

Welkom thuis.



J.J. VORRINKSTRAAT 26 • PAPENDRECHT



Vraagprijs
€ 490.000 k.k.



**"Hier zie ik
mezelf wel
wonen"**



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Instapklare drive-in woning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, sauna, 16 zonnepanelen én een zonnige tuin van maar liefst 59 m !

In de geliefde wijk Middenpolder bieden wij u deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden drive-in woning aan. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een sauna, een luxe keuken, een sfeervolle woonkamer met houthaard en een diepe achtertuin op het zuidoosten.

Dankzij de eigen oprit, energielabel A, 16 zonnepanelen en airconditioning op zowel de eerste als tweede verdieping is deze woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.



Woning

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Bouwjaar	1971
Tuin	achtertuin
Tuinligging	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2024)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren



woonoppervlakte
127 m²



perceeloppervlakte
147 m²



inhoud
447 m³



aantal woonlagen
3



slaapkamers
4



badkamer
let op invullen



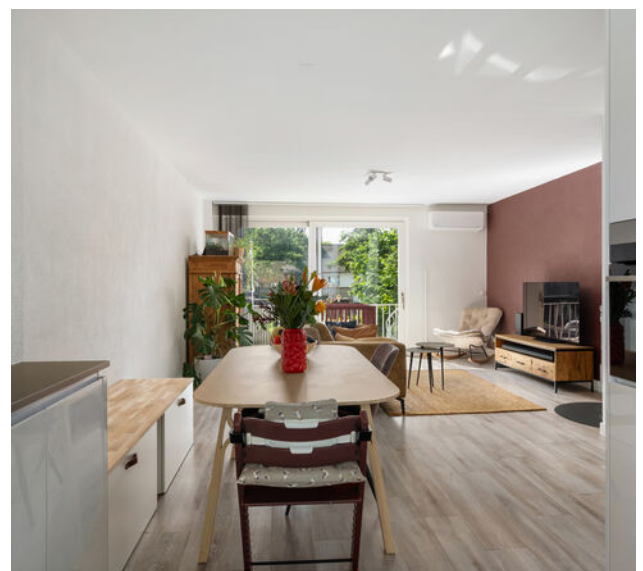
in pandige ruimte
9 m²





Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Op de begane grond bevinden zich een praktische garage, ideaal voor motorliefhebbers of extra bergruimte, een royale slaapkamer met vaste inbouwkasten en een badkamer voorzien van een sauna. Vanuit de slaapkamer geven de grote schuifpuien direct toegang tot de fraai aangelegde en uitzonderlijk diepe achtertuin op het zuidoosten, waar u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.







Tuin

Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt deze verdieping over een balkon. Het balkon aan de achterzijde staat via een wenteltrap in directe verbinding met de diepe achtertuin op het zuidoosten





1/2e verdieping

De woonverdieping vormt het hart van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een gezellige houthaard en airconditioning. Dankzij de royale raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde is de luxe keuken gesitueerd. Deze moderne keuken is compleet uitgevoerd met een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigschouw, stoomoven, combioven en een koel-/vriescombinatie.



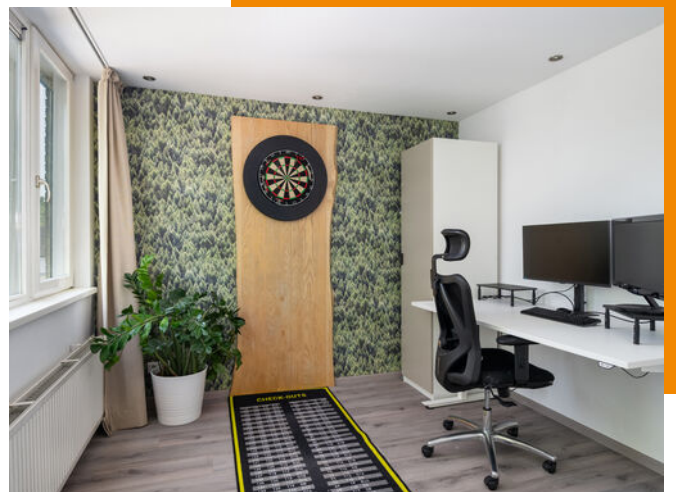
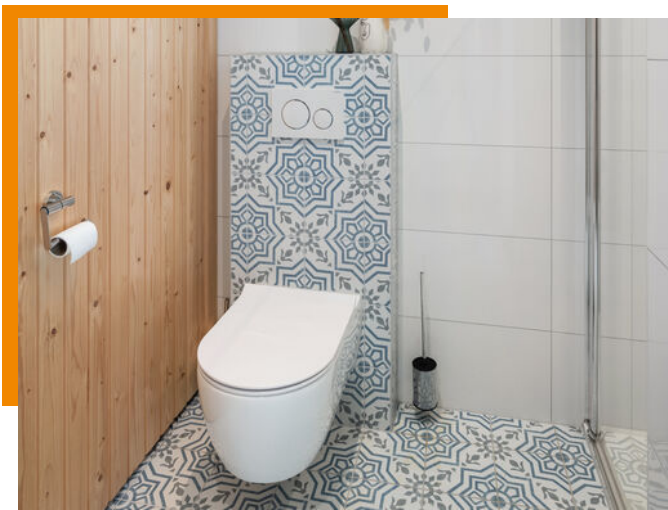
Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt deze verdieping over een balkon. Het balkon aan de achterzijde staat via een wenteltrap in directe verbinding met de tuin. Verder vindt u op deze verdieping een toilet en een praktische bergkast.



