



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

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

Griendwerker 22 3356 CV Papendrecht



Koopsom € 885.000,00 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.

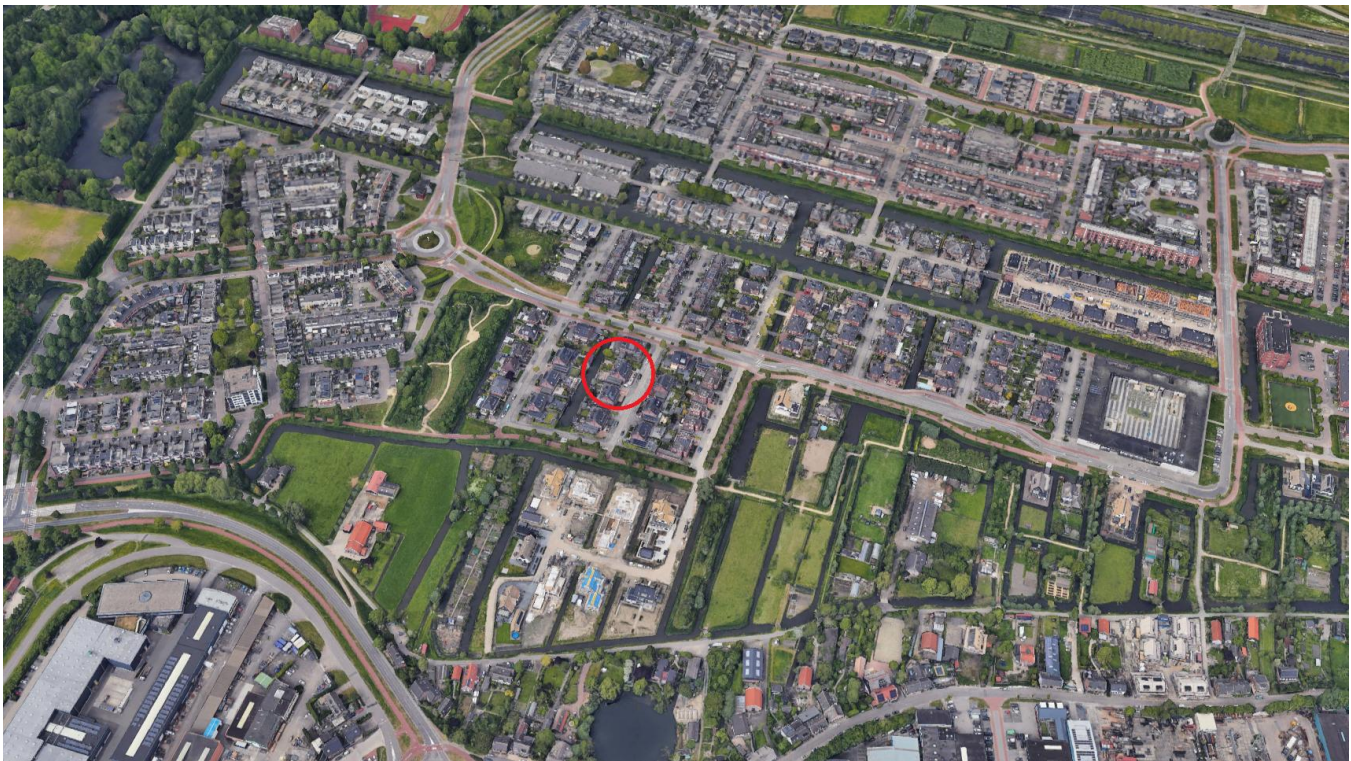


Kenmerken

Koopsom	€ 885.000,00 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	685 m ³
Perceel oppervlakte	335 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	185 m ²
Overige inpandige ruimte (garage)	21 m ²
Bouwjaar	2002
Ligging	In rustige en gewilde woonwijk Oostpolder
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint van circa 12,75m/10,00m diep en 11,75m breed
Garage	Inpandige garage van 21 m ² (6,05m x 4,30m/2,80m)
Energielabel	A
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd en HR++ glas

Locatie

Griendwerker 22
3356 CV PAPENDRECHT





Omschrijving

Royale en keurig onderhouden, vergrote twee-onder-één-kapwoning in jaren '30 stijl met een zeer ruime living, een tuinkamer in de aanbouw, vier slaapkamers, inpandige garage en een fraai aangelegde tuin aan het water, gelegen op een aantrekkelijke en rustige locatie in Papendrecht.

