



Dorstense Aak 30 3356 ML Papendrecht



Koopsom € 445.000,00 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

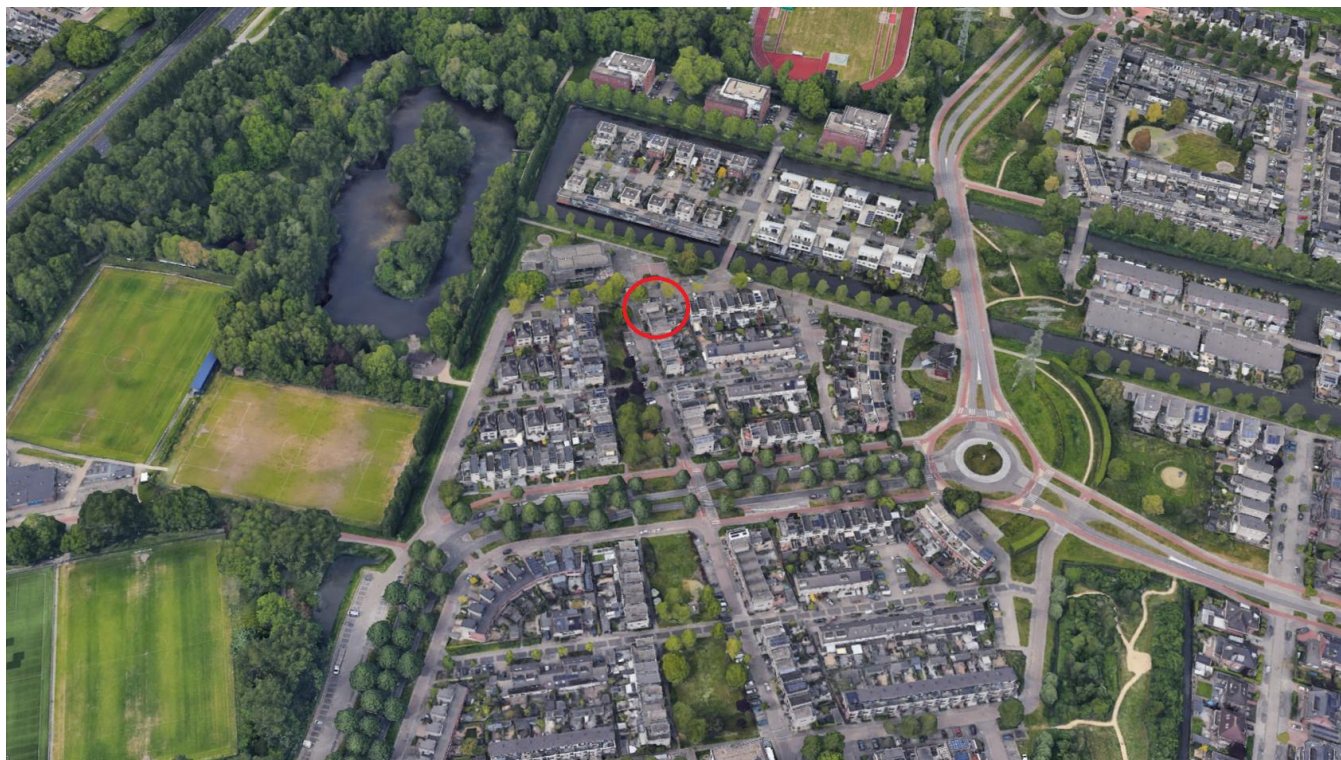
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Kenmerken

Koopsom	€ 445.000,00 k.k.
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamers (mogelijkheid extra slaapkamer)
Inhoud woning	365 m ³
Perceel oppervlakte	165 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	109 m ²
Bouwjaar	1997
Ligging	In woonwijk nabij diverse voorzieningen
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 7,43m/6,65m x 7,40m op het oosten
Garage	Achter de woning van 17m ² (6,00m x 2,90m met elektra
Energielabel	A
Zonnepanelen	15x Hero Full Black Pro 430wp met Enphase i8 omvormer
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE (combiketel uit 2015 in eigendom)

Locatie

Dorstense aak 30
 3356 ML PAPENDRECHT





Omschrijving

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, in de geliefde wijk Oostpolder in Papendrecht, bevindt zich deze energiezuinige hoekwoning met garage, deels kunststof kozijnen, zonnepanelen en energielabel A.

