



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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## IJspolderweg 7 3353 SM Papendrecht



**Koopsom € 435.000,00 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.



## Kenmerken

Koopsom	€ 435.000,00 k.k.
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	375 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	118 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1985
Ligging	In woonwijk aan de rand van het centrum van Papendrecht
Tuin	Achtertuint van 9,30m op het oosten
Parkeren	Parkeerplaats op eigen terrein
Energielabel	A
Zonnepanelen	12 stuks met GroWatt omvormer van 2023
Isolatie	Volledig geïsoleerd en kunststof kozijnen met HR++ glas
C.V.-ketel	Remeha Calenta Ace 40C (combiketel uit 2020, eigendom)

## Locatie

IJspolderweg 7  
3353 SM PAPENDRECHT





## Omschrijving

**Instapklare en modern afgewerkte tussenwoning met vier slaapkamers, volledig kunststof kozijnen met HR++ glas, een badkamer van 2023, een vernieuwde toiletruimte van 2024, een parkeerplaats op eigen terrein en energielabel A – op loopafstand van het centrum van Papendrecht**

Aan de rustige en centraal gelegen IJspolderweg in Papendrecht staat deze ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning. De woning is modern afgewerkt, beschikt over vier volwaardige slaapkamers en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dankzij de aanwezigheid van 12 zonnepanelen en een recent vernieuwde cv-installatie is bovendien sprake van een energiezuinige woning met energielabel A.

Deze instapklare woning is gebouwd in 1985 in een zeer kindvriendelijke, gewilde woonwijk op 135m2 eigen grond op loopafstand van diverse voorzieningen, waaronder het centrum van Papendrecht, een basisschool, busverbindingen en Waterbusverbinding naar Dordrecht. Een kinderspeelplaats bevindt zich op gunstige afstand achter de woning aan Dokter Rietveldplein.

### Voor- en achtertuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig bestraat en gelegen op het oosten, waardoor u in de ochtend en middag heerlijk van de zon kunt genieten. Ook later op de dag is de zon te vinden achterin de tuin. De aan de achtergevel is een zonnescherm aanwezig en een vrijstaande stenen berging met elektra zorg voor voldoende opslagruimte.

De ruimte voor de woning biedt een parkeerplaats op eigen terrein. Ook aan de voorzijde is een zonnescherm aanwezig, wat bijdraagt aan extra comfort tijdens zonnige dagen.

### Begane grond

De verrassend ruime hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer. De gehele begane grond is fraai afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer en spuitwerk op de wanden.

De meterkast is vernieuwd en uitgerust met 9 groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting.

De toiletruimte is in 2024 vernieuwd en fraai afgewerkt met een gietvloer in combinatie met wandtegels in een warme kleurstelling, zwarte accenten en een hangend toilet.

De lichte en tuingerichte woonkamer is strak afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer en spuitwerk wandafwerking. Dankzij de grote raampartijen in kunststof kozijnen geniet u hier van veel daglicht. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar en onder de trap naar de eerste verdieping is een praktische berg-/voorraadkast aanwezig.

De open keuken aan de voorzijde is praktisch ingericht in een U-vorm en voorzien van een houtfineer aanrechtblad met RVS stootrand en diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, een vaatwasmachine, een 5-pits kookplaat, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een ingebouwde koffiemachine.



## Omschrijving

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer van 2023.

Slaapkamer 1 is ruim 13m<sup>2</sup> en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 is circa 8m<sup>2</sup> en bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 is circa 10m<sup>2</sup> in L-vorm en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Alle kamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren, nette wandafwerking en kunststof kozijnen met draai-/kiepramen met horren.

De luxe badkamer is uitgevoerd met een gietvloer in combinatie met betegelde wanden in een warme kleurstelling en zwarte accenten en beschikt over een inloofdouche met regendouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel met ronde spiegel met verlichting en een designradiator.

### Zolderverdieping

De ruime zolderverdieping bestaat uit een voorzolder en een royale vierde slaapkamer met daarboven een praktische bergzolder. Deze verdieping is eveneens voorzien van een laminaatvloer.

De voorzolder biedt een opstelplaats voor de wasmachine/droger en de cv-installatie. De cv-ketel betreft een Remeha Calenta Ace 40C van bouwjaar 2020.

Slaapkamer 4 is circa 17m<sup>2</sup> en keurig afgewerkt met een plafond met inbouwspots en een dakkapel met kunststof kozijn met draai-/kiepraam en een hor.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 135 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 375 m<sup>3</sup>
- Vier slaapkamers
- Parkeerplaatsen op eigen terrein
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren
- 12 zonnepanelen (2023, eigendom)
- Cv-ketel: Remeha Calenta Ace 40C (2020, eigendom)
- Energielabel A (geldig t/m 17-03-2036)
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Toilet vernieuwd in 2024
- Meterkast vernieuwd (9 groepen + aardlekschakelaars)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Dubbelwandig RVS rookkanaal aanwezig

