



PAPENDRECHT, Lijsterbeshof 83

Royale twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, garage in een kindvriendelijke straat.

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

€ 649.000,- k.k.



BOUWJAAR

1988



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

147 m²



SLAAPKAMERS

5



INHOUD

494 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Twee onder een kapwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

224 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

25 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

-

TUINLIGGING

Noordwest

BERGING / GARAGE

- / Aangebouwd steen

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Rustige weg, wijk Wilgendonk

VERWARMING EN WARM WATER

Remeha combiketel (2021)

Vloerverwarming begane grond

ZONNEPANELEN

18 Zonnepanelen

ISOLATIE

Deels HR++ beglazing

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 245,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 598,50
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 417,00
• BSR (per jaar)	onbekend

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Lijsterbeshof 83



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een royale twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers, een aangebouwde garage en een fijne achtertuin met veel privacy. De woning is bovendien helemaal bij de tijd dankzij onder andere een moderne keuken uit 2023, vloerverwarming op de begane grond, 18 zonnepanelen, deels HR++ beglazing en energielabel A. Tel daar de rustige, kindvriendelijke ligging bij op en je hebt een verrassend complete gezinswoning.

Via de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang kom je binnen in de royale L-vormige woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra lichtinval en een leuke uitstraling. De sfeerhaard vormt een sfeervol accent in de woonkamer en via de openslaande deuren aan de achterzijde staat de leefruimte mooi in verbinding met de tuin. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De open keuken is vernieuwd in 2023 en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken beschikt over een kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Ook de badkamer is royaal opgezet en is luxe ingericht met een inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een wandtoilet en een designradiator.

De tweede verdieping biedt nog veel extra ruimte. Op de overloop zorgen zijramen in de gevel voor natuurlijke lichtinval. Vanaf hier zijn een aparte wasruimte, een berging en nog eens twee slaapkamers bereikbaar. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakraam. Met in totaal vijf slaapkamers is er volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerkplek of hobbykamer.

De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt volop privacy, zonder directe inblik. De combinatie van bestrating en groene borders zorgt voor een verzorgde en gezellige uitstraling. Achter in de tuin staat een houten tuinhuisje, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en fietsen of gewoon als sfeervol onderdeel van de tuin.

Ook praktisch zit het goed. De woning beschikt over een aangebouwde garage en een eigen oprit met laadpaal voor een elektrische auto. Met 18 zonnepanelen, HR++ beglazing en energielabel A is bovendien duidelijk aandacht besteed aan verduurzaming.

De ligging maakt het geheel compleet. Je woont hier in een kindvriendelijke woonomgeving met een speeltuintje op steenworp afstand. Ook het winkelcentrum, een park en diverse dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Een ruime, verzorgde en energiezuinige woning op een plek waar alles dichtbij is.







