



Ligusterhof 39 - Papendrecht

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Omschrijving

Ligusterhof 39 - Papendrecht

Riante 2-onder-1-kapwoning met zonnige tuin, inpandige garage en ruime parkeergelegenheid

Deze ruime 2-onder-1-kapwoning is gelegen op een royaal perceel van 235 m² en biedt volop leefruimte, zowel binnen als buiten. Aan de voorzijde beschikt de woning over twee privéparkeerplaatsen (met in de praktijk ruimte voor drie auto's), terwijl de achtertuin op het westen is gesitueerd en grenst aan een singel, wat zorgt voor rust en privacy.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Wilgendonk, op loopafstand van het winkelcentrum, scholen en openbaar vervoer, en gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen. Een ideale combinatie van ruimte, comfort en een centrale ligging in Papendrecht.

De woning is verder uitgevoerd met een grote overstekende kap in Oostenrijkse stijl, wat direct sfeer en karakter toevoegt. Dit is ook zichtbaar bij het balkon aan de voorzijde, dat voorzien is van grote plantenbakken voor hangplanten, waardoor het Oostenrijkse aanzicht nog meer tot zijn recht komt.

Indeling:

Begane grond

Entree/hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer heeft een warme en sfeervolle uitstraling dankzij de houten parketvloer en de gas-open haard, die zorgt voor zowel warmte als gezelligheid. Door de vele raampartijen is er veel lichtinval en via de schuifpui is er directe toegang tot de achtertuin. Het royale oppervlak biedt diverse indelingsmogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek.

De halfopen keuken is voorzien van plavuizen en uitgerust met een combimagnetron, spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser (2021). In de vloer is elektrische vloerverwarming aangebracht, inclusief kickstarter voor snelle opwarming. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de inpandige garage.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer, evenals de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (voorzijde): voorzien van laminaatvloer, een praktische inloopkast en toegang tot het balkon aan de voorzijde, dat is uitgerust met grote plantenbakken voor hangplanten.

Slaapkamer 2 (achterzijde): voorzien van vloerbedekking en royaal van formaat. Deze kamer kan eenvoudig worden opgesplitst, waardoor het creëren van een extra slaapkamer mogelijk is.

Badkamer: netjes afgewerkt, voorzien van ligbad, douchecabine, tweede toilet en wastafel.

Tweede-/zolderverdieping

Voorzolder met toegang tot de derde slaapkamer en de berging.

Slaapkamer 3: voorzien van vloerbedekking, dakraam en extra bergruimte achter de knieschotten.

Berging: met dakraam, aansluitingen voor de wasmachine en opstelplaats voor de cv-ketel.

Extra mogelijkheden: de ruime zolder onder het grote, overstekende dak biedt de mogelijkheid voor een dakkapel, waardoor een mooie extra kamer gecreëerd kan worden. Tevens is dit een geschikte plek om zonnepanelen te plaatsen.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen, grenst aan een singel en biedt veel rust en privacy. De tuin beschikt over een houten berging en biedt volop ruimte om van de middag- en avondzon te genieten. Een groot pluspunt is dat de tuin ook bereikbaar is via een afsluitbaar pad langs de woning, afgesloten met een loophek. Dit is niet standaard in de Ligusterhof en levert duidelijke meerwaarde op, bijvoorbeeld bij tuinwerkzaamheden of het ontvangen van visite in de zomer.

Aan de voorzijde is het oorspronkelijke tuintje verwijderd en volledig bestraat, waardoor extra parkeergelegenheid op eigen terrein is gerealiseerd.

Garage & parkeren

De inpandige garage is zowel van binnenuit (via de keuken) als van buitenaf bereikbaar. Naast de grote roldeur beschikt de garage over een afsluitbare buitendeur, ideaal voor het buitenom bereiken van tuingereedschap of het stallen van fietsen.

De loopdeur tussen keuken en garage is voorzien van twee robuuste knevels, wat zorgt voor extra veiligheid. De combinatie van interne en externe bereikbaarheid maakt de garage bijzonder praktisch en uniek.

Aan de voorzijde bevinden zich twee privéparkeerplaatsen, waarbij in de praktijk vaak drie auto's naast elkaar geparkeerd konden worden.

