



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Westkil 42

3356 MA Papendrecht  
Vraagprijs: € 715.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **184 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **261 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **A+**

# Kenmerken



Woonoppervlakte  
**184 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**636 m<sup>3</sup>**



Bouwjaar  
**1997**



Aantal slaapkamers  
**6**

Perceeloppervlakte	261 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m <sup>2</sup> (dakterras)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer met toilet en 1 toilet
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming en warm water	c.v.-ketel: Remeha HR combiketel uit 2009, begane grond: vloerverwarming (aanbouw: elektrische verwarming)
Kozijnen	deels hout / deels kunststof (2016/2018)
Elektra	13 groepen en 1 aardlekschakelaar
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energie label	A+
Berging	ja, 9 m <sup>2</sup>
Parkeren	op eigen terrein en openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, 59 m <sup>2</sup> , zuiden

# Algemene omschrijving

Werkelijk een kast van een huis met ongekende mogelijkheden. Deze halfvrijstaande woning heeft zóveel te bieden dat je er maar eens goed voor moet gaan zitten. Enne... voor de beste ervaring moet je natuurlijk gewoon komen kijken. Allereerst het volume van de woning: maar liefst 184 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met daarin 6 royale slaap-/werkkamers én een multifunctionele ruimte (2018) op de begane grond, die voor veel verschillende doeleinden gebruikt kan worden: een praktijk aan huis, een hobbykamer of toch gewoon een berging. De keuze is aan jou. De voormalige garage is opgesplitst in een bijkeuken met witgoedaansluitingen en een schuifwandkast én een ontvangstruimte aan de voorzijde.

Daarnaast is ook de buitenruimte uniek. Bij de aanbouw in 2018 zijn tevens een geïsoleerde overkapping en een berging gerealiseerd. De overkapping is een heerlijke plek om optimaal van het buitenleven te genieten. Een prachtig, elektrisch bedienbaar scherm zorgt ervoor dat je de overkapping ook kunt afsluiten. De tuin is op het zuiden gesitueerd en staat garant voor veel zonnige uurtjes. En als je denkt dat de tuin alle buitenruimte is, dan heb je het mis. Ook op de 2e verdieping kun je heerlijk buiten zitten. Hier bevindt zich namelijk een groot dakterras.

Daarnaast willen we ook alvast de compleetheid van deze topwoning benoemen. Het wooncomfort is zeer hoog dankzij onder andere vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, vaste schuifwandkasten, kunststof kozijnen aan de achterzijde, eigen parkeergelegenheid en zonwering met rolluiken. Bovendien is de woning extra duurzaam gemaakt, wat terug te zien is in het energielabel A+.



# Algemene omschrijving

Vanuit de centrale hal van de woning is er toegang tot de meterkast, de woonkamer, het toilet, de bijkeuken en de trapgang naar de 1e verdieping. De bijkeuken is een prettige ruimte met schuifwandkasten en plaats voor het witgoed. Aan de voorzijde van de voormalige garage is een ontvangstruimte gerealiseerd. De woonkamer vormt samen met de open keuken een heerlijke leefruimte met een schuifpui in de achtergevel, airconditioning en tevens toegang tot de aanbouw aan de zijkant van de woning. De keukenopstelling is in 2022 geplaatst en van alle gemakken voorzien. Hier ga je met plezier de lekkerste gerechten bereiden. De aanbouw naast de woning is in 2018 gerealiseerd en kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt. De ruimte is volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van daglichttoetreding en een eigen entree. Via een loopdeur kom je in de overkapping van de achtertuin.

Op de 1e verdieping geeft de ruime overloop toegang tot maar liefst 4 royale slaapkamers, een vaste kast, de badkamer en de trap naar de 2e verdieping. De badkamer is omstreeks 2021 vernieuwd en beschikt over een luxe inloopdouche, een wastafelmeubel, een ligbad en een 2e toilet. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en een schuifwandkast, waardoor je over veel bergruimte beschikt en losse kasten eigenlijk niet meer nodig zijn.

Op de overloop van de 2e verdieping vind je de cv-kast en is er toegang tot het royale dakterras en een slaapkamer. Via deze slaapkamer aan de voorzijde, die eveneens is voorzien van een schuifwandkast, is de slaapkamer aan de achterzijde bereikbaar. Deze kamer beslaat circa 17 m<sup>2</sup>, is voorzien van airconditioning, rolluiken én dubbele terrasdeuren.

