



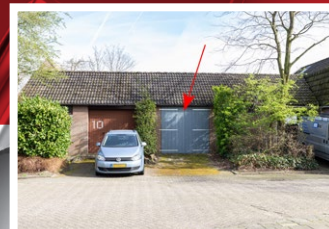
Papendrecht • Schoorweg 12
Vrijstaande jaren 30-woning met grote garage/werkplaats



Woonkamer



Keuken



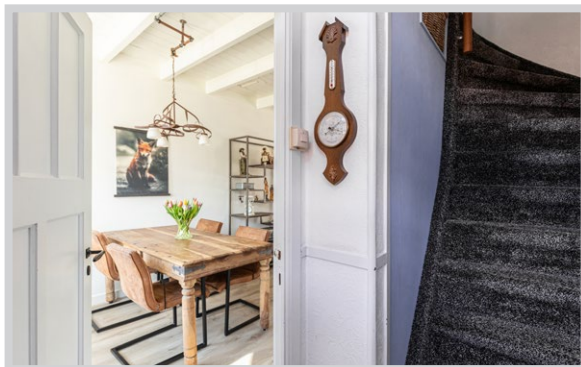
Garage

Papendrecht • Schoorweg 12

Vraagprijs € 398.000,-- k.k.



Nostalgische jaren 30-woning, gelegen in een rustige straat en bereikbaar via een eigen bruggetje. De woning is netjes onderhouden en is op veel punten aangepast aan de huidige tijd. Zo zorgen o.a. zeven zonnepanelen voor duurzame stroom, is de keuken vernieuwd en is de verdieping voorzien van airconditioning. Een groot pluspunt is de grote garage/werkplaats met verdieping, die bij de woning hoort. Ideaal voor een klusser of kleine ondernemer.



Begane grond

Entree, hal:

1.16 x 1.09, vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer en de vaste trap met nieuwe vloerbedekking naar de eerste verdieping. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behang en spachtelputz op de wanden en een zachtboard plafond (nog het enige zachtboard in de woning).



Papendrecht • Schoorweg 12

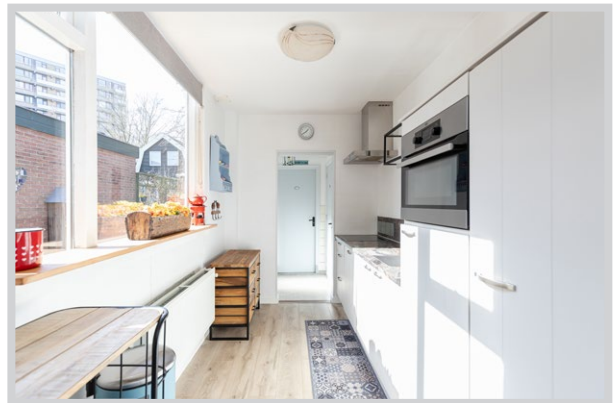
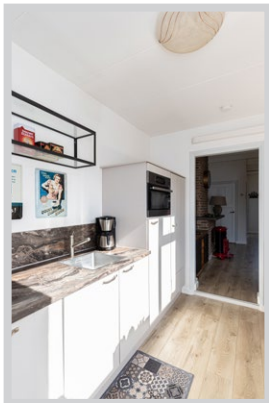


Woonkamer:

7.01/3.94 x 4.02/2.92, L-vormige kamer met gezellige erker aan de voorzijde, balkenplafond en originele paneeldeuren. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken, een vaste kast en de ruime kelder (2.97 x 1.47, met een hoogte van 1.50m). In de woonkamer is airconditioning aanwezig, die kan koelen en verwarmen. De aanwezige potkachel gaat met de verkopers mee. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden zijn gestuukt. In de kelder is de groepenkast met 10 gr- en aardlekschakelaar aanwezig.



Papendrecht • Schoorweg 12



Keuken:

3.44 x 2.08, deze halfopen keuken uit 2019 is voorzien van een zandkleurige keukeninrichting met een kunststof marmerlook werkblad. Vanuit de keuken is er toegang tot het portaal.

