

## PAPENDRECHT, P.J. Troelstrastraat 28

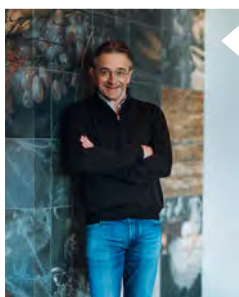
Verrassend ruim, heerlijk licht en parkeren op eigen terrein.

## 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**  
€ 375.000,- k.k.



**BOUWJAAR**  
1973



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



**SLAAPKAMERS**  
4



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



**ENERGIELABEL**  
D

**TYPE WONING**  
Tussenwoning

**SOORT WOONHUIS**  
Eengezinswoning

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

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

**TUINLIGGING**  
Noordwest

**BERGING / GARAGE**  
Ja / Carport

**PARKEERGELEGENHEID**  
Openbaar parkeren, op eigen terrein

**LIGGING**  
In woonwijk

**VERWARMING EN WARM WATER**  
Cv ketel, bouwjaar 2011 | Boiler keuken

**ZONNEPANELEN**  
-

**ISOLATIE**  
-

**AANVAARDING**  
In overleg

**HUIDIGE LASTEN**

• energiekosten (per maand)	€ 279,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	onbekend
• rioolrecht (per jaar)	onbekend
• afvalstoffenheffing (per jaar)	onbekend
• BSR (per jaar)	€ 462,53

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, P.J. Troelstrastraat 28



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bent u op zoek naar een ruime eengezinswoning met veel lichtinval, parkeren op eigen terrein en een fijne achtertuin met veel privacy? Dan is deze tussenwoning in de groene en ruim opgezette wijk Middenpolder zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een praktische indeling, een lichte woonkamer met grote raampartijen, vier ruime slaapkamers en een verzorgde achtertuin waar u in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

Via de voortuin, waar u kunt parkeren op eigen terrein, bereikt u de entree van de woning. Daarnaast beschikt de woning over een stenen berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en profiteert van veel daglicht dankzij de nagenoeg volledig glazen achterpui. De schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de tuin en maakt de ruimte heerlijk licht. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. De witte keukeninrichting is opgesteld met een praktisch schiereiland waarin de spoelbak is verwerkt. Dankzij de grote ramen is ook deze ruimte aangenaam licht. De keuken is voorzien van een 5-pits kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een elektrische keukenboiler.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling en ingericht met een douchecabine, ligbad, wandtoilet, wastafel, spiegelkast en designradiator. Het kunststof plafond met inbouwspots zorgt voor een nette afwerking.

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats van de cv-installatie, de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische berging achter de knieschotten. Daarnaast beschikt deze verdieping over een volwaardige vierde slaapkamer met dakraam, een wastafel en een vaste kastenwand. Een ideale ruimte als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

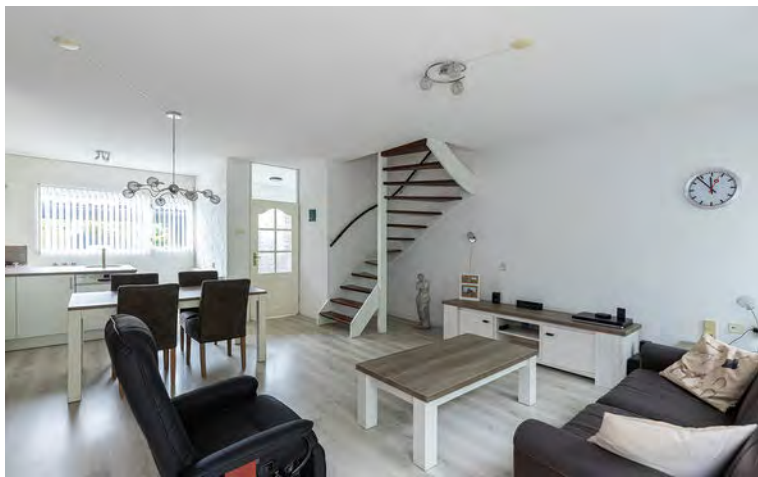
De achtertuin is verzorgd aangelegd met veel groen, bloemen en diverse zitmogelijkheden. Door de volwassen beplanting en de bomen achter de tuin geniet u hier van een prettige mate van privacy. Er is altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden, waardoor het een fijne tuin is om gedurende de dag buiten te verblijven.

