



ieder
huis,
eigen
verhaal

LARIKSHOF 12

3355 RD PAPENDRECHT

VRAAGPRIJS € 415.000,- K.K.



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



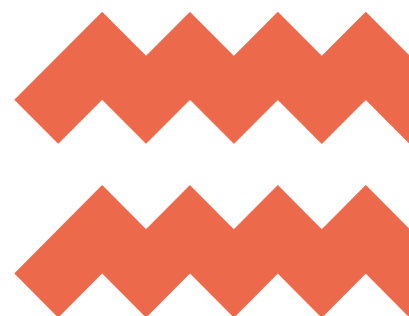
maarten

makelaardij
& hypotheek



KENMERKEN

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	358 m ³
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Energielabel	C



OMSCHRIJVING

Instapklaar in een fijne gezinswoning!

Wonen in een groen & kindvriendelijk deel van Papendrecht, met alles wat je nodig hebt om direct je thuis te maken, dát is wat Larikshof 12 biedt. Deze keurige, instapklare woning is modern afgewerkt, met zorg ingericht en perfect voor wie geen zin heeft in grote klussen. Binnen valt het eerst op: de mooie visgraatvloer, de stoere antraciete & zwarte keuken en de strakke badkamer en vormen samen een verfijnde basis. Drie grote slaapkamers zijn ruim opgezet, en de open zolder is slim gebruikt voor een wasruimte én een extra keukenblok; praktische luxe! De tuin op het zuidwesten is een echte plus: groen, verzorgd en licht. 's Zomers zit je hier heerlijk buiten; BBQ, boek erbij en genieten maar! De berging is handig voor fietsen of tuingereedschap, voor parkeren bij de woning is ruimte genoeg.

Wat de locatie betreft: Papendrecht staat bekend om zijn ruime wijken met veel groen, goede voorzieningen, scholen dichtbij en goede bereikbaarheid. Larikshof ligt op een plek waar je rust én gemak vindt; winkelcentrum, scholen, sport; het is allemaal binnen handbereik.

Kortom: een stijlvolle woning waar alleen je meubels nog ontbreken. Klaar om je spullen neer te zetten en een heerlijk thuis van te maken...

Indeling:

Hal met toilet, meterkast (in 2021 vernieuwd, 9 groepen, 2 aardlekschakelaars, slimme meter), trapopgang en toegang tot de woonkamer. Toilet, deels betegeld en voorzien van een wandcloset.

Ruime woonkamer met moderne open keuken aan voorzijde. De woonkamer is strak afgewerkt met een PVC visgraat vloer, gestucte wanden en plafond, inbouwspots en een grote kunststof schuifpui naar de achtertuin.

Tevens beschikt de woonkamer over een trapkast.

De keuken is zeer ruim opgesteld in U-vorm en voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap (recirculatie, vaatwasser, koelkast, combi-oven, en veel bergruimte in diverse kasten en lades.

Via de schuifpui betreedt je de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is fraai aangelegd met strakke betegeling, vaste perken en moderne schuttingen. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging en de achterom.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken. De trappen zijn voorzien van PVC trapbekleding.

Ruime slaapkamer aan voorzijde, deze kamer beschikt over een cinewall en een elektrisch rolluik en is afgewerkt met spachtelputz wandafwerking en een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, met een kunststof dakraam en bergruimte achter knieschot. Ook deze kamer is afgewerkt met spachtelputz wandafwerking en een laminaatvloer.

Slaapkamer aan achterzijde, thans in gebruik als kastenkamer. De kastenopstelling in deze kamer kan worden overgenomen. Ook deze kamer beschikt over een dakraam en bergruimte achter knieschotten.



De moderne badkamer is gelegen aan voorzijde, deze is volledig betegeld en beschikt over een ruime inloepdouche met thermostaatkraan en regendouche, dubbele wastafel op meubel, een toilet, designradiator en een dakraam.

2e verdieping:

Op de 2e verdieping bevindt zich een praktische ruimte met de opstelplaats CV-ketel (Remeha 2025) en mechanische ventilatie-box, wasmachine aansluiting, een handig keukenblok met spoelbak en veel ruimte voor berging.

