



Walmolen 7 3352 AL Papendrecht



Koopsom € 480.000,00 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	€ 480.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	575 m ³
Perceel oppervlakte	157 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	158 m ²
Bouwjaar	1974
Ligging	In woonwijk op loopafstand van scholen en park Noordhoekse Wiel
Tuin	Achters tuin en voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin van 7,20m diep en 6,15 breed met afsluitbare serre
Parkeren	Vrij parkeren in de omgeving
Energielabel	C
CV-ketel	Nefit ProLine HRC 30 cw5 (combiketel uit 2016, eigendom)
Airconditioning	Mitsubishi Multi-split (keuken, slaapkamer en 1 vrije aansluiting)

Locatie

Walmolen 7
 3352 AL PAPENDRECHT





Omschrijving

Verrassend royale, vergrote tussenwoning met vier bouwlagen, een fraaie uitbouw, een afsluitbare serre en bijzonder veel bergruimte, gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij scholen en park Noordhoekse Wiel.

Aan de Walmolen in Papendrecht bevindt zich deze forse tussenwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 158 m² en een perceel van 157 m². De woning onderscheidt zich door de royale leefruimten, een uitbouw aan de achterzijde, een afsluitbare serre met ingebouwde zonwering, vier slaapkamers, een riante bergzolder en een praktische indeling verdeeld over maar liefst vier bouwlagen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en toiletruimte vernieuwd, is in 2022 een fraaie serre geplaatst en zijn de platte dakbedekking en lichtkoepels in 2021 vernieuwd.

Dankzij de royale maatvoering en de vele gebruiksmogelijkheden is dit een ideale woning voor gezinnen, grote gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar veel leefruimte.

Buitenruimte

De voortuin heeft afmetingen van circa **6,15 m x 5,00 m** en is in 2018 opnieuw aangelegd met een looppad naar de voordeur, verhoogde plantenborders, siergrind en een praktische opstelplaats voor vuilcontainers.

De achtertuin is gelegen op het westen en heeft afmetingen van **6,15 m breed en x 7,20m diep** (inclusief serre). De tuin is eveneens in 2018 opnieuw aangelegd en volledig bestraat. Tevens zijn houten erfafscheidingen geplaatst en is een overdekte houtopslag aanwezig. In 2022 is aan de achtergevel een met glazen panelen afsluitbare serre geplaatst. In het dak van deze serre is elektrisch bedienbare zonwering ingebouwd (per glasdeel te bedienen).

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met garderoberuimte. De hal is vergroot, heeft afmetingen van **3,24 m x 2,10/1,10 m** en is afgewerkt met een laminaatvloer en strak stucwerk.

De toiletruimte is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd met een hangend toilet, fonteintje en een moderne afwerking met antracietkleurige vloertegels en witte wandtegels.

De elektrische installatie is vernieuwd en uitgerust met **11 groepen, 3 aardlekschakelaars** en een **hoofdschakelaar**.

De royale Z-vormige woonkamer met aansluitend een tuinkamer heeft een totale oppervlakte van circa **40 m²** en is afgewerkt met een laminaatvloer en strak stucwerk. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een ruime zithoek en een grote eettafelopstelling.

Het leefgedeelte aan de voorzijde van de woning heeft afmetingen van **5,02 m x 3,77 m** en heeft een **sfeervolle haard**. De grote ramen (HR++) in de voorgevel bieden dit woongedeelte veel daglicht en zicht op de lange straat.

Aan de achterzijde is een fraaie tuinkamer gerealiseerd in de aanbouw. Deze ruimte heeft afmetingen van **4,05 m / 3,05 m x 3,69 m** en heeft openslaande tuindeuren naar de serre en twee lichtkoepels in het dak.

De tussenruimte van **3,24 m x 2,69 m** naast de half open keuken biedt ruimte voor een extra zithoek en is fraai afgewerkt met drie boven elkaar geplaatste nissen met indirecte verlichting.

De halfopen keuken heeft afmetingen van **4,22 m x 2,94 m** en is geplaatst in 2016. De keuken beschikt over een composiet werkblad en diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een rvs-afzuigkap, een combi-oven, een vaatwasmachine en een koel-/vriescombinatie. Een plintboiler zorgt voor direct warm water en de airconditioning koelt de begane grond op warme dagen. In het plafond zijn dimbare inbouwspots aanwezig.

