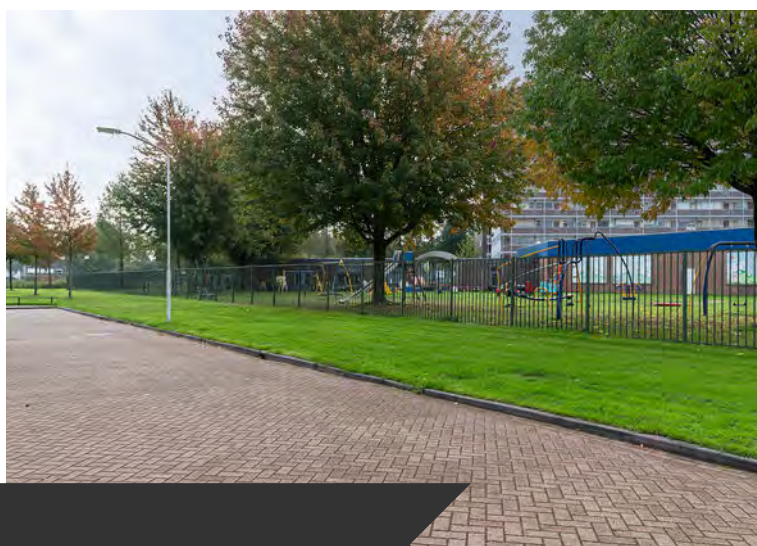




PAPENDRECHT, Ijsbloem 1

Ruim wonen, energiezuinig genieten én een heerlijke serre

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

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

€ 425.000,- k.k.



BOUWJAAR

2004



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

94 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

405 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Hoekwoning

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKE

102 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

7 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

35 m²

TUINLIGGING

Noordoost

BERGING / GARAGE

Ja / Geen garage

PARKEERGELEGENHEID

Openbaar parkeren

LIGGING

In woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Vaillant combiketel, Zonneboiler

ELEKTRA

11 groepen, 1 x pv + 2 x krachtgroep

ZONNEPANELEN

Ja, 16 stuks

ISOLATIE

HR++ beglazing, dak-, vloer- en muurisolatie

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 101,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 462,00
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 328,00
• BSR (per jaar)	€ 282,31

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Ijsbloem 1



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze moderne hoekwoning combineert een fijne hoeveelheid leefruimte met een royale begane grond, drie slaapkamers, een grote zolder en een comfortabele serre aan de achterzijde. Tel daar energielabel A, 16 zonnepanelen en een zonneboiler bij op en je hebt een prettig en energiezuinig huis met volop mogelijkheden.

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte, meterkast en toiletruimte. De plavuizenvloer zorgt voor een rustige basis en loopt door naar de leefruimtes.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt volop plek voor een royale zithoek én een grote eettafel. De open indeling en de verbinding met de keuken maken dit tot een fijne leefruimte waar wonen, koken en tafelen mooi in elkaar overlopen. Voor extra comfort is op de begane grond airconditioning aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een donkere kleurstelling met een ruim werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keuken biedt veel werk- en kastruimte en vormt samen met de woonkamer één open geheel.

Een echte meerwaarde is de serre aan de achterzijde. Door de glazen wanden en het transparante dak ontstaat hier een fijne overgang tussen binnen en buiten. Dankzij de aanwezige terrasverwarming kun je hier een groot deel van het jaar comfortabel zitten. Vanuit de serre stap je direct de achtertuin in.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. Ook hier is airconditioning aanwezig. De tweede slaapkamer is eveneens royaal van formaat en de derde slaapkamer leent zich bijvoorbeeld goed als kinder-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wandtoilet, designradiator en een badkamermeubel met wastafel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een grote open zolderruimte met veel mogelijkheden. Denk aan een speelruimte, hobbyplek, werkruimte of gewoon heel veel praktische berging. Ook de wasapparatuur heeft hier een plek.

De oppervlakte van deze zolder is niet meegerekend in het opgegeven woonoppervlak van 94 m², maar biedt in de praktijk wel veel extra bruikbare ruimte.

