



Papendrecht • Sleedoornhof 3

Mooie 2-onder-1-kapwoning met garage en tuin op het westen



Woonkamer



Keuken



Tuin

Papendrecht • Sleedoornhof 3

Vraagprijs € 599.500,-- k.k.

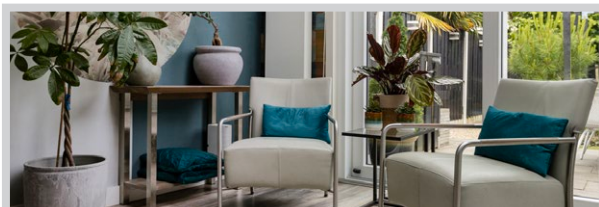


Deze robuuste woning biedt ruimte en comfort met een royale woonkamer, moderne open keuken, garage en een zonnige tuin op het westen. Door de uitbouw aan de achterzijde is een riante leefruimte ontstaan, waarvan de woonkamer met sfeerhaard en de luxe keuken met kookeiland het hart van het huis vormen.

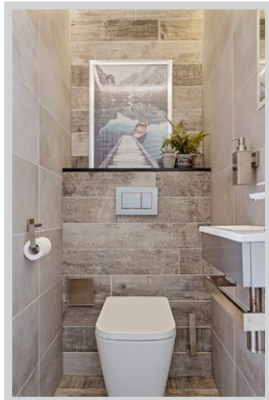
Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers (drie slaapkamers mogelijk!) en een stijlvolle, moderne badkamer. Op de tweede verdieping is de lichte, ruime derde slaapkamer.

De verzorgde achtertuin met meerdere terrassen, een overkapping en mooie beplanting biedt altijd wel een plekje om te kunnen genieten. Extra meegenomen is de eigen parkeer ruimte voor de garage.

Deze ideale gezinswoning ligt op loopafstand van diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum, basisscholen, kinderopvang, openbaar vervoer en nabij de uitvalswegen N3 en A15. Geniet van het comfort van een rustige woonwijk met alle gemakken binnen handbereik!



Papendrecht • Sleedoornhof 3



Begane grond

Entree, hal:

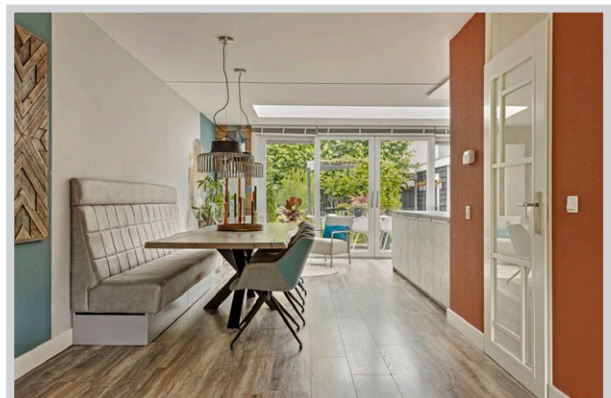
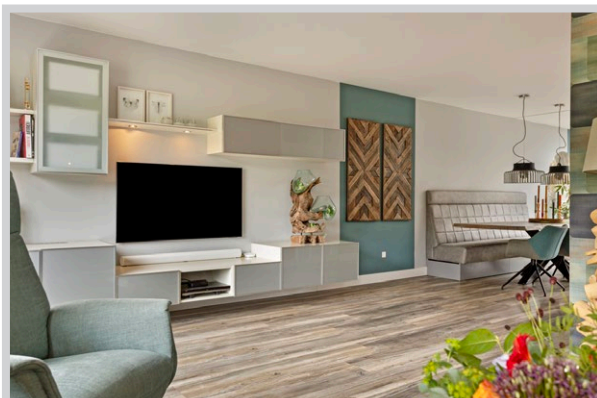
3.05 x 2.34, met toegang tot de woonkamer, het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de meterkast (voorzien van 12 groepen en 3 aardlekschakelaars). Afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

