



Hans Memlingstraat 8 3351 JK Papendrecht



Koopsom € 300.000,00 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

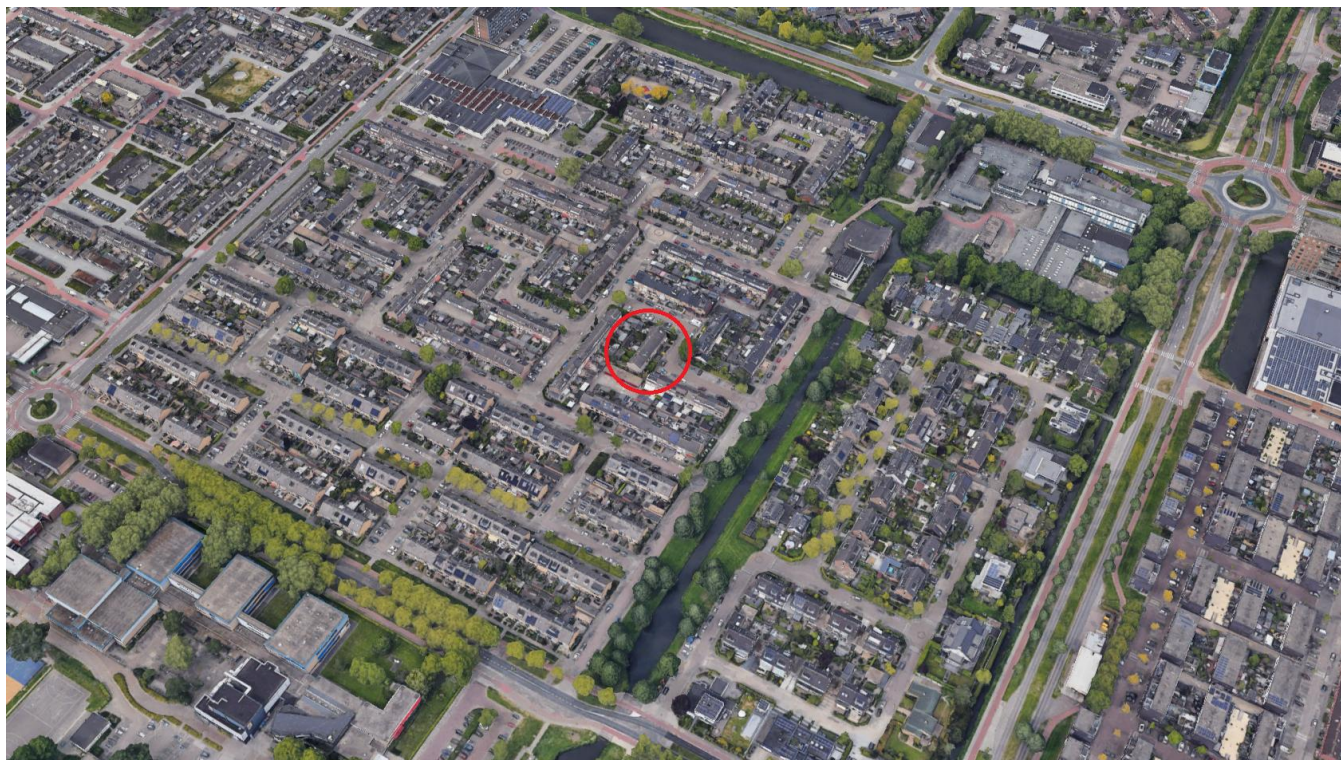
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Kenmerken

Koopsom	€ 300.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	325 m ³
Perceel oppervlakte	137 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	119 m ²
Bouwjaar	1965
Ligging	In woonwijk op loopafstand van Winkelcentrum Westpolder
Tuin	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 10,25m diep op het westen
Parkeren	Openbaar parkeren
Energielabel	E
Isolatie	Grotendeels dubbel glas (begane grond en eerste verdieping)
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	AWB ThermoMaster (combiketel uit 1999, eigendom)

Locatie

Hans Memlingstraat 8
3351 JK PAPENDRECHT





Omschrijving

Verrassend ruime, vergrote tussenwoning met vier slaapkamers, een dakopbouw/nokverhoging en dakkapel, gelegen op een centrale locatie in Papendrecht. Een uitstekende kans voor handige kopers die een woning volledig naar eigen smaak willen moderniseren en afwerken.

