



ieder
huis,
eigen
verhaal

FREDERIK VAN EEDENSTRAAT 11

3351 SM PAPENDRECHT

VRAAGPRIJS € 359.000,- K.K.



078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	114 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Dit is een (t)huis zoals je 'm hebben wil; met heel veel liefde onderhouden! Deze keurige eengezinswoning in Papendrecht bevindt zich in de wijk Westpolder; een hele gemoedelijke & fijne buurt met veel groen. Wat het wonen hier te bieden heeft? GENOEG! Scholen, uitvalswegen en vooral veel rust.

Sfeervol en overdekt winkelen doe je in de buurt bij winkelcentrum Westpolder, maar ook het gezellige winkelpark De Meent is niet ver van huis. Hier ben je aan het juiste adres voor de dagelijkse boodschappen of een wat uitgebreidere shopmiddag, om vervolgens af te sluiten bij één van de vele horecazaken!

Home sweet home; terug naar de woning, welke met energielabel A en zonnepanelen zeker energiezuinig te noemen is! Een brede woonkamer met aan de achterkant een uitbouw voor de keuken. Dubbele deuren naar de grote tuin met ruime berging voor de fietsen, je gereedschap en alle andere spullen die je graag snel bij de hand wil hebben. Op de eerste verdieping zijn 2 royale slaapkamers (waar er zeker 3 van te maken zijn) en een fijne badkamer. De zolder biedt momenteel ruimte voor een grote slaapkamer, maar door een dakkapel te plaatsen zijn er hier ook met gemak twee kamers van te maken.

Neem je contact op voor het maken van een afspraak?

Indeling:

Hal met toilet (volledig betegeld, fontein), meterkast (10 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel), trapopgang en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer met trapkast en dubbele deuren naar achtertuin, voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, behang wandafwerking en een elektrische haard.

De keuken bevindt zich in de aanbouw, ook deze ruimte is voorzien van een tegelvloer met

vloerverwarming. De keuken in L-opstelling is voorzien van een 4 pit keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser (in 2022 vernieuwd), boiler en een Amerikaanse koelkast (ter overname). Vanuit de keuken is de achtertuin eveneens bereikbaar.

De diepe achtertuin is gelegen op het oosten, echter kan je hier een groot deel van de dag genieten van het zonnetje. De tuin is in 2022 vernieuwd, toen zijn er nieuwe tegels, kunstgras en schuttingen geplaatst. De grote berging in de tuin is ideaal voor de fietsen en als extra bergruimte, maar kan ook goed als klusruimte worden gebruikt!

De achtertuin is verder voorzien van een handmatig zonnescherm en een achterom.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken.

Grote slaapkamer aan achterzijde, voorheen waren dit twee slaapkamers, echter door het weghalen van de muur is een zeer ruimtelijke slaapkamer met inloopkast en suite gecreëerd. De kamer is voorzien van een grote kastenwand, laminaatvloer en behang wandafwerking.

Slaapkamer aan voorzijde, deze is ook voorzien van een kastenwand, laminaatvloer en behang wandafwerking.

Ruime badkamer (volledig betegeld), beschikt over een douchecabine met thermostaatkraan, wastafelmeubel, toilet, designradiator en mechanische ventilatie (in 2022 vernieuwd).



2e verdieping:

Voorzolder met aansluiting voor de wasmachine, omvormer voor de zonnepanelen, opstelplaats CV-ketel (Intergas, 2012) en veel bergruimte achter de knieschotten.

Royale slaapkamer met aan voor- en achterzijde een groot dakraam. Deze kamer is eventueel aan beide zijden uit te breiden met een dakkapel, waardoor er ook eenvoudig twee kamers van kan worden gemaakt. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit deze kamer is middels een luik de bergvlkering bereikbaar, een ideale plek om de spullen op te slaan die je niet vaak nodig hebt!