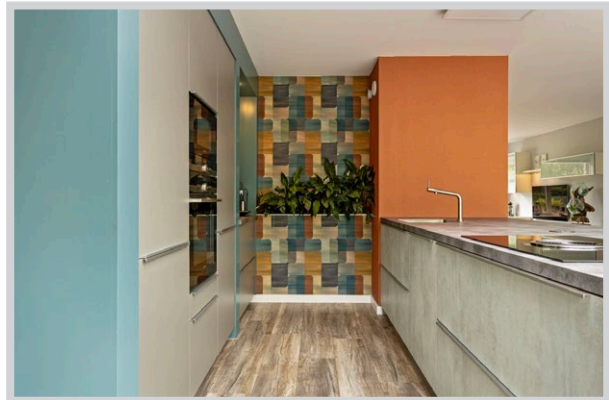
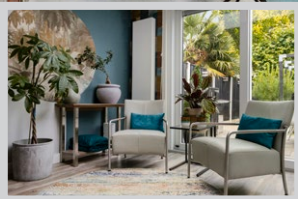
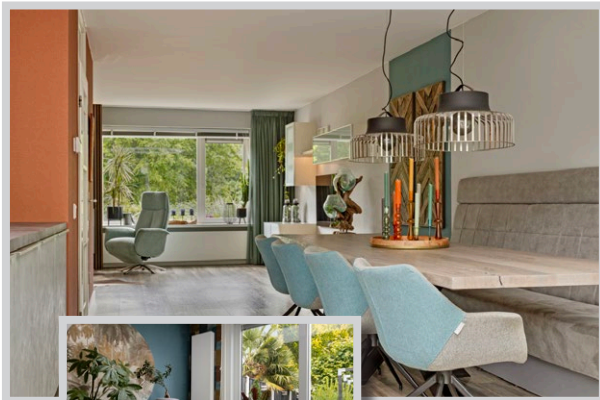
1.18 x 0.86, ingericht met een wandcloset (Geberit, Duofresh) en een fonteintje. Deze ruimte is afgewerkt met vloertegels in houtlook en de wanden deels betonlook/deels houtlooktegels. In het verlaagde plafond is directe en indirecte verlichting aangebracht.

Woonkamer:

ca. 42 m², de living geniet veel lichtinval van de raampartijen aan de voorzijde, het zijraam en de prachtige lichtstraat met elektrische screen. Extra sfeervol is de elektrische sfeerhaard geplaatst voor een houten paneelwand. De woonkamer biedt door middel van een schuifpui toegang tot de tuin. De laminaatvloer is doorgelegd in de woonkamer en keuken en is hier voorzien van comfortabele vloerverwarming. Zowel de wanden als het plafond zijn gestuukt.



Papendrecht • Sleedoornhof 3



Keuken:

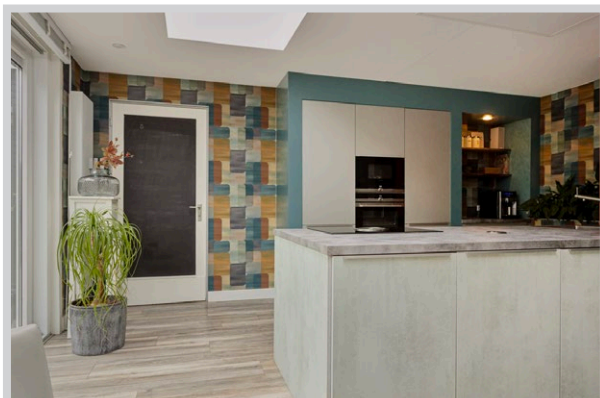
ca 16 m², de moderne open keuken, met zacht betonlook keukeninrichting en grijs werkblad uit 2018, is voorzien van een inductiekookplaat, een magnetron, een oven, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een afzuigkap. Alle keukenapparatuur is van Siemens met uitzondering van de Bora inductiekookplaat.

De keuken is voorzien van een prachtige koffiecorner afgewerkt met twee eikenhouten planken en een schiereiland met grote lades die zorgen voor veel opbergruimte.

