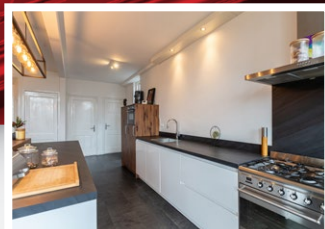




Papendrecht • Kerkbuurt 42
Moderne dijkwoning met royale tuin en kantoorruimte



Woonkamer



Keuken



Tuin

Papendrecht • Kerkbuurt 42

Vraagprijs € 660.000,-- k.k.



Deze dijkwoning is smaakvol gemoderniseerd met behoud van zijn karakteristieke uitstraling. Gelegen aan de dijk langs de rivier de 'Beneden Merwede' biedt deze woning een uniek panorama uitzicht. De recente uitbreiding aan de achterzijde van de woning heeft geleid tot een ruime woonkamer met leefkeuken en een aparte kantoorruimte. Met 4 slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van 5 slaapkamers, biedt de woning voldoende ruimte. Twee woonlagen zijn voorzien van een badkamer en een apart toilet. De diepe tuin, gunstig gelegen op het zuiden, maakt het plaatje compleet. Met uitstekende verbindingen naar de N3 en op loopafstand van 'Winkelpark De Meent', is de ligging ideaal.



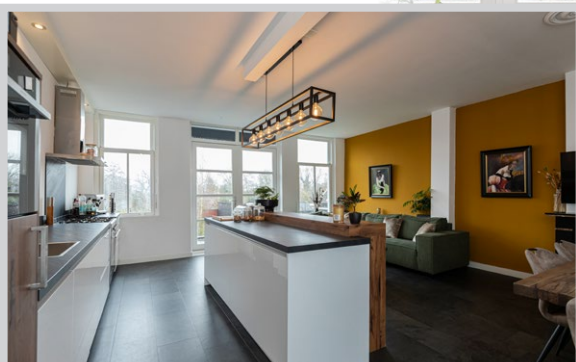
Begane grond / Dijkniveau

Entree, hal:

2.85 x 2.06, bij binnenkomst door de karaktervolle jaren 40-stijl voordeur, valt meteen het glas-in-lood raam op, dat een charmant tintje toevoegt aan de entree.

De vloer is bedekt met geruite zwart-wit plavuizen, terwijl de wanden deels zijn gelambriseerd en deels zijn afgewerkt met stucwerk.

Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer en trap naar de eerste verdieping.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Living:

7.85/7.12 x 5.91, dankzij de aanbouw aan de achterzijde van de woning is er een royale living gecreëerd, waarin de woonkamer en keuken samenkomen.

Vanuit deze ruimte is er toegang tot het dakterras via twee openslaande deuren, met zicht op de groene en rustgevende boomgaard van de vlakbij gelegen Heerlijkheid van Papendrecht. De voorkamer is bereikbaar via een Kamer en Suite.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een comfortabele eethoek.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



De moderne open keuken, geplaatst in 2020, combineert wit en hout look elementen met een acrylzwart werkblad, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling. Het keukeneiland vormt het middelpunt van de woonkamer.

De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur, waaronder een fornuis met 6-pits gaskookplaat en dubbele oven, een afzuigkap, een combimagnetron, een vaatwasser, een quooker en een koelkast.

De afwerking van de ruimte omvat een antraciete PVC vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



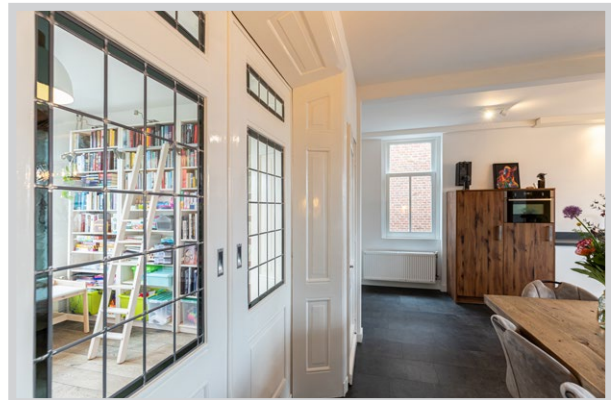
Papendrecht • Kerkbuurt 42

Voorkamer:

3.69 x 3.44/3.07, de Kamer en Suite beschikt over twee gesloten kasten aan elke zijde, wat extra opbergruimte biedt. Het heldere glas-in-lood voegt een klassiek tintje toe aan de ruimte.

