



## Papendrecht • Buitenhof 2

Geschakelde woning met garage op een unieke locatie nabij rivier De Merwede



Woonkamer



Keuken



Tuin



Deze prachtige geschakelde hoekwoning biedt een unieke combinatie van modern wooncomfort en heerlijke buitenruimte. Gelegen in een gezellig hofje met 12 andere woningen, beschikt de woning over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het balkon op de eerste verdieping is via een wenteltrap verbonden met de tuin op het zuidwesten, ideaal voor de middag- en avondzon. Op het balkon aan de voorzijde kan er genoten worden van de ochtendzon. De tuin is een groene oase met diverse fruitbomen en een blokhut. De woning beschikt over drie tot vier slaapkamers, waarvan een op de begane grond met een en-suite badkamer. Deze multifunctionele ruimte kan gebruikt worden als tuinkamer, saunaruimte of voor zorgverlening. De woning is ideaal gelegen nabij Winkelpark De Meent, scholen en sportgelegenheden. Vanaf de voorzijde biedt de woning een prachtig uitzicht over de rivier de Beneden Merwede.



**Begane grond**

**Entree, hal:**

ca. 8 m<sup>2</sup>, vanuit de ruime en lichte entree is er toegang tot de slaapkamer, de inpandige garage, de wasruimte, de technische ruimte, de meterkast (13 gr. en aardlekschakelaar) en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

De gang is bereikbaar vanuit de entree en biedt toegang tot alle overige ruimtes op de begane grond.

**Slaapkamer 1:**

4.38 x 3.10, deze slaapkamer is ideaal gelegen op de begane grond van de woning, beschikt over een en-suite badkamer en directe toegang tot de achtertuin. De afwerking bestaat uit een houtlook laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

Deze multifunctionele ruimte kan ook gebruikt worden als tuinkamer, saunaruimte of voor zorgverlening.

**Badkamer:**

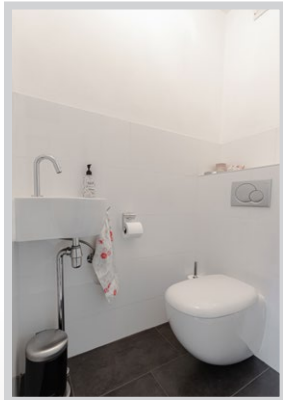
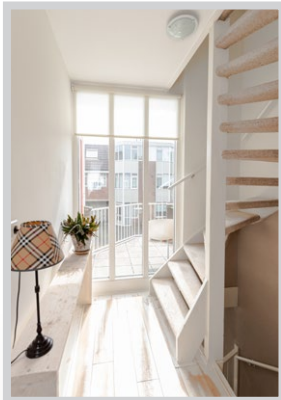
4.10 x 0.91, de en-suite badkamer is voorzien van een douchecabine met handdouche, een wastafelmeubel met wastafel, een spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. De ruimte is afgewerkt met een witte tegelvloer en witte tegelwanden met een spuitwerk plafond.

**Wasruimte/ Technische ruimte:**

de wasruimte, 1.48 x 1.20, beschikt over aansluitingen voor de wasmachine- en droger. In de technische ruimte (1.59 x 1.20) is de opstelplaats van de CV-ketel.



## Papendrecht • Buitenhof 2



### Eerste verdieping

#### Overloop:

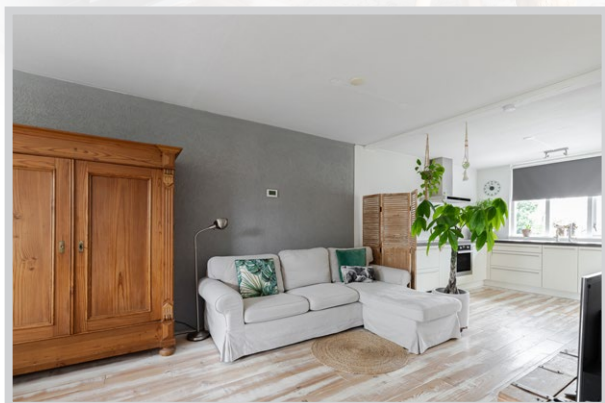
2.94 x 1.14, de overloop, met volop daglicht dankzij de grote raampartij aan de voorzijde, biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van een ruime inbouwkast voor extra bergruimte. De overloop is afgewerkt met een Franse grenen houtenvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

