



Rubensstraat 60 3351 JV Papendrecht



Koopsom € 375.000,00 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.

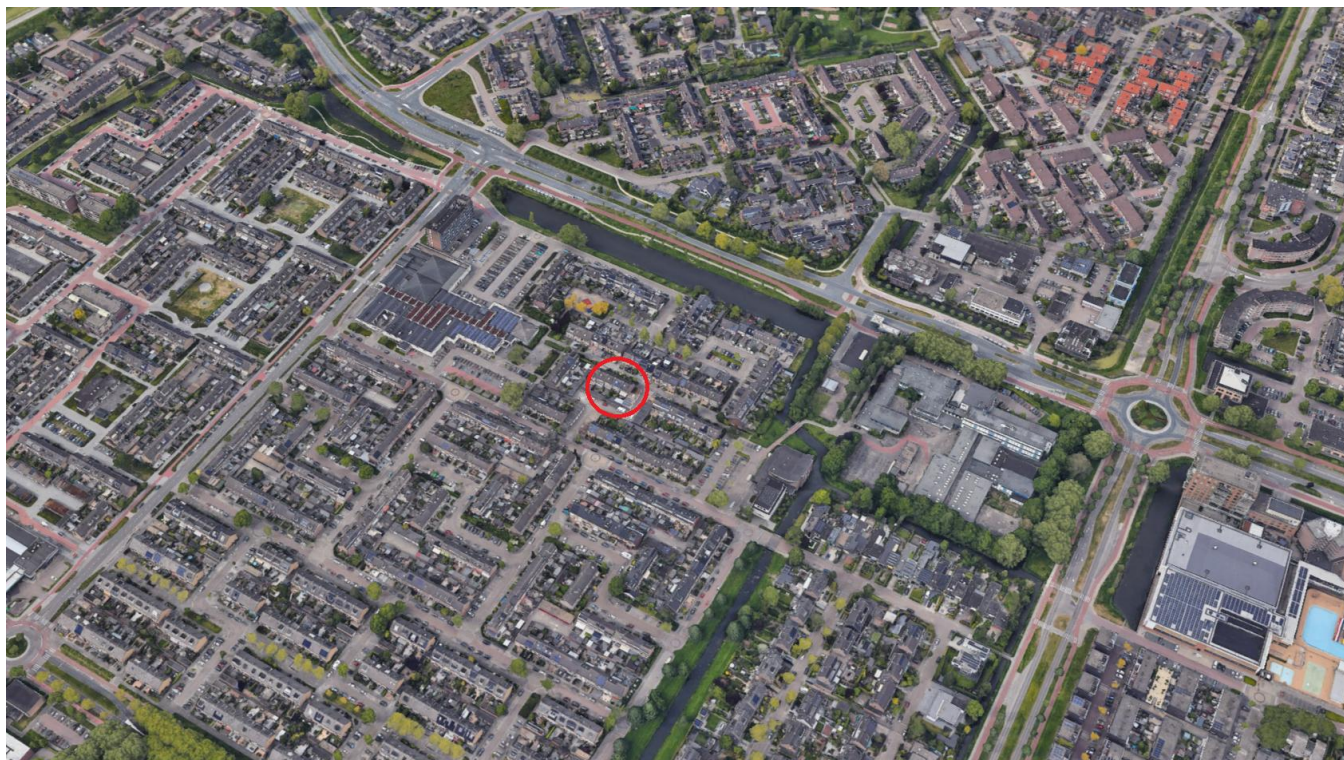


Kenmerken

Koopsom	€ 375.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	340 m ³
Perceel oppervlakte	133 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²
Bouwjaar	1965
Ligging	In woonwijk op loopafstand van winkelcentrum Westpolder en basisscholen
Tuin	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 9,75m diep op het zuiden
Parkeren	Openbaar parkeren
Energie label	A
Isolatie	Spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas
Zonnepanelen	6x sDMEGC 405Wp M10 Full Black half cell A-klasse incl IQ7+
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A (combiketel uit 2023, huur)
Airconditioning	Mitsubishi 4x (woonkamer, slaapkamer 1 en 2 en zolderkamer)

Locatie

Rubensstraat 60
 3351 JV PAPENDRECHT





Omschrijving

Keurig onderhouden tussenwoning met vijf slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, airconditioning (4x), energielabel A en een centrale ligging op loopafstand van winkelcentrum Westpolder.

Aan de Rubensstraat in Papendrecht bevindt zich deze verzorgde tussenwoning uit 1965 met een woonoppervlakte van circa 105 m² en een perceel van 133 m². De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een moderne badkamer (2022) en diverse energiebesparende voorzieningen waaronder zonnepanelen, HR++ beglazing en meerdere airconditioningunits.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de kunststof kozijnen op de eerste verdieping geplaatst in 2023, is de badkamer vernieuwd in 2022 en zijn zonnepanelen, airconditioning en een nieuwe cv-installatie gerealiseerd. Hierdoor is een comfortabele gezinswoning ontstaan met een energielabel A.