### Bijzondere clausules

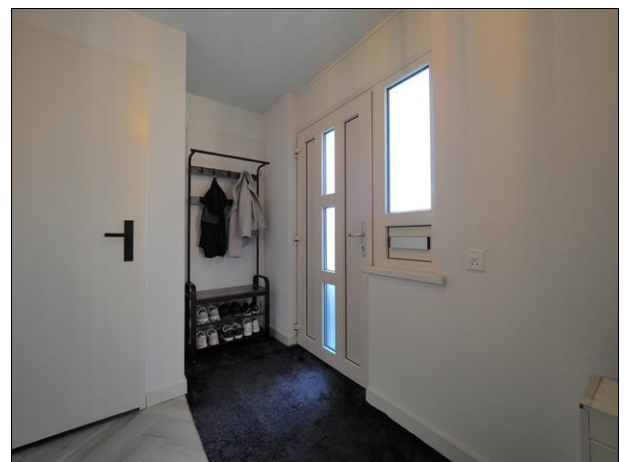
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is 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](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

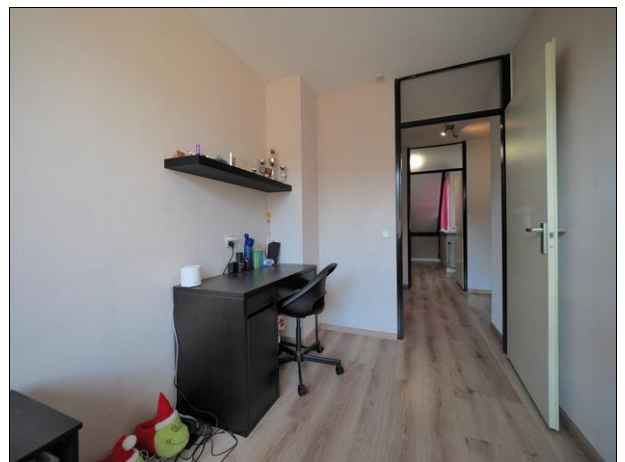
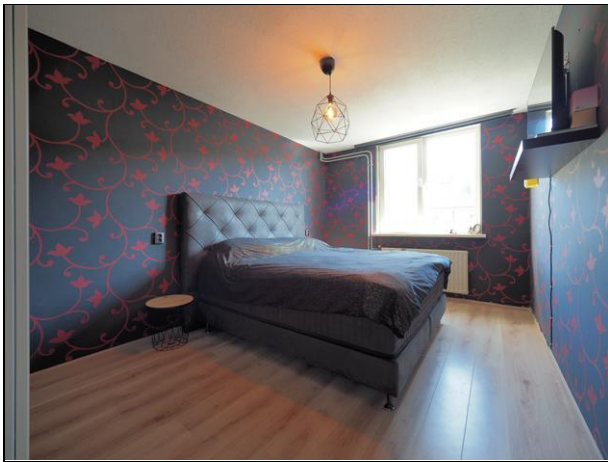
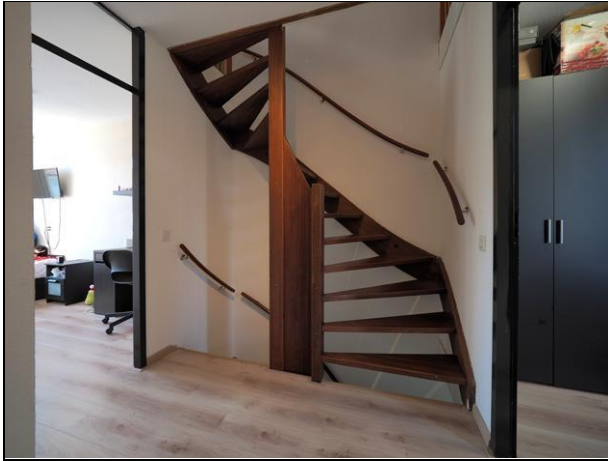




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

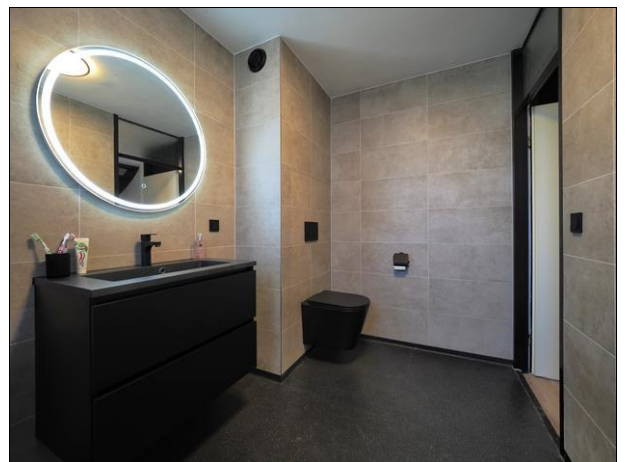
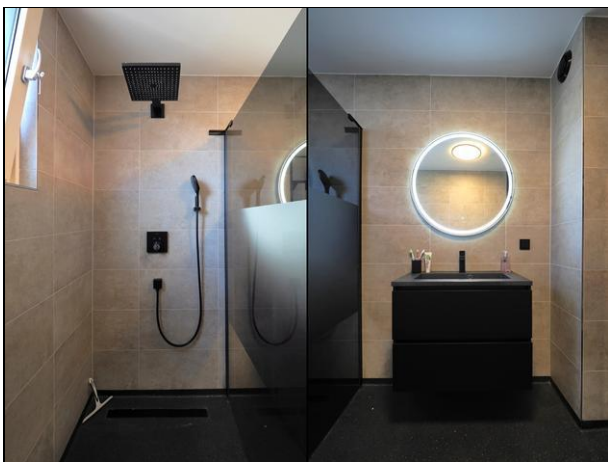
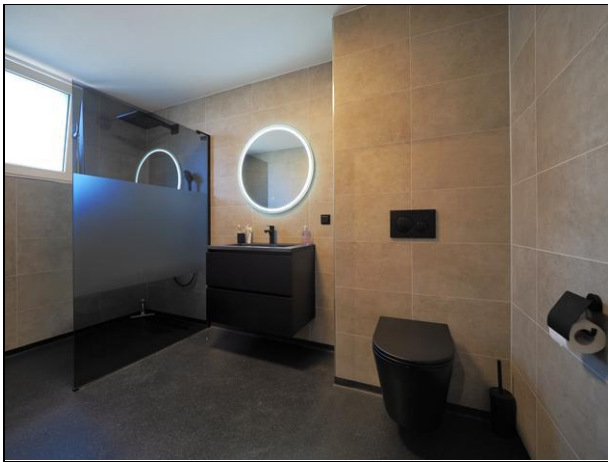
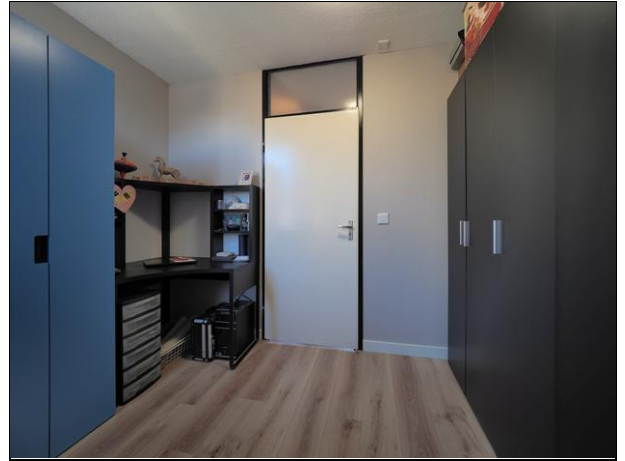