Algemeen:

- Woonoppervlakte: 123 m²
- Inhoud : 489 m³
- Perceel: 235 m²
- Bouwjaar: 1991
- Energielabel: B
- Cv-ketel: eigendom
- Houten kozijnen met dubbel glas
- Rolluiken aanwezig aan de achterzijde, bij de buitendeur van de garage en bij de slaapkamers (ter wering van daglicht en buitengeluid)
- Elektrische rolluiken bij de woonkamer
- Alarminstallatie, circa 5 jaar geleden geïnstalleerd door Lesec (abonnement aanwezig; installatie dient opnieuw gecontroleerd en ingesteld te worden)
- Gas-open haard voor extra sfeer en comfort
- Twee privé parkeerplaatsen en een eigen garage
- Oplevering in overleg



Stad & Land NVM Makelaars is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1991

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	489 m ³
Perceel oppervlakte	235 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Woonkamer	35 m ²

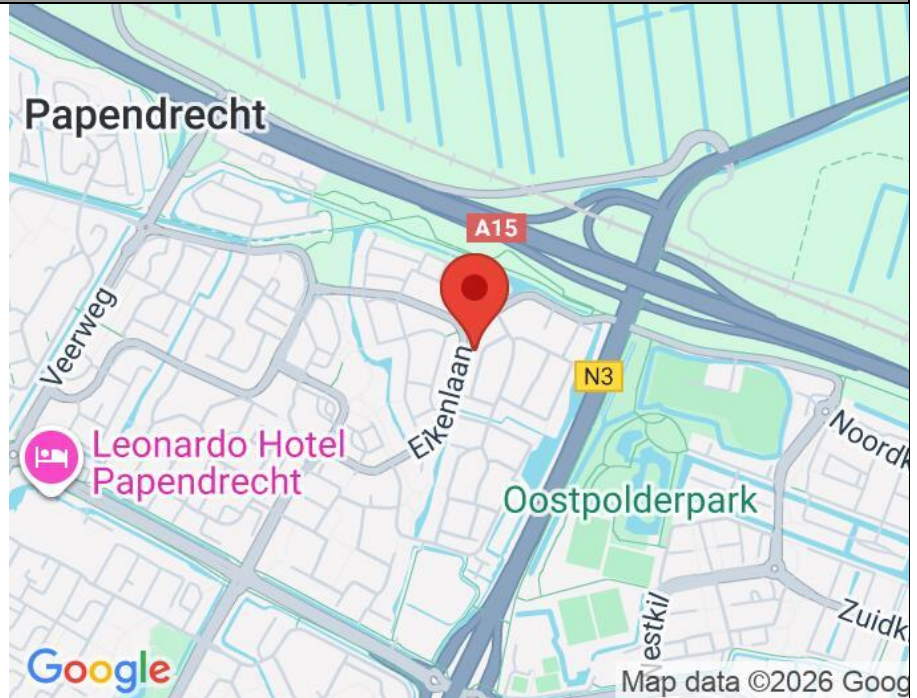
Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	865
Tuin breedte (cm)	1.051
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	West
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Ligusterhof 39
3355 RH
PAPENDRECHT

































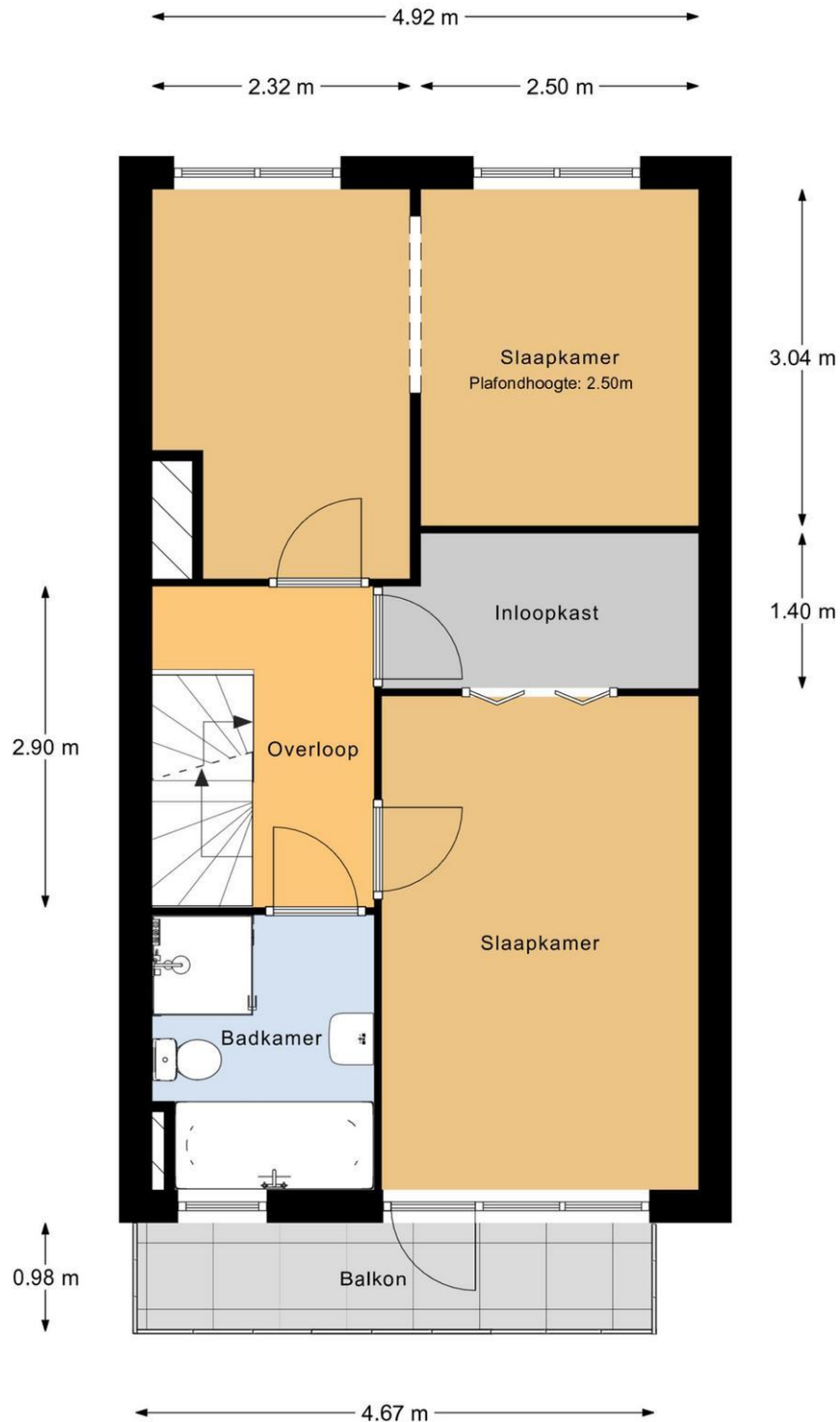
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ligusterhof 39
Postcode / Plaats	3355 RH Papendrecht
Gemeente	Papendrecht
Sectie / Perceel	E / 1900
Oppervlakte	235 m ²
Soort	Volle eigendom



