

TE KOOP

Papendijk 24 A

Geffen



Vraagprijs

€ 735.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Huis op de kaart	22
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Papendijk 24 A, Geffen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Landelijk wonen met ruimte, vrijheid en optionele bedrijfsruimte

Droomt u van vrij wonen met een prachtig uitzicht, volop leefruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze riante vrijstaande woning aan de rand van Geffen zeker een bezichtiging waard.

Gelegen op een rustige locatie net buiten de bebouwde kom geniet u hier dagelijks van rust, privacy en een weids uitzicht op de karakteristieke molen en het omliggende groen. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden zich op slechts enkele minuten fietsen.

Deze verrassend ruime woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, waarvan twee op de begane grond. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor grote gezinnen, maar ook voor werken aan huis,



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mantelzorg of gelijkvloers wonen. De royale oprit biedt plaats aan 5 auto's en daarnaast zijn er een ruime garage, diverse berguimtes én optionele schuren beschikbaar.

De woning is gebouwd in 1970 en door de jaren heen deels vernieuwd, maar beschikt ook nog over ruimtes in oorspronkelijke staat. De woning is op onderdelen verouderd en vraagt om modernisering en onderhoud, wat volop mogelijkheden biedt om er een eigentijds thuis van te maken. Tegelijkertijd is de woning direct bewoonbaar, waardoor u eventuele vernieuwingen op uw eigen tempo kunt realiseren.

De grote voor- en achtertuin vormen een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging vindt u op elk moment van de dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken. Hier kunt u in alle rust genieten van het buitenleven, met volop ruimte voor kinderen, dieren, hobby's of tuinliefhebbers.

Extra ruimte voor hobby of bedrijf

Voor wie behoefte heeft aan extra opslag-, hobby- of bedrijfsruimte bestaat de mogelijkheid om schuurruimte te huren. Beschikbaar is een deel in de kapschuur van circa 40 m² en twee schuurdelen van elk circa 120 m². Hierdoor ontstaat volop ruimte voor hobby, opslag, stalling of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Indeling

Begane grond

Via de achterentree komt u in de praktische berging (ca. 2,0 x 2,5 m), voorzien van een inbouwkast, wasbak en aansluiting voor wasmachine.

De keuken (ca. 4,0 x 3,2 m) kijkt uit over de achtertuin en is ingericht met een praktische L-vormige opstelling voorzien van onder meer een vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

De sfeervolle woonkamer (ca. 3,8 x 8,0 m) is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en vormt het gezellige hart van de woning. De houthaard zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

Via een schuifdeur bereikt u de serre, een heerlijke verlenging van de woonruimte. Dankzij de grote

glaspartijen geniet u hier het hele jaar door van een prachtig zicht op de tuin. De openslaande deuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Vanuit de hal zijn de ruime slaapkamer op de begane grond, het toilet, de voordeur en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De hoofdslaapkamer op begane grond beschikt over een wastafel en een praktische inbouwkast.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime multifunctionele kamer (ca. 3,0 x 6,5 m). De wanden zijn afgewerkt met natuurlijke leemstuc. De ruimte is voorzien van stevige plafondhaken, geschikt voor bijvoorbeeld een schommel, hangstoel of boksbal. Deze kamer leent zich uitstekend als praktijkruimte aan huis, atelier, hobbyruimte, speelkamer, gastenverblijf of extra slaapkamer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over drie inbouwkasten en de tweede ruime slaapkamer zelfs over vier vaste kasten, waardoor er aan opbergruimte geen gebrek is.

De overloop biedt eveneens veel berguimte en hier bevindt zich tevens de opstelling van de HR-combiketel.

De badkamer is een fijne plek om de dag te beginnen. Vanuit het raam kijkt u uit over het omliggende landschap en kunt u genieten van een prachtige zonsopgang. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, toilet en wastafel.

Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op een rustige, landelijke locatie
- Vrij uitzicht op de molen en omliggende landerijen
- Vijf slaapkamers, waarvan twee op de begane grond
- Geschikt voor gelijkvloers wonen of werken aan huis
- Royale voor- en achtertuin met veel privacy
- Grote garage, berging en hobbyruimte
- Ruime oprit voor meerdere auto's
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Lichte serre met directe verbinding naar de tuin
- Direct bewoonbaar, met mogelijkheden voor modernisering en onderhoud naar eigen inzicht
- Optionele schuren beschikbaar voor opslag, hobby of

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bedrijf

- Op korte afstand van het centrum van Geffen en alle dagelijkse voorzieningen

Een woning die de rust en vrijheid van het buitengebied combineert met het comfort van een dorp op korte afstand. Een ideale plek voor wie ruimte zoekt om te wonen, werken en genieten.



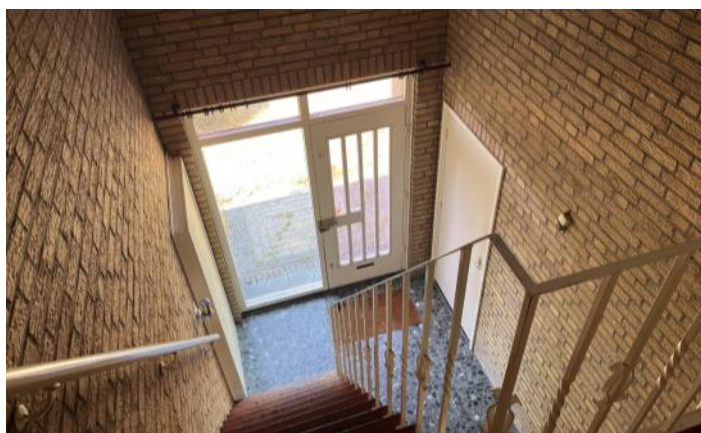
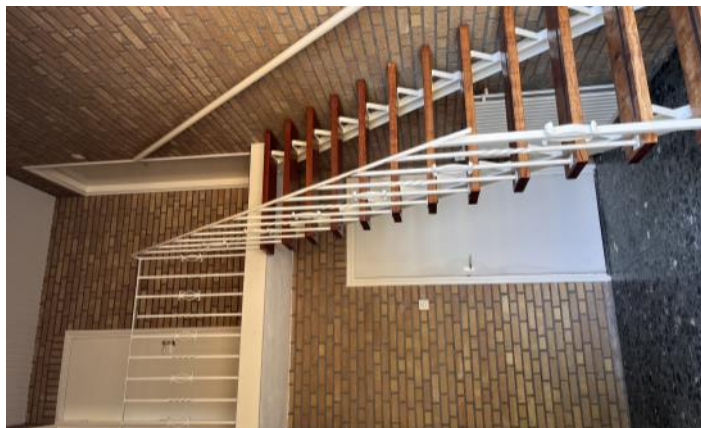








FOTO'S





Zonsondergang aan de voorkant



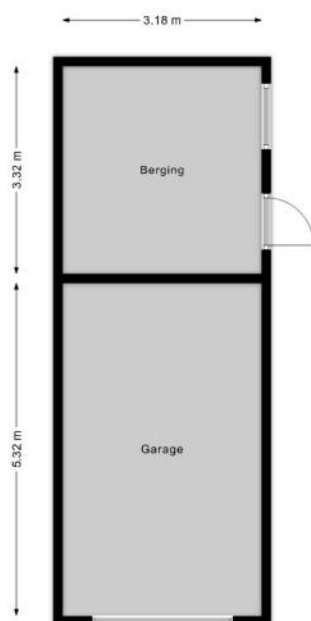
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1235 m ²
Inhoud	642 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	170 m ²
Externe bergruimte	28 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Buiten bebouwde kom
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Geffen D 1718

Oppervlakte	1235 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn afwijkingen van de kadastrale grenzen.

> Op het moment van verkoop zal een deelperceel van het huidige perceel in de verkoop betrokken worden. Dit deel zal volgens de heer de heer L. Van den Heuvel een oppervlakte hebben van ca. 1240 m². Inmeting van het betreffende perceel heeft ten tijde van de opname nog niet plaatsgevonden.

Er zijn (ver)huurverplichtingen.