In de straat zijn meerdere woningen voorzien van een uitbouw op deze verdieping, waardoor hier een of zelfs twee extra slaapkamers te creëren zijn!

Algemeen:

- Instapklare gezinswoning met ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers en een fijne tuin op het zuidoosten.
- Eigen grond, 134 m².
- Energielabel C, voorzien van een nieuwe CV-ketel.
- In 2017 is de woning grootschalig gemoderniseerd en voorzien van nieuwe keuken, badkamer en toilet,
- In 2021 is een nieuwe schuifpui geplaatst en zijn de dakramen en radiatoren vervangen. Tevens is de meterkast vernieuwd.
- Buitenschilderwerk in 2022 uitgevoerd.
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk.

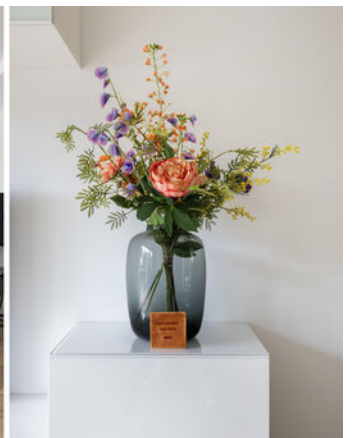
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







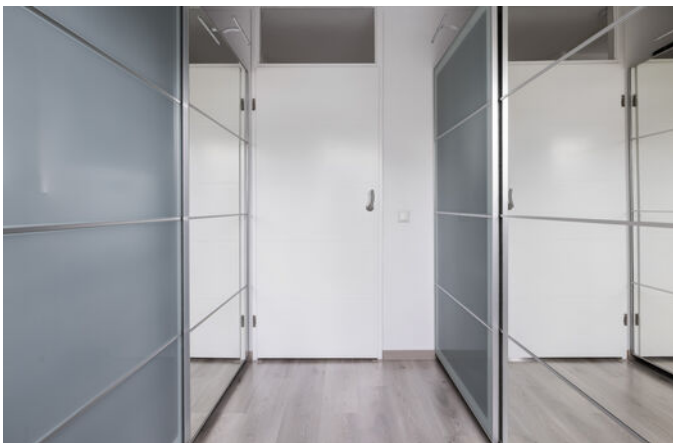




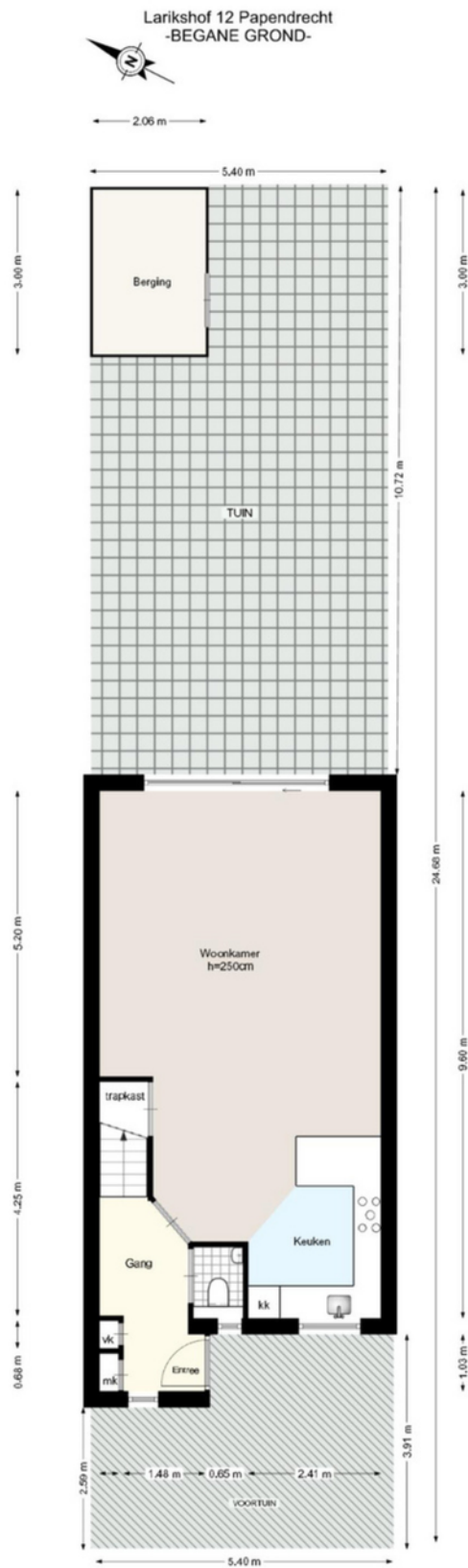






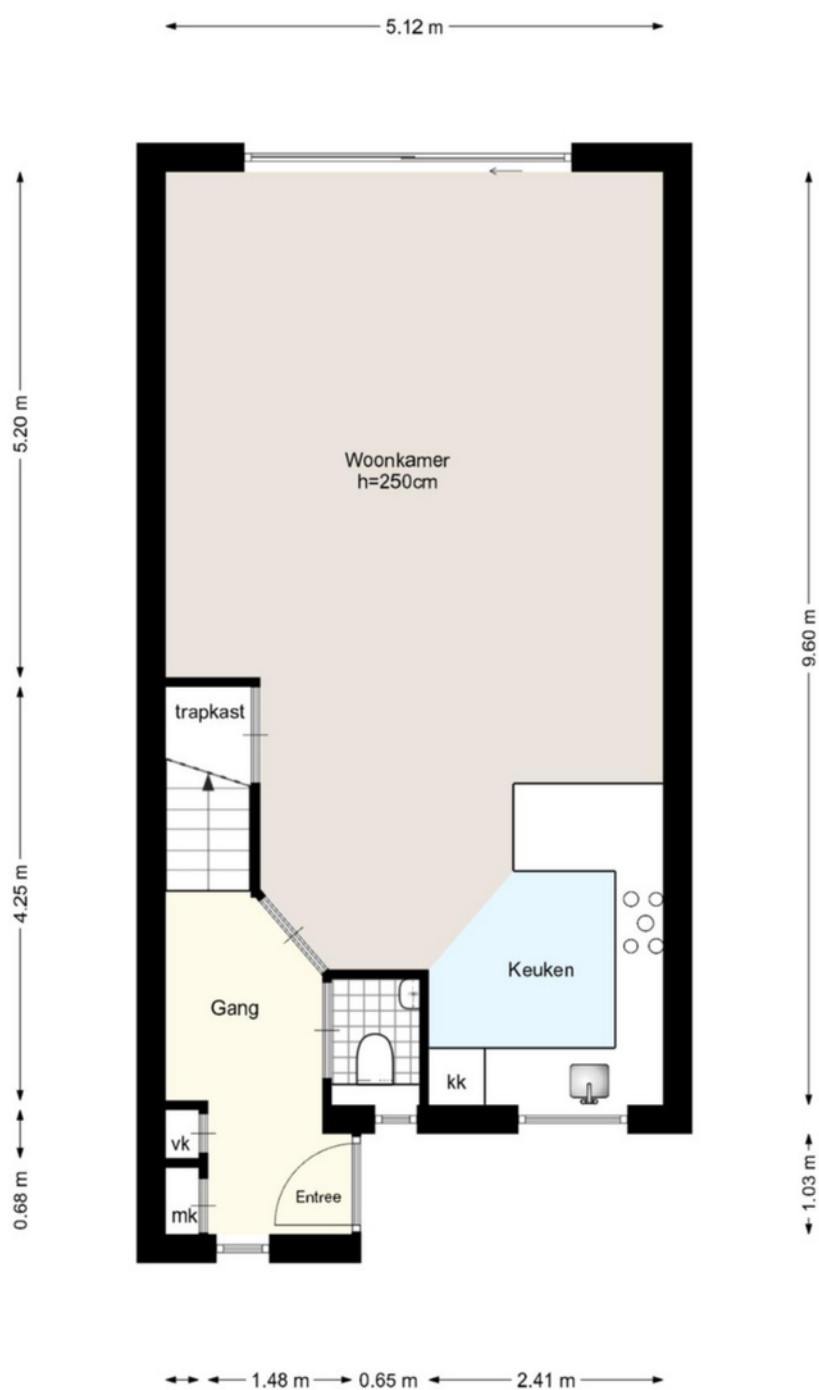


PLATTEGROND



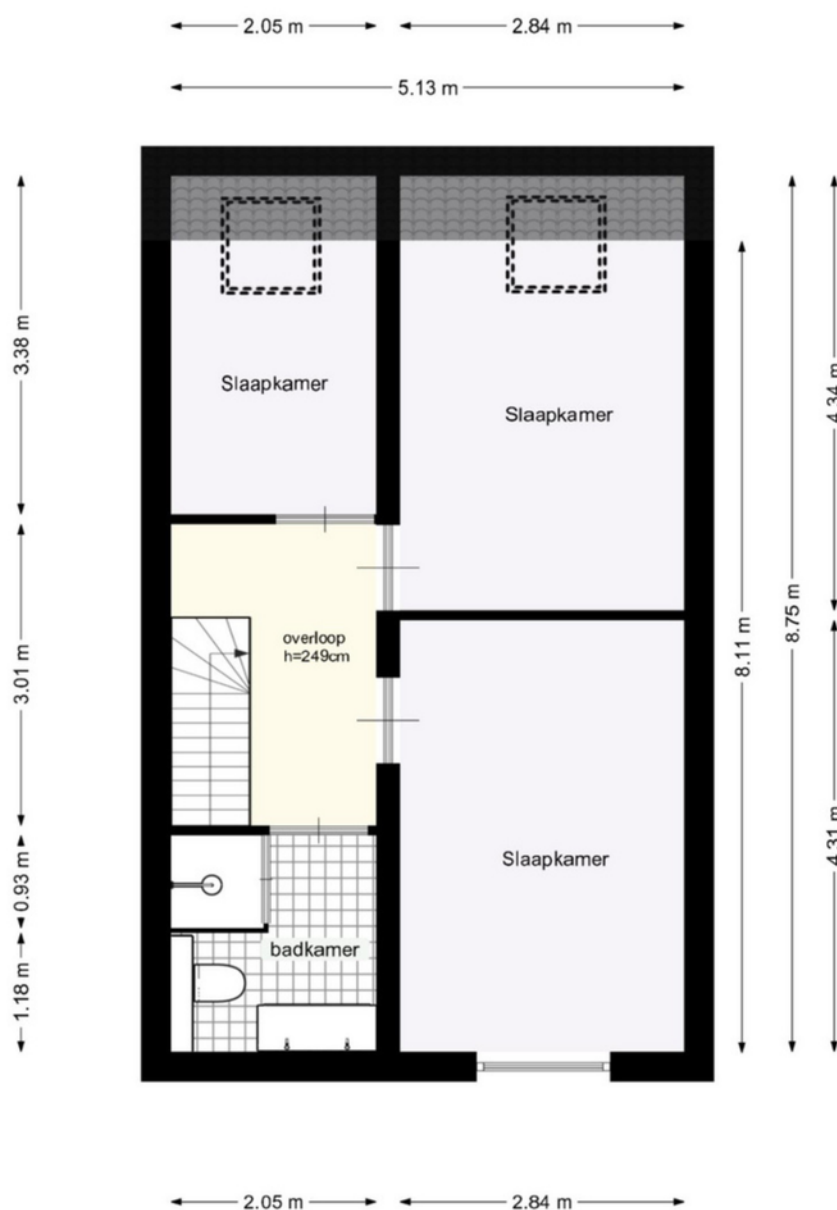
PLATTEGROND

Larikshof 12 Papendrecht
-BEGANE GROND-

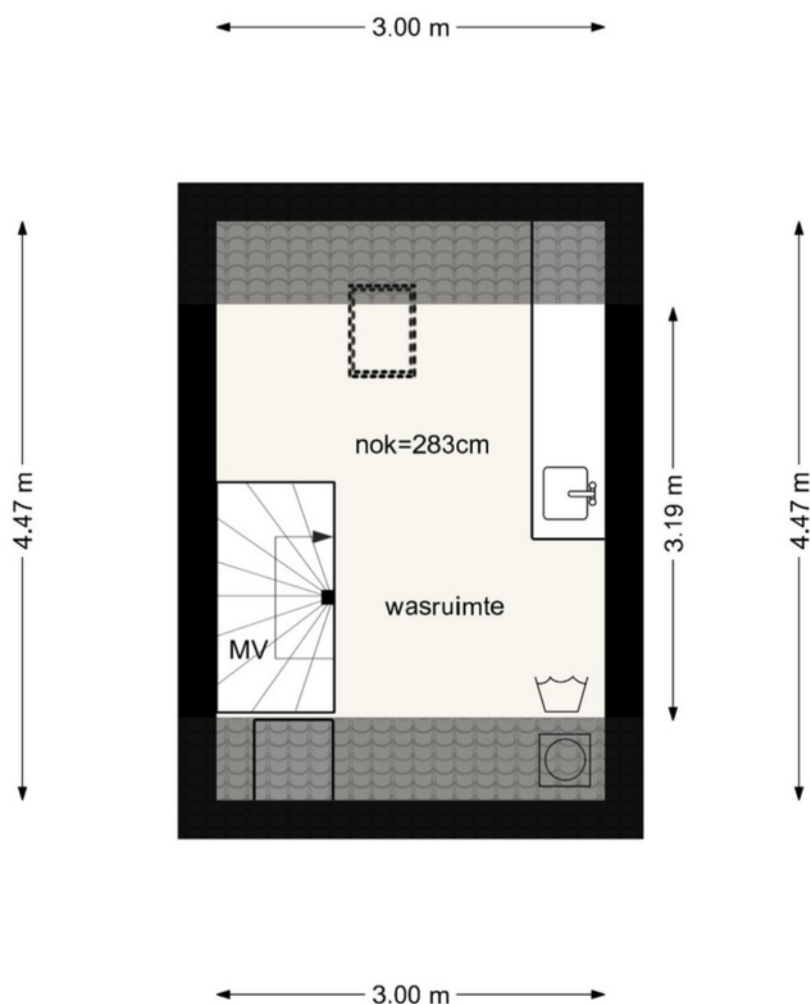