De achtertuin ligt op het noordoosten en is grotendeels bestraat, waardoor het onderhoud beperkt blijft. De houten erfafscheidingen en beplanting zorgen voor sfeer en privacy. De serre vormt hier een fijne verlenging van het huis. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging, handig voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

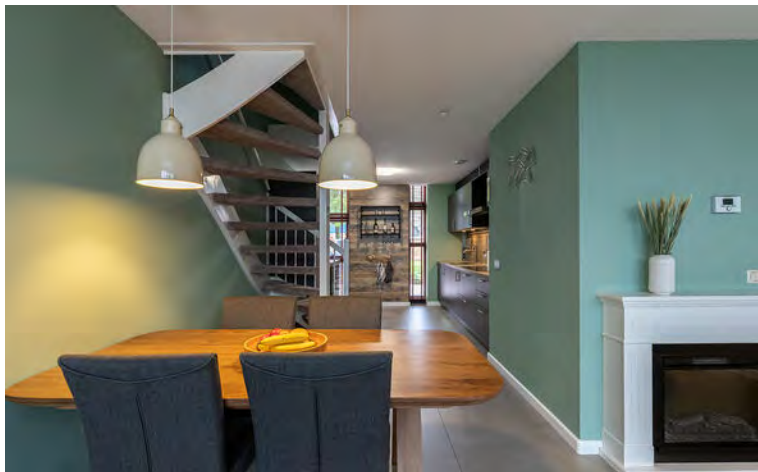
Ook op het gebied van energie heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over energielabel A, HR++ beglazing, dak-, vloer- en muurisolatie, 16 zonnepanelen en een zonneboiler.

De woning ligt in de vernieuwde wijk Kraaihoek in Papendrecht. Een wijk met een centrale ligging ten opzichte van dagelijkse voorzieningen, scholen, winkels en openbaar vervoer. Ook het centrum van Papendrecht en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.











