



## PAPENDRECHT, Kerkbuurt 112

Karaktervol wonen met een parkachtige tuin en volop ruimte.

## 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!

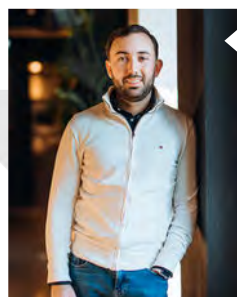
### ONZE MAKELAARS



#### Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

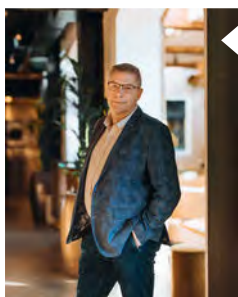
Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



#### 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

€ 1.200.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1850



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

209 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

5



### INHOUD

839 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

D

#### TYPE WONING

Vrijstaande woning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCELOPPERVLAKTE

675 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

-

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

23 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Noordoost

#### BERGING / GARAGE

Aangebouwd steen, carport

#### PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

#### LIGGING

Aan de dijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

Remeha, Calenta ACE 40C, Open haard

#### ELEKTRA

14 Groepen, 3-fase meterkast, 3x aardlekschakelaar

#### ISOLATIE

Dubbele beglazing

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 321,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 1.271,00
- rioolrecht (per jaar) onbekend
- afvalstoffenheffing (per jaar) onbekend
- Waterschapslasten (per jaar) € 605,00

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## PAPENDRECHT, Kerkbuurt 112



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Sommige woningen hebben direct een bijzondere uitstraling. Deze vrijstaande dijkwoning uit circa 1850 is daar een prachtig voorbeeld van. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, sierlijke luiken en fraaie ornamentenplafonds herinneren aan het rijke verleden van de woning, terwijl het comfort van vandaag vanzelfsprekend aanwezig is. Daarbij beschikt de woning over een royale tuin, een aangebouwde garage met berging, een carport voor drie auto's, een elektrische laadpaal en een perceel van maar liefst 675 m<sup>2</sup>.

De ligging op dijkniveau zorgt voor een karakteristieke woonbeleving. Via de entree en centrale gang zijn vrijwel alle vertrekken bereikbaar. De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De schouw met open haard versterkt de warme sfeer, terwijl de openslaande deuren toegang geven tot het balkon aan de oostzijde. Hier geniet u van een prachtig uitzicht over de eigen tuin.

De dichte keuken is uitgevoerd met een tijdloze eiken keukeninrichting en een antracietkleurig werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde inductiekookplaat, vernieuwde vaatwasser, combimagnetron, koelkast, vriezer en afzuigkap.

Op deze woonlaag bevindt zich tevens de badkamer, ingericht met een douchecabine, dubbele wastafel en wandtoilet. Vanuit de hal is bovendien een fijne slaapkamer boven de garage bereikbaar. De Velux dakramen bieden extra natuurlijk licht.

De verdieping beschikt over een overloop met dakkapel en vaste kast. Daarnaast bevindt zich hier een separate toiletruimte met wandtoilet en fonteintje. Vier slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobbyruimte. Twee slaapkamers zijn voorzien van een Velux dakraam dat zorgt voor aangenaam daglicht.

Het souterrain voegt een extra dimensie toe aan deze woning. Vanuit de hal is er direct toegang tot de tuin. De royale ontspanningsruimte met gezellige bar en openslaande deuren vormt een fantastische plek voor feestelijke bijeenkomsten, een hobbyruimte of een tweede woonkamer. Verder beschikt deze verdieping over een wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en een keukenblok, een inpandige berging en een tweede badkamer met inloopdouche en wastafel.

Buiten komt alles samen. De parkachtig aangelegde tuin vormt een waar verlengstuk van de woning. Uitgestrekte gazons, volwassen beplanting, fraaie zichtlijnen en volop groen creëren een oase van rust en privacy. Onder de gezellige overkapping met keukenblok en heater kunt u tot in de late uurtjes genieten van het buitenleven. Een plek waar familie en vrienden graag samenkomen en waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.

Een karakteristieke vrijstaande dijkwoning met verrassend veel ruimte, een bijzondere sfeer en een tuin die werkelijk indruk maakt. Een unieke woonplek waar historie, comfort en buitenleven harmonieus samenkomen.





