PLATTEGROND

Larikshof 12 Papendrecht
-1e VERDIEPING-

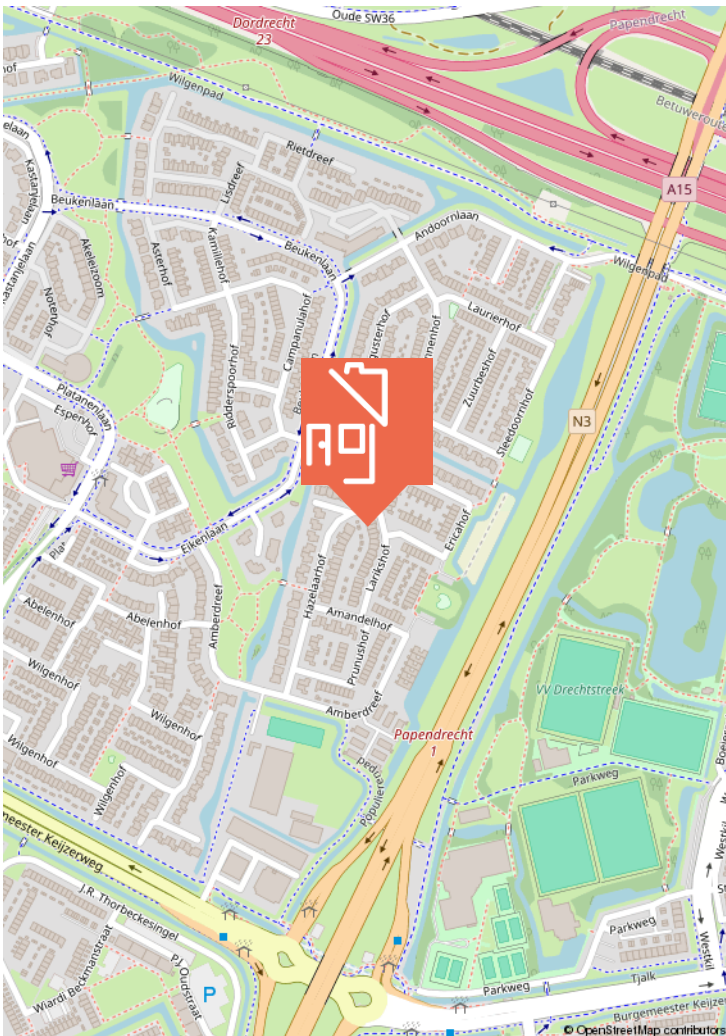
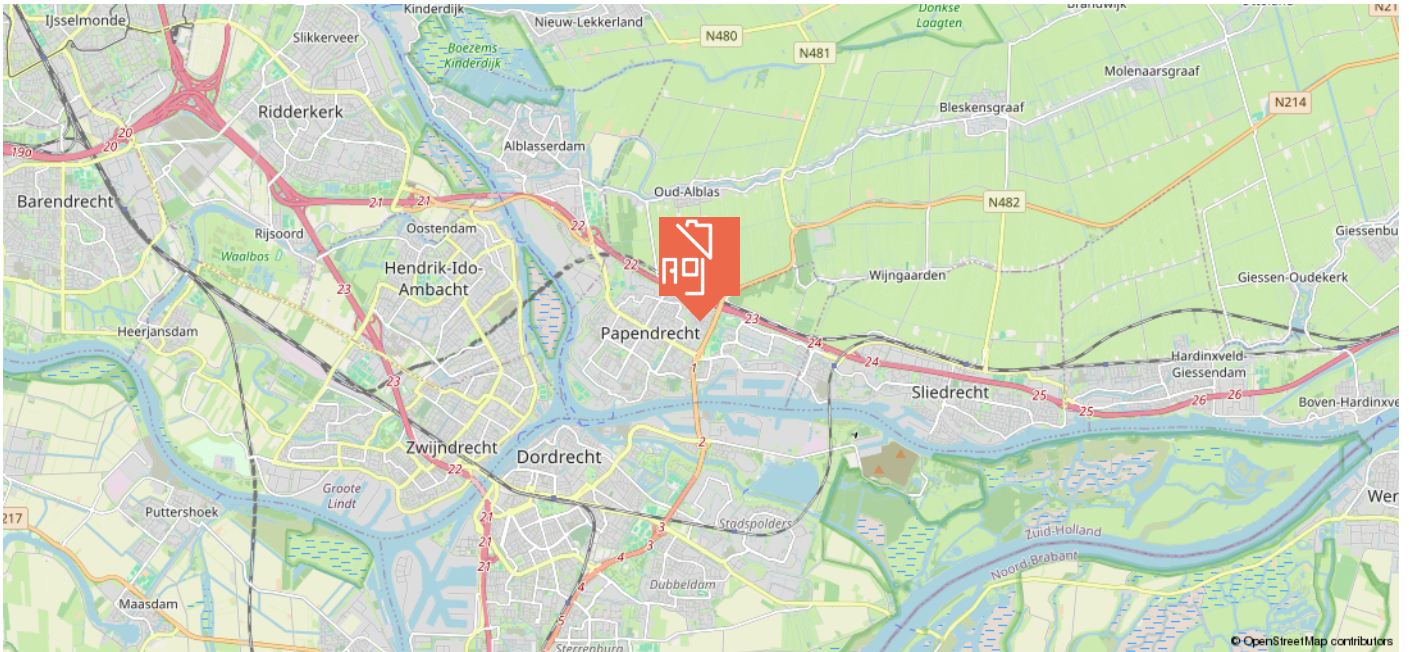


PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Alle maten en indelingen zijn indicatief.
WWW.INMETERRIJNMOND.NL

