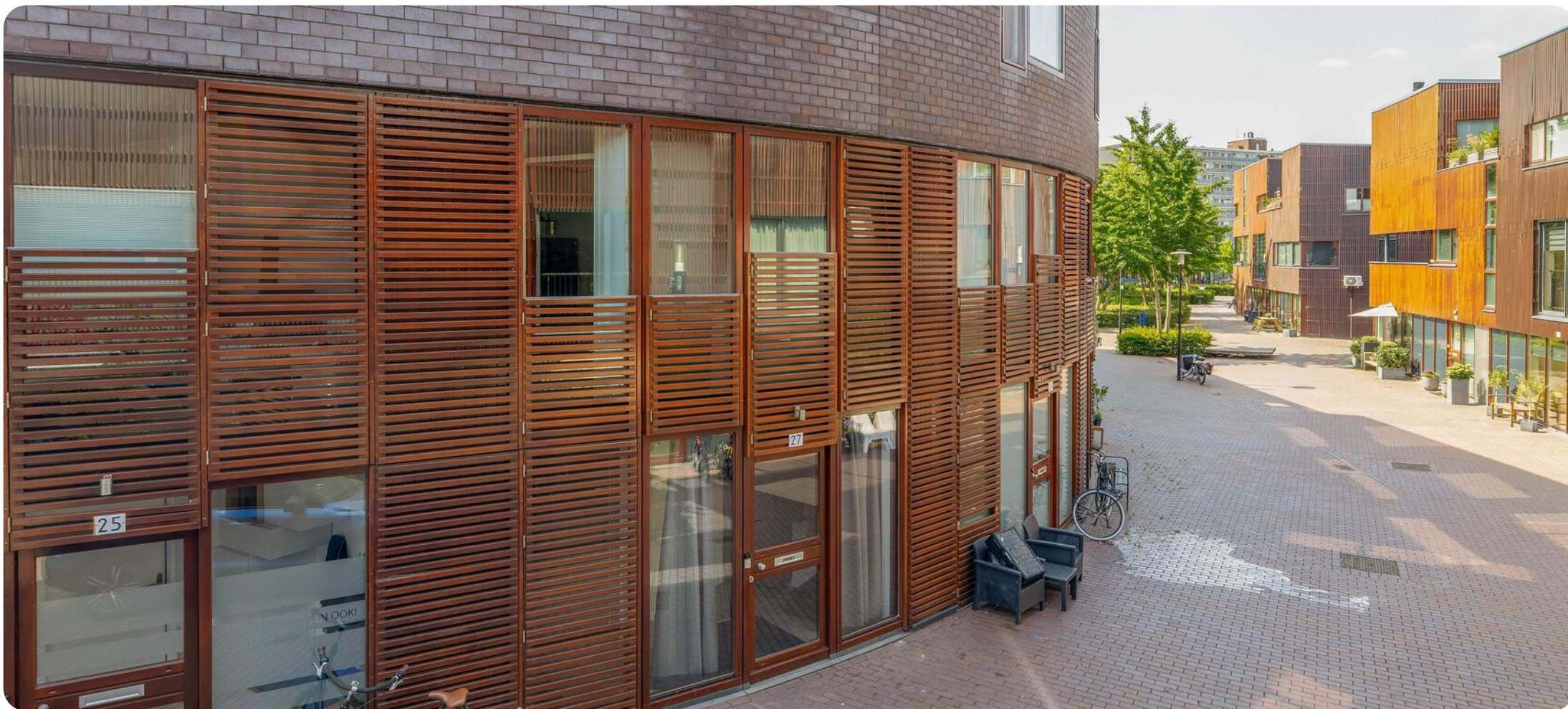


Papendrecht

Kokardebloem 27



te>koop>

Vraagprijs
€ 499.000,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat Van Der Giessen & Van Herk Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.



Richard> van der Giessen >

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiesseenvanherk.nl

Omschrijving

MODERN HERENHUIS MET UITZICHT OP HET PARK

Wonen aan het park, met ruimte en comfort op vier woonlagen – welkom aan de Kokardebloem 27 in Papendrecht. Dit ruime herenhuis combineert een rustige ligging met een modern en strak afgewerkt interieur. Met een woonoppervlakte van maar liefst 181 m², een overdekte parkeerplaats in een afgesloten parkeerdek en energielabel A, is dit een instapklare en duurzame woning waar je zo in kunt.

VERKOPER AAN HET WOORD:

"Wat dit huis zo bijzonder maakt? De ligging aan het park zorgt elke dag voor rust, groen en een vrij gevoel – en dat midden in Papendrecht waar alles wat je nodig hebt op loopafstand is. De zon schijnt heerlijk naar binnen en wakker worden met uitzicht op het park is voor ons elke dag weer een feestje. Door de redelijk windvrije tuin kunnen wij al genieten van het voorjaarszonnetje in onze tuin, dat voelt echt als een aangename luxe. De woonkeuken is het hart van ons huis: een plek om uitgebreid te koken, te tafelen en samen te zijn met onze vrienden en familie. De royale woonkamer en open sfeer maken het echt een huis om in te leven en voelden we ons hierin direct thuis vanaf de eerste nacht."

RIANTE ENTREE EN MODERNE KEUKEN

Via de eigen entree kom je binnen in een ruim opgezette hal van 12 m². Hier vind je toegang tot de inpandige berging (3.10 x 2.00 m), het luxe toilet, en de royale woonkeuken aan de achterzijde. De keuken is uitgevoerd met een complete inbouwkeuken van het merk BAUKNECHT, en biedt alles wat je nodig hebt: veel werkruimte, moderne apparatuur en directe toegang via een schuifpui naar het terras van ca. 18 m² (4.50 x 4.00 m). Dit terras grenst direct aan het park en is daarmee een verlengstuk van je leefruimte – ideaal voor ontbijt in de ochtendzon of een borrel met uitzicht.

RUIME WOONKAMER OP DE EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de doorzon woonkamer van maar liefst 44 m². Dankzij de glazen pui aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde (Frans balkon) komt het daglicht hier van twee kanten binnen. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Hier woon je letterlijk



Omschrijving

boven het groen, met een prachtig uitzicht over het park.

SLAAPKAMERS EN BADKAMER OP DE TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping telt twee ruime slaapkamers van respectievelijk 14 m² (4.25/3.00 x 3.50 m) en 12 m² (4.25 x 3.00 m). De grootste kamer is gelegen aan de rustige achterzijde en kijkt uit over het park. De badkamer van 2.20 x 1.90 m is modern afgewerkt en beschikt over een luxe groot bad met handdouche, een wastafelmeubel, een designradiator en een tweede toilet.