> Zie overige vermeldingswaardige zaken

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.

> Het perceel grenst aan percelen met agrarische bestemming. De achter het perceel gelegen perceel met varkensschuur heeft de bestemming wonen.

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Advies aan verkoper is om de woning leeg en onbewoond aan te bieden en tevens de kadastrale inmeting plaats te laten vinden voor de verkoop.

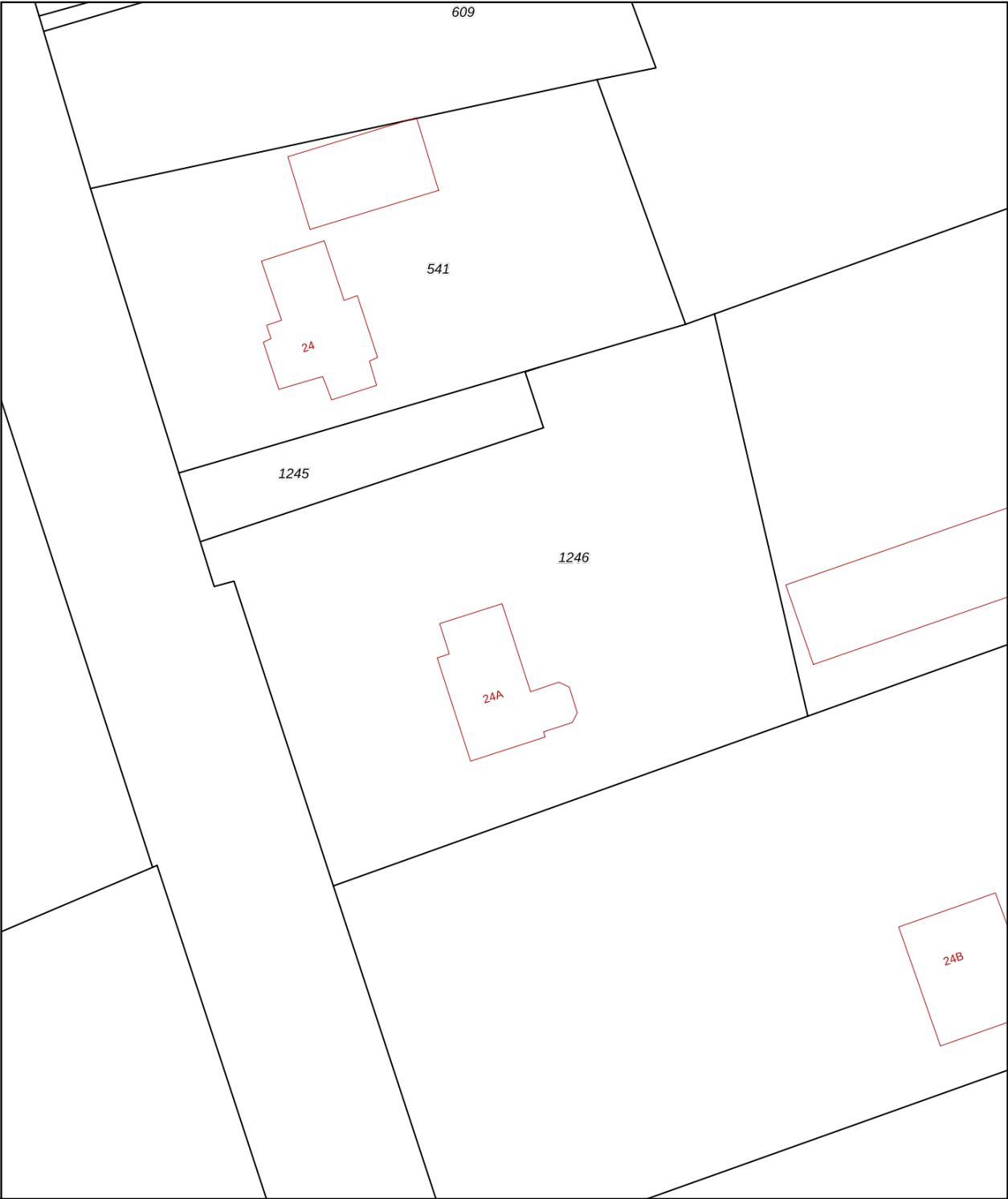
ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geffen

