



PAPENDRECHT, Hazelaarhof 35

Een stijlvolle tweekapper die charme, klasse en een heerlijk buitenleven moeiteloos combineert.

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.



André Boon

REGISTER MAKELAAR/
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



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

€ 495.000,- k.k.



BOUWJAAR

1990



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

107 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

364 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

298 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

12 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noordoost

BERGING

Stenen berging en een houten berging

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan het water, wijk Wilgendonk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming, gashaard, Boiler

ELEKTRA

10 Groepen, aardlekschakelaar (slimme meter)

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 200,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 538,56
• rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 339,00
• BSR (per jaar)	€ 658,35

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Hazelaarhof 35



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze twee-onder-een-kapwoning combineert de uitstraling van een villa met het wooncomfort waar zoveel mensen naar op zoek zijn. Het karakteristieke schilddak met leisteel, de royale opzet en de prachtig aangelegde tuin rondom maken dit een bijzonder aantrekkelijke plek om thuis te komen. De woning ligt in de groene wijk Wilgendonk, geliefd bij gezinnen én rustzoekers vanwege de fijne speelvoorzieningen en het vele water in de buurt. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand, terwijl het hofje-achtige karakter van de straat een ontspannen en veilige sfeer geeft.

De tuin is een absolute eyecatcher. Zorgvuldig ontworpen met gevarieerde beplanting, meerdere zitplekken en langs de erfgronden een sierlijk hekwerk dat de tuin een charmante en verzorgde uitstraling geeft. De zij- en achtertuin grenzen direct aan een singel, waardoor je zowel rust als een gevoel van ruimte ervaart. De achtertuin ligt op het noordoosten en is prachtig aangelegd voor elk moment van de dag.

Binnen vult het natuurlijke licht iedere ruimte dankzij de vele ramen en de openslaande deuren naar de tuin. De travertinvloer met vloerverwarming op de begane grond geeft het huis een luxe basis en een warme, gelijkmatige sfeer. De woonkamer is royaal opgezet en heeft een gezellige erker die een mooi zicht biedt op de tuin, de singel en de wijk. Praktisch is de trapkast die vanuit de woonkamer bereikbaar is.

Aan de voorzijde ligt de halfopen keuken, afgewerkt met beige kastjes en een zwart-grijs granieten werkblad. De extra zit- en werkplek creëert een uitnodigende plek voor een snelle maaltijd of gezelschap tijdens het koken. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, magnetron, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap en een close-in boiler.

Op de eerste verdieping ligt vloerbedekking. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan één kamer is samengesteld uit twee voormalige slaapkamers en daardoor nu een bijzonder royale ruimte biedt. De grote kamer aan de achterzijde heeft een dakkapel dat zorgt voor extra licht en ruimte.

De luxe badkamer is volledig ingericht voor ontspanning en comfort, met een whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel, thermostaatkraan, vloerverwarming, een radiator en

ingebouwde speakers in het verlaagde plafond. Ook hier zorgt een dakkapel voor een aangename lichtinval.

De tweede verdieping biedt een praktische voorzolder met opstelplaats voor de wasapparatuur en toegang tot de bergverlating. De derde slaapkamer is licht dankzij het grote Velux dakraam met buitenzonwering en achter de knieschotten bevindt zich extra bergverlating.

In de tuin staat een stenen berging met een aangebouwde houten berging, ideaal voor tuingereedschap, hobby's of fietsen. Rondom de woning bevinden zich rolluiken, met uitzondering van de dakkapellen en het Velux dakraam, dat voorzien is van een screen. De cv-installatie is vernieuwd in 2024 en op de voorzolder geplaatst; bovendien is er airconditioning aanwezig voor extra comfort.

Wie op zoek is naar een stijlvolle, verzorgde en complete woning in een fijne woonomgeving, zal zich hier direct thuis voelen.