Aansluitend aan de tuinkamer bevindt zich een afsluitbare serre met afmetingen van **5,92 m x 2,53 m**. Deze heerlijke extra leefruimte is voorzien van glazen panelen waardoor de ruimte gedurende een groot deel van het jaar gebruikt kan worden. In het dak van deze serre is zonwering ingebouwd waarbij per glasdeel de zonwering met een afstandsbediening kan worden bediend (16 te programmeren programma's).



Omschrijving

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige berging met afmetingen van **3,06 m x 1,97 m**, ideaal voor opslag, fietsen of hobbydoeleinden.

Eerste verdieping

De trap is voorzien van pvc-overzettreden en onder de trap is een praktische bergruimte aanwezig. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **4,40 m x 3,80/2,94 m** met een oppervlakte van circa **14 m²**. Deze slaapkamer is uitgerust met airconditioning, een loopdeur naar het voormalige balkon en een elektrisch bedienbaar rolluik voor dit kozijn.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,80/3,45 m x 3,73 m** met een oppervlakte van circa **13 m²**. Deze slaapkamer is uitgerust met een elektrisch bedienbaar screen.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,09 m x 2,90 m** met een oppervlakte van circa **9 m²**. Deze slaapkamer is uitgerust met een elektrisch bedienbaar screen.

De badkamer is in 2016 vernieuwd en heeft afmetingen van **2,71 m x 2,07 m**. De badkamer is betegeld in een wit met antraciet gecombineerde kleurstelling en beschikt over een grote inloopdouche (1,18 m x 1,00 m), een wastafelmeubel met verwarmde spiegel en inbouwverlichting, een hangend toilet en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Deze royale verdieping is verdeeld in een overloop met wasruimte, een riante slaapkamer en een afgesloten cv-/bergruimte. De voorzolder met wasruimte heeft afmetingen van **5,40 m x 2,40/1,47 m** en heeft een screen voor de ramen.

Slaapkamer 4 bevindt zich over vrijwel de gehele lengte en heeft afmetingen van **6,38 m x 3,41 m** met een oppervlakte van circa **22 m²**. Dit is een bijzonder royale slaapkamer met een plafondhoogte van vrijwel overal van 2,36m en heeft een elektrisch bedienbaar screen voor de ramen.

Aansluitend bevindt zich nog een separate cv-/bergruimte. Hier bevindt zich de opstelplaats van de **Nefit ProLine HRC 30 CW5 cv-ketel uit 2016 (eigendom)**.

Derde verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de verrassend ruime bergzolder. De bergzolder heeft afmetingen van circa **4,90 m x 3,40 m** en biedt zeer veel opslagruimte. Daarnaast bestaat boven de voorzolder de mogelijkheid voor een extra bergzolder met afmetingen van circa **4,90 m x 2,42 m**.

Bijzonderheden

- Vier bouwlagen
- Uitbouw aan achterzijde
- Afsluitbare serre geplaatst in 2022
- Keuken vernieuwd in 2016
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Toiletruimte vernieuwd in 2019
- Dakbedekking platte dak vernieuwd in 2021
- Lichtkoepels vernieuwd in 2021

Bijzondere clausules

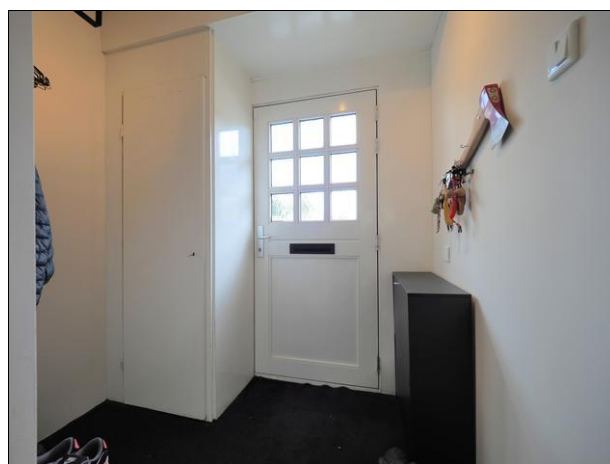
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouwweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is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

