

Uitstekend aanbod!



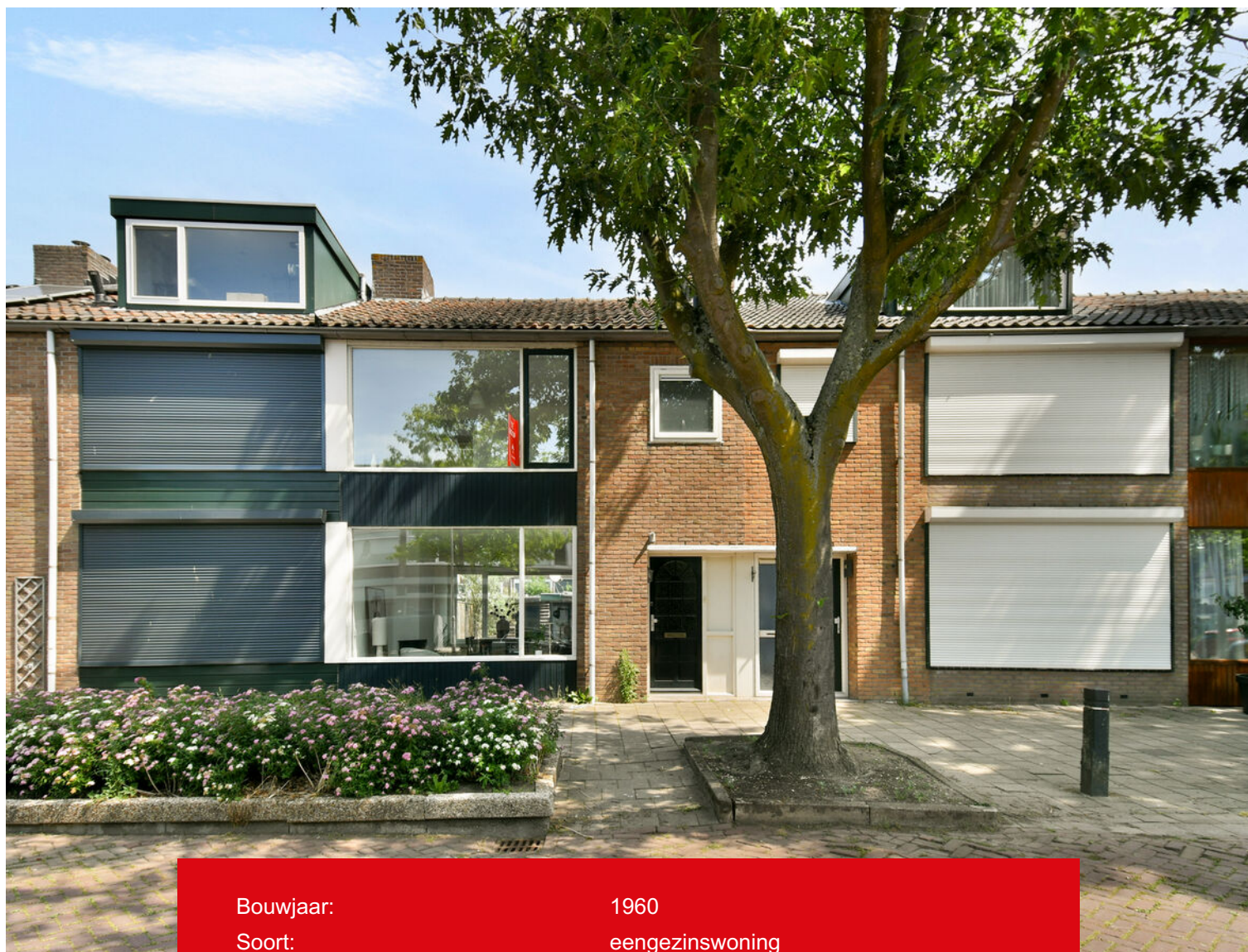
Kolpa | OZP

Erasmusplein 5
Papendrecht

vraagprijs:
€ 375.000 k.k.

