



PAPENDRECHT, 't Waaltje 1

Vrijstaande villa aan het water in de geliefde wijk Oostpolder

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

€ 1.750.000,- k.k.



BOUWJAAR

2021



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

220 m²



SLAAPKAMERS

3



INHOUD

992 m³



ENERGIELABEL

A++

TYPE WONING

Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS

Villa

PERCEELOPPERVLAKE

1585 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE

34 m²

TUINLIGGING

Zuidwest

GARAGE

Inpandige garage

PARKEERGELEGENHEID

Op eigen terrein

LIGGING

Aan park, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER

Vloerverwarming, warmtepomp, 300 ltr. boiler

ELEKTRA

13 Groepen, aardlekschakelaar

ZONNEPANELEN

12 Zonnepanelen

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 91,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 1.490,56
• rioolrecht (per jaar)	€ 174,00
• afvalstoffenheffing (basis, per jaar)	€ 339,00
• BSR (per jaar)	€ 1.047,24

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, 't Waaltje 1



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan een autoluwe straat, op een bijzonder royaal perceel van maar liefst 1.585 m², dat aan drie zijden wordt omgeven door water, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa uit 2021. Hier woont u in alle rust en privacy, met een gevoel van ruimte dat zeldzaam is binnen een jonge woonwijk. De klassieke symmetrie van de gevel, de ramen met roedeverdeling en hanenkammen en de stijlvolle uitstraling maken direct indruk, terwijl binnen alles is gericht op luxe, comfort en duurzaamheid.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op de begane grond én de verdieping en uitgerust met een warmtepomp met 300 liter boiler. Comfort en energiezuinig wonen gaan hier moeiteloos samen. Parkeren kan royaal op eigen terrein, met daarnaast een inpandige garage.

Begane grond

De stijlvolle entree verwelkomt u met een indrukwekkende trappartij en vide die meteen het ruimtelijke karakter van de woning onderstrepen. Er is volop ruimte voor een garderobe en via de klassieke voordeur met zijramen betreedt u de woning. Dubbele openslaande deuren met roedeverdeling geven toegang tot de woonkamer.

De riante woonkamer profiteert optimaal van de royale perceelgrootte: rondom veel glas, vrij zicht op het groen en een sterke verbinding met buiten. De sfeervolle erker en de openslaande deuren naar de veranda zorgen voor een prachtige lichtinval. De veranda, vrijwel volledig uitgevoerd in glas met schuifbare panelen en een glazen dak, is dankzij de ligging op het zuidwesten een heerlijke plek waar u vanaf het vroege voorjaar tot diep in het najaar kunt ontspannen en genieten van het uitzicht over de tuin.

De woonkamer biedt alle ruimte voor meerdere zitopstellingen en een royale eettafel, perfect voor lange avonden met familie en vrienden. Aansluitend bevindt zich de luxe open keuken met een stoere houten keukeninrichting en een kookeiland met zitgelegenheid. Een uitnodigende plek voor gezelschap tijdens het koken of de snelle maaltijd.

De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasmachine, Bora kookplaat

en Quooker. De strak in de wand verwerkte apparatenwand en de combinatie van houten fronten met antracietkleurige werkbladen geven de keuken een krachtige, moderne uitstraling. Ook hier zorgen vele ramen voor licht en zicht op de tuin.

Via de keuken bereikt u de bijkeuken met extra keukenblok en vaste kastenwand, ideaal voor extra bergruimte. Vanuit hier is het toilet bereikbaar, ingericht met een wandtoilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de inpandige garage, voorzien van een elektrische deur, water en elektra. Hier bevindt zich tevens de technische ruimte en een loopdeur naar de achtertuin.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop met vide versterkt opnieuw het gevoel van ruimte. Op deze verdieping bevinden zich twee zeer royale slaapkamers, waarvan één met een ruime inloopkast. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel en een groot dakraam met hor, wat zorgt voor extra comfort en licht.

De badkamer is luxe en royaal opgezet met een ligbad, inloopdouche met stort- en handdouche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel en bijpassende spiegel met geïntegreerde verlichting. De brede dakkapel zorgt voor prettig daglicht.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een royale open zolderruimte, momenteel in gebruik als slaapkamer. Twee grote dakramen met horren en ramen in de zijgevels zorgen voor veel daglicht. Een veelzijdige ruimte met tal van gebruiksmogelijkheden.

Buitenruimte

De voortuin is fraai aangelegd met strakke, symmetrische lijnen en veel groen. Stenen pilaren markeren de entree, waarvan één is voorzien van een brievenbus.