Aan de Griendwerker in Papendrecht bevindt zich deze ruime en karaktervolle twee-onder-één-kapwoning uit 2002 met een woonoppervlakte van circa 185m² en een inhoud van maar liefst 685m³, gelegen op een royaal perceel van 335m². De woning kenmerkt zich door de combinatie van ruimte, comfort en een sfeervolle architectuur met een praktische en speelse indeling.

De woning beschikt onder meer over een royale woonkamer met aansluitend een tuinkamer (mogelijkheid voor werk-/kantoorruimte), een luxe uitgevoerde open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een separate wasruimte, een inpandige garage en een diepe, fraai aangelegde achtertuin aan een singel. Dankzij de goede isolatie, zonnepanelen en energielabel A is bovendien sprake van een energiezuinige woonomgeving.

De ligging is gunstig ten opzichte van voorzieningen: basisscholen, sportfaciliteiten en winkels bevinden zich op korte afstand en de uitvalswegen A15 en N3 richting de A16 zijn binnen circa 5 minuten bereikbaar.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met een oprit en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De voortuin is afgewerkt met siergrind en diverse beplanting in potten. Aan de voorgevel zijn zowel een elektra- als wateraansluiting aanwezig. Naast de garage is een doorgang naar de achtertuin via een poort.

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het westen en heeft afmetingen van circa 11,75m breed en 12,75m/10.00m diep. De tuin is ingericht met een ruim terras aan de achtergevel, een hardhouten vlonderterras aan het water, siergrind en een waterpartij met diverse beplanting.

Door de gunstige ligging aan de singel en de westelijke oriëntatie is dit een uitstekende plek om van de middag- en avondzon te genieten. Aan de achtergevel zijn een op afstand bedienbaar, elektrisch zonnescherm en een wateraansluiting aanwezig. Tevens zijn verspreid over de tuin 9 elektra aansluitingen aanwezig en rondom buitenverlichting.

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal, afgewerkt met een droogloopmat, een fraaie Frans eiken vloer van slechts 4 jaar oud en strak afgewerkte wanden met Quartz verf. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de woonkamer, de meterkast, een trapkast en de inpandige garage bereikbaar.

De toiletruimte is deels betegeld en uitgevoerd met een hangend toilet en een fonteintje. De meterkast is uitgerust met 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting. Onder de trap naar de eerste verdieping is een praktische bergruimte aanwezig.

De royale, L-vormige woonkamer van circa 47m² vormt het hart van de woning en is eveneens afgewerkt met een hoogwaardige Frans eiken vloer van slechts 4 jaar oud en een strakke wandafwerking. Dankzij de grote raampartijen is er sprake van een uitstekende lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel. Twee openslaande deuren met daarnaast kamerhoge ramen in de achtergevel bieden contact en toegang tot de achtergelegen tuin.

Het lange woongedeelte richting de voorzijde van de woning naast de open keuken biedt voldoende ruimte voor een lange eettafelopstelling.

Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de tuinkamer van circa 18m², welke een waardevolle uitbreiding vormt van de leefruimte. Deze ruimte biedt contact met de tuin door drie grote ramen en is uitermate geschikt als extra zitkamer, hobbyruimte of kantoor-aan-huis.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een inbouwkeuken in U-vorm met een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Deze inbouwapparatuur omvat een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasmachine, een combi-oven (2017) en een recent vernieuwde koelkast (2026).

Vanuit de hal/gang is de inpandige garage bereikbaar. De garage heeft een oppervlakte van circa 21m² met afmetingen van 6,05m lang en 4,30m/2,80m breed. De garage is voorzien van elektra en een op afstand bedienbare, elektrische garagedeur (geplaatst in 2022). Een loopdeur in de zijgevel biedt direct toegang tot het zijpad naast de woning naar de achtertuin en de oprit voor de garage.



Omschrijving

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers (voorheen drie), een inloopkast, de badkamer en een separate toiletruimte. Deze verdieping is afgewerkt met vloerbedekking en Quartz verf op de wanden.

Slaapkamer 1 is bijzonder royaal en heeft een oppervlakte van circa 25m² met afmetingen van 5,65m x 4,45m. Deze slaapkamer beslaat de volledige breedte van de achterzijde van de woning en is ontstaan door het samenvoegen van twee kamers.

