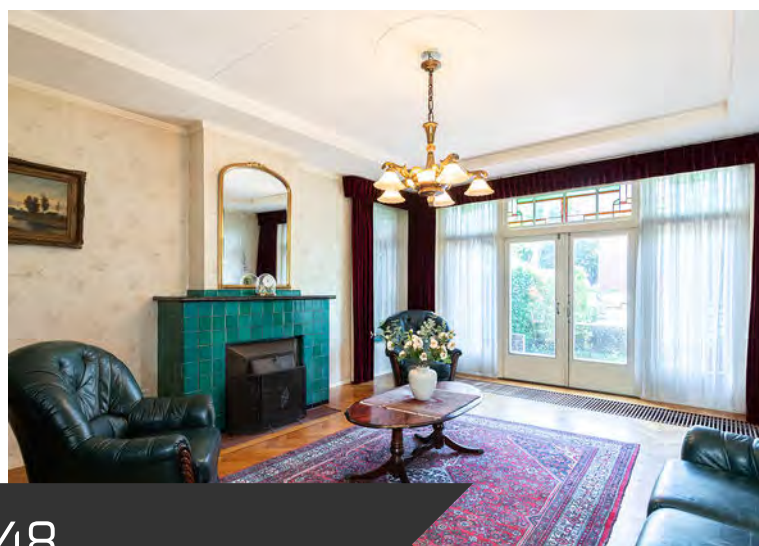
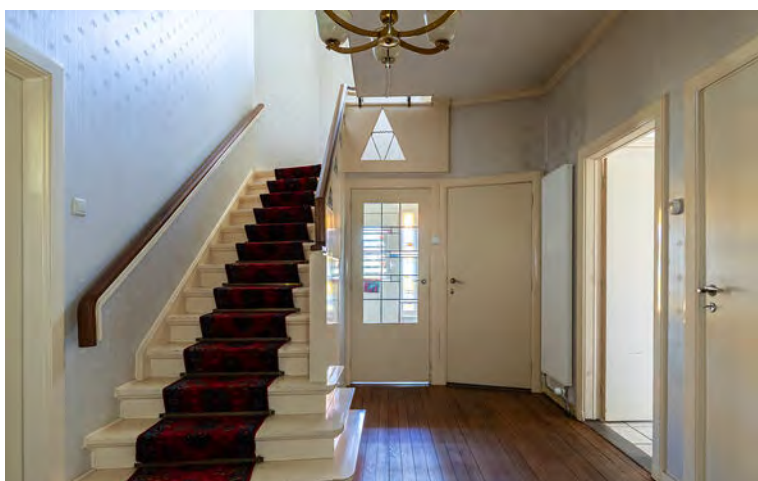




PAPENDRECHT, Eilandstraat 48

Karaktervolle jaren '30 2-onder-1-kapwoning met authentieke details en op een toplocatie

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

€ 825.000,- -



BOUWJAAR

1934



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

223 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

832 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

453 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

12 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

12 m²

TUINLIGGING

Zuid/West

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

CV-installatie; Intergas 2010

ELEKTRA

Meterkast; 5 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE

Muurisolatie

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 120,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 774,60
• rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• BSR (per jaar)	€ 348,14

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Eilandstraat 48



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan het einde van een van de meest karakteristieke straten van Papendrecht, op loopafstand van winkelpark De Meent, de Waterbus naar Dordrecht en Grand Café Willaerts, staat deze indrukwekkende 2-onder-1-kapwoning uit 1934. De woning ademt sfeer en karakter dankzij authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, originele betegeling en statige ruimtes. Met onder andere een royale woonkamer, sfeervolle eetkamer, gesloten keuken met bijkeuken, kelder, vier slaapkamers, een zolderverdieping en een zonnige tuin op het zuidwesten, is dit een unieke kans voor wie bijzonder wil wonen.

De gevel springt direct in het oog met klassieke raampartijen, een overdekte entree, dubbele schoorstenen en het fraaie metselwerk. Binnen treft u een jaren '30 entree met originele tegels en glas-in-loodramen. Vanuit de aansluitende hal is er toegang tot de woonkamer, de eetkamer, de gesloten keuken, de toiletruimte en de kelder. De statige trapopgang met nis en glas-in-lood brengt u naar de verdieping.