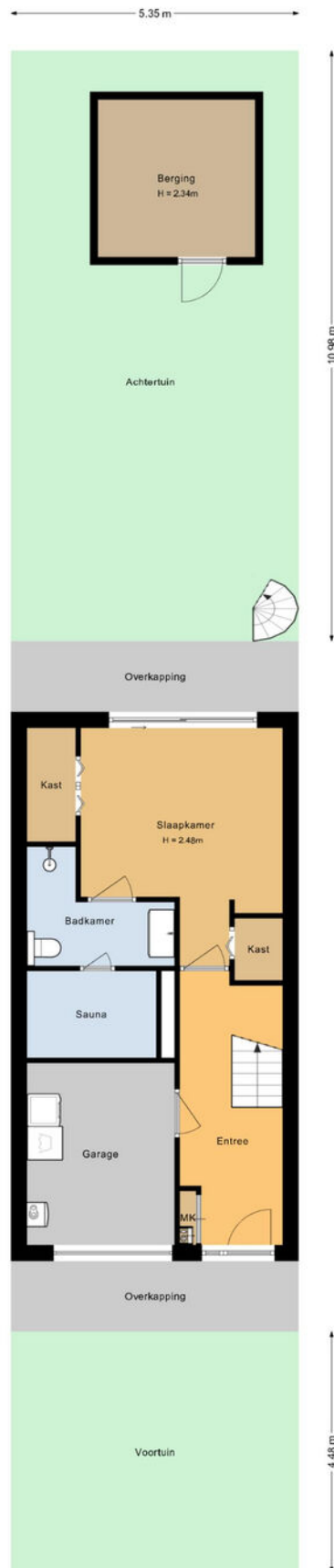


1e/2e verdieping

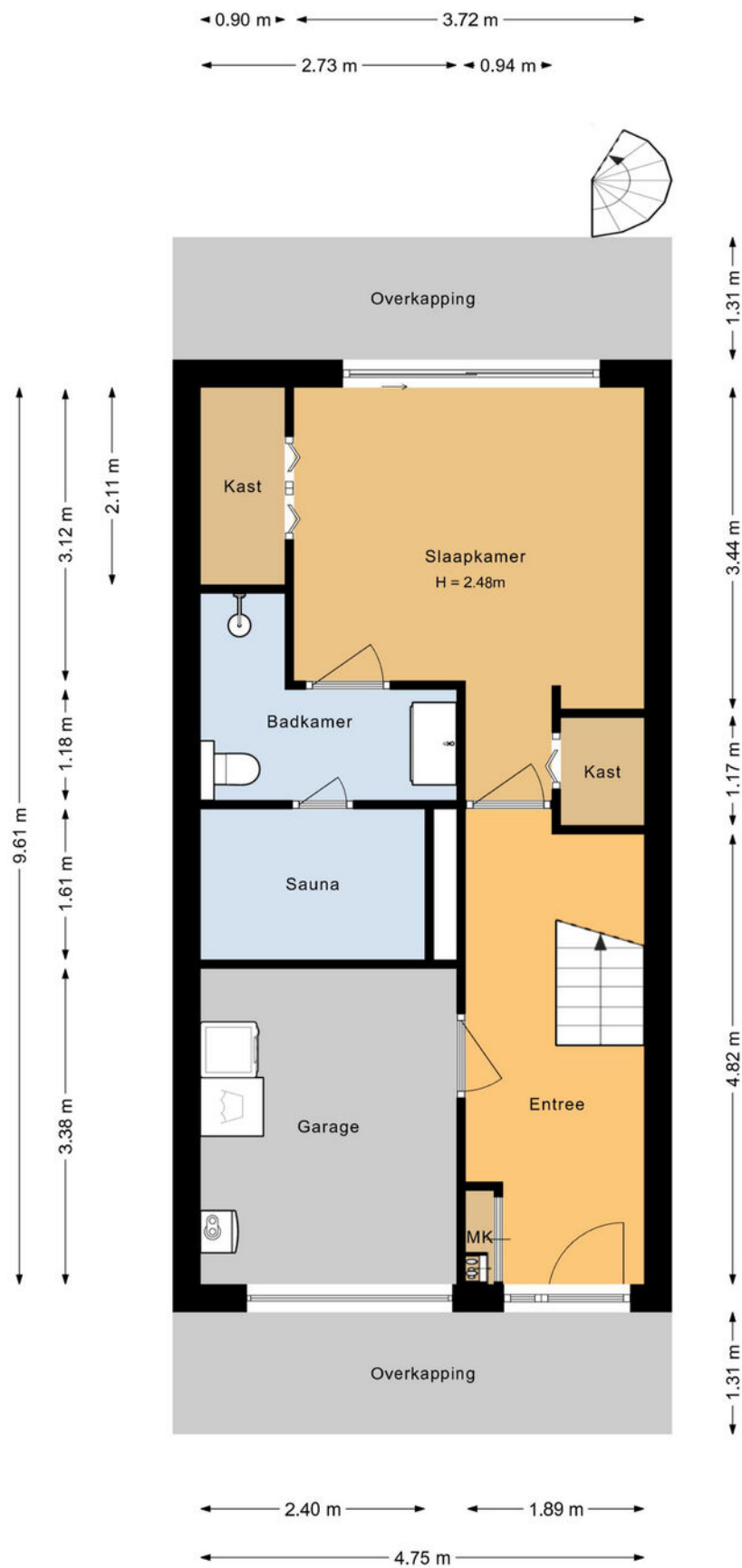
Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De badkamer is comfortabel ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een toilet. Ideaal voor grotere gezinnen of gasten.



