

Papendrecht

Margriethof 65



te koop

Vraagprijs
€ 488.800,- k.k.



Jouw makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Ridderkerk

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van der Giessen & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



René
Attasio>

Vastgoedadviseur

06 24 92 52 95
rene@vandergiesenenvanherk.nl

Omschrijving

RUIM HUIS IN EEN KINDVRIENDELIJKE WIJK

Aan de Margriethof 65 in Papendrecht vind je deze verzorgde tussenwoning met een fijne ligging in een rustige en kindvriendelijke wijk. Het huis beschikt over een ruime woonkamer met schuifpui richting de tuin, een open keuken met uitzicht op de speeltuin en een heerlijke achtertuin aan het water. Daarnaast zorgen de stenen berging, fietsenstalling en de praktische indeling voor veel wooncomfort. Een fijne plek voor doorstromers die rustig willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

II

Via de voortuin bereik je de entree van het huis. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde komt er veel daglicht binnen. De schuifpui zorgt bovendien voor een prettige verbinding met de tuin aan het water. Hierdoor voelt de leefruimte licht en open aan. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de open keuken. Vanuit de keuken kijk je vrij uit richting de speeltuin, wat ideaal is voor gezinnen met kinderen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer en een grote Siemens oven.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over kunststof kozijnen met dubbele beglazing en horren.

De badkamer is volledig betegeld en ruim opgezet. Deze ruimte beschikt over een ligbad, douche, wastafel, toilet en verwarming.

De tweede verdieping is ingericht als ruime zolderverdieping met dakkapel en balkon. Momenteel wordt



Omschrijving

deze ruimte gebruikt als werkkamer, maar hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een aparte wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

FIJNE TUIN AAN HET WATER

De achtertuin ligt op het noorden en grenst direct aan het water. Dankzij de vrije ligging is dit een heerlijke plek om buiten te zitten. Er is voldoende ruimte aanwezig voor een grote loungeset of een gezellige eethoek aan het water.

Daarnaast beschikt het huis over een stenen berging voorzien van elektra en een praktische fietsenstalling aan de voorzijde van de woning.

RUSTIG WONEN IN PAPENDRECHT

Margriethof ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Papendrecht. In de directe omgeving vind je speeltuinen, scholen, winkels en sportverenigingen. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen richting Dordrecht en Rotterdam zijn goed bereikbaar.

Hier woon je rustig met veel groen en water in de omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij aanwezig zijn.

PARKEREN

In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte: 120 m²

- Perceel: 139 m²
- Bouwjaar 1996
- Rustige en kindvriendelijke wijk
- Achtertuin aan het water
- Ruime woonkamer met schuifpui
- Open keuken met uitzicht op speeltuin
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4 slaapkamers
- Ruime badkamer met ligbad en douche
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Remeha CV-ketel uit 2023
- Hybride warmtepomp
- Stenen berging voorzien van elektra
- Fietsenstalling
- 3 woonlagen
- Oplevering in overleg.

Van der Giessen & Van Herk Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



Kenmerken



Woonoppervlakte

120 m²



Bouwjaar

1996



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

139 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	120 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Inhoud	439 m ³
Bouwjaar	1996
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (2023)
Isolatie	dubbel glas



