De ligging is bijzonder gunstig op loopafstand van winkelcentrum Westpolder, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Tevens zijn de uitvalswegen A15 en N3 richting de A16 binnen circa 10 minuten bereikbaar.

Buitenruimte

De voortuin is recent aangelegd en verzorgd ingericht met een looppad naar de voordeur, siergrind en fraaie buxushagen.

De achtertuin heeft afmetingen van 9,75m x 6,00m en is gelegen op het zuiden. De tuin beschikt over een ruim terras aan de achtergevel, twee plantenborders met diverse beplanting en onderhoudsvriendelijke kunststof erfafscheidingen aan beide zijden. Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm met afstandsbediening aanwezig.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging van 2,85m x 2,65m voorzien van elektra, met daarnaast een praktische overkapping. Via een poort is een achtergelegen pleintje bereikbaar.

Begane grond

Via de entree betreedt u de ruime hal van circa 7 m², afgewerkt met een plavuizenvloer en structuurverf op de wanden. De hal/gang biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, een trapkast, de keuken en de woonkamer. De toegangsdeur naar de woonkamer is modern uitgevoerd in zwart en glas.

De toiletruimte is uitgevoerd met een duoblok toilet en een tegelafwerking.

De meterkast is vernieuwd en uitgerust met **9 groepen, 2 aardlekschakelaars** en een **hoofdschakelaar**.

De doorzonwoonkamer van circa 26 m² met afmetingen van 7,70m x 3,49m/3,11m is afgewerkt met een laminaatvloer en structuurverf op de wanden. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde beschikt de woonkamer over een prettige lichtinval. Tevens is een airconditioningunit aanwezig voor extra comfort tijdens warme dagen.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 7 m². De keuken is geplaatst in 2013 en uitgevoerd met houtfineer fronten in combinatie met een marmerlook werkblad.

De keuken beschikt over diverse apparatuur die omstreeks 2022/2023 grotendeels is vernieuwd en omvat een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven, een magnetron, een koel-/vriescombinatie en een losse vaatwasmachine. Een inbouwboiler zorgt voor direct warm water.



Omschrijving

Eerste verdieping

De overloop met praktische inbouwkast geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en behangen wanden. De kozijnen op deze verdieping zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing (2023).

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,49 m x 3,07 m** met een oppervlakte van circa **11 m²**. Deze kamer beschikt over een inbouwkast en airconditioning.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,49 m x 3,21 m** met een oppervlakte van circa **11 m²**. Deze kamer beschikt over een praktische inbouwkast.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **2,16 m x 2,16 m** met een oppervlakte van circa **5 m²**. Deze kamer beschikt over airconditioning.

Slaapkamer 4 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **2,16 m x 2,08 m** met een oppervlakte van circa **4 m²**.

De badkamer is vernieuwd in 2022 en uitgevoerd in een moderne stijl. De badkamer beschikt over een royale inloopdouche van circa 1,22 m x 1,02 m met glazen wand, een wastafelmeubel en een spiegelkast.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De voorzolder met dakraam biedt ruimte voor opslag en de wasmachine/droger.

Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de **Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A cv-ketel uit 2023 (huur)**. Het huidige huurcontract biedt de mogelijkheid de installatie over te nemen middels een afkoopsom van circa € 1.700,-.

Slaapkamer 5 heeft afmetingen van **4,69 m x 3,47 m** met een oppervlakte van circa **16 m²**. Deze ruime slaapkamer beschikt over dakramen en een Mitsubishi airconditioning uit 2023.

Bijzonderheden

- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2023)
- Kunststof voordeurkozijn met HR++ glas (2023)
- 6 zonnepanelen (2023)
- Vier airconditioningunits (2023)
- CV-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A (2023, huur)
- Energielabel A
- Isolatie aanwezig (vloer-, spouwmuur- en glasisolatie)
- Rolluiken aanwezig aan de achterzijde
- Elektrisch zonnescherm met afstandsbediening
- Winkelcentrum Westpolder op loopafstand
- Scholen en sportvoorzieningen nabij