De woning ligt in de wijk Middenpolder, een groene en ruim opgezette woonomgeving met scholen, winkels, speelgelegenheden en uitvalswegen op korte afstand. Een prettige locatie voor starters en doorstromers die comfortabel willen wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.























# AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>Begane grond</b>				
- Hal/ Entree	laminaat	spachtelputz	sputwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	laminaat	spachtelputz / steenstrips	sputwerk	- schuifpui
- Keuken	laminaat	stucwerk	sputwerk	- inbouwapparatuur
<b>Eerste verdieping</b>				
- Overloop	vloerbedekking	spachtelputz	sputwerk	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	sputwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof	- douchecabine - ligbad - wastafel - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
<b>Tweede verdieping</b>				
- Voorzolder	tegels	spachtelputz	sputwerk	- dakraam - opstelplaats cv-installatie - aansluitingen wasapparatuur
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	behang en spachtelputz	sputwerk	- inbouwkast - dakraam

# 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>				
- kledingkast voorzijde slaapkamer	♦			
- kastenwand zolder	♦			
<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</b>				♦
Allesbrander				♦
Houtkachel				♦
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				♦
<b>Overig, te weten:</b>				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsel				♦
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 5-pits gaskookplaat	♦			
- combimagnetron	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- afzuigkap	♦			
- close-in boiler	♦			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				♦
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouders	♦			

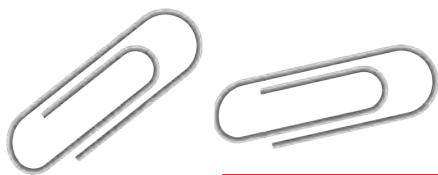
# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- meubel	◆			
- toiletrolhouder	◆			
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

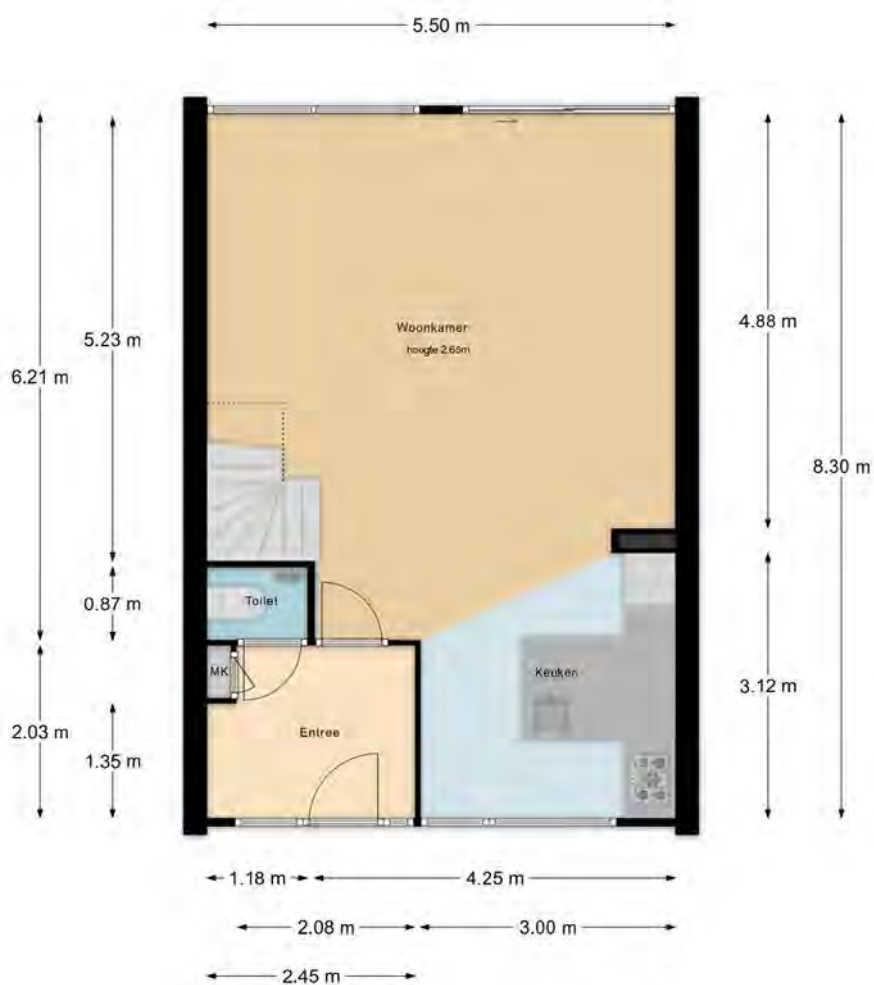
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of 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)				◆					



