



PAPENDRECHT, Slobbengorsweg 62

Comfortabel 3-kamerappartement met vrij uitzicht, balkon en eigen parkeerplaats

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!

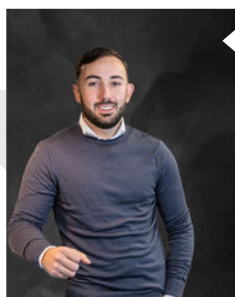
ONZE MAKELAARS



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

€ 420.000,- -



BOUWJAAR

2011



GEBRUIKSOPPERVLAKTE

81 m²



SLAAPKAMERS

2



INHOUD

240 m³



ENERGIELABEL

A

TYPE WONING

Appartement

SOORT WOONHUIS

Portiekflat

EXTERNE BERGRUIMTE

9 m²

BALKONLIGGING

Noord/West

BERGING / GARAGE

Ja / Parkeerplaats

PARKEERGELEGENHEID

Parkeergarage

LIGGING

In woonwijk, vrij uitzicht

VERWARMING EN WARM WATER

Stadsverwarming, airconditioning

ELEKTRA

Meterkast; 8 groepen en aardlekschakelaar

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

AANVAARDING

In overleg

HUIDIGE LASTEN

- energiekosten incl. stadswarmte (per maand) € 138,92*
- bijdrage Vereniging van Eigenaren (per maand) € 222,54
- onroerendezaakbelasting (per jaar) € 429,76
- rioolrecht (per jaar) € 174,00
- afvalstoffenheffing (per jaar) € 309,00
- BSR (per jaar) € 450,92

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Slobbengorsweg 62



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Welkom in dit moderne 3-kamerappartement op de derde verdieping van wooncomplex 'De Zandaak', gebouwd in 2011. Het appartement biedt een comfortabele leefomgeving met veel licht, vrij uitzicht en een balkon op het noordwesten; perfect om te genieten van de middag- en avondzon. Het appartement beschikt over twee slaapkamers waarvan een met een badkamer en-suite. In de onderbouw vindt u een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en een privéberging. Het appartement ligt aan de rand van het dorpshart, met tegenover een park én de rivier de Beneden Merwede om de hoek. Alle voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en horeca zijn op korte afstand bereikbaar.

Centrale entree

Het complex beschikt over een afgesloten entree met een moderne intercominstallatie, postkasten, een lift en een trappenhuis. De entree is ruim en verzorgd, passend bij de moderne uitstraling van het gebouw.

Hal/entree

De hal biedt toegang tot de woonkamer, de tweede slaapkamer, de toilet- en wasruimte. Het toilet is volledig betegeld in een moderne grijs-witte kleurstelling en voorzien van een toilet en fonteintje. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Woonkamer

De woonkamer heeft een speelse en lichte indeling met grote raampartijen en vrij uitzicht. De ruimte sluit naadloos aan op de open keuken en biedt via een schuifpui toegang tot het balkon. De airconditioning zorgt voor een aangenaam klimaat.

Keuken

De keuken in U-opstelling beschikt over een verlengd werkblad dat tevens dienstdoet als ontbijtbar. De combinatie van stonekleurige en eikenlook fronten met een granieten werkblad in teak black geeft de keuken een moderne, warme uitstraling. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron (2025), vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Balkon

Het balkon op het noordwesten biedt vrij uitzicht over een groen park en is een heerlijke plek om te ontspannen in de middag- en avondzon.

Slaapkamer 1 met en-suite

Deze ruime en lichte slaapkamer beschikt over een en-suite badkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche met schuifwand en douchepaneel, een wastafel en een designradiator.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is bereikbaar vanuit de hal en is multifunctioneel inzetbaar als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Parkeren en berging

