



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

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

Iepenzoom 2 3355 CH Papendrecht



Koopsom € 650.000,00 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.

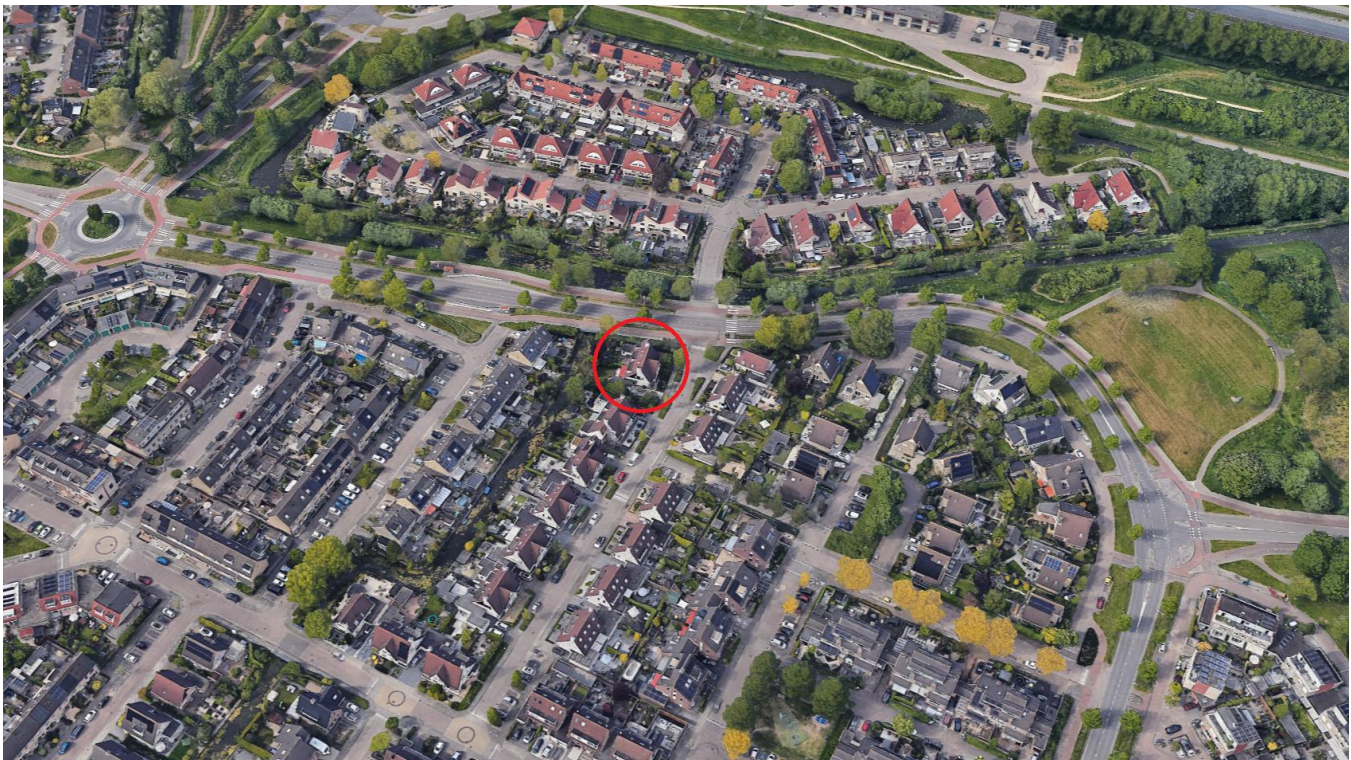


Kenmerken

Koopsom	€ 650.000,00 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	ca 500 m ³
Perceel oppervlakte	294 m ²
Vloeroppervlak	158m2 (inclusief garage en bergruimten)
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m ²
Bouwjaar	1988
Ligging	In woonwijk op loopafstand van winkelcentrum Wilgendonk
Buitenruimte	Achtertuintje van totaal circa 115 m ² op het westen
Parkeren	Oprit van 11,45m lang en 5,05m breed
Garage	Naast de woning van 21 m ² (6,63m x 3,18m/2,98m) met elektrische deur
Energielabel	A++
Verwarming	Remeha Tzerra Ace-Matin cw4 van 2026
Warmtepomp	Remeha Elga Ace h 6kw van 2026
Airconditioning	Mitsubishi SRK 35-ZS-W van 2021
Zonnepanelen	8x Denim 405wp van 2023
Isolatie	Volledig geïsoleerd, TonZon vloerisolatie van 2021 en HR++ glas van 2024

