



## Govert Flinckstraat 18 3351 VH Papendrecht



**Koopsom € 465.000,00 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.





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

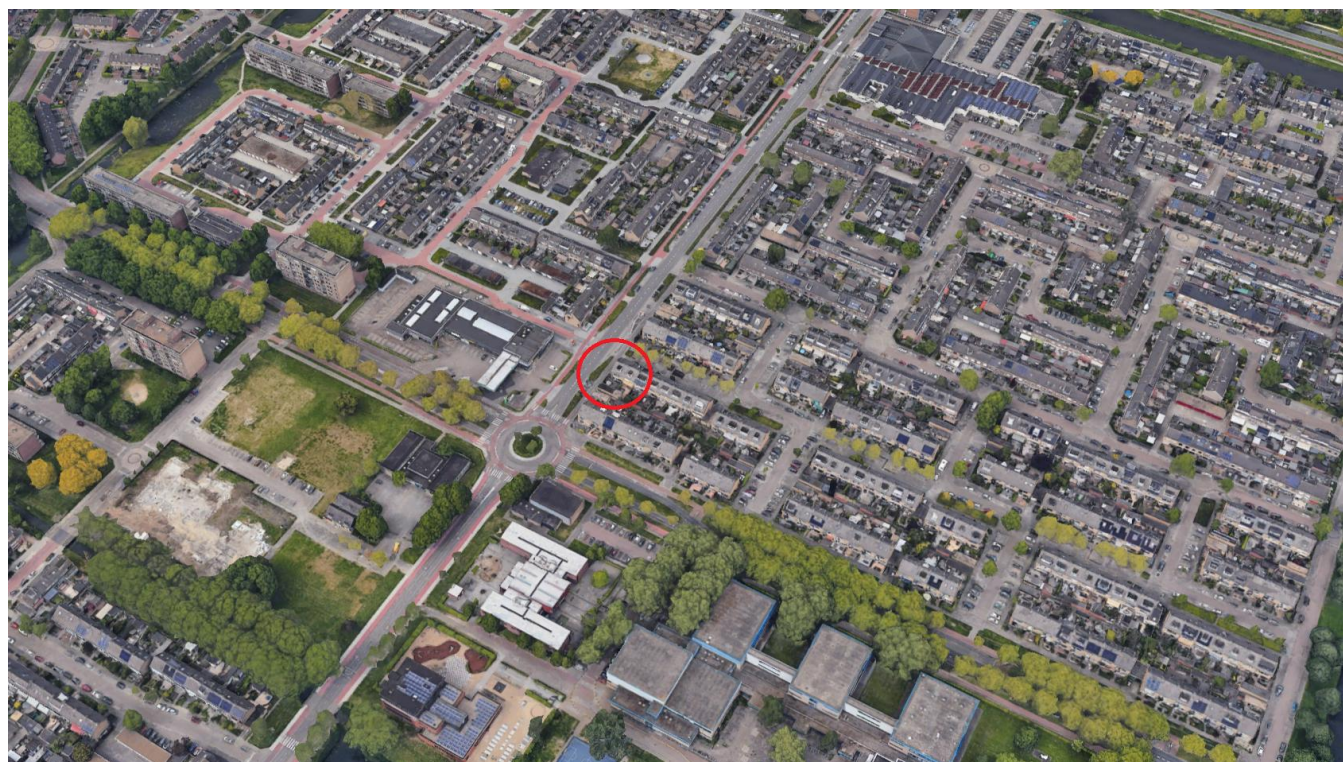
T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Kenmerken

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Koopsom                         | € 465.000,00 k.k.                                         |
| Soort                           | Woonhuis                                                  |
| Type woning                     | Hoekwoning                                                |
| Aantal kamers                   | 6 kamers waarvan 5 slaapkamers                            |
| Inhoud woning                   | 470 m <sup>3</sup>                                        |
| Perceel oppervlakte             | 207 m <sup>2</sup>                                        |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 141 m <sup>2</sup>                                        |
| Bouwjaar                        | 1971                                                      |
| Ligging                         | In woonwijk op loopafstand van winkelcentrum en scholen   |
| Tuin                            | Achtertuint, voortuin, zijtuin                            |
| Hoofdtuin                       | Achtertuint van 8,50m x 6,13m op het zuiden               |
| Garage                          | Garage achter de woning van 8,30m x 2,82m met elektra     |
| Energielabel                    | C                                                         |
| Isolatie                        | Grotendeels dubbel glas                                   |
| Airconditioning                 | 2x Carrier split-unit van 2023                            |
| C.V.-ketel                      | Nefit Trendline HRC30 CW5 (combiketel uit 2016, eigendom) |

## Locatie

Govert Flinckstraat 18  
 3351 VH PAPENDRECHT





## Omschrijving

**Sfeervolle en gemoderniseerde hoekwoning met vijf slaapkamers, een royale garage en een zonnige achtertuin op het zuiden, gelegen op een aantrekkelijke locatie in Papendrecht.**

Aan de Govert Flincstraat in Papendrecht bevindt zich deze verrassend ruime hoekwoning uit 1971 met een woonoppervlakte van 141 m<sup>2</sup>, een perceel van 207 m<sup>2</sup> en een royale garage van maar liefst 23 m<sup>2</sup>.

