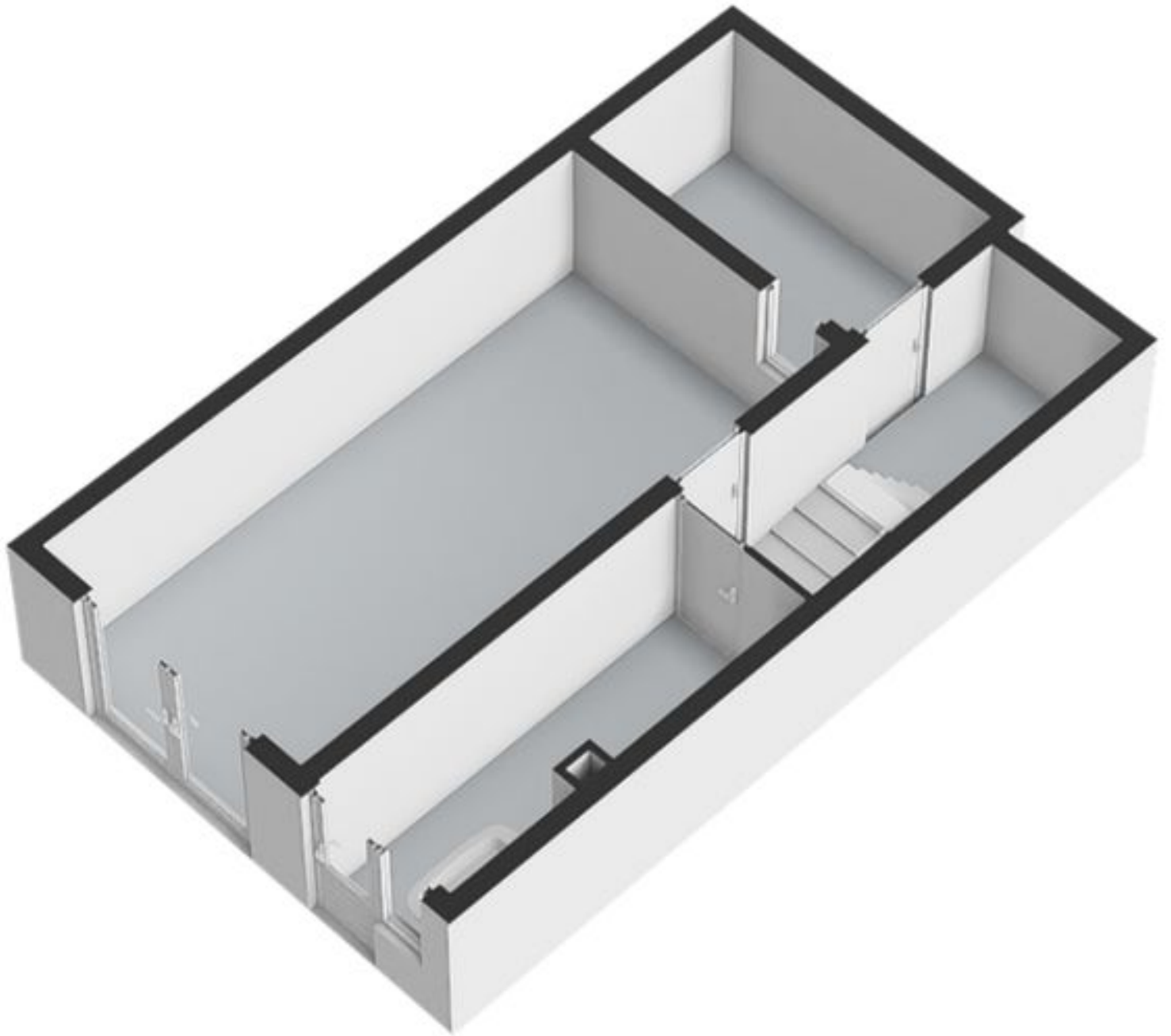


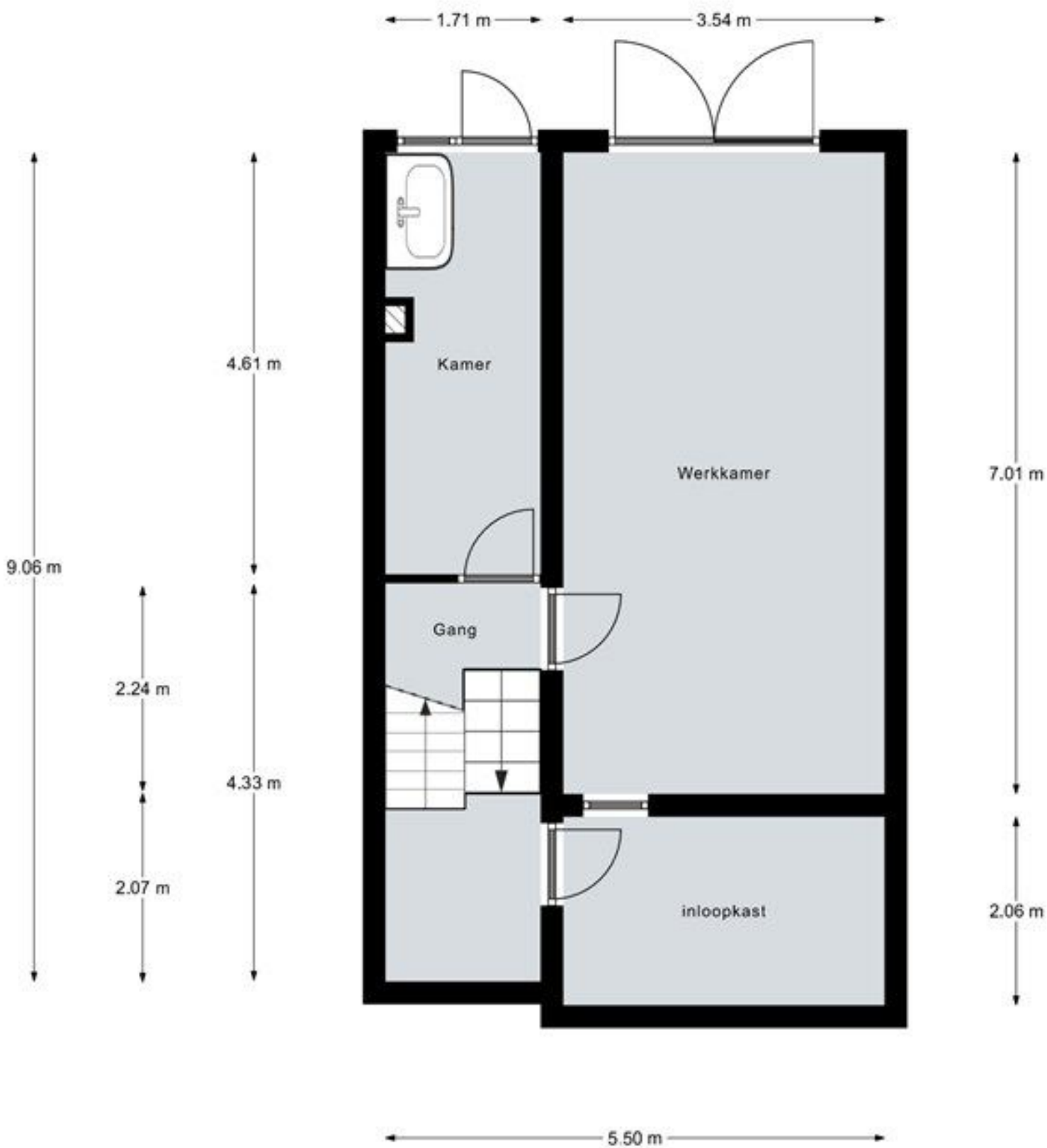
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



