



De Génestetstraat 12 3351 CK 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.



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

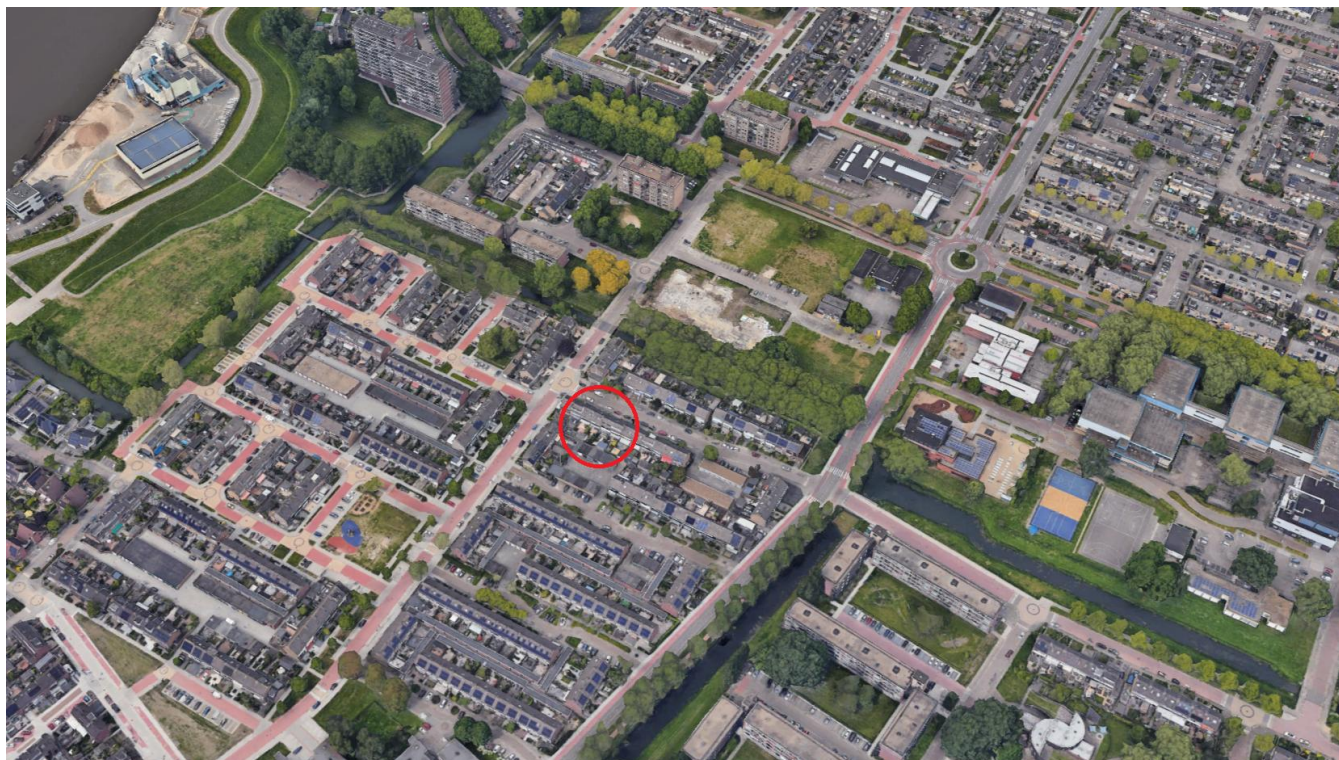
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Kenmerken

Koopsom	€ 375.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	330 m ³
Perceel oppervlakte	148 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m ²
Bouwjaar	1967
Ligging	In woonwijk op loopafstand van diverse voorzieningen
Tuin	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 10,75m diep op het zuidwesten
Parkeren	Vrij parkeren in de omgeving
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas en gevelisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Vaillant ecoTec plus VHR (combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

TEKST
TEKST





Omschrijving

Keurig onderhouden tussenwoning met vijf slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en een centrale ligging nabij scholen, winkelcentrum Westpolder en het centrum van Papendrecht.