# SOUTERRAIN



















# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Dijkniveau</b>				
- Hal/ Entree	plavuizen	stucwerk	betimmering	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	parket	stucwerk	stucwerk	- openslaande deuren naar balkon - schouw met open haard
- Keuken	plavuizen	stucwerk	betimmering	- inbouwapparatuur - natuurstenen werkblad
- Badkamer	tegels	tegels	betimmering	- douchecabine - dubbele wastafel - badmeubel - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
- Werkkamer	eiken fineer	stucwerk	schrootjes	
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- bergkast
- Slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- Velux dakraam
- Slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- Velux dakraam
- Toilet	plavuizen	tegels	gipsplafond	- wandtoilet - wastafel - designradiator
<b>Souterrain</b>				
- Bar / gezelschapsruimte	laminaat	stucwerk	stucplafond	- bar - openslaande deuren
- Wasruimte	plavuizen	tegels en stucwerk	gipsplafond	- aansluitingen wasapparatuur
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- inloopdouche - wastafel - wandtoilet

# 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		◆		
Verlichting				
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
<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	◆			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren / gereedschap gaat mee</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:				
- inductiekookplaat (vernieuwd)	◆			
- combimagnetron	◆			
- vaatwasser (vernieuwd)	◆			
- koelkast	◆			
- vriezer	◆			
- afzuigkap	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				

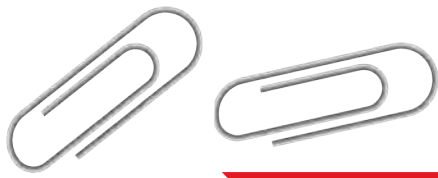
# LIJST VAN ZAKEN

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				◆
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	◆			