Ben je op zoek naar een woning die volop ruimte combineert met luxe voorzieningen, duurzaamheid en een centrale ligging? Dan ben je hier zeker aan het juiste adres.





Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Entree / hal



Toilet



Trapgang 1e verdieping



Aanbouw als multifunctionele ruimte



Aanbouw als multifunctionele ruimte



Bijkeuken



Overloop 1e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer 5 / werkkamer



Slaapkamer 5 / werkkamer



Slaapkamer 6



Slaapkamer 6



Dakterras



Dakterras



Achters tuin



Overkapping



Achtertuin



Achtertuin



Voortuin



Voorzijde





Straatbeeld



Straatbeeld

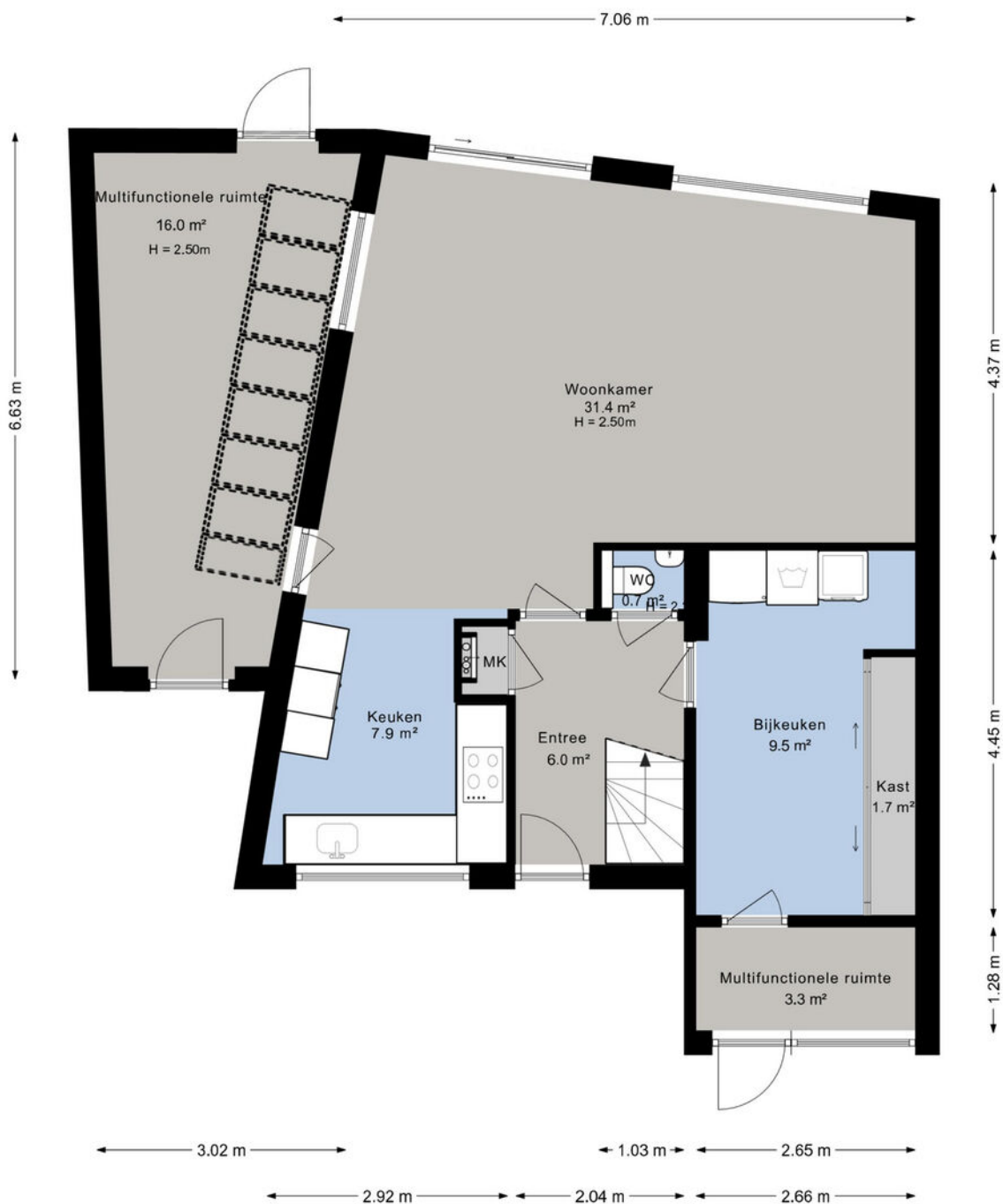
# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	microcementvloer met vloerverwarming	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - trapopgang 1e verdieping - bijkeuken - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	sauswerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	microcementvloer met vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	voorzien van: - schuifpui achterzijde - kunststof kozijnen (2018; HR++) - airconditioning
keuken	microcementvloer met vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	open keuken met duo-/ hoekopstelling (2022), voorzien van: - koelkast - vaatwasmachine - inductiekookplaat - quooker - oven - afzuigkap
bijkeuken	microcementvloer met vloerverwarming	wandtegels / sauswerk	sputwerk	voorzien van: - witgoed aansluitingen - schuifwandkast - pomp vloerverwarming (bijverwarming)
multifunctionele ruimte	vloertegels met vloerverwarming	stucwerk	stucwerk	aanbouw uit 2018 voorzien van: - elektrische vloerverwarming - lichtstraat (Luxlight) met elektrisch bedienbare zonwering - kunststof kozijnen
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	voorzien van: - vaste kast toegang tot: - 4 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - schuifwandkast - rolluik - kunststof kozijn (2018; HR++)
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde, voorzien van: - schuifwandkast - rolluik - kunststof kozijn (2018; HR++)

