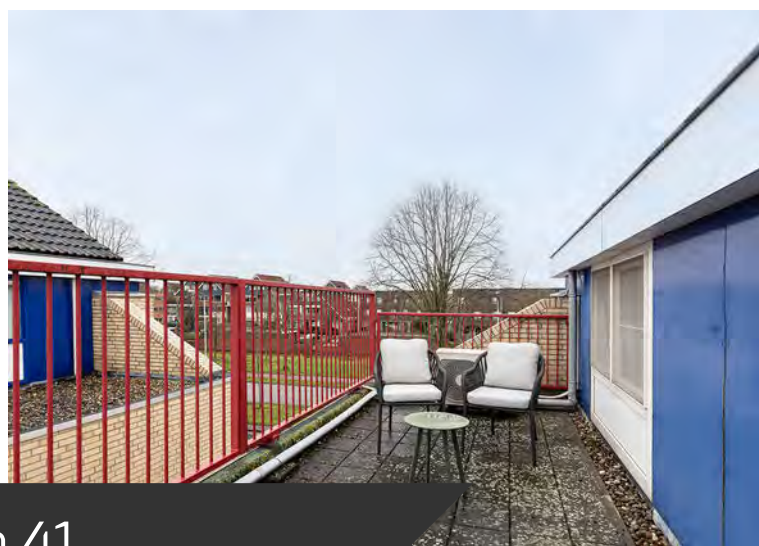




PAPENDRECHT, Hoefbladlaan 41

Stijlvol wonen met verrassend veel ruimte, een privé dakterras en een hoogwaardige afwerking.

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

€ 498.000,- k.k.



BOUWJAAR

1995



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

122 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

380 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

202 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Oost

BERGING

Stenen berging met elektra

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In de wijk Wilgendonk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha Avanta CW4, bouwjaar 2022, vloerverwarming

ELEKTRA

9 Groepen, 2 aardlekschakelaars

ZONNEPANELEN

6 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 200,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 435,20
• rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 394,00
• BSR (per jaar)	€ 593,96

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Hoefbladlaan 41



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In een rustige en geliefde wijk Wilgendonk staat deze verzorgde en opvallend stijlvolle eengezinswoning, waar comfort, kwaliteit en een hoog afwerkingsniveau samenkomen. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd en verduurzaamd, wat resulteert in een prettig en eigentijds thuis met energielabel A en zes zonnepanelen.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde uitstraling op. De begane grond is in 2024 volledig opgeknapt en straalt rust en eenheid uit dankzij de nieuwe pvc-vloer met vloerverwarming, strak afgewerkte wanden en gespoten plafonds. De royale woonkamer is heerlijk licht, mede door de gezellige erker aan de achterzijde. De grote zwartstalen glazen deur naar de woonkamer geeft het geheel een moderne en stijlvolle uitstraling. Een openslaande deur verbindt de woonkamer met de tuin en maakt het plaatje compleet. Een praktische trapkast zorgt voor verrassend veel bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in 2024 is vernieuwd en uitgevoerd in een luxe L-opstelling van Nolte. De kwartsgrijze kasten combineren fraai met het keramische werkblad in basalt black satin. Uiteraard is de keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Hier is bovendien voldoende ruimte voor een gezellige eethoek.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De ouderslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning, een elektrisch rolluik en een prettige combinatie van rolgordijnen en vitrage. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één met rolluik en één met een royale vaste kledingkast die achterblijft. De luxe badkamer is modern en compleet ingericht met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, wandkast, verlichte spiegelkast, designradiator en een wandtoilet. De verdieping is in 2024 afgewerkt met nieuwe vloerbedekking in een stijlvolle antracietkleur.

De tweede verdieping verrast met ruimte en mogelijkheden. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling voor de wasapparatuur, netjes weggewerkt achter schuifdeuren. Vanuit hier is tevens het grote, zonnige privé dakterras bereikbaar: een heerlijke plek om buiten te zitten of de was te drogen.

Daarnaast is er een praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. De vierde slaapkamer is royaal van formaat, voorzien van airconditioning en biedt volop comfort; het aanwezige dressoir blijft achter.

Ook de buitenruimten zijn met zorg ingericht. De voortuin is volledig betegeld en onderhoudsvriendelijk. De achtertuin is smaakvol aangelegd met een royaal terras, kunstgazon, gezellige buitenverlichting en twee leibomen, wat zorgt voor een groene en beschutte sfeer. De stenen berging is opvallend ruim, vergelijkbaar met een garage, en voorzien van elektra. Dankzij de eigen achterom is de tuin ook praktisch in gebruik.