Locatie

Iepenzoom 2
3355 CH PAPENDRECHT





Omschrijving

Een comfortabele, vergrote twee-onder-één-kapwoning met vier slaapkamers en volledig verduurzaamd met als uitkomst een bijzonder hoog energielabel A++.

De woning heeft een vloeroppervlak van 158m² inclusief inbandige garage en is uitgerust met HR++ glas van 2024, zonnepanelen van 2023, TonZon-vloerisolatie van 2021 en een Remeha HR-ketel van 2026 gecombineerd met een Remeha warmtepomp van eveneens 2026. Tevens is de woning uitgerust met airconditioning van 2021 en nieuwe mechanische ventilatie van 2025.

Aan de rustige en geliefde lepenzoom in Papendrecht bevindt zich deze uitstekend onderhouden twee-onder-één-kapwoning met eigen oprit die meerdere parkeerplaatsen biedt, een ruime garage met een elektrische garagedeur en een diepe, fraai aangelegde achtertuin op het westen aan een waterpartij. Deze woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op een aantrekkelijke wijze en is daarmee uitermate geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar een keurige woning met toekomstbestendige voorzieningen.

De woning is gebouwd in 1988 en staat op 294m² eigen grond met diverse voorzieningen op korte afstand, waaronder winkelcentrum Wilgendonk en busverbindingen op loopafstand. Snelweg A15 en verbindingsweg N3 richting snelweg A16 zijn eveneens snel bereikbaar.

Buitenruimte

De tuin voor de woning is fraai aangelegd met een plantenborder met een diversiteit aan beplanting, een middelgrote boom en een royale oprit van maar liefst 11,45m lang en 5,05m breed voor meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein. De entree naar de woning is overdekt door de opbouw op de garage.

De riante achtertuin (totaal ca. 115 m²) is gelegen op het westen en biedt door de ideale ligging vrijwel de gehele dag zon en schaduw. Direct aan de achtergevel is een ruim terras aanwezig met aansluitend plantenborders met een diversiteit aan beplanting. Dit terras is zowel vanuit de woonkamer via de schuifpui als vanuit de keuken via een loopdeur bereikbaar en is uitgerust met een woningbreed zonnescrm van 2023. De ramen aan de achterzijde op de eerste en tweede verdieping en de kamer boven de garage zijn voorzien van screens.

Via een houten trap met drie treden en aan weerszijden een halfhoge haag is een lagergelegen terras bereikbaar. Dit terras is omgeven door groen en biedt hierdoor veel privacy. Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis voor de opslag van tuinmeubelen met daarachter een vlonderterras welke grenst aan een singel. De tuin is aan de singelkant voorzien van een solide hekwerk met een poortje. De diverse terrassen bieden de tuin in combinatie met het niveauverschil, de diverse borders en de houten berging een speels karakter. Een pomp in de achtergelegen waterpartij zorgt voor besproeiing van de tuin. De achtertuin is voorzien van tuinverlichting.

De zijtuin naast de garage van circa 2,00m breed biedt de woning extra privacy en een opstelplaats voor de vuilcontainers uit het zicht en de buitenunits van de airconditioning en de warmtepomp.

De garage naast de woning heeft een oppervlakte van 21m² (6,63m x 3,18m/2,98m) en is voorzien van een elektrisch bedienbare garagedeur en een loopdeur naar de achtertuin.



