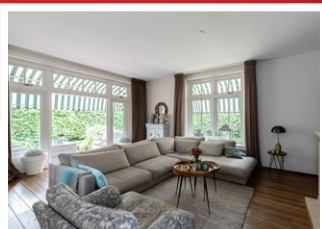




Papendrecht • Veerdam 32A  
Sfeervolle en unieke jaren '30 woning nabij het gezellige centrum



Woonkamer



Keuken



Tuin



Papendrecht • Veerdam 32A

Vraagprijs € 749.000,-- k.k.



Een plaatje om te zien! Deze prachtige **jaren '30 woning** is te vinden aan het eveneens prachtige en sfeervolle Veerdam in Papendrecht. Deze verrassend ruime en goed onderhouden woning staat op een van de mooiste plekjes van Papendrecht op 235 m<sup>2</sup> eigen grond. **Authentieke details** zoals o.a. de kleurrijke glas-in-lood ramen en de statige hal zijn bewaard gebleven. De woning wordt omgeven door een mooie groene haag en is bereikbaar via een stijlvol toegangshek. De markiezen maken het plaatje helemaal compleet.

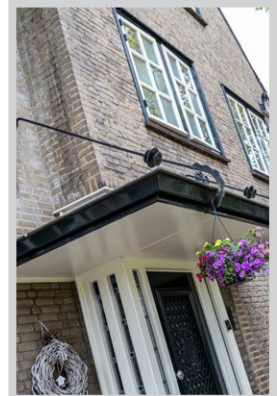
De Veerdam staat bekend om de meerdere karakteristieke woningen, prachtige bomen, passende bestrating en klassieke straatverlichting. De locatie is ook nog eens perfect: direct **tegen het centrum van Papendrecht** aan.

De winkels zijn te vinden op loopafstand en de waterbus met verbinding naar Dordrecht en Rotterdam ligt om de hoek.





Papendrecht • Veerdam 32A



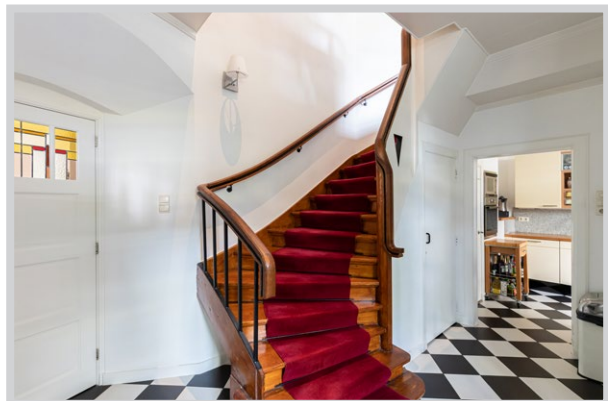
**Begane grond**

**Entree, hal:**

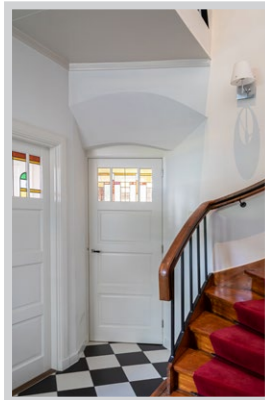
12.6 m<sup>2</sup>, bij binnenkomst tref je de schitterende vestibule met glas-in-lood ramen, welke toegang geeft tot de hal. Een representatieve entree met toegang tot het toilet, de keuken, de woonkamer met eetkamer en de trap naar de eerste verdieping, welke bijzonder stijlvol te noemen is! De hal is afgewerkt met mooie zwart-witte plavuizen. De meterkast beschikt over 14 groepen en een aardlekschakelaar.

**Toilet:**

1.83 x 0.93, een nette toiletruimte afgewerkt met dezelfde zwart-witte plavuizen als in de hal, met witte wandtegels. De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Ook is er een raampje aanwezig.



Papendrecht • Veerdam 32A

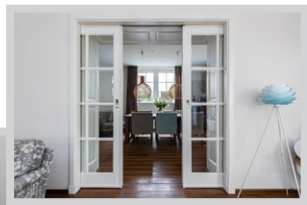


**Woonkamer:**

6.00 x 4.84, een zeer royale woonkamer met heerlijk veel lichtinval door de ramen rondom. De roedeverdeling in de ramen zorgt voor een klassieke uitstraling.