Foto's

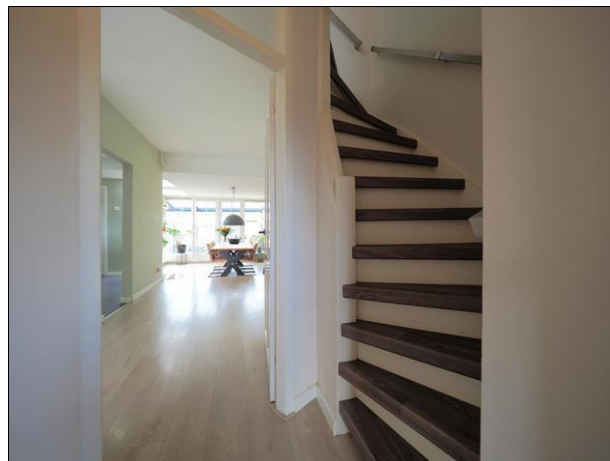
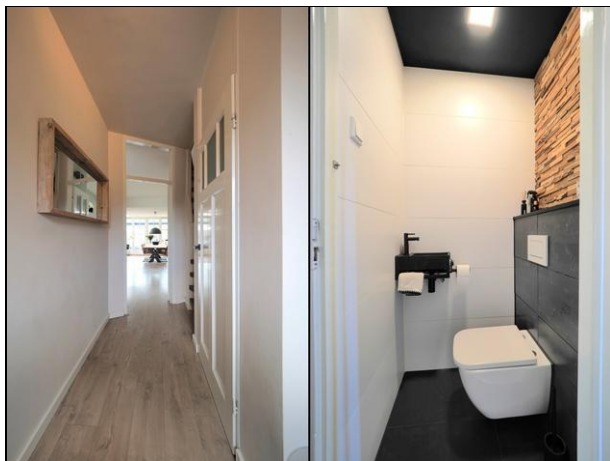




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

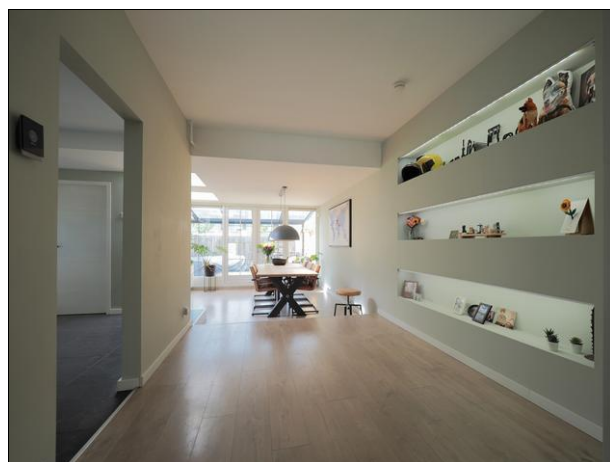
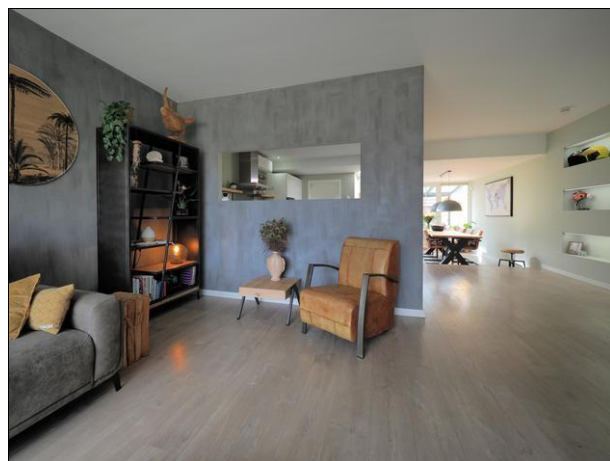




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

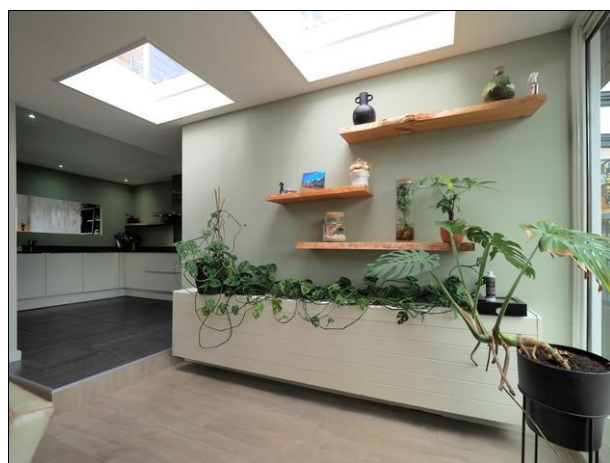
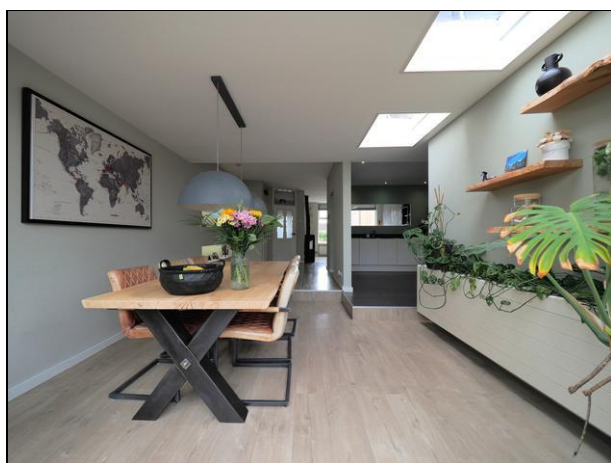




