

## PAPAVERPAD 3 SPIJKENISSE



Vraagprijs € 750.000 k.k.

**Toekomstbestendige vrijstaande woning  
met garage, energielabel A+++  
en 27 zonnepanelen.**

# WELKOM

## Spijkensisse

Wonen in alle rust, ruimte en luxe? Aan het Papaverpad 3 in Spijkensisse vindt u deze uitzonderlijk fraaie vrijstaande woning, gelegen in een doodlopende straat. Een plek waar privacy en wooncomfort centraal staan. Deze instapklare woning is tot in detail afgewerkt en biedt alles wat u mag verwachten van modern en duurzaam wonen. Met een energielabel A+++, maar liefst 27 zonnepanelen, vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond, en een centraal stofzuigersysteem is dit een huis dat niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig is. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de lichte en ruime leefomgeving. De begane grond is praktisch en veelzijdig ingericht, met naast de woonkeuken een extra kamer die zich perfect leent als werkruimte, hobby-, speel-, slaapkamer of bijkeuken. De royale open indeling creëert een naadloze overgang tussen binnen en buiten. De openslaande deuren aan de achterzijde versterken het gevoel van ruimte en licht. Aan de zijkant bevindt zich een charmante erker met openslaande deuren, die dankzij de directe ligging naast de woonkeuken de perfecte setting biedt voor een sfeervol eetgedeelte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een luxe, complete badkamer. Hier komt ontspanning vanzelf dankzij onder andere een whirlpool en comfortabele vloerverwarming. De tuin is met zorg aangelegd en vormt een waar verlengstuk van de woning. Of u nu wilt ontspannen in de jacuzzi, genieten van lange avonden onder de gezellige overkapping of uw eigen groenten en fruit wilt verbouwen in de kas – hier kan het allemaal. Ook op het gebied van parkeren en gemak scoort deze woning uitstekend. De inpandige garage is voorzien van een elektrische garagedeur met afstandsbediening en biedt niet alleen plaats voor uw auto, maar ook extra bergruimte. Daarnaast beschikt u over een afgesloten oprit met parkeergelegenheid en zijn er voor de woning nog twee extra openbare parkeerplaatsen aanwezig, ideaal voor bezoekers. De ligging maakt het geheel compleet. In deze rustige, kindvriendelijke straat met nauwelijks verkeer kunnen kinderen veilig buiten spelen. Tegelijkertijd bevinden scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting Rotterdam zich op korte afstand, waardoor u profiteert van zowel rust als bereikbaarheid. Kortom: een unieke, energiezuinige en tot in de puntjes verzorgde vrijstaande woning op een toplocatie. Hier hoeft u alleen nog maar te verhuizen om te beginnen met genieten.







WOONOPPERVLAKTE

147 m<sup>2</sup>

INHOUD

703 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

349 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

2014

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3



**TYPE WONING:**

Vrijstaande woning

**TUINLIGGING:**

Oost

**ENERGIELABEL:**

A+++

**OPLEVERING:**

in overleg



















# OMSCHRIJVING

## BEGANE GROND

Wanneer u de doodlopende straat inrijdt of er rustig doorheen wandelt, ervaart u meteen een gevoel van rust en beslotenheid. Het verkeer valt weg, waardoor de stilte en het residentiële karakter van de omgeving op de voorgrond komen. Ter hoogte van de woning krijgt u een eerste indruk van ruimte en verzorging. De voortuin, strak maar uitnodigend afgewerkt en afgesloten met een elegante poort, wekt meteen een gevoel van privacy. Achter deze toegang bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid en een buitenkraan. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage met een elektrische garagedeur, comfortabel te bedienen via afstandsbediening. Via de voortuin loopt een verzorgd pad langs de zijtuin, dat u op een natuurlijke en rustige manier naar de achtertuin leidt. Verschillende terrassen en zones maken het mogelijk om op elk moment van de dag een aangename plek in de zon of schaduw te vinden.

Entree, ruime hal met meterkast, vaste kast met een extra boiler, trap naar de eerste verdieping, toegang tot de inpandige garage, moderne toiletruimte voorzien van een hangcloset toilet en een fonteintje. De toiletruimte is geheel betegeld in een wit/grijs kleurstelling. Middels fraaie glazen openslaande deuren heeft u toegang tot de living.

