



Frans Halsstraat 72 3351 VG Papendrecht



Koopsom € 450.000,00 k.k.

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Kenmerken

Koopsom	€ 450.000,00 k.k.
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	490 m ³
Perceel oppervlakte	153 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	148 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1972
Ligging	In woonwijk
Achtertuint	Achtertuint op het zuidwesten van 9,33m diep
Parkeren	Vrij parkeren in de omgeving
Energielabel	A
Isolatie	Vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en HR++ glas
C.V.-ketel	Nefit Proline CW4 (combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Frans Halsstraat 72
 3351 VG PAPENDRECHT





Omschrijving

Op een rustige en geliefde locatie in Papendrecht bevindt zich deze zeer ruime en goed onderhouden tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuidwesten, vier slaapkamers en een woonoppervlakte van maar liefst 148 m². De woning is door de jaren heen op diverse onderdelen gemoderniseerd, uitstekend geïsoleerd en beschikt over energielabel A.

Ligging

De woning is gelegen in een prettige woonwijk met voldoende openbare parkeergelegenheid. In de directe omgeving bevinden zich scholen, wijkwinkelcentrum Westpolder, openbaar vervoer en diverse recreatievoorzieningen. Tevens zijn uitvalswegen richting Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning via een kunststof voordeur met HR++ glas (2023). De hal is afgewerkt met een klik PVC vloer en spachtelputz wandafwerking en biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een hangend toilet (2010).

De royale en lichte Z-vormige woonkamer van circa 42 m² is voorzien van een klik PVC vloer en strak afgewerkte wanden. Dankzij de breedte van de woning en de grote raampartijen in kunststof kozijnen met HR++ glas (2023) is er sprake van een prettige lichtinval. De ruime afmetingen bieden een zithoek aan de voorzijde van de woning met een sfeervolle haard (type allesbrander) en aan de achterzijde naast de open keuken is voldoende ruimte voor een lange eettafelopstelling.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met een inbouwkeuken in L-vorm, geplaatst in 2012, uitgevoerd met een kunststof aanrechtblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. De deur naar de achtertuin is uitgevoerd in kunststof met HR++ glas (2023).

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De royale hoofdslaapkamer van circa 20m² is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk twee slaapkamers. Daarnaast zijn er twee goed bemeten slaapkamers aan de voorzijde van circa 10m² en 9m².

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren, behang en kunststof kozijnen met HR++ glas (2023). Slaapkamer 3 biedt toegang tot het aangrenzende balkon. De toegangsdeur naar dit balkon is uitgevoerd als praktische draai-/kiepdeur.

De keurige badkamer is volledig betegeld in een moderne kleurstelling en is uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.



Omschrijving

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping met een voorzolder, een vierde slaapkamer met wastafel, een hobbyruimte en een aparte was-/cv-ruimte.

Zowel aan de voor- als achterzijde is in 2015 een dakkapel geplaatst met kunststof raamkozijnen en HR++ glas, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Aan de achterzijde zijn elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig. Deze verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren en biedt diverse gebruiksmogelijkheden, zoals werken aan huis of extra bergruimte.

Bergzolder

Over de gehele breedte van de woning is een praktische bergzolder aanwezig van 2,35m diep en 0,75m hoog. Deze ruimte is bereikbaar vanuit slaapkamer 4.

Buitenruimte

De achtertuin van 9,33m diep en 6,35m breed is gelegen op het zuidwesten en fraai aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een houtopslag tegen de stenen berging. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier optimaal van de zon genieten.

De stenen berging van 2,90m x 2,00m is voorzien van elektra en uitgevoerd met een kunststof deur en daklijsten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met sierbestrating, siergrind, beplanting, twee boompjes en een beukenhaag. De diepte van de voortuin biedt de woning extra privacy.