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

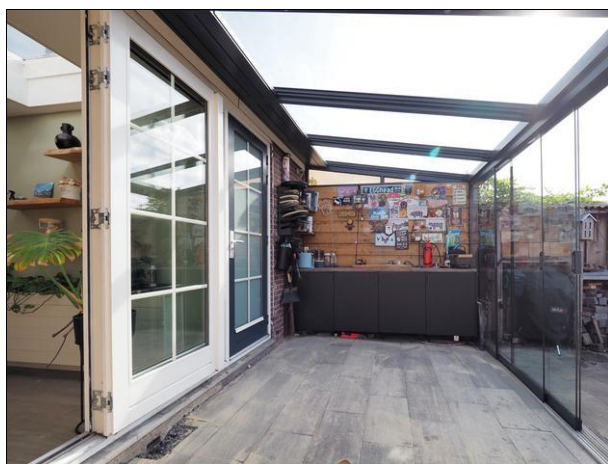




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

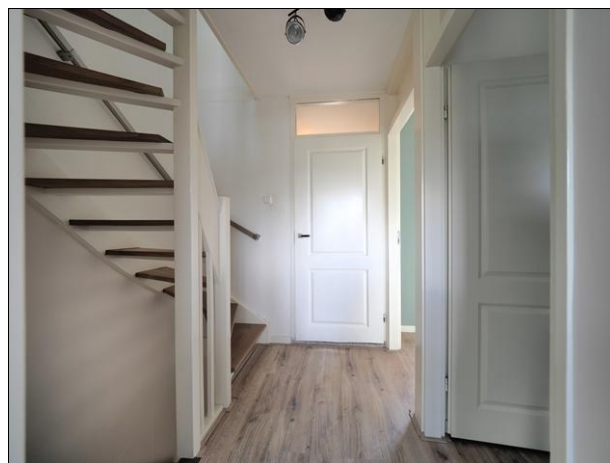




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