De woning beschikt over vijf slaapkamers, een lichte Z-vormige woonkamer, een moderne badkamer en een verzorgde afwerking met strak stucwerk op vrijwel de gehele woning. De afgelopen jaren zijn diverse onderdelen gemoderniseerd, waaronder de badkamer (2023), de toiletruimte (2023), de airconditioning (2023), zonnepanelen (2023) en het stucwerk van de woonkamer. Hierdoor beschikt de woning over een eigentijdse uitstraling en veel wooncomfort.

De ligging is gunstig op loopafstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen. Wijkwinkelcentrum Westpolder en scholen, zowel basis als voortgezet onderwijs, zijn op loopafstand bereikbaar. Daarnaast bevinden openbaar vervoer en de uitvalswegen A15 en N3 richting de A16 zich op korte afstand.

### Buitenruimte

De voortuin is aangelegd met bestrating en een plantenborder met diverse beplanting en loopt door langs de woning als zijtuin van circa 2,00m breed.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en heeft afmetingen van 8,50m breed en 6,13m diep tot de muur van de garage. De tuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating en enkele plantenborders en biedt daardoor een combinatie van onderhoudsgemak en groen. Tevens is er ruimte aanwezig voor het plaatsen van containers uit het zicht naast de woning. De poort bevindt zich aan de zijkant.

### Garage

Achter de woning bevindt zich de royale garage van circa 23 m<sup>2</sup> (8,30m x 2,82m). Deze garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, motoren of fietsen en kan tevens uitstekend dienen als hobby- of opslagruimte. Op het dak van deze garage zijn de zonnepanelen geplaatst.

### Begane grond

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal, afgewerkt met een hoogglans granieten vloer en strak stucwerk. In de hal bevinden zich de meterkast, garderoberuimte, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is in 2023 vernieuwd met marmerlook tegels, gouden accenten en uitgevoerd met een hangend toilet en een fonteintje. Het plafond is verlaagd en voorzien van een inbouwspot.

De sfeervolle Z-vormige woonkamer van circa 38 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. Deze ruimte is afgewerkt met een hoogglans granieten vloer, strak gestucte wanden en een plafond met sierornamenten en inbouwspots. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijke lichtinval aanwezig. De ruime afmetingen bieden een zithoek aan de voorzijde van de woning en aan de achterzijde naast de keuken is voldoende ruimte voor een lange eettafelopstelling. Een airconditioning houdt deze verdieping heerlijk koel.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een keukenopstelling in L-vorm met houtfineer fronten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, vaatwasmachine, keramische kookplaat en afzuigkap.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie (voorheen 4) slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden.





## Omschrijving

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een royale oppervlakte van circa 21 m<sup>2</sup>. Deze kamer is ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk twee slaapkamers en bestrijkt de volledige breedte van de woning. Een airconditioning houdt deze ruimte koel en aan de voorzijde is een balkon aanwezig.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en is circa 12 m<sup>2</sup> groot met afmetingen van 3,70m x 3,42m.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 7 m<sup>2</sup> met afmetingen van 2,63m x 2,60m.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en fraai uitgevoerd met marmerlook vloer- en wandtegels, zwarte accenten en een ruime inloopdouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Het plafond is verlaagd en voorzien van inbouwspots.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De voorzolder biedt toegang tot twee slaapkamers, en een praktische bergruimte onder de schuine kap. Een (nieuw) Velux dakvenster biedt deze ruimte voldoende daglicht.

Slaapkamer 4 bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 17 m<sup>2</sup> met een dakkapel op het achterdakvlak.

Slaapkamer 5 bevindt zich aan de voorzijde en is circa 9 m<sup>2</sup> groot en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.

Achter een wand met meerdere kastdeuren in slaapkamer 5 zijn de opstelplaats voor de wasmachine/droger, de cv-installatie en de boiler aanwezig.

De cv-installatie betreft een Nefit Trendline HRC30 CW5 van bouwjaar 2016. De warmwaterboiler betreft een Wahlbach met een capaciteit van 50 liter.

### Bijzonderheden

- Royale garage van 8,30m x 2,82m
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Moderne badkamer (2023)
- Moderne toiletruimte (2023)
- Nieuw stucwerk woonkamer met sierornamenten en inbouwspots
- Airconditioning (Carrier, 2023)
- 10 zonnepanelen (2023, eigendom)
- CV-ketel: Nefit Trendline HRC30 CW5 (2016)
- Boiler: Wahlbach 50 liter (2023)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Vernieuwde meterkast (8 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar)
- Elektrische rolluiken aan de achterzijde
- Energielabel C

### Bijzondere clausules

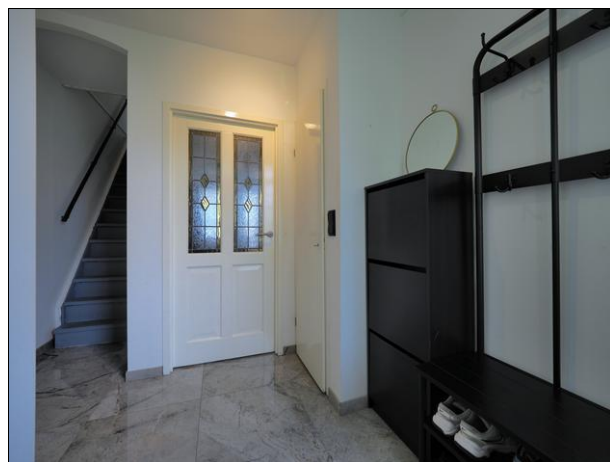
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouwweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).



