



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Zernikelaan 424

PAPENDRECHT





Welkom

5

Highlights

7

Entree + lift

8

Hal

11

Woonkamer

13

Balkon

19

Keuken

22

Slaapkamers

25

Badkamer

26

Berging

28

Garage optioneel

29

Actieve VvE

31

Wonen in Papendrecht

32

Plattegronden

34

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Instapklaar wonen met vrij uitzicht en zonnig balkon

Een royale woonkamer, een zonnig balkon én een prachtig vrij uitzicht over Papendrecht! Dit instapklare 3-kamerappartement op de vijfde verdieping heeft het allemaal. Met circa 85 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers en een moderne afwerking voel je je hier direct thuis!

Aan dit appartement is de afgelopen jaren zichtbaar veel aandacht besteed! Van de stijlvolle stalen wand met taatsdeur en de fraaie, doorgelegde laminaatvloer tot de vernieuwde binnendeuren, radiatoren en meterkast: aan alles is gedacht. Ook op het gebied van comfort en verduurzaming zijn mooie stappen gezet. Zo beschikt het appartement over HR++-beglazing, een vernieuwde warmwatervoorziening en energielabel A, waar dit voorheen nog label E was!

Wat meteen opvalt? De verrassend royale woonkamer van circa 38 m², het heerlijke vrije uitzicht en het zonnige balkon

op het zuidwesten. Ook het appartementencomplex zelf is uitstekend onderhouden, met vernieuwde liften en een actieve VvE die volop investeert in de toekomst. Rondom het complex kun je openbaar parkeren en zijn acht laadpunten voor elektrische auto's beschikbaar.

Liever een eigen garage? Er is bovendien de mogelijkheid om een garagebox separaat aan te kopen met een bieden-vanafprijs van € 39.500,- k.k. De garagebox is niet inbegrepen in de vraagprijs van het appartement.

Hier woon je op een fijne, groene locatie in Papendrecht, met winkels, scholen en sportvoorzieningen dichtbij. Extra fijn is de bushalte op loopafstand, met directe verbindingen naar onder andere Dordrecht, Utrecht en Rotterdam. Ook met de auto ben je uitstekend bereikbaar dankzij de nabijgelegen N3, A15 en A16. Een ideale combinatie van rust, groen en bereikbaarheid!

Instapklaar en helemaal af! Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 85 m²
Inhoud	ca. 274 m³
Kamers	3
Slaapkamers	2
Energielabel	A
Bouwjaar	1973
Garage	Optioneel

Highlights

- Instapklaar 3-kamerappartement op de vijfde verdieping
- Energiezuinig met energielabel A (voorheen E!)
- Volledig voorzien van HR++-beglazing
- Stijlvolle stalen glaswand met taatsdeur als eyecatcher tussen de hal en woonkamer
- Hoogwaardige afwerking met strak gestucte wanden en fraaie laminaatvloeren
- Heerlijk zonnig balkon van circa 11 m² op het zuidwesten
- Elektrisch bedienbare zonneschermen met Somfy-motor, eenvoudig te bedienen via afstandsbediening of smartphone-app
- Eigen doorstroomapparaat voor warm water, geplaatst in 2024
- Vernieuwde meterkast met 9 reguliere groepen, 2 krachtgroepen, 4 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar
- Krachtige 3 x 25 ampère elektriciteitsaansluiting
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Waterbestendige Quick-Step laminaatvloer uit de Impressive-collectie, met extra vloerdelen voor eventuele toekomstige aanpassingen
- Voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW)
- Bijzonder actieve en uitstekend georganiseerde VvE







Welkom!

Via de verzorgde centrale entree met bellentableau, brievenbussen en automatische toegangsdeuren kom je het appartementencomplex binnen. Extra comfortabel is de slimme toegangsbediening: de deuren open je eenvoudig met een tag, afstandsbediening of via een app op je smartphone. Met de vernieuwde lift of via het trappenhuis bereik je de vijfde verdieping, waar het appartement zich bevindt.