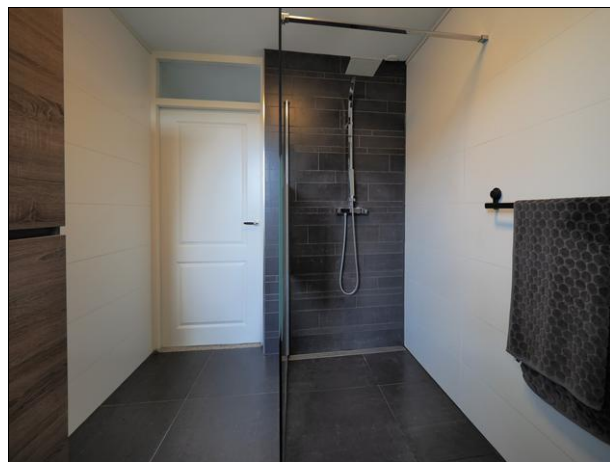




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

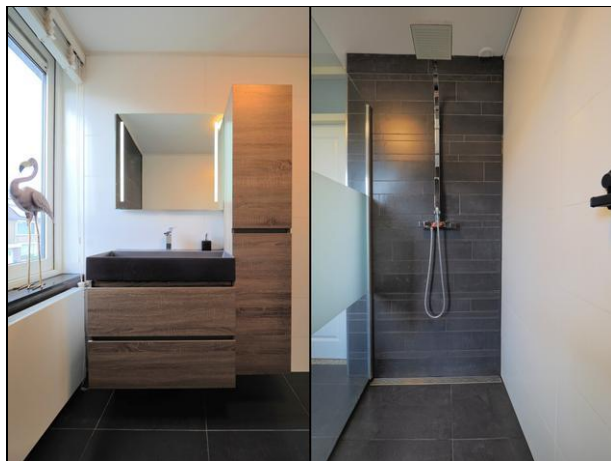




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

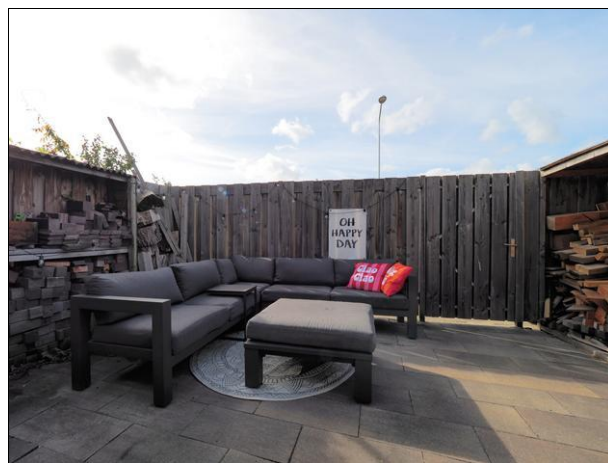