Slaapkamer 2 is circa 10m² groot met afmetingen van 3,50m/2,18m x 3,49m/2,20m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De badkamer van circa 7m² is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een douchecabine met thermostaatkraan, een dubbele wastafel, een radiator en elektrische vloerverwarming.

Daarnaast is een separate toiletruimte aanwezig op deze verdieping. Deze toiletruimte is voorzien van een hangend toilet en een fonteintje.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een separate wasruimte en toegang tot een praktische bergzolder.

Slaapkamer 3 is circa 18m² groot met afmetingen van 5,65m x 3,25m. Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een dakkapel met twee ramen en opbergruimte achter knieschotten.

Slaapkamer 4 heeft een oppervlakte van circa 10m² met afmetingen van 3,34m/2,27m x 3,45m/2,38m. Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een dakkapel met twee ramen en eveneens opbergruimte achter knieschotten.

De afgesloten wasruimte van circa 7m² beschikt over een wastafel met warm en koud water (via elektrische boiler) en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is in deze ruimte de mechanische ventilatieunit geplaatst. Een dakvenster biedt voldoende daglicht.

Derde verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met een oppervlakte van circa 20m². Deze ruimte met een nokhoogte van 1,44 meter is ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: ca. 185 m²
- Inhoud: ca. 685 m³
- Perceeloppervlakte: 335 m²
- Inpandige garage (ca. 21 m²) met elektrische deur (2022)
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- 12 zonnepanelen (2012, opbrengst ca. 2.500 kWh in 2025)
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Stadsverwarming (via HVC)
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- Meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars)
- Zonnescherm achtergevel elektrisch bedienbaar
- Schilderwerk professioneel onderhouden

Bijzondere clausule

- 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).



