



PAPENDRECHT, Wiardi Beckmanstraat 19

Ruimte, rust en volop mogelijkheden op een heerlijke hoeklocatie

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

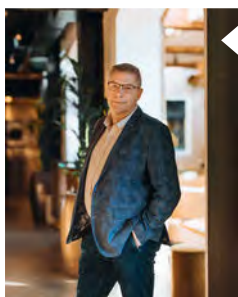
Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



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
€ 379.000,- k.k.



BOUWJAAR
1974



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
116 m²



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
397 m³



ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
Hoekwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
218 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
12 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
-

TUINLIGGING
Zuidoost

BERGING / GARAGE
Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID
Openbaar parkeren

LIGGING
In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
CV-combiketel, bouwjaar 2024, open haard

ELEKTRA
Aardlekbeveiliging, 9 groepen

ZONNEPANELEN
12 Zonnepanelen

ISOLATIE
Muurisolatie, vloerisolatie, deels dubbel glas

AANVAARDING
In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 187,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 585,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 228,00
• BSR (per jaar)	€ 192,24

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Wiardi Beckmanstraat 19



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de geliefde wijk Middenpolder staat deze hoekwoning met een verrassend ruime tuin, vier slaapkamers en een perceel van maar liefst 218 m². Vanuit de woning kijkt u uit op een groen plantsoen en woont u in een prettige woonomgeving met meerdere scholen, speelvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een woning die een uitstekende basis biedt voor starters en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, een fijne ligging én de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak verder vorm te geven.

Bij binnenkomst treft u de hal met toegang tot de toiletruimte, meterkast en de woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een open haard met schouw, een open trap naar de verdieping en een schuifpui naar de achtertuin. Dankzij de hoekligging en de royale tuin ervaart u hier een prettig gevoel van ruimte. Aan de achterzijde zorgt een zonnescherm over de volledige breedte van de woning voor een aangename plek in de schaduw tijdens zonnige dagen.

De open keuken is uitgevoerd met een moderne keukeninrichting en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigschouw, combi-oven met warmhoudlade, vaatwasser en een koel-vriescombinatie.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een wastafelmeubel.

De badkamer is recent vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse wit-antracietkleurige betegeling. Hier beschikt u over een royale inlopdouche met regendouche, een wandtoilet, een badmeubel, een spiegelkast met verlichting, een designradiator en een plafond met inbouwspots.

De tweede verdieping biedt extra ruimte dankzij de gerealiseerde nokverhoging. Op de voorzolder bevinden zich de opstelplaats van de cv-installatie uit 2024, de omvormer van de zonnepanelen, aansluitingen voor de wasmachine en droger en een dakraam. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. De volwaardige vierde slaapkamer maakt deze verdieping compleet.

Buiten is het volop genieten van de royale achtertuin op het zuidoosten. De tuin biedt een fraaie combinatie van gazon en terras, beschikt over een achterom en een extra zijtuin, waardoor er opvallend veel buitenruimte aanwezig is. Achter in de tuin staat een houten blokhut en in de voortuin bevindt zich een stenen berging. De houten blokhut en de stenen berging beschikken beide over een elektra-aansluiting.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn al diverse stappen gezet. De woning beschikt over 12 zonnepanelen, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing en energielabel C. De in 2024 vernieuwde cv-ketel vormt daarbij een mooie aanvulling.

Een fijne hoekwoning op een ruim perceel, met een uitstekende ligging, veel buitenruimte en volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken. Een bezichtiging is dan ook zeker de moeite waard.