Sectie D

Perceel 1246

kadaster

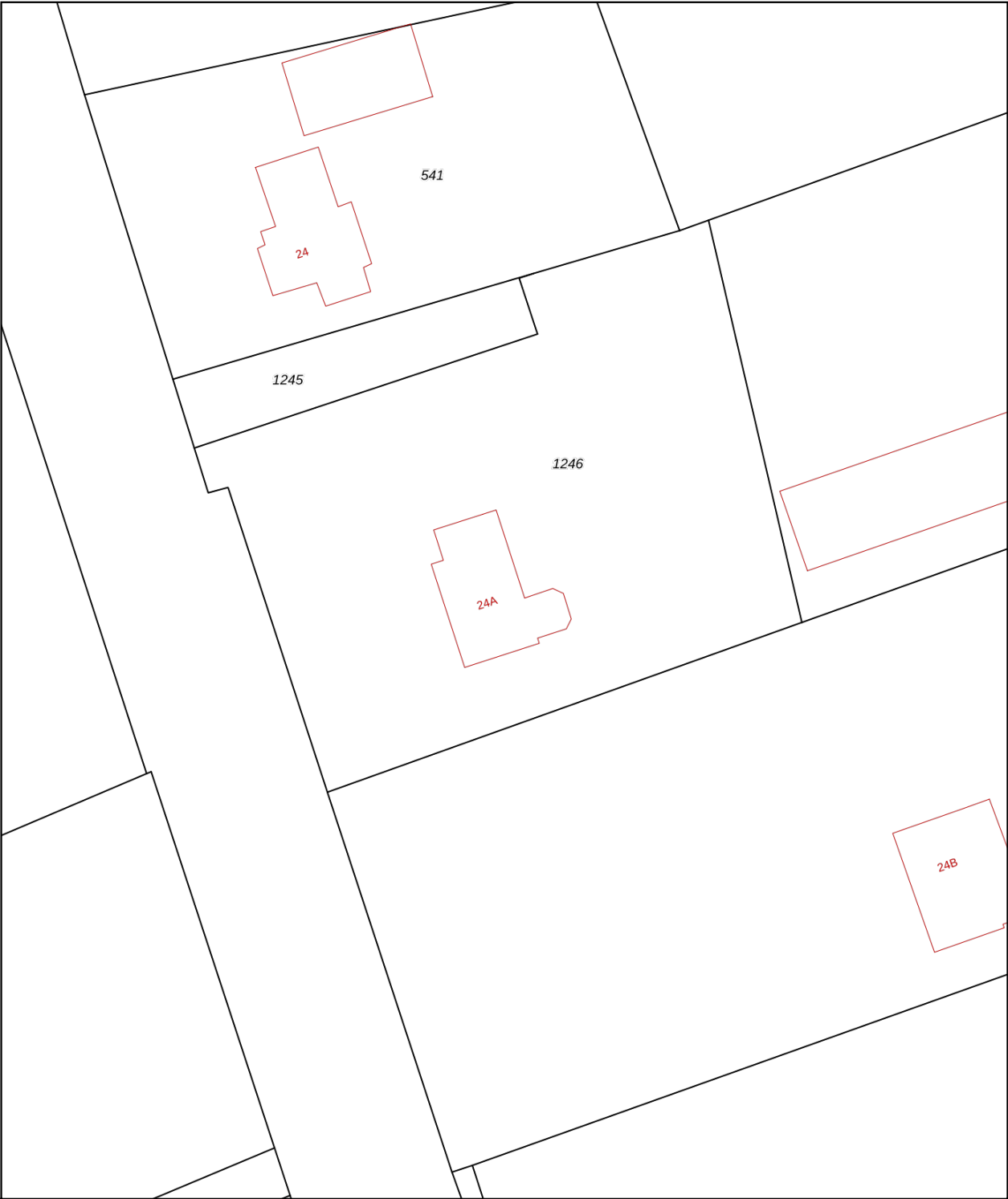
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geffen

Sectie D

Perceel 1718

kadaster

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 databankenrecht.

