



PAPENDRECHT, Pieter Langendijkstraat 28

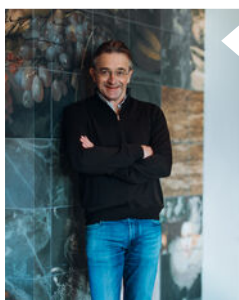
Instapklare gezinswoning met een stijlvol interieur en een heerlijke tuin.

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

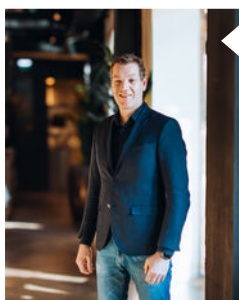
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 349.000,- k.k.



BOUWJAAR

1962



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

75 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

305 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

171 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

10 m²

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Cv ketel 2017, houtkachel

ELEKTRA

ZONNEPANELEN

9 Zonnepanelen

ISOLATIE

Muur-, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 114,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 351,75
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 417,00
• BSR (per jaar)	€ 595,86

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Pieter Langendijkstraat 28



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wie op zoek is naar een moderne, uitstekend onderhouden woning met verrassend veel comfort, voelt zich hier direct thuis. Deze verzorgde tussenwoning is de afgelopen jaren op tal van punten vernieuwd en combineert een eigentijdse afwerking met praktische leefruimte. Van de sfeervolle woonkamer met houtkachel tot de moderne keuken, de drie ruime slaapkamers en de verzorgde tuin: hier is werkelijk aan alles gedacht. Een ideale plek voor jonge gezinnen die zonder klussen willen verhuizen.

Binnenkomst is in de nette hal met de meterkast, voorzien van een vernieuwde groepenkast met 11 groepen en aardlekschakelaars (2023), en de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte doorzonwoonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en maakt de woonkamer extra uitnodigend tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken, uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De witte IKEA-keuken uit 2017 wordt gecombineerd met een stijlvol houten werkblad in antraciet-/betonlook. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron en een vaatwasser die in 2023 is vernieuwd. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De ouderslaapkamer is voorzien van een airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft. Alle slaapkamers beschikken bovendien over rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, verduistering en privacy. De badkamer is eveneens in 2017 volledig vernieuwd en modern afgewerkt met een douchecabine, wastafelmeubel, spiegel met geïntegreerde verlichting, thermostaatkraan, designradiator, centrale afzuiging en een rolluik.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. Daarnaast is er een praktische zolderkamer met een kunststof dakraam. Dankzij de nokhoogte van circa 2,05 meter is deze ruimte uitstekend geschikt als hobbykamer, werkruimte of extra bergruimte.

Ook buiten is het genieten. De voortuin ligt gunstig op het zuidoosten en biedt een fijne plek om al vroeg op de dag van de zon te genieten. De aanwezige trampoline blijft achter voor de nieuwe bewoners. Zowel aan de voor- als achterzijde zijn de elektrische zonneschermen voorzien van nieuwe doeken.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een terras, gazon, houtopslag en een vrijstaande stenen berging met elektra. Dankzij de eigen achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Ook op het gebied van duurzaamheid en onderhoud is deze woning helemaal bij de tijd. In 2023 zijn de kunststof kozijnen op de begane grond geïsoleerd, is de groepenkast vernieuwd en zijn maar liefst negen zonnepanelen geïnstalleerd. Vrijwel alle plafonds zijn in 2017 vernieuwd én direct geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort.

Daarnaast beschikt de woning over spouwmuurisolatie en vloerisolatie, een cv-ketel uit 2017 en nagenoeg volledig dubbel glas (met uitzondering van de zolderverdieping). Het resultaat is een comfortabele woning met een gunstig energieverbruik en lage onderhoudskosten.

Een eigentijdse gezinswoning waar comfort, duurzaamheid en een verzorgde afwerking samenkomen. Een woning waar u direct kunt genieten van alles wat zij te bieden heeft.

















