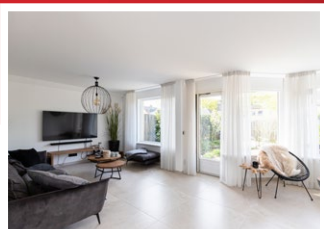


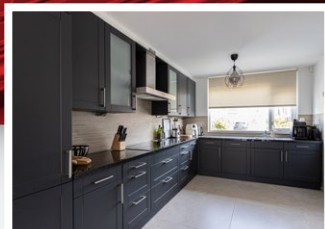


Papendrecht • Vlierbeshof 15

Royale twee-onder-een-kapwoning met oprit en tuin op het zuidwesten



Woonkamer



Keuken



Tuin



Royale twee-onder-een-kapwoning gelegen in de geliefde wijk Wilgendonk in Papendrecht. De woning heeft maar liefst 150 m² woonoppervlak en een fantastische tuin op het zonnige zuidwesten. De inpanidige berging beschikt ook nog eens over een royale bergzolder! De geweldige badkamer heeft zowel een douche als een ligbad, verdeeld over de verdiepingen zijn er vier ruime slaapkamers en op de begane grond is er ook nog eens comfortabele vloerverwarming. De ligging is perfect: op loopafstand van winkelcentrum Wilgendonk en scholen.



Begane grond

Entree, hal:

ca. 5 m², entree met toegang tot de meterkast (21 groepen en een aardlekschakelaar), het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De inpanidige berging is alleen vanaf de buitenzijde bereikbaar.

Toilet:

1.24 x 0.90, moderne toiletruimte afgewerkt met een grijze vloer- en wandtegel en ingericht met een wandcloset en een fonteinje.

Woonkamer:

40 m², bij binnenkomst word je verrast door een lichte en ruime woonkamer! De erker geeft de woonkamer een speelse indeling en er is een gezellige zit- en eethoek gecreëerd met open haard.

De woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. Ook is er **comfortabele vloerverwarming** aanwezig.

In de trapkast is extra bergruimte beschikbaar en via de deur aan de achterzijde is de achtertuin bereikbaar.



Papendrecht • Vlierbeshof 15



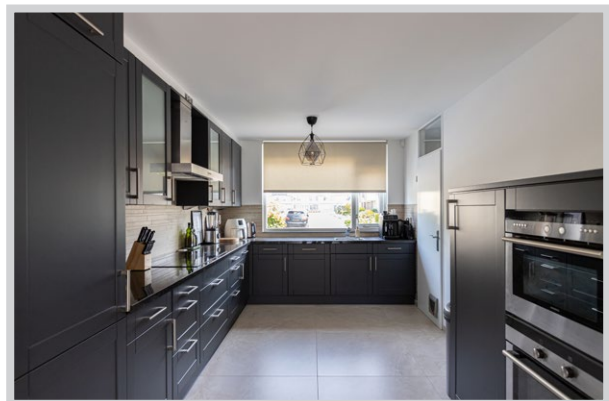
Open keuken:

4.23 x 2.94, een stoere keukeninrichting met antracietkleurige keukenkastjes en een zwart/grijs werkblad van graniet.

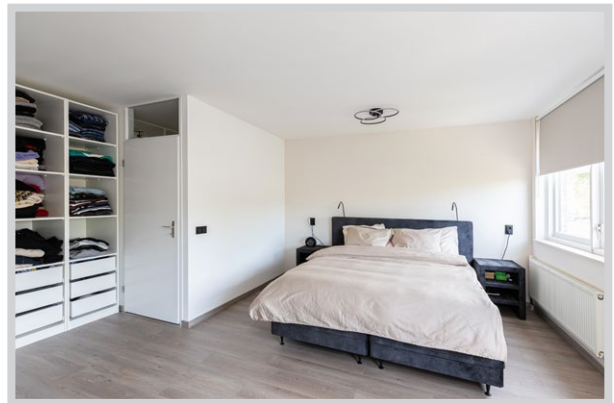
De keuken beschikt over een inductiekookplaat, combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een afzuigkap.

