



## PAPENDRECHT, Andoornlaan 14

Moderne twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage en een zonnige tuin op het zuidoosten.

## 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

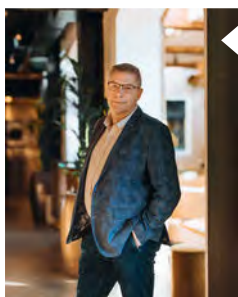
Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



#### 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**  
€ 598.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
1991



**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
127 m<sup>2</sup>



**SLAAPKAMERS**  
3



**INHOUD**  
569 m<sup>3</sup>



**ENERGIELABEL**  
A

### TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

### PERCELOPPERVLAKTE

232 m<sup>2</sup>

### EXTERNE BERGRUIMTE

-

### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

34 m<sup>2</sup>

### TUINLIGGING

Zuidoost

### GARAGE

Inpandig

### PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

### LIGGING

In woonwijk

### VERWARMING EN WARM WATER

Deels vloerverwarming, hybride warmtepomp, Cv ketel

### ELEKTRA

10 Groepen, aardlekschakelaar

### ZONNEPANELEN

16 Zonnepanelen

### ISOLATIE

Dak-, muur-en vloerisolatie, dubbel glas

### AANVAARDING

In overleg

### HUIDIGE LASTEN

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| • energiekosten (per maand)          | € 135,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 582,75  |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 165,00  |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | Onbekend  |
| • BSR (per jaar)                     | € 523,36  |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Andoornlaan 14



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In de wijk Wilgendonk woon je in een omgeving waar rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen goed samenkomen. De wijk staat bekend om de brede opzet, het groen in de directe omgeving en de gunstige ligging ten opzichte van winkels, scholen en uitvalswegen. Hier woon je in een buurt die overzichtelijk is ingericht en prettig functioneert in het dagelijks gebruik.

Deze twee-onder-een-kapwoning valt direct op door zijn onderscheidende vormgeving. De architectuur geeft de woning een eigen karakter, waardoor deze zich duidelijk onderscheidt van de omliggende bebouwing. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met loopdeur en een zonnige tuin op het zuidoosten, wat het geheel compleet maakt.

Bij aankomst ervaar je direct dat deze woning praktisch en doordacht is ingericht. De overkapping bij de voordeur zorgt ervoor dat je altijd beschut binnenkomt en geeft de entree een verzorgde, functionele uitstraling.

De begane grond is overzichtelijk ingedeeld en opgebouwd uit duidelijke leefruimtes. De woonkamer is vergroot met een extern aangebouwde overkapping, wat zorgt voor extra gebruiksruimte en flexibiliteit in de indeling. Deze overkapping is deels afsluitbaar met harmonica wanden, waardoor je eenvoudig schakelt tussen een open geheel en een meer afgesloten ruimte. Het plafond met kantelbare lamellen maakt het mogelijk om licht en schaduw naar wens te reguleren. Hierdoor pas je de ruimte moeiteloos aan op het moment van de dag en het seizoen.

De woonkeuken is uitgevoerd met inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte om comfortabel te kunnen koken. Aansluitend is er ruimte voor een eethoek, die een vaste plek inneemt binnen het dagelijks gebruik van de woning.

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig, die elk goed in te delen zijn. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchehoek en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet op deze verdieping aanwezig, wat het gebruiksgemak vergroot. Ook is op deze verdieping een balkon aanwezig, gericht op het noordwesten.

De tweede verdieping bestaat uit een zolderruimte die zich leent voor opslag of een nadere invulling, afhankelijk van de wensen.

De achtertuin is gericht op het zuidoosten, waardoor je hier al vroeg op de dag profiteert van de zon. De tuin vormt een logisch geheel met de serre, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Verder beschikt de woning over een garage, voorzien van een keukenblok. Deze ruimte is daardoor breder inzetbaar en geschikt voor verschillende doeleinden.