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

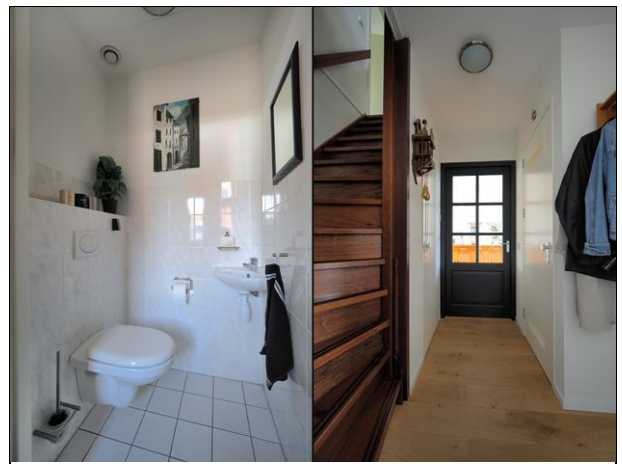




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

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

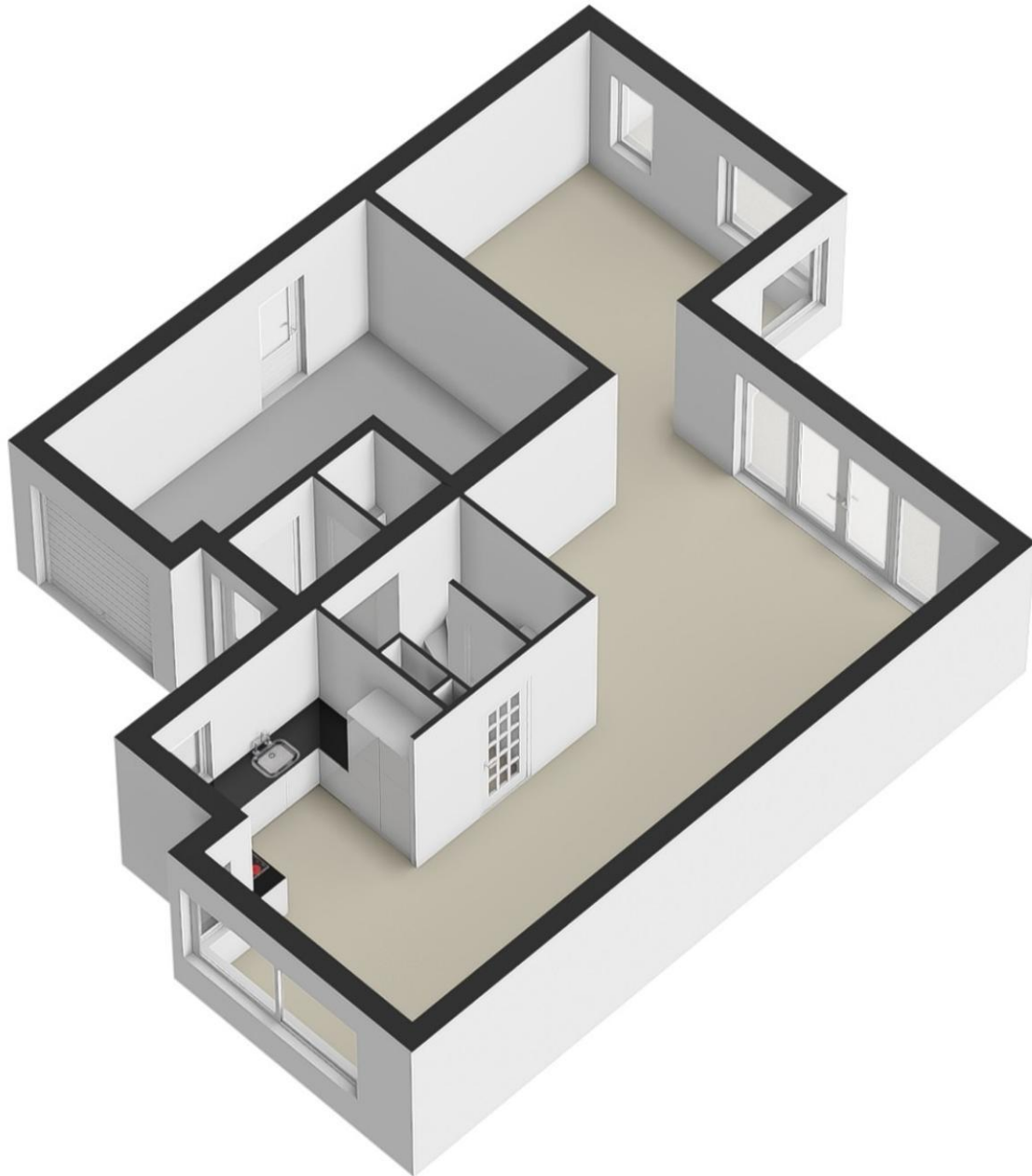




