



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Vuurdoornhof 2

3355 CM Papendrecht

Vraagprijs: € 429.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **109 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **211 m²**

ENERGIELABEL: **C**

Kenmerken



Woonoppervlakte
109 m²



Inhoud
385 m³



Bouwjaar
1989



Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte	211 m ²
Externe bergruimte	6 m ² (berging)
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ² (balkon)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming / warm water	CV-ketel Remeha, combiketel 2015, vloerverwarming
Kozijnen	volledig hout
Elektra	9 groepen en 2 aardlekschakelaars
Vloeren	beton
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	C
Parkeren	openbaar parkeren en eigen oprit voor 2 auto's
Tuinligging	achtertuin, 102 m ² , west
Bijzonderheden	- schilderwerk buiten 2020 - airconditioning 2021 - begane grond vloerverwarming

Algemene omschrijving

Met gepaste trots mogen wij u deze royale hoekwoning te koop aanbieden!

De woning is gebouwd op een ruim perceel van 211m², wat ruimte biedt voor het parkeren van 2 auto's op eigen terrein! De woning geniet van veel vrijheid rondom en is gelegen naast verschillende groenstroken waar u vanuit de woning zicht op heeft! Daarnaast beschikt deze hoekwoning van veel lichtinval, een fijne achtertuin op het westen mét overkapping, 4 slaapkamers, een ruime woonkamer met vloerverwarming, een moderne badkamer en rolluiken. Voorzieningen zoals het "Oostpolderpark", verenigingen en de A15/N3 liggen "om de hoek".

Begane grond: entree/hal met het toilet, meterkast, trapopgang en toegang naar de woonkamer. De ruime woonkamer is voorzien van vloerverwarming (hoofdverwarming), een trapkast en staat in open verbinding met de keuken. De keuken is gelegen aan de voorzijde en beschikt van diverse lades, kasten en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u leuk zicht en geniet u van de ochtendzon.

Eerste verdieping: vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Vanuit de grote slaapkamer is het balkon bereikbaar. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wandcloset, wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping: de voorzolder beschikt van een zijraam, airconditioning (2021), toegang tot slaapkamer 4 én de wasruimte met cv-ketel (2015) en aansluiting voor de wasapparatuur. De slaapkamer is voorzien van extra isolatie in de wanden en de vloer (geluid/warmte), een groot Velux dakraam en bergruimte achter de knieschotten.

Houdt u van "buiten"? Dan kunt u in de achtertuin goed uit de voeten! De tuin is heerlijk ruim en ingericht met diverse soorten beplanting, sierstraatwerk, een overkapping met verlichting, een berging en 2 keer een achterom. Ook de zonligging is erg gunstig, de tuin is op het westen gelegen!