Bijkeuken:

2.09 x 1.51, via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Een praktische ruimte met o.a. de aansluiting van de wasmachine en de wasdroger.



Papendrecht • Vlierbeshof 15



Eerste verdieping

Overloop:

3.53 x 1.12, overloop met toegang tot de twee ruime slaapkamers, de geweldige badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

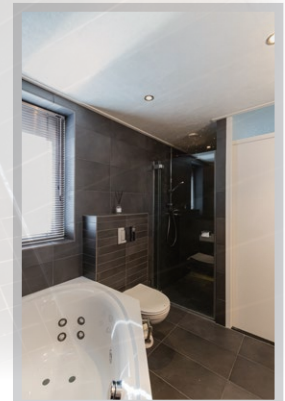
Slaapkamer 1, achterzijde: 5.25/3.61 x 5.10

Slaapkamer 2, voorzijde:

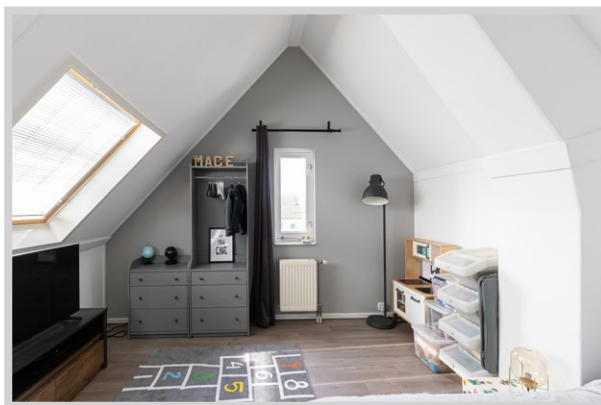
3.57 x 2.67, slaapkamer met toegang tot de praktische trapkast.

Badkamer:

7.5 m², een ruime badkamer van alle gemakken voorzien! Zo is er een Whirlpool ligbad (met handdouche), een badmeubel met dubbele wastafel, een toilet, een designradiator en een **douche met sterrenhemel verlichting**, een thermostaatkraan en een hand- en regendouche. Het plafond is voorzien van inbouwspots.



Papendrecht • Vlierbeshof 15



Tweede verdieping

Voorzolder:

4.23 x 3.32 (vloeropp.), de ruime voorzolder biedt toegang tot de derde en vierde slaapkamer. De cv-ketel is hier ook keurig weggewerkt in een aparte ruimte.

Slaapkamer 3, achterzijde:

4.23 x 3.86 (vloeropp.), slaapkamer met laminaatvloer en een spuitwerkplafond. Ook is er een inbouwkast aanwezig.

Slaapkamer 4, voorzijde:

4.23 x 2.57 (vloeropp.), slaapkamer met laminaatvloer en een spuitwerkplafond.

Tuin

- aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein
- de achtertuin is 12,5 m diep en gelegen op het **zuidwesten**
- de vijver (met bruggetje), in combinatie met de bestrating en beplanting, zorgt voor een speelse indeling van de tuin
- ook via een achterom bereikbaar
- buitenkraan aan de voor- en achterzijde

Berging

- aangebouwde, stenen berging (2.78 x 2.12) voorzien van elektra
- de inpandige berging is alleen vanaf de buitenzijde bereikbaar
- vanuit de berging is de royale bergzolder te bereiken



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1991
Ligging	wijk Wilgendonk
Aantal slaapkamers	4
Perceelgrootte	221 m ²
Woonoppervlakte	150 m ²
Oppervlakte overige in pandige ruimte	18 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	5 m ²
Inhoud	525 m ³

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening: Remeha cv-ketel, bouwjaar 2011
- vloerverwarming op de begane grond
- screens in de slaapkamer verdieping 1 + begane grond achterzijde
- energielabel B

