NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Merwehoofd 11
3351 NA Papendrecht



Koopsom € 780.000,00 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.

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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	€ 780.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis – Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bestemming	Wonen met mogelijkheid voor praktijk/kantoor aan huis
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	615 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	174 m^2
Overige inpandige ruimte	7 m^2
Bouwjaar	2005
Ligging	Aan wandelpromenade Merwehoofd aan rivier Beneden Merwede
Buitenruimte	Achtertuin en terras als voortuin
Terras	5,10m x 3,00m op het zuiden
Achtertuin	5,10m x 8,94m op het noorden
Garage	Parkeerplaats in onderliggende parkeergarage
Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd en HR++ glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Locatie

Merwehoofd 11
3351 NA PAPENDRECHT



vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Omschrijving

Exclusief herenhuis met fraai uitzicht over rivier Beneden Merwede en richting Dordrecht. Een unieke combinatie van ruimte, comfort, een eigen parkeerplaats en wonen op een van de mooiste locaties van Papendrecht met energielabel A+.

Aan het geliefde Merwehoofd bevindt zich dit royale herenhuis met een woonoppervlakte van 174 m², verdeeld over drie woonlagen met daaronder een souterrain met bergruimte en een eigen parkeerplaats. De woning maakt deel uit van een modern wooncomplex uit 2005 en beschikt over een zonnig terras aan de voorzijde en een 9 meter diepe achtertuin met een extra berging.

Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de unieke ligging direct aan de rivier de Beneden Merwede. Vanuit de serre, de woonkeuken en hoofdslaapkamer geniet u dagelijks van een schitterend vrij uitzicht over het water, de passerende scheepvaart en de skyline van Dordrecht. Het Veerplein met diverse horecagelegenheden en de waterbusverbinding naar Dordrecht en Rotterdam bevindt zich op slechts 100 meter.

Buitenruimte
De woning heeft zowel een terras aan de voorzijde als een tuin aan de achterzijde van de woning.

Het terras aan de voorzijde heeft afmetingen van **5,10 m x 3,00 m** en is volledig bestraat. Door de ligging op het zuiden vormt dit terras een heerlijke plek om van de zon en het uitzicht over de rivier te genieten.

De achtertuin heeft afmetingen van **5,10 m x 8,94 m** en is aangelegd met terrastegels, siergrind en plantenborders met diverse beplanting. De tuin is gelegen op het noorden en biedt een rustige en groene buitenruimte met deels schaduw en deels zon. Daarnaast beschikt de woning over een externe berging met afmetingen van **2,40 m x 2,01 m**, voorzien van elektra.

Begane grond
Via de entree bereikt u de hal met voldoende garderoberuimte en de trapopgang. De hal heeft afmetingen van **2,50 m x 2,01 m** en is afgewerkt met een laminaatvloer en spuitwerk op de wanden. Wat bij binnenkomst direct opvalt is het ruim 3 meter hoge plafond wat een extra ruimtelijk effect biedt.

De begane grond is ingericht als zeer royale woonkeuken met een oppervlakte van circa **40 m²**. Deze sfeervolle leefruimte biedt plaats aan een grote eettafel, een comfortabele zithoek en een fraaie koffiecorner. De ruimte staat in directe verbinding met zowel het terras aan de voorzijde als de achtertuin. De grote raampartijen bieden veel natuurlijk daglicht.

De moderne keuken is in het midden van de ruimte geplaatst en beschikt over een kookeiland en een kastenwand met inbouwapparatuur. Het plafond is ter hoogte van de keuken verlaagd en voorzien van inbouwspots.

De keuken is uitgevoerd met hoogglans witte fronten, houtfineer in steenlook en biedt een uitgebreide hoeveelheid bergruimte. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met vijf kookzones, een rvs afzuigkap, een vaatwasmachine, een koel-/vriescombinatie en een combi-oven met magnetronfunctie.

Aan de achterzijde bevindt zich een koffiecorner waarbij de afwerking fraai is doorgevoerd met hetzelfde materiaal als het aanrechtblad en een inbouwspot voor extra verlichting.

Onder de trap naar de eerste verdieping is een riante bergruimte aanwezig en een tweede hal biedt toegang tot de toiletruimte en de trapopgang naar het souterrain. De toiletruimte beschikt over een hangend toilet, een fonteintje en een moderne afwerking met antraciet vloertegels en witte wandtegels.

Eerste verdieping
Via de met parket afgewerkte trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich de indrukwekkende woonkamer met afmetingen van **9,28 m x 4,85 m** en de aangrenzende serre van **4,85 m x 2,60 m** aan de voorzijde van de woning.

Via de brede schuifpui geniet u hier van een panoramisch uitzicht over de Beneden Merwede en richting Dordrecht. Dit is zonder twijfel één van de mooiste plekken van de woning. De woonruimte en serre zijn afsluitbaar middels een dubbele deur.

De woonkamer en serre zijn afgewerkt met een parketvloer en spuitwerk op de wanden. Onder de trap naar de slaapverdieping is een praktische bergkast aanwezig.

vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Omschrijving

Tweede verdieping
De tweede verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte.
De overloop heeft afmetingen van **3,60 m x 1,20 m**. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een parketvloer en spuitwerk op de wanden.

Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde en heeft afmetingen van **4,85 m x 4,82/4,10 m** met een oppervlakte van circa **21 m²**. Ook vanuit deze kamer geniet u van het fantastische uitzicht over de rivier door de riante schuifpui.

Slaapkamer 2 bevindt zich aan de achterzijde en heeft afmetingen van **4,54 m x 2,55 m** met een oppervlakte van circa **12 m²**.

Slaapkamer 3 bevindt zich eveneens aan de achterzijde en heeft afmetingen van **3,40 m x 2,20 m** met een oppervlakte van circa **7 m²**.

De moderne **badkamer** heeft afmetingen van **3,15 m x 2,55 m** en is betegeld in een antraciet met wit gecombineerde kleurstelling. De badkamer beschikt over een ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een breed wastafelmeubel met spiegel en geïntegreerde verlichting, een hangend toilet en een designradiator.

Daarnaast is een separate wasruimte aanwezig met afmetingen van **1,15 m x 0,92 m**. Ideaal voor het uit het zicht opstellen van de wasmachine en droger.

Souterrain
Via de interne trap bereikt u het souterrain. Hier bevindt zich een praktische berging, afgewerkt met een plavuizenvloer en spuitwerk op de wanden.

Vanuit het souterrain heeft u direct toegang tot de afgesloten parkeergarage met de bijbehorende privéparkeerplaats.

De meterkast bevindt zich aan de buitenzijde van deze ruimte. De elektrische installatie is voorzien van **8 groepen** en **2 aardlekschakelaars**. Tevens bevinden zich hier de unit voor de stadsverwarming, een glasvezelaansluiting en een waterontharder.

Vereniging van Eigenaren
De woning is juridisch een appartementsrecht en maakt onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren. Dit komt doordat de woning is gebouwd bovenop de parkeergarage. Een belangrijk voordeel hiervan is dat het onderhoud van het gebouw en de parkeergarage collectief via de Vereniging van Eigenaren wordt geregeld.

De maandelijkse servicekosten voor de woning bedragen € 136,85.
De maandelijkse servicekosten voor de parkeerplaats bedragen € 28,00.

Bijzonderheden
- Fantastische ligging met vrij uitzicht over de rivier de Beneden Merwede
- Royale woonkamer van circa 53 m² met serre aan de rivierzijde
- Woonkeuken van circa 40 m² met kookeiland
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage
- Externe berging voorzien van elektra
- Hardhouten en aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Stadsverwarming en warm tapwater via Eteck
- Vernieuwde mechanische ventilatie
- Energielabel A+
- Volledig geïsoleerd vanuit de bouw
- Elektrisch bedienbare screens aan de voorzijde

vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



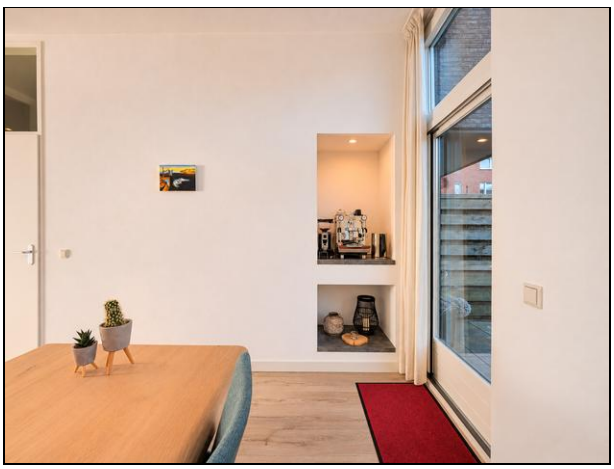
Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



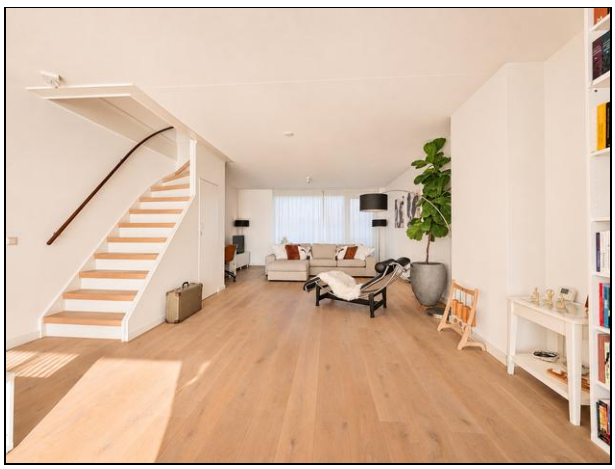
Foto's













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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













vastgoedcert funda powered by nvm Vastgoed Ned. NWWI Adfiz Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