Entree/hal



Hal/trapogang



Toilet



Woonkamer





Woonkamer





Woonkamer



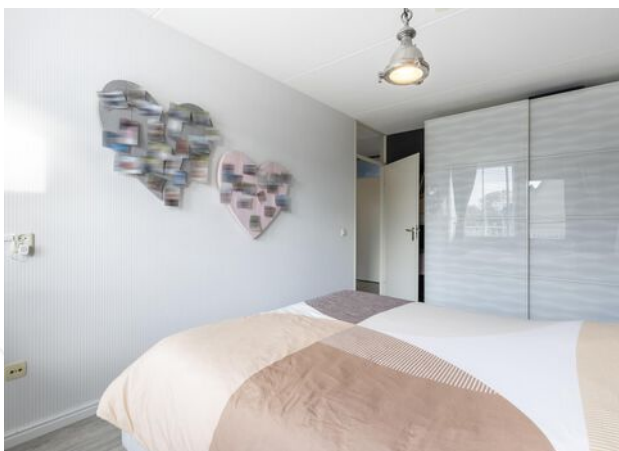


Keuken





Slaapkamer 1



Balkon Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





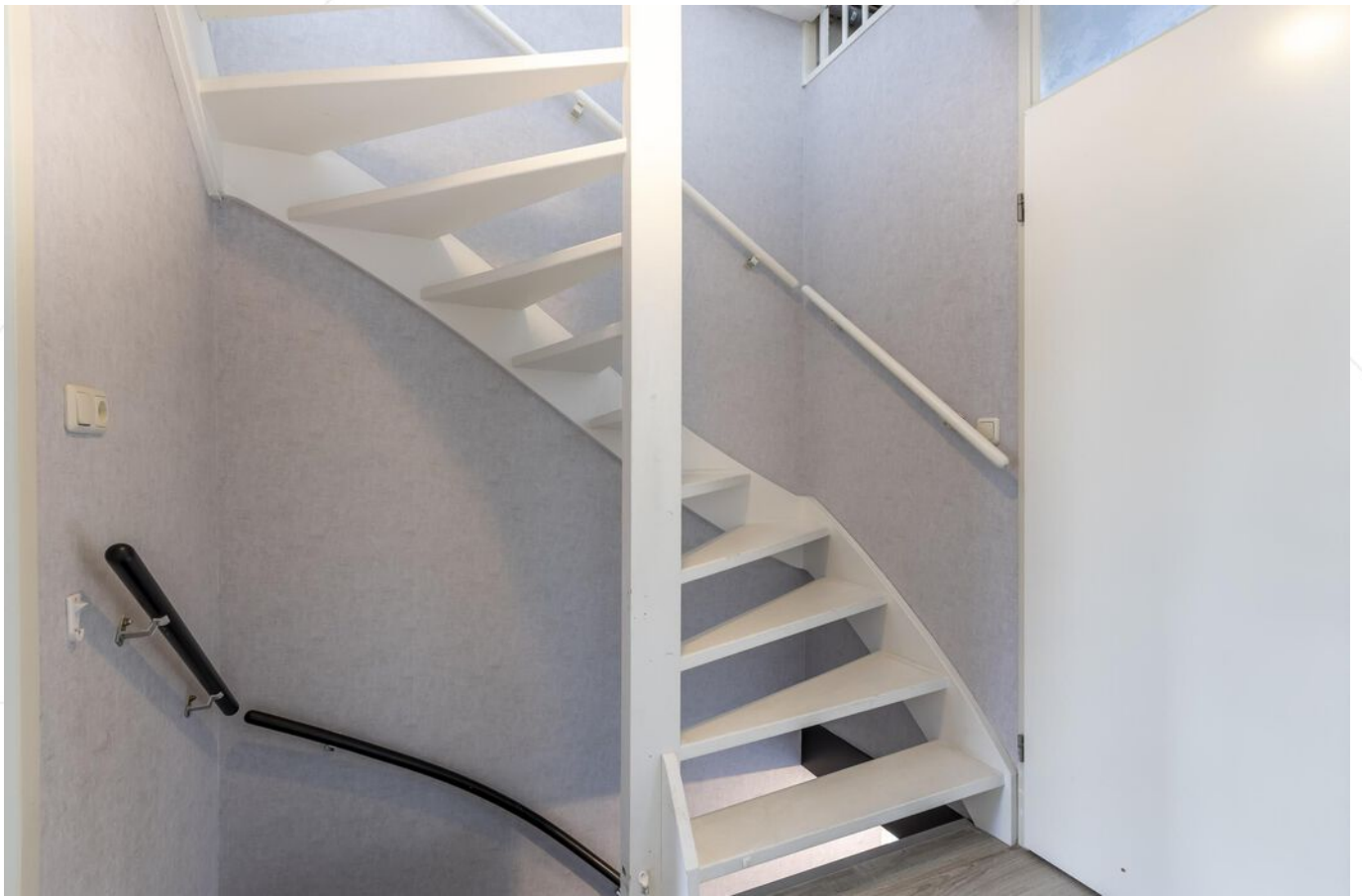
Slaapkamer 3





Badkamer





Overloop 1e verdieping



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4





Achteraanzicht woning/achtertuin





Achtertuint





Achtertuint





Achtertuin



Oprit naast woning



Zijaanzicht woning



Omgeving

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	PVC-vloer	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van wandcloset
woonkamer	PVC-vloer	stuc- en sauswerk	stucwerk	voorzien van vloerverwarming toegang tot: - trapkast - tuin middels tuindeur
keuken	PVC-vloer	wandtegels / behang	stucwerk	open keuken met hoekopstelling, voorzien van: - koelkast - (combi)magnetron - vaatwasmachine - Quooker - afzuigkap - 5-pits kookplaat - kunststof aanrechtblad
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde toegang tot balkon voorzien van rolluiken
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van rolluiken
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde voorzien van rolluiken
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - ligbad - toilet - wastafelmeubel - designradiator - vloerverwarming

Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - slaapkamer 4 - wasruimte voorzien van: - airconditioning - raam in zijgevel
slaapkamer 4	laminaat	glasvliesbehang	sauswerk	voorzien van: - dakraam - knieschotberguimte
wasruimte	vinyl		dakplaten	voorzien van: - CV-opstelling - mechanische ventilatiebox - witgoedaansluitingen - dakraam
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het westen voorzien van: - straatwerk - plantenborders - overkapping - achterom - stenen berging
stenen berging				afmeting: 2.09 x 2.98 meter voorzien van elektra-aansluiting