Kenmerken

- Woonoppervlakte ca. 148 m²
- Perceeloppervlakte 153 m²
- Bouwjaar 1972
- Energielabel A (geldig tot 13-12-2030)
- Kunststof kozijnen, schuurdeur en daklijsten (2023)
- Twee dakkapellen (voor- en achterzijde, 2015)
- CV-ketel Nefit Proline NxT HRC (2023, eigendom)
- 7 zonnepanelen (SolarEdge, 2017, eigendom)
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm achtergevel
- Glasvezelaansluiting aanwezig

Bijzonderheden

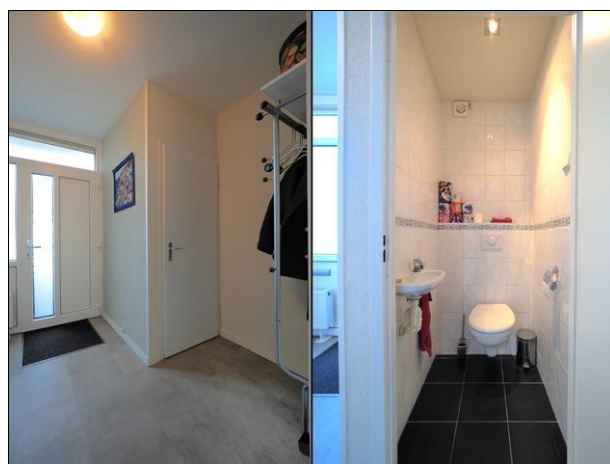
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouwweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).



KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

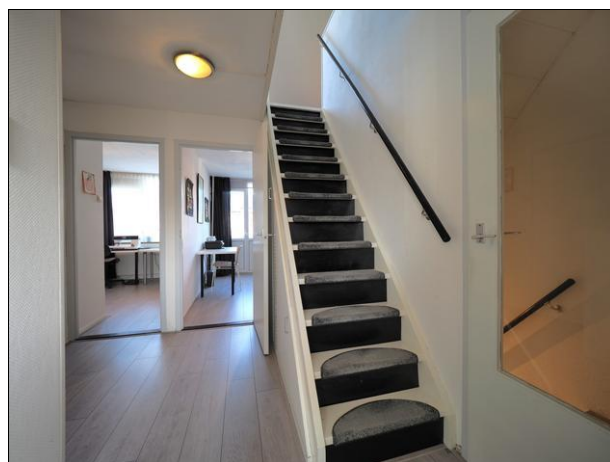
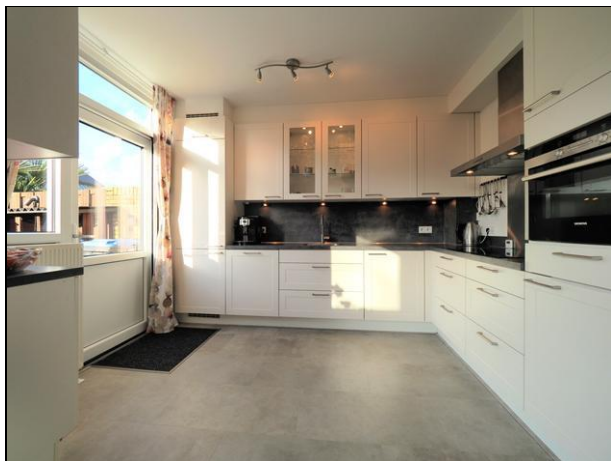




