

PAPENDRECHT, Frans Coenenstraat 4

Ruime en energiezuinige eengezinswoning met drie slaapkamers, zonnige tuin en garage met oprit

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

€ 499.000,- k.k.



BOUWJAAR

1986



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

108 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

366 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

194 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

17 m²

TUINLIGGING

Zuidwest

GARAGE

Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

In de wijk Westpolder

VERWARMING EN WARM WATER

AWB CV-combiketel, bouwjaar 2011

ELEKTRA

8 Groepen en een aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

6 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand) | € 75,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 465,75 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 169,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 290,00 |
| • BSR (per jaar) | € 447,65 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Frans Coenenstraat 4

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze ruime eengezinswoning biedt een fijne woonomgeving. De woonkamer met open haard loopt over in de open keuken waardoor een royale leefruimte is ontstaan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer, terwijl de open zolder de mogelijkheid biedt om een vierde slaapkamer te realiseren. In 2018 is de woning voorzien van zes zonnepanelen. Dankzij de ligging op het zonnige zuiden profiteert de achtertuin van optimaal daglicht en biedt deze een fraaie combinatie van terrassen en groen. De woning beschikt daarnaast over een garage met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gelegen in de geliefde wijk Westpolder, bevindt deze woning zich op een gunstige locatie op loopafstand van de halte van de waterbus. Het centrum van Papendrecht is eenvoudig per fiets bereikbaar, en de nabijgelegen uitvalswegen zorgen voor een snelle verbinding richting Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem.

Hal en entree

Bij binnenkomst biedt de hal toegang tot de woonkamer met open keuken, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich tevens de meterkast, waarin glasvezel is aangelegd.

De toiletruimte heeft een tijdloze uitstraling en is afgewerkt met witte wandtegels en antraciete plavuizen. Het sanitair omvat een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer biedt een ruime leefruimte met aan de voorzijde een open haard voor extra sfeer. Aan de achterzijde is er toegang tot de achtertuin middels een schuifpui.

Keuken

De open keuken is strak afgewerkt met witte keukenkastjes en een antraciet werkblad. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een Bauknecht combimagnetron (2022), vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap, close-in boiler en een Siemens keramische kookplaat. Via de achterdeur is er eveneens toegang tot de tuin.



**Ruim en sfeervol wonen
in de Westpolder:
met alle voorzieningen
binnen handbereik**

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Hoofdslaapkamer

Gelegen aan de voorzijde van de woning, beschikt deze kamer over een dakkapel, wat zorgt voor extra licht en ruimte. Tevens is er bergruimte toegankelijk via een luik.

Slaapkamer 2

Ook deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Het houtwerk van de dakkapel is recentelijk geschilderd (augustus 2024). Net als in de hoofdslaapkamer is hier extra bergruimte achter een luik te vinden.

Slaapkamer 3

Een fijne slaapkamer met eveneens toegang tot extra bergruimte.

Badkamer

De badkamer heeft een tijdloze afwerking met witte wandtegels en antraciete plavuizen. Voorzien van een douchecabine, een badmeubel met wastafel, een toilet en een designradiator.

Tweede verdieping

De open zolder biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de cv-installatie, evenals de wasmachine en droger. Inbouwkasten zorgen voor extra bergruimte. De drie Velux dakramen zijn voorzien van horren, waarvan twee tevens zonwering hebben.

Tuin

De achtertuin is ideaal gelegen op het zonnige zuiden en biedt een heerlijke buitenleefruimte met een combinatie van terrassen en borders met groen. Een begroeide pergola vormt een natuurlijke afscheiding in de tuin en zorgt in de lente en zomer voor een extra groene sfeer en fraaie bloemen. Tegelijkertijd biedt deze ook privacy voor zowel het terras als de woning zelf. De schutting is vernieuwd in september 2022.

Garage

De vrijstaande garage, 3.00 x 5.70 meter, is bereikbaar via de oprit aan de voorzijde van de woning. De garage beschikt over een loopdeur en is voorzien van elektra. Via een deur aan de achterzijde is er tevens toegang tot de achtertuin.