Aan De Génestetstraat in Papendrecht bevindt zich deze verzorgde tussenwoning uit 1967 met een woonoppervlakte van 106 m² en een perceel van 148 m². De woning beschikt over vijf slaapkamers, een doorzonwoonkamer en een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

De woning verkeert in een nette staat van onderhoud en biedt een uitstekende basis voor starters, gezinnen en doorstromers. Dankzij de gunstige ligging bevinden basisscholen, middelbaar onderwijs, winkelcentrum Westpolder en het centrum van Papendrecht zich op korte afstand.

Buitenruimte

De voortuin heeft afmetingen van **6,10 m x 4,35 m** en is aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een groene haag als erfafscheiding.

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en heeft afmetingen van **6,10 m x 10,75 m**. De tuin is ingericht met sierbestrating, diverse plantenborders, een gazon, een heg en een schutting als erfafscheiding. Dankzij de gunstige zonligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met afmetingen van **3,58 m x 2,03 m**, voorzien van elektra.

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal, afgewerkt met een plavuizenvloer en granol wandafwerking. De hal/gang biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte een praktische berg-/voorraadkast, de doorzonwoonkamer en de afgesloten keuken.

De modern uitgevoerde toiletruimte beschikt over een hangend toilet en een fonteintje en is volledig betegeld in een lichte kleurstelling.

De elektrische installatie is vernieuwd en uitgerust met **7 groepen, 2 aardlekschakelaars** en een **hoofdschakelaar**. Tevens is een **glasvezelaansluiting aanwezig in de woonkamer**.

De doorzonwoonkamer heeft afmetingen van **6,98 m x 3,74/3,09 m** met een oppervlakte van circa **24 m²**. De ruimte is voorzien van tapijt, behangen wanden en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft afmetingen van **2,61 m x 2,41 m**. De keuken beschikt over een werkblad uitgevoerd in houtfineer en is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een koel-/vriescombinatie en een combimagnetron. Tevens zijn een vrijstaande vaatwasmachine en een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

De trap naar de verdieping is bekleed met tapijt en de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een keurige laminaatvloer.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,46 m x 3,70/3,06 m** met een oppervlakte van circa **11 m²** en beschikt over een inbouwkast.



Omschrijving

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,70 m x 2,92 m** met een oppervlakte van circa **11 m²** en beschikt over een inbouwkast en een plafond met inbouwspots.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **2,64 m x 2,48 m** met een oppervlakte van circa **6 m²**.

De **badkamer** heeft afmetingen van **2,01 m x 1,94 m** en beschikt over een douchecabine, een wastafelmeubel en een duoblok toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op deze verdieping zijn kunststof kozijnen met horren aanwezig en op de overloop is een groot dakvenster (uitgevoerd in hout) aanwezig. Deze verdieping is afgewerkt met een keurige laminaatvloer.

De voorzolder heeft afmetingen van **3,30 m x 1,02 m** en biedt ruimte aan de technische installaties. Hier bevindt zich de opstelplaats van de **Vaillant ecoTEC Plus VHR cv-ketel uit 2023 (eigendom)** en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Slaapkamer 4 heeft afmetingen van **3,94 m x 3,74/3,01 m** met een oppervlakte van circa **13 m²**. Onder het schuine dak aan de voorzijde van de woning is een riante bergruimte aanwezig van 3,74 m breed en 2,53 m diep. Aan de achterzijde is eveneens bergruimte aanwezig achter knieschotten.

