WALTMANN makelaars

078 644 21 10
papendrecht@waltmann.com
**www.waltmann.com**



# RUBENSSTRAAT 1 | PAPENDRECHT

**Vraagprijs: € 425.000 k.k.**

**www.rubensstraat1.nl**

## Rubensstraat 1, Papendrecht

Ruimte, mogelijkheden én een heerlijke grote tuin! Deze hoekwoning heeft alles in huis om jouw droomhuis te worden!

Ben jij op zoek naar een ruime eengezinswoning met volop mogelijkheden, vier slaapkamers én een heerlijke grote tuin? Dan is dit misschien wel jouw nieuwe thuis!

Deze leuke hoekwoning biedt met circa 121 m² woonoppervlakte, een perceel van maar liefst 210 m² en een fijne indeling verrassend veel ruimte voor het hele gezin. Of je nu droomt van een gezellige woonkamer, een fijne werkplek, een speelkamer voor de kinderen of een groene tuin waar je heerlijk kunt ontspannen: hier kan het allemaal!

De woning ligt op een fijne locatie, op loopafstand van winkelcentrum Westpolder en diverse scholen. Een ideale plek voor starters en gezinnen die graag ruim willen wonen in een kindvriendelijke omgeving.

Aan de voorzijde word je verwelkomd door de voortuin en de gezellige straat. Dankzij de hoekligging geniet je bovendien van een extra ruim perceel. Maar de echte blikvanger? Dat is toch wel de royale achtertuin op het noordoosten! Hier heb je alle ruimte om jouw eigen groene paradijs te creëren. Denk aan lange zomeravonden, gezellig barbecueën, spelende kinderen of gewoon lekker genieten van het buitenleven. De vrijstaande stenen berging biedt daarnaast volop praktische bergruimte.

En binnen? Ook daar volop mogelijkheden!

Via de entreehal met meterkast, toilet en trapopgang kom je in de doorzonwoonkamer. Dankzij de prettige lichtinval en de directe verbinding met de tuin is dit een heerlijke plek om samen te komen. De aangrenzende semi-open keuken maakt het geheel compleet.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers, een badkamer en een tweede toilet. Ideaal voor een gezin of voor wie graag een extra kamer heeft om thuis te werken.

En dan is er nog de tweede verdieping! Hier vind je een vierde kamer en een voorzolder met volop bergruimte en de opstelling van de cv-ketel. Extra ruimte voor hobby's, een thuiswerkplek of een fijne tienerkamer? Aan jou de keuze!

Een woning met volop mogelijkheden om jouw eigen woonwensen en ideeën tot leven te brengen. Met de juiste persoonlijke touch creëer je hier een heerlijk thuis waar je helemaal je eigen draai aan kunt geven!

De belangrijkste kenmerken op een rij:

Ruime hoekwoning met volop mogelijkheden;
Circa 121 m² woonoppervlakte;
Perceel van maar liefst 210 m²;
Vier slaapkamers;
Royale achtertuin op het noordoosten;
Vrijstaande stenen berging van circa 9 m²;
Gelegen op loopafstand van winkelcentrum Westpolder en scholen;
Bouwjaar 1975;
Energielabel C.

Zie jij de mogelijkheden al voor je?

Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning of een fijn gezinshuis met ruimte om jouw eigen woonwensen waar te maken: deze hoekwoning verdient absoluut een bezichtiging!

Pak deze kans, laat je inspireren door de ruimte en ontdek hoe leuk jouw nieuwe thuis hier kan worden. We laten je deze woning graag persoonlijk zien!

ONZE TIP
Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien bepaalde maten of oppervlaktes voor u van wezenlijk belang zijn, dan adviseren wij u deze na te meten.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

### Overdracht

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 425.000 k.k. |
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |

### Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, hoekwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1975 |
| Soort dak | Zadeldak bedekt met pannen |

### Oppervlakte en Inhoud

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 119 $m^2$ |
| Externe Bergruimte | 9 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte | 210 $m^2$ |
| Inhoud | 418 $m^3$ |

### Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 (4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 apart toilet |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | Dakraam, mechanische ventilatie en Kabel TV |

### Energie

| | |
|---|---|
| Definitief energielabel | C |
| Verwarming | Cv-ketel |
| Warm water | Cv-ketel |
| Type ketel | Combiketel Intergas HR gas gestookt uit 2022, eigendom |

## Kadastrale gegevens

| | |
|---|---|
| Papendrecht A 5604 | |
| Oppervlakte | 210 $m^2$ |
| Omvang | Geheel perceel |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

## Buitenruimte

| | |
|---|---|
| Ligging | Aan rustige weg en in woonwijk |
| Tuin | Achtertuin, voortuin en zijtuin |
| Achtertuin | 111 m² (13.4m diep en 8.3m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het noordoosten |

## Bergruimte

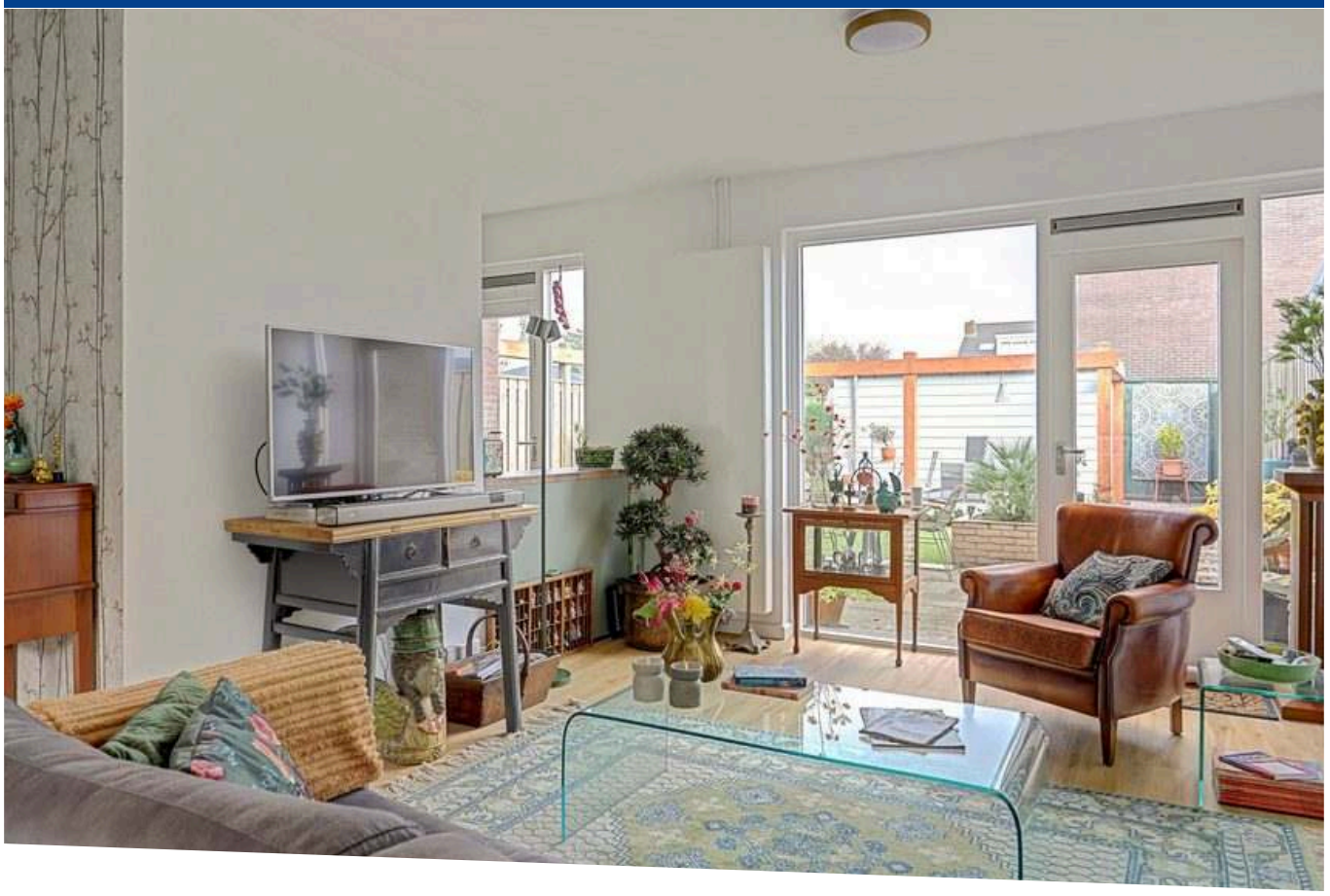
| | |
|---|---|
| Schuur/berging | Vrijstaande stenen berging (1) |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

## Parkeergelegenheid

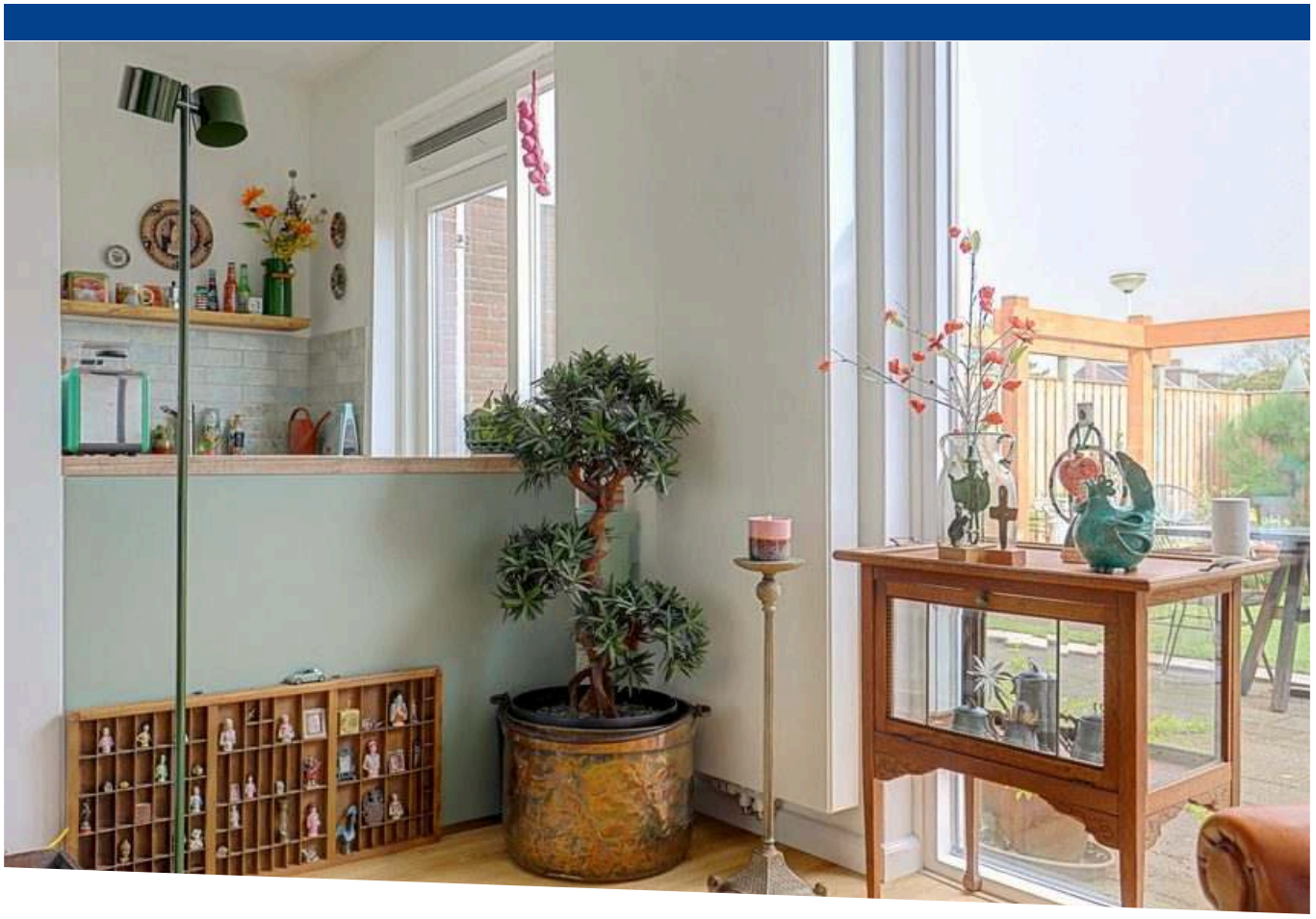
| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |

**Rubensstraat 1, Papendrecht**

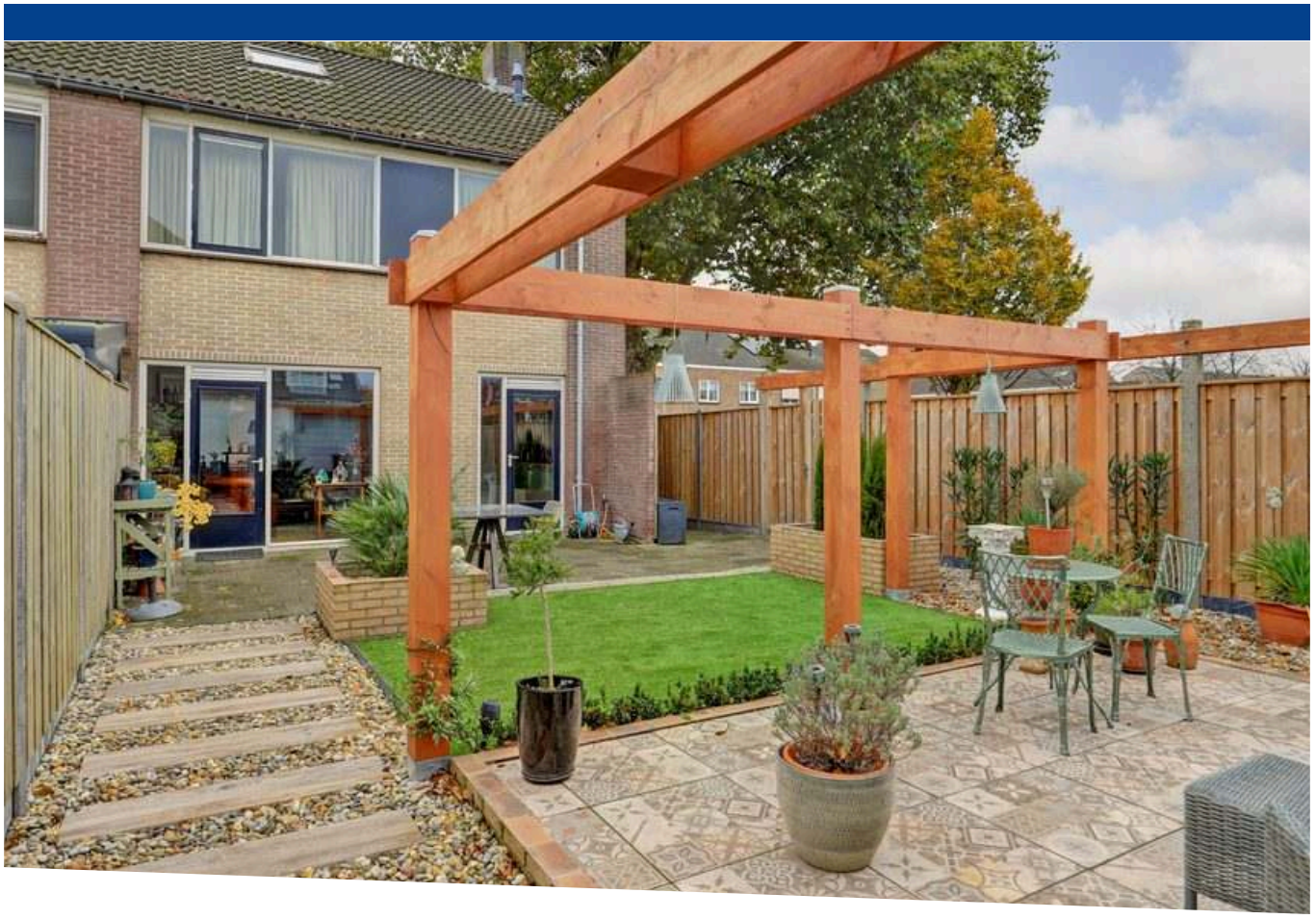


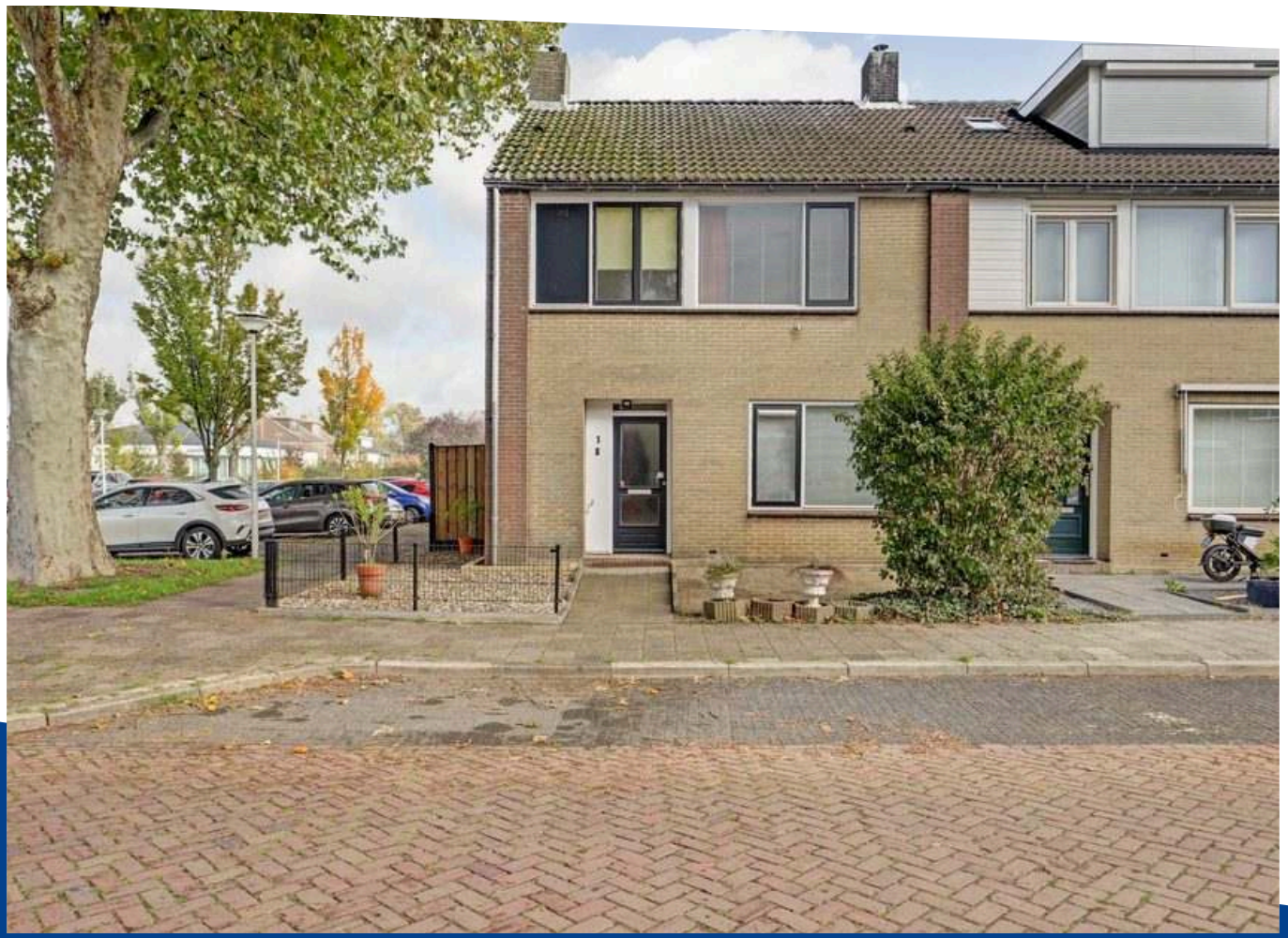




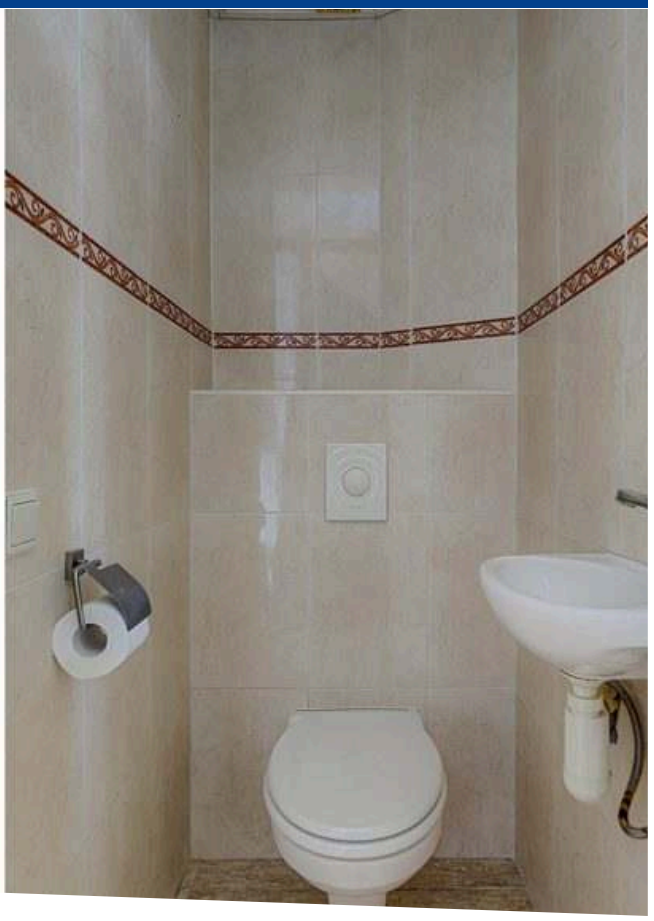



Estrella
Galicia