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>vervolg 1e VERDIEPING</b>				
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast - rolluik
slaapkamer 4	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast - rolluik
badkamer (2021)	vloertegels	wandtegels	stucwerk met inbouwspots	voorzien van: - ligbad - inlopdouche - toilet - wastafelmeubel
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	voorzien van: - vast kast met: -c.v.-ketel - box mechanische ventilatie - omvormer zonnepanelen - elektrisch bedienbaar rolluik toegang tot: - slaap-/werkkamer 5
slaap-/ werkkamer 5	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de voorzijde voorzien van: - schuifwandkast - elektrisch bedienbaar rolluik toegang tot: - slaapkamer 6
slaapkamer 6	laminaat	behang	Agnes plafondplaten	gelegen aan de achterzijde voorzien van: - wastafelmeubel - airconditioning - elektrisch bedienbare rolluiken
<b>BUITEN</b>				
achtertuint				voorzien van: - sierstraatwerk - vijverpartij - buitenkraan - berging + overkapping (2018) gesitueerd op het zuiden
houten berging				afmetingen: circa 3.25 x 2.70 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - omvormer
overkapping				onderheid en geïsoleerd, afmetingen: circa 3.40 x 5.60 meter voorzien van: - elektra-aansluiting - elektrisch bedienbaar afsluitbaar scherm