Omschrijving

Begane grond

De entree is overdekt en biedt een hal met toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. De voordeur is uitgevoerd met een driepuntsluiting en de gehele begane grond is afgewerkt met een travertinvloer met vloerverwarming en gedeeltelijk granol als wandafwerking.

De meterkast is in 2023 vernieuwd en uitgerust met 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Tevens is een waterontharder aanwezig.

De toiletruimte is volledig betegeld in een lichte kleurstelling en is uitgerust met een duoblok toilet en een fonteintje.

De verrassend ruime, L-vormige woonkamer van circa 40m² is verdeeld in een sfeervol zitgedeelte aan de voorzijde van de woning met afmetingen van 5,51m x 4,80m/4,19m en een ruimte richting de achterzijde van de woning met voldoende plaats voor een lange eettafelopstelling. De vloer is afgewerkt met een travertinvloer met vloerverwarming en het plafond is strak, naadloos afgewerkt.

De grote raampartijen in de voorgevel en grote ramen in de schuifpui in de achtergevel in combinatie met de gunstige ligging zorgen voor een prettige lichtinval in deze heerlijke woonkamer. Tevens is er voorbereiding aanwezig voor het realiseren van een open haard.

De open keuken heeft een L-vormige inbouwkeuken van 2005 in een lichte kleurstelling en beschikt over een teakhouten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een koel-/vriescombinatie, een combi-magnetron-oven, een magnetron, een keramische kookplaat, een afzuigkap en een Quooker.

Eerste verdieping

De L-vormige overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De overloop is afgewerkt met een linoleumvloer en granol op de wanden. In 2021 is een airconditioning geplaatst met voldoende capaciteit om deze gehele verdieping te koelen.

Slaapkamer 1 in L-vorm is ruim 24m² en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk twee slaapkamers.

Slaapkamer 2 is circa 11m² en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 is circa 13m² en bevindt zich aan de zijkant van de woning boven de garage.

De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een linoleumvloer met houtmotief en wandafwerking in een lichte kleurstelling

De badkamer is betegeld in een lichte kleurstelling en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, een douchecabine met thermostaatkraan, een hoekligbad, een duoblok toilet en een designradiator.



Omschrijving

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is verdeeld in een overloopkamer met veel bergruimte en een 4^e slaapkamer.

De voorzolder heeft afmetingen van 2,48m x 3,03m en biedt een opstelplaats voor de wasmachine/droger en praktische droogrekken in de hoge nok. Aan weerszijden onder de schuine kappen bevindt zich veel bergruimte achter schuifpanelen.

De warmtepomp en de cv-installatie bevinden zich in een afsluitbare ruimte. De cv-ketel betreft een Remeha Tzerra Ace-Matic cw4 en is gecombineerd met een warmtepomp van eveneens Remeha, type Elga Ace h 6kw. Beiden zijn geplaatst in 2026.

Slaapkamer 4 is circa 9m² met afmetingen van 3,55m x 2,46m. Deze slaapkamer is afgewerkt met een linoleumvloer en biedt een geluiddempend dakvenster voor voldoende daglicht. Achter de 1,70m hoge schuifpanelen onder het schuine voordakvlak bevindt zich een praktische, verrassend ruime opbergruimte.

Kenmerken

- Twee-onder-één-kapwoning met garage en oprit
- Vier slaapkamers
- Woonoppervlakte ca. 126 m²
- Garage van 21 m²
- Perceel 294 m²
- Diepe achtertuin op het westen aan het water
- Energielabel A++
- Volledig voorzien van moderne installaties en isolatie
- Buitenmuren gereinigd en geïmpregneerd
- Professioneel buitenschilderwerk
- Elektrische garagedeur