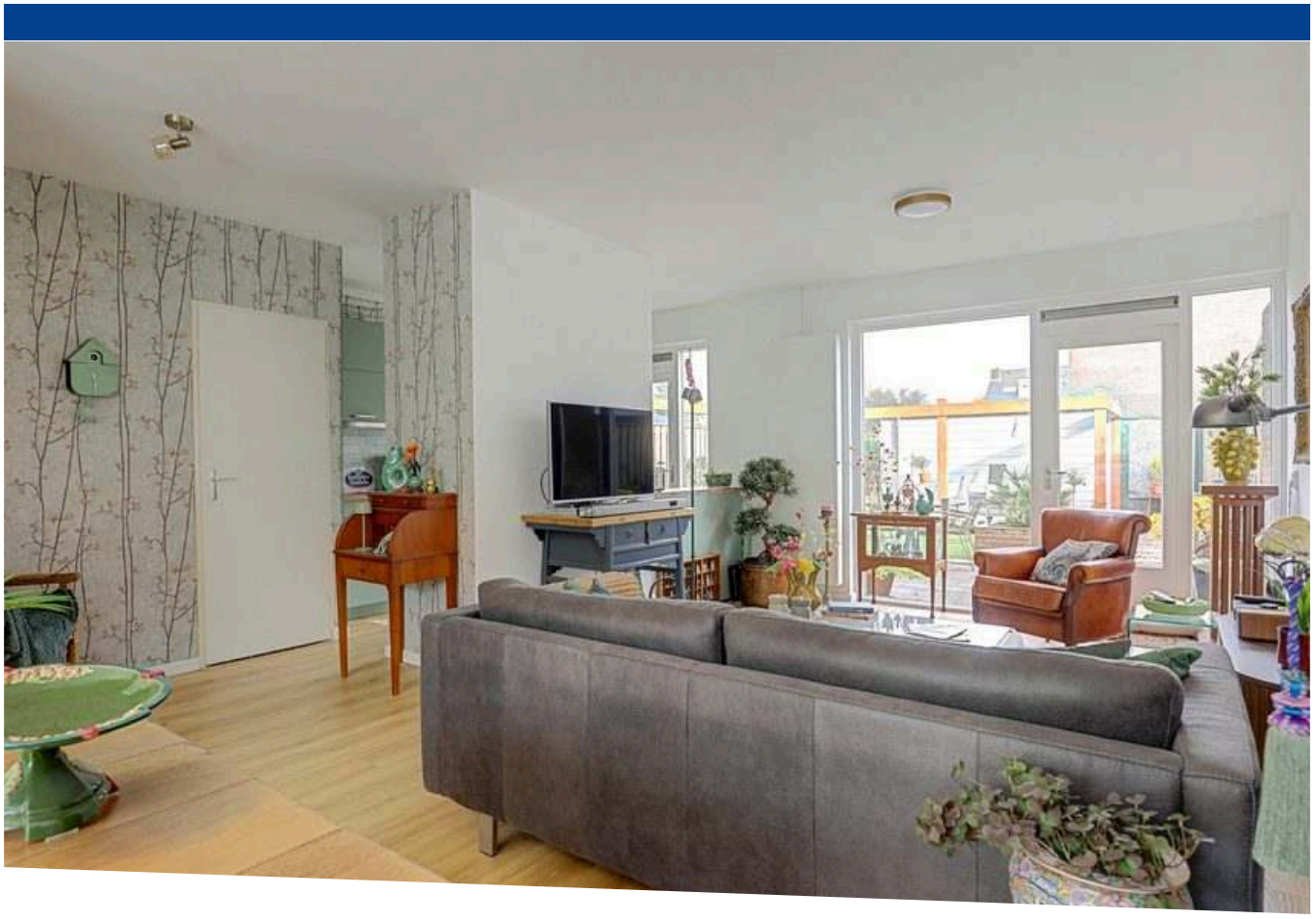


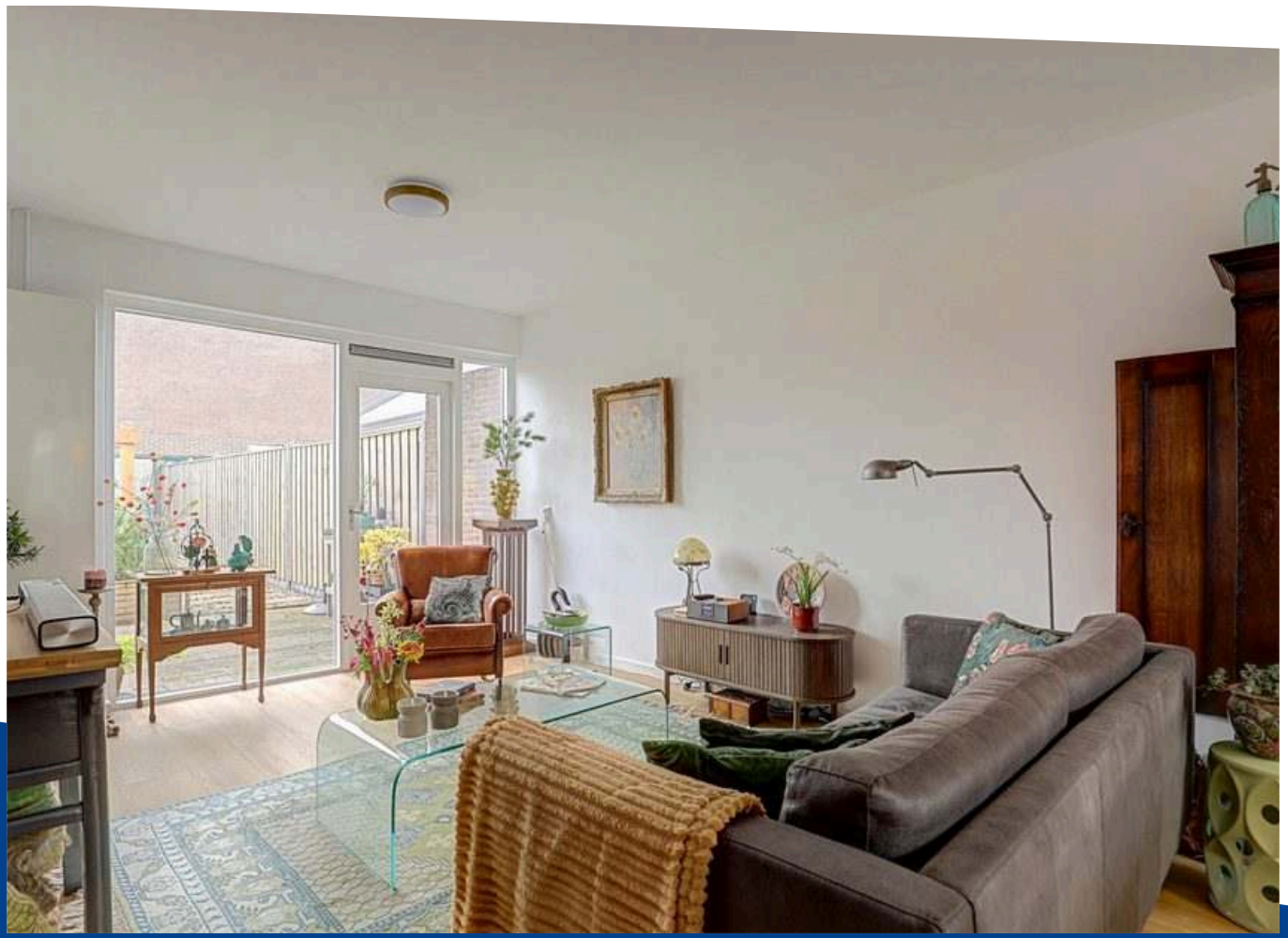


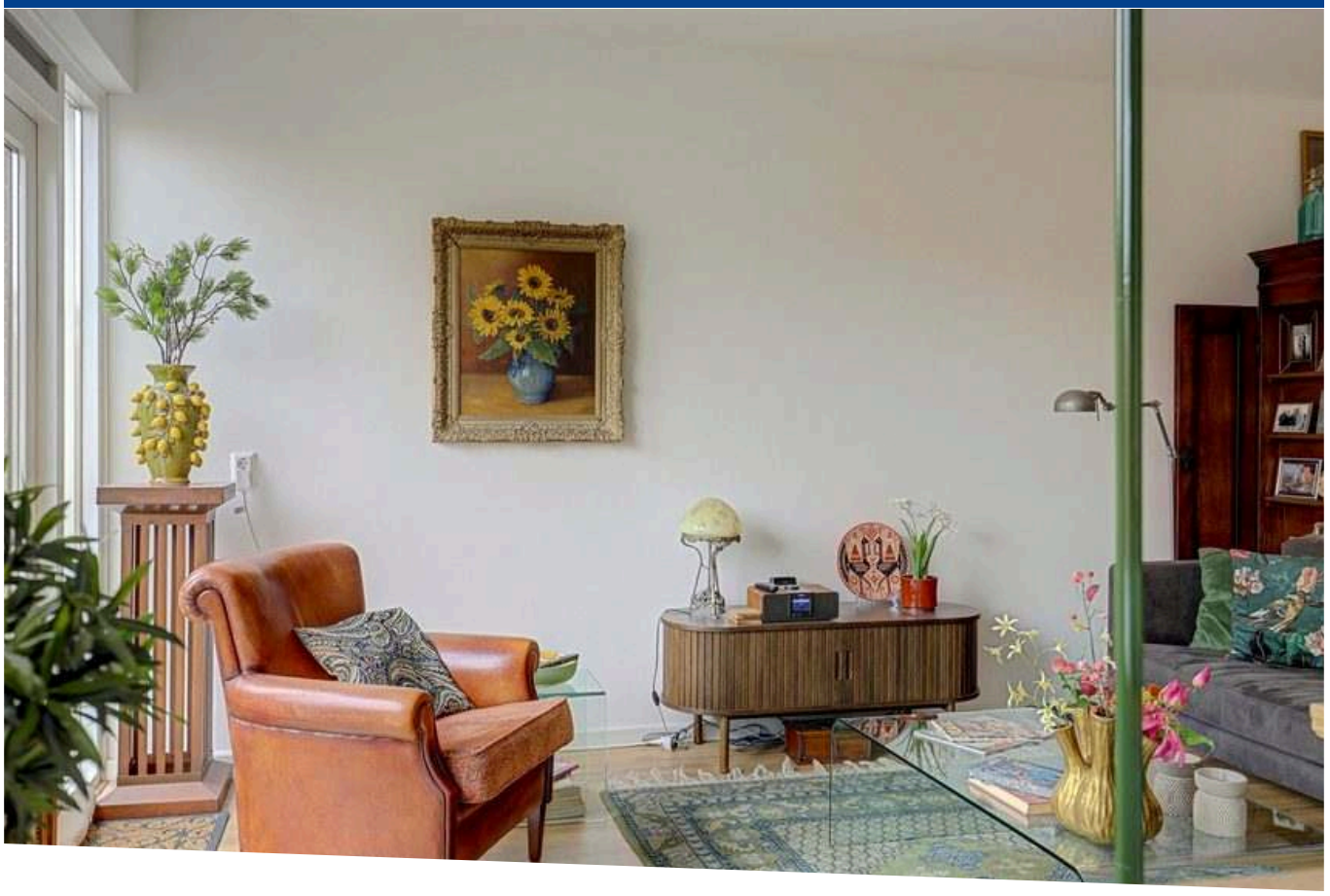


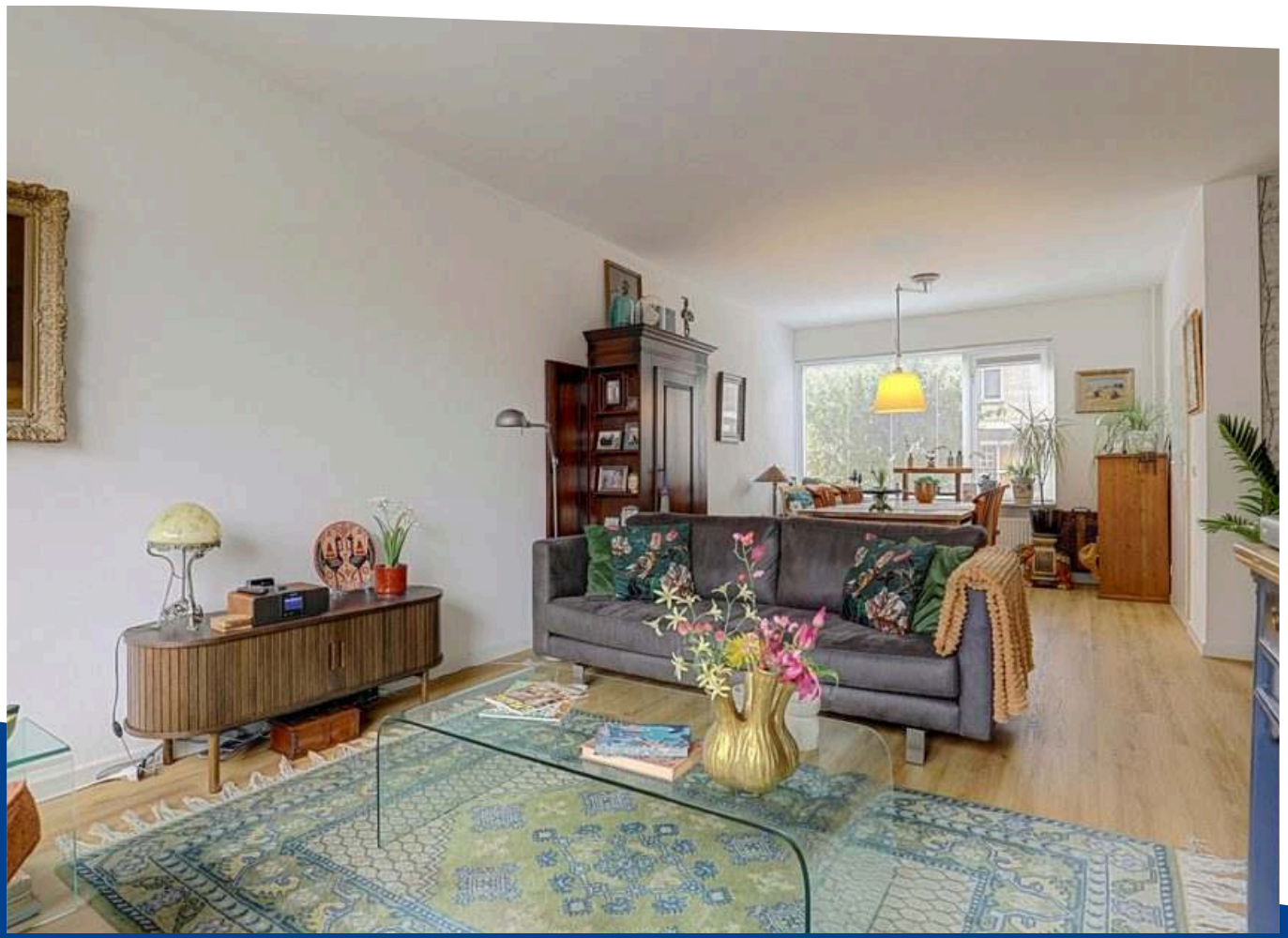


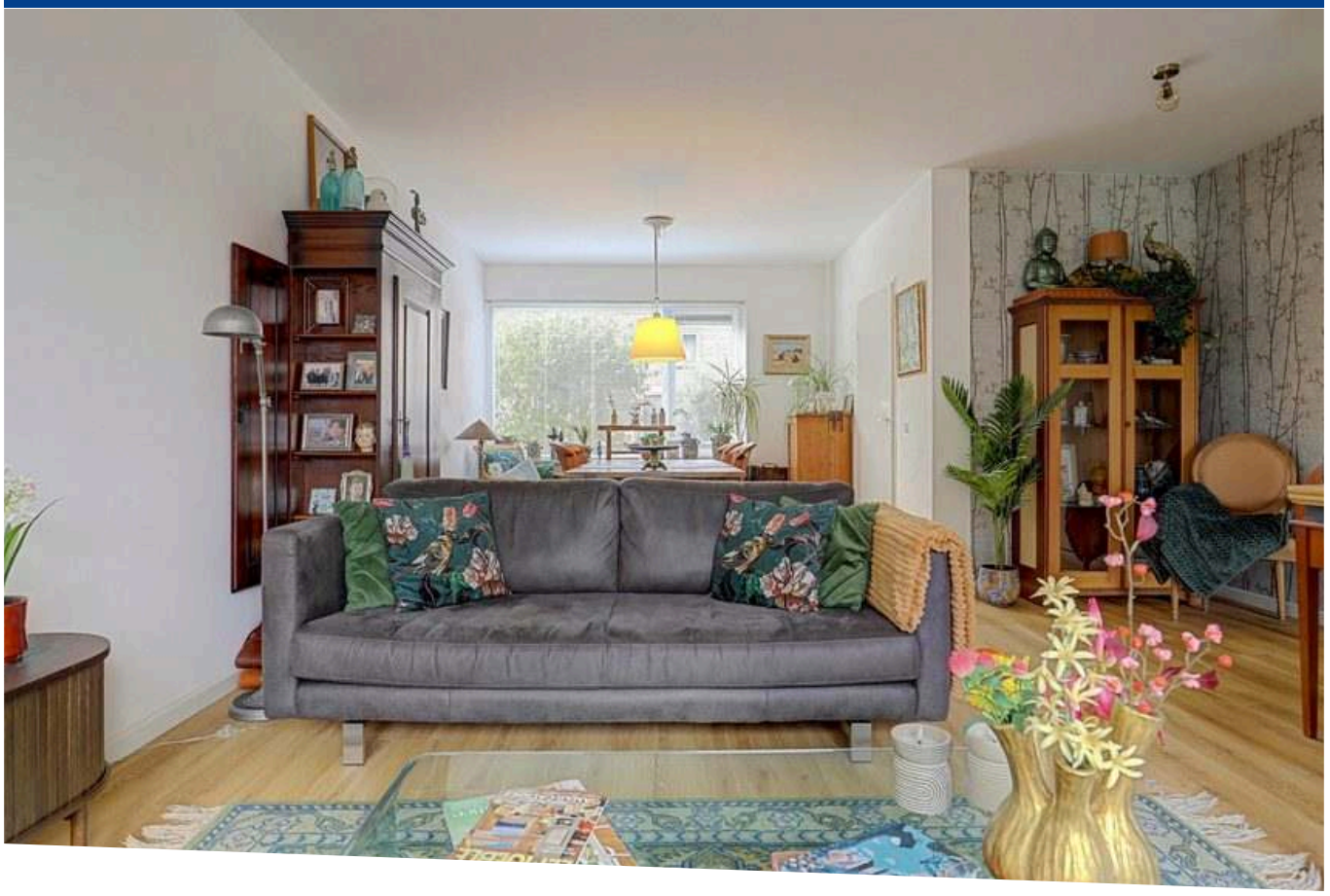