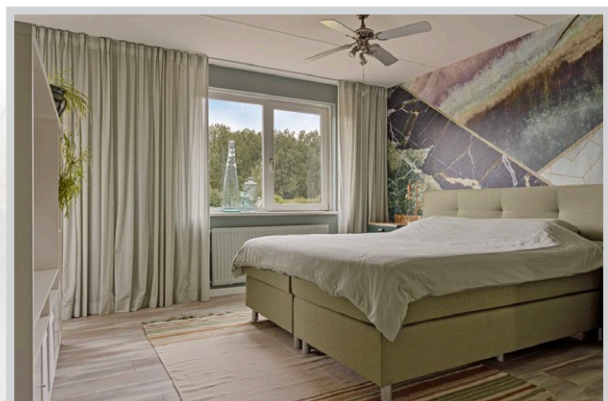
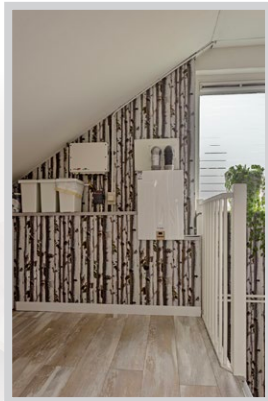
De keuken is afgewerkt met een laminaatvloer, deels behangen/ deels gestuukte wanden en een stucwerk plafond.

Garage:

5.95 x 3.22, vanuit de keuken is er toegang tot de garage. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare deur met afstandsbediening, elektra en wateraansluitingen.



Papendrecht • Sleedoornhof 3



Eerste verdieping

Overloop:

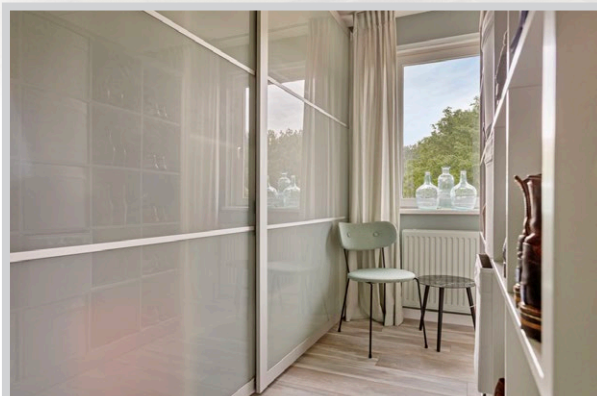
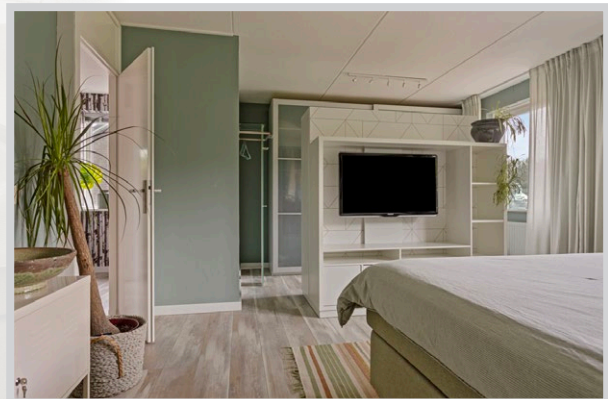
2.81 x 1.15/0.93, met toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer, een inbouwkast en trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1, voorzijde:

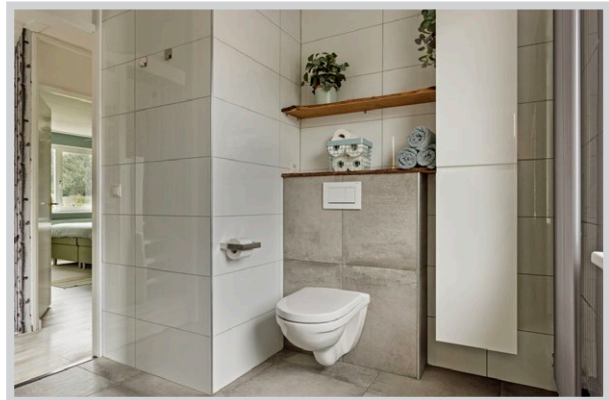
6.02 x 4.32/3.22, deze ruime slaapkamer is ontstaan door het samenvoegen van twee slaapkamers. Door het plaatsen van een scheidingswand is de oorspronkelijke indeling van twee slaapkamers eenvoudig terug te brengen.

Slaapkamer 2, achterzijde:

3.54 x 3.11, de slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een spuitwerk plafond.