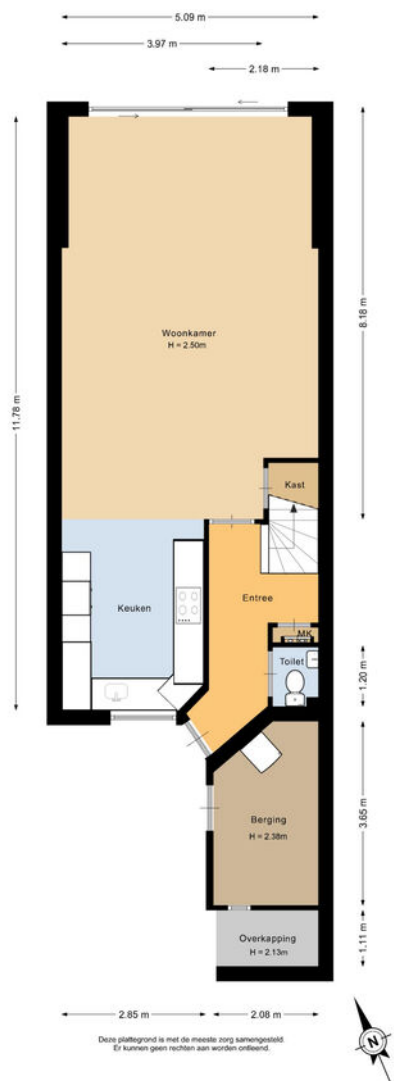


Virtueel▶bezichtigen▶

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



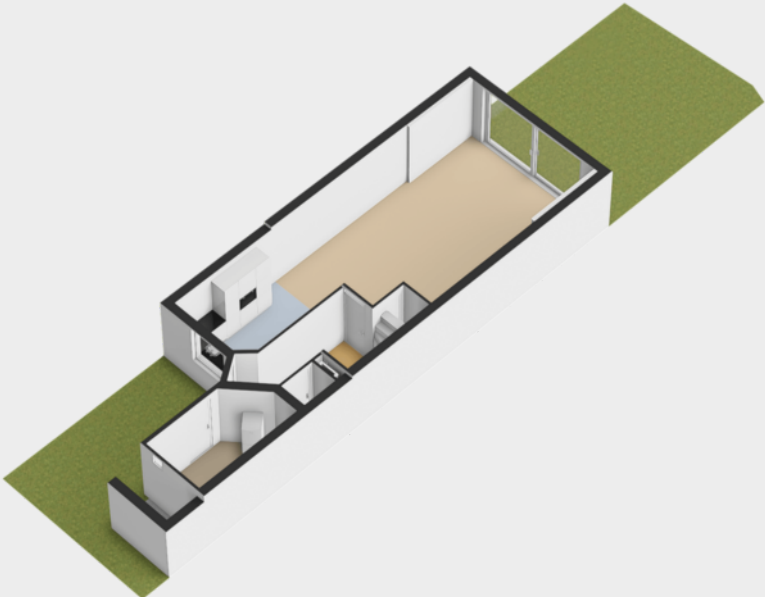
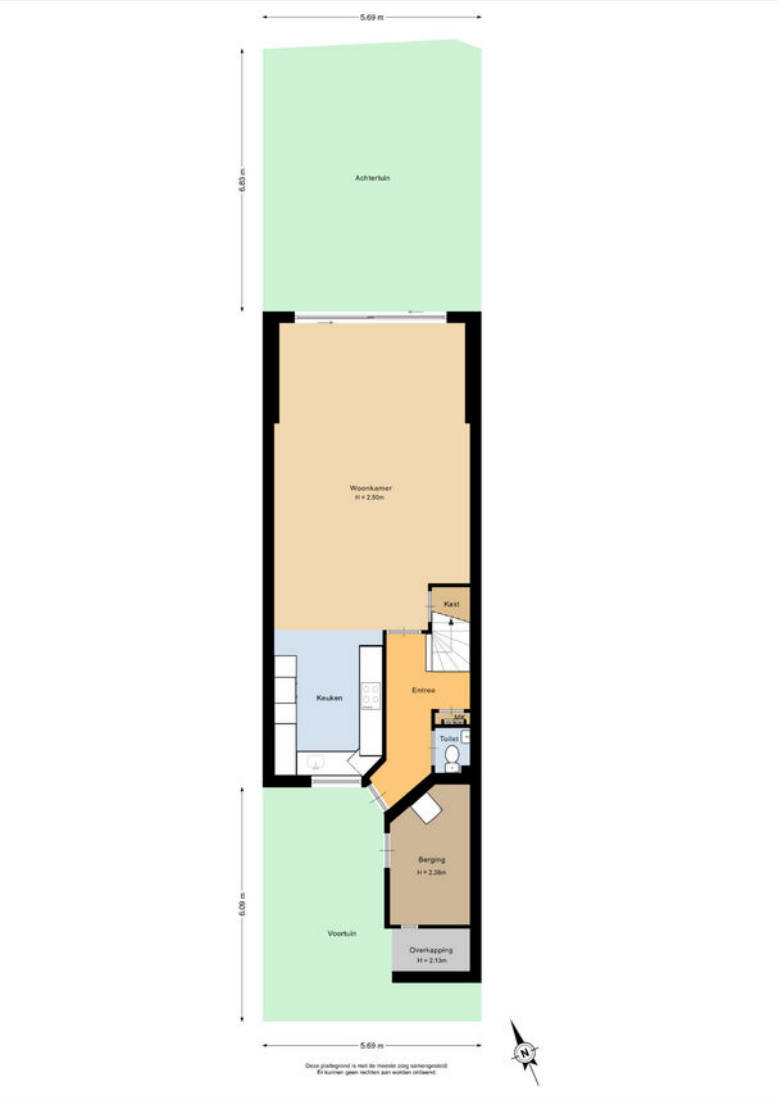
Plattegrond