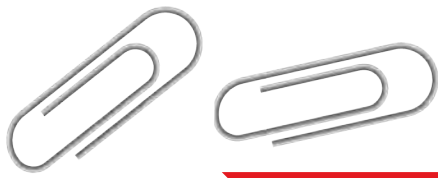
# LIJST VAN ZAKEN

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)	◆								



# Dijkniveau

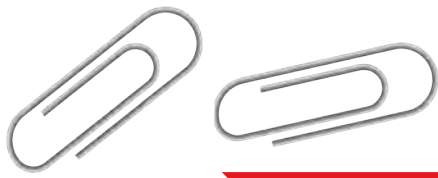




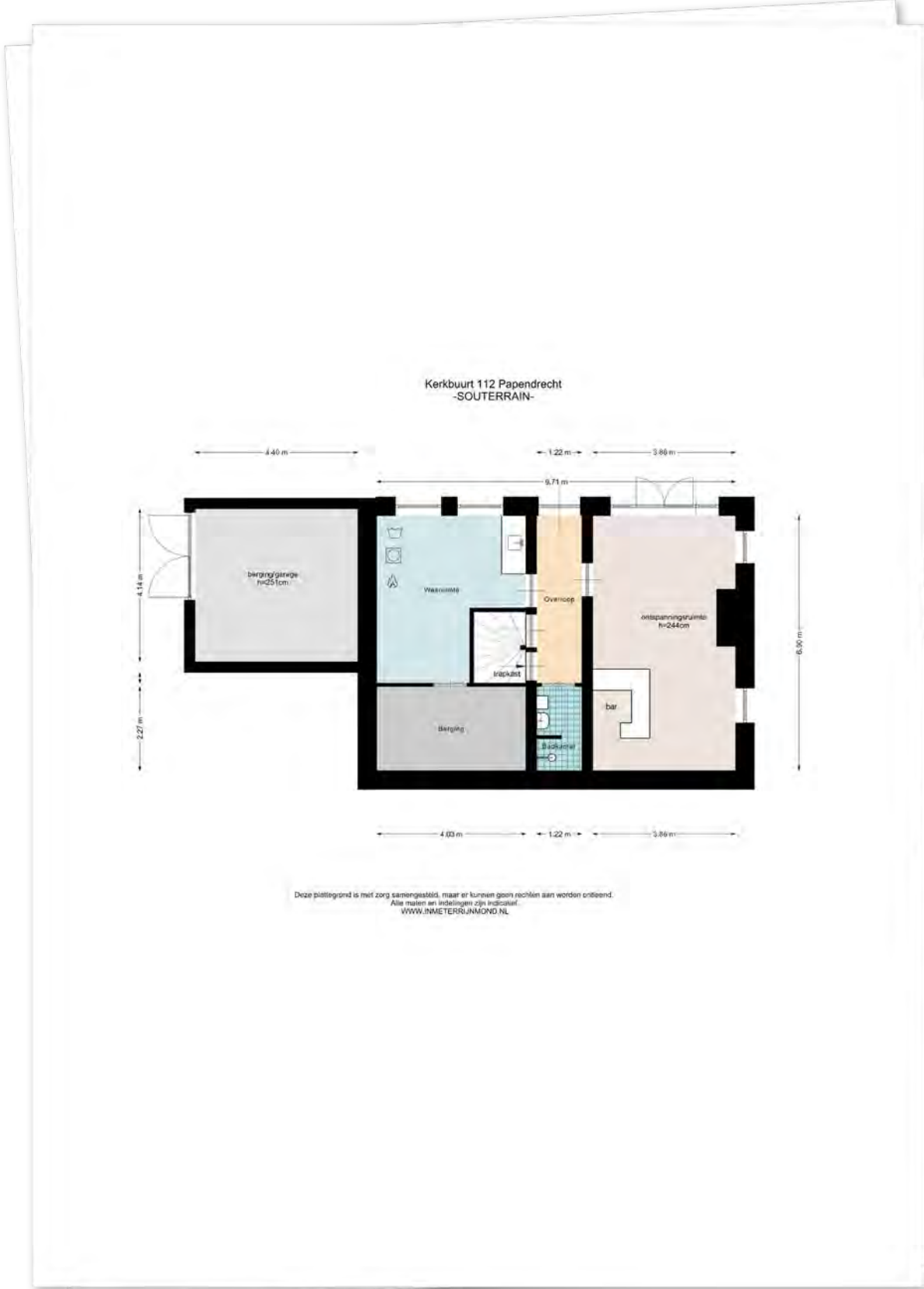
# Verdieping



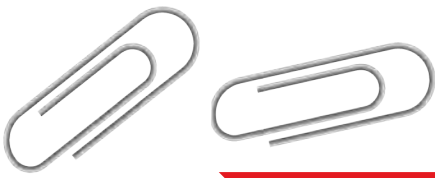
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERIJNMOND.NL)



# Souterrain

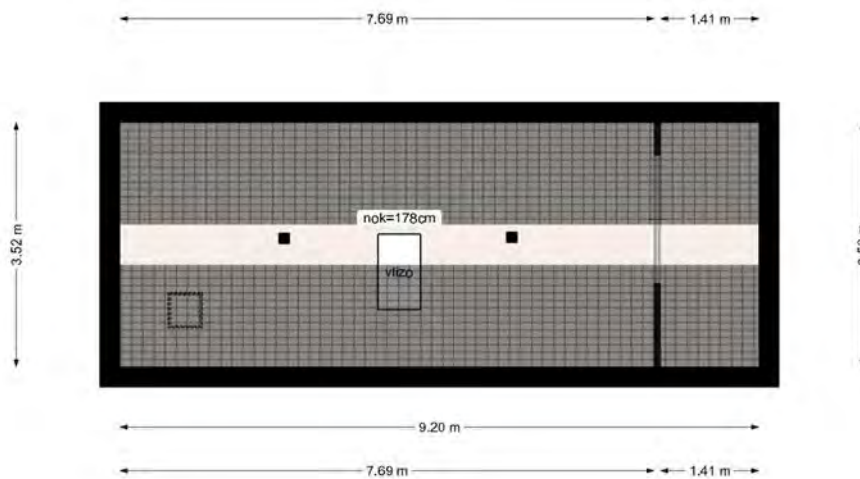


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJMOND.NL)