De royale woonkamer wordt gekenmerkt door een mooie tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling, een charmante erker, een sfeervolle houtkachel en decoratieve panelen met sfeerverlichting. Alles zorgt samen voor een warme, tijdloze sfeer waarin de woonkamer prachtig tot zijn recht komt. De grote openslaande deuren met hor creëren een aangename lichtinval en vormen een directe verbinding met de tuin. Aan de zijkant bevindt zich een charmante erker met openslaande deuren, die dankzij de directe ligging naast de woonkeuken de perfecte setting biedt voor een sfeervol eetgedeelte.

De ruime woonkeuken aan de voorzijde sluit naadloos aan bij het karakter van de woning en beantwoordt aan de hedendaagse woonwensen. De keuken is verder praktisch ingericht met een kookeiland, uitgerust met onder meer een inductie kookplaat, afzuigkap en een handige servieskast aan de zijde van het eetgedeelte. Tevens biedt de keuken een rechte opstelling, voorzien van een enkele spoelbak met Quooker kraan, vaatwasmachine en twee combi-ovenmagnetrons. Het geheel is uitgevoerd in grijs en afgewerkt met een licht granieten aanrechtblad, sfeerverlichting en tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling. Naast de woonkeuken bevindt zich een extra kamer die zich perfect leent als werkruimte, hobby-, speel-, slaapkamer of bijkeuken. Deze extra kamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft dezelfde afwerking van het woongedeelte.

De inpandige garage beschikt over de warmtepomp installatie, het centraal stofzuigstelsel, de aansluiting voor de wasmachine/droger en een elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening. Verder heeft de garage ook toegang tot de achtertuin en is afgewerkt met tegelvloer met vloerverwarming en vloerkoeling.

De achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een waar verlengstuk van de woning. De achtertuin is gelegen op het oosten en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Of u nu wilt ontspannen in de jacuzzi, genieten van lange avonden onder de gezellige overkapping of uw eigen groenten en fruit wilt verbouwen in de kas, hier kan het allemaal en is altijd een fijne plek te vinden. De achtertuin is verder voorzien van sierbestrating, sierbeplanting, een buitenkraan, kunstgras, tuinverlichting en stopcontacten.

De prachtige overkapping biedt een fijne, natuurlijke lichtinval dankzij de twee lichtkoppels. Tevens beschikt deze gezellige overkapping over een houtkachel en stopcontacten.

## EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met een handige 5-deuren schuifkastwand en toegang tot alle vertrekken. Middels een vlizotrap heeft u toegang tot de zolder.

Slaapkamer 1 (ca. 22 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 8 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Deze ruime slaapkamers zijn afgewerkt met een duurzame PVC vloer en handmatig bedienbaar rolluik.

De badkamer (ca. 10 m<sup>2</sup>) biedt moderne sanitaire voorzieningen zoals dubbele wastafel, spiegel, verlichting, hangend tweede toilet, een whirlpool, ingebouwde televisie, een inloopdouche en een extra vaste kast voor de handdoeken. Dankzij een groot Velux dakraam biedt de badkamer een aangename, natuurlijke lichtinval. De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt met afzuigstelsel en vloertegels met vloerverwarming.



# DETAILS VAN DE WONING

## ALGEMENE INFO

Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2014
Oplevering en aanvaarding	In overleg

## ENERGIE & KOSTEN

Energie label	A+++
---------------	------

## OPPERVLAKTEN & INHOUD

Woonoppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	349 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte	42 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	703 m <sup>3</sup>

## ZAKELIJKE LASTEN

	BEDRAG
WOZ-waarde	€ 714.000,00
OZB (eigenaar)	€ 725,59
Waterschapslasten	€ 436,30
Afvalstoffenheffing/riool	€ 385,46 / € 200,20
Energie-/ waternota p.m.	€ 50,00 / € 16,00

## BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande woning met inpandige garage;
- Energie label A+++ geldig tot 12-07-2034;
- 27 zonnepanelen, warmtepomp, WTW systeem en boilers aanwezig;
- Vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond inclusief garage;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Gezellige houtkachel in het woongedeelte;
- Extra kamer op de begane grond (ideaal als werk-, slaap-, hobby-, speelkamer of bijkeuken);
- Ruime inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur met afstandsbediening;
- Een afgesloten oprit met extra parkeerplaats en twee openbare parkeerplaatsen direct voor de woning, ideaal voor bezoekers;
- Overkapping met houtkachel en jacuzzi voor lange avonden buiten;
- Een kas waarin u uw eigen groenten en fruit kunt verbouwen;
- Rustige, kindvriendelijke straat met nauwelijks verkeer voor de deur;
- Alle voorzieningen op korte afstand bereikbaar.

De informatie in deze brochure is door ons met zorg samengesteld, echter kan er door de makelaar geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid van de gegevens en kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Wenst u zekerheid over de informatie? Dan dient u zelf onderzoek te verrichten of uitdrukkelijk navraag te doen bij de betreffende makelaar die deze informatie heeft verkregen en uiteen kan zetten. REMAX Makelaarsgroep behartigt de belangen van de verkoper en adviseert om uw eigen Vastgoed Nederland makelaar mee te nemen.