De woonkamer is royaal opgezet, voorzien van een origineel visgraat parketvloer, een open haard in betegelde schouw, een convectorput en openslaande deuren naar het verhoogde zijterras. Via kamer-en-suite deuren met inbouwkasten betreedt u de indrukwekkende eetkamer, compleet met originele kolenkachel en uitzicht op de tuin.

De gesloten keuken in L-opstelling heeft beige keukenkastjes, een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, een combimagnetron, een vaatwasser, een koelkast en een afzuigkap. Een authentieke inbouwkast met glas-in-looddeurtjes en een raam boven het aanrecht versterken de klassieke uitstraling. De aangrenzende bijkeuken biedt aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelplaats van de cv-installatie en toegang tot de tuin.

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Elke kamer is afgewerkt met een parketvloer, behangen wanden en houten plafonds met zichtbare balken. De hoofdslaapkamer beschikt over een inbouwkast, een rolluik en directe toegang tot de badkamer.

De badkamer is functioneel met een dubbele wastafel, een douche, een toilet, een bidet, een designradiator en een glas-in-loodraam dat ook hier is voorzien van een rolluik.

Op de tweede verdieping bevindt zich een grote open zolderkamer met drie dakramen en een dubbele vloer. Daarnaast is er een aparte zolderruimte met dakraam en wastafel.

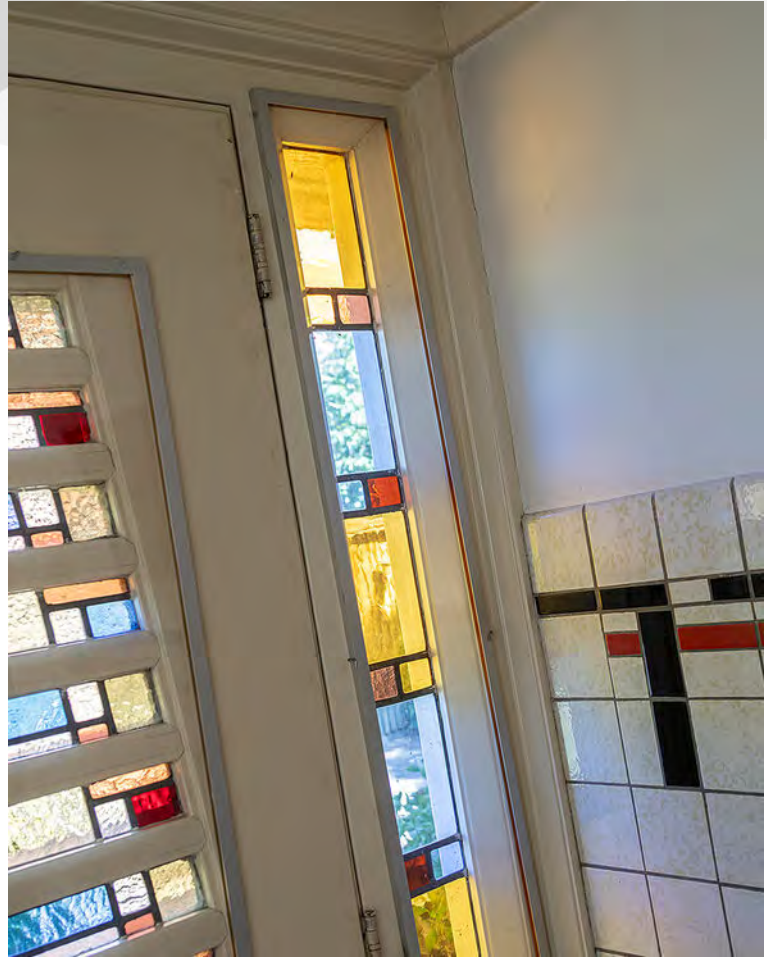
De tuin op het zuidwesten is fraai aangelegd met gazon, volwassen hagen, groene borders en meerdere terrassen.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een verhoogd terras met zonwering en optimale privacy. Een tweede terras bevindt zich tussen de woning en de houten berging met overkapping in.