Bijzondere clausules

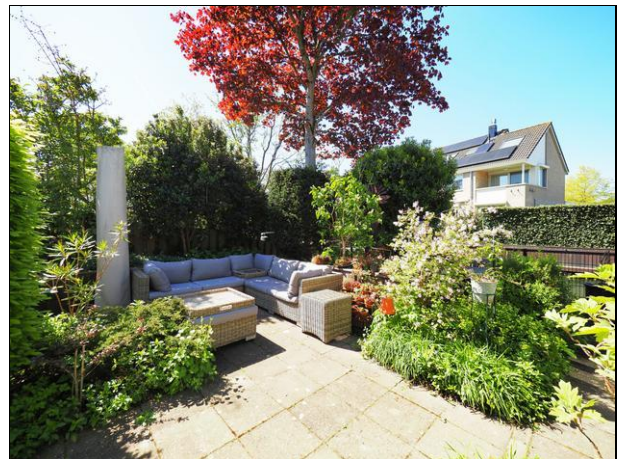
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is 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 | 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

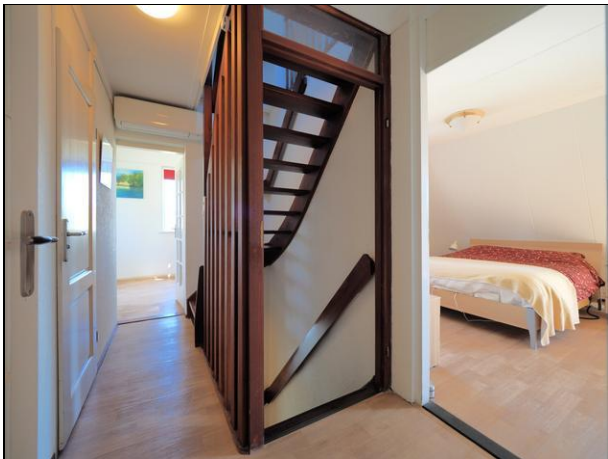




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