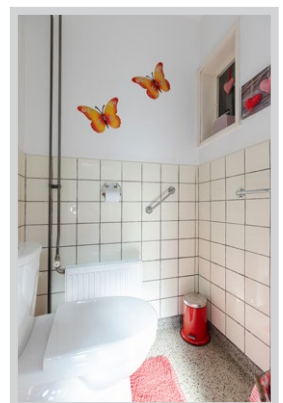
Ingebouwd zijn een keramische kookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een afzuigkap. De apparatuur is van Siemens en AEG. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gipswanden.

Portaal:

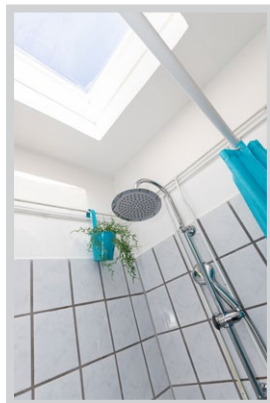
1.45 x 1.41, vanuit het portaal is er toegang tot het toilet, de badkamer en de tuin. Afgewerkt met de originele terrazzo vloer en deels betegelde wanden.

Toilet:

1.41 x 1.02, voorzien van een wandcloset en een fonteinje. Deze ruimte is afgewerkt met de originele terrazzo vloer, deels betegelde en deels gestuukte wanden.



Papendrecht • Schoorweg 12



Badkamer:

2.59 x 1.22, voorzien van een wastafel en een douchehoek met regendouche. Het dakraam zorgt voor extra licht. De vloer is afgewerkt met de originele terrazzo vloer en de wanden zijn deels betegeld en deels gestuukt.

Eerste verdieping

Overloop:

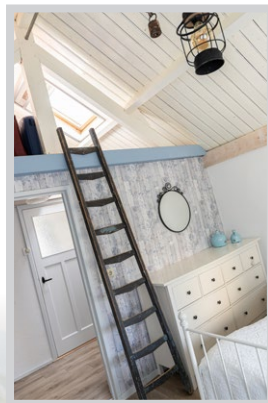
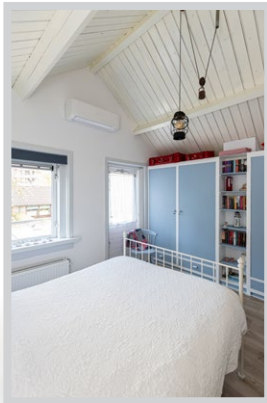
1.40 x 4.55, vanuit de overloop is er toegang tot de twee slaapkamers en een bergkast. Met een losse ladder is de opengewerkte vliering bereikbaar. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang aan de wanden en een houten plafond met doorkijk naar het dak met kraaldelen en balken. Een leuk detail zijn de originele paneeldeuren.

Slaapkamer 1, achterzijde:

4.55 x 3.44, deze sfeervolle kamer beschikt over inbouwkasten en airconditioning en heeft toegang tot het dak van de keuken. De opengewerkte vliering is voorzien van een Velux dakraam en is bereikbaar via een losse ladder. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behang aan de wanden en een kraaldelen plafond met balken. Het raam is vernieuwd.

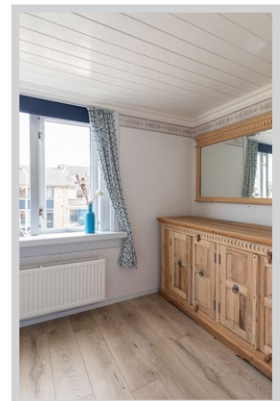


Papendrecht • Schoorweg 12



Slaapkamer 2, voorzijde:

4.06 x 1.97, de tweede slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvoer, behang op de wanden en een houten plafond.



