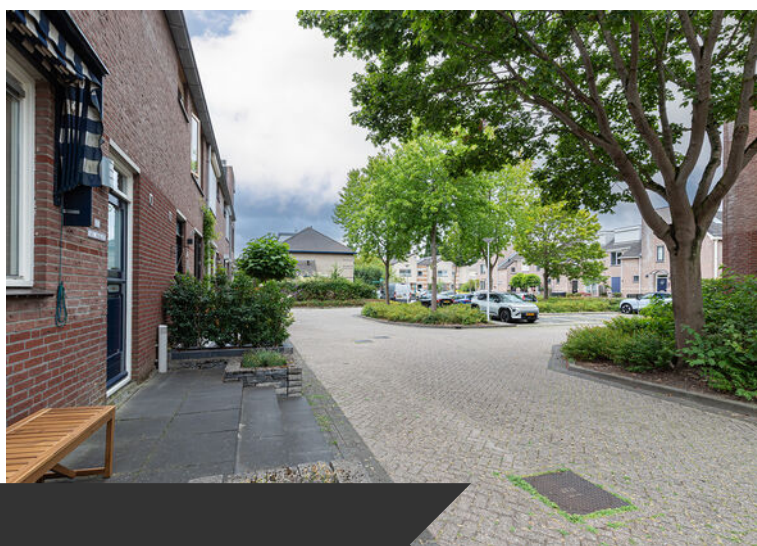




PAPENDRECHT, Lisdreef 23

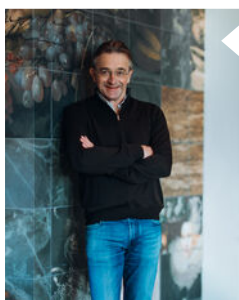
Verrassend ruim wonen op een rustige plek in de geliefde wijk Wilgendonk

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!

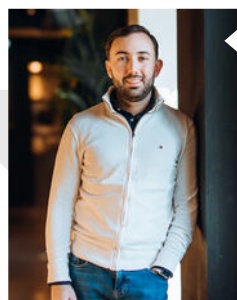
ONZE MAKELAARS



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

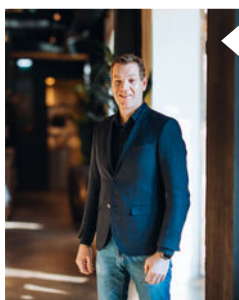
Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



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

€ 435.000,- - k.k.



BOUWJAAR

1994



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

119 m²



SLAAPKAMERS

4



INHOUD

399 m³



ENERGIELABEL

B

TYPE WONING

Tussenwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

120 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

8 m²

TUINLIGGING

Oost

BERGING

Vrijstaande stenen berging

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

Aan rustige weg, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

- Vaillant CV-combiketel, bouwjaar 2010
- vloerverwarming in de badkamer

ELEKTRA

10 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie.
Dubbel glas.

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • energiekosten (per maand) | € 90,00* |
| • onroerendezaakbelasting (per jaar) | € 462,00 |
| • rioolrecht (per jaar) | € 165,00 |
| • afvalstoffenheffing (per jaar) | € 417,00 |
| • BSR (per jaar) | € 646,32 |

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Lisdreef 23



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Verrassend ruim wonen op een rustige plek in de geliefde wijk Wilgendonk

In de geliefde wijk Wilgendonk ligt deze fijne eengezinswoning met veel leefruimte, meerdere slaapkamers, een prettige tuin én voorzieningen in de nabijheid. Dankzij de 2,5 meter uitgebouwde woonkamer, vier volwaardige slaapkamers en de fraaie terrasoverkapping biedt de woning bovendien nét dat beetje extra. Extra comfortabel zijn de rolluiken bij alle slaapkamers: ideale zonwering en aangename verduistering. De ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich aan de rustige dorpsrand, in een doodlopende straat waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Een prettige woonomgeving voor gezinnen, terwijl winkels, scholen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik liggen.