Slaapkamer 5 heeft afmetingen van **2,62 m x 1,81 m** en een oppervlakte van circa **5 m²**. Deze ruimte is uitstekend geschikt als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1967
- Woonoppervlakte: ca. 106 m²
- Inhoud: ca. 330 m³
- Perceeloppervlakte: 148 m²
- Achtertuin op het zuidwesten
- Vaillant ecoTEC Plus VHR cv-ketel (2023, eigendom)
- Kunststof kozijnen in dakopbouw (2010)
- HR++ beglazing aanwezig
- Energielabel C
- Elektrisch zonnescherm aanwezig aan de achtergevel
- Screens aanwezig aan achterzijde van de eerste en tweede verdieping
- Borstwering begane grond uitgevoerd in metselwerk
- Borstwering eerste verdieping uitgevoerd in kunststof

Bijzondere clausules

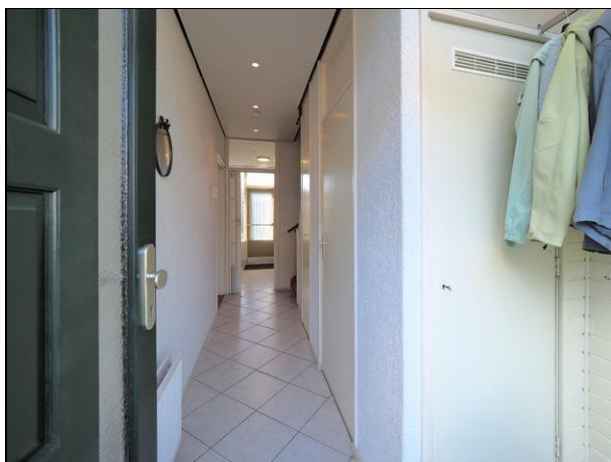
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is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

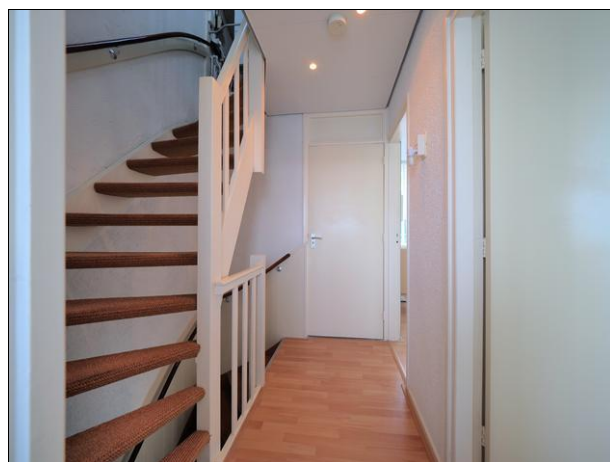




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

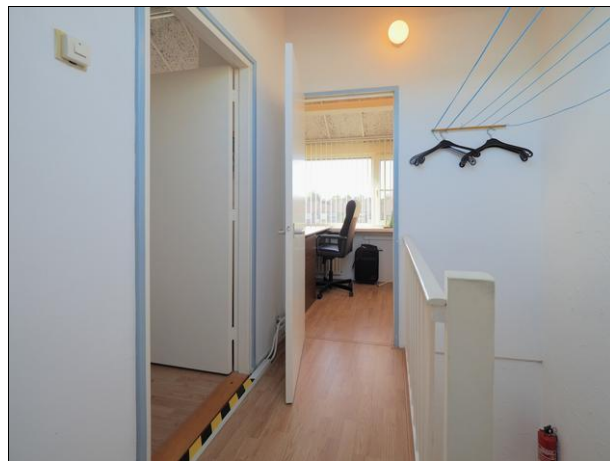




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

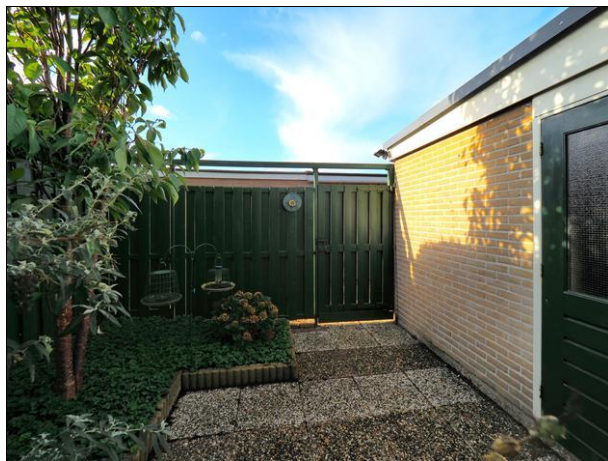
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