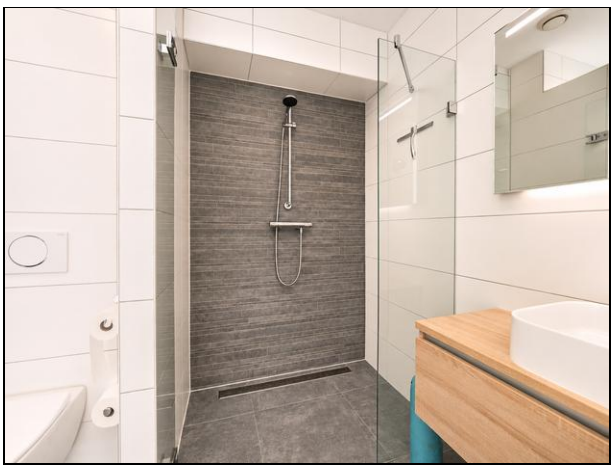
Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



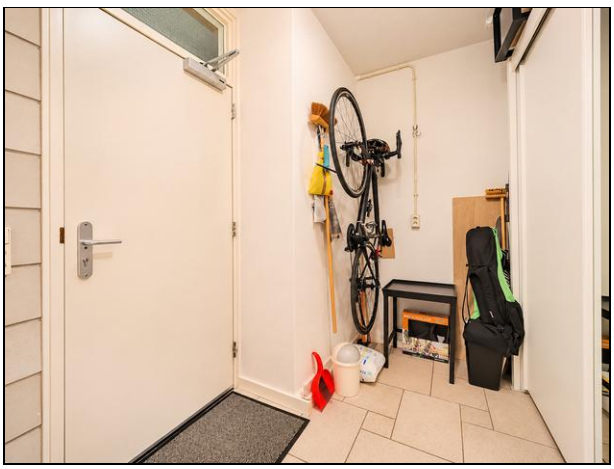
Foto's













vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

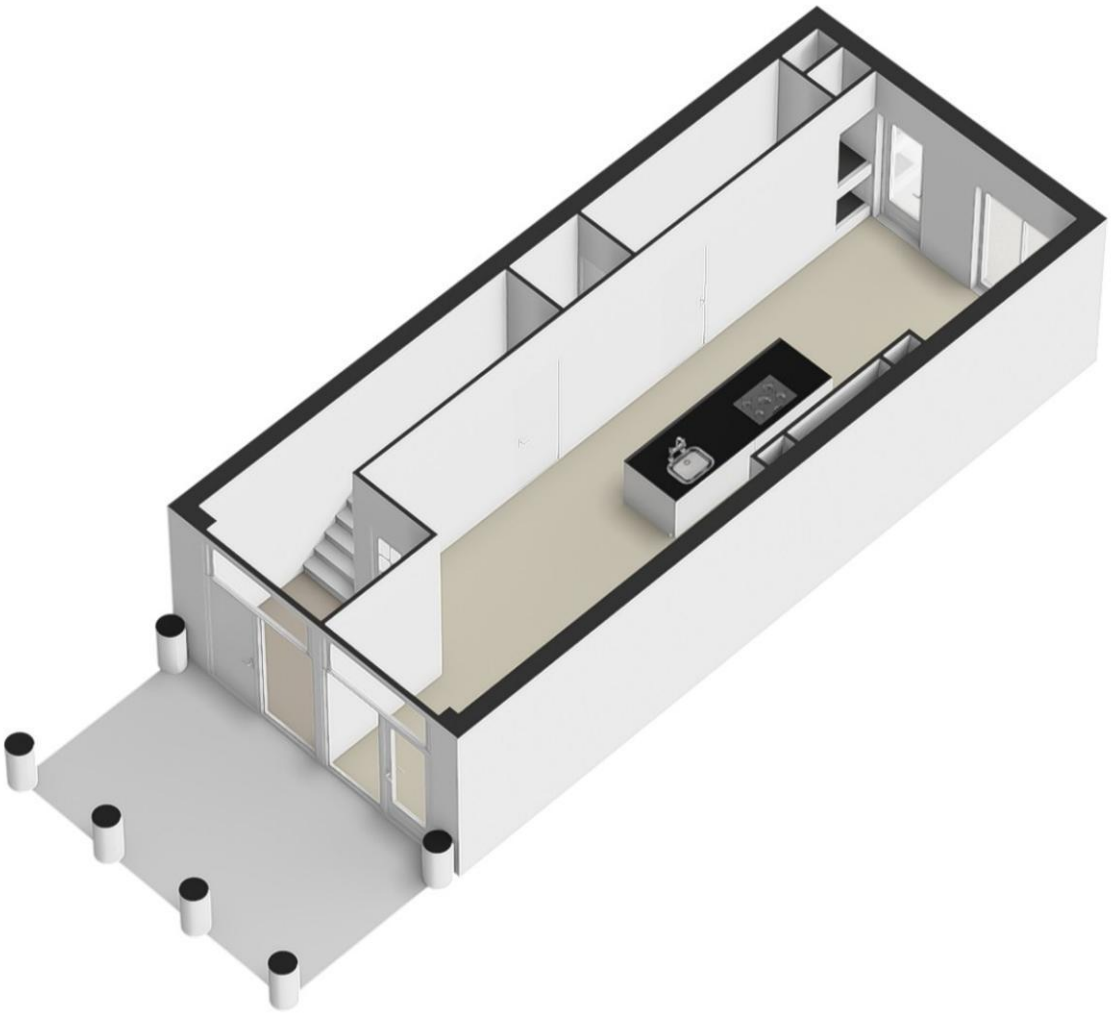
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