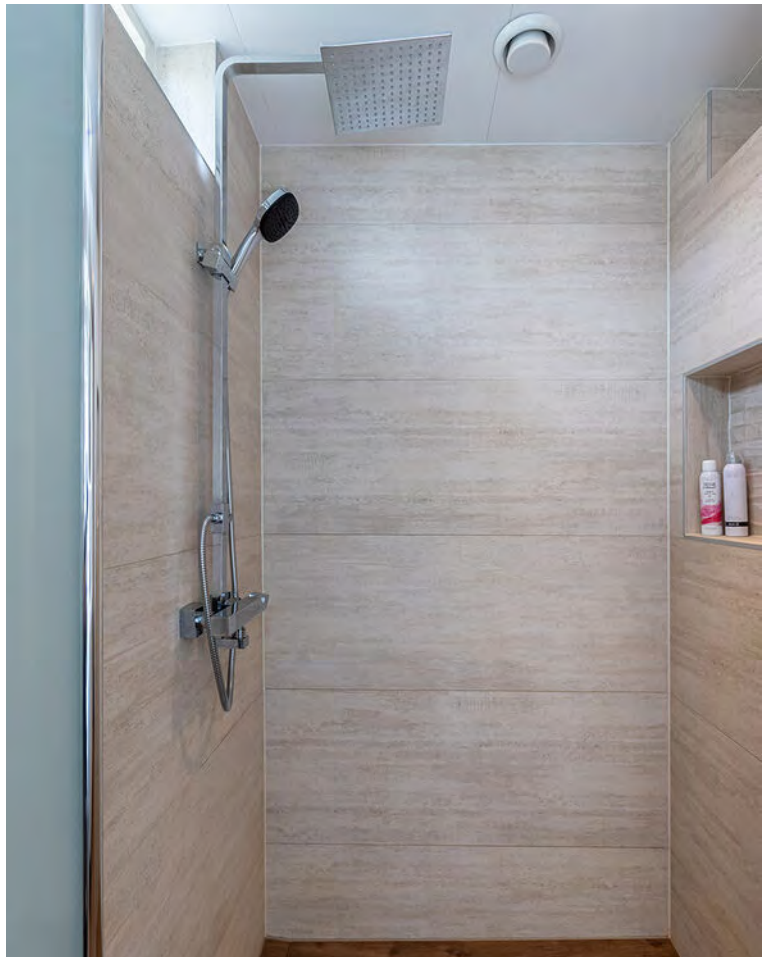




















AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	tegels	stucwerk	beton geleverd	
- Toiletruimte	tegels	tegels	beton geleverd	- wandtoilet
- Woonkamer	tegels	stucwerk	glad gestuukt	- erker - openslaande tuindeuren
- Keuken	tegels	stucwerk	glad gestuukt	- inbouwapparatuur - zwart, kunststof werkblad
- Trapkast	tegels	stucwerk	hout	
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	glad gestuukt	
- Slaapkamer 1	vloerbedekking	stucwerk	glad gestuukt	
- Slaapkamer 2	vloerbedekking	stucwerk	glad gestuukt	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	stucwerk	glad gestuukt	
- Badkamer	tegels	tegels	kunststof	- inloopdouche - wastafelmeubel - dubbele wastafel - wandtoilet - thermostaatkraan - designradiator
Tweede verdieping				
- Voorzolder	vloerbedekking	stucwerk	houten panelen	
- Slaapkamer 4	vloerbedekking	vlies behang	houten panelen	- dakraam
- Slaapkamer 5	vloerbedekking	vlies behang	houten panelen	- dakraam
- Wasruimte	laminaat	stucwerk	houten panelen	
- Vliering	hout	hout	hout	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	♦		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	♦		
Losse (hang)lampen		♦	
(/losse) kasten, legplanken			
op zolder kasten	♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	♦		
Overgordijnen	♦		
Vitrages		♦	
Rolgordijnen	♦		
Lamellen	♦		
Jaloezieen	♦		
(Losse) horren/rolhorren	♦		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	♦		
Laminaat	♦		
Plavuizen	♦		
Interieur			
Designradiator(en)	♦		
Radiatorafwerking	♦		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	♦		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	♦		
(Gas) fornuis	♦		
Afzuigkap	♦		
Combi-oven/combimagnetron	♦		
Koelkast	♦		
Vaatwasser	♦		