Eenmaal binnen word je verwelkomd in een royale hal van circa 10 m². Wat direct opvalt, is de verzorgde, moderne afwerking! De fraaie, hoogwaardige laminaatvloer is drempelloos doorgelegd en zorgt voor een mooi geheel tussen de verschillende ruimtes. De hal biedt bovendien volop ruimte en beschikt over een praktische berg-/provisiekast en een separate toiletruimte.

Een echte eyecatcher is de stijlvolle stalen glaswand met taatsdeur tussen de hal en woonkamer. Dankzij de grote glaspanelen ontstaat een prachtige doorkijk en blijft het open, ruimtelijke gevoel behouden. Een sfeervolle en elegante verbinding die het appartement nét dat beetje extra uitstraling geeft!







Royaal wonen met fijn balkon

De woonkamer is zonder twijfel een van de blikvangers van dit appartement! Door een voormalige slaapkamer bij het woongedeelte te betrekken, is een verrassend royale leefruimte van circa 38 m² ontstaan. Hier is alle ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel om heerlijk lang met vrienden of familie te tafelen.

De nette laminaatvloer, strak gestucte wanden en stijlvol verdiepte vensterbanken zorgen voor een moderne, rustige uitstraling. Een bijzonder mooi detail is de maatwerk wandkast met geïntegreerde verlichting, die de woonkamer een luxe en sfeervol karakter geeft.

Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je vanuit de woonkamer van een prachtig vrij uitzicht over het groen en Papendrecht.

Een heerlijk lichte leefruimte met een uitzicht dat nooit verveelt!













Zonnig balkon

Vanuit de woonkamer stap je zo het royale balkon van circa 11 m² op.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de middag- en avondzon én een heerlijk vrij uitzicht over de omgeving. Een kop koffie in de zon, ontspannen met een goed boek of gezellig borrelen met vrienden? Hier is het volop genieten!

Ook aan comfort is gedacht! De elektrisch bedienbare zonneschermen met Somfy-motor bedien je eenvoudig met een afstandsbediening of via een app op je smartphone. Zo creëer je op zonnige dagen in een handomdraai een heerlijk plekje in de schaduw.

Daarnaast zijn de balkondeuren voorzien van Luxaflex plissé-hordeuren en de ramen van Luxaflex raamhorren. Zo geniet je ook binnen van frisse lucht, zonder ongewenste insecten!







Keuken met tweede balkon

De keuken van circa 8 m² is praktisch ingericht met een L-vormige opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens (stoom)oven en een moderne Siemens inductiekookplaat met slimme bediening via de Home Connect-app. De plavuizen vloer zorgt voor een nette en onderhoudsvriendelijke afwerking.

Een leuke extra is de directe toegang tot het tweede balkon, ook wel het zeembalkon genoemd. Ideaal om tijdens het koken even de deur open te zetten voor wat frisse lucht!









Heerlijk slapen

Het appartement beschikt over twee nette slaapkamers van circa 12 m² en 6 m², beide afgewerkt met een laminaatvloer.

De royale hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een ruime kledingkast.

De tweede slaapkamer is ideaal als thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. De stijlvolle maatwerk wandkast met geïntegreerd stopcontact zorgt hier voor extra gemak en praktische opbergruimte.





Opfrissen

De volledig betegelde badkamer is modern en verzorgd ingericht met een ruime douchecabine, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator. Voor extra comfort en sfeer zorgen de slimme Philips Hue-badkamerspots, die eenvoudig te bedienen zijn via een sensor of afstandsbediening. Daarnaast beschikt de badkamer over een praktische vaste kast met ruimte voor bijvoorbeeld wasmanden en andere benodigdheden. Hier bevindt zich ook het doorstroomapparaat, dat continu warm water levert zonder afhankelijk te zijn van een voorraadvat.







Berging en parkeren

Op de eerste verdieping beschik je over een eigen berging van circa 5 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

Ook aan parkeergelegenheid is gedacht! Rondom het complex kun je openbaar parkeren en op het nabijgelegen parkeerterrein zijn maar liefst acht openbare laadpunten voor elektrische auto's beschikbaar. Een fijne extra voor wie elektrisch rijdt!





