

## PAPENDRECHT, Boegspriet 33

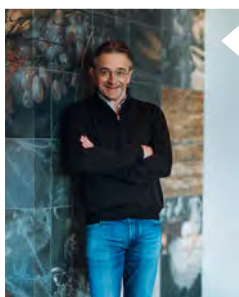
Moderne tweekapper met een stijlvol interieur en een fantastische tuin aan het water

## 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

€ 725.000,- k.k.



### BOUWJAAR

1997



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

169 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

3 (4 mogelijk)



### INHOUD

599 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A

#### TYPE WONING

Geschakelde twee onder een kapwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCEELOPPERVLAKTE

248 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

-

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

9 m<sup>2</sup>

#### TUINLIGGING

Noordoost

#### BERGING / GARAGE

Ja / Carport

#### PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

#### LIGGING

Aan water, in woonwijk, vrij uitzicht

#### VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, -

#### ELEKTRA

Aarlekschakelaar

#### ZONNEPANELEN

-

#### ISOLATIE

Dak-, vloer en muurisolatie, dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

- energiekosten (per maand) € 270,00\*
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 677,25
- rioolrecht (per jaar) € 165,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 417,00
- BSR (per jaar) € 309,98

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## PAPENDRECHT, Boegspriet 33



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een fraaie ligging aan de singel, een stijlvolle afwerking en verrassend veel leefruimte maken van Boegspriet 33 een woning die direct indruk maakt. Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning ligt aan een rustige singel in de geliefde wijk Oostpolder en combineert een stijlvolle afwerking met verrassend veel leefruimte, een eigen carport, een zonnig dakterras en een fraai aangelegde tuin aan het water. Alles is met zorg onderhouden, waardoor je hier zonder verbouwen kunt verhuizen.

De rustige woonomgeving maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. De woning ligt aan een brede singel met veel groen en biedt een fijne combinatie van privacy en een centrale ligging. Winkelcentrum De Meent, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam, Dordrecht en Breda bevinden zich allemaal op korte afstand.

Via de verzorgde voortuin met eigen carport bereik je de entree. Binnen valt direct de moderne uitstraling op. De hal geeft toegang tot de meterkast, de trap naar de verdieping, de inpandige berging en de moderne toiletruimte, die in 2021 volledig is vernieuwd. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, terwijl het uitzicht op de tuin en de singel zorgt voor een aangename sfeer gedurende ieder seizoen.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een tijdloze witte kleurstelling met een antracietkleurig werkblad. De keuken beschikt over alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis uit 2023, een vaatwasser, koel-/vriescombinatie en afzuigkap. Een praktische ruimte waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen.

Vanuit de hal is tevens de inpandige berging bereikbaar. Deze ruimte doet dienst als bijkeuken en biedt plaats aan de wasapparatuur en de opstelling van de goed onderhouden Remeha cv-installatie uit 2012. Ideaal als extra bergruimte én praktisch in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde kamer die momenteel is ingericht als luxe inloopkast met op maat gemaakte kasten. Uiteraard is deze ruimte eenvoudig weer als slaapkamer te gebruiken.

De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en straalt luxe uit. De combinatie van natuurstenen wandafwerking met betonciré, fraaie vloertegels en een verlaagd plafond met inbouwverlichting zorgt voor een sfeervol geheel. Verder beschikt de badkamer over een royale inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een dubbel wastafelmeubel, een spiegel met touchscreen en anti-condensfunctie, een wandtoilet en een designradiator.

De tweede verdieping vormt een prachtige aanvulling op de woning. Op de voorzolder is praktische bergruimte aanwezig en daarnaast bevindt zich een royale slaapkamer met airconditioning. Via de openslaande deuren stap je direct het ruime dakterras op het zuidwesten op. Een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten.



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ook buiten is het genieten. De verzorgde voortuin vormt een visitekaartje voor de woning. De moderne aanleg met grootformaat tegels, een fraai gazon en een karakteristieke boom zorgt voor een stijlvolle eerste indruk. Dankzij de royale opzet en de eigen carport beschikt de woning bovendien over een prettige buitenruimte aan de voorzijde én een praktische parkeerplaats op eigen terrein.

