

PAPENDRECHT, Gerard Dousingel 19

Ruimte, comfort én een heerlijke ligging aan het water.

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR MET KARAKTER

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS



Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

JUNIOR MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.



Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR /
TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.



André Boon

REGISTER MAKELAAR/
TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.



René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW
SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte



WONING KENMERKEN



VRAAGPRIJS
€ 425.000,- k.k.



BOUWJAAR
1974



GEBRUIKSOPPERVLAKTE
125 m²



SLAAPKAMERS
4



INHOUD
475 m³



ENERGIELABEL
C

TYPE WONING
Tussenwoning

SOORT WOONHUIS
Eengezinswoning

PERCEELOPPERVLAKTE
181 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
-

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
18 m

TUINLIGGING
Noordoost

BERGING / GARAGE
Ja / Vrijstaand steen

PARKEERGELEGENHEID
Garage en openbaar parkeren

LIGGING
Aan water, in woonwijk

VERWARMING EN WARM WATER
Remeha combiketel

ELEKTRA
Aardlekbeveiliging

ZONNEPANELEN
-

ISOLATIE
Dak-, vloer- en muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING
18 m²

HUIDIGE LASTEN

• energiekosten (per maand)	€ 200,00*
• onroerendezaakbelasting (per jaar)	€ 456,76
• rioolrecht (per jaar)	€ 165,00
• afvalstoffenheffing (per jaar)	€ 417,00
• BSR (per jaar)	€ 643,92

* afhankelijk van verbruik en energiecontract

PAPENDRECHT, Gerard Dousingel 19



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze keurig onderhouden tussenwoning met garage biedt alles wat je zoekt: een lichte doorzoonkamer, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een fraai aangelegde achtertuin die direct grenst aan een brede vijver. Hier geniet je van rust, privacy en een uitzicht dat ieder seizoen iets bijzonders te bieden heeft. In de winter stap je vanuit de tuin zo het ijs op en in de zomer vaar of vis je vanaf je eigen vlonder. Dankzij de garage, kunststof kozijnen, rolluiken en diverse recente vernieuwingen is dit een woning waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen.

De woning ligt in de geliefde wijk Westpolder, een kindvriendelijke omgeving met scholen, speelgelegenheden, openbaar vervoer en winkelcentrum Westpolder op korte afstand. Ook uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam en Breda zijn snel bereikbaar.

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree. Aan de voorzijde bevindt zich de aangebouwde garage met elektrische garagedeur. Tussen de garage en de woning ligt een praktische stenen berging.

Binnen valt direct de verzorgde afwerking en de prettige lichtinval op. De ruime doorzoonkamer biedt volop plaats voor een royale zit- en eethoek en kijkt aan de achterzijde prachtig uit over de tuin en het water. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte leefruimte.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is ingericht met crèmekleurige fronten, mahonie accenten en een stijlvol composiet werkblad. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Inbouwspots zorgen voor een nette en moderne uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. Deze is rond 2018/2019 vernieuwd en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche met thermostaatkraan, een dubbel wastafelmeubel, een wandtoilet, designradiator en een aluminium plafond met ingebouwde spots.

De tweede verdieping bestaat uit een praktische voorzolder met de opstelplaats van de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er een volwaardige vierde slaapkamer, die momenteel is ingericht als thuiswerkplek. Dankzij het grote dakraam is ook deze ruimte heerlijk licht.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het noordoosten, direct aan een grote vijver. Het houten vlonderterras vormt een heerlijke plek om van het uitzicht over het water te genieten. Hier ervaar je ieder seizoen op een andere manier: van vissen of varen in de warmere maanden tot schaatsen in de winter.

Ook op praktisch vlak is deze woning uitstekend onderhouden. Zo zijn de kozijnen uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk kunststof en zijn de klaramen voorzien van luxe, uitneembare horren die perfect in het kozijn zijn geïntegreerd. Daarnaast zijn aan zowel de voor- als achterzijde rolluiken aanwezig, is het pannendak vernieuwd in 2022 en is het buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd.



























AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Hal/ Entree	laminaat	behang / stucwerk	sputwerk	
- Toiletruimte	plavuizen	wandtegels	gipsplafond	- wandtoilet - fonteintje
- Woonkamer	laminaat	behang / spachtelputz	sputwerk	
- Keuken	laminaat	spachtelputz	sputwerk	- inbouwapparatuur - werkblad composiet
Eerste verdieping				
- Overloop	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	
- Slaapkamer 1	laminaat	spachtelputz	gipsplafond	
- Slaapkamer 2	laminaat	behang / spachtelputz	gipsplafond	
- Slaapkamer 3	laminaat	behang / spachtelputz	gipsplafond	
- Badkamer	plavuizen	wandtegels	aluminium	- inloopdouche - thermostaatkraan - dubbele wastafel - wandtoilet - designradiator - inbouwspots
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	behang	gipsplafond	- aansluitingen wasapparatuur - opstelplaats cv-installatie
- Slaapkamer	laminaat	behang	-	- dakraam - bergruimte

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Verlichting				
inbouwspots/dimmers	♦			
opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	♦			
losse (hang)lampen	♦			
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- grote slaapkamer kast	♦			
- kleine slaapkamer kast	♦			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	♦			
gordijnen	♦			
overgordijnen		♦		
vitrages				♦
rolgordijnen				♦
lamellen				♦
jaloerieën				♦
(losse) horren/rolhorren				♦
- uitneembare horren klapramen	♦			
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking				♦
parketvloer				♦
houten vloer(delen)				♦
laminaat	♦			
plavuizen				♦

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				♦
Allesbrander				♦
Houtkachel				♦
(Gas)kachels				♦
Designradiator(en)	♦			
Radiatorafwerking				♦
Overig, te weten:				
spiegelwanden				♦
schilderij ophangstelsel	♦			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	♦			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Alle inbouwapparatuur	♦			
Keukenaccessoires, te weten:				♦
Sanitair/sauna				♦
Toiletaccessoires:	♦			

LIJST VAN ZAKEN

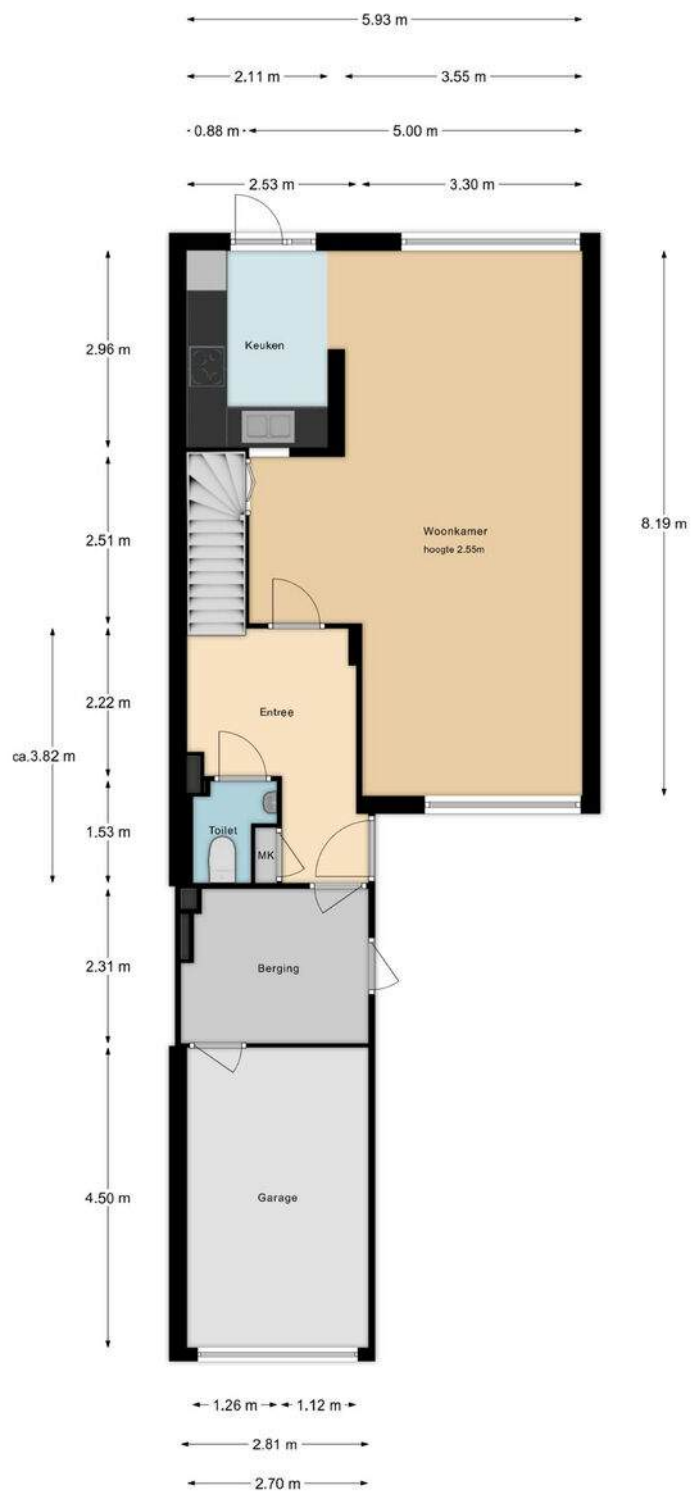
Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Badkameraccessoires:	◆			
Sauna met toebehoren				◆
Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				◆
Brievenbus	◆			
Kluis				◆
(Voordeur)bel	◆			
Alarminstallatie				◆
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				◆
Rookmelders				◆
(Klok)thermostaat	◆			
Airconditioning				◆
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	◆			
Boiler				◆
Geiser				◆
Screens				◆
Rolluiken	◆			
Zonwering buiten				◆