#### Toilet:

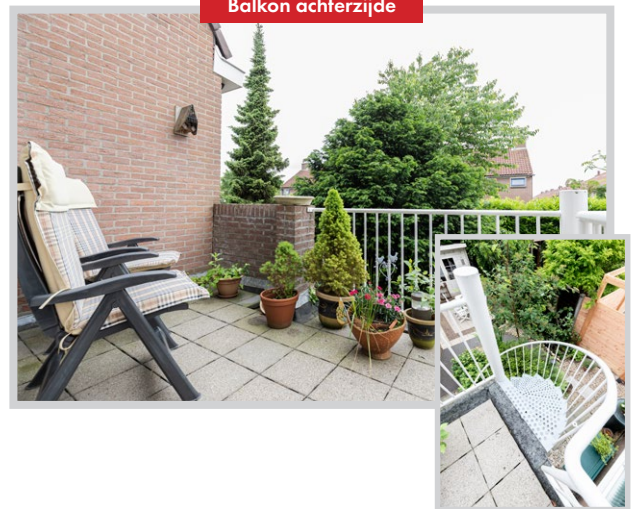
1.48 x 0.88, de eigentijdse toiletruimte beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een antracietkleurige tegelvloer en deels wit betegelde/ deels gestuukte wanden.

#### Woonkamer:

ca. 45 m<sup>2</sup> incl. keuken, de ruime woonkamer is voorzien van een schuifpui die toegang biedt naar het balkon, waardoor er een prachtig uitzicht is over de groene achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een Franse grenen houtenvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.



Papendrecht • Buitenhof 2



**Balkon achterzijde:**

3.15 x 1.97, het balkon, gericht op het westen, biedt een heerlijke buitenleefruimte die bereikbaar is vanuit de woonkamer. In de zomer kunt u hier vanaf 3 uur genieten van de heerlijke middag- en avondzon. Een stalen wenteltrap biedt verbinding met de tuin.

**Keuken:**

De open keuken heeft een gebroken witte keukeninrichting en een black travertin kunststof werkblad. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een oven, een vaatwasser, koellades en een afzuigkap. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning.

**Balkon voorzijde:**

ca. 4m<sup>2</sup>, dit balkon biedt een uniek uitzicht richting de rivier de 'Beneden Merwede'. In de ochtend is dit een heerlijke plek om te genieten van de ochtend zon, die in de zomer tot 3 uur in de middag hier schijnt, van een kop koffie of thee om de dag goed te beginnen.



## Papendrecht • Buitenhof 2



### **Tweede verdieping**

#### **Overloop:**

ca. 6 m<sup>2</sup>, de overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de inloopkast. De overloop is voorzien van meerdere inbouwkasten met louvredeurtjes voor optimale bergruimte. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond.

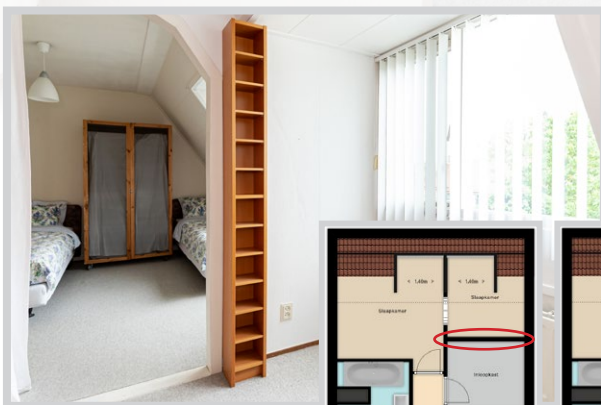
#### **Slaapkamer, voorzijde 2:**

ca. 16m<sup>2</sup>, deze lichte slaapkamer is bereikbaar via louvredeurtjes en beschikt over een raampartij in de hoek voor voldoende daglichtinval. De ramen zijn voorzien van screens aan de buitenzijde. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, geverfd jutebehang op de wanden en een spuitwerk plafond.