De achtertuin is met recht een verlengstuk van de woning. Direct aan de woonkamer ligt een royaal terras met grootformaat tegels, waar met gemak ruimte is voor een grote eettafel én een comfortabele zithoek. De fraai aangelegde tuin loopt door naar het water en biedt dankzij de brede opzet volop mogelijkheden om op verschillende plekken van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin vormt de sfeervolle overkapping een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten. Aansluitend ligt een houten vlonderterras direct aan de singel, waar het vrije uitzicht over het water zorgt voor een ontspannen sfeer. De combinatie van water, groen en privacy maakt dit een plek waar je ieder seizoen opnieuw van geniet.

Hoewel de tuin op het noordoosten is gelegen, zorgen de open ligging en de royale afmetingen ervoor dat je op verschillende momenten van de dag een zonnige plek vindt. Zoek je liever de schaduw op, dan biedt de overkapping juist een aangename beschutte zitplek. Zo is er altijd een fijne plek om te ontspannen.

Een instapklare gezinswoning op een prachtige locatie aan het water, met een hoogwaardige afwerking en verrassend veel extra's. Een woning die je eigenlijk alleen echt kunt ervaren tijdens een bezichtiging.





































# 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>				
				◆
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
gordijnrails		◆		
gordijnrails woonkamer achterzijde	◆			
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 ophangstelsysteem				◆
- elektrische haard (cirewall)			◆	
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	◆			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koel-vriescombinatie	◆			
- vaatwasser	◆			
- afzuiging	◆			
- gasfornuis	◆			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
				◆
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toiletaccessoires:				
- waskom, houder en kraan	◆			
- toiletrolhouder	◆			

# LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
<b>Badkameraccessoires:</b>				
- waskommen	◆			
- kranen	◆			
- losstaand bad	◆			
- badkamerkast	◆			
- spiegel	◆			
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

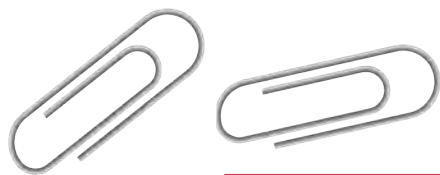
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
<b>Tuin</b>					<b>Overig</b>				
<b>Inrichting</b>					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		◆		
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
- losse beplanting (in pot)		◆							
<b>Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	◆				Boiler				
					Zonnepanelen				
					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
<b>Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging				◆					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
- overkapping achtertuin	◆								
<b>Overig</b>									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)				◆					