De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een mooie parketvloer, spachtelputz op de wanden en een gestuukt plafond. De sfeervolle open haard bij de zithoek maakt het helemaal af!

Via de deuren ensuite is de eetkamer toegankelijk en via de openslaande deuren aan de voorzijde is de tuin bereikbaar.





Papendrecht • Veerdam 32A



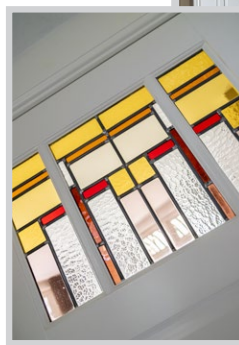
**Eetkamer:**

4.93 x 4.05, een gezellige eetkamer met genoeg ruimte voor een grote eettafel om met familie en vrienden gezellig lang te tafelen.

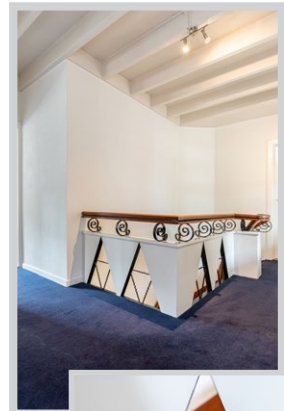
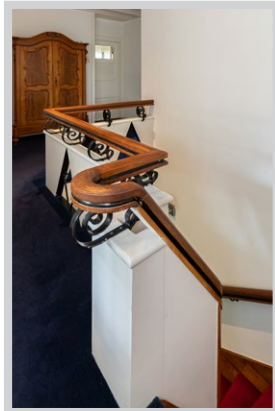
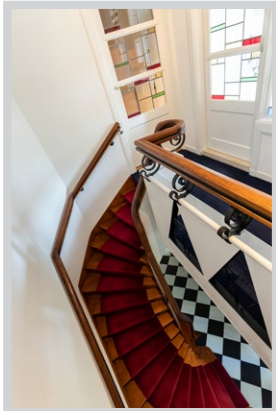
**Keuken:**

3.49 x 2.62, de zwart-witte plavuizen vloer loopt vanuit de hal door naar de keuken. De keuken is voorzien van beige keukenkastjes met een houten werkblad en beschikt over een 5-pits gaskookplaat, magnetron, oven, vaatwasser, Amerikaanse koel-vriescombinatie, afzuigkap en een Quooker. Ook is er comfortabele vloerverwarming aanwezig.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de kelder, waar zich de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger bevindt.



Papendrecht • Veerdam 32A



**Eerste verdieping**

**Overloop:**

ca. 14 m<sup>2</sup>, de overloop met vloerbedekking geeft toegang tot de drie slaapkamers, het kantoor en de badkamer.

**Slaapkamer 1, voorzijde:**

5.23 x 3.44, slaapkamer met vloerbedekking en gestuukte wanden. De kamer beschikt ook over een inbouwkast. De ramen zijn voorzien van rolhorren en markiezen.

**Slaapkamer 2, voorzijde:**

4.11 x 3.68, slaapkamer met laminaatvloer en gestuukte wanden. Ook deze kamer beschikt over een inbouwkast en ook hier zijn de ramen voorzien van rolhorren en markiezen.





Papendrecht • Veerdam 32A



**Slaapkamer 3:**

3.70 x 2.45, slaapkamer met vloerbedekking en behangen wanden. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast.

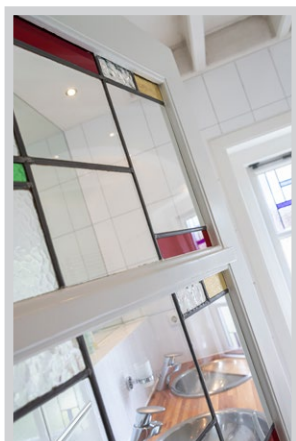
**Kantoor:**

3.45 x 2.62, slaapkamer/kantoor met vloerbedekking en gestuukte wanden. De slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. Via de trap in het kantoor is de tweede verdieping bereikbaar.