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	travertin	spachtelputz	sputwerk	- vloerverwarming
- Toiletruimte	travertin	tegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	travertin	spachtelputz	sputwerk	- gashaard - openslaande deuren - erker - vloerverwarming
- Keuken	travertin	spachtelputz	verlaagd plafond	- inbouwverlichting - inbouwapparatuur - granieten werkblad - vloerverwarming
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	spachtelputz	sputwerk	- bergkast
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	spachtelputz	sputwerk	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	spachtelputz	sputwerk	- dakkapel - 2 kamers samengevoegd
- Badkamer	plavuizen	tegels	verlaagd plafond, kunststof	- douchecabine - whirlpool - thermostaatkraan - wastafelmeubel - thermostaatkraan - designradiator - vloerverwarming - speakers in het plafond
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vinyl	spachtelputz	sputwerk	- wasbak - aansluitingen wasapparatuur - toegang tot vliering
- Slaapkamer	vinyl	spachtelputz	sputwerk	- inbouwkast - Velux dakraam met screen

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen	♦			
vitrages	♦			
rolgordijnen	♦			
lamellen	♦			
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat				♦
plavuizen	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	♦			
Allesbrander				♦
Houtkachel				♦
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				♦
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	♦			
- inductiekookplaat	♦			
- magnetron	♦			
- oven	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- afzuigkap	♦			
- close-in boiler	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
	♦			

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
	♦			
Sauna met toebehoren				♦
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus				♦
Kluis	♦			
(Voordeur)bel		♦		
Alarminstallatie	♦			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	♦			
Rookmelders	♦			
(Klok)thermostaat (Toon gaat mee, Chronoterm voor terug)		♦		
Airconditioning	♦			
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	♦			
Boiler (close-in boiler in de keuken)	♦			
Geiser				♦
Screens	♦			
Rolluiken	♦			
Zonwering buiten	♦			

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

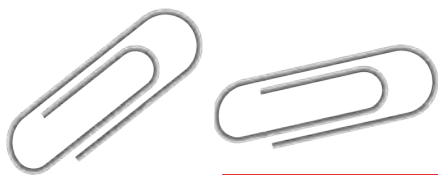
LIJST VAN ZAKEN

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	♦								
- Losse potten	♦								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	♦				CV		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				♦	Boiler		♦		
Bebouwing					Zonnepanelen		♦		
Tuinhuis/buitenberging	♦				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)	♦								
- anker voortuin		♦							