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





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

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

Plattegrond

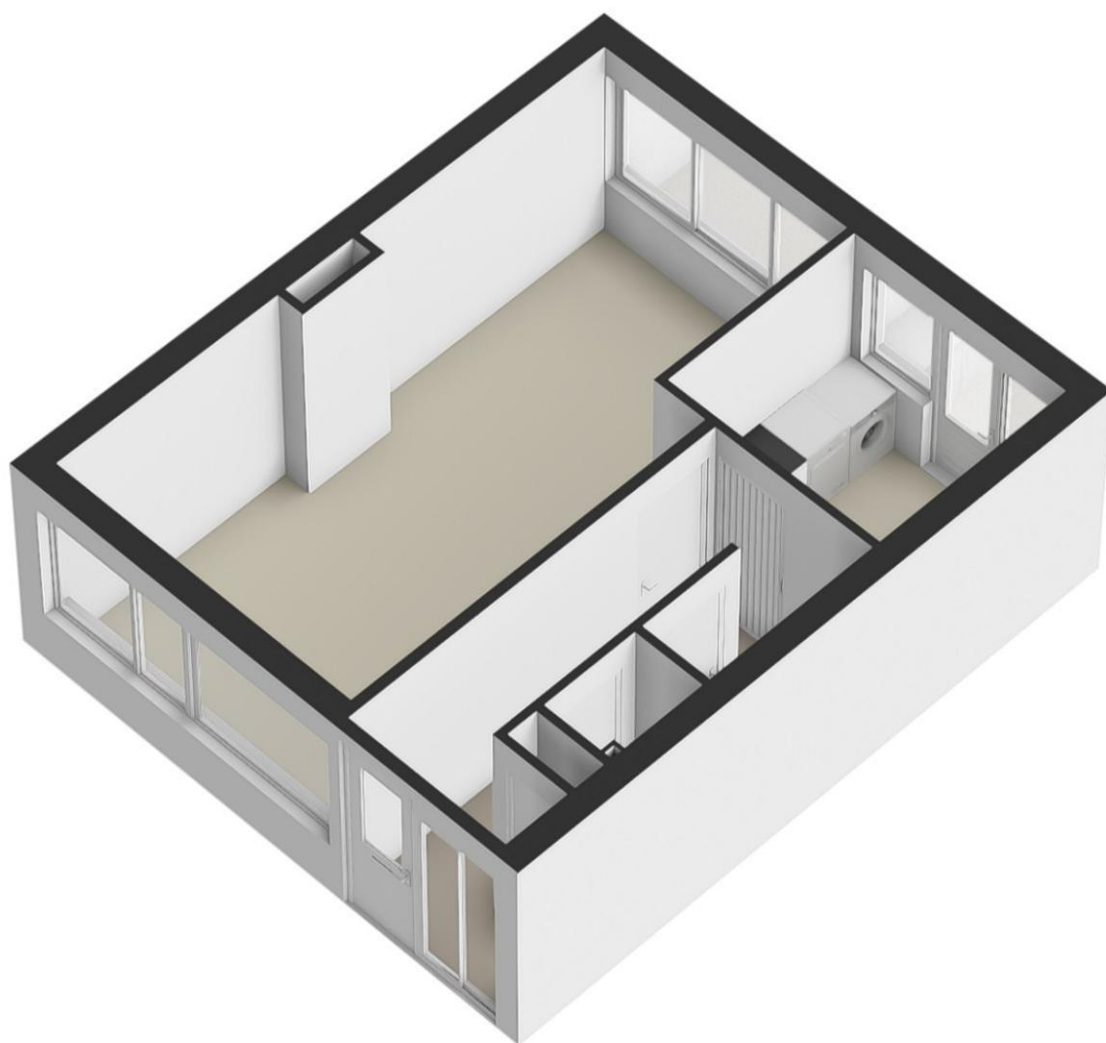




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond





Plattegrond

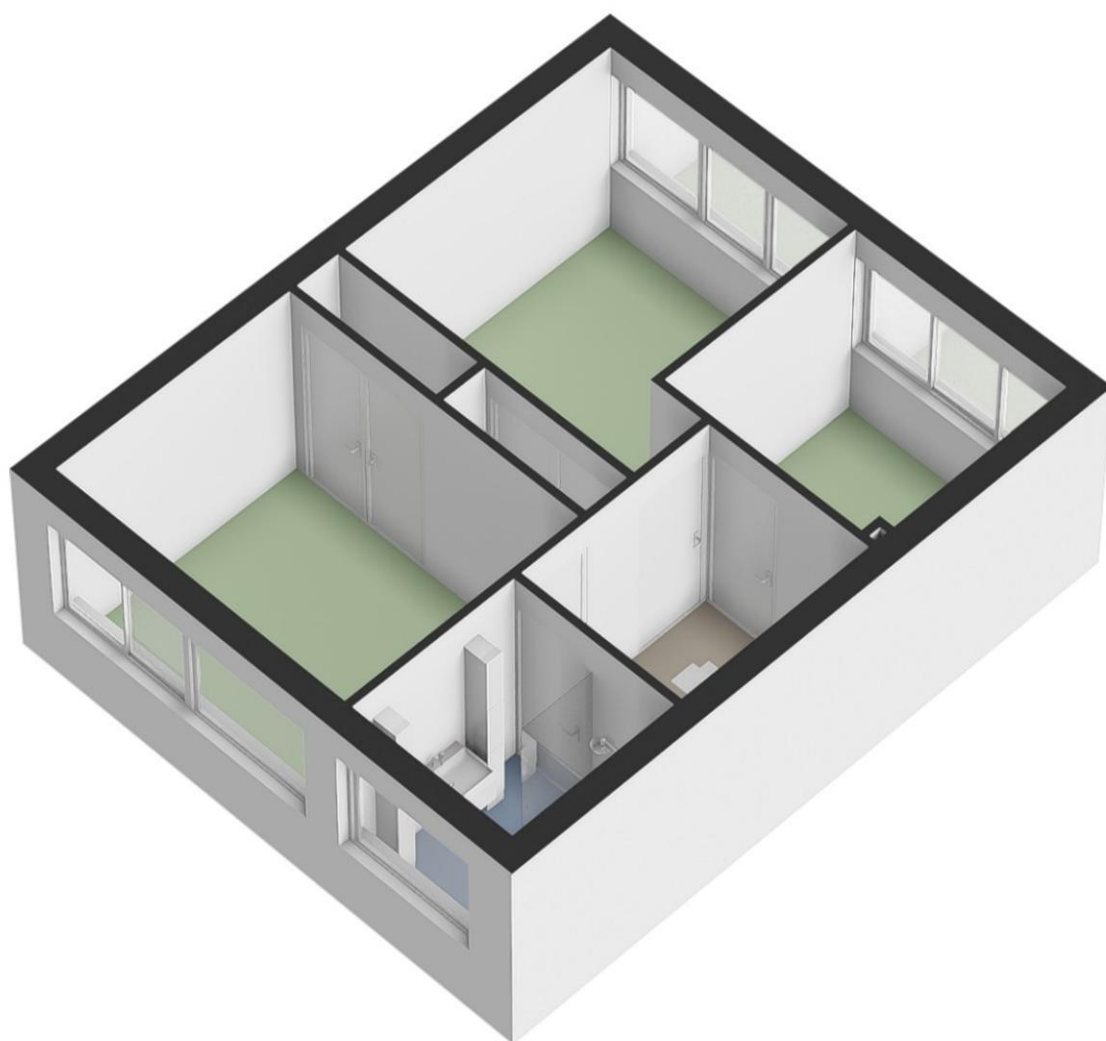