Papendrecht • Sleedoornhof 3



Badkamer:

2.81/1.94 x 2.51/1.59, de moderne en ruime badkamer is voorzien van een douchecabine met stortdouche, een badmeubel met dubbele wastafel, een wandcloset en een designradiator. De afwerking is middels betonlook vloertegels, witte- en betonlook wandtegels en een wit coverboard plafond.

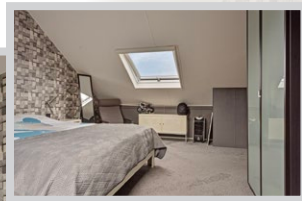
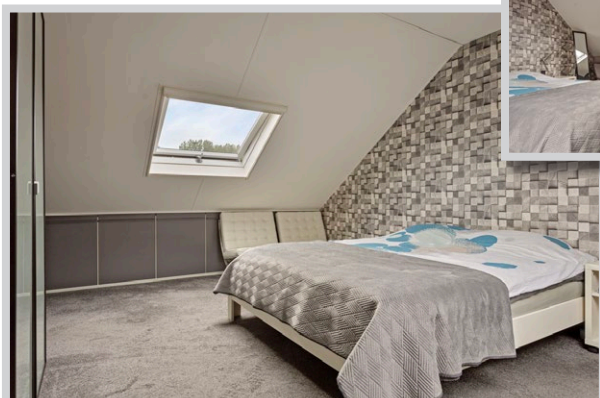
Tweede verdieping

Overloop:

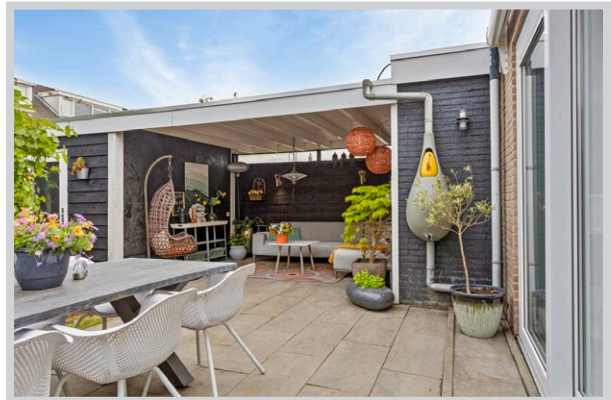
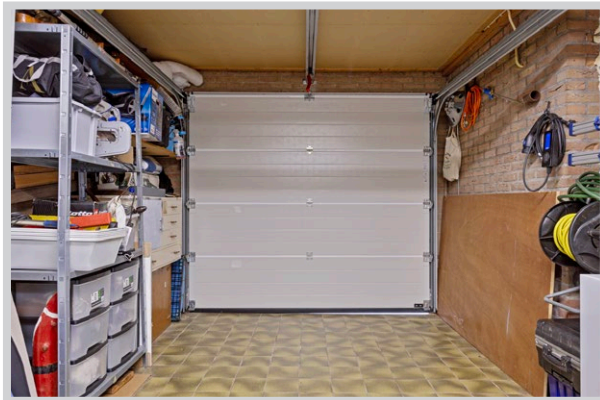
3.36 x 2.00, deze ruimte beschikt over de opstelplaats van de CV-ketel en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, behang op de wanden en een gipsplafond.

Slaapkamer, voor/achterzijde:

ca. 26 m², deze ruime slaapkamer geniet veel lichtinval dankzij de dakramen aan de voor- en achterzijde van de woning. De ruimte achter de knieschotten voorziet in extra bergruimte. De afwerking is middels vloerbedekking, behang op de wanden en afgewerkte isolatiepanelen.

