



PAPENDRECHT, Aviolandaplein 13

Moderne hoekwoning met bijzonder veel ruimte en een eigen parkeerplaats in de parkeergarage.

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

€ 499.000,- k.k.



BOUWJAAR

2007



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

156 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

658 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Hoekwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

-

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

38 m²

BALKONLIGGING

Noordwest

BERGING

Inpandige berging in het souterrain

PARKEERGELEGENHEID

Eigen parkeerplaats in de parkeergarage

LIGGING

Aan een vijver, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Stadsverwarming, deels vloerverwarming, warmtepomp

ELEKTRA

5 Groepen, aardlekschakelaar

ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (gas en stroom per maand) € 234,71*
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 82,74**
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 500,48
- rioolrecht (per jaar) € 174,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 394,00
- BSR (per jaar) € 622,00

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

** VvE voor woning én parkeergarage

PAPENDRECHT, Aviolandaplein 13



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een bijzondere plek in de wijk Merwehoofd, vlak bij de rivier De Beneden Merwede, ligt deze moderne hoekwoning met energielabel A. Een rustige, groene en waterrijke omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen letterlijk binnen handbereik zijn. Het gezellige centrum met winkels en horeca ligt op slechts vijf minuten lopen en ook de waterbus richting Dordrecht en Rotterdam bereik je binnen enkele minuten te voet. Daarnaast ben je snel op de A15, wat deze locatie ideaal maakt voor forenzen richting Rotterdam en de Randstad.

De woning biedt verrassend veel leefruimte, een fraaie lichtinval en een prachtig uitzicht op een vijver. Hier woon je comfortabel, duurzaam en met een perfecte balans tussen rust en stedelijke levendigheid. Daarbij beschikt de woning over een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage - een prettige combinatie van gemak en veiligheid.

Souterrain

Het souterrain van circa 34 m² biedt volop bergruimte en directe toegang tot de parkeergarage. De meterkast bevindt zich eveneens in de garage. De parkeergarage is afgesloten en voorzien van een op afstand bedienbare deur.

Begane grond

De entree biedt toegang tot de hal met toiletruimte en een aparte wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Op deze verdieping bevinden zich 2 slaapkamers met nieuwe vloerbedekking (april 2025) in een stijlvolle antracietkleur. De grootste slaapkamer heeft een riante inloopkast.

Eerste verdieping

De ruime woonkamer heeft een prachtige lichtinval dankzij de grote ramen en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. Hier geniet je van een weids uitzicht over de vijver, dat zorgt voor rust en ruimte in het dagelijks leven. De natuurstenen vloer met vloerverwarming geeft het geheel een luxe uitstraling en maakt de woonkamer tot een aangename plek om te verblijven.

De moderne open keuken sluit hier naadloos op aan. De witte hoogglans kastjes, het zwarte natuurstenen werkblad en de strakke lijnen geven de ruimte een eigentijds karakter. De keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en afzuigkap — de meeste apparatuur is vernieuwd in 2025.

Tweede verdieping

Via de overloop bereik je de ruime hoofdslaapkamer van ruim dertig vierkante meter. De kamer heeft een vaste kast en is voorzien van nieuwe vloerbedekking, wat het geheel een frisse, verzorgde uitstraling geeft. De badkamer grenst direct aan de overloop en is ruim van opzet met een douchecabine, wandtoilet, drie wandkasten, een badmeubel met geïntegreerde wastafel en een bijpassende spiegelkast. Een designradiator zorgt voor een aangename temperatuur.

Vanaf de overloop is toegang tot het dakterras van circa negen vierkante meter, gelegen op het noordwesten. Hier is het heerlijk beschut genieten van de middag- en avondzon, met uitzicht over de vijver en de omgeving.

De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming d.m.v. een warmtepomp en is uitgerust met mechanische ventilatie in de woonkamer, badkamer, toiletruimte en wasruimte. De binnenkozijnen zijn in 2025 opnieuw geschilderd.

Dankzij de uitstekende isolatie, moderne installaties en keurige afwerking is dit een woning die direct klaar is voor de toekomst.



Prachtig gelegen nabij de rivier met gezellige horeca en halte van de waterbus.































AFWERKSTAAT

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen (alleen hang)	♦			
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- washok	♦			
- linnenkast (overloop boven)	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen	♦			
vitrages				♦
lamellen				♦
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren				♦
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking (2025)	♦			
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat				♦
plavuizen	♦			
- vinyl berging	♦			
- natuursteen	♦			

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:				
- keramische kookplaat	♦			
- combi magnetron	♦			
- afzuigkap	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- glazen plankje	♦			
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	♦			
- spiegel	♦			