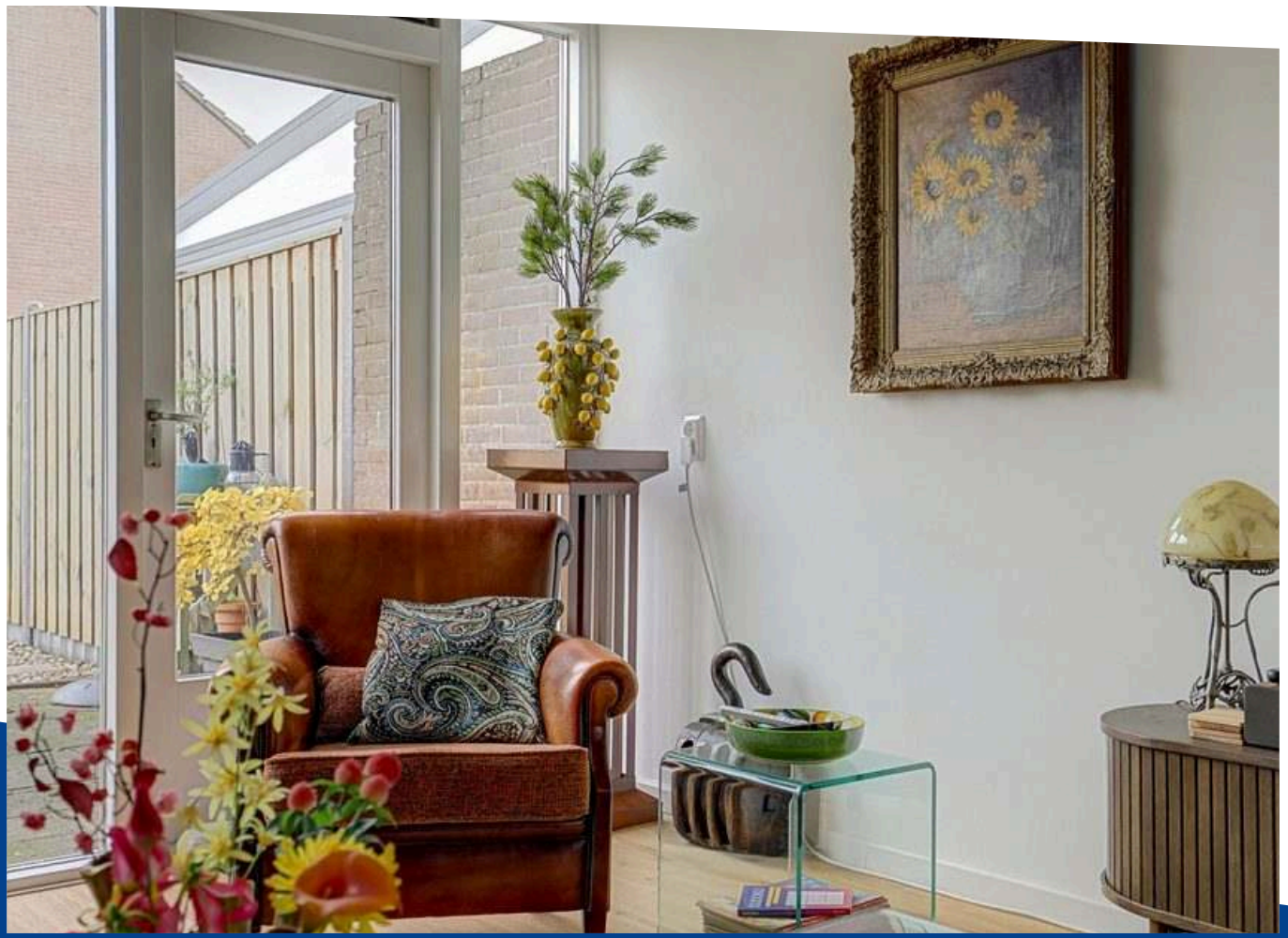
















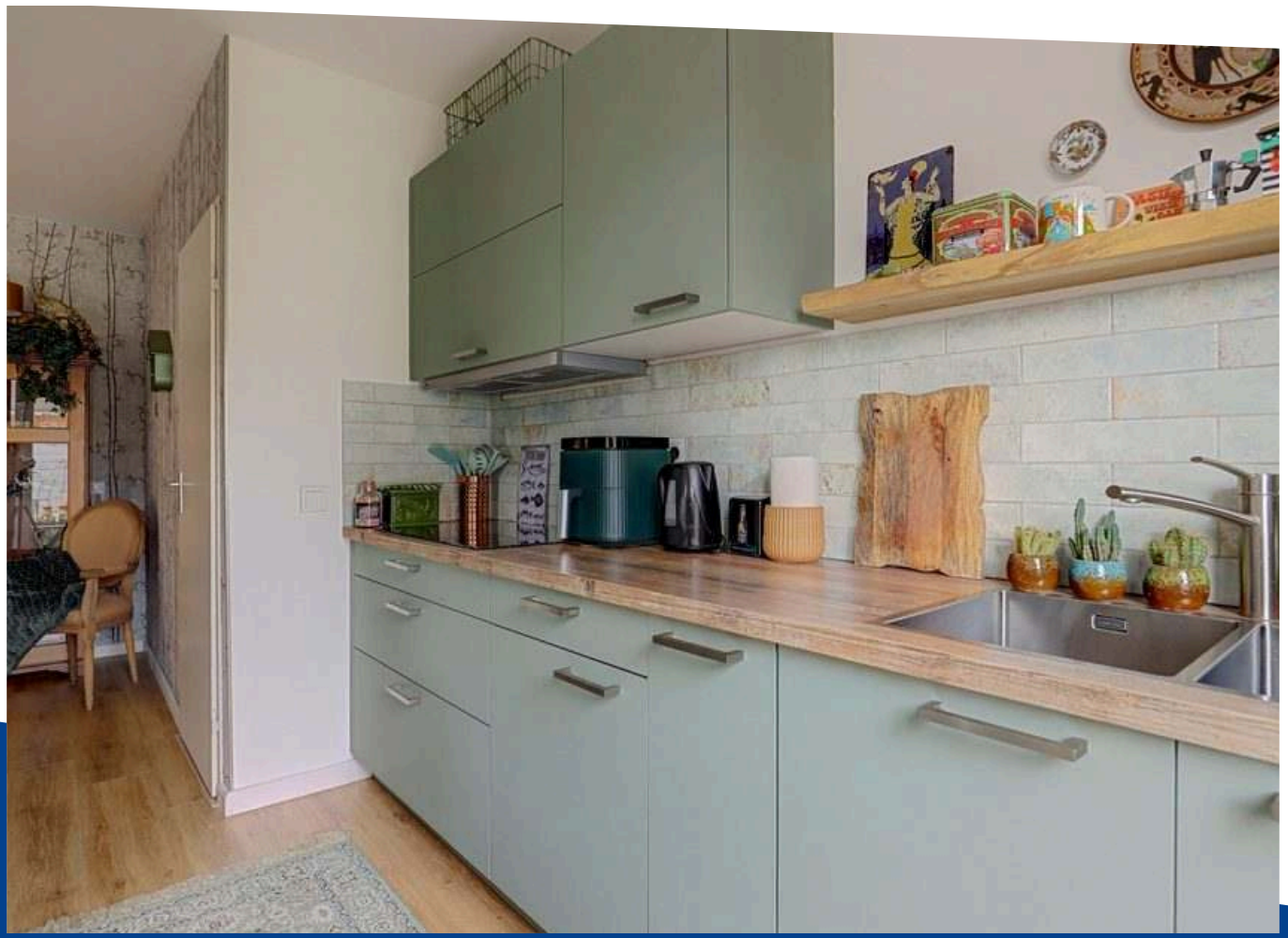


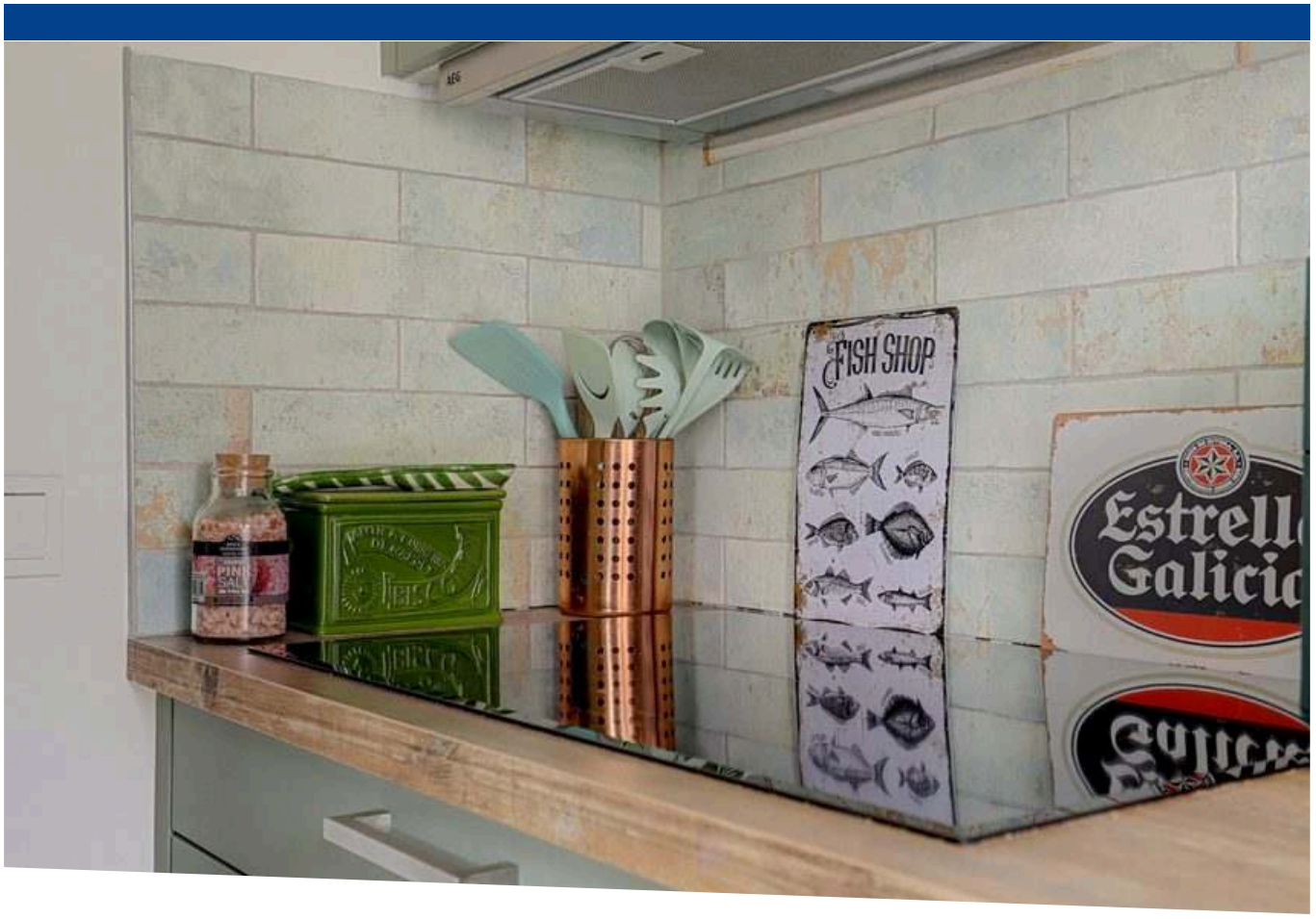


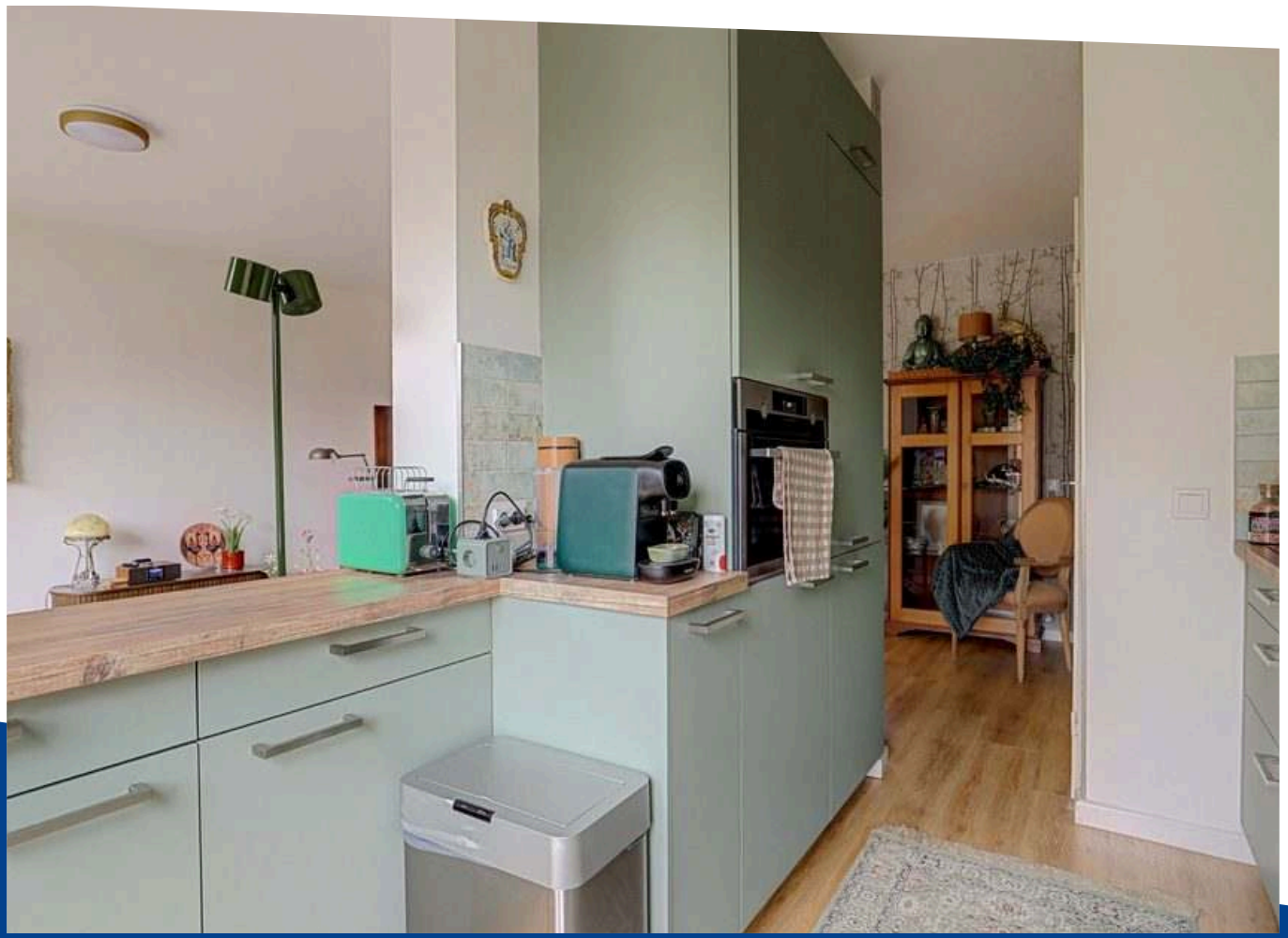


