

PAPENDRECHT, P.J. Troelstrastraat 5

Instapklare tussenwoning met energielabel A, garage én een moderne afwerking

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

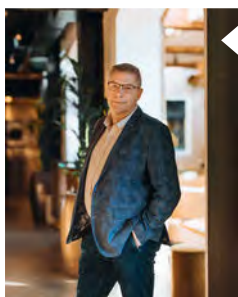
Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



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

€ 475.000,- k.k.



BOUWJAAR

1973



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

126 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

417 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE

157 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

21 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ELEKTRA

Aardlekbeveiliging, 11 groepen

ZONNEPANELEN

10 Zonnepanelen

ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 95,00*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 430,50
- rioolrecht (per jaar) € 165,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 360,00
- BSR (per jaar) € 591,62

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, P.J. Troelstrastraat 5



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een woning waar werkelijk alles klopt. Deze uitstekend onderhouden tussenwoning combineert een moderne afwerking met verrassend veel ruimte, een energiezuinig karakter en een heerlijke ligging. Dankzij de aanbouw aan de achterzijde, vier slaapkamers, een garage en energielabel A is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Aan de voorzijde geniet je bovendien van een vrij uitzicht over een groen gemeentepark, waardoor je elke dag thuiskomt in een rustige en ruimtelijke woonomgeving.

Bij binnenkomst valt direct op hoe verzorgd de woning is afgewerkt. Vanuit de hal bereik je de lichte, tuingerichte woonkamer, die door de aanbouw aan de achterzijde extra leefruimte biedt. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin en laten veel daglicht binnen. Vloerverwarming in de woonkamer en hal zorgt voor aangenaam comfort, terwijl de airconditioning op warme dagen voor verkoeling zorgt.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in 2021 volledig is vernieuwd. De moderne U-opstelling is uitgevoerd in een stijlvolle off-white kleur met een zwart composiet werkblad en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een combimagnetron, vaatwasser, afzuigkap en koelkast met vriesvak.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer. De royale slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte en is uitgerust met airconditioning. De gehele verdieping is voorzien van rolluiken.

De badkamer is uitgevoerd in een lichte, eigentijdse kleurstelling en beschikt over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een modern wastafelmeubel, een wandtoilet en een designradiator.

De tweede verdieping biedt nog meer wooncomfort. Op de voorzolder zorgen een dakraam en praktische bergruimte voor een prettige en functionele ruimte. Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd, voorzien van vaste kastruimte en grote dakramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor deze kamer heerlijk licht is en uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer.

Ook buiten is aan alles gedacht. De voortuin is netjes aangelegd en geeft de woning een verzorgde uitstraling. De achtertuin ligt op het noordwesten en is modern ingericht met grote tegels, groene borders en verschillende plekken om heerlijk buiten te zitten. Dankzij het brede zonnescherm creëer je eenvoudig een schaduwrijke plek op warme dagen. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging én een garage met elektra, bereikbaar via de achterom.

De ligging in de populaire wijk Middenpolder maakt het geheel compleet. Je woont hier aan een rustige straat met vrij uitzicht op groen, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich allemaal op korte afstand bevinden. Ook de uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem zijn snel bereikbaar.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	spachtelputz	sputwerk	- vloerverwarming
- Toiletruimte	plavuizen	tegels	sputwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	plavuizen	spachtelputz	sputwerk	- aanbouw - openslaande deuren - vloerverwarming
- Keuken	plavuizen	spachtelputz	sputwerk	- inbouwapparatuur - zwart, composiet werkblad
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	
- Badkamer	tegels	tegels	sputwerk	- inloopdouche - thermostaatkraan - wastafelmeubel - wandtoilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang	gipsplafond	
- Slaapkamer	laminaat	behang	gipsplafond	- inbouwkast

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				♦
losse (hang)lampen				♦
(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 / natuursteen	♦			

