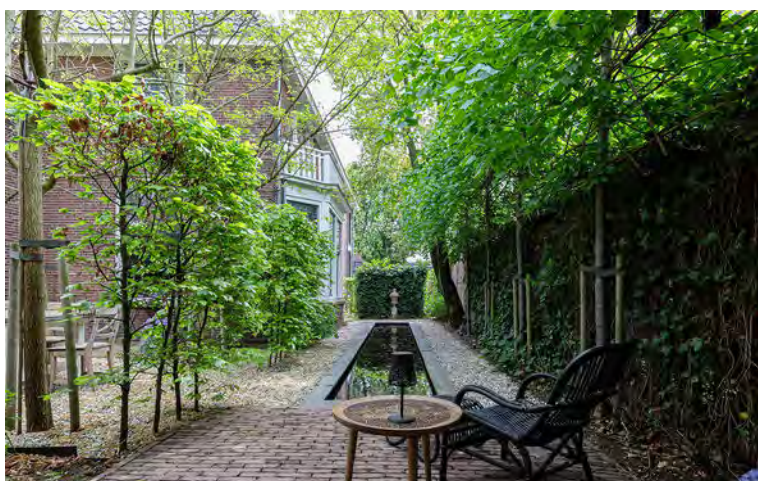




PAPENDRECHT, Veerdam 32

Klassieke elegantie op een prachtige locatie

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

€ 1.495.000,- k.k.



BOUWJAAR

1922



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

288 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

1273 m³



ENERGIELABEL

D

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKE

721 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

55 m²

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID

Parkeervergunningen, op eigen terrein

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

ELEKTRA

Meterkast vernieuwd in 2018

ZONNEPANELEN

-

ISOLATIE

Dakisolatie, rondom dubbel glas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 500,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 1.294,72
• rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 394,00
• BSR (per jaar)	€ 963,13

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Veerdam 32



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan een van de meest karakteristieke lanen van Papendrecht staat deze imposante vrijstaande villa uit 1922, waar sfeer, grandeur en comfort op bijzondere wijze samenkomen. De stijlvolle architectuur, de hoge kap, de glas-in-loodramen en de fraaie details in het metselwerk geven de woning een uitstraling die direct indruk maakt. Hier woont u op een locatie met allure, op steenworp afstand van het centrum, de waterbus en de rivier. Een plek waar karakter en bereikbaarheid moeiteloos hand in hand gaan.

De entree zet direct de toon. Via enkele treden bereikt u de voordeur, gelegen in een ronde nis met daarboven de naam 'Merwezicht' sierlijk verwerkt in de gevel. Een entree die perfect past bij de statige uitstraling van deze villa en direct verwijst naar de rijke architectuur van begin vorige eeuw.

Binnen wordt die sfeer op fraaie wijze voortgezet. De vestibule geeft toegang tot een royale ontvangsthall met authentieke elementen, stijlvolle togen en een prachtige trapopgang. De begane grond ademt karakter dankzij de hoge plafonds, het glas-in-lood, de sfeervolle parketvloeren en de fraaie plafondafwerkingen met subtiële reliëflijsten.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een indrukwekkende leefruimte van ruim 50 m². De kamers worden van elkaar gescheiden door een fraaie en-suite indeling met toog en vaste kasten aan weerszijden. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval, terwijl de glas-in-lood bovenramen het karakter van de woning extra versterken. De erker aan de voorzijde biedt een sfeervol zicht op de tuin en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen. De schouw met open haard vormt een warm middelpunt van de woonkamer en maakt het geheel compleet.

De woonkeuken combineert de charme van de woning met hedendaagse luxe. De Rotpunkt keukeninrichting uit 2018 beschikt over alle wenselijke inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits fornuis, combimagnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, wijnklimaatkast met twee zones en een close-in boiler. Vanuit de keuken is de praktische achterentree/bijkeuken bereikbaar, met toegang tot zowel de tuin als de garage.