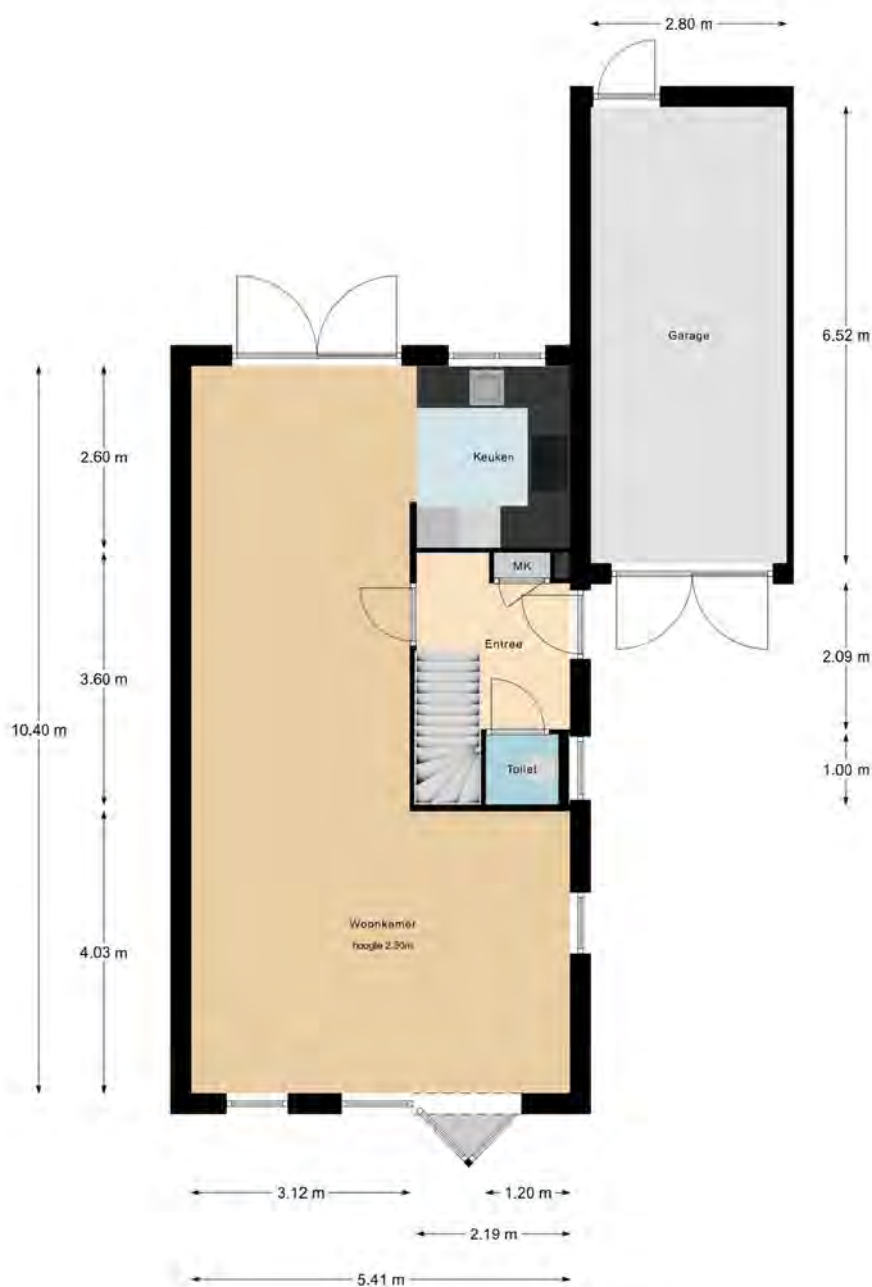
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Toiletkast	♦		
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	♦		
(Voordeur)bel	♦		
Alarminstallatie	♦		
Rookmelders	♦		
(Klok)thermostaat	♦		
Airconditioning	♦		
Rolluiken	♦		
Zonwering buiten	♦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	♦		
Waterslot wasautomaat		♦	
Zonnepanelen	♦		
Oplaadpunt elektrische auto	♦		
Waterontharder	♦		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	♦		
Boiler	♦		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	♦		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	♦		
Buitenverlichting	♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	♦		
Tuinhuis/buitenberging	♦		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	♦		
(Sier)hek	♦		
Vlaggenmast(houder)	♦		