Plattegrond



Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond




2e verdieping

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

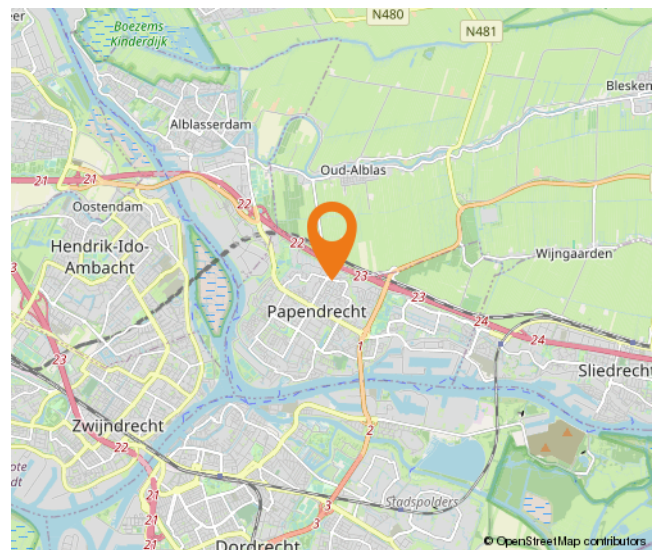
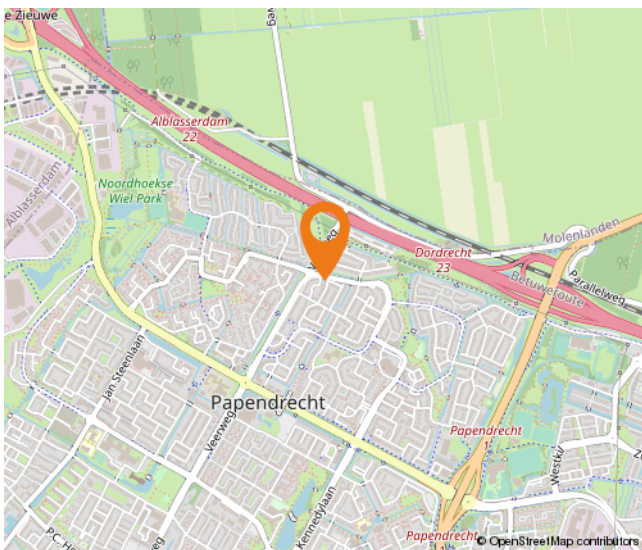
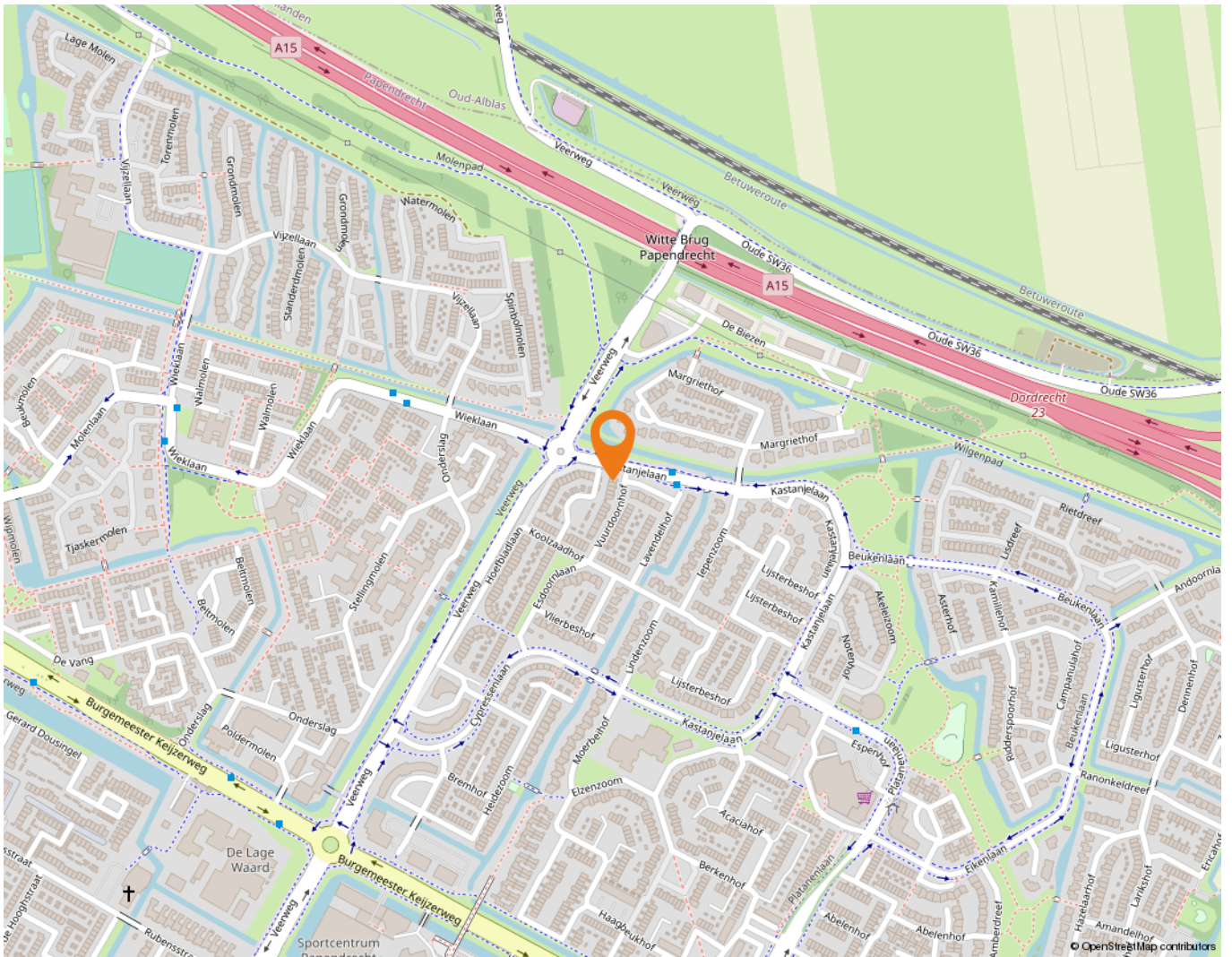
Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2856</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Keuken, woonkamer en hal		X	
- In alle slaapkamers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- slanghaspel van gardena		X	
- droogmolen		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. Dat 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

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden 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.



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.

**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