

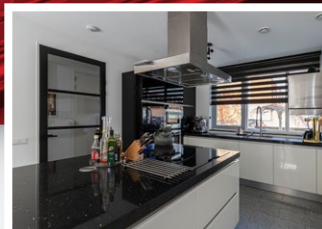


## Papendrecht • Steur 4

Riant herenhuis met luxe afwerking in een kindvriendelijke buurt



Woonkamer



Keuken



Tuin

Papendrecht • Steur 4

Vraagprijs € 590.000,-- k.k.



Riant herenhuis met luxe afwerking in een kindvriendelijke buurt. Een riante, zonnige woonkamer, een prachtige keukeninrichting, vier slaapkamers, geweldige badkamer, een inpanidige garage en tuin op het zuiden; dit is het huis in een notendop. Echt een pareltje voor wie ruimte en luxe zoekt. De woning is gebouwd in 2008 en staat op 223 m<sup>2</sup> eigen grond. De ligging in de wijk Oostpolder is centraal t.o.v. diverse voorzieningen, waaronder de A15 en het station Baanhoek-West.



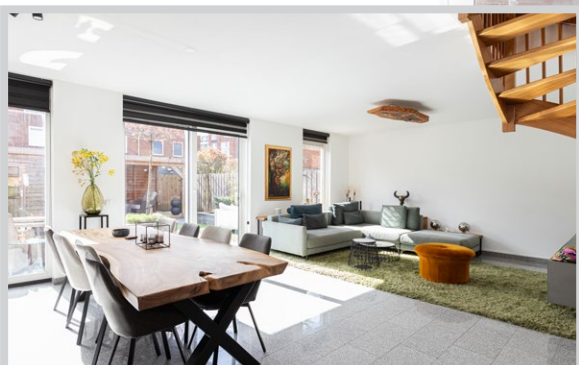
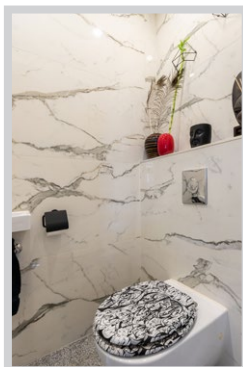
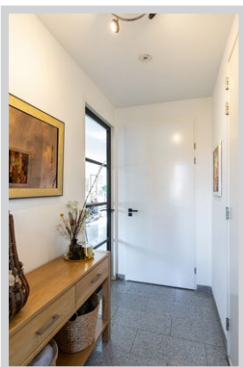
**Begane grond**

**Entree, hal:**

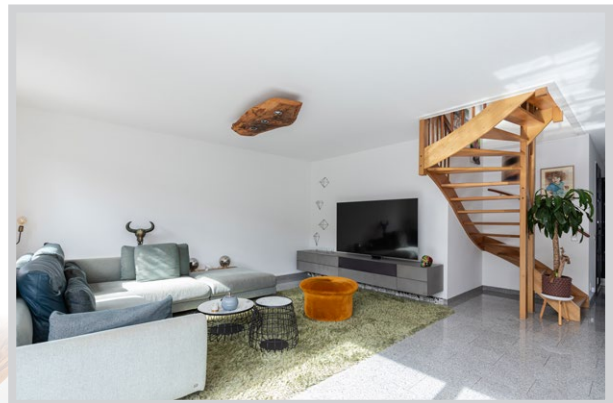
3.23 x 1.35, vanuit de entree zijn de keuken/woonkamer, het toilet, de garage en de meterkast toegankelijk. De meterkast heeft 11 groepen en een aardlekschakelaar. De ruimte is afgewerkt met een hoogglans granieten tegelvloer en gestuukte wanden.

**Toilet:**

1.35 x 0.93, voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een dezelfde tegelvloer als in de entree en grote, marmeren wandtegels.

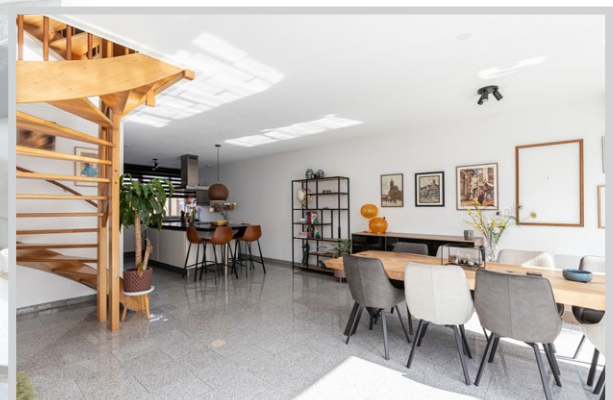


## Papendrecht • Steur 4



### Woonkamer:

6.48/5.00 x 7.74, heerlijk ruime en lichte woonkamer met een schuifpui naar de achtertuin. Doordat de ramen vanaf de vloer geplaatst zijn, loopt de woonkamer vrijwel naadloos over in de tuin. De hoogglans granieten tegelvloer is vanuit de entree doorgelegd in de woonkamer en de wanden zijn gestuukt. De open houten trap leidt naar de verdieping.