DERDE VERDIEPING MET VEEL MOGELIJKHEDEN

De bovenste verdieping is een grote open ruimte van 44 m² met een plafond dat afloopt van 2.60 naar 1.40 meter. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: als derde slaapkamer, werkruimte, atelier of zelfs als combinatie daarvan. Dankzij de oppervlakte en de indeling is deze etage flexibel in gebruik en een waardevolle toevoeging aan het huis.

FIJNE LIGGING EN GOEDE VOORZIENINGEN

De Kokardebloem is een rustige en kindvriendelijke straat, met alleen bestemmingsverkeer indien je in bezit bent van de daarvoor bestemde sleutel. In principe is de straat autovrij en ideaal voor de kinderen om op straat te spelen of veilig de hond uit te laten. Voor de deur ligt een uitgestrekt park waar je kunt wandelen, spelen of gewoon genieten van de natuur. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer liggen op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam en de A15 zijn snel te bereiken. Kortom: een huis met veel ruimte, licht en comfort op een ideale locatie.

KENMERKEN

Ligging: Aan het park, vrij uitzicht

Oriëntatie tuin: Zuidoost

Woonoppervlakte: 181 m²

Perceeloppervlakte: 69 m²

Bouwjaar: 2009

Aantal verdiepingen: 4

Aantal kamers: 5

Aantal slaapkamers: 3

Energie label: A

Eigen parkeerplaats in de parkeer garage

Oplevering: In overleg



Kenmerken



Woonoppervlakte

181 m²



Bouwjaar

2009



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

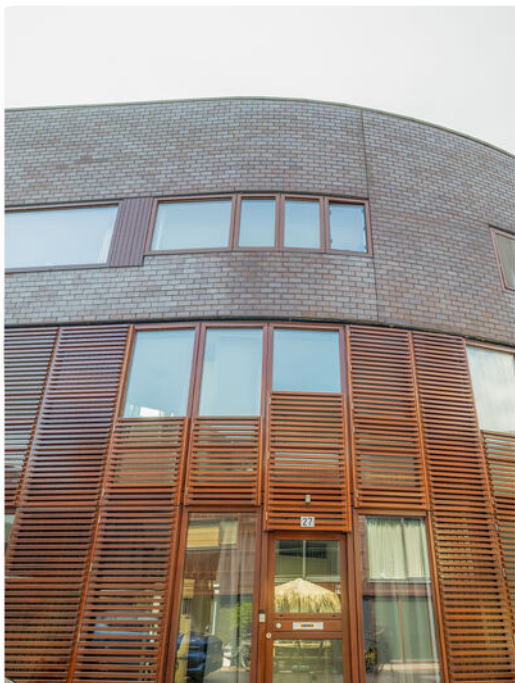
69 m²

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	69 m ²
Inhoud	565 m ³
Bouwjaar	2009
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	volledig geïsoleerd