De achtertuin is een absolute eyecatcher en weerspiegelt perfect de zeldzame omvang van het perceel. Met een groot gazon, fraaie zichtlijnen, sierbestrating en strategisch geplaatste hagen en bomen biedt de tuin uitzonderlijk veel privacy, rust en ruimte.

Het royale terras grenst direct aan de serre en vormt een natuurlijke verlenging van de woonruimte. De gevarieerde beplanting, siergrassen, bloembedden en buitenverlichting maken dit een tuin die elk seizoen indruk maakt. De ligging op het zuidwesten zorgt voor een optimale zonligging.

Wonen in de wijk Oostpolder

Deze villa is gelegen aan de rand van de geliefde wijk Oostpolder. Een rustige, waterrijke omgeving waar ruimte en kwaliteit centraal staan. Dankzij het grote perceel van 1.585 m² geniet u hier van een gevoel van vrijheid dat zelden voorkomt in een jonge woonwijk. In de directe omgeving vindt u groen, wandelmogelijkheden langs de Matenasche Scheidkade, basisonderwijs en diverse voorzieningen. Daarnaast zijn uitvalswegen richting de A15 en treinstation Baanhoek in Sliedrecht snel en eenvoudig bereikbaar.











































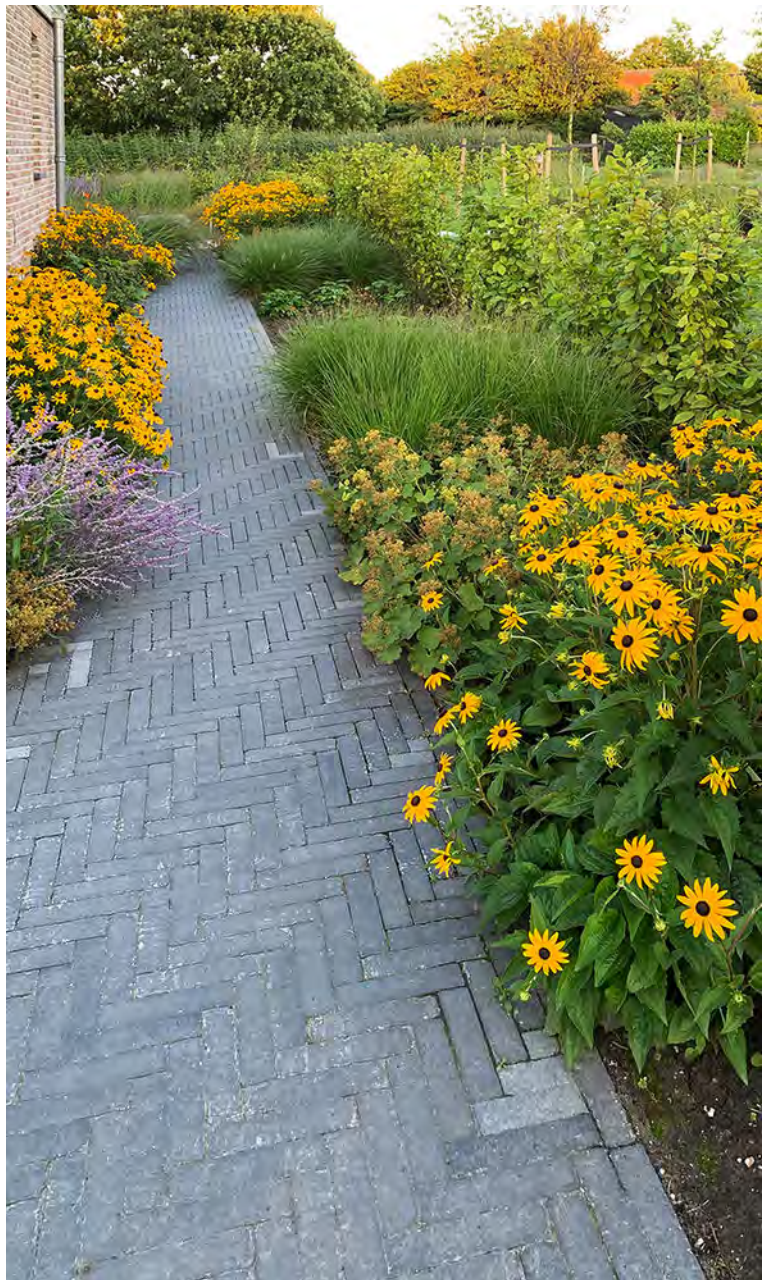


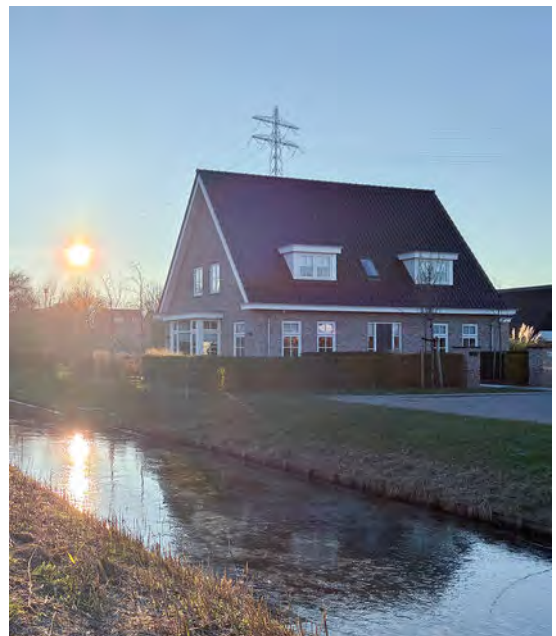














AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	PVC	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	tegels, zwart	tegels, crème	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	PVC	stucwerk	stucwerk	- openslaande deuren - erker - serre
- Keuken	PVC	stucwerk	stucwerk	- kookeiland - inbouwapparatuur
- Bijkeuken	PVC	stucwerk	stucwerk	- keukenblok
Eerste verdieping				
- Overloop	gietvloer	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 1	gietvloer	stucwerk	stucwerk	- inloopkast - dakkapel - dakraam met hor
- Slaapkamer 2	gietvloer	stucwerk	stucwerk	- dakkapel - dakraam met hor
- Badkamer	tegels	tegels	stucwerk	- inloopdouche met hand- en stortdouche - ligbad - badmeubel - dubbele wastafel
- Toiletruimte	tegels	tegels	stucwerk	- wandtoilet - fonteintje
Tweede verdieping				
- Slaapkamer	vinyl	schuine dakvlakken	gipsplafond	- 2 dakramen met horren

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers				♦
losse (hang)lampen overloop, hal, bijkeuken, toiletten, zolder en garage, losse lamp slaapkamer + nachtkastlampjes	♦			
