



## Lijsterbeshof 74 - Papendrecht

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



## Omschrijving

### Lijsterbeshof 74 - Papendrecht

Ruime hoekwoning met zonnige tuin en volop mogelijkheden!

Keurige en goed onderhouden hoekwoning gelegen in de geliefde, groene en kindvriendelijke woonwijk Wilgendonk. De woning beschikt over drie slaapkamers, een complete keuken en badkamer, een ruime zolderverdieping met mogelijkheden en een zonnige, privacyrijke achtertuin op het zuidoosten.

De woning ligt aan een rustig en autoluw hofje met volop parkeergelegenheid en veel openbaar groen in de directe omgeving. Winkelcentrum Wilgendonk bevindt zich op loopafstand, evenals scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten.

Ook diverse supermarkten, winkels en andere dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie liggen het Alblasserbos, de Merwelanden en de oevers van de Beneden-Merwede op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de N3 en A15 zijn steden als Dordrecht, Rotterdam en Gorinchem eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn er goede openbaarvervoersverbindingen in de omgeving.

Kortom: een fijne gezinswoning op een rustige locatie waar groen, ruimte en voorzieningen op een prettige manier samenkomen.

### Indeling:

#### **Begane grond**

Entree in de hal met meterkast en toiletruimte. De hal is afgewerkt met een plavuizenvloer.

Vanuit de hal is de tuingerichte woonkamer bereikbaar. Deze lichte leefruimte is eveneens voorzien van een plavuizenvloer en staat in open verbinding met de keuken. Via de woonkamer is er toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidoosten. De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een oven, koelkast (2025), vriezer (2025), vaatwasser, spoelbak en een gaskookplaat met afzuigkap.

#### **Eerste verdieping**

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is afgewerkt met vloerbedekking. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een laminaatvloer.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een douche, tweede toilet, wastafelmeubel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

#### **Tweede verdieping**

De ruime zolderverdieping is voorzien van een dakvenster en biedt volop bergruimte. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer te realiseren.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit. Dankzij de ruime opzet is dit een multifunctionele verdieping die naar eigen wens kan worden ingericht.

## **Algemeen:**

- Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 388 m<sup>3</sup>
- Perceel: 133 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1987
- Energielabel: B
- Cv ketel: Valliant uit 2017
- Vragenlijsten niet compleet aanwezig
- Niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst
- Overdracht: kan snel

## Disclaimer:

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht. Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle vermelde gegevens, waaronder maatvoeringen, oppervlakten, inhoudsmaten, bouwjaar, tekeningen, plattegronden, foto's en overige informatie zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kopers hebben een eigen onderzoeksplicht naar alle voor hen relevante zaken betreffende de woning. Wij adviseren geïnteresseerden om zich te laten begeleiden door een deskundige aankoopmakelaar en/of bouwkundig adviseur. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan.

Informatie met betrekking tot parkeervergunningen, parkeermogelijkheden, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, gebruiksvergunningen, splitsingsvergunningen, bouwmogelijkheden en overige gemeentelijke regelgeving is gebaseerd op informatie die beschikbaar was ten tijde van het samenstellen van deze brochure.

Regelgeving, voorwaarden, beschikbaarheid en tarieven kunnen wijzigen. Stad & Land NVM Makelaars Dordrecht kan niet garanderen dat een vergunning wordt verleend of behouden blijft. Geïnteresseerden dienen zelfstandig bij de betreffende gemeente en/of bevoegde instanties onderzoek te doen naar de actuele mogelijkheden, voorwaarden en kosten.

Aan de in deze brochure opgenomen informatie over vergunningen, parkeren en gemeentelijke voorzieningen kunnen geen rechten worden ontleend.

**Kenmerken**

<b>Object gegevens</b>	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1987

<b>Maten object</b>	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	388 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	107 m <sup>2</sup>
Woonkamer	21 m <sup>2</sup>

<b>Details</b>	
Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

<b>Tuin gegevens</b>	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.040
Tuin breedte (cm)	487
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