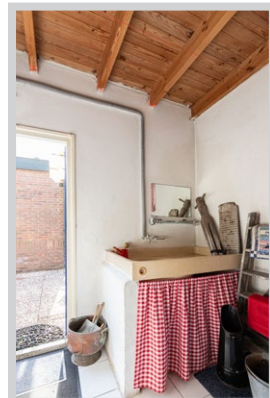
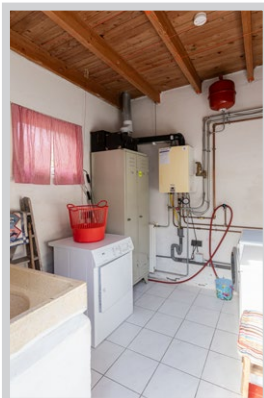
Papendrecht • Schoorweg 12



Tuin/Berging

De diepe achtertuin is gelegen op het westen en heeft meerdere, gezellige zithoekjes. Hij is grotendeels betegeld, maar ook voorzien van plantenperken en een mooie oude perenboom. Vanuit de tuin is toegang tot de aangebouwde berging en de grote garage. Het zijpad leidt naar de voorzijde van de woning.

De aangebouwde stenen berging (2.90 x 2.43) is voorzien van de wasmachine- en drogeraansluitingen en de hangplaats van de CV-ketel. Verder is hier nog het originele lavet aanwezig. In de jaren 50/60 was dit de plaats waar je jezelf waste en kleine kinderen in bad konden. Met behulp van een losse schoep, kon je hier ook de was in doen.



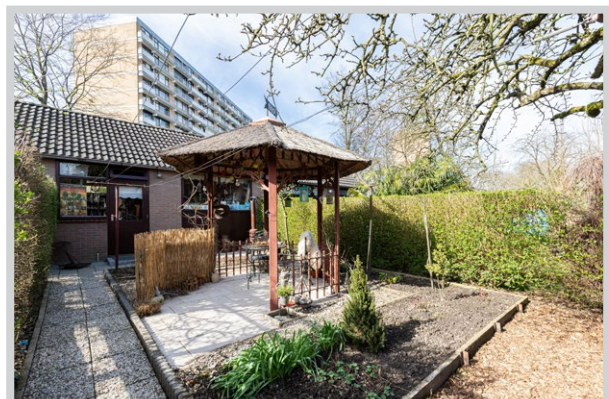
Papendrecht • Schoorweg 12



De voortuin is gelegen op het oosten en grenst aan een sloot. Daardoor is de woning, heel uniek, te bereiken via een bruggetje vanaf de openbare weg.

Garage/Werkplaats

6.30 x 5.70, toegankelijk vanuit de tuin en, met brede, nieuwe openslaande deuren, vanaf de achtergelegen Zernikelaan. Onder de vloertegels is piepschuim aangebracht tegen verzakking van de tegels. De totale nokhoogte is ca. 4.50m en de garage is dan ook voorzien van een zolder. Een ideale ruimte voor een klusser of kleine ondernemer. Voor de garagedeuren aan de Zernikelaan is het mogelijk één auto te parkeren.



Papendrecht • Schoorweg 12



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1931
Ligging	in een woonwijk
Aantal slaapkamers	2
Perceelgrootte	265 m ²
Woonoppervlakte	70 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	35 m ²
Inhoud	241 m ³
Energie label	F

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha Avanta 28C combiketel uit 2009
- er is airconditioning, voor koelen en verwarmen, aanwezig op de begane grond en op de verdieping
- de meterkast is voorzien van 10 groepen en een aardlekschakelaar en in 2019 zijn de bedradingen vervangen
- 7 zonnepanelen
- drainage + regenwaterafvoer gaat grotendeels gescheiden naar de sloot aan de voorzijde
- de woning is binnen en buiten recentelijk geschilderd
- de vloerbalken van de woonkamer zijn verstevigd
- de gevels zijn gestraald en geïmpregneerd (ook de schoorsteen) en de voegen zijn gerepareerd
- de zinken regenpijpen zijn vervangen
- de woning heeft een waterontharder, deze is eventueel over te nemen
- de riolering is grotendeels vervangen

Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- dubbele beglazing (m.u.v. de voordeur en het badkamerraam)