Indeling:

Binnen valt direct de royale leefruimte op. De woonkamer is aan de achterzijde maar liefst **2,5 meter uitgebouwd** waardoor er volop ruimte is voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De sfeervolle eikenhouten vloer loopt door in de keuken en zorgt voor een warme, tijdloze uitstraling. De houtkachel vormt daarbij een sfeervol middelpunt en maakt het hier ook tijdens de koudere maanden heerlijk behaaglijk.

Via de openslaande deuren loopt de woonkamer vrijwel naadloos over in de achtertuin. Direct achter de woning bevindt zich een **terrasoverkapping** over bijna de volledige breedte van de gevel. Hierdoor ontstaat een heerlijk verlengstuk van de woonkamer: beschut buiten zitten, uitgebreid tafelen of op een zomeravond nog lang genieten.

De open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en biedt veel werk- en bergruimte. De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Of je nu snel een maaltijd op tafel wilt zetten of uitgebreid wilt koken voor familie en vrienden: hier heb je alle ruimte om uit de voeten te kunnen.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een modern afgewerkte toiletruimte met wandtoilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor deze verdieping uitstekend aansluit bij de wensen van een gezin. De kamers zijn praktisch in te delen als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer.

Ook de badkamer is modern afgewerkt. Deze beschikt over een douche en een dubbele wastafel, prettig tijdens de drukke ochtenduren en comfortabel voor dagelijks gebruik.

De tweede verdieping voegt verrassend veel extra ruimte toe. Op de voorzolder zorgen de dakkapel en een dakraam voor natuurlijke lichtinval. Aansluitend bevindt zich een ruime zolderkamer die zich over de volledige lengte van de woning uitstrekt.

Dankzij een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde is hier veel bruikbare vloeroppervlakte ontstaan. Daarmee is deze verdieping uitstekend geschikt als royale vierde slaapkamer, tienerkamer, thuiswerkplek of een combinatie daarvan.

Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, ideaal als zonwering én voor een goede nachtrust dankzij de aangename verduistering.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Beschut genieten in de achtertuin

De achtertuin ligt op het oosten en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met royale tuintegels. Het absolute pluspunt is de bijna gevelbrede terrasoverkapping. In combinatie met de openslaande deuren vanuit de woonkamer ontstaat hier een sterk binnen-buitengevoel en een fijne plek die een groot deel van het jaar gebruikt kan worden.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.

Rustig wonen met alles binnen bereik

De woning ligt op een rustige locatie aan de rand van het dorp, aan een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer. Tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen dichtbij: winkelcentrum Wilgendonk bevindt zich in de nabijheid en ook basisscholen, kinderopvang en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

Voor wie regelmatig onderweg is, is de ligging eveneens praktisch. Via de nabijgelegen ontsluitingswegen is de A15 richting onder andere Gorinchem en Rotterdam snel bereikbaar. Ook de verbinding richting Dordrecht via de N3 is gunstig.



ULTIEM GENIETEN VAN
HET BUITENLEVEN

















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	eiken vloer	spachtelputz	sputwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels	sputwerk	
- Woonkamer	eiken vloer	stucwerk	stucwerk	
- Keuken	eiken vloer	stucwerk	stucwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	spachtelputz	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	deels behang deels stucwerk	sputwerk	met rolluik
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	sputwerk	met rolluik
- Slaapkamer 3	laminaat	deels behang deels spachtelputz	sputwerk	met rolluik
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof plafond	met vloerverwarming
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	stucwerk en spachtelputz		met rolluik
- Slaapkamer	laminaat	stucwerk		

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 ophangsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- inductiekookplaat	♦			
- magnetron	♦			
- oven	♦			
- afzuigkap	♦			
- vaatwasser	♦			
- koel-vriescombinatie	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				