A

++++

















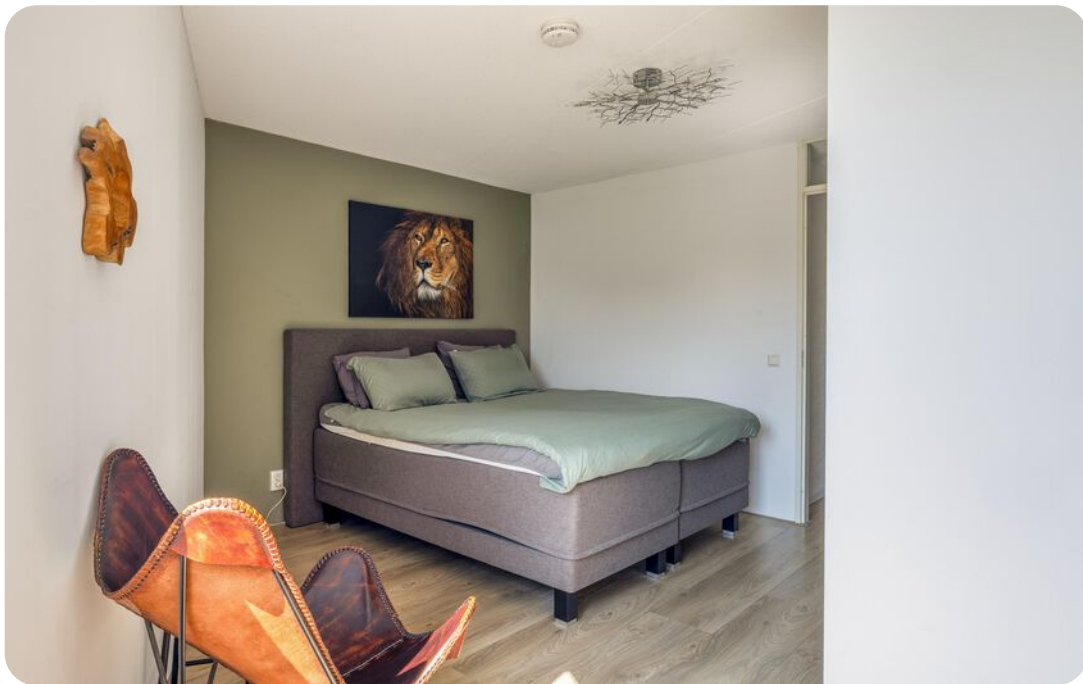


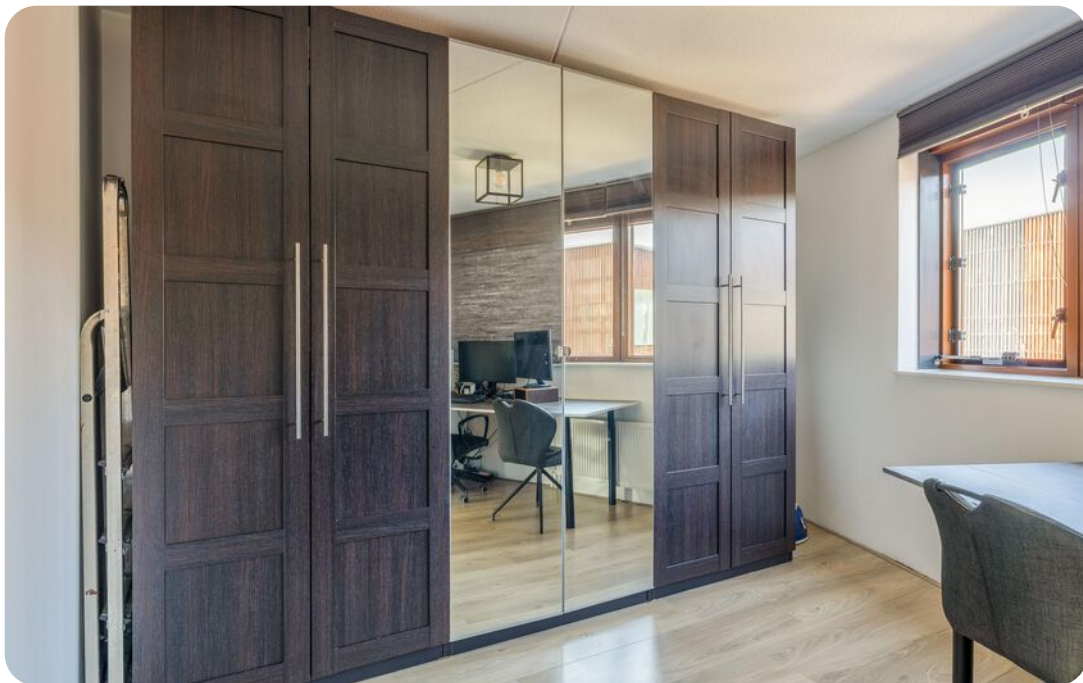














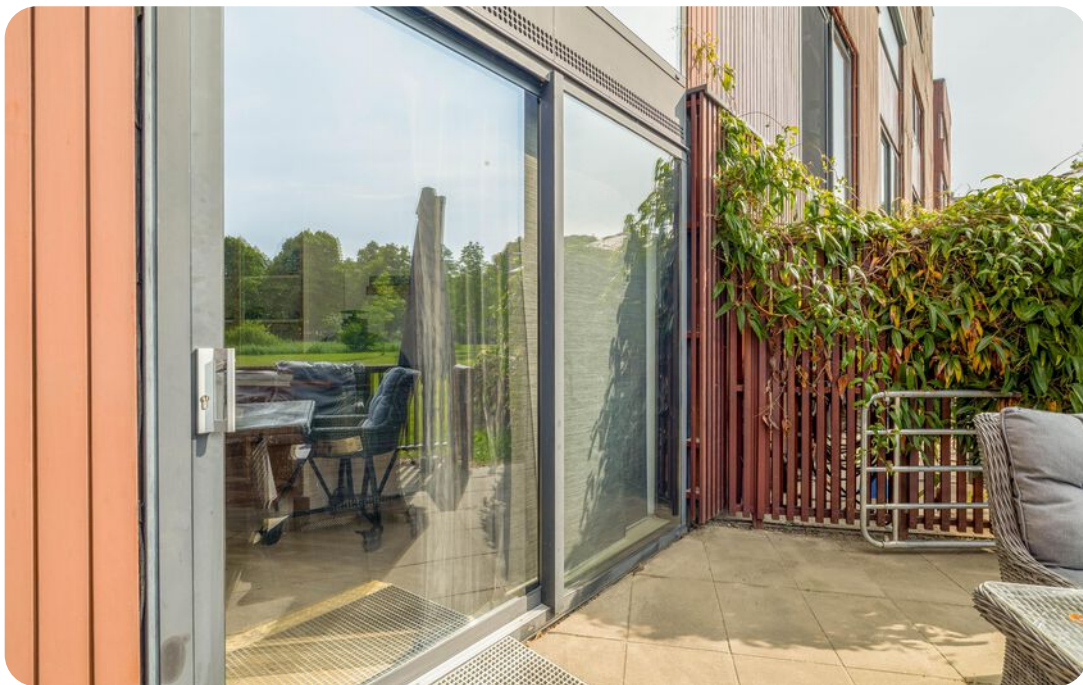