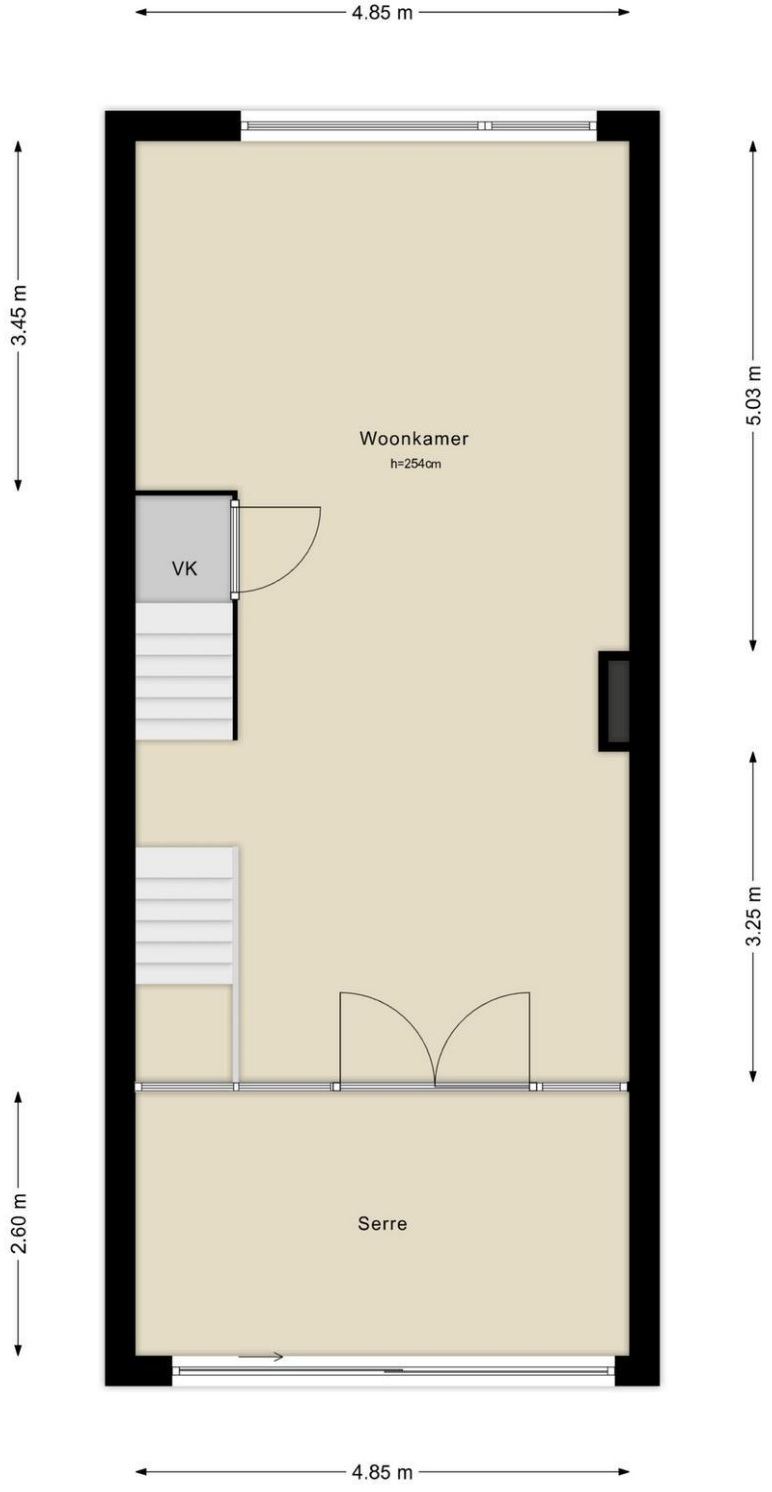
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