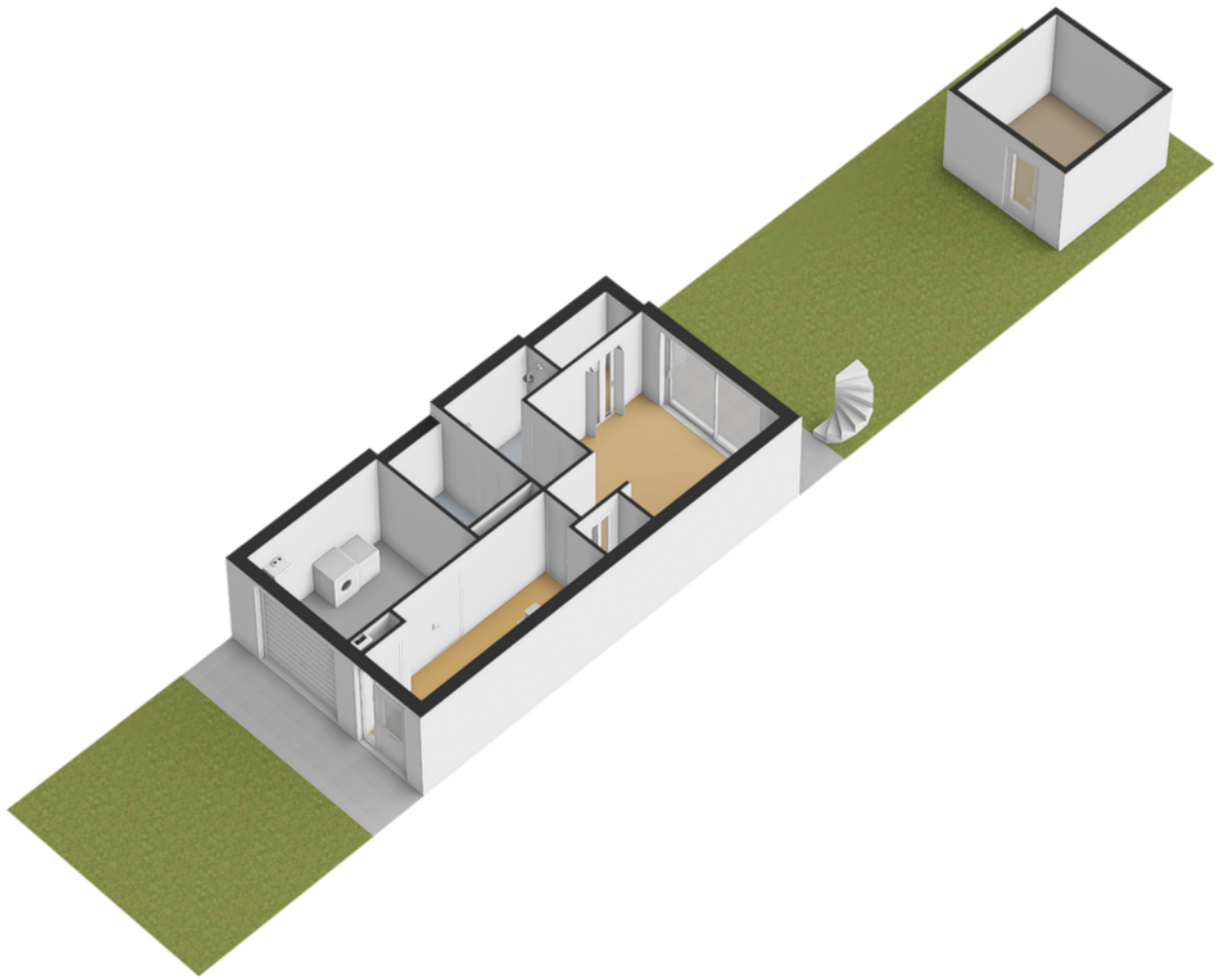




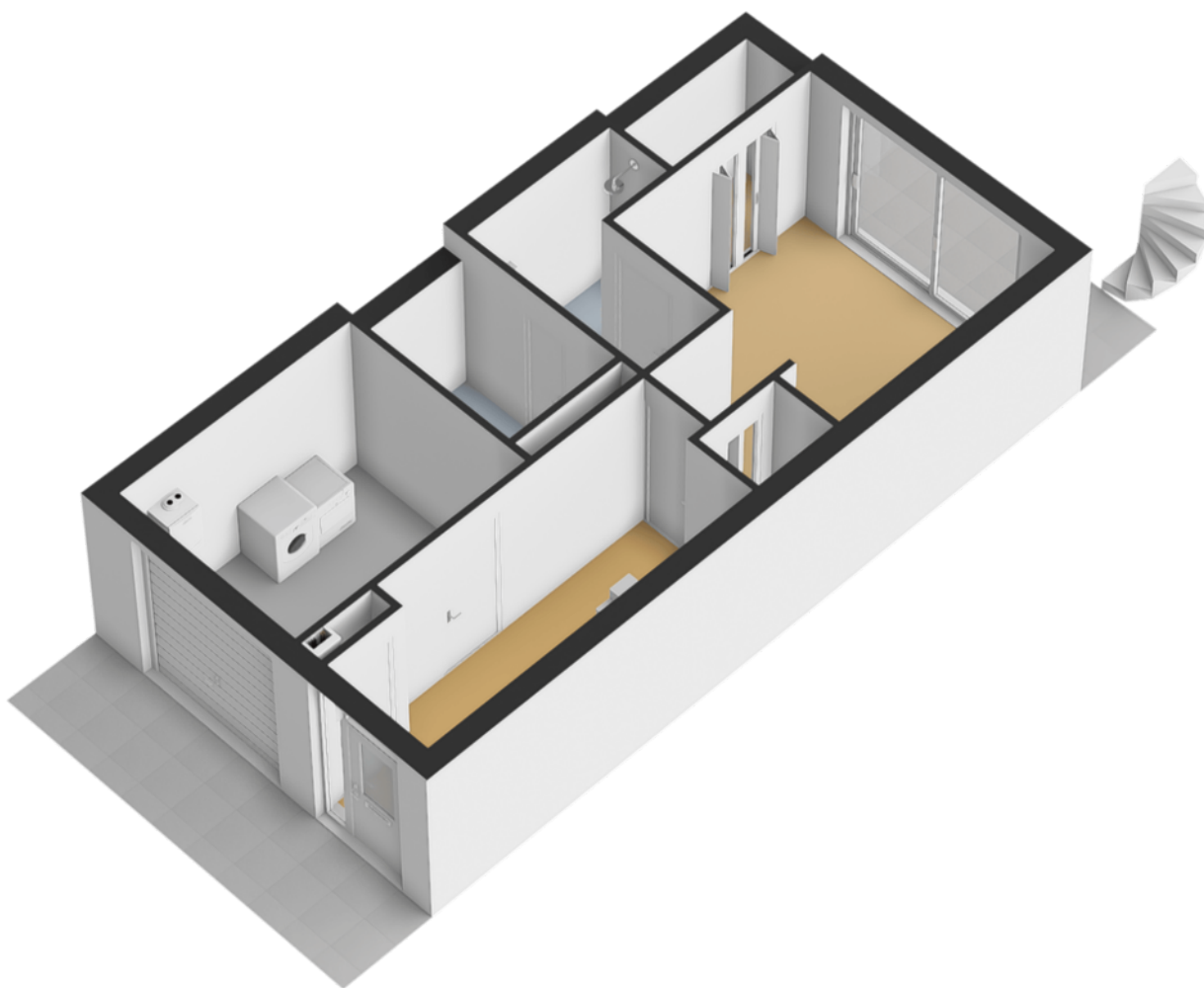
Plattegrond



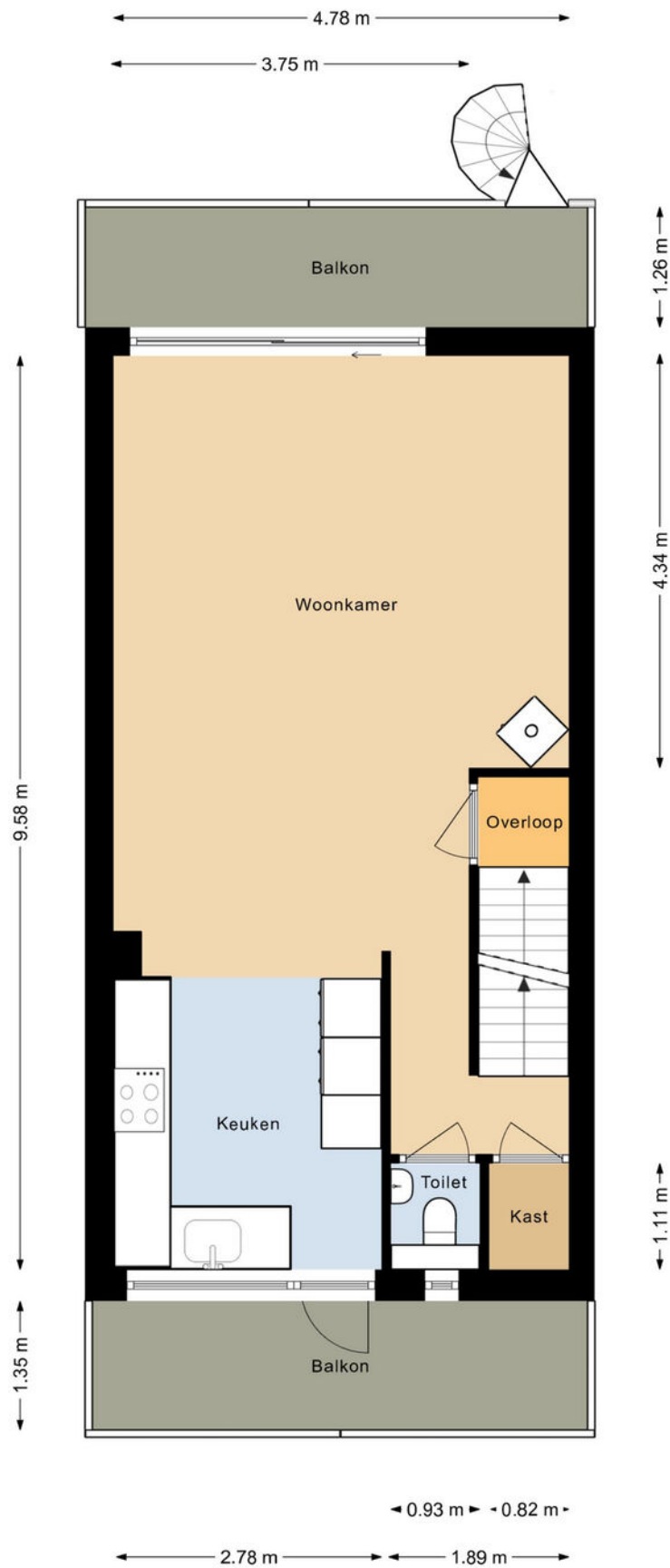
Plattegrond



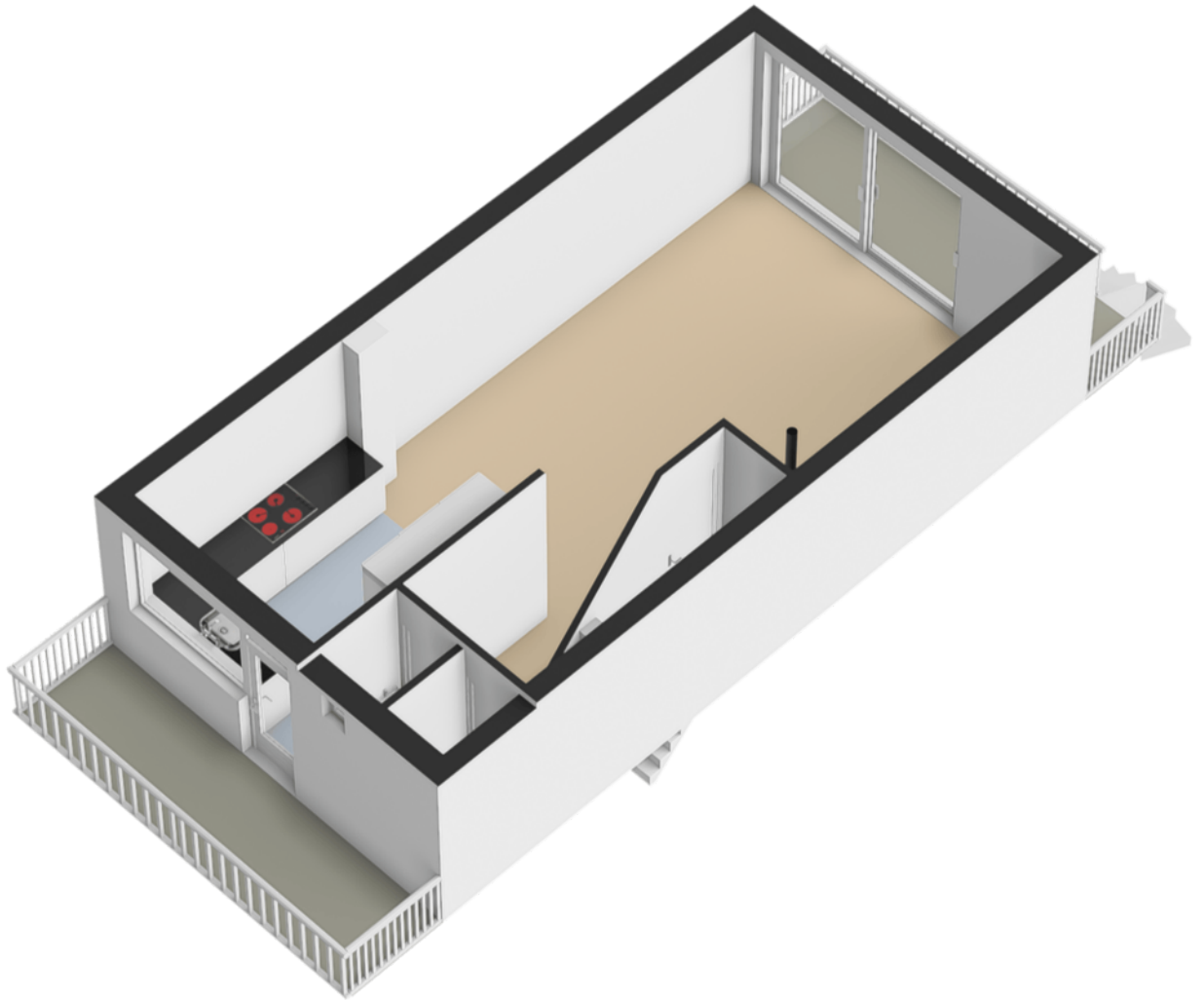