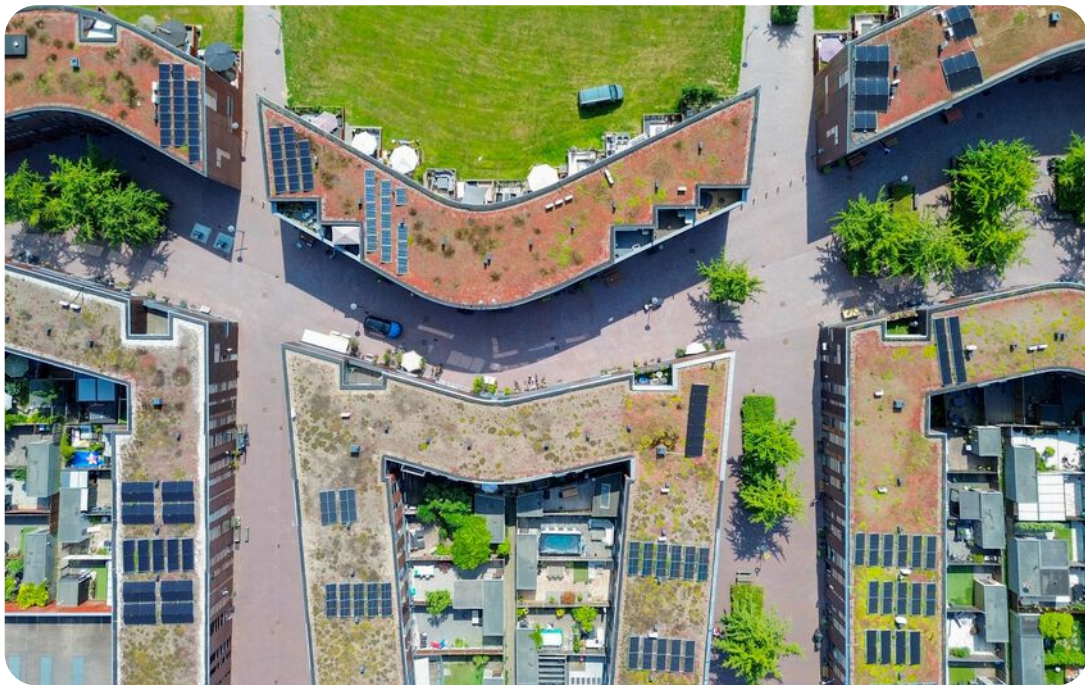
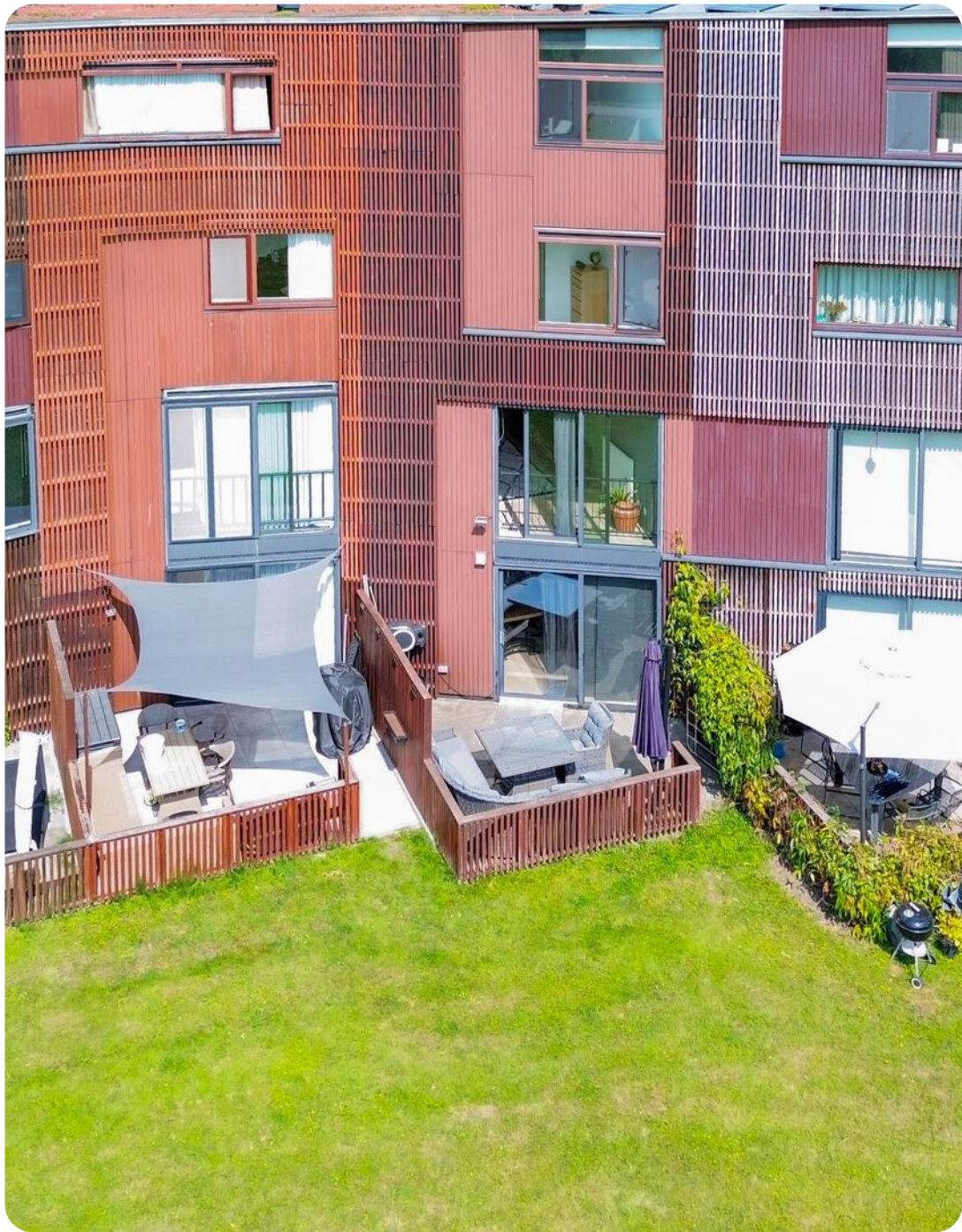
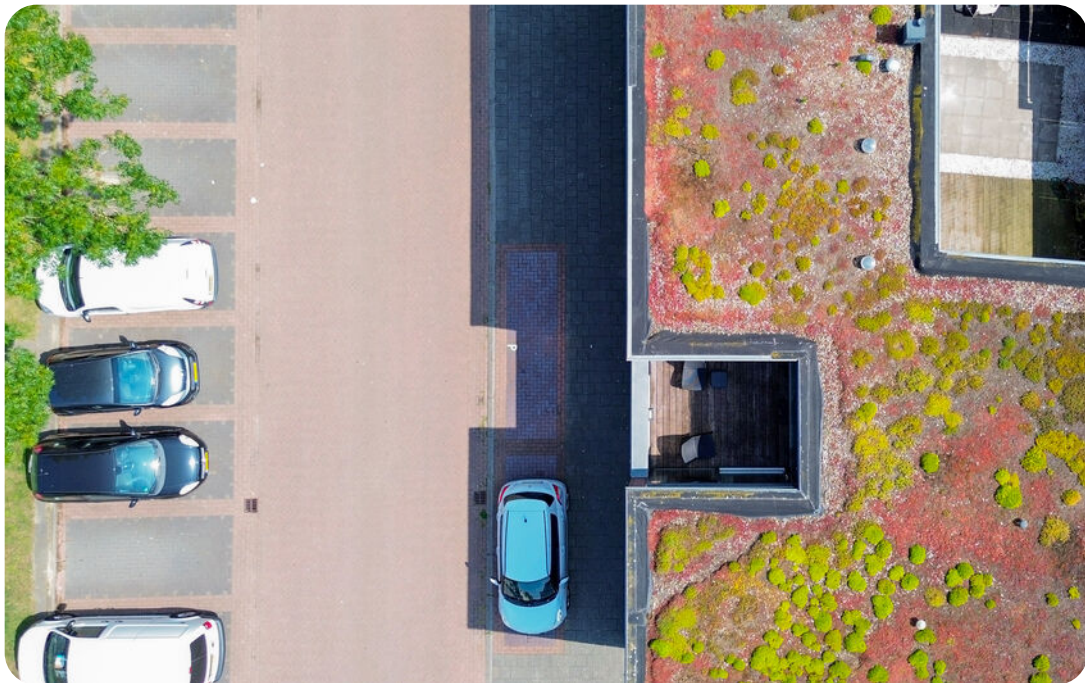