Aan de voorzijde bevindt zich een stijlvolle werkkamer, momenteel ingericht als kantoor. Dankzij de grote ramen en het glas-in-lood is dit een heerlijke ruimte met veel licht en een fraai uitzicht op de voor- en zijtuin. Een ideale plek voor werken aan huis of een rustige lees- of zitkamer.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De verdieping beschikt over een royale overloop en vier ruime slaapkamers. Ook hier zorgen de glas-in-loodramen in het trappenhuis voor een prachtige sfeer en een fraaie natuurlijke lichtinval. De hoofdslaapkamer beschikt over vaste kasten en een badkamer en-suite met inloopdouche, wastafelmeubel, wandtoilet en bidet.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede, royale badkamer die alle ruimte biedt voor ontspanning. Deze stijlvolle badkamer is uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel. Een slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een charmante loggia/balkon. De overige slaapkamers beschikken eveneens over karakteristieke details, waaronder vaste wastafels en authentieke elementen.

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Naast een vijfde slaapkamer met dakkapel en vaste kast bevinden zich hier een praktische wasruimte met dakkapel en wastafel, een brede vaste kastenwand op de overloop en maar liefst drie separate bergruimten. Eén van deze ruimtes beschikt over twee grote dakramen en biedt tal van mogelijkheden.

Ook buiten sluit alles naadloos aan op de uitstraling van de woning. De tuin is met zorg en gevoel voor stijl aangelegd en vormt een groen verlengstuk van de villa.

Sierbestrating, grindpaden, volwassen beplanting, een lange smalle vijver en fraaie zichtlijnen creëren een rustige en bijna parkachtige sfeer. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met veel privacy en een prachtig zicht op het groen. De pergola met blauwe regen versterkt het romantische karakter van de tuin.

Grenzend aan de eetkamer bevindt zich een bijzonder sfeervol overdekt terras met openslaande deuren. De deels ommuurde setting, de karakteristieke tegelvloer in terra- en crèmetinten en het houten balkenplafond geven deze plek een bijna mediterrane uitstraling. Een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te genieten.

De vrijstaande garage beschikt over een elektrische deur, verwarming, wateraansluiting en een praktische loopdeur naar de tuin. Daarnaast biedt de royale oprit parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Deze villa is niet zomaar een woning, maar een huis met een verhaal. Een unieke combinatie van karakter, ruimte, stijl en comfort op een van de mooiste locaties van Papendrecht.