Begane grond



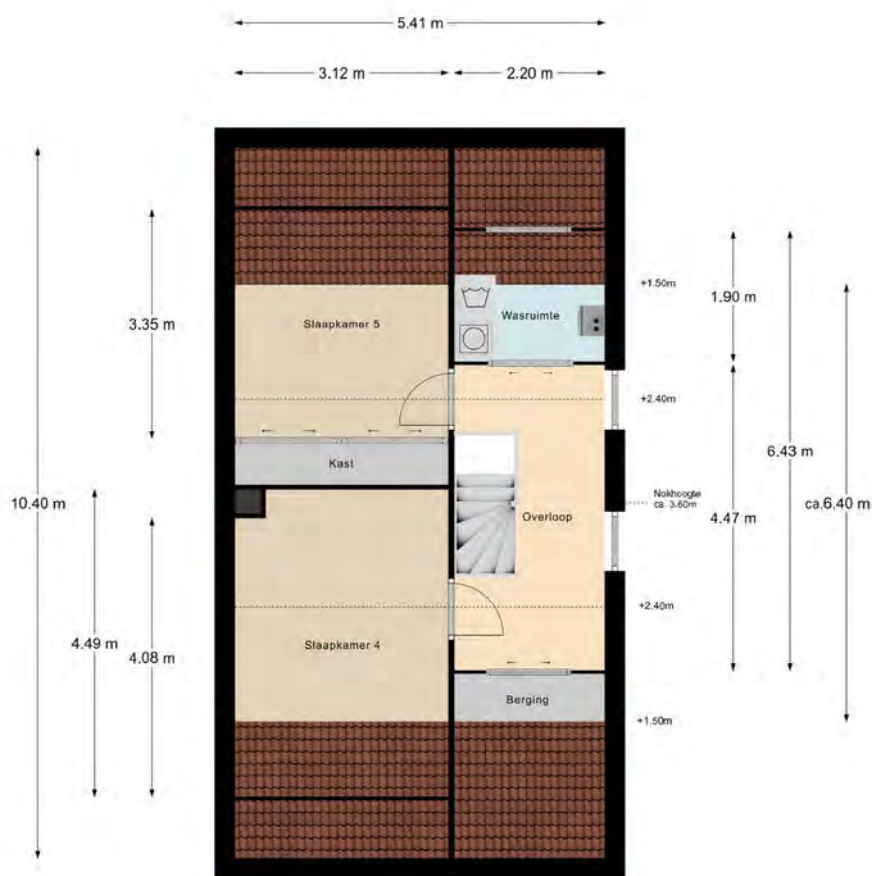
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Papendrecht