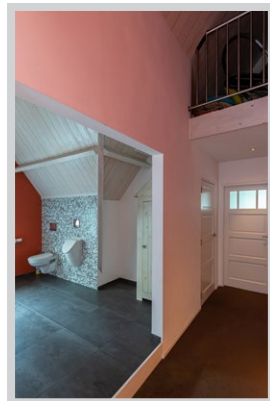
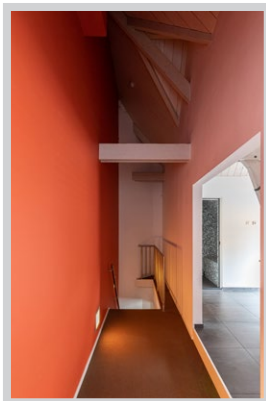
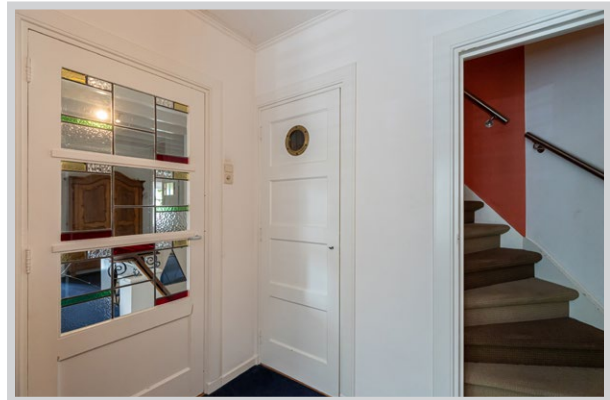
**Badkamer:**

ca. 8 m<sup>2</sup>, verzorgde badkamer met marmeren vloertegels en witte wandtegels. De badkamer is ingericht met een ligbad met handdouche, een toilet, een dubbele wastafel en een designradiator. Ook is er comfortabele vloerverwarming aanwezig.

Het houten balkenplafond en de glas-in-lood ramen maken het geheel extra sfeervol.



Papendrecht • Veerdam 32A



**Tweede verdieping**

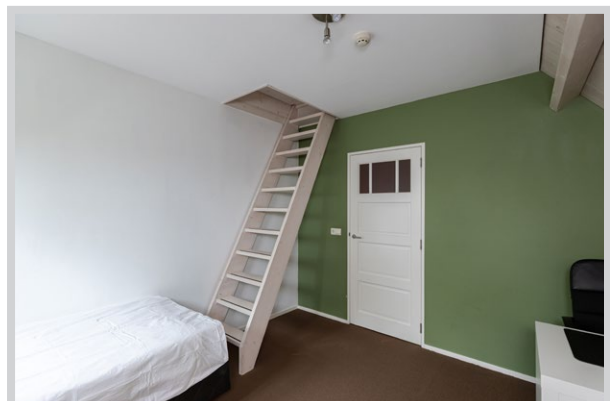
**Voorzolder/Overloop:**

ca. 12 m<sup>2</sup>, de overloop biedt toegang tot de twee bergingen, de twee slaapkamers en de badkamer. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en gestuukte wanden.

**Slaapkamer 4, voorzijde:**

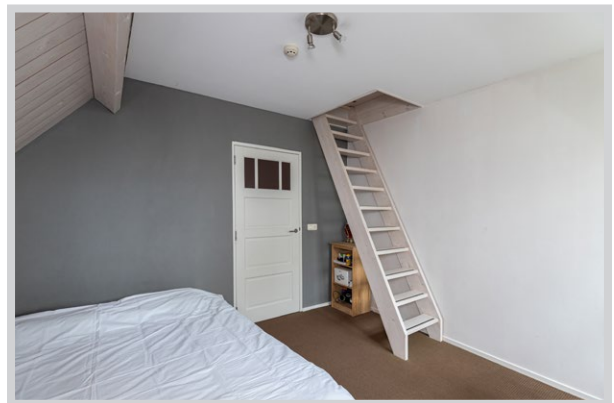
4.33 x 4.15, slaapkamer met vloerbedekking en gestuukte wanden. Door de dakkapel is er heerlijk veel ruimte ontstaan.

Via de trap in de kamer is er toegang tot een speelzolder.