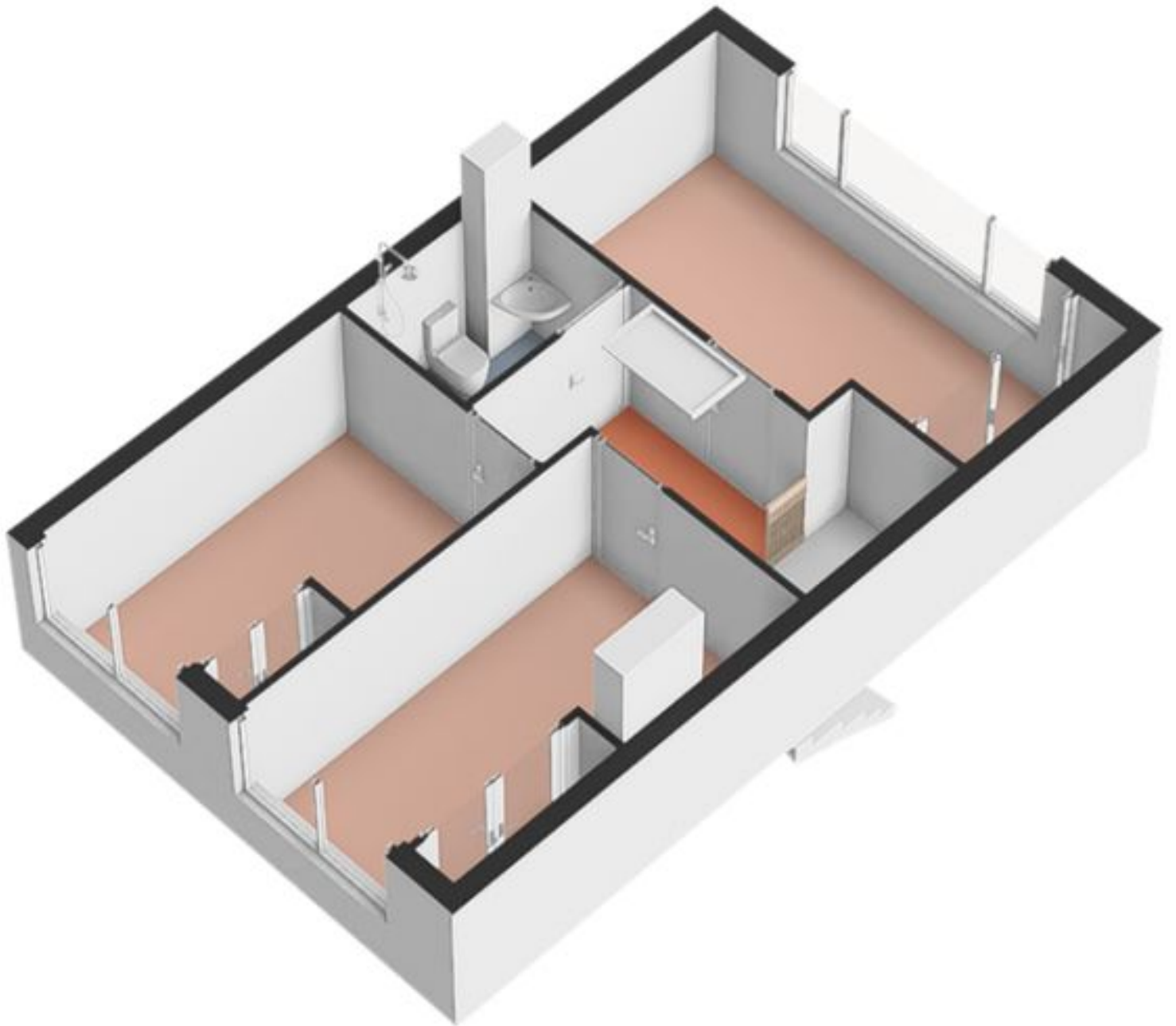


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



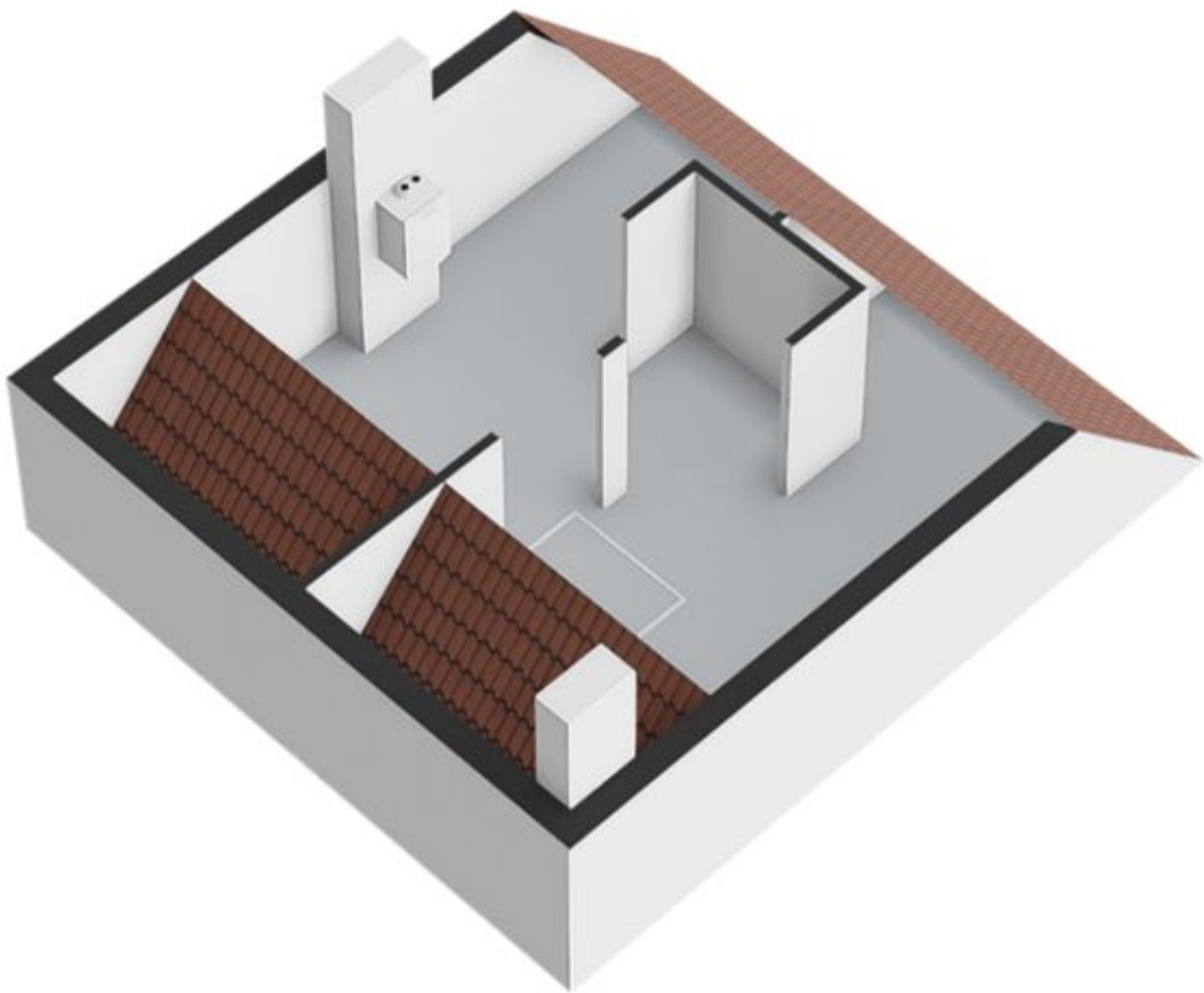


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