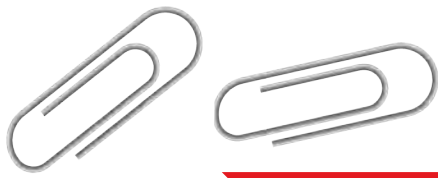
# Begane grond met tuin



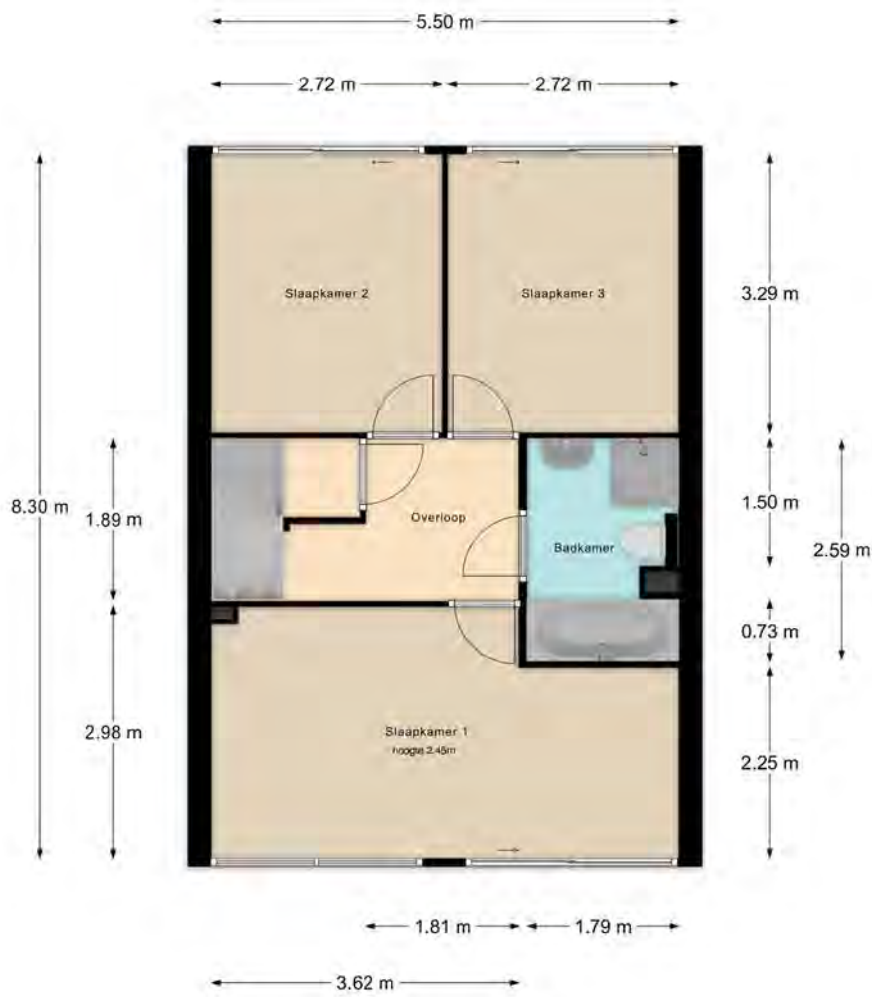
# Begane grond



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