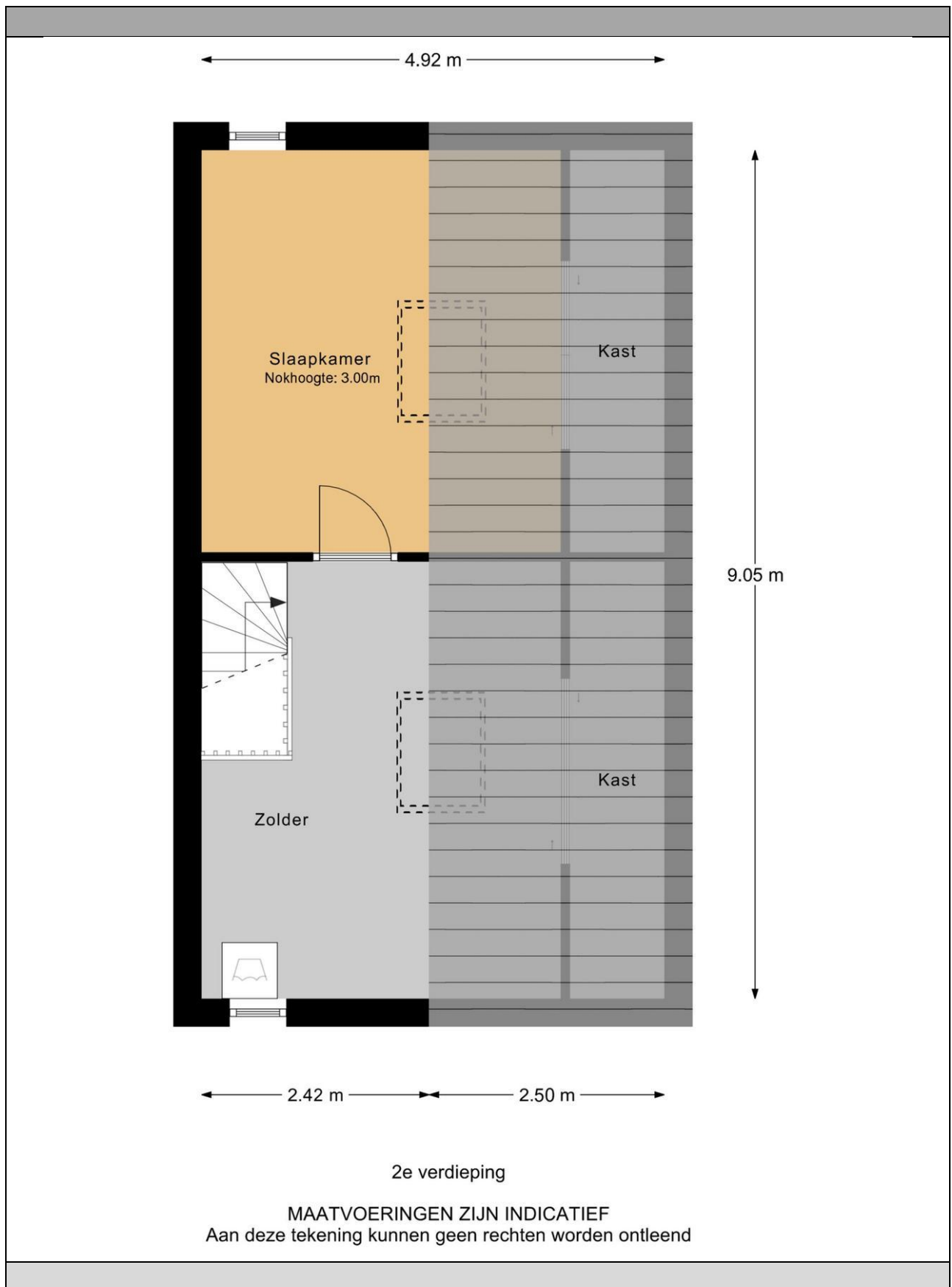
Begane grond

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

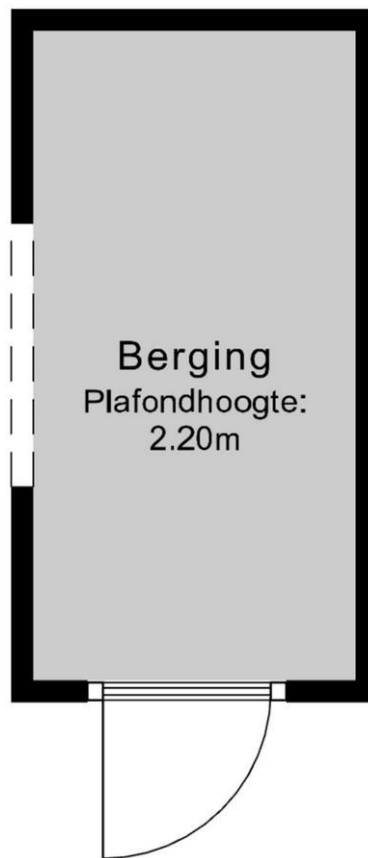