Deze woning biedt drie lichte slaapkamers, een veelzijdige zolder, een zonnige tuin en garage



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	travertin	spachtelputz	gipsplafond	
- Toiletruimte	plavuizen, antraciet	betegeld, wit	gipsplafond	aanwezig sanitair: wandcloset, fonteintje
- Woonkamer	travertin	spachtelputz	gipsplafond	beschikt over: open haard, convectorput, schuifpui
- Keuken	travertin	spachtelputz	gipsplafond	geplaatst december 2016, Steinhaus aanwezige keukenapparatuur: keramische kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap, close-in-boiler
Eerste verdieping				
- Overloop	vinyl	behang	gipsplafond	
- Slaapkamer 1	vinyl	behang	gipsplafond	beschikt over: dakkapel, opbergruimte achter luik
- Slaapkamer 2	vinyl	behang	gipsplafond	beschikt over: dakkapel, opbergruimte achter luik
- Slaapkamer 3	vinyl	behang	gipsplafond	beschikt over: opbergruimte achter luik
- Badkamer	plavuizen	betegeld	gipsplafond	aanwezig sanitair: douchecabine, wastafel, badmeubel, thermostaatkraan, toilet, designradiator
Tweede verdieping				
- Zolder	vinyl	masonite	masonite	beschikt over: 3 Velux ramen met hor waarvan 2 met zonwering, opstelplaats CV-installatie, opstelplaats wasmachine en droger
Tuin				
garage				voorzien van: loopdeur, elektra

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers				
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen woonkamer		◆		
losse (hang)lampen zolder	◆			
losse (hang)lampen slaapkamers	◆			
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- schuifdeurkast slaapkamer 1	◆			
- kast slaapkamer achter / zolder	◆			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
rolgordijnen	◆			
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren	◆			
Vloerdecoratie, te weten:				
tavertin beneden	◆			
vinyl boven en zolder	◆			
trapmatten	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	◆			
Designradiator(en)	◆			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- combimagnetron (Bauknecht, 2022)	◆			
- vaatwasser (Bauknecht, 2016)	◆			
- koel- vriescombinatie (Bauknecht, 2016)	◆			
- afzuigkap (Bauknecht, 2016)	◆			
- kookplaat (Siemens)	◆			
- close-in-boiler	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- spiegel	◆			
- wcrolhouder	◆			
- afvalemmer	◆			
- closet borstel	◆			
- zeepompje	◆			

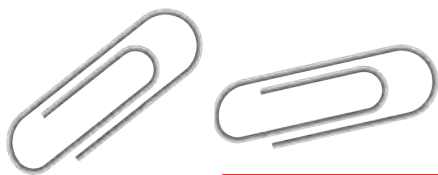
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- toiletkast	◆			
- wcrolhouder	◆			
- afvallemmer	◆			
- closet borstel	◆			
- zeepompje	◆			
- elektrische wandkachel	◆			
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus	◆			
Kluis				
(Voordeur)bel	◆			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders	◆			
(Klok)thermostaat	◆			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie (combiketel, dec 2011)	◆			
Close-in-boiler keuken	◆			
zonwering buiten (elektrisch)	◆			
stelling garage	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting (KPN)	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat		◆		
Zonnepanelen (6, okt 2018)	◆			
Oplaadpunt elektrische auto				
Delta glasvezel tot in meterkast	◆			

LIJST VAN ZAKEN

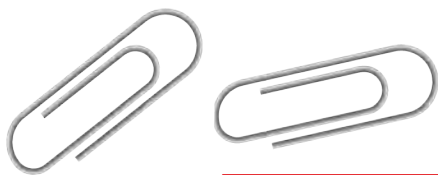
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder (buitenlamp voor deur)	◆				Boiler				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging									
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek (sep 2022)	◆								
vlaggenmast(houder)									