LIJST VAN ZAKEN

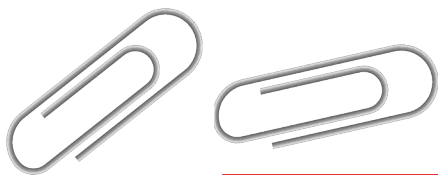
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				♦
Brievenbus	♦			
Kluis				♦
(Voordeur)bel	♦			
Alarminstallatie				♦
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				♦
Rookmelders	♦			
(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				♦

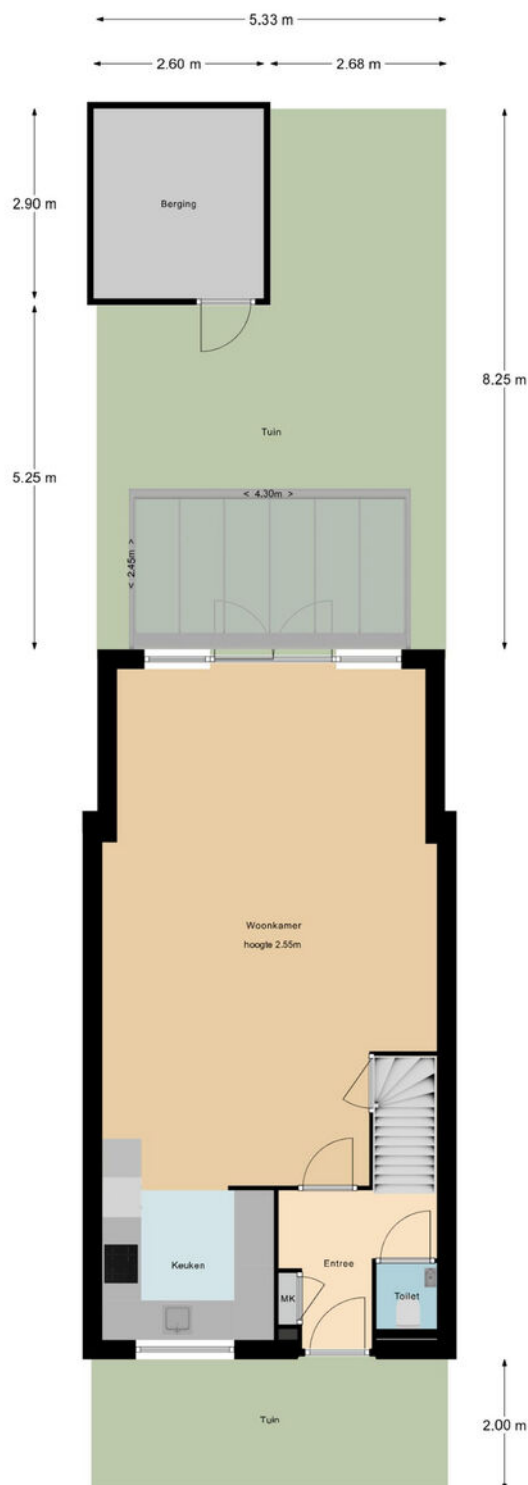
LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	♦			
Beplanting	♦			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	♦			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	♦			
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	♦			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦			
(Broei)kas				
Houtopslag met hout	♦			
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek				
vlaggenmast(houder)	♦			

Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Overig				
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?				
CV		♦		
Boiler		♦		
Zonnepanelen		♦		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				