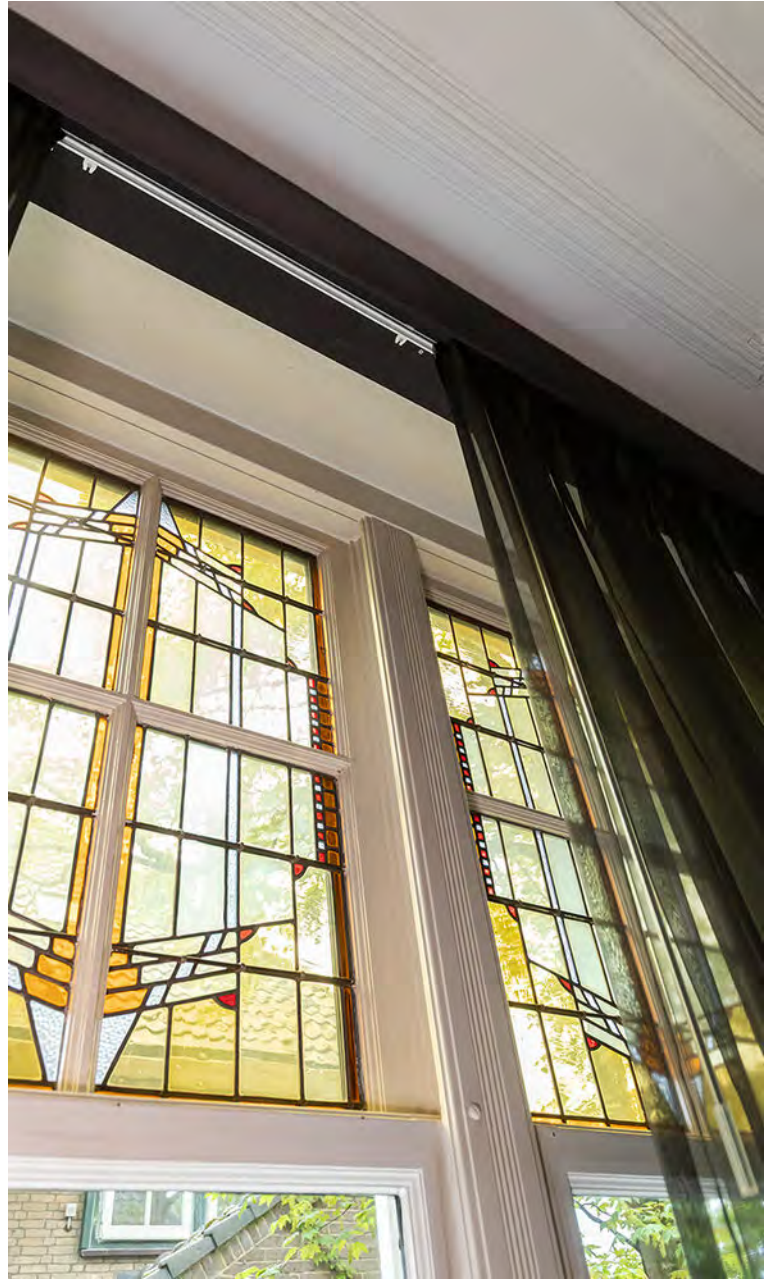
























































AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	parket	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels en glasvlies	stucwerk / gipsplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	parket	behang	stucwerk	- open haard - openslaande deuren
- Keuken	plavuizen	behang en tegels	stucwerk	- Belgisch hardstenen werkblad - inbouwapparatuur - wijnklimaatkast
- Werkkamer / kantoor	parket	stucwerk	stucwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- inbouwkast
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	Rauhfaser	stucwerk	- inbouwkast - wastafel
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	Rauhfaser	stucwerk	- inbouwkast - wastafel - balkon
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	Rauhfaser	stucwerk	- dakkapel - wastafel
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	glasvlies	stucwerk	- balkon - badkamer en suite
- Badkamer en suite	tegels	tegels	stucwerk	- dubbele wastafel - inloopdouche - toilet - bidet - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vloerbedekking	stucwerk	gipsplafond	- inbouwkast
- Slaapkamer 5	vloerbedekking	Rauhfaser	stucwerk	- inbouwkast - dakkapel

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	♦			

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 ophangstelsel				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- 6-pits fornuis	♦			
- combimagnetron	♦			
- oven	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
- afzuigkap	♦			
- wijnklimaatkast 2 zones	♦			
- close-in boiler	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