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1960
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	394 m ³
Woonoppervlakte:	95 m ²
Perceeloppervlakte:	124 m ²
Overige inpandige ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming en warmwater:	CV-combiketel (Remeha uit 2011) en een open haard
Isolatie:	dubbel en triple glas

Omschrijving

Op een fijne en centrale locatie in Papendrecht ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer en een energielabel C. De woning is gelegen op korte afstand van diverse voorzieningen, waaronder winkelcentrum De Meent, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen, waardoor het hier prettig wonen is voor zowel gezinnen als starters.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een praktische indeling en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de vier slaapkamers biedt de woning voldoende ruimte voor een gezin, een (thuis)werkplek of hobbyruimte. Daarnaast is de woning voorzien van dubbele beglazing, een moderne badkamer en een eigen CV-combiketel.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan is Erasmusplein 5 in Papendrecht zeker een bezichtiging waard!

Algemeen:

- * Kadastrale aanduiding: gemeente Papendrecht, sectie A, nummer 3106, groot 124 m².
- * Woonoppervlakte: ca. 95 m² (Inhoud: ca. 394 m³). Overige inpandige ruimte: ca. 13 m².
- Externe bergruimte: ca. 8 m².
- * Type woning: eengezinswoning.
- * Bouwjaar: 1960.
- * Energielabel C.
- * 4 slaapkamers.
- * Verwarming en warmwater middels eigen CV-combiketel (Remeha uit 2011).
- * Deels houten en deels kunststof kozijnen. Alle kozijnen ter plaatse van de achtergevel van de woning (inclusief triple-beglazing), alsmede de gevelbekleding zijn recentelijk vervangen en thans uitgevoerd in kunststof/keralit.
- * Voorzien van moderne badkamerinrichting.
- * Alle voorzieningen, waaronder winkelcentrum De Meent, zijn op loopafstand gelegen.
- * Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond.

Om die reden zal in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
* Oplevering: in overleg (spoedig is mogelijk).

Begane grond:

Entree

Entree in de ruime hal met meterkast (voorzien van 9 groepen en 3 aardlekschakelaars), de trapopgang met trapkast en de toiletruimte.

Toilet

De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer (ca. 8,11 x 3,47 m.)

De lichte doorzonwoonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en spachtelputz wandafwerking. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht. Daarnaast zorgt de sfeervolle open haard voor extra warmte en gezelligheid.

Keuken (ca. 3,13 x 2,30 m.)

De semi-open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een keukenopstelling in L-vorm. De keuken biedt volop bergruimte in de boven- en onderkasten en is uitgerust met een gaskookplaat, een afzuigschouw, een vaatwasser, een oven, een koelkast, een vriezer en een spoelbak met mengkraan. Vanuit de keuken is er middels een deur toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop

Overloop met vaste trapopgang naar de zolderverdieping en de separate en geheel betegelde wasruimte.

Slaapkamer 1 (ca. 3,84 x 3,44 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van een vaste kast en is afgewerkt met parket op de vloer en behang op de wanden.

Slaapkamer 2 (ca. 2,99 x 3,48 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Ook deze slaapkamer is voorzien van een vaste kast.

Badkamer (ca. 1,97 x 2,41 m.)

De fraaie badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douchegelegenheid (met thermostaatkraan en regendouche), een zwevend closet, een wastafelmeubel, een designradiator en een verlaagd plafond met inbouwverlichting.

Slaapkamer 3 (ca. 2,88 x 2,49 m.)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Ook deze slaapkamer is voorzien van een handige vaste kast.

Tweede verdieping:**Overloop**

Overloop met ophangplek van de CV-combiketel, bergruimte achter de knieschotten en een Velux dakvenster.

Slaapkamer 4 (ca. 4,02 x 3,45 m., deels lager dan 1,50 meter)

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime slaapkamer is voorzien van veel bergruimte achter de knieschotten en een Velux dakvenster. Verder is deze slaapkamer afgewerkt met vinyl op de vloer en behang op de wanden.

