



## PAPENDRECHT, Govert Flinkstraat 16

Instapklare hoekwoning met vrijstaande garage op een kindvriendelijke locatie.

## 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!

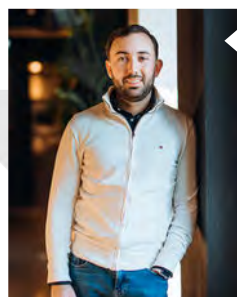
### ONZE MAKELAARS



#### Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

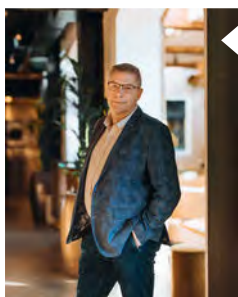
Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



#### 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**  
€ 500.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
1971



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



**SLAAPKAMERS**  
5



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



**ENERGIELABEL**  
A

**TYPE WONING**  
Hoekwoning

**SOORT WOONHUIS**  
Eengezinswoning

**PERCELOPPERVLAKTE**  
208 m<sup>2</sup>

**EXTERNE BERGRUIMTE**  
22 m<sup>2</sup>

**OVERIG INPANDIGE RUIMTE**  
-

**TUINLIGGING**  
Noordoost

**GARAGE**  
Vrijstaand steen

**PARKEERGELEGENHEID**  
Openbaar parkeren

**LIGGING**  
In de wijk Westpolder

**VERWARMING EN WARM WATER**  
Intergas combiketel, bouwjaar 2011

**ELEKTRA**  
12 Groepen, aardlekschakelaar

**ZONNEPANELEN**  
11 Zonnepanelen

**ISOLATIE**  
Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

**AANVAARDING**  
In overleg

**HUIDIGE LASTEN**

• energiekosten (per maand)	€ 178,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 509,25
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 417,00
• BSR (per jaar)	€ 233,08

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Govert Flinckstraat 16



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Licht, ruimte en comfort op een verrassend complete plek. Deze instapklaare hoekwoning combineert een royale indeling met eigentijds wooncomfort, een vrijstaande stenen garage en een heerlijke tuin. Gelegen aan een autovrij hofje in de geliefde wijk Westpolder woont u hier rustig en ruim, terwijl voorzieningen altijd dichtbij zijn.

Scholen, het theater, parkvoorzieningen, winkelcentrum Westpolder en het centrum van Papendrecht bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zorgt de toekomstige herontwikkeling van de locatie van de Opel Centrale voor een extra impuls aan de omgeving en de woonbeleving van deze wijk.

Binnen valt direct op hoeveel licht de woning te bieden heeft. Grote raampartijen zorgen voor een open en aangename sfeer en in combinatie met de vloerverwarming op de begane grond ontstaat een comfortabel geheel. Vanuit de hal met toiletruimte bereikt u de royale woonkamer, een fijne leefruimte waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen dankzij de schuifpui én openslaande deur richting de tuin. Tijdens warme dagen zorgt de airconditioning voor een aangename temperatuur. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en over de gehele begane grond ligt een verzorgde vinylvloer.

De open woonkeuken vormt het hart van de woning en is ingericht voor wie graag kookt en samenkomt. De combinatie van houtlook fronten en een zwart composieten werkblad geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort: een 6-pits fornuis, oven, combimagnetron, separate magnetron, vaatwasser met wifi-functionaliteit, koelkast, vriezer en afzuigkap maken deze keuken compleet.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waardoor deze woning uitstekend aansluit bij gezinnen, thuiswerkers of wie extra hobbyruimte wenst. De slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot een charmant balkon op het zuidwesten, een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. De ouderslaapkamer is uitgerust met airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen. De badkamer is modern ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en wandtoilet.

De tweede verdieping verrast met een royale multifunctionele verdieping die dankzij brede dakkapellen aan beide zijden volop daglicht ontvangt. Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van twee extra slaapkamers, een werkruimte of hobbyverdieping. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

Ook buiten is het genieten. De achtertuin biedt veel privacy en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en een royaal terras waar u tot in de avond van de zon kunt genieten. De achterom en directe toegang tot de vrijstaande stenen garage maken het geheel extra praktisch. De screen en rolluiken zijn een waardevolle toevoeging aan de woning.

Dankzij de rustige ligging aan het hofje en de ruim opgezette opzet van deze karakteristieke jaren '70-woonwijk ontstaat hier een fijne combinatie van levendigheid, groen en rust.



































# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Begane grond</b>				
- Hal/ Entree	vinyl	stuc / glasvezelbehang		
- Toiletruimte	vinyl	tegels	plafonplaten	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	vinyl	behang	sputwerk	- schuifpui - screen voorzijde
- Keuken	vinyl	behang / stucwerk	sputwerk	- inbouwapparatuur - composiet werkblad
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	- rolluik
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	- rolluik - toegang tot balkon
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	- rolluik - airconditioning (wifi)
- Slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	- rolluik
- Badkamer	tegels / vinyl	tegels	sputwerk	- inloopdouche - wandtoilet - wastafelmeubel
<b>Tweede verdieping</b>				
- Zolder	laminaat	stucwerk / sputwerk	stucwerk / sputwerk	- dakkapel

# 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		◆		
- Philips Hue strips trap en trapkast			◆	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
- planken trapkast	◆			
- overige kasten / planken		◆		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails	◆			
gordijnen		◆		
overgordijnen				◆
vitrages				◆
rolgordijnen				◆
lamellen				◆
jaloerieën			◆	
(losse) horren/rolhorren	◆			
- jaloerie zijraam	◆			
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
vloerbedekking	◆			
parketvloer				◆
houten vloer(delen)				◆
laminaat	◆			
plavuizen	◆			

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				◆
- lattenwanden bovenverdieping			◆	
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapparatuur	◆			
- vriezer in trapkast	◆			
- gasfornuis + afzuigkap	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
- wandplanken incl. verlichting	◆			
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder, toiletborstelhouder	◆			
- toiletbrillen	◆			

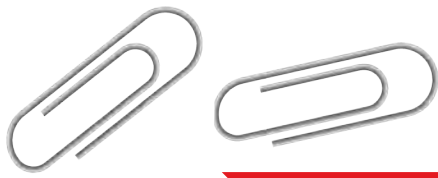
# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- haakjes, handdoekrekken	◆			
- elektrische verwarming	◆			
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				◆
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				◆
- wasmachine / droger			◆	

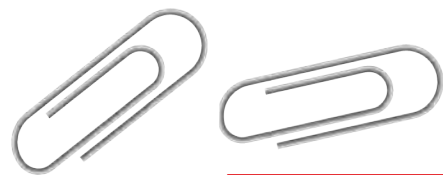
# LIJST VAN ZAKEN

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	◆								
- zandbak / kunstgras			◆						
<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)				◆					