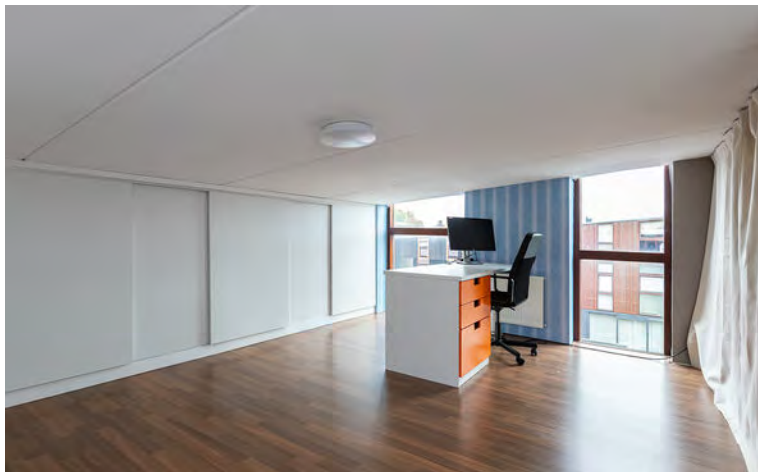




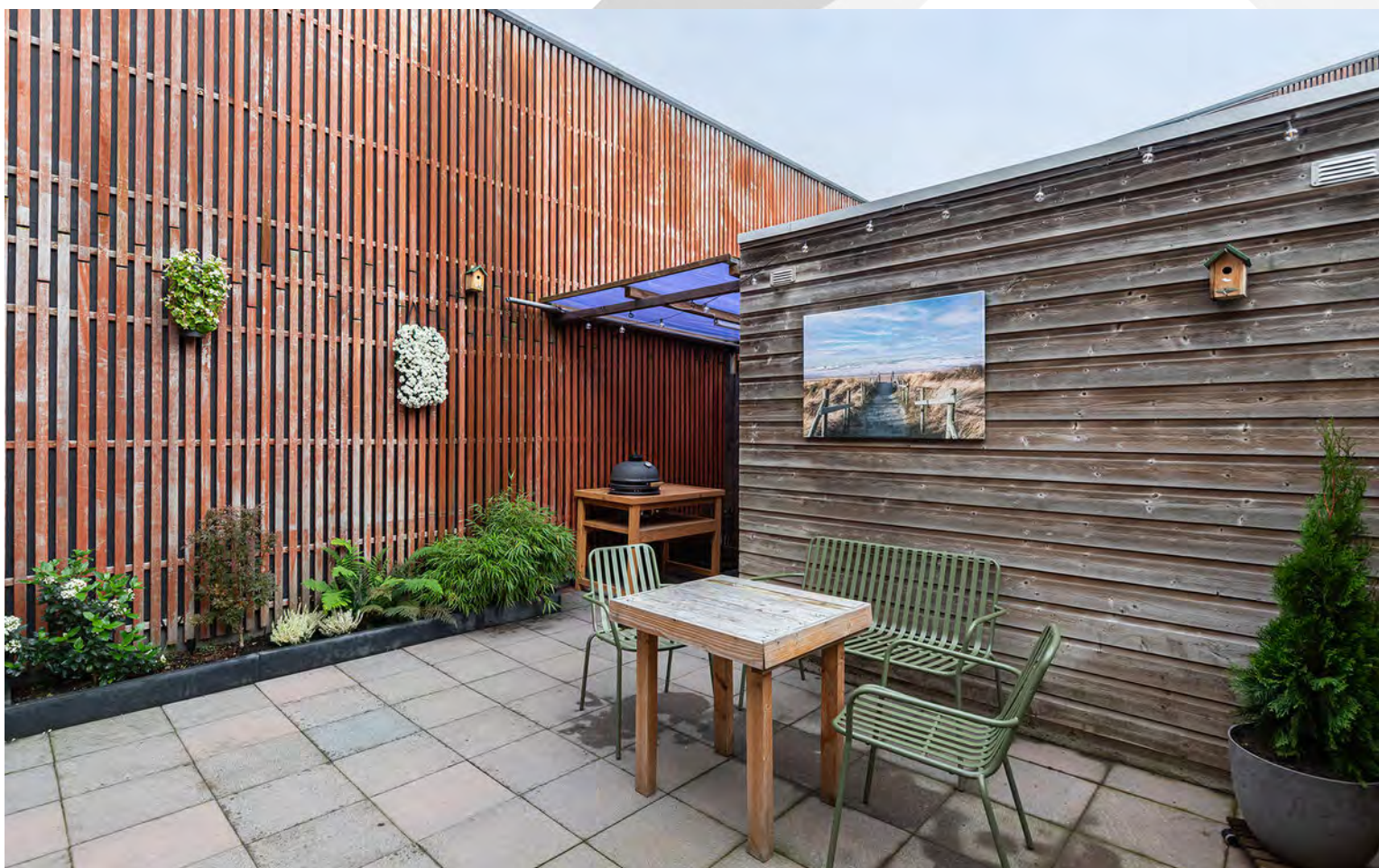












AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	plavuizen	behang	sputwerk	
- Toiletruimte	tegels	tegels	sputwerk	
- Woonkamer	plavuizen	behang	sputwerk	- schuifpui - serre
- Keuken	plavuizen	behang / achterwand	sputwerk	- inbouwapparatuur
- Serre	rubberen tegels	glas / hout	kunststof	
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	verf	sputwerk	
- Slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	
- Badkamer	laminaat	nvt	sputwerk	- badmeubel met dubbele wastafel - douche - ligbad - wandtoilet - designradiator
Tweede verdieping				
- Zolder	laminaat	behang	sputwerk	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	♦		
Losse (hang)lampen		♦	
(/losse) kasten, legplanken			
inbouwkasten zolder	♦		
kasten hal	♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	♦		
Gordijnen	♦		
Jaloezieen	♦		
(Losse) horren/rolhorren	♦		
Vloerdecoratie			
Laminaat	♦		
Plavuizen	♦		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	♦		
Designradiator(en)	♦		
Overige			