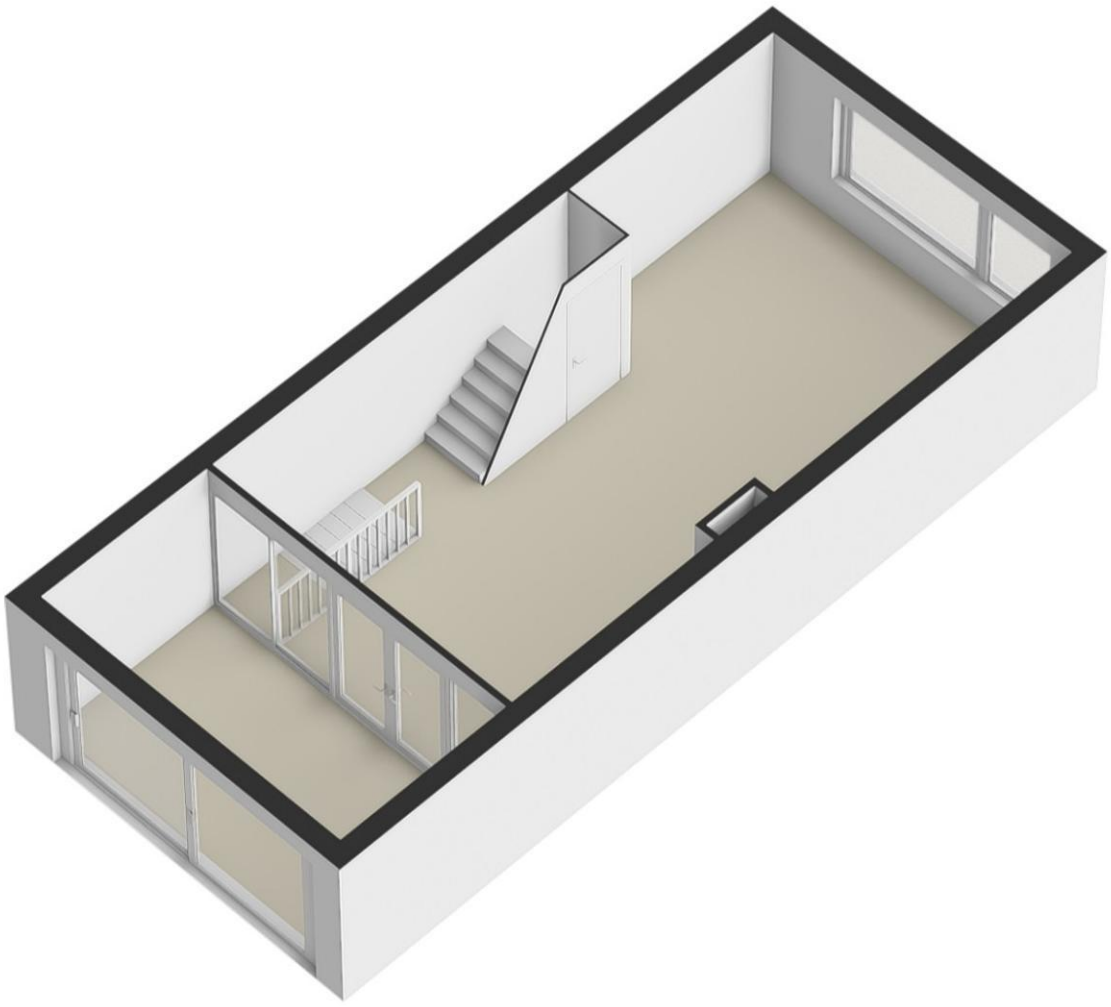
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

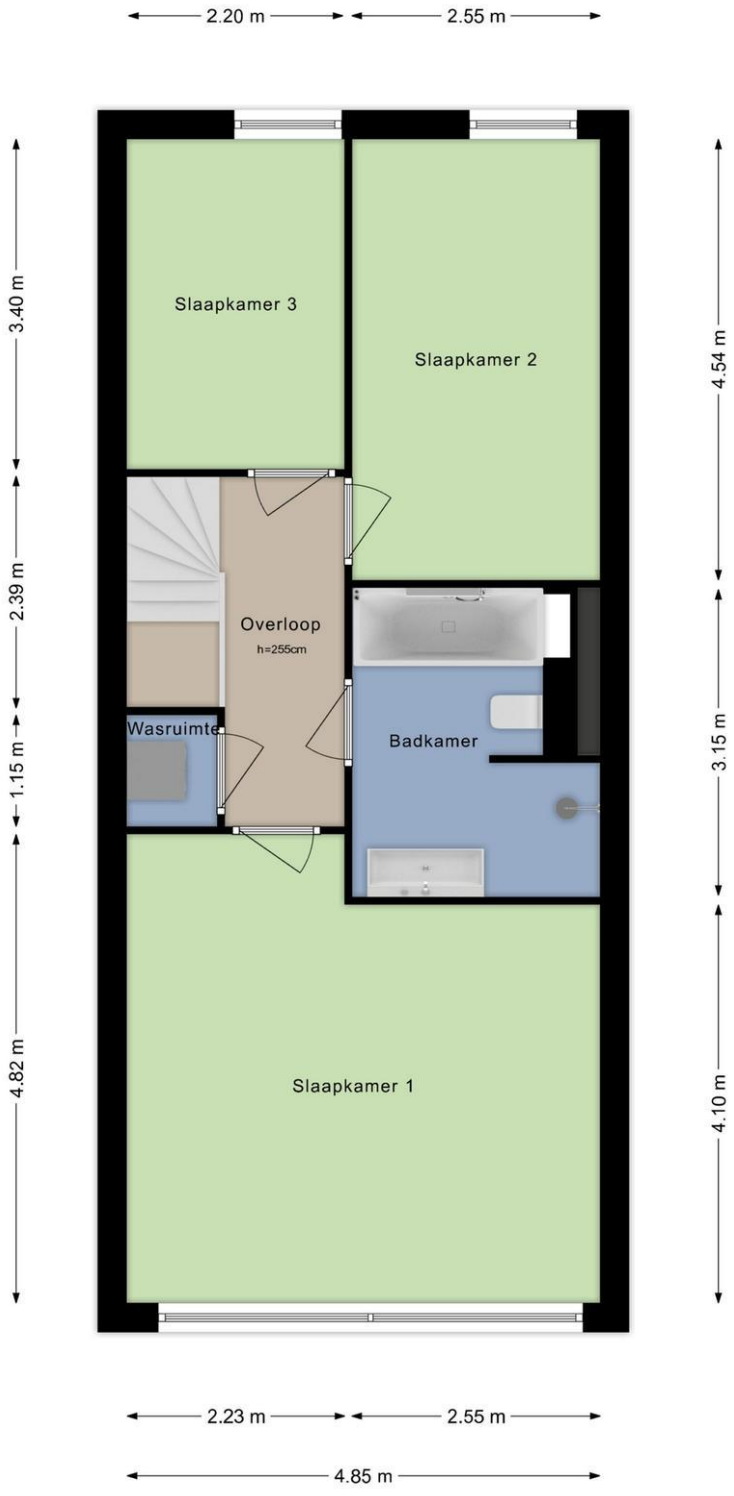
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