losse (hang)lampen eetruimte + werkkamer (zowel de bureaulampen als plafondlampen)		♦		
losse hanglampen woonkamer (niet de wandlichten) en lamp keuken		♦		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
2 wandplanken op zolder, inloopkast slaapkamer, schoenenkast en nis in de keuken	♦			
kapstokwand in hal en garage, tv- meubel, kasten in woonkamer + eetkamer en kasten in de werkkamer + kasten op zolder		♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
rolgordijnen	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
plissé	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
PVC	♦			
gietsvloer	♦			
vinyl	♦			

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				♦
Designradiator(en)				♦
Overig, te weten:				
spiegelwand inloopkast	♦			
schilderij ophangstelsysteem				♦
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven, magnetron, stoomoven	♦			
- koelkast	♦			
- vriezer	♦			
- vaatwasmachine	♦			
- Bora kookplaat	♦			
- Quooker	♦			
- Koffiezetapparaten, blenders en overig		♦		
Keukenaccessoires, te weten:				
- alles op de werkbladen		♦		
- alles op de 2 zwarte planken		♦		
- alles in de zwarte kast		♦		
- 3 barkrukken (kookeiland)		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- wandmeubels, spiegels, toiletrolhouders	♦			
- toiletpapierhouder		♦		
- prullenbakjes		♦		

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- wandmeubel, spiegel, ligbad	♦			
- stortdouche	♦			
- badplank + badkussen		♦		
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	♦			
Elektrisch verwarmingspaneel (zolder)	♦			
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

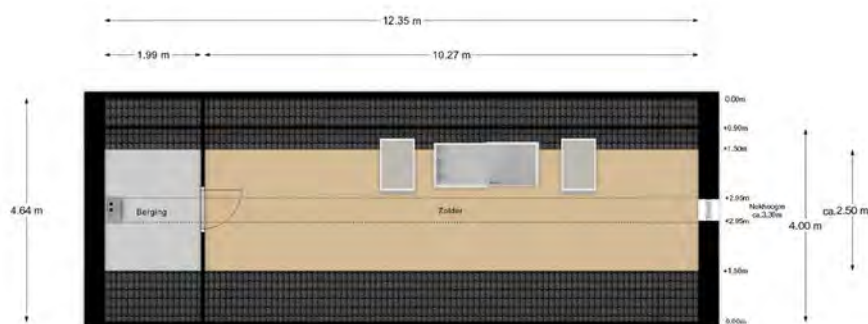
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
Tuinaanleg/bestrating	♦								
Beplanting	♦								
- kastanjestruik, magnoliaboompje, rode bes en sneeuwbal bij garage		♦							
Verlichting/installaties	♦				CV		♦		
Buitenverlichting	♦				Boiler		♦		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder					Zonnepanelen		♦		
Bebouwing					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Tuinhuis/buitenberging				♦					
Kasten/werkbank in garage	♦								
(Broei)kas				♦					
- veranda + heater	♦								
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				♦					
vlaggenmast(houder)	♦								