Papendrecht • Veerdam 32A



**Slaapkamer 5, voorzijde:**

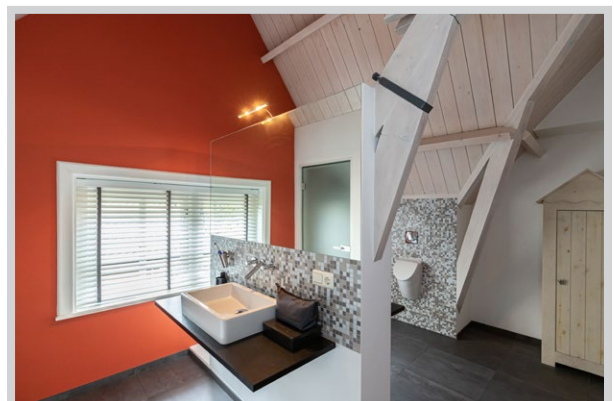
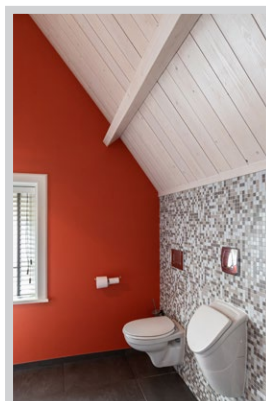
4.32 x 4.15, slaapkamer met vloerbedekking en gestuukte wanden. Ook hier is er door de dakkapel heerlijk veel ruimte ontstaan. Via de trap in de kamer is er toegang tot een speelzolder.

**Badkamer:**

ca. 14 m<sup>2</sup>, geweldige, kleurrijke badkamer met een toilet, urinoir, douche en een dubbele wastafel.

**Technische ruimte:** ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel.

**Berging 2x:** praktische opbergruimte.



Papendrecht • Veerdam 32A



**Tuin**

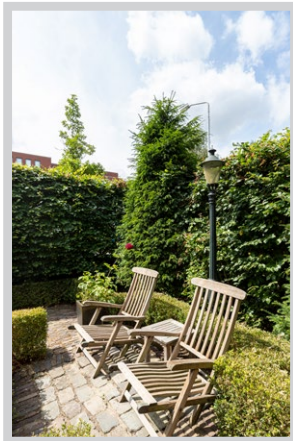
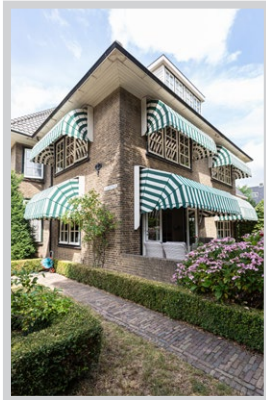
De tuin is met zorg aangelegd en biedt meerdere gezellige zithoekjes. Er is een perfecte combinatie van bestrating en beplanting en de diversiteit hiervan zorgt voor een rustige, maar toch speelse uitstraling. De ligging is ideaal op het zonnige zuidwesten. In deze tuin kun je heerlijk van het buitenleven genieten!

Er is een stenen berging aanwezig met een elektra- en wateraansluiting en ook is er zowel aan de voor- als achterzijde een buitenkraan.





Papendrecht • Veerdam 32A



## Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1938
Aantal slaapkamers	5 en een kantoor
Perceelgrootte	235 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	214 m <sup>2</sup>
Inhoud	949 m <sup>3</sup>

### Isolatievoorzieningen

- dakisolatie
- dubbele beglazing

### Algemene informatie:

- in maart 2023 is een nieuwe cv-combiketel geïnstalleerd; deze is al voorbereid op hybride verwarmen
- energielabel D
- vloerverwarming in de hal, keuken en de badkamer op de eerste verdieping

### Huidige lasten

- |  |          |
|--|----------|
| • onroerendezaakbelasting (per jaar)                                 | € 530,16 |
| • rioolrecht (per jaar)  | € 141,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)                                     | € 296,00 |
| • BSR - waterschapslasten, zuiverings- en reinigingsrecht (per jaar) | onbekend |