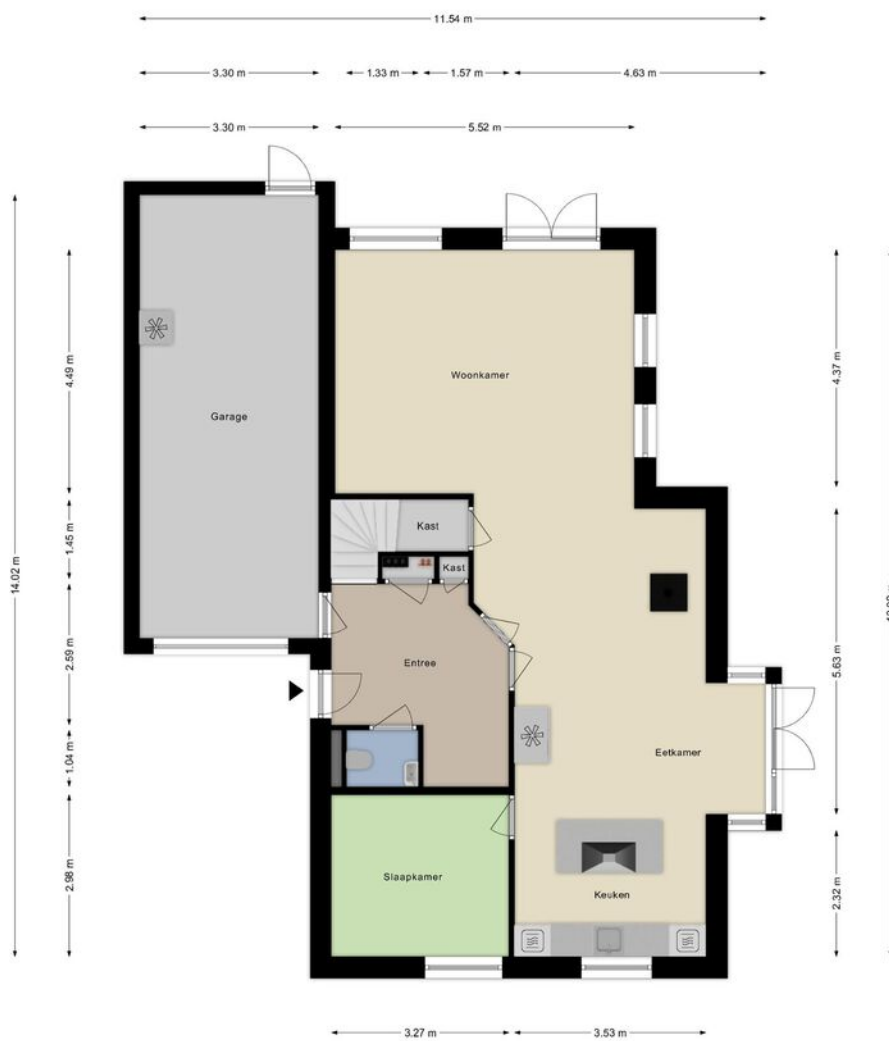


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel www.basemichel.nl

# PLATTEGROND



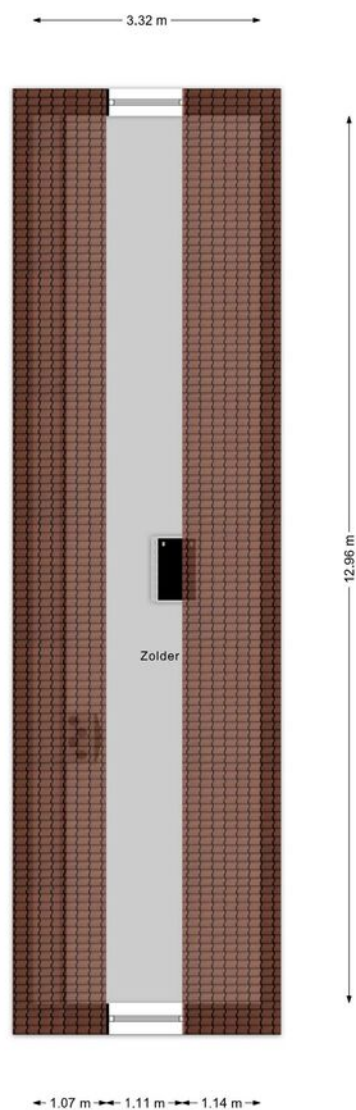
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



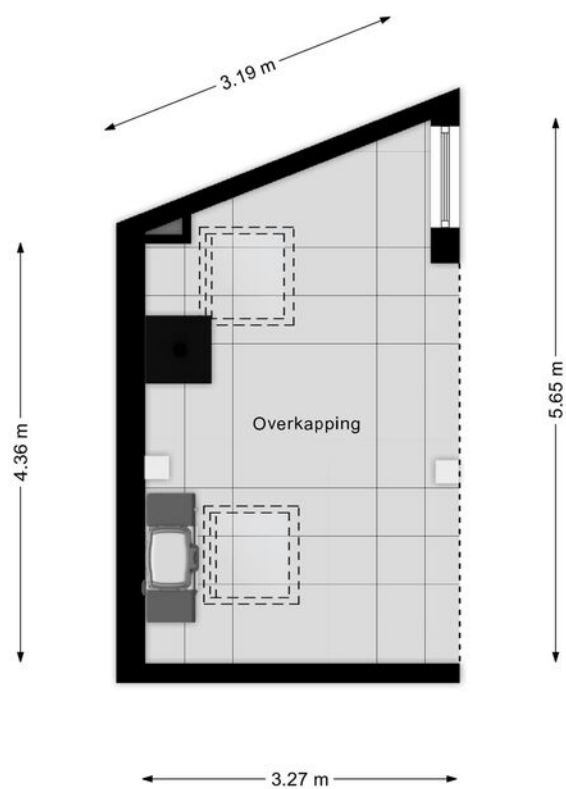
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Bas Michel [www.basmichel.nl](http://www.basmichel.nl)



# HET KOPEN VAN EEN WONING

**Wanneer u een woning gaat kopen, komen er veel zaken op u af. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gangbare zaken, waar u bij het aankopen van een woning rekening mee kunt houden.**

## BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na het maken van een afspraak met RE/MAX Makelaarsgroep, worden altijd in het bijzijn van een makelaar gedaan en zijn geheel vrijblijvend.

Bezichtigingen vinden bij voorkeur overdag plaats. Als dit niet lukt, kunt u ook een afspraak maken voor in de avonduren of op zaterdag. Let er wel op, dat het in de winter al vroeg donker wordt en u daarom 's avonds een minder goede indruk van de woning krijgt.

Het is gebruikelijk dat een geïnteresseerde een aantal dagen na de bezichtiging een reactie doorgeeft aan de makelaar. Negatief? Geen probleem, maar dan is de verkoper daar in ieder geval van op de hoogte. Positief? Dan maakt u met de makelaar afspraken over hoe verder te handelen, een 2e bezichtiging bijvoorbeeld.