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Plattegrond

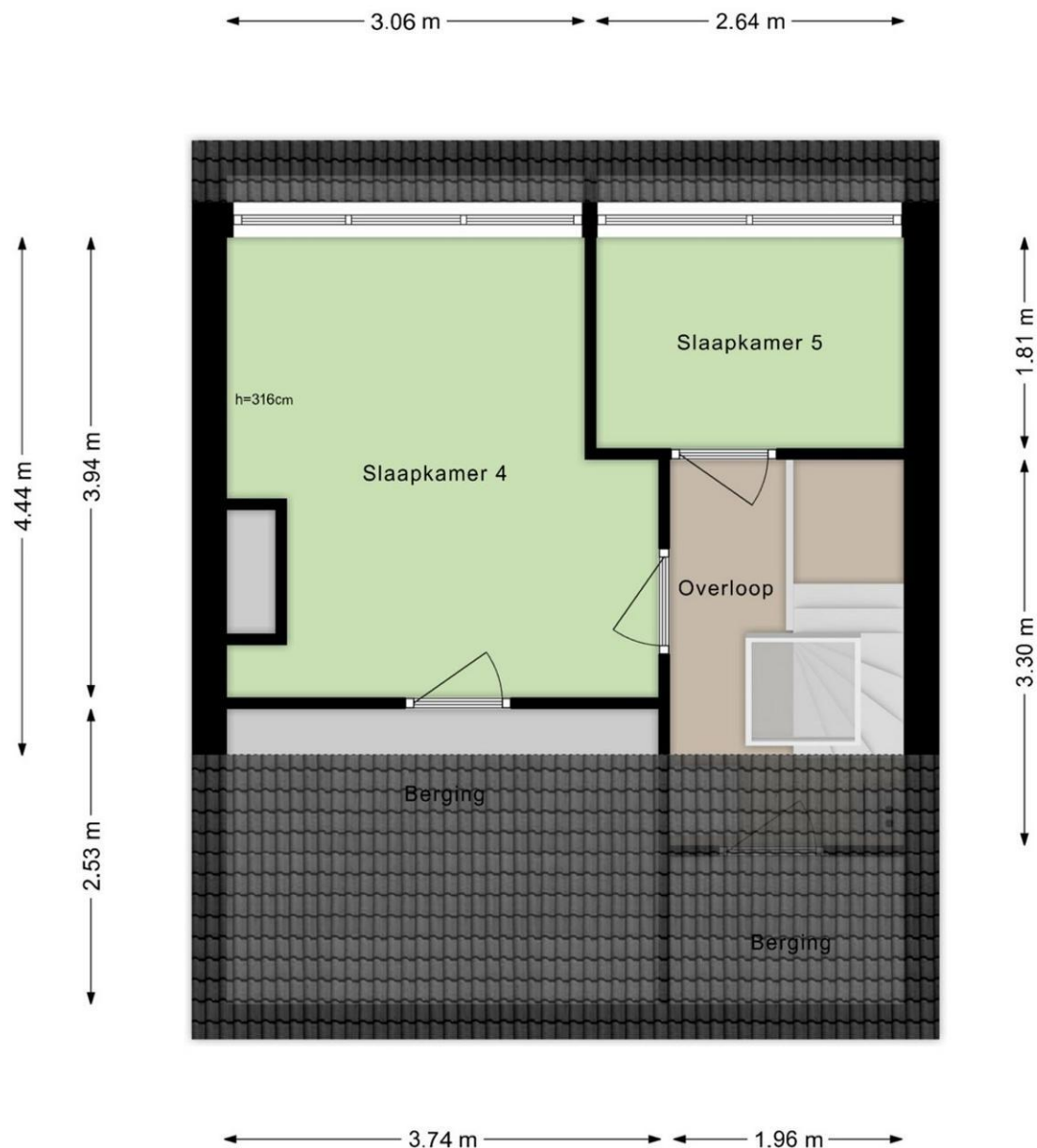




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