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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's



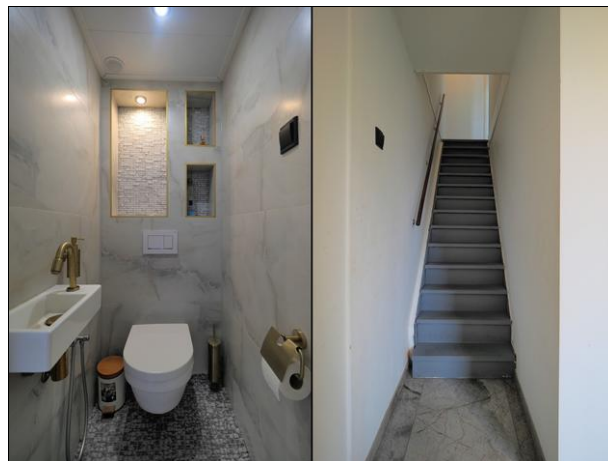




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's







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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's



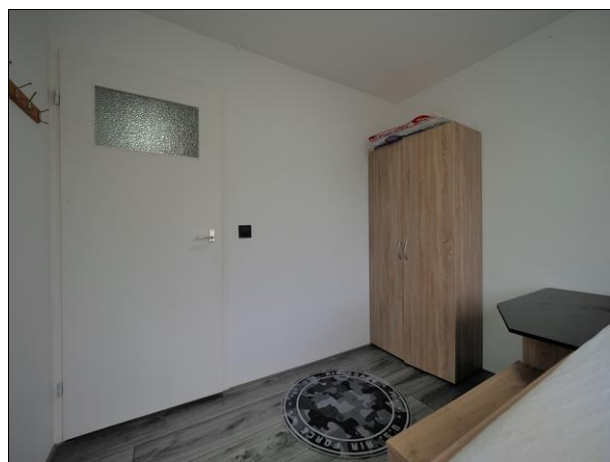
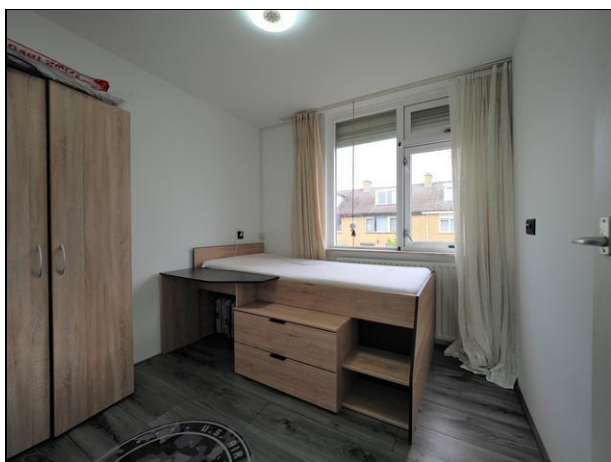




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's



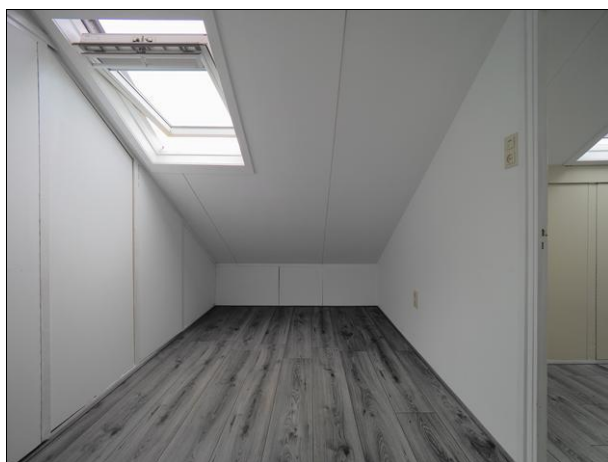
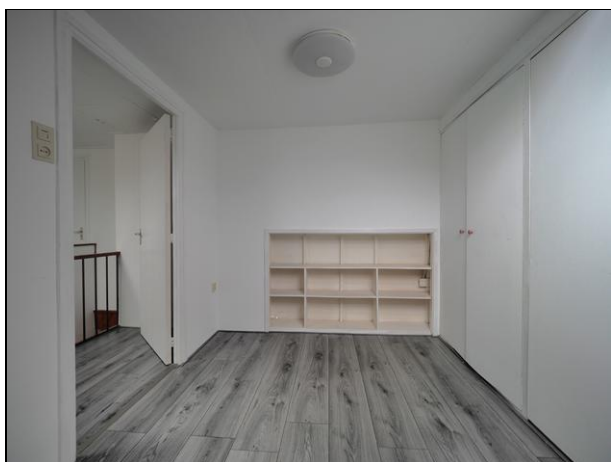