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 ophangsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	♦			
- Siemens combi-oven	♦			
- inductie kookplaat	♦			
- afzuigkap	♦			
- vaatwasser	♦			
- koelkast met vriesvak	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				♦
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	♦			

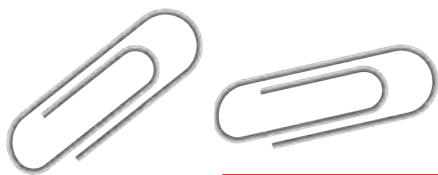
LIJST VAN ZAKEN

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

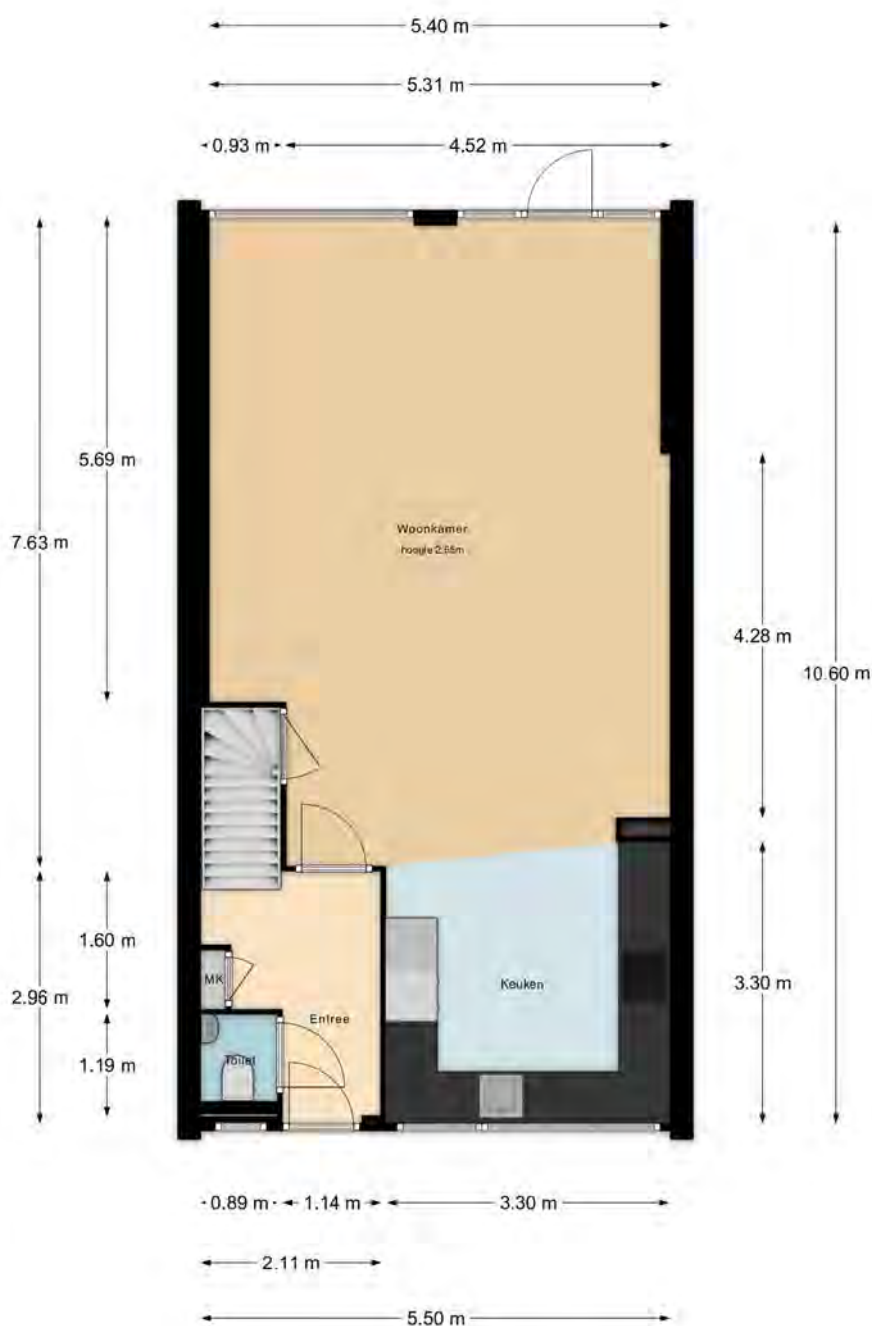
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		◆		
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV				
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)				◆					