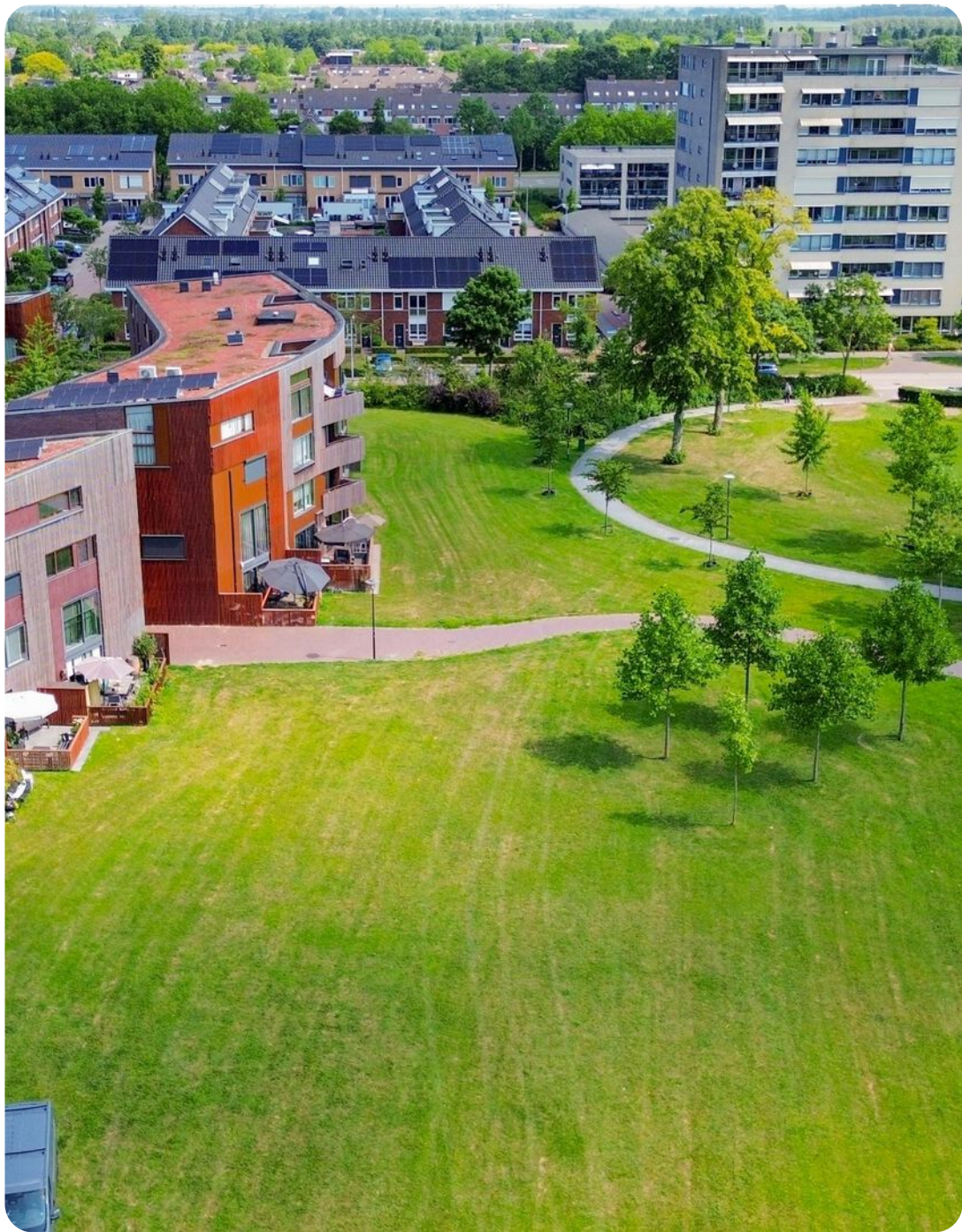














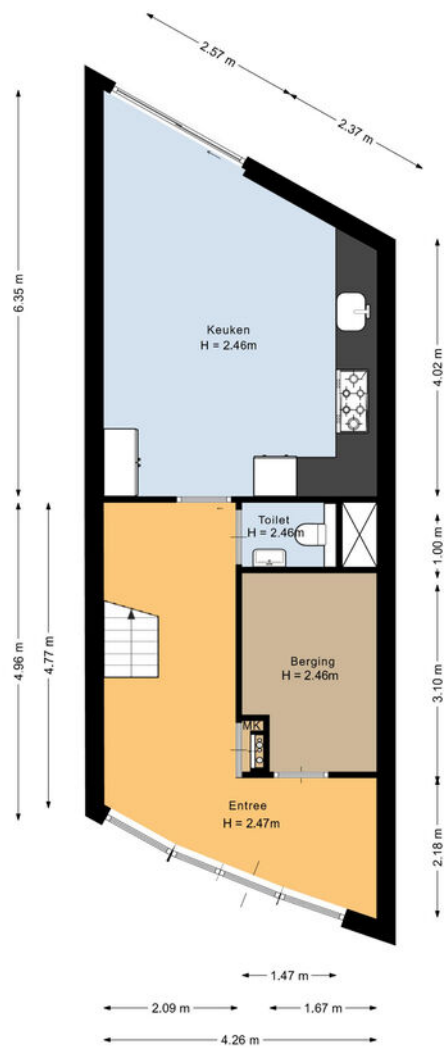


Virtueel>bezichtigen>

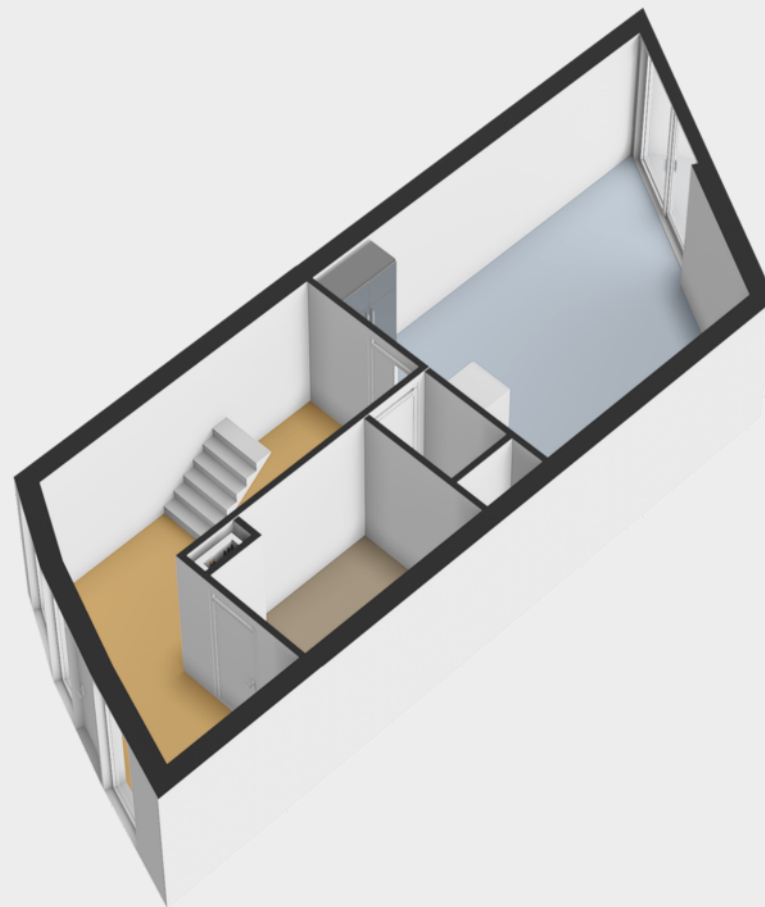