Aan de Hans Memlingstraat in Papendrecht bevindt zich deze verrassend ruime tussenwoning met een woonoppervlakte van circa 119 m² en een perceel van 137 m². De woning is voorzien van een dakopbouw/nokverhoging en een dakkapel, waardoor extra woonruimte is ontstaan met in totaal vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.

Bijzonder geschikt voor handige kopers

Deze woning wordt aangeboden als **kluswoning/opknapwoning**. De afwerking is op veel onderdelen sterk gedateerd en modernisering van keuken, sanitair, installaties en afwerking ligt voor de hand. Daar staat tegenover dat de woning beschikt over een ruime indeling, vier slaapkamers, een vergrote zolderverdieping en een gunstige ligging in een populaire woonwijk. Voor kopers die niet terugschrikken voor een verbouwing biedt dit een uitstekende mogelijkheid om een ruime gezinswoning volledig naar eigen smaak en woonwensen te realiseren.

De woning is centraal gelegen nabij winkelcentrum Westpolder, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Tevens zijn de uitvalswegen A15 en N3 richting Rotterdam, Breda en Gorinchem binnen circa 10 minuten bereikbaar.

Buitenruimte

De voortuin heeft afmetingen van **6,10 m x 4,25 m** en is aangelegd met een looppad naar de voordeur en diverse beplanting.

De achtertuin is gelegen op het westen en heeft afmetingen van **6,10 m x 10,25 m**. De tuin beschikt over een terras met grindtegels, een plantenborder met diverse beplanting en een vrijstaande stenen berging. Deze stenen berging heeft afmetingen van **2,84 m x 2,66 m** en is voorzien van elektra.

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal van circa 6 m², afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en trapopgang bereikbaar.

De toiletruimte is eenvoudig uitgevoerd met een duoblok toilet, een fonteintje en afgewerkt met een tegelvloer en deels betegelde wanden.

De elektrische installatie bevindt zich in de hal en beschikt over **4 groepen**. Tevens is een **glasvezelaansluiting aanwezig**.

De doorzonwoonkamer heeft afmetingen van **7,80 m x 3,48 m** met een oppervlakte van circa **27 m²**. De ruimte beschikt over een open haard en is afgewerkt met laminaat en behang. De grote raampartijen in zowel de voor- als achtergevel bieden de woonkamer veel daglicht.

De open keuken heeft afmetingen van **2,97 m x 2,15 m** en verkeert in een gedateerde staat. De keuken is voorzien van een L-vormige inbouwkeuken met een oven, een 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Het werkblad is uitgevoerd met ingelegde tegels.

Eerste verdieping

De indeling van deze verdieping is in de loop ter jaren gewijzigd, waarbij grotere kamers zijn gerealiseerd. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **5,76 m x 3,23/2,20 m** met een oppervlakte van circa **16 m²**.



Omschrijving

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **4,48 m x 3,46 m** met een oppervlakte van circa **15 m²**. De kamer beschikt over praktische inbouwkasten.

De badkamer heeft afmetingen van **2,16 m x 2,14 m** en is voorzien van een ligbad-/douchecombinatie en een wastafel met planchet en spiegel.

Daarnaast is op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig met afmetingen van **1,18 m x 0,81 m**. De toiletruimte is uitgerust met een duoblok toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is vergroot door middel van een dakopbouw/nokverhoging aan de achterzijde en een dakkapel aan de voorzijde, waardoor aanzienlijk meer ruimte is ontstaan.