—
Plattegrond



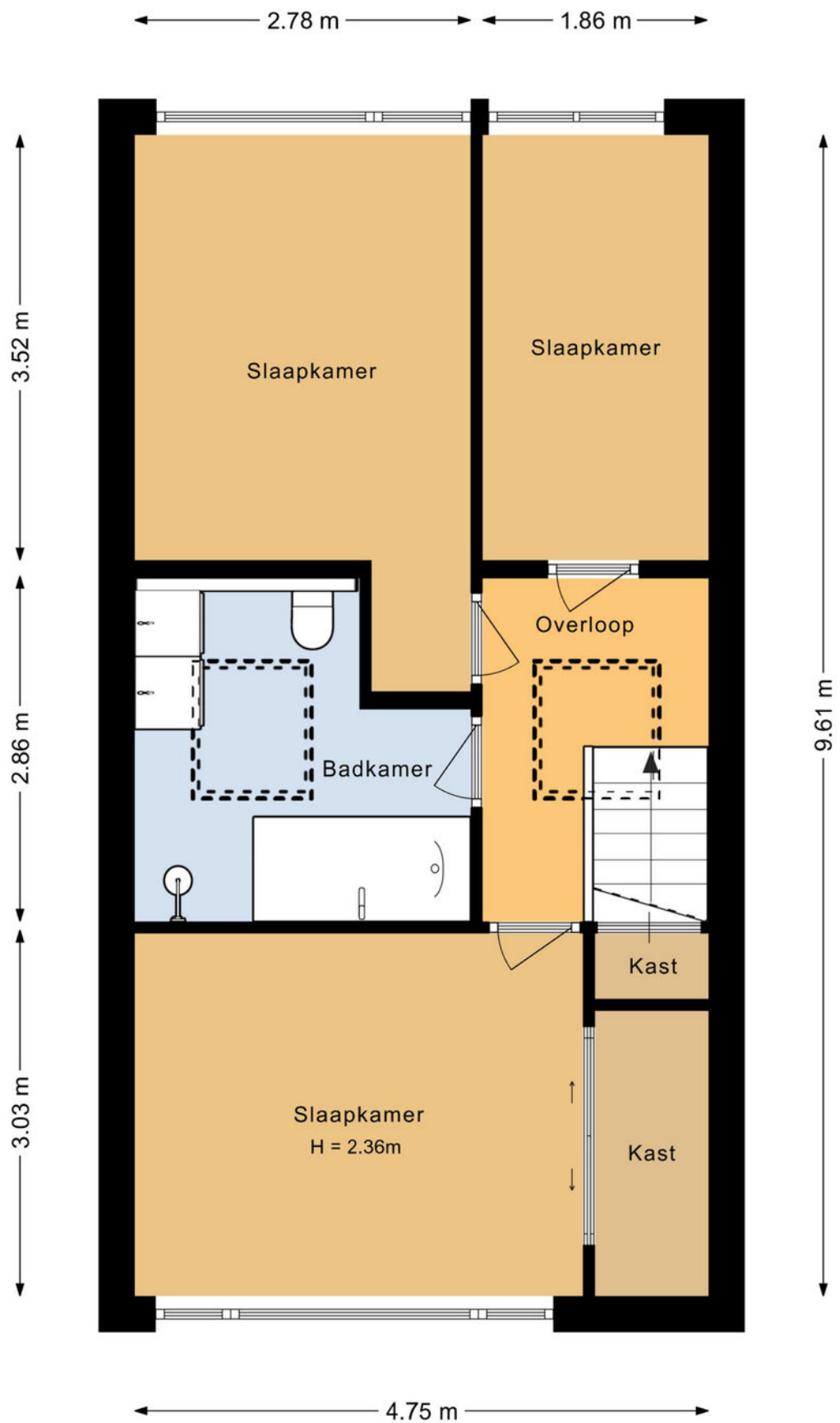
—
Plattegrond



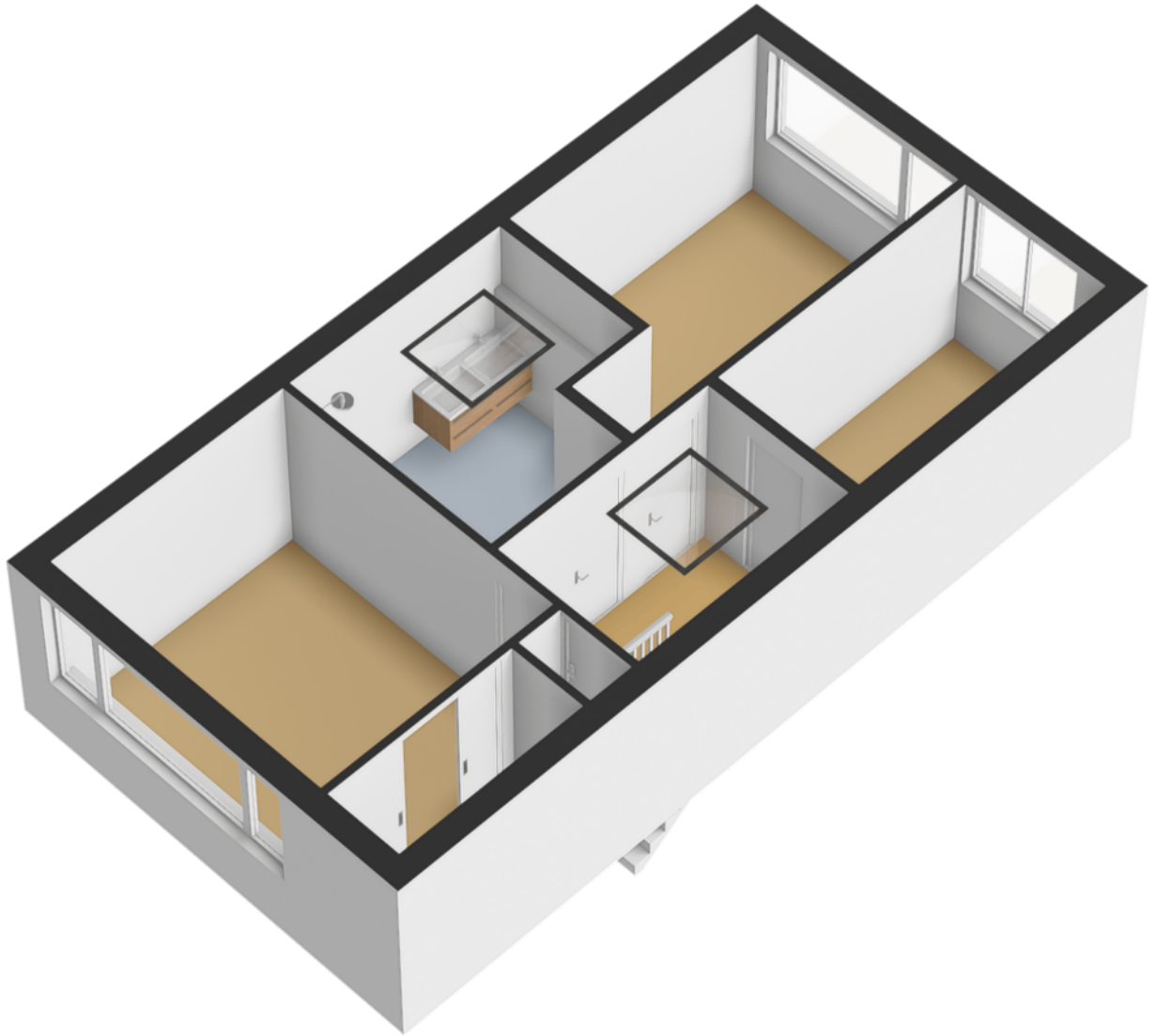
Plattegrond



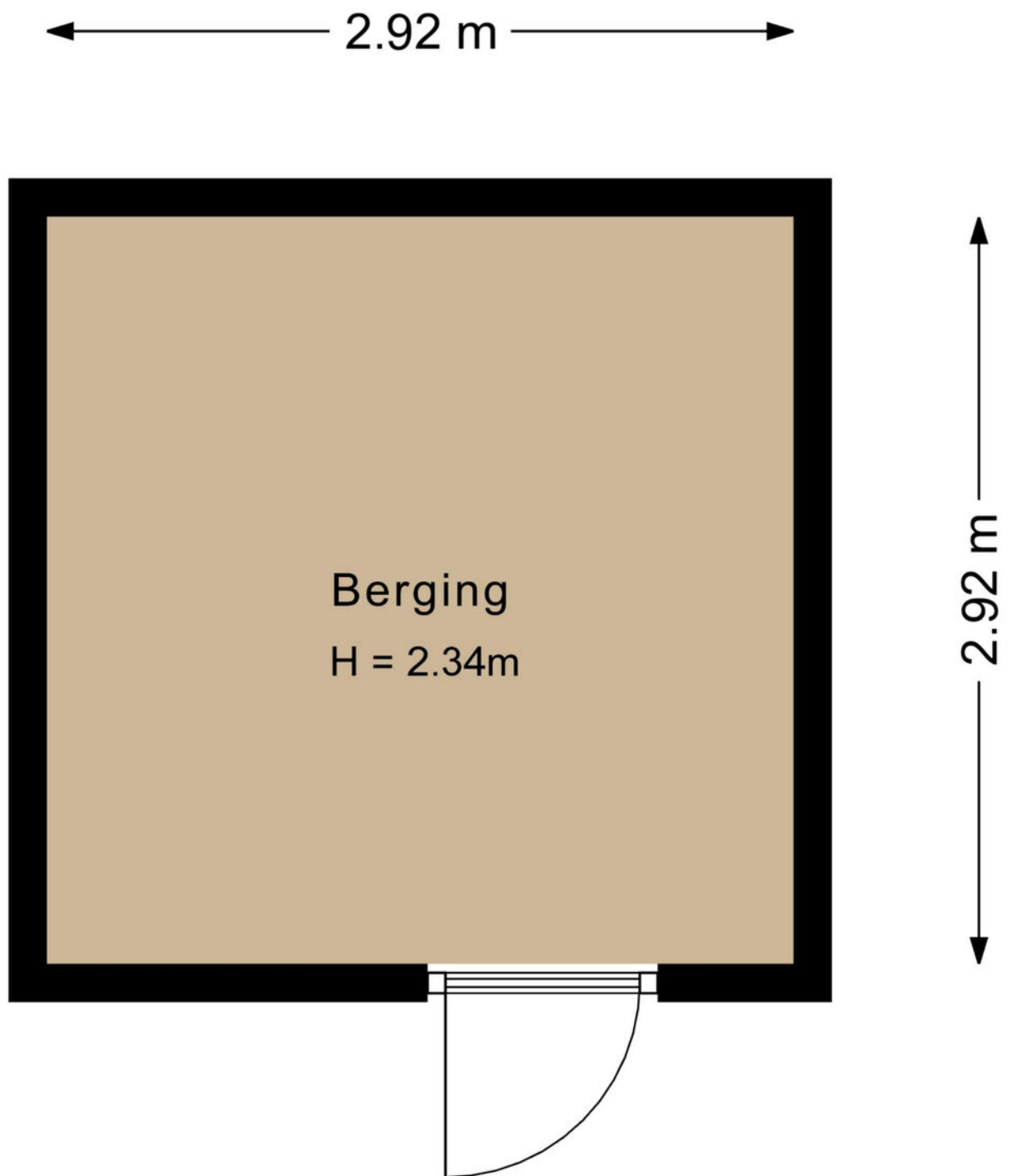