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

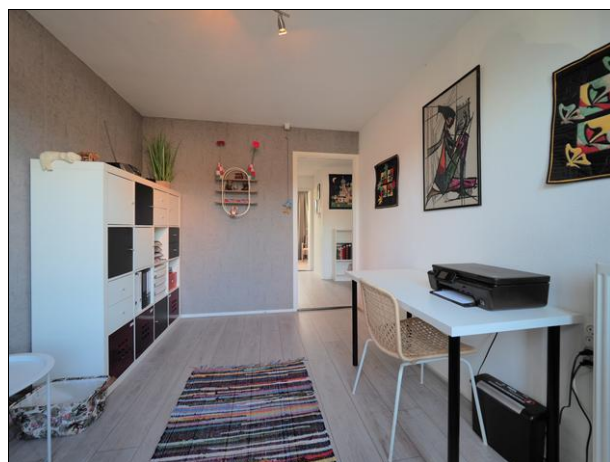




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

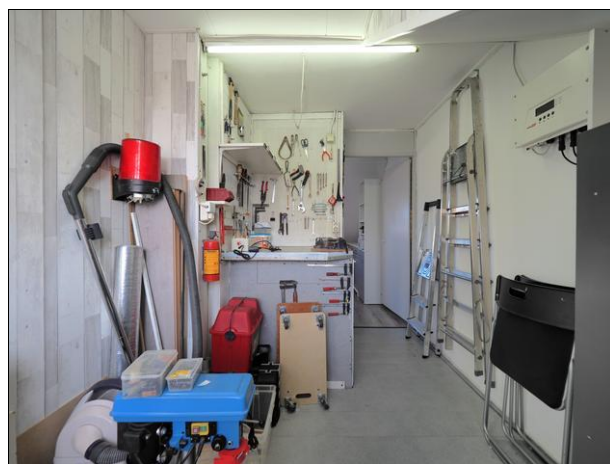
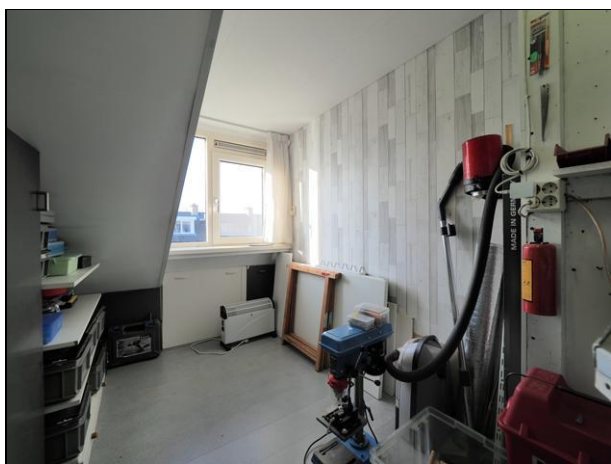
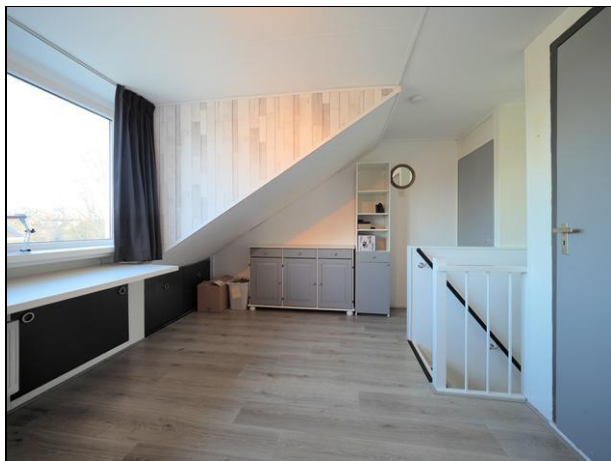




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Papendrecht
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4863
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel
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.

