



IJspolderweg 19 3353 SM Papendrecht



Koopsom € 450.000,00 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	€ 450.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 5 slaapkamers
Inhoud woning	400 m ³
Perceel oppervlakte	159 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m ²
Bouwjaar	1985
Ligging	In woonwijk op loopafstand van het centrum van Papendrecht
Tuin	Achtertuint, zijtuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint van 9,30m diep op het oosten
Parkeren	Eén parkeerplaats op eigen terrein
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd en HR++ glas
Zonnepanelen	14x van 2021 met SolarEdge HD-Wave SD4000H omvormer
Airconditioning	Mitsubishi 2x (woonkamer en zolderverdieping)
Verwarming	CV-Ketel en 2x airconditioning
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE (combiketel uit 2017, eigendom)

Locatie

IJspolderweg 19
3353 SM PAPENDRECHT





Omschrijving

Keurige hoekwoning met vijf slaapkamers, eigen parkeerplaats, moderne badkamer, 14 zonnepanelen en een uitstekende ligging op loopafstand van het centrum van Papendrecht.

Aan de IJspolderweg in Papendrecht bevindt zich deze ruime hoekwoning uit 1985 met een woonoppervlakte van 120 m² en een perceel van 159 m². De woning beschikt over een eigen parkeerplaats, een vergrote woonkamer met open keuken, vijf slaapkamers, een moderne badkamer, zonnepanelen en airconditioning. Dankzij de hoekligging profiteert u bovendien van extra buitenruimte en een praktische zijtuin.

De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de badkamer vernieuwd, de eerste en tweede verdieping voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing, zijn zonnepanelen geplaatst en is de woning uitgerust met airconditioning. De lichte woonruimten en de centrale ligging maken dit een ideale woning voor gezinnen en doorstromers.

Het centrum van Papendrecht met winkels, horeca en overige voorzieningen bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand. Daarnaast zijn scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de directe omgeving aanwezig.

Buitenruimte

De voortuin is ingericht met een eigen parkeerplaats, een lage buxushaag en een praktische zijtuin naast de woning.

De achtertuin is gelegen op het oosten en heeft afmetingen van **9,30 m x 6,50 m**. De tuin beschikt over een terras, plantenborders, een houten schutting deels begroeid met klimop en een zijtuin met ruimte voor de opstelling van vuilcontainers. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging met afmetingen van **1,70 m x 3,56 m**, voorzien van elektra. Daarnaast een royale overkapping aanwezig met afmetingen van **4,00 m x 3,71 m**, waardoor een aantrekkelijke buitenruimte ontstaat die gedurende een groot deel van het jaar gebruikt kan worden.

Begane grond

Via de hal bereikt u de woning. De hal heeft afmetingen van **2,29/1,49 m x 1,98/0,94 m** en is afgewerkt met een visgraat pvc-vloer en stucwerk. De indeling van de woning is aangepast waardoor een grotere woonkamer met open keuken is ontstaan. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, airconditioning, een visgraat pvc-vloer en strak afgewerkte wanden.

De toiletruimte beschikt over een hangend toilet, een visgraat pvc-vloer en gestucte wanden.

De elektrische installatie is vernieuwd en uitgerust met **11 groepen, 2 aardlekschakelaars** en een **hoofdschakelaar**. Tevens is een **glasvezelaansluiting aanwezig**.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft afmetingen van **5,06 m x 5,16 m** met een oppervlakte van circa **30 m²**. De ruimte beschikt over veel lichtinval dankzij de grote openslaande tuindeuren met glas in de achterpui. Bovendien is in 2021 een airconditioning geplaatst voor extra comfort tijdens warme dagen.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **2,45 m x 3,05 m**. De keuken beschikt over een betonnen werkblad en rvs kastfronten en is uitgerust met een Boretti 6-pits fornuis met grote oven, een vrijhangende rvs afzuigkap, een vrijstaande SMEG koel-/vriescombinatie en een vrijstaande SMEG vaatwasmachine.