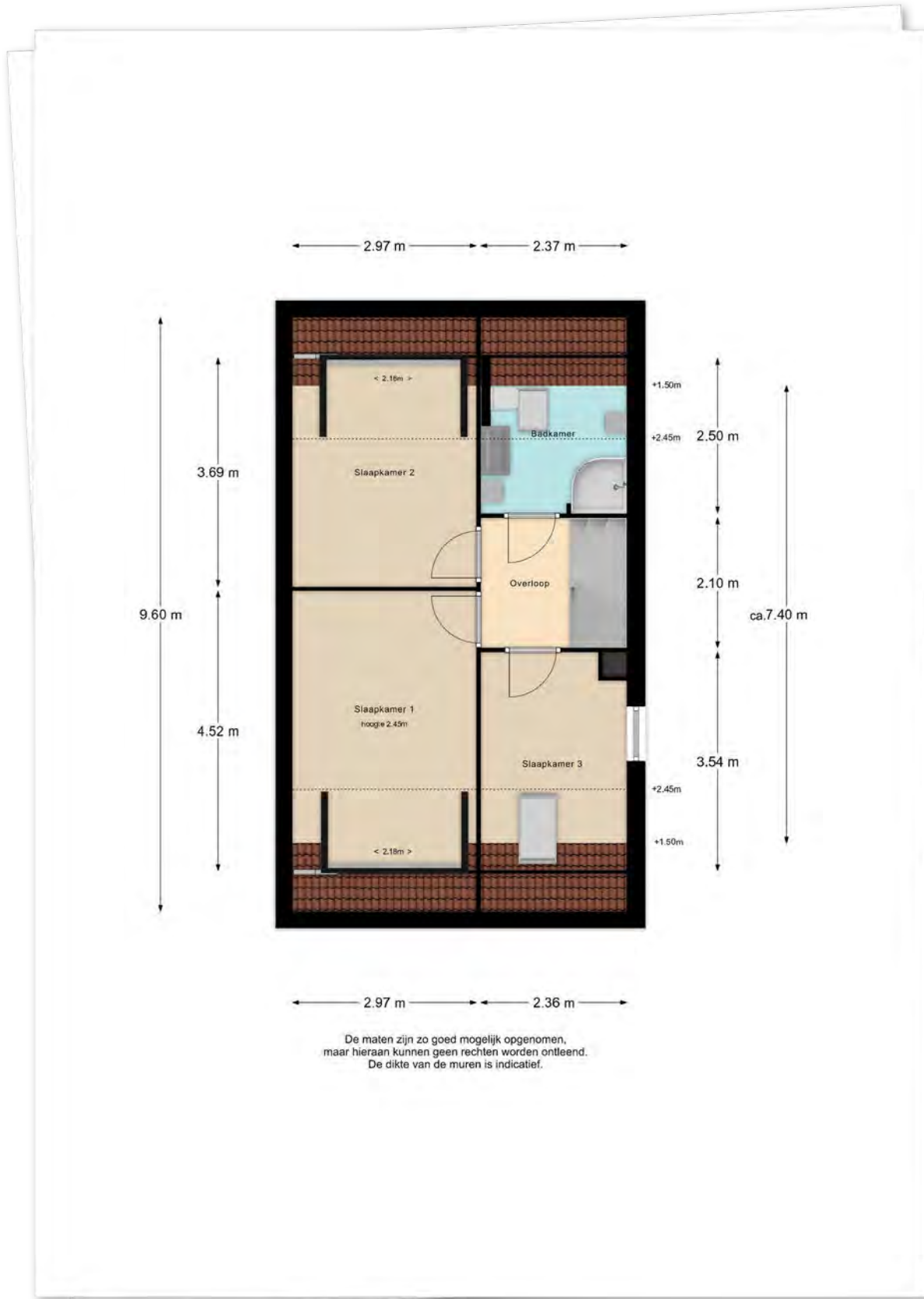
BEGANE GROND



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

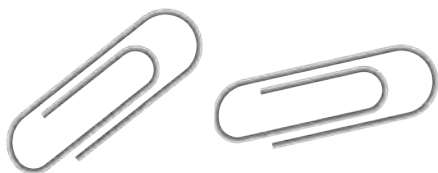