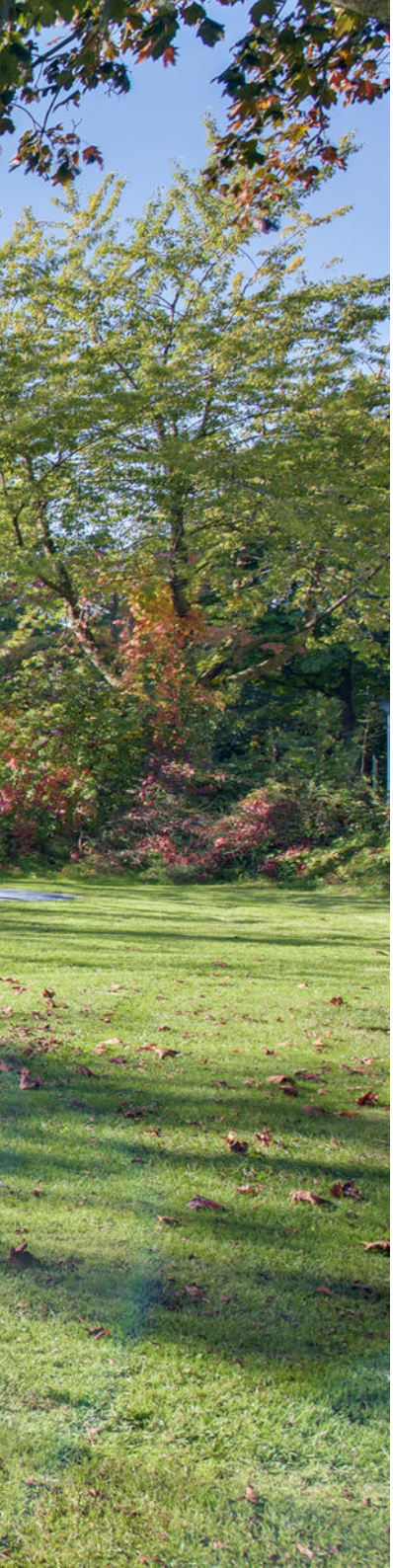
Garage optioneel

In de onderbouw wordt aan de Zernikelaan 454 een ruime garagebox van circa 22 m² separaat aangeboden. Ideaal voor het stallen van een motor, extra opslagruimte of het uitoefenen van een hobby! De garagebox is voorzien van elektra, heeft een interne hoogte van circa 2,59 meter en beschikt over een elektrisch bedienbare garagedeur. Deze is eenvoudig te openen met een afstandsbediening of via een app op je smartphone. Wel zo comfortabel!

De garagebox wordt separaat aangeboden met een bieden-vanafprijs van € 39.500,- k.k. en is niet inbegrepen in de vraagprijs van het appartement.







Professionele VvE

Zeer actieve en betrokken VvE

Een groot pluspunt van dit appartement is de bijzonder actieve en uitstekend georganiseerde Vereniging van Eigenaars (VvE). Hier wordt niet alleen goed voor het gebouw gezorgd, maar ook volop geïnvesteerd in onderhoud, modernisering en verduurzaming. Dat zie je terug in de verzorgde uitstraling van het complex!

Onderhoud en modernisering

De VvE beschikt over een betrokken en actief bestuur dat zich inzet voor het behoud en de verbetering van het wooncomfort. De afgelopen jaren zijn diverse onderhouds- en moderniseringswerkzaamheden uitgevoerd, waaronder de vernieuwing van de liften, de plaatsing van zonnepanelen, het plaatsen van een nieuw geïsoleerd dak, het coaten van alle balkonvloeren en nog veel meer.

Verduurzaming

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn grote stappen gezet. Dankzij verschillende energiebesparende maatregelen is het collectieve elektriciteits- en gasverbruik aanzienlijk teruggebracht. Het totale gasverbruik is sinds 2019 zelfs meer dan gehalveerd!