Een open trap biedt toegang tot de slaapverdieping. Bovenaan de trap is een toegangsdeur geplaatst zodat de warmte van de begane grond niet verloren gaat naar de bovenverdieping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. In 2025 zijn kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren geplaatst. Tevens beschikken de slaapkamers aan de achterzijde over elektrische rolluiken.



Omschrijving

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **4,50 m x 2,97 m** met een oppervlakte van circa **13 m²**.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,88 m x 2,08 m** met een oppervlakte van circa **8 m²**.

Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,76/1,93 m x 3,11/2,00 m** met een oppervlakte van circa **9 m²**.

De **moderne badkamer** is vernieuwd in **2025** en heeft afmetingen van **3,48 m x 1,95 m**. De badkamer beschikt over een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een hangend toilet, een elektrisch verwarmde designradiator en een wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is vergroot met een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde en beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing en horren.

De voorzolder biedt ruimte voor de wasmachine, droger en technische installaties. Hier bevindt zich de opstelplaats van de **Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A cv-ketel uit 2017 (eigendom)**. Tevens zijn hier de **Mitsubishi SRK50ZS-W airconditioning uit 2021**, de **SolarEdge HD Wave SD4000H omvormer** en de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. De airconditioning op zolder heeft een hoger vermogen waardoor tevens de eerste verdieping gekoeld kan worden.

Slaapkamer 4 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,30 m x 3,12 m** met een oppervlakte van circa **10 m²**.

Slaapkamer 5 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **3,30 m x 2,78 m** met een oppervlakte van circa **9 m²**.

Bijzonderheden

- Vijf slaapkamers
- Eigen parkeerplaats
- Vloerverwarming op de begane grond
- Moderne badkamer uit 2025
- Kunststof kozijnen met HR++ glas op de eerste en tweede verdieping (2025)
- Dakkapel aan voor- en achterzijde
- Royale overkapping in de tuin
- 14 zonnepanelen (2021)
- SolarEdge HD Wave SD4000H omvormer
- Twee Mitsubishi airconditioning-units (2021)
- Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A cv-ketel (2017, eigendom)
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd

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

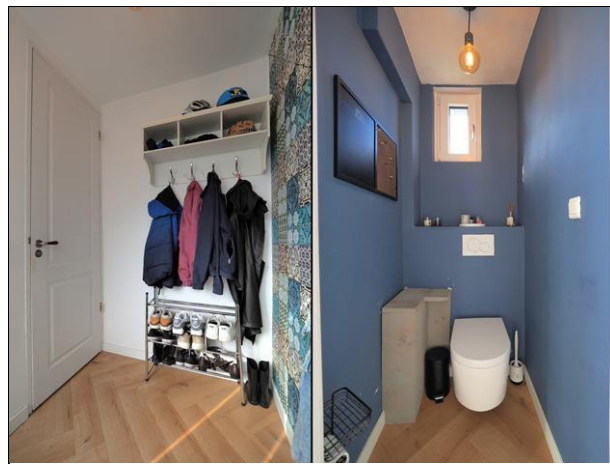




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

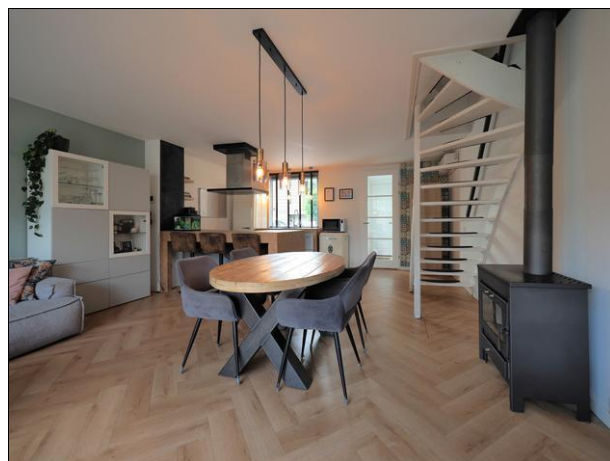




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

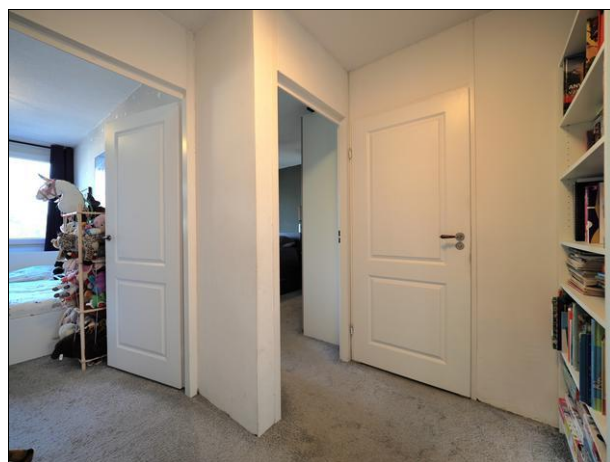
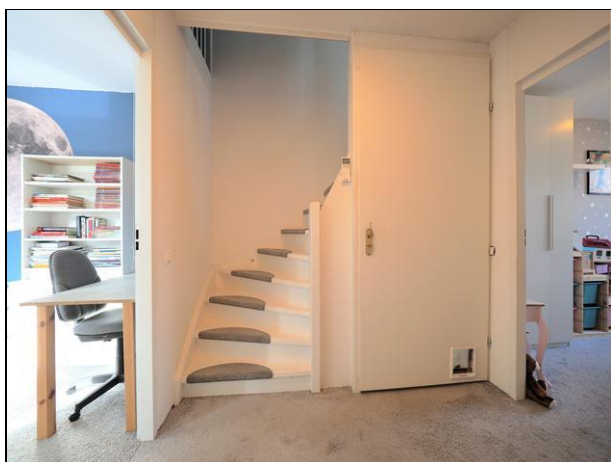
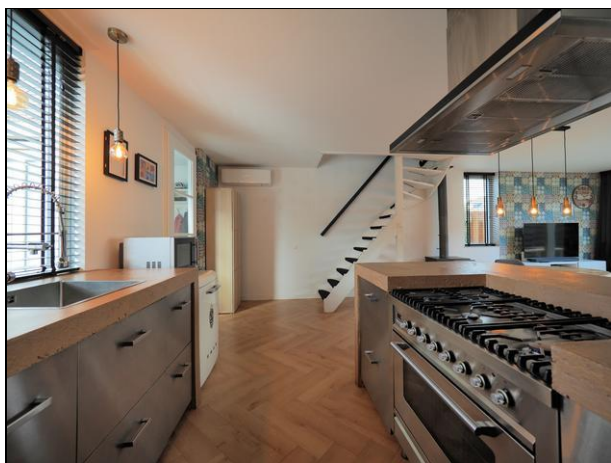