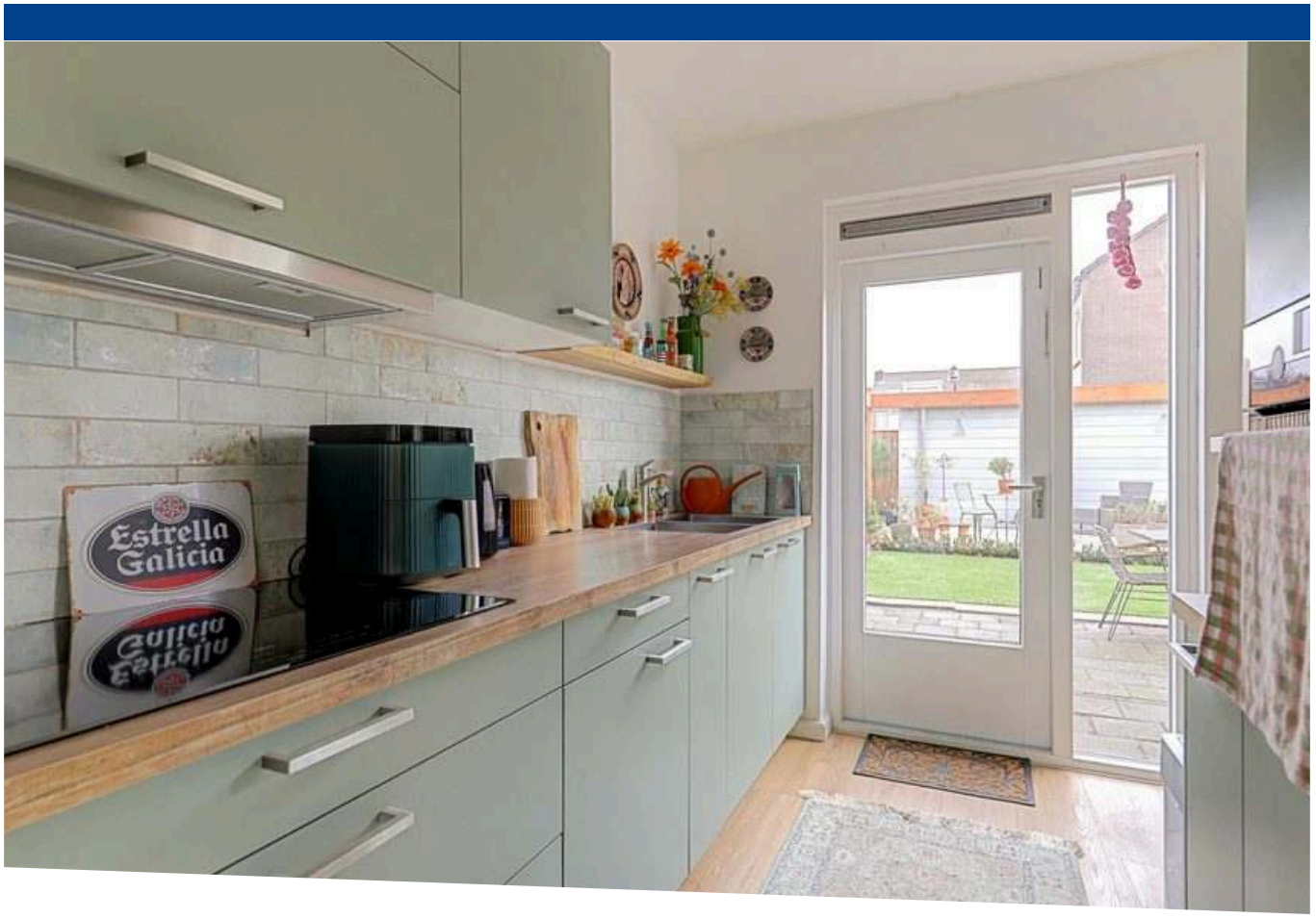


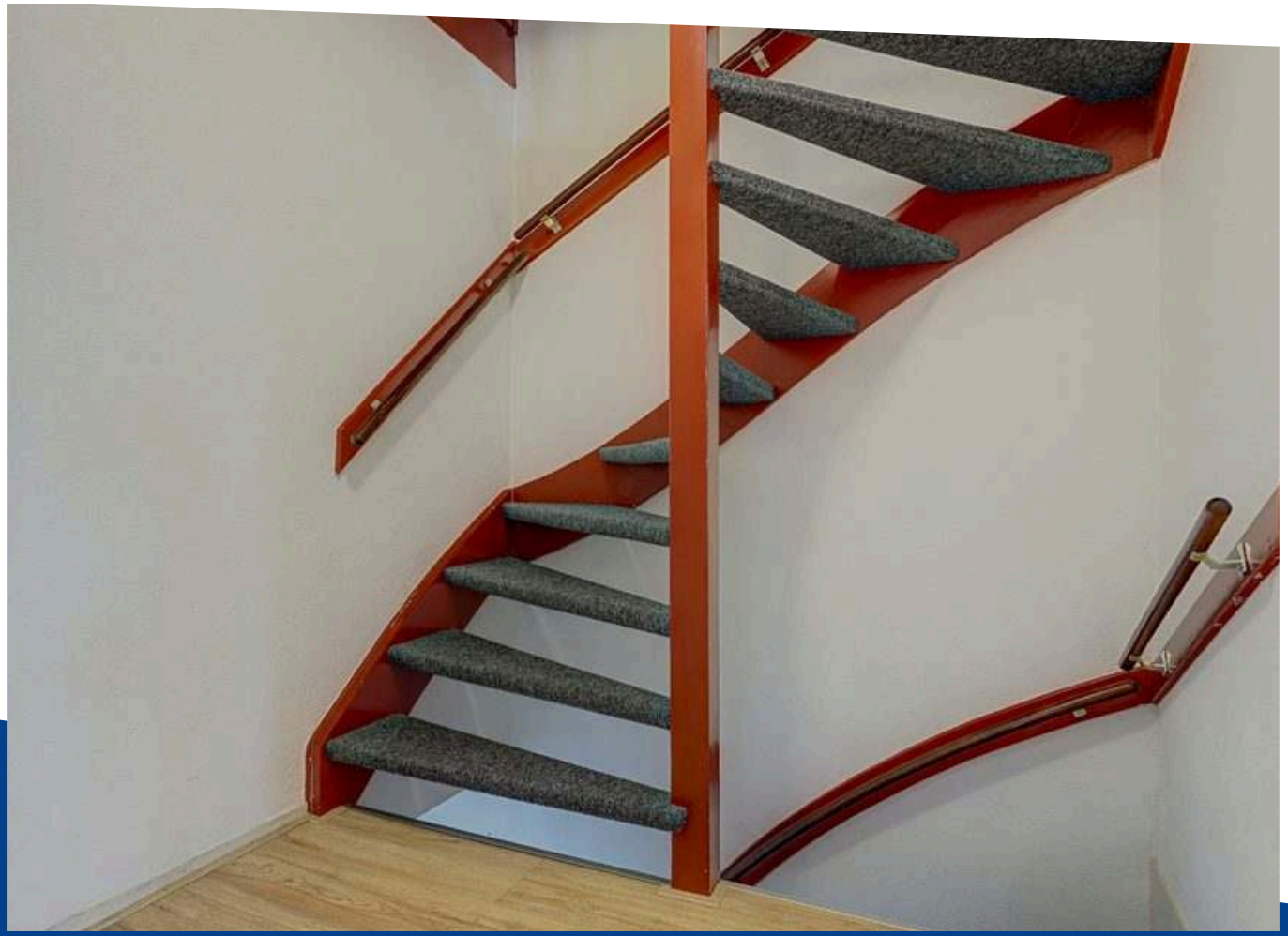


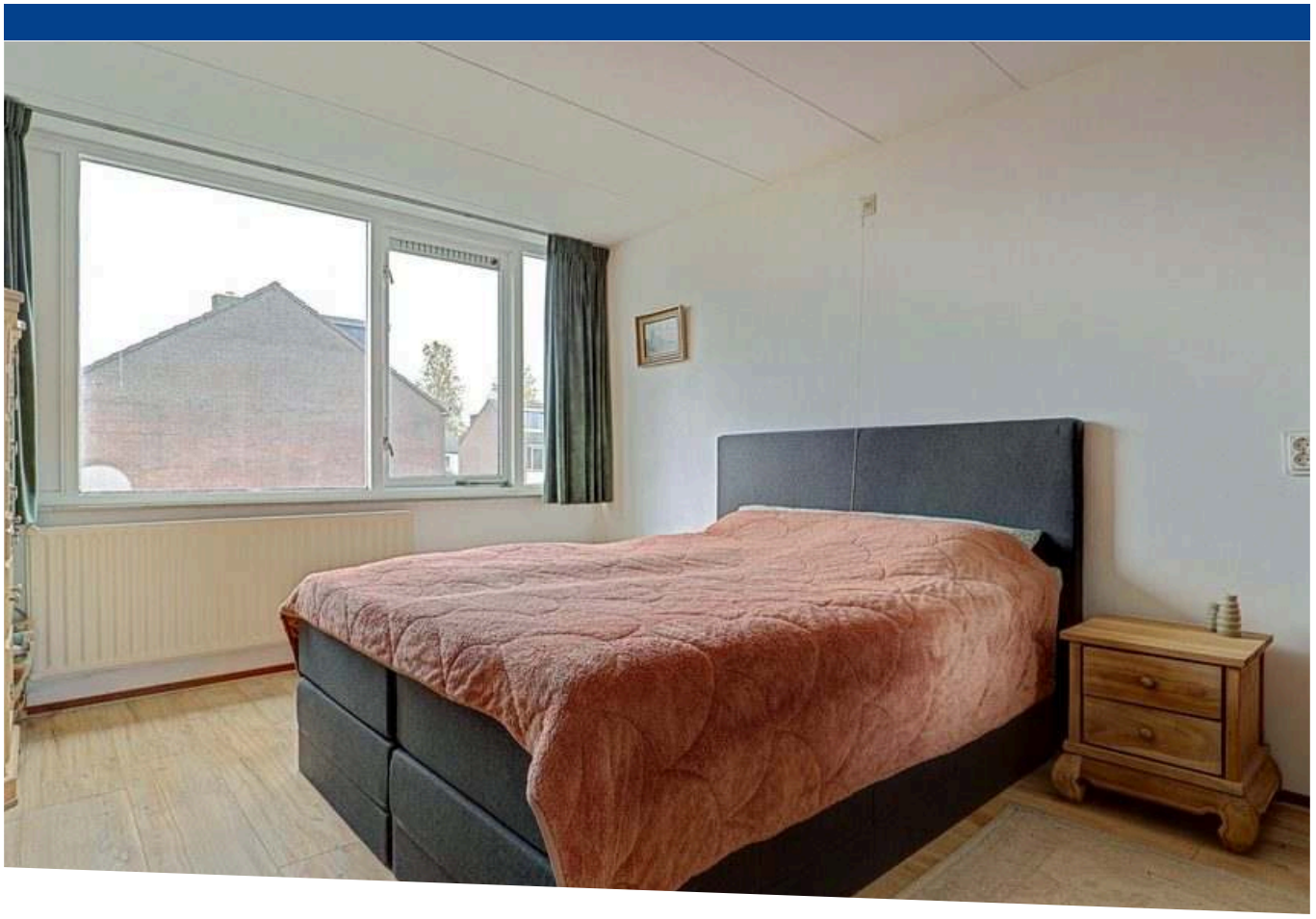


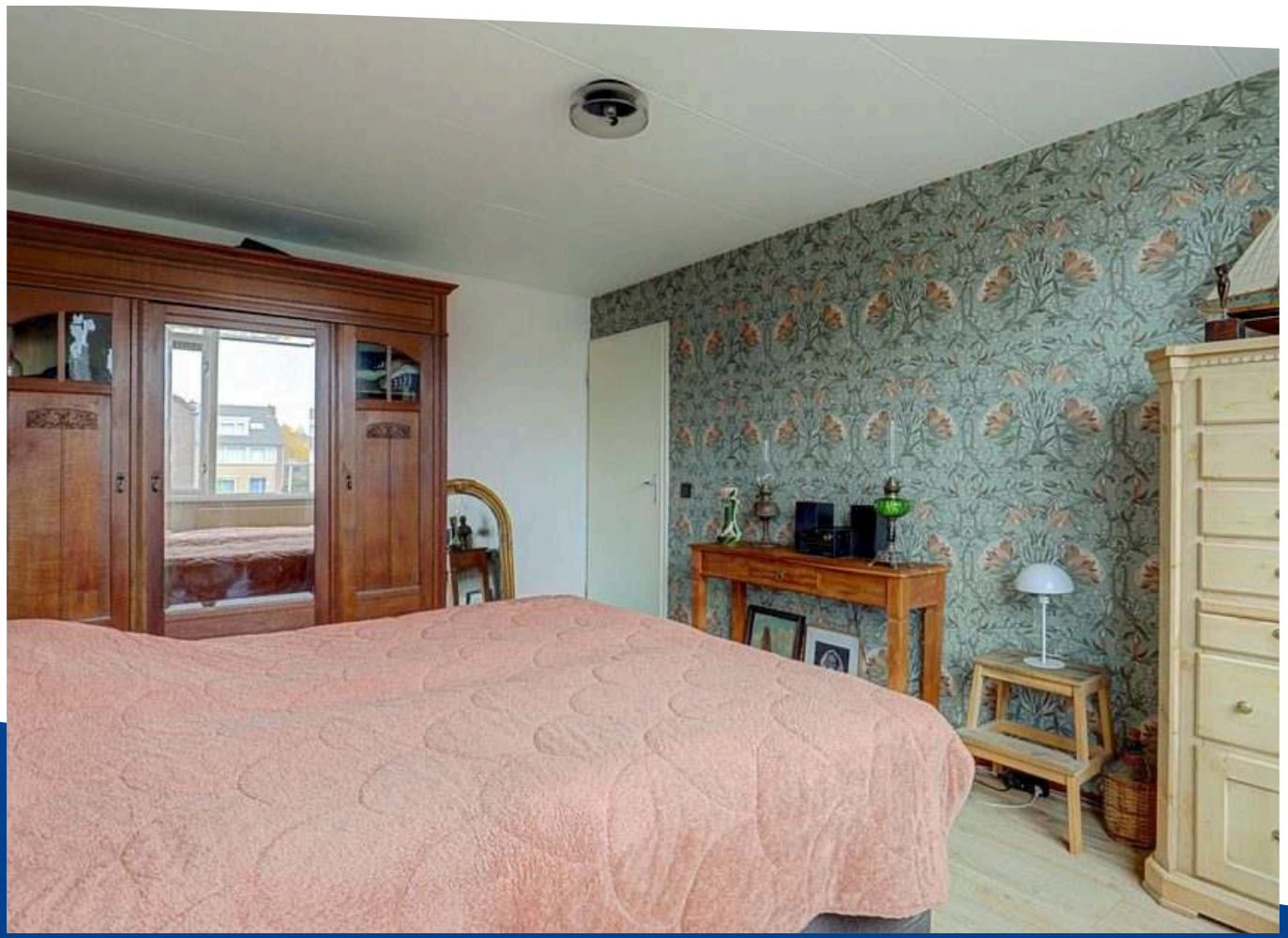

FISH SHOP