Isolatievoorzieningen

- vloerisolatie
- dakisolatie
- dubbele beglazing

Huidige lasten

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand) | € 466,19* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 596,37 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 165,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 309,00 |
| • BSR (per jaar) | € 592,46 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

Oplevering

- in overleg



	overname	blijft achter	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		
Rolgardijnen:				
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		

	overname	blijft achter	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:				x
zonnectoren, 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:			x	
badkameraccessoires			x	
toiletaccessoires			x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
waterslot wasmachine				x
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kasten			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:				
ringbel			x	
voordeur slot			x	
lampen			x	

Tekeningen

niet op schaal

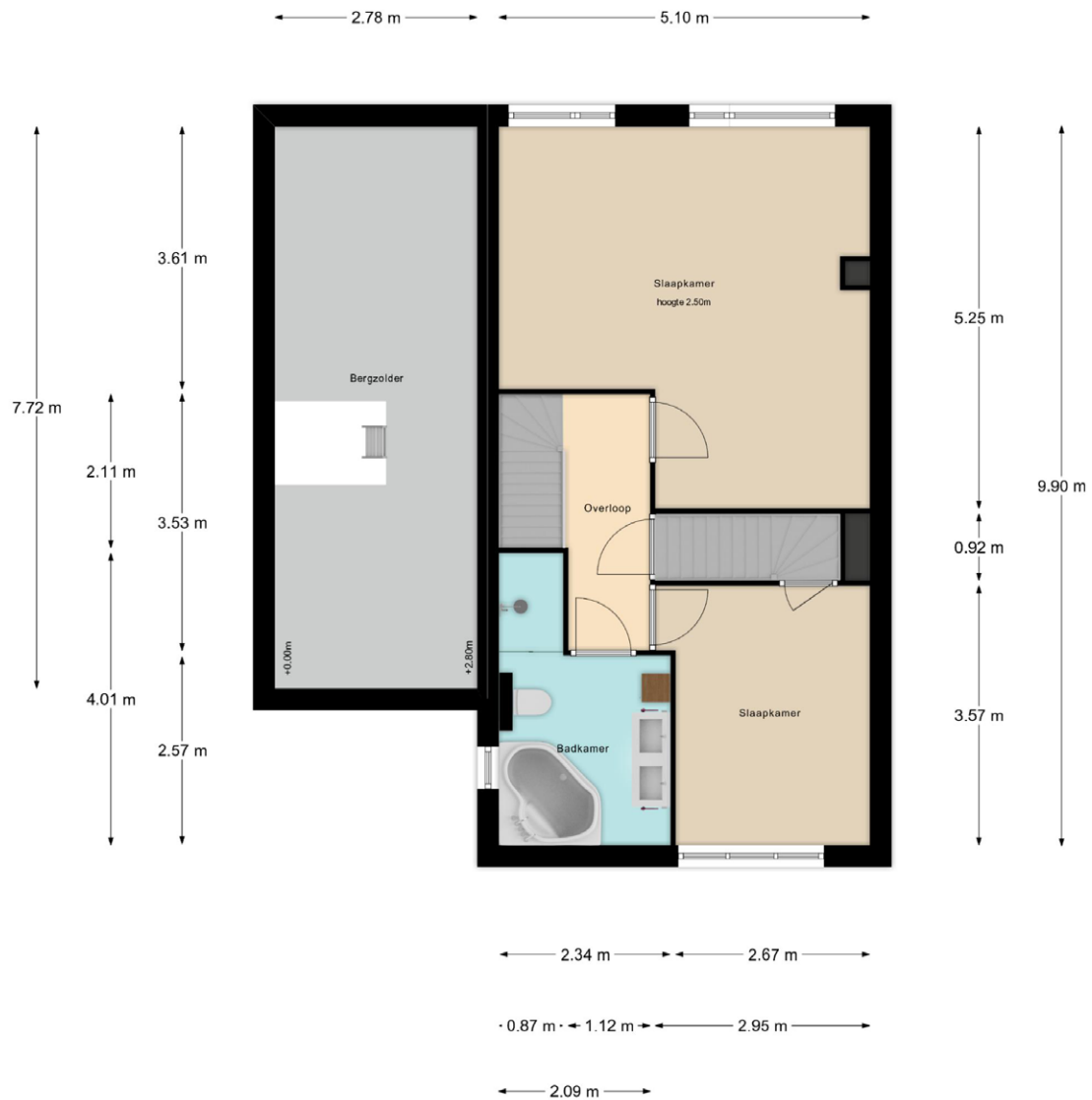


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal

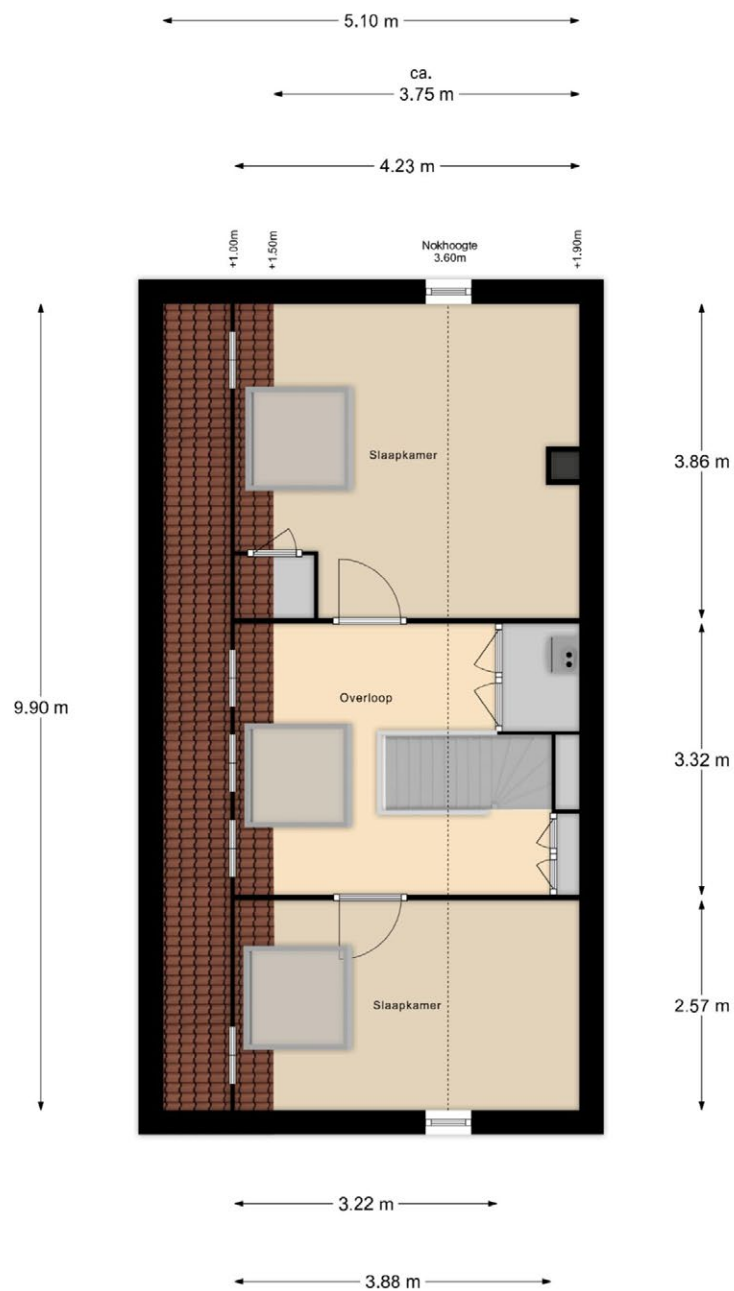


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren zijn indicatief.

worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend
en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tekeningen

niet op schaal



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


Kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3355CN 15



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Papendrecht	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	E
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1744
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2023
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.

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 aller grootste 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