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



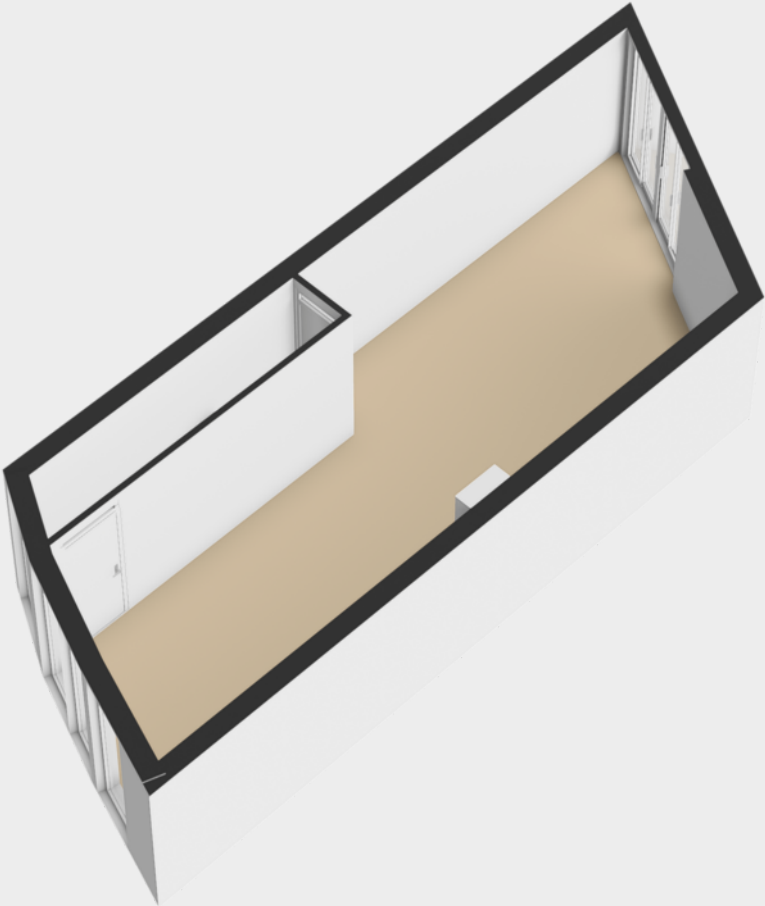
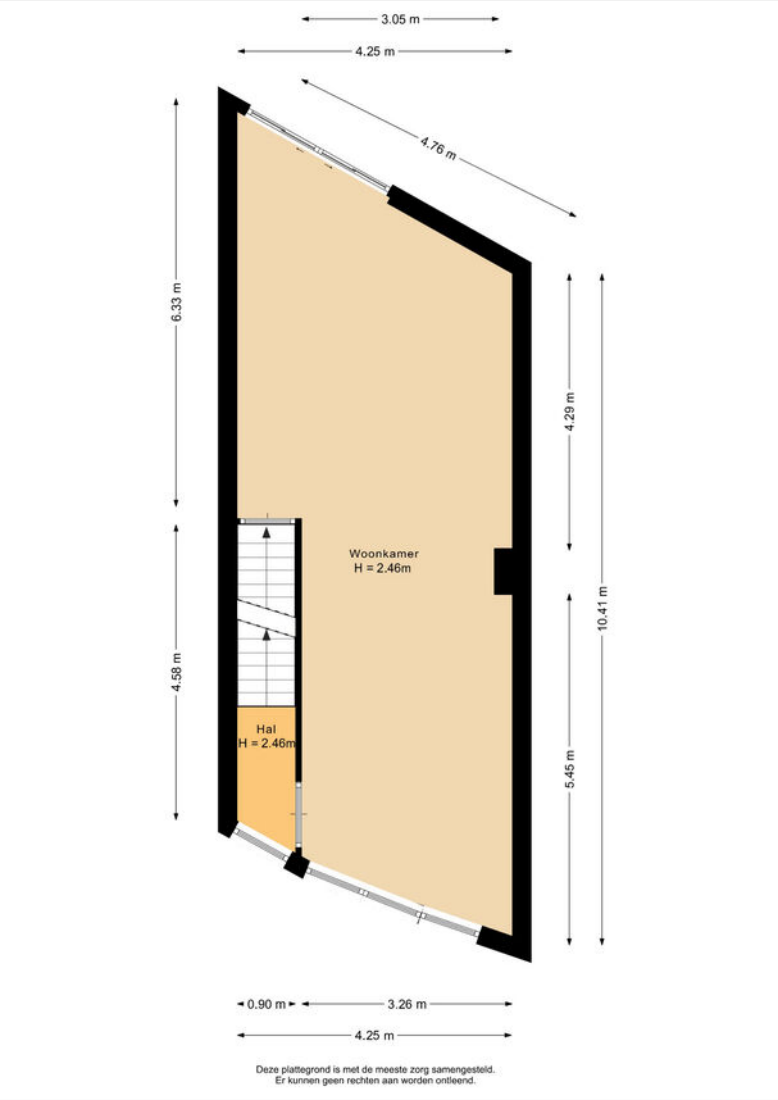
Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