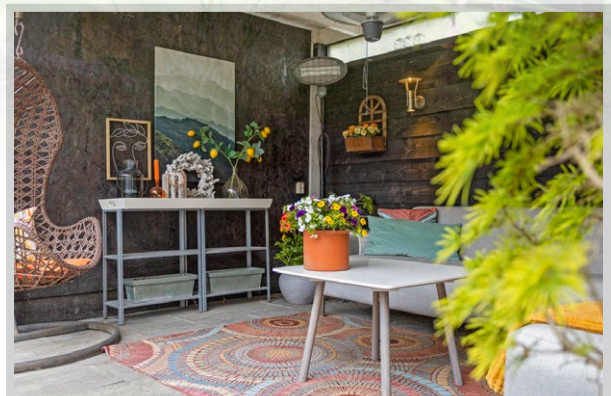
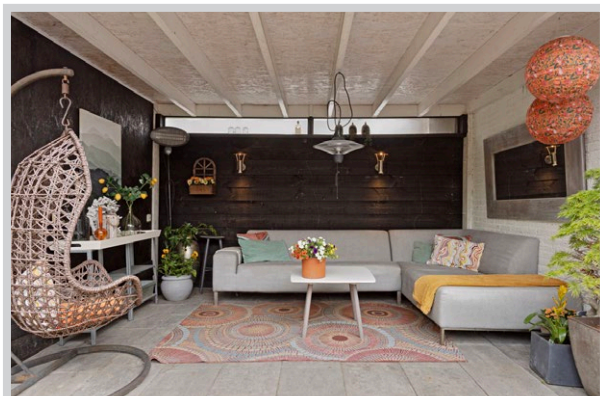


Papendrecht • Sleedoornhof 3



Tuin/Berging

De achtertuin is ideaal gelegen op het westen en ca. 10 m. diep. De tuin is aangelegd met een groot terras grenzend aan de living, een overkapping en een ruime houten berging (3,96 x 3,22) in het verlengde van de garage. De moderne pergola, omgeven door weelderige beplanting maakt het geheel compleet. Rondom zijn grindpaden aangelegd die alle onderdelen met elkaar verbinden. Op het ruime terras of in de loungehoek onder de overkapping... er is altijd wel een plekje te vinden om te genieten in deze tuin.

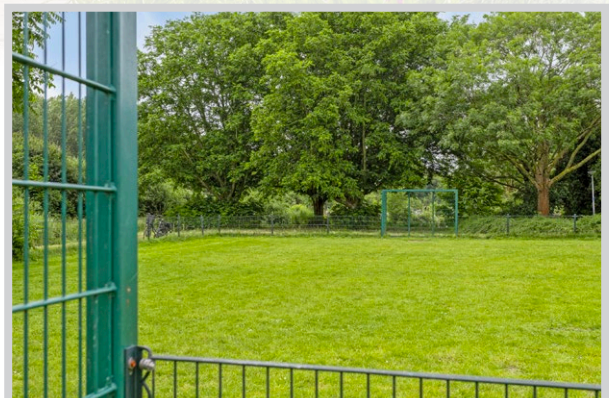


Papendrecht • Sleedoornhof 3



Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha combiketel uit 2018
- de dakramen op de tweede verdieping zijn vervangen in 2022. De dakramen zijn voorzien van rol/verduisteringsgordijnen en horren
- de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Het kleine rolluik aan de voorzijde van de woning is defect
- de woonkamer en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming
- de woning is voorzien van 14 zonnepanelen
- de keuken, de badkamer en het toilet zijn voorzien van mechanische ventilatie
- het dakleer en de dakplaten zijn vervangen in 2021
- de oprit is in 2022 opnieuw bestraat
- de buitenzijde van de woning is in 2020 voor het laatst geschilderd
- de overkapping (incl. schuur) is geplaatst in 2019
- de achtergevel is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm
- de Luxlight lichtstraat in de woonkamer is geplaatst in 2018 met elektrisch bedienbaar screen en afstandsbediening
- in 2018 is de aanbouw geplaatst aan de achterzijde van de woning



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	geschakelde 2-onder-1 kapwoning
Bouwjaar	1998
Ligging	in rustige woonwijk met aan de voorzijde vrij uitzicht
Aantal slaapkamers	3 met de mogelijkheid voor 4
Perceelgrootte	247 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²
Oppervlakte overige inpanidige ruimte	19 m ²
Inhoud	554 m ³
Energielabel	A

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--|--------|
| • energiekosten (per maand) | € 160* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 539 |
| • verontreinigingsheffing/rioolrecht (per jaar) | € 169 |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | € 615 |

* 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
Rolgordijnen:			
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: 14		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: 2 (dubbel)		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
(Losse) Kasten / Planken:			
Losse kasten slaapkamer voorzijde		x	
roomdivider slaapkamer voorzijde			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:			
Elektrische haard		x	
Bank overkapping		x	
Diverse hangkasten garage		x	
Werkbankje garage		x	