Deze hoekwoning heeft een tuingerichte woonkamer en een open keuken aan de voorzijde. Op de eerste verdieping zijn twee (voorheen drie) slaapkamers, de badkamer en een praktische bergruimte (inloopkast) aanwezig. De tweede verdieping biedt een slaapkamer en een cv-/wasruimte.

De woning is gebouwd in 1997, staat op een perceel van 165m² en beschikt over een woonoppervlakte van 109m². De woning is volledig geïsoleerd, heeft deels kunststof kozijnen met HR++ glas, 15 zonnepanelen van 2023 en een gunstig energielabel A.

Tegelijkertijd biedt de woning de ideale basis voor kopers die graag willen moderniseren en enkele onderdelen naar hedendaagse woonwensen willen aanpassen.

De woning is gelegen in een rustige woonwijk met diverse voorzieningen in de nabijheid, zoals scholen, winkels en uitvalswegen. Dankzij de hoekligging geniet u van extra privacy en een ruimtelijk gevoel.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin een gemetselde erfafscheiding heeft en een toegangspoort aan de zijkant van de woning.

De voor-/zijtuin is aangelegd met siergrind, plantenborders en een looppad naar de voordeur.

De zonnige achtertuin is 7,43m breed bij de achtergevel, 6,65m breed bij de garage en 7,40m diep. De tuin is gesitueerd op het oosten en is keurig aangelegd met een terras direct aan de achtergevel, houten vlonderdelen, plantenborders en een tweede terras voor de garage, waardoor er altijd een prettige plek is om te zitten.

Achter in de tuin bevindt zich de garage van 6,00m x 2,90m. De garage is voorzien van elektra. Tevens is aan de buitenzijde van de garage een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto.

Begane grond

De lange hal biedt toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, een praktische bergruimte en de meterkast. De hal is afgewerkt met een diagonaal gelegde plavuizenvloer en structuurverf op de wanden.

Het toilet is deels betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met een duoblok toilet en een fonteintje.

Onder de trap naar de eerste verdieping is een praktische bergruimte aanwezig. Deze ruimte in L-vorm loopt door tot achter de meterkast. De meterkast is uitgerust met 8 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.

De lichte, tuingerichte woonkamer is 27m² en heeft veel lichtinval dankzij de grote raampartij in de achtergevel. De woonkamer is afgewerkt met een diagonaal gelegde plavuizenvloer en sauswerk op de wanden. De woonkamer beschikt over vloerverwarming als bijverwarming.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een speels ingedeelde inbouwkeuken met een natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, een afzuigkap, een oven, een magnetron, een vaatwasser en een waterzuiveringssysteem.

Het raam in de zijgevel biedt de keukenruimte veel daglicht en contact met buiten met vrij zicht.



Omschrijving

Eerste verdieping

De verrassend ruime overloop biedt toegang tot twee (voorheen drie) ruime slaapkamers, de badkamer en een praktische bergruimte. Deze verdieping is afgewerkt met een vinylvloer en structuurverf op de wanden.

Slaapkamer 1 is circa 12m² (4,44m x 2,74m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met kunststof kozijnen met HR++ glas.

Slaapkamer 2 is circa 17m² (5,48m x 3,61m/2,60m). Deze slaapkamer bevindt zich over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning en is ontstaan door het samenvoegen van oorspronkelijk twee slaapkamers met afmetingen van 3,61m x 2,37m en 3,11m x 2,60m.

De badkamer van 2,35m x 1,88m is volledig betegeld en voorzien van een ligbad-/douchecombinatie, een wastafel met spiegel, een duoblok toilet en een designradiator.

Een praktische ruimte met afmetingen van 1,96m x 0,85m biedt extra bergruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop met een wasruimte en een derde slaapkamer. De wasruimte is 2,90m x 1,35m en biedt een opstelplaats voor de wasmachine/droger en cv-installatie. De cv-ketel betreft een Intergas Kombi Kompakt HRE van bouwjaar 2015.