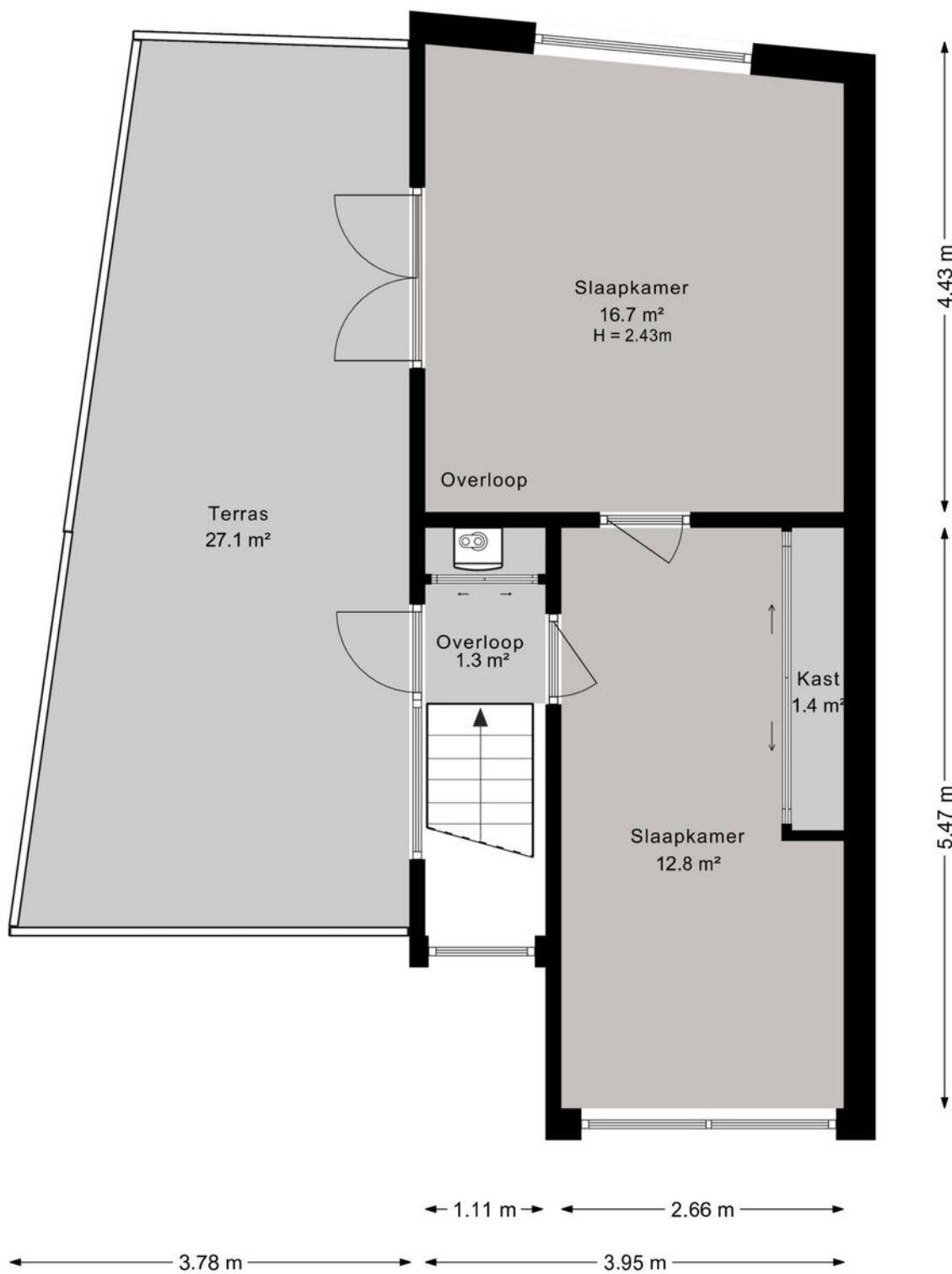
# Plattegrond begane grond



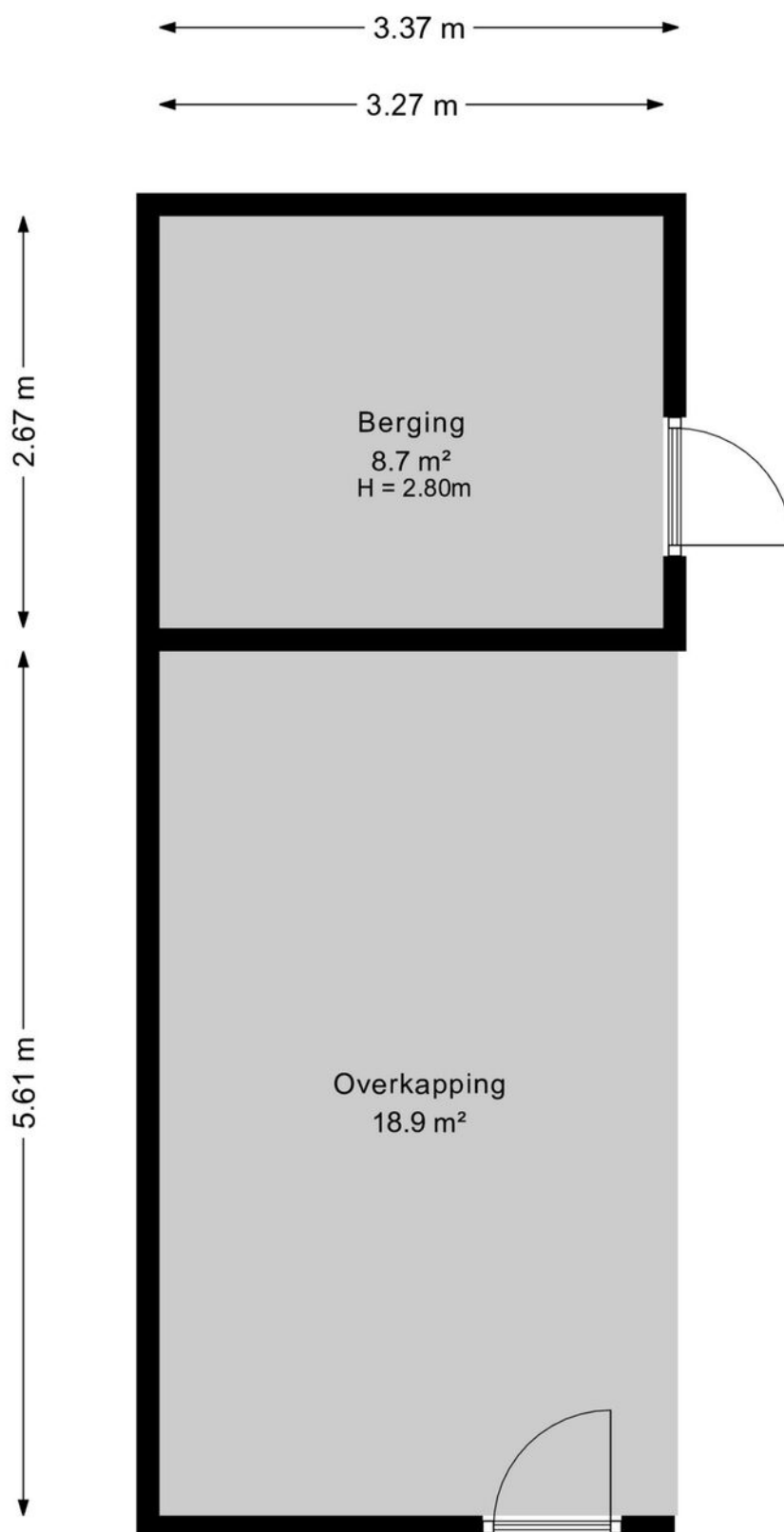
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