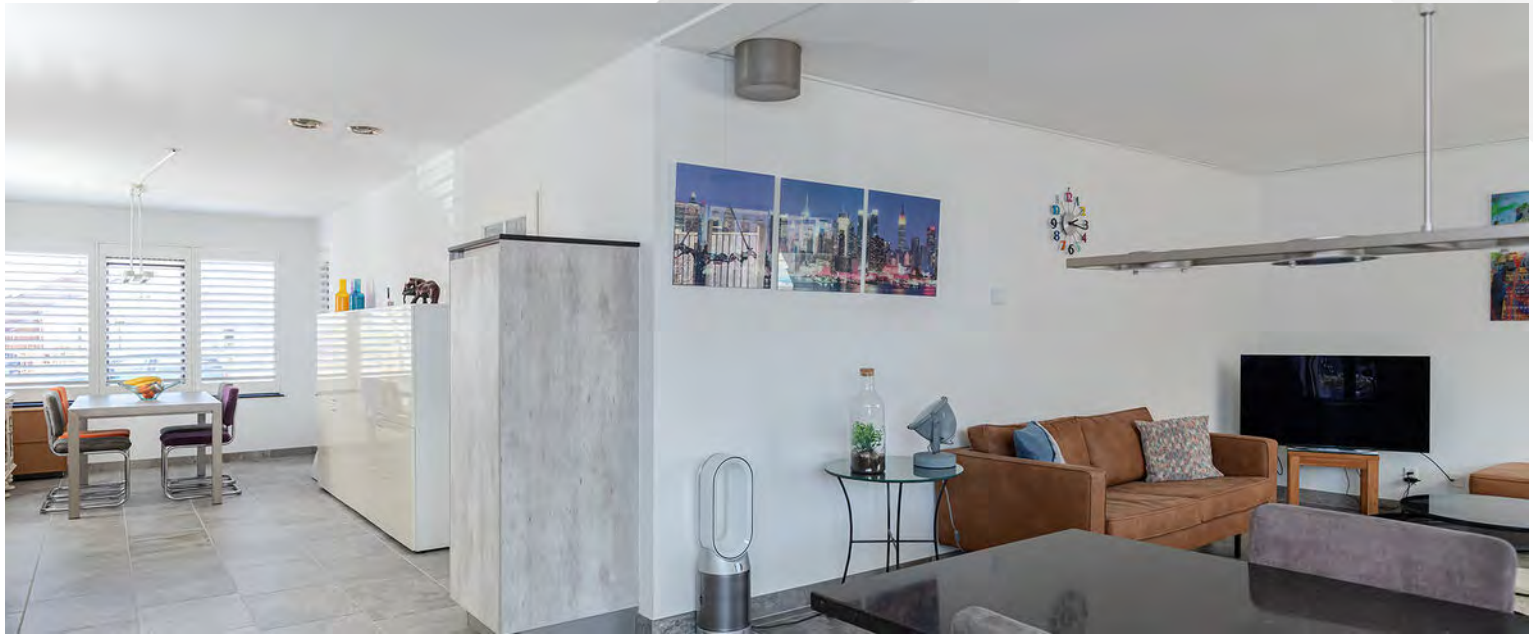
Tot slot is parkeren op eigen terrein mogelijk, wat zorgt voor een vaste plek bij de woning en extra gemak in het dagelijks gebruik.









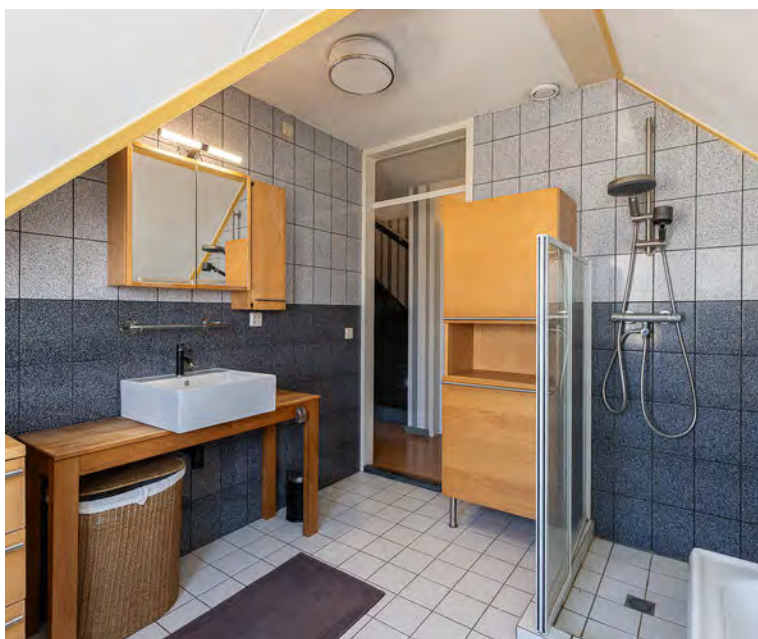






















# LIJST VAN ZAKEN

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

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>				
Allesbrander				◆
Houtkachel				◆
(Gas)kachels				◆
Designradiator(en)				◆
Radiatorafwerking	◆			
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				◆
schilderij ophangstelsysteem	◆			
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
alle inbouwapparatuur	◆			
waterontharder in de garage	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>		◆		
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:		◆		