Estrell
Galicia

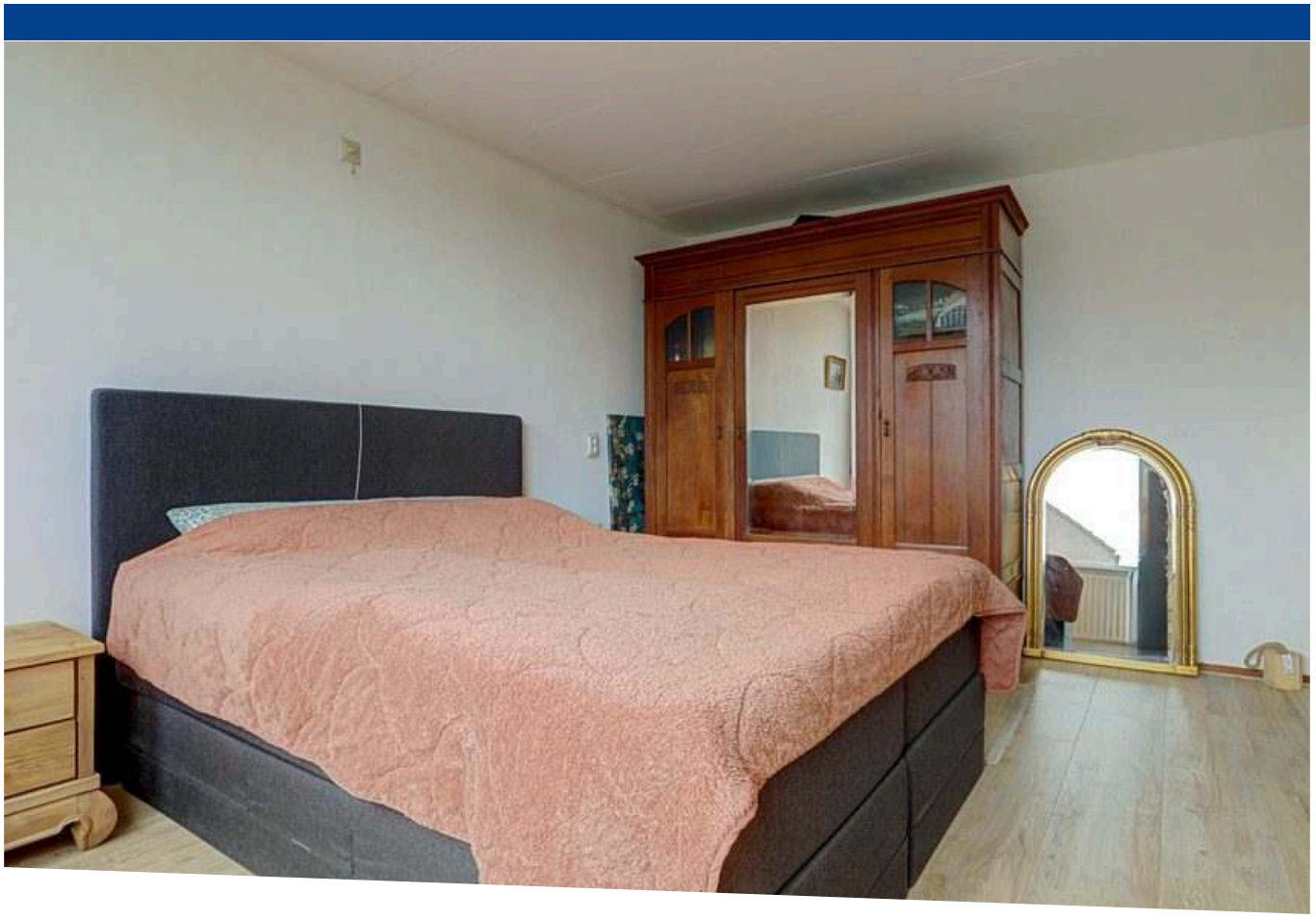



Estrella
Galicia

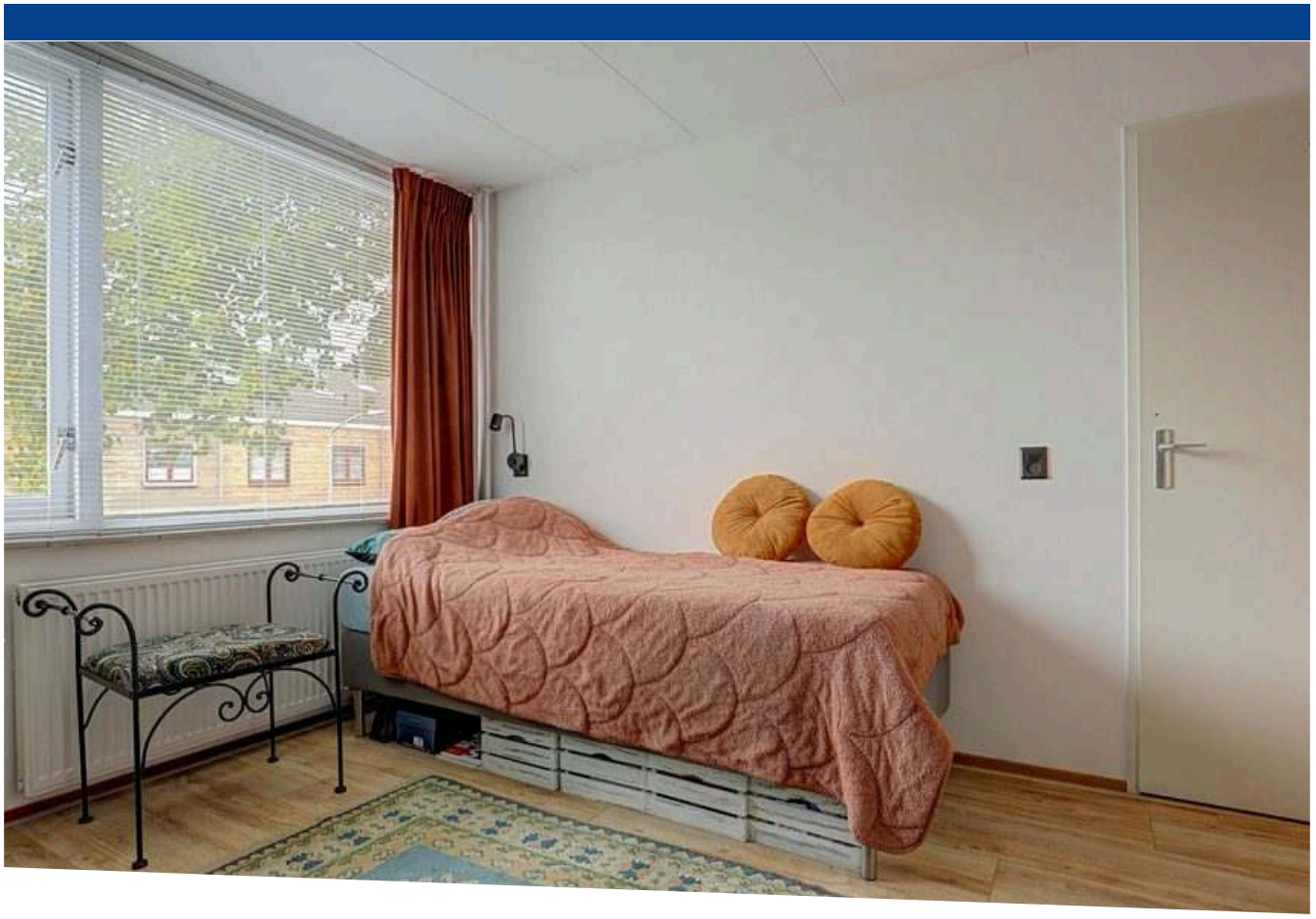


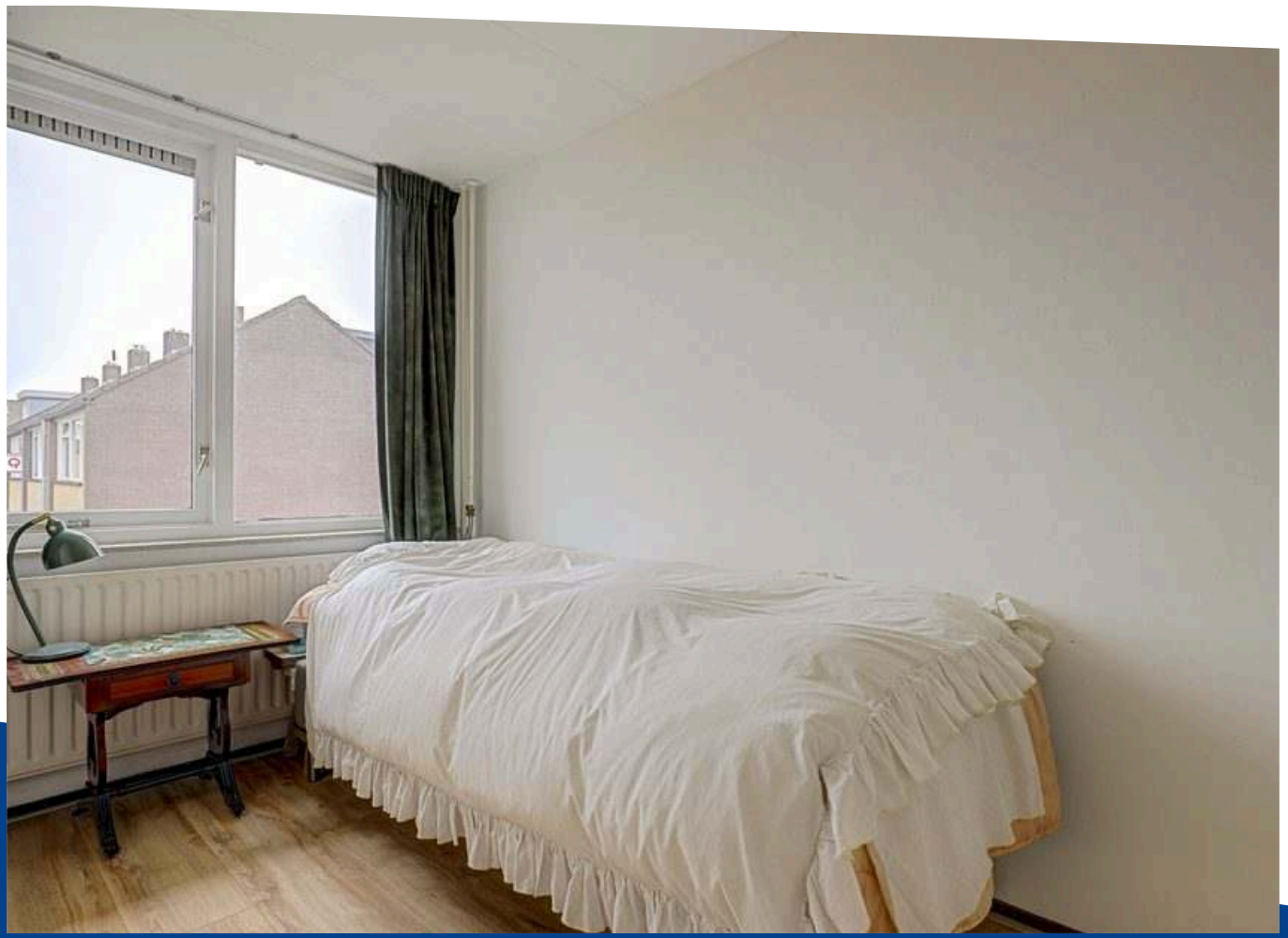


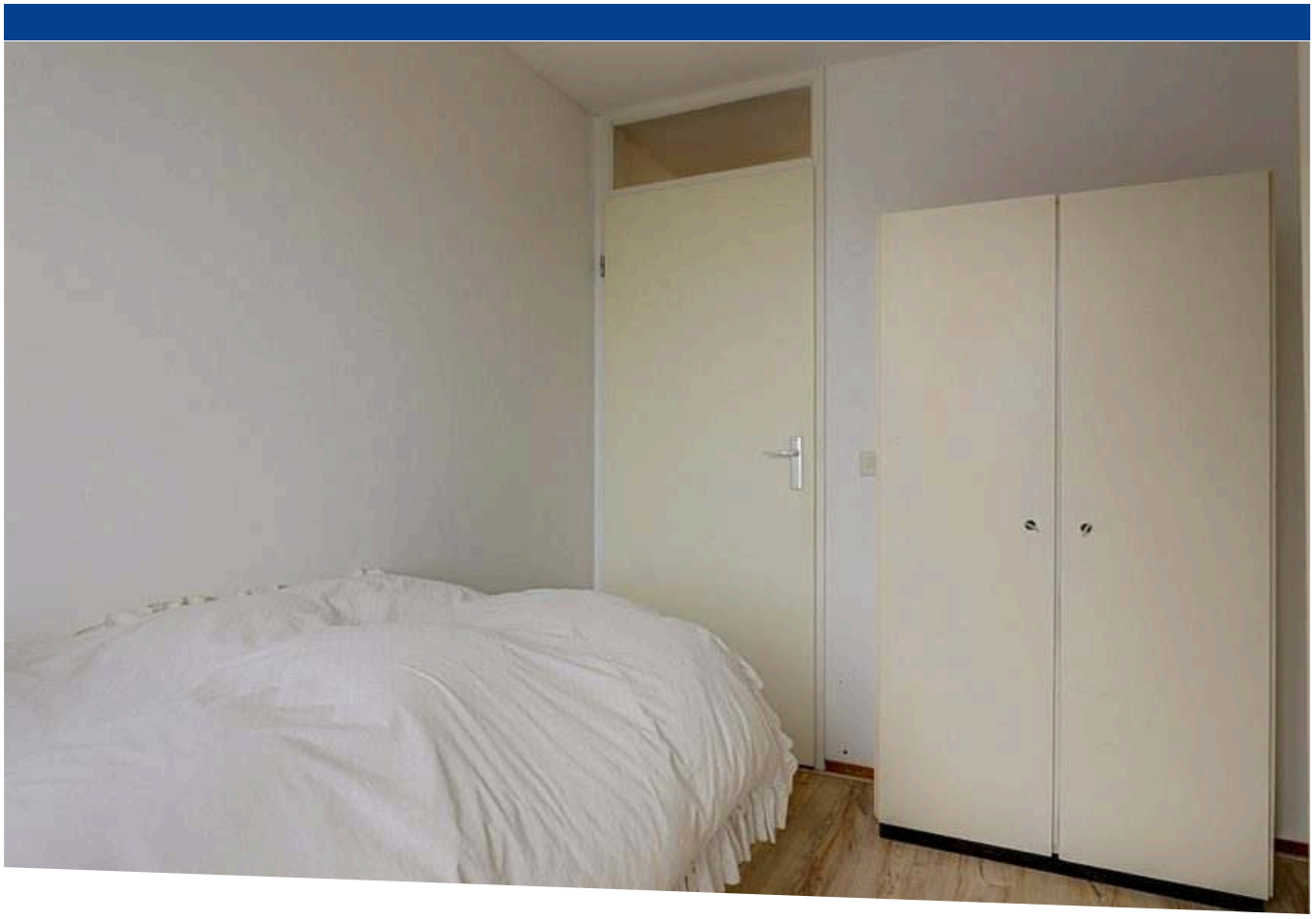