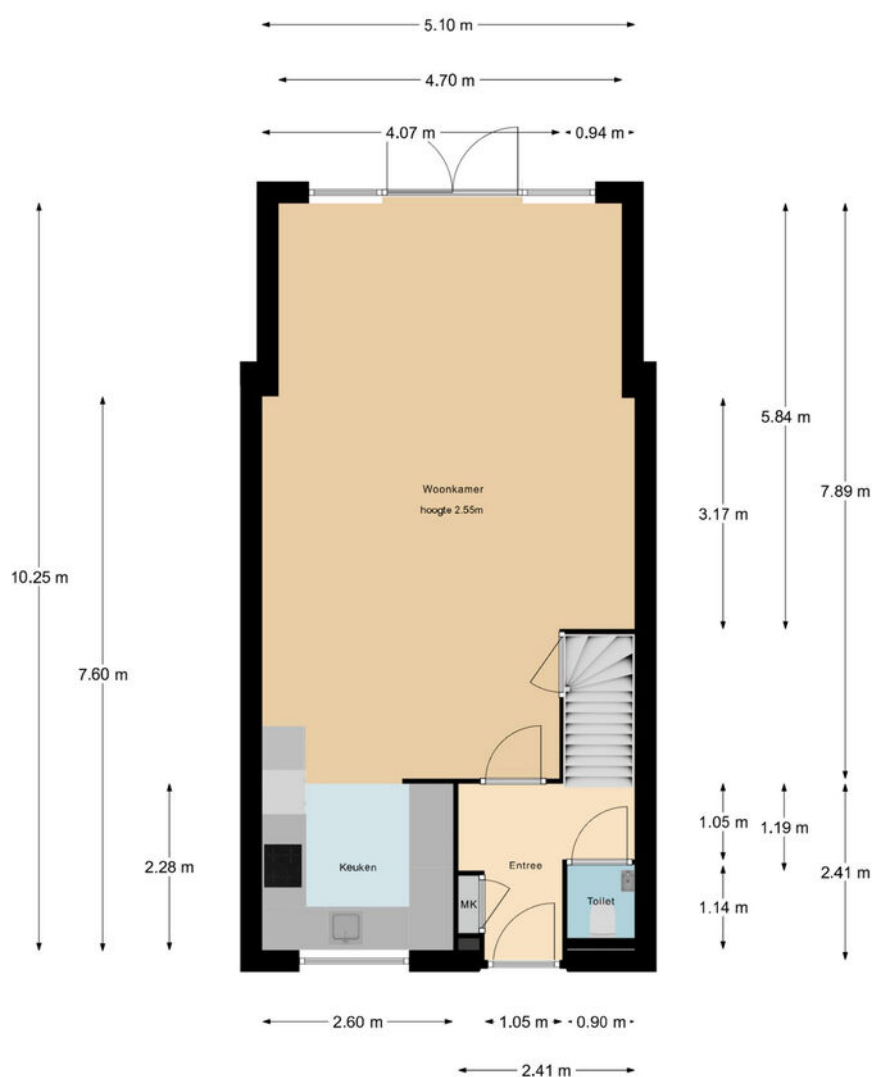
Begane grond met tuin



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

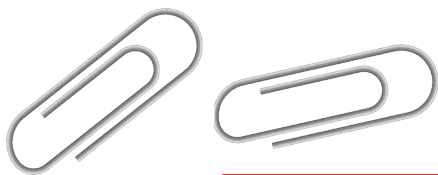


Begane grond