## Locatie

### Adres gegevens

Lijsterbeshof 74  
3355 CD  
PAPENDRECHT























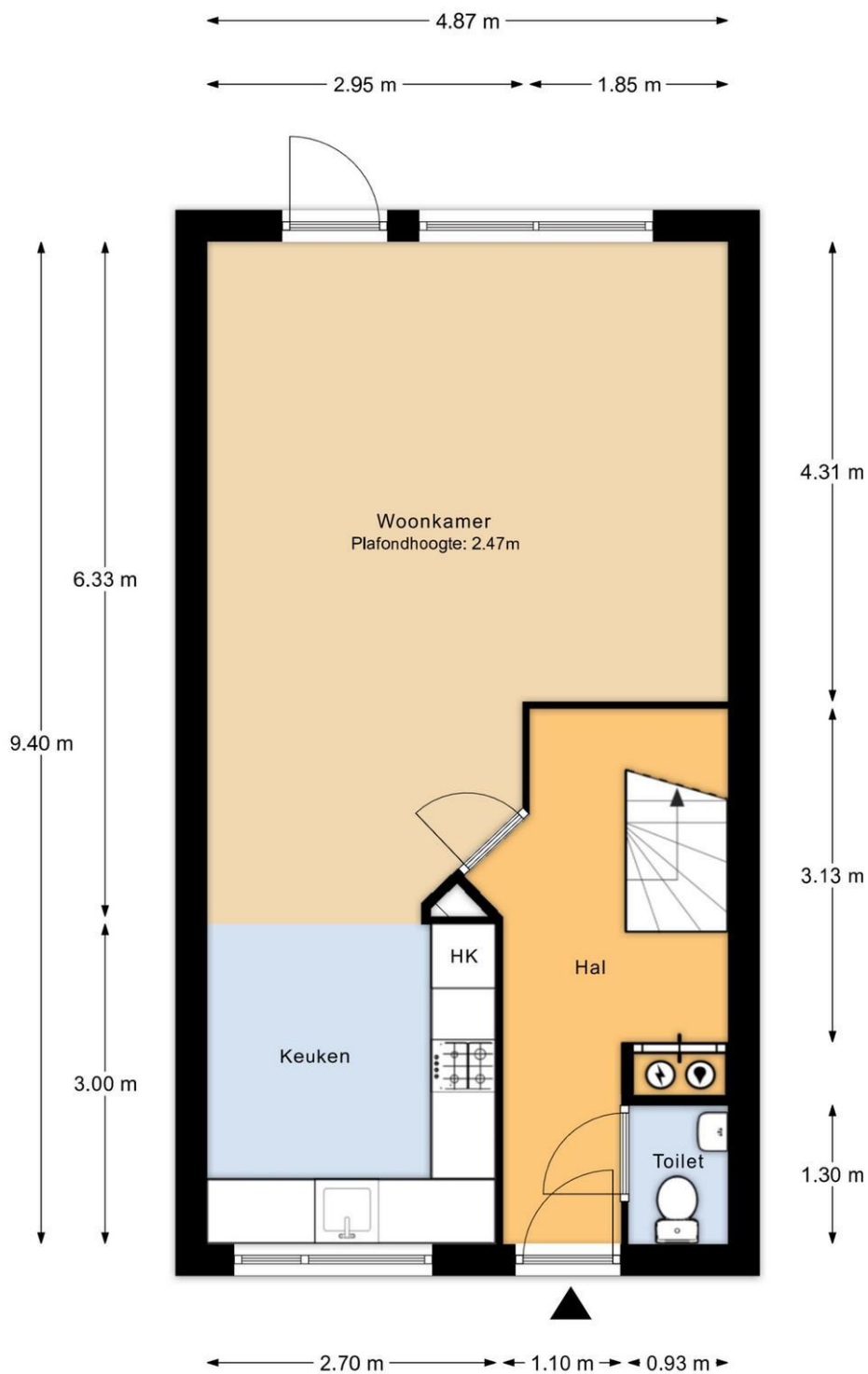






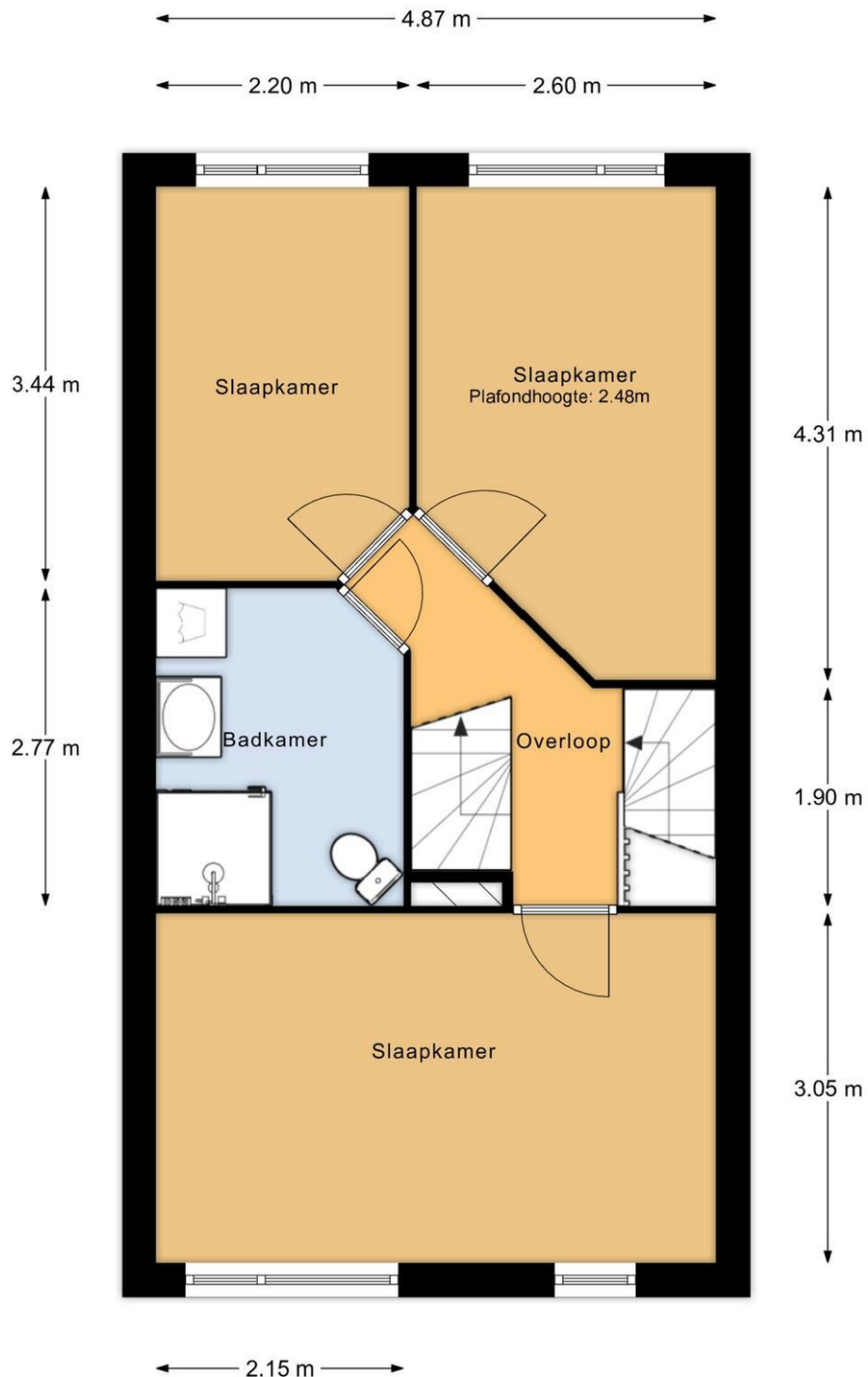
**Kadaster**

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Lijsterbeshof 74
Postcode / Plaats	3355 CD Papendrecht
Gemeente	Papendrecht
Sectie / Perceel	E / 1410
Oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