LIJST VAN ZAKEN

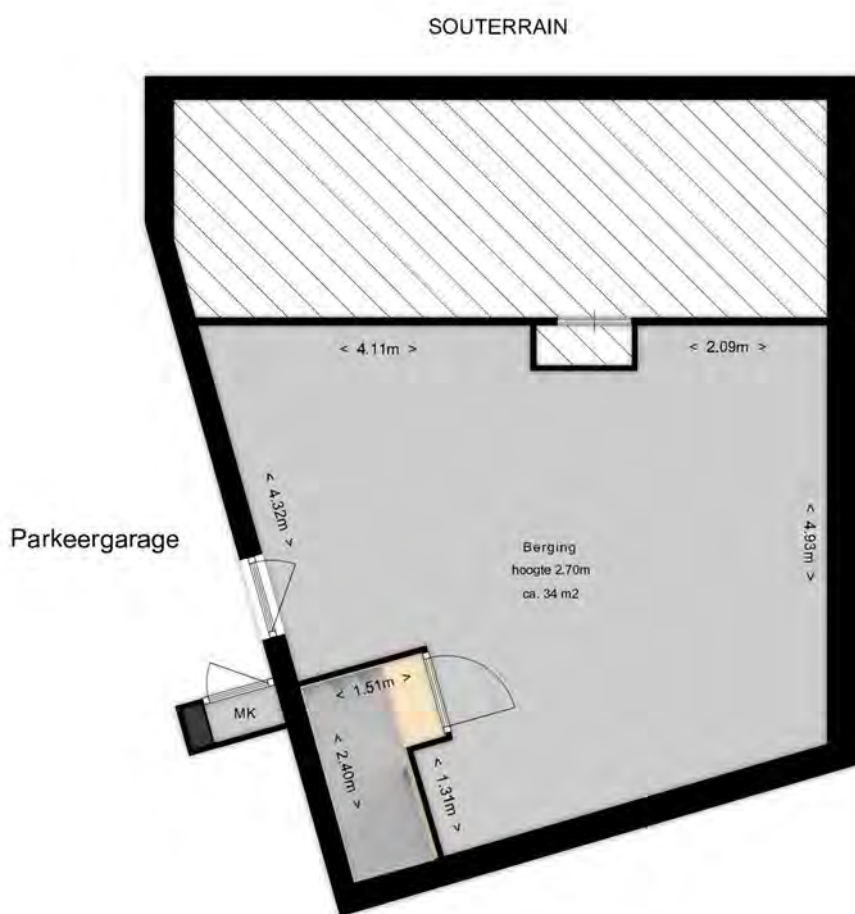
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- 3 kasten	♦			
- badmeubel + spiegel	♦			
Sauna met toebehoren				♦
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus				♦
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				♦
(Veiligheids)sloten 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:				♦
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		♦		
Bebouwing					Zonnepanelen		♦		
Tuinhuis/buitenberging				♦	Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in berging	♦								
(Broei)kas				♦					
- zwarte kast kelder		♦							
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)				♦					