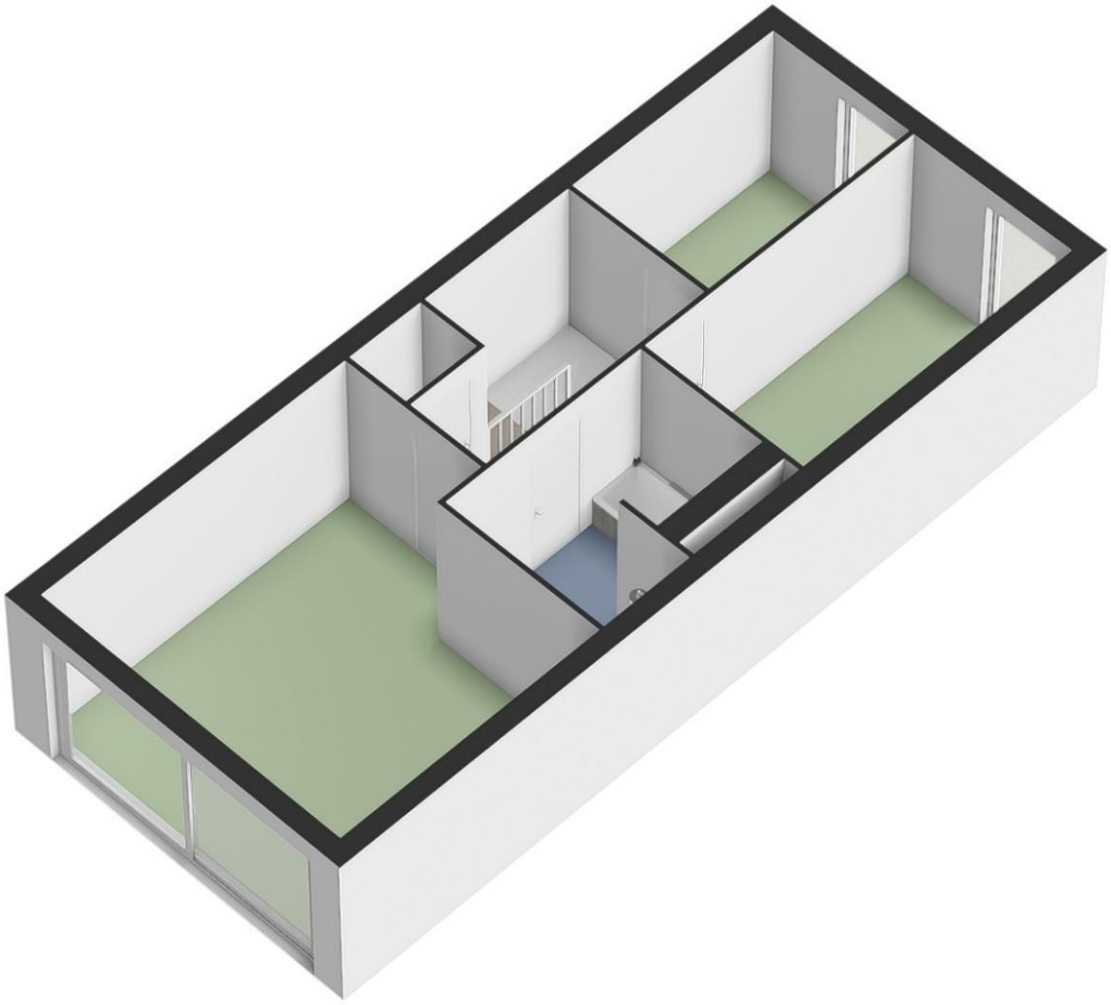
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