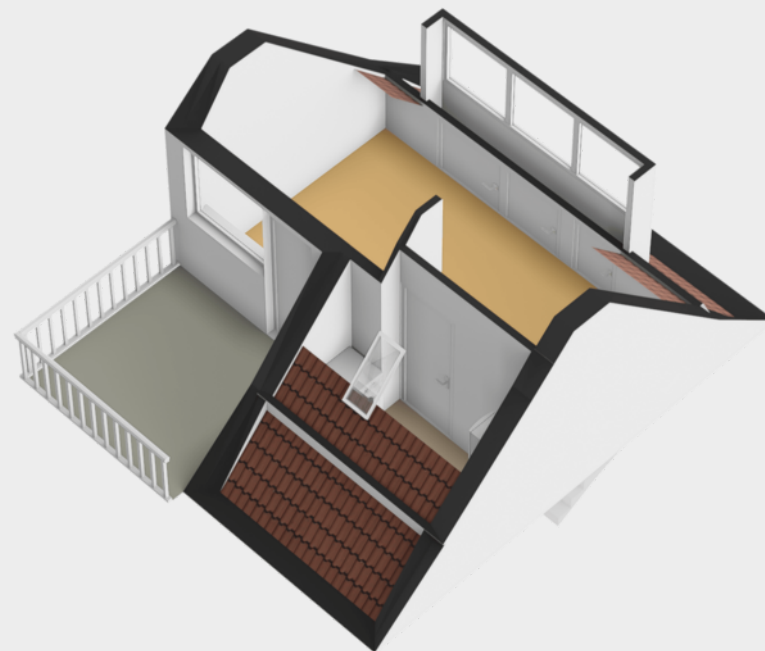
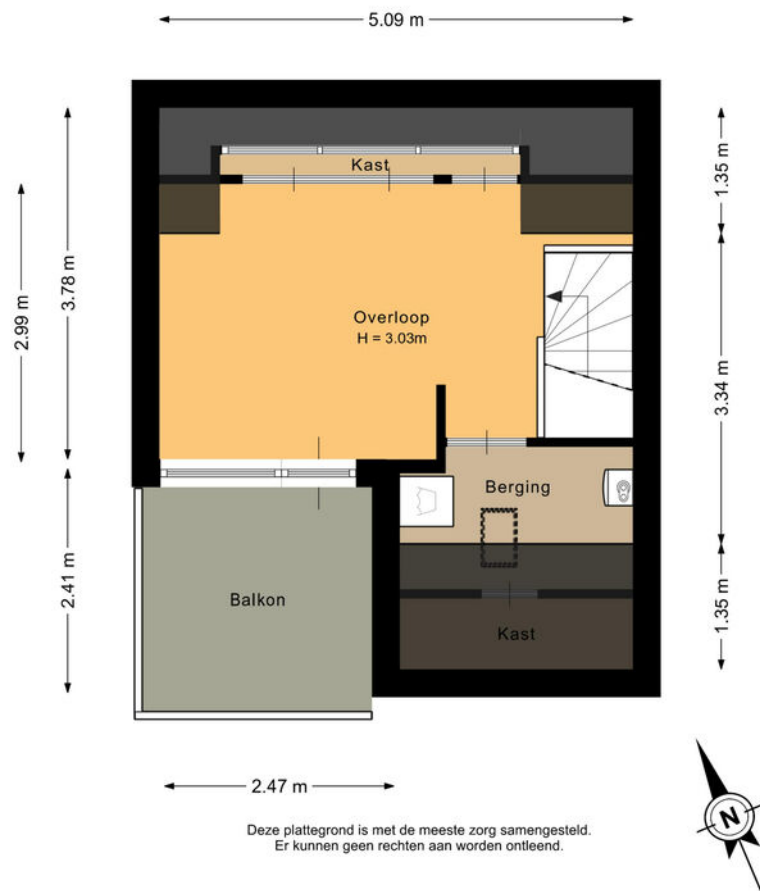
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- laminaat	X		
Verlichting, te weten				- plavuizen	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- pvc	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Overig, te weten			
- losse (hang)lampen		X		- stapelbed slaapkamer voorkant			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Woning - Keuken			
- Vitrinekast woonkamer			X	Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- TV meubel			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- overgordijnen	X			- koel-vriescombinatie	X		
- vitrages	X			- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- lamellen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- (losse) horren/rolhorren	X			- toilet	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletrolhouder	X		
- vloerbedekking	X			- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X						
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Beplanting	X		
- wastafel	X						
- wastafelmeubel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- toiletkast	X			Buitenverlichting	X		
- toilet	X						
- toilethouder	X			Tuin - Overig			
- toiletborstel(houder)	X			Overige tuin, te weten			
				- (sier)hek	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				- vlaggenmast(houder)	X		
(Voordeur)bel		X					
Alarminstallatie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Screens	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						

Aankoopbegeleiding»

Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Ook verkopen?>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Van Der Giessen & Van Herk Makelaars
Ridderstraat 2
2981 HA Ridderkerk

0180 420 707
info@vandergiesenenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.