**Karaktervolle jaren '30
woning met authentieke
details, zonnige tuin op een
toplocatie in Papendrecht**









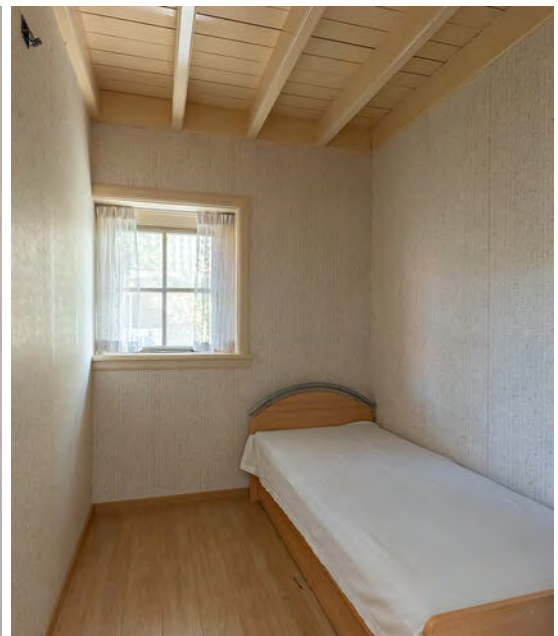


















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Entree	betegeld	betegeld / behang		inbouwkast
- Hal	parket	behang		
- Toiletruimte	betegeld, donker rood	betegeld / stucwerk		toilet, fonteintje
- Woonkamer	parket	behang		open haard, openslaande deuren, convectorput, rolluik, zonwering
- Eetkamer	parket	behang		kolenkachel, gescheiden met woonkamer d.m.v. kamer en suite, rolluik
- Keuken	plavuizen	stucwerk	stucwerk	inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, afzuigkap, rolluik
- Bijkeuken				bereikbaar vanuit keuken en buiten opstelplaats wasapparatuur
Eerste verdieping				
- Overloop	parket	behang	hout / balken	
- Slaapkamer 1	parket	behang	hout / balken	inbouwkast, toegang tot badkamer, rolluik
- Slaapkamer 2	parket	behang	hout / balken	rolluik
- Slaapkamer 3	parket	behang	hout / balken	
- Slaapkamer 4	parket	behang	hout / balken	wastafel
- Badkamer	plavuizen	betegeld	lamellen	dubbele wastafel, douche, toilet, bidet, designradiator, rolluik
Tweede verdieping				
- Zolderkamer	hout	hout		drie maal dakraam, inbouwkast, dubbele vloer
- Zolder	hout	hout		wastafel, dakraam, opstelplaats cv-installatie

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:				
- zolder kast	♦			
- zolder div. bouwmaterialen (glas in lood e.d.)	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen	♦			
vitrages	♦			
rolgordijnen				
lamellen				
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren				
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer	♦			
houten vloer(delen)	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	♦			
(Gas)kachels	♦			
Designradiator(en)	♦			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- vaatwasser	♦			
- koelkast	♦			
- inductiekookplaat	♦			
- combi magnetron/oven	♦			
- afzuigkap	♦			
- stortbak bijkeuken	♦			
- stellingkasten bijkeuken	♦			
- houtenwerktafel bijkeuken	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- Nespresso apparaat	♦			
- Waterkoker	♦			
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- WC-bril	♦			
- spiegel	♦			

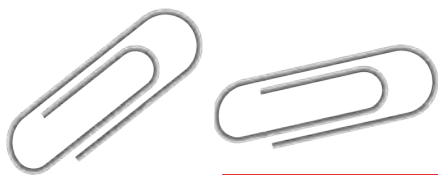
LIJST VAN ZAKEN

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

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
- voorzetramen	♦			
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					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging	♦								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)									
- tuingereedschap	♦								