Algemeen:

Eigen grond, 123 m²;

Gelegen in een rustige wijk met voldoende parkeergelegenheid;

Momenteel 3 slaapkamers, maar te splitsen in 5 slaapkamers;

Energie label A, volledig geïsoleerd, deels dubbel glas;

12 zonnepanelen geplaatst in 2021;

Tuin in 2022 vernieuwd;

Oplevering in overleg, voorkeur augustus 2024.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.















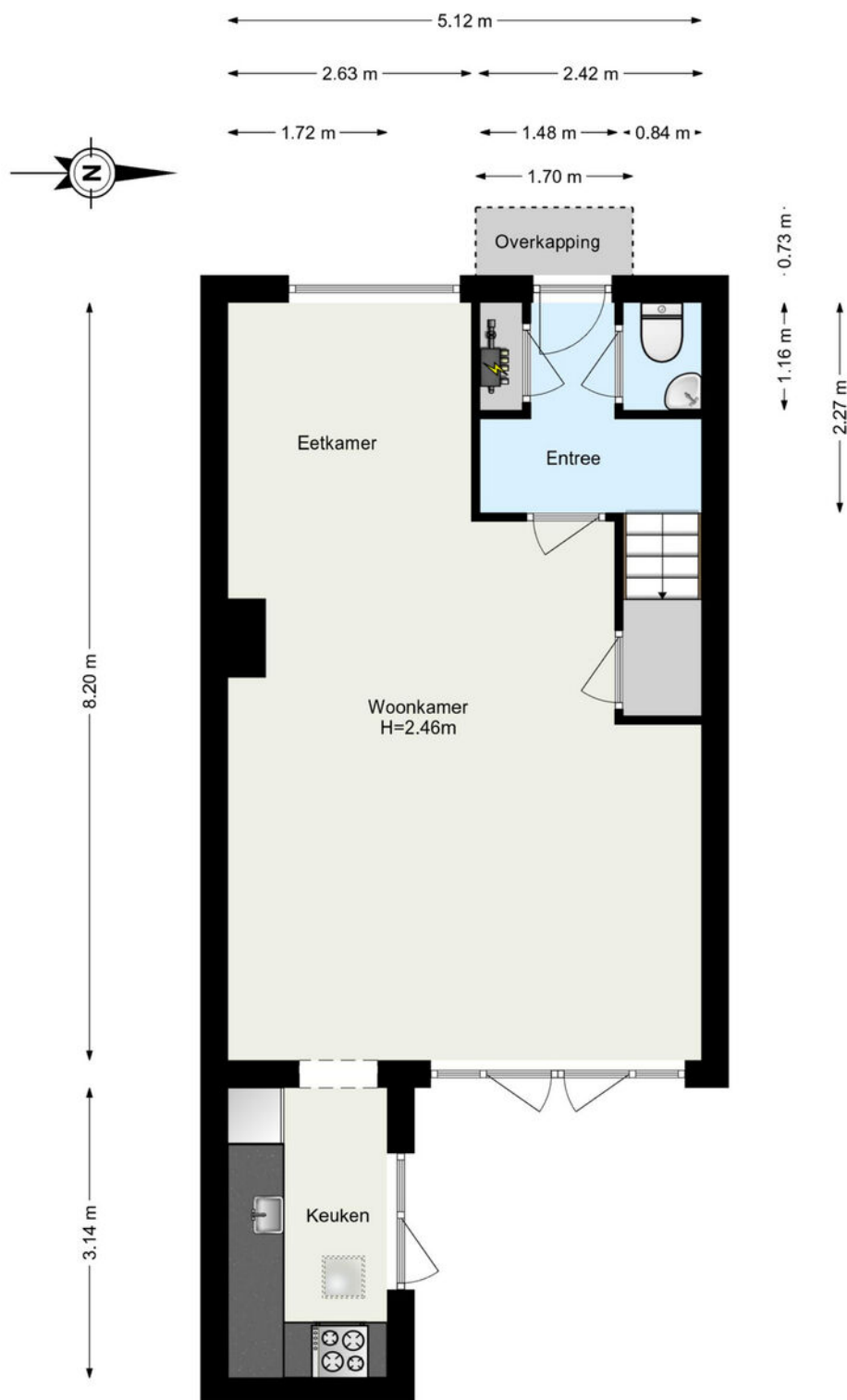




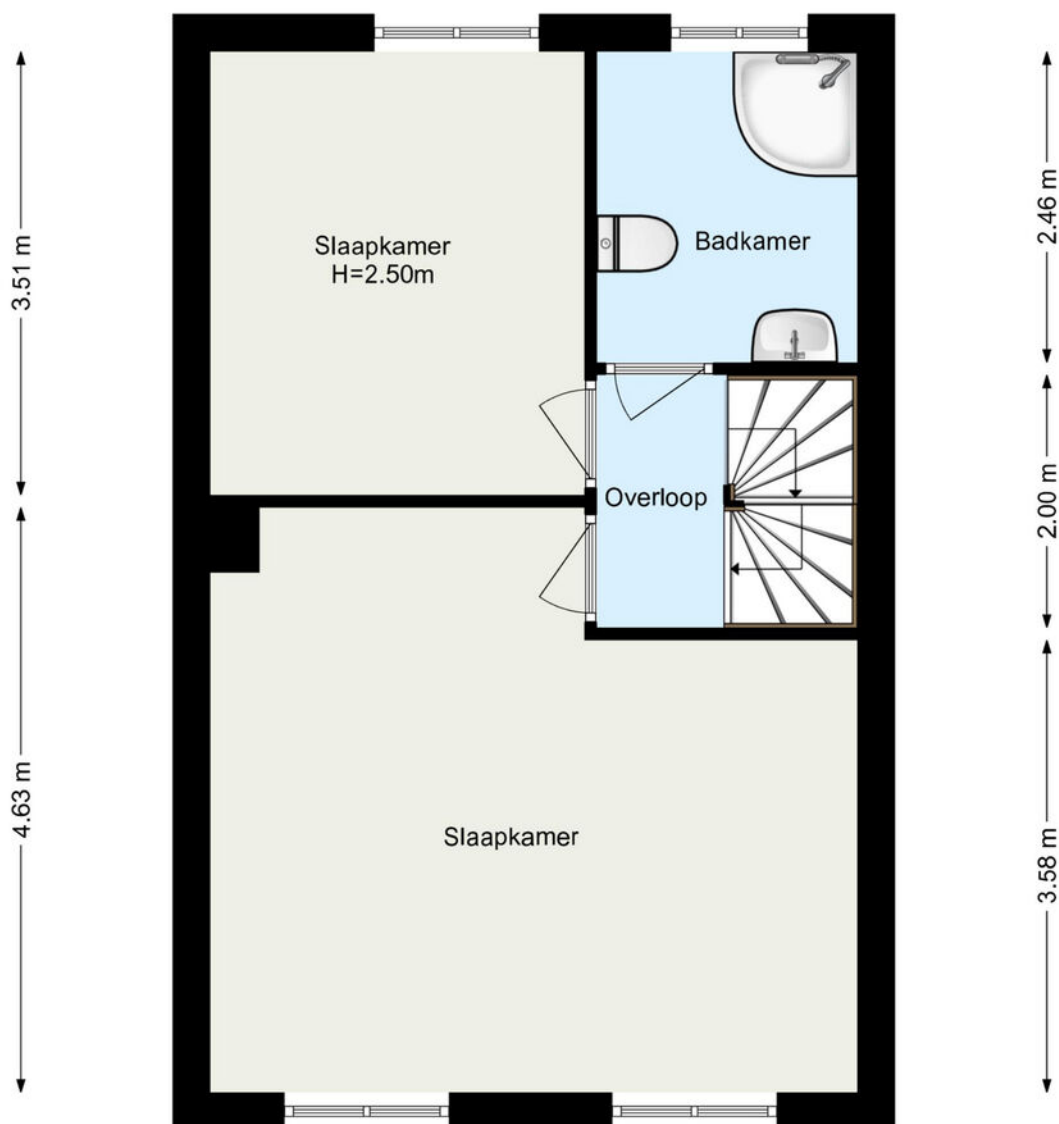
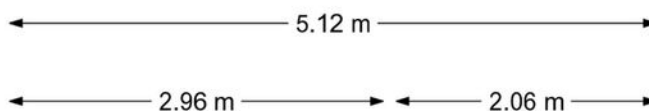
PLATTEGROND