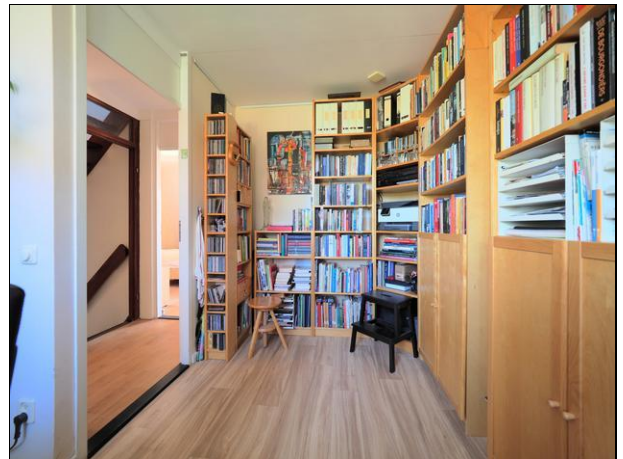




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

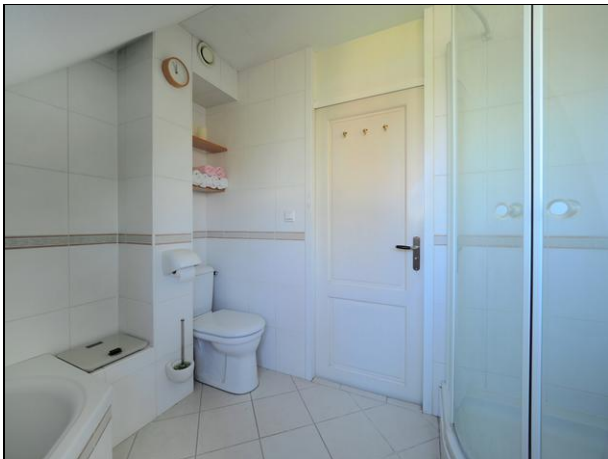




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

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





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



