



**alblasserwaard**  
makelaars & taxateurs



## Vincent van Goghlaan 43

3351 BT Papendrecht

Vraagprijs: € 349.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **124 m<sup>2</sup>**

PERCELOPPERVLAKTE: **153 m<sup>2</sup>**

ENERGIELABEL: **B**

# Kenmerken



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



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



Bouwjaar  
**1971**



Aantal slaapkamers  
**4**

Perceeloppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming en warm water	Remeha HR combiketel uit 2019 gedeeltelijk vloerverwarming (begane grond)
Kozijnen	grotendeels hout / deels kunststof
Elektra	9 groepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, 7 zonnepanelen uit 2023
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Berging	vrijstaande stenen berging ( circa 3.20 x 3.80 meter)
Garage optioneel	- voorzien van elektrakabel vanuit woning - circa 5.60 x 2.90 meter - de garagebox bieden we eerst aan de koper van de woning te koop aan. de vraagprijs is € 30.000,- k.k.
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	gesitueerd op het zuid-oosten, 60 m <sup>2</sup>

# Algemene omschrijving

In de aantrekkelijke woonwijk "Westpolder" mogen wij u/jou deze ruime eengezinswoning te koop aanbieden. De afzonderlijke garage zal eerst aan de koper van de woning worden aangeboden. Achter een fraaie groenstrook aan de Vincent van Goghlaan staat deze goed onderhouden en sfeervol afgewerkte eengezinswoning. Naast de 4 royale slaapkamers beschikt dit aanbod o.a. over een eigentijdse keuken + badkamer, 7 zonnepanelen (2023), een vernieuwde dakkapel (met kunststof kozijn), een ruime achtertuin op het zuid-oosten én een ruime berging. De begane grondvloer is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Begane grond: ruime ontvangsthall met meterkast, trapopgang, trapkast en deur naar het toilet en de doorzon woonkamer. De lichte woonkamer staat in een open verbinding met de keuken waar we een ruime hoekopstelling (in landelijke stijl) vinden met diverse inbouwapparatuur. Het hardhouten kozijn van de keuken is enkele jaren terug volledig vernieuwd.

1e Verdieping: vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar en ook de badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De badkamer is voorzien van een 2e toilet, een douchecabine en een wastafelmeubel.

2e Verdieping: op de grote overloop/voorzolder is de aansluiting voor het witgoed aanwezig en ook de omvormer van de zonnepanelen en een vaste kast met de cv-opstelling (2019). Ook is hier een dakraampje aanwezig en een deur naar de royale 4e slaapkamer met dakkapel (achterzijde) en een vast bed + vaste kast.

De achtertuin is volledig voorzien van sierstraatwerk. Daarnaast is er een buitenkraan, een elektrisch bedienbaar zonnescherm en een achterom aanwezig. De stenen berging beslaat circa 9 m2 en is ook voorzien van een elektra-aansluiting.





Woonkamer



Woonkamer/eethoek



Eethoek



Eethoek/keuken



Keuken



Keuken



Keuken



Overloop 1e verdieping



Entree/hal



Toilet



Badkamer



Wastafelmeubel



Douche cabine en 2e toilet





Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Overloop 2e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 4



Achtertuin



Achtertuin



Achteraanzicht woning/achtertuin



Vooraanzicht woning/voortuin



Straatbeeld



Optionele garagebox

# Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>BEGANE GROND</b>				
hal / entree	vloertegels (v.v. vloerverwarming)	behang	sputwerk	toegang tot: - meterkast - 1e verdieping middels trapgang - trapkast - toilet - woonkamer
toilet	vloertegels	lambrisering/ sputwerk	sputwerk	voorzien van: - zwevend closet - fonteintje
woonkamer	vloertegels (v.v. vloerverwarming)	behang	sputwerk	doorzon woonkamer met toegang tot open keuken
keuken	vloertegels (v.v. vloerverwarming)	wandtegels/ behang	sputwerk	open keuken met hoekopstelling voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasmachine - afzuigkap - oven - 5-pits gaskookplaat toegang tot: - tuin
<b>1e VERDIEPING</b>				
overloop	tapijt	behang	sputwerk	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - trapgang 2e verdieping
slaapkamer 1	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 2	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de voorzijde
slaapkamer 3	laminaat	behang	sputwerk	gelegen aan de achterzijde voorzien van vaste kast
badkamer	vloertegels	wandtegels	stucwerk	voorzien van: - douchecabine - zwevend closet - wastafelmeubel



