



PAPENDRECHT, Biezenhaak 7

Royale 2-onder-1-kapwoning met diepe tuin aan het water, dakterras en oprit met berging/garage

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!

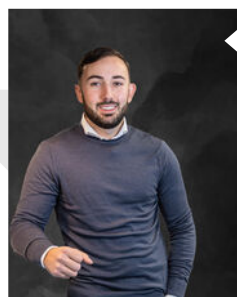
ONZE MAKELAARS



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

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

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

€ 599.000,- k.k.



BOUWJAAR

2001



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

135 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

486 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Geschakelde twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

237 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

8 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

9 m²

TUINLIGGING

West

BERGING / GARAGE

Houten & Inpandige berging

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Stadsverwarming

ELEKTRA

Meterkast; 6 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• stadsverwarming (per maand)	€ 122,34*
• energiekosten (per maand)	€ 48,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 614,72
• afvalstoffenheffing / rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• BSR (per jaar)	€ 671,06

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Biezenhaak 7

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de jonge, kindvriendelijke wijk Oostpolder met veel groen, speelgelegenheden en uitstekende voorzieningen ligt deze nette en ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning. De woning beschikt over vier slaapkamers, een inpandige berging/garage aan de voorzijde van de woning, een dakterras, een diepe zonnige tuin aan een watertje én parkeergelegenheid op eigen terrein. De ligging is ideaal: op loopafstand van winkelcentrum Markt van Matena en nabij diverse scholen, sportverenigingen en uitvalswegen zoals de A15 richting Gorinchem of Rotterdam, en de N3 richting Dordrecht.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de lichte entree, die toegang biedt tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de ruime woonkamer. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een fonteintje.

De woonkamer is speels ingedeeld in een royale L-opstelling met grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. Aan de achterzijde bieden een schuifpui én een aparte deur directe toegang tot de tuin. De tuinzijde van de woonkamer is voorzien van zonwering en onder de trap bevindt zich een trapkast.

De woning beschikt al over fundering voor een uitbouw tot maximaal 2.800 mm vanaf de achtergevel, ideaal voor wie nog meer leefruimte wil creëren.

De open keuken aan de voorzijde van de woning biedt vrij uitzicht over de straat en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De vanillekleurige keukenkasten worden gecombineerd met een zwart gemêleerd werkblad. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast.

De inpandige berging/garage (3.48 x 2.62 meter) beschikt over een loopdeur naar buiten, elektra en een uitstortgootsteen. Indien gewenst kan deze ruimte worden verlengd, zodat deze geschikt is voor het stallen van een auto en dient als garage.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte.

De hoofdslaapkamer is voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren, een wastafel en een rolluik. De tweede slaapkamer heeft ramen aan zowel de voor- als achterzijde en beschikt eveneens over een eigen wastafel en rolluik aan de achterzijde. De derde slaapkamer is uitgerust met een rolluik en een aansluiting voor een wastafel.

De badkamer is volledig betegeld in dezelfde stijl als de toiletruimte beneden en voorzien van een wastafel, ligbad met handdouche, toilet en een elektrische straalkachel voor extra comfort.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een berging en de vierde slaapkamer; voorzien van ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De overloop biedt directe toegang tot het dakterras. In de berging is de mechanische ventilatie-unit gesitueerd.

Buitenruimte

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen: verzorgd aangelegd met een betegeld onderheid terras aan de woning (volledig voorzien van zonwering), een ruim gazon, borders met volwassen beplanting en een houten berging (3 x 2.5 meter) met elektra. Achterin de tuin vindt u een extra terras aan een watertje, perfect voor lange zomeravonden.

De voortuin is eveneens fraai aangelegd met veel sierplanten en een aparte, weggewerkte opstelplaats voor afvalbakken. U parkeert eenvoudig op eigen terrein en heeft directe toegang tot de berging.