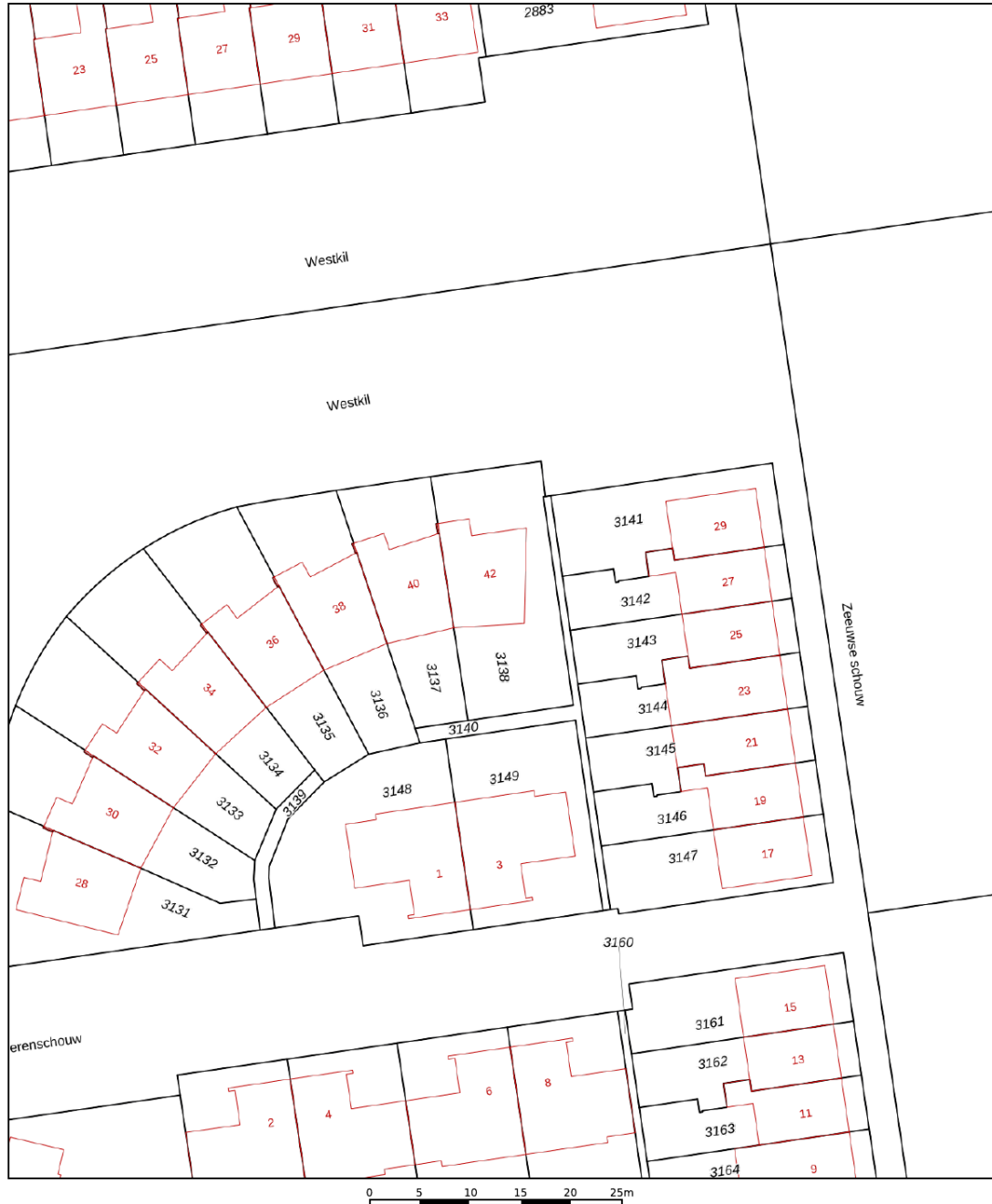
# Plattegrond berging + overkapping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