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



← 1.46 m →



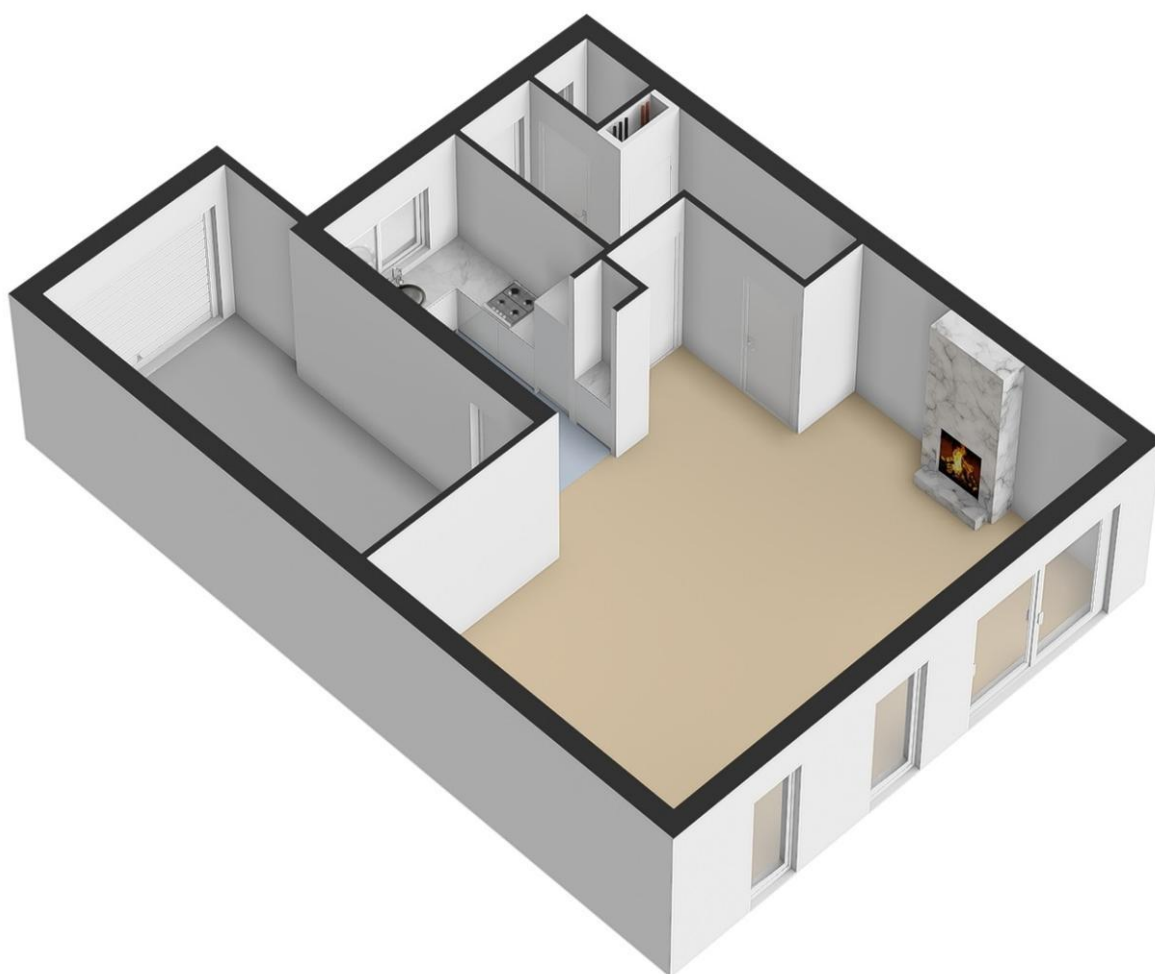
2.95 m

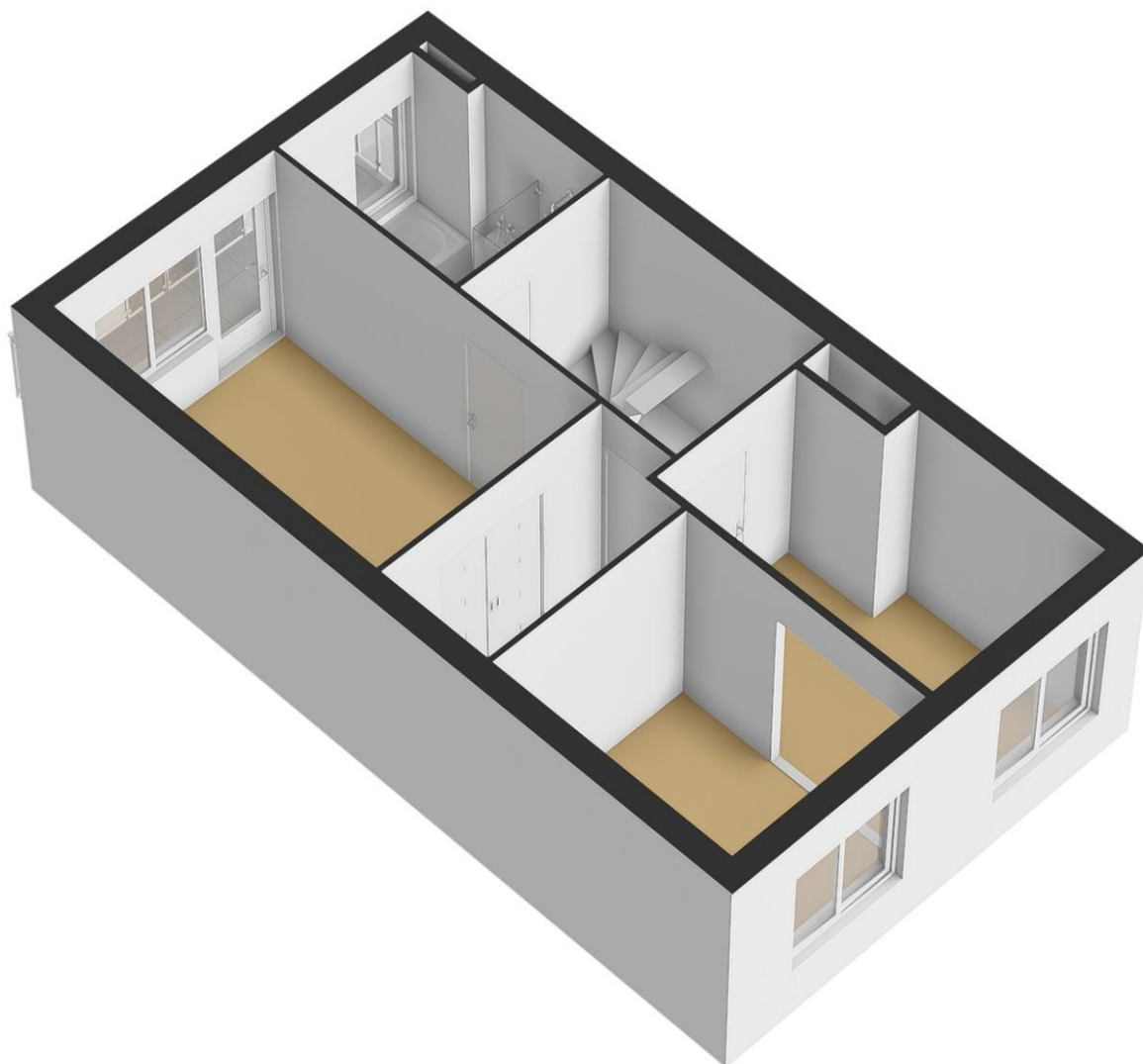
Berging