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

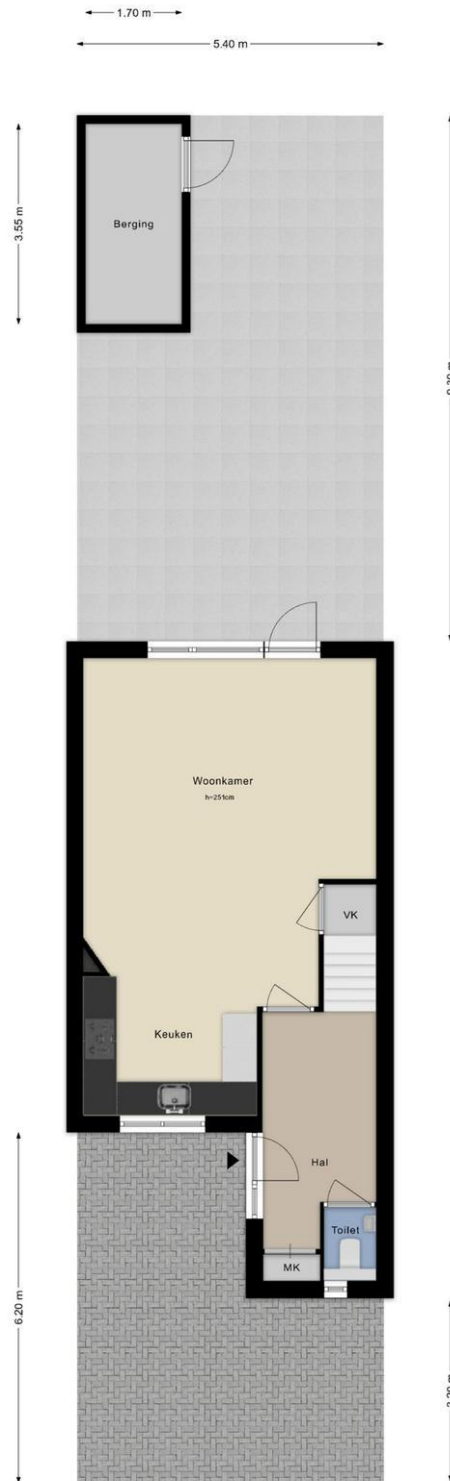




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



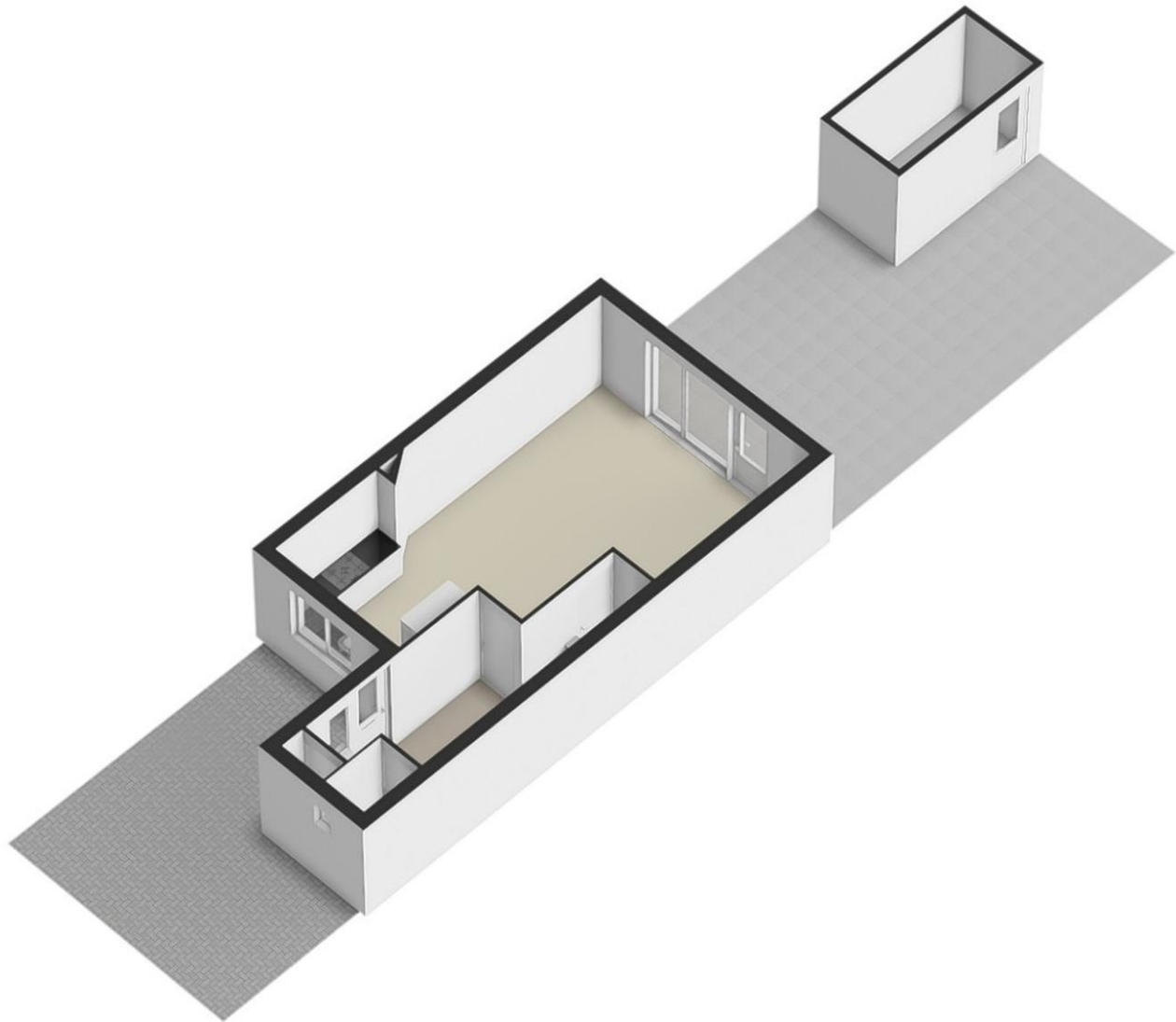