De voorkamer biedt een aangename extra leefruimte op het dijkniveau en biedt uitzicht op rivier de 'Beneden Merwede'.

De kamer is voorzien van een houten vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond. Aan de buitenzijde van de ramen zijn markiezen geïnstalleerd.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Eerste verdieping

Overloop:

ca. 5 m², de overloop straalt een open gevoel uit dankzij het hoge plafond met zichtbare balken. Deze ruimte biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een toiletruimte.

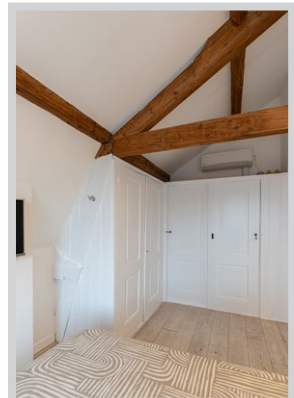
De afwerking omvat een houten vloer, stucwerk op de wanden en een gipsplafond.

Slaapkamer 1, achterzijde:

ca. 4.85 x 2.94, een aangename slaapkamer met een hoog, open plafond en karakteristieke houten balken die zichtbaar zijn.

Deze slaapkamer beschikt over een ingebouwde kastenwand met daarboven een airconditioner. Via de deur aan de achterzijde is er toegang tot het dak van de aanbouw.

De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



Papendrecht • Kerkbuurt 42

Slaapkamer 2, voorzijde:

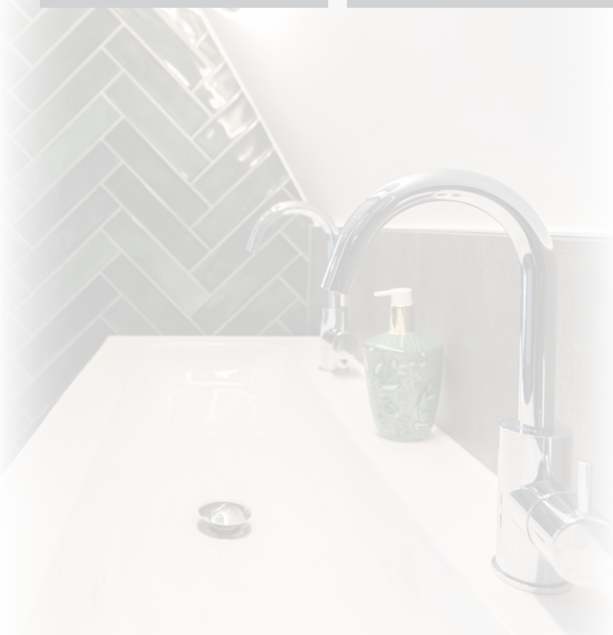
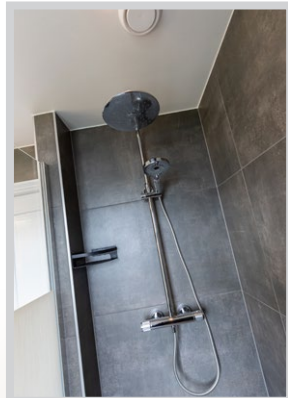
2.96 x 2.92, de slaapkamer is uitgerust met een inbouwkast met schuifdeuren en een airconditioner. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond. Aan de buitenzijde van het raam is een markies geïnstalleerd.

Slaapkamer 3, achterzijde:

3.76 x 2.89, deze slaapkamer beschikt over een bedstee met omliggende bergruimte. De kamer is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Badkamer 1:

2.87 x 1.96, deze moderne badkamer, geplaatst eind 2023, beschikt over een inloepdouche met zowel een regendouche als een handdouche, een badkamermeubel met dubbele wastafel en een designradiator.