AI IMPRESSIE



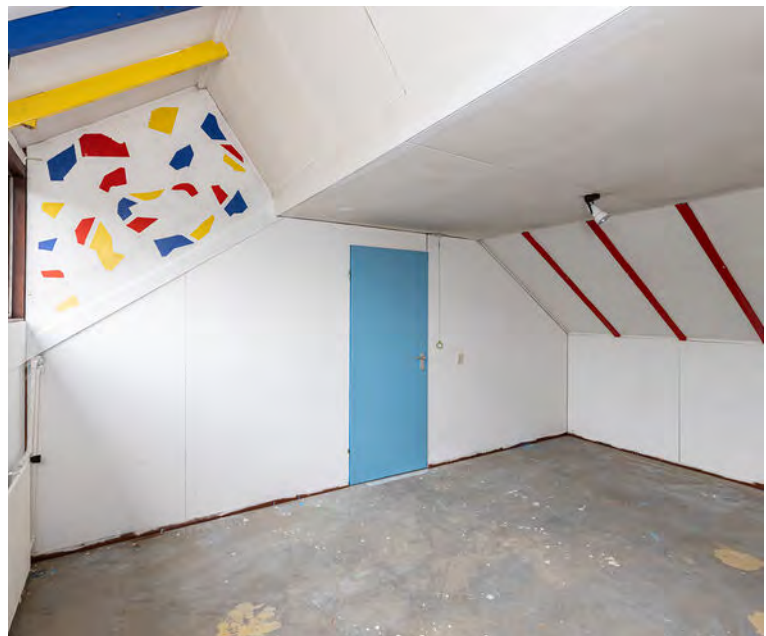








AI IMPRESSIE







AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	schrootjes	schrootjes	
- Toiletruimte	plavuizen	tegels en stucwerk	sputwerk	- duobloc toilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	spachtelputz en granol	sputwerk	- open haard - schuifpui
- Keuken	plavuizen	spachtelputz	verlaagd plafond	- inbouwapparatuur - inbouwspotjes
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	-	behang en schrootjes	sputwerk	- wastafelmeubel
- Slaapkamer 2	vinyl	-	sputwerk	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	behang	sputwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- inloopdouche met regendouche - wastafelmeubel - spiegelkast met verlichting - wandtoilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vinyl	stucwerk	gipsplafond	- klein dakraam - bergruimte achter knieschotten - opstelplaats cv-installatie - omvormer zonnepanelen - aansluitingen wasapparatuur
- Slaapkamer 4	-	behang	gipsplafond	- nokverhoging

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	◆			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	◆			
losse (hang)lampen				
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
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	◆			

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 ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductie kookplaat (Siemens)	◆			
- combi-oven (Siemens)	◆			
- afzuigschouw (Siemens)	◆			
- vaatwasser	◆			
- koel-vriescombinatie	◆			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

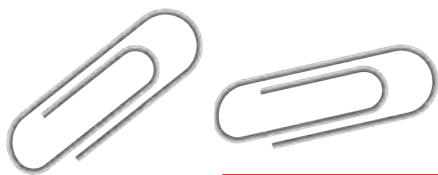
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
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-onderhoudsabonnement	◆			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder					Boiler				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	◆				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging									
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder)									