Exterieur:**Achtertuintuin (ca. 10,00 x 6,50 m.)**

De achtertuin is gelegen op het noordoosten. De netjes aangelegde achtertuin is onder andere voorzien van een watertappunt, een houten overkapping met vaste bank, een achterom en een berging

Berging (ca. 2,01 x 4,02 m.)

De vrijstaande berging is voorzien van elektra.

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn vastgesteld conform de branche brede NVM cs meetinstructie op basis van de NEN2580:2007 NL. De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Kolpa OZP makelaars is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.







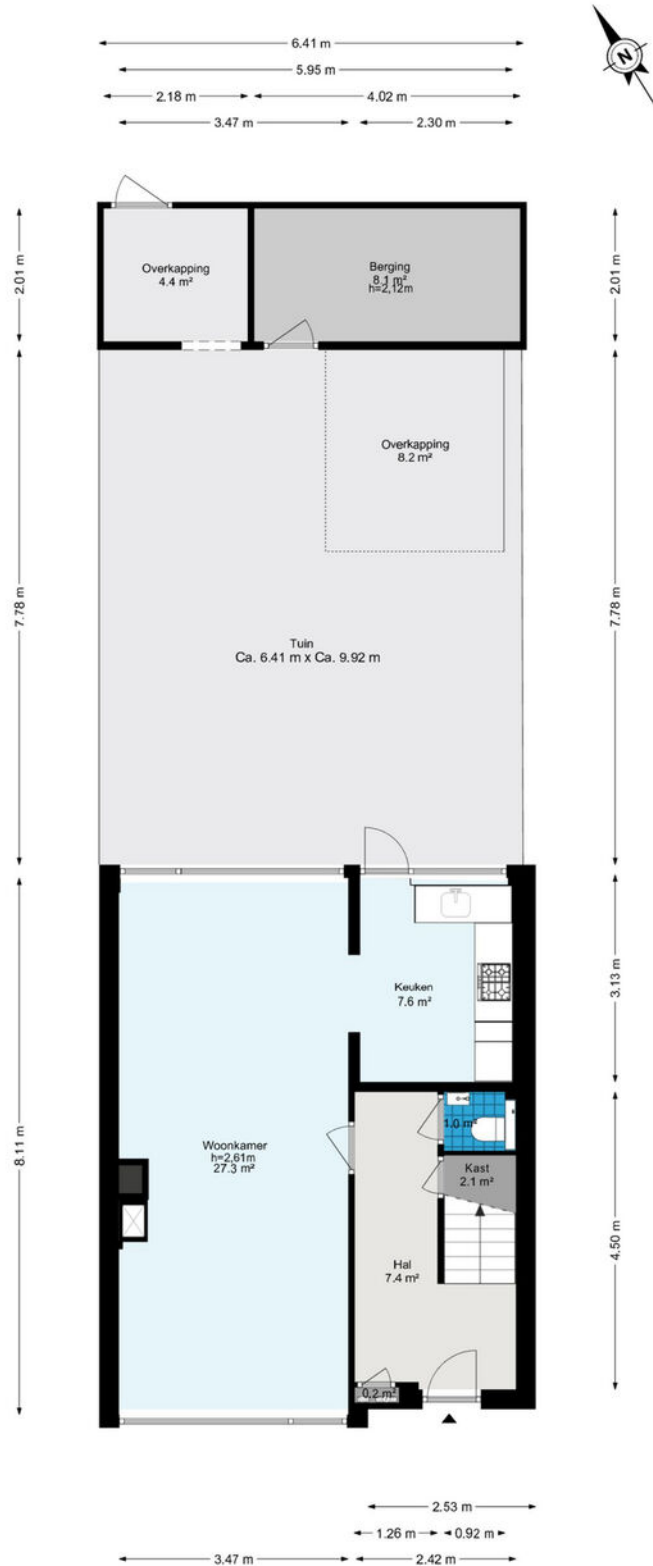