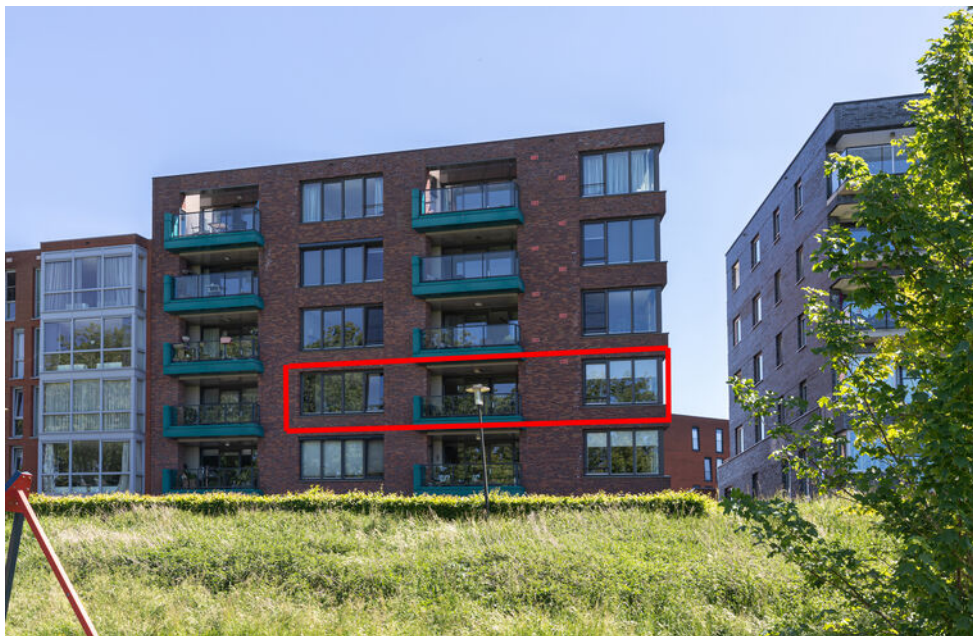
Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage met elektrische toegangsdeur en loopdeur. Daarnaast beschikt u over een privéberging van ca. 9 m² in de onderbouw.

Algemeen

De buitenzijde van het appartement is in 2025 opnieuw geschilderd.



**Modern appartement,
een balkon met vrij uitzicht
en alles binnen handbereik**







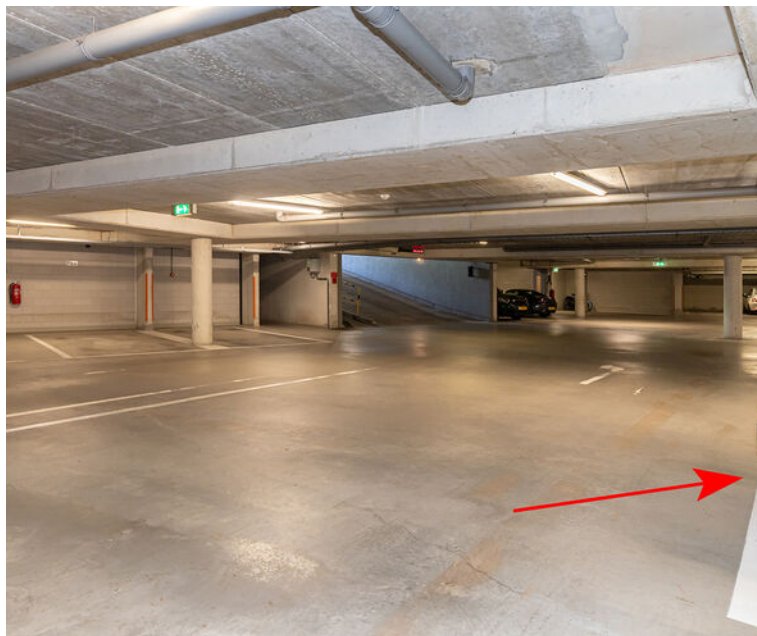
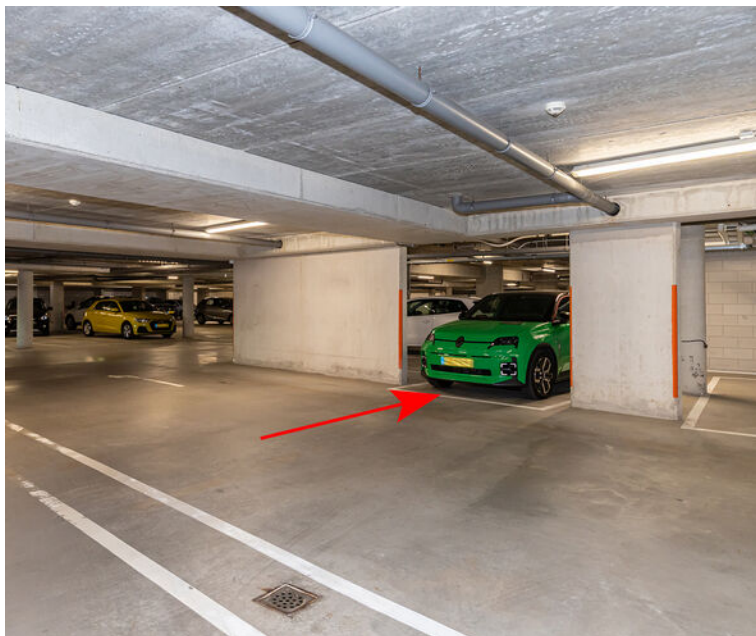