# Vliering

Kerkbuurt 112 Papendrecht  
-VLIERING-

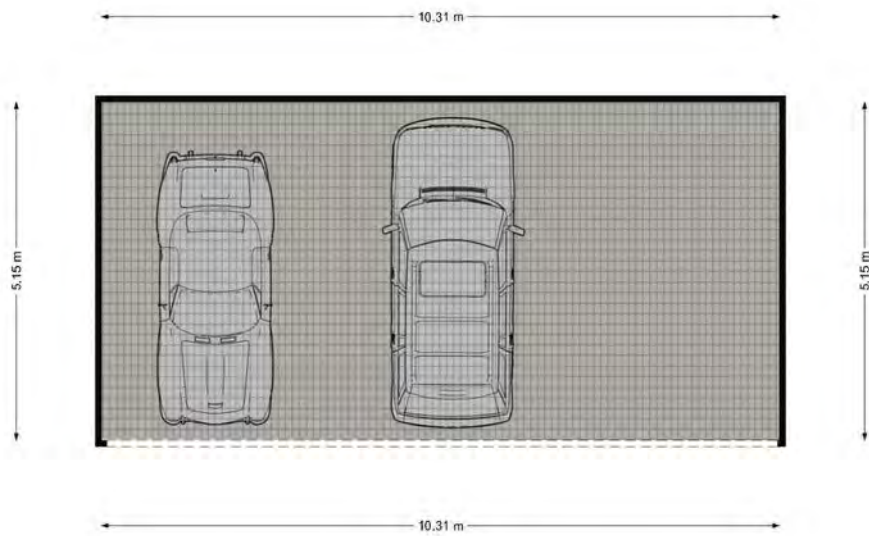


Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)



# Carport

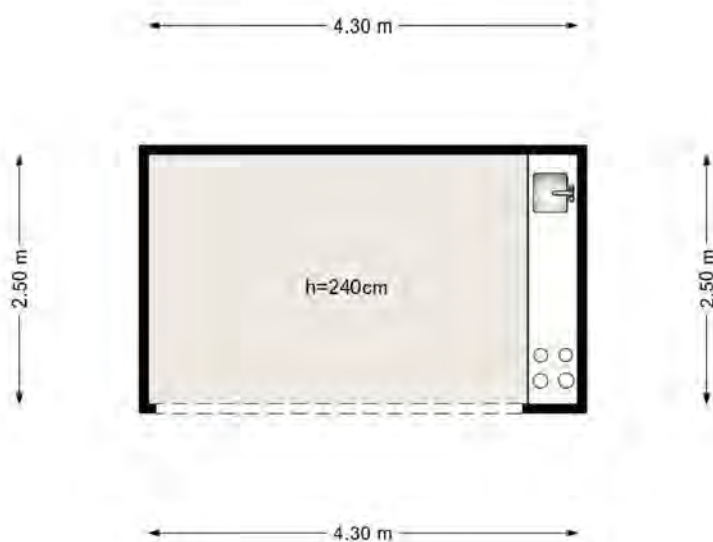
Carport



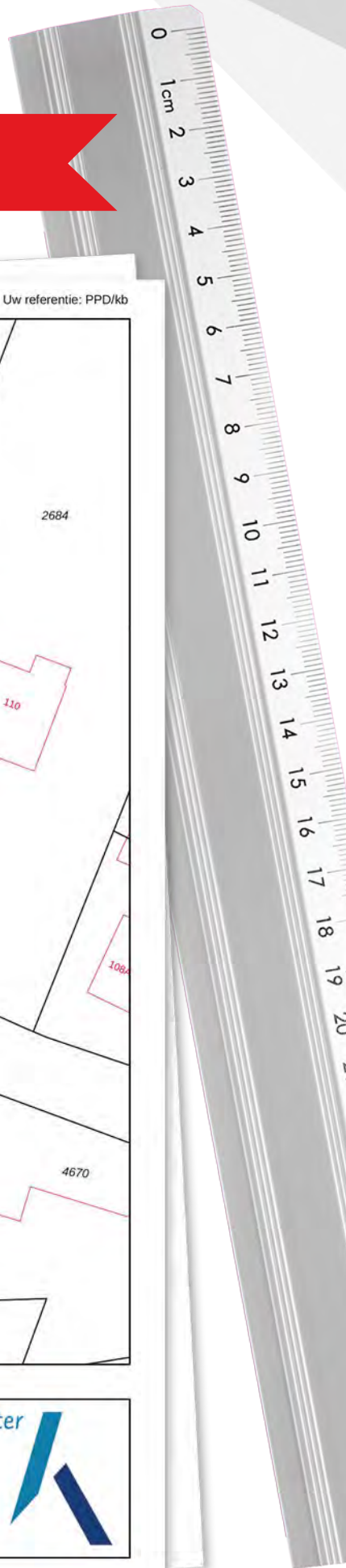
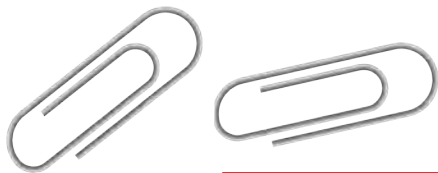
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)