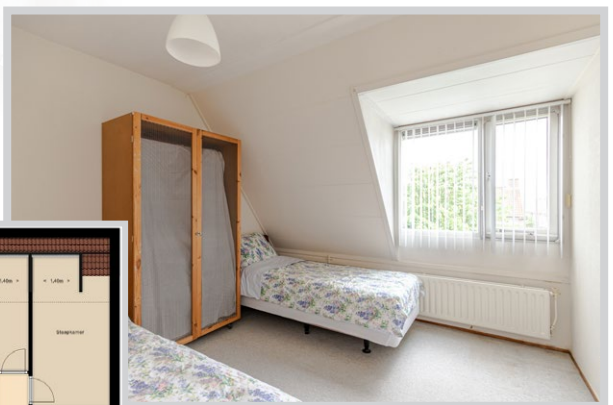
#### **Slaapkamer, achterzijde 3:**

ca. 16m<sup>2</sup>, deze slaapkamer is gerealiseerd door het samenvoegen van twee kamers, wat resulteert in een grote slaapkamer met een inloopkast. De slaapkamer beschikt over een dakkapel en is afgewerkt met vloerbedekking, behang op de wanden en een spuitwerk plafond.

**Alternatieve indeling:** Uiteraard bestaat de mogelijkheid deze kamer weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling van twee kamers.



**Alternatieve indeling**



## Papendrecht • Buitenhof 2



### Badkamer:

ca 2.75 x 2.16, ruime en volledig betegelde badkamer voorzien van een badmeubel met wastafel, ligbad met handdouche en een wandcloset. Afgewerkt met witte en antracietkleurige tegels voor een frisse, tijdloze uitstraling. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

### Inloopkast:

2.33 x 1.99, de ruime inloopkast biedt optimale bergruimte op de tweede verdieping.

### Tuin/Berging

De achtertuin is bereikbaar via het balkon aan de achterzijde van de woning op de eerste verdieping en de slaapkamer op de begane grond. Deze twee terrassen zijn verbonden door een wenteltrap. Gelegen op het zuidwesten, geniet u hier van middag- en avondzon.

De tuin is een groene oase met diverse fruitbomen; waaronder vier appelbomen, twee vijgenbomen en meerdere bessen. De blokhut, 2.75 x 2.25, biedt extra bergruimte in de tuin. De achtertuin biedt toegang tot de voorzijde van de woning via een pad aan de zijkant, afgesloten met een poort.

### Garage

De inpandige garage beschikt over een loopdeur en is voorzien van elektra, verwarming, een wateraansluiting en kasten voor optimale berging. De garage biedt directe toegang tot de woning.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	hoekwoning, eengezinswoning
Bouwjaar	1979
Ligging	in rustige woonwijk
Aantal slaapkamers	3
Perceelgrootte	213 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Inhoud	511 m <sup>3</sup>
Energie label	C

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha CV-ketel uit 2009
- de badkamer op de tweede verdieping is voorzien van vloerverwarming
- de woonkamer beschikt over een rookkanaal
- de buitenzijde van de woning is in 2023 voor het laatst geschilderd
- in 2010 is de elektrische installatie vernieuwd
- de woning is voorzien van 8 zonnepanelen
- het toilet op de eerste verdieping en de badkamer op de tweede verdieping zijn voorzien van mechanische ventilatie

### Isolatievoorzieningen

- rondom geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 178,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 499,84  |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 169,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 312,00  |
| • BSR (per jaar)                     | € 599,00  |

\* 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>			
veiligheidsslots		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
		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
<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
Shoonwater kraan			x
<b>In- / Opbouwverlichting:</b>			
inbouwspots			x
<b>Sanitaire voorzieningen:</b>			
wastafels, aantal: .....			
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires			x
veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
Kastenkamer			x
Kasten/stelling garage		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>			
Regen tonnen			x