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's



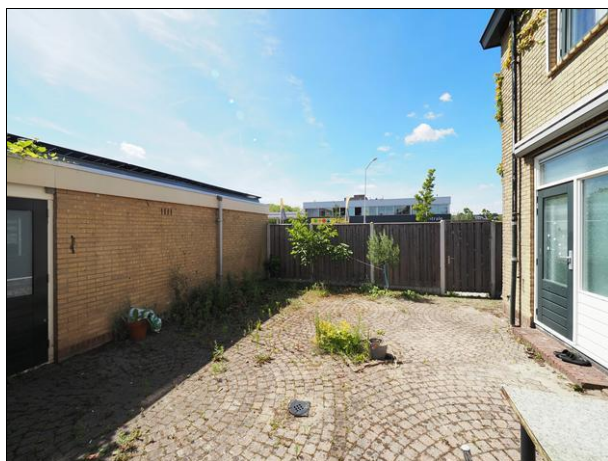




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

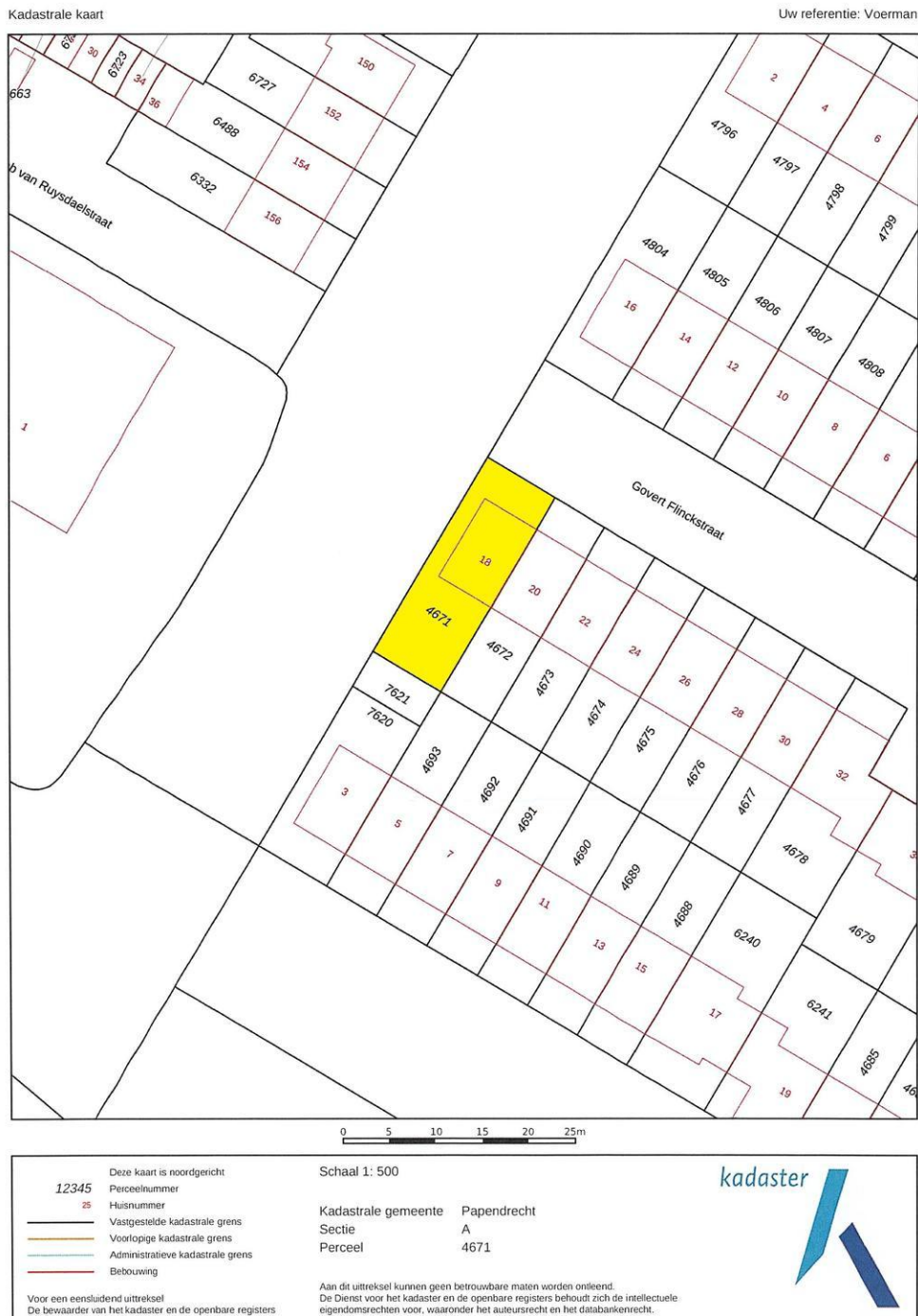
## Foto's







## Plattegrond





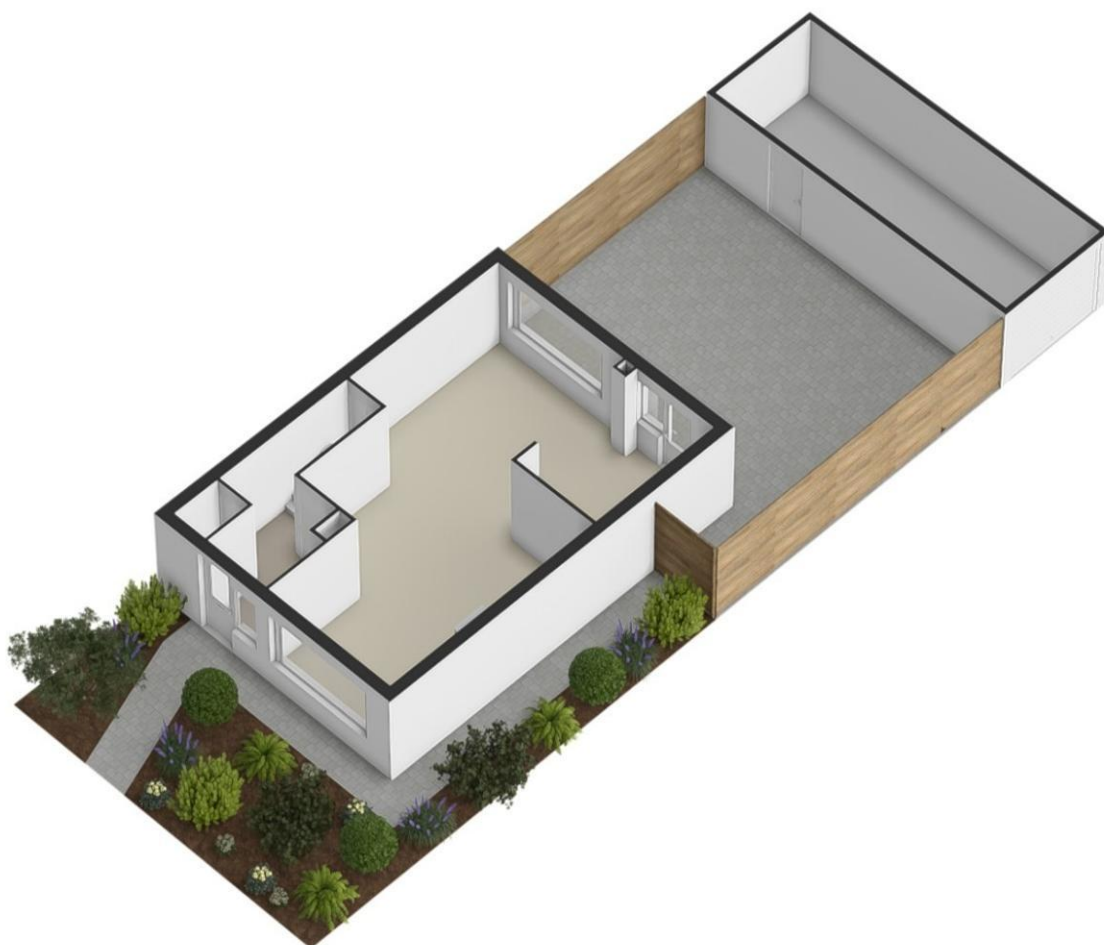