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten:				◆
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting		◆		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		◆		
Waterslot wasautomaat		◆		
Zonnepanelen				◆
Oplaadpunt elektrische auto				◆

LIJST VAN ZAKEN

Zaak	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.V.T.	Zaak	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door de koper
Tuin					Overig				
Inrichting					Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?		◆		
Tuinaanleg/bestrating	◆								
Beplanting	◆								
- aantal bloempotten		◆							
Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	◆				CV				
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				◆	Boiler				
Bebouwing					Zonnepanelen				
Tuinhuis/buitenberging	◆				Bijlage(n) over te nemen contracten:				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				◆					
(Broei)kas				◆					
Overig									
Overige tuin, te weten:									
(sier)hek				◆					
vlaggenmast(houder)	◆								

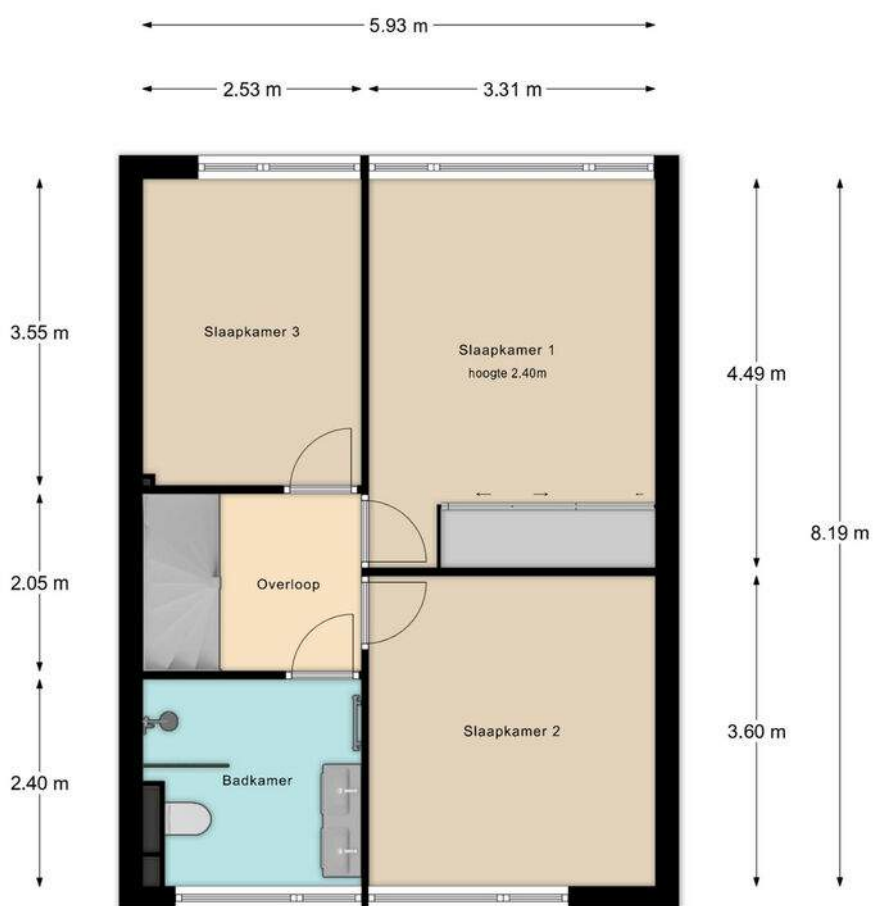
Begane grond



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



Eerste verdieping

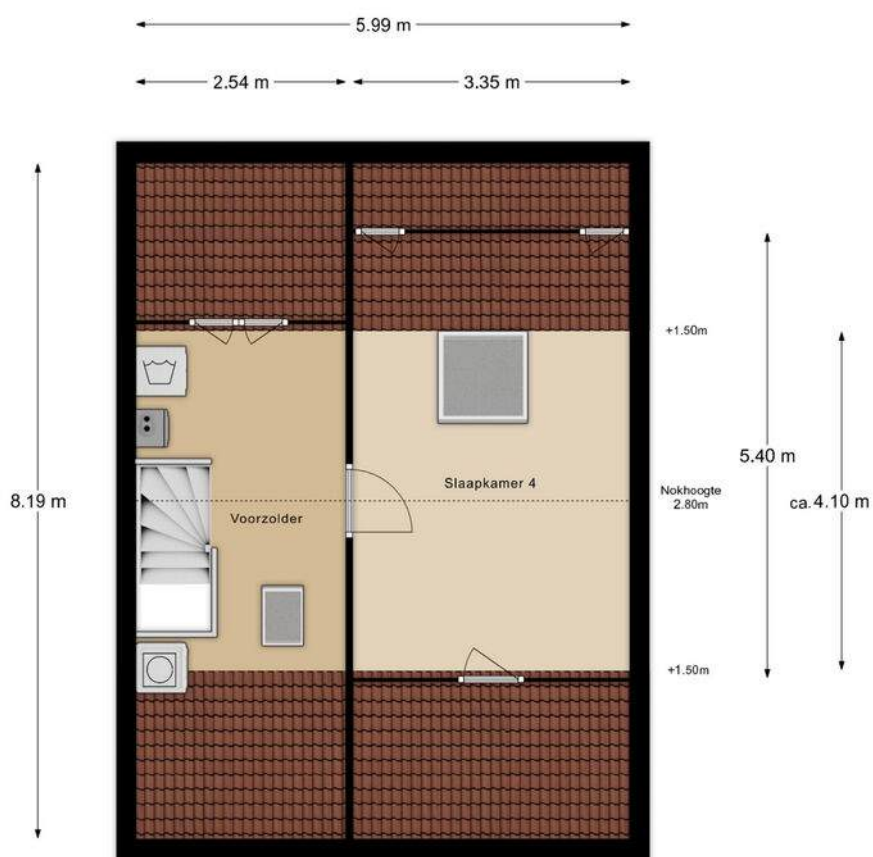


De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -



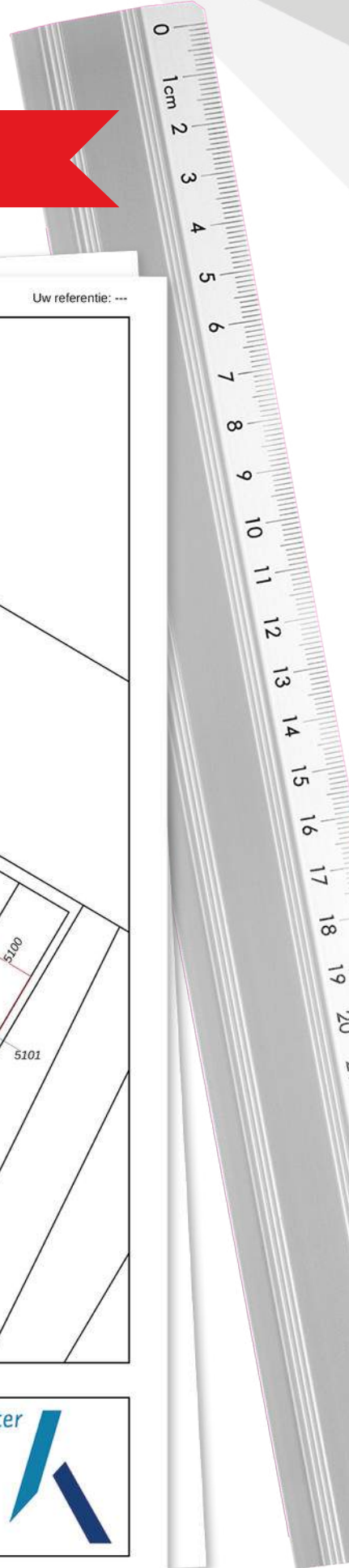


Tweede verdieping



De maten zijn zo goed mogelijk opgenomen,
maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De dikte van de muren is indicatief.
- Kooyman Eigen Huis -