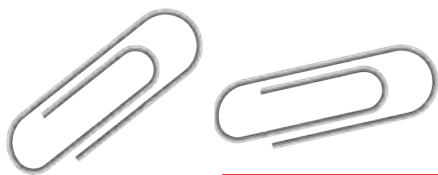
Begane grond met tuin



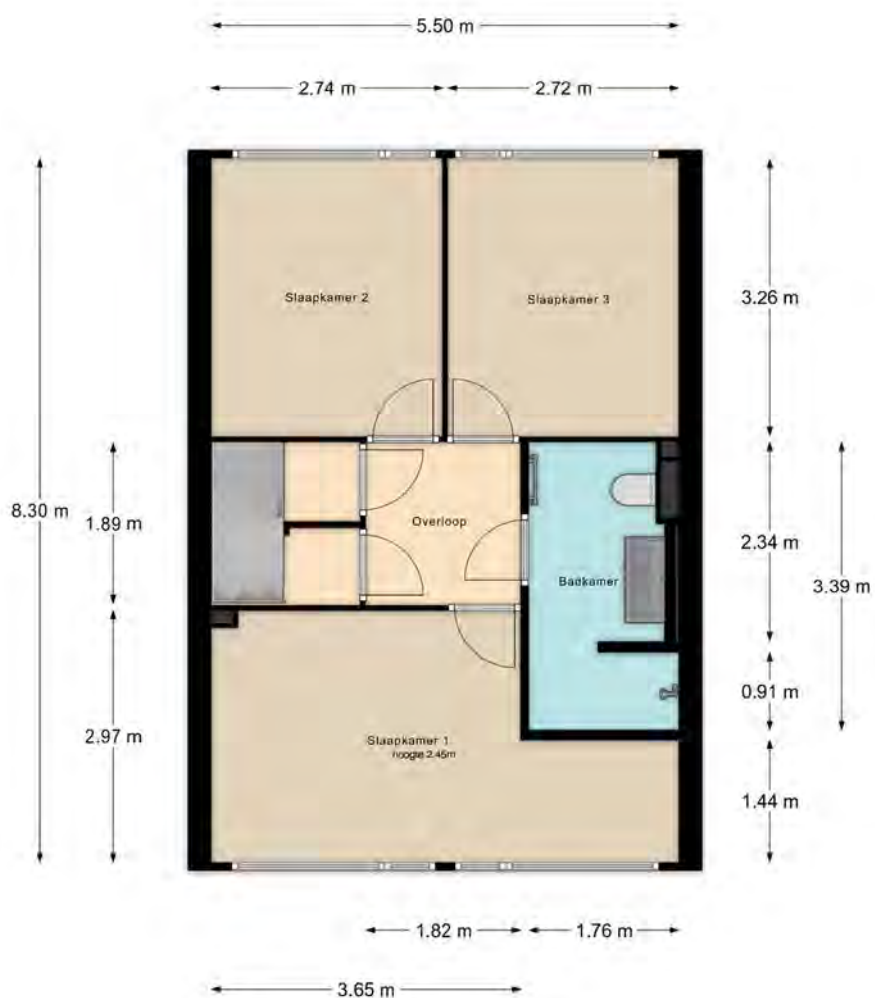
Begane grond



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