Papendrecht • Steur 4

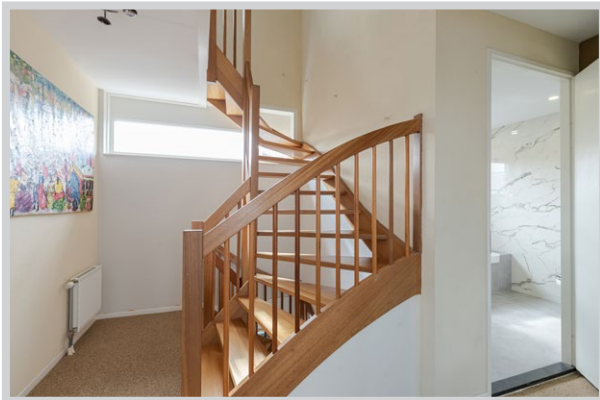


**Keuken:**

4.16 x 3.22, de open keuken, met luxe zwart-/ivoorkleurige hoogglans keukeninrichting (Nextline, 2009), is een fijne plek voor iemand die van koken houdt en waar de bar ideaal is om te ontbijten of even bij te praten met een kop koffie/thee. Het zwarte, composiet werkblad is prettig in onderhoud en geeft een chique uitstraling aan de keuken. Ingebouwd zijn een keramische kookplaat, een combimagnetron, een stoomoven, een hete lucht oven, een koelkast, een afzuigkap en een Quooker.



Papendrecht • Steur 4



**Eerste verdieping**

**Overloop:**

2.48 x 1.09, de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Hij is afgewerkt met woongrind op de vloer en spachtelputz op de wanden.

**Slaapkamer 1, voorzijde:**

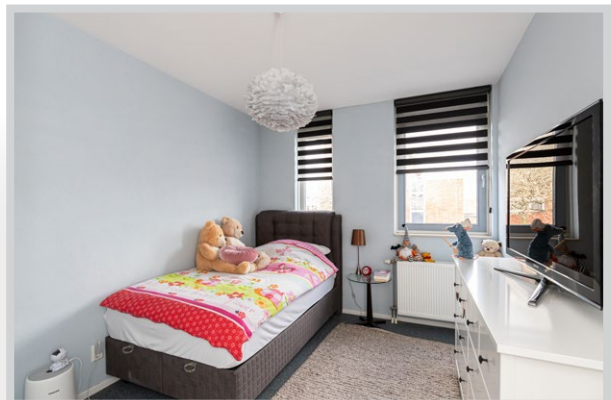
4.66/0.77 x 3.86/3.06, afgewerkt met woongrind op de vloer en spachtelputz op de wanden.

**Slaapkamer 2, voorzijde:**

3.86 x 2.95, afgewerkt met woongrind op de vloer en spachtelputz op de wanden.

**Slaapkamer 3, achterzijde:**

3.58 x 2.10, afgewerkt met woongrind op de vloer en spachtelputz op de wanden.



Papendrecht • Steur 4



**Badkamer:**

3.59/2.40 x 2.98/1.23, deze luxe badkamer uit 2019 is voorzien van een inloepdouche met regendouche en verlichting, twee fraaie wastafelmeubels, een brede spiegel met verlichting en vergrootspiegel, een ligbad met handdouche, een wandcloset en een designradiator. De kranen zijn van Hansgrohe uit de Axorlijn. De grote, marmeren wandtegels geven de badkamer een extra luxe uitstraling. De vloer is afgewerkt met muisgrijze tegels.

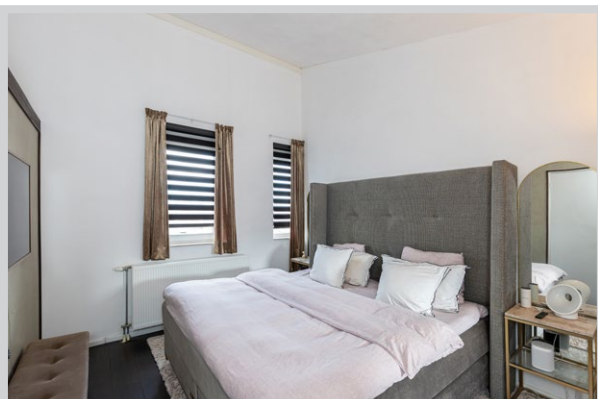
**Tweede verdieping**

**Overloop:**

2.42 x 2.40, de overloop geeft toegang tot de slaapkamer.