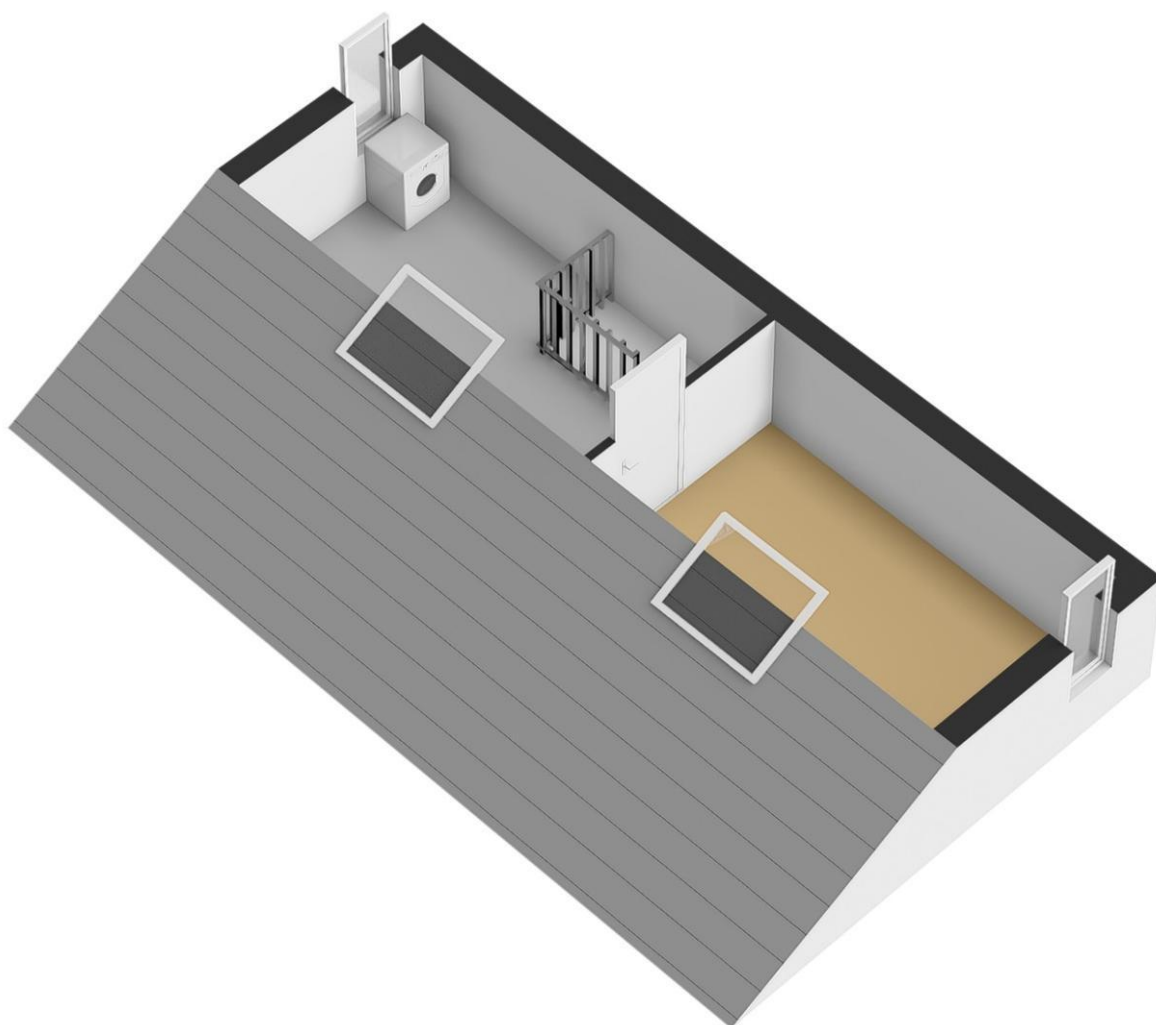
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Perceeloverzicht
 MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