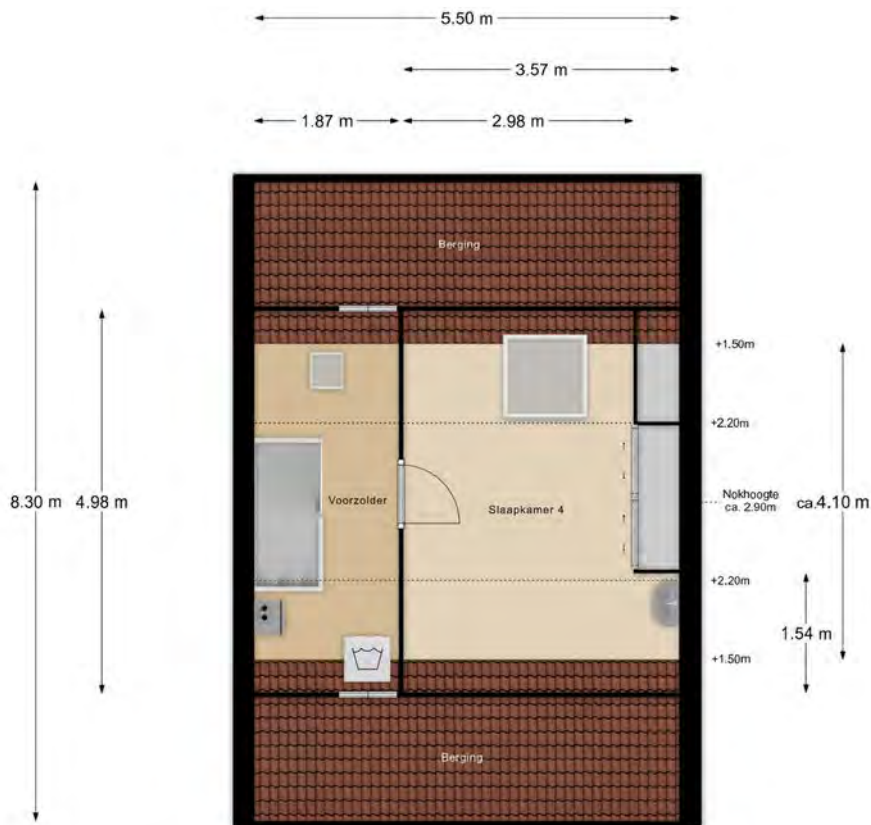
# Verdieping



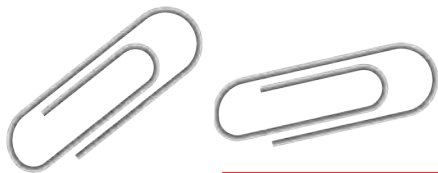
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -



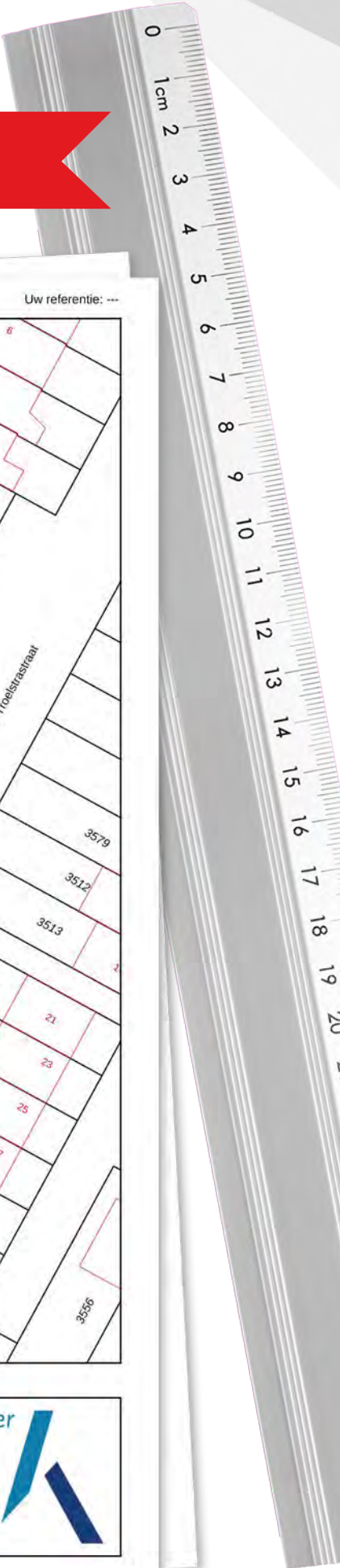
# Tweede verdieping



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




# KADASTRALE KAART



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



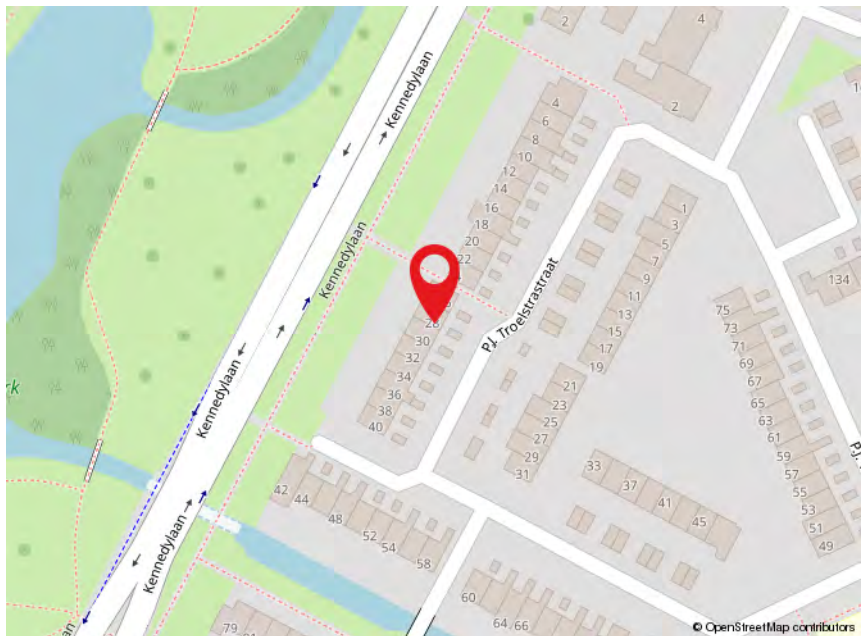
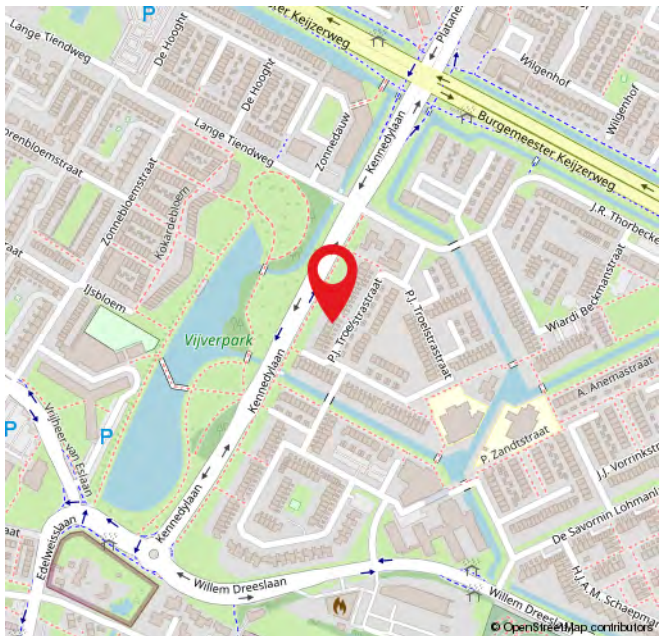
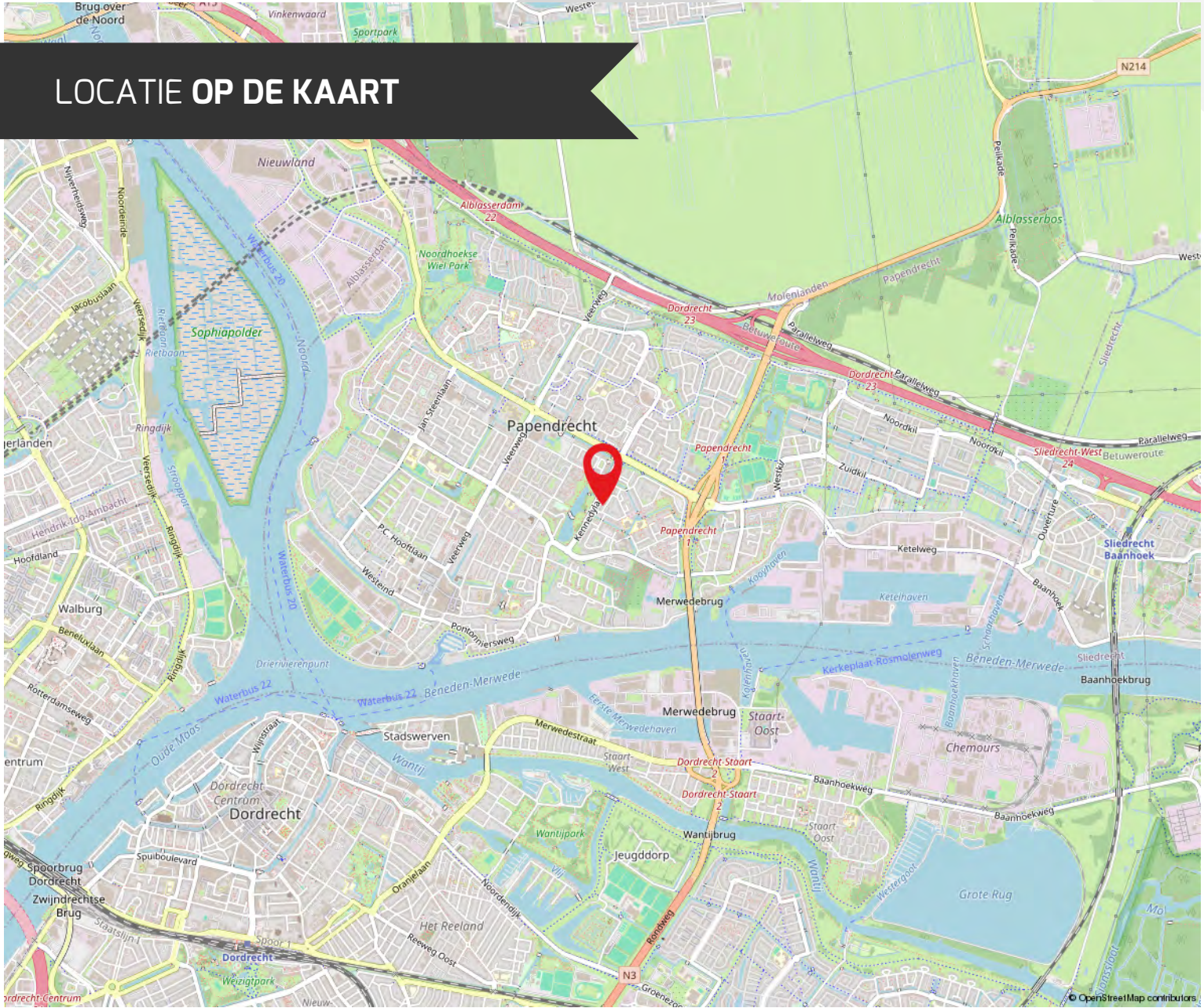
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3504	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.

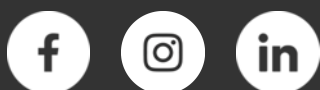
# 95%

Beveelt Kooyman  
Eigen Huis aan.

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



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