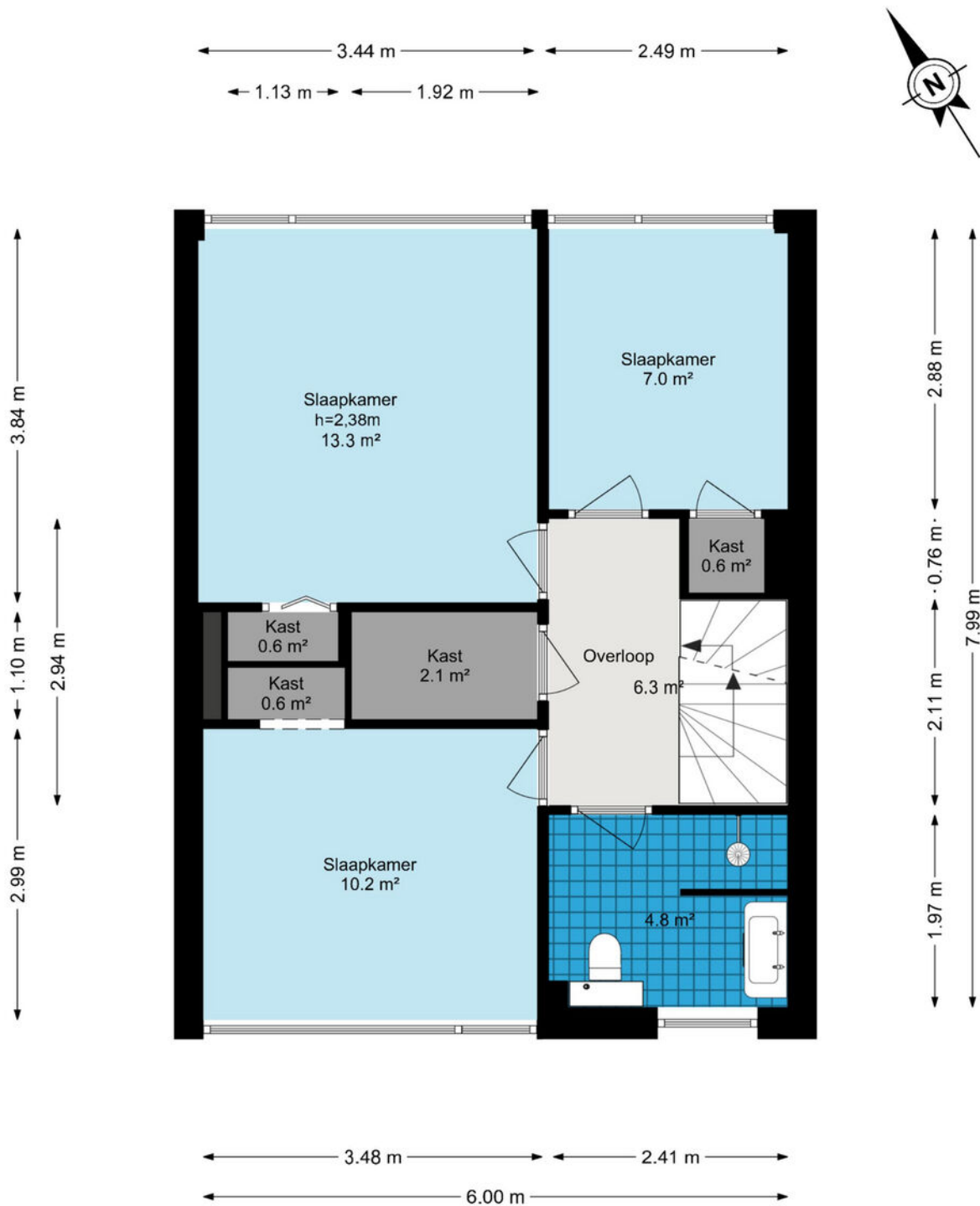
Plattegrond

Erasmusplein 5 - Papendrecht Begane grond



Plattegrond

Erasmusplein 5 - Papendrecht Eerste verdieping

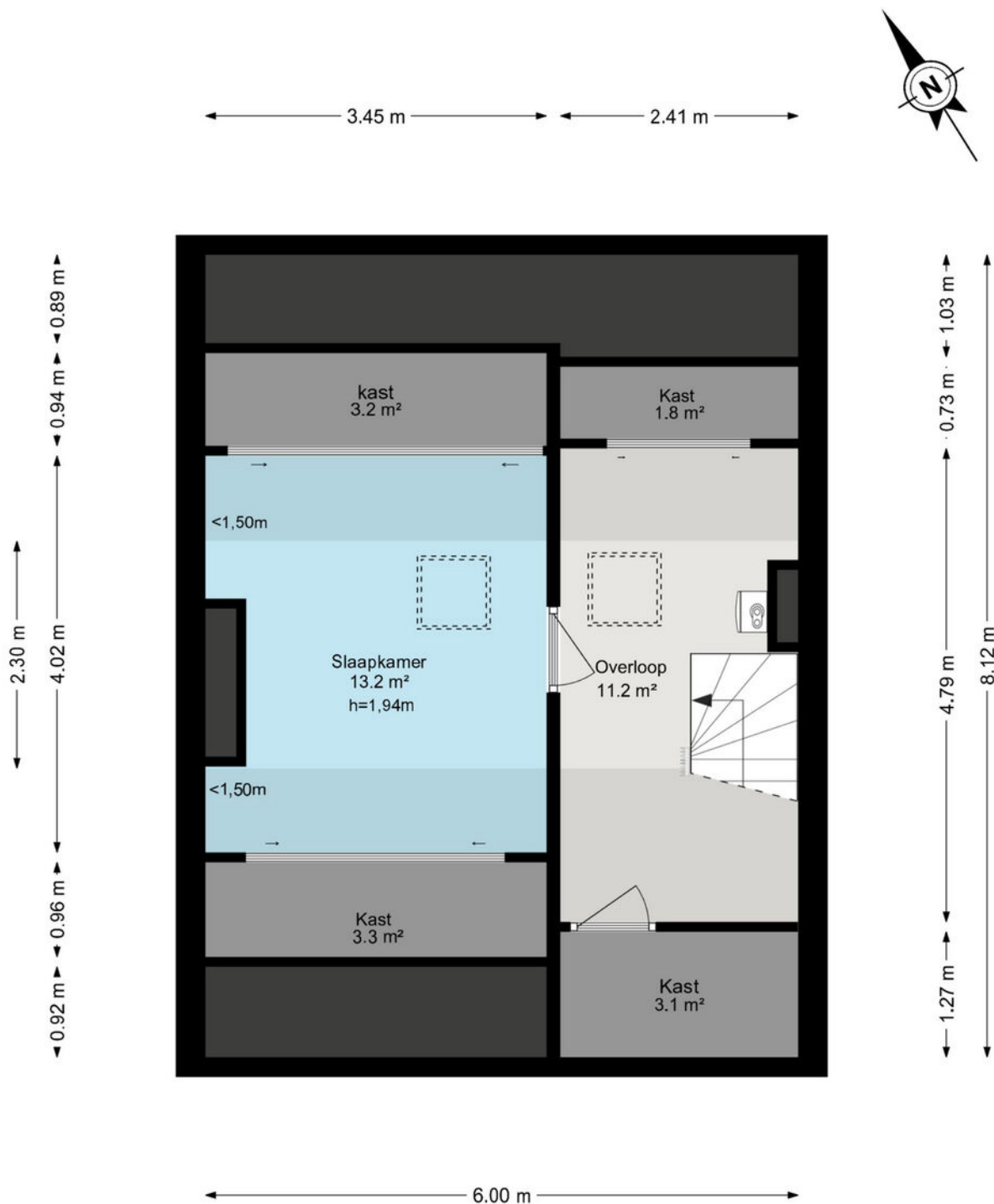