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

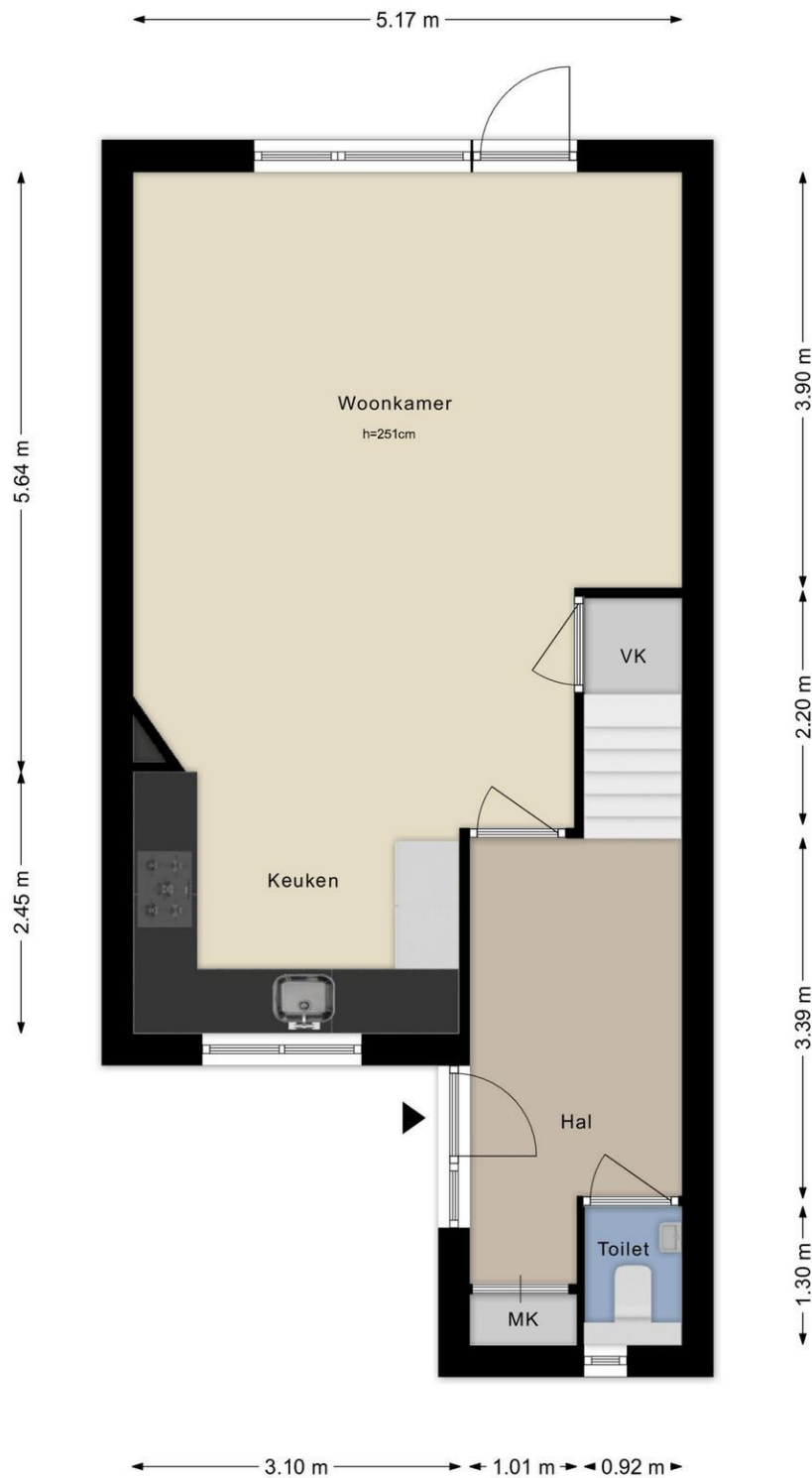




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

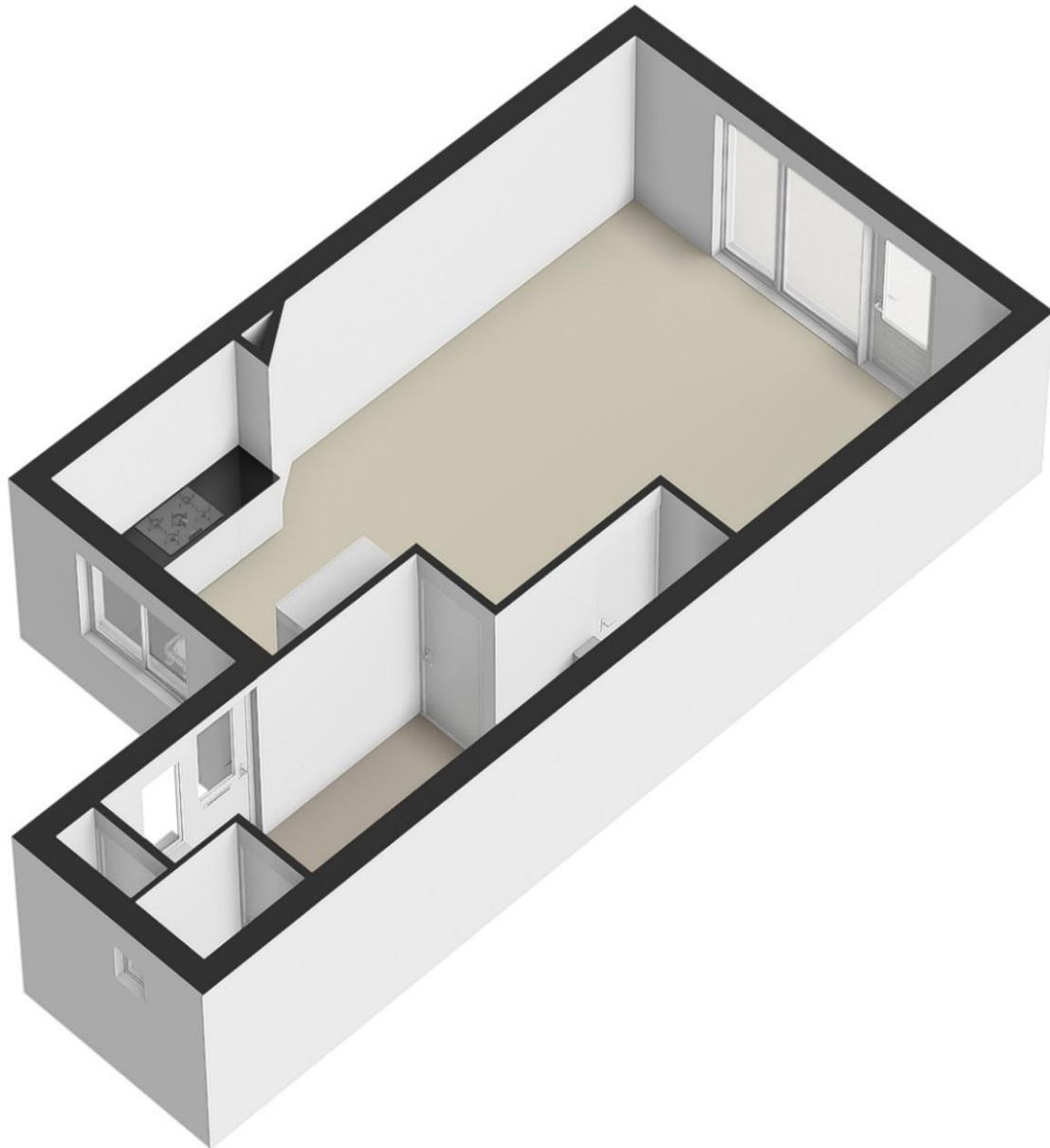




