kooyman
eigen huis

De ondernemende makelaar
met karakter!

PAPENDRECHT, Veerdam 17

Prachtige villa met een bijzonder stijlvol interieur op een van de mooiste locaties van Papendrecht

WONEN@KOOYMAN.COM | 0800-2022

DE ONDERNEMENDE MAKELAAR **MET KARAKTER**

Het begeleiden van u als koper of verkoper staat centraal in ons vak. Wanneer u kiest voor een nieuwe woning, wilt u natuurlijk dat het proces soepel verloopt. Met onze **ruim 45 jaar ervaring en 4 kantoren in de regio** kennen wij als geen ander de kneepjes van het vak.

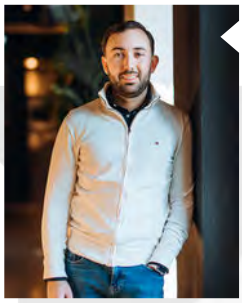
Bij Kooyman Eigen Huis streven we ernaar om u als **full-service makelaar** alle zorgen uit handen te nemen. Het is prettig om te weten dat u kunt rekenen op ons ervaren team met diverse specialiteiten. Zo kunt u vol vertrouwen bouwen op onze expertise gedurende het gehele traject!

ONZE MAKELAARS

Kees Kooyman

REGISTER MAKELAAR

Kees is een ervaren makelaar met een geweldige expertise in de vastgoedsector. Zijn marktkennis en moderne aanpak zorgen voor een optimaal resultaat.



Randy Madronal

MAKELAAR

Als juniormakelaar is Randy al een bekend gezicht in de buurt. Hij is bijna klaar met zijn opleiding en brengt frisse energie en enthousiasme mee in elk project.

Eddy Veth

REGISTER MAKELAAR / TAXATEUR

Eddy heeft zijn passie voor makelaardij omgezet in een indrukwekkende carrière. Hij zet zich volledig in voor het beste resultaat.

André Boon

REGISTER MAKELAAR/ TAXATEUR

André is een makelaar en taxateur met meer dan 20 jaar ervaring. In de loop der jaren heeft hij een brede expertise opgebouwd in zijn vakgebied.

René van de Giessen

MAKELAAR / NIEUWBOUW SPECIALIST

Met een schat aan ervaring en een specialisatie in nieuwbouw, is René de expert voor wie op zoek is naar een nieuw huis.

Blijf op de hoogte

WONING **KENMERKEN**

VRAAGPRIJS
€ 1.595.000,- k.k.

BOUWJAAR
1955

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
349 m²

SLAAPKAMERS
5

INHOUD
1.642 m³

ENERGIELABEL
A

TYPE WONING
Vrijstaande woning

SOORT WOONHUIS
Villa

PERCEELOPPERVLAKTE
600 m²

OVERIG INPANDIGE RUIMTE
93 m²

TUINLIGGING
Zuidoost

GARAGE
5 Garageplaatsen met volop mogelijkheden
Elke plaats met een eigen roldeur (RollMatic)
Mogelijkheid voor kantoor- of praktijk-aan-huis

BIJZONDERHEDEN
Volwaardige bioscoop in souterrain
Wijnkelder, tevens schuilkelder

LIGGING
Aan fraaie kastanjelaan in centrum

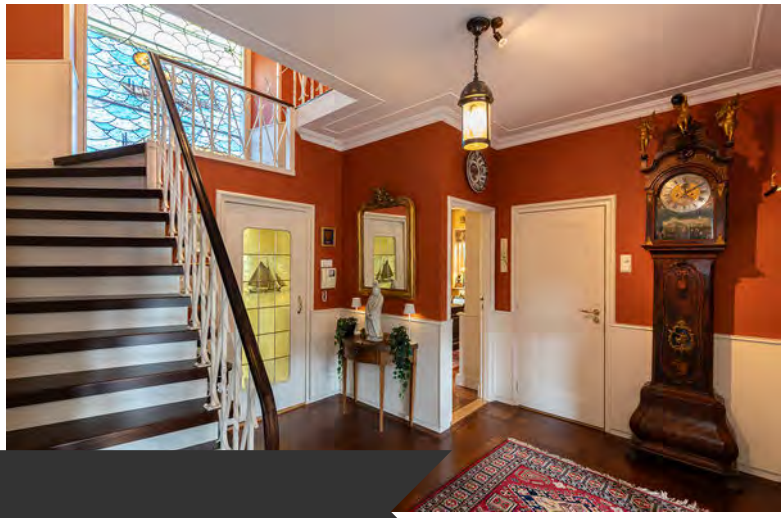
VERWARMING EN WARM WATER
Open haard, warmtepomp, gashaard