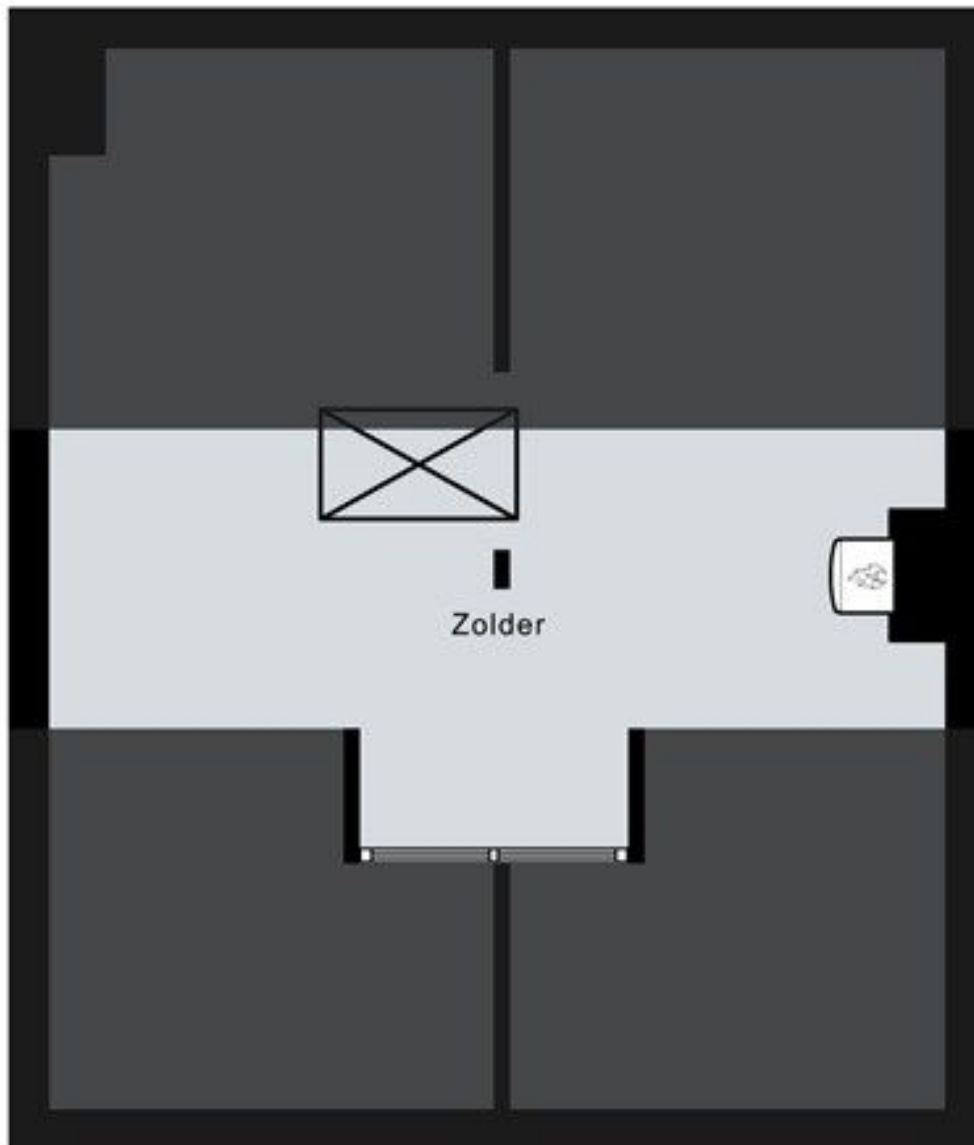


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



5.50 m

1.82 m



2.32 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Oost Kinderdijk 179
Postcode	2953 CK
Plaats	Alblasserdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1939
Woonoppervlakte (m ²)	151
Perceeloppervlakte (m ²)	400
Inhoud (m ³)	581
Aantal woonlagen	4
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