Bijzondere clausules

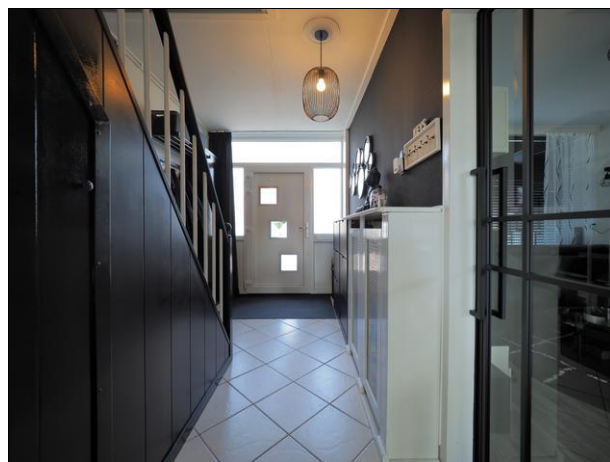
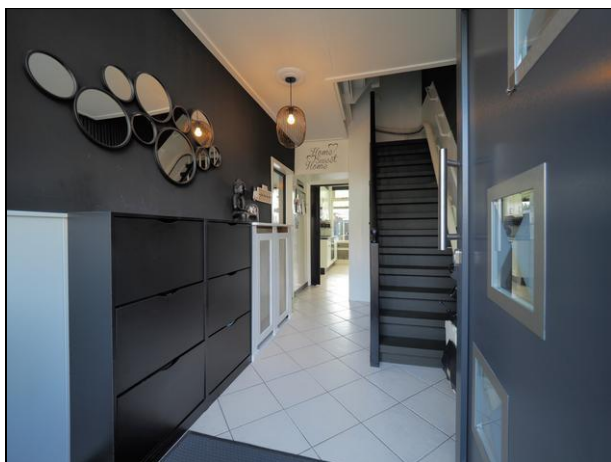
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is 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 | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

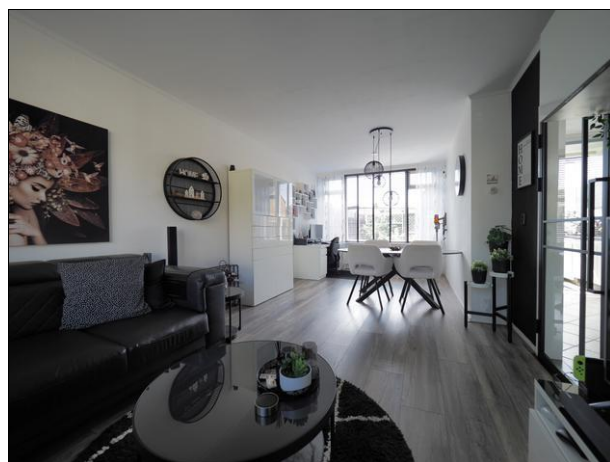
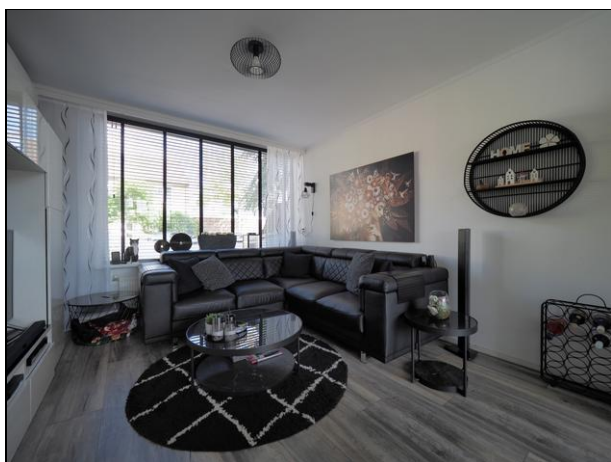