ELEKTRA
Aardlekbeveiliging, 30 groepen

ZONNEPANELEN
74 Stuks

ISOLATIE
Muurisolatie, dubbel glas

AANVAARDING
In overleg



PAPENDRECHT, Veerdam 17

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

Op een van de mooiste locaties van Papendrecht, waar historie, water en groen samenkomen, staat deze imposante vrijstaande villa uit 1955. Veerdam 17 is een woning die direct indruk maakt met haar statige architectuur, karakteristieke glas-in-looddetails, prachtig aangelegde tuin en uitzonderlijke woonoppervlakte. Hier gaan klassieke elegantie en hedendaags comfort moeiteloos hand in hand, met als resultaat een woonbeleving van het hoogste niveau.

Karaktervolle architectuur, indrukwekkende leefruimten, uitzonderlijk veel inpandige bergruimte, luxe voorzieningen en een uitstekende duurzaamheid maken dit een woning van zeldzame klasse. Daarnaast beschikt de villa over inpandige parkeergelegenheid voor maar liefst vijf auto's, ieder met een eigen overheaddeur. Dankzij de royale opzet, het vele daglicht en de openslaande deuren naar de tuin is deze ruimte bovendien bijzonder veelzijdig te gebruiken.

Al bij aankomst maakt deze villa een zeer uitnodigende indruk. De symmetrisch aangelegde voortuin, de gemetselde erfafscheiding, het royale bordes en de karakteristieke entree vormen een passend voorproefje van wat zich achter de voordeur bevindt. Het monumentale glas-in-loodraam boven de entree, uitgevoerd in een bijzonder waterthema dat verwijst naar de rivier en de maritieme geschiedenis van de omgeving, geeft het huis een eigen identiteit. Een detail dat direct duidelijk maakt dat dit geen alledaagse woning is.

Binnen wordt de klassieke uitstraling op stijlvolle wijze voortgezet. De royale ontvangsthal met indrukwekkend trappenhuis, sierlijk smeedwerk, warme kleurstellingen en prachtig glas-in-lood vormt het hart van de woning.

Vanuit de entree geven dubbele deuren toegang tot de woonkamer. Hier zorgen de erker aan de voorzijde, de grote raampartijen, de glas-in-loodaccenten en de open haard voor een sfeervolle leefruimte met een tijdloze uitstraling. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en biedt vanuit vrijwel iedere hoek zicht op het groen rondom de woning.

De gesloten woonkeuken is ingericht met een exclusieve Bulthaup keuken uit 2009. De greige fronten combineren prachtig met het lichte composieten werkblad en vormen een stijlvolle basis voor de uitgebreide collectie hoogwaardige apparatuur van het kwaliteitsmerk Gaggenau.

Kookliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen dankzij onder meer twee gaskookplaten, een teppanyaki plaat, een stoomoven met wateraansluiting, een bakoven, twee warmhoudlades en een wijnklimaatkast.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe inloopkast. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en-suite, compleet met ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, wandtoilet, bidet en designradiator.

Een tweede badkamer op deze verdieping biedt eveneens een douchecabine, wastafel, wandtoilet, bidet en designradiator.

OMSCHRIJVING **VAN DE WONING**

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich een royale overloop, een separate toiletruimte, een derde badkamer met douchecabine en wastafel, een comfortabele slaapkamer met dakkapel en zelfs een vijfde slaapkamer. Daarnaast is onder de schuinte van de kap volop extra bergruimte gecreëerd.

