

TE KOOP

Wouter Oemlaan 4

Papendrecht



Vraagprijs

€ 962.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	20
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Wouter Oemlaan 4, Papendrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



175 m² woonoppervlakte, 5 slaapkamers, 2 badkamers, 3 wc's, een grote schuur met oprijlaan voor 2 auto's, tuin gesitueerd op het zuid-westen en energielabel A+

Een sfeervolle, duurzame villa met karakter, ruimte en verrassende details.

Welkom aan de Wouter Oemlaan 4 in Papendrecht, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonomgeving Land van Matena. Deze vrijstaande geschakelde villa is een woning die u niet alleen bekijkt, maar vooral ervaart. Iedere ruimte heeft zijn eigen sfeer en karakter en samen vormen ze een bijzonder en harmonieus geheel.

De woning telt maar liefst 13 ruimtes en biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen, werken en ontspannen. Bovendien is de woning gas loos en duurzaam uitgevoerd. Op de begane grond ligt een prachtig massief houten visgraatvloer met vloerverwarming én vloerkoeling. Ook op de eerste



Woningbrochure: Wouter Oemlaan 4, Papendrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdieping is vloerverwarming en -koeling aanwezig, waardoor het binnenklimaat het hele jaar door aangenaam blijft.

Een ideale ligging

De woning ligt in het Land van Matena, een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Op nog geen 200 meter bevinden zich scholen, winkelcentra en diverse openbaarvervoersmogelijkheden, waaronder bus-, trein- en waterverbindingen. Ook sportliefhebbers zitten hier goed: sportvoorzieningen bevinden zich op circa 1 kilometer afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto bereikt u Rotterdam in circa 15 minuten en Breda in circa 20 minuten. Een ideale combinatie van rustig wonen en toch snel onderweg zijn.

Binnenkomst met karakter

Zodra u de woning binnenstapt, wordt direct duidelijk dat dit geen standaard woning is. De ruime hal is sfeervol en stijlvol afgewerkt met onder andere natuursteen. Het toilet is ruim opgezet en de karakteristieke details geven direct een eerste indruk van de bijzondere uitstraling van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de eetkamer als de woonkamer, ieder via een eigen deur. Eenmaal binnen vallen direct de authentieke kamer-en-suite en de karaktervolle afwerking op. De originele en-suite verdeling zorgt voor een sfeervolle verbinding én tegelijkertijd een natuurlijke scheiding tussen de verschillende leefruimtes.

Ruime woonkamer met authentieke details

De woonkamer is royaal, licht en bijzonder sfeervol. De L-vormige opstelling zorgt voor verschillende gezellige zit- en leefgedeelten. Een echte blikvanger zijn de karakteristieke glas-in-lood-bovenramen. Deze prachtige details komen ook terug bij de kamer-en-suite en geven het geheel een unieke uitstraling, daarnaast maakt de gezellige houtkachel het plaatje compleet. Hier komen ruimte, licht en karakter op een bijzondere

manier samen.

Eetkamer en royale leefkeuken

De eetkamer staat rechtstreeks in verbinding met de zeer ruime keuken en vormt daarmee een heerlijke plek voor lange diners, gezellig samenzijn en het ontvangen van familie en vrienden.

Om u een goed beeld te geven van de royale afmetingen staat hier momenteel een eettafel van maar liefst 3 meter lang.

De keuken is praktisch én stijlvol ingericht en beschikt over een royaal kook schiereiland met inductiekookplaat en ruime lades. In de wanden zijn vier afzonderlijke kasten geïntegreerd, waarin onder andere de heteluchtoven, stoomoven, koelvriescombinatie en extra opbergruimte zijn verwerkt.

Daarnaast beschikt de keuken over een indrukwekkend aanrecht van circa 300 cm, voorzien van een vaatwasser en een heetwaterkraan. Alles is ontworpen met oog voor comfort, gebruiksgemak en een rustige uitstraling.

Praktische bijkeuken

Direct naast de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken van circa 2,5 x 2,5 meter. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als wasruimte en biedt volop praktische mogelijkheden voor bijvoorbeeld wassen, opbergen en huishoudelijke werkzaamheden. De combinatie van de royale leefruimtes, karakteristieke details, hoogwaardige afwerking en duurzame voorzieningen maakt deze villa tot een woning met een geheel eigen uitstraling. Een huis met ruimte, karakter en comfort – waar u zich vanaf het eerste moment thuis kunt voelen.