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

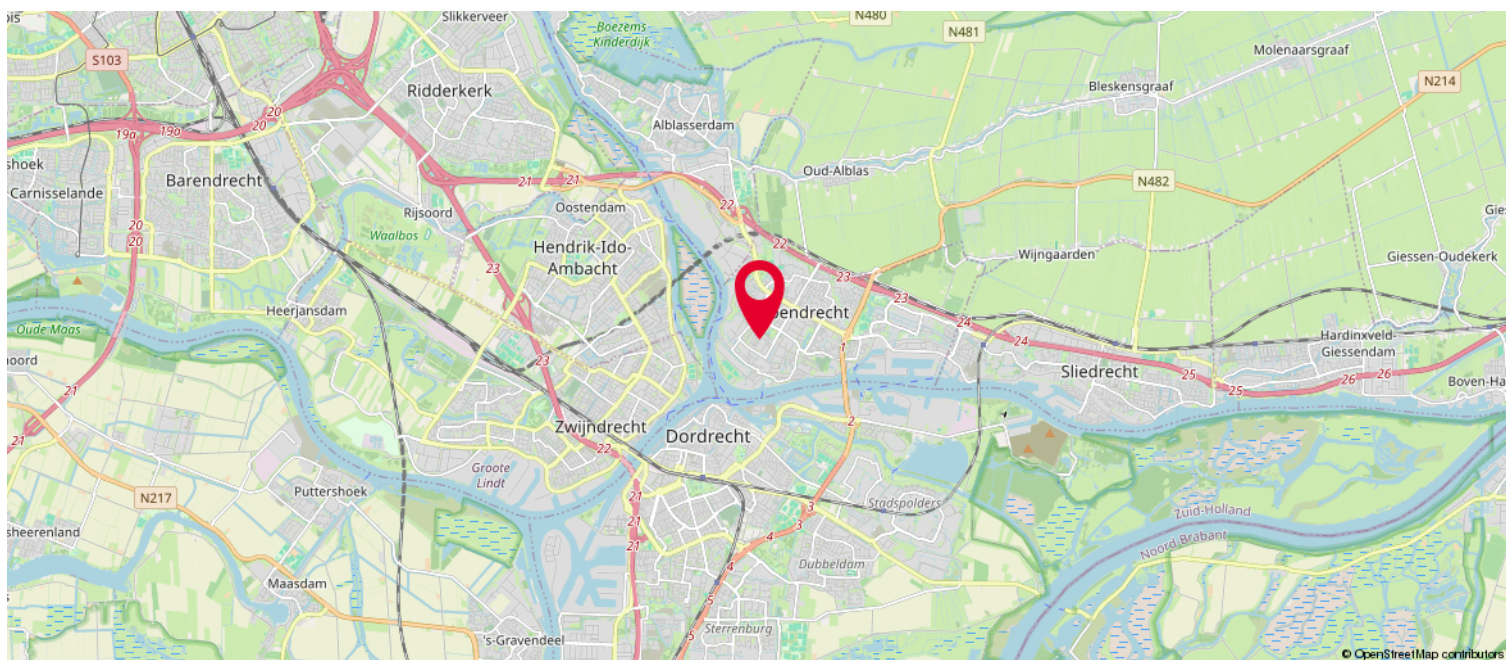
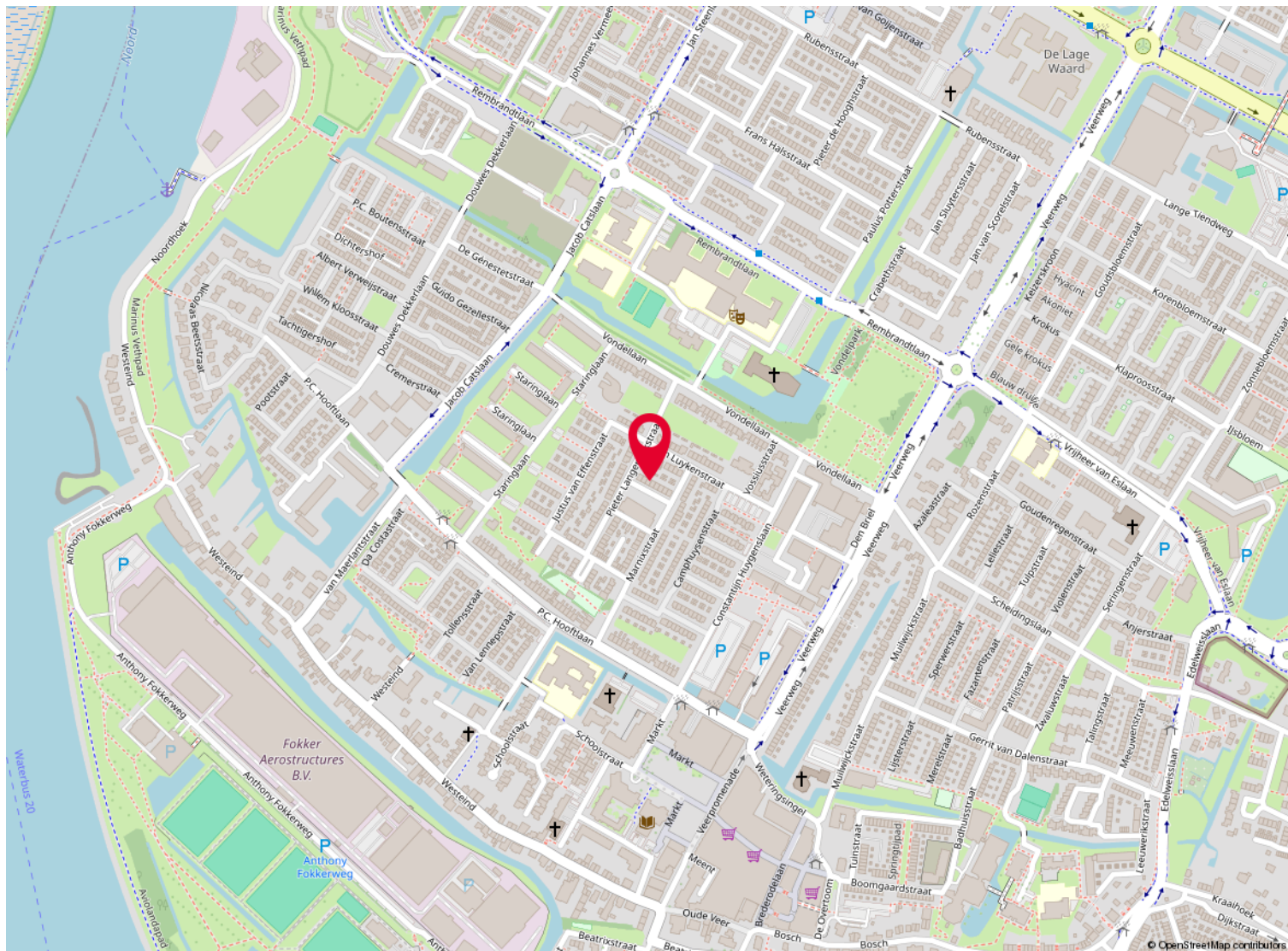
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Erasmusplein 5 - Papendrecht Tweede verdieping