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	laminaat	stucwerk	gipsplafond	
- Toiletruimte	tegels	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	laminaat	stucwerk / steenstrips	gipsplafond	- houtkachel
- Keuken	laminaat	stucwerk / tegels	gipsplafond	- inbouwapparatuur
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	
- Slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- rolluik
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk / behang	gipsplafond	- rolluik - airconditioning
- Slaapkamer 3	laminaat	stucwerk	gipsplafond	- inbouwkast - rolluik
- Badkamer	tegels	tegels	gipsplafond	- douchecabine - wastafelmeubel - thermostaatkraan - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vinyl	stucwerk	hout	- aansluitingen wasapparatuur - opstelplaats cv-installatie - omvormer zonnepanelen - centrale afzuigunit
- Zolder	laminaat	stucwerk	hout	- kunststof dakraampje

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:				
- kledingkast grote slaapkamer achterzijde	♦			
- planken		♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails kleine slaapkamer	♦			
gordijnen		♦		
overgordijnen				
vitrages				
rolgordijnen	♦			
lamellen				
jaloerieën				
(losse) horren/rolhorren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking (voorraadkast hal)	♦			
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:				
- magnetron (2017)	♦			
- oven	♦			
- vaatwasser (2023)	♦			
- gasfornuis	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- verlichting	♦			
- ophangrekje keukengerei		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	♦			
- toiletborstel + houder	♦			
- pedaalemmer		♦		

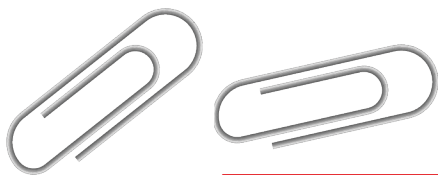
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- handdoekrek	♦			
- handdoekhaakjes	♦			
- spiegel, verlichting	♦			
- rekje in de douche	♦			
- hoekkastje	♦			
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	♦			

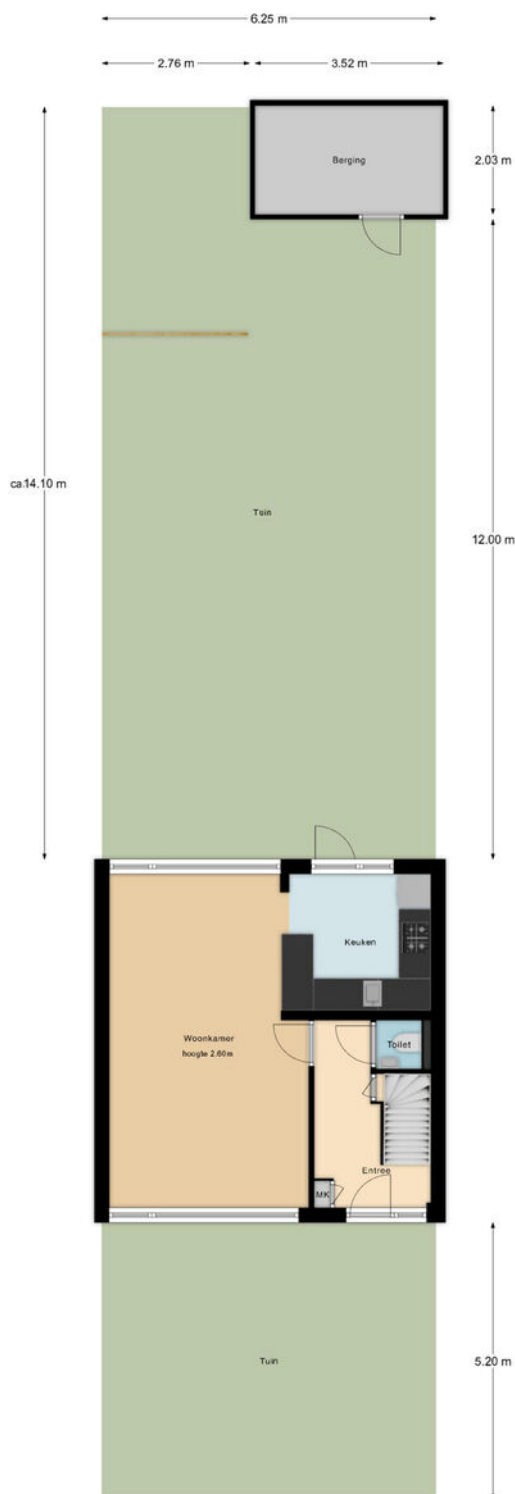
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				♦
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	♦			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				♦
Waterslot wasautomaat		♦		
Zonnepanelen	♦			
Oplaadpunt elektrische auto				♦