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

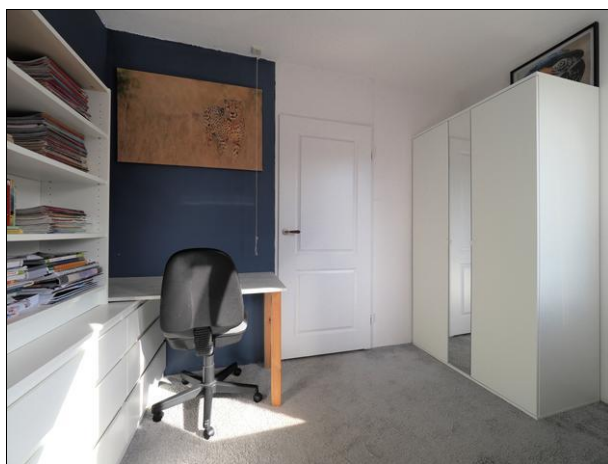




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

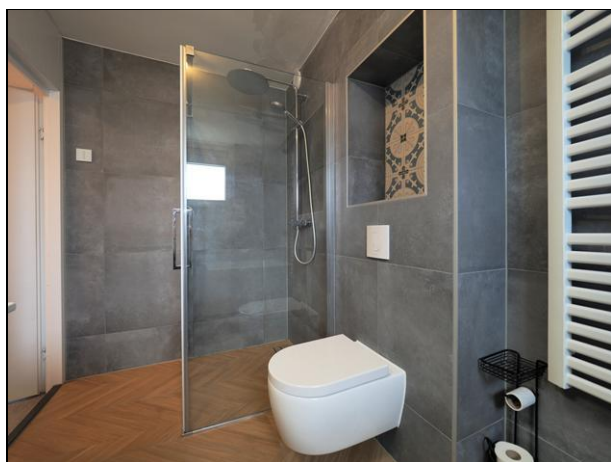
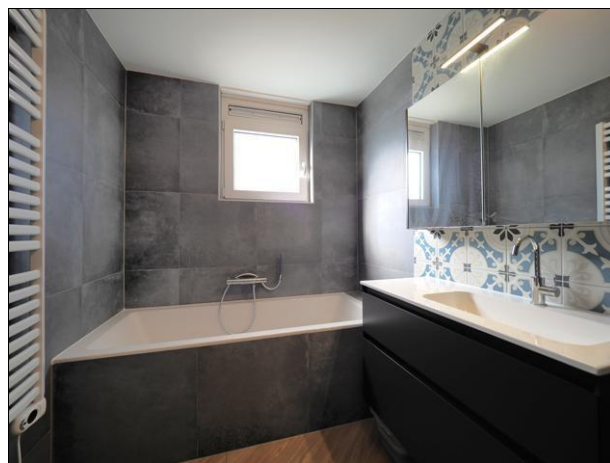
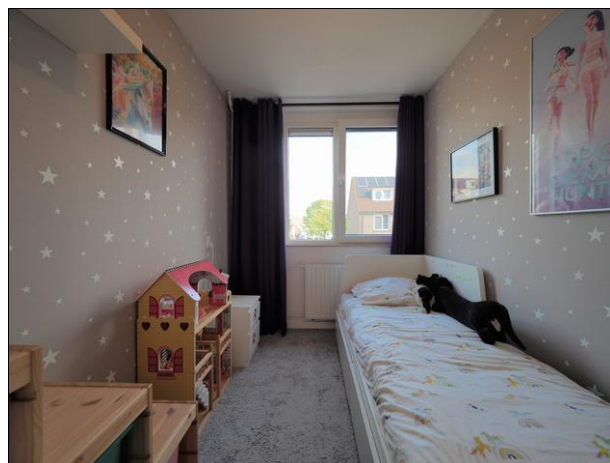
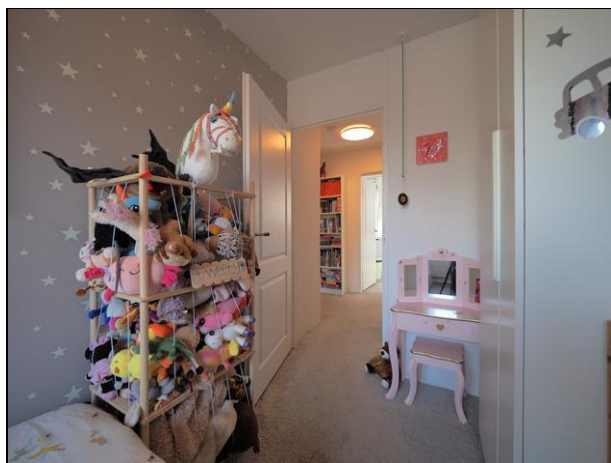