De wijk is rustig en kindvriendelijk, met scholen, speelvoorzieningen en winkels op korte afstand. Het winkelcentrum en diverse supermarkten zijn eenvoudig bereikbaar, net als sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Bovendien liggen uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam en de A15 binnen handbereik, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor forenzen.



Stijlvol wonen met een oase aan licht en een zee aan ruimte

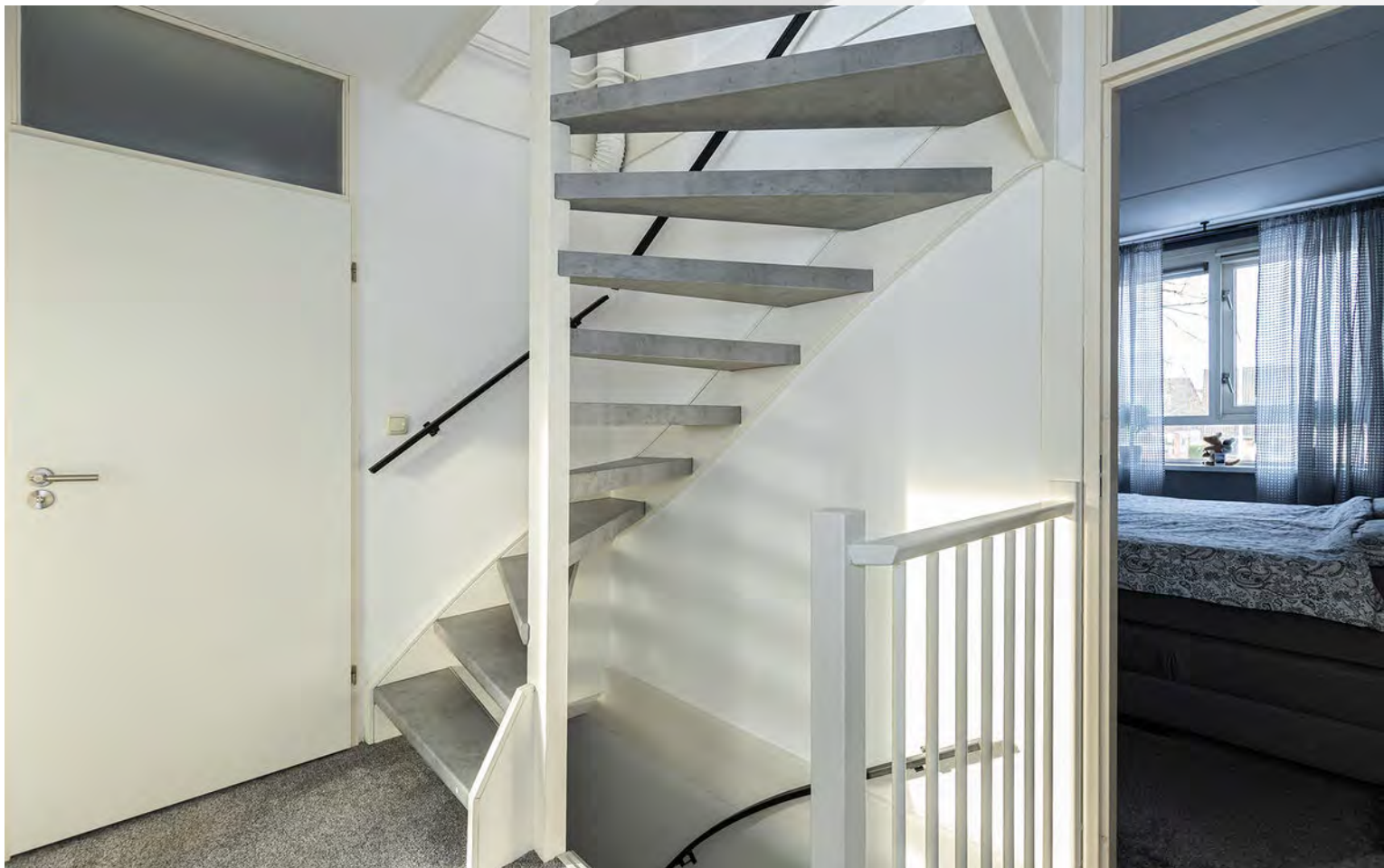


















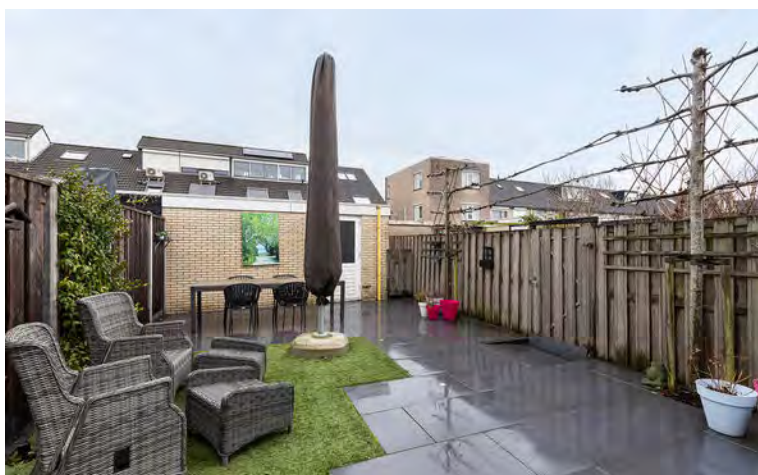
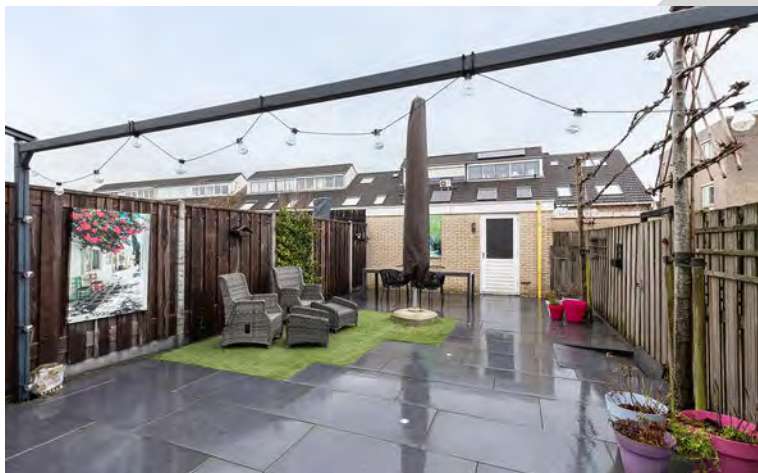














AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	pvc	behang en stucwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	pvc	tegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	pvc	stucwerk	sputwerk	
- Keuken	pvc	stucwerk	sputwerk	- vernieuwd in 2024 - inbouwapparatuur - keramieken werkblad
- Trapkast	pvc	behang		- veel opbergruimte
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	spachtelputz	sputwerk	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	sputwerk	- elektrisch rolluik - rolgordijnen - vitrage
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang en stucwerk	sputwerk	- rolluik