Het souterrain biedt verrassend veel extra ruimte en gebruiksmogelijkheden. Een absolute blikvanger is de volwaardige thuisbioscoop, ingericht met acht comfortabele bioscoopstoelen en een sfeervolle sterrenhemel in het plafond. De ruimte is volledig gericht op beleving en vormt een bijzonder luxe plek voor filmavonden en ontspannen momenten met familie of vrienden. Daarnaast bevindt zich in het souterrain een werkkamer en zijn er diverse bergingen aanwezig. Een bijzonder detail is de huidige wijnkelder, die oorspronkelijk als schuilkelder is gebouwd en dankzij de zeer robuuste structuur en stalen toegangsdeur ook nu nog een veilige ruimte vormt. In een van de bergingen is de hybride warmtepomp opgesteld.

De achtertuin vormt een hoofdstuk op zich. Onder architectuur aangelegd en met liefde onderhouden, ademt deze buitenruimte rust, symmetrie en verfijning. Strakke hagen, zorgvuldig gevormde topiari's en volwassen beplanting creëren een buitenomgeving die in elk seizoen tot zijn recht komt.

Diverse terrassen bieden altijd een plek in de zon of schaduw, terwijl de sfeervolle overkapping uitnodigt tot lange zomeravonden. Deze is voorzien van terrasverwarming, waardoor ook tijdens koelere avonden en in het voor- en najaar comfortabel buiten kan worden genoten. De beregeningsinstallatie, buitenverlichting en buitenkranen aan zowel voor- als achterzijde maken het geheel compleet. Dankzij de beschutte ligging geniet u hier van optimale privacy.

Een absolute blikvanger zijn de uitzonderlijk ruime aangebouwde garages, met plaats voor maar liefst vijf auto's. Iedere parkeerplaats beschikt over een eigen RollMatic-garagedeur van Hörmann. Vier van de vijf garages vormen samen een royale, open ruimte, voorzien van een tegelvloer, water en elektra. Dankzij de hoge raampartijen valt hier opvallend veel daglicht naar binnen en via openslaande deuren is er een directe verbinding met de tuin. De garages zijn bovendien ook vanuit de woning bereikbaar.

Naast het stallen van voertuigen is er volop ruimte voor fietsen, hobby's en opslag. Door de open opzet, de fijne lichtinval en de verbinding met de tuin leent deze ruimte zich uitstekend voor andere doeleinden. Het geheel is bijvoorbeeld in een oogwenk omgetoverd in een sfeervolle feestruimte. De vijfde garage, die ook voorzien is van openslaande deuren naar de tuin, is in 2017 aangebouwd en uitstekend geïsoleerd. Deze ruimte biedt interessante mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een kantoor- of praktijkruimte-aan-huis.

Ondanks haar klassieke uitstraling voldoet de villa volledig aan de eisen van deze tijd. Met maar liefst 74 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, vier airconditioningunits en energielabel A is sprake van een duurzaam woonhuis waarin comfort en energiezuinigheid hand in hand gaan.

Kortom, een statige villa op een van de mooiste locaties van Papendrecht, waar klassieke architectuur, hoogwaardige afwerking, indrukwekkende ruimte en een schitterend aangelegde tuin samenkomen. Een unieke woonomgeving voor wie op zoek is naar iets buitengewoons.

Souterrain

F&M

Makita

NIER

AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Begane grond				
- Entree	plavuizen	stucwerk	stucwerk	
- Hal	parket	stucwerk	stucwerk	
- Toiletruimte	tegels	wandtegels	stucwerk	- wandtoilet en fonteintje
- Woonkamer	keramische tegels	stucwerk	stucwerk	- gashaard - openslaande deuren
- Keuken	tegels, Belgisch hardsteen	stucwerk	stucwerk	- inbouwapparatuur - composiet werkblad
- Eetkamer	parket	stucwerk	stucwerk	- openslaande deuren
- Werkkamer	parket	stucwerk	stucwerk	
Eerste verdieping				
- Overloop	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- glas-in-loodraam - kast met aansluitingen wasapparatuur
- Slaapkamer 1	laminaat	stucwerk	stucwerk	- inbouwkast met wastafel
- Slaapkamer 2	laminaat	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 3	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	
- Inloopkast	vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- in gebruik als inloopkast
- Badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	- douchecabine - ligbad - dubbele wastafel - wandtoilet - bidet - designradiator
- Badkamer 2	vloertegels	wandtegels	stucwerk	- douchecabine - wastafel - wandtoilet - bidet - designradiator
- Toiletruimte	vinyl	stucwerk	stucwerk	- dakraam