## Plattegrond





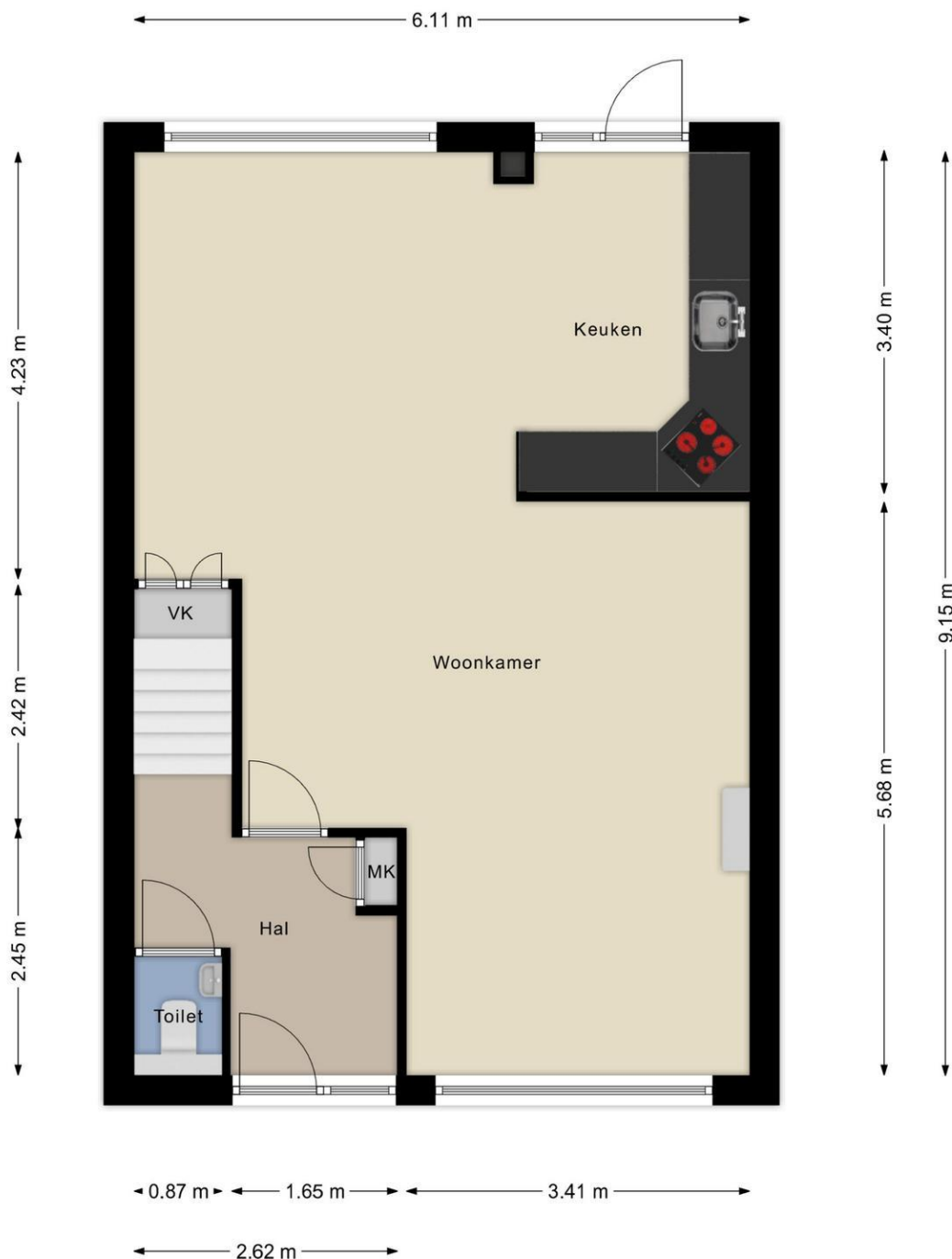


## Plattegrond





## Plattegrond







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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