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

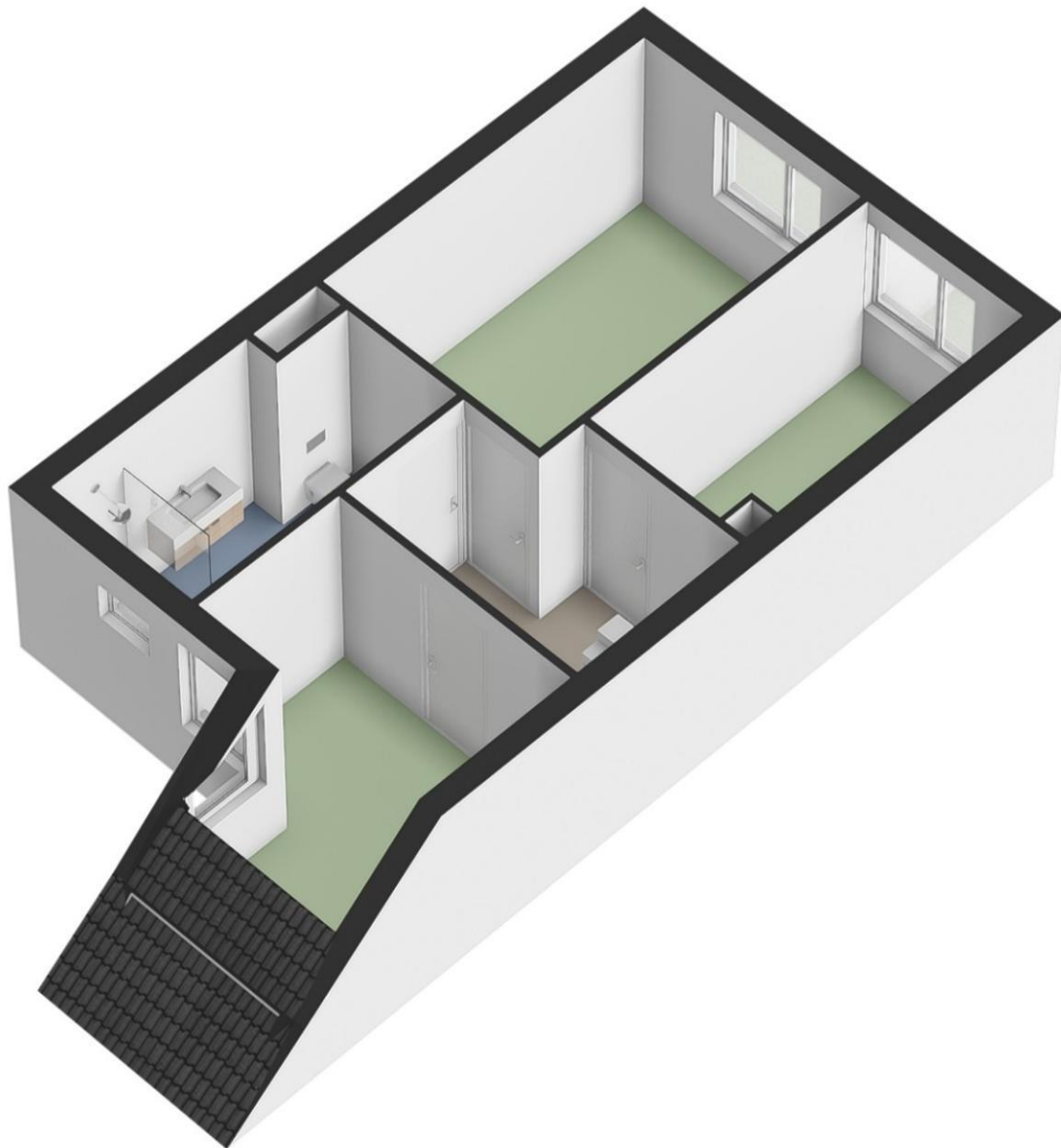




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