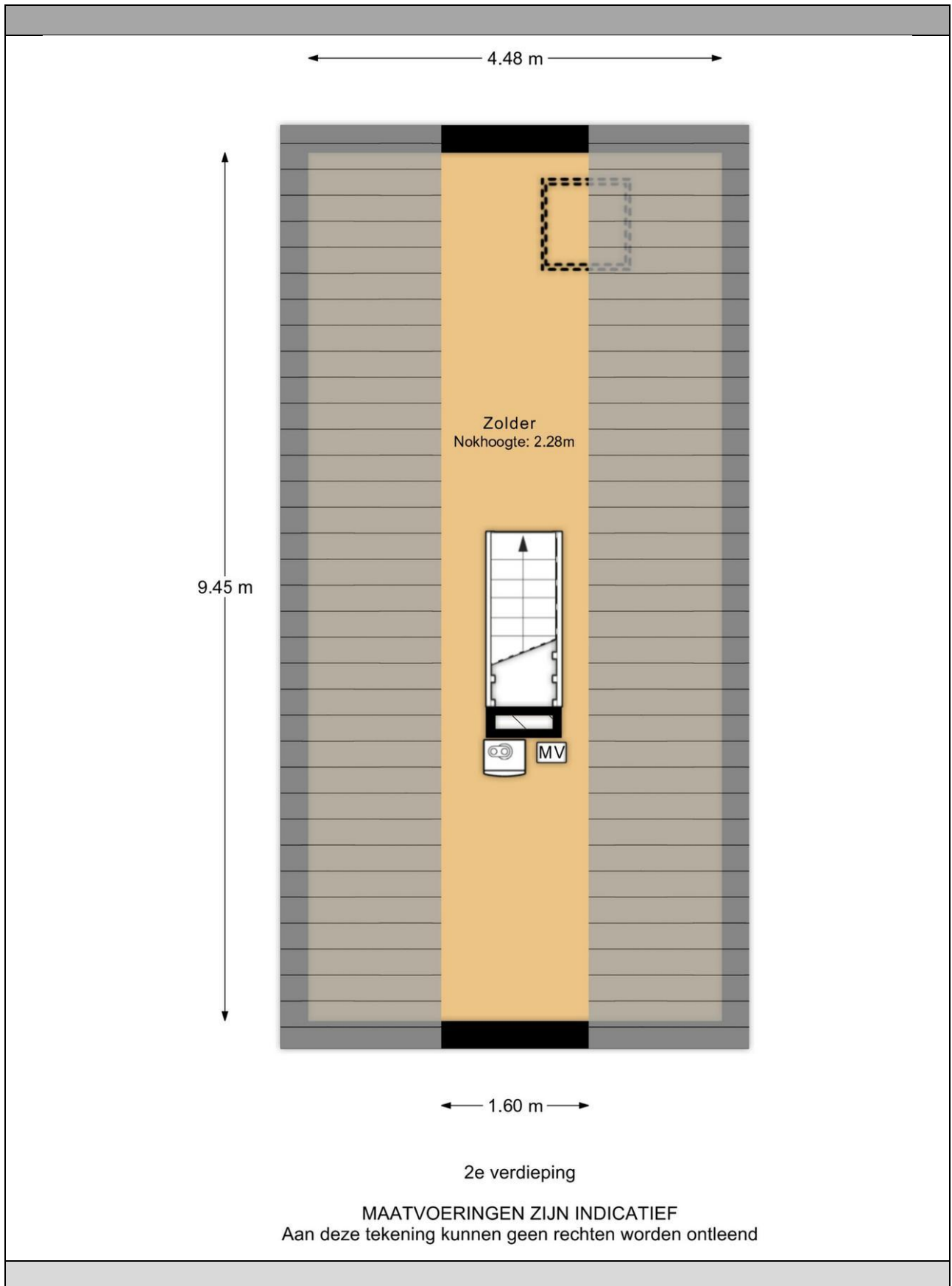
Begane grond

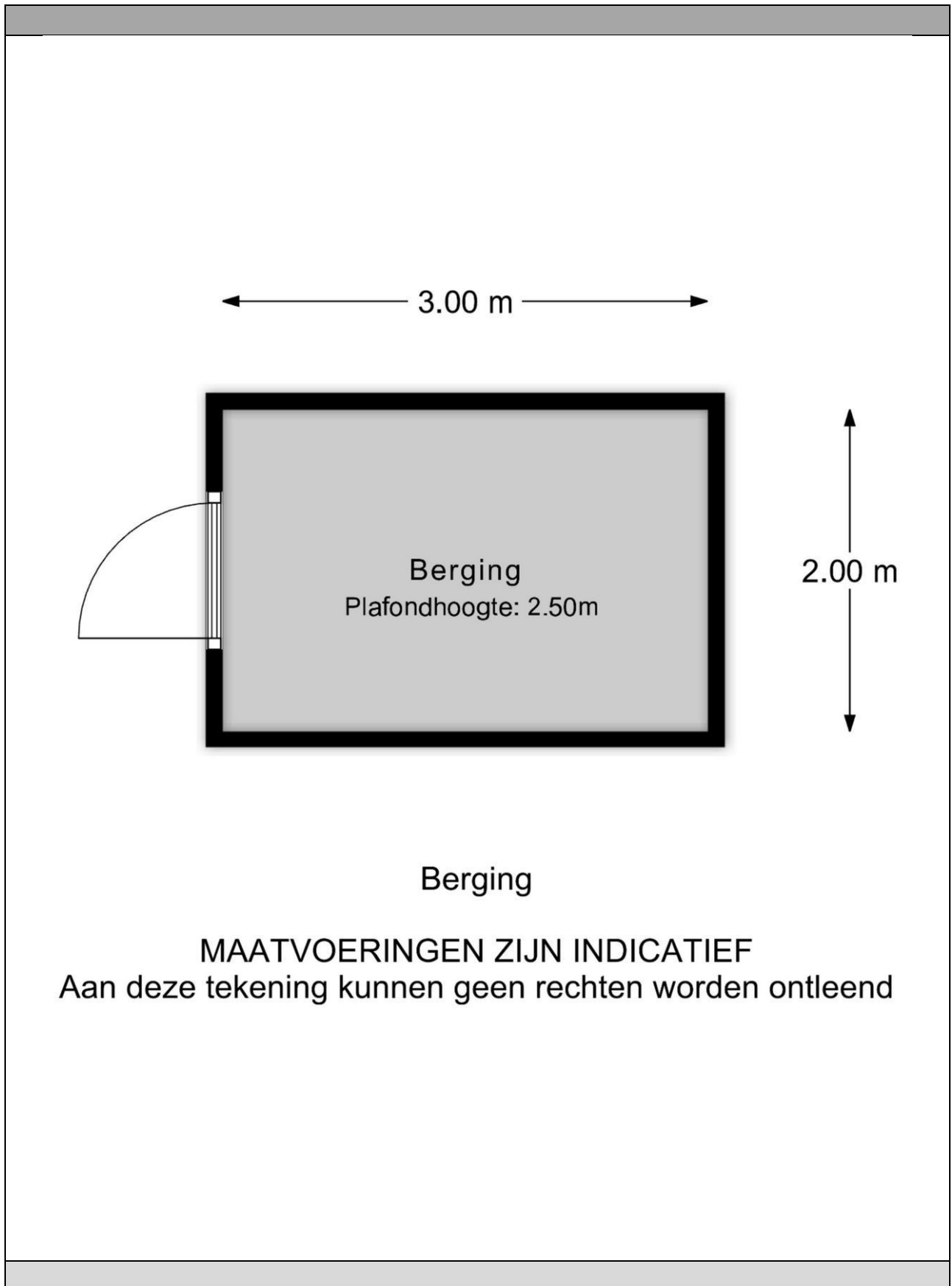
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

