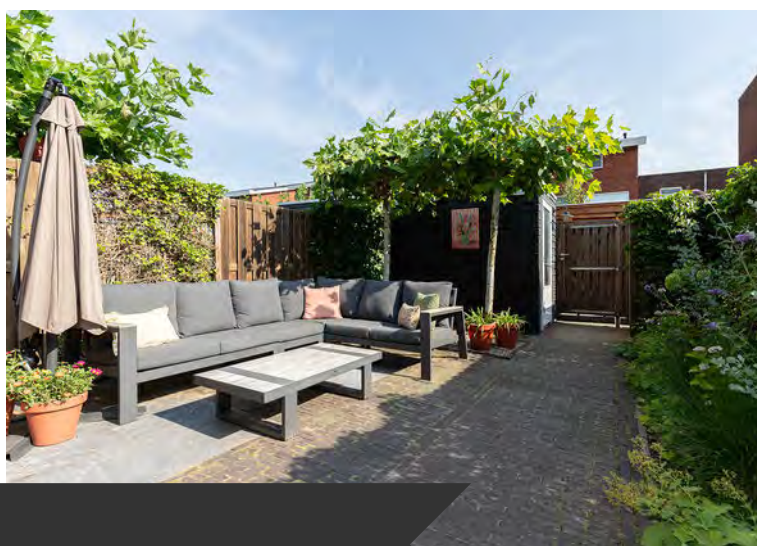




## PAPENDRECHT, Alver 106

Stijlvol en verrassend ruim wonen met vier slaapkamers, energielabel A én vrij uitzicht.



## 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

€ 495.000,- k.k.



### BOUWJAAR

2008



### GEBRUIKSOPPERVLAKTE

125 m<sup>2</sup>



### SLAAPKAMERS

4



### INHOUD

450 m<sup>3</sup>



### ENERGIELABEL

A

#### TYPE WONING

Tussenwoning

#### SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

#### PERCEELOPPERVLAKE

148 m<sup>2</sup>

#### EXTERNE BERGRUIMTE

5 m<sup>2</sup>

#### OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

#### TUINLIGGING

Noordoost

#### BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

#### PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

#### LIGGING

In woonwijk

#### VERWARMING EN WARM WATER

Stadsverwarming, vloerverwarming

#### ZONNEPANELEN

12 Zonnepanelen

#### ISOLATIE

Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

#### AANVAARDING

In overleg

#### HUIDIGE LASTEN

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand)          | onbekend |
| • stadsverwarming (per maand)        | € 114,00 |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 498,75 |
| • rioolrecht (per jaar)              | € 165,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar)     | € 417,00 |
| • BSR (per jaar)                     | € 663,15 |

\* afhankelijk van verbruik en energiecontract

## PAPENDRECHT, Alver 106



## OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Stijlvol, verrassend ruim én gelegen op een mooie plek in de geliefde Oostpolder. Deze moderne tussenwoning uit 2008 combineert een sfeervol interieur met vier ruime slaapkamers, een tuingerichte woonkamer, een open keuken en een fraai aangelegde achtertuin. Aan de voorzijde geniet u van uitzicht op het groen en de singel én parkeert u gemakkelijk op eigen terrein.

Met energielabel A, 12 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond is ook aan duurzaamheid gedacht.

### Begane grond

Via de voortuin met parkeergelegenheid op eigen terrein bereikt u de entree van de woning. De hal is voorzien van de meterkast, trapopgang en toegang tot het woongedeelte.

De woonkamer is heerlijk tuingericht en heeft een stijlvolle, gezellige uitstraling. De openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met de achtertuin en laten tegelijkertijd veel daglicht binnen. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Vanuit hier kijkt u prettig uit richting het groen en de singel. De keuken is uitgevoerd met witte kastfronten en een grijs/zwart granieten werkblad. Er is volop werk- en bergruimte en diverse apparatuur aanwezig, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser en Quooker. De magnetron en vriezer gaan met de verkopers mee.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, wandtoilet en designradiator. De douche is voorzien van een thermostaatkraan.

### Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, voorzien van airconditioning en een praktische vaste kastenwand. Een trap geeft vanuit deze kamer toegang tot de entresol, waarmee de woning over nog meer bruikbare ruimte beschikt. Een leuke en praktische toevoeging die deze verdieping extra bijzonder maakt.