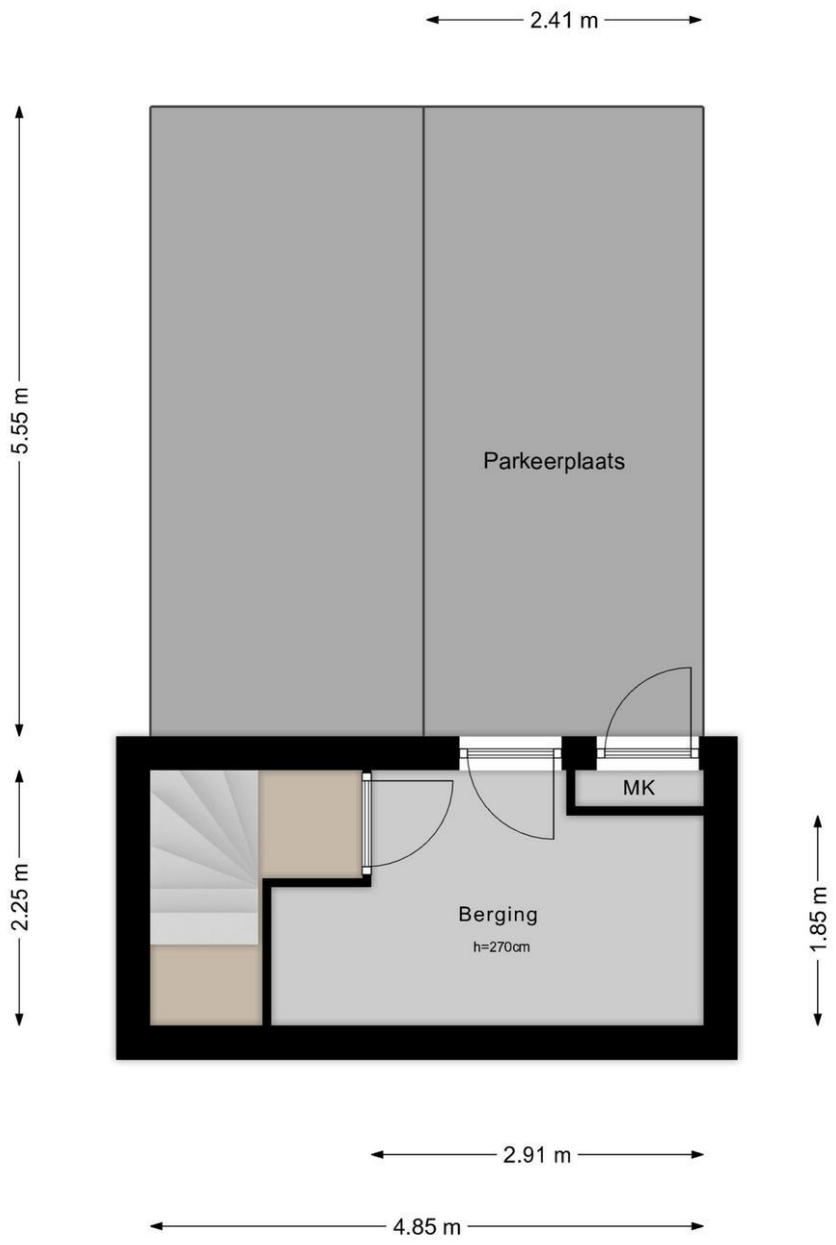
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

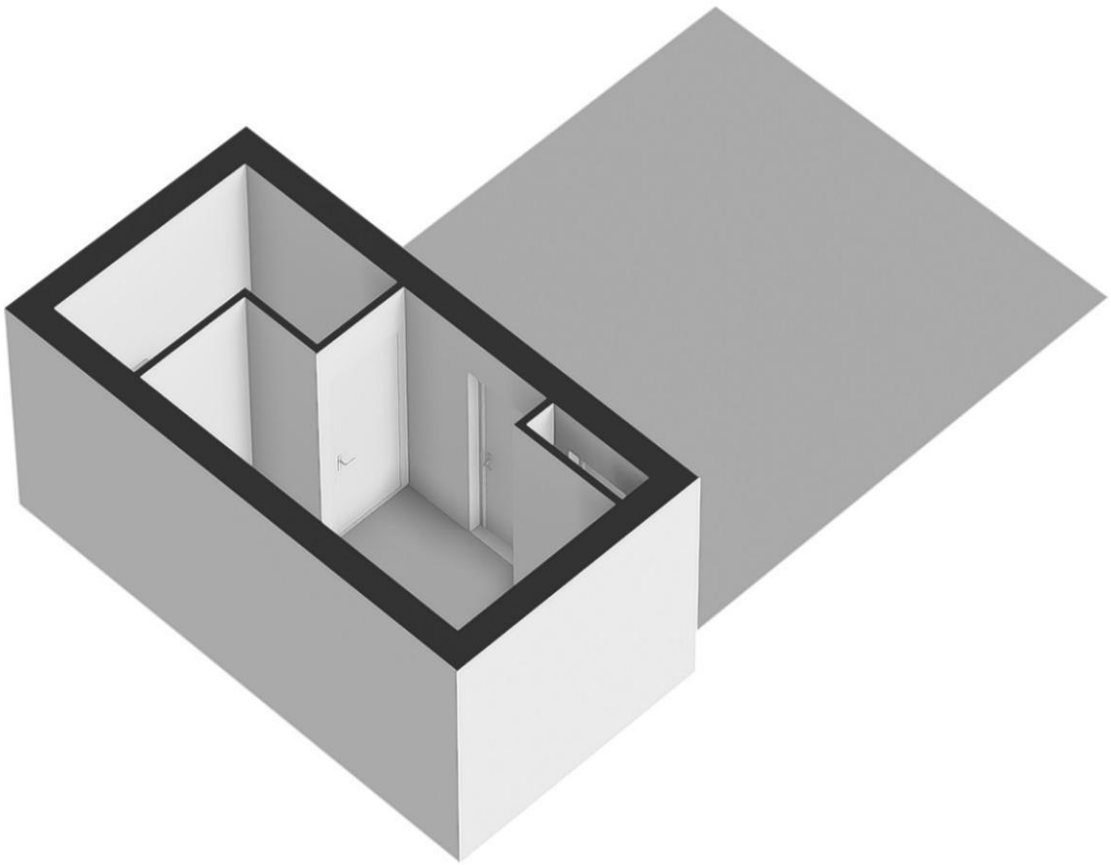
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd

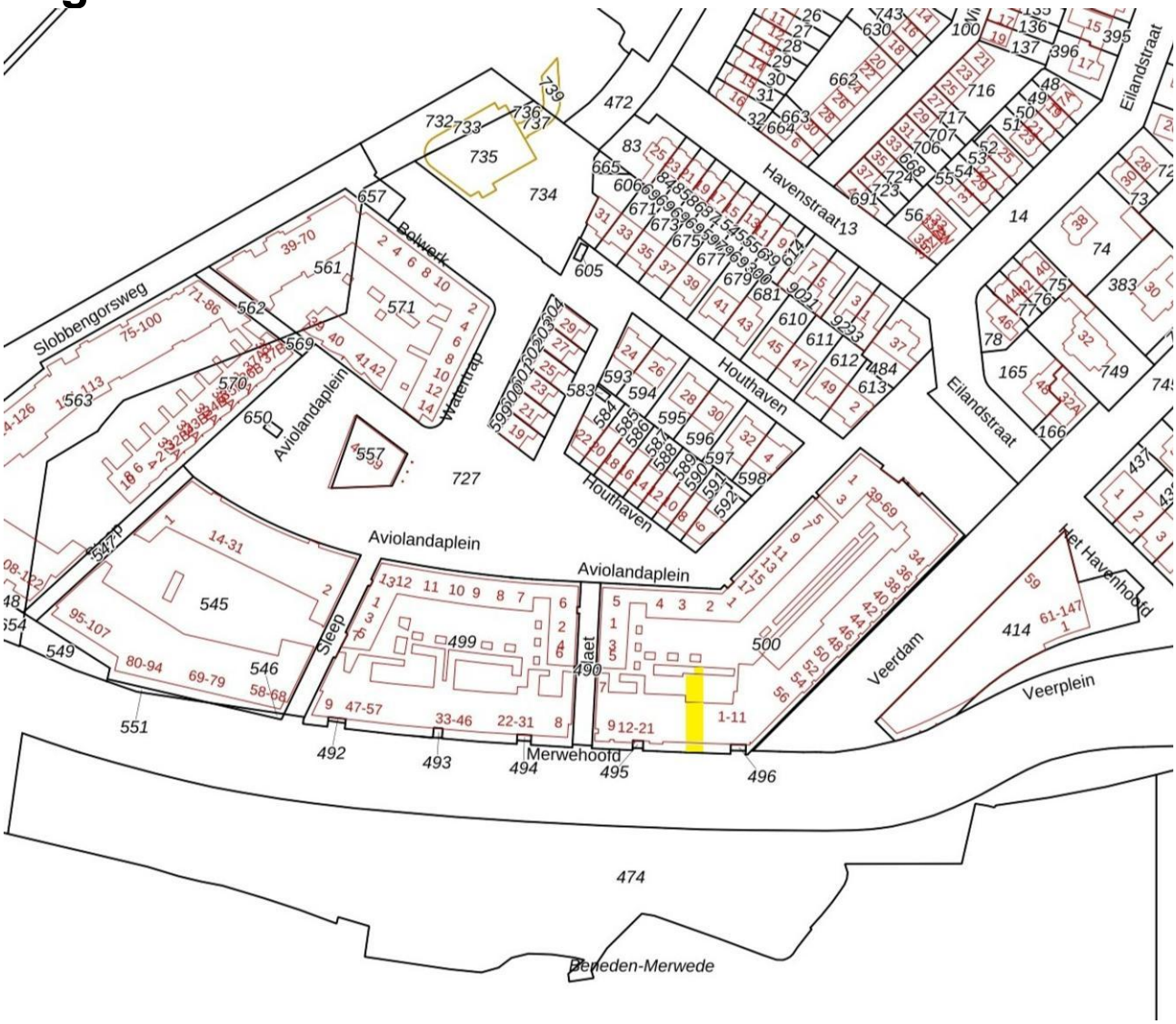
NEDERLOF MAKELAARDIJ B.V.

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

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



Plattegrond



vastgoedcert
funda powered by nvm
Vastgoed Ned.
NWWI
Adfiz
Erkend Hypotheek adviseur

Deze informatie is vrijblijvend en wordt aan meerdere personen verstuurd