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	parket	stucwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	betegeld, geel	betegeld, geel	sputwerk	toilet, fonteintje
- Woonkamer	parket	spachtelputz / stucwerk / behang	sputwerk	schuifpui, trapkast, achterzijde zonwering fundering voor uitbouw tot max. 2.800 mm uit achtergevel
- Keuken	natuursteen	betegeld	sputwerk	keramische kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, afzuigkap
- Berging				loopdeur, elektra, wateraansluiting met uitstortgootsteen
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	behang (trapgat) / stucwerk	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	sputwerk	inbouwkast met schuifwanden, wastafel, rolluik
- Slaapkamer 2	vinyl	behang / stucwerk	sputwerk	wastafel, rolluik aan achterzijde
- Slaapkamer 3	laminaat	behang / stucwerk	sputwerk	aansluiting voor wastafel, rolluik
- Wasruimte	vinyl	stucwerk	sputwerk	opstelplaats wasapparatuur
- Badkamer	betegeld	betegeld	sputwerk	wastafel, ligbad met handdouche, toilet, elektrische straalkachel
Tweede verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	sputwerk	toegang tot dakterras
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	stucwerk	sputwerk	
- Berging	vloerbedekking	stucwerk	sputwerk	opstelplaats mechanische ventilatie-unit

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:				
- kasten bergingsruimte zolder	◆			
- legplanken; trap- en meterkast	◆			
- slaapkamer 4; wandtafel	◆			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	◆			
vitrages	◆			
rolgordijnen	◆			
lamellen	◆			
jaloerieën	◆			
(losse) horren/rolhorren	◆			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	◆			
parketvloer	◆			
vinyl	◆			
laminaat	◆			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verwarming				
Radiatorafwerking	◆			
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsel				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven (magnetronfunctie is defect)	◆			
- keramische kookplaat	◆			
- vaatwasser	◆			
- koelkast	◆			
- afzuigkap	◆			
- losse koel-vriescombinatie		◆		
Keukenaccessoires, te weten:				

LIJST VAN ZAKEN

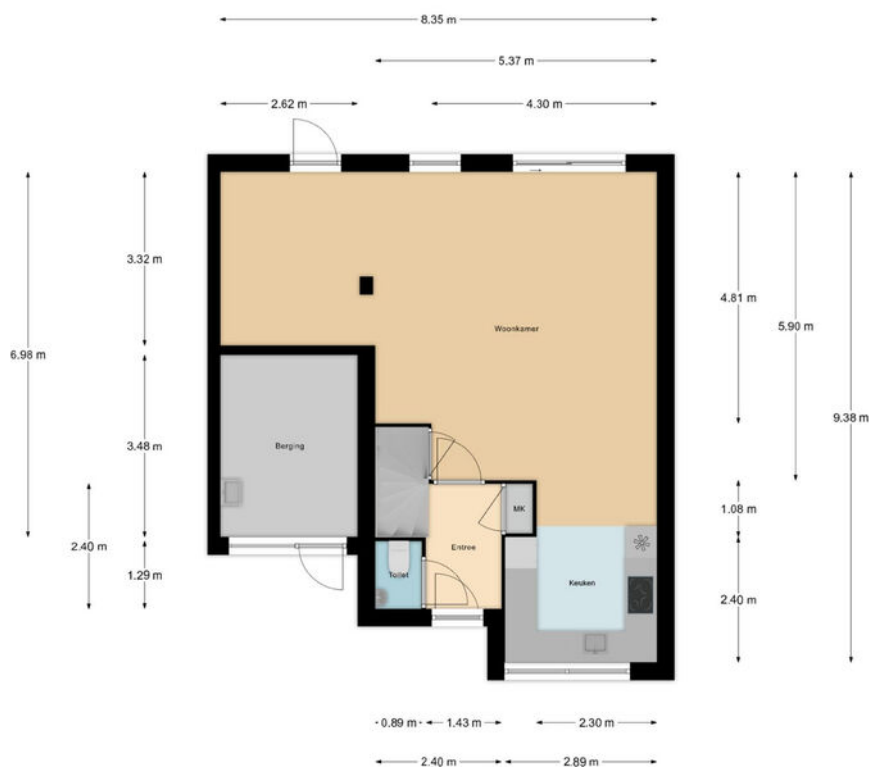
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
Kluis				
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders	♦			
(Klok)thermostaat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

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

LIJST VAN ZAKEN

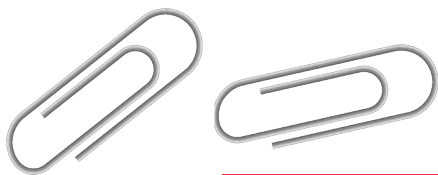
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende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