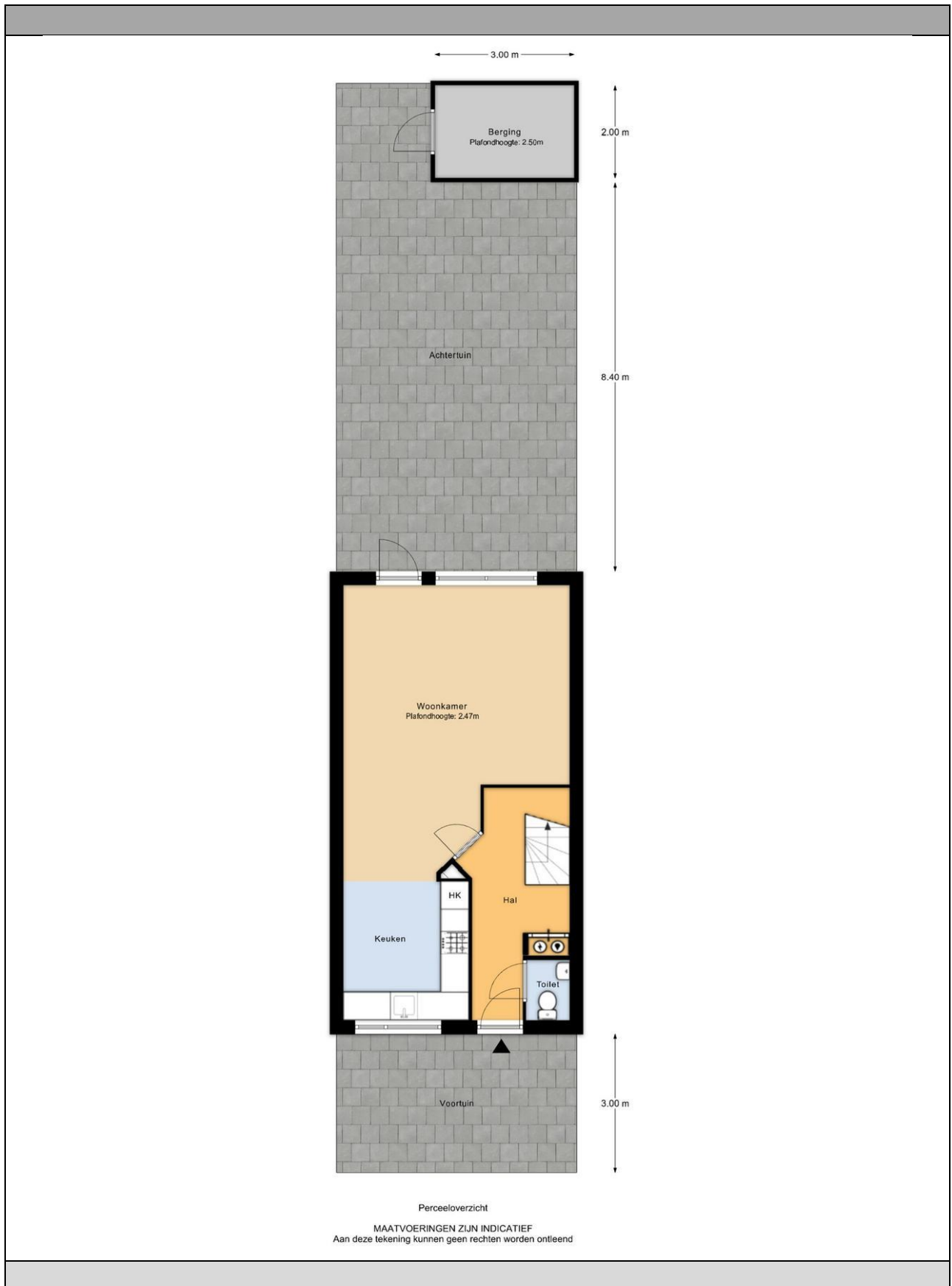


1e verdieping

MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

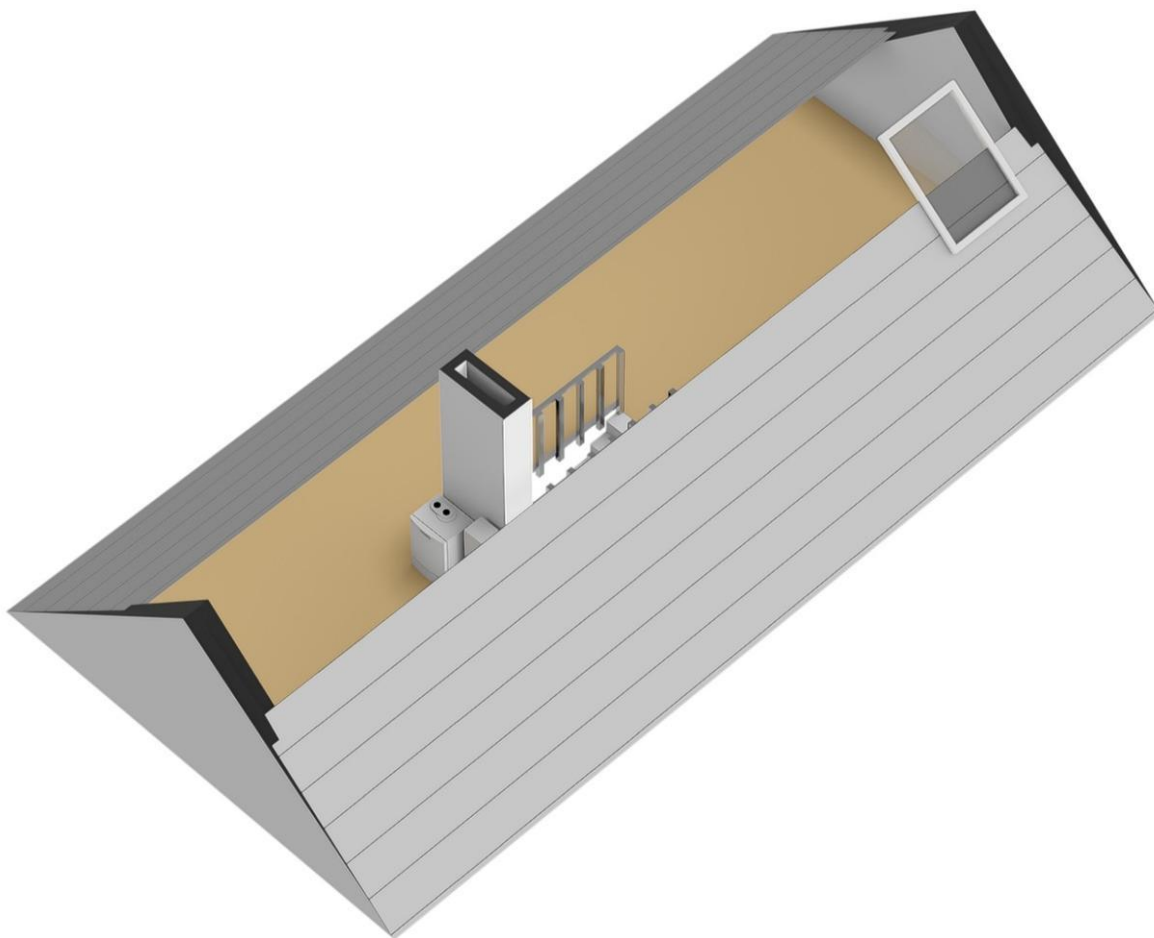


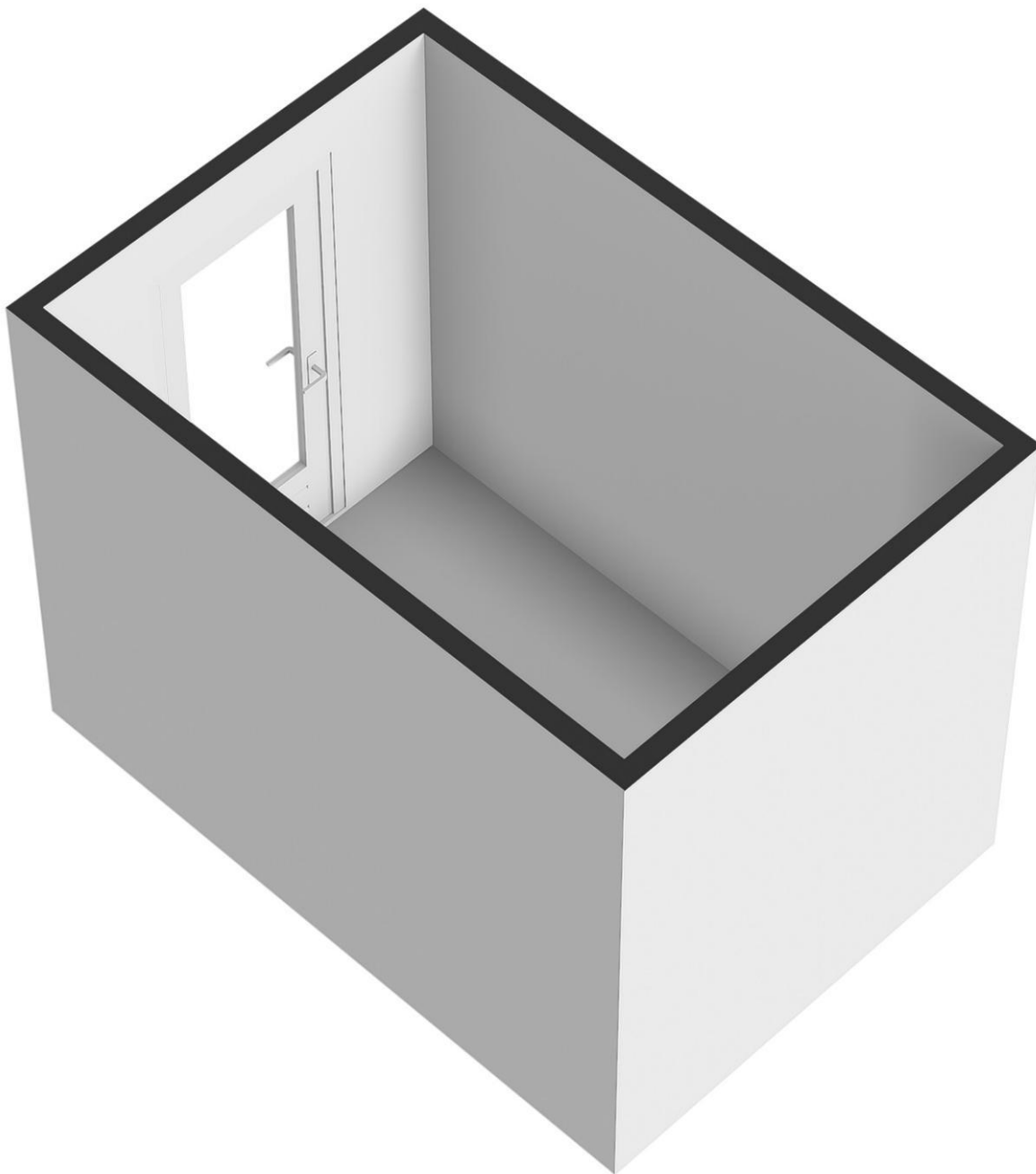


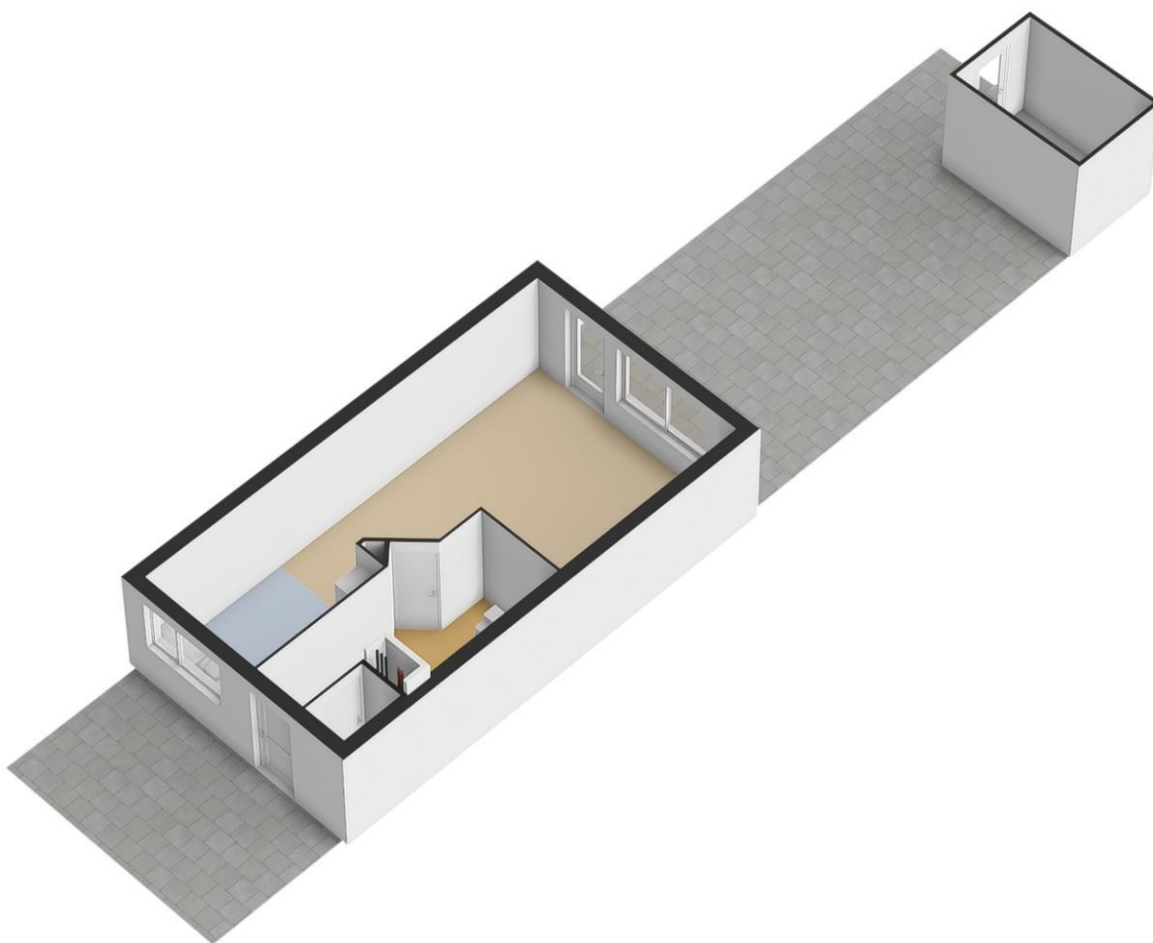












## **RUIM 60 JAAR FULL SERVICE DIENSTVERLENING**

Met een uitgebreide staat van dienst in de vastgoedmarkt hebben wij bij Stad & Land Makelaars Dordrecht jarenlange ervaring opgebouwd.

Ons team van deskundigen beschikt over ruime kennis en is goed vertrouwd met de lokale marktomstandigheden. We hebben gedegen inzicht in de buurt, zijn op de hoogte van prijstrends en volgen nauwlettend ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onroerend goed.