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	stucwerk	sputwerk	- grote kledingkast (blijft achter)
- Badkamer	plavuizen	tegels	sputwerk	- inlooptdouche met douchekolom - dubbele wastafel - badmeubel met onder- en bovenkasten - hoge kast - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang	Agnesplaten	- inbouwkast - toegang tot dakterras - vlizotrap naar bergzolder
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	Agnesplaten	

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:				
- kasten woonkamer			♦	
- kast kleine slaapkamer	♦			
- kast grote slaapkamer			♦	
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				♦
- pvc	♦			

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:				
- koelkast	♦			
- diepvries	♦			
- inductiekookplaat met afzuiging	♦			
- vaatwasser	♦			
- Quooker	♦			
- combimagnetron	♦			
- oven	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- bartafel met stoelen			♦	
- planken			♦	
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	♦			

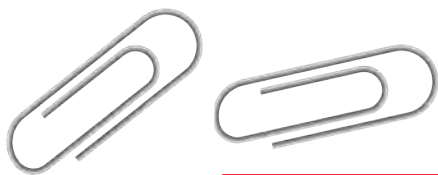
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- handdoekenrekken	♦			
- toiletborstel en -houder	♦			
- toiletrolhouder	♦			
- rek voor badspullen in douche	♦			
- trekker	♦			
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	♦			