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

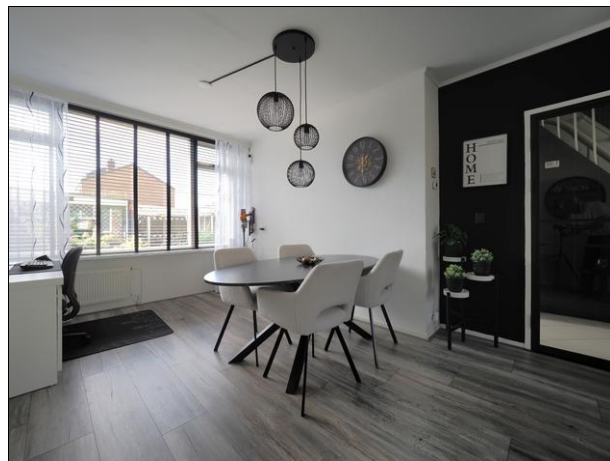




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

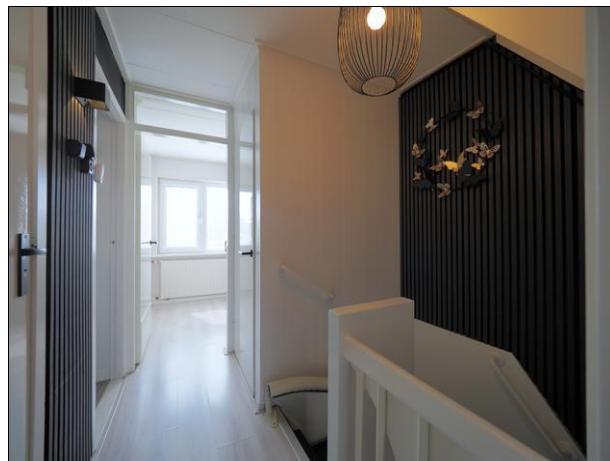




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

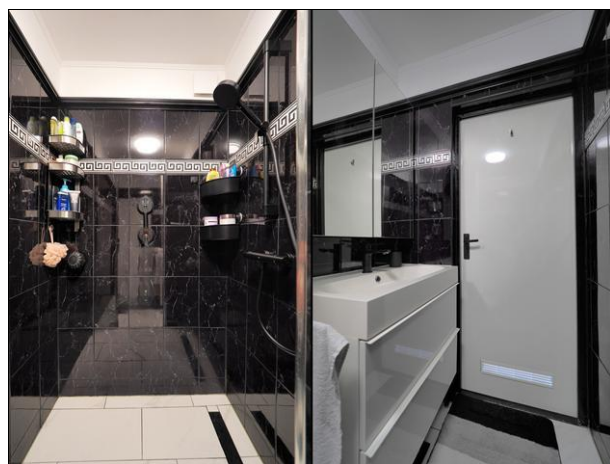
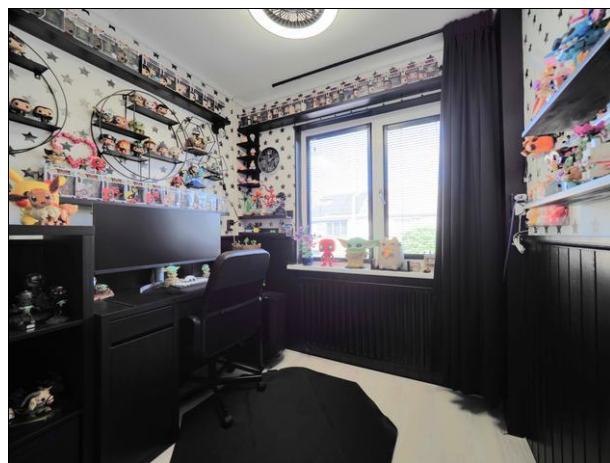
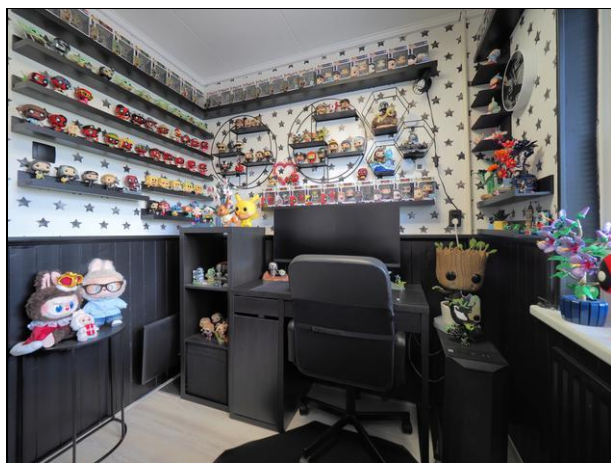
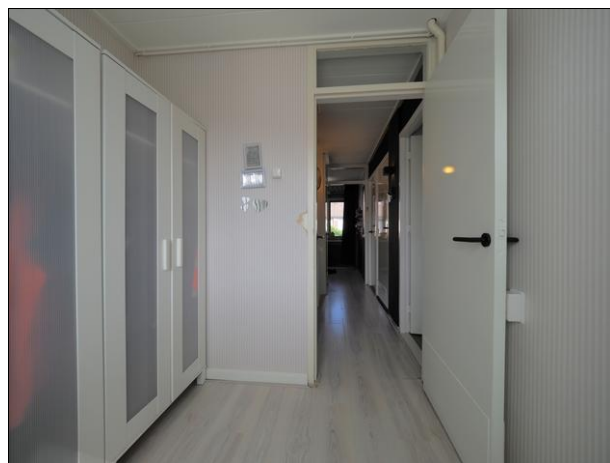