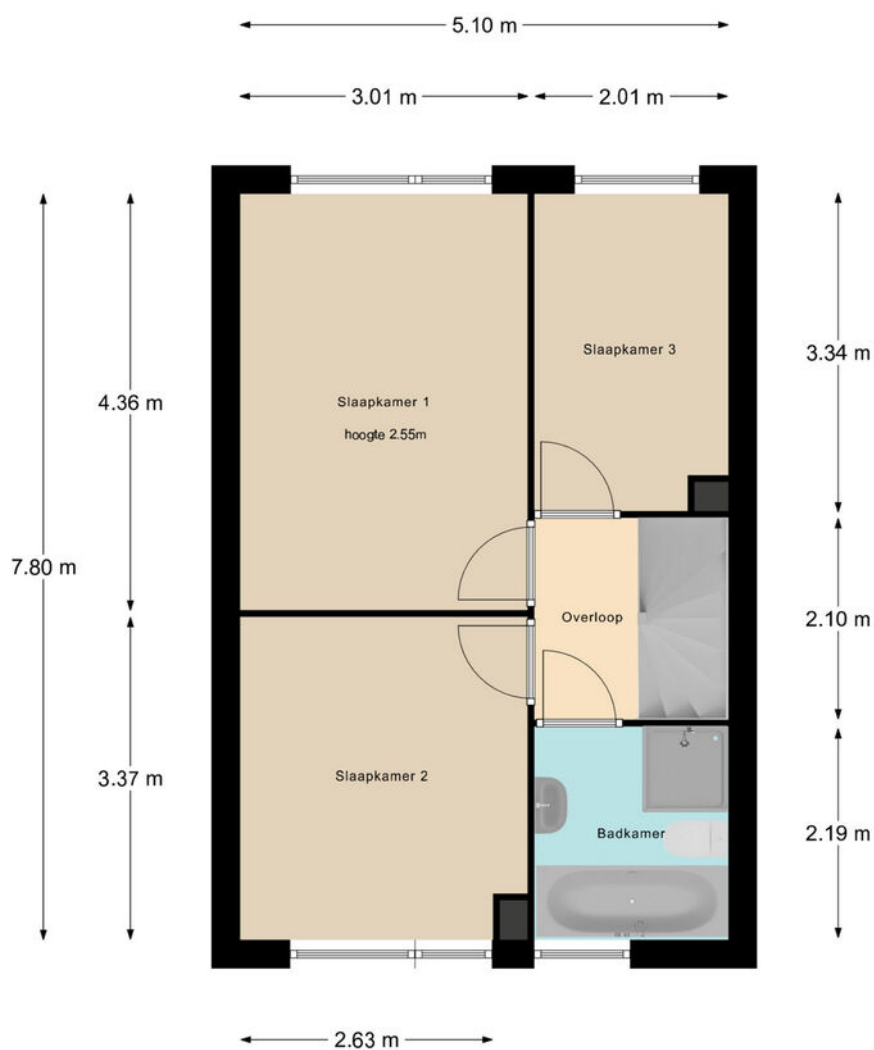


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

Kooyman
eigen huis



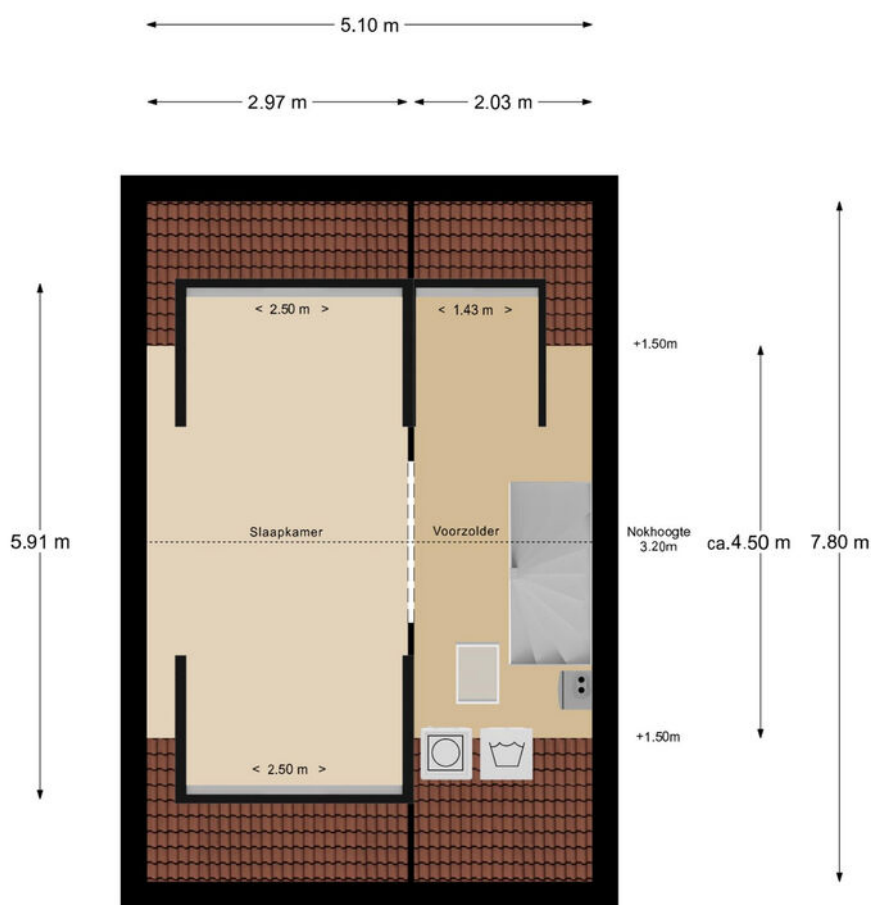
Eerste verdieping