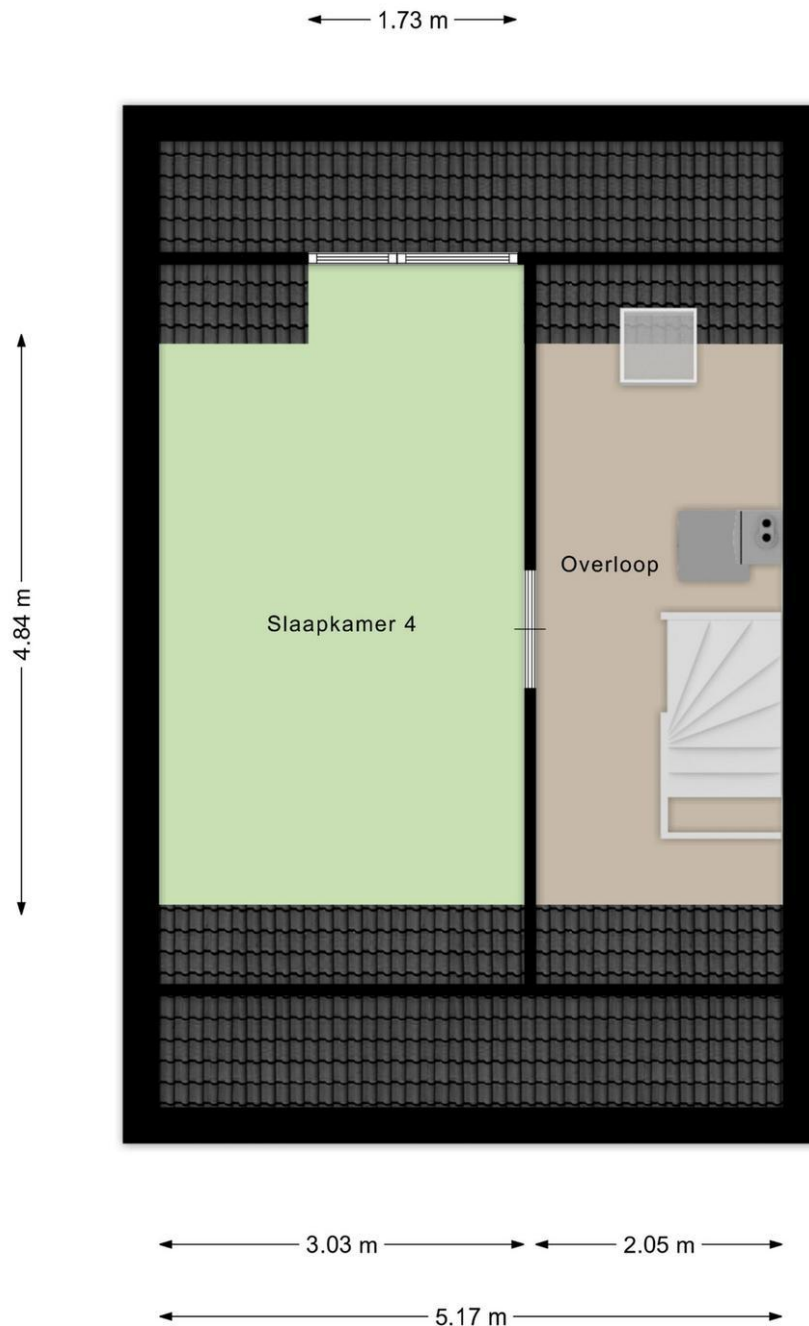


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

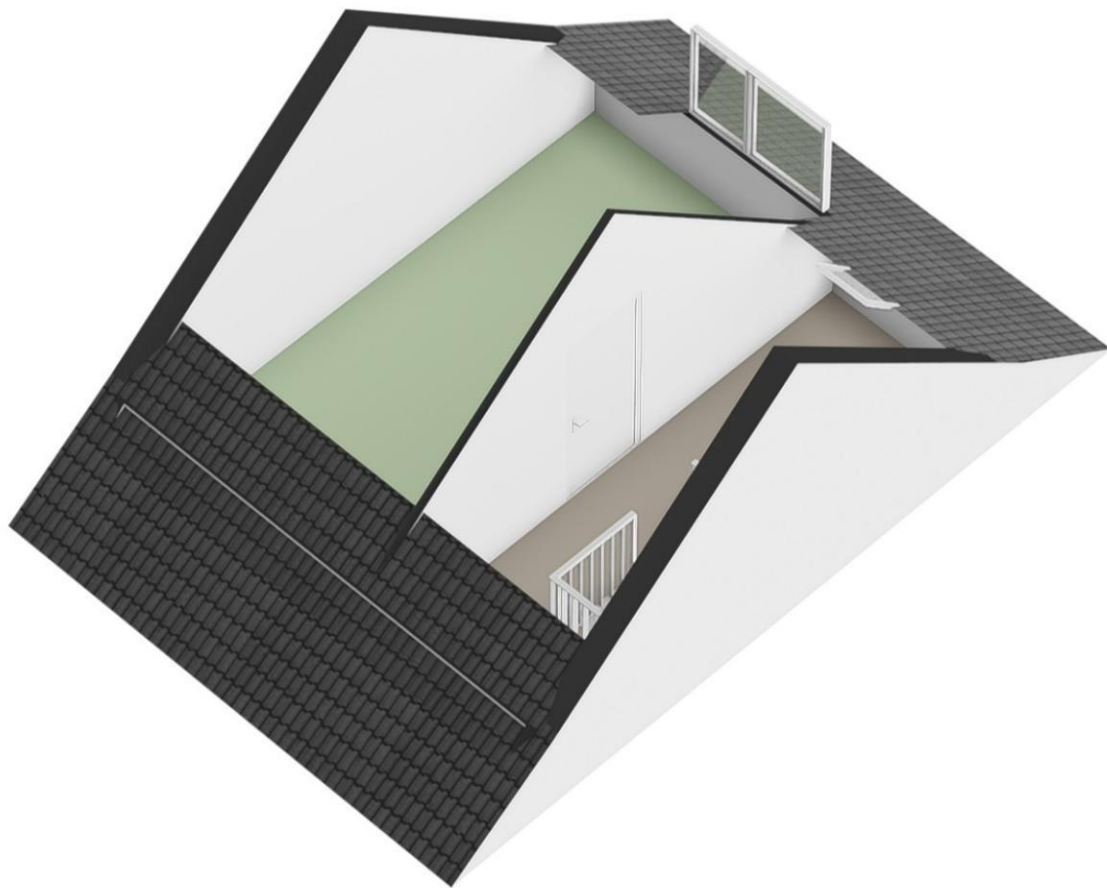




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