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	♦								
- trampoline	♦								
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				♦					
- kasten in berging		♦							
- werkbank in berging	♦								
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)				♦					
- houthokken (zonder inhoud)	♦								



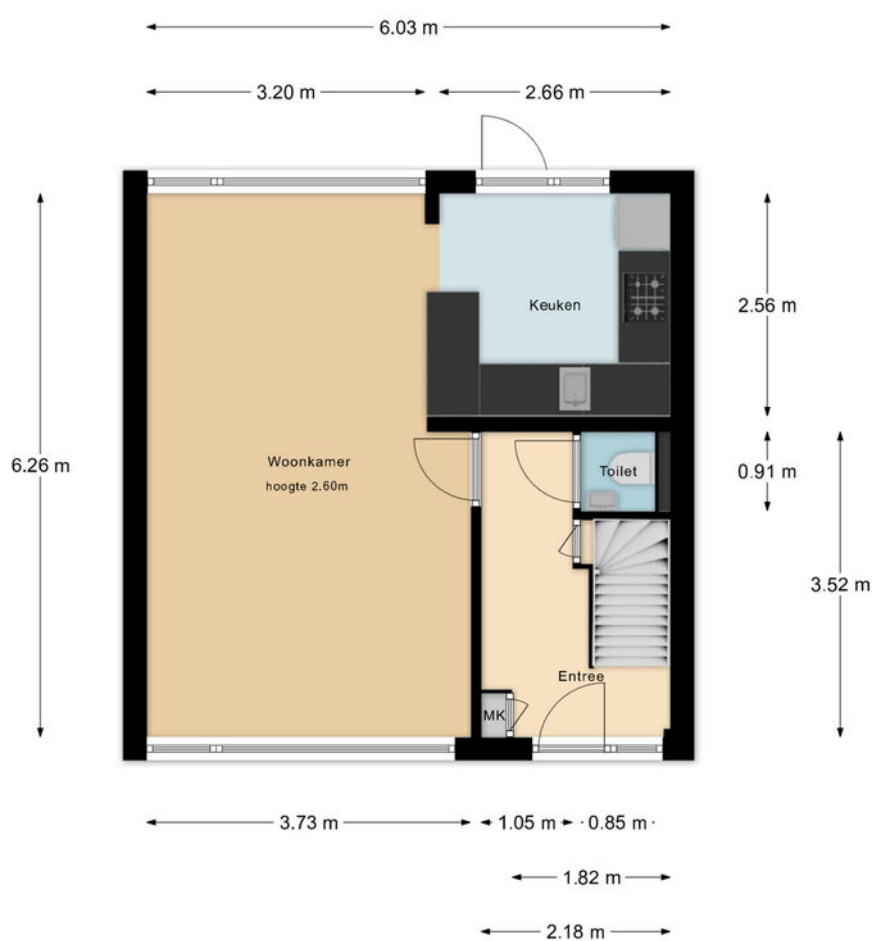
Begane grond met tuin



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



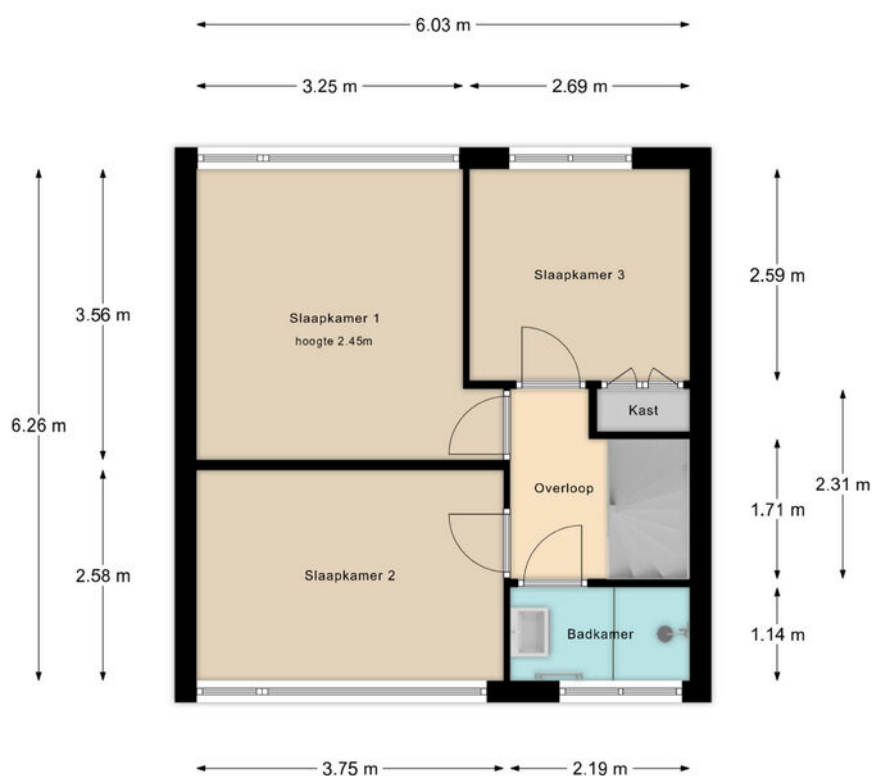
Begane grond



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