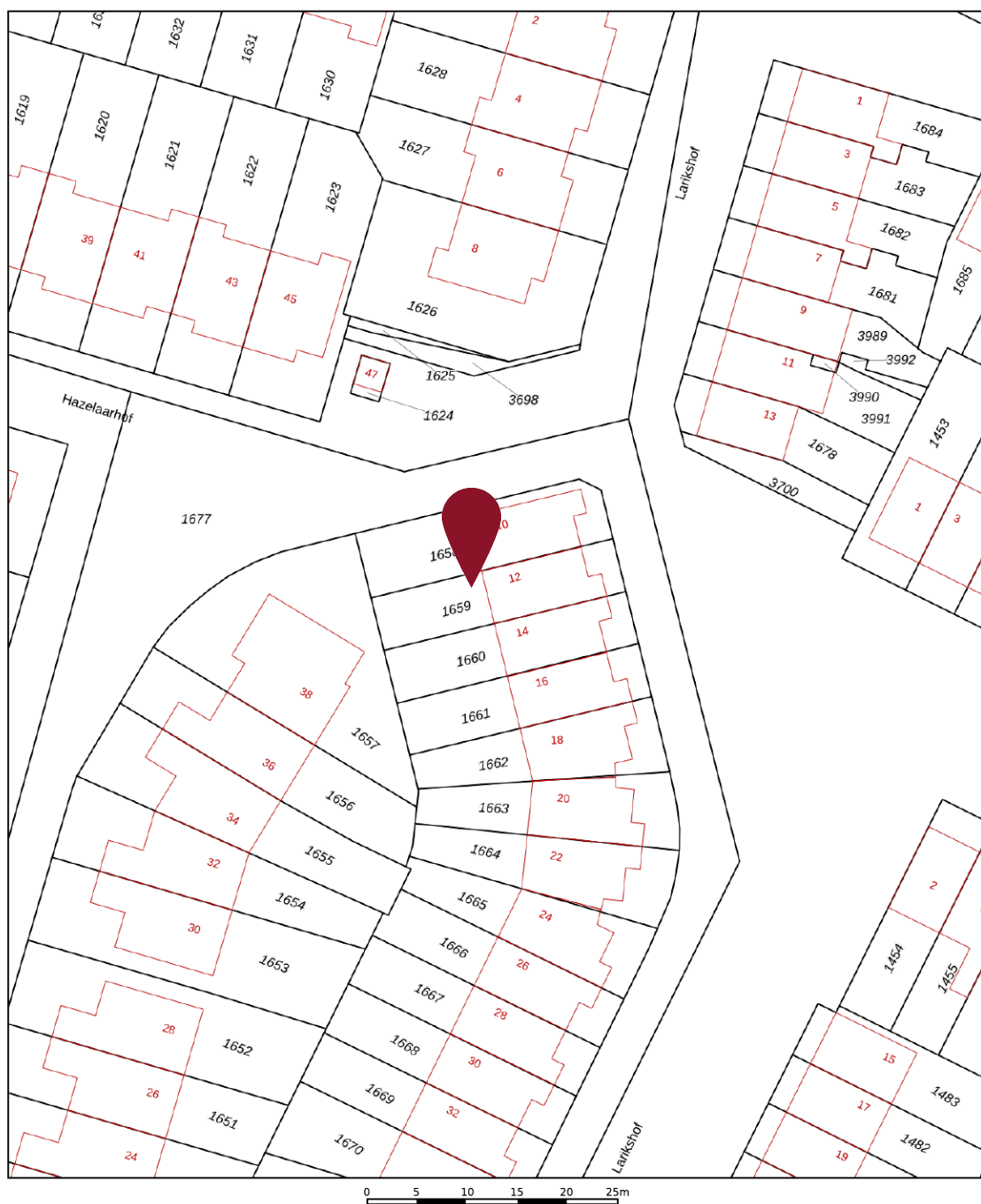
LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
—	Voorlopige kadastrale grens	Papendrecht	
—	Administratieve kadastrale grens	E	
—	Bebouwing	1659	

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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](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](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

Vastgoed
 **Ned.**