De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft afmetingen van 3,32m x 2,90m. Deze ruimte heeft vele ramen, waaronder een kunststof kozijn met HR++ glas aan de voorzijde.

Het platte dak biedt mogelijkheid voor het realiseren van een dakterras. Op dit dak zijn zonnepanelen geplaatst.

Kenmerken

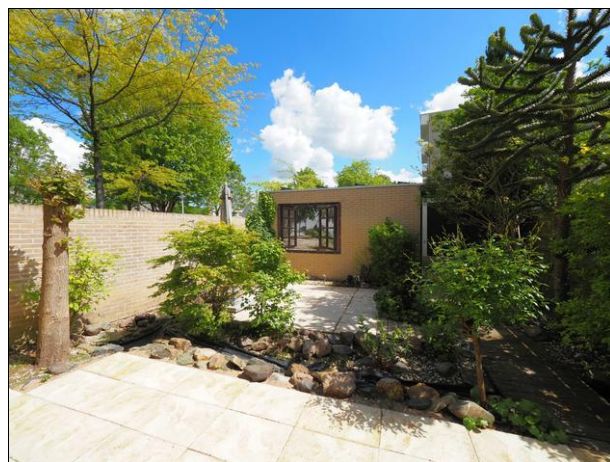
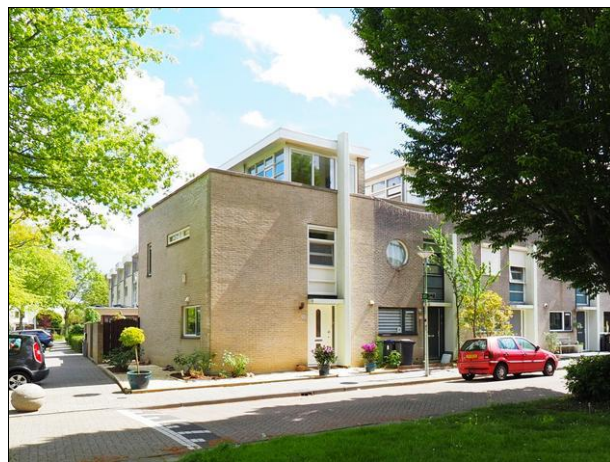
- Type woning: hoekwoning
- Bouwjaar: 1997
- Woonoppervlakte: 109 m²
- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Inhoud: circa 365 m³
- 15 zonnepanelen (2023)
- Deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- CV-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE (2015, eigendom)
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming op de begane grond als bijverwarming

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).