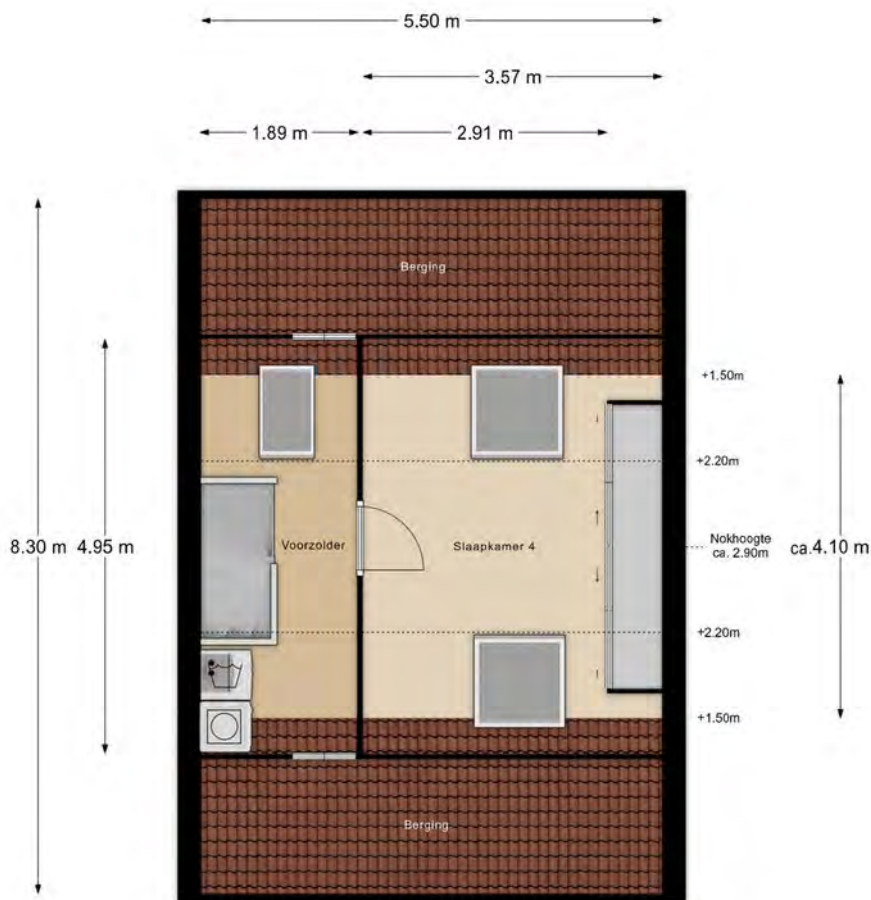
Eerste verdieping



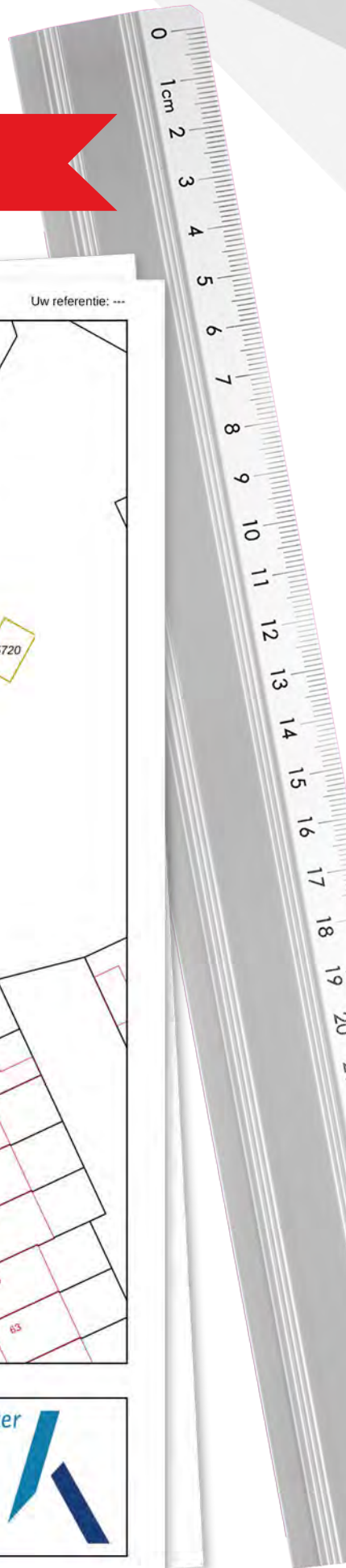
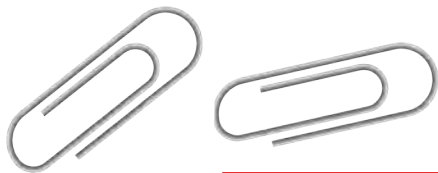
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