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

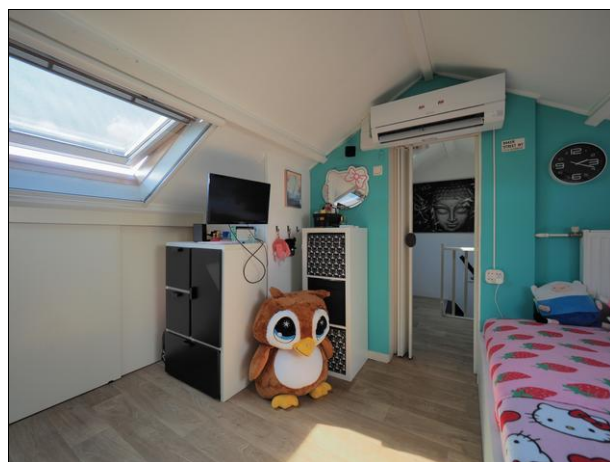
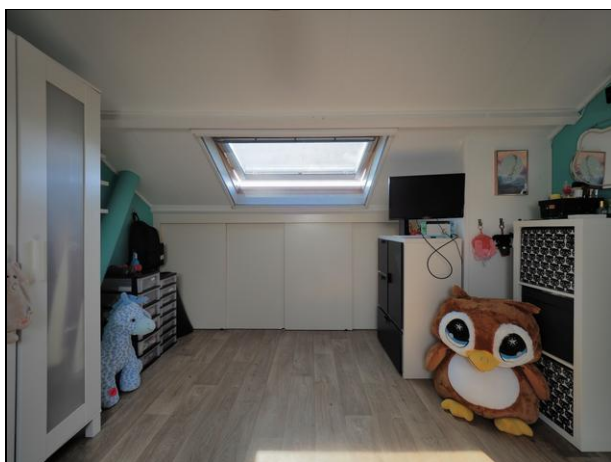
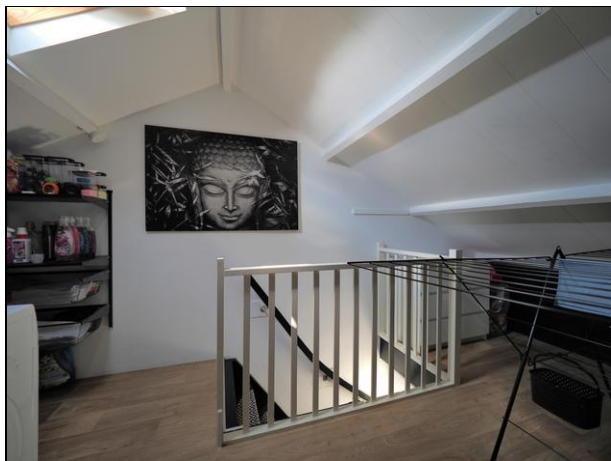




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

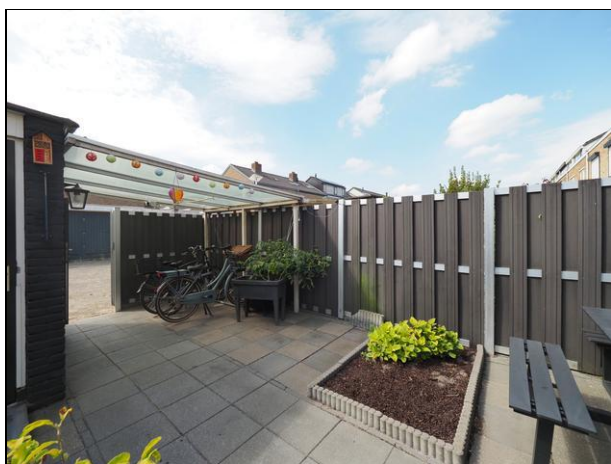




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

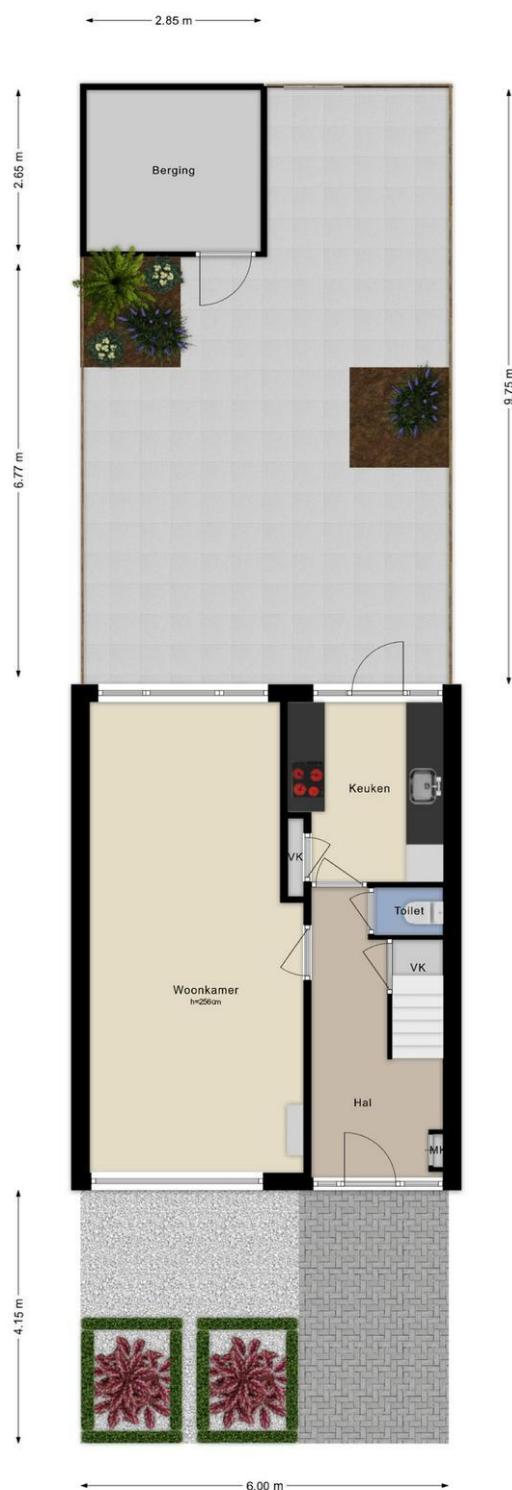
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