AFWERKSTAAT

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers				
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers		♦		
losse (hang)lampen		♦		
Verlichting				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:		♦		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen				
overgordijnen				
vitrages	♦			
rolgordijnen				
lamellen				
jaloerieën	♦			
(losse) horren/rolhorren	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				
parketvloer				
houten vloer(delen)				
laminaat, PVC	♦			
plavuizen				

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				
Overig, te weten:				
spiegelwanden				
schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- combimagnetron (2025)	♦			
- koelkast	♦			
- afzuigkap	♦			
- vaatwasser	♦			
- keramische kookplaat	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				
- koffiezetapparaat		♦		
- waterkoker		♦		
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:		♦		

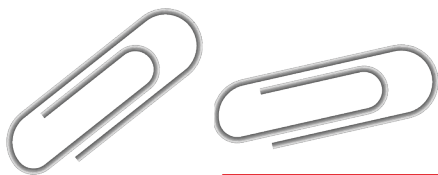
LIJST VAN **ZAKEN**

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:				
- spiegelkast	♦			
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				
Geiser				
Stadsverwarming	♦			
Screens				
Rolluiken				
Zonwering buiten				

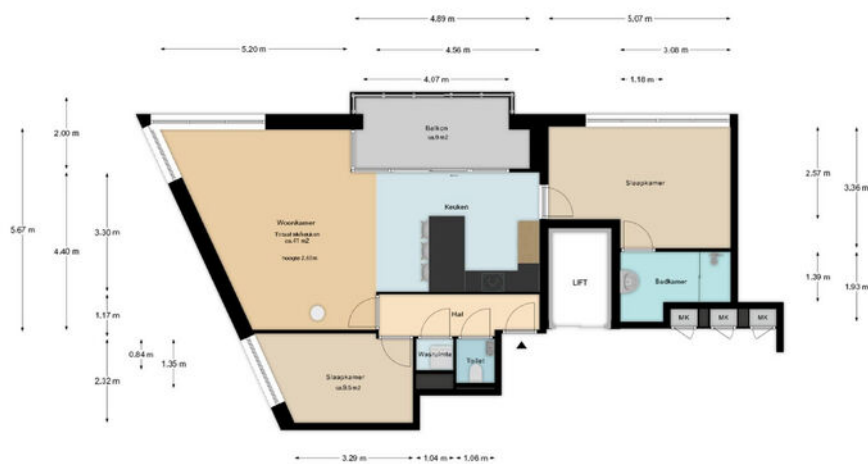
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	◆			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	◆			
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen				
Oplaadpunt elektrische auto				

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		◆							
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder					Boiler				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging					Startwarmte	◆			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging					Bijlage(n) over te nemen contracten:				
(Broei)kas									
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek									
vlaggenmast(houder)									