PLATTEGROND



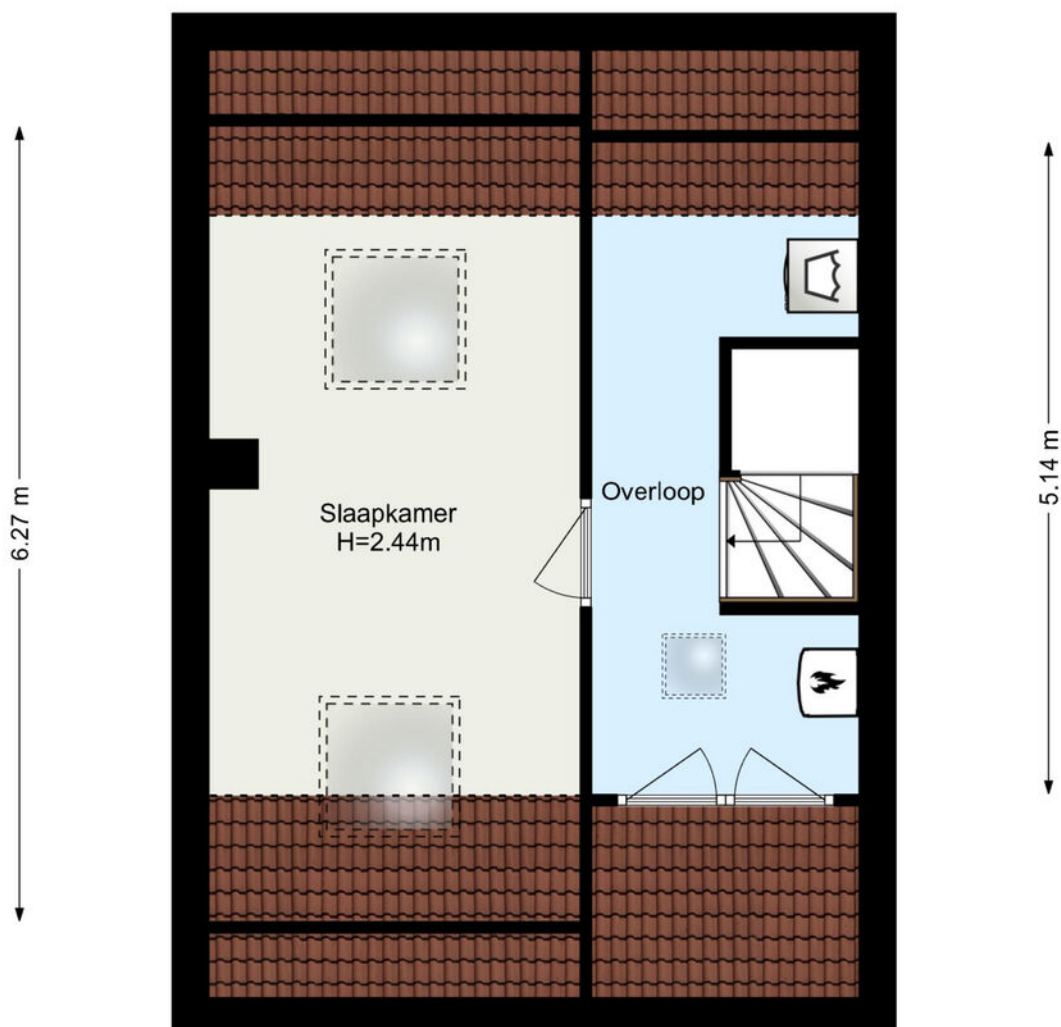
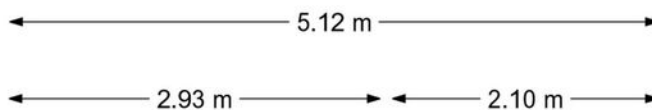
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