Souterrain



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

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

1e VERDIEPING



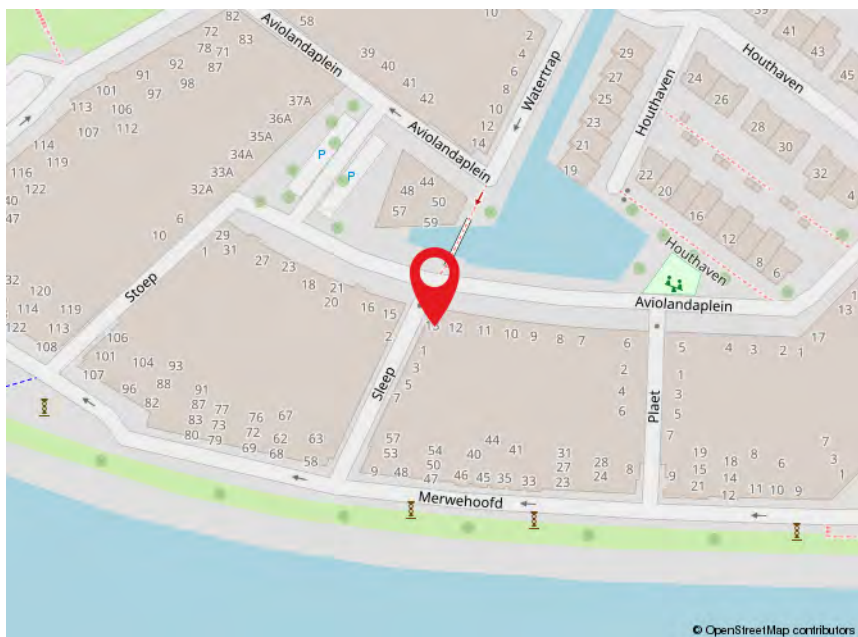
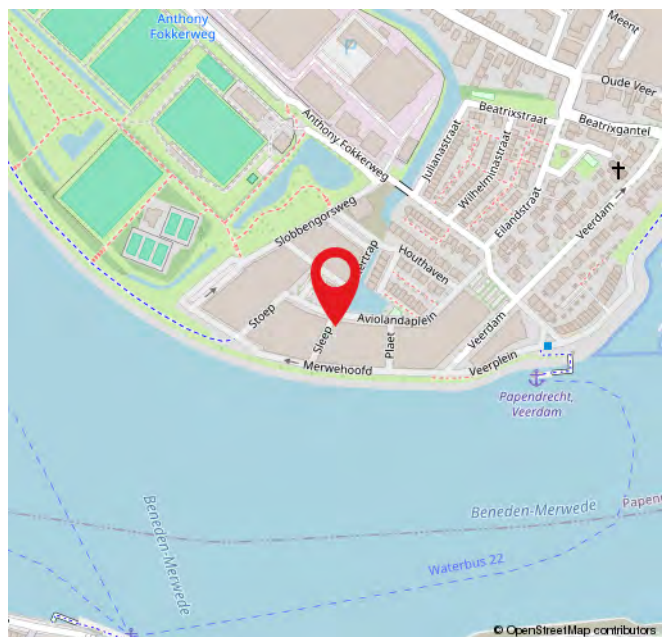
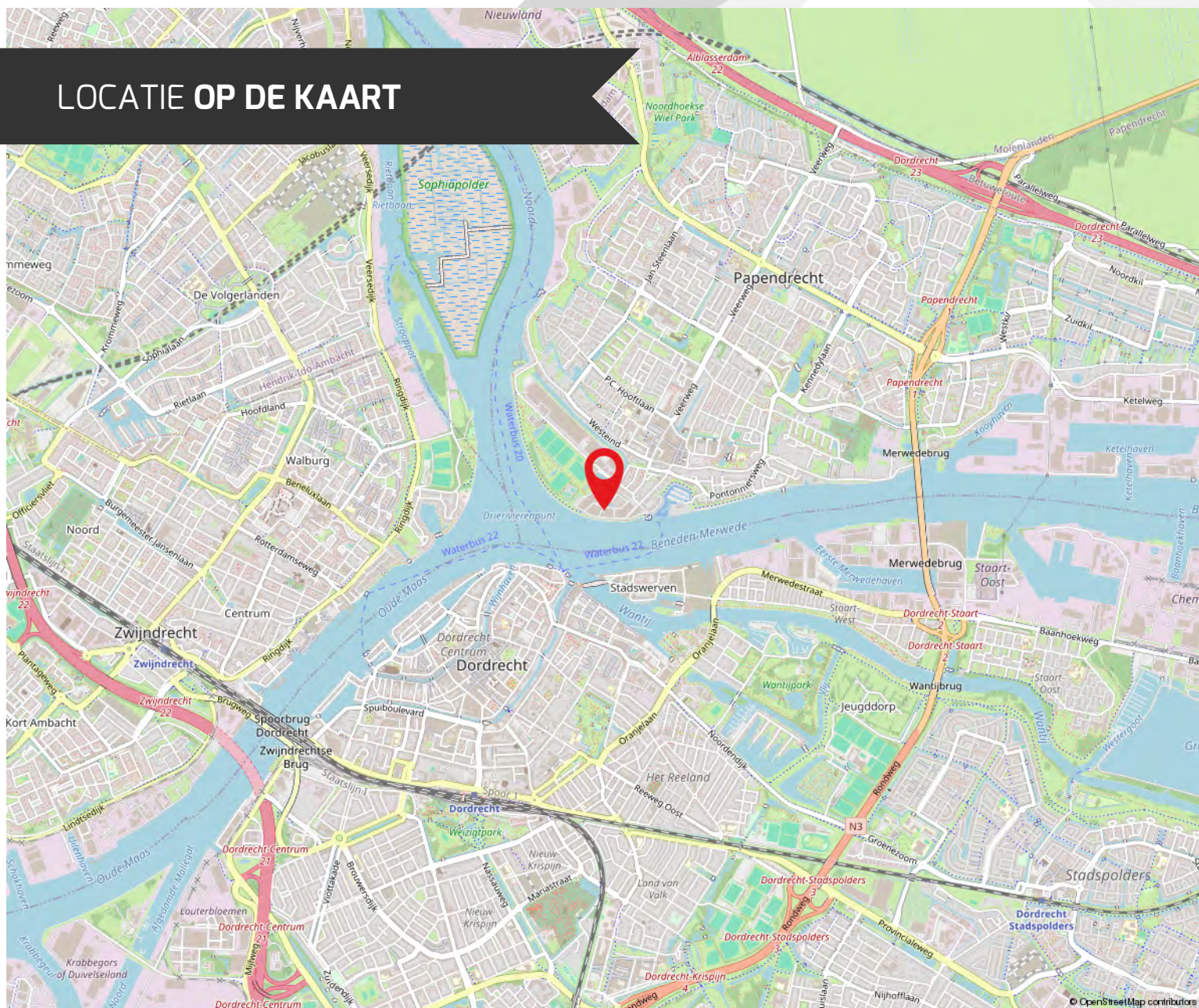
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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 -

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

◆ 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 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

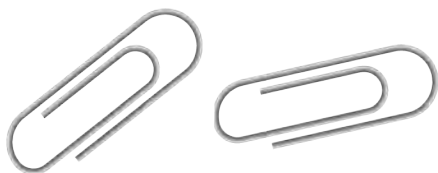
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





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