EERSTE VERDIEPING

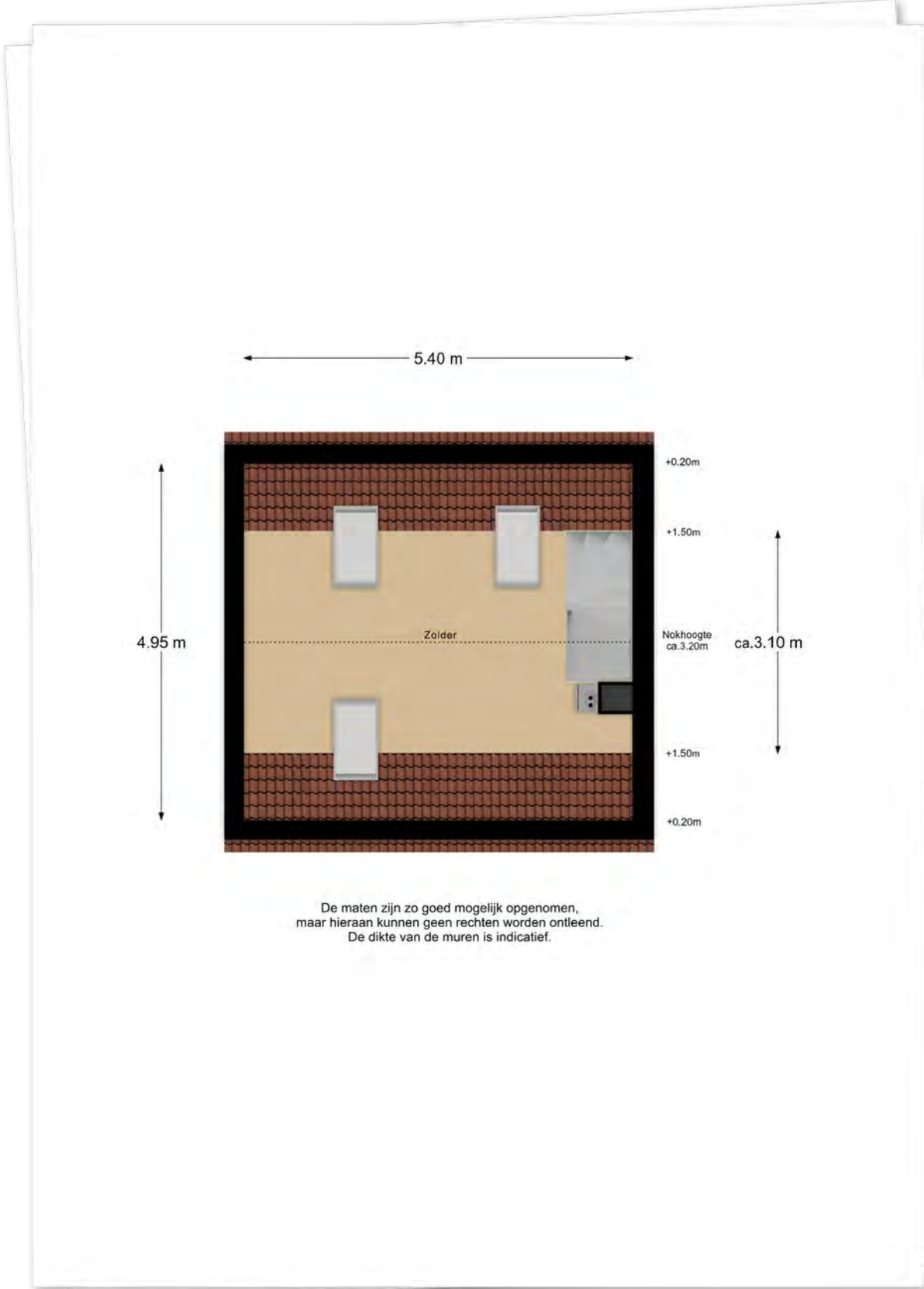


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.