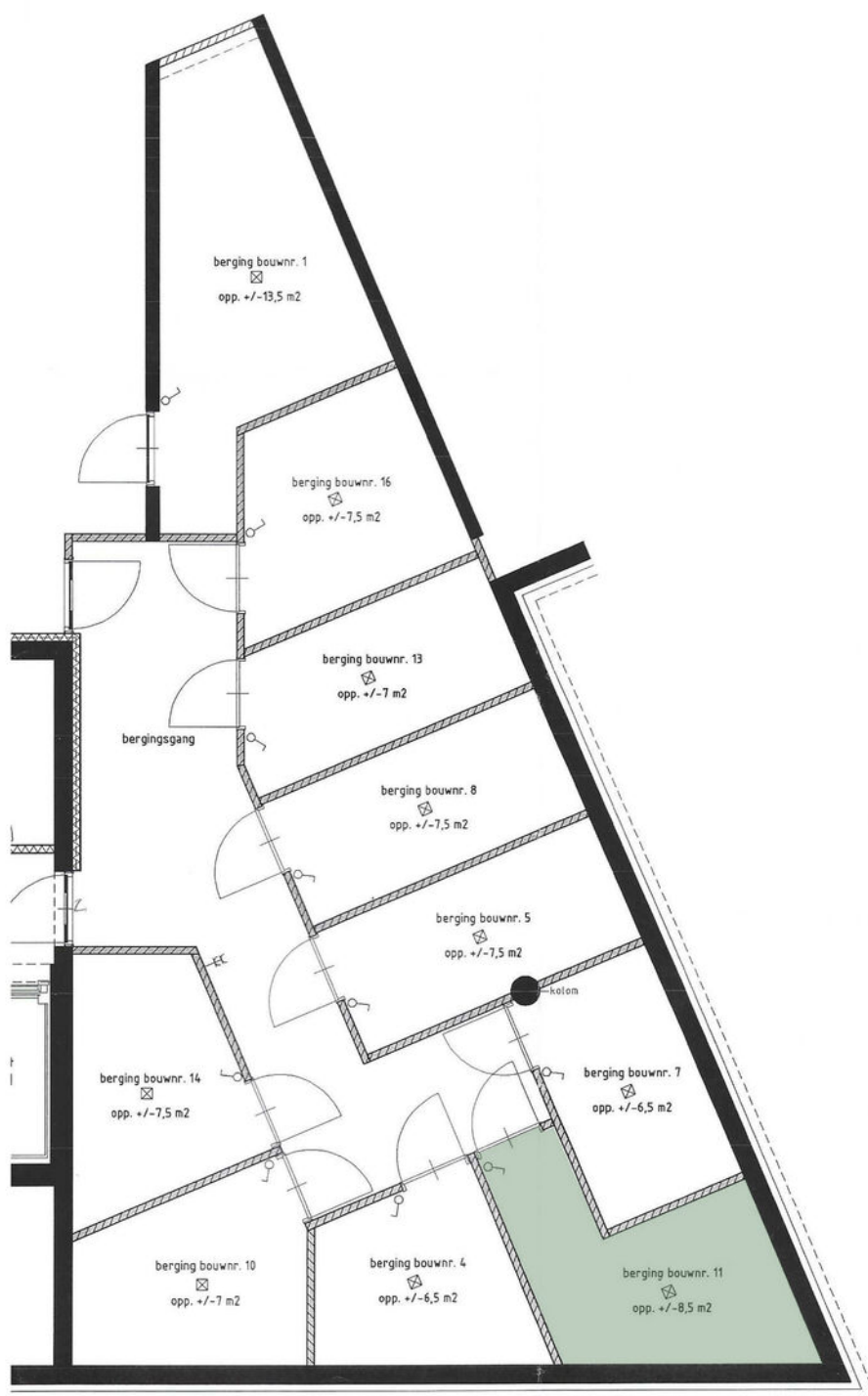


APPARTEMENT



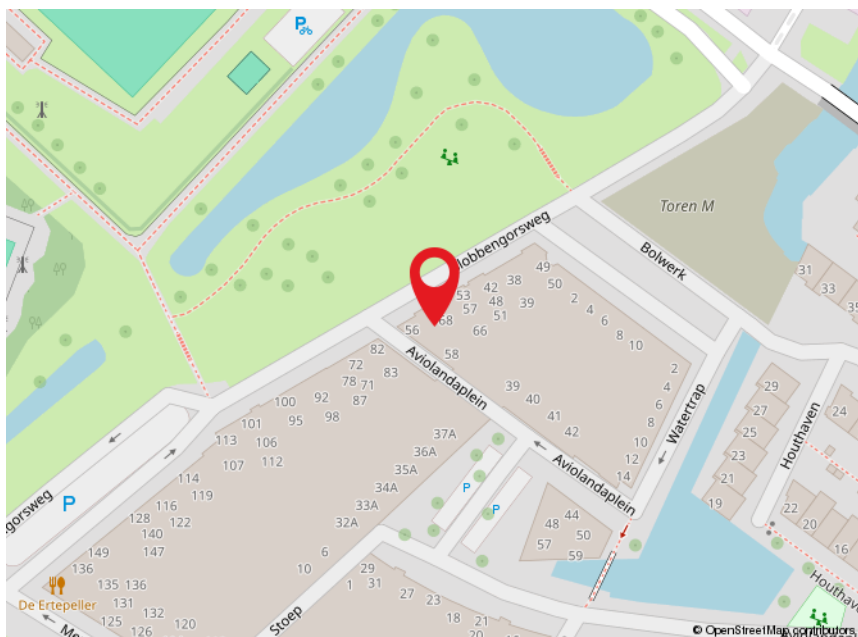