## Tekeningen

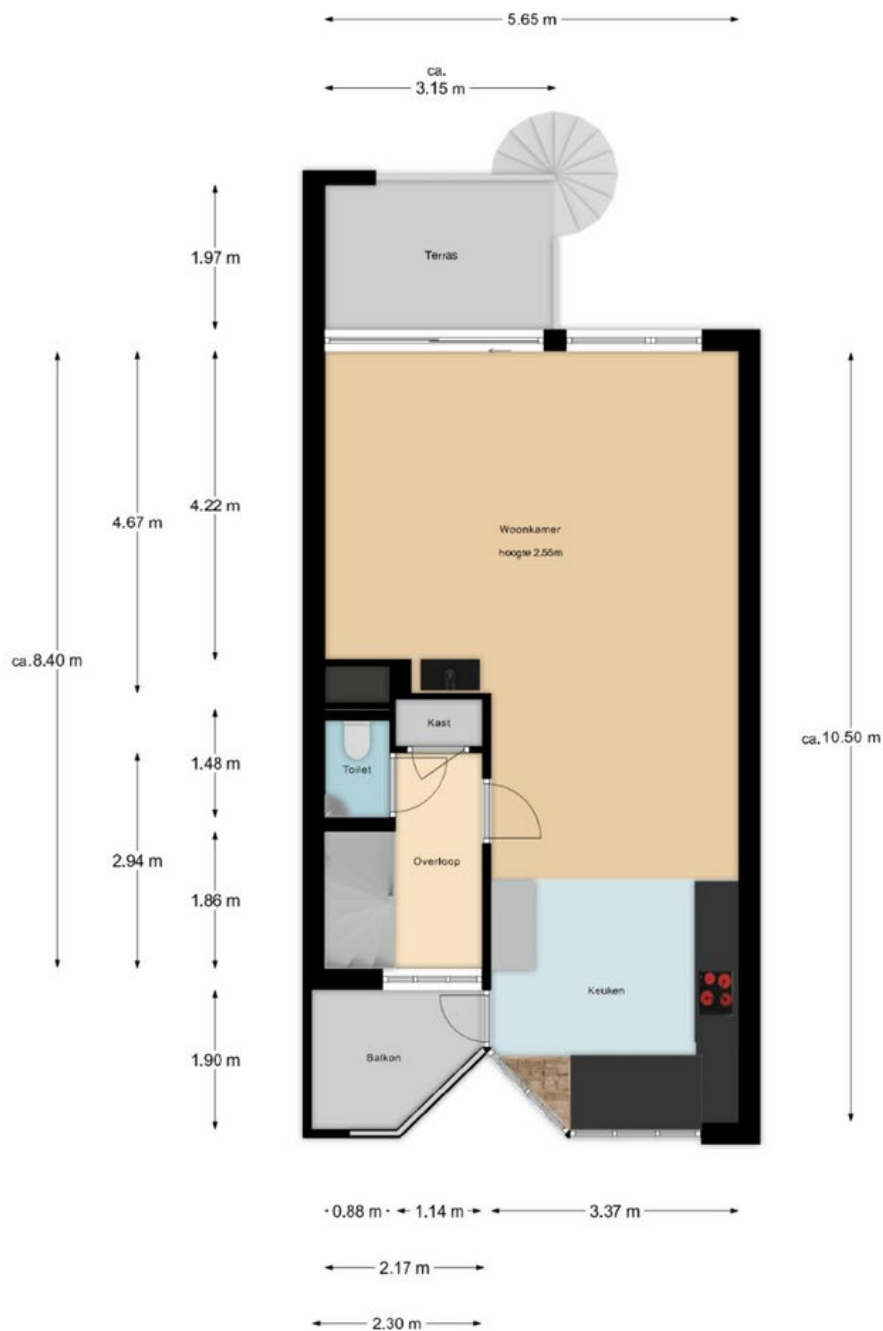
niet op schaal



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

# Tekeningen

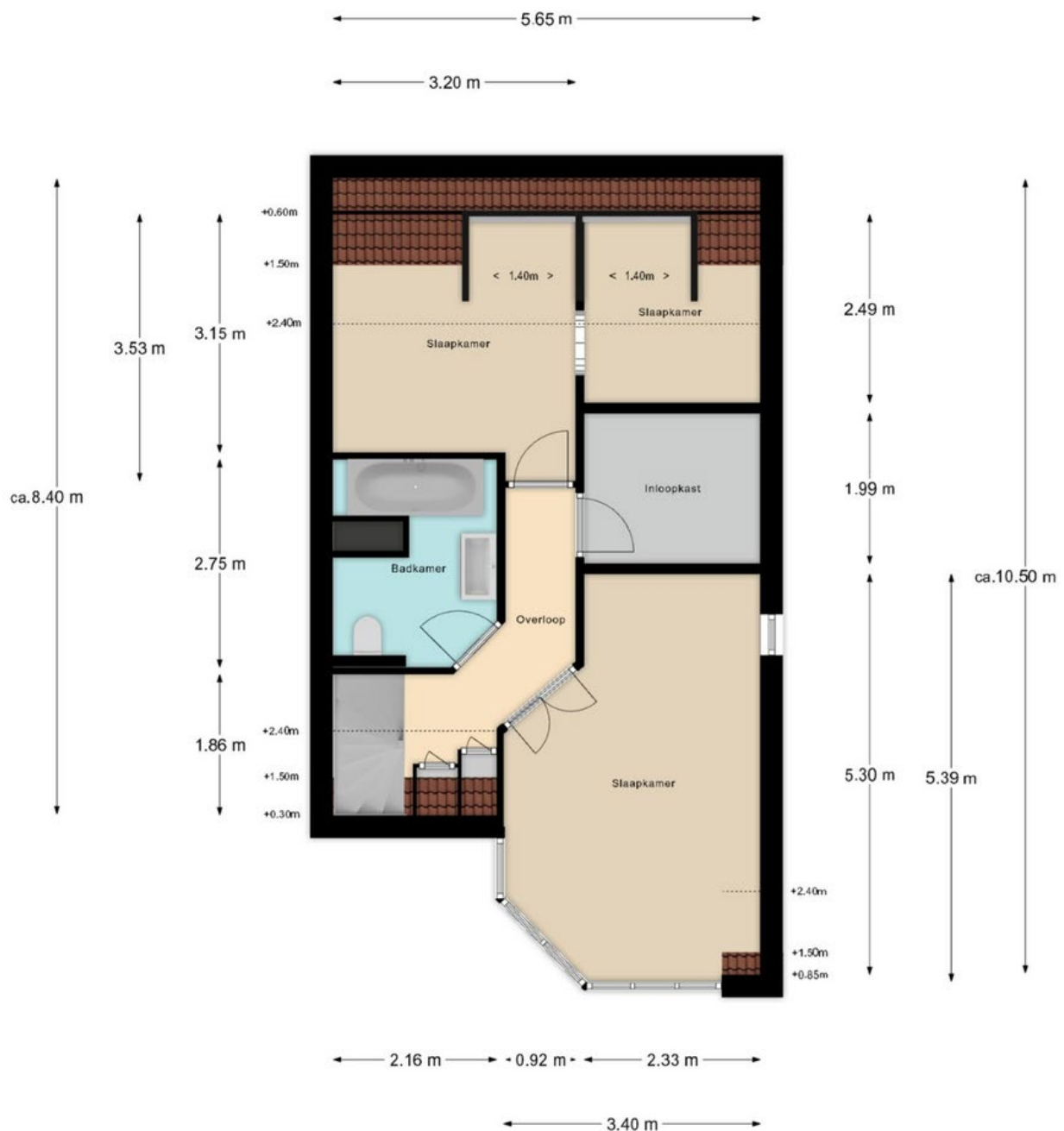
niet op schaal



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



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

## Alternatieve indeling

niet op schaal



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


# Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Papendrecht</p> <p>Sectie                        B</p> <p>Perceel                      4061</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Diens: 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. 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**  
Hypotheeken  
& 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**  
Hypotheeken  
& 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