Tweede verdieping



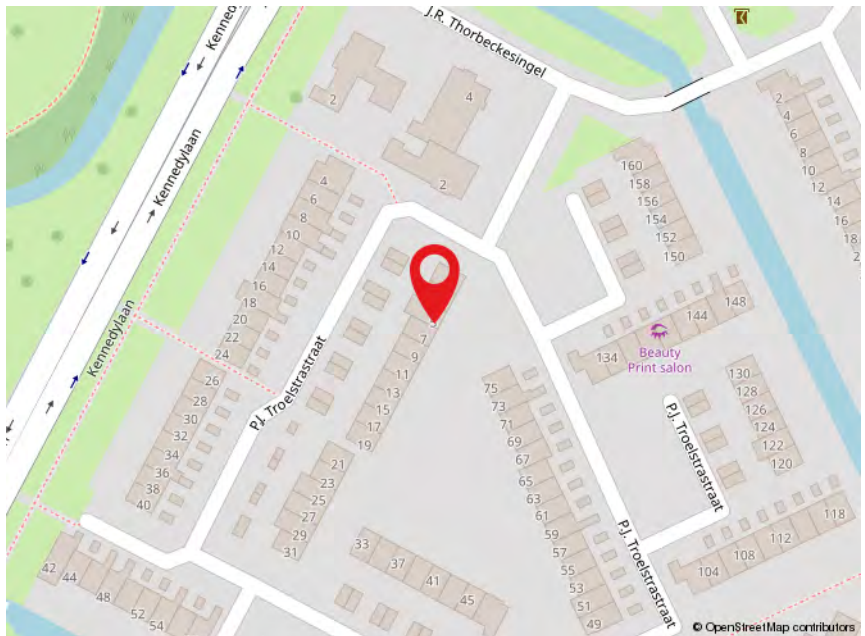
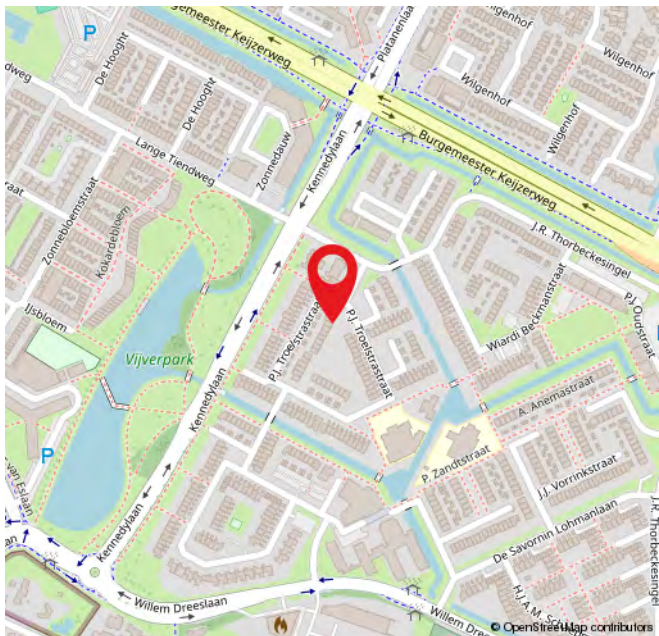
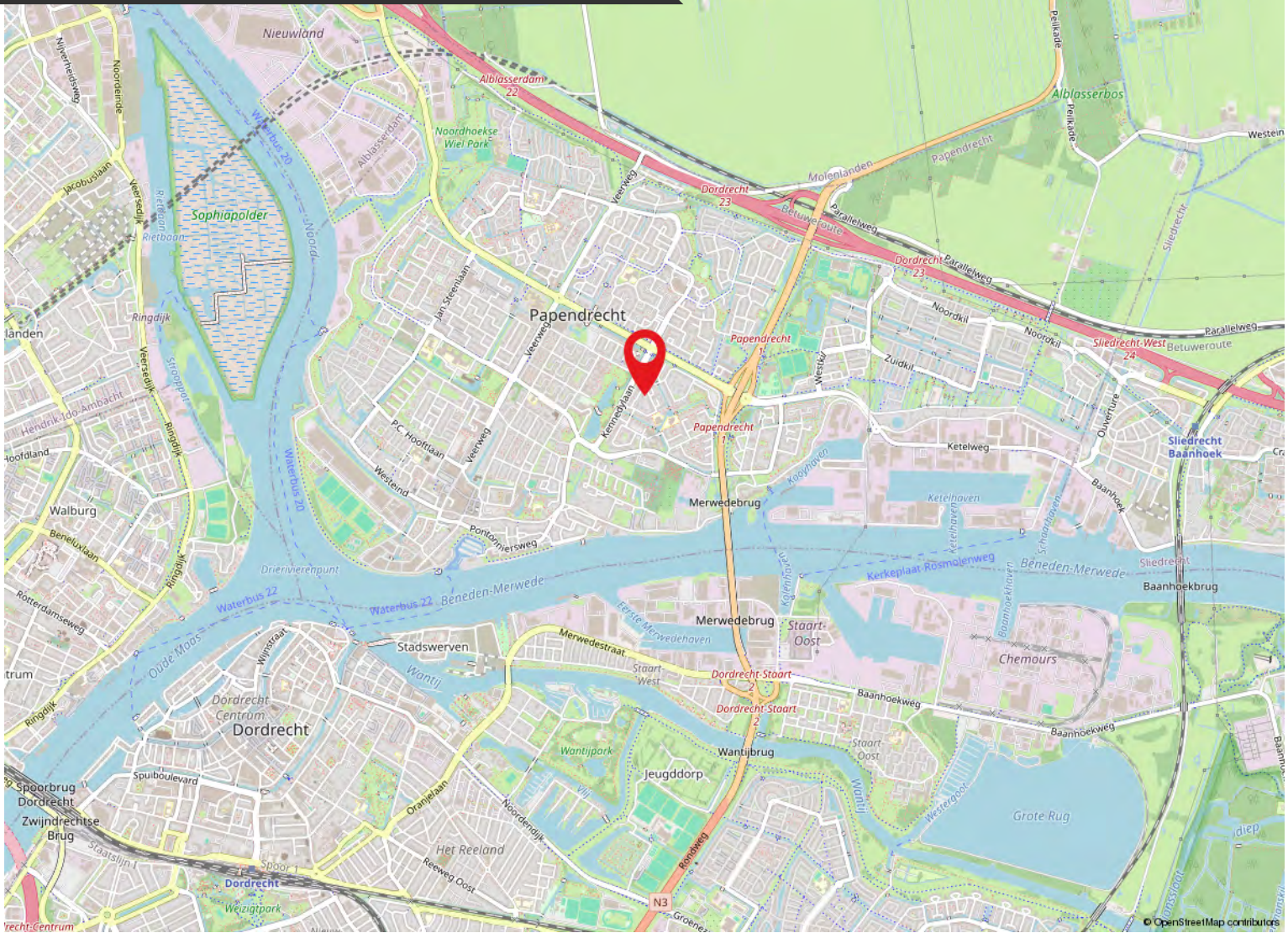
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



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