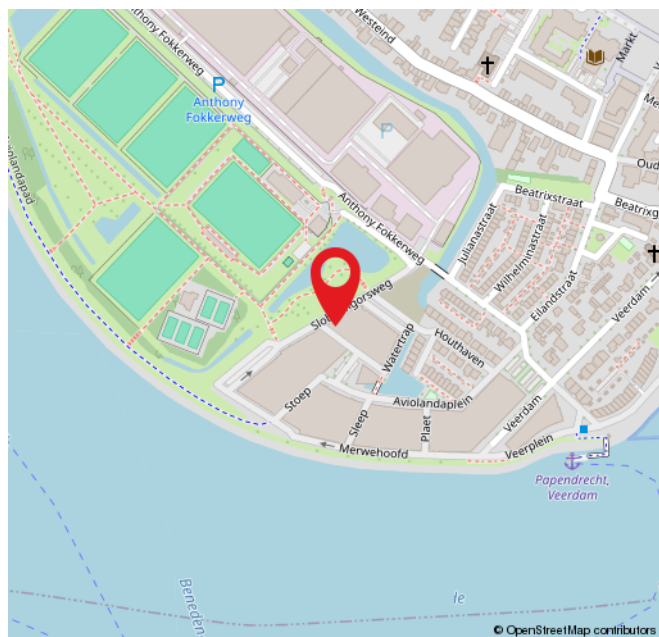
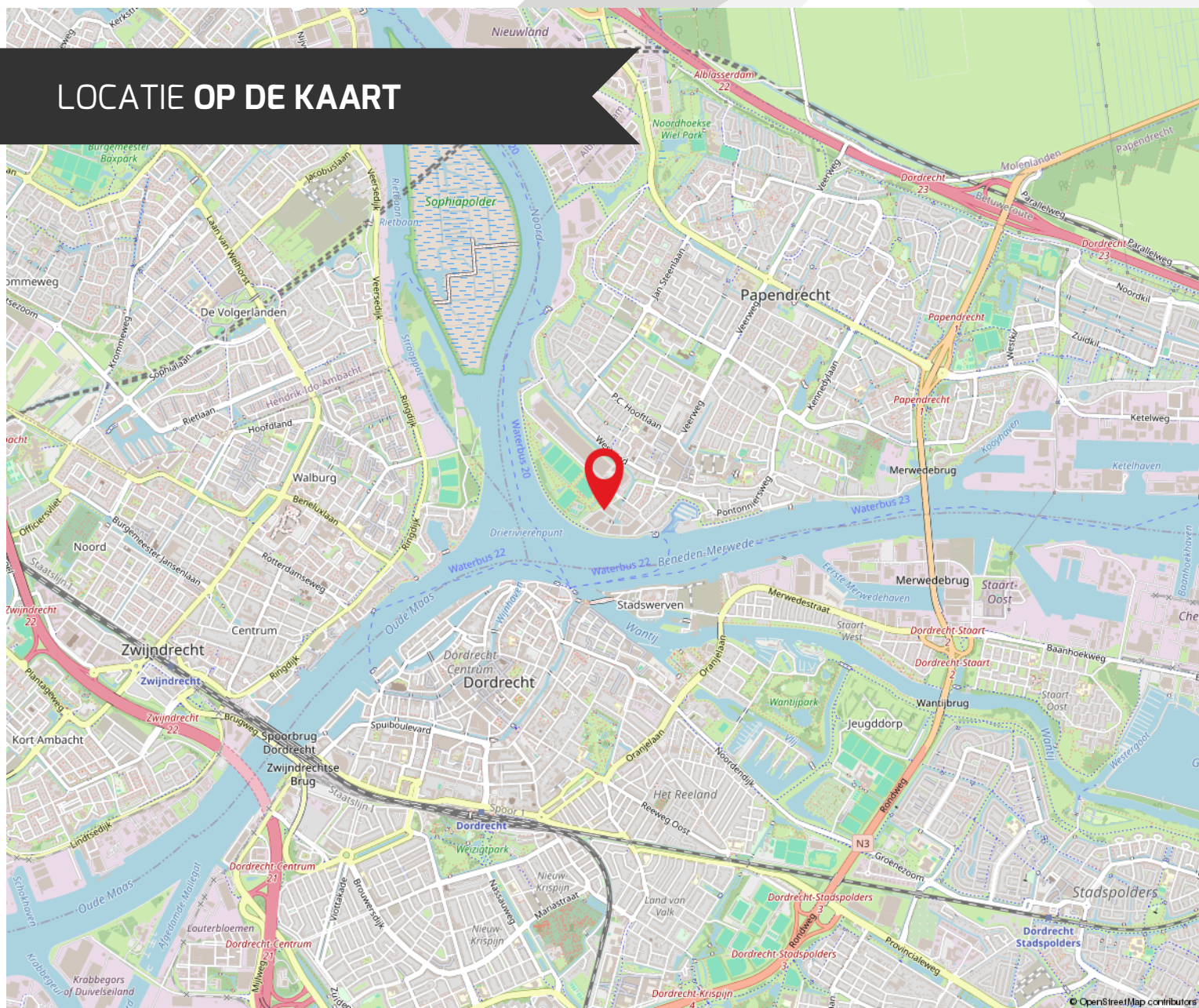
kooyman
eigen huis