# Begane grond

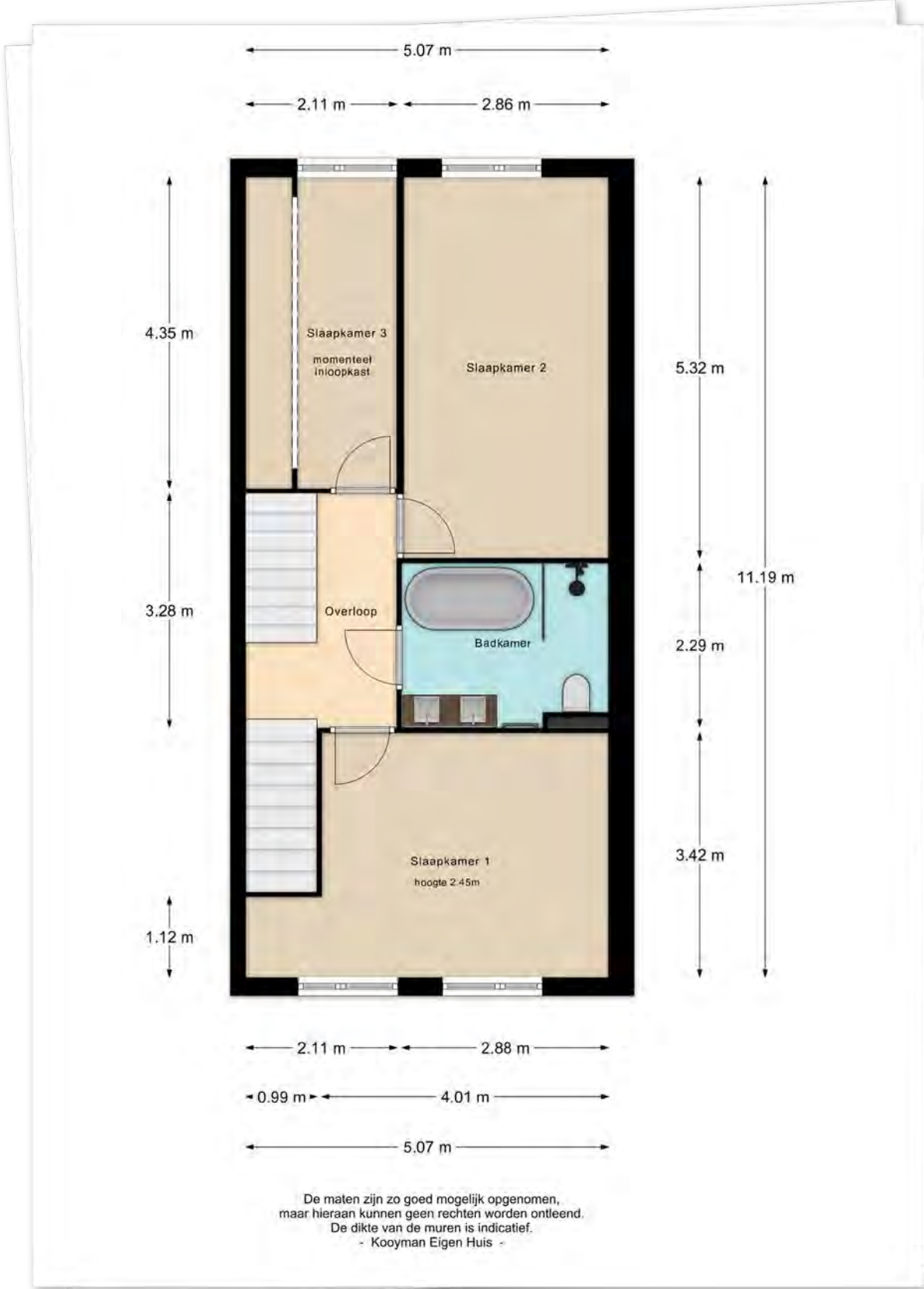


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -



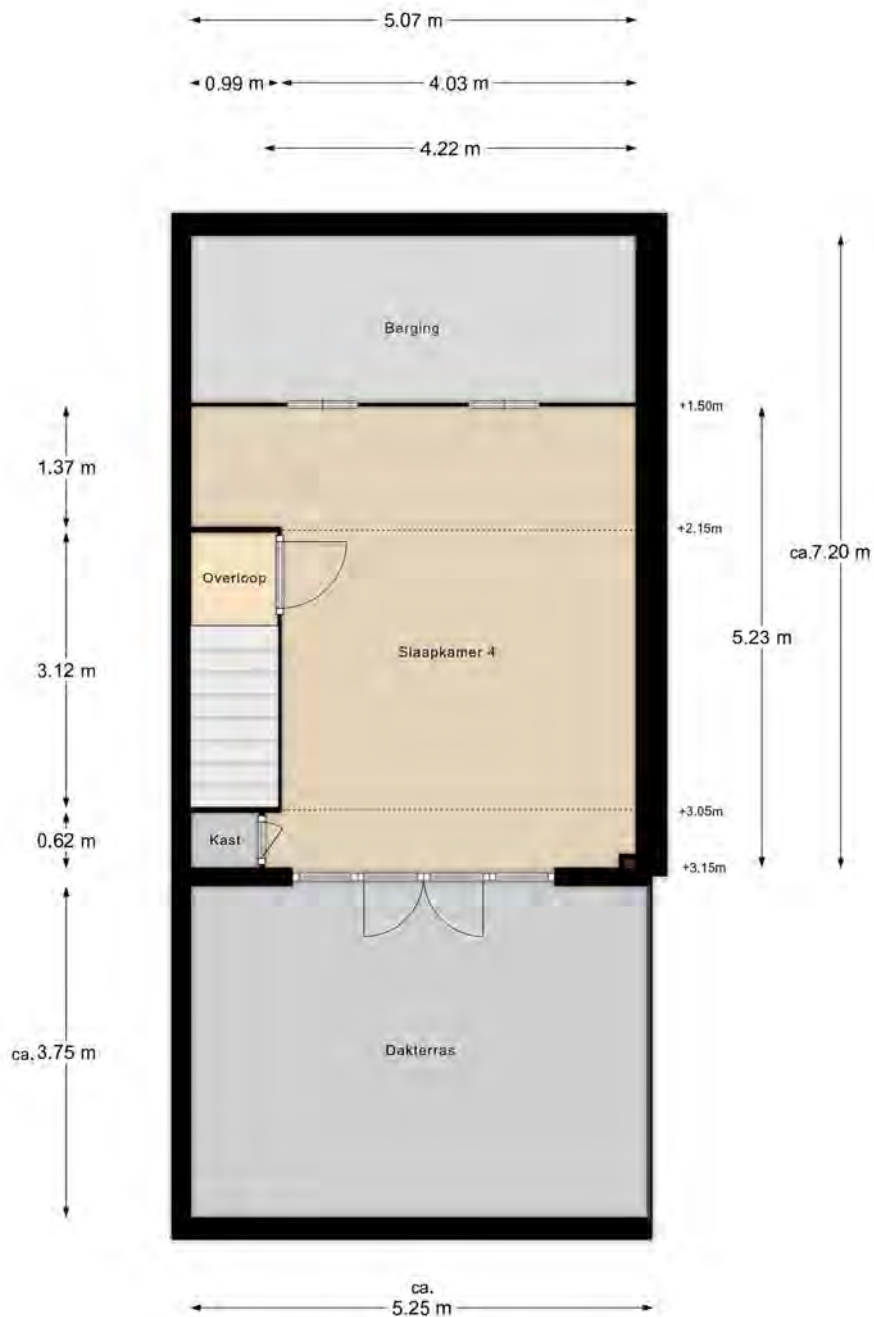


# Eerste verdieping

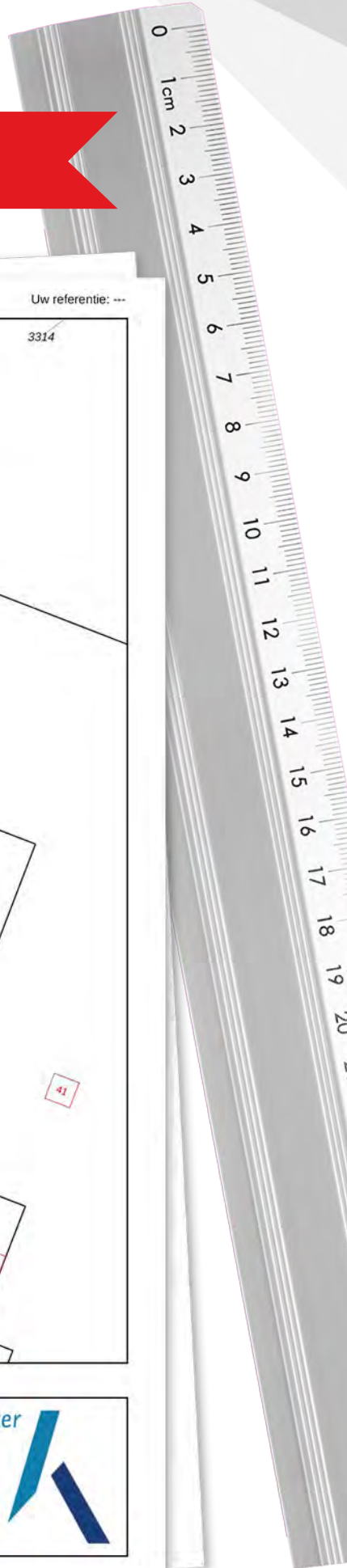
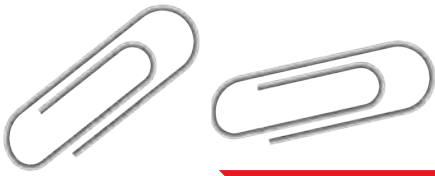