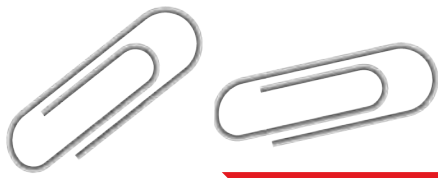
# Begane grond met tuin





# Begane grond



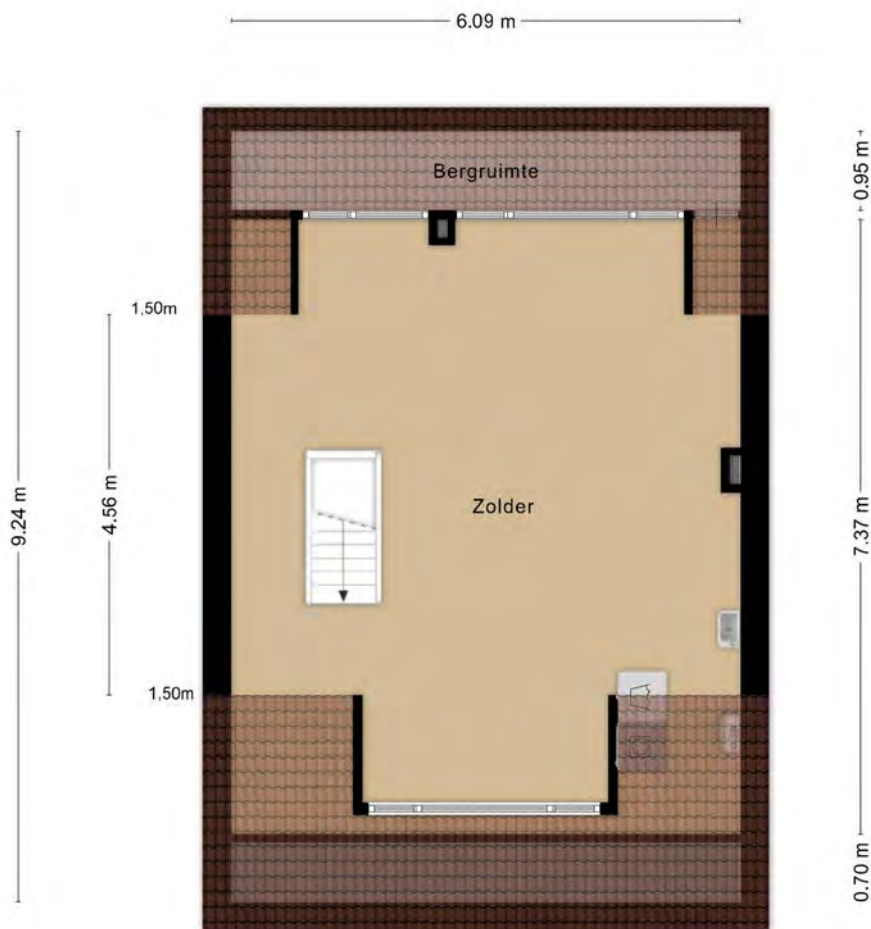


# Verdieping



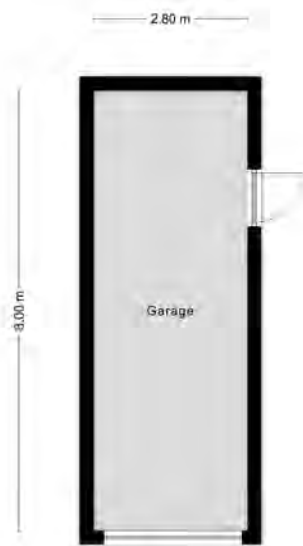
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