Ruimte, licht en volop mogelijkheden

Via de trap bereiken we de eerste verdieping, waar direct de ruime hal en de prettige lichtinval opvallen. Deze verdieping beschikt over maar liefst vijf kamers,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

waaronder een stijlvolle badkamer.

De twee kamers aan de achterzijde zijn identiek en bieden volop mogelijkheden als slaap-, werk- of hobbykamer. Aan de voorzijde bevinden zich momenteel een werkkamer en een kinderkamer. Deze kamers kunnen desgewenst eenvoudig worden samengevoegd tot één ruime, royale kamer. De tussenwanden zijn later door de huidige bewoners geplaatst en kunnen daardoor relatief eenvoudig worden verwijderd.

De badkamer is met veel aandacht voor detail en afwerking gerealiseerd. De combinatie van een strakke uitstraling met landelijke elementen zorgt voor een warme en sfeervolle ambiance. U beschikt hier over een heerlijk ruim ligbad, een royale inloopdouche, toilet en wastafel. Dankzij de vloerverwarming is het bovendien aangenaam comfortabel, ook op de koudere dagen.

De tweede verdieping vormt een heerlijke, bijna zelfstandige verdieping. Hier bevindt zich een zeer royale slaapkamer met een praktische en ruime inloopkast. Aangrenzend ligt een tweede, fraai afgewerkte badkamer, voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Een heerlijke plek om u terug te trekken en te genieten van ruimte, privacy en comfort.

Royaal en zonnig

De royale achtertuin van maar liefst 12 x 12 meter is sfeervol en met veel aandacht aangelegd. De prachtige olijfbomen zorgen voor een warme, mediterrane uitstraling en geven de tuin een bijzondere sfeer.

De tuin beschikt over een ruime terrasoverkapping, waar u heerlijk kunt zitten, ontspannen en gezellig samen kunt genieten. Daarnaast is er een tweede overkapping ingericht als buitenkeuken, ideaal voor lange zomeravonden, gezellige diners en sfeervolle momenten met familie en vrienden.

Op verschillende plekken in de tuin vindt u fijne hoekjes om tot rust te komen en volop te genieten van de opkomende én ondergaande zon. De achtertuin staat bovendien in verbinding met de sfeervolle voortuin. Hierdoor ontstaat een verrassend gevoel van ruimte, vrijheid en verbondenheid met de gehele tuin.

Een heerlijke buitenplek waar comfort, sfeer en genieten op een natuurlijke manier samenkomen.

Duurzaam wonen met 9 zonnepanelen een warmtepomp en boiler.

De energiezuinige installaties vormen een belangrijk onderdeel van deze woning. Verwarming en koeling worden verzorgd door een warmwaterpomp inclusief boiler zodat er altijd warm water is. Voor warm tapwater is een voorraadvat van 200 liter aanwezig. Verder beschikt de woning over gebalanceerde ventilatie, goede isolatie, HR++ beglazing en 9 zonnepanelen. Deze combinatie zorgt voor een energiezuinige woning met een comfortabel binnenklimaat en energielabel A+.

Comfortabel wonen uit 2019

Met een zelfontwerp van de huidige bewoners uit 2019 profiteert u van moderne bouwtechniek en installaties, zonder dat u nog door een bouw- of oplevertraject hoeft.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.

De combinatie van de royale woonoppervlakte, 5 slaapkamers, 2 badkamers en energiezuinige installaties maakt dit een complete woning voor wie comfortabel en toekomstgericht wil wonen.

De belangrijkste punten op een rij:

- 175 m² woonoppervlakte, 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Gesitueerd op het zuidwesten, Energielabel A+
- Vloerverwarming en -koeling op de begane grond en 1ste verdieping
- Water/water-warmtepomp van circa 7 kW incl 200 liter voorraadvat
- 9 zonnepanelen, HR++ beglazing
- Parkeren op eigen terrein en in de directe omgeving
- Gelegen in de jonge woonomgeving Land van Matena
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzieningen op korte afstand

- Goede bereikbaarheid van omliggende plaatsen en uitvalswegen

Een woning die u zelf moet ervaren

De combinatie van het bouwjaar, de fijne woonoppervlakte en de aanwezige voorzieningen maakt deze woning tot een heerlijke basis voor jarenlang comfortabel en plezierig wonen.