De voorzolder heeft afmetingen van **4,60 m x 2,14 m** en biedt plaats aan de wasmachine. Achter een schot is extra bergruimte aanwezig. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de **AWB ThermoMaster cv-ketel uit 1999 (eigendom)**. Boven de voorzolder is een bergzolder aanwezig.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,47 m x 3,05 m** met een oppervlakte van circa **10 m²**. De dakkapel biedt extra loopruimte en voldoende daglicht.

Slaapkamer 4 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,47 m x 2,72 m** met een oppervlakte van circa **9 m²**.

Bijzonderheden

- Vergroot door middel van dakopbouw/nokverhoging en dakkapel
- Achtertuin op het westen
- Vrijstaande stenen berging met elektra
- Open haard aanwezig
- Houten kozijnen
- Begane grond voorzien van dubbele beglazing
- Eerste verdieping voorzien van dubbele beglazing (circa 2000)
- Zolder voorzien van enkel glas
- CV-ketel: AWB ThermoMaster (1999, eigendom)
- Energielabel E
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Elektrisch zonnescherm aan de achtergevel (ouder type)
- Centrale ligging nabij winkels, scholen en sportvoorzieningen
- Oplevering per direct mogelijk

Bijzondere clausules

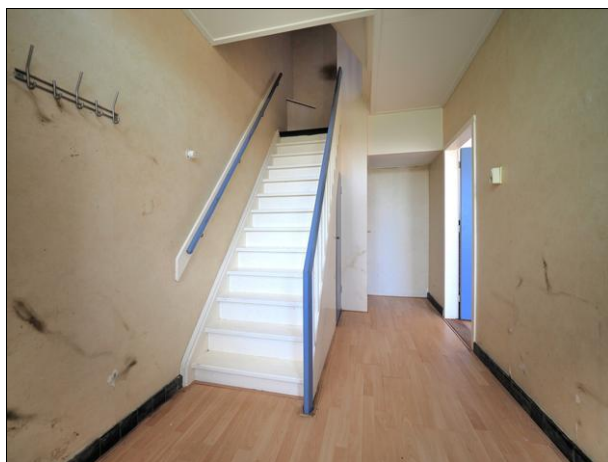
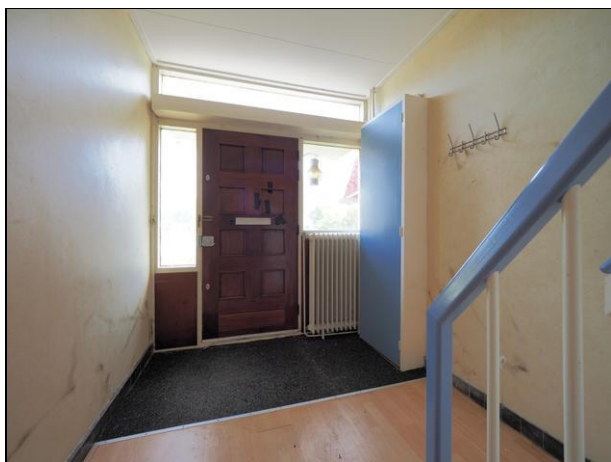
- Niet-bewonersclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (verkoper is niet de bewoner).
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouwweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt 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).
- Clausule 'as is-where is' wordt opgenomen; dit betekent dat de koper de woning koopt in de staat waarin deze zich bevindt inclusief eventuele gebreken of tekortkomingen.