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

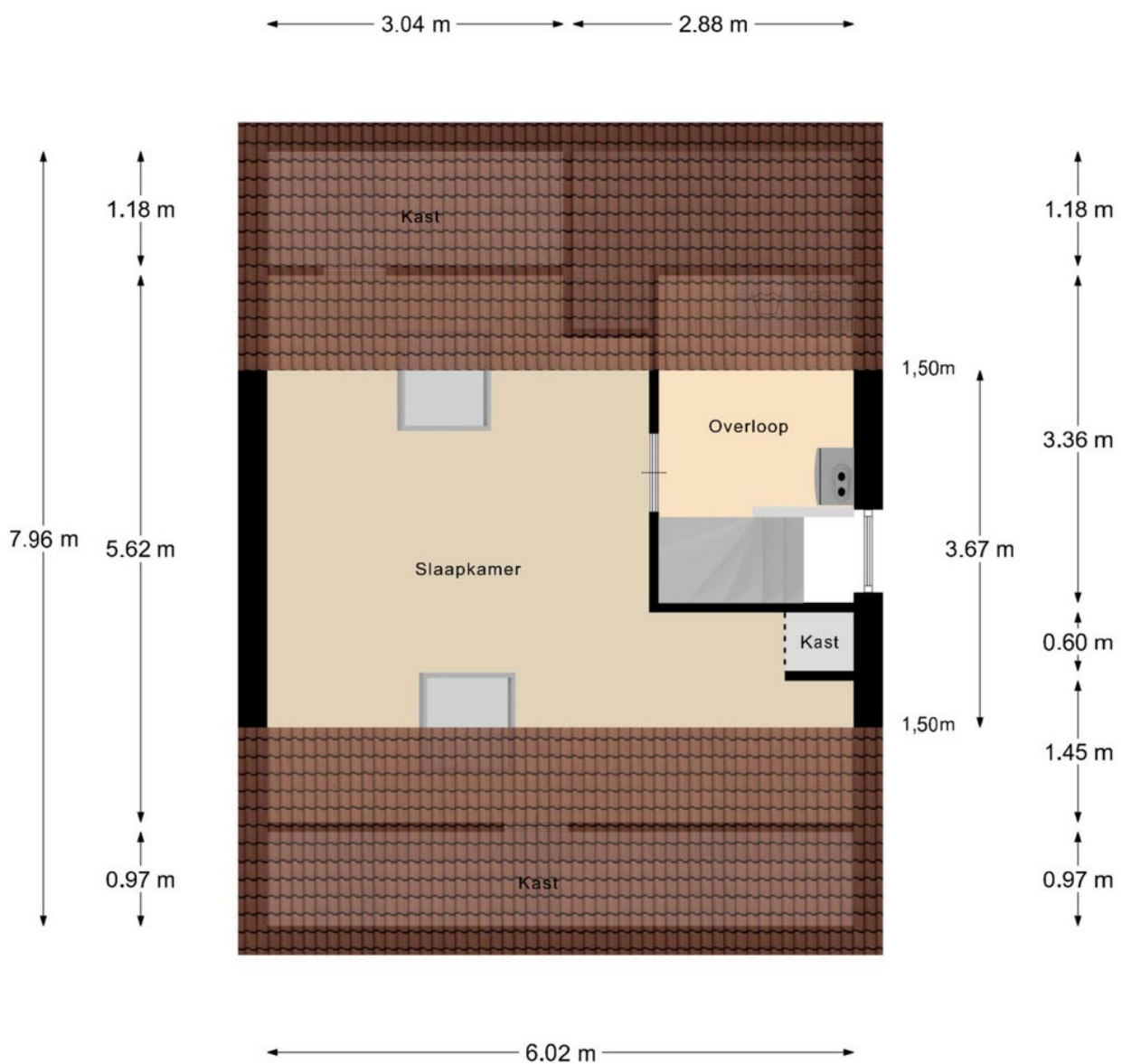
niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

niet op schaal



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie E Perceel 1814</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>
---	---	---

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. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. 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 NWWI-gevalideerd 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