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

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

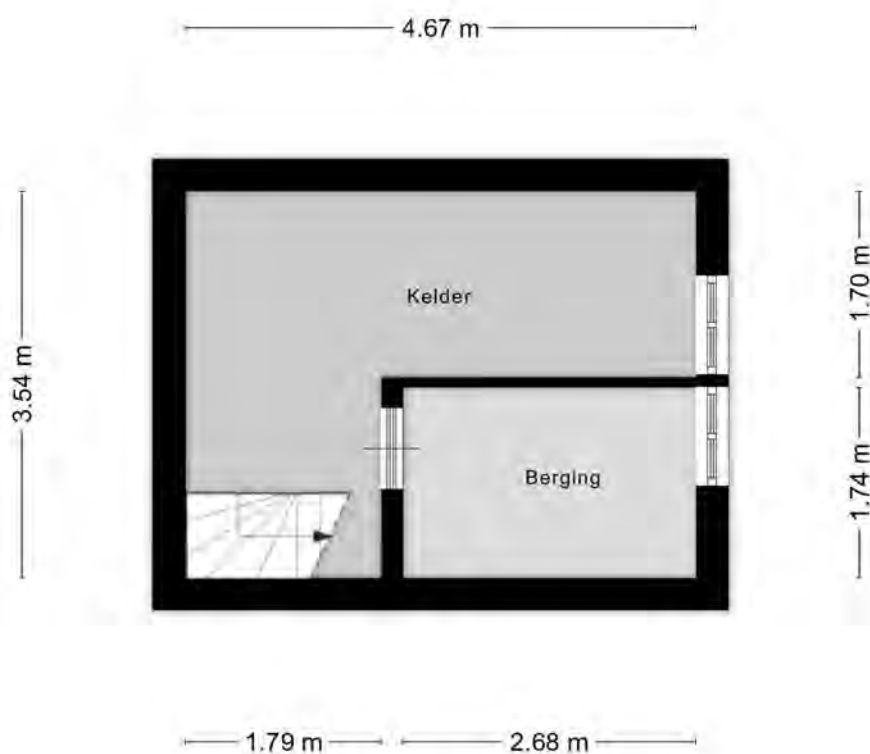
Tweede verdieping



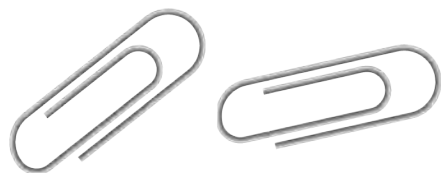
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



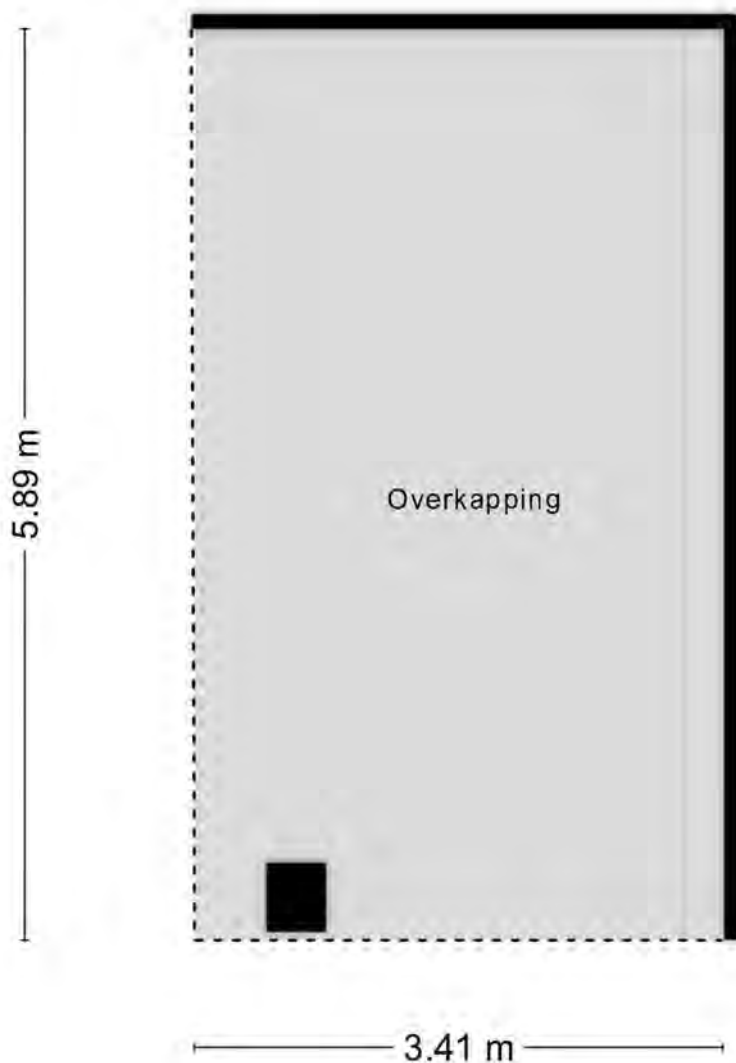
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: PPD-PW