De ruimte is afgewerkt met grijze vloer- en deels wandtegels, een groene hoogglans tegel accentmuur en een gipsplafond. Het raam is aan de buitenzijde voorzien van een markies.

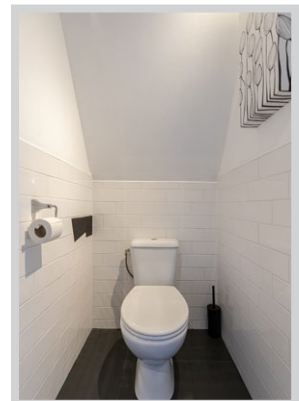
Toilet:

1.01 x 1.12, De toiletruimte heeft een staand closet, zwarte tegelvloer, deels witte tegels op de wanden, en stucwerk.

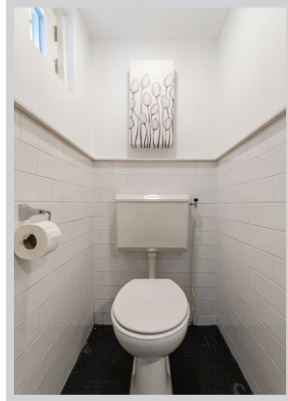
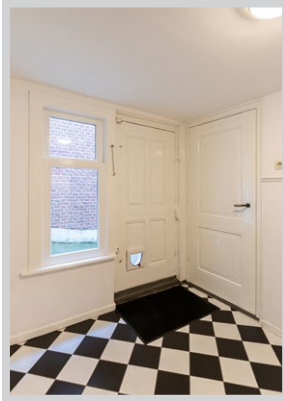
Onderhuis

Hal:

2.88 x 2.95, de ruime hal heeft een eigen zij-ingang en biedt toegang tot het onderhuis, een toiletruimte, de berging en de vaste trap naar de begane grond (dijkniveau). Onder de trap bevindt zich een trapkast. De ruimte is afgewerkt met een geruite zwart-wit plavuïsvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Toilet:

0.91 x 0.92, de toiletruimte heeft een staand closet en een zwarte tegelvloer. De wanden zijn deels betegeld met witte tegels en deels stucwerk.

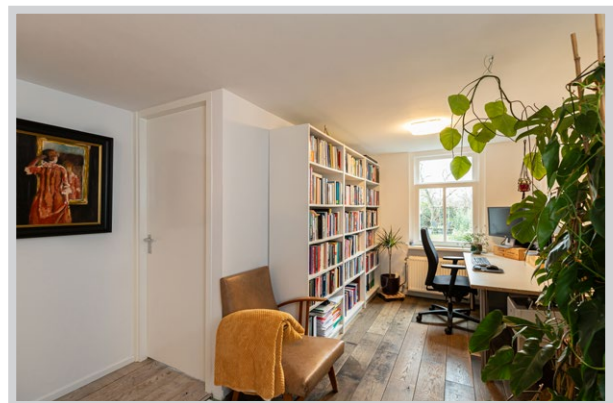
Slaapkamer 4:

8.86 x 2.90/2.38, het onderhuis biedt ruimte voor een werkplek aan huis of een extra slaapkamer, met toegang tot een aangrenzende badkamer en kantoorruimte. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.

Deze slaapkamer biedt een prachtige ruimte voor het creëren van een 'Bed and Breakfast', met een aangrenzende badkamer bereikbaar via een schuifdeur, een apart toilet en een eigen ingang vanaf buiten. Dankzij deze faciliteiten is deze ruimte ideaal voor een gastenverblijf.

Kantoor:

3.41 x 2.67, het kantoor biedt toegang tot de achtertuin en is afgewerkt met een PVC vloer, gestuukte wanden en een gipsplafond.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Badkamer 2:

2.74/1.81 x 2.95/1.90, de ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, een badmeubel met dubbele waskommen, een ligbad met handdouche en een designradiator.