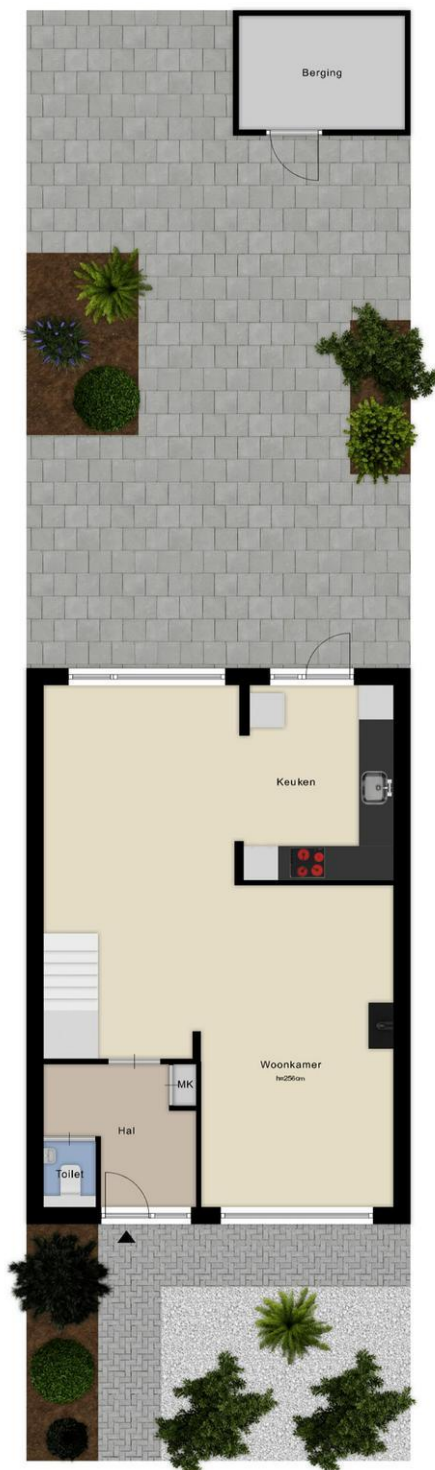
kadaster



KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

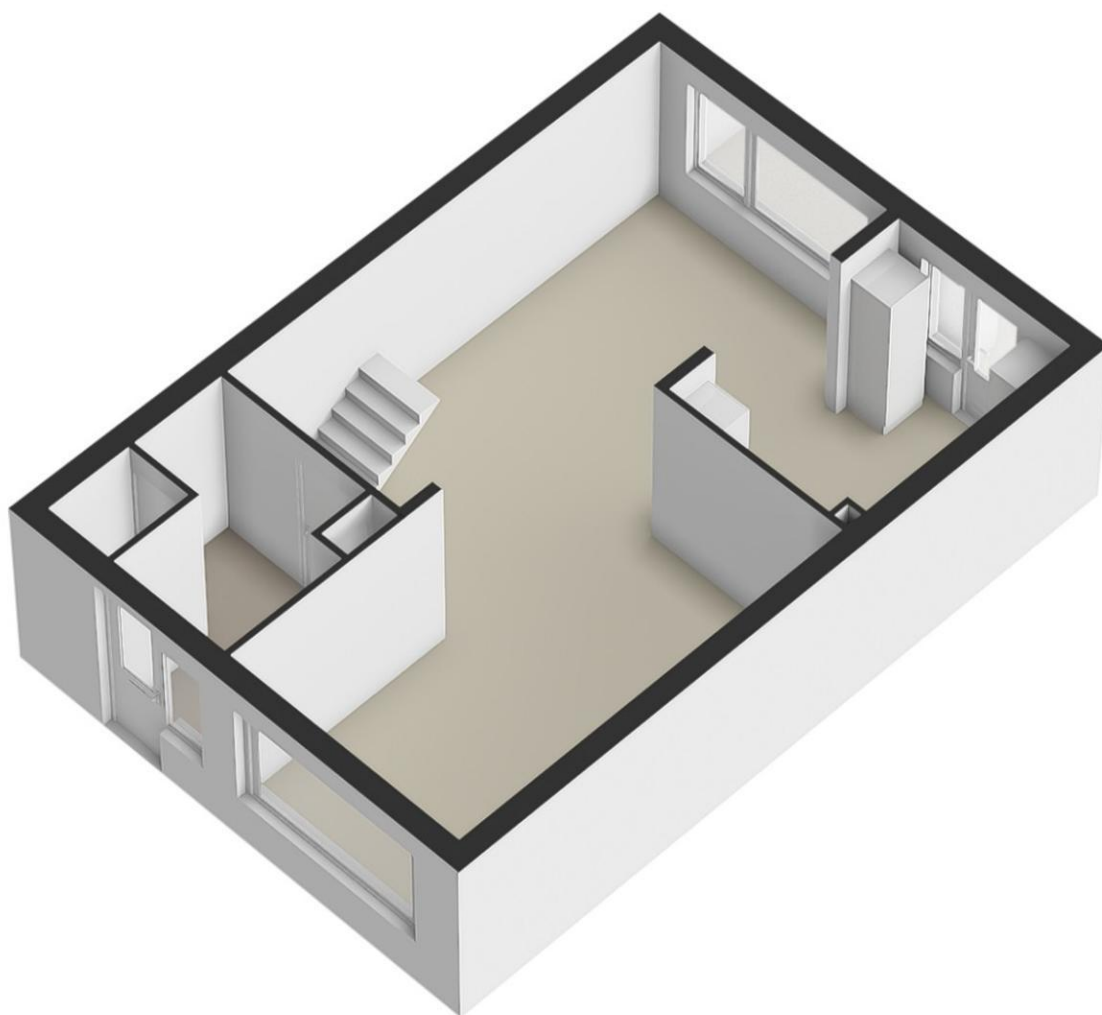