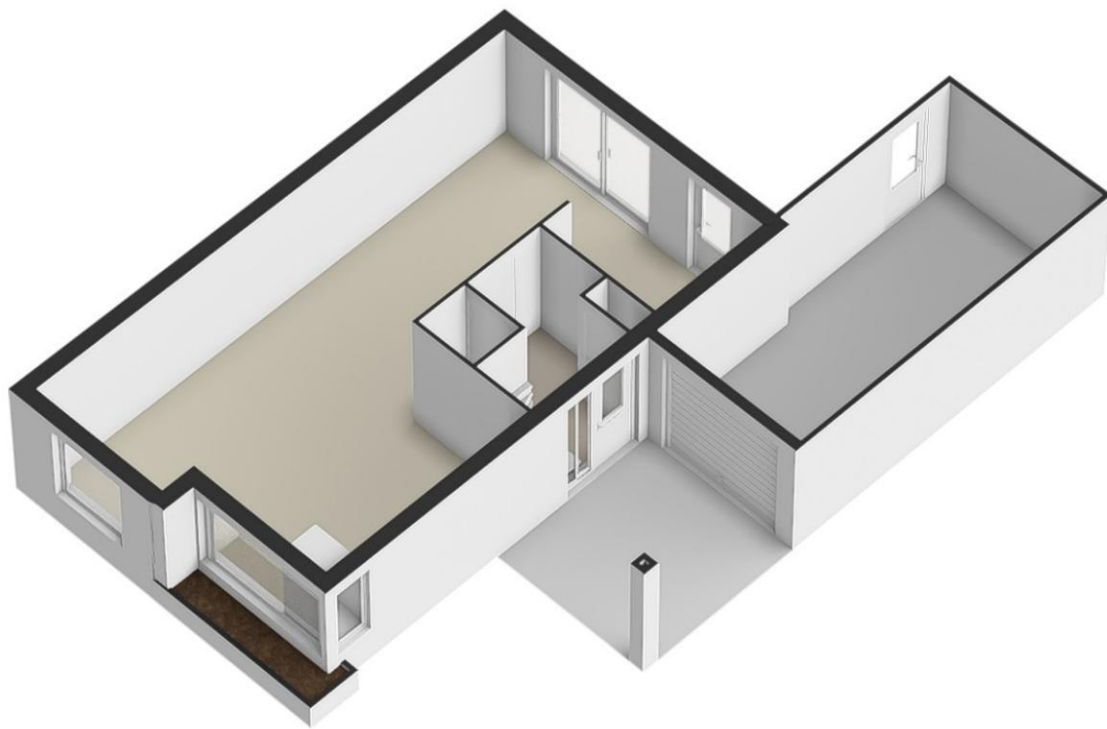


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

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



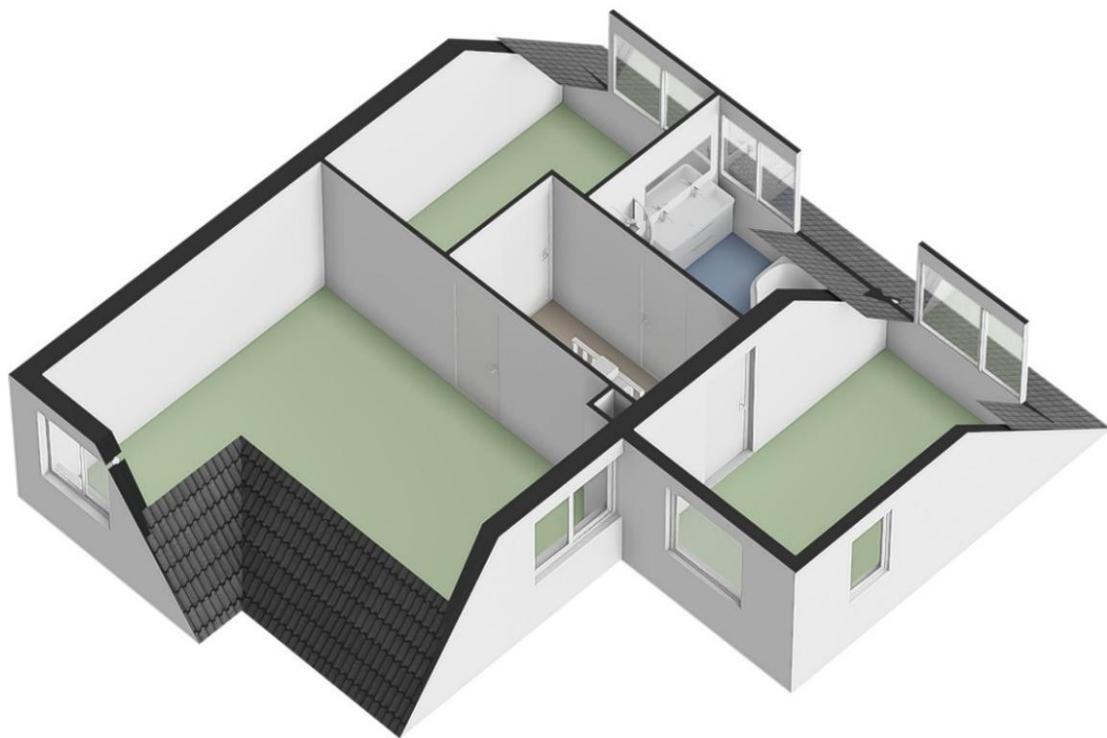


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond

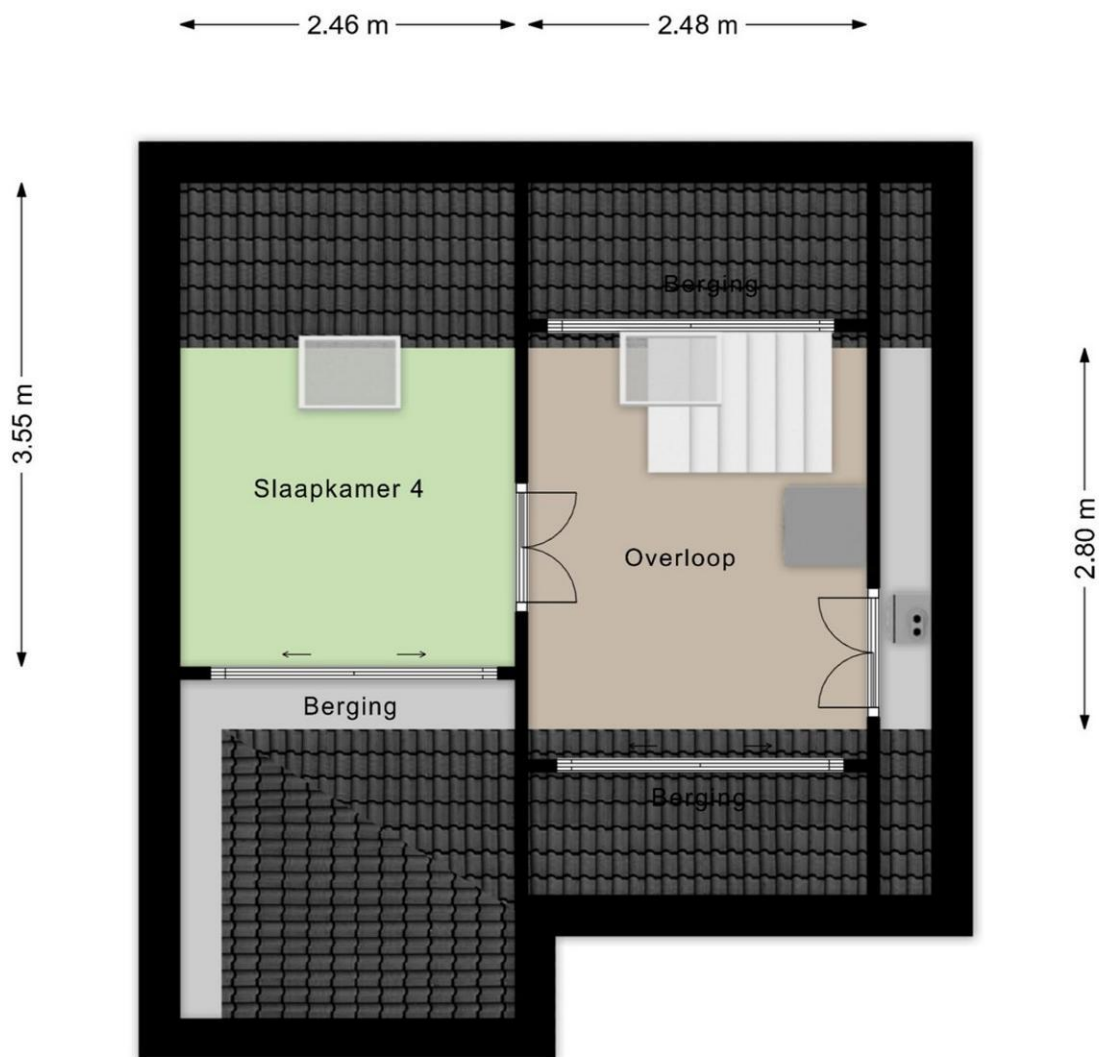