BEGANE GROND

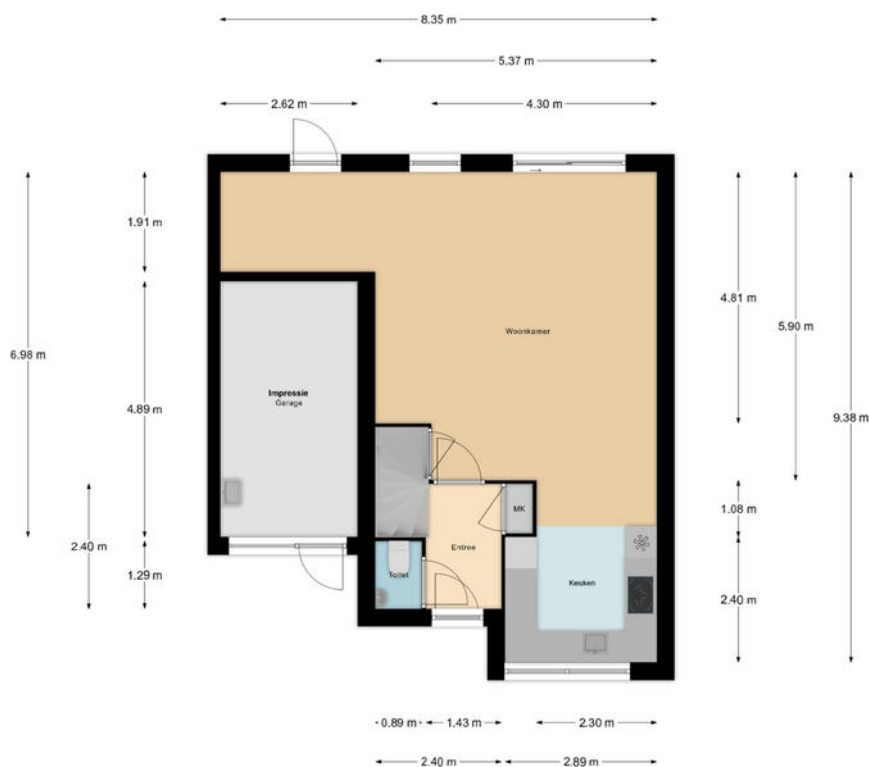


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

kooyman
eigen huis



BEGANE GROND MET IMPRESSIE GARAGE



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

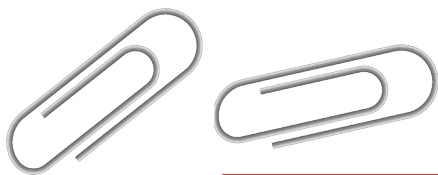


EERSTE VERDIEPING

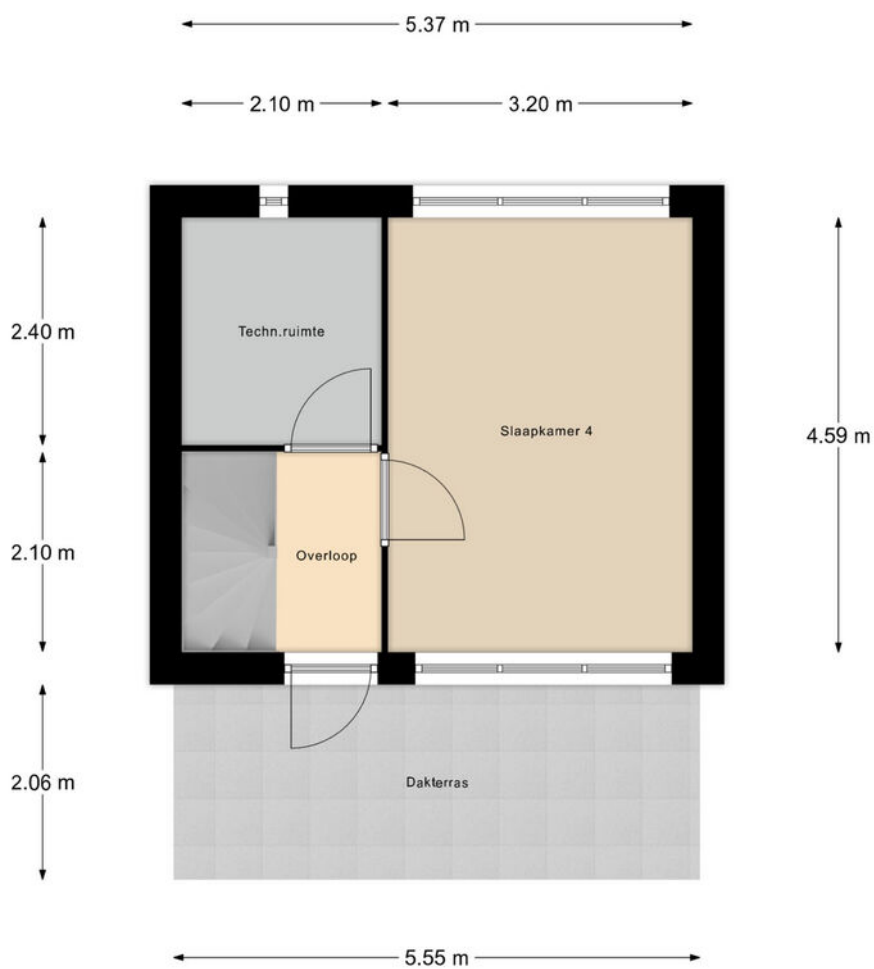


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.