—
Plattegrond



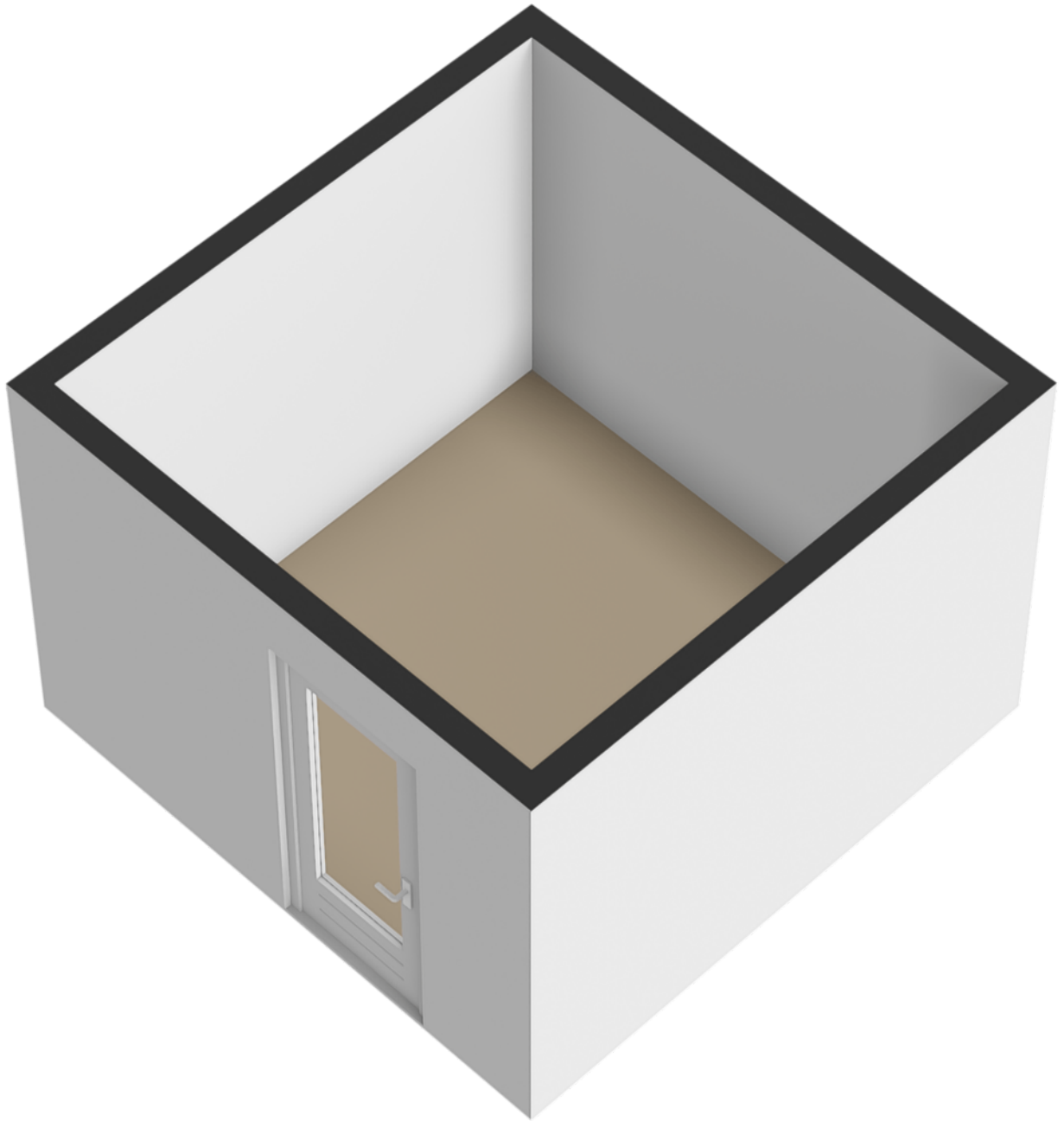
Plattegrond



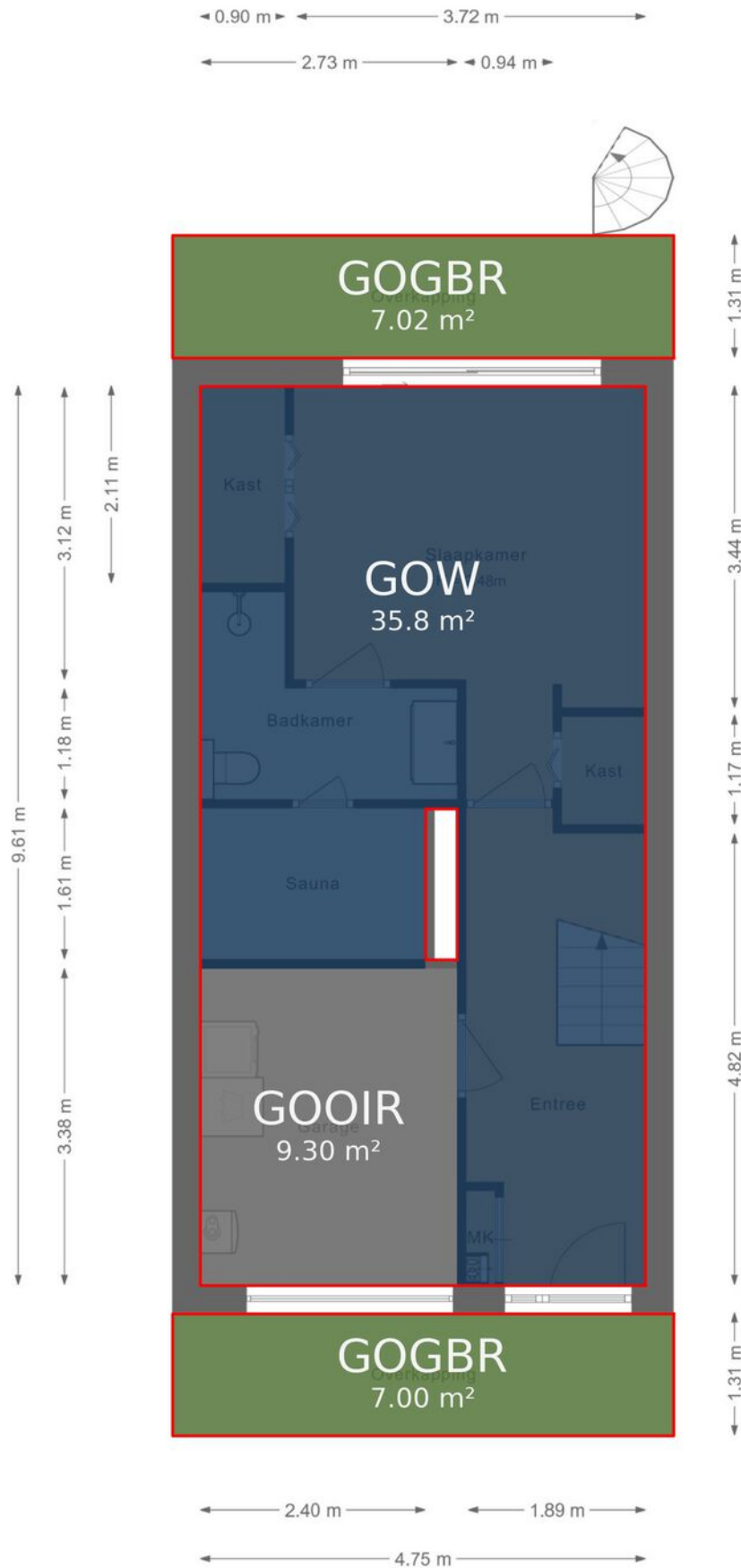
—
Plattegrond



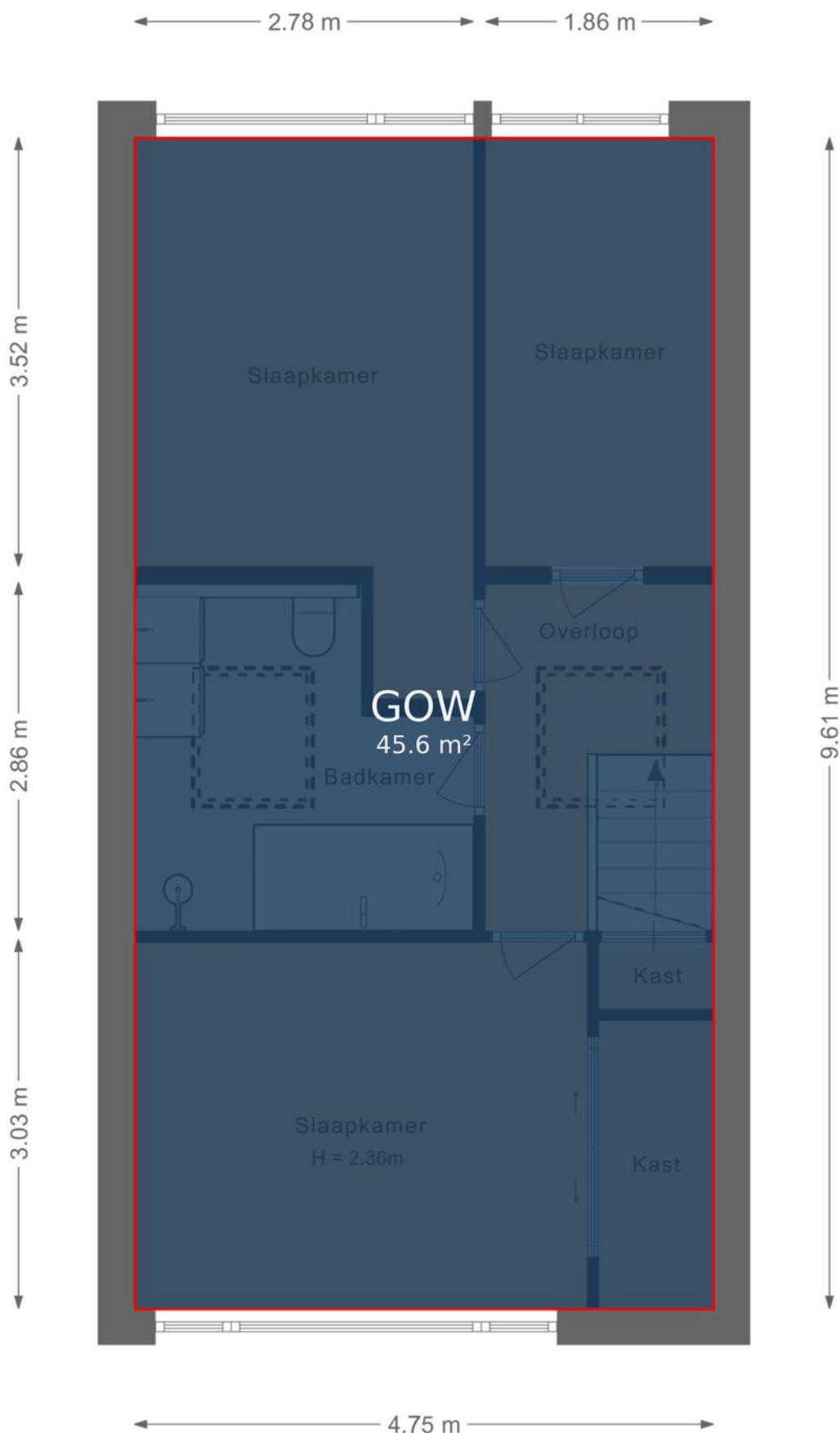