### Buitenruimte

De achtertuin ligt op het noordoosten en is modern aangelegd met strakke zichtlijnen en gevarieerde beplanting. Hierdoor ontstaat een verzorgde buitenruimte met een eigentijdse uitstraling. De tuin beschikt over een achterom en buitenkraan. Achterin staat een houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

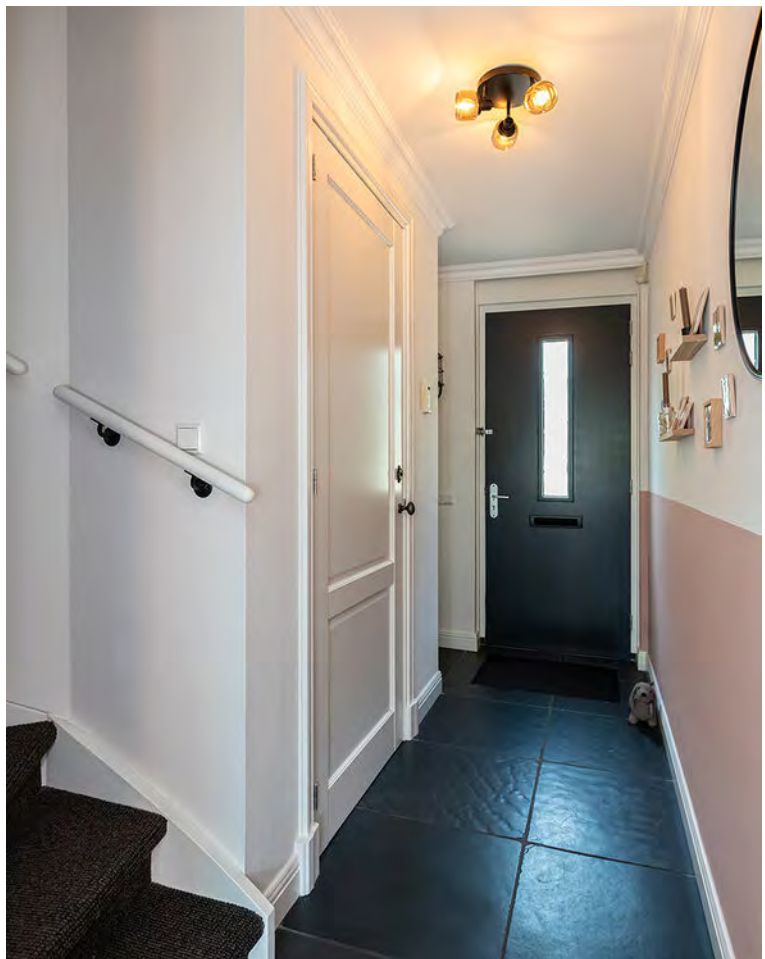
Aan de voorzijde beschikt de woning over parkeergelegenheid op eigen terrein. De ligging met uitzicht op de singel en het omliggende groen geeft deze plek nét dat beetje extra.

























