Kooyman
eigen huis

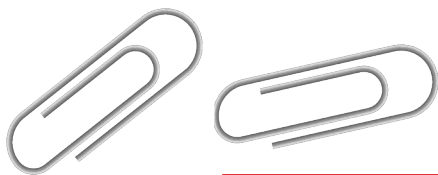


TWEEDE VERDIEPING



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





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht
Sectie C
Perceel 3786

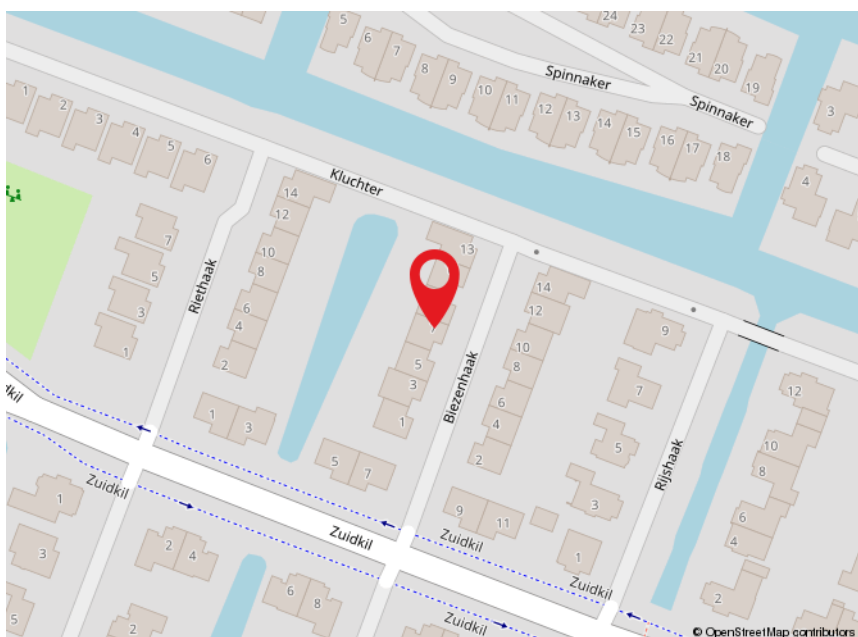
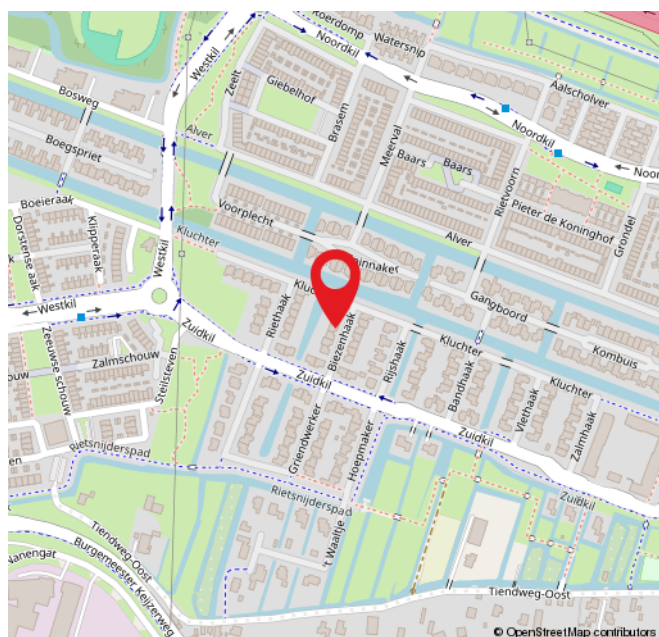
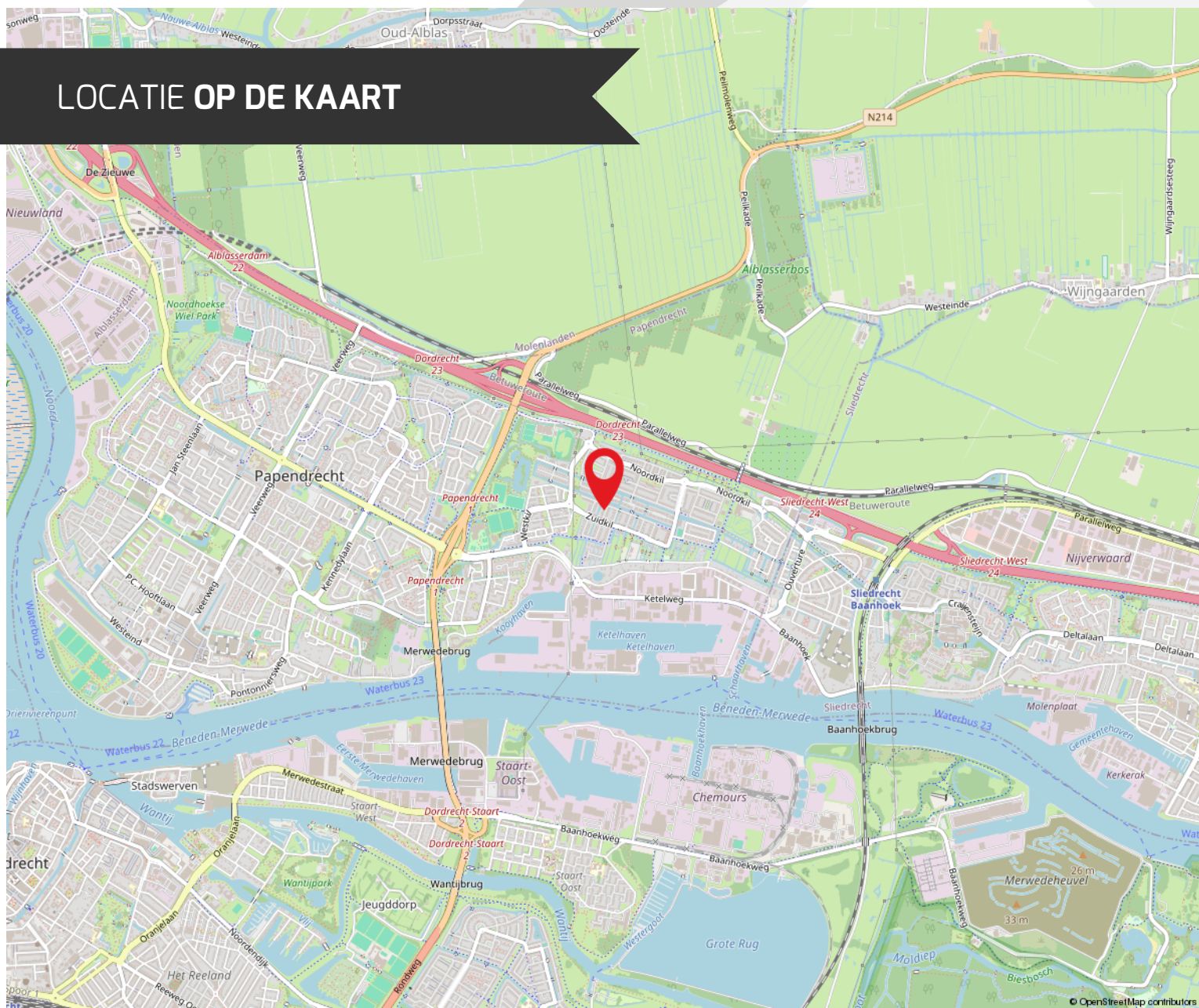
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025
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 KOOPOVEREENKOMST

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 financiersadviseur, 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 oppervlaktelaten 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