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

Foto's

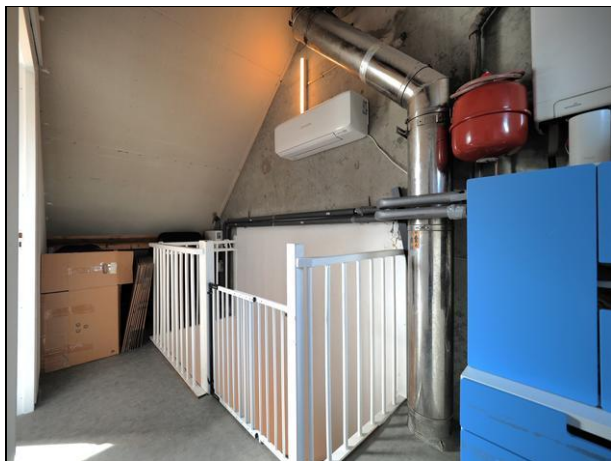




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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





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

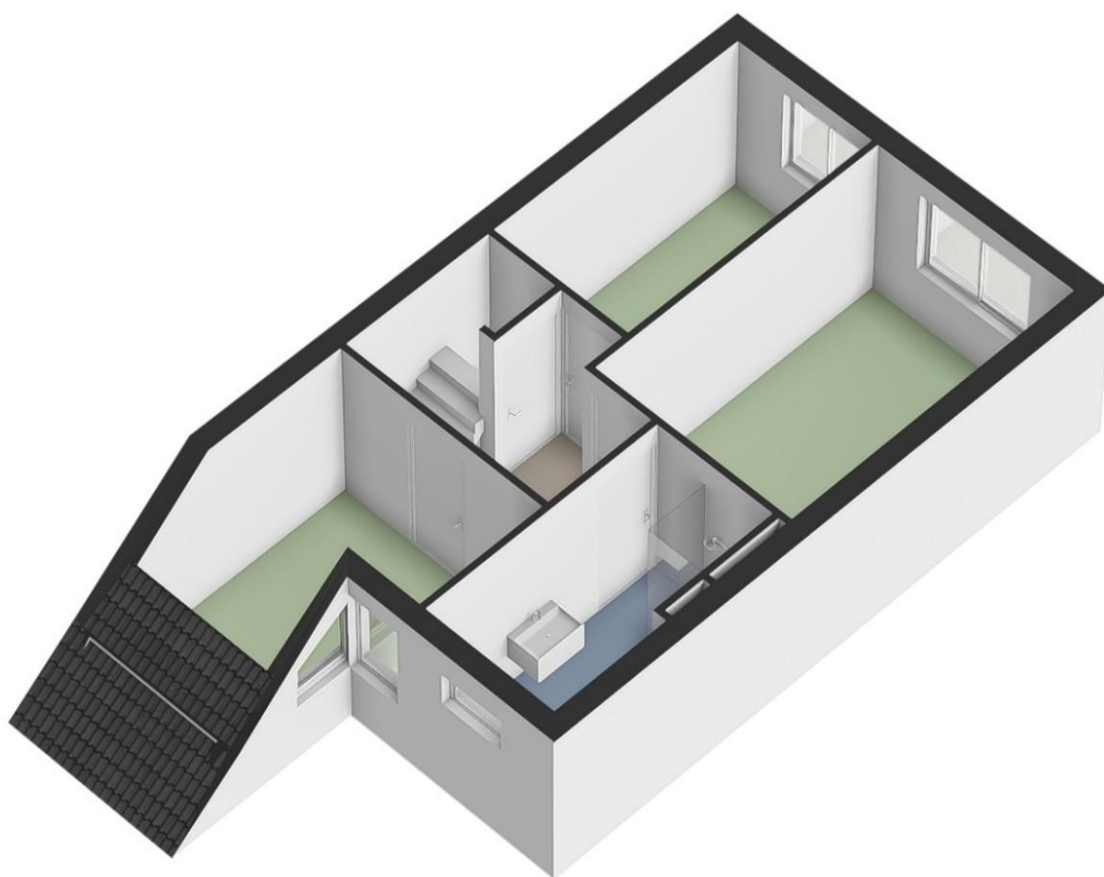




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

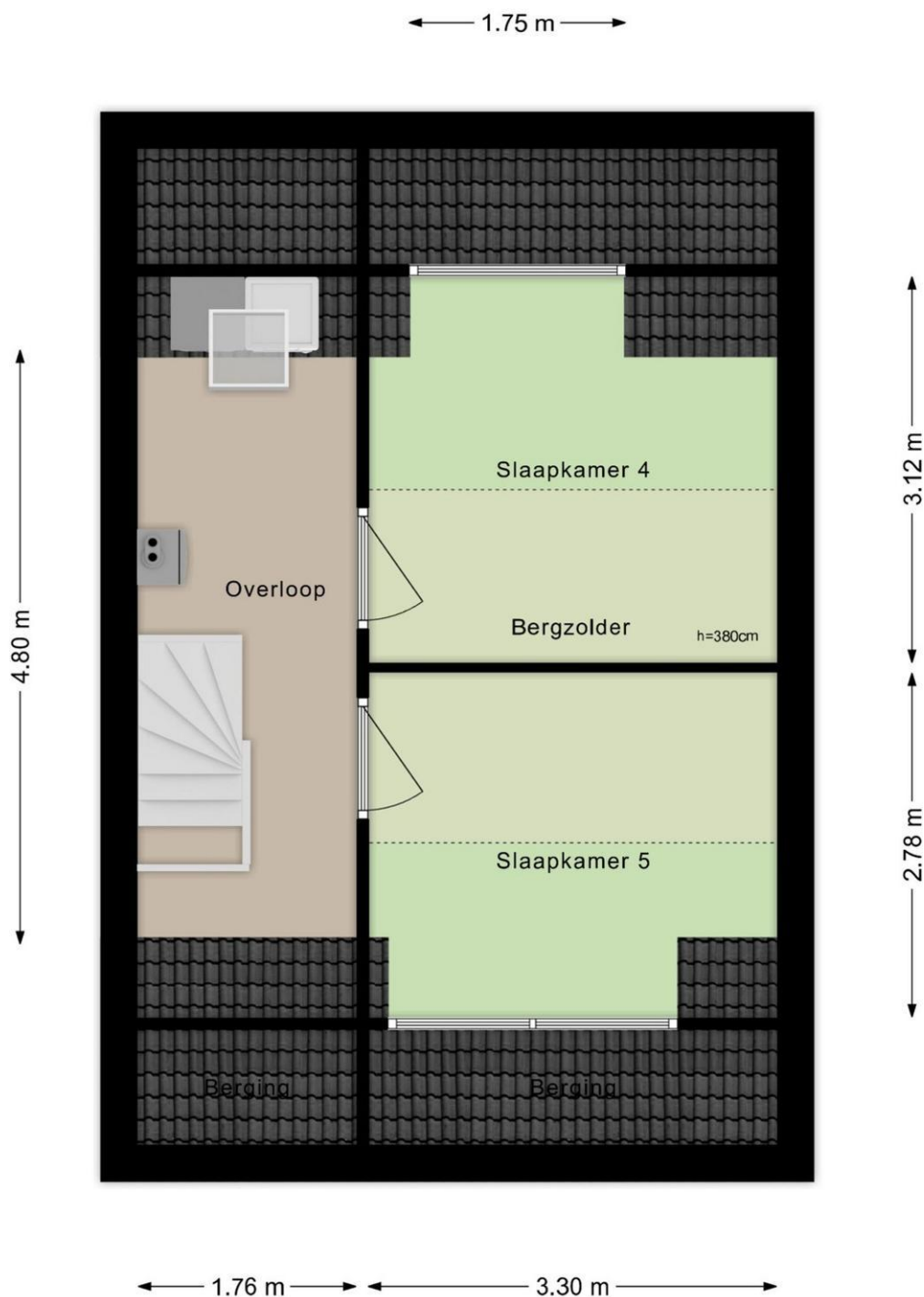
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond

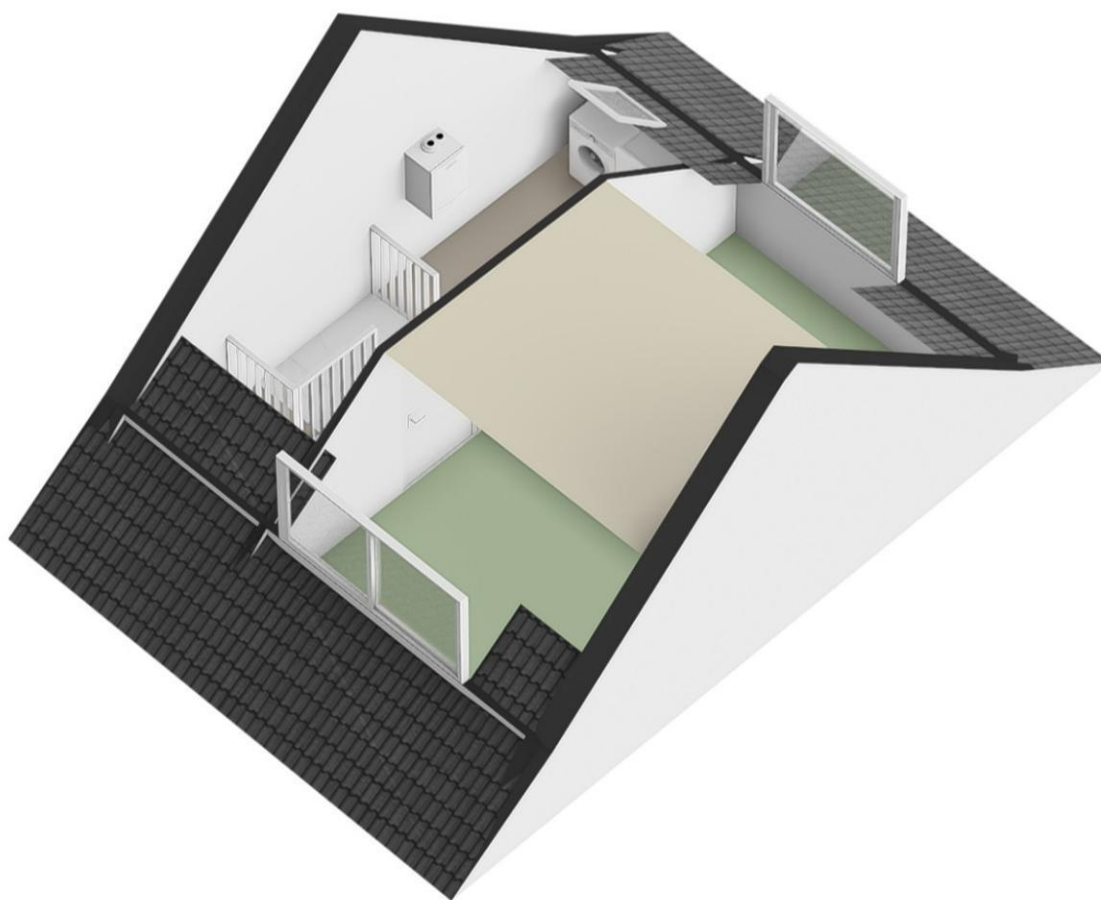




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

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