Locatie op de kaart



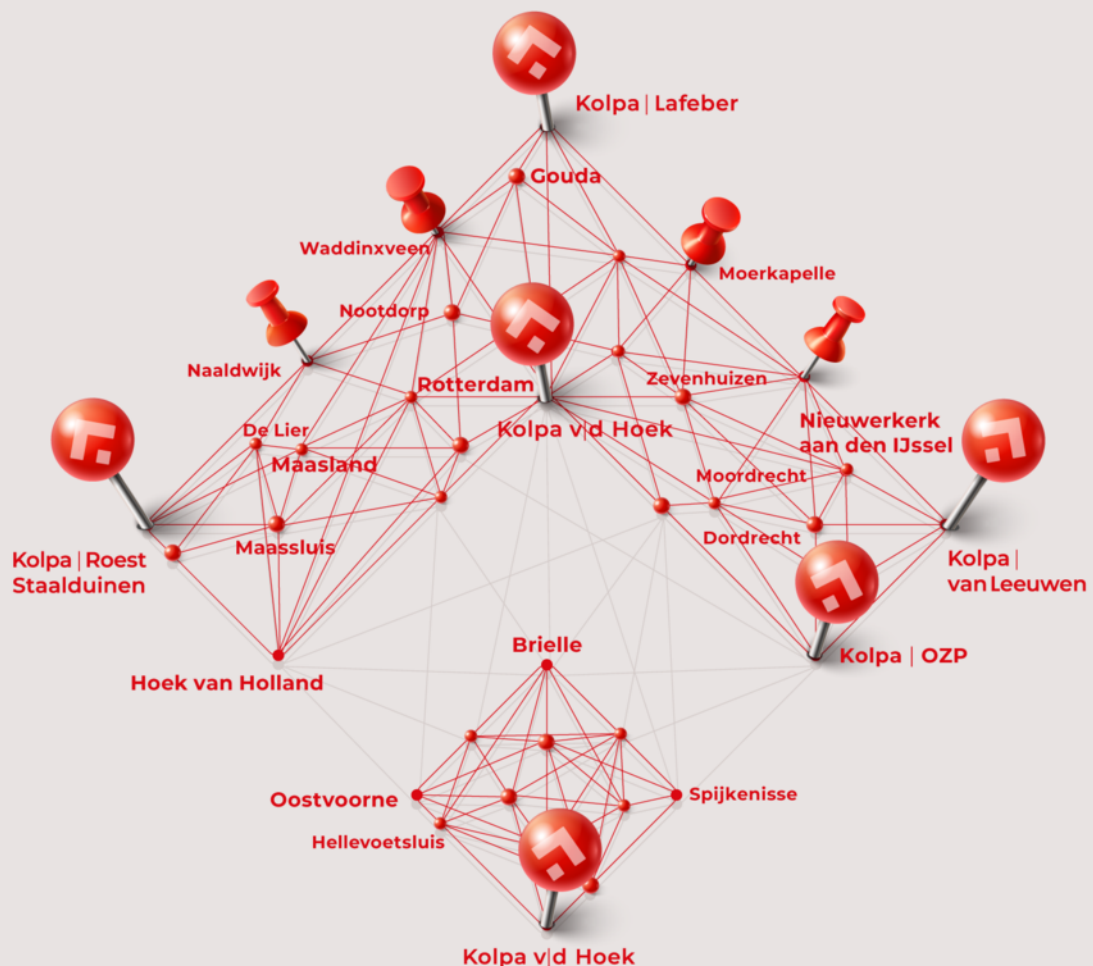
Over ons

Kolpa-OZP Makelaars & Taxateurs, voorheen OZP Makelaars, is sinds 2001 actief in Dordrecht en heeft zich ontwikkeld tot een vaste waarde in de Dordtse woningmarkt. Dordrecht vraagt om kennis van de stad én gevoel voor timing. Met een heldere aanpak, korte lijnen en oprechte aandacht begeleiden wij klanten bij kopen, verkopen en taxeren. Geen standaardverhaal, maar realistisch en deskundig advies dat past bij de stad en bij de mensen die er wonen en werken.

Per januari 2026 is OZP de samenwerking aangegaan met Kolpa Makelaars & Taxateurs. Dit versterkt onze lokale kennis met regionale samenhang, specialistische expertise en actuele marktinzichten. Zo blijven wij lokaal geworteld en kijken we tegelijkertijd verder dan vandaag.

Kolpa ontstond in 2020 uit de bundeling van Kolpa Makelaars uit Rotterdam, actief sinds 1915, en Van der Hoek Makelaars uit Voorne-Putten, actief sinds 1960. Inmiddels bestaat Kolpa uit lokaal gewortelde vestigingen in en rond Rotterdam, Voorne-Putten, het Westland, Gouda, Zuidplas en Dordrecht. De inzet voor onze klanten wordt regelmatig erkend. Kolpa ontving meerdere FD Gazellen Awards en staat bekend om kwaliteit, betrouwbaarheid en vakmanschap. Altijd met hetzelfde uitgangspunt. Kennis van waarde.

Kolpa is aangesloten bij de NVM en opereert als RICS Regulated Firm.





De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa | OZP

Vissersdijk Beneden 25
3319 GW Dordrecht

078 63 51 753
info@kolpa-ozp.nl
kolpa-ozp.nl



MAKELAARS ♦ TAXATEURS