

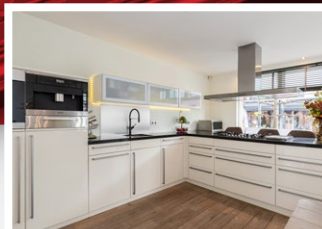


## Papendrecht • Oude Veer 3

Stijlvolle hoekwoning met tuin op het zuiden en volop parkeergelegenheid.



Woonkamer



Keuken



Zijterras



Deze schitterende hoek(dijk)woning heeft een licht en eigentijds interieur en biedt een heerlijke woonkeuken en een stijlvolle woonkamer met schuifpui naar het royale dakterras. Verdeeld over de verdiepingen vind je 4 slaapkamers en een luxe, comfortabele badkamer. Het souterrain omvat volop bergruimte en een multifunctionele bijkeuken. Parkeren is geen probleem; er is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein. De ligging is ideaal in het gezellige centrum op steenworp afstand van het winkelcentrum.



#### Begane grond

##### Entree, hal:

7 m<sup>2</sup>, representatieve entree met een prachtig voorproefje van het stijlvolle interieur van de woning. De massief eiken vloer geeft de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling, de wanden zijn gestuukt en het plafond is voorzien van inbouwspotjes. Vanuit de entree zijn de meterkast, het tussenportaal en de woonkeuken toegankelijk.

##### Woonkeuken:

4.81 x 4.11/4.95, de woonkeuken heeft een luxe uitstraling met een prachtige crèmekleurige basis, compleet uitgevoerd met een zwart, composieten werkblad, dat niet alleen een elegant contrast biedt maar ook duurzaamheid en een modern tintje aan het geheel toevoegt.

De ingebouwde apparatuur omvat een 5-pits gaskookplaat, een separate grill compleet met tepanyaki plaat, een heteluchtoven, een vaatwasser, twee koelkasten en een afzuigkap.

Het kookschiereiland fungeert niet alleen als een praktische kookruimte, maar heeft ook een eetbar, ideaal voor de snelle maaltijd of natuurlijk gezelschap tijdens het koken. Daarnaast is er plaats genoeg voor een grote eettafel om lekker lang te tafelen met familie en vrienden.



## Papendrecht • Oude Veer 3



### Portaal:

ca. 1.96 x 0.85, portaal tussen de entree en de woonkamer met trapopgang naar de verdieping.

### Woonkamer:

Royale woonkamer (28 m<sup>2</sup>) met een mooie verbinding met het buitenleven door de brede schuifpui die toegang biedt tot het geweldige terras. De warmte en karakter van de Frans eiken vloer strekt zich uit over de gehele verdieping, waardoor een harmonieuze sfeer ontstaat. De strak gestuukte wanden vormen een perfect canvas voor persoonlijke decoratie en kunstwerken. Het plafond is voorzien van inbouwspotjes die zorgen voor een subtiele en sfeervolle verlichting.

De gezellige gashaard is een mooie eyecatcher die niet alleen voor warmte zorgt op koude dagen, maar ook een charmant middelpunt vormt voor ontspanning en samenzijn.

Vanuit de woonkamer is een doorloop naar de keuken met toegang tot de toiletruimte en de trap naar het souterrain.



Papendrecht • Oude Veer 3



**Verdieping**

**Overloop:**

De overloop (8 m<sup>2</sup>) biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en het nostalgische balkon aan de zijkant van de woning. De overloop en slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en de wanden zijn gestuukt. De plafonds hebben inbouwspotjes.