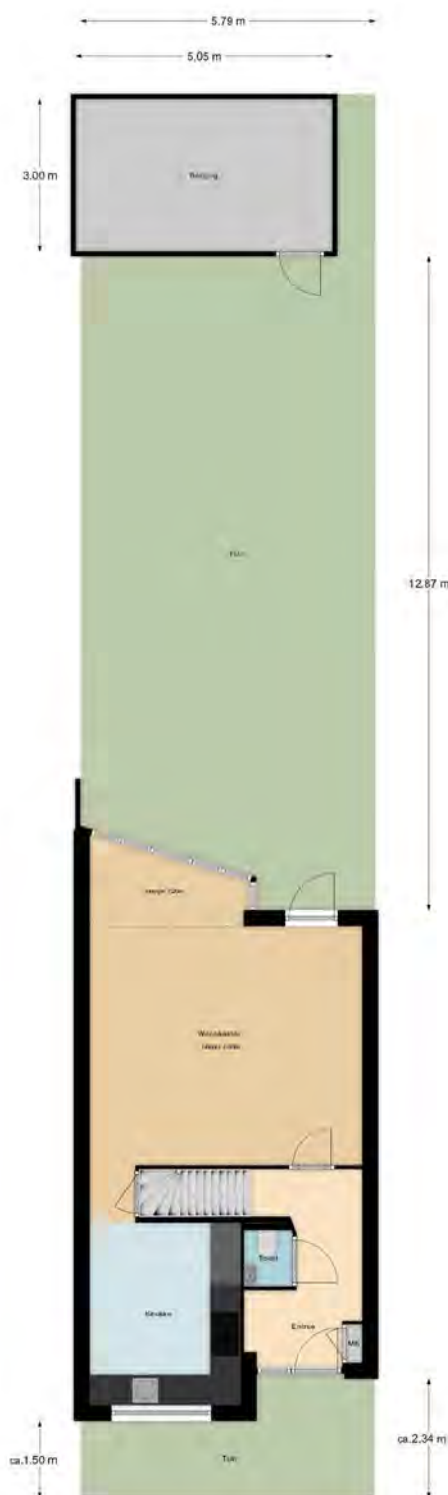
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				♦
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				♦
Waterslot wasautomaat				♦
Zonnepanelen	♦			
Oplaadpunt elektrische auto				♦

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				
					Zonnepanelen		♦		
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging	♦								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦								
(Broei)kas				♦					
Overig									
Overige, te weten:									
(sier)hek	♦								
vlaggenmast(houder)	♦								
- tuintafel (zonder stoelen)	♦								
- 6 tuinstoelen (sept. 2025)			♦						
- markies aan keukenzijde	♦								
- vast zonnescherf in tuin	♦								
- grote parasol (4,5 meter)	♦								
- 2-persoonsbed met 4 laden en nachtkastje			♦						