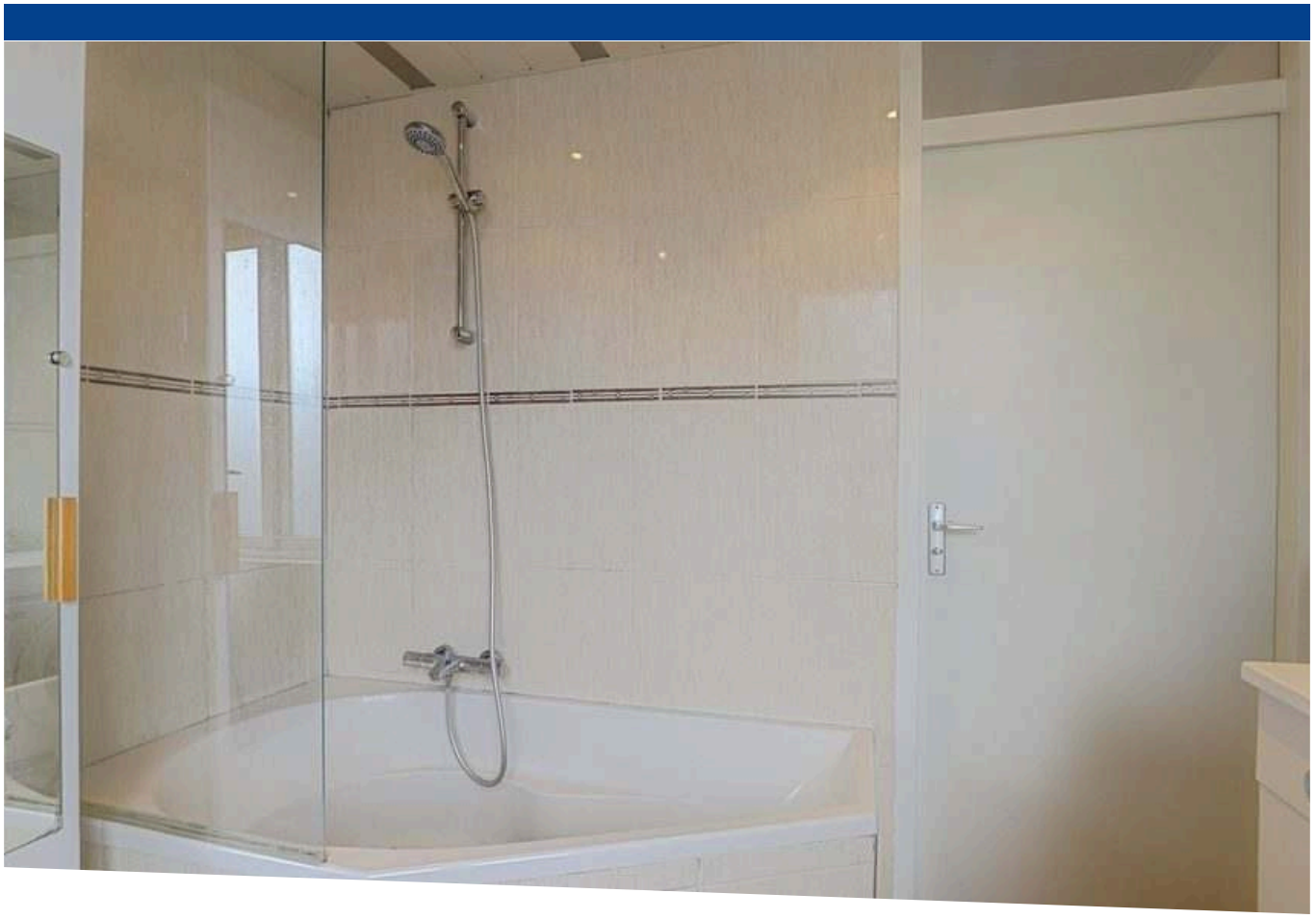


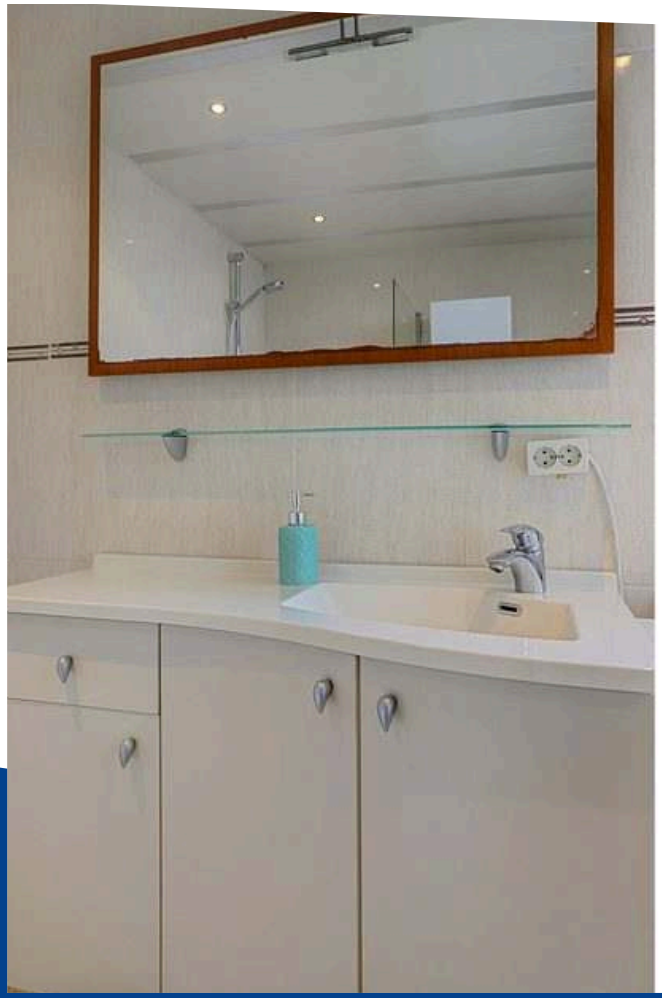


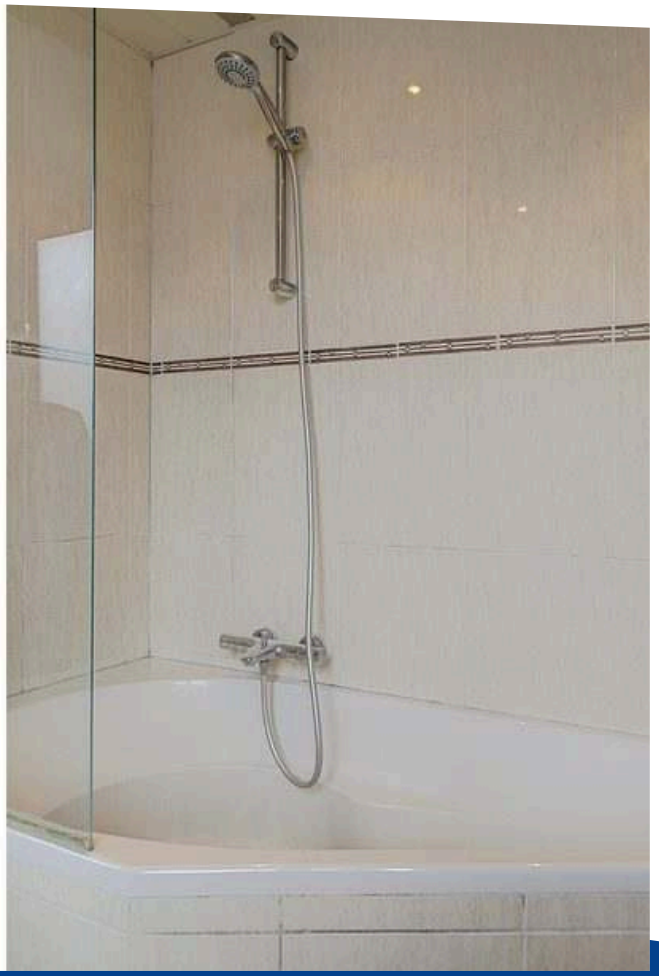


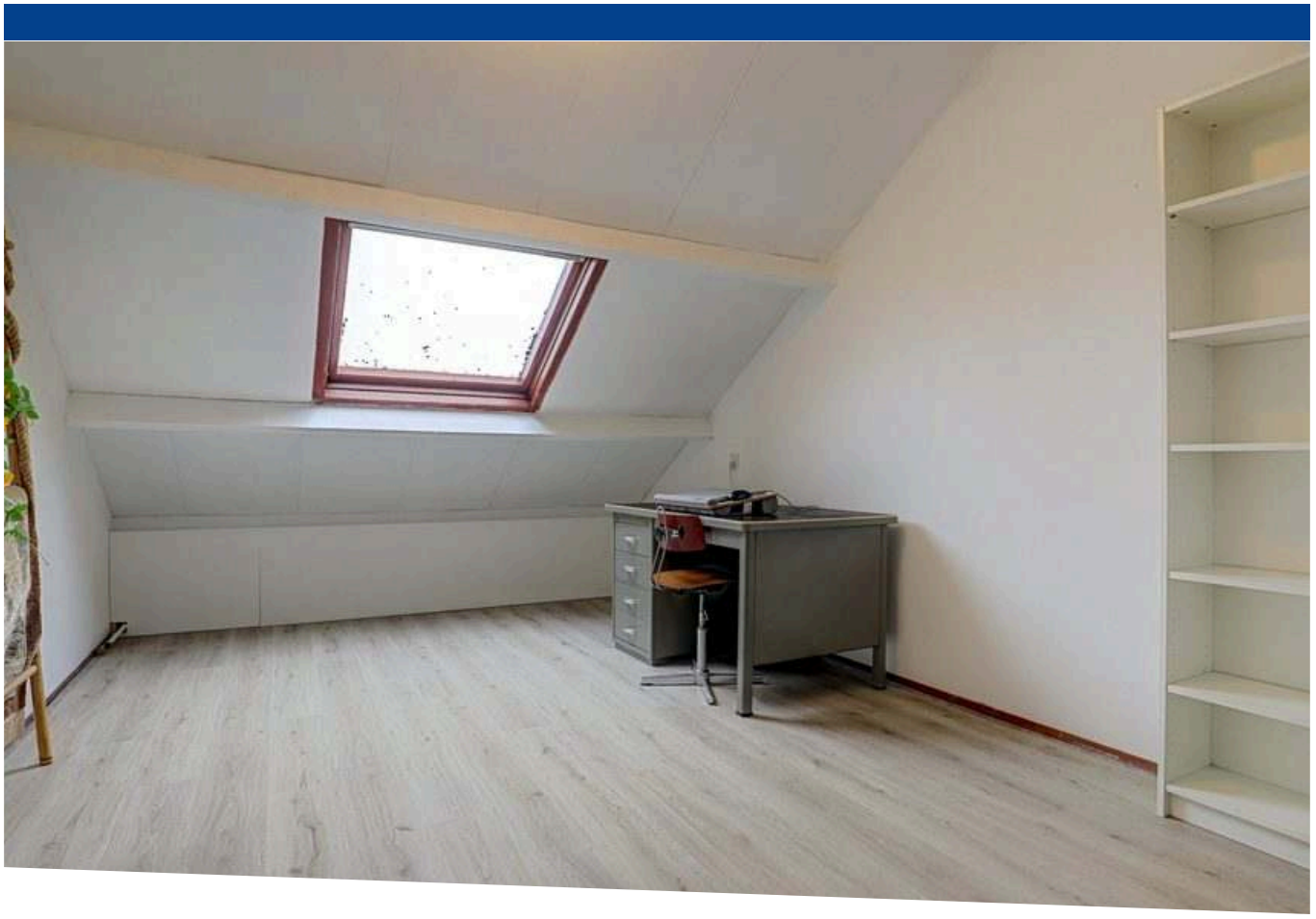