### Oplevering

- in overleg



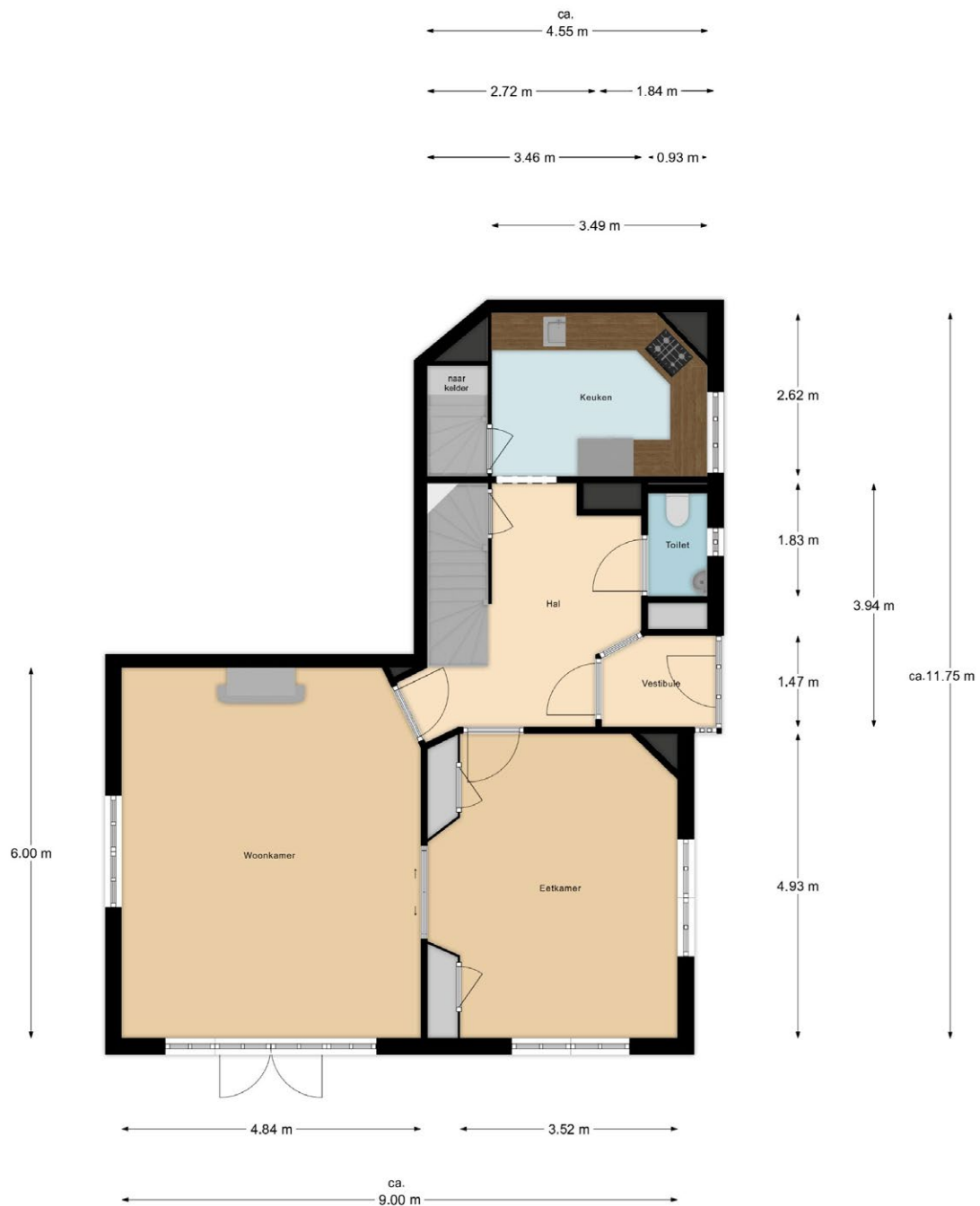


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
<b>Exterieur:</b>			
tuinaanleg / (sier)beplanting		x	
beplanting / erfafscheiding		x	
vijver			x
buitenverlichting		x	
tuinhuysje / buitenberging			x
bewegingsmelder / tijdschakelaar			x
<b>Veiligheid / Alarm:</b>			
veiligheidssloten		x	
alarminstallatie		x	
rookmelders		x	
<b>Rolluiken / Zonwering / Horren:</b>			
rolluiken buiten			
zonwering buiten			
losse horren / rolhorren			
markiezen 6 stuks		x	
<b>Jaloezieën / Lamellen:</b>			
begane grond			x
eerste etage		x	
tweede etage		x	
<b>Rolgardijnen:</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			

	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: 4		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			x
waterslot wasmachine			x
<b>(Losse) Kasten / Planken:</b>			
kast slaapkamer dochter		x	
kasten kantoor		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>			