BERGING



kooyman
eigen huis

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 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.



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

Een appartement kopen is net even anders dan een eengezinswoning. Naast het feit dat u een eigen plek krijgt, bent u ook mede-eigenaar van het hele gebouw. Maar waar moet u precies op letten? We helpen u op weg!

Een eigenaar van een appartement heeft met meer en andere wettelijke regels te maken dan een eigenaar van een eengezinswoning. Naast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (het privégedeelte) is de appartementseigenaar tevens mede-eigenaar van het hele gebouw. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het flatgebouw. Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere appartementseigenaren het gebouw te (laten) onderhouden. Om te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet is in de wet de oprichting van een vereniging van eigenaren (VvE) verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van. Het kopen van een appartement betekent niet alleen kijken of datgene wat zich tussen de vier muren van het appartement (privégedeelte) bevindt in goede staat verkeert, maar ook een onderzoek naar de toestand van het hele gebouw en naar het functioneren van de vereniging van eigenaren.



VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging regelt het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de gangen, de lift en het dak. U en uw medebewoners zorgen er samen voor dat alles netjes blijft.



SERVICEKOSTEN

Elke maand of elk kwartaal betaalt u servicekosten aan de VvE. Dit geld wordt gebruikt voor bijvoorbeeld onderhoud van de cv-ketel, schoonmaakkosten en verzekeringen. Ook wordt er een potje aangelegd voor groot onderhoud, zoals schilderwerk of het vervangen van de lift. Let erop of er blokverwarming is; dan zijn uw stookkosten vaak inbegrepen.



HET BESTUUR

Binnen de VvE zijn er twee belangrijke organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. Het bestuur bestaat vaak uit een professionele beheerder, maar bij kleinere VvE's kan een van de bewoners deze rol op zich nemen. Belangrijke beslissingen, zoals groot onderhoud, worden in de ledenvergadering genomen. Hier heeft u als eigenaar inspraak.



REGLEMENT VAN SPLITSING

De VvE heeft een aantal belangrijke documenten: de splitsingsakte en het Modelreglement. Hierin staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren. Check ook het huishoudelijk reglement voor de praktische leefregels, zoals wat u wel en niet in de gemeenschappelijke ruimtes mag doen.



Documenten bij de Koop: Wat krijgt u erbij?

Bij de aankoop van een appartement ontvangt u naast de eigendoms- en hypotheekakte ook de splitsingsakte en het Modelreglement. Soms is het Modelreglement verwerkt in de splitsingsakte.



Voordat u tekent: Wat moet u weten?

Voordat u de koopakte tekent, is het slim om de financiën van de VvE goed door te nemen. Vraag naar de begroting van het lopende en komende jaar, en bekijk de notulen van de laatste vergaderingen. Zo weet u precies waar u aan toe bent, bijvoorbeeld of er binnenkort grote uitgaven gepland zijn.



Checklist voor de Aankoop

- Zorg dat u de splitsingsakte, het Modelreglement en het huishoudelijk reglement in handen hebt.
- Check hoeveel u moet bijdragen aan de gezamenlijke kosten.
- Vraag naar de financiële cijfers van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar.
- Bekijk de notulen van de laatste VvE-vergaderingen om te zien wat er speelt.

Met deze tips bent u goed voorbereid voor het kopen van een appartement.

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

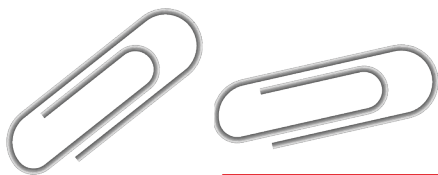
Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.



542
beoordelingen op
www.funda.nl



AANTEKENINGEN

Lined area for notes, consisting of 20 horizontal lines.





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