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's





Plattegrond





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

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

Plattegrond



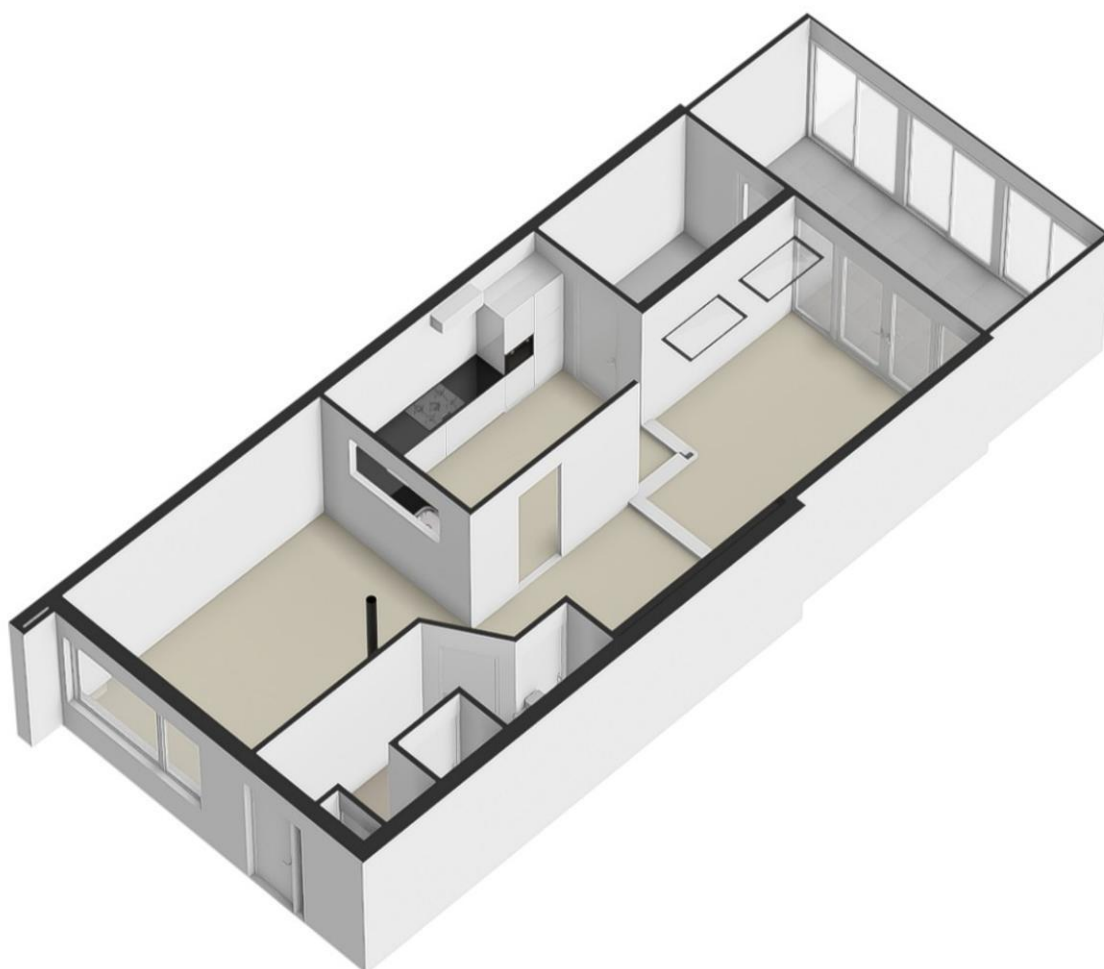


Plattegrond





Plattegrond





Plattegrond