wandplanken	♦		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	♦		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	♦		
Afzuigkap	♦		
Magnetron	♦		
Oven	♦		
Koelkast	♦		
Vriezer		♦	
Vaatwasser	♦		
Koffiezetapparaat		♦	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires			
wijnrek	♦		
Toilet			
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		
Fontein	♦		
Badkamer			
Ligbad	♦		
Douche (cabine/scherf)	♦		
Wastafel	♦		
Wastafelmeubel	♦		
Toiletkast	♦		
Toilet	♦		
Toiletrolhouder	♦		
Toiletborstel(houder)	♦		
infrarood paneel	♦		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	♦		
(Klok)thermostaat	♦		
Airconditioning	♦		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	♦		
Waterslot wasautomaat		♦	
Zonnepanelen	♦		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	♦		
Zonneboilersysteem	♦		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	♦		
Beplanting	♦		
Buitenverlichting	♦		
Buitenlampen blijven achter. Losse spotjes/lampkoord gaat mee		♦	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuinhuis/buitenberging



Begane grond



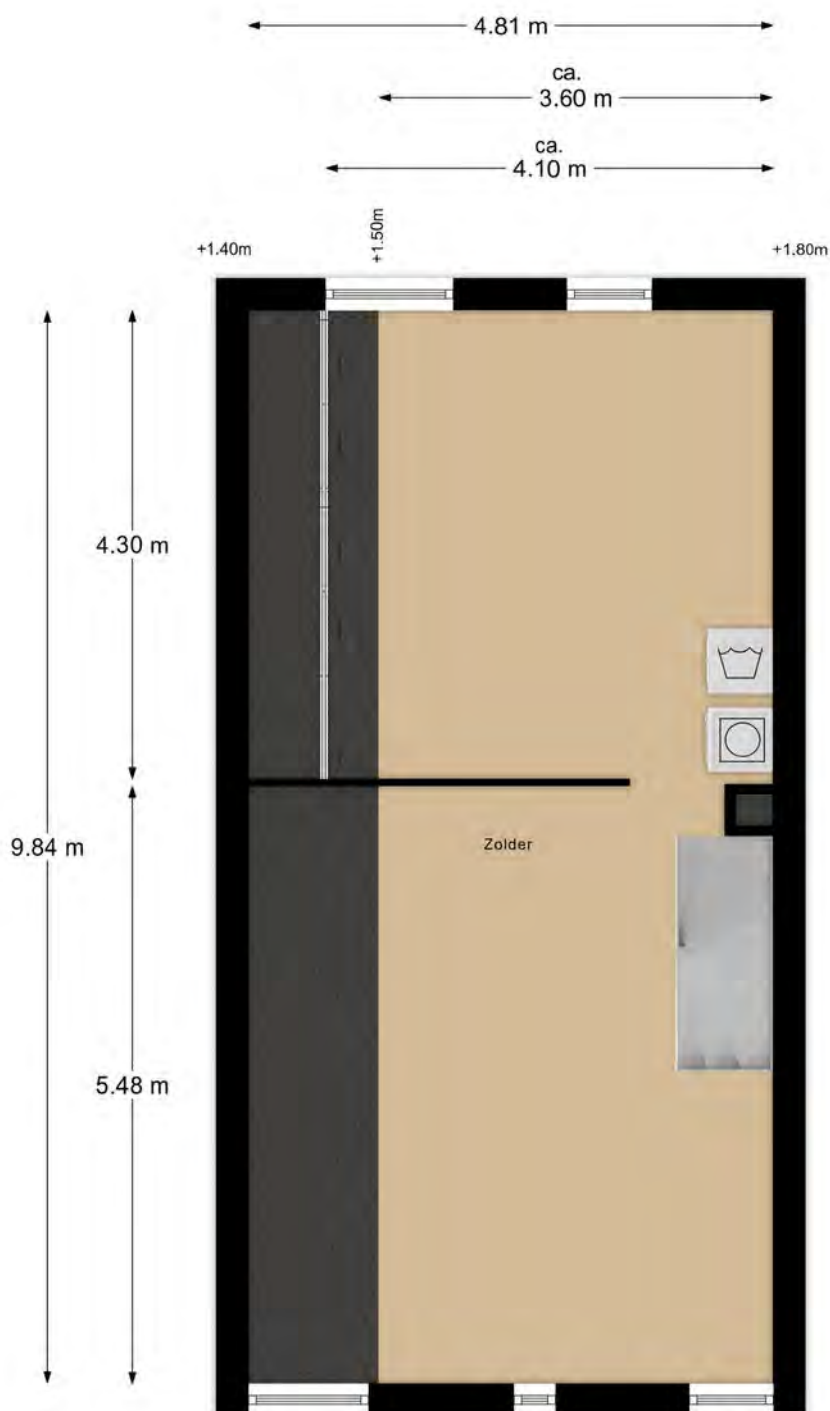
De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Papendrecht