# AFWERKSTAAT

| Ruimte                   | Vloer     | Wanden                            | Plafond     | Kenmerken                                                                                                |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Begane grond</b>      |           |                                   |             |                                                                                                          |
| - Hal/ Entree            | plavuizen | Renovlies behang                  | stucwerk    |                                                                                                          |
| - Toiletruimte           | plavuizen | Renovlies behang/<br>lambrisering | stucwerk    | - wandtoilet<br>- fonteintje                                                                             |
| - Woonkamer              | plavuizen | Renovlies behang                  | stucwerk    | - openslaande tuindeuren                                                                                 |
| - Keuken                 | plavuizen | Renovlies behang                  | stucwerk    | - inbouwapparatuur<br>- granieten werkblad                                                               |
| - Trapkast               | beton     | beton                             | -           |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
| <b>Eerste verdieping</b> |           |                                   |             |                                                                                                          |
| - Overloop               | PVC       | Renovlies behang                  | stucwerk    |                                                                                                          |
| - Slaapkamer 1           | PVC       | Renovlies behang                  | stucwerk    |                                                                                                          |
| - Slaapkamer 2           | PVC       | Renovlies behang                  | stucwerk    |                                                                                                          |
| - Slaapkamer 3           | PVC       | Renovlies behang                  | stucwerk    |                                                                                                          |
| - Badkamer               | plavuizen | tegels                            | spanplafond | - douchecabine<br>- thermostaatkraan<br>- ligbad<br>- wastafelmeubel<br>- wandtoilet<br>- designradiator |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
| <b>Tweede verdieping</b> |           |                                   |             |                                                                                                          |
| - Slaapkamer 4           | PVC       | Renovlies behang                  | vliering    | - airconditioning<br>- inbouwkasten<br>- toegang tot entresol                                            |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |
|                          |           |                                   |             |                                                                                                          |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   | ♦             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               | ♦        |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | ♦        |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>    |               |          |              |
| Kledingkasten kledkamer               |               |          | ♦            |
| Inbouwkast zolder + trapkast          | ♦             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | ♦             |          |              |
| Gordijnen                             |               | ♦        |              |
| (Losse) horren/rolhorren              | ♦             |          |              |
| Plisségordijnen                       |               | ♦        |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Vloerbedekking                        | ♦             |          |              |
| Houten vloer(delen)                   | ♦             |          |              |
| Plavuizen                             | ♦             |          |              |
| PVC                                   | ♦             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | ♦             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | ♦             |          |              |
| (Gas) fornuis                         | ♦             |          |              |
| Afzuigkap                             | ♦             |          |              |
| Magnetron                             |               | ♦        |              |
| Oven                                  | ♦             |          |              |
| Koelkast                              | ♦             |          |              |
| Vriezer                               |               | ♦        |              |
| Vaatwasser                            | ♦             |          |              |
| Quooker                               | ♦             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

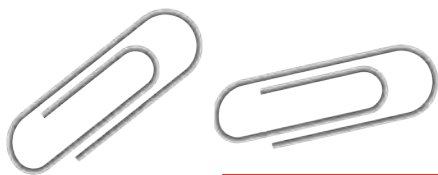
|                                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Koffiezetapparaat                                              |               | ♦        |              |
| <b>Toilet</b>                                                  |               |          |              |
| Toilet                                                         | ♦             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                | ♦             |          |              |
| Fontein                                                        | ♦             |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                                |               |          |              |
| Ligbad                                                         | ♦             |          |              |
| Douche (cabine/schermb)                                        | ♦             |          |              |
| Wastafel                                                       | ♦             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                 | ♦             |          |              |
| Toiletkast                                                     | ♦             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                | ♦             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                       | ♦             |          |              |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                          |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>      |               |          |              |
| Brievenbus                                                     | ♦             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                  | ♦             |          |              |
| Alarminstallatie                                               | ♦             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                | ♦             |          |              |
| Rookmelders                                                    | ♦             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                              | ♦             |          |              |
| Airconditioning                                                | ♦             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |               |          |              |
| Screens                                                        | ♦             |          |              |
| Rolluiken                                                      | ♦             |          |              |
| Zonwering buiten                                               | ♦             |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |               |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                        | ♦             |          |              |
| Zonnepanelen                                                   | ♦             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                    |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                          | ♦             |          |              |