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond



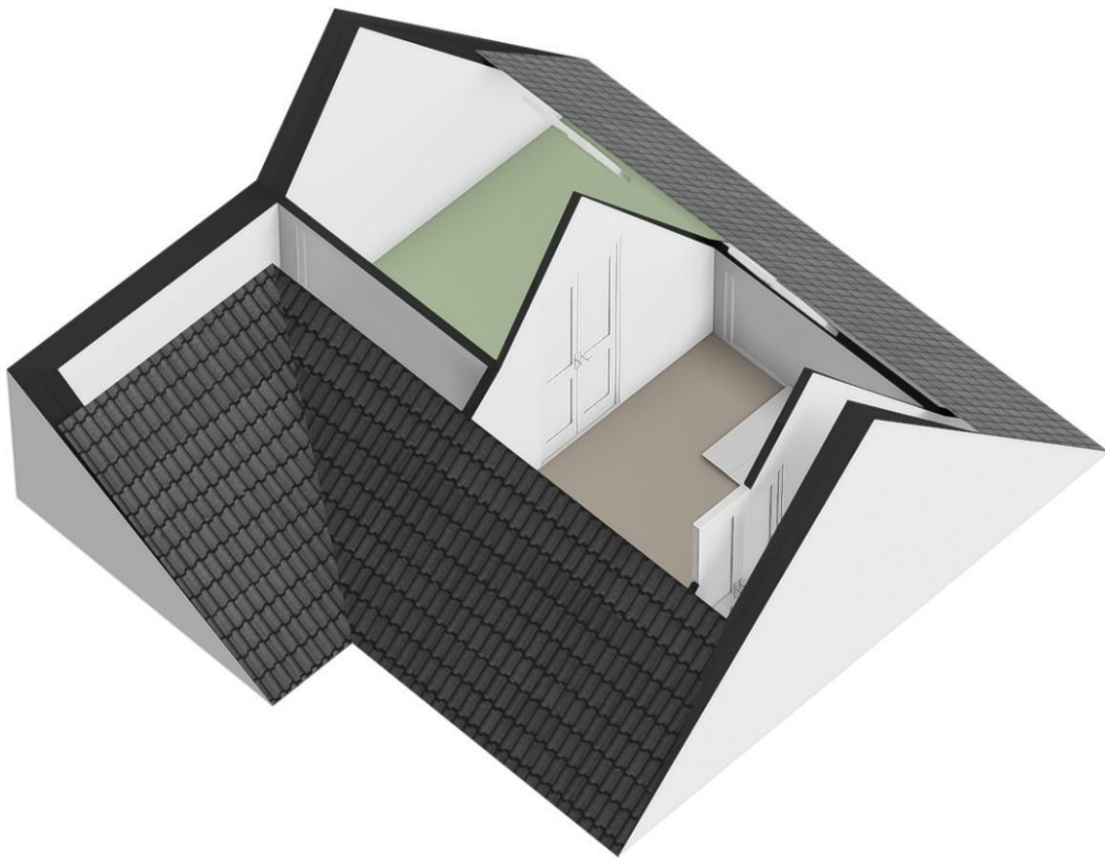


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond





Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Papendrecht</p> <p>Sectie: E</p> <p>Perceel: 1296</p> <p>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.</p>	
--	--	--