BEGANE GROND MET TUIN



Aan de bestaande buitenmuur zijn houten veranda's toegevoegd.
© 2018 Kooyman



BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



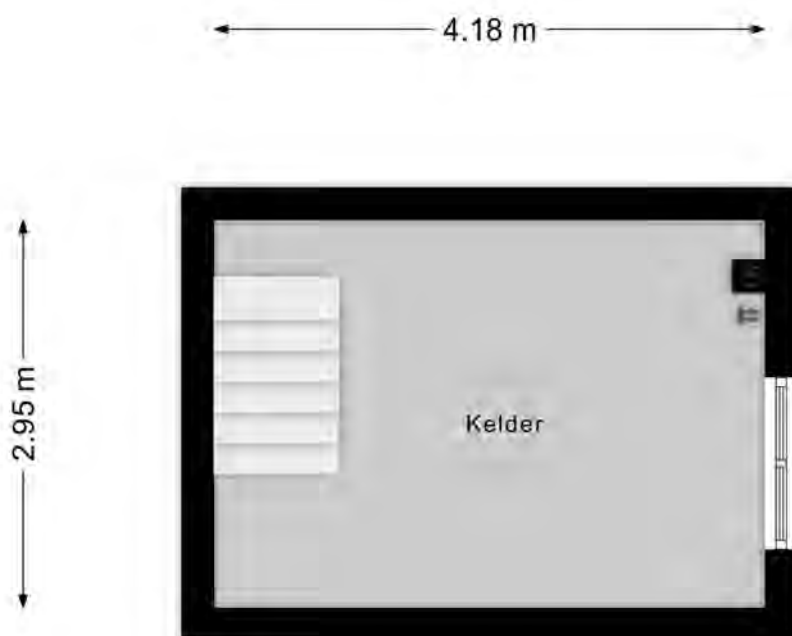
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER

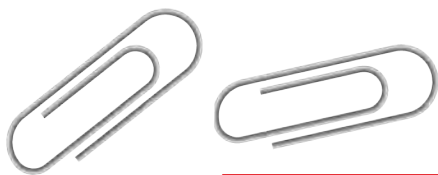


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

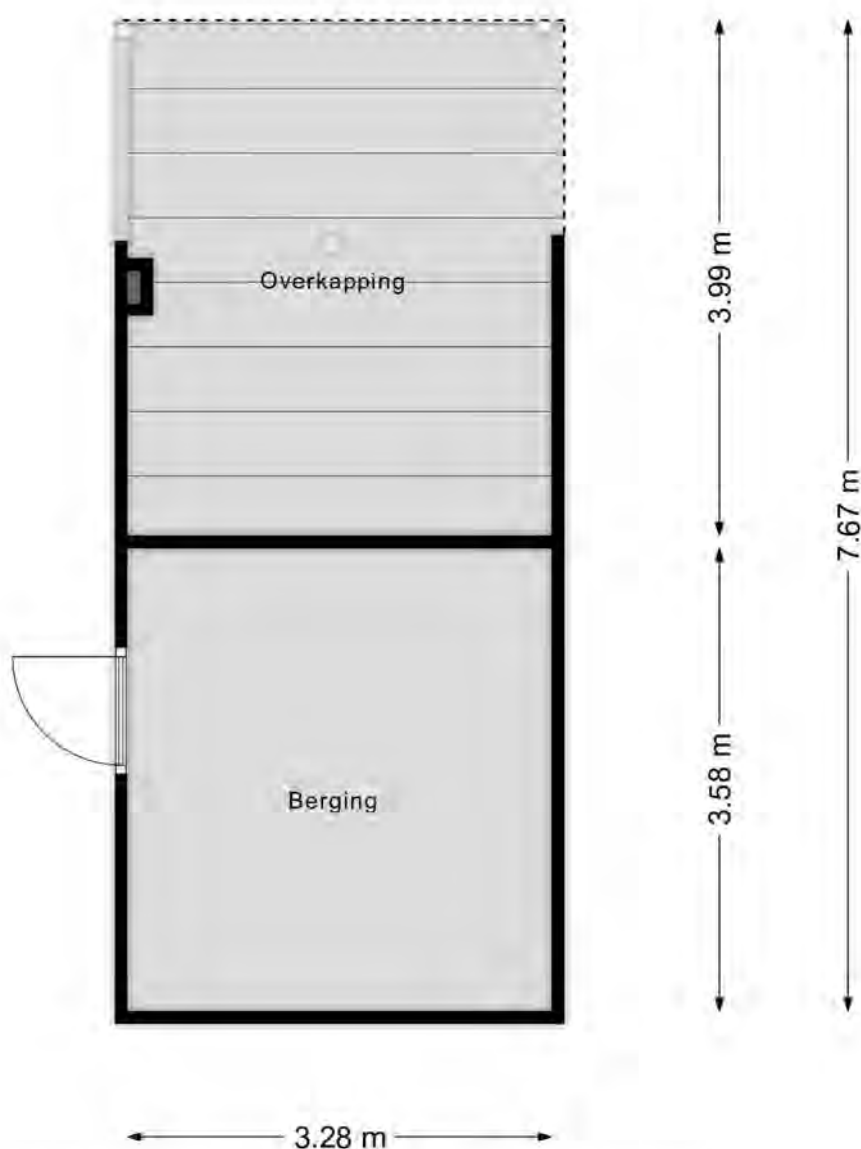
KELDER



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



BEGRING MET OVERKAPPING



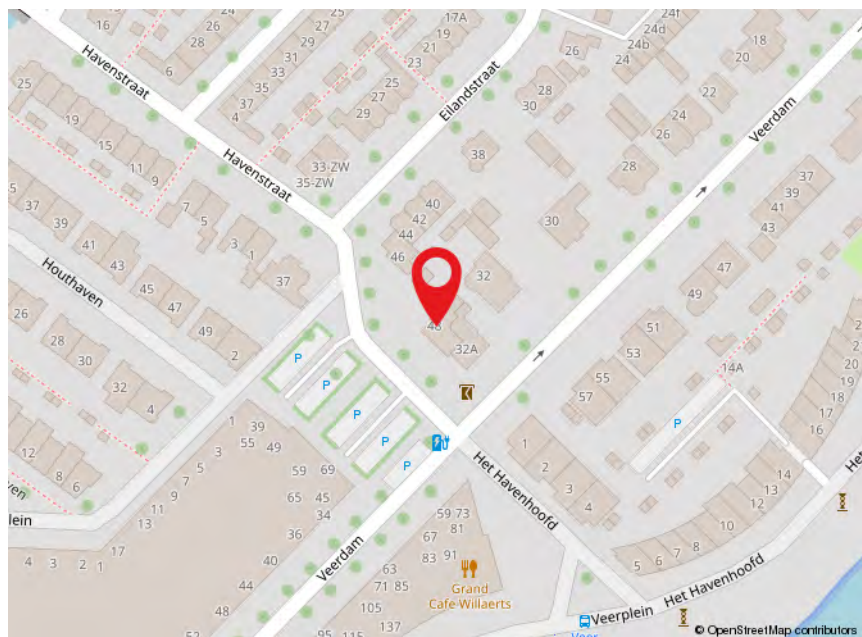
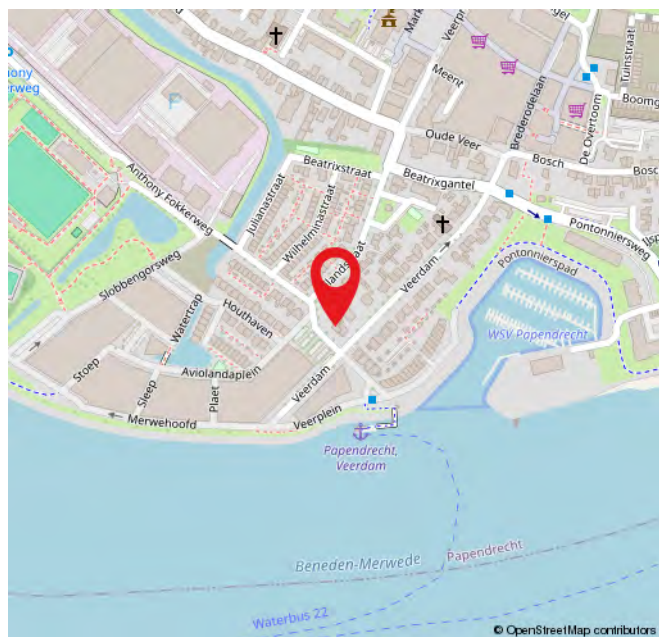