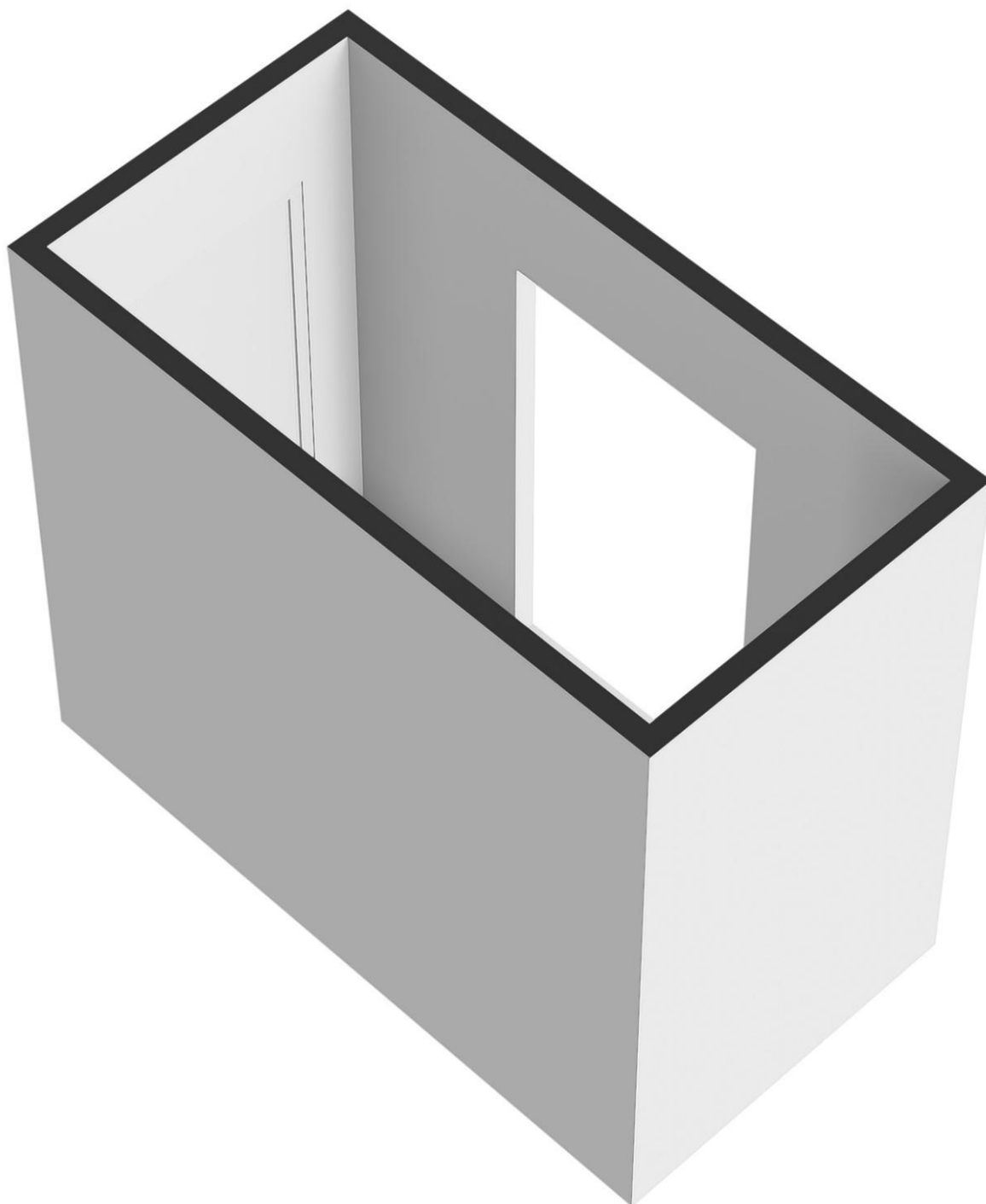




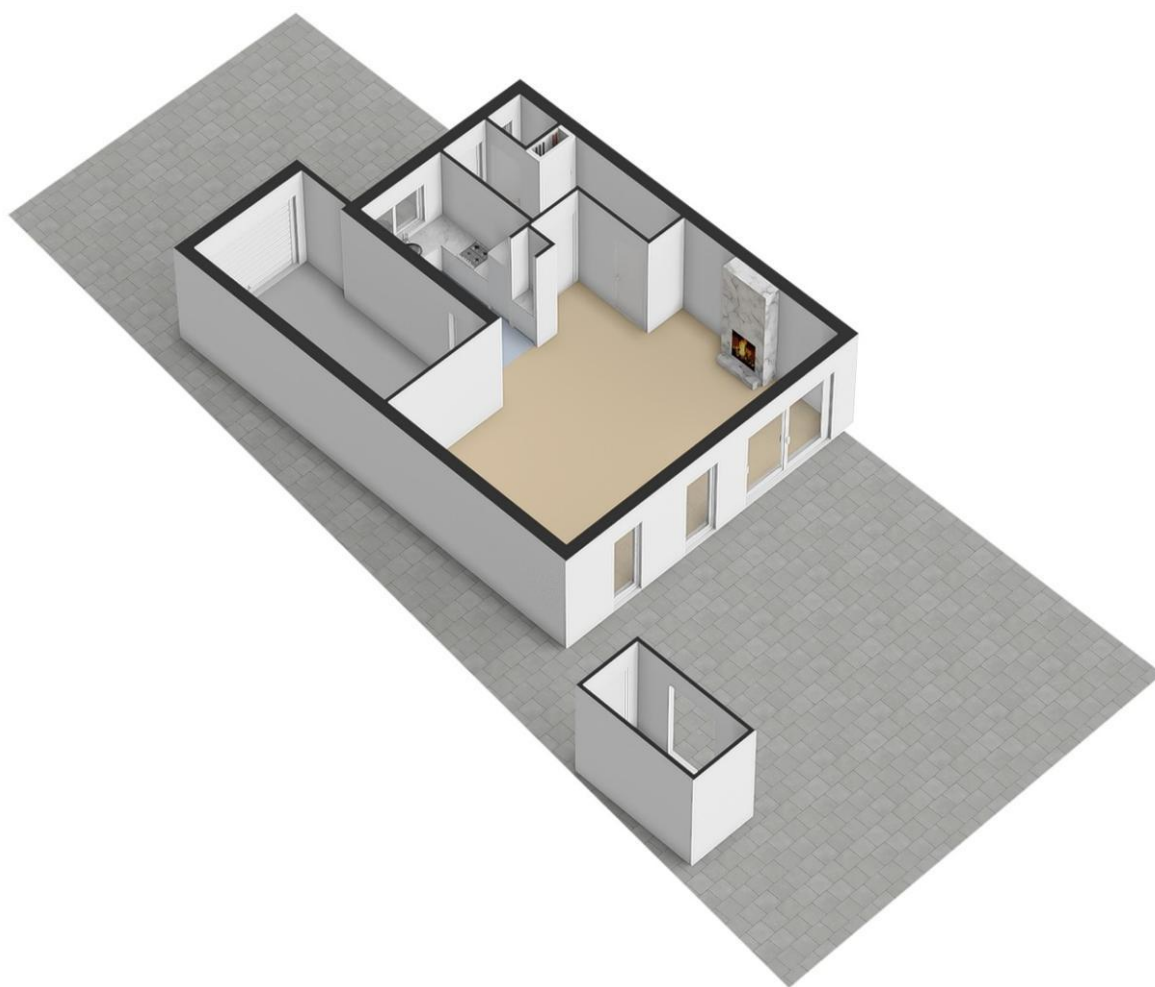


STAD&LAND

nvm-makelaars



Ligusterhof 39 - Papendrecht



60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt heeft Stad & Land NVM Makelaars jarenlange ervaring opgebouwd. Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend mogelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

Lidmaatschap bij de NVM

Stad & Land NVM Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer u ervoor kiest om een NVM-makelaar in te schakelen bij de verkoop van uw woning of de aankoop van een nieuwe woning, kunt u vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

WAAROM STAD & LAND?

Al 60 jaar bieden wij uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed.
Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).
Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen.
Uitgebreide expertise van de lokale markt en de actuele omstandigheden.
Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces.
Volledige dienstverlening van begin tot eind.
Moderne (online) marketingstrategieën.
Persoonlijke aandacht voor elke klant.
Positieve beoordelingen van tevreden klanten.

Kortom, wij staan garant voor een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Stad & Land NVM Makelaars wil niet alleen dat uw vastgoedervaring succesvol is, maar we hechten ook veel waarde aan uw financiële welzijn. Daarom verwijzen we u graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Het belang van hypotheekadvies staat centraal in dit proces, en het is essentieel voor weloverwogen beslissingen over uw vastgoedinvestering.