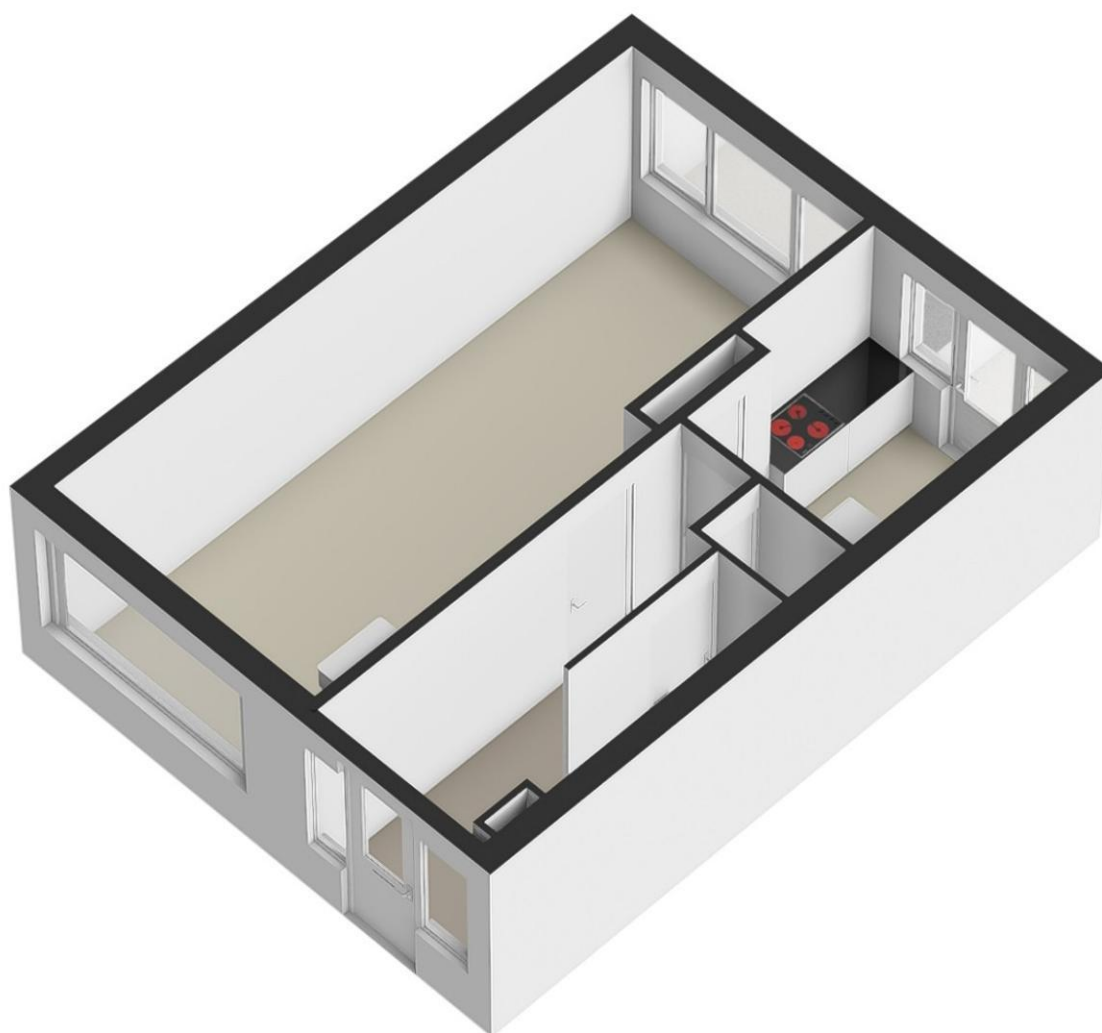




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond





Plattegrond

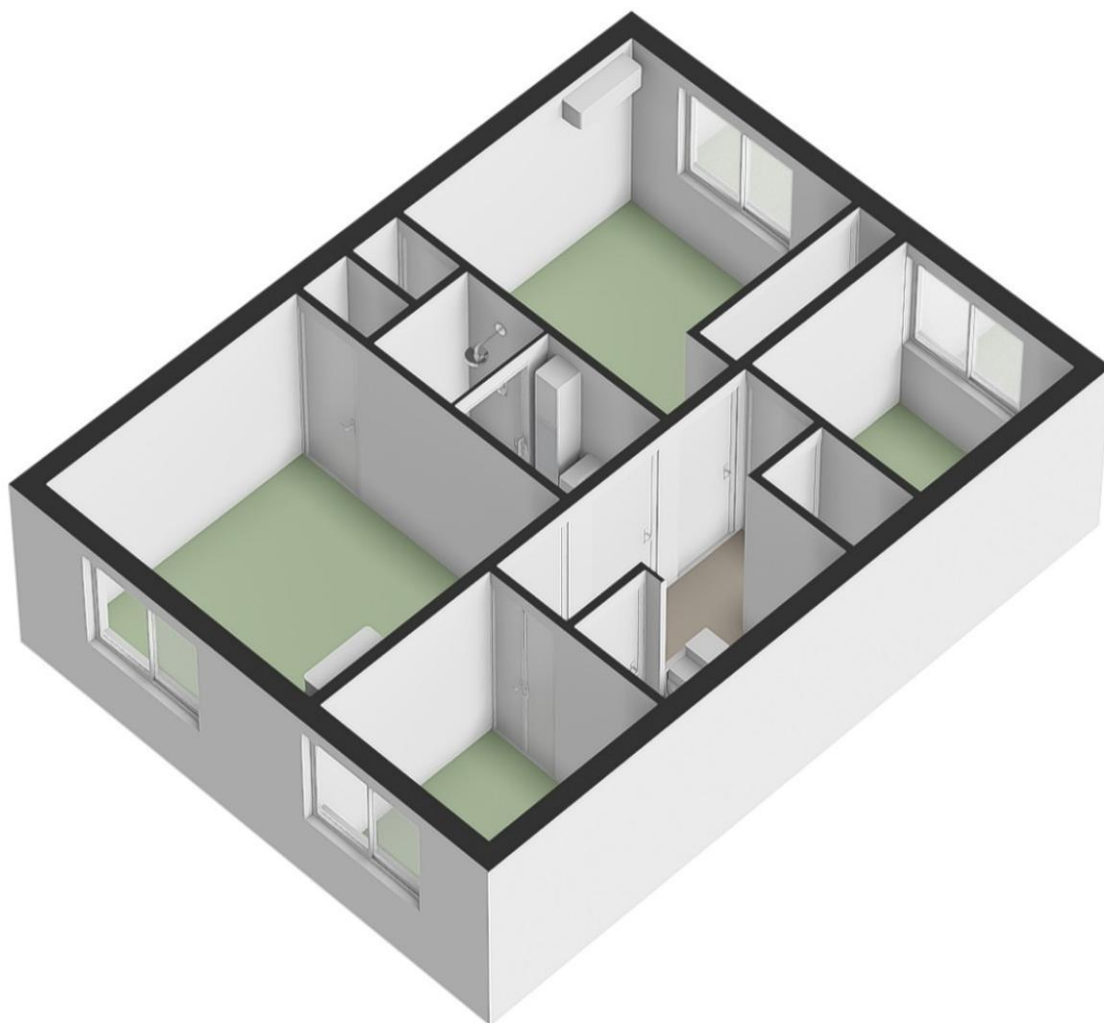