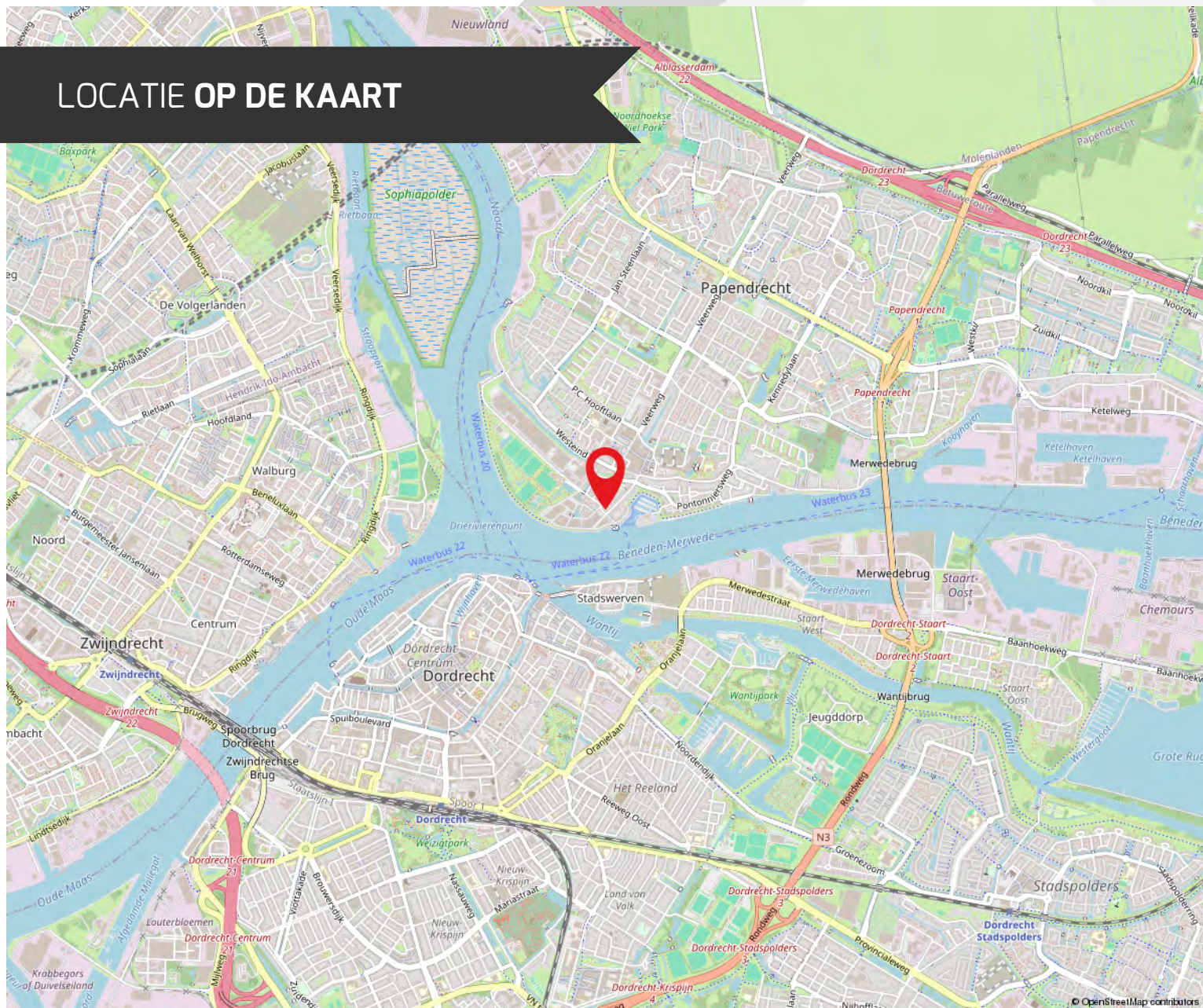
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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 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 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 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