**Slaapkamer 1, voorzijde:** 3.77 x 3.04,

**Slaapkamer 2, voorzijde:** 3.77 x 2.79

**Slaapkamer 3, achterzijde:** 12 m<sup>2</sup> met dakkapel en comfortabele airconditioning.



## Papendrecht • Oude Veer 3



### **Badkamer:**

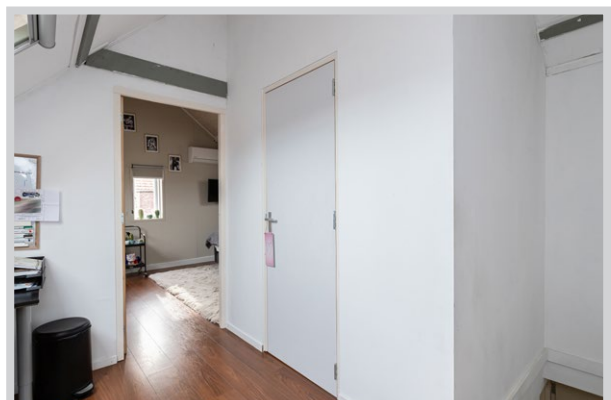
12 m<sup>2</sup>, stijlvolle badkamer met een oase van luxe en comfort, perfect voor ontspanning. De ruimte is voorzien van een mooie pvc-vloer met een houtlook uitstraling, wit betegelde wanden en een gestuukt plafond met slim geplaatste spotjes. Het sanitair omvat een heerlijk whirlpool hoekbad, een royale inloofdouche met hand- en regendouche. Verder zijn er een wandtoilet en een royaal badmeubel met geïntegreerde, dubbele wastafel aanwezig. De elegante spiegel heeft ingebouwde verlichting en is verwarmd zodat de spiegel niet beslaat. Aan weerszijden van het meubel bevindt zich een moderne wandkast.

### **Tweede verdieping**

#### **Voorzolder:**

4.40 x 3.13/1.15, nette voorzolder met toegang tot de vierde slaapkamer en een **inloopkast**. Vanuit de inloopkast is de cv-installatie bereikbaar. Zowel de voorzolder als de inloopkast hebben een dakraam.

De laminaatvloer loopt mooi naadloos door over de hele verdieping.



## Papendrecht • Oude Veer 3



### **Slaapkamer 4:**

4.40 x 2.85, gezellige slaapkamer met een nokhoogte van circa 3.40 m. Wat betreft natuurlijke verlichting zijn er twee dakraamvensters, een aan de voorzijde en een aan de achterzijde van de kamer. Daarnaast is er ook een raam in de gevel dat extra daglicht en ventilatiemogelijkheden biedt.

Voor comfort tijdens alle seizoenen beschikt de zolderkamer over airconditioning, waardoor de temperatuur eenvoudig geregeld kan worden, wat bijzonder handig is tijdens warme zomers of koude winters.

Deze zolderkamer is dan ook perfect geschikt als een vierde slaapkamer, maar biedt ook veel mogelijkheden voor andere toepassingen zoals een thuishokantoor, hobbyruimte of studeerkamer.

### **Souterrain**

Het souterrain is onderverdeeld in diverse bergruimten en de wasruimte.

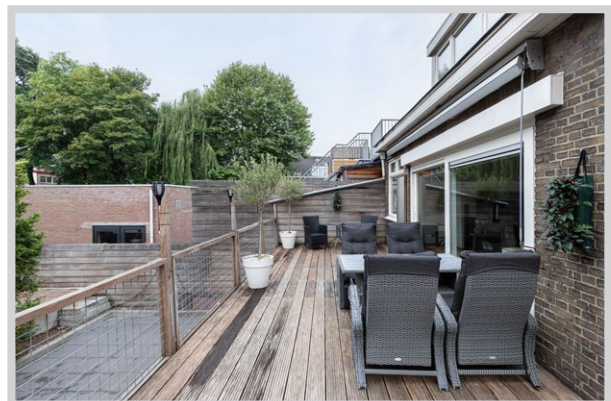
### **Wasruimte/ bijkeuken:**

6.08 x 2.05/3.11, multifunctionele ruimte met aansluitpunten voor de wasapparatuur, een compleet keukenblok en een douchegelegenheid. De achterdeur geeft toegang tot de tuin.

### **Terras**

Het houten dakterras van deze dijkwoning strekt zich uit langs twee zijden van de woning, met een prachtige ligging op het zuiden en oosten. Het is een verhoogde buitenruimte die direct toegankelijk is vanuit de woonkamer, waardoor het een naadloze overgang tussen binnen en buiten biedt. Het terras biedt bewoners en gasten een geweldige gelegenheid om te genieten van de zon en het buitenleven.

Met zijn houten constructie straalt het dakterras warmte en gezelligheid uit, waardoor het de perfecte plek is voor ontspanning en sociale bijeenkomsten. De combinatie van het natuurlijke hout en de blootstelling aan de elementen zorgt voor een rustieke charme die de woning aanvult.