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

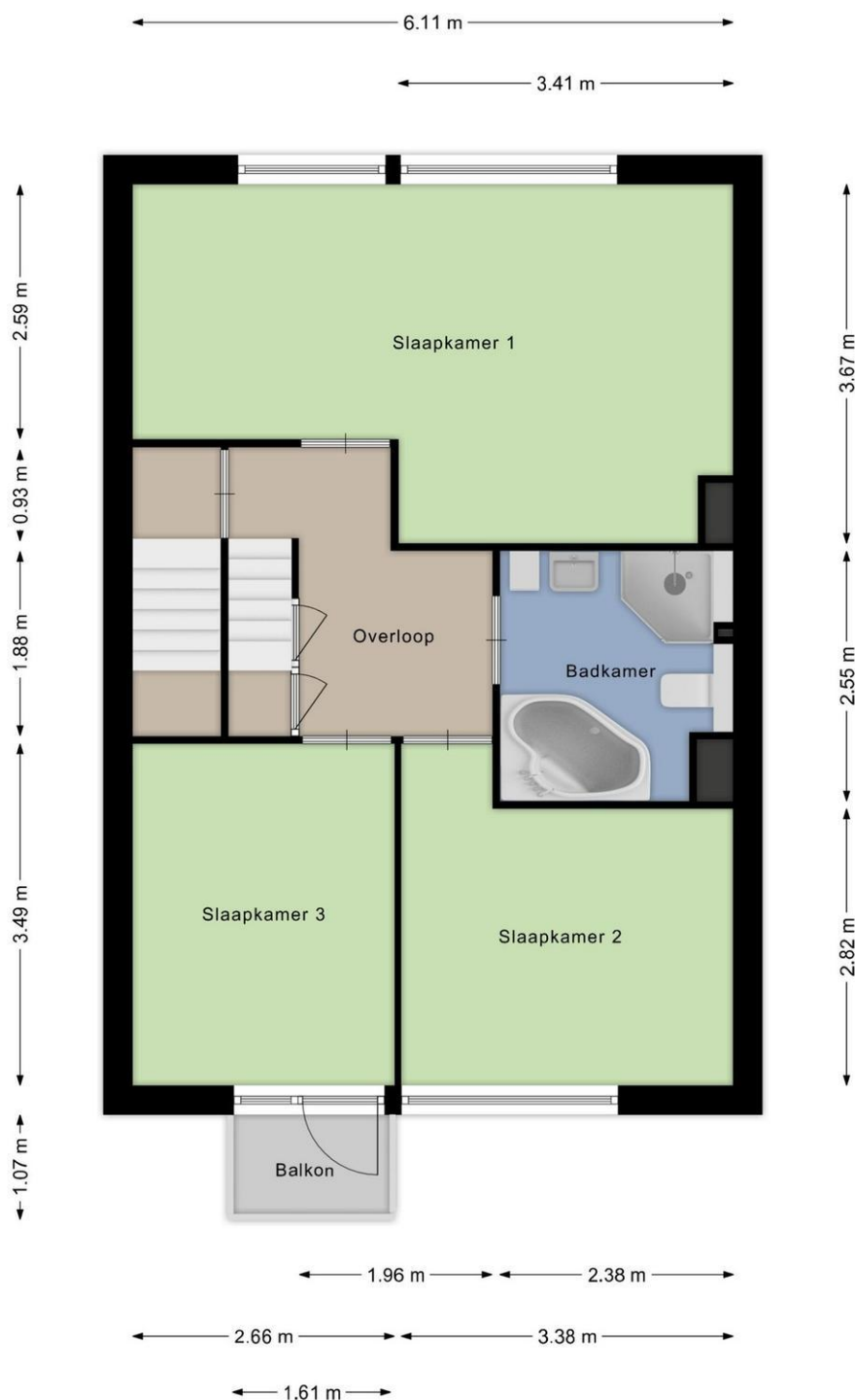
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond

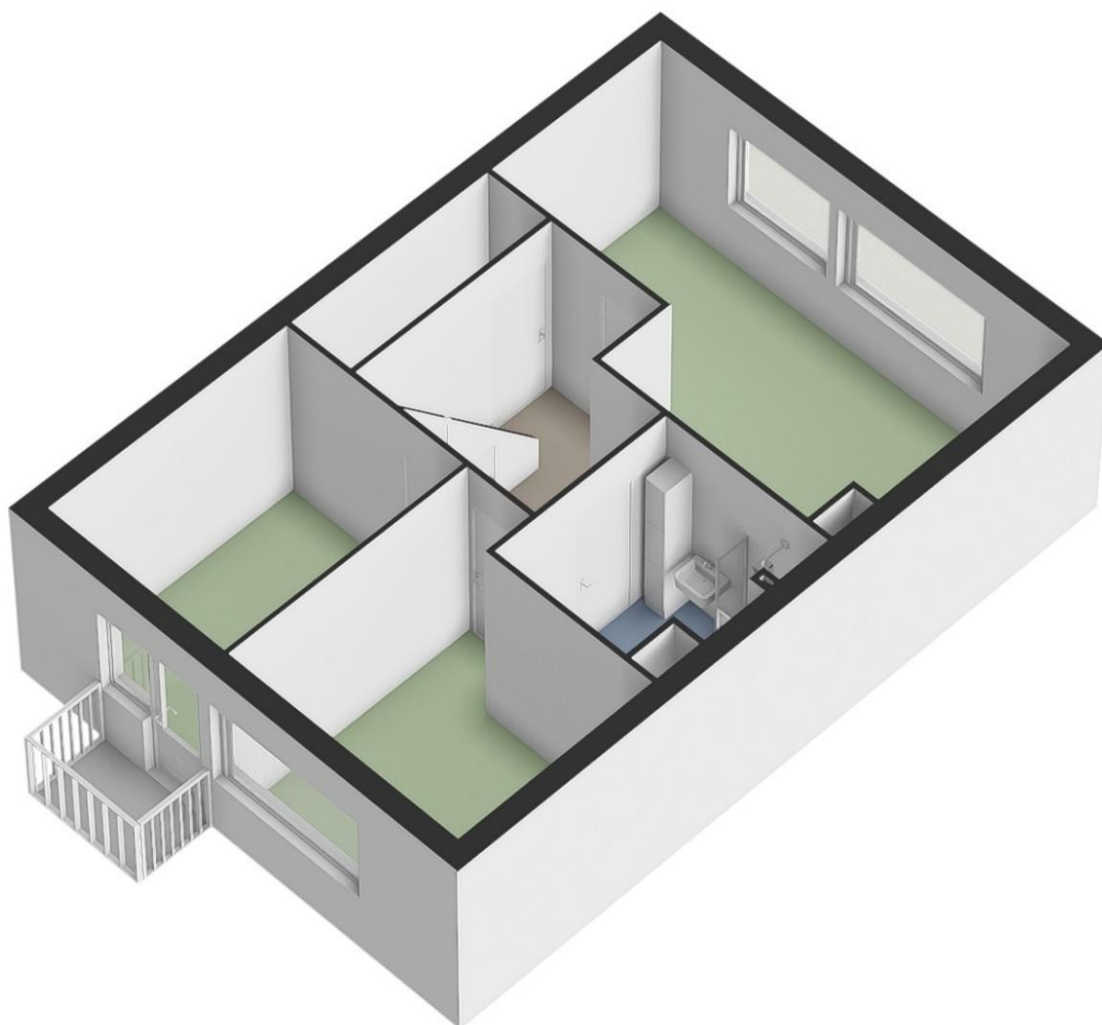




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

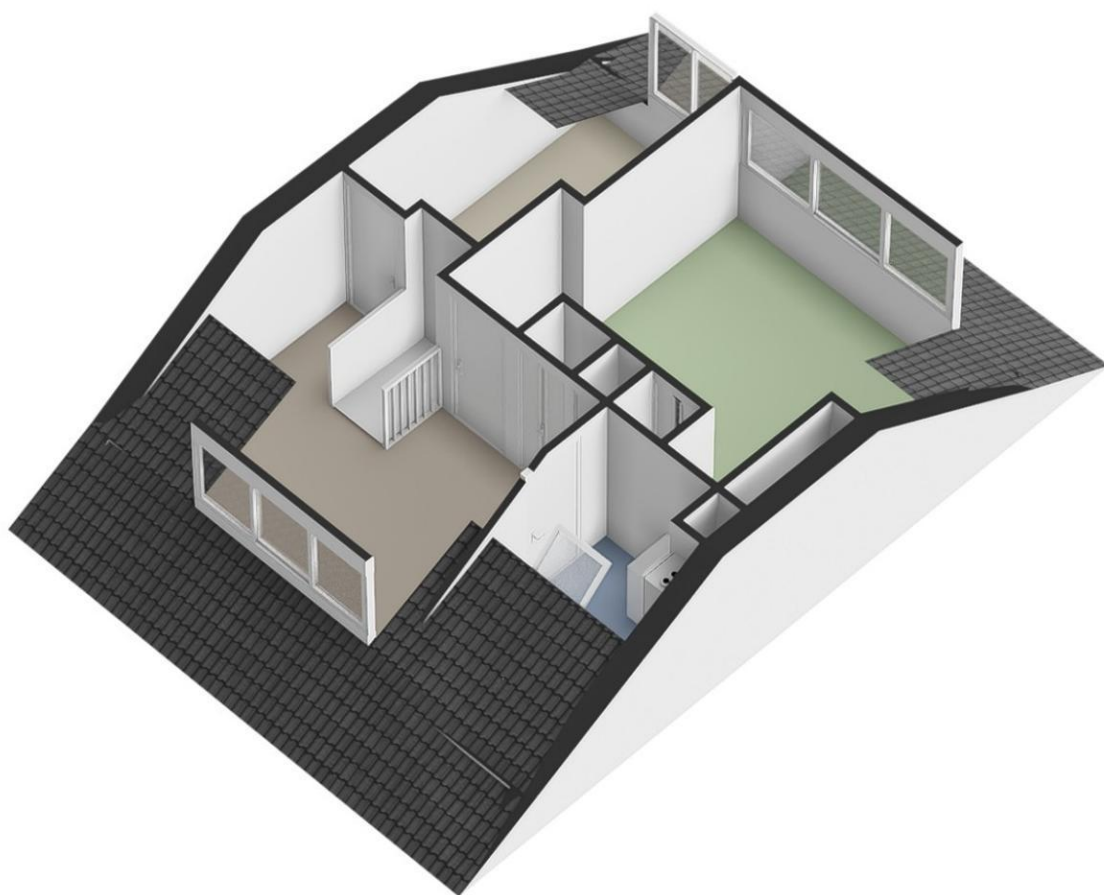