Foto's

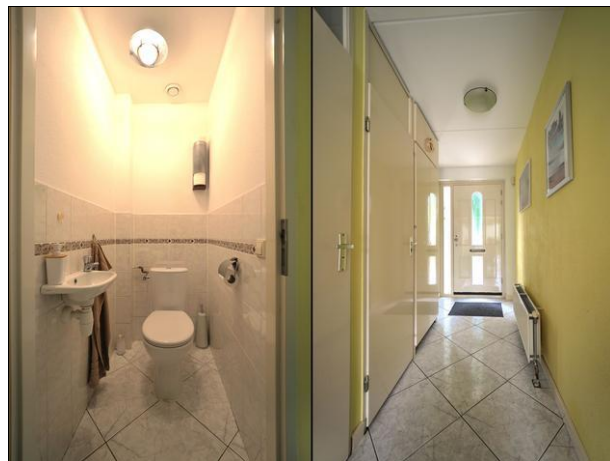




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

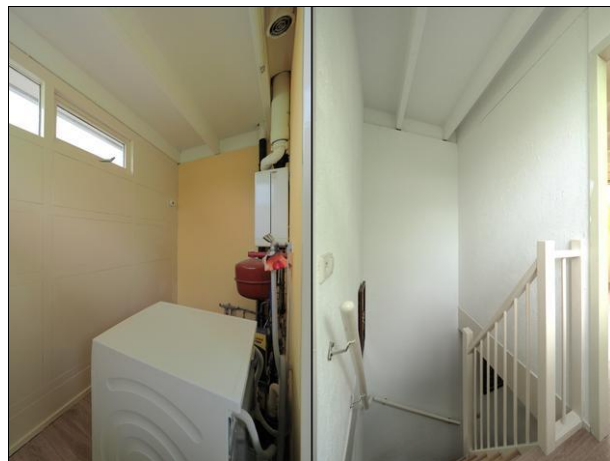




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

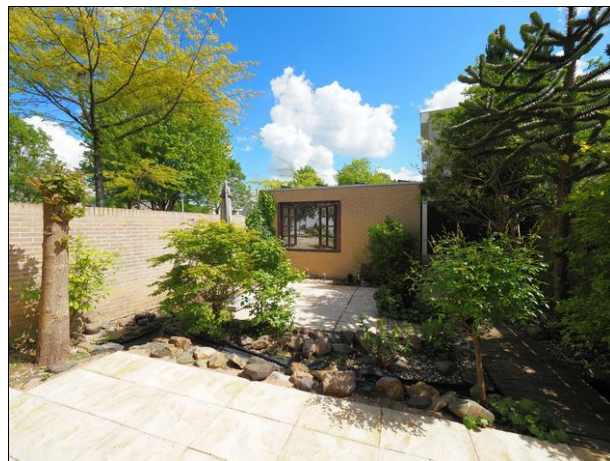
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