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

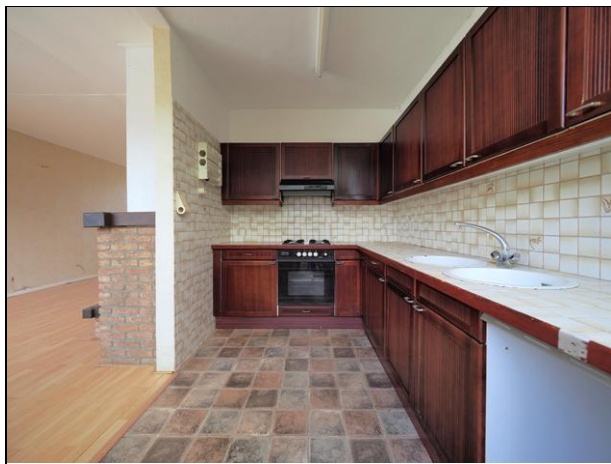




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

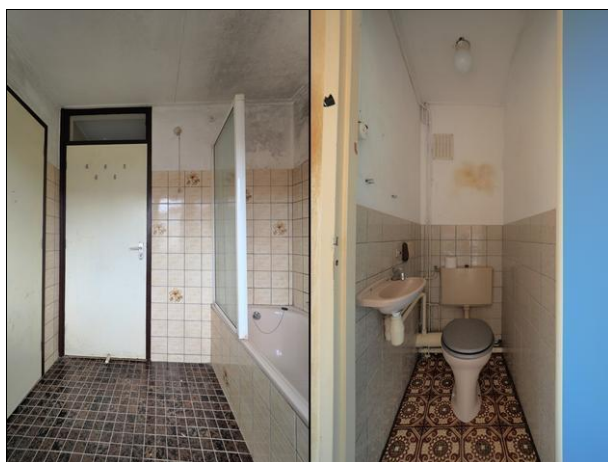




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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



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



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

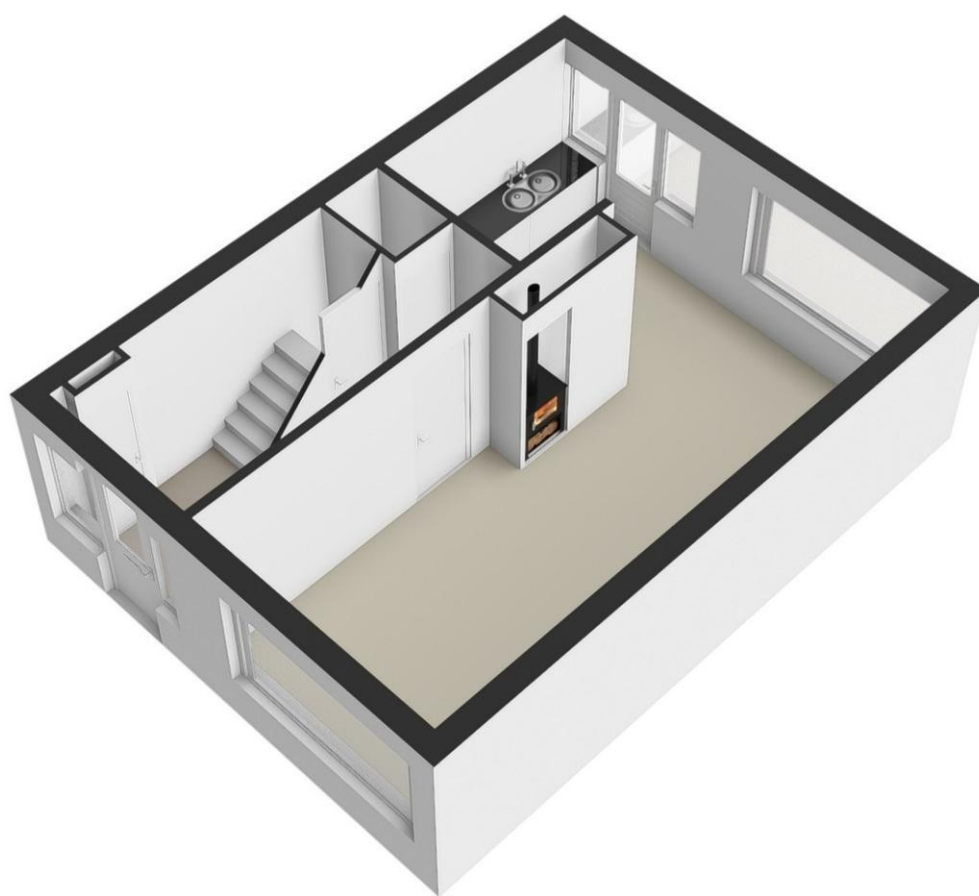
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond





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

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

Plattegrond

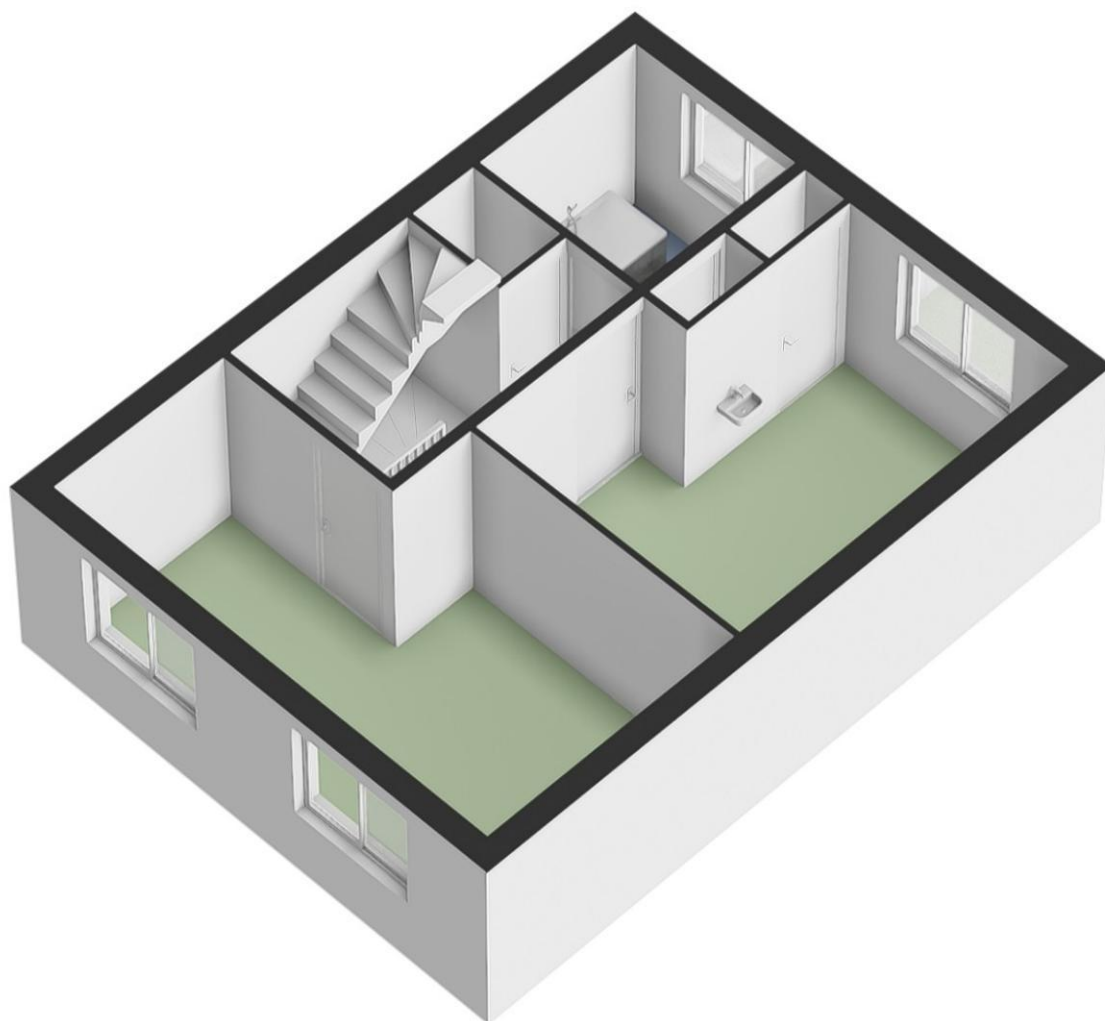