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

# Garage



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




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

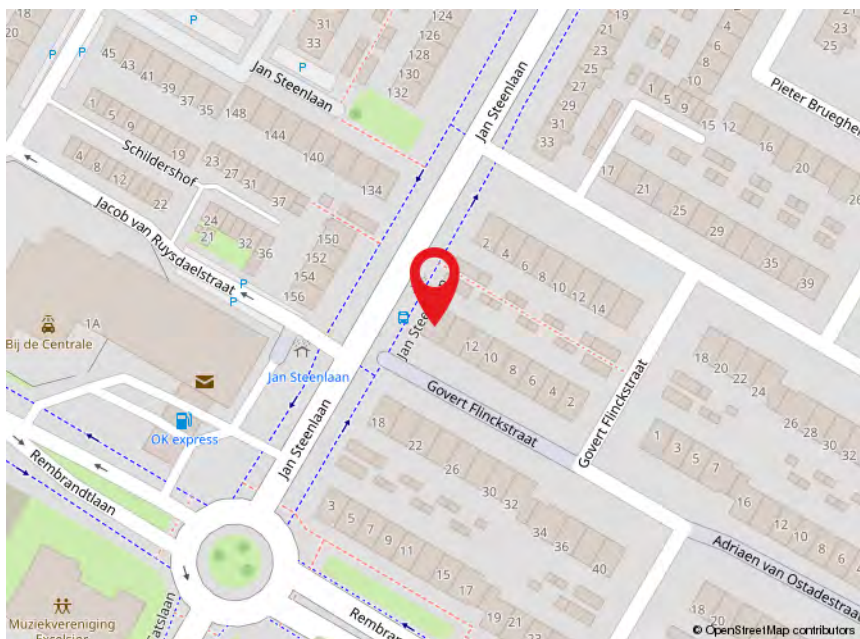
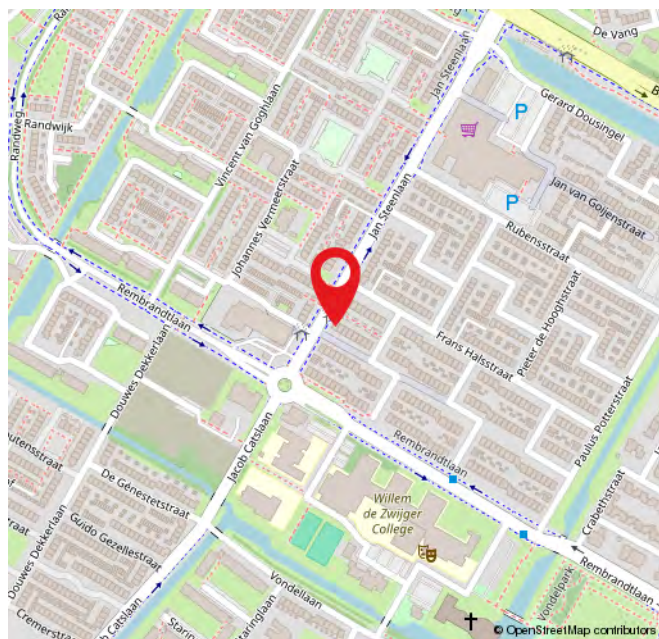
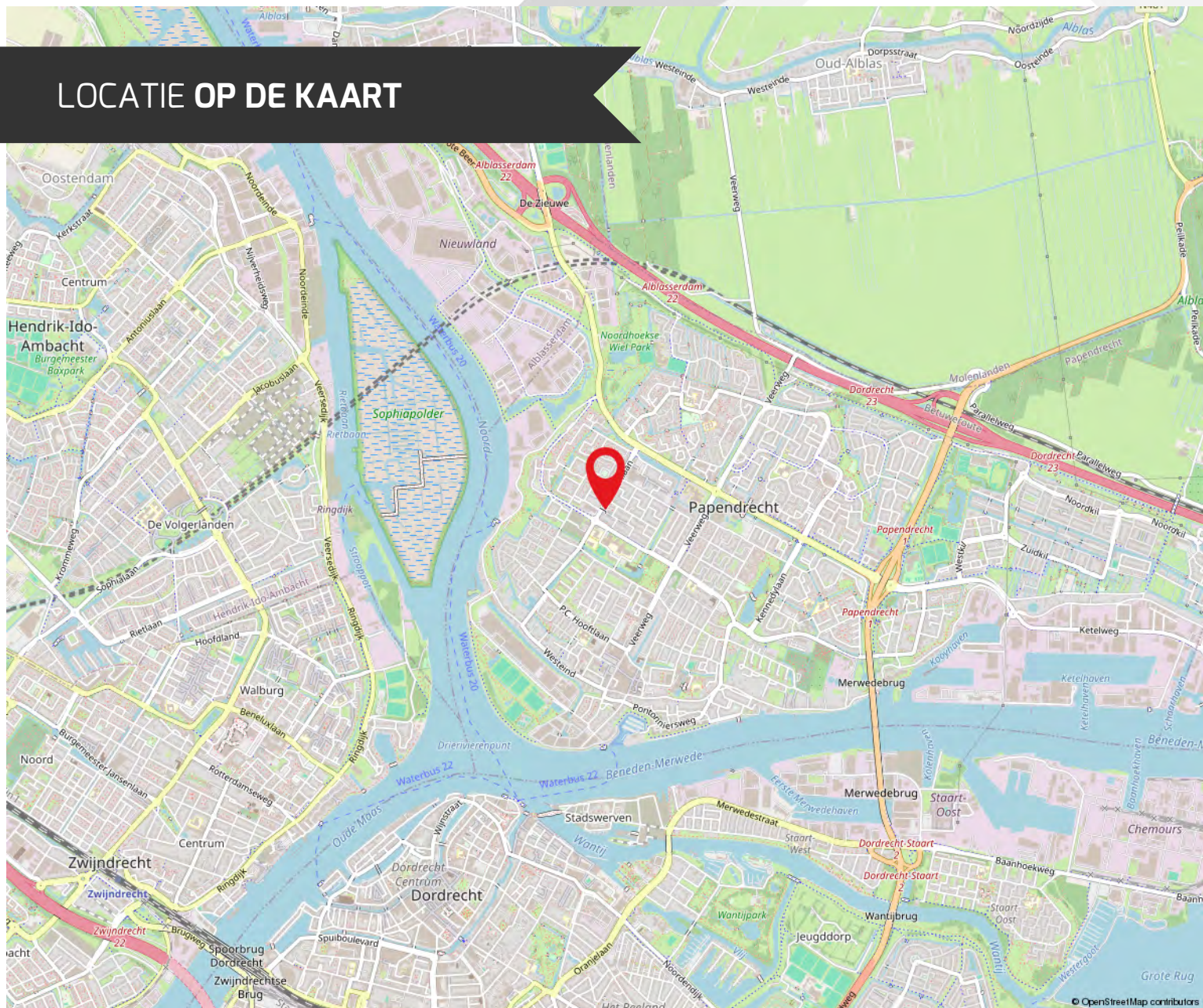
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4804	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 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 bouw kwaliteit 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.

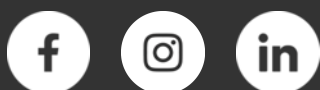
# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

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



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