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond



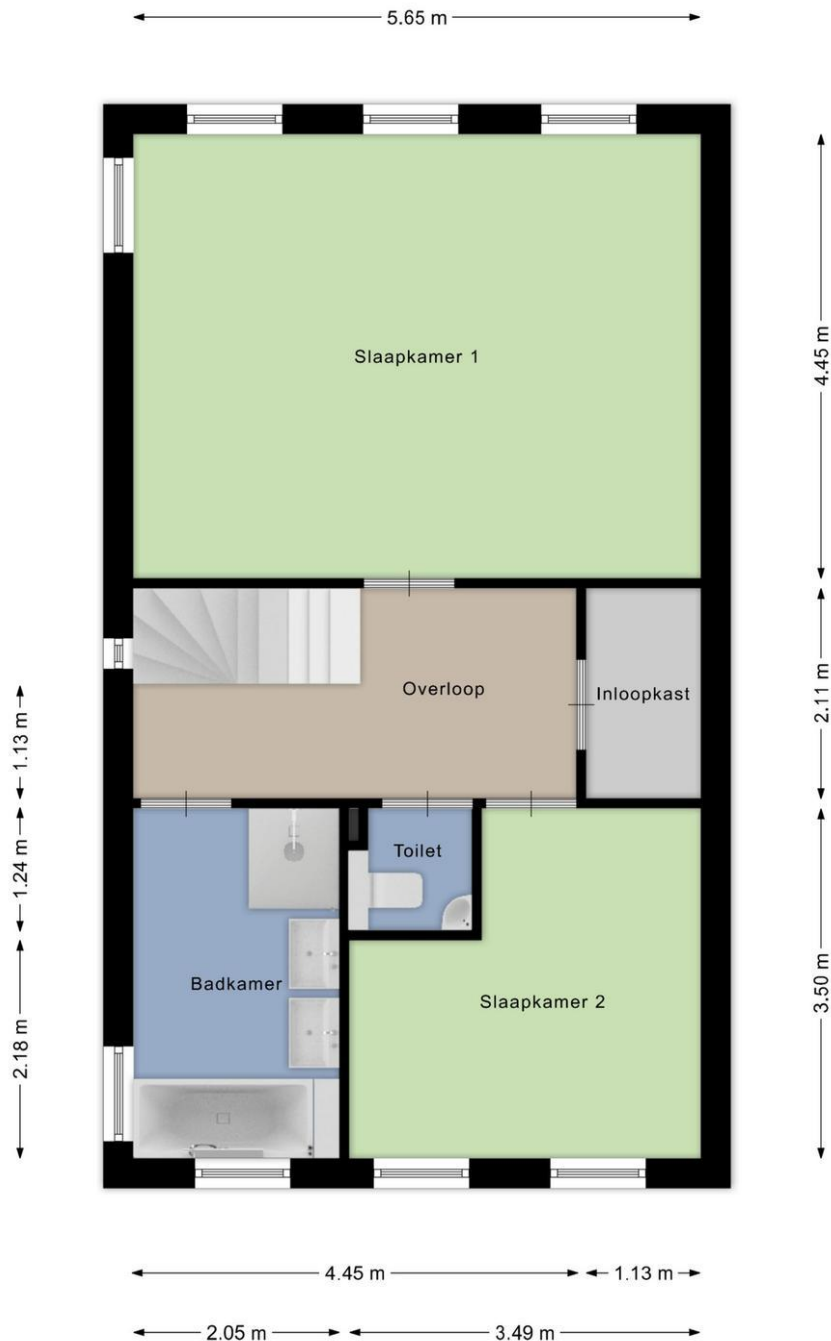


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond

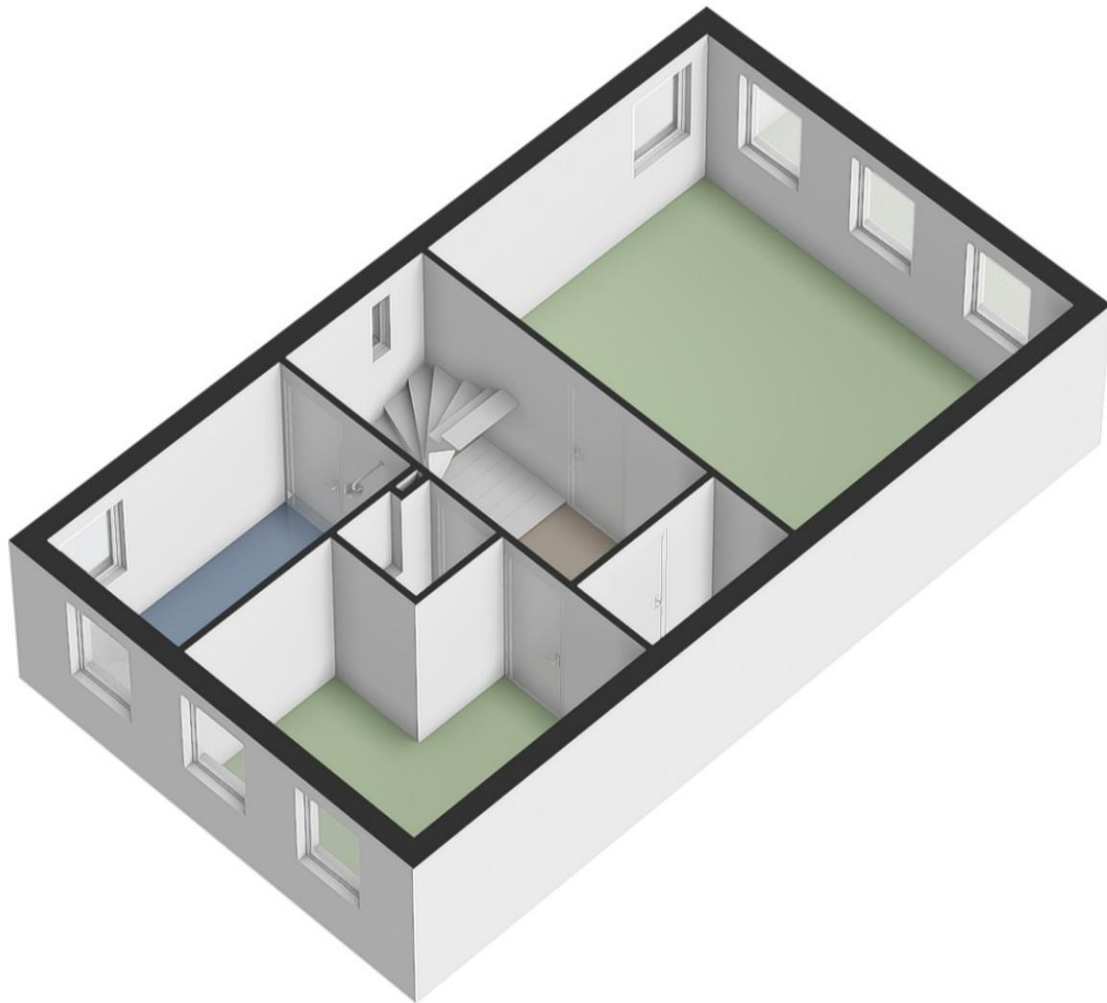




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

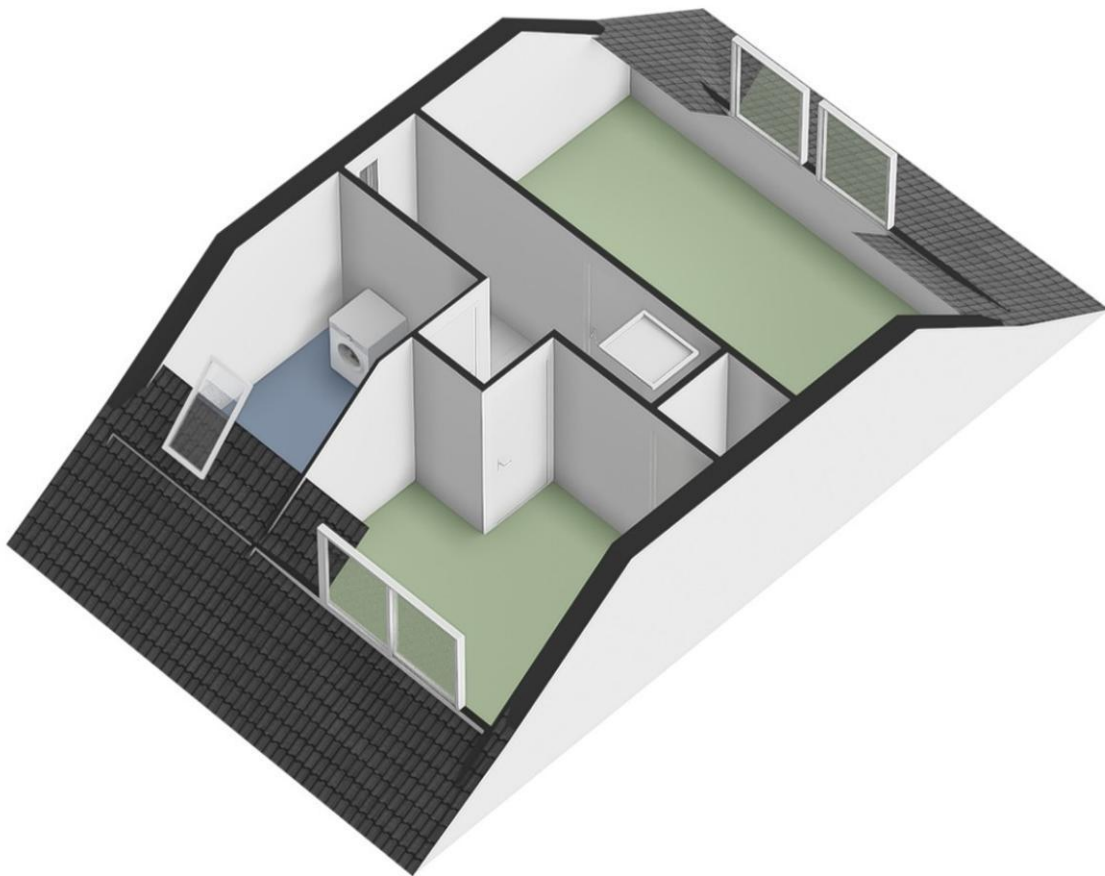