Foto's





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





Plattegrond





Plattegrond



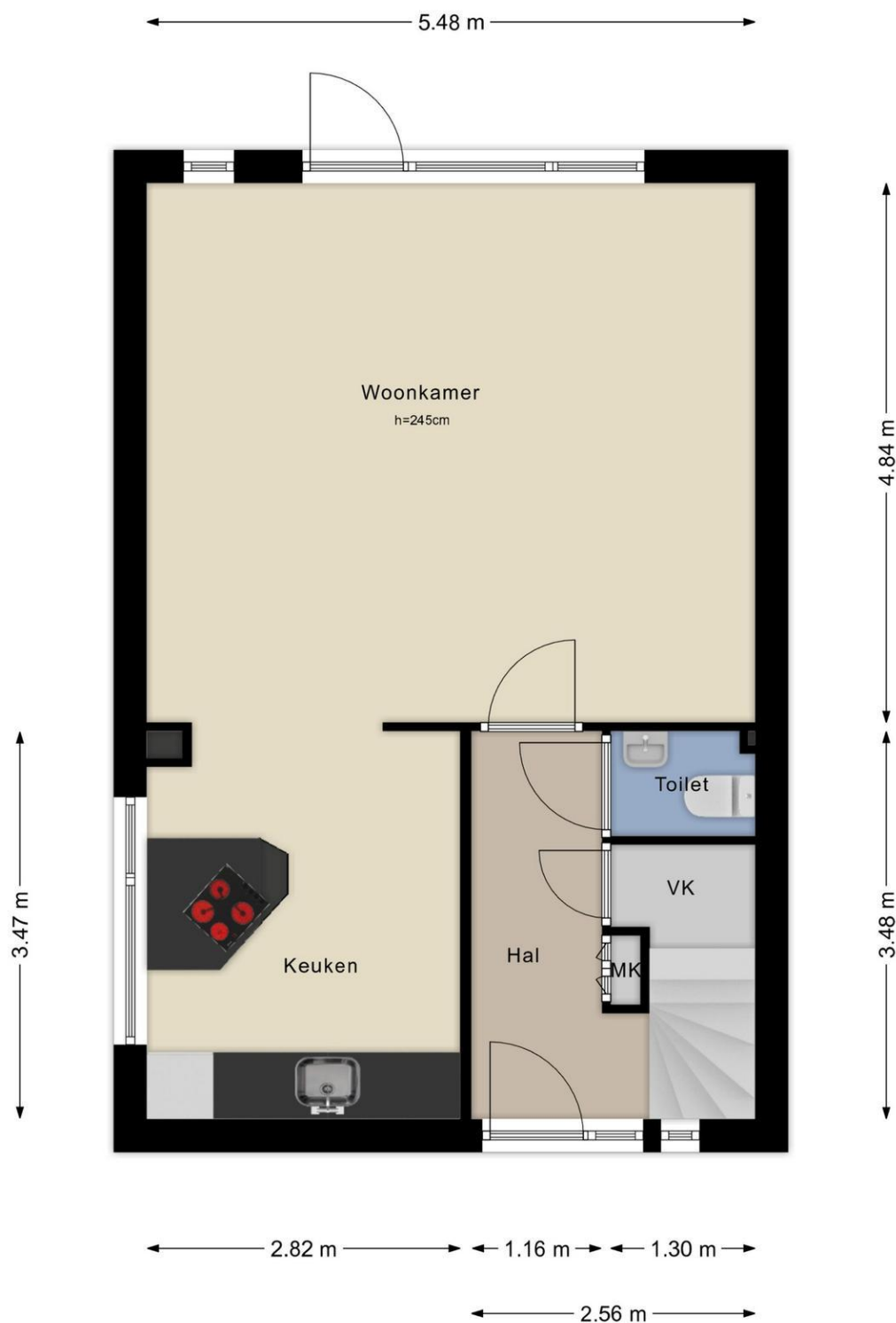


Plattegrond





Plattegrond





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond

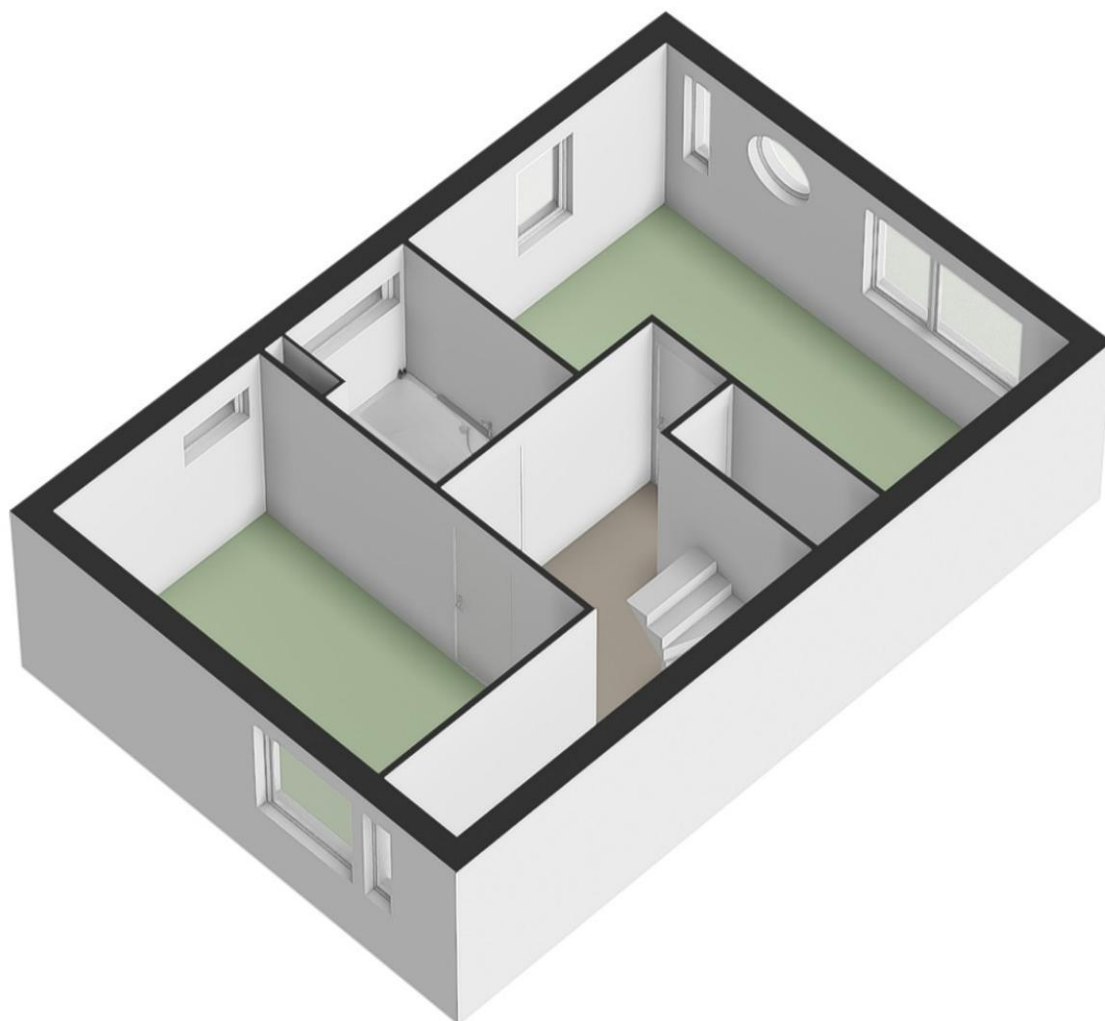




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

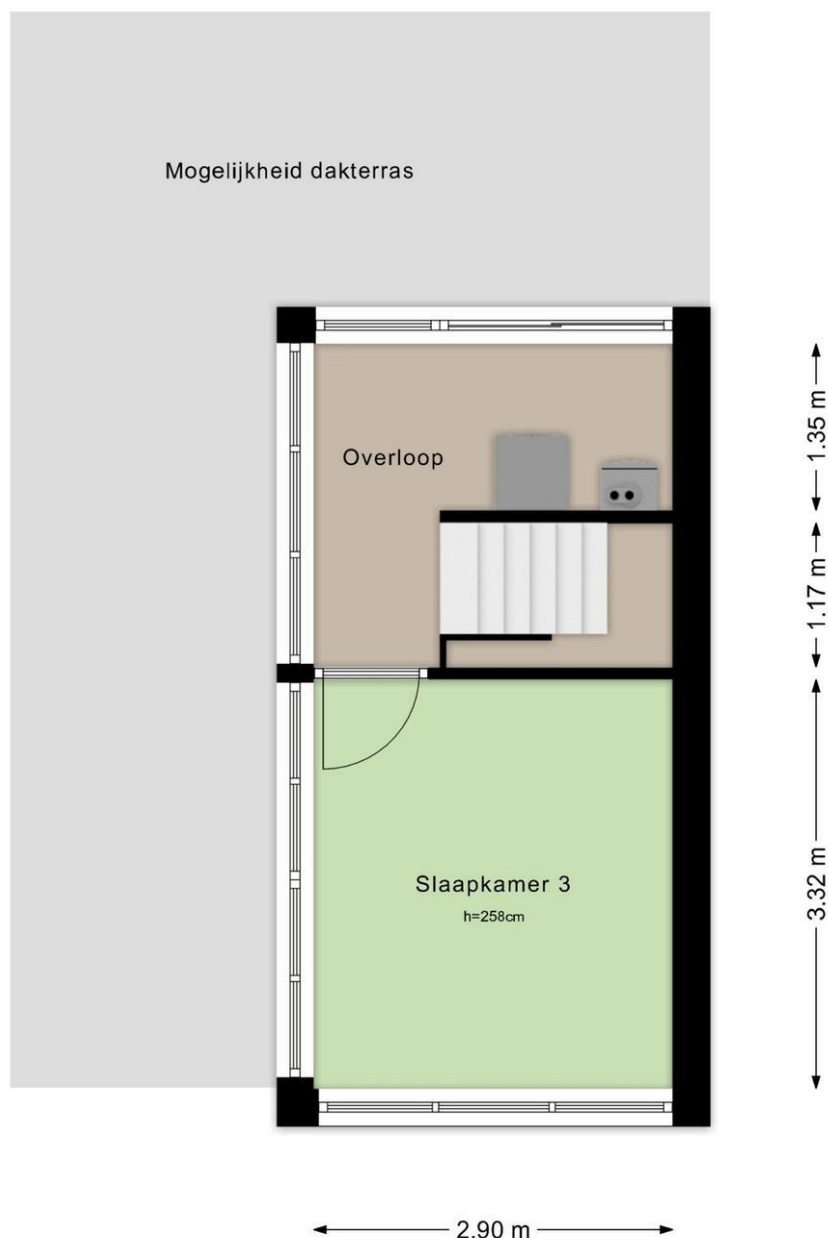




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

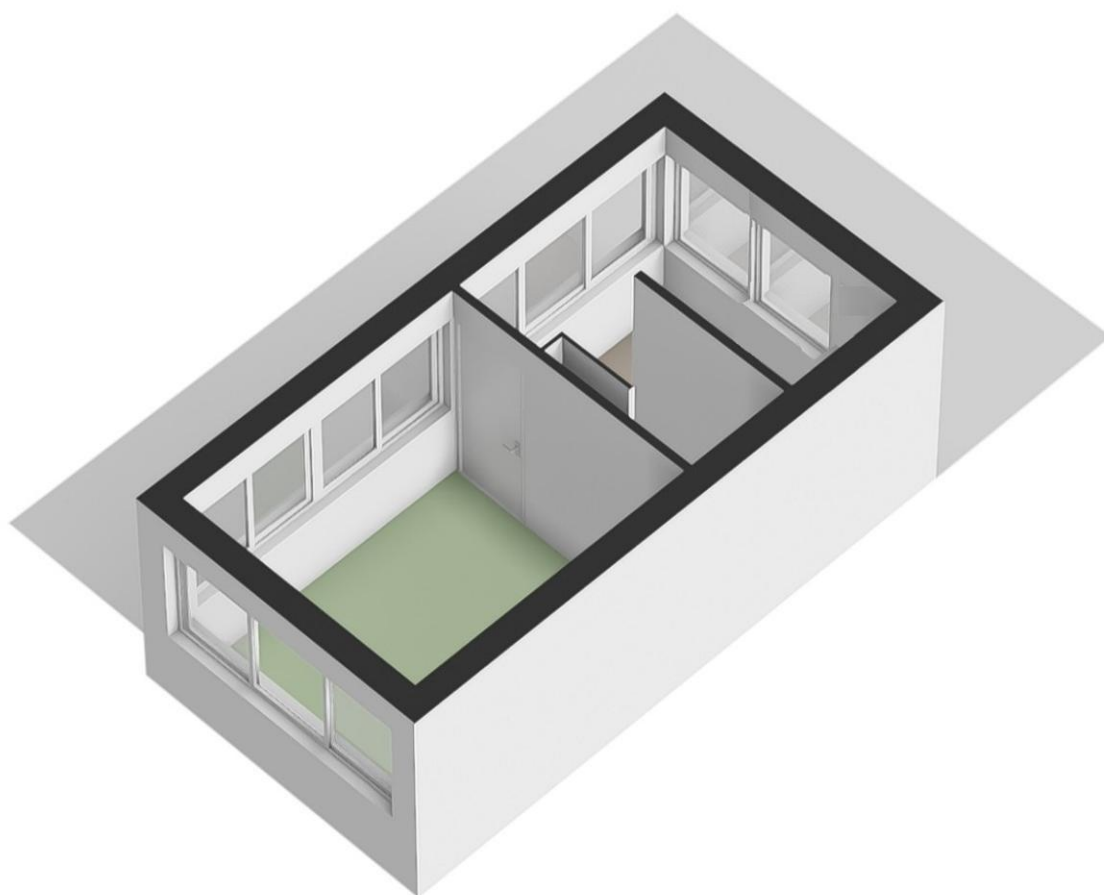




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

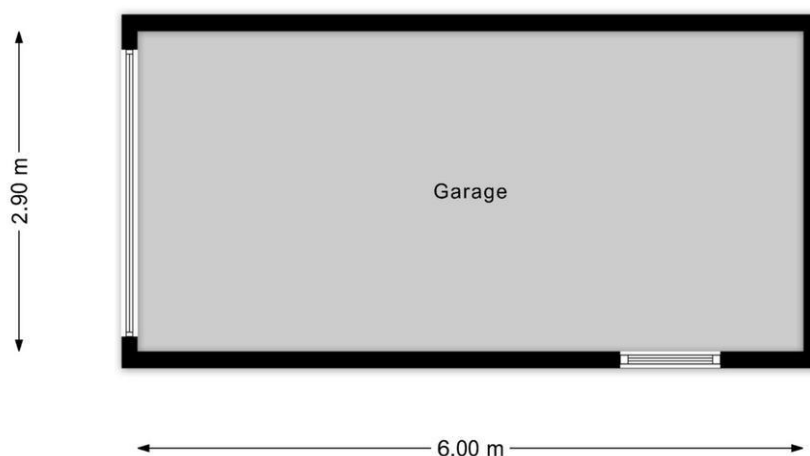




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





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

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