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -

# Tweede verdieping



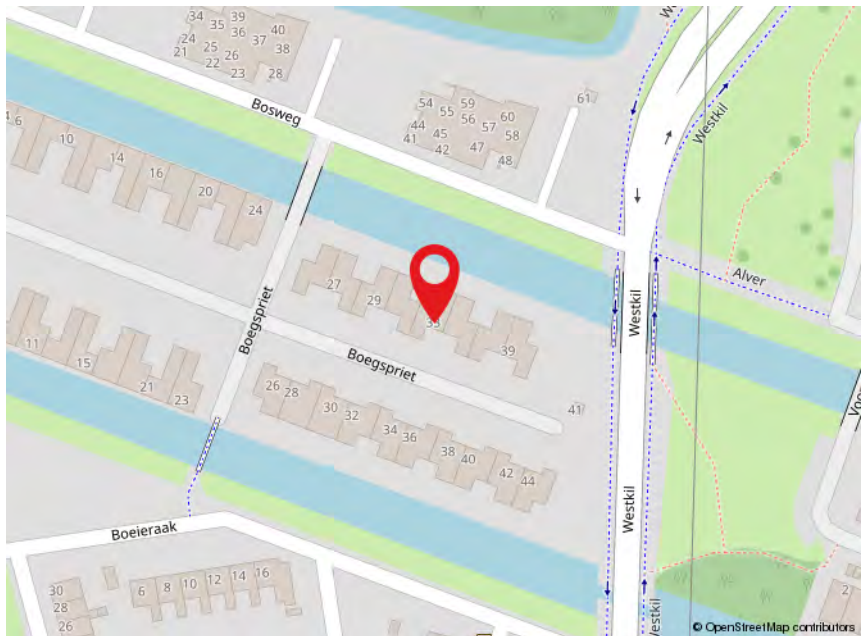
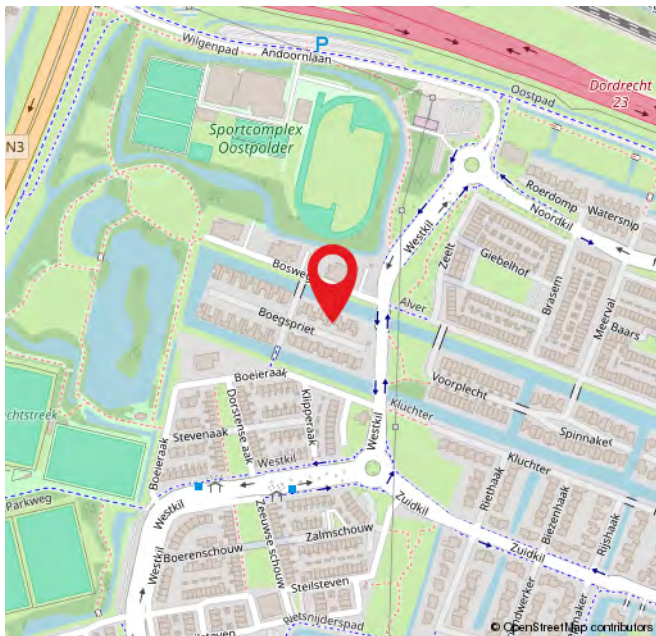
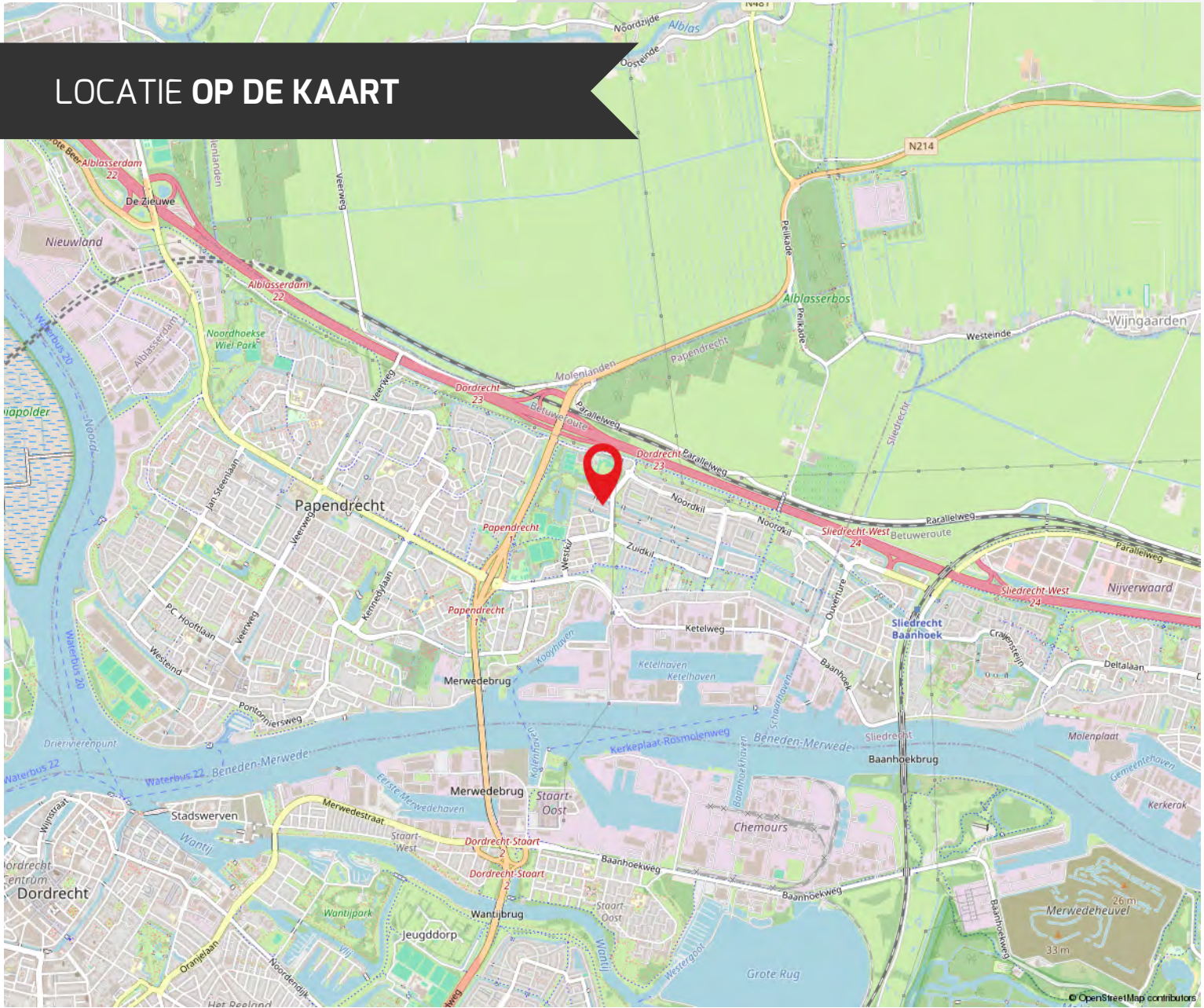
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,  
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
De dikte van de muren is indicatief.  
- Kooyman Eigen Huis -



# 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](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