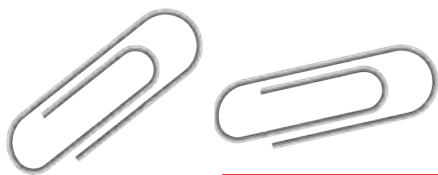
Begane grond met tuin



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 -

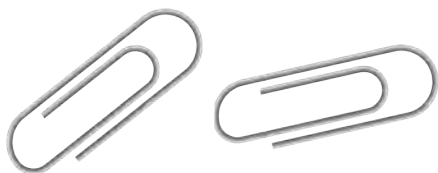


Eerste verdieping

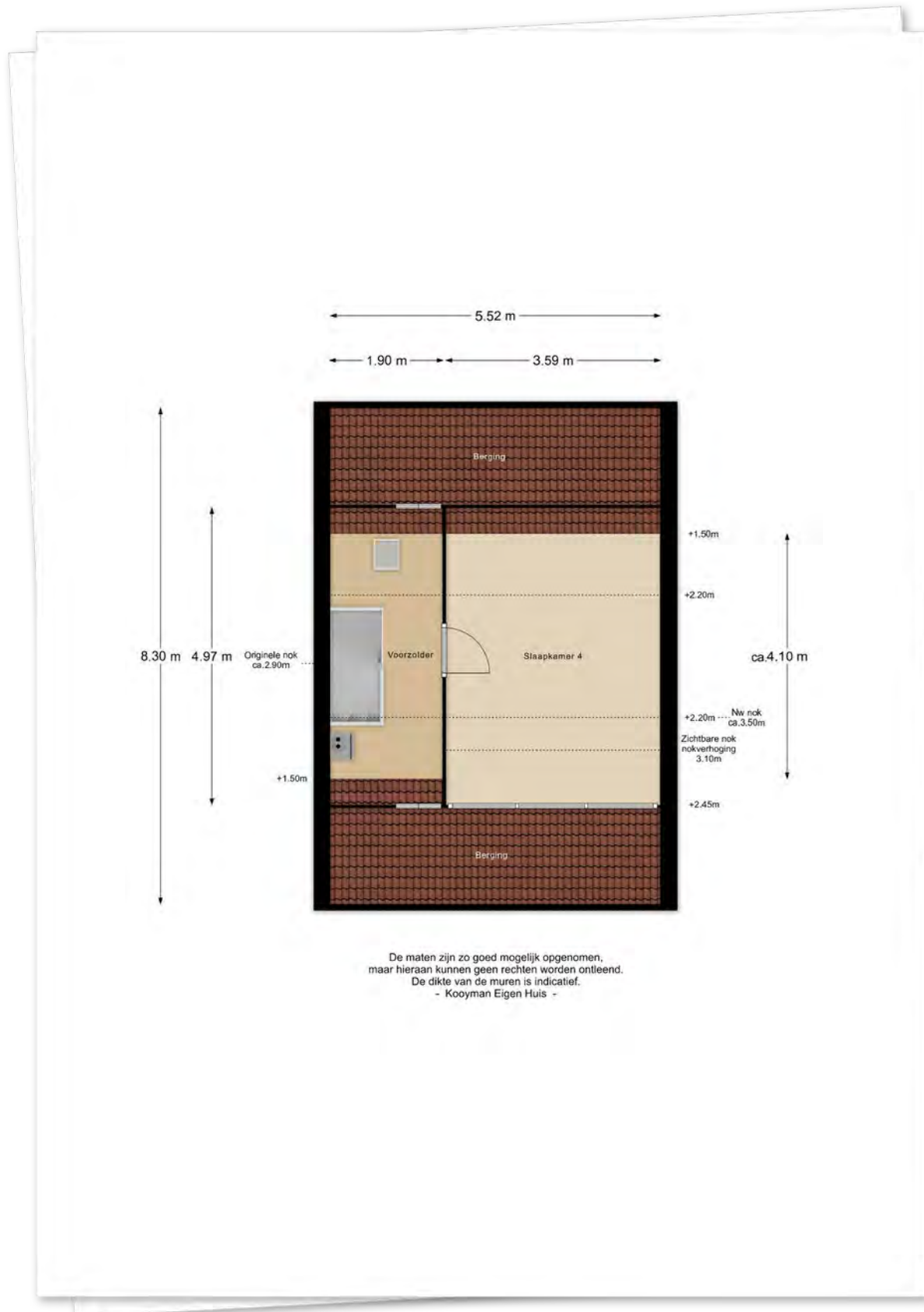


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

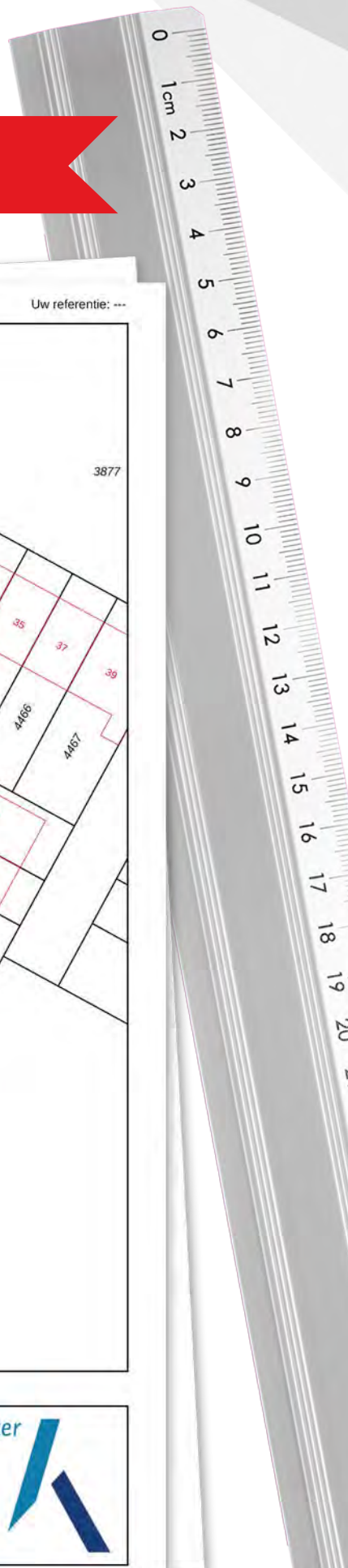
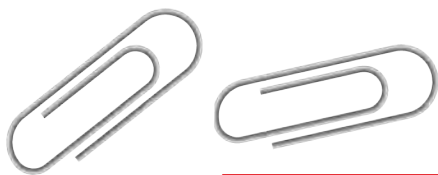




