

Campanulahof 4 Papendrecht



Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl

Campanulahof 4 te Papendrecht

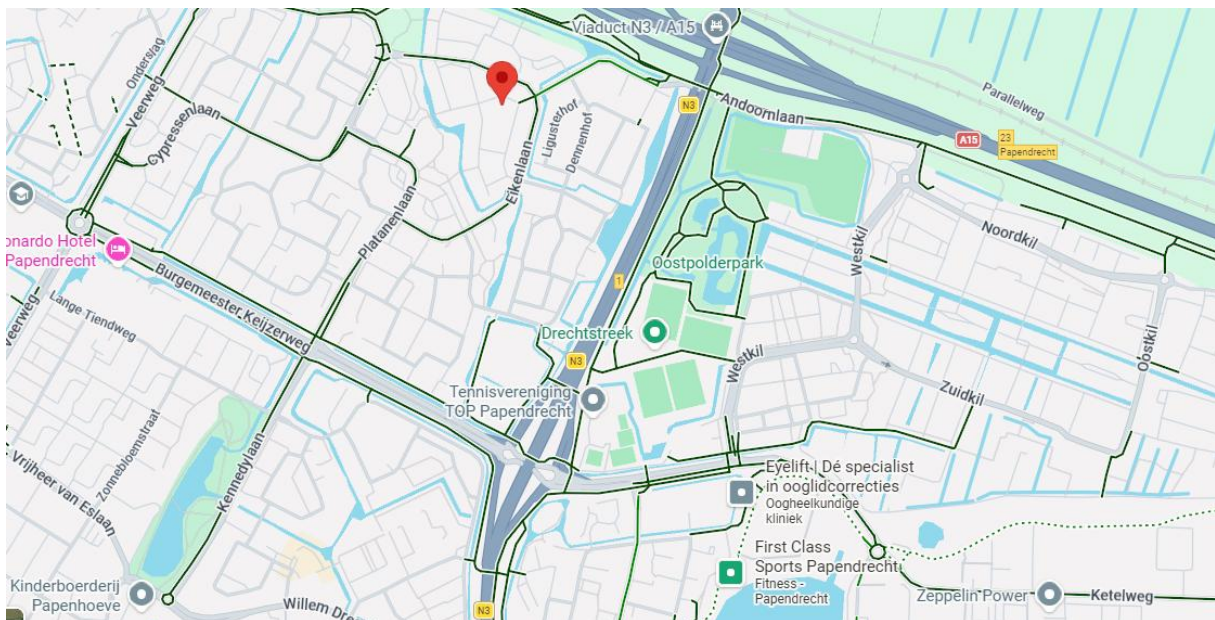
Deze ruime en zeer luxe afgewerkte 5-kamer tussenwoning ligt in een rustige, straat in de geliefde wijk Wilgendonk in Papendrecht. De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van 108 m² en is gelegen op een perceel van 124 m² eigen grond.

Met een riante uitgebouwde woonkamer, zeer luxe open keuken voorzien van alle inbouwapparatuur (vernieuwd in 2024), vier zeer ruime slaapkamers, een luxe badkamer (vernieuwd in 2024) met tweede toilet, inloofdouche en luxe wastafelmeubel en de riante, gemoderniseerde achtertuin op het zuidwesten met stenen berging, biedt deze woning optimaal comfort voor het hele gezin.

De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen en kenmerkt zich door fraai afgewerkte, glad gestuukte wanden en plafonds en de moderne PVC-vloer op de begane grond.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk Wilgendonk, op loopafstand van winkelcentrum Wilgendonk en op fietsafstand van het grote winkelcentrum De Meent. Verder in de buurt van het Oostpolderpark, scholen, vele speeltuintjes, sportcentra en met een goede aansluiting op de A15 / N3 en A16. De waterbus en goede bus verbindingen naar Dordrecht, Gorinchem en Rotterdam.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard !



Zeer luxe afgewerkte 5-kamer tussenwoning in de Wilgendonk, Papendrecht

Indeling

Begane grond:

Entree:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een fraai aangelegde voortuin, die direct zorgt voor een verzorgde en uitnodigende eerste indruk. Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal, waar direct de prettige afwerking opvalt. De begane grond is volledig voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds. In de hal bevinden zich de meterkast (7 groepen en 1 aardlekschakelaar) en deur richting de woonkamer en trap naar de 1^e verdieping. Ook is hier het toilet bereikbaar, dat volledig is betegeld en is uitgevoerd met een wandtoilet, fontein en mechanische ventilatie. Tevens is het toilet voorzien van een opengaand raampje.



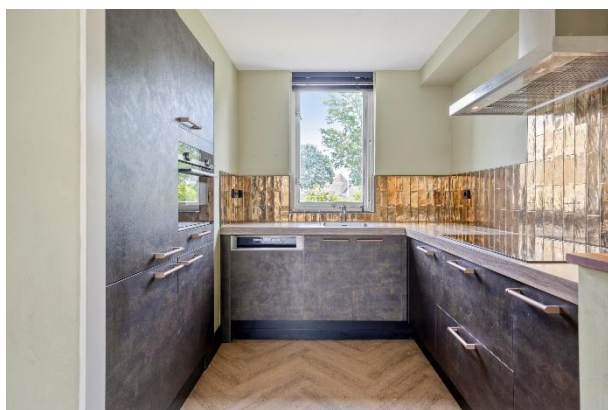
Woonkamer:

De woonkamer vormt het warme hart van het huis. Hier is volop ruimte voor een grote zithoek en een gezellige eettafel waar het gezin samenkomt. De deur naar de tuin zorgen voor veel daglicht en maken binnen en buiten één geheel. De PVC-vloer in warme houtuitstraling is in visgraat motief gelegd. Onder de trap bevindt zich een handige trapkast.



Keuken:

De keuken, vernieuwd in 2024, is een droom voor gezinnen die houden van samen koken en tafelen. De keuken is in U-vorm en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschik je over een inductiekookplaat, afzuigschouw, koel/vriescombinatie, extra vriezer, vaatwasser, combi oven/magnetron en veel kastruimte.



Tuin:

De achtertuin met stenen berging is gelegen op het zonnige zuidwesten en maar liefst 10 meter diep, waardoor er volop ruimte is om te spelen, te ontspannen en gezellig buiten te zitten. De tuin is verzorgd aangelegd met tegels, houten schuttingen, waterkraan en beschikt over een praktische achterom. Op zonnige dagen biedt het zonnescherm aangename schaduw. Daarnaast is er een wateraansluiting aanwezig.

Berging:

Achterin de tuin staat een riante stenen berging, voorzien van verlichting en elektra. Ideaal voor fietsen, speelgoed, gereedschap of het creëren van een fijne hobby- of klusruimte.



Eerste verdieping:

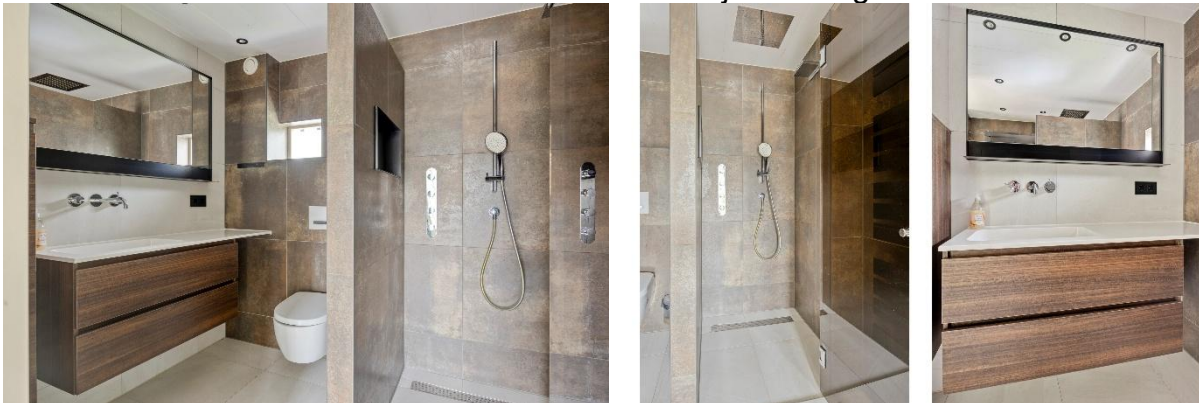
Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De eerste verdieping is voorzien van een mooie laminaatvloer (behalve de grootste slaapkamer) en netjes afgewerkte wanden.



Badkamer:

De badkamer, vernieuwd in 2024, is luxe en comfortabel ingericht. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche met regendouche, handdouche en mooie ingebouwde kranen, Geberit wandtoilet, designradiator en wastafelmeubel met commode, handig voor het aankleden en verschonen van een kindje of om leuke decoratie te plaatsen. De vloer is voorzien van vloerverwarming. Dankzij het opengaande raam en de mechanische ventilatie is de ruimte altijd fris en goed te ventileren.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, is een fijne ouderslaapkamer met fraai afgewerkte wanden en tapijt op de vloer. De slaapkamer is voorzien van een handbediend rolluik.



Slaapkamer 2, gelegen aan voorzijde en is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer, eveneens voorzien van gladde wanden, op de vloer ligt een nette laminaatvloer. De slaapkamer is eveneens voorzien van een handbediend rolluik.



Slaapkamer 3, gelegen aan de achterzijde en voorzien van laminaatvloer. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een handbediend rolluik.



Tweede verdieping:

Middels een vaste open trap bereik je de tweede verdieping met Velux dakraam. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer en een ruime berging onder het dakbeschoot. Daarnaast zijn er ingebouwde meubels, waarin de wasmachine, droger, HR CV combiketel en mechanische ventilatie-unit, netjes zijn weggewerkt. Ook hier is volop bergruimte aanwezig.



Slaapkamer 4, is een royale en comfortabele kamer door de hoge nok. De kamer is voorzien van twee Velux dakramen en een fraaie laminaatvloer. Daarnaast zijn er vaste, op maat gemaakte kasten onder het schuine dak en is er bergruimte onder het dakbeschoot beschikbaar.












Ligging:

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Wilgendonk, met een speeltuintje voor de deur, scholen en het Oostpolderpark op loop- en fietsafstand. Winkelcentrum Wilgendonk en winkelcentrum De Meent liggen in de directe omgeving. Goede busverbindingen naar de omliggende steden en een goede aansluiting op de A15 / N3 en A16. De waterbus vaart ook vanuit Papendrecht naar Rotterdam en verschillende plaatsen.



Overige:

-  Gehele woning voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, alleen het toiletraam en badkamer raam zijn enkel glas;
-  De badkamer en keuken zijn in 2024 vernieuwd;
-  De badkamer is voorzien van vloerverwarming;
-  De woning is voorzien van een HR CV combiketel, Remeha Avanta, 2021;
-  Energielabel B, geldig tot 27 februari 2036;
-  Begane grond: glad gestuukte wanden en plafonds, overige verdiepingen netjes afgewerkte wanden;
-  De begane grond is voorzien van een handbediend zonnescerm aan de achterzijde en markiezen aan de voorzijde;
-  De woning is op de 1^e verdieping voorzien van handbediende rolluiken in de drie slaapkamers;
-  Oplevering: in overleg, op korte termijn mogelijk.

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
Ligging	Wilgendonk, Hendrik-Ido-Ambacht
Soort bouw	Bestaande bouw, 1991
Soort object	Eengezinswoning, tussenwoning
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	124 m ²
Woonoppervlakte	108 m ²
Inhoud	382 m ³
Woonkamer met open keuken	40 m ²
Slaapkamers	4 slaapkamers van respectievelijk 12 m ² , 8 m ² , 8 m ² en 14 m ² .
Badkamer	5 m ² met inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel
Tuin	55 m ²
Berging	6,4 m ²
Cv-installatie	CV-combi HR Remeha Avanta (2021)
Energielabel	B geldig tot 27 februari 2036
WOZ-waarde	€ 405.000 waarde peildatum 1 januari 2025

Plattegrond

Begane grond:

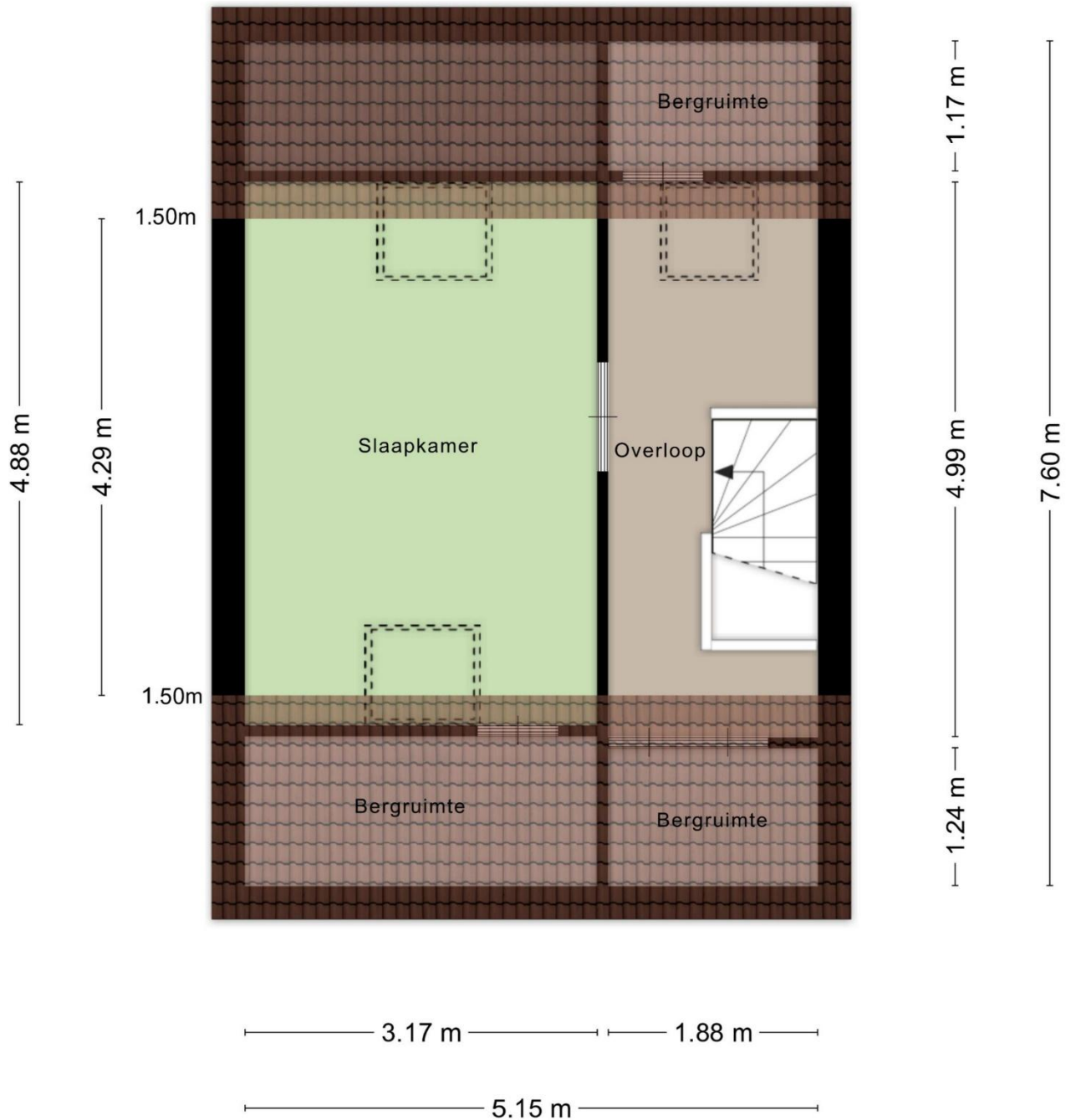


Eerste verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Berging:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule

Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit „onder voorbehoud financiering“ is.

Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