Onafhankelijk gecertificeerd

De kwaliteit van de VvE wordt onderstreept door certificeringen van twee onafhankelijke partijen. Een mooie bevestiging van de professionele organisatie en het actieve beheer van het complex. Hier koop je dus niet alleen een fijn appartement, maar word je ook onderdeel van een goed onderhouden complex waar met aandacht en een toekomstgerichte blik wordt geïnvesteerd.

Maandelijkse bijdragen: VvE-bijdrage € 315,- en voorschot stookkosten € 60,- per maand.

Wonen in Papendrecht

Hier woon je op een fijne, groene locatie in Papendrecht, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Winkels, scholen en sportvoorzieningen vind je op korte afstand.

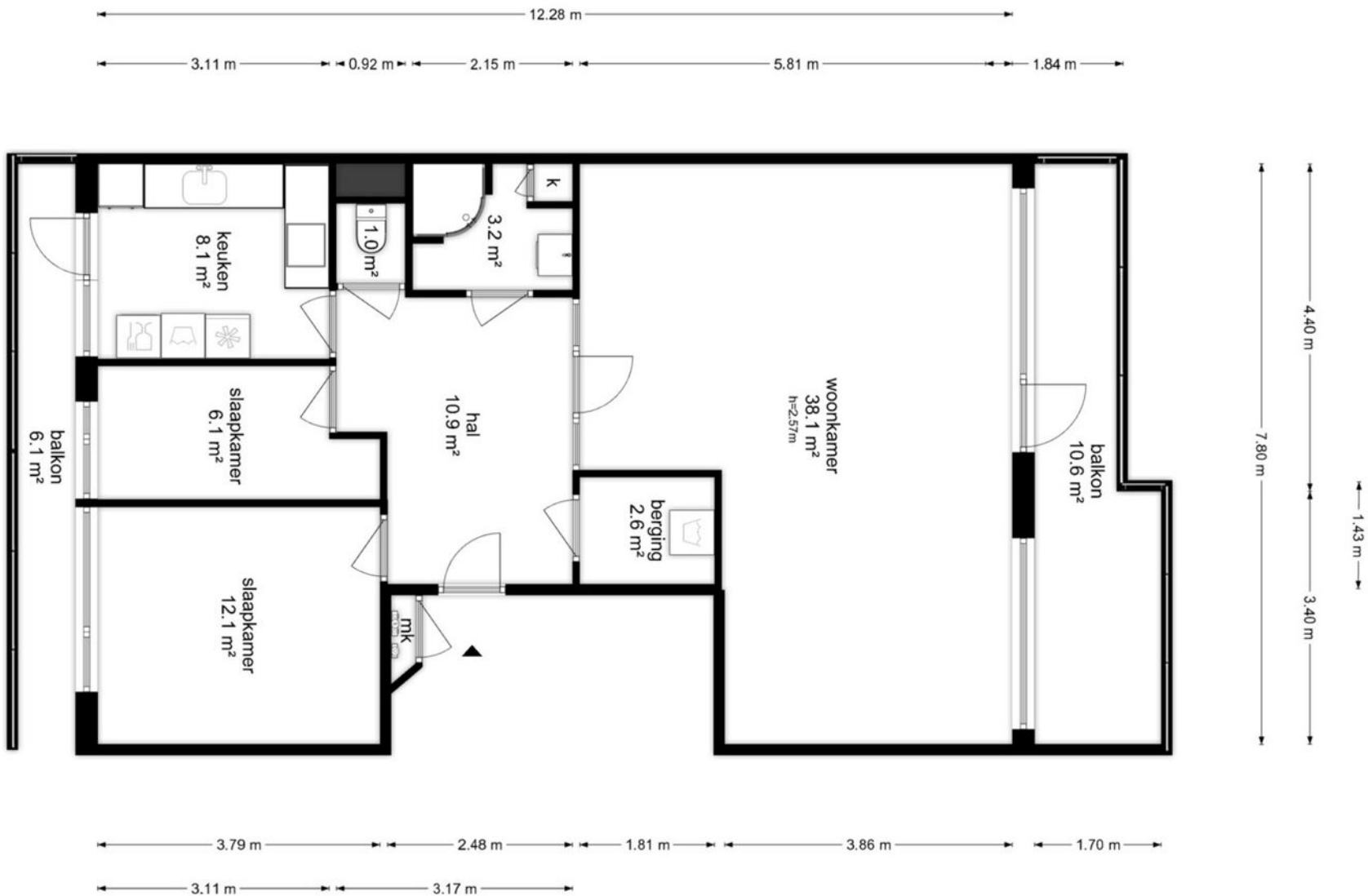
Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed! Op loopafstand bevindt zich een bushalte met directe verbindingen naar onder andere Dordrecht, Utrecht en Rotterdam.