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 E

Perceel 2518

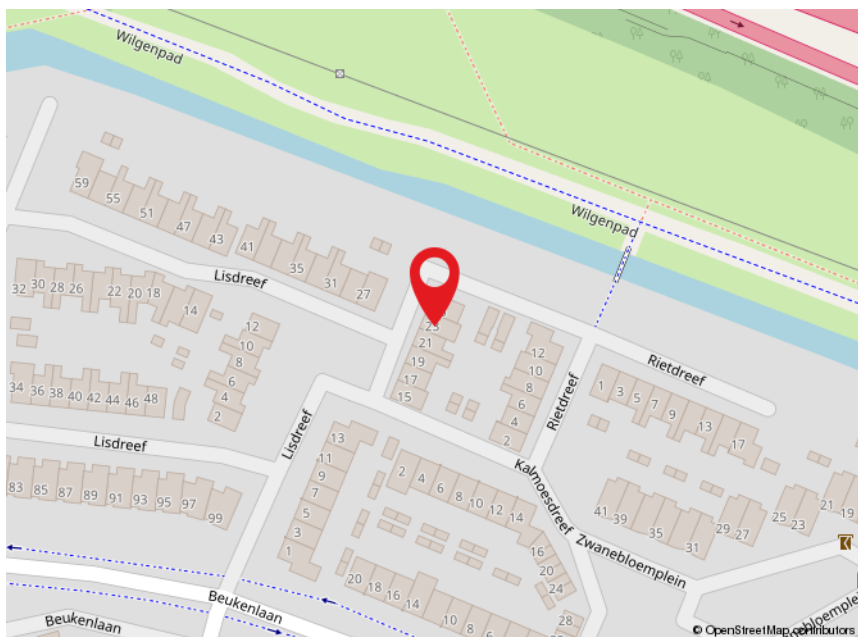
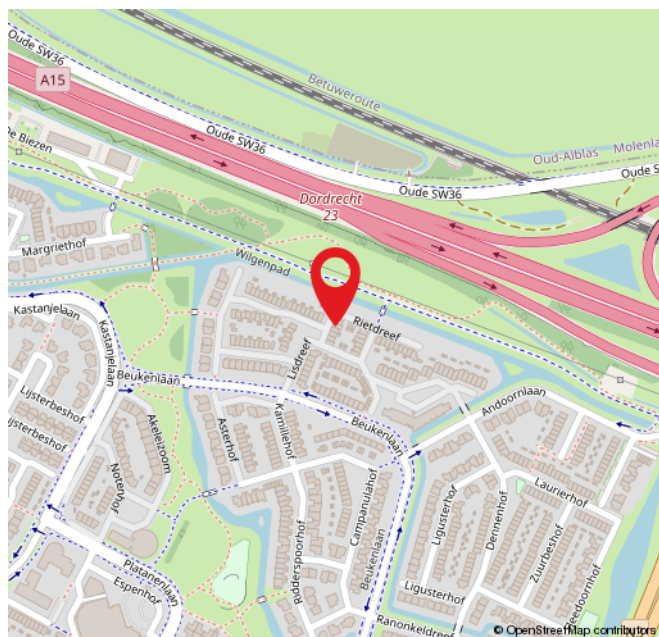
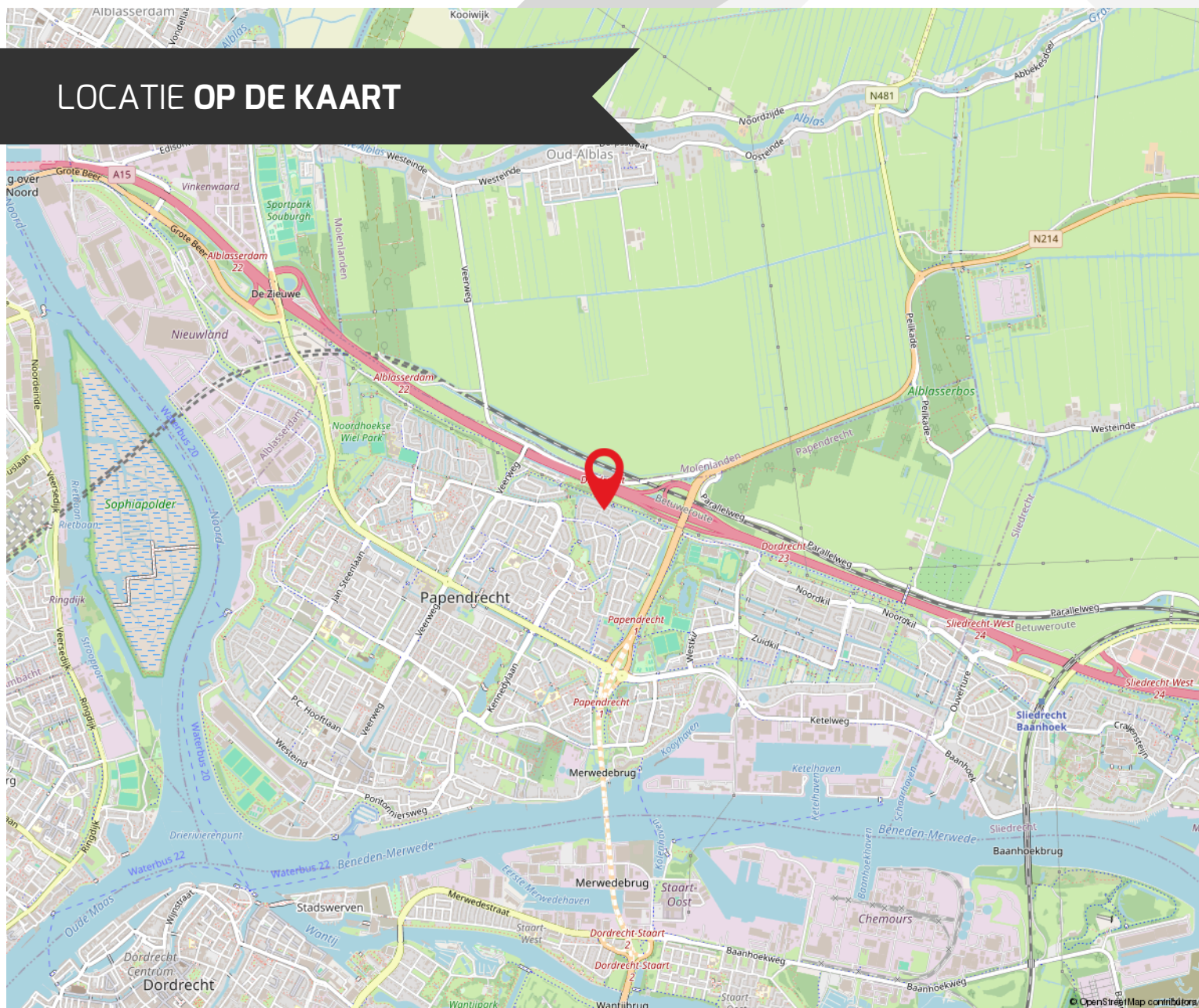
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 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 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



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