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:		◆		
Sauna met toebehoren				◆
<b>Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus				◆
Kluis				◆
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	◆			
Rookmelders		◆		
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning				◆
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
CV-installatie	◆			
Boiler				◆
Geiser				◆
Hybride waterpomp	◆			
Screens				◆
Rolluiken				◆
Zonwering buiten				◆

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:</b>				◆
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat	◆			
Zonnepanelen	◆			
Oplaadpunt elektrische auto, speciaal punt in de garage in de vorm van extra apart stopcontact op aparte groep	◆			

# LIJST VAN ZAKEN

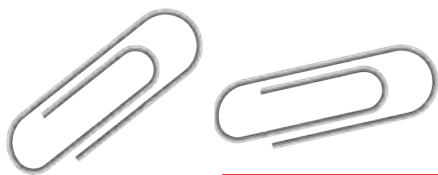
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of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

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





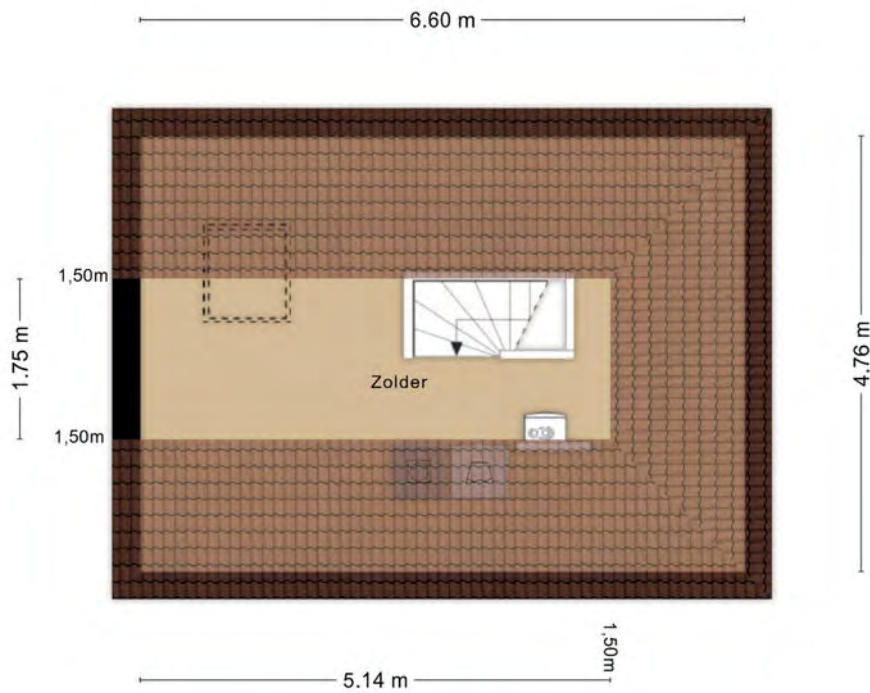
# Eerste verdieping



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

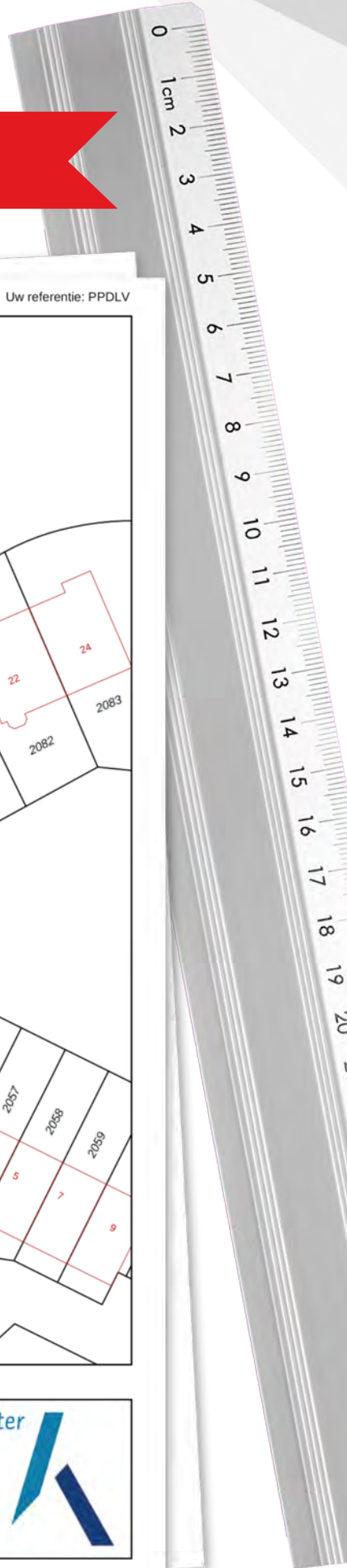
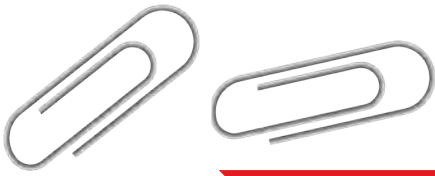