AFWERKSTAAT VERVOLG

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Tweede verdieping				
- Voorzolder	laminaat	stucwerk	stucwerk	
- Slaapkamer 4	laminaat	stucwerk	stucwerk	- dakkapel
- Slaapkamer 5	laminaat	stucwerk	stucwerk	- dakraam
- Badkamer	vinyl	geverfd	stucwerk	- douchecabine - wastafel - designradiator
Souterrain				
- Souterrain	laminaat/ vloerbedekking	stucwerk	stucwerk	- bioscoop - schuilkelder/ wijnkelder - berging 2 x - multifunctionele ruimte

Begane grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping

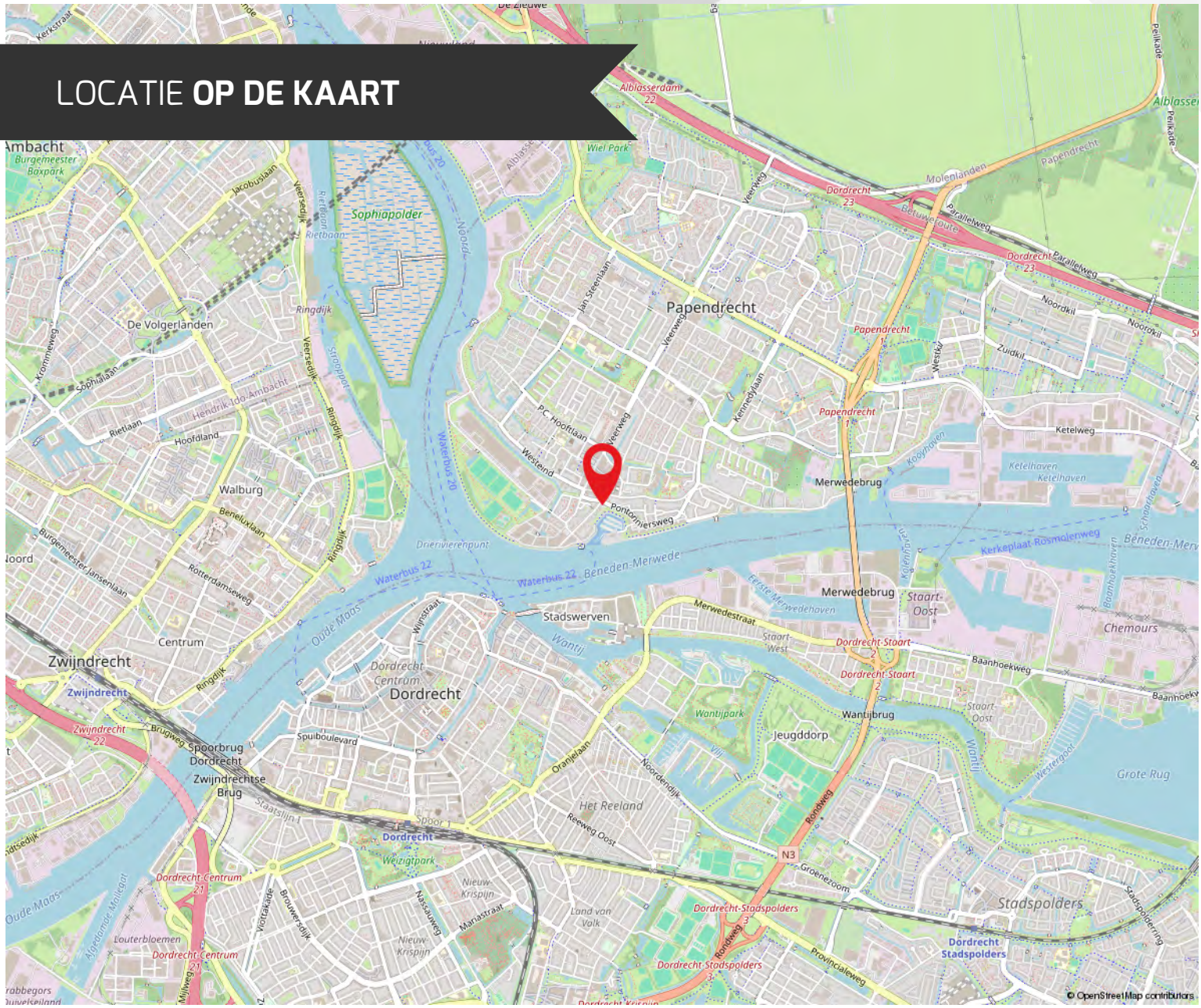
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