# Afwerkstaat

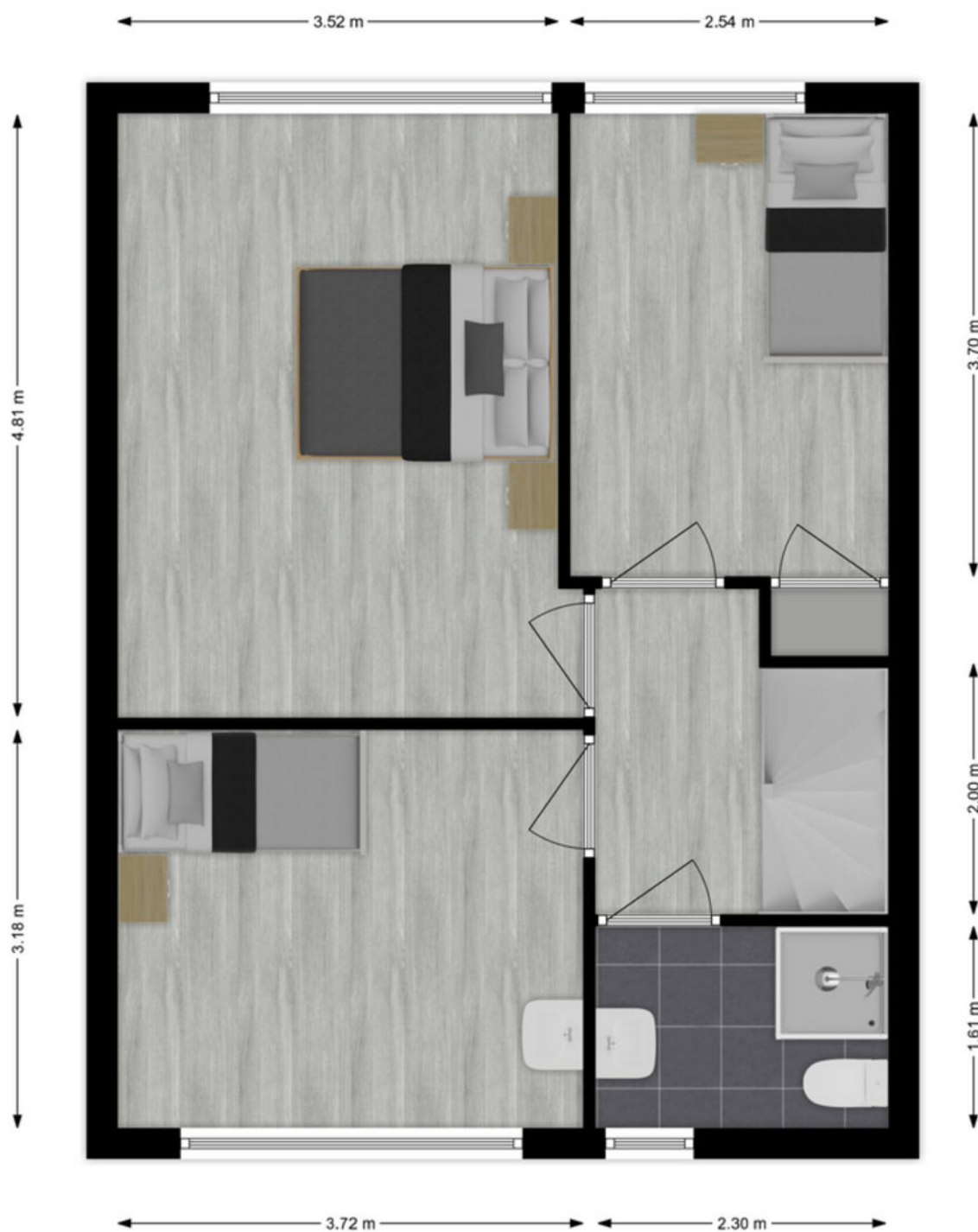
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
<b>2e VERDIEPING</b>				
overloop	laminaat	behang	plaatmateriaal	voorzien van: - dakraam - omvormer zonnepanelen - vaste kasten met c.v.-ketel - knieschotberging (2x) toegang tot slaapkamer 4
slaapkamer 4	laminaat	behang	sauswerk	voorzien van: - vast bed + vaste kast - dakkapel aan de achterzijde voorzien van: - kunststof kozijn - wastafel
<b>BUITEN</b>				
tuin				gesitueerd op het oosten voorzien van: - sierstraatwerk - zonnescherm - buitenkraan - stenen berging
vrijstaande stenen berging				voorzien van elektra-aansluiting circa 3.20 x 2.80 meter

# Plattegrond



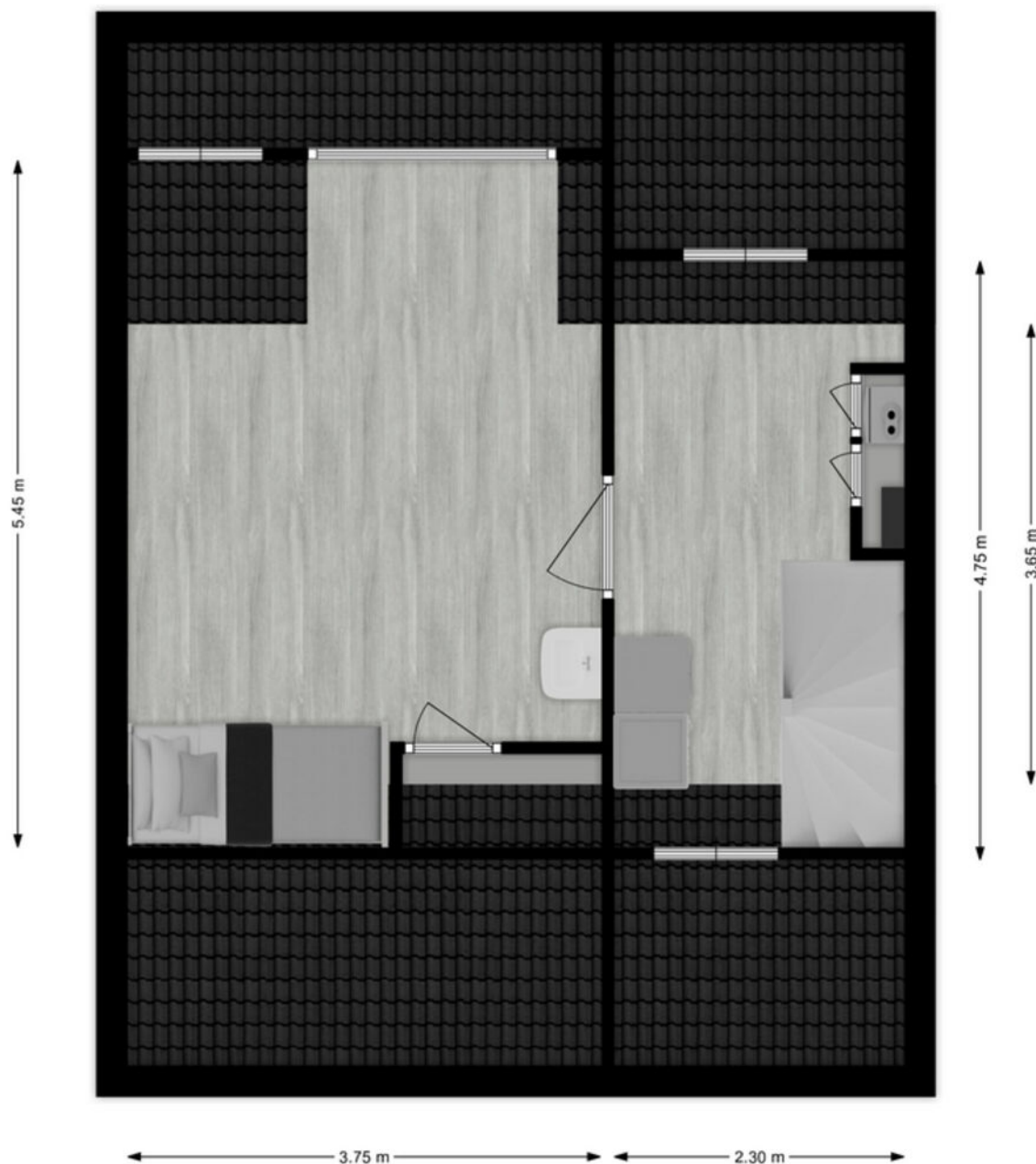
## Begane Grond

# Plattegrond



## 1e Verdieping

# Plattegrond




2e Verdieping

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

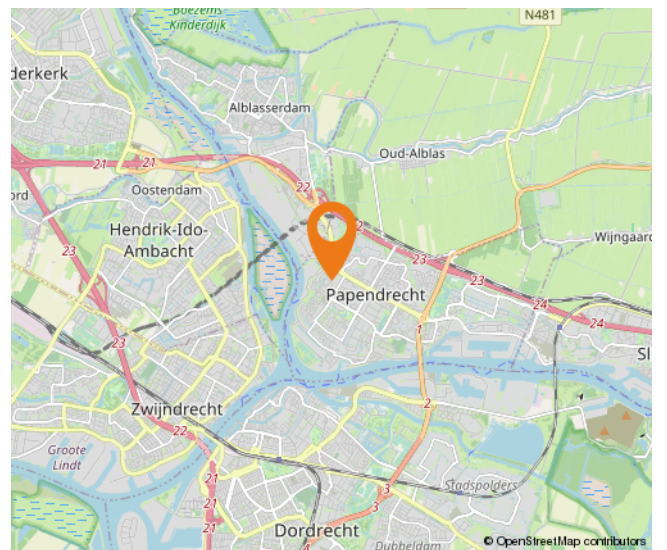
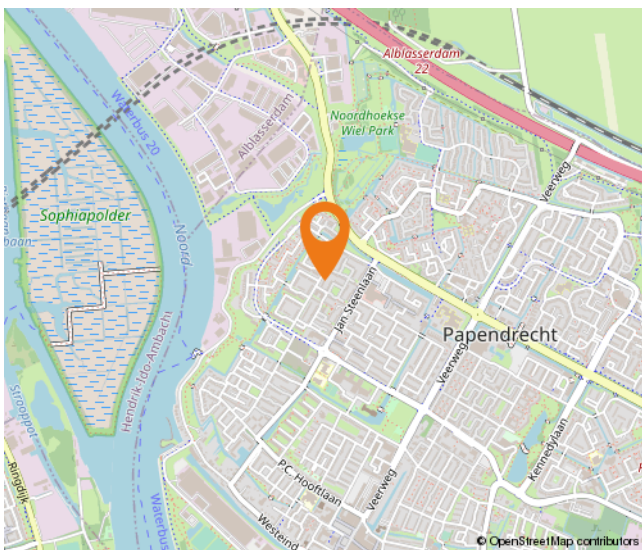
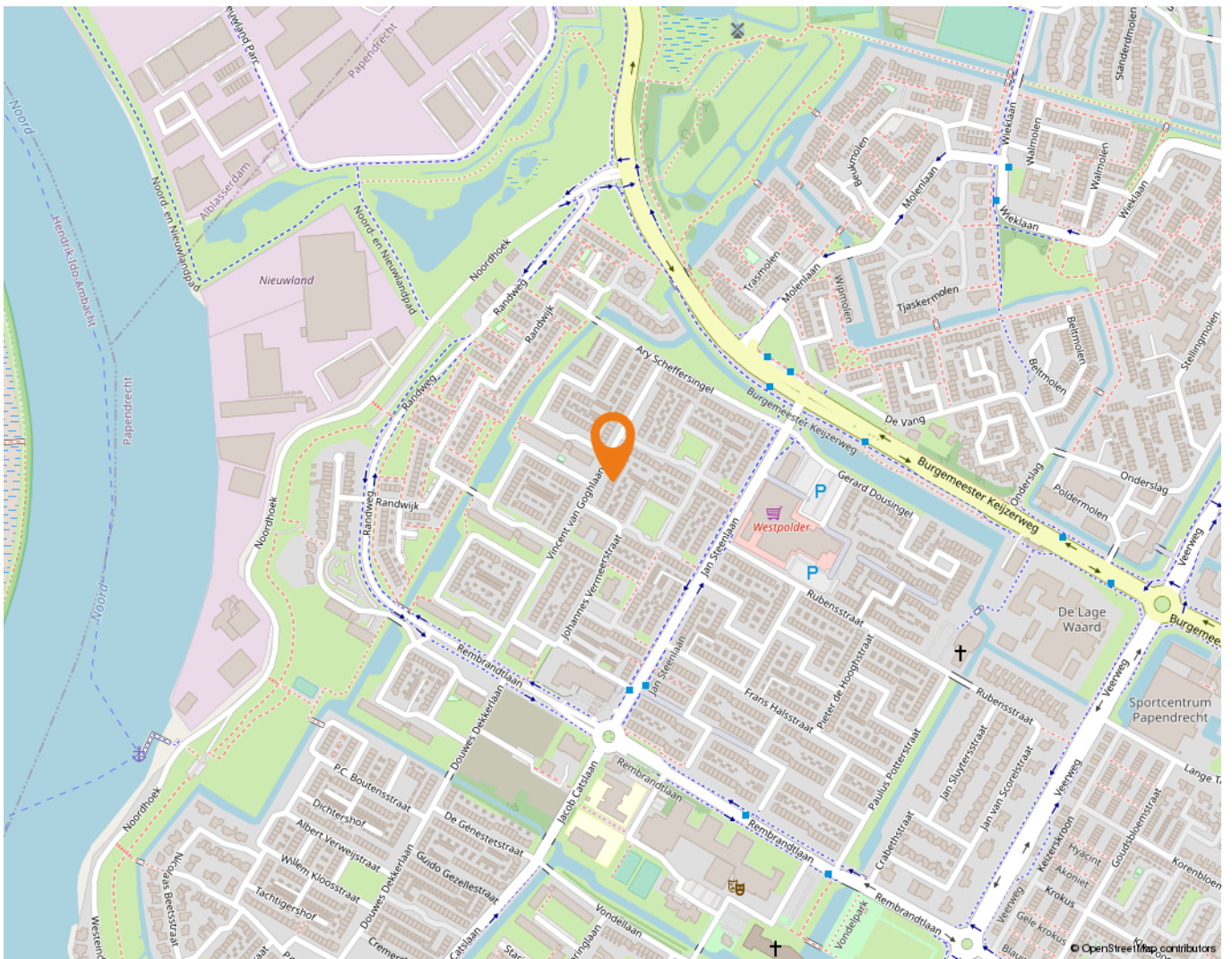


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7710</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2023  
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.

# Kaarten



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zwarte kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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!



Thuis in  
ieder huis



# 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