E

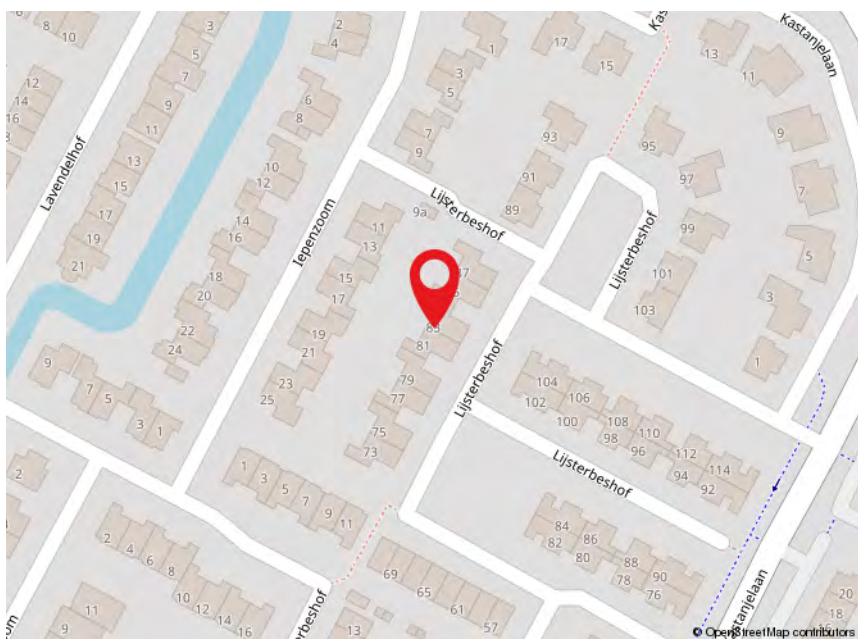
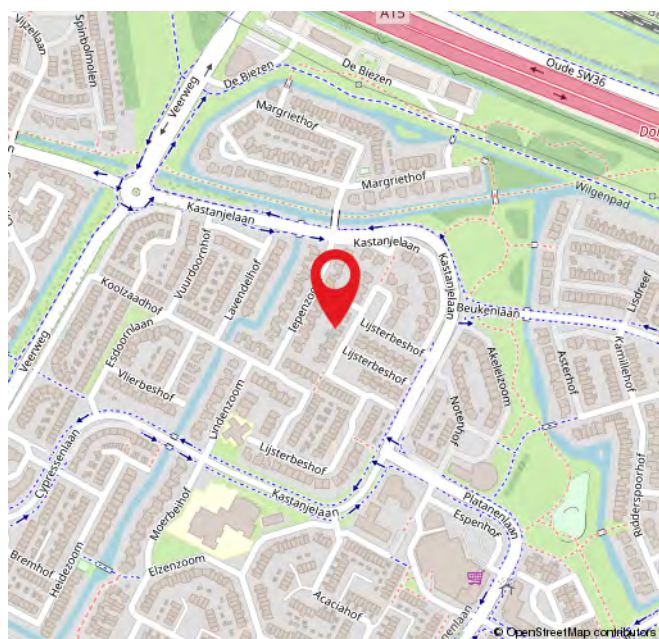
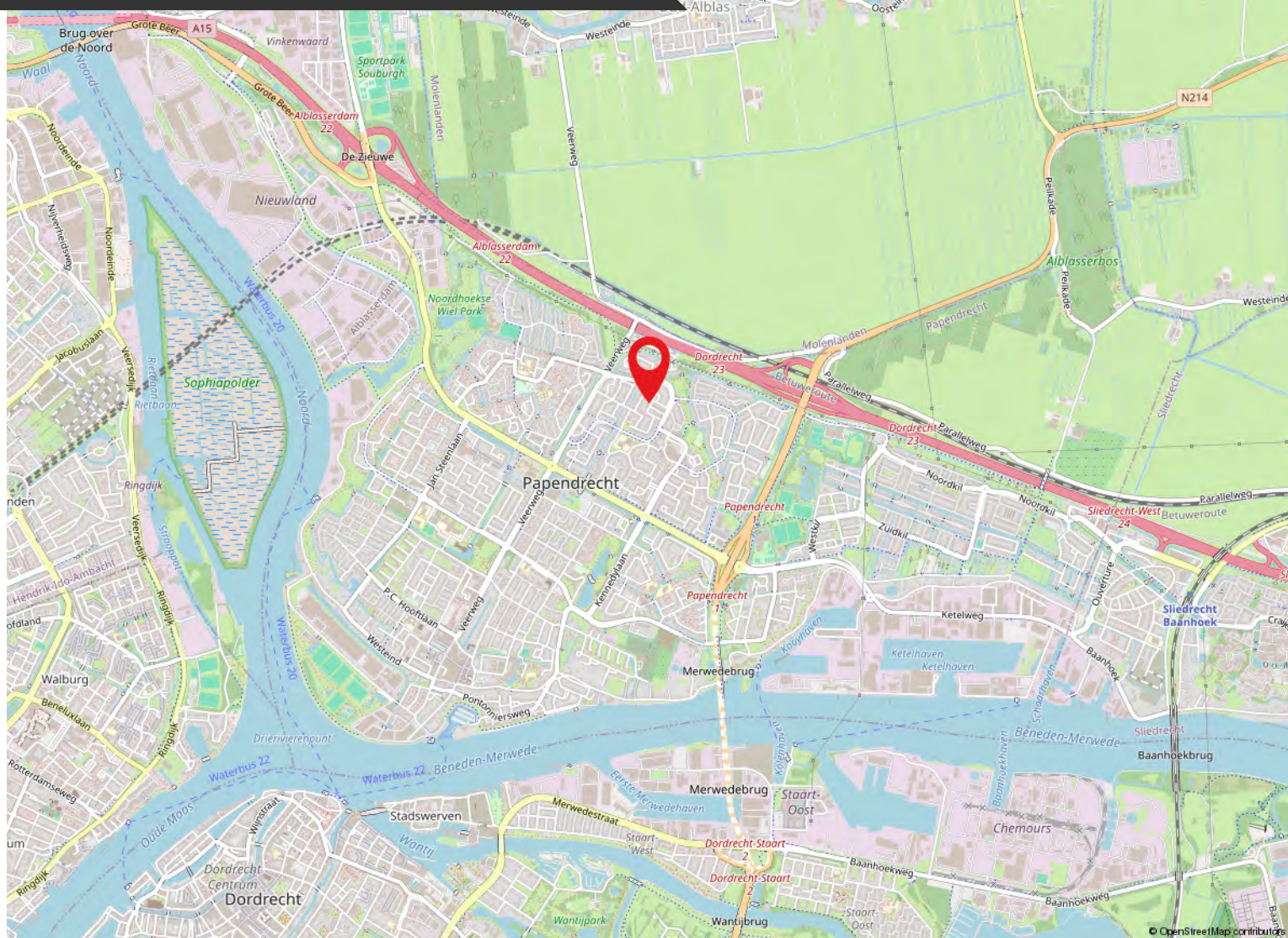
1316

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.

kadaster

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