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond

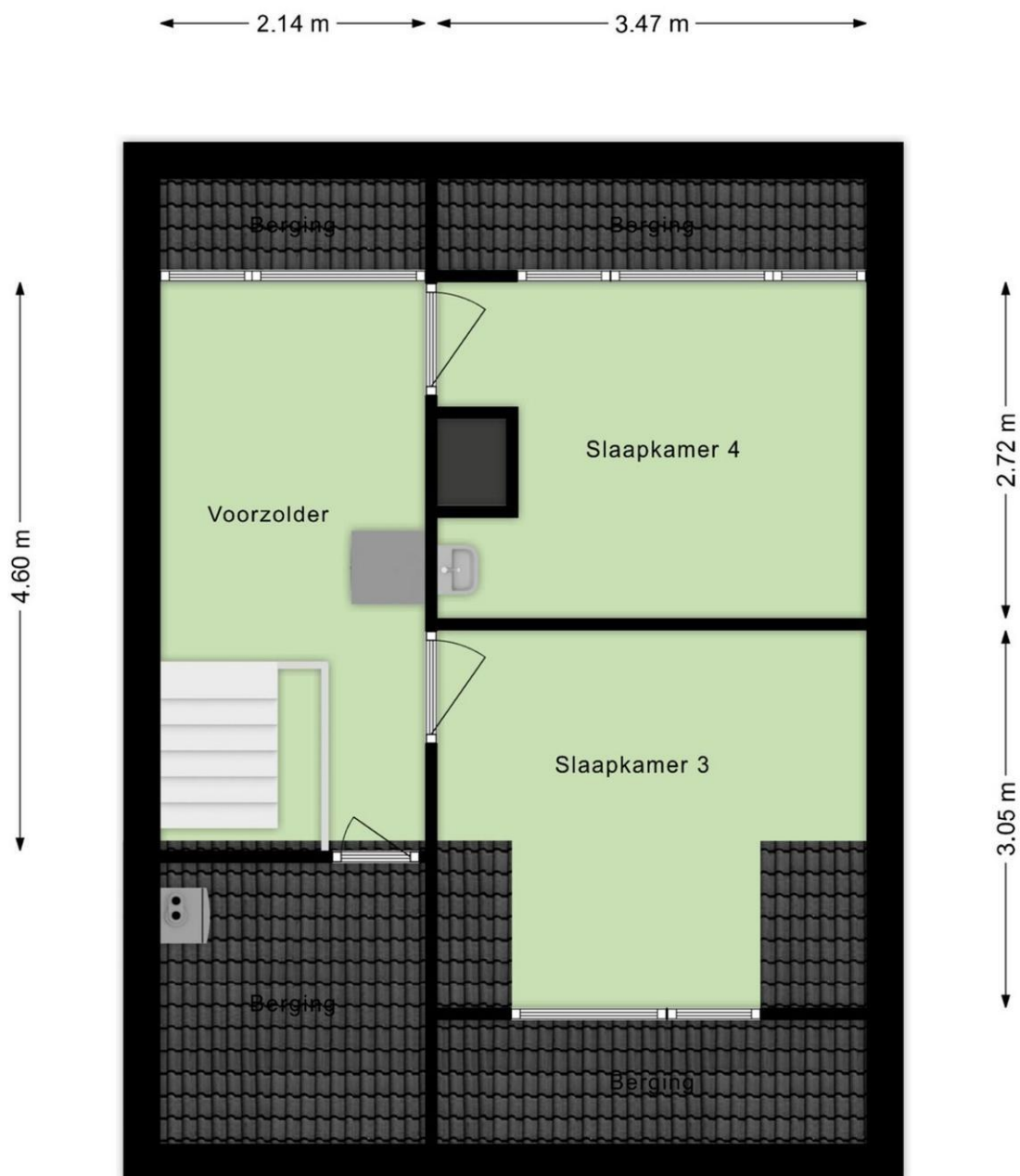




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