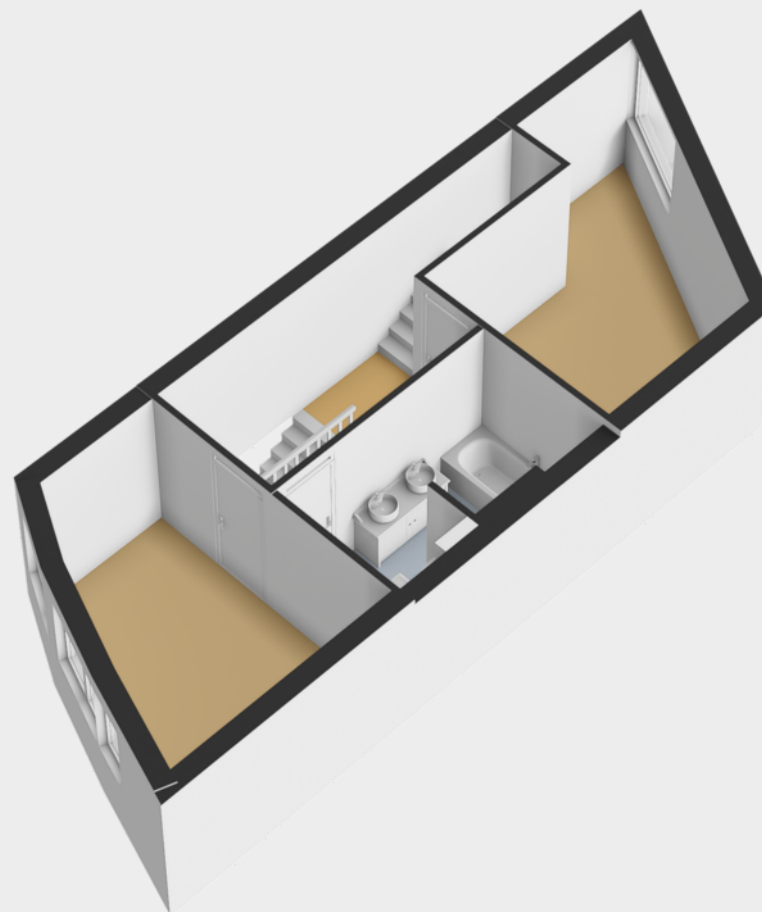
Plattegrond



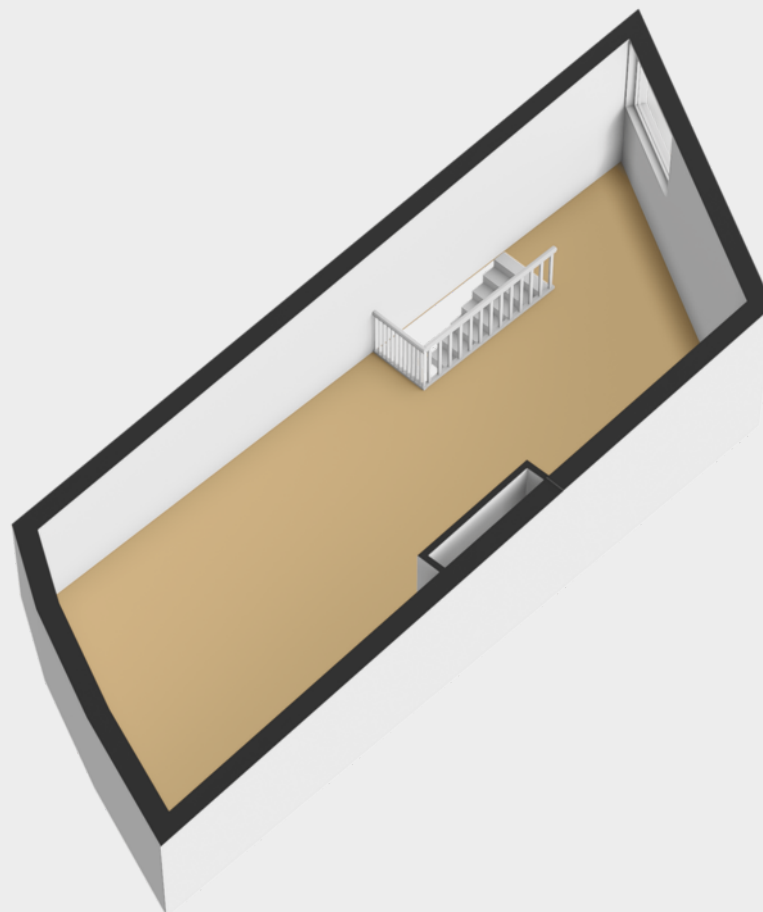
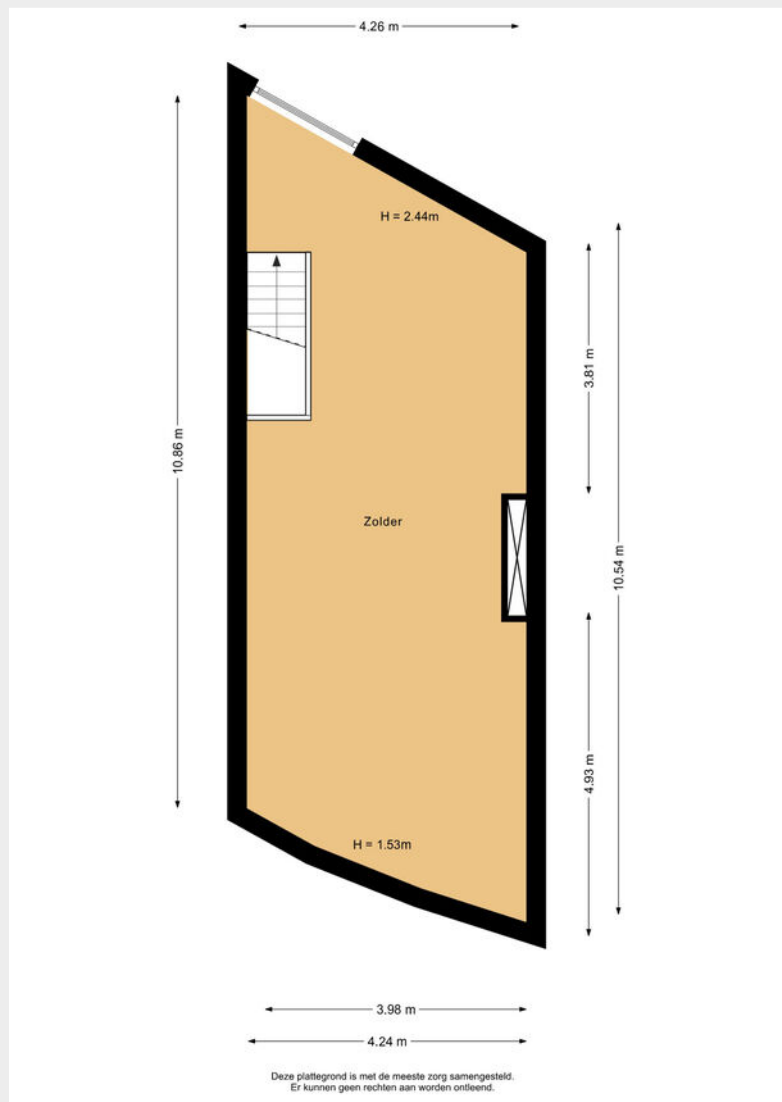
Plattegrond