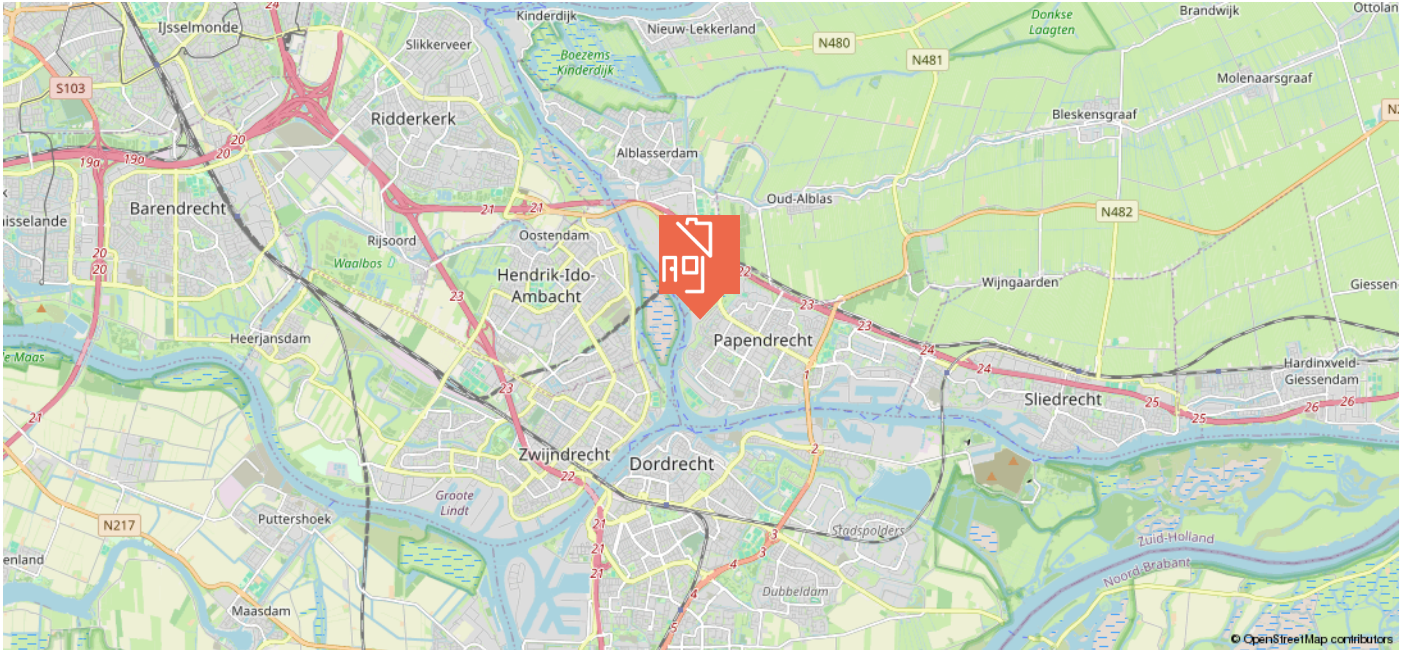
PLATTEGROND



www.framemotion.nl

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

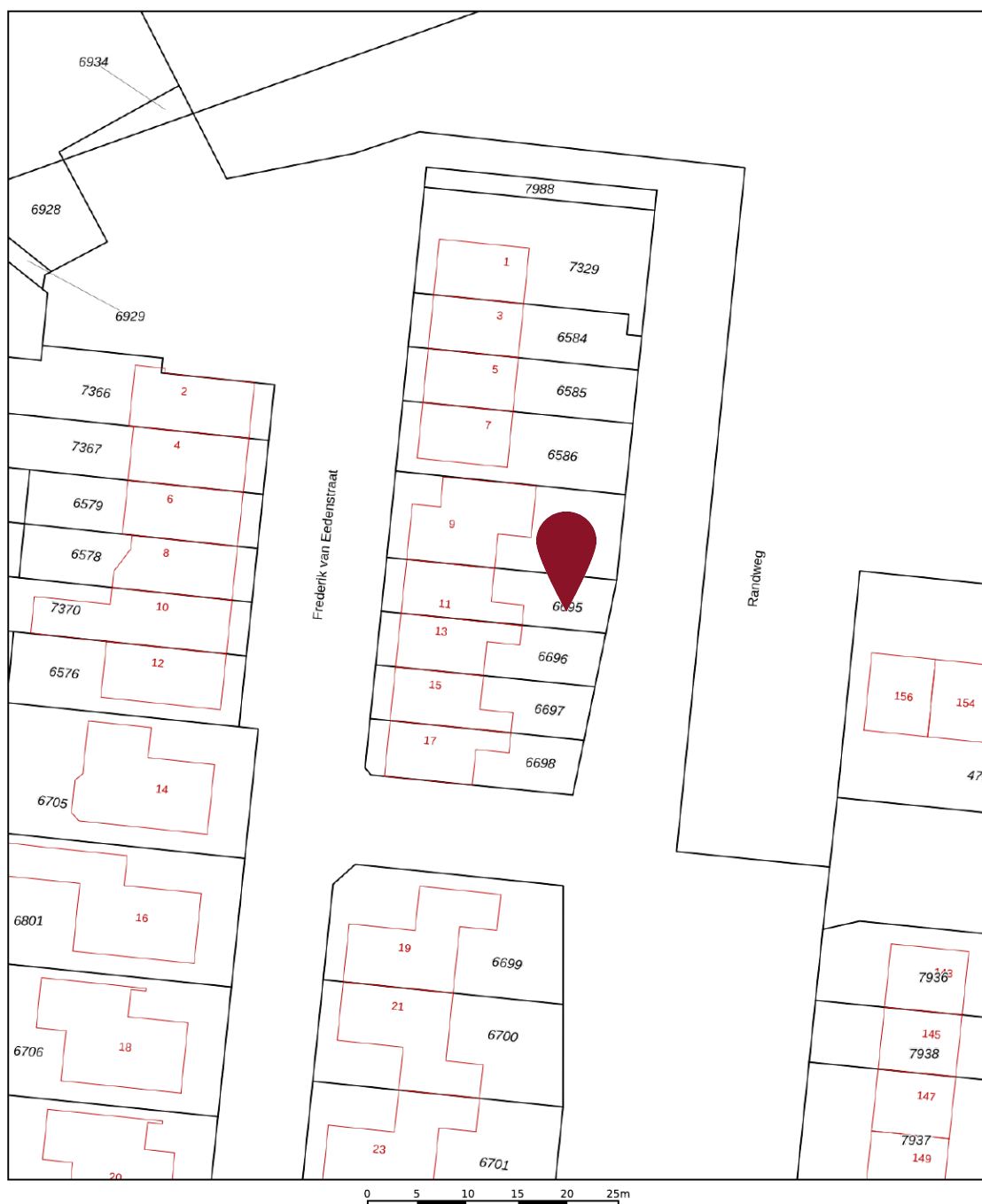
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6695
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
<https://cms.dordrecht.nl/inwoners/>
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