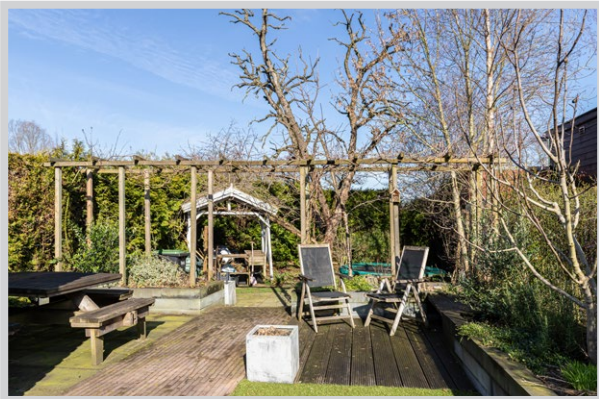
De afwerking omvat zwarte tegels op de vloer, gedeeltelijk witte wandtegels en de rest van de wanden is gestuukt.

Berging:

5.91 x 1.42, in de berging bevinden zich de opstelplaatsen voor de wasmachine en de droger, evenals de CV-ketel.



Papendrecht • Kerkbuurt 42



Tuin

De ruime tuin biedt een heerlijke buitenleefruimte op het zonnige zuiden, met een diepte die extra comfort toevoegt. Een stenen pad, omringd door kunstgras en borders met volwassen beplanting, loopt vanaf de achtergevel naar de achterkant van de tuin. De achterzijde van de tuin wordt afgescheiden door een pergola, en is uitermate geschikt voor het houden van bijvoorbeeld kippen.

Op diverse terrassen in elke hoek van de tuin kan worden genoten van de buitenruimte, terwijl een houten berging met aangrenzende overkapping een fijne overdekte zithoek biedt.

De achtertuin is bereikbaar vanaf de voorzijde van de woning via een pad met poort aan de zijkant van de woning.

Voortuin

De voortuin is keurig afgewerkt met rode/bruine klinkers, antraciet grind en kunstgras. Een monumentaal beschermde boom siert de voortuin, waardoor deze een karakteristiek en aantrekkelijk uiterlijk krijgt.



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	dijkwoning, vrijstaande woning
Bouwjaar	1940
Ligging	aan een dijk
Aantal slaapkamers	4 (mogelijk 5)
Perceelgrootte	460 m ²
Woonoppervlakte	172 m ²
Inhoud	595 m ³
Energie label	A

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Intergas CV-ketel uit 2020
- de voorzijde van de woning is in 2017 geschilderd, de achterzijde in 2022
- de ramen aan de voorzijde van de woning beschikken ieder over een zwart kleurige markies
- het zadeldak is voorzien van 16 zonnepanelen
- de meterkast heeft 17 groepen en een aardlekschakelaar
- beide badkamers zijn voorzien van mechanische ventilatie

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie met steenwol
- spouwmuurisolatie met steenwol
- dakisolatie met steenwol
- in de woning bevindt zich overal dubbele beglazing, met uitzondering van het glas-in-lood raam boven de voordeur

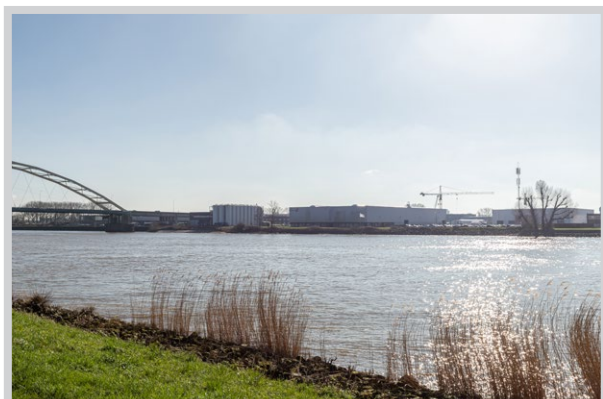
Huidige lasten

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 180,00* |
| • rioolrecht (per jaar) | € 670,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 360,00 |
| • BSR (per jaar) | € 668,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