Begane grond



De afmetingen zijn in het algemeen mogelijk, maar kunnen variëren. De afmetingen van de afmetingen zijn in het algemeen.

Tweede verdieping

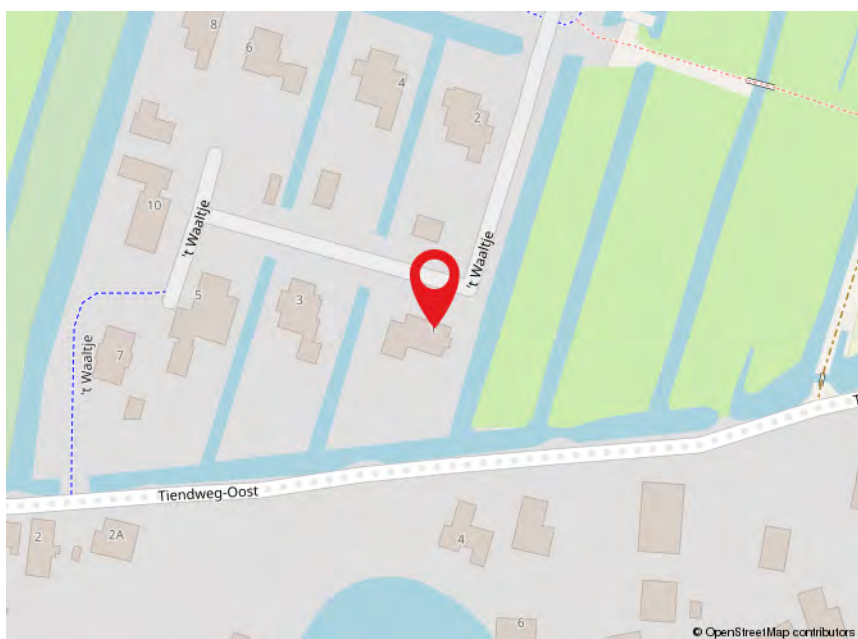
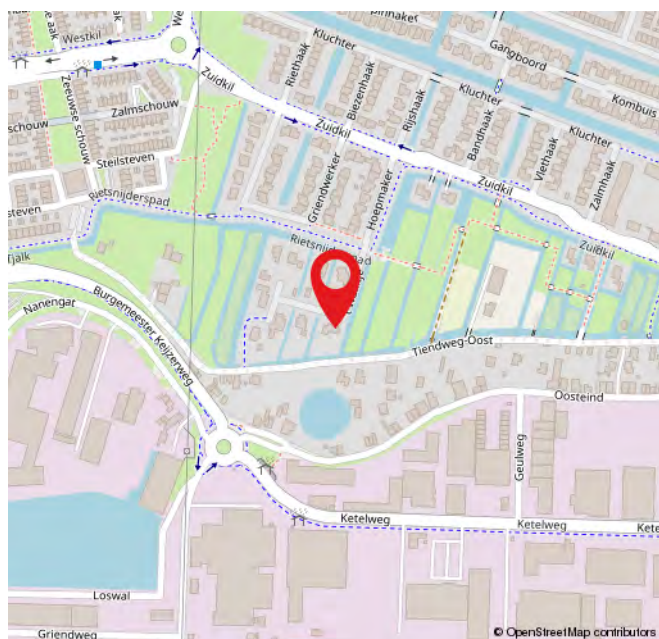
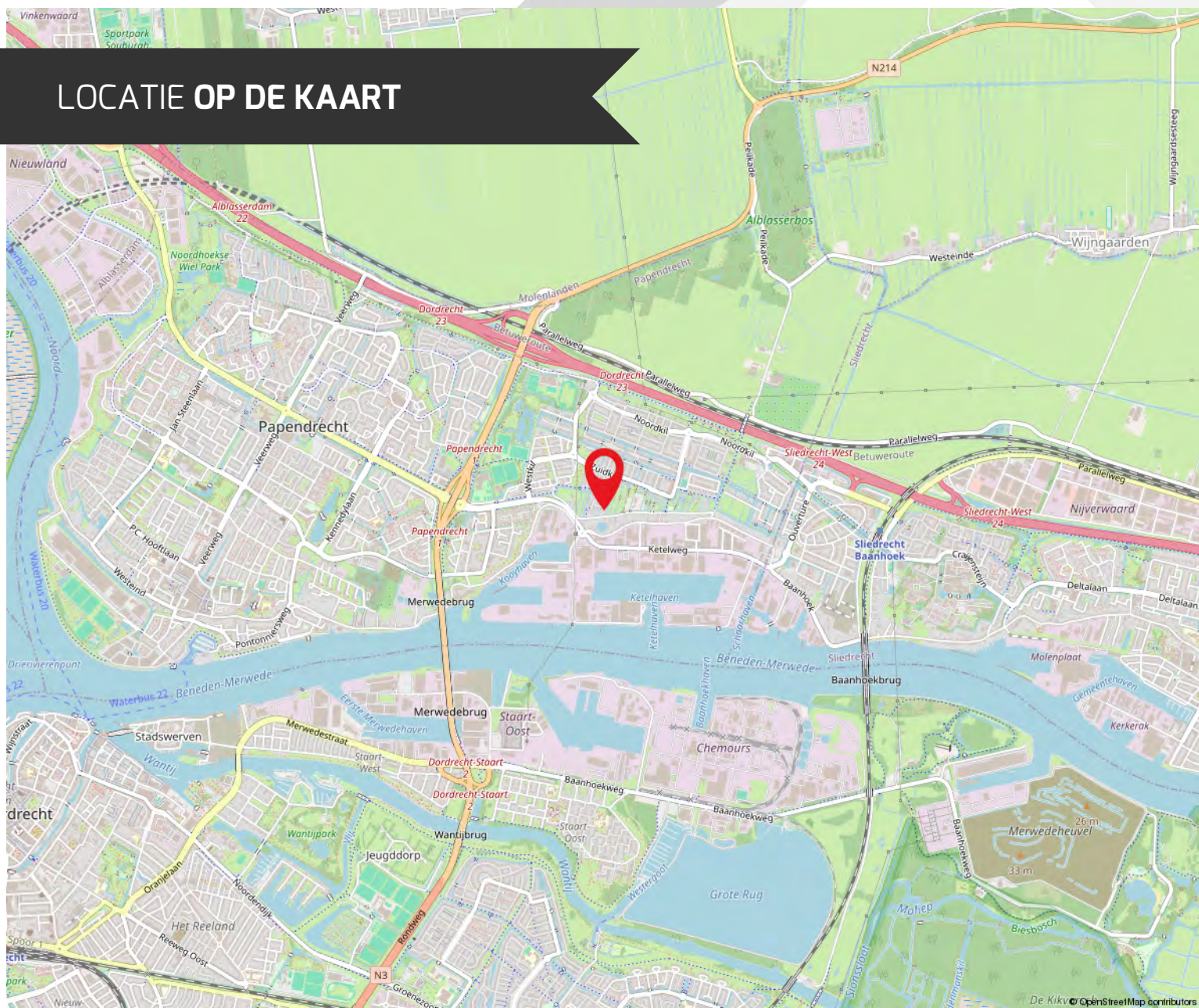


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar kunnen niet worden ontdekt.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

KADASTRALE KAART



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 8 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 oppervlaktematen 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 Merwehoofd 84, Papendrecht

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **10**

"Wij moesten een huis verkopen in een moeilijke situatie. De makelaar heeft ons hier met veel geduld en wijsheid doorheen geholpen."



Verkopers Sluis 63, Groot-Ammers

Verkoopperiode: **3 weken** | Gegeven Funda score: **9.5**

"Prima makelaarsteam. Bekend met de specifieke markt in Molenwaard. Tevreden klant."



Verkopers Tuigersstraat 15, Alblasterdam

Verkoopperiode: **1 maand** | Gegeven Funda score: **8,8**

"Het contact met de makelaar verliep heel prettig! Snelle afwikkeling van het proces! Deze makelaar is zeker een aanrader!"



Scan de QR-code en lees
alle beoordelingen online!

9,3

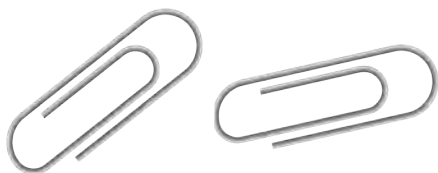
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined paper for notes, consisting of multiple horizontal lines on a white background.





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