## Papendrecht • Oude Veer 3



Het terras en de tuin zijn heerlijk gericht op het zuiden en het zijterras is gericht op het oosten. Zo is er altijd een plekje in de zon, of juist in de schaduw, te vinden.

Een trap leidt vanaf het dakterras naar de lager gelegen tuin, waardoor je eenvoudig toegang hebt tot de lager gelegen tuin en de royale parkeergelegenheid op eigen grond. Hier is plaats genoeg voor meerdere voertuigen, ideaal voor een camper of caravan enz. De tuin is ook via de achterzijde bereikbaar, via de Beatrixgangel en is netjes afgesloten middels een hek.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1934
Ligging	In het centrum
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	370 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige inpanidige ruimte	65 m <sup>2</sup>
Inhoud	649 m <sup>3</sup>

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Intergas HRE combiketel, bouwjaar 2013
- de meterkast en de bedrading zijn geheel vernieuwd (2007-2010)
- slaapkamers 1, 3 en 4 zijn uitgerust met airconditioning
- kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout
- aan de achtergevel bevindt zich een breed terrasscherm
- er is een laadstation geplaatst aan de voorzijde van de woning voor het laden van een elektrische auto
- er is een bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de woning. (tekeningen van een architect zijn aanwezig)
- Energielabel C

### Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- dubbele beglazing

### Huidige lasten

• energiekosten (per maand)	€ 500,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 567,42
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 360,00
• BSR (per jaar)	€ 538,30