**Slaapkamer 4**

ca. 4.23/4.04/0.73 x 3.25/4.66, met toegang tot de en-suite inloepkast (2.59 x 2.13) en een grote berging (3.40 x 1.30) De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden. Er is in de huidige berging ook de mogelijkheid om een 2e badkamer te realiseren. In de berging hangt de mechanische ventilatie unit.



Papendrecht • Steur 4



**Inpandige garage:**

5.60 x 2.78, hier zijn de opstelplaatsen voor de droger en de wasmachine te vinden.

**Tuin/Berging**

De strak aangelegde achtertuin is ingedeeld met een terras, kunstgras en verhoogde plantenperken. Achterin de tuin staat een houten berging met een aangebouwd, overdekt terras/buitenverblijf. De tuin is gericht op het zonnige zuiden.

Aan de voorzijde van woning is er parkeergelegenheid op eigen terrein.



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	geschakelde 2/1-kapwoning
Bouwjaar	2008
Ligging	in de Oostpolder
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	223 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	141 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (garage)	15 m <sup>2</sup>
Inhoud	585 m <sup>3</sup>
Energie label	A

### Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels HVC stadsverwarming
- de begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- in 2023 is de buitenzijde van de woning geschilderd
- er is airconditioning aanwezig in de woonkamer (2023) en op zolder (2019)
- de woning heeft een glasvezelaansluiting

### Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- spouwmuurisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

### Huidige lasten

- |   |           |
|---|-----------|
| • energiekosten (Eneco - per maand)         | € 180,00* |
| • stadsverwarming (HVC Energie - per maand) | € 140,00  |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar)        | € 659,00  |
| • rioolrecht (per jaar)                     | € 169,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)            | € 360,00  |
| • waterschapslasten (per jaar)              | € 110,00  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