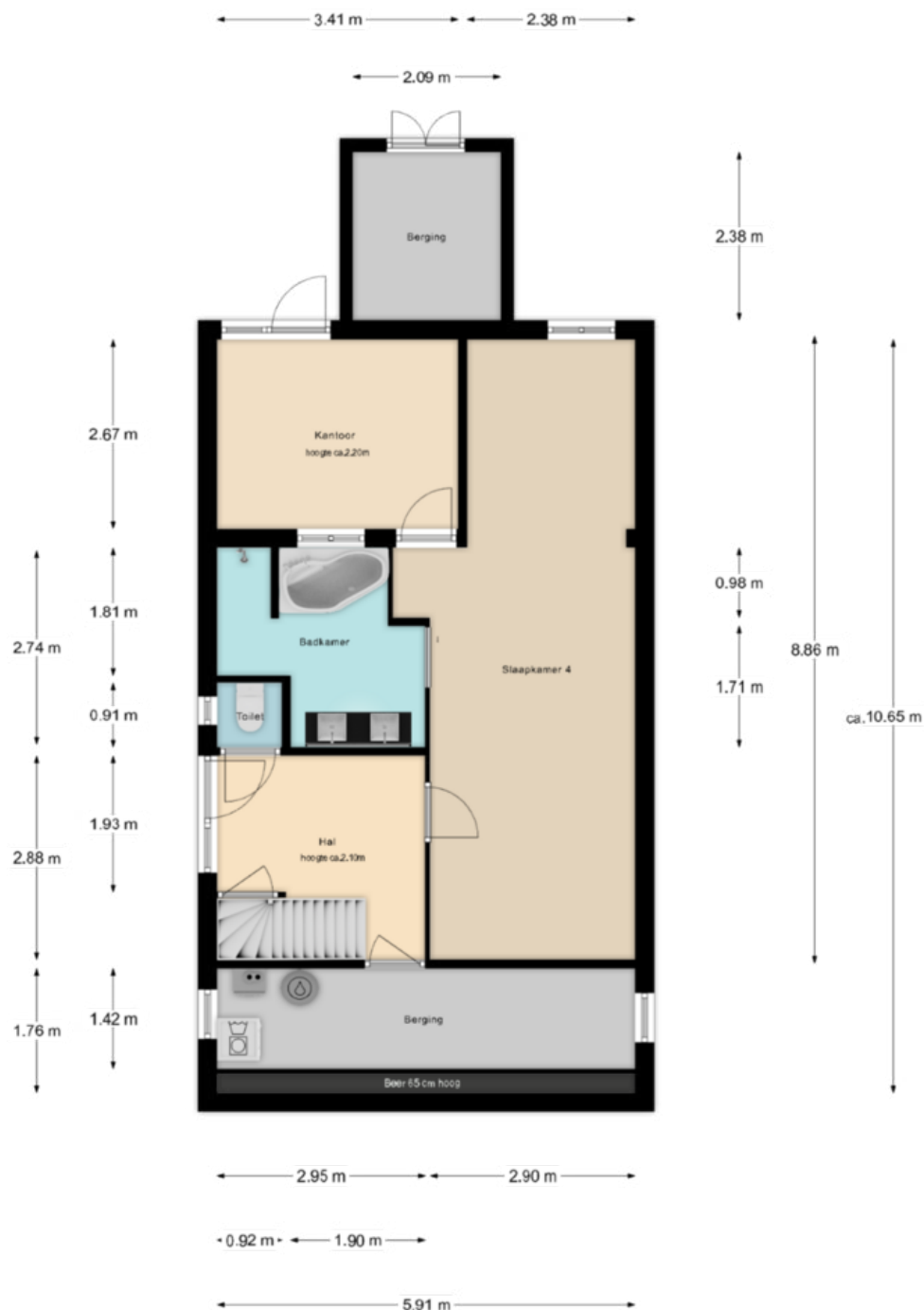


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten		x	
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
Jaloezieën / Lamellen:			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
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	
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