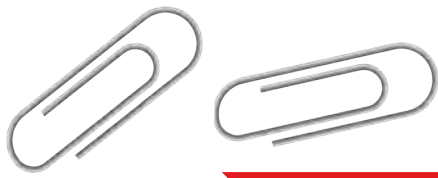


TWEEDE VERDIEPING

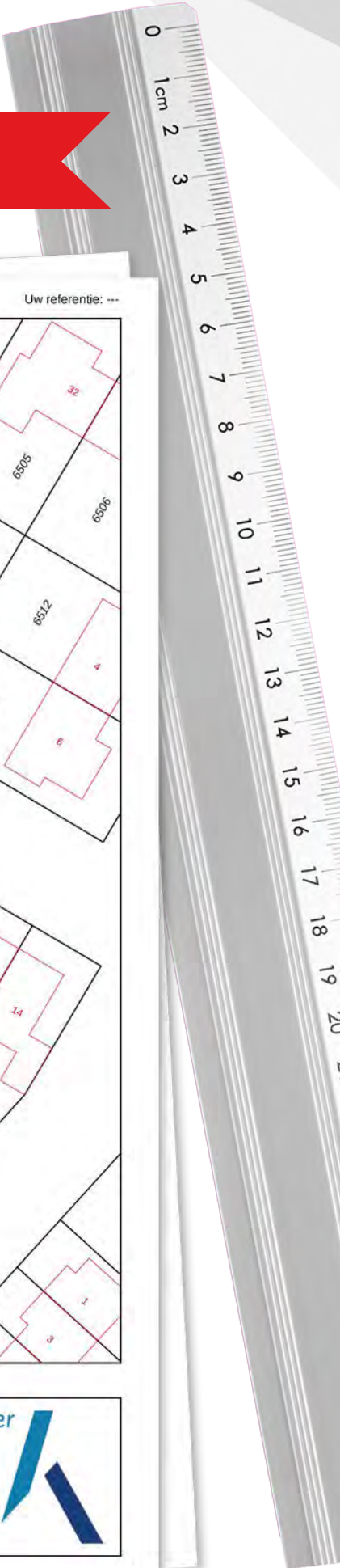


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

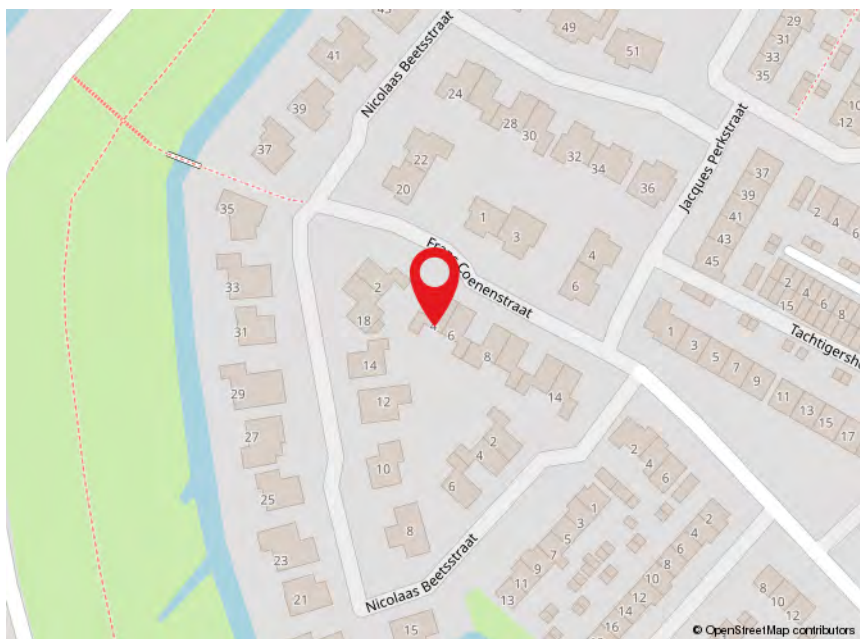
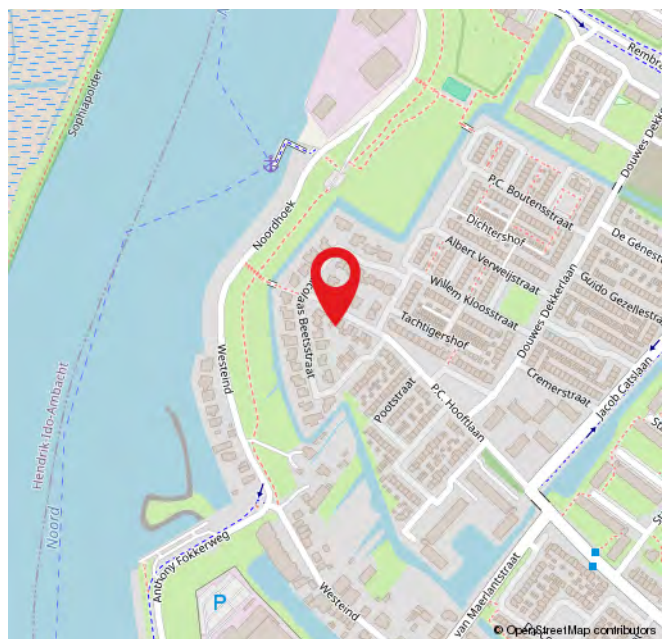
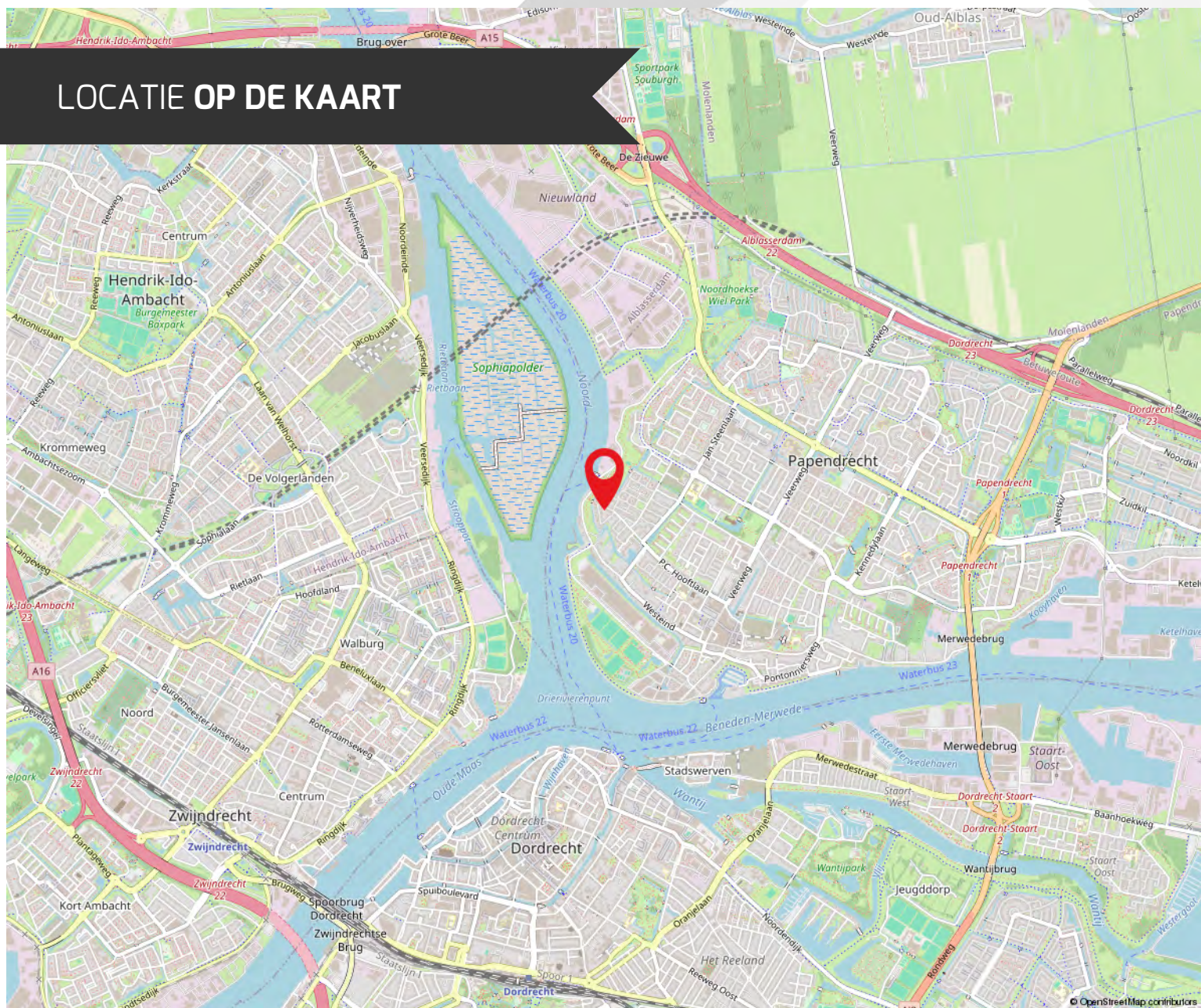




KADASTRALE KAART



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 bouwkwaliteit 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 Westeinde 68, Oud-Alblas

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Voor de tweede keer een huis verkocht bij Kooyman. Wederom was alles weer top geregeld. Ook de communicatie zijn we erg over te spreken. Kortom: top makelaar!"



Verkopers P.J. Oudstraat 120, Papendrecht

Verkoopperiode: 3 weken | Gegeven Funda score: 9.0

"Al vanaf het begin was er een klik! Natuurlijk was de raad van de makelaar uitstekend en hebben zo ons huis heel snel en goed verkocht! Een aanrader deze makelaar."



Verkopers Plantsoen 4, Bleskensgraaf

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9.0

"Ik verkocht als erfgenaam een woning op meer dan 100 km van mijn eigen woonplaats. Deze mensen hebben mij echt ontzorgd, en toonden veel begrip voor mijn situatie. Zeer goede ervaring al met al, en dan valt de courtage uiteindelijk heel erg mee."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

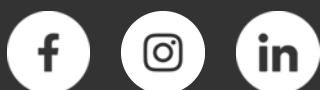
95%

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