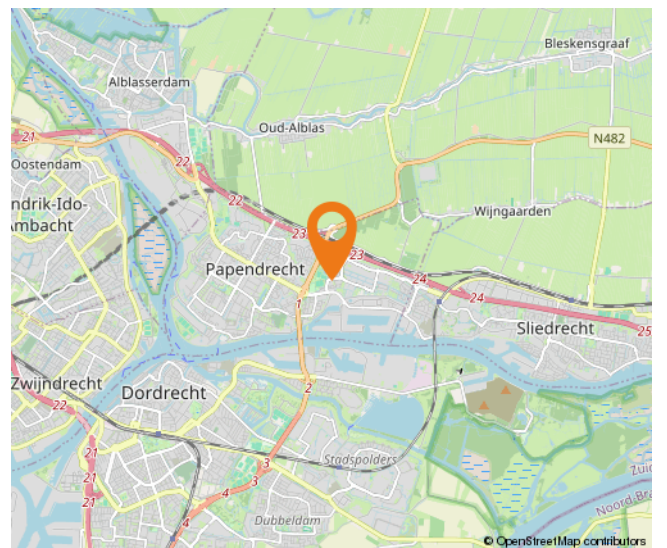
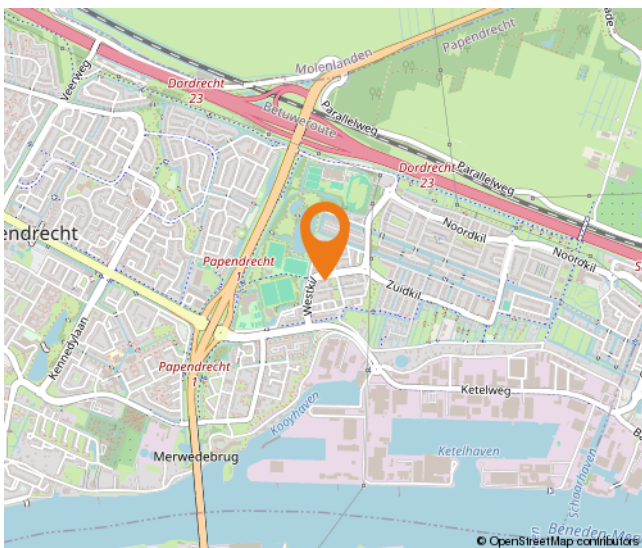
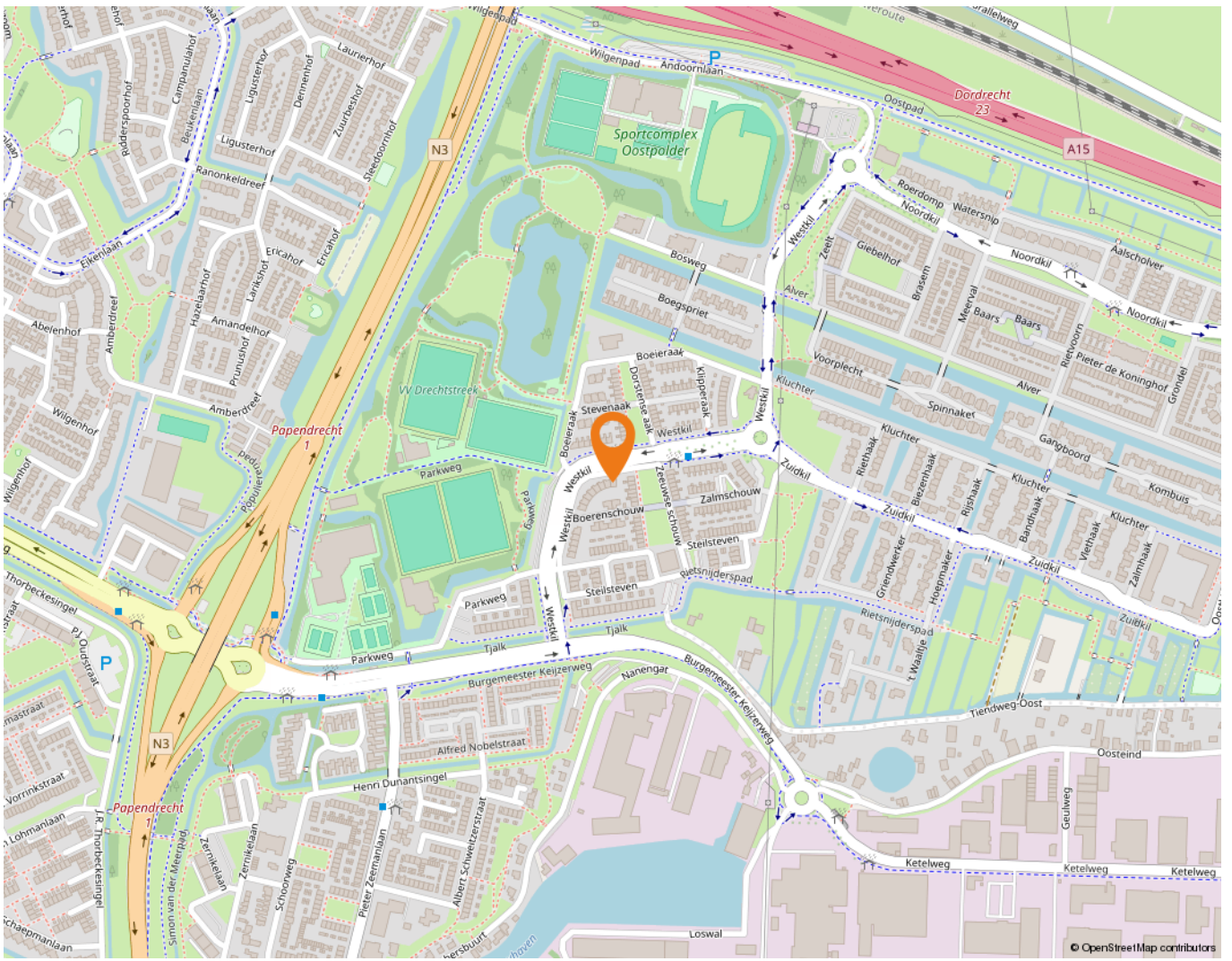