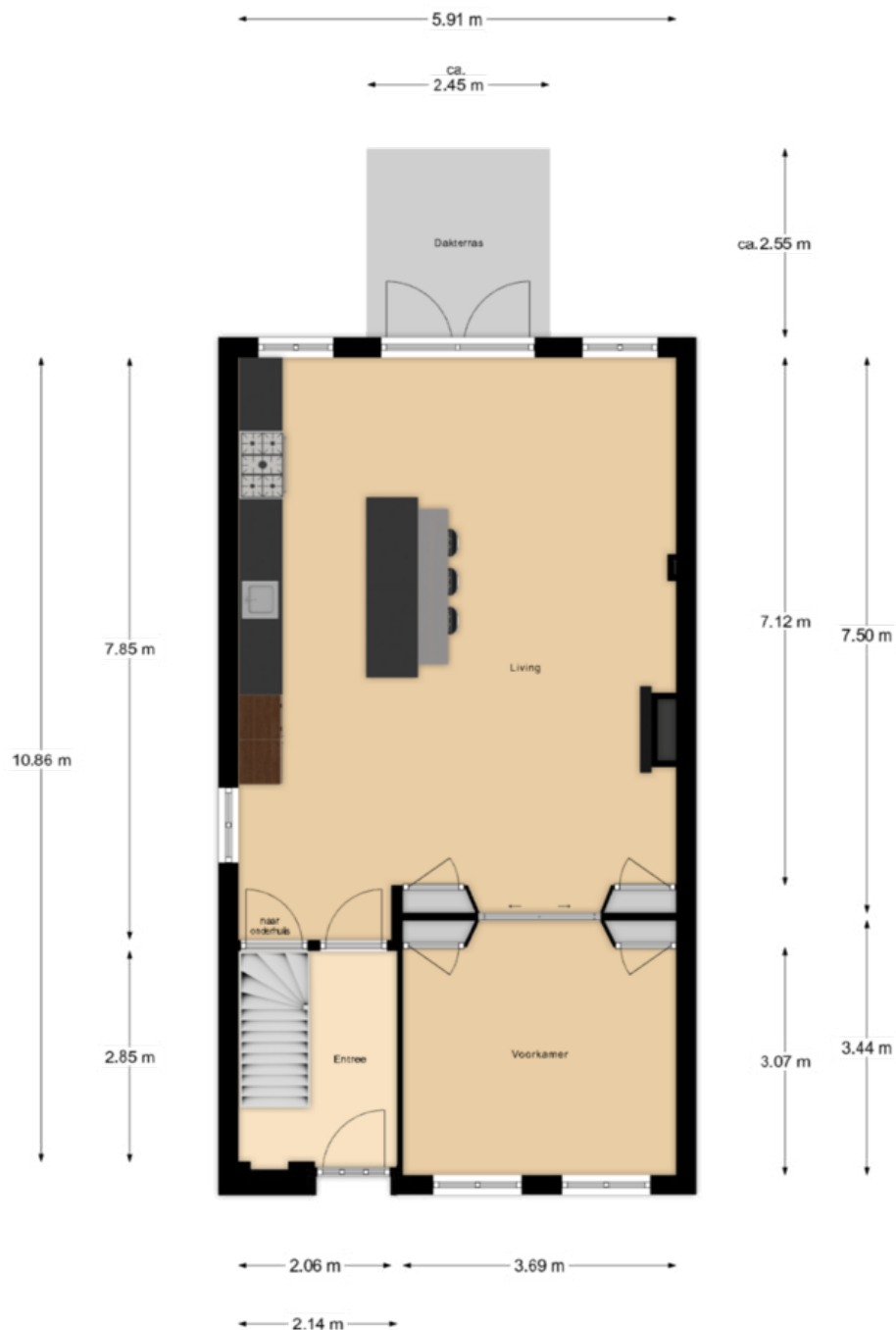
niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3354XK 42



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie B Perceel 5178	
-------------	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2024
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.

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 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
Hypotheken
& Verzekeringen



15%
korting

Verzekeringen

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het aller grootste 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
Hypotheken
& Verzekeringen



Taxatierapport

Heeft u een taxatierapport nodig? Onze taxateurs zijn aangesloten bij NRVT en VBO, 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.



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