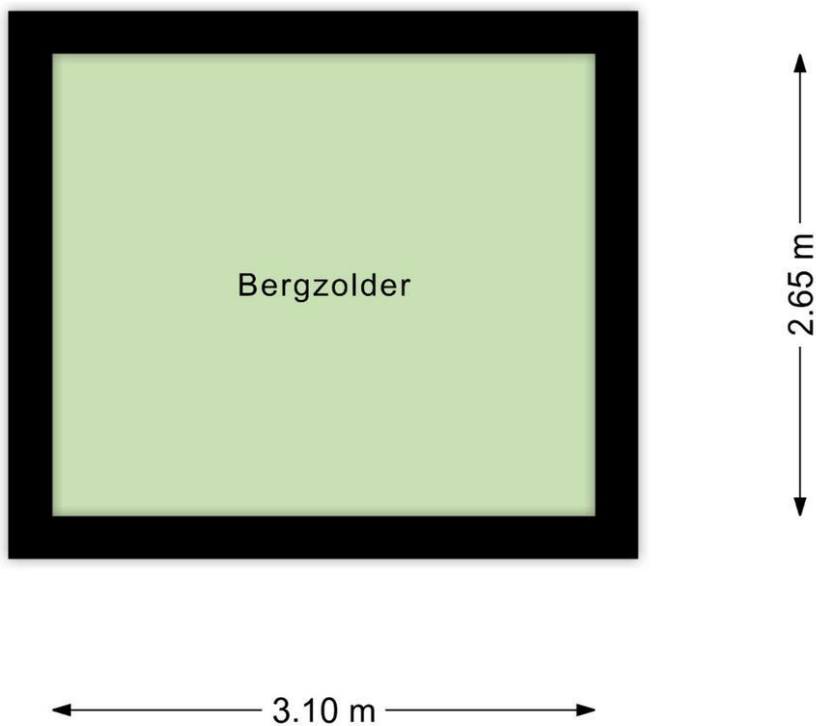


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



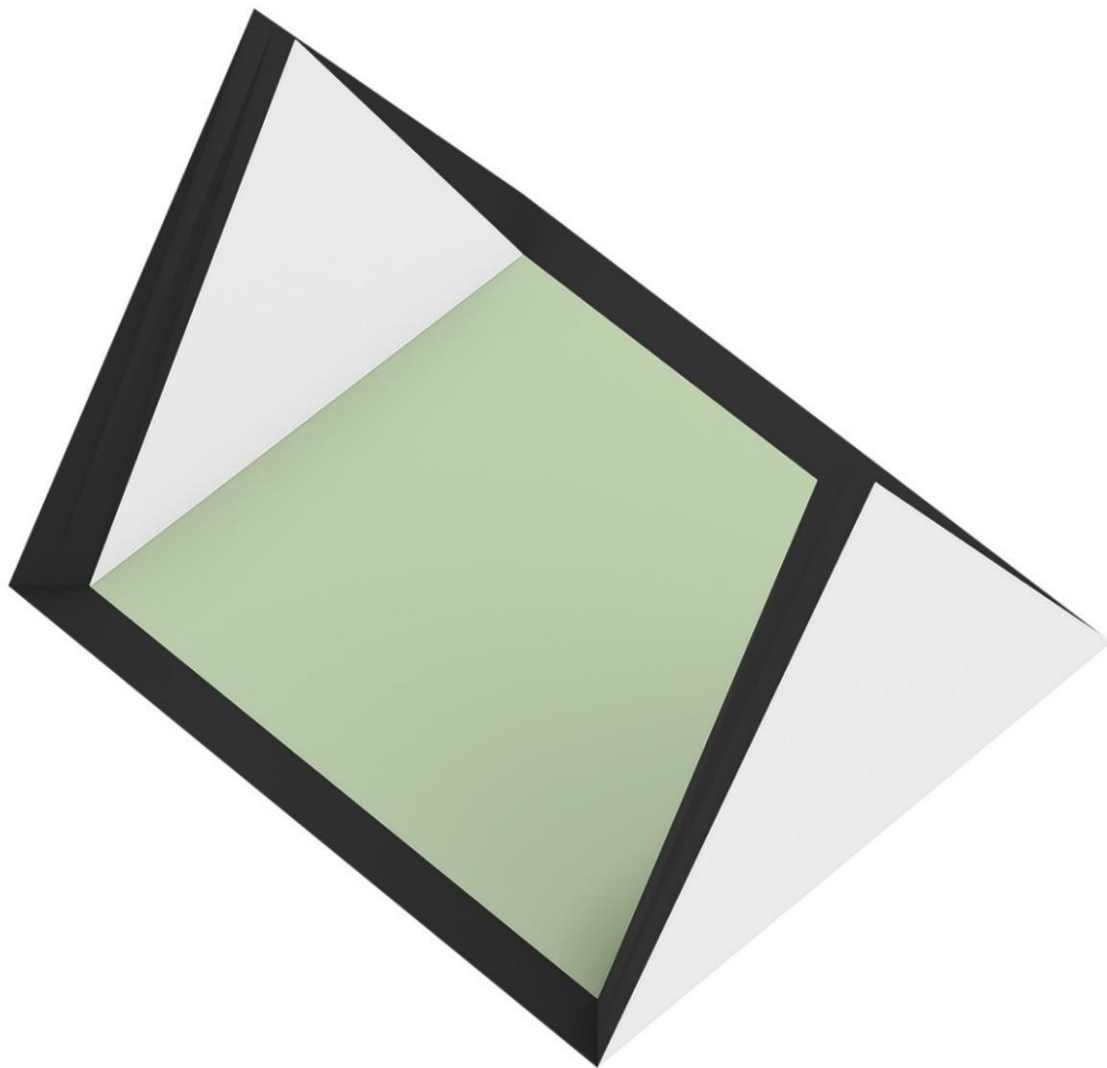


**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





## Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht  
Sectie D  
Perceel 505

**kadaster**

Voor een eensluidend 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.