# Tekeningen

niet op schaal

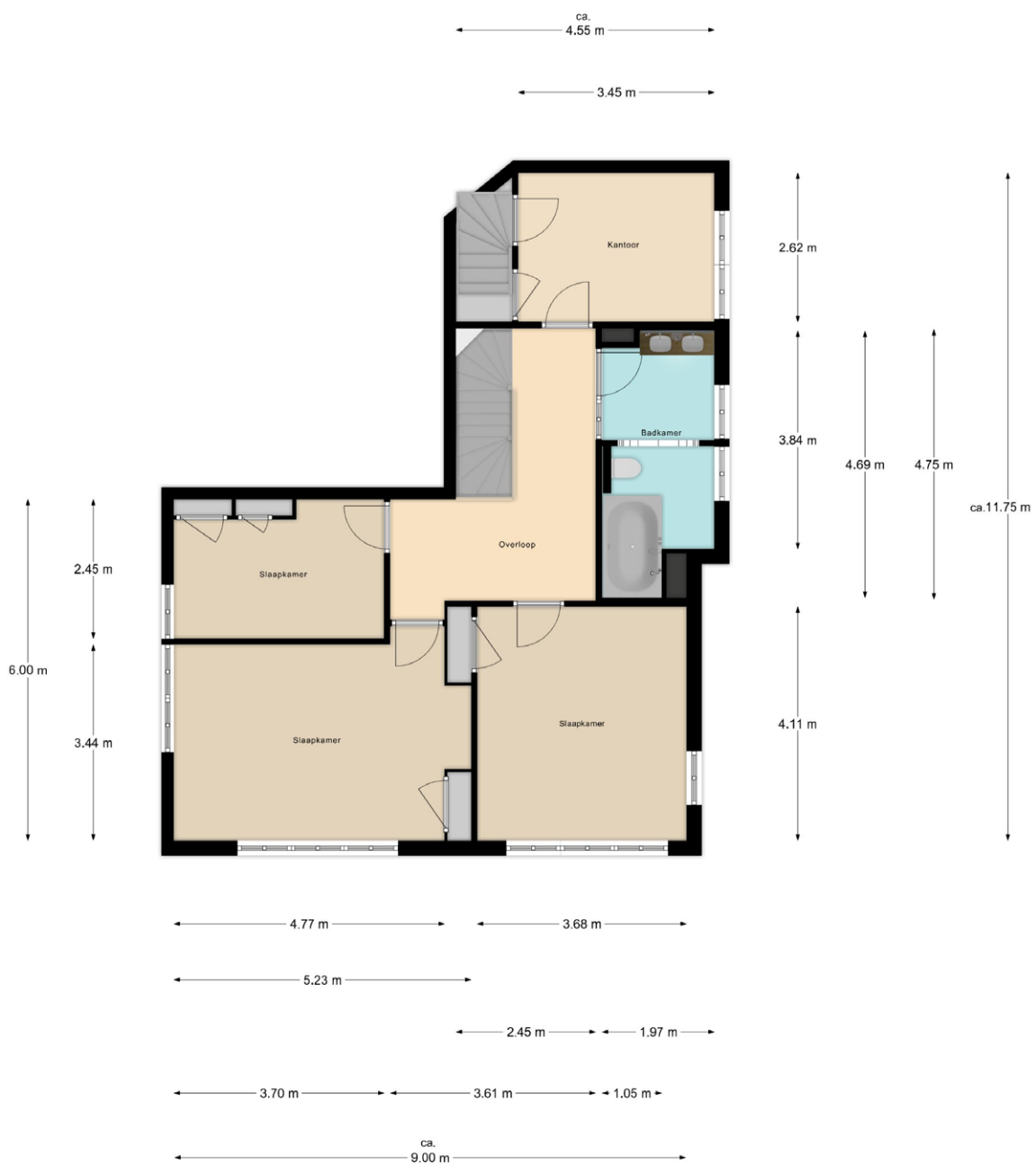


Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.