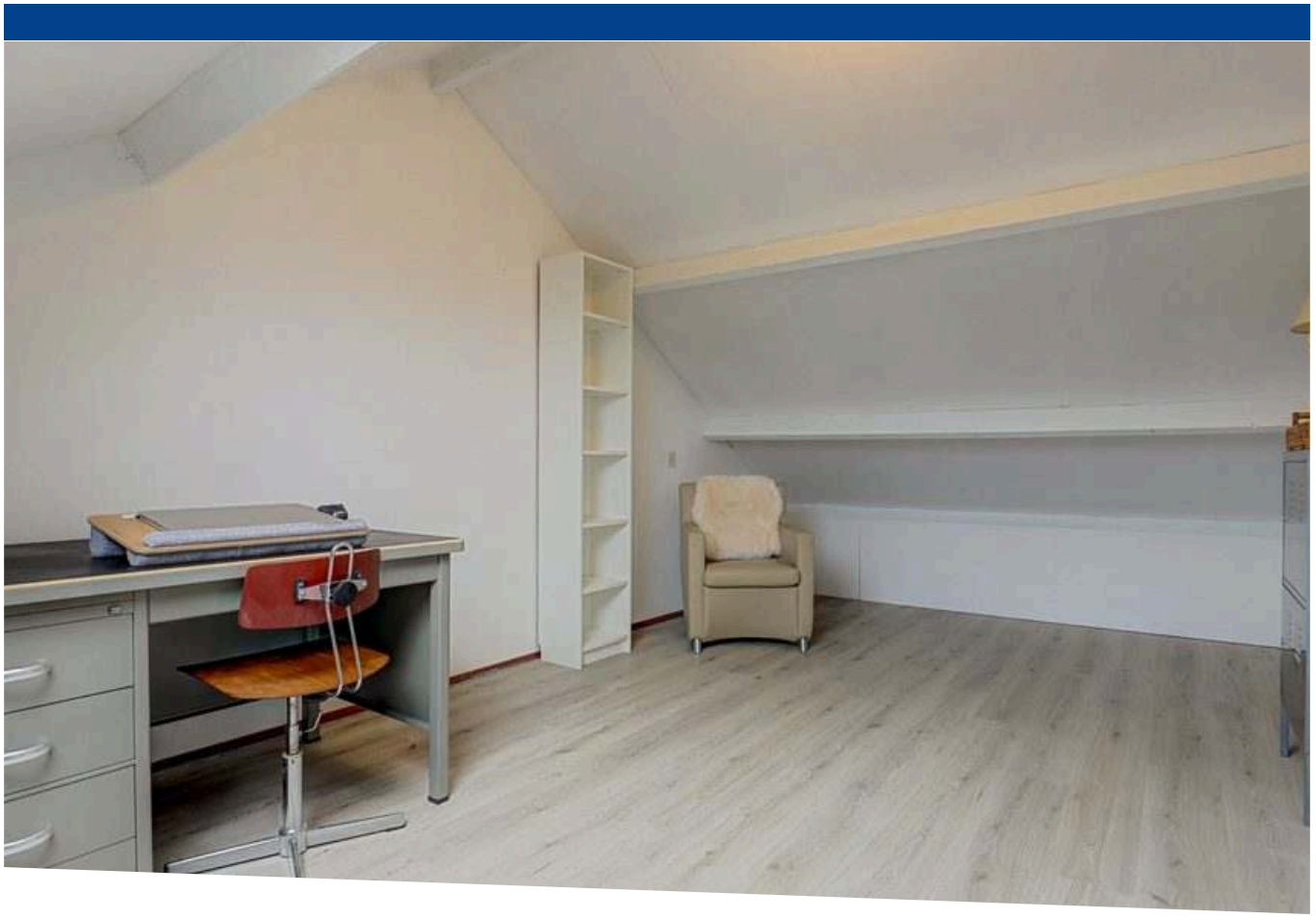


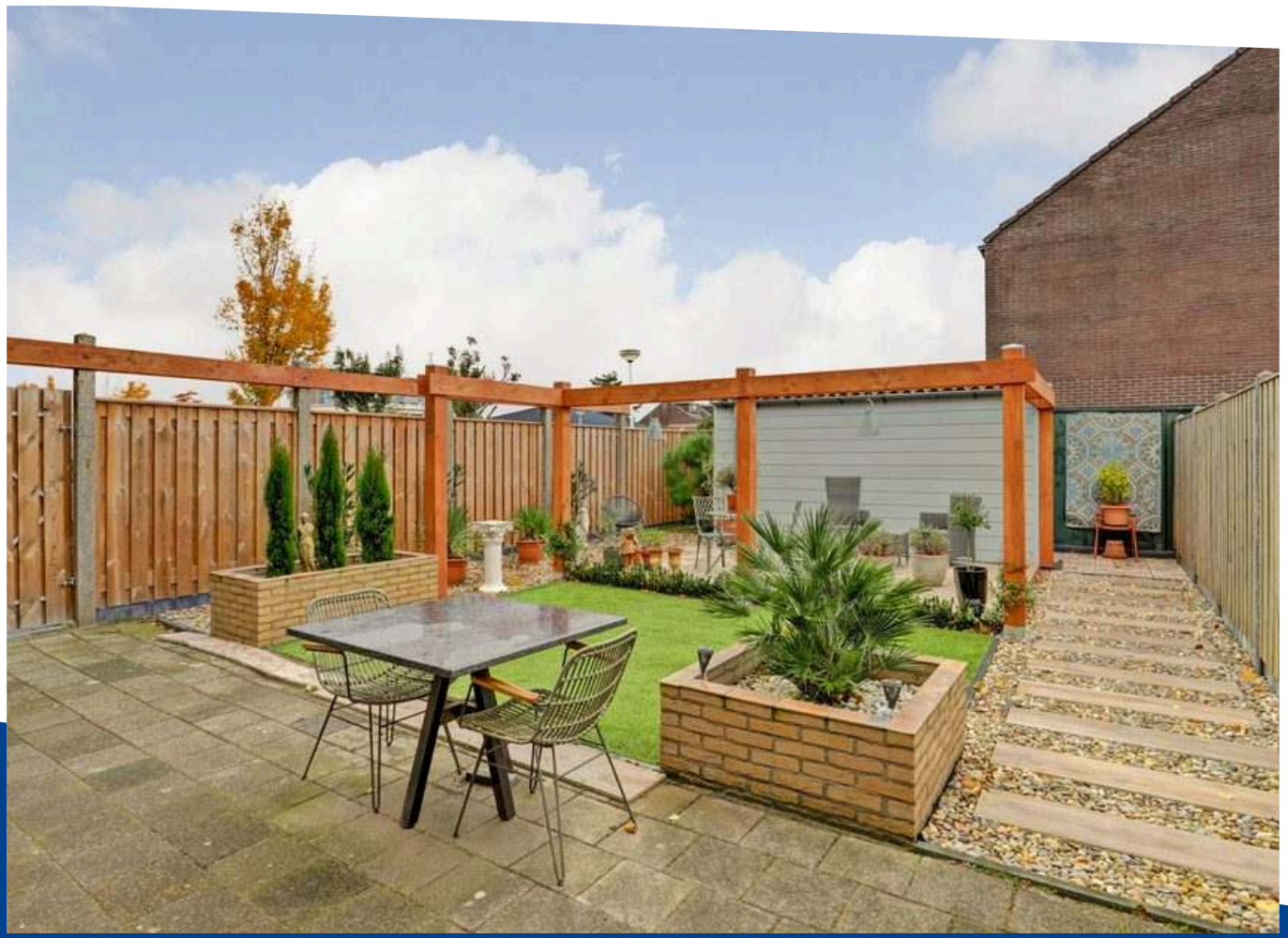








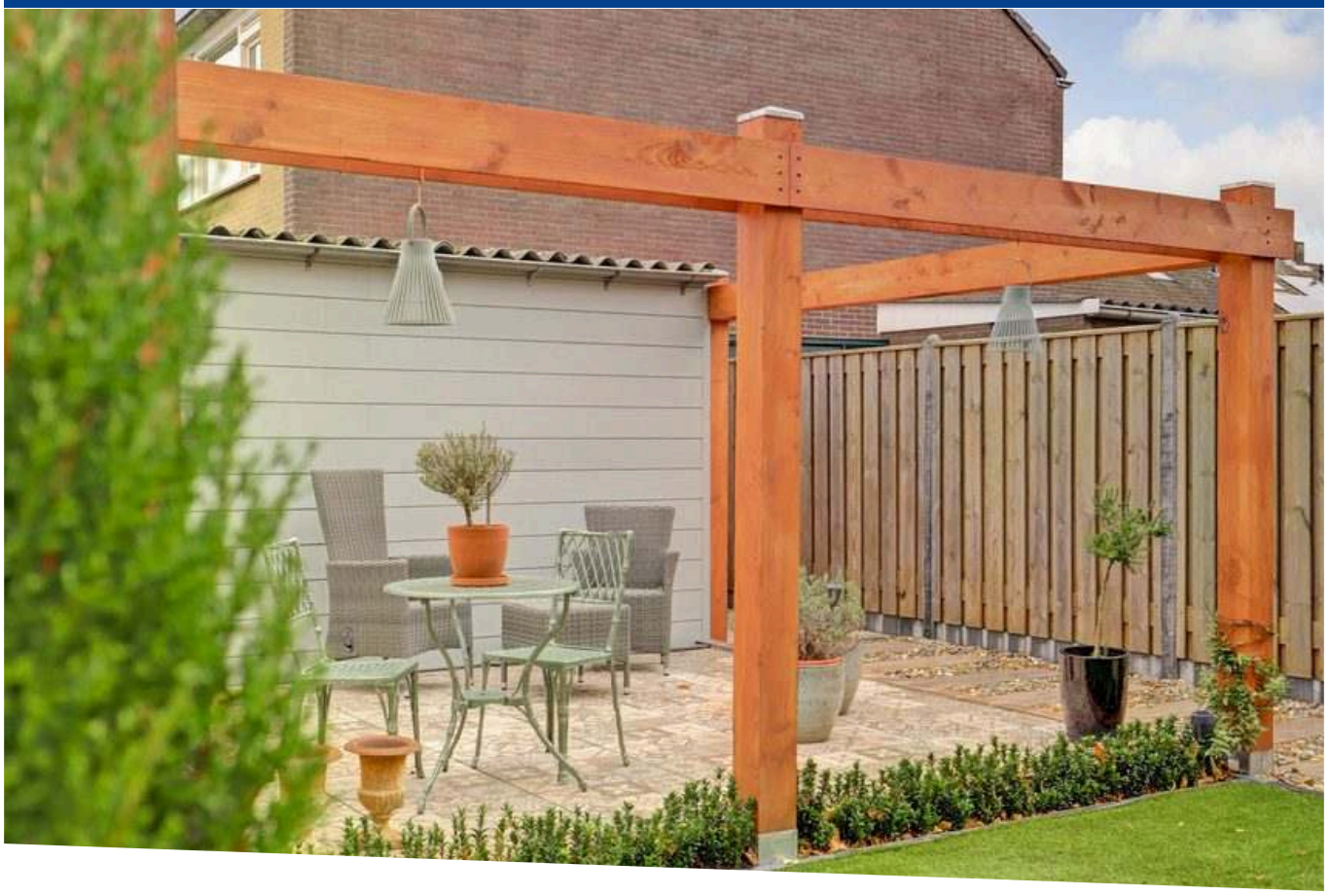










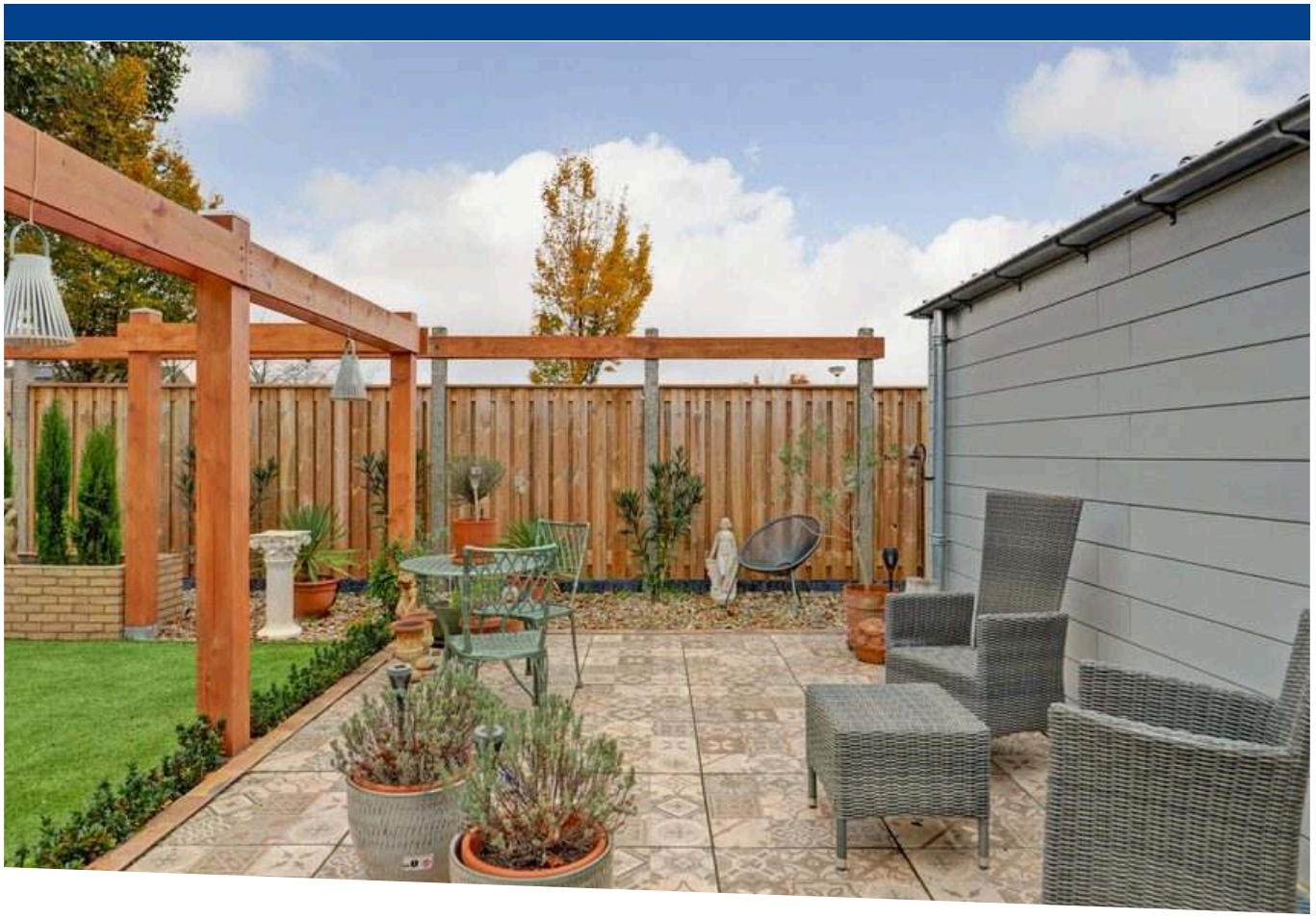