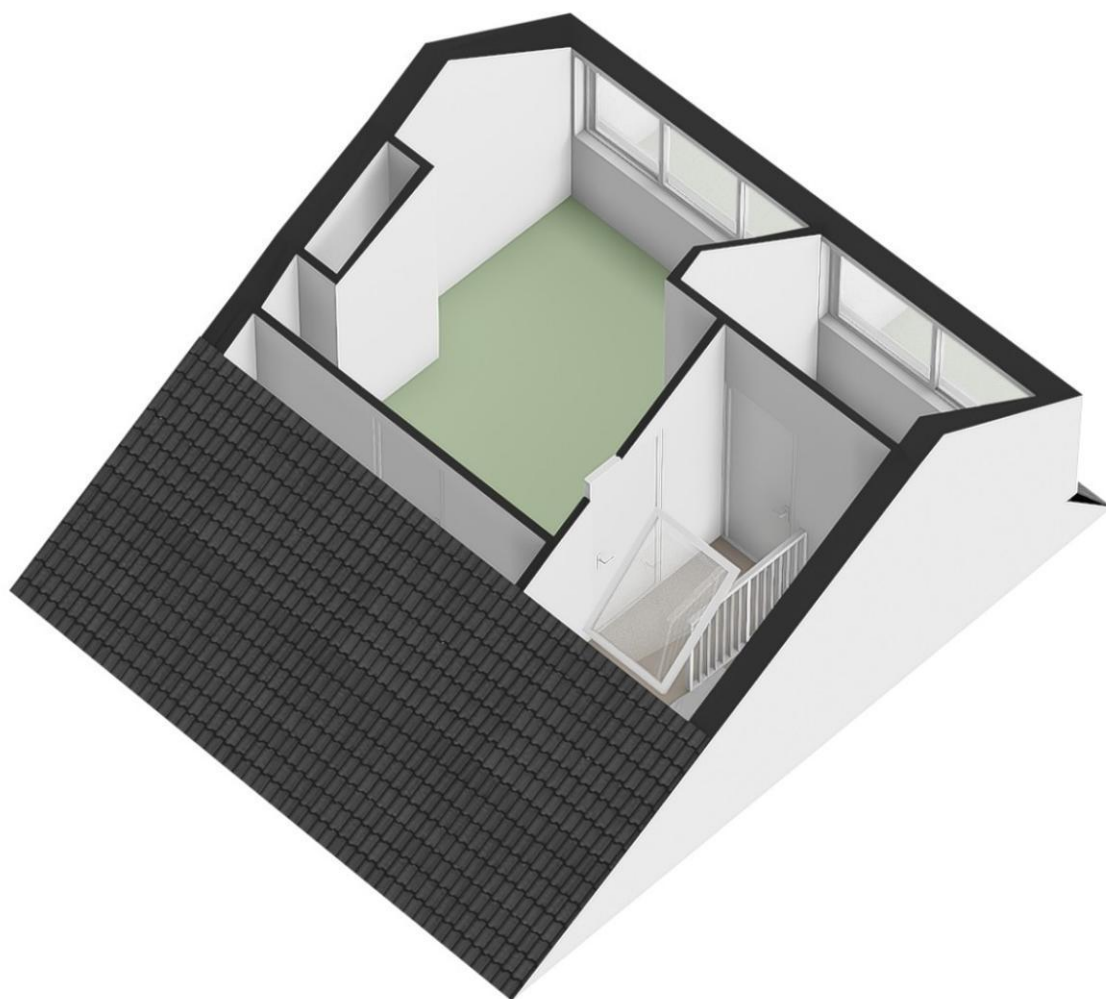
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond



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