 Plattegrond



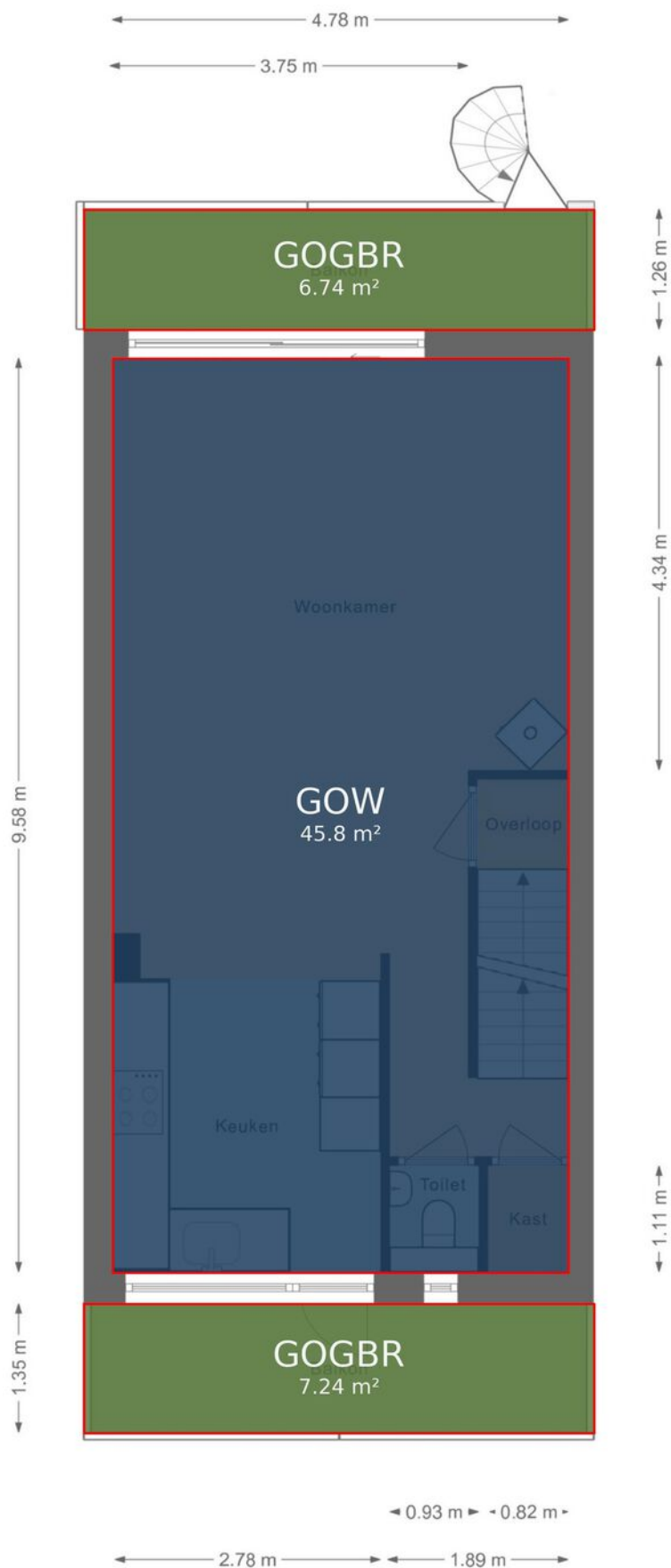
—
Plattegrond



Plattegrond

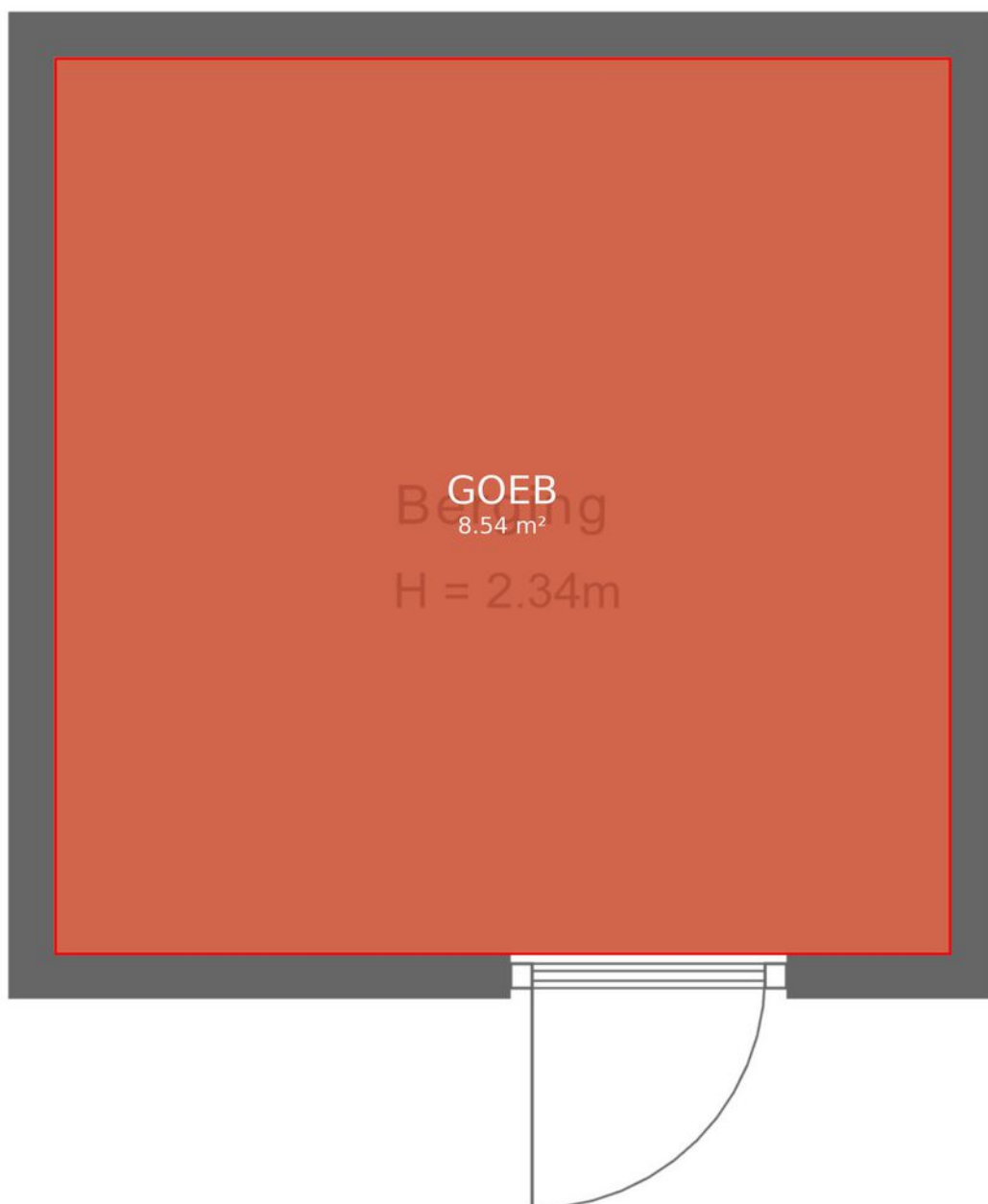


Plattegrond



Plattegrond

← 2.92 m →



—
Plattegrond

Volledige woning informatie

Instapklare drive-in woning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, sauna, 16 zonnepanelen én een zonnige tuin van maar liefst 59 m !