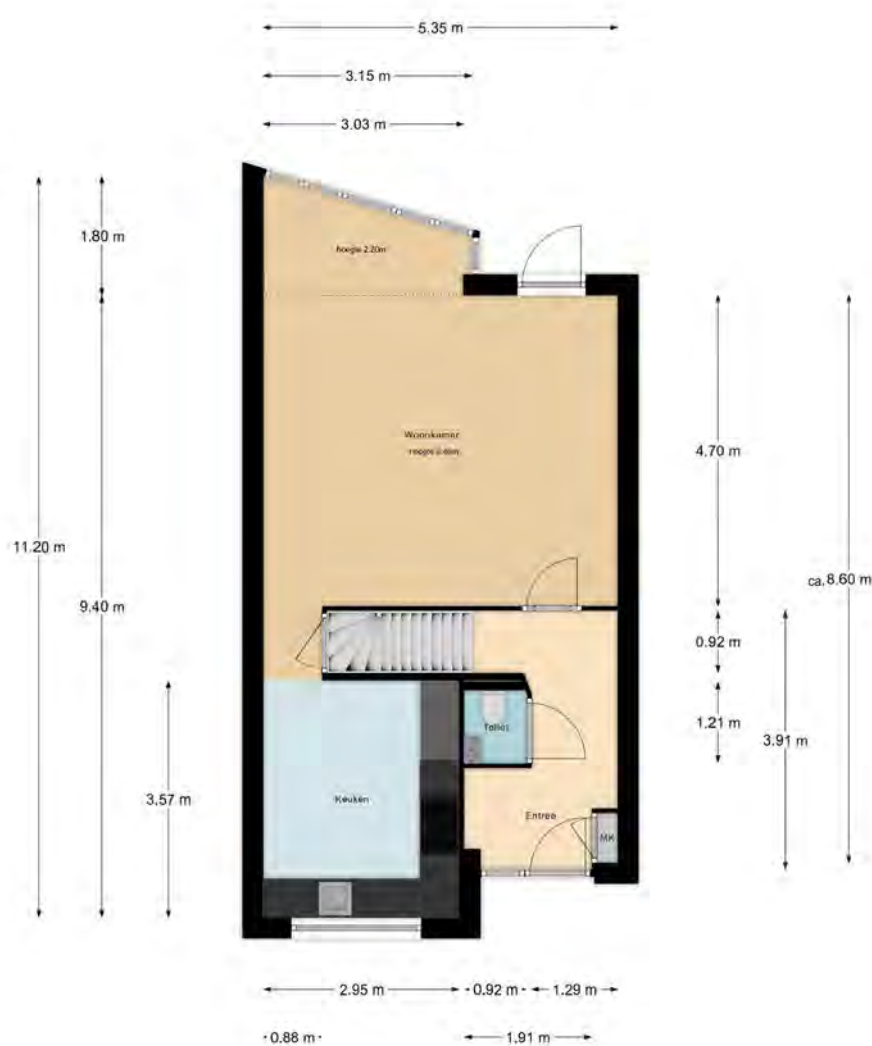
Begane grond met tuin



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



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.