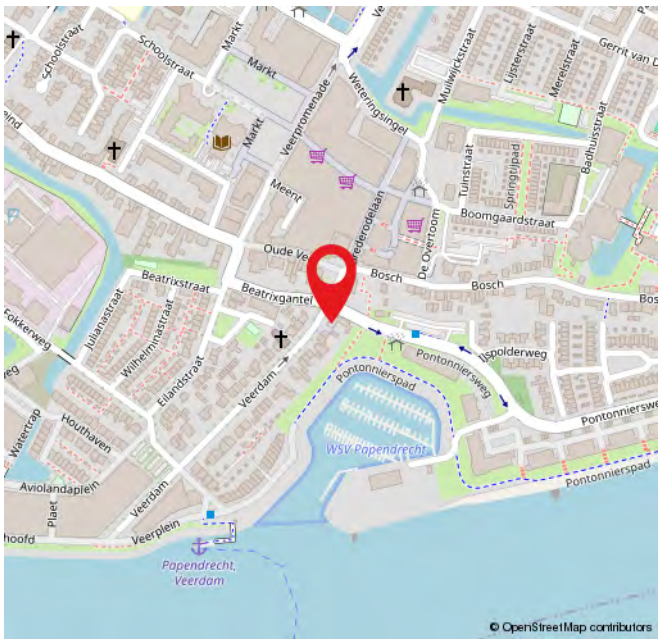
Souterrain

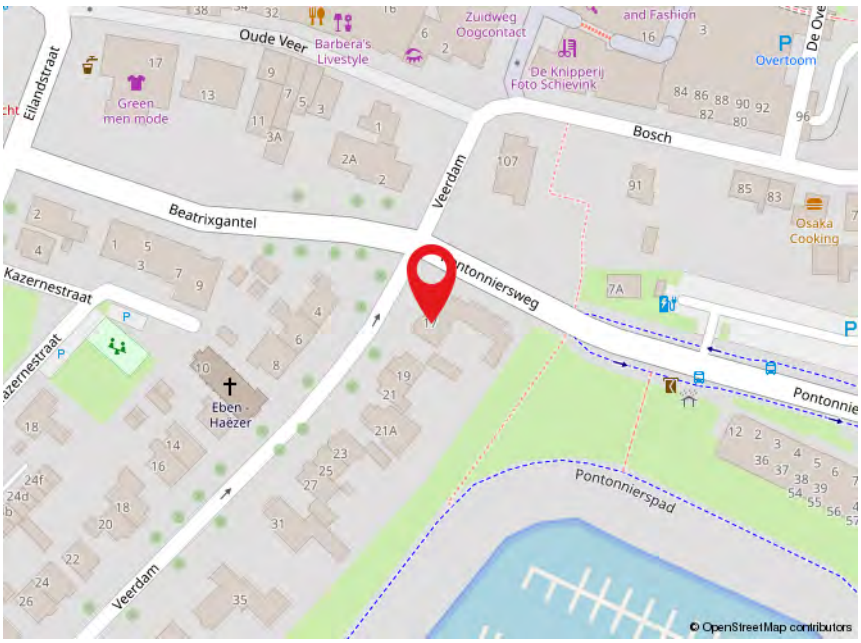
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

LOCATIE **OP DE KAART**







ROUTE VOOR **HET KOPEN VAN EEN WONING**

DE BEZICHTIGING

Tijdens de bezichtiging van de woning zal een van onze makelaars van Kooyman Eigen Huis u rondleiden. We vertellen u alles wat u wilt weten over het huis en de omgeving. We waarderen het als u binnen een paar dagen laat weten wat u van de woning vindt, ook als u geen interesse meer heeft.