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3138	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 26 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Kaarten



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten op 4 slaapkamers plus 1 inbouwkast op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Microcement vloer begane grond	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver met pomp en filter	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dit betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



# Hoe nu verder?



## 1. Bezichtiging

Heeft u nog geen bezichtiging ingepland? Neem dan snel contact met ons op via telefoon, e-mail of WhatsApp om een afspraak te maken.

Na een bezichtiging heeft u alle tijd om rustig na te denken. Heeft u interesse? Dan zetten we samen de volgende stap. Overweegt u de overstap van uw huidige koopwoning naar een nieuwe woning? Dan verzorgen wij graag kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning. Zo krijgt u snel inzicht in de verkoopwaarde van uw huis. Geen interesse? Dat is uiteraard geen probleem. Wij horen dit dan graag, ook voor de verkoper is dit een spannend traject.

**Blijft u verder zoeken? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website. Zo blijft u op de hoogte van toekomstig aanbod.**



## 2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



## 3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt op één van onze kantoren. U plaatst uw handtekening nadat de makelaar aan u de inhoud van de koopovereenkomst heeft toegelicht.

Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.



## 4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



## 5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs

**Volg ons op  
social media!**





#### Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137  
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

#### Sliedrecht

Thorbeckelaan 1  
3362 BL Sliedrecht

#### Contact

 0184 – 670 733  
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733