Ook met de auto ben je uitstekend bereikbaar. Via de N3 rijd je binnen enkele minuten richting de A15 en A16, met goede verbindingen naar Dordrecht, Rotterdam, Breda en Gorinchem.

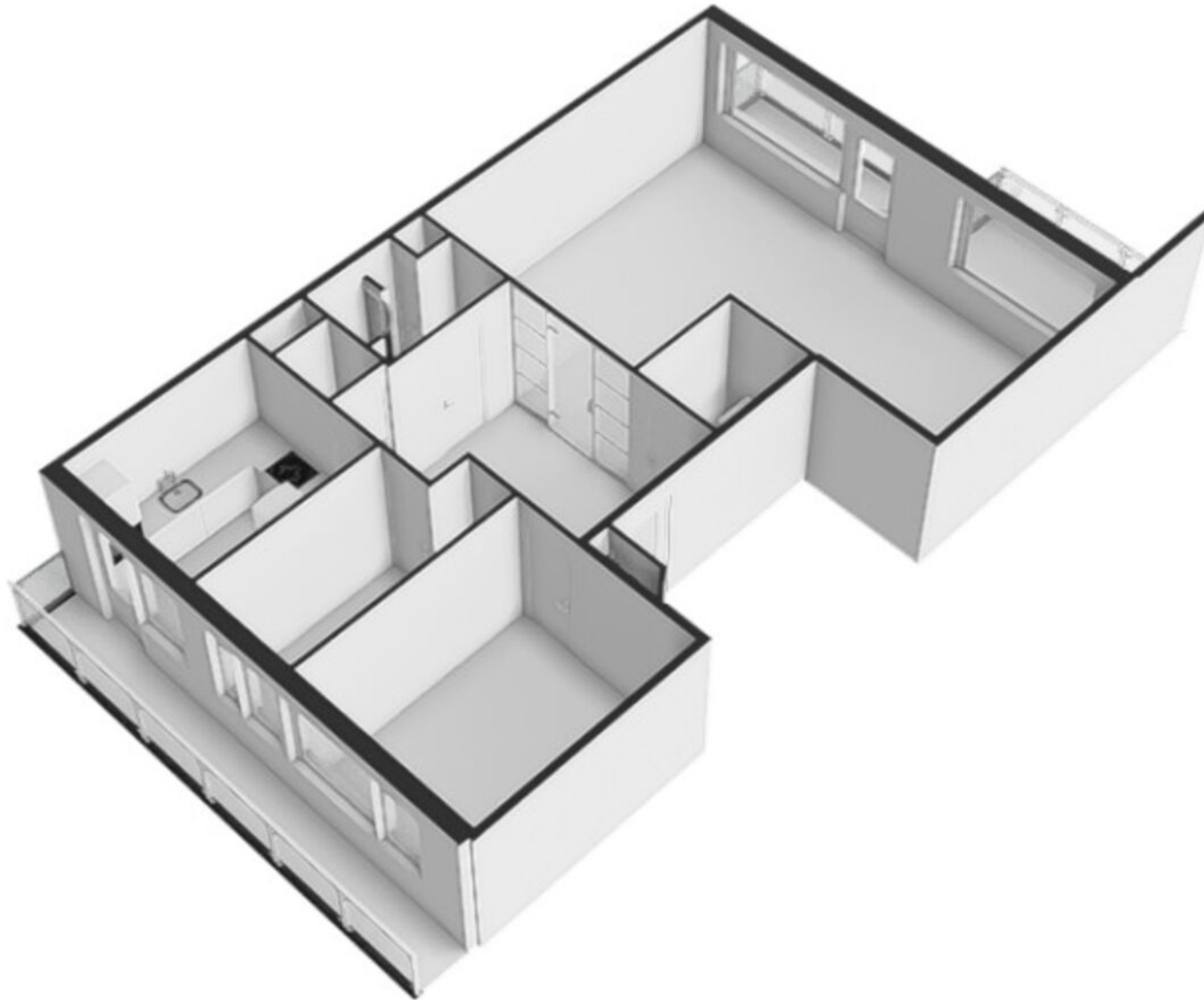
Een heerlijke woonplek waar rust, groen en bereikbaarheid perfect samenkomen!