BROCHURE

We hebben de brochure zorgvuldig samengesteld, maar zijn deels afhankelijk van informatie van derden. De verstrekte informatie moet gezien worden als een uitnodiging om verder te praten of een bod uit te brengen. De maten en kosten die genoemd worden, zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

LIJST VAN (ON)ROERENDE ZAKEN

Deze lijst geeft aan welke zaken in de woning achterblijven, welke de verkoper meeneemt en welke u eventueel kunt overnemen tegen een vergoeding.

FINANCIERING

Heeft u interesse? Dan nemen we contact met u op voor een vrijblijvend hypotheekadvies via Kooyman Hypotheken & Verzekeringen. Een deskundige bespreekt uw financiële mogelijkheden, de beste hypotheekvorm, maandlasten en bijkomende kosten, zoals kosten koper.

KOSTEN KOPER

Bij de aankoop van een woning komen er extra kosten kijken. Dit zijn onder andere de overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, notariskosten voor de leveringsakte en registratie van de hypotheekakte, en financieringskosten zoals afsluitprovisie en taxatiekosten.

ONDERHANDELING

U onderhandelt rechtstreeks met onze makelaar over de prijs, opleveringsdatum en eventuele roerende zaken.

PRIJSAFSPRAAK EN KOOPOVEREENKOMST

Zodra u het eens bent geworden over de prijs en de andere voorwaarden gaan we over tot het opstellen van de koopovereenkomst. Dit gebeurt volgens de modelakte, opgesteld door Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertussen gaat u opnieuw naar uw financieringsadviseur, om de hypotheek aan te vragen en benodigde verzekeringen te regelen. Tevens bespreekt de adviseur met u welke stukken er nodig zijn voor bijvoorbeeld de Nationale Hypotheek Garantie.

DE KOOPAKTE

De concept koopakte wordt naar u en de verkopende partij in concept verzonden. Neem de tijd om deze door te nemen. Vervolgens plannen we een afspraak voor digitale ondertekening of ondertekening op ons kantoor.

ROUTE VOOR **HET KOPEN VAN EEN WONING**

- **WAARBORGSOM**
  Binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst stort u 10% van de koopsom bij de notaris als waarborgsom. Deze wordt later verrekend met de koopsom. In plaats daarvan kunt u ook een bankgarantie stellen, die binnen dezelfde termijn bij de notaris moet zijn ingediend.

- **NOTARIS**
  De koper heeft de keuze om te bepalen bij welke notaris de overdracht plaatsvindt (tenzij anders vermeld)

- **OUDERDOMSCLAUSULE**
  Als de woning wat ouder is, betekent dit dat de bouwkwaliteit mogelijk niet voldoet aan de huidige normen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan garandeert, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen, elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. We raden u aan om zelf onderzoek te (laten) doen naar de staat van de woning.

- **ONDERZOEKS PLICHT KOPER**
  Ondanks dat de verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, ligt er ook een onderzoeksplicht bij u als koper.

- **VERSCHIL AFMETINGEN NEN**
  De betreffende verkoopdocumentatie is in opdracht van verkoper zo goed als mogelijk opgesteld. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

- **OPLEVERING EN INSPECTIE**
  Voorafgaand aan de overdracht heeft u de mogelijkheid om de woning te inspecteren. Hierbij zijn zowel de verkoper als onze makelaar aanwezig om te kijken of de woning in dezelfde staat is als afgesproken, inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De woning moet vrij zijn van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

NA ONDERTEKENING

Als de koopakte is ondertekend en de bedenktijd is verstreken, wordt het originele document naar de notaris gestuurd. Zij regelen de verdere afwikkeling en nodigen beide partijen uit voor de eigendomsoverdracht. Op dat moment plakken we een verkocht-sticker op het verkoopbord en wordt de woning online als verkocht gemarkeerd. Voor uw financiering heeft u een taxatierapport nodig; dit kunnen wij voor u regelen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Ongeveer een week voor de overdracht ontvangt u van de notaris een conceptakte en de eindnota. U krijgt dan ook de definitieve datum en tijdstip voor de overdracht. Als u gebruik maakt van de inspectie direct voorafgaand aan de overdracht, dan zal onze makelaar hierbij aanwezig zijn om eventuele vragen te beantwoorden. Na de overdracht gaat uw brandverzekering in, en moet u zelf de levering van gas, water en elektriciteit regelen bij een leverancier naar keuze.