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg



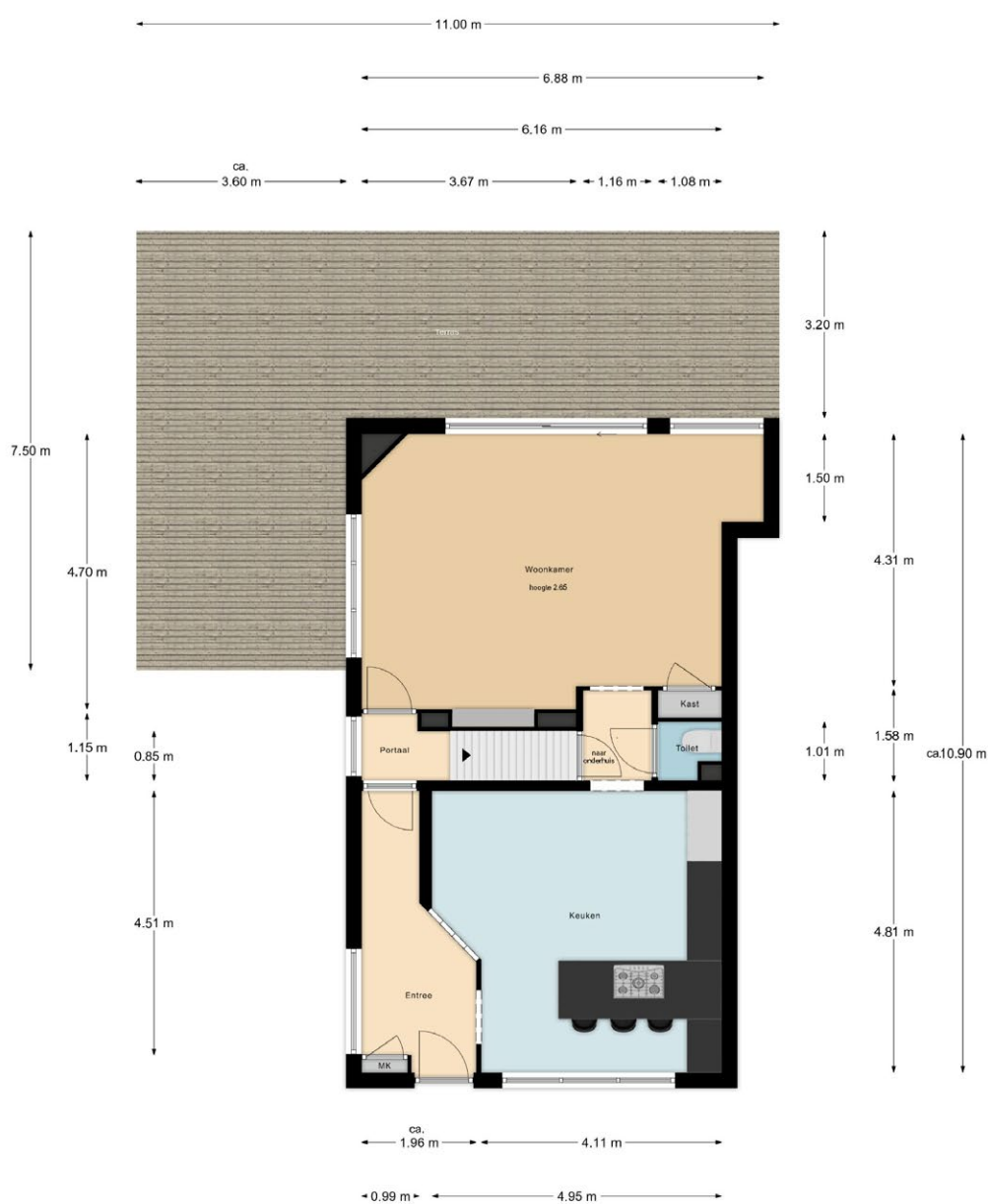


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten		x	
alaminstallatie		x	
rookmelders			x
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten			x
zonwering buiten		x	
losse horren / rolhorren		x	
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Rolgordijnen:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Gordijnrails:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Gordijnen:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage			x
<b>Vitrage:</b>			
begane grond			x
eerste etage			x
tweede etage			x
<b>Vloerbedekking / Linoleum:</b>			
begane grond		x	
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Parket / Laminaat / PVC:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Open haard met toebehoren:</b>			
open haard / houtkachel / gas haard		x	
toebehoren t.b.v. open haard		x	

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening / CV:</b>			
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
<b>Isolatievoorzieningen:</b>			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
<b>Keukenblok + kastjes:</b>			
keukenblok + kastjes		x	
<b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			x
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer			x
Quooker			x
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwspots		x	
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: .....		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
			x
<b>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:</b>			
<b>Overige zaken:</b>			
			x