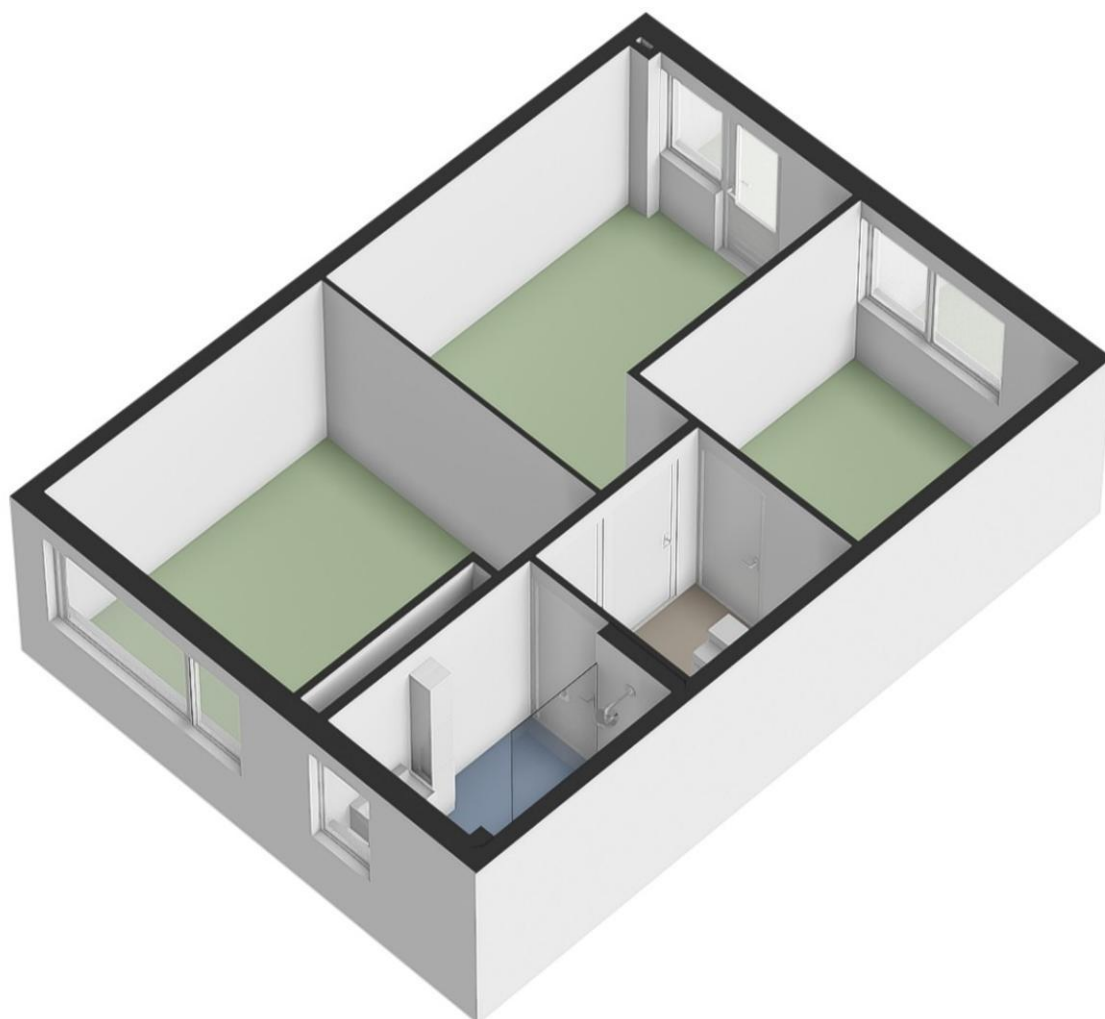




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond





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

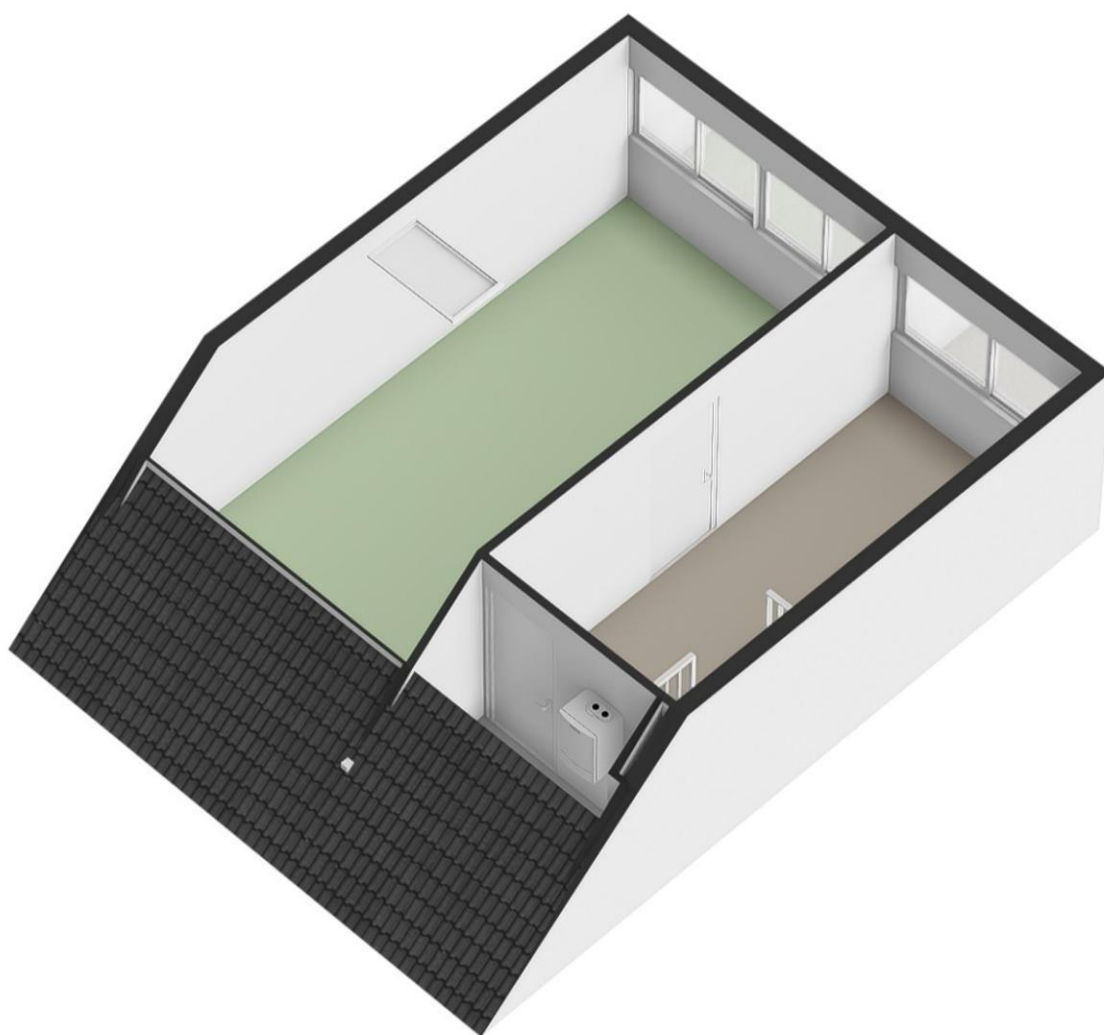
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond

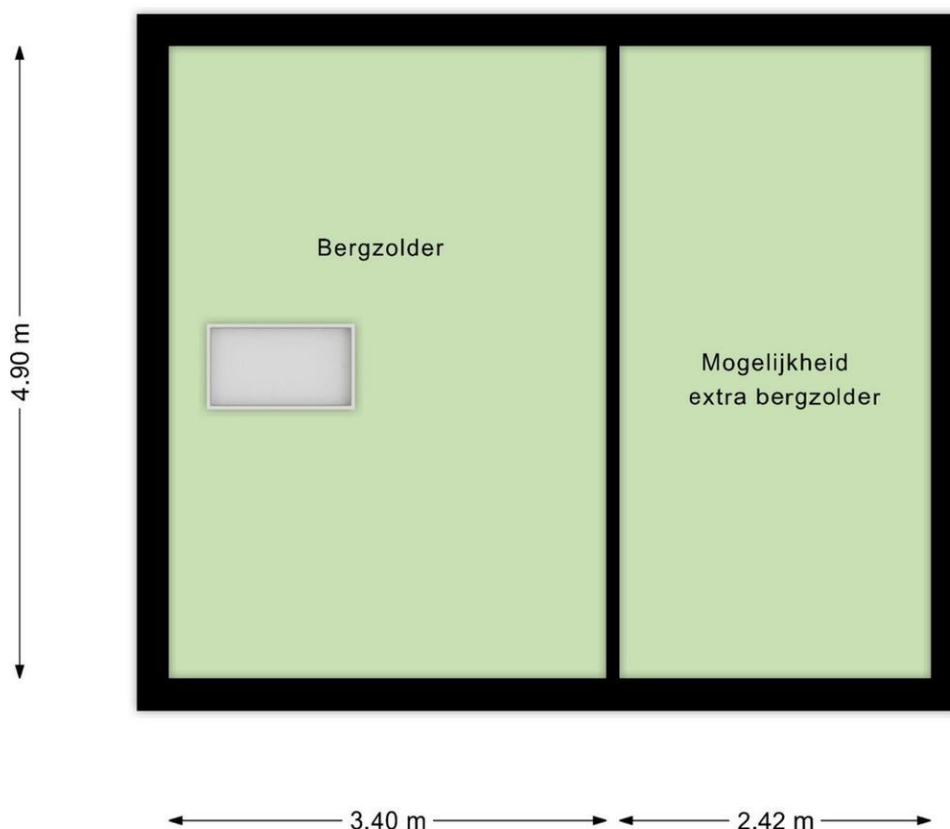




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond

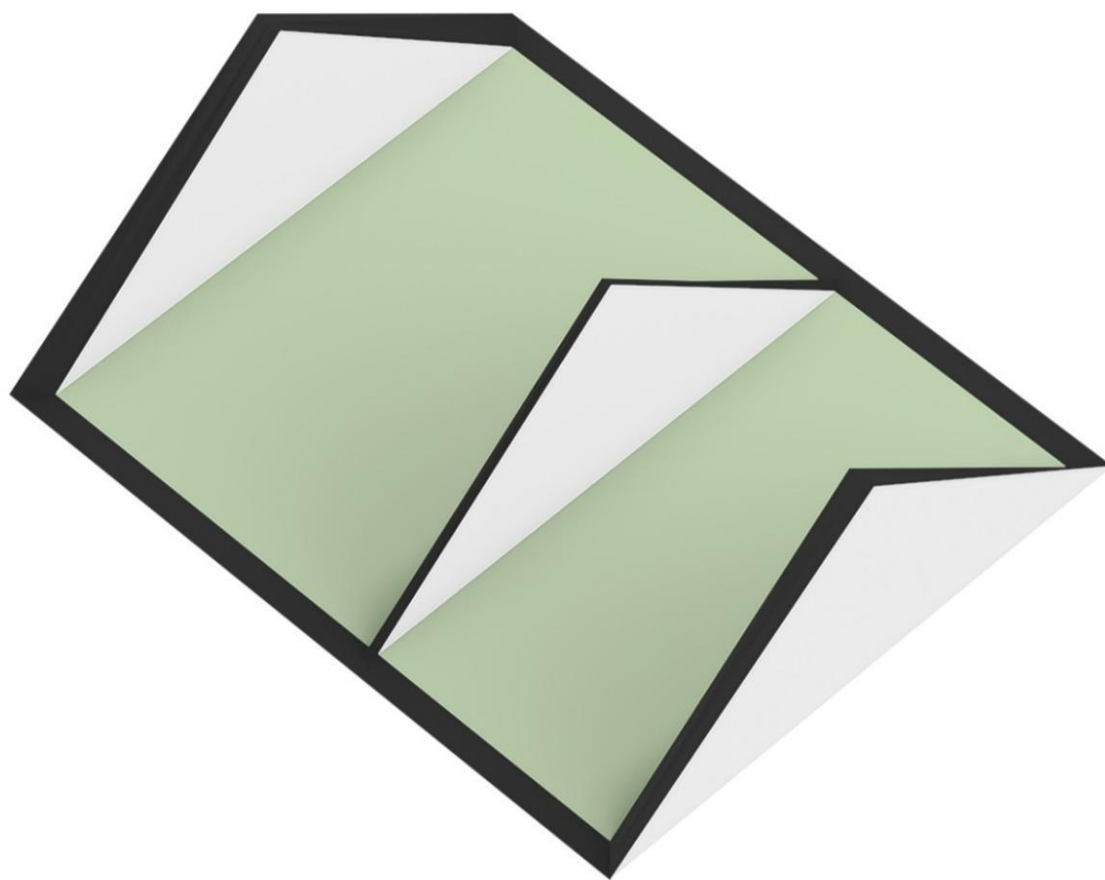




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