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 -



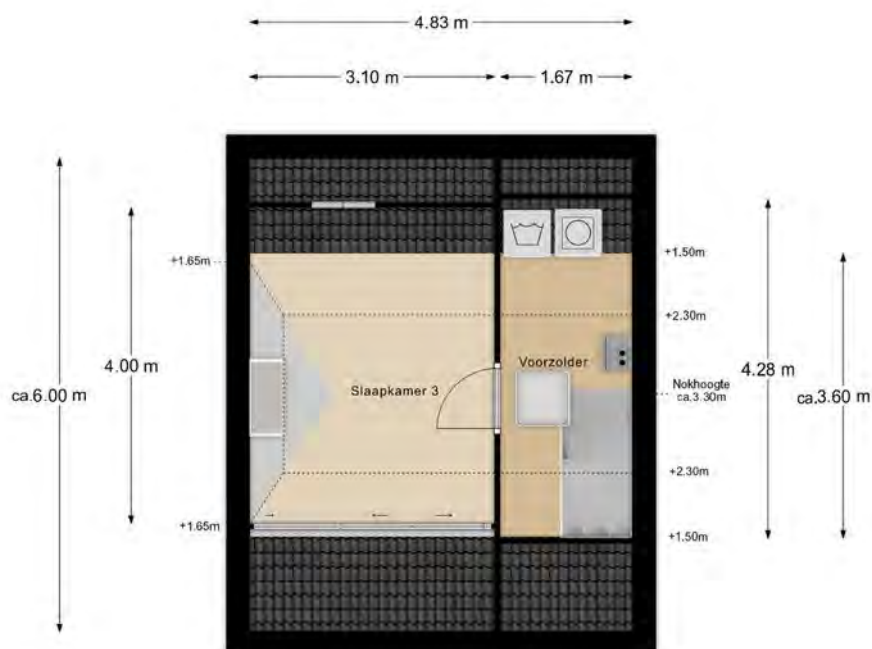
Eerste verdieping



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.
- Kooyman Eigen Huis -

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PPD/kb



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Papendrecht

Sectie

E

Perceel

1618

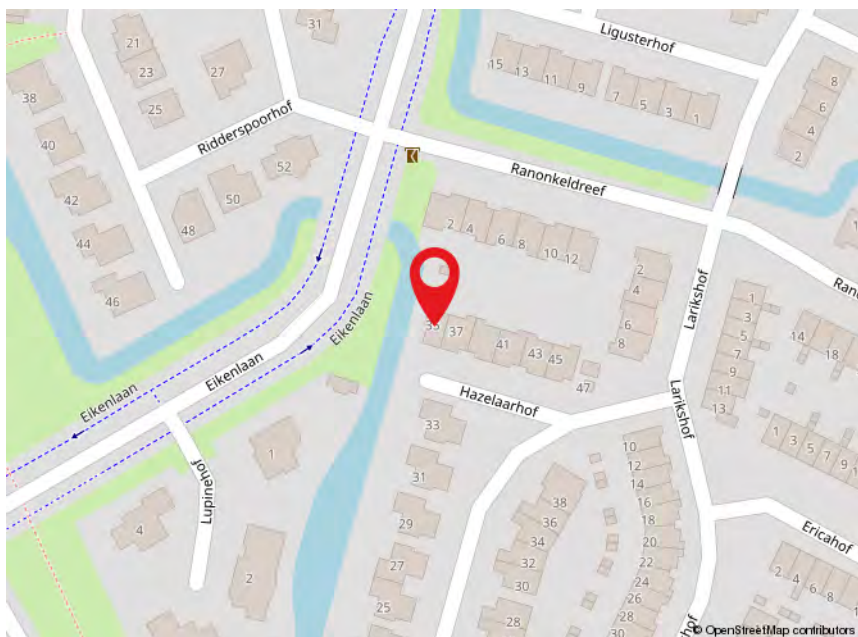
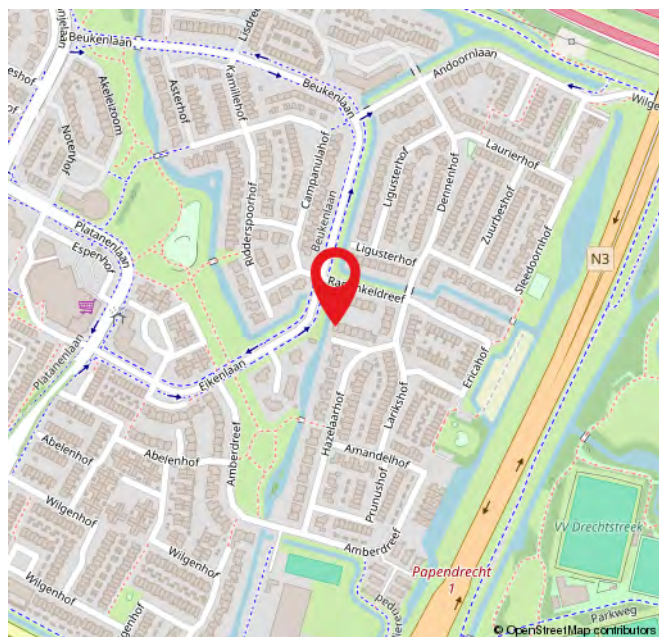
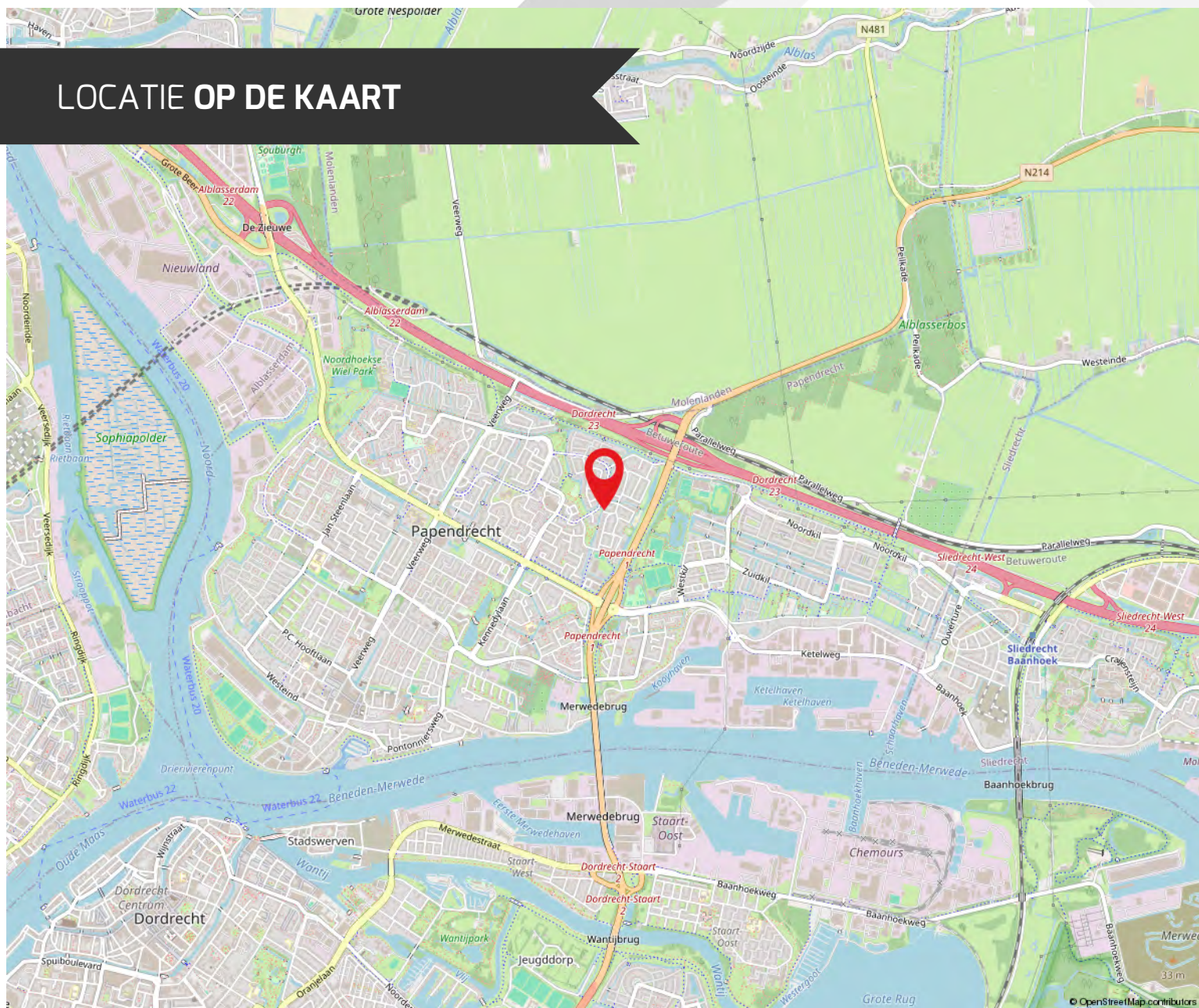
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 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 Vastgoed Nederland, 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

◆ WAARBORGSOM

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 Merwehoofd 84, Papendrecht

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **10**

"Wij moesten een huis verkopen in een moeilijke situatie. De makelaar heeft ons hier met veel geduld en wijsheid doorheen geholpen."



Verkopers Sluis 63, Groot-Ammers

Verkoopperiode: **3 weken** | Gegeven Funda score: **9.5**

"Prima makelaarsteam. Bekend met de specifieke markt in Molenwaard. Tevreden klant."



Verkopers Tuigersstraat 15, Alblasterdam

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **8,8**

"Het contact met de makelaar verliep heel prettig! Snelle afwikkeling van het proces! Deze makelaar is zeker een aanrader!"



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