# Tekeningen

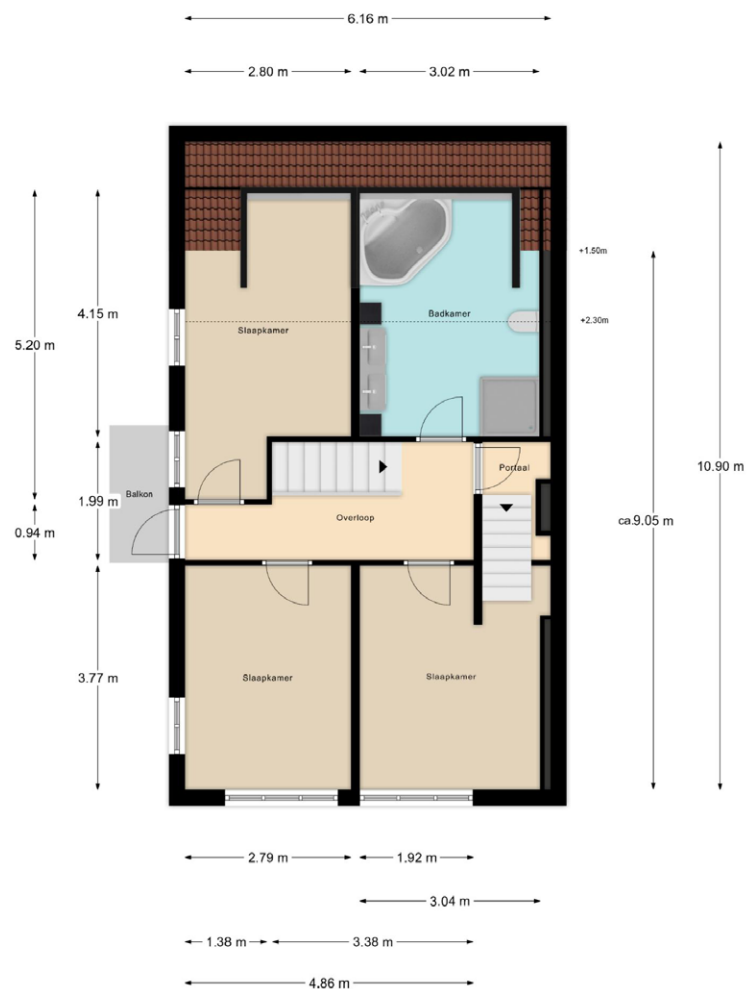
niet op schaal



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

# Tekeningen

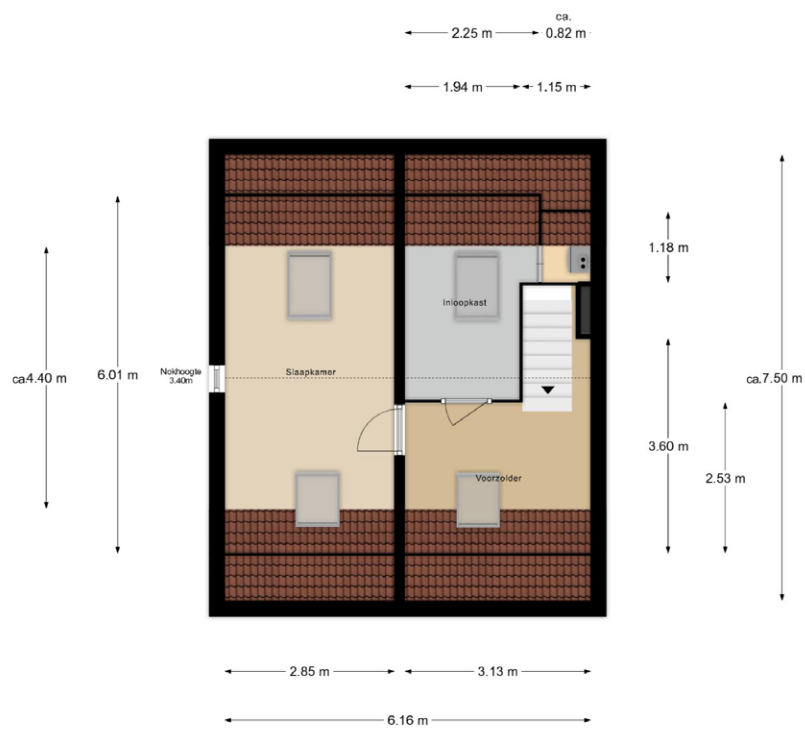
niet op schaal



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

# Tekeningen

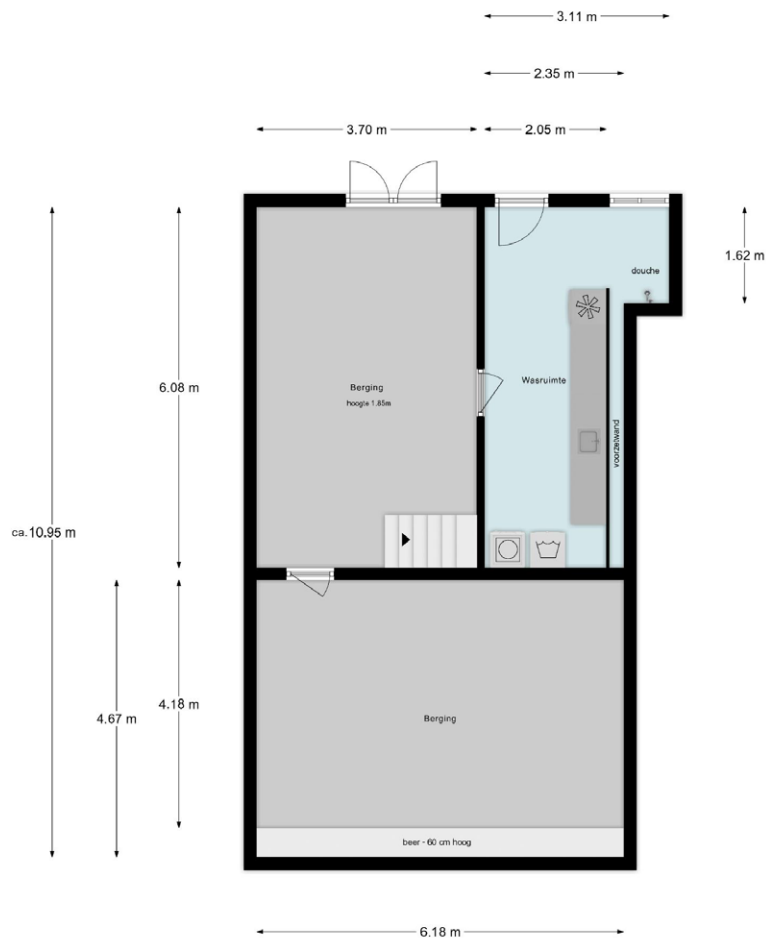
niet op schaal



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

# Tekeningen

niet op schaal



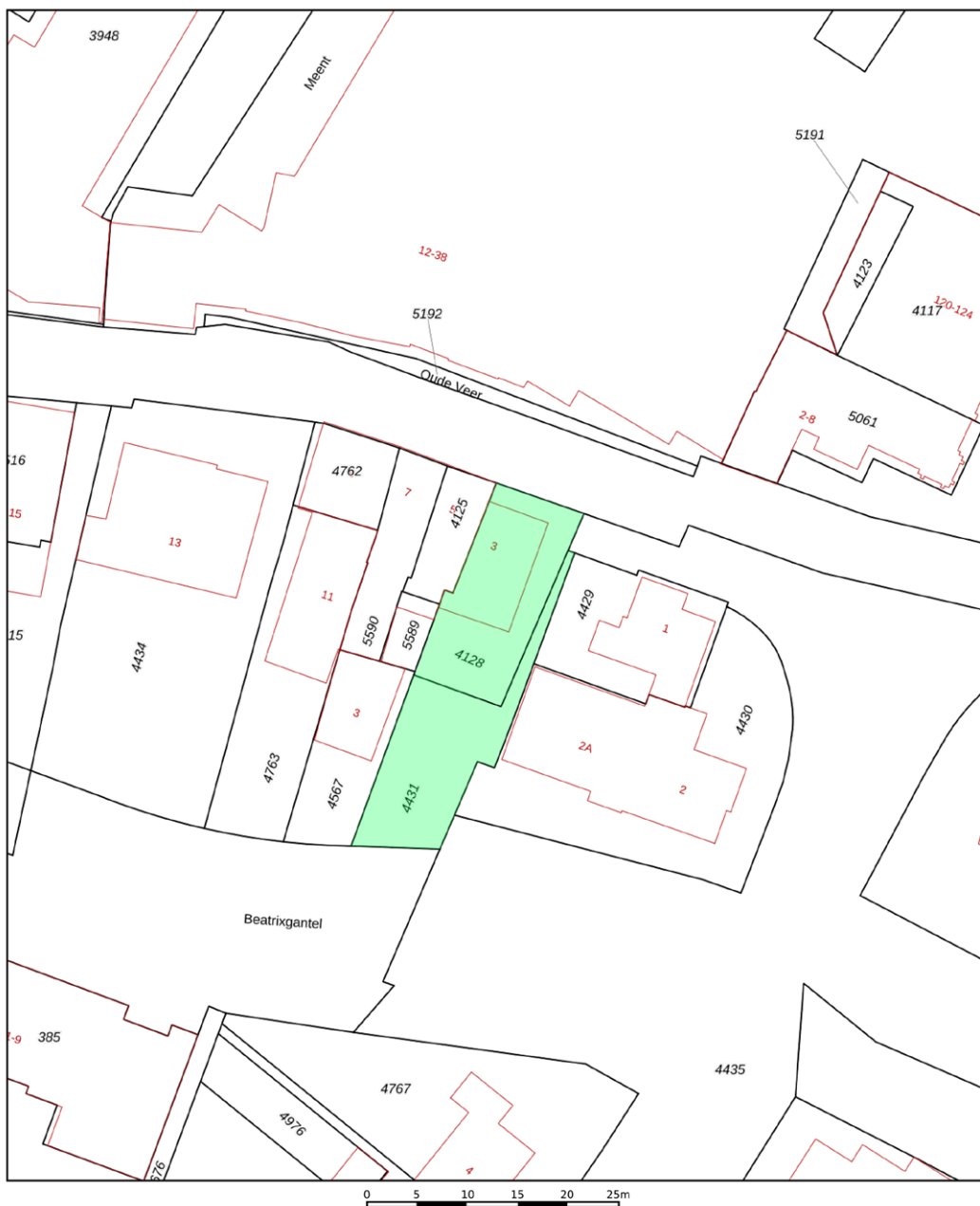
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren zijn indicatief.

# Kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3351AH 3



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Papendrecht	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4128
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 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.

## 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 NRV 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