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 173,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 449,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 169,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 312,00 |
| • BSR (per jaar) | € 331,00 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
bepanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidsloten		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
Rolluiken / Zonwering / Horren:			
rolluiken buiten			
zonwering buiten			
losse horren / rolhorren			
Screens		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			

	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: 7		x	
zonnecollectoren, aantal:			
mechanische ventilatie			x
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			
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: 1		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
			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:			
Prieel		x	

Tekeningen

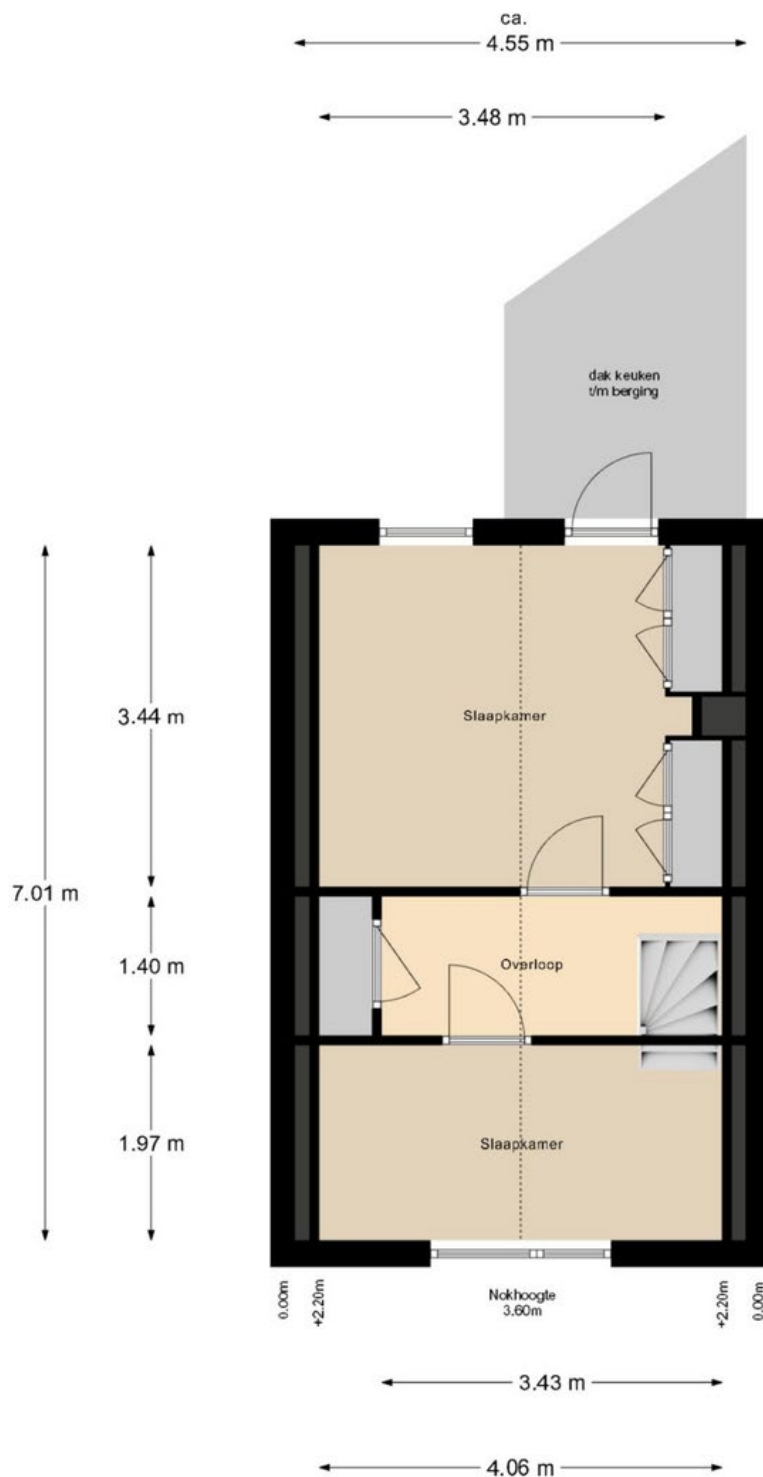
niet op schaal



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

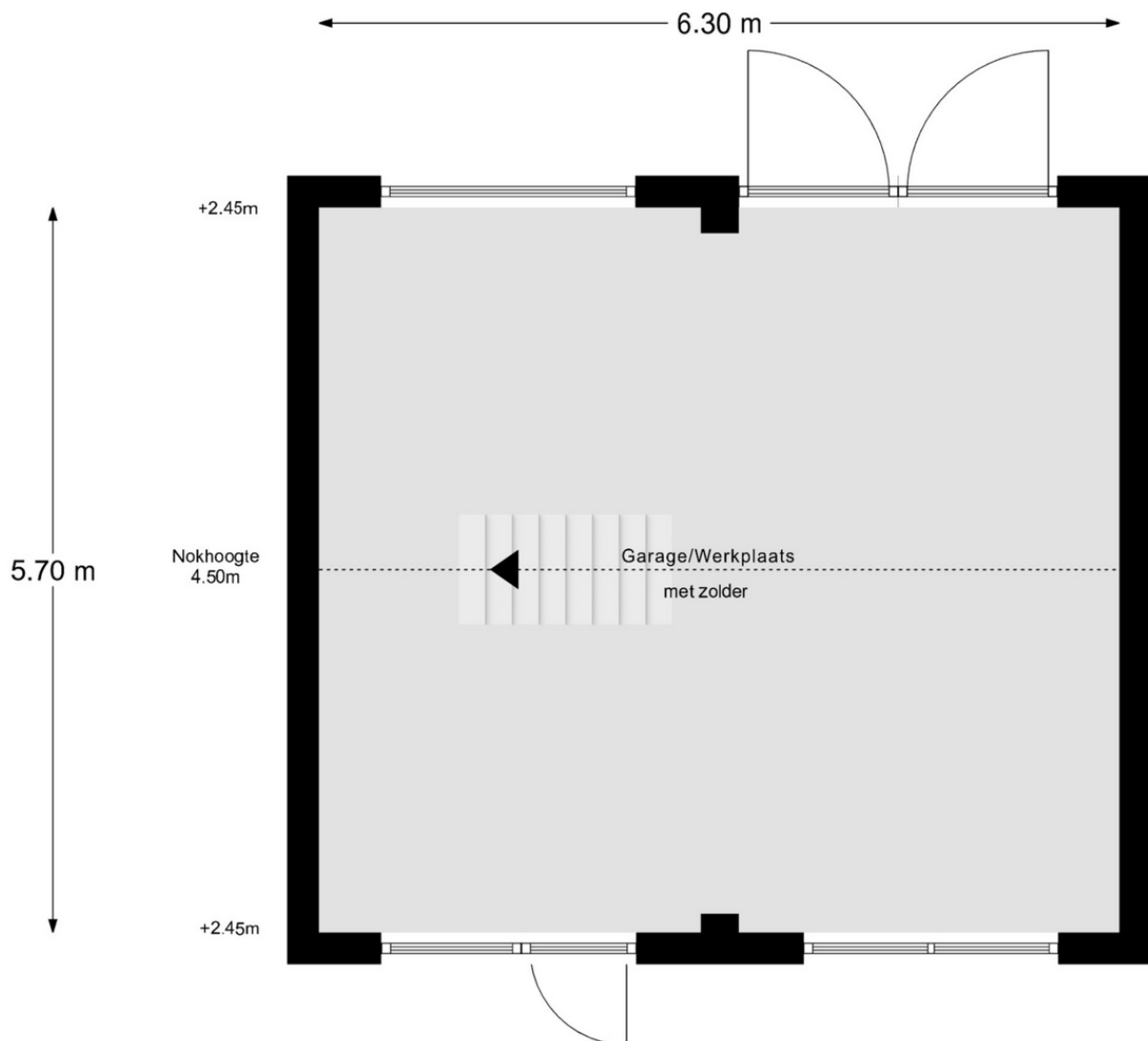
Tekeningen

niet op schaal



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: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2188</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>
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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
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