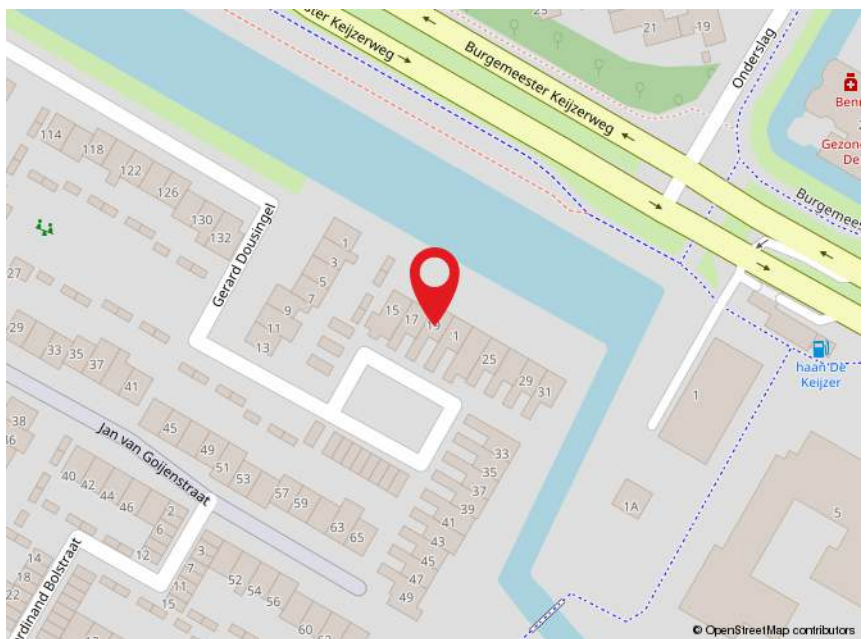
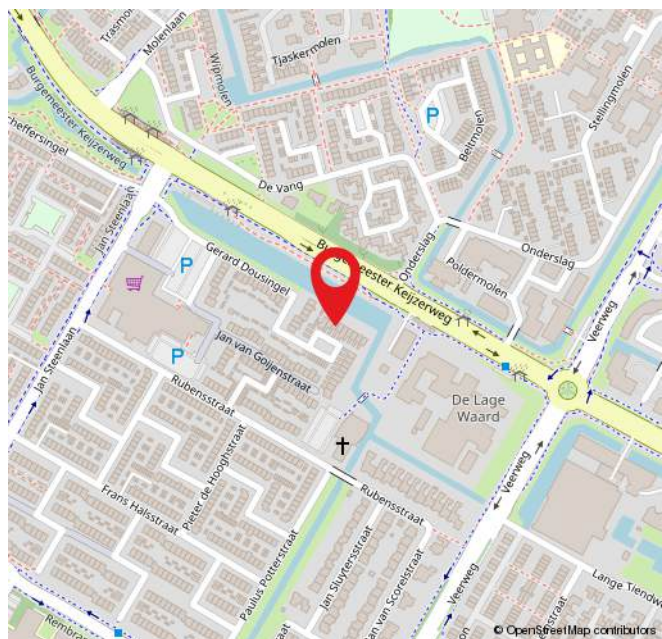
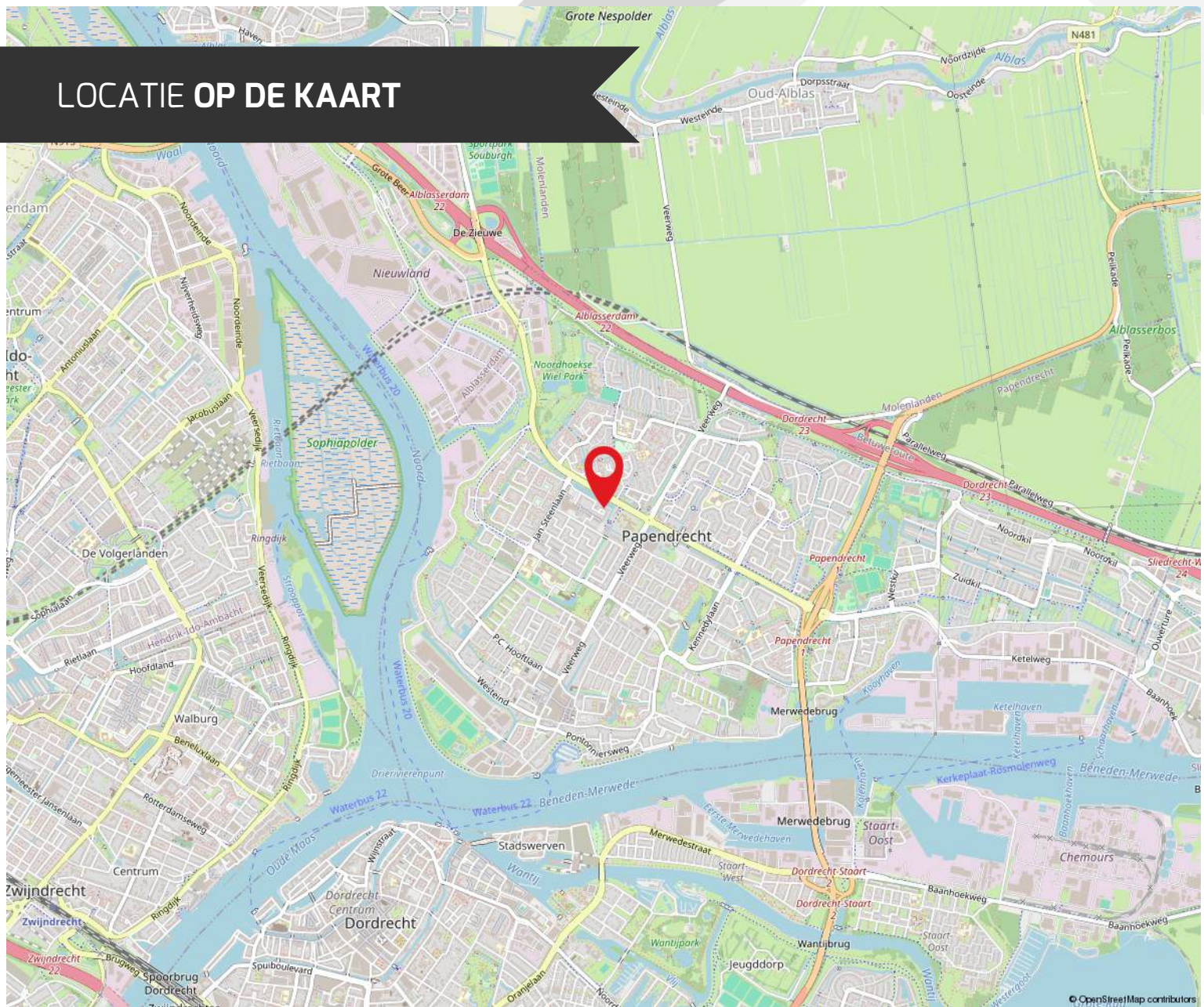




KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING



DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.



KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.



ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.



DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

◆ WAARBORG SOM

Binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

◆ NOTARIS

De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

◆ OUDERDOMSCLAUSULE

Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwqualiteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

◆ ONDERZOEKS Plicht KOPER

Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

◆ VERSCHIL AFMETINGEN NEN

De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

◆ OPLEVERING EN INSPECTIE

Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.



NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.



REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS

HYPOTHEKEN



Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl



(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

15%
korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**



AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?

Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE
VOOR MEER INFORMATIE



FUNDA BEOORDELING



Verkopers Cypressenlaan 49, Papendrecht

Verkoopperiode: 2 maanden | Gegeven Funda score: 10

"Kooyman houd je goed op de hoogte kent de markt goed, heeft een goed netwerk en verkoopt snel, een echte aanrader."



Verkopers Nieuwe veer 114, Streefkerk

Verkoopperiode: 4 maanden | Gegeven Funda score: 8,8

"Contact verliep goed. Bezichtigingen goed ingepland. Altijd op tijd en zonder problemen verlopen. Kantoor is een aanrader."



Reigerlaan 13, Sliedrecht

Verkoopperiode: 3 maanden | Gegeven Funda score: 9,5

"Prettig en open contact met adviseur, zeer goede opvolging en constant updates. Juiste plan van aanpak met correcte opvolging."



Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!



9,3

Gemiddelde
beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman
Eigen Huis aan.

542
beoordelingen op
www.funda.nl



Blijf op de hoogte



PAPENDRECHT

Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht

078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT

Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht

0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS

Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas

0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM

Dam 81
2951 GA Alblasserdam

078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