# Overkapping

Overkapping (los van woning)



Deze plattgrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Alle maten en indelingen zijn indicatief.  
[WWW.INMETERRIJNMOND.NL](http://WWW.INMETERRIJNMOND.NL)




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PPD/kb



0 5 10 15 20 25m

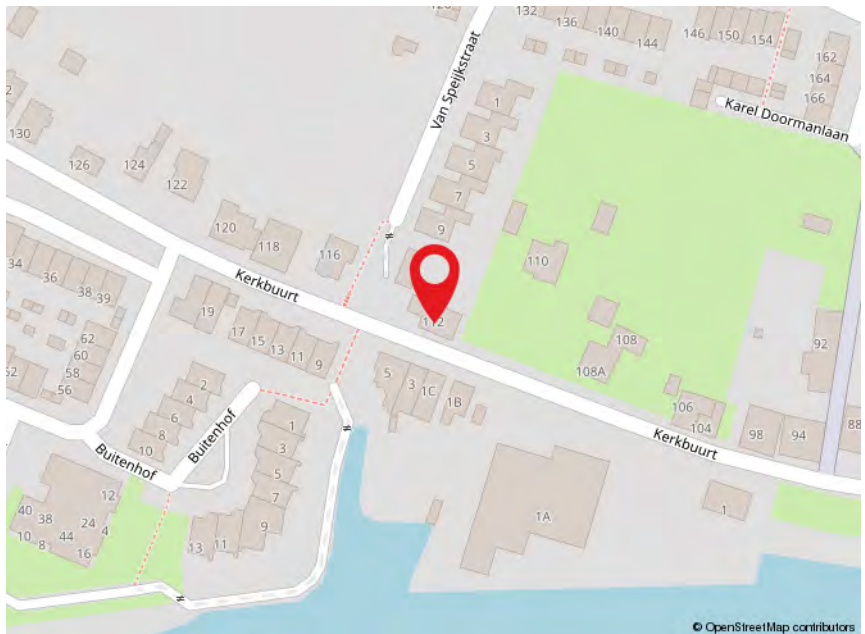
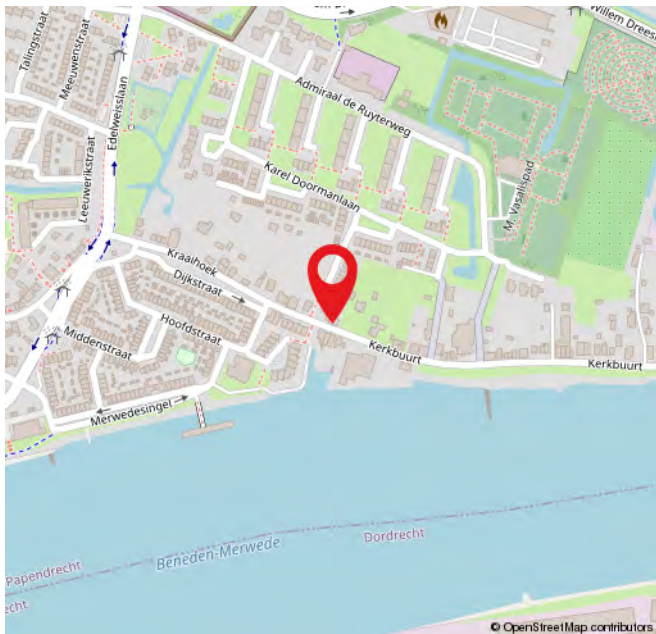
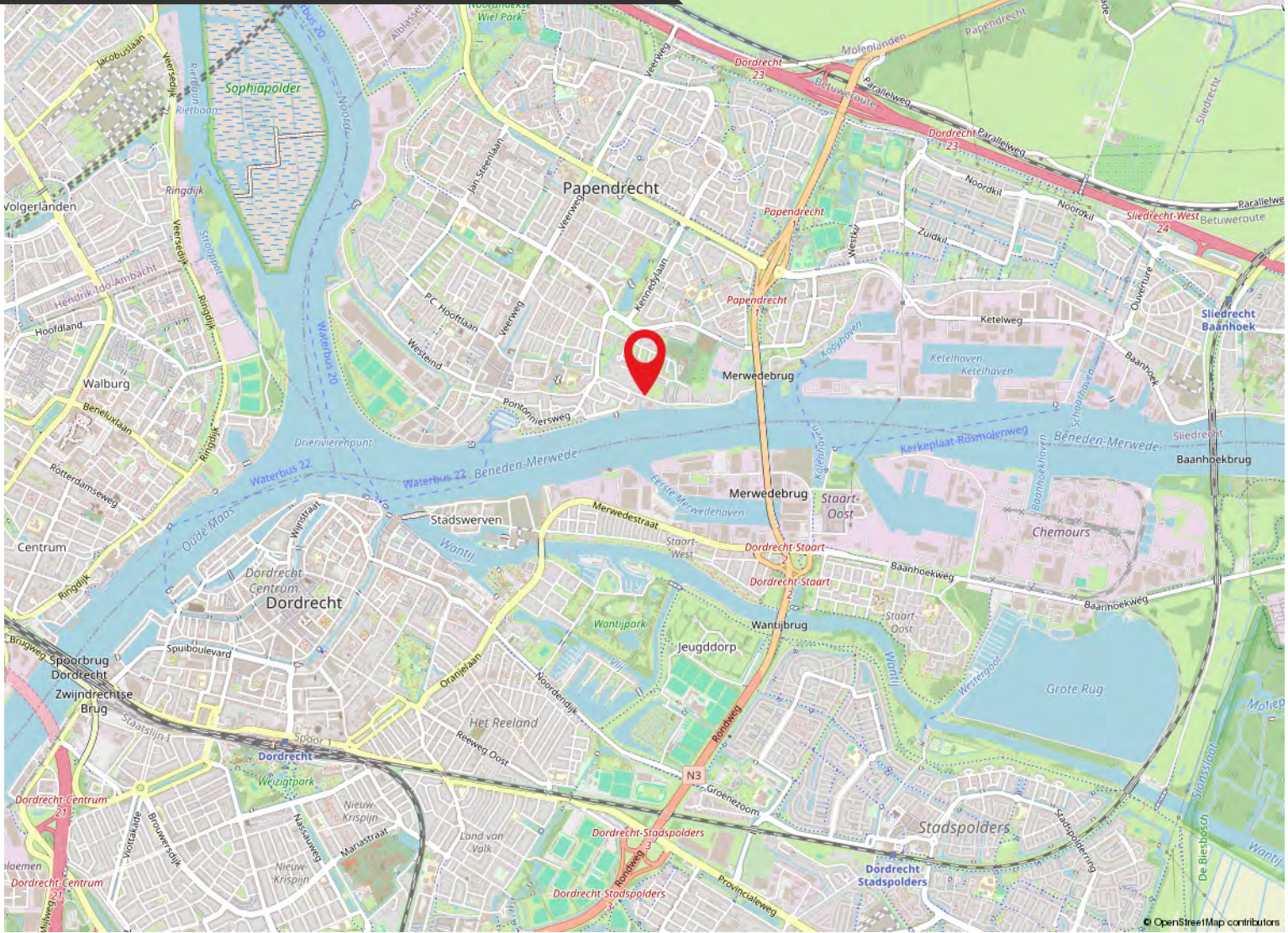
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1165	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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 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

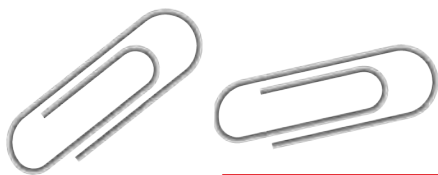
Gemiddelde  
beoordeling.

# 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 ruling lines, intended for taking notes.





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