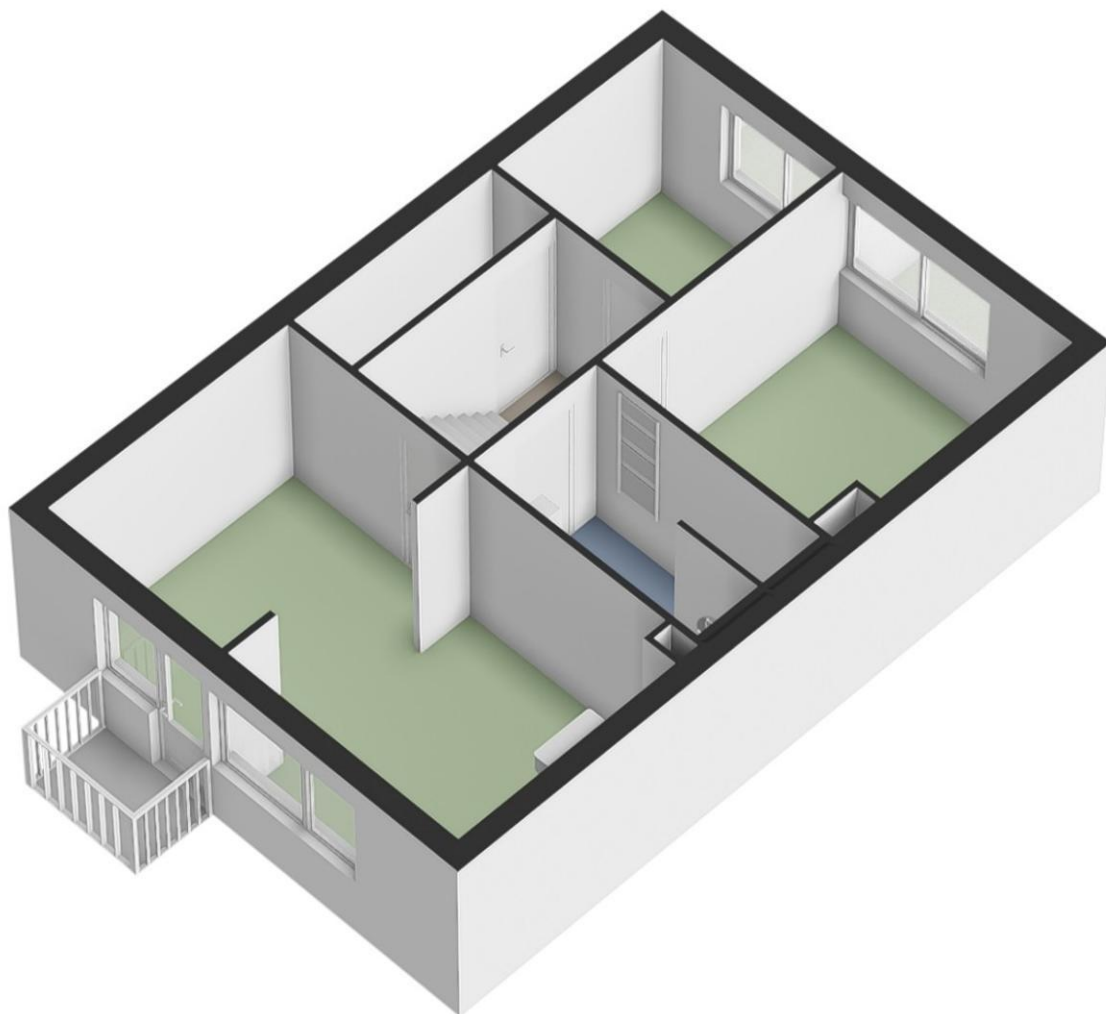




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