Richard>
van der Giessen>

Directeur Van Der Giessen & Van Herk
NVM Register Makelaar – Taxateur
06 24 30 29 98
richard@vandergiessenenvanherk.nl



René>
Attasio>

Vastgoedadviseur
06 24 92 52 95
rene@vandergiessenenvanherk.nl



Daniël>
van de Woestijne>

Vastgoedadviseur
06 81 37 39 63
daniel@woonschijf.nl



Sharda>
Klotwijk>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Indy>
Velthuisen>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Anne>
Verhoeven>

Vastgoedadviseur
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl



Ellen>
Waardenburg>

Commercieel Binnendienst Medewerker
0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

0180 420 707
info@vandergiessenenvanherk.nl
vandergiessenenvanherk.nl

Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.
3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.
4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen

wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

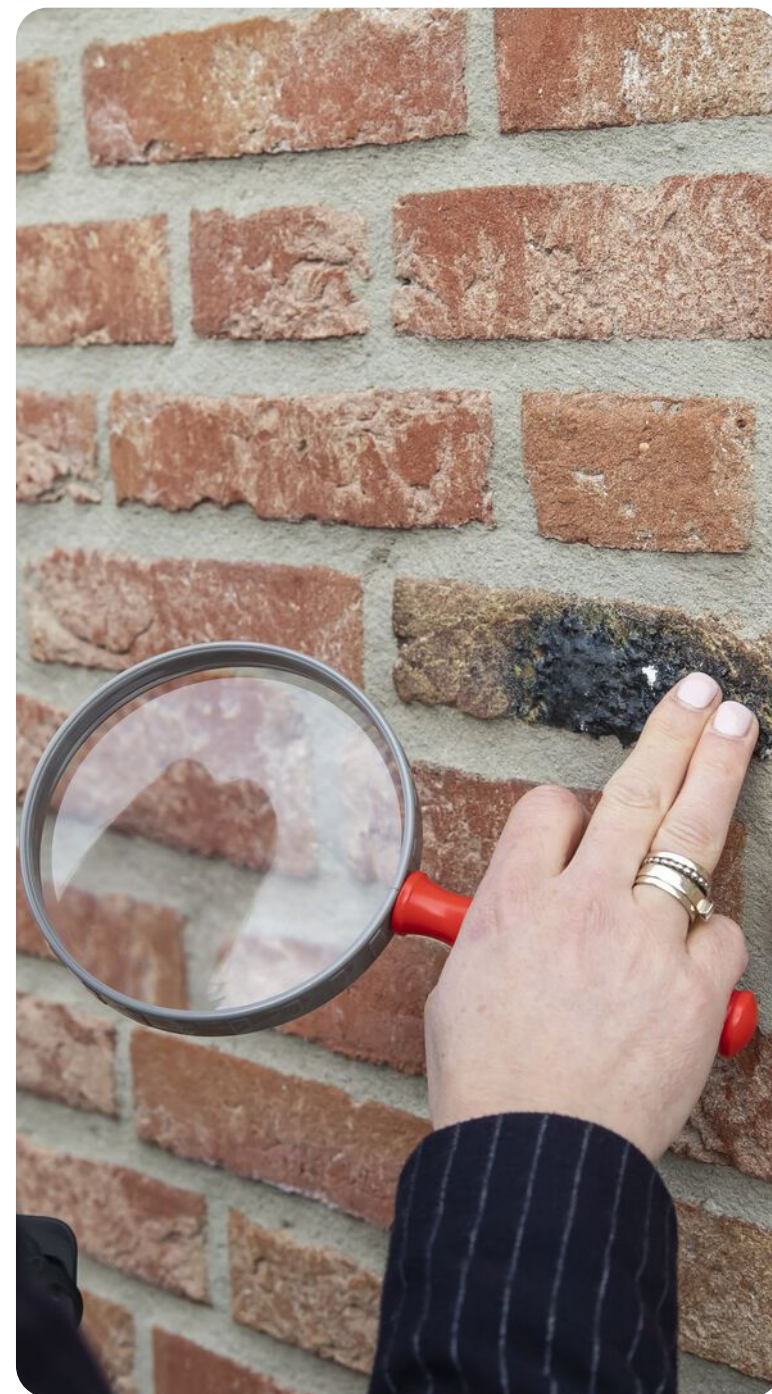
Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





van>der>giessen>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

0180 420 707

info@vandergiesenenvanherk.nl

vandergiesenenvanherk.nl