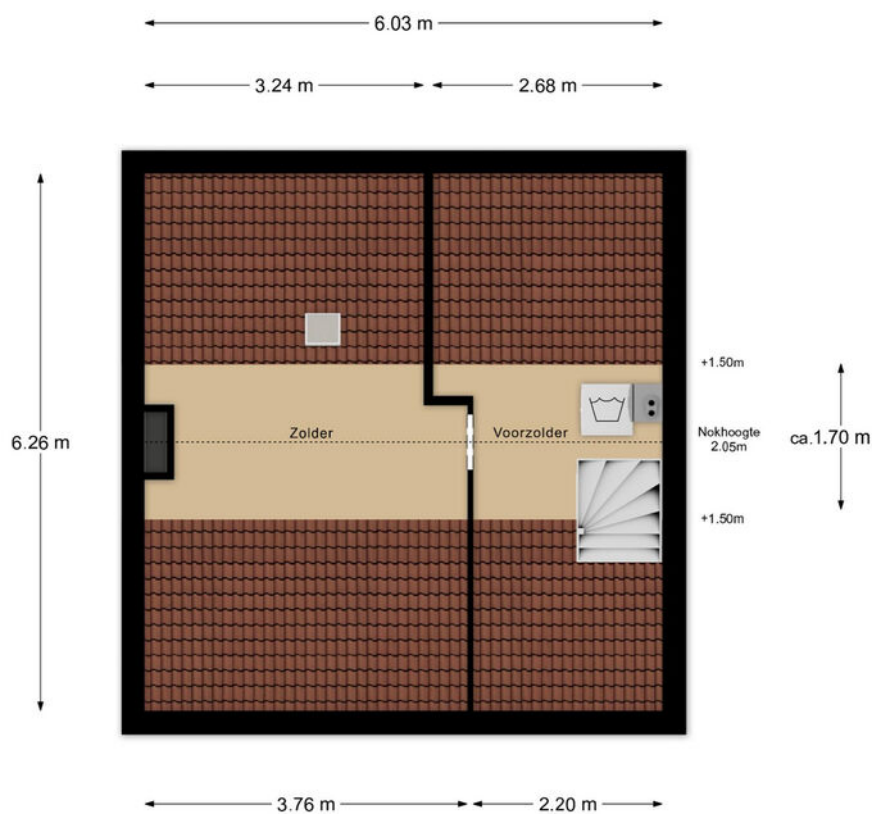
kooyman
eigen huis

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht

Sectie A

Perceel 3310

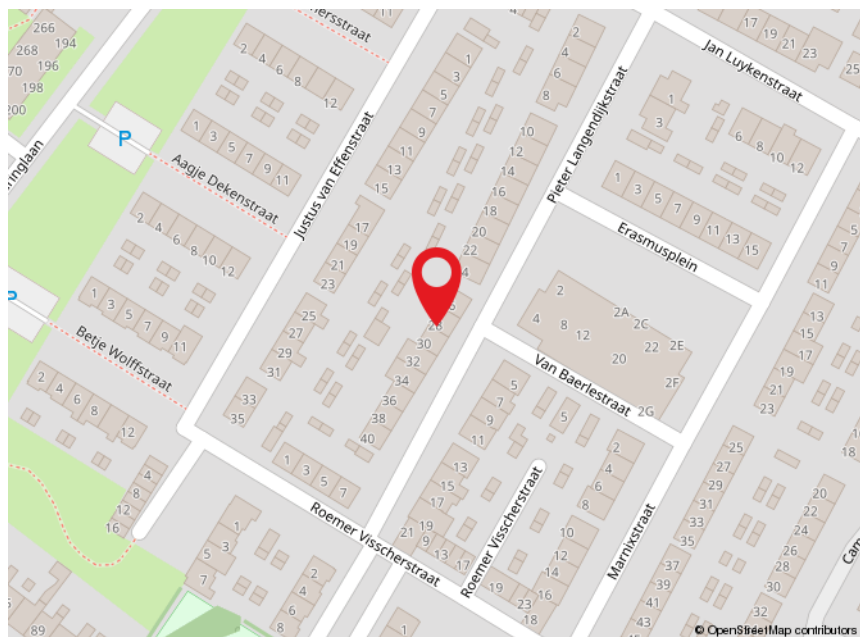
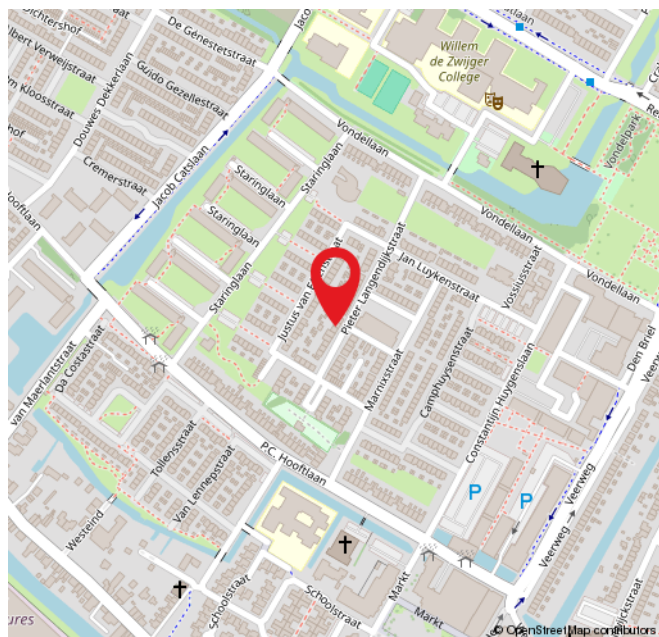
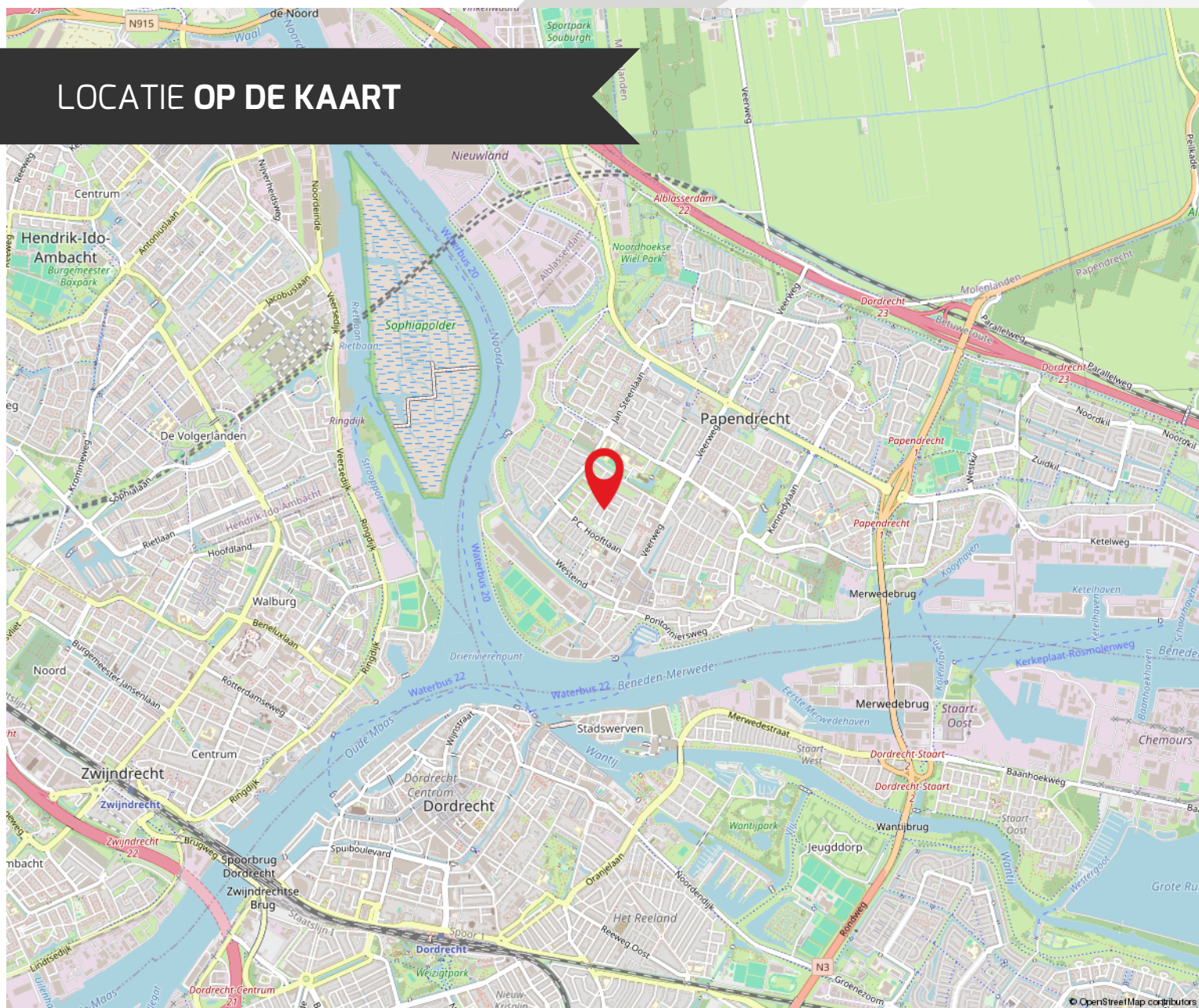
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 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 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

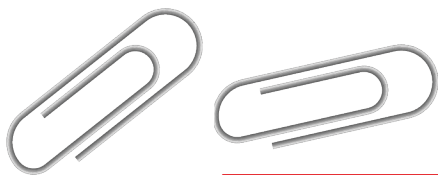
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





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