# Tweede verdieping



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






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PPDLV



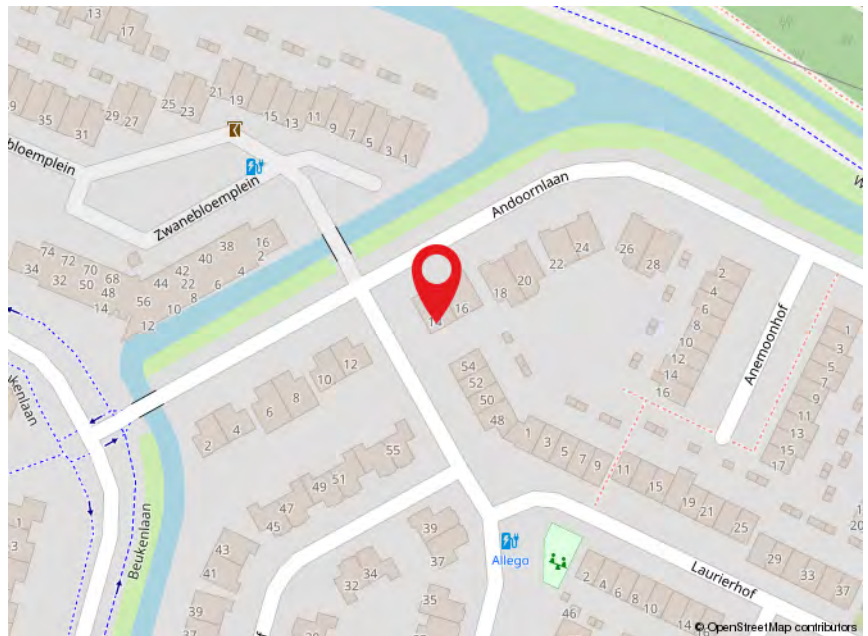
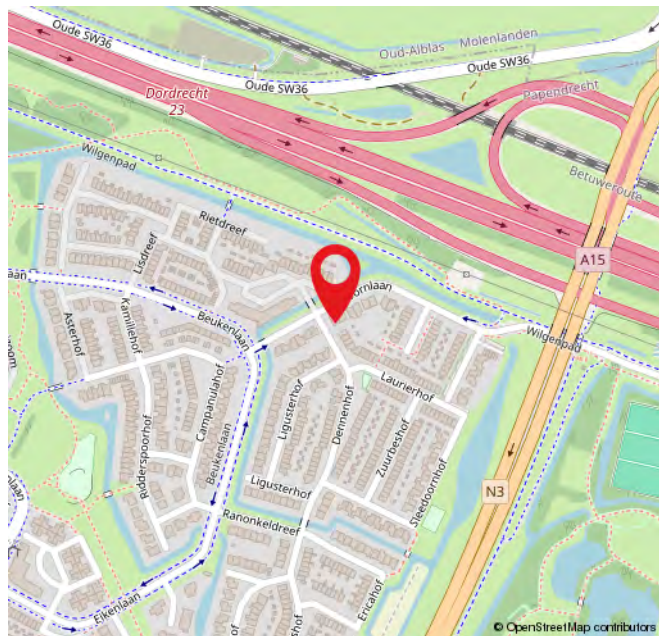
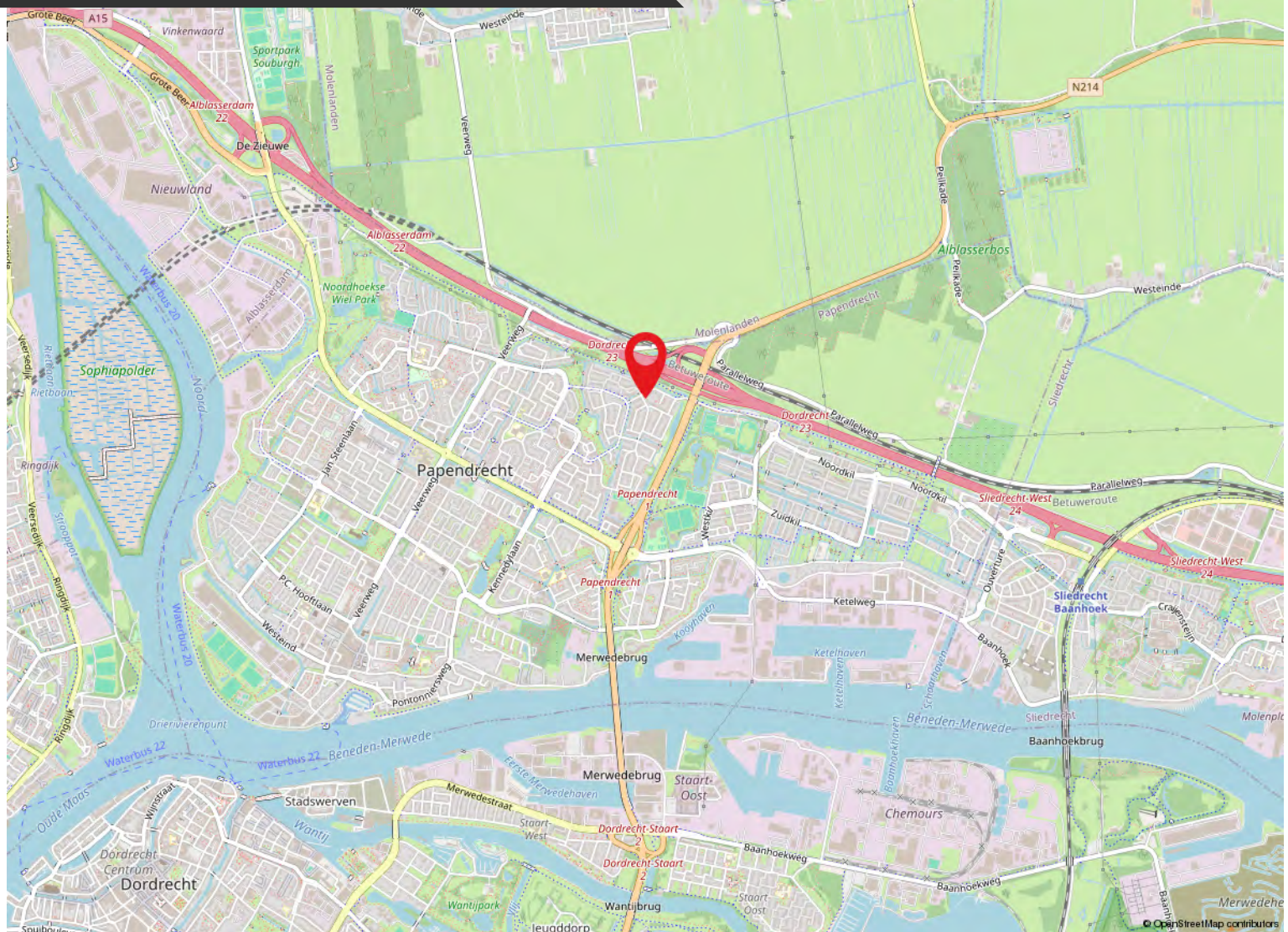
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2078	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026  
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 KOOPVEREENKOMST

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 6 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 oppervlaktematen 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](mailto: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](mailto: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 Cypressenlaan 49, Papendrecht**

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houd je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



### **Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk**

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



### **Reigerlaan 13, Sliedrecht**

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



# 9,3

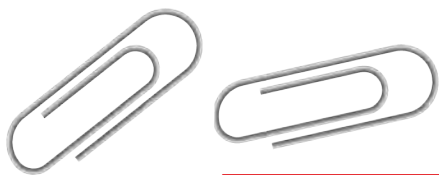
Gemiddelde  
beoordeling.

# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

542  
beoordelingen op  
[www.funda.nl](http://www.funda.nl)





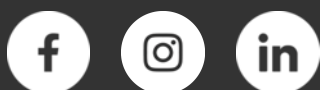
# AANTEKENINGEN

A large sheet of white paper with horizontal lines, intended for taking notes. The paper is slightly offset to the right, showing the edges of the pages underneath.





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