B

5155

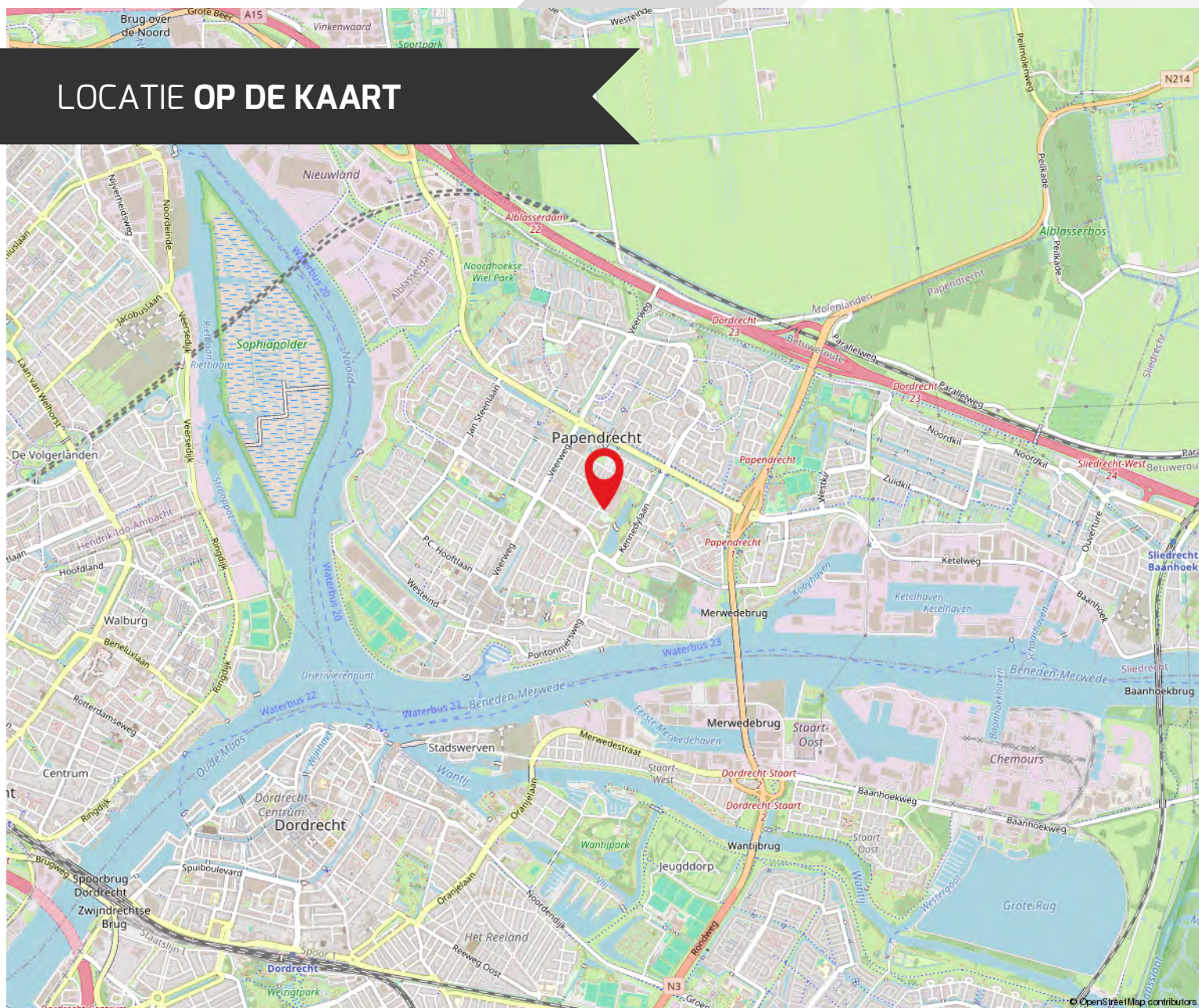
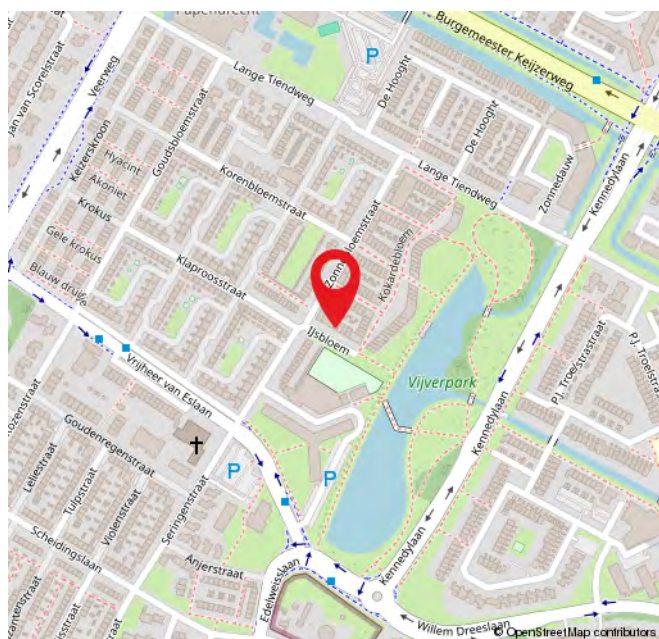
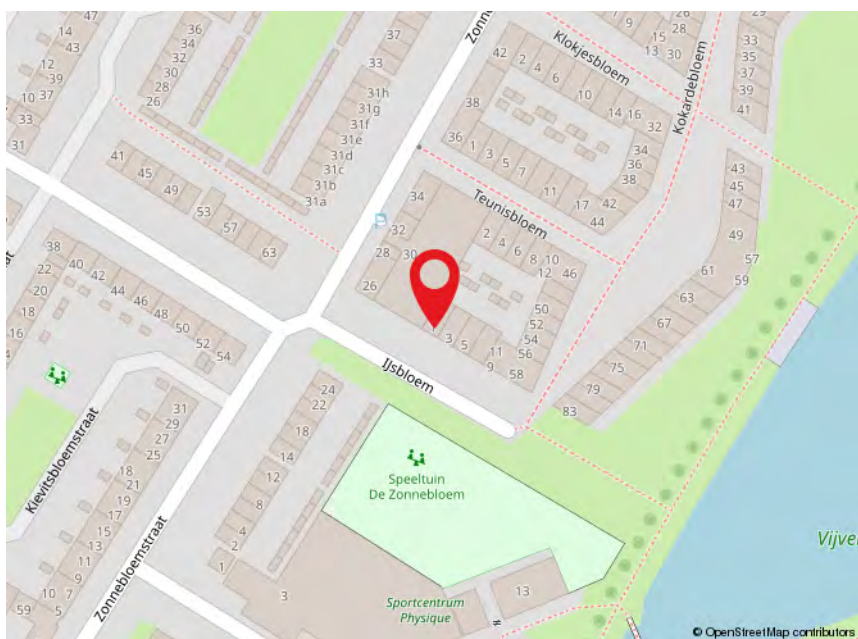
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 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

◆ WAARBORGSOM

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