Tweede verdieping



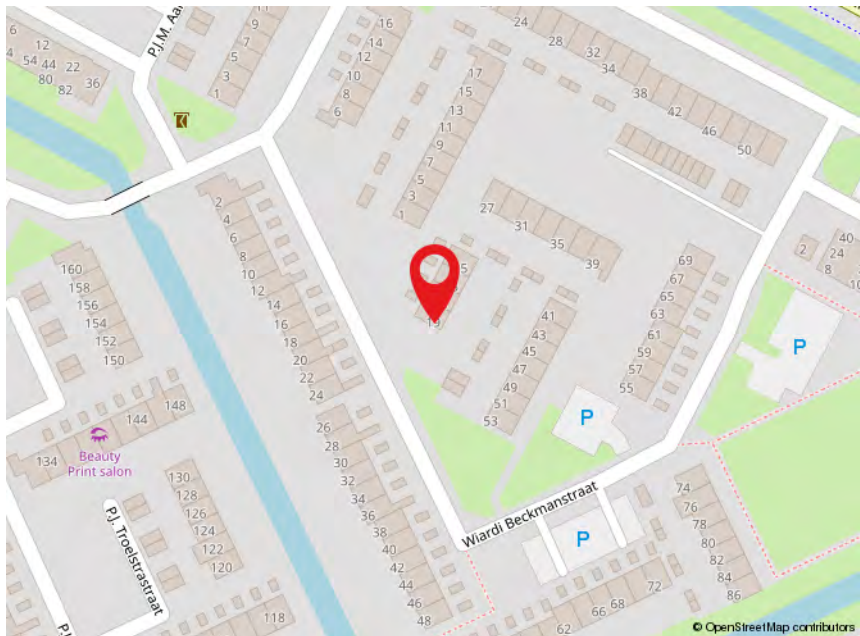
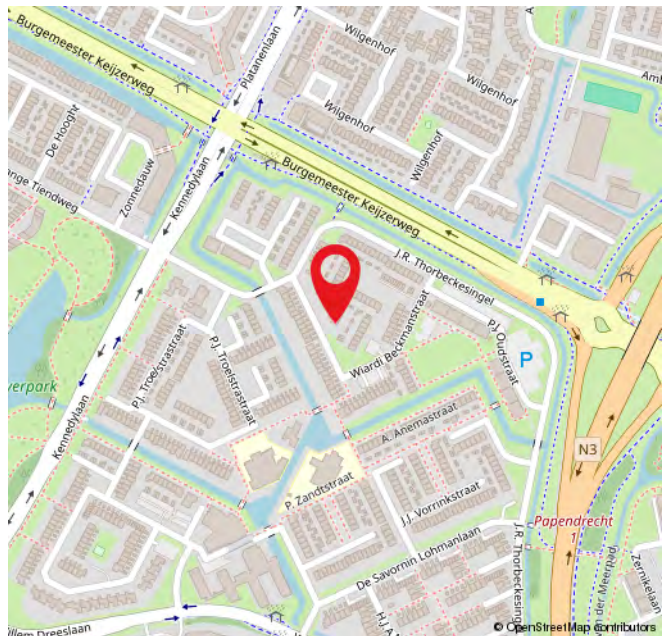
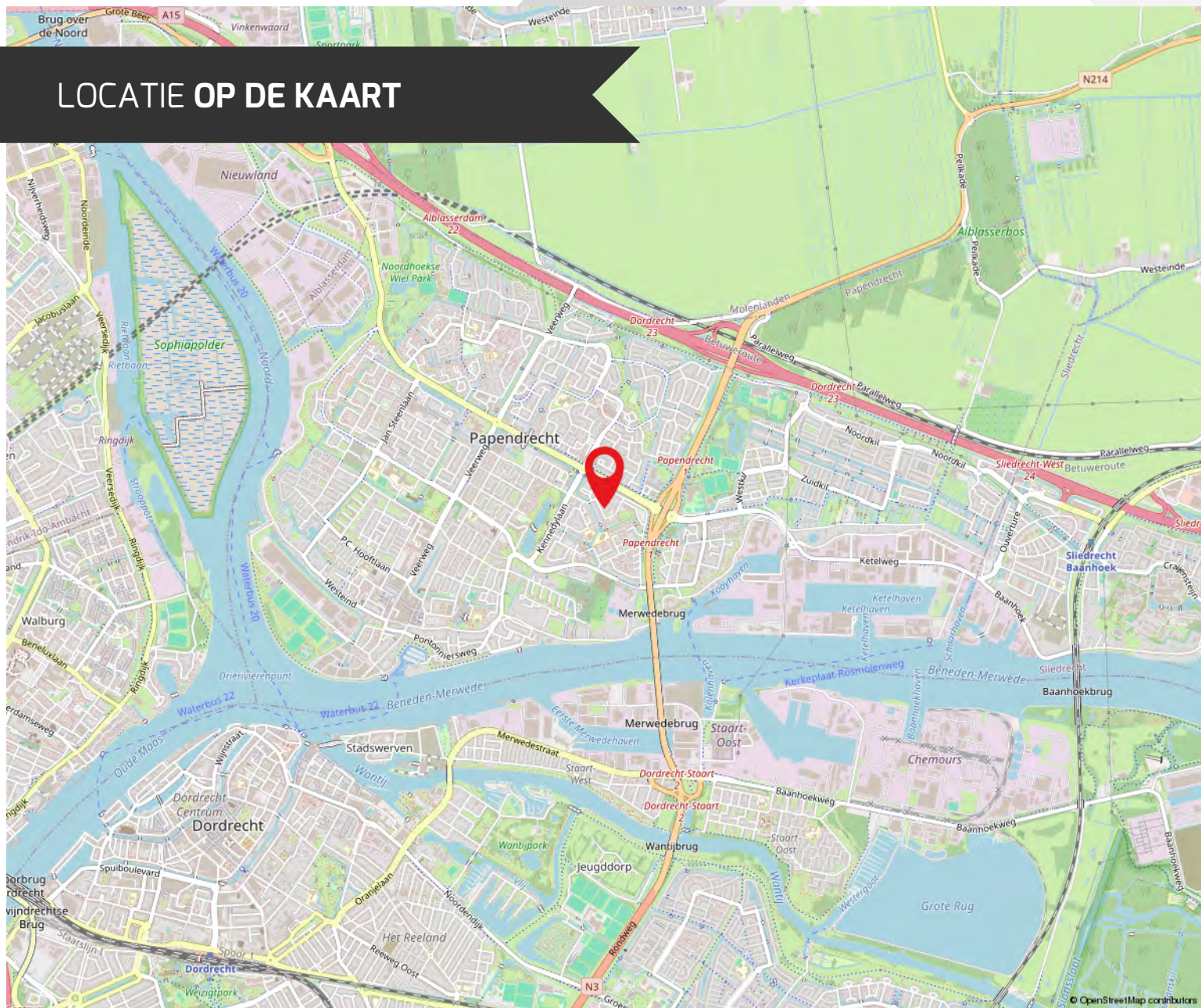
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



KADASTRALE KAART



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



(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 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





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