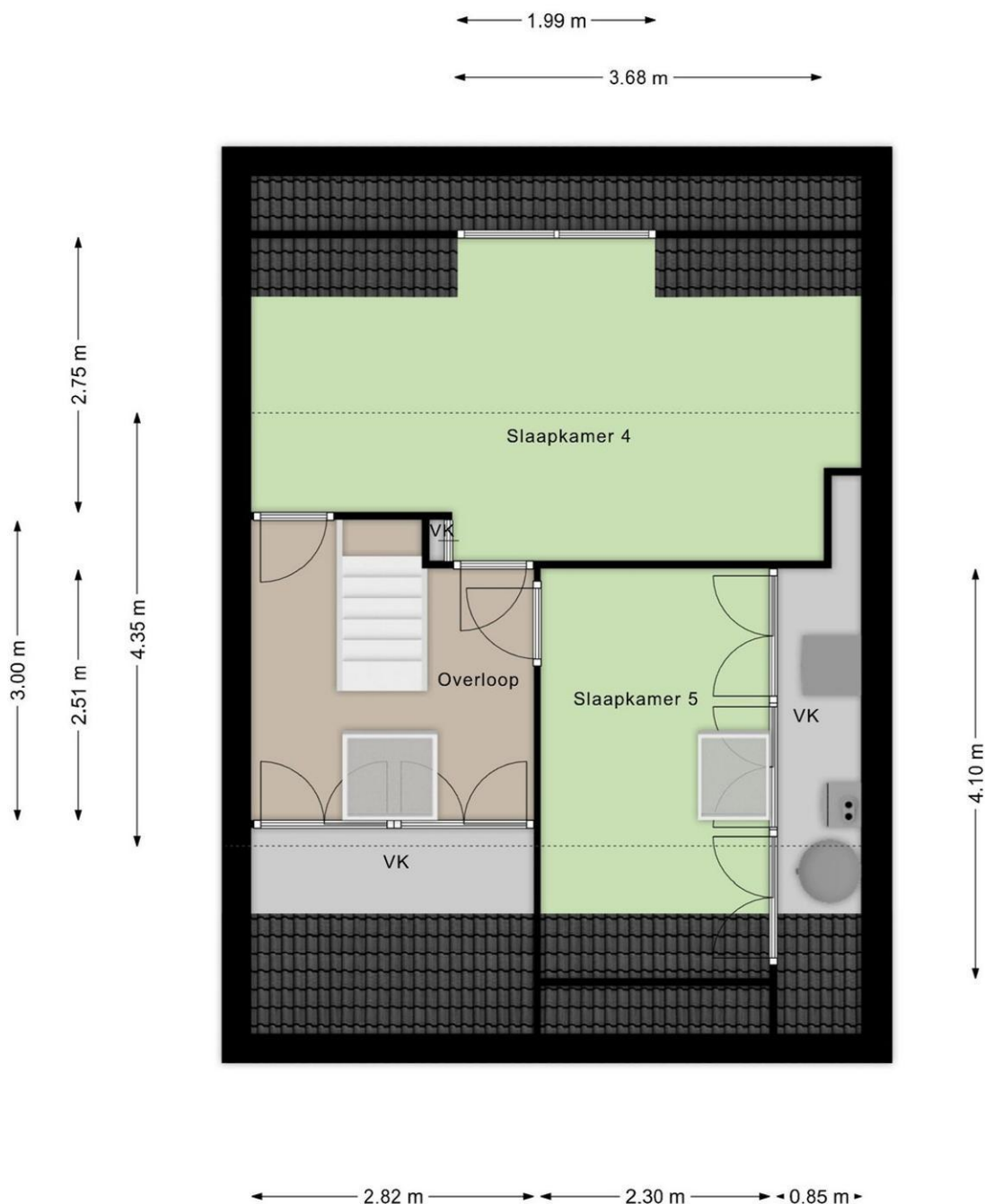
T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond





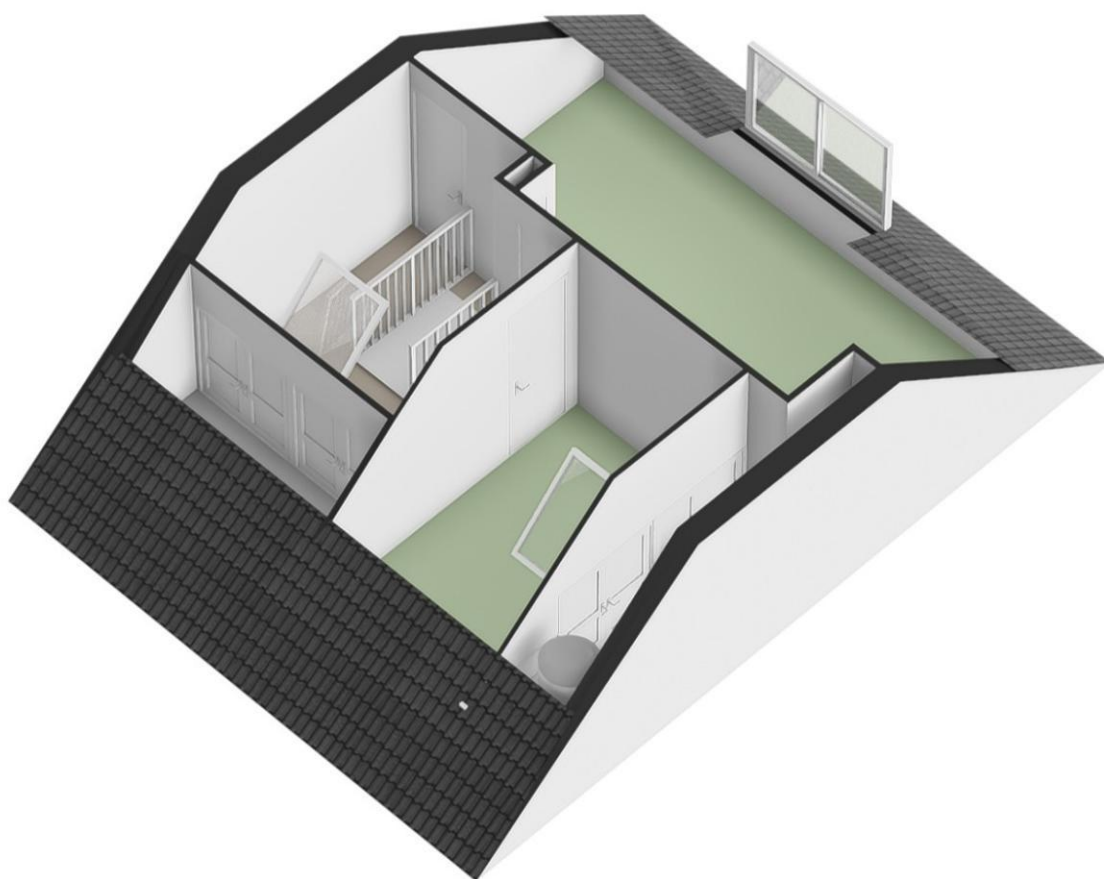
## Plattegrond







## Plattegrond

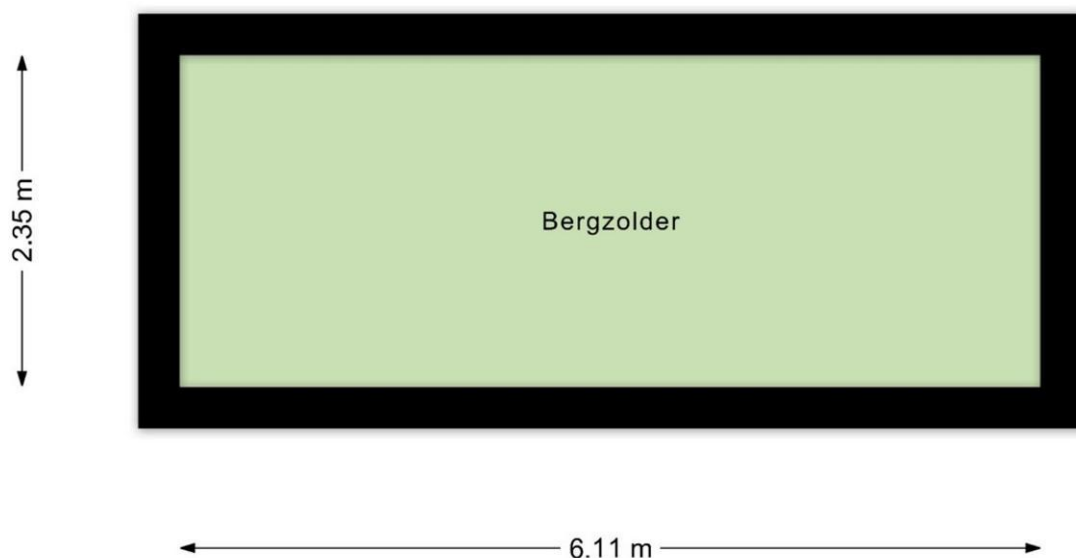




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond







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

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