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond



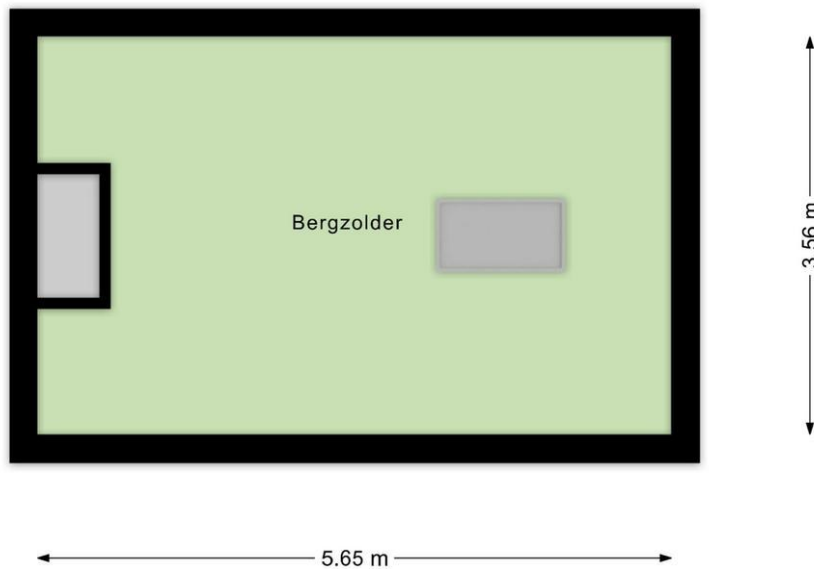


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond



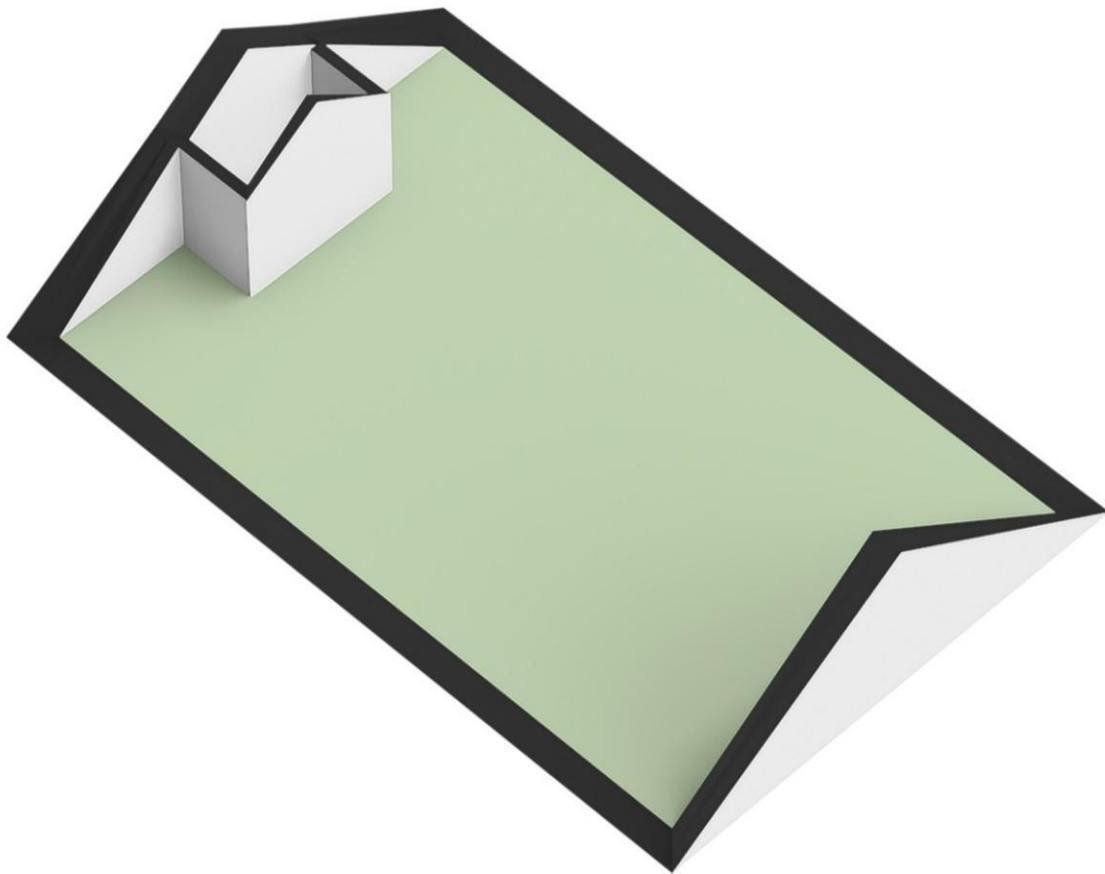


KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum

POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond





Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3985	
—	Bebouwing		
<small>Voor een ensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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 databankrecht.</small>	