In de geliefde wijk Middenpolder bieden wij u deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden drive-in woning aan. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een sauna, een luxe keuken, een sfeervolle woonkamer met houthaard en een diepe achtertuin op het zuidoosten. Dankzij de eigen oprit, energielabel A, 16 zonnepanelen en airconditioning op zowel de eerste als tweede verdieping is deze woning bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Op de begane grond bevinden zich een praktische garage, ideaal voor motorliefhebbers of extra bergruimte, een royale slaapkamer met vaste inbouwkasten en een badkamer voorzien van een sauna. Vanuit de slaapkamer geven de grote schuifpuien direct toegang tot de fraai aangelegde en uitzonderlijk diepe achtertuin op het zuidoosten, waar u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

Eerste verdieping

De woonverdieping vormt het hart van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een gezellige houthaard en airconditioning. Dankzij de royale raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op de tuin.

Aan de voorzijde is de luxe keuken gesitueerd. Deze moderne keuken is compleet uitgevoerd met een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigschouw, stoomoven, combioven en een koel-/vriescombinatie. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt deze verdieping over een balkon. Het balkon aan de achterzijde staat via een wenteltrap in directe verbinding met de tuin. Verder vindt u op deze verdieping een toilet en een praktische bergkast.

Tweede verdieping

Ook deze verdieping is voorzien van airconditioning. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en de tweede badkamer. De badkamer is comfortabel ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een toilet. Ideaal voor grotere gezinnen of gasten.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voortuin met eigen parkeergelegenheid en een indrukwekkend diepe achtertuin van circa 59 m , gelegen op het zuidoosten. Achterin de tuin staat een houten berging voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.
stallen van fietsen en tuingereedschap.

tuingereedschap.

KENMERKEN

- Energielabel A;
- 16 zonnepanelen;
- Airconditioning op de eerste en tweede verdieping;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers, waarvan één met sauna;
- Toilet op iedere verdieping;
- Luxe en complete keuken;
- Sfeervolle woonkamer met houthaard;
- Twee balkons, gelegen op het zuidoosten en noordwesten;
- Fraai aangelegde achtertuin van circa 59 m ;
- Kleine garage, ideaal voor motorrijders of extra bergruimte;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid;
- Gelegen in de gewilde woonwijk Middenpolder;
- Instapklaar;
- Oplevering: december 2026.

Bent u op zoek naar een ruime, energiezuinige en instapklare gezinswoning op een geliefde locatie in Papendrecht? Dan is J.J. Vorrinckstraat 26 absoluut een bezichtiging waard. Wij nodigen u graag uit om de ruimte, het comfort en de sfeer zelf te komen ervaren.

BIJZONDERHEDEN

* Vanaf 1 januari 2023 zijn makelaars wettelijk verplicht een biedlogboek bij te houden bij de verkoop van bestaande woningen (en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is). Biedingen kun je per die datum, en indien gewenst, nog steeds mondeling met ons bespreken maar dien je daarna digitaal aan ons te bevestigen via jouw MOVE-account. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

* Bij het sluiten van een koopovereenkomst verklaar je je akkoord dat ondertekening van de koopovereenkomst eventueel digitaal plaatsvindt (met iDIN identificatie) door gebruikmaking van het platform van DocuSign.

* De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model dat is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en aangevuld met (indien van toepassing) enkele aanvullende artikelen.

* Vanzelfsprekend staat het je vrij om, indien gewenst, een bouwkundige uit te nodigen de woning bouwkundig voor je te keuren teneinde jezelf een goed beeld te kunnen vormen van de bouwkundige staat van de woning.

* Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

PAPENDRECHT

Papendrecht is een gezellige en goed uitgeruste plaats in de provincie Zuid-Holland, gelegen aan de rivier de Noord, tegenover Dordrecht. Het dorp staat bekend om zijn rustige woonwijken, groene omgeving en uitstekende voorzieningen. Papendrecht heeft een levendig centrum met diverse winkels, restaurants en gezellige terrassen, en biedt ook goede scholen, sportclubs en gezondheidszorg. Met een gunstige ligging nabij de A15 en uitstekende openbaar vervoersverbindingen is het dorp goed bereikbaar en ideaal voor pendelaars. Daarnaast zijn er veel recreatiemogelijkheden, zoals wandel- en fietsroutes langs de rivier. Papendrecht combineert de charme van een dorp met het gemak van de stad, waardoor het een populaire keuze is voor gezinnen en werkenden.

Woning - Interieur

Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Automatisch verlichting kasten slaapkamer en gangkast boven Philips hue			X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse planken slaapkamer	X		
----------------------------	---	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Rithum switch voor muziek bediening aan de keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Philips hue armaturen en lampen voor en achter			X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Vriezer in schuur gaat mee		X	
Container ombouw voortuin		X	

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.



2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdienen je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk

Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek

Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen

Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan gemiddeld
- ✓ Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- ✓ Lokale én regionale dekking en marketing

- ✓ We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- ✓ Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- ✓ Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- ✓ En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen

wij écht iedere wijk van Dordrecht op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Samantha Beijer

Manager Wonen Dordrecht - Register Makelaar

06 - 13 016 429
088 - 424 0 226 | s.beijer@ooms.com



Wouter Verkaik

NVM-makelaar

06 - 82 06 29 19
088 - 424 0 274 | w.verkaik@ooms.com



André Slager

Hypothecair Planner

088 - 424 0 186 | a.slager@ooms.com



Celina van der Padt

Assistent makelaar

+31103034400 | c.vd.padt@ooms.com



Joey Crijns

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 278 | j.crijns@ooms.com



Laura Schenau

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240141 | l.schenau@ooms.com



Irma de Reus

Commercieel Medewerker Wonen

088 - 4240244 | i.de.reus@ooms.com

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste

Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud

De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop

Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning

De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte

Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper

Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.



Ooms weet wat er leeft

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.



[instagram.com/ooms_makelaars](https://www.instagram.com/ooms_makelaars)



[facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht](https://www.facebook.com/oomsmakelaarsdordrecht)



[linkedin.com/company/ooms-makelaars](https://www.linkedin.com/company/ooms-makelaars)



[youtube.com/user/OomsMakelaars](https://www.youtube.com/user/OomsMakelaars)



[ooms.com](https://www.ooms.com)

Waarom Ooms?

Omdat wij **alles** voor je regelen

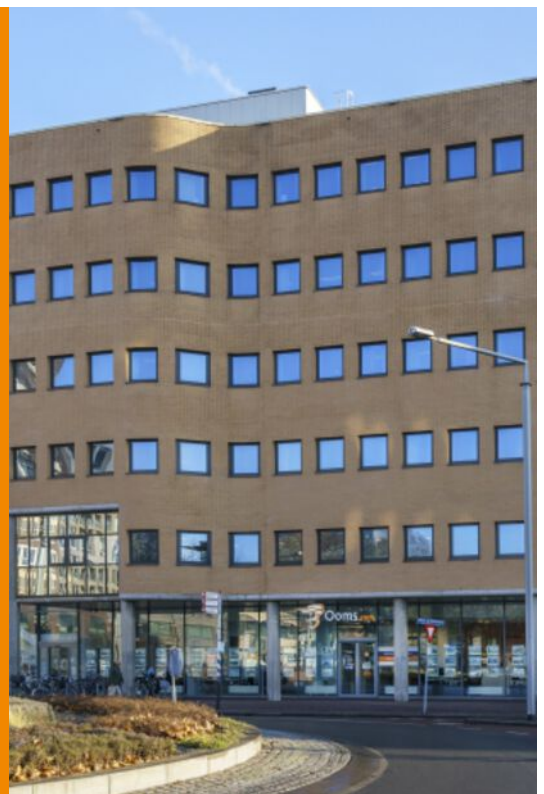
Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één. Met

ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- ✓ De meest verkopende makelaar in jouw regio
- ✓ Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- ✓ Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- ✓ Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- ✓ Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- ✓ Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?

Bel ons vandaag nog: 078 614 43 33



OOMS