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: ---



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

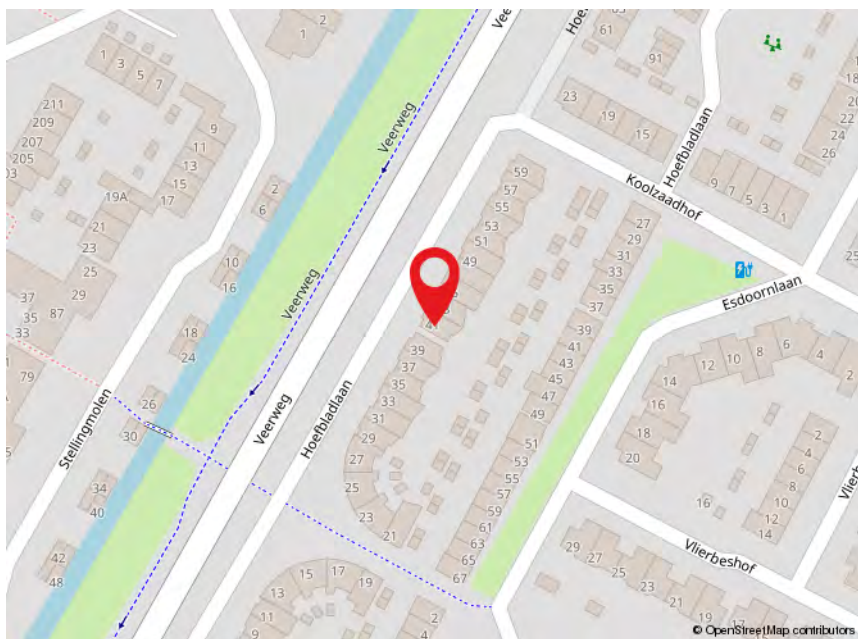
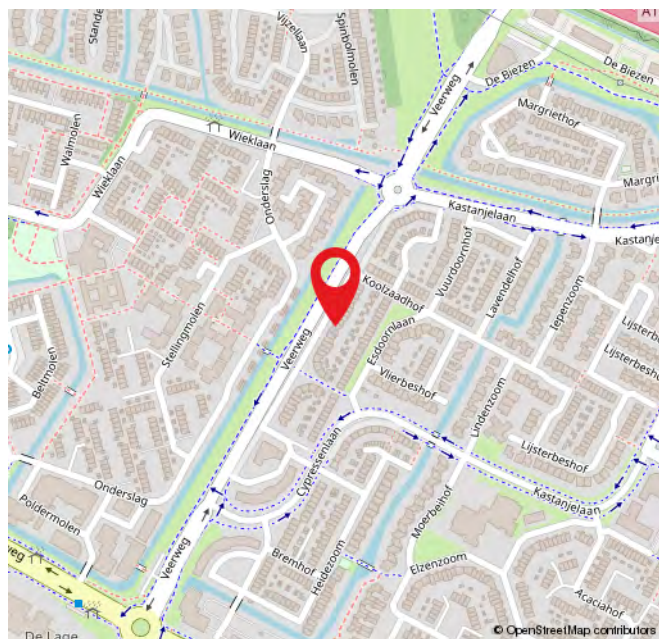
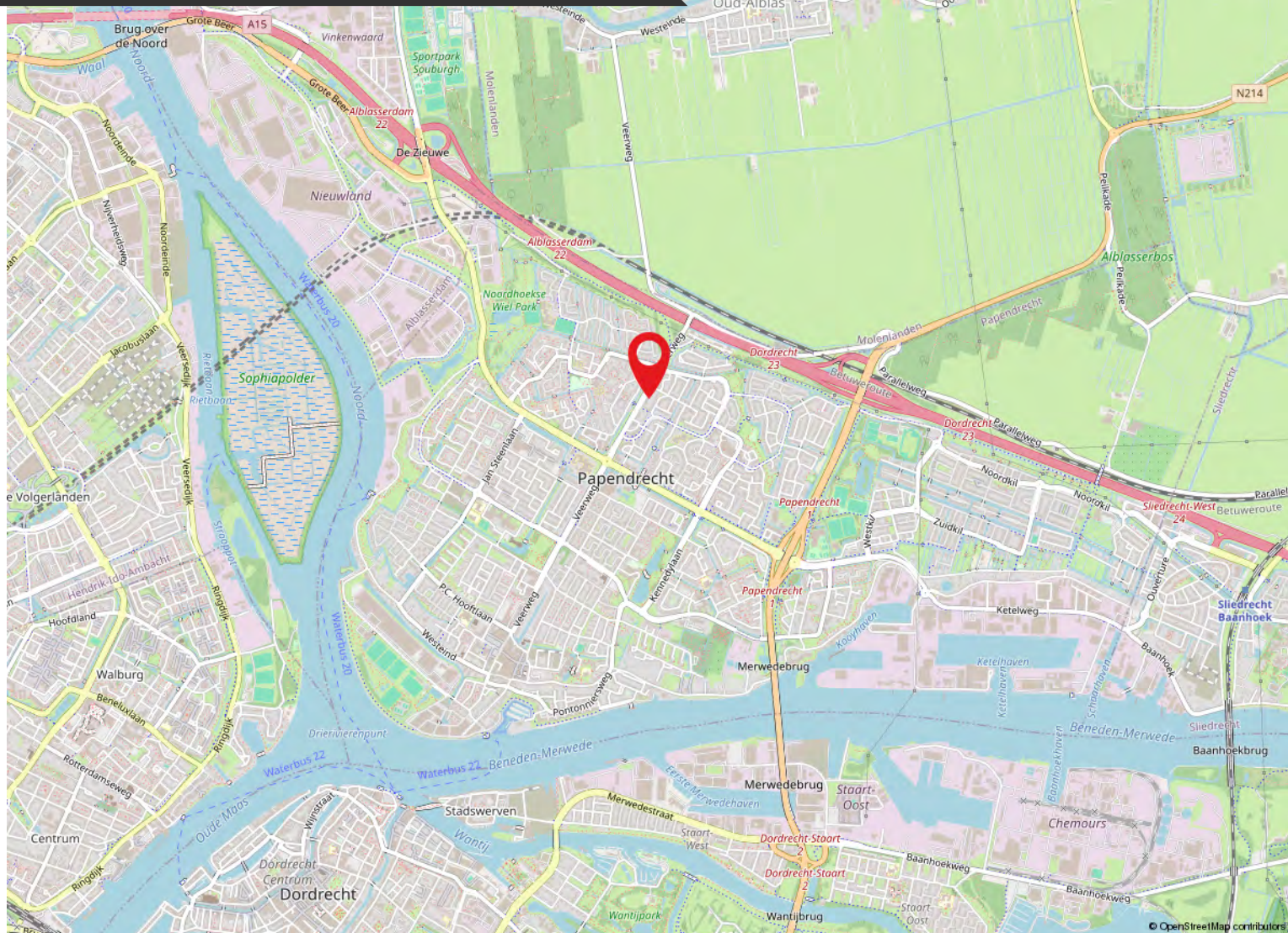
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht
Sectie E
Perceel 2690

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.

kadaster

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



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