Maar een woning moet u vooral zelf ervaren! Bent u benieuwd naar de verrassende ruimte, de praktische indeling en alle mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Kom dan gerust kijken en ontdek zelf de sfeer, het comfort en de mogelijkheden van deze mooie woning.

Wij heten u van harte welkom voor een bezichtiging!

Algemene informatie:

NEN2580: de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien er plattegronden aan deze brochure zijn toegevoegd, houdt u er dan rekening mee dat deze plattegronden geven slechts een indicatie van de indeling.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

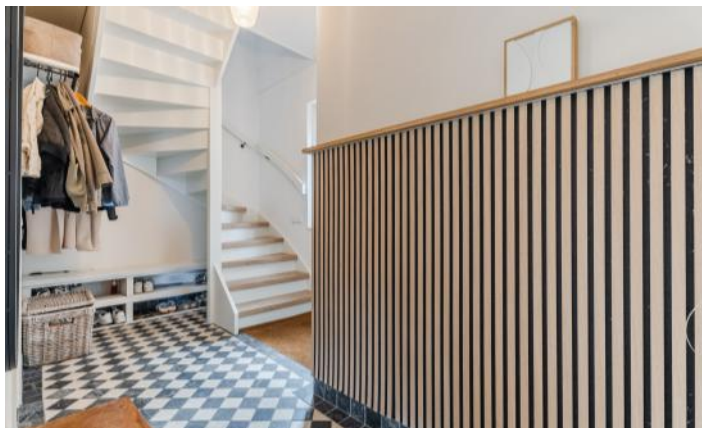
Verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor. Tussentijdse verkoop voorbehouden. Het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat u in onderhandeling bent. Bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten tot een inschrijving.

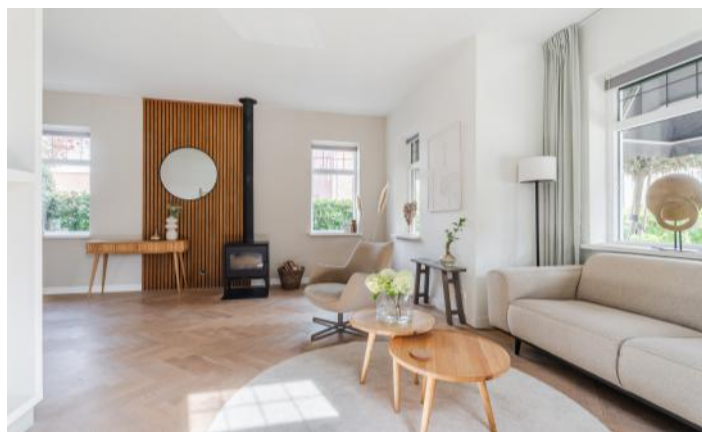
De koopovereenkomst betreft een standaard-NVM koopovereenkomst met een aantal aanvullende artikelen, zoals:

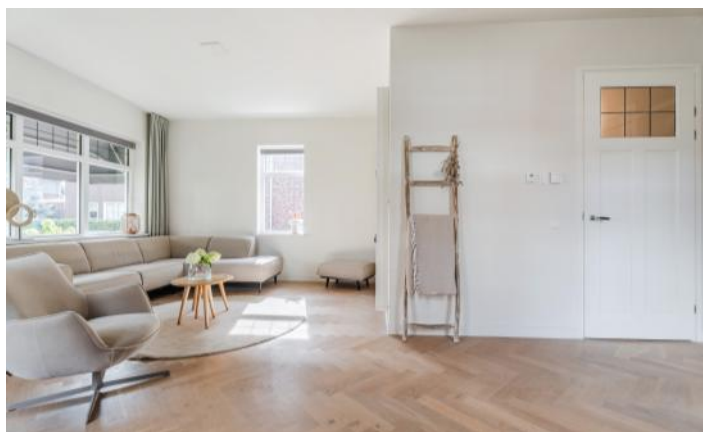
- ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
- asbestclausule (bij woningen van voor 1993)
- notarisclausule (maximum aan kosten voor verkoper en tijdsbepaling)
- meetclausule (aansprakelijkheid verkoper en makelaar)
- voorbehoud akkoord hypotheekbank verkoper (indien van toepassing)
- niet-bewonersclausule (indien van toepassing)
- overige clausules voor zover van toepassing

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Voor de NVM-privacyverklaring verwijzen wij u naar onze website.