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Papendrecht

D

81

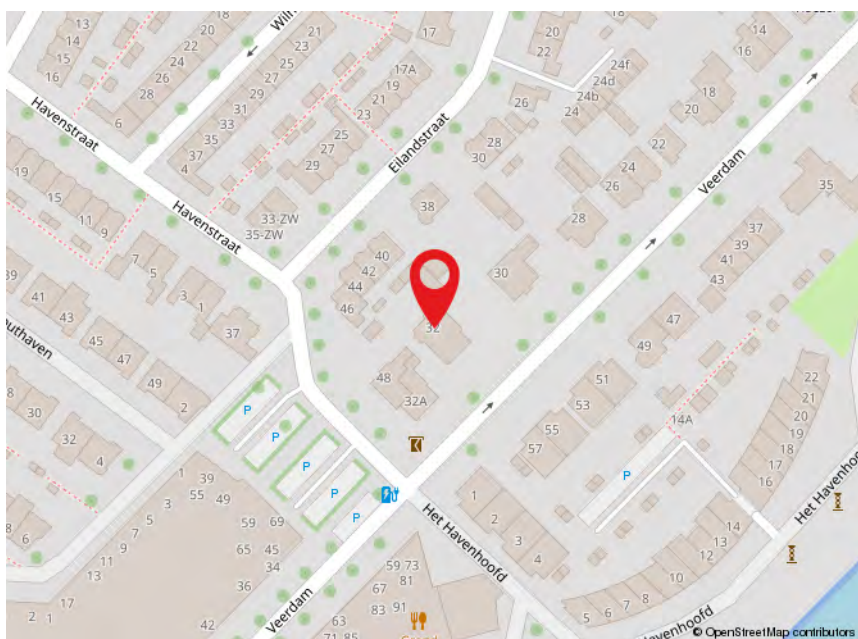
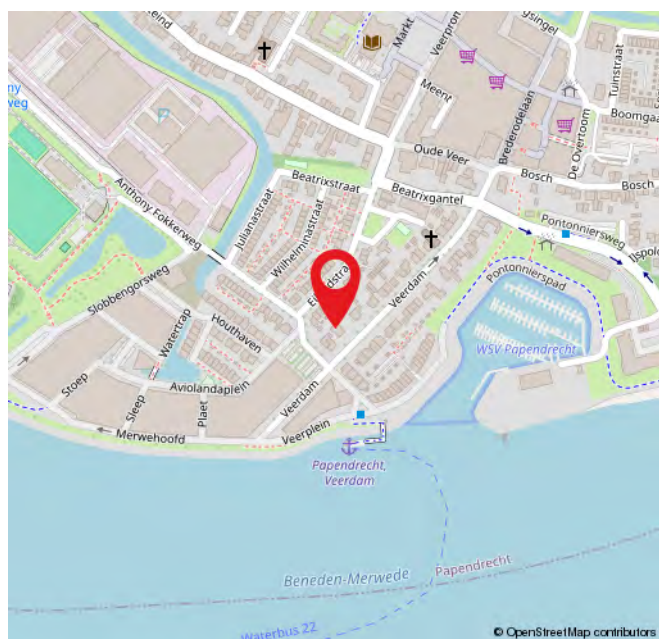
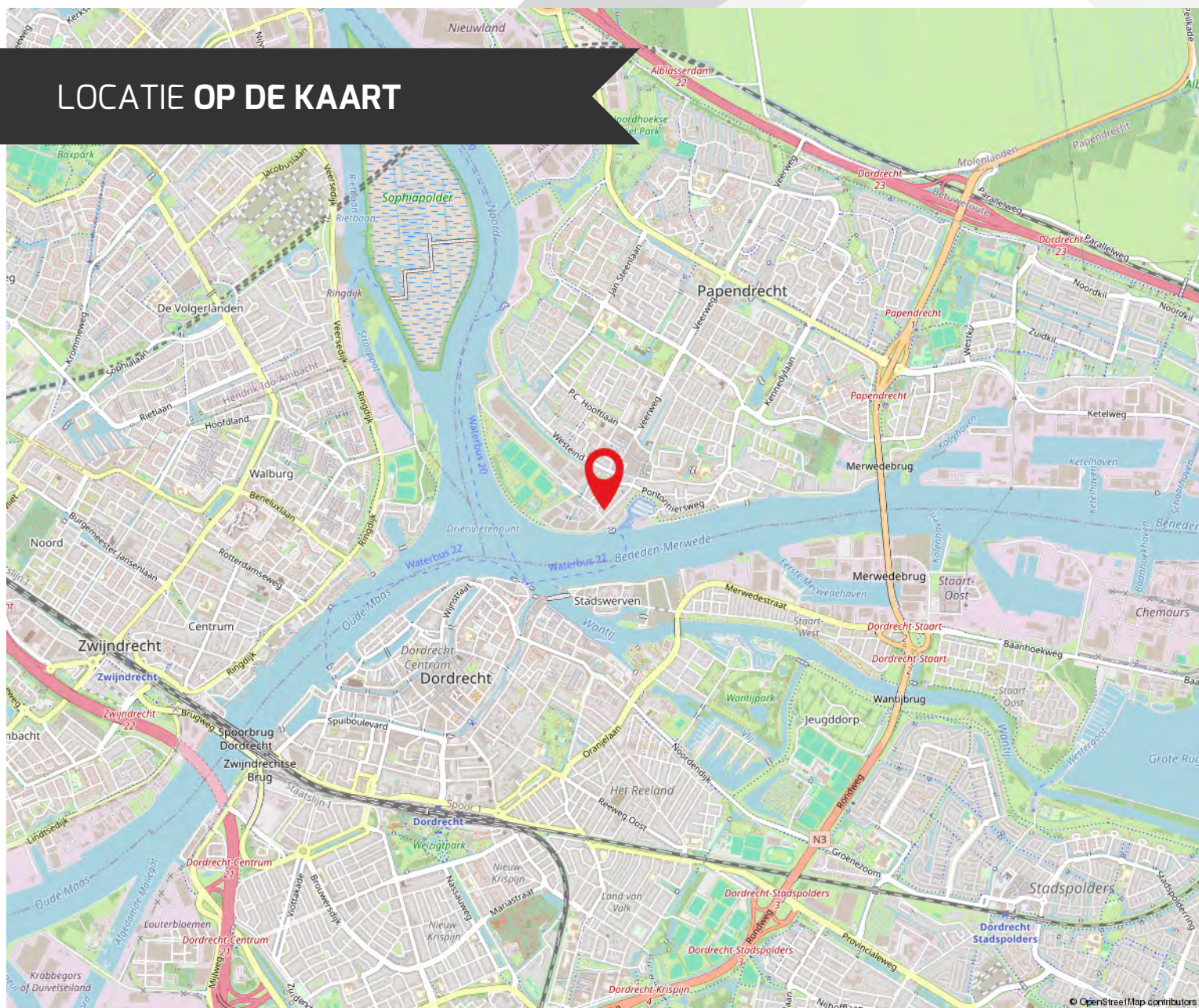
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025.
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 KOOPOVEREENKOMST

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 oppervlaktelaten 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 houdt 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

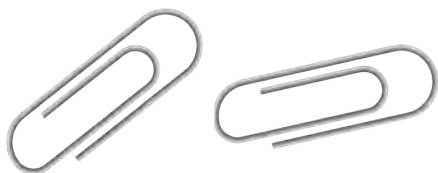
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined paper for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





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