REGEL ALLES ONDER ÉÉN DAK **BIJ KOOYMAN EIGEN HUIS**

HYPOTHEKEN

Bij Kooyman Hypotheken & Verzekeringen stemmen onze adviseurs uw hypotheek en verzekeringen perfect af op uw situatie. Met meer dan 25 jaar ervaring als onafhankelijke experts, waarbij het klantbelang centraal staat. Ons kantoor in Papendrecht biedt de mogelijkheid om alles onder één dak te regelen.

Maak een vrijblijvende afspraak met onze adviseur voor de beste keuze.

078 - 61 56 722 | info@kooymanhypotheken.nl

15% korting

VERZEKERINGEN

Als trotse eigenaar van een koopwoning is een woonhuisverzekering van het allergrootste belang. Door de woonhuisverzekering te combineren met een inboedelverzekering en een aansprakelijkheids-verzekering dekt u de belangrijkste risico's in en rond het huis af.

Wanneer u de opstalverzekering in combinatie met de inboedelverzekering afsluit, ontvangt u **15% korting op de premie van uw inboedelverzekering!**

(VER)HUUR EN BEHEERDERS

Ook voor (tijdelijke) huur en verhuur bent u bij ons aan het juiste adres! Kooyman Eigen Huis verzorgt voor u de (ver)huur zodat u hier geen omkijken naar heeft. Op basis van uw wensen matchen wij u met het juiste pand of uw pand met potentiële huurders (gescreend via een uitgebreide huurder check). Wij verzorgen het gehele (ver)huur traject en letten daarbij op de wettelijke kaders.

Ons team staat voor u klaar en begeleiden u graag verder: 0800 2022 | wonen@kooyman.com

AANKOOPBEGELEIDING

Onze deskundige makelaars kennen de markt. Ieder in hun eigen regio.

Leuke woning gezien?
Neem één van onze makelaars mee om de staat én de waarde van de woning deskundig te bepalen.

BEL 0800 - 2022
OF KIJK OP ONZE WEBSITE VOOR MEER INFORMATIE

FUNDA **BEOORDELING**

Verkopers Havenstraat 4, Papendrecht

Verkoopperiode: 1 ***maand*** *| Gegeven Funda score:* ***9,0***

"Prima. Vriendelijk, Kundig, Netjes. Snel verkocht. Goede afhandeling. Mooie brochure. Ook voor andere vragen kun je terecht.'

Verkoper West Kinderdijk 51, Alblasserdam

Verkoopperiode: 2 ***maanden*** *| Gegeven Funda score:* ***8,8***

"Alle lof voor iedereen op dit kantoor! Snel en accuraat werden vragen opgevolgd. Correcte afhandeling."

Jordaanstoep 14, Sliedrecht

Verkoopperiode: 1 ***maand*** *| Gegeven Funda score: 10*

"Fijne makelaar, wij hadden alles onder 1 dak, dus verkoop en aankoop. Nemen alles uit handen, kundig personeel en heel behulpzaam."

Scan de QR-code en lees alle beoordelingen online!

9,3

Gemiddelde beoordeling.

95%

Beveelt Kooyman Eigen Huis aan.

Funda beoordeling

funda powered by nvm

542 **beoordelingen** op www.funda.nl

kooyman
eigen huis

Blijf op de hoogte

PAPENDRECHT
Brederodehuis 1
3353 HD Papendrecht
078 – 61 50 600
papendrecht@kooyman.com

SLIEDRECHT
Stationsweg 12
3363 GA Sliedrecht
0184 - 49 94 44
sliedrecht@kooyman.com

OUD-ALBLAS
Kerkstraat 1
2969 AJ Oud-Alblas
0184 – 69 17 73
oudalblas@kooyman.com

ALBLASSERDAM
Dam 81
2951 GA Alblasserdam
078 – 69 18 111
alblasserdam@kooyman.com

VBO funda