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

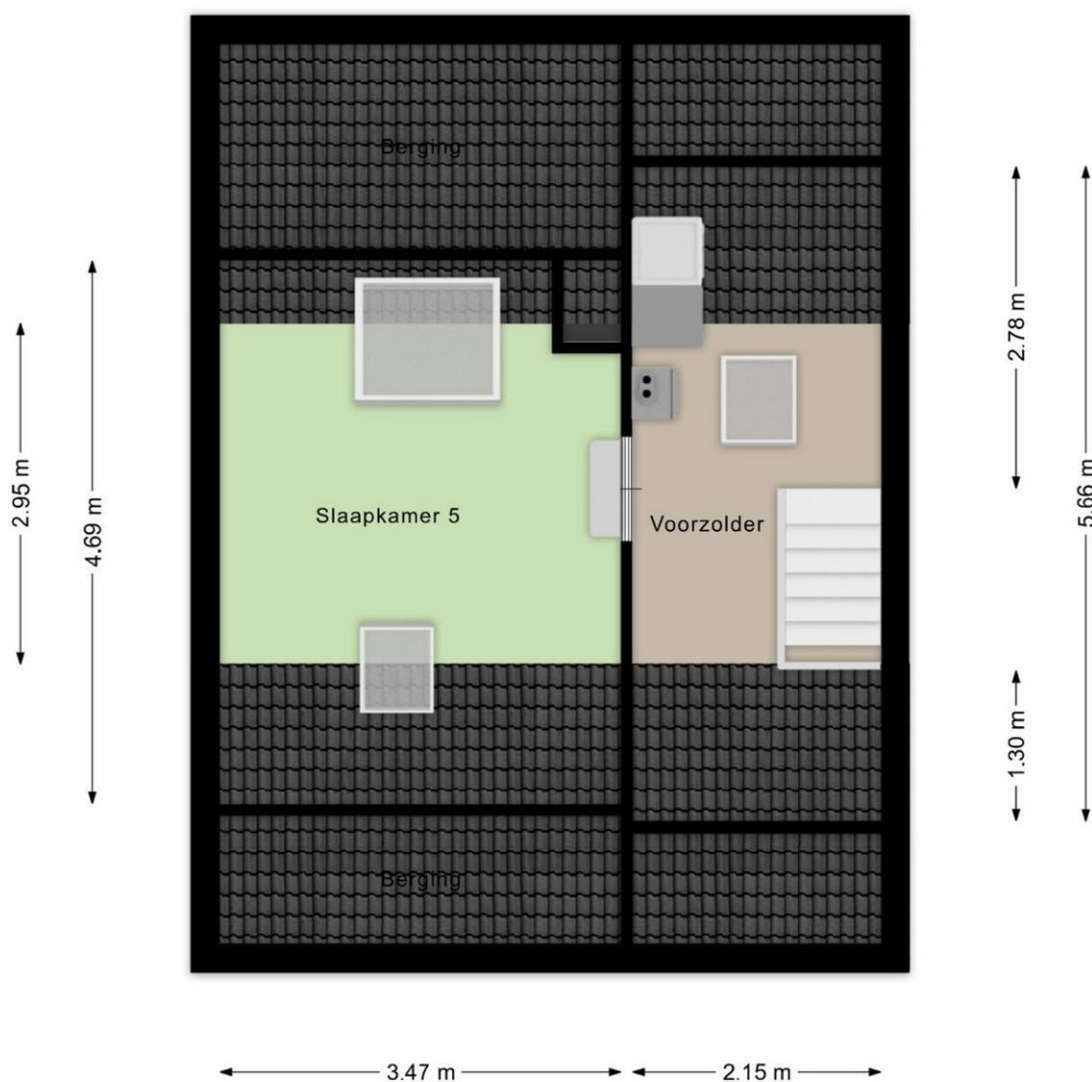
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond



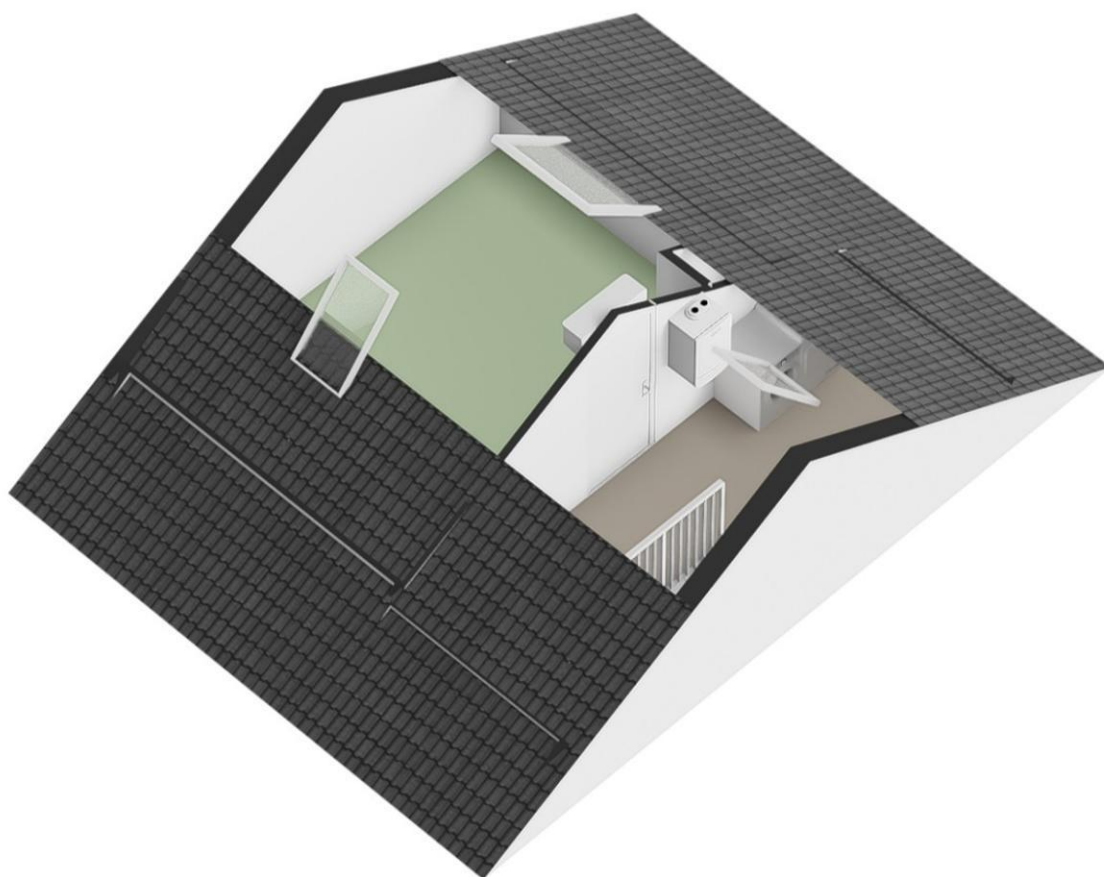


Plattegrond





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