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond

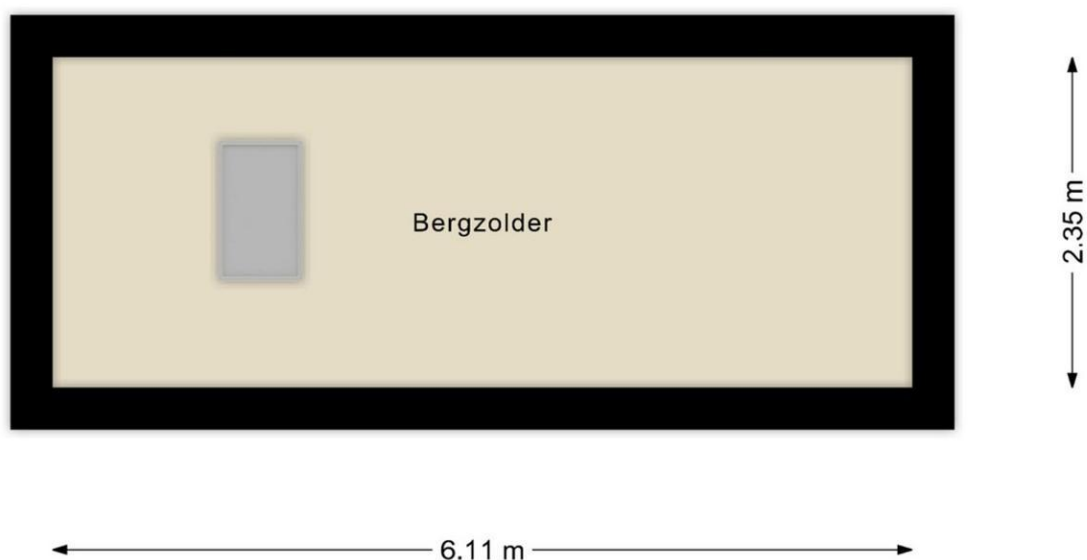




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