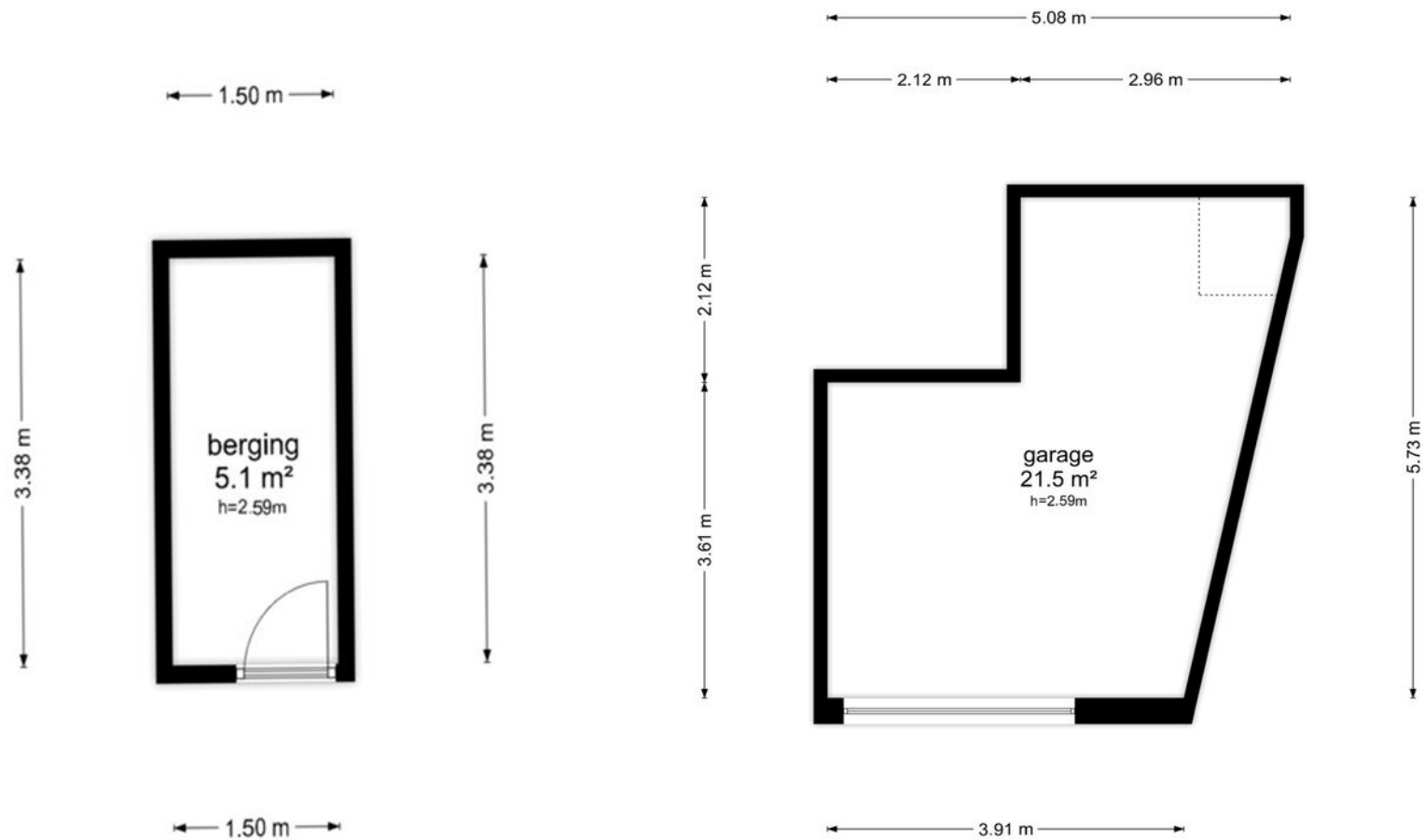




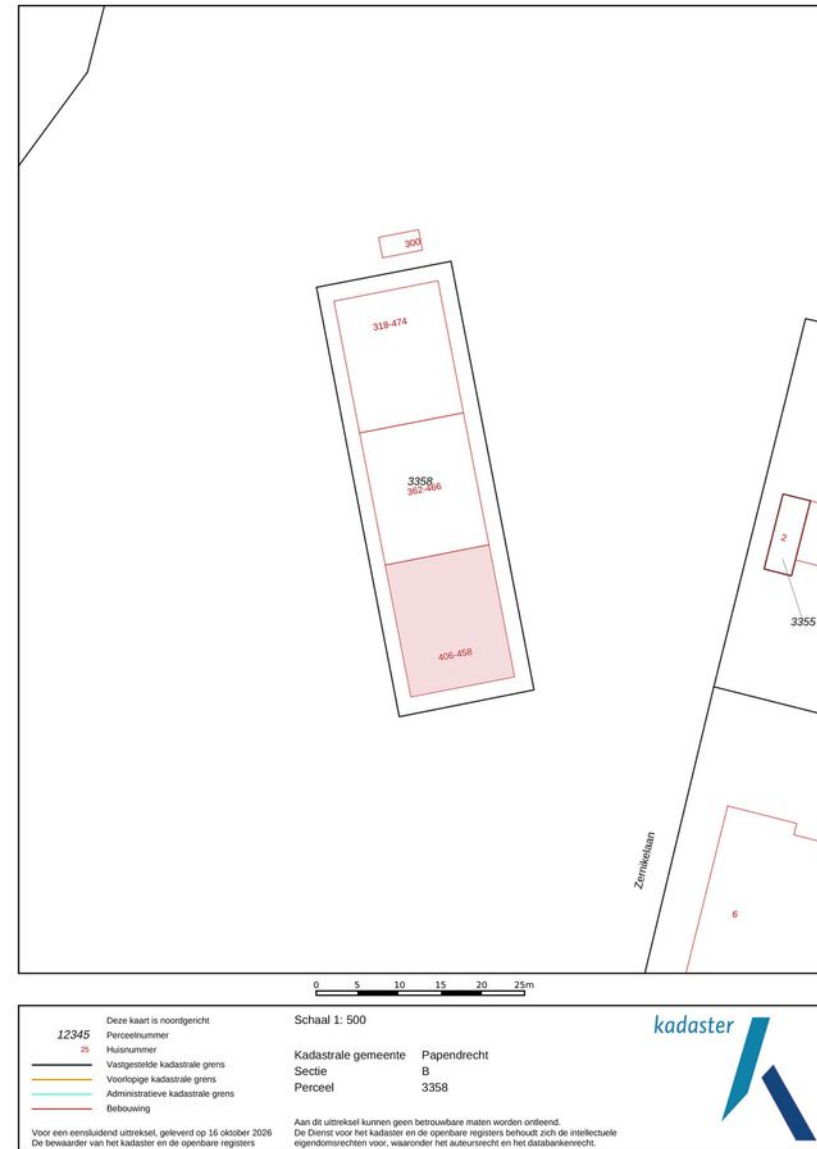
Plattegrond



Plattegrond 3D



Berging en de garage is optioneel te koop



Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

witemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
 **Ned.**