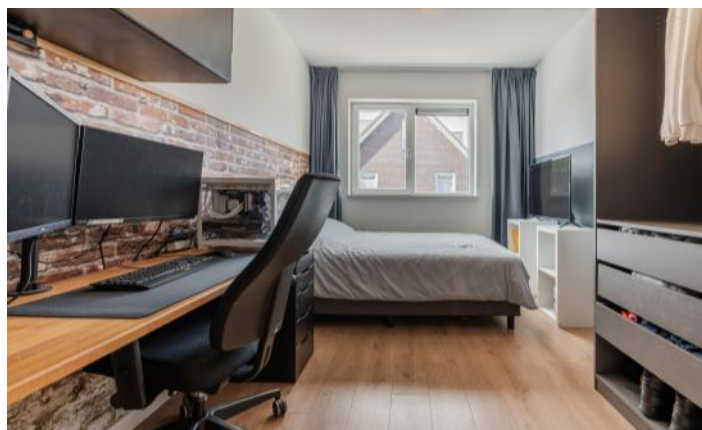


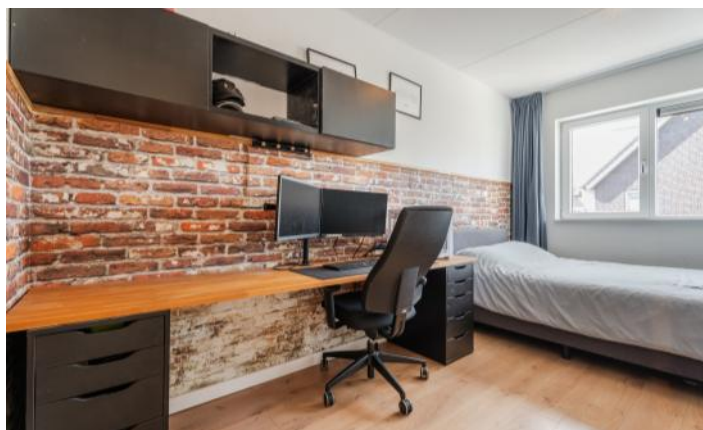








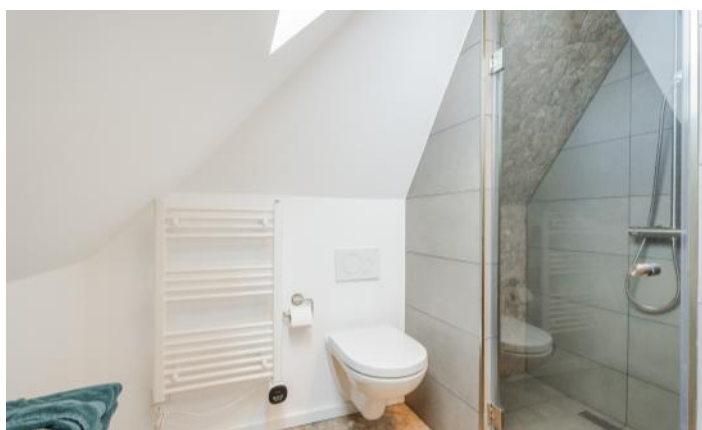


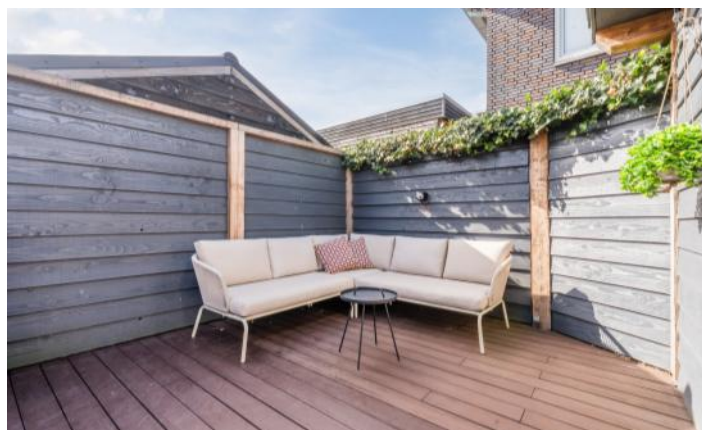
















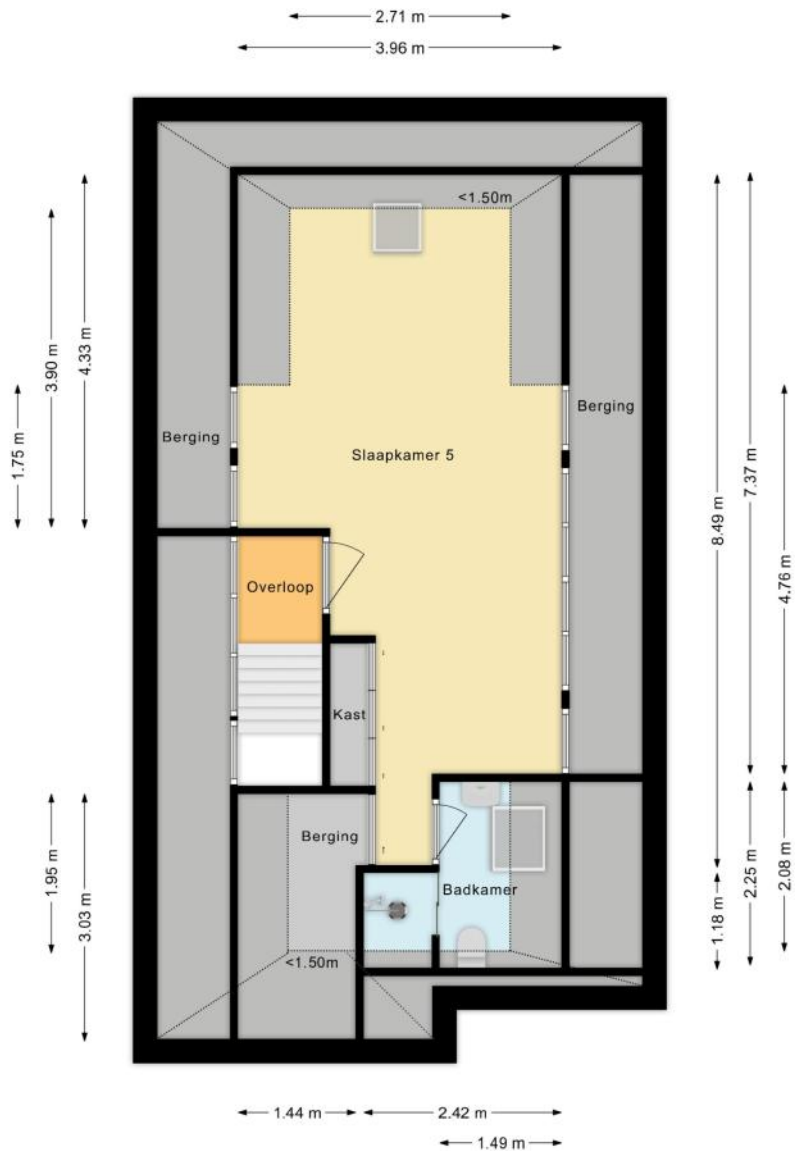
PLATTEGRONDEN



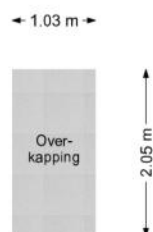
PLATTEGRONDEN



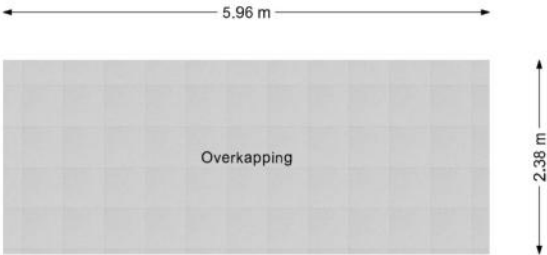
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	329 m ²
Inhoud	705 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	176 m ²
Overige inpandige ruimte	11 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	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel, Doorstroomboiler
Merk/type cv-ketel	nefit
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	120 m ² (10m diep en 12m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Papendrecht E 3732

Oppervlakte	329 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Papendrecht
Sectie E
Perceel 3732

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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.