Sense Financieel Advies ondersteunt zowel starters als doorstromers op de woningmarkt, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het verkennen van het complexe landschap van financiële mogelijkheden en constructies.

Sense Financieel Advies biedt deskundig advies op maat, waardoor uw totale vastgoedervaring nog completer wordt!

WAT SENSE FINANCIEEL ADVIES U TE BIEDEN HEEFT:

Persoonlijk advies:

Ervaren hypotheekadviseurs staan klaar om uw persoonlijke financiële situatie te analyseren en u te voorzien van op maat gemaakt advies.

Maatwerkoplossingen:

Ze streven ernaar om hypotheekoplossingen te vinden die perfect aansluiten bij uw behoeften en financiële mogelijkheden.

Onafhankelijk advies:

Als ongebonden adviseurs hebben ze toegang tot een breed scala aan hypotheekproducten, waardoor ze u objectief kunnen adviseren zonder gebonden te zijn aan één financiële instelling.

Transparantie:

Sense Financieel Advies staat voor volledige transparantie. Ze informeren u grondig over kosten, voorwaarden en alle relevante aspecten van de hypotheek. Voor verdere vragen of specifieke informatie over hypotheekadvies, aarzel niet om contact op te nemen. Ze staan klaar om u te assisteren en al uw vragen te beantwoorden.



VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES



(+31) 78 7511877
PRINSENSTRAAT 5
3311JS DORDRECHT



INFO@SENSEFINANCIEELADVIES.NL



SENSEFINANCIEELADVIES.NL