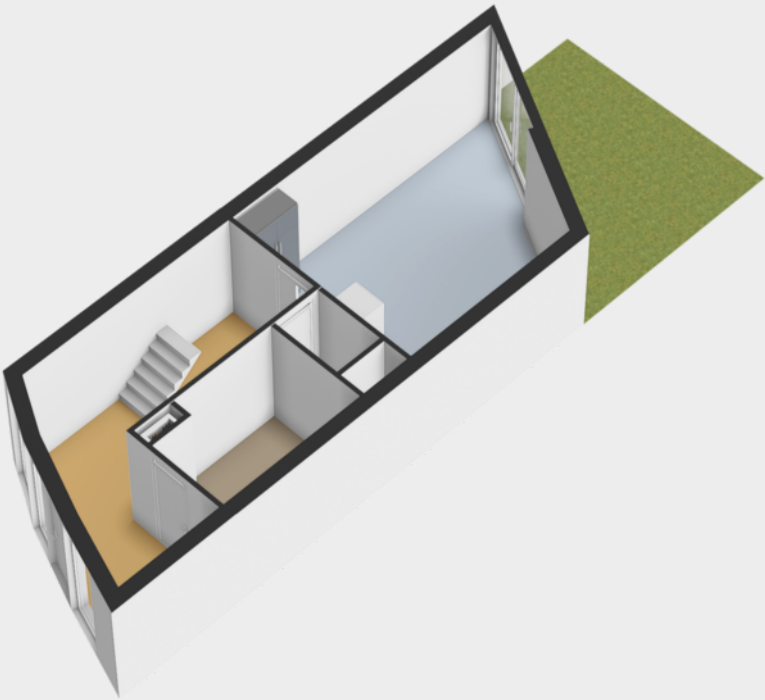
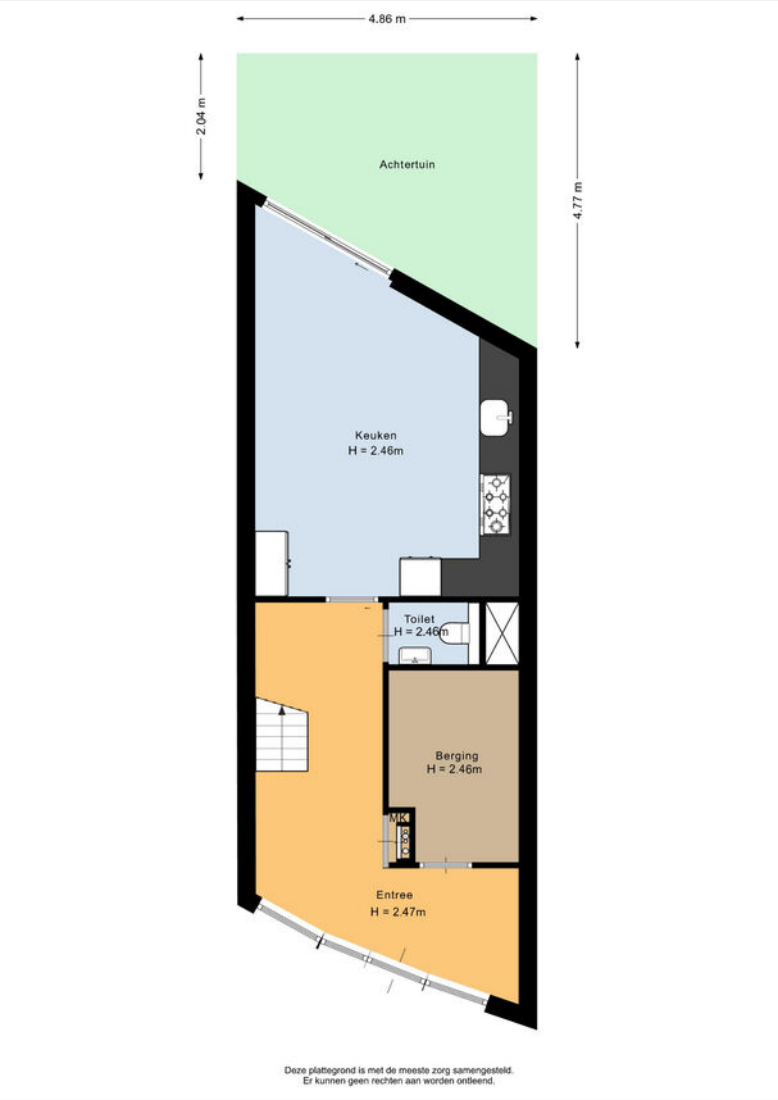
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- Losstaande bar			X
Verlichting, te weten				- Dartbord		X	
- inbouwspots/dimmers	X			- Logeerbed zolder			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Kledingkast			X	- (gas)fornuis	X		
- Stelling berging	X			- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- gordijnrails	X			- koelkast			X
- gordijnen	X			- koel-vriescombinatie			X
- rolgordijnen	X			- vaatwasser	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- laminaat	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- toilet	X		
- spiegelwanden	X			- toiletrolhouder	X		
- Pooltafel met tafeltennis optie en bijbehorende bank			X	- fontein	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X						
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Bebouwing			
- toilet	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
- toilethouder	X			Tuinset			X
				Parasol	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Overig			
Brievenbus	X			Overige tuin, te weten			
(Voordeur)bel			X	- (sier)hek	X		
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							
Buitenverlichting	X						
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X						

Aankoopbegeleiding>

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiesenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiessenenvanherk.nl



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijf.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl
vandergiessenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