### Oplevering

- in overleg



In de straat

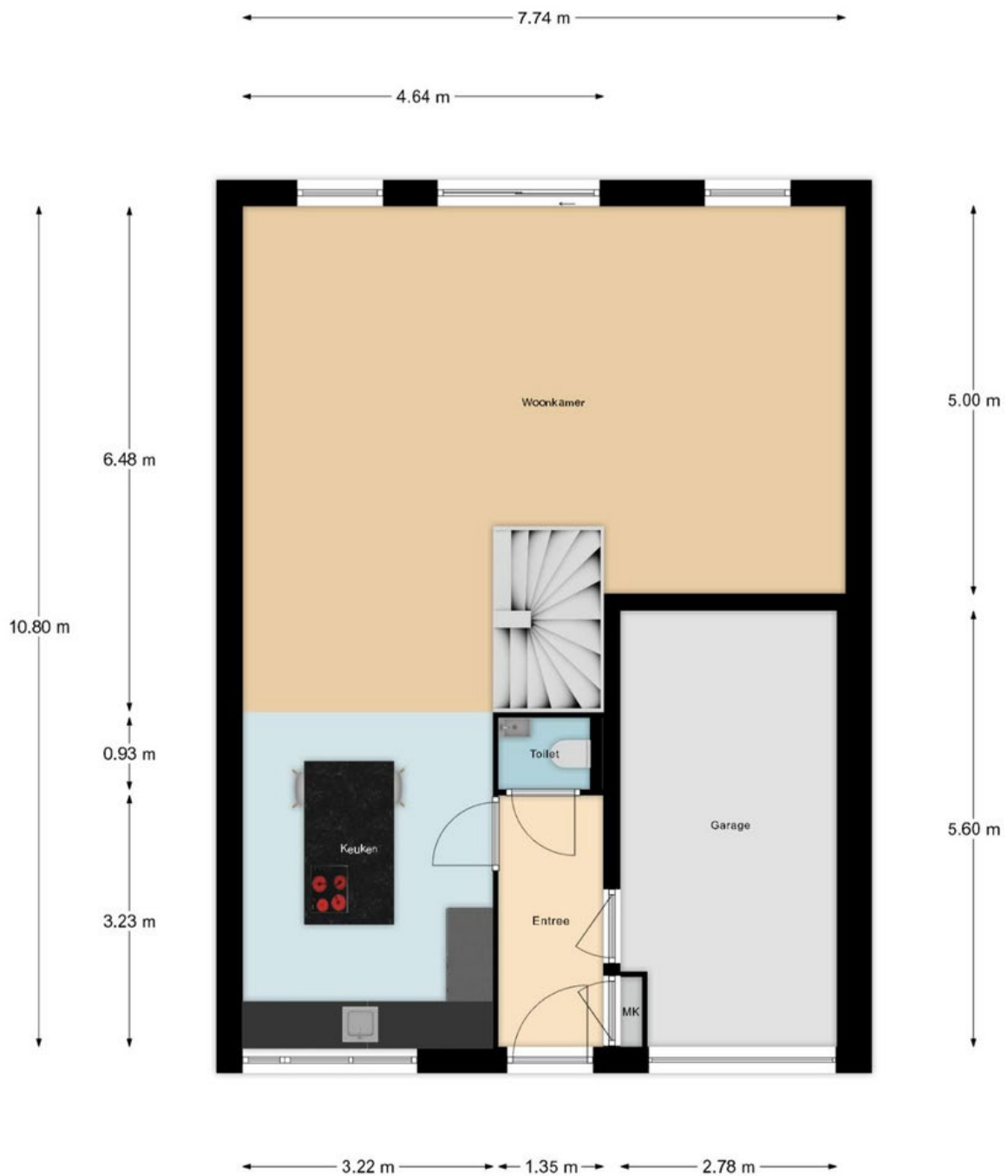


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)bestrating		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuisje / buitenberging		x	
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidsslots		x	
alarminstallatie			x
rookmelders		x	
<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>			
<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>			
Airco zolder 2019		x	
Airco woonkamer 2023		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

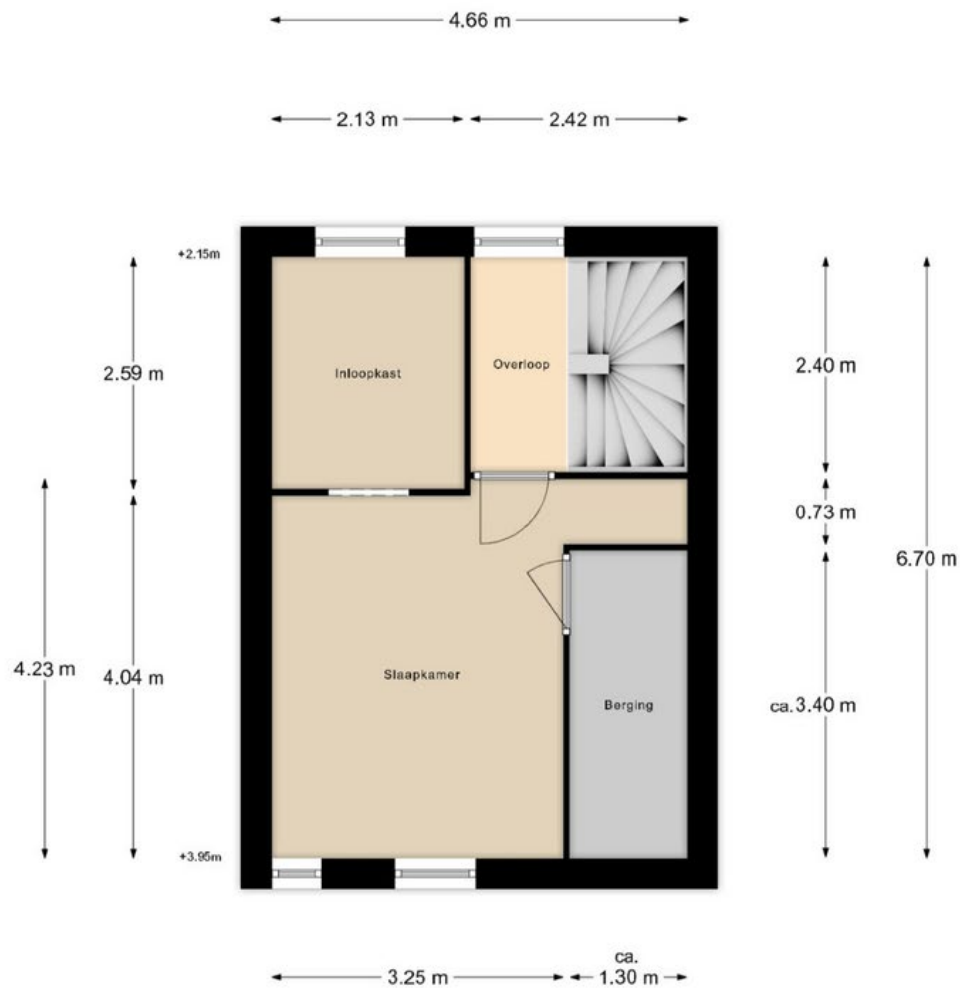
niet op schaal



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.

# Kadastrale kaart


niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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 19 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4396</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. 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 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