## UITBRENGEN VAN EEN BOD OP EEN WONING

Wanneer u interesse heeft in deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (b.v. een financieringsvoorbehoud). Alles begint met het uitbrengen van een bod, waarin al deze zaken genoemd worden. Een bod kunt u mondeling, per e-mail of schriftelijk uitbrengen. Wanneer de verkoper akkoord gaat met uw voorstel, dan heeft u in principe de woning gekocht.

## KOOPAKTE

Bent u tot overeenstemming gekomen? Gefeliciteerd! Dan wordt nu de koopakte opgesteld, waarin de gemaakte afspraken bevestigd worden. De basis hiervoor is de vastgestelde koopakte door de brancheorganisaties, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Een eerlijke en duidelijke koopakte, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden.

In de koopakte worden ook de lijst met roerende zaken, het inlichtingenformulier dat door de verkoper is ingevuld, de kadastrale gegevens en een kopie van het eigendomsbewijs opgenomen.

## BEDENKTIJD

De koper heeft, na het ontvangen van de door beide partijen ondertekende koopakte of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan de koper alsnog van de koop afzien. Dit kan zonder opgave van redenen en zonder dat er kosten aan verbonden zijn. De bedenktijd begint te lopen op de dag volgend op de dag waarop de koper de ondertekende koopakte heeft ontvangen.

## WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt een waarborgsom/bankgarantie gevraagd. De hoogte hier van is 10% van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom moet binnen de in de koopovereenkomst afgesproken termijn bij de notaris gedeponereerd worden. Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door uw hypotheekadviseur.

## NOTARIS

De woning die u heeft gekocht, wordt op de dag van de overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. U mag meestal zelf kiezen bij welke notaris u de overdracht laat plaatsvinden. Mocht u geen notaris kennen, dan zijn wij u graag van dienst bij het vinden van de juiste notaris.

## ASBESTCLAUSULE

Bij woningen die vóór 1994 zijn gebouwd, kan het voorkomen dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt. Dit is niet altijd bekend bij de verkoper. Daarom wordt bij deze woningen standaard een clausule in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper hiervan op de hoogte is.

Wil je asbest laten verwijderen? Houd er dan rekening mee dat dit volgens de geldende milieuregels moet gebeuren. Heb je hier vragen over? Een specialist kan je hierin adviseren!

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Voor woningen ouder dan 40 jaar brengt dat een andere bouwkwaliiteit met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan fundering, leidingen en isolatie, die kunnen verschillen van moderne bouwstandaarden.

De verkoper kan hier geen garanties over geven, en na de overdracht is de koper zelf verantwoordelijk voor eventuele gebreken.

Wil je zeker weten waar je aan toe bent? Dan is een bouwkundige keuring een slimme keuze!

## **KOSTEN KOPER**

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de koopsom, dan krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten, die u maakt om deze financiering te verkrijgen (afsluitprovisie, kosten hypotheekakte, taxatiekosten). Als grove richtlijn wordt voor het totaal van al deze kosten bij een volledige hypotheek doorgaans 4-6% van de koopsom begroot. De maximale financieringsruimte die men krijgt is 100% van de marktwaarde van de woning.

## **VOORBEHOUD FINANCIERING**

Één van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden, betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken.

Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken.

Om teleurstelling te voorkomen, is het verstandig om voordat u gaat bieden al een berekening te laten maken. Onze hypotheekadviseurs kunnen dit overigens kosteloos en geheel vrijblijvend verzorgen.

Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat een bankinstelling u de lening niet wil verstrekken. In de regel houden wij een termijn van zes weken aan voor het financieringsvoorbehoud. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren, staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouw-technische keuring geeft veelal een goed overzicht van de bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen, dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Het is belangrijk, dat u een goed huis koopt en niet voor grote verrassingen komt te staan. De termijn die wij voor een ontbindende voorwaarde voor een bouwtechnische keuring aanhouden, is twee weken na mondelinge overeenstemming.

## **VERBORGEN GEBREKEN**

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreiniging aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het zijn, dat er in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper, tenzij u aan kunt tonen, dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden, dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen.

# HET KOPEN VAN EEN WONING

## ENERGIELABEL

De verkoper is verplicht een certificaat van het energielabel te overleggen van de betreffende woning. Dit certificaat voegen wij standaard toe als bijlage bij de koopakte.