# Tekeningen

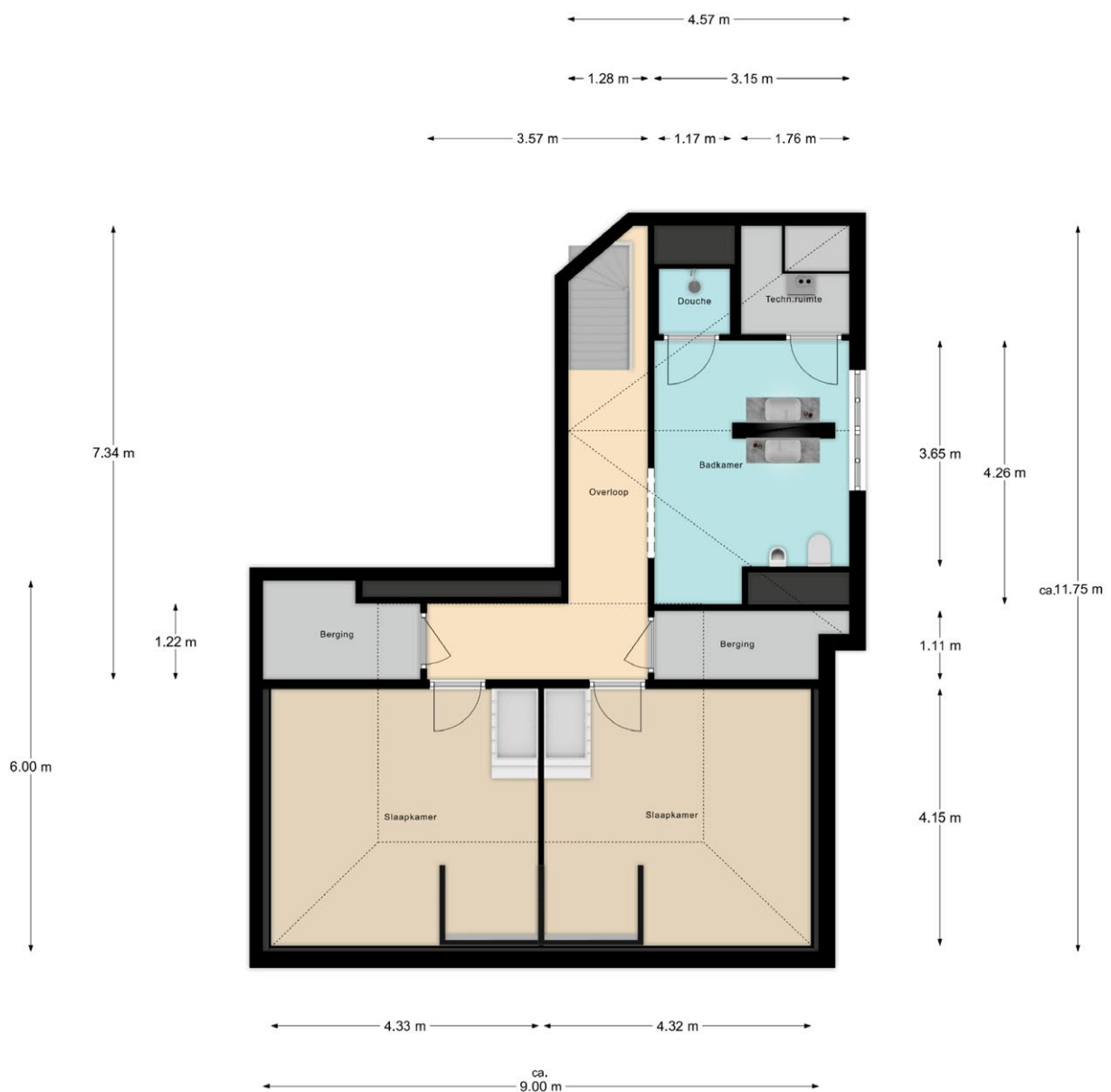
niet op schaal



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



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




# Uittreksel kadastrale kaart

niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: UKK 3351AK 32A



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Papendrecht</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>166</td> </tr> </table> <p><small>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.</small></p>	Kadastrale gemeente	Papendrecht	Sectie	D	Perceel	166	 <p>kadaster</p>
Kadastrale gemeente	Papendrecht							
Sectie	D							
Perceel	166							

## 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. Gaat uw interesse uit naar de woning, dan kunt u een optie bespreken. In deze tijd kunt u nadenken of u de woning wilt kopen en zo ja, of het voor u ook financieel mogelijk is. 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 NWWI-gevalideerd 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  
Stiedrecht

tel. 078-6918111  
tel. 0184-691773  
tel. 078-6150600  
tel. 0184-499444



**kooyman**  
eigen huis