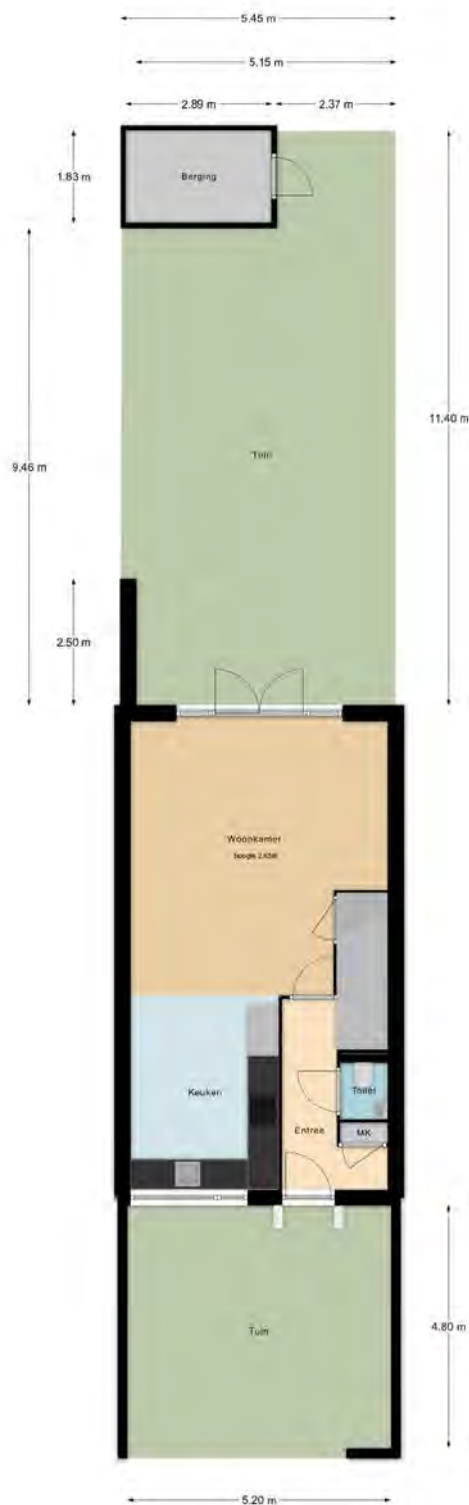
## LIJST VAN ZAKEN

|                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Beplanting             | ◆             |          |              |
| Buitenverlichting      | ◆             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging | ◆             |          |              |
| (Sier)hek              | ◆             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)    | ◆             |          |              |





## Begane grond met tuin



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





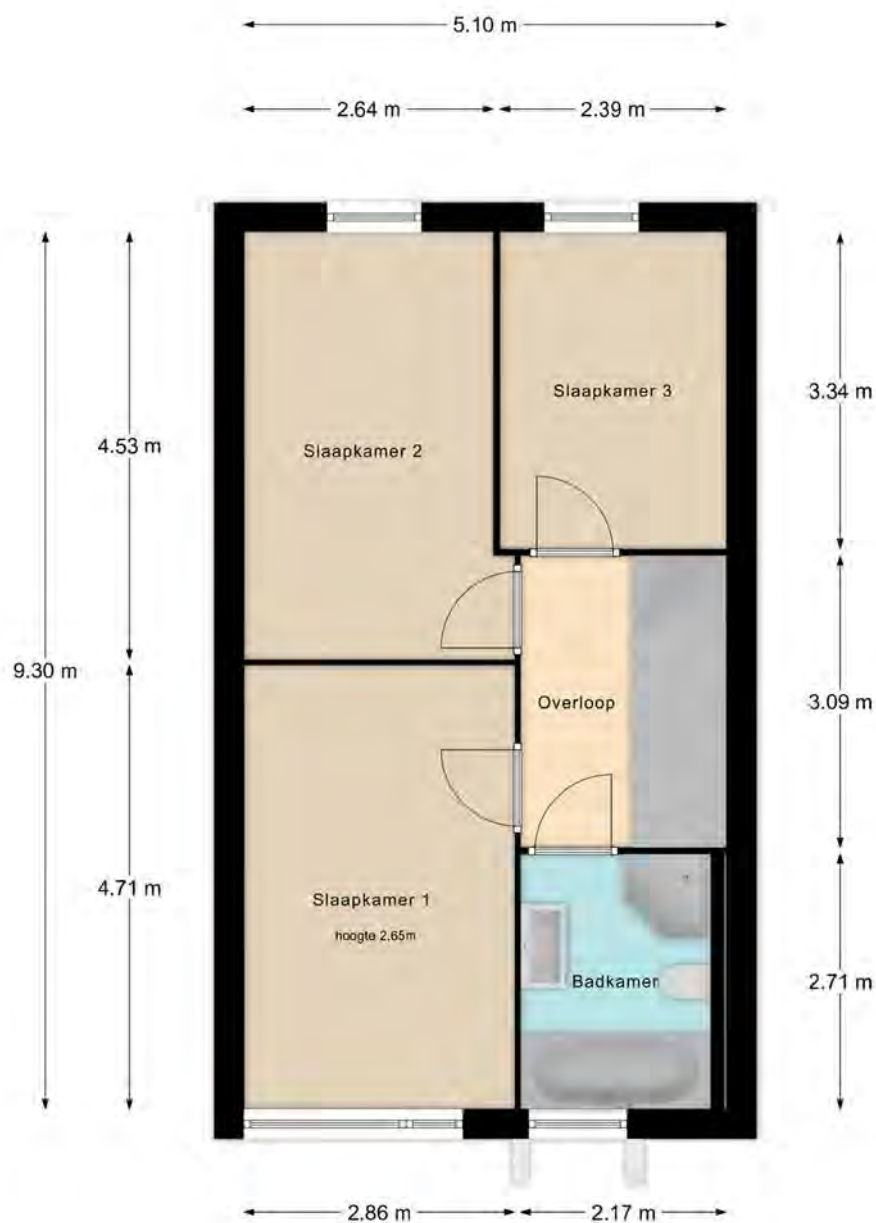
# Begane grond



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



# 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 -

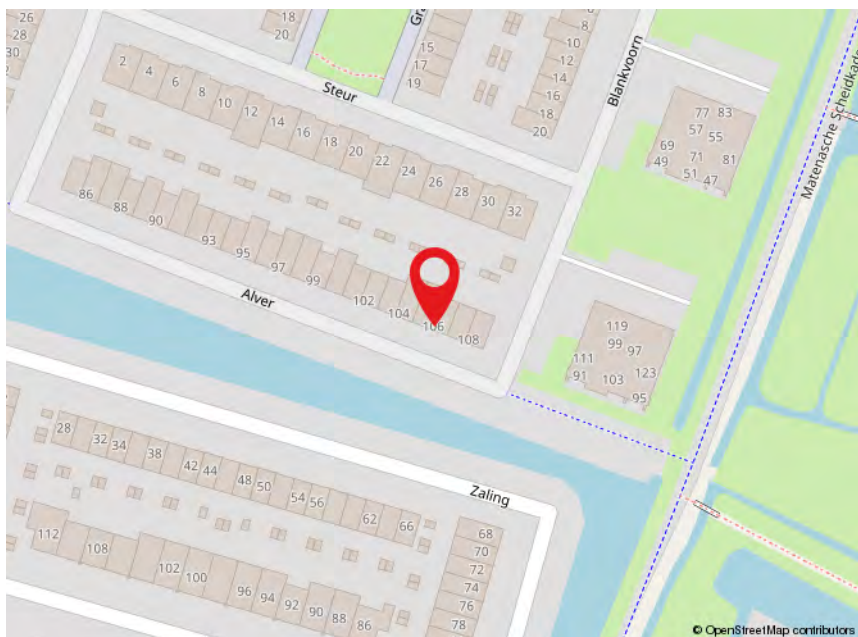
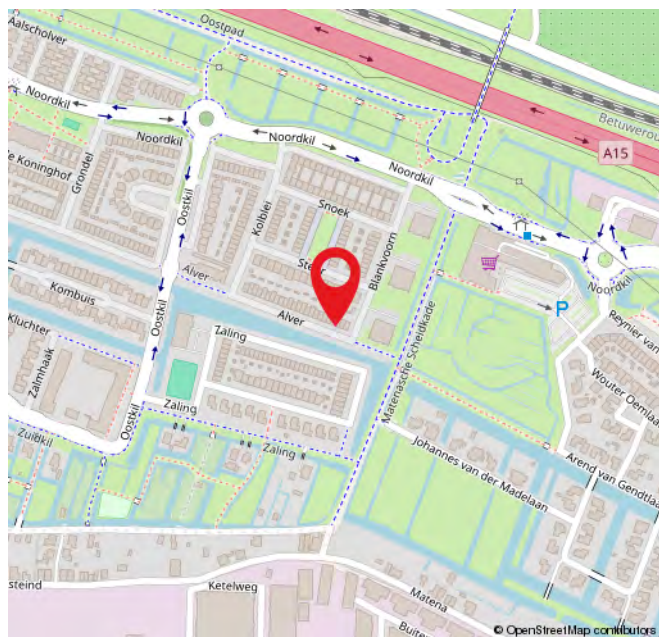
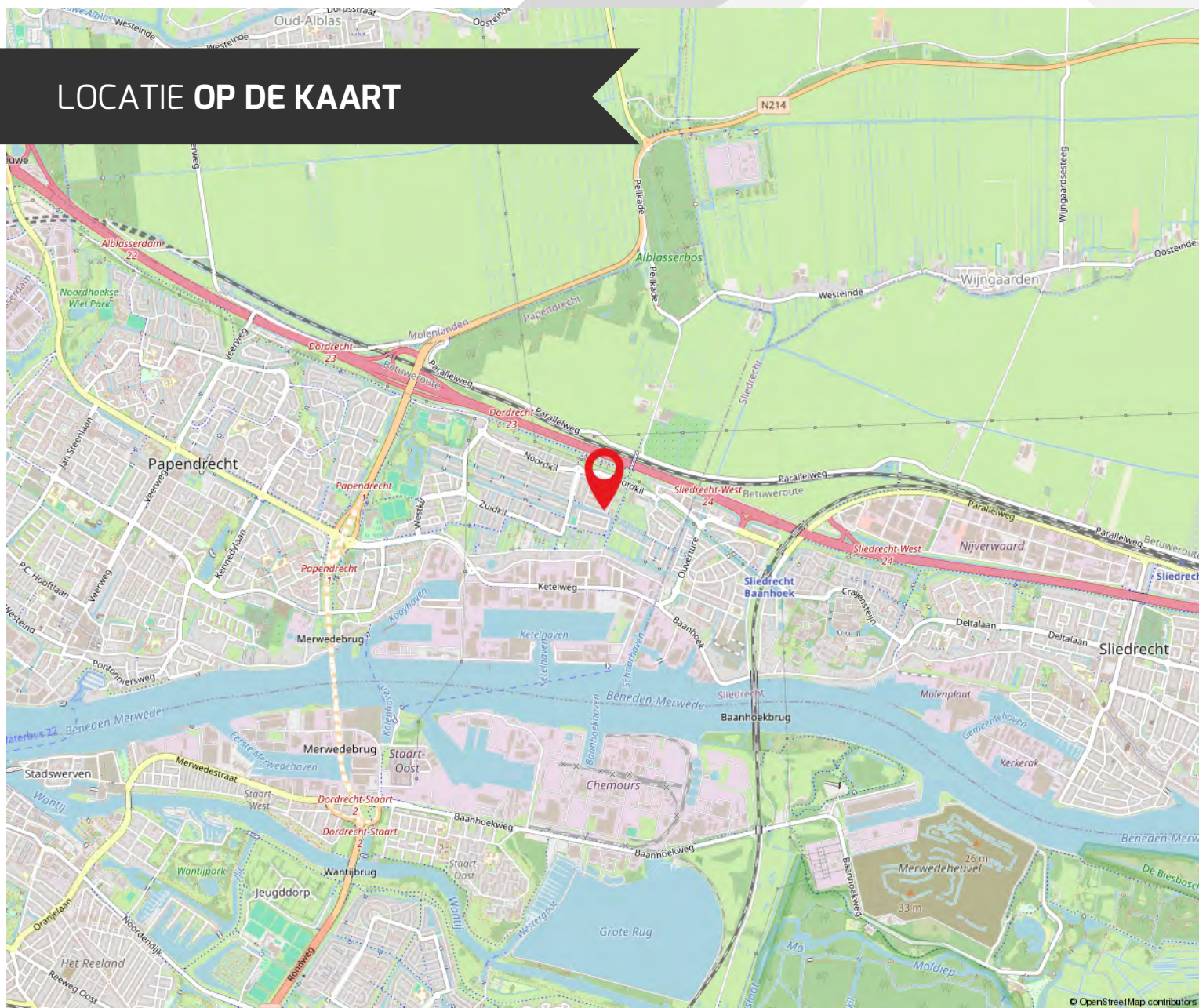


# KADASTRALE KAART





## 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 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 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 Havenstraat 4, Papendrecht**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 9,0

"Prima. Vriendelijk, Kundig, Netjes. Snel verkocht. Goede afhandeling. Mooie brochure. Ook voor andere vragen kun je terecht."



### **Verkoper West Kinderdijk 51, Alblasserdam**

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Alle lof voor iedereen op dit kantoor! Snel en accuraat werden vragen opgevolgd. Correcte afhandeling."



### **Jordaanstoep 14, Sliedrecht**

Verkoopperiode: 1 maand | Gegeven Funda score: 10

"Fijne makelaar, wij hadden alles onder 1 dak, dus verkoop en aankoop. Nemen alles uit handen, kundig personeel en heel behulpzaam."



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](mailto:papendrecht@kooyman.com)

#### SLIEDRECHT

Stationsweg 12  
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44

[sliedrecht@kooyman.com](mailto:sliedrecht@kooyman.com)

#### OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1  
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73

[oudalblas@kooyman.com](mailto:oudalblas@kooyman.com)

#### ALBLASSERDAM

Dam 81  
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111

[alblasserdam@kooyman.com](mailto:alblasserdam@kooyman.com)