## FINANCIËEL ADVIES

Bij de keuze voor een hypotheek komt u voor een groot aantal afwegingen te staan. Niet alleen uw huidige situatie is van belang, er zijn meerdere factoren die meespelen. Denk hierbij aan de rente, uw inkomen, uw gezinssituatie en fiscale regelingen die gedurende de looptijd van de hypotheek niet gelijk blijven. Om een juiste keuze te maken uit alle hypotheekvormen- en voorwaarden, is een goed hypotheekadvies onontbeerlijk. RE/MAX Makelaarsgroep werkt samen met diverse financieel adviseurs waarbij u terecht kunt voor een hypotheek die precies bij uw wensen en mogelijkheden past!

## BOD UITBRENGEN OP WONING

Wanneer u besluit om na de bezichtiging een bod uit te brengen, is het belangrijk dat u de lijst van zaken en vragenlijst deel B goed bestudeert.

Uw voorstel moet de volgende aspecten bevatten:

- Koopsom
- Datum van eigendomsoverdracht
- Lijst roerende zaken
- Financieel voorbehoud (met of zonder NHG en de hoogte van het bedrag)
- Voorbehoud bouwtechnische keuring

Het complete bod kunt u uitbrengen via uw move account. Uiteraard mag u ook een bod uitbrengen via de mail. Dit kunt u sturen naar het e-mailadres van de desbetreffende makelaar. Te allen tijde vragen wij u om het bod ook in uw move account te plaatsen.

Wij willen u er op attenderen dat biedingen zonder het bezichtigen van de woning niet in behandeling worden genomen.

Indien u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft, dan vernemen de makelaars dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

**Uw REMAX makelaar**

## DOWNLOAD ONZE GRATIS WONING APP!

Zodra wij een nieuwe woning aanmelden, kunt u een push bericht ontvangen op uw telefoon via de REMAX Makelaarsgroep App.

Download onze gratis app in de App Store of Google Play Store, dan bent u als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod.

Scan de QR code om  
onze GRATIS Woning app  
te downloaden!



Download on the  
App Store



GET IT ON  
Google Play



**REMAX**  
MAKELAARSGROEP

# GRATIS WAARDEBEPALING

ONS ADVIES VOOR DE JUISTE VRAAGPRIJS

U staat op het punt om uw huis te verkopen en wilt weten wat de woning waard is. Onze makelaars bepalen graag gratis de waarde van uw woning. Hun kennis van de huizenmarkt in Barendrecht, Rhoon, Ridderkerk en omstreken gaat tot op wijkniveau.

Daarmee bent u verzekerd van het juiste advies!



## Scan de QR code!

Of bel 0180-615233 en maak een afspraak met een van onze makelaars.



# ZOEKERSFORMULIER

OP ZOEK NAAR UW DROOMWONING?

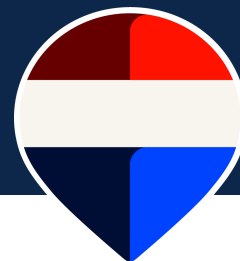
Wij zoeken met u mee! Vul uw zoekopdracht GRATIS in via de QR code en u wordt als eerste op de hoogte gebracht van ons nieuwste aanbod.

Vul uw gegevens in én de kenmerken van de door uw gewenste woning en ontvang automatisch bericht wanneer er een woning wordt aangemeld die aansluit op uw woonwensen.

**Scan de QR code met je mobiel!** Zo ben je als eerste op de hoogte van ons nieuwste aanbod!



UW MAKELAAR VOOR DEZE WONING



## Jan-Hein Schilderman

Makelaar / Taxateur o.z.

06-51 06 36 74

janheinschilderman@remax.nl

www.remax-mg.nl



### NEEM CONTACT MET ONS OP

Onze REMAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Barendrecht, onze regio, van binnen en buiten. Daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen! Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? REMAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. Laat ons het bewijzen!

**REMAX**  
**MAKELAARSGROEP**

Dorpsstraat 50, 2992 BE Barendrecht  
barendrecht@remax.nl | 0180-615233

[www.remax-mg.nl](http://www.remax-mg.nl)

Vastgoed  
Ned.

funda