### **Lidmaatschap bij de NVM**

Stad & Land Makelaars Dordrecht is lid van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland sinds 1898. De NVM vormt een professioneel netwerk van makelaars die aan strikte opleidings- en kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer jij kiest voor een NVM-makelaar bij de verkoop van je woning of de aankoop van een nieuwe woning, kun je vertrouwen op deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. De NVM beschikt over een speciale afdeling voor Consumentenvoorlichting, die de belangen van consumenten behartigt.

### **Waarom Stad & Land Makelaars Dordrecht?**

Al ruim 60 jaar bieden wij jou uitgebreide dienstverlening op het gebied van vastgoed:

- Ruime ervaring in de vastgoedmarkt
- Lidmaatschap bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)
- Een omvangrijk netwerk, versterkt door onze twee vestigingen
- Uitgebreide expertise van de lokale markt en actuele omstandigheden
- Eerlijk advies en helder inzicht in zowel het verkoop- als aankoopproces
- Volledige dienstverlening van begin tot eind
- Moderne (online) marketingstrategieën
- Persoonlijke aandacht voor jou als klant
- Positieve beoordelingen van tevreden klanten

Kortom, wij staan voor jou klaar met een betrouwbare en professionele aanpak in de vastgoedwereld.



## VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKADVIES

Bij Stad & Land Makelaars Dordrecht vinden wij het belangrijk dat jouw vastgoedervaring niet alleen succesvol is, maar ook financieel goed onderbouwd.

Daarom verwijzen wij je graag door naar onze betrouwbare partner in financieel advies: Sense Financieel Advies.

Sense Financieel Advies ondersteunt starters, doorstromers, ondernemers, vastgoedbeleggers en investeerders bij het vinden van passende hypotheekoplossingen en het inzichtelijk maken van financiële mogelijkheden.

Zij bieden jou:

- Persoonlijk en deskundig advies
- Maatwerkoplossingen die aansluiten op jouw situatie
- Onafhankelijk advies met toegang tot een breed aanbod aan hypotheekproducten
- Volledige transparantie over kosten en voorwaarden

Voor vragen of meer informatie kun je altijd contact opnemen met Sense Financieel Advies. Zij helpen je graag verder.



**VOOR AL UW PARTICULIERE EN ZAKELIJKE ADVIES**