



PAPENDRECHT, Lijsterbeshof 54

Moderne twee-onder-een-kapwoning met garage in de gewilde wijk Wilgendonk

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



Kim Grinwis

VERHUURMAKELAAR

Kim is jouw aanspreekpunt als het gaat om het verhuren van woningen. Ze is altijd beschikbaar voor advies en denkt graag mee om de perfecte huurmatch te vinden.



René van de Giessen

REGISTER MAKELAAR

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS

€ 535.000,- k.k.



BOUWJAAR

1987



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

164 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

635 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Twee-onder-een-kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

215 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

16 m²

TUINLIGGING

Zuidoosten

BERGING / GARAGE

Inpandige garage en houten berging

PARKEERGELEGENHEID

Op oprit

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha, CV-combiketel bouwjaar 2013

ELEKTRA

8 groepen en aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

6

ISOLATIE

Deels geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 153,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 579,36
- rioolrecht (per jaar) € 169,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 312,00
- BSR (per jaar) € 631,82

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Lijsterbeshof 54

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De **voortuin** biedt een eigen oprit gelegen voor de inpandige garage, hier bevindt zich een laadpaal voor elektrische auto's.

De ruime **entree** biedt toegang tot de royale woonkamer, de trapopgang naar de verdieping, de moderne toiletruimte, de inpandige garage en de meterkast. Op de gehele begane grond ligt een fraaie marmeren vloer.

De **woonkamer** heeft over een breedte van ca. 4.65 meter een uitbouw van ca. 2.50 meter waar openslaande deuren in zijn geplaatst die toegang bieden tot de achtertuin. Hierdoor is een ruimte ontstaan die het gevoel van een serre geeft. De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Aan de andere zijde van de woonkamer biedt het raam volop daglicht en op de overgang tussen het zit- en eetgedeelte is een sfeervolle gashaard geplaatst. Vanuit de woonkamer kom je in de **open keuken** die is voorzien van een keukenopstelling aan beide wanden, en is ingericht met witte hoogglans en houten keukenkasten gecombineerd met een donkergrijs gemêleerd aanrechtblad. Verder is de keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een elektrische kookplaat, een afzuigkap, een combimagnetron, een oven, een vaatwasser en een koelkast.

De open trap biedt toegang tot de **eerste verdieping** met drie slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. De ruime badkamer is ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel voorzien van dubbele wastafel en een kastbrede spiegel en een toilet. Over bijna de gehele lengte van de woning is achter de knieschotten extra bergruimte gecreëerd.

De **tweede verdieping** biedt voldoende ruimte voor een vierde slaap – of hobbykamer en heeft naast een dakkapel die bijna over de gehele lengte is geplaatst, nog twee dakramen. Verder zijn hier de opstelplaats van de CV-combiketel en de mechanische ventilatie.

De **achtertuin** is gesitueerd op het zuidoosten en is aangelegd met diverse bestrating en beplanting. De houten berging voorziet in extra bergruimte.

De **woning is ideaal gelegen** op loopafstand van winkelcentrum Wilgendonk, basisscholen, een speeltuin en openbaar vervoer. Kortom de ideale gezinswoning!



Moderne eengezinswoning op centrale locatie in woonwijk de Wilgendonk







Heerlijk lichte eetkamer met openslaande deuren naar de achtertuin met het gevoel van een serre!

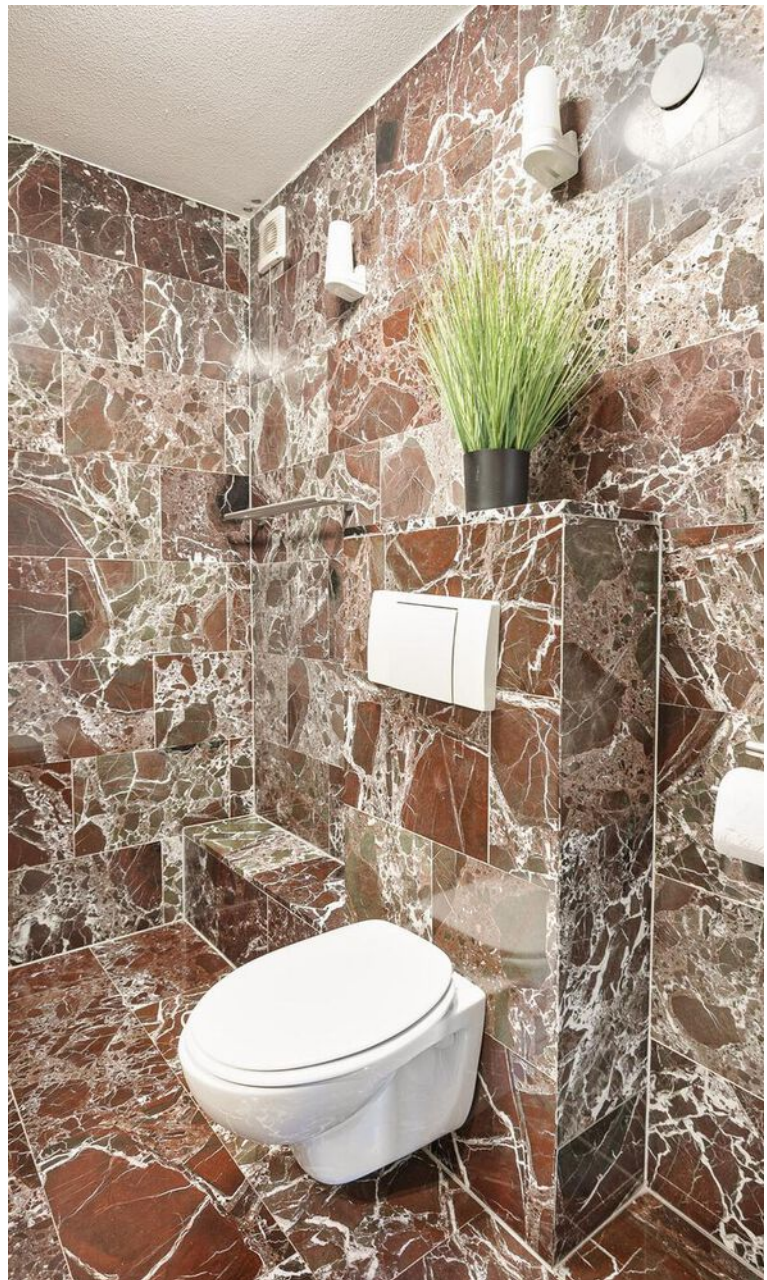


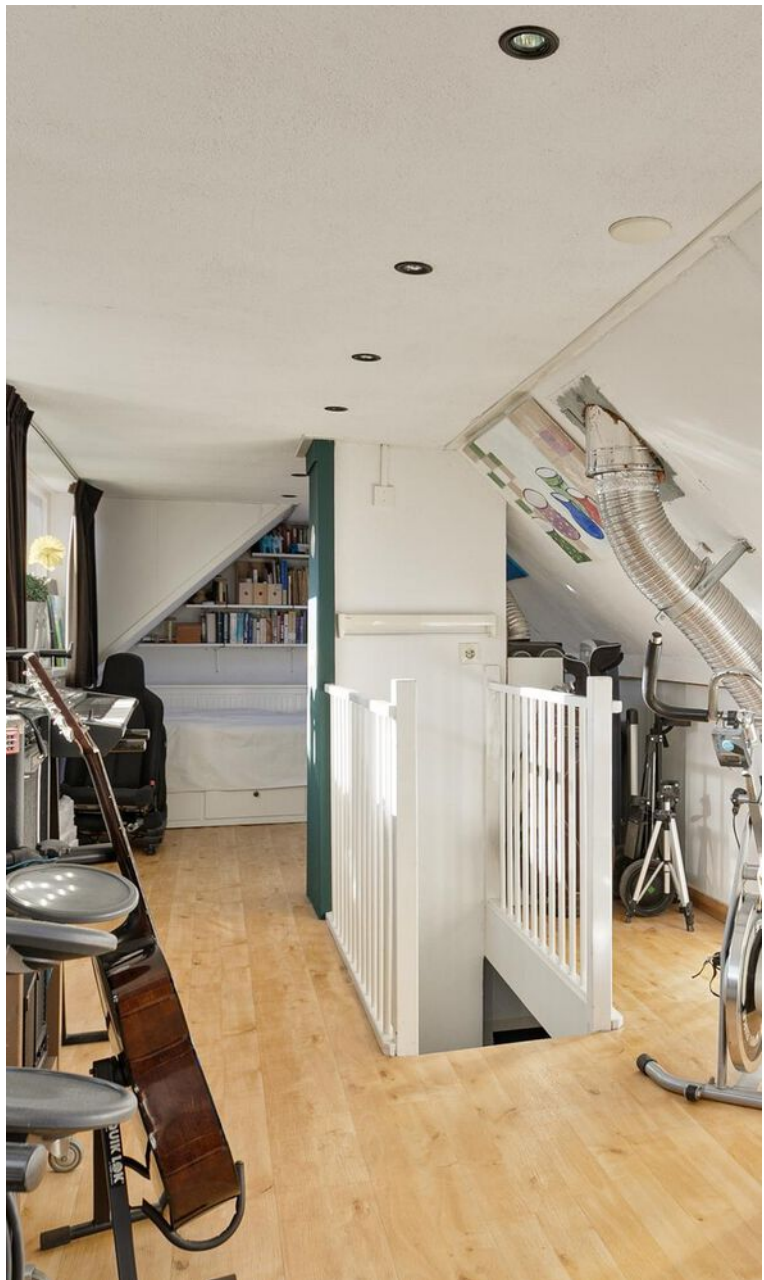
















LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				◆
losse (hang)lampen				◆
verlichting				◆
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
garage: losse kasten en planken		◆		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
gordijnen		◆		
overgordijnen				
vitrages				◆
rolgordijnen (begane grond)	◆			
lamellen				
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren				◆
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				◆
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
allesbrander				
houtkachel				
gashaard	◆			
designradiator(en)				
radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
kookplaat	◆			
afzuigkap	◆			
oven	◆			
(combi-)magnetron	◆			
vaatwasser	◆			
koelkast	◆			
vriezer		◆		
Quooker				◆
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:		◆		
Sauna met toebehoren				◆
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning				
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				◆
Geiser				◆
Screens				
Rolluiken				◆
Zonwering buiten	◆			

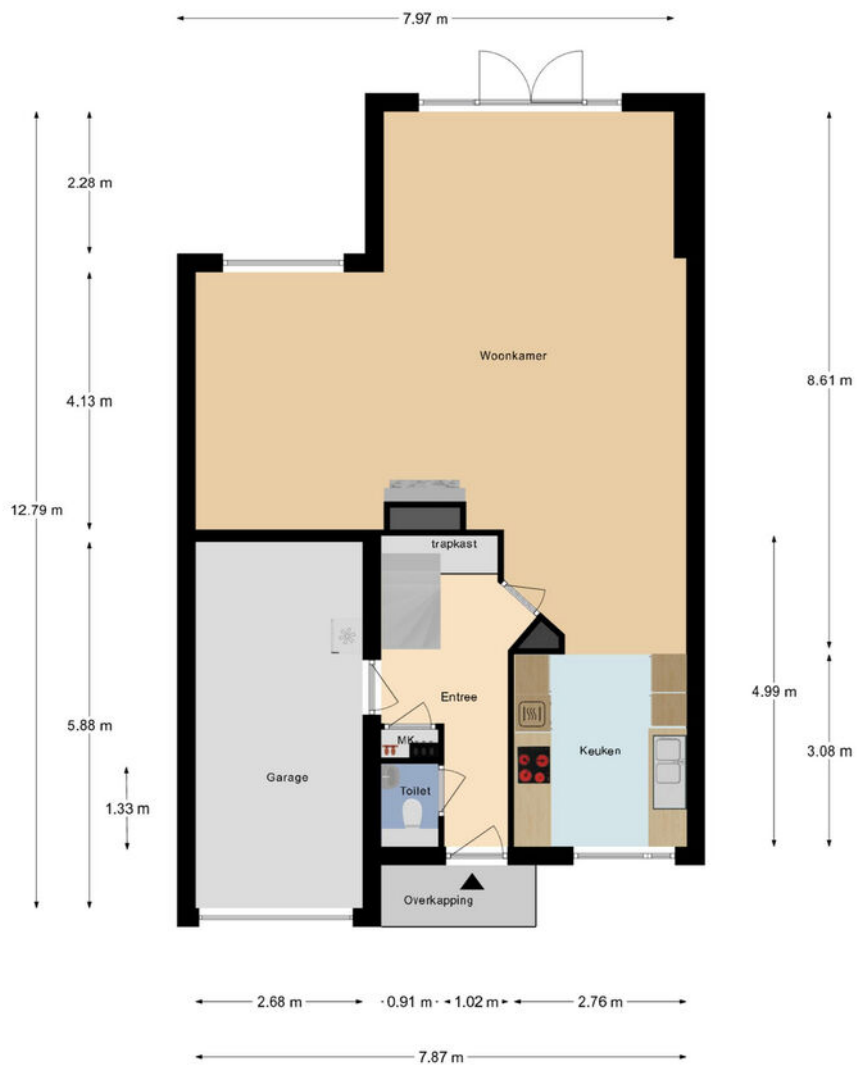
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		◆		
Waterslot wasautomaat		◆		
Zonnepanelen (6)	◆			
Oplaadpunt elektrische auto	◆			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	◆			
Beplanting	◆			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	◆			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	◆			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	◆			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				
(Broei)kas				
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek				
vlaggenmast(houder)				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
CV	◆			
Boiler				◆
Zonnepanelen (6)	◆			
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

BEGANE GROND

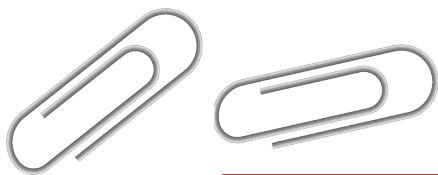


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

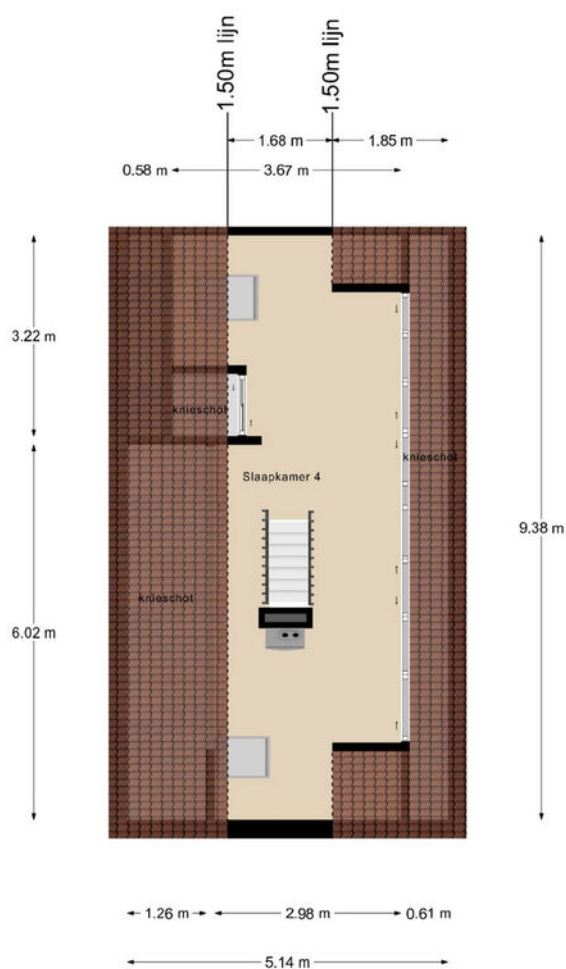
EERSTE VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

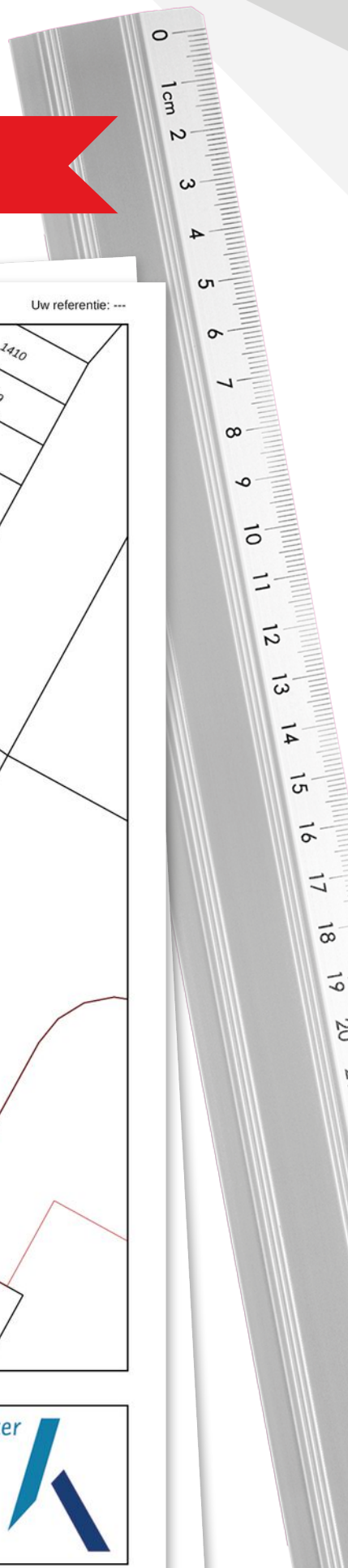
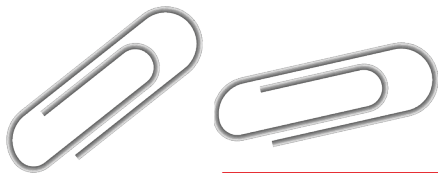


TWEEDE VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

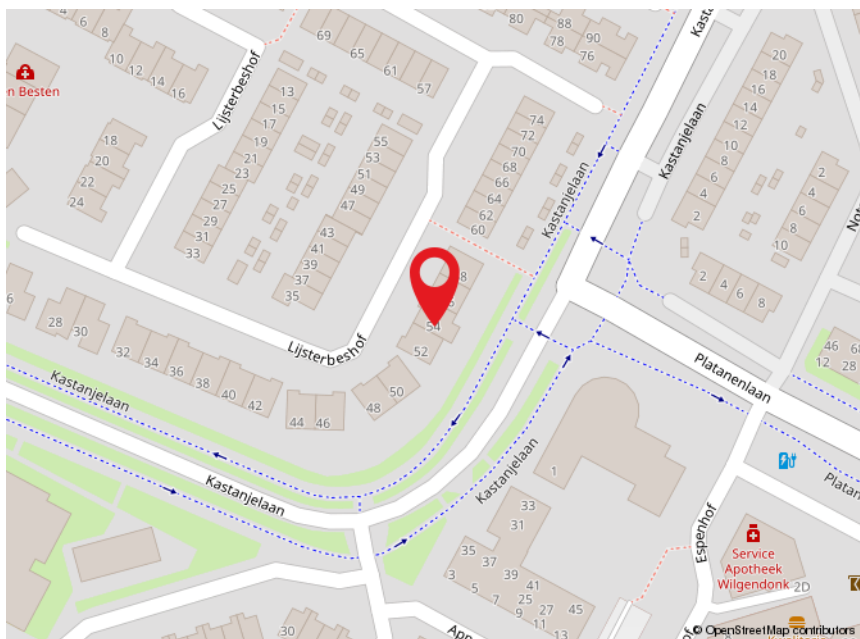
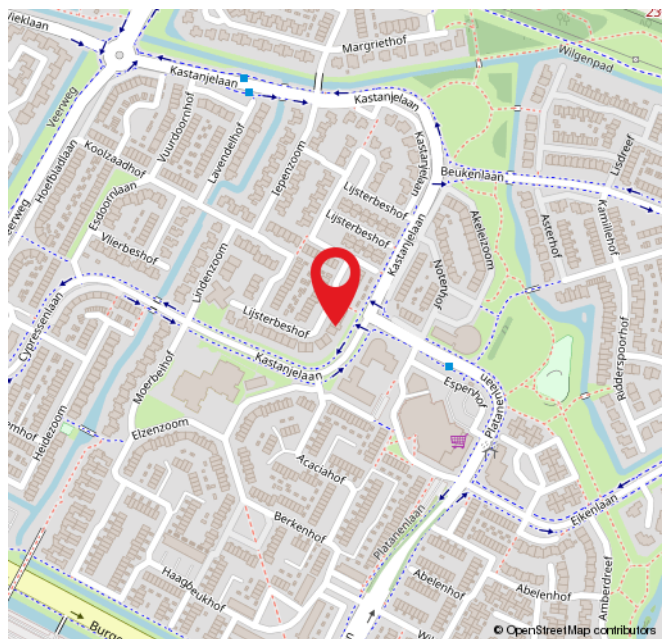
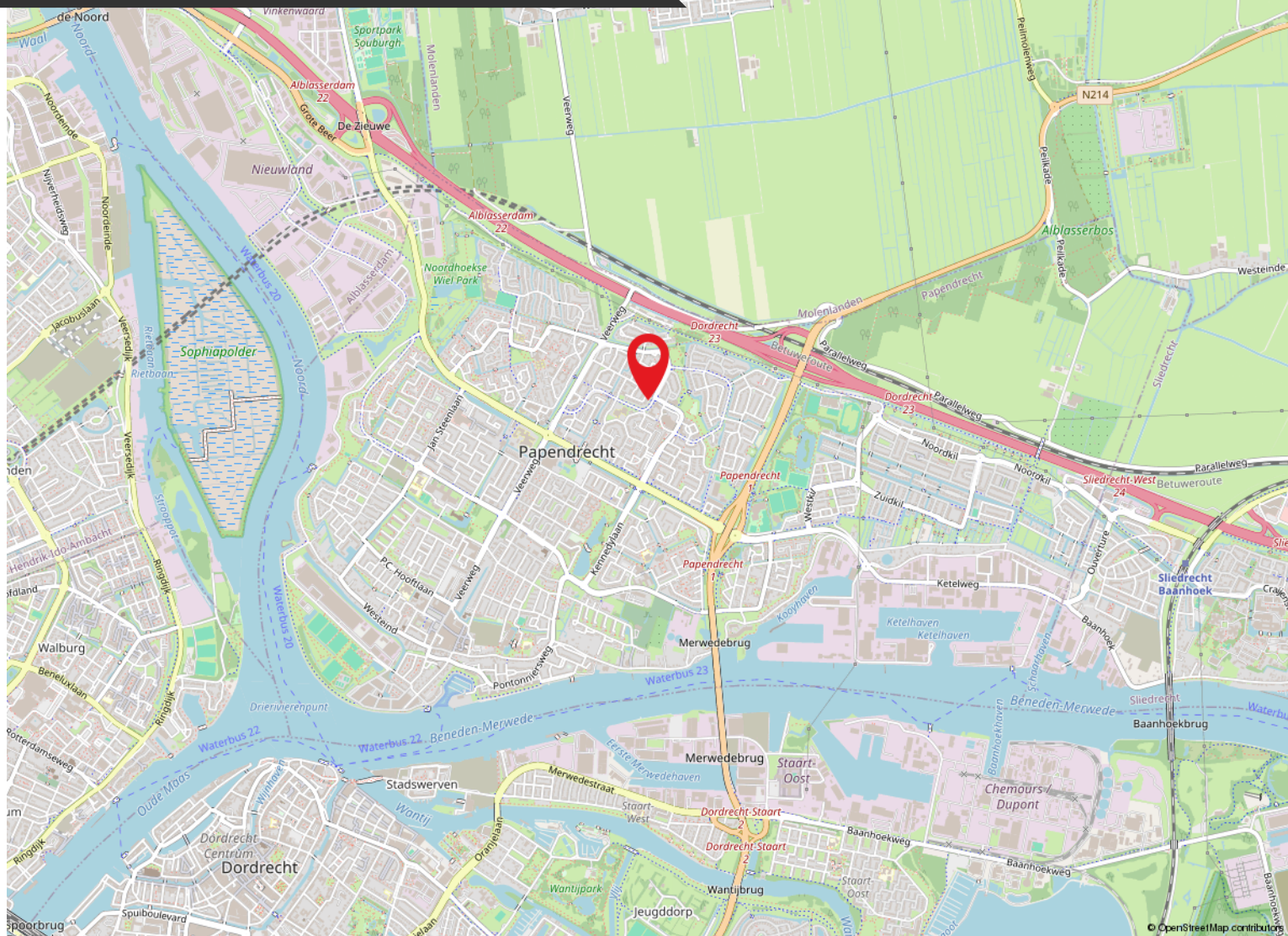
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1399	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 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.



LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens 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 benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 8 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouw kwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. 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. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ 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 de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

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 aansprakelijkheids-verzekering 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!**



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.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Schoorweg 12, Papendrecht

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Prima makelaar! Zeer professioneel. Goed advies en goed op de hoogte gehouden. Goede bemiddeling tussen verkoper en koper."



Verkopers Lijsterstraat 53, Groot-Amers

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Fijne makelaar met goede service en prima marktkennis. Voor de bezichtigingen en communicatie werd fijn een groepsapp aangemaakt wat ook erg handig werkte."



Verkopers Poolster 36, Hardinxveld-Giessendam

Verkoopperiode: 2,5 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Een perfecte makelaar. Goed en prettig overleg, altijd bereikbaar, komt gemaakte afspraken na en zorgt er voor dat klanten op de hoogte blijven. Ik zie terug op een fijne samenwerking."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