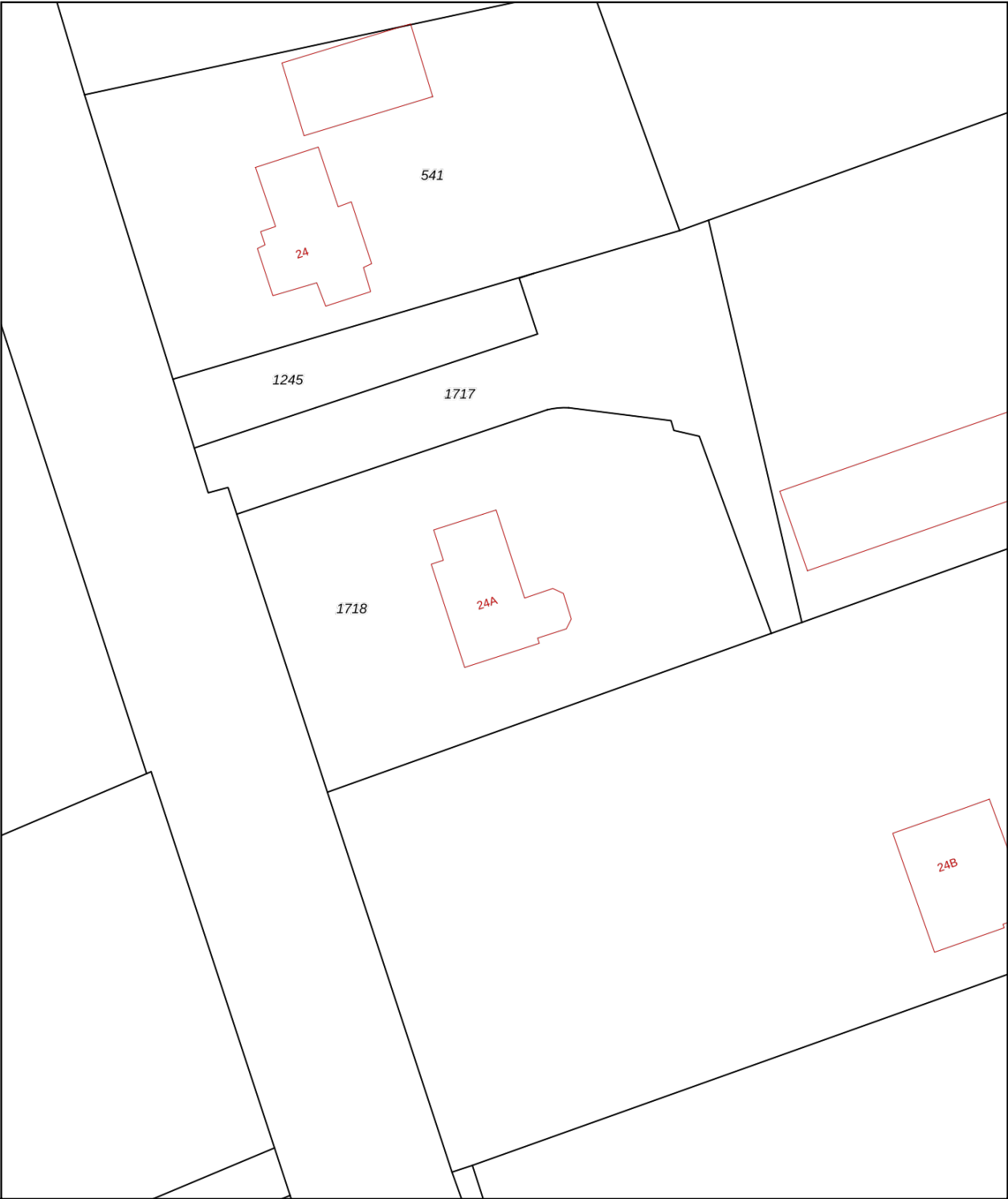
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: L.N.



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geffen
Sectie D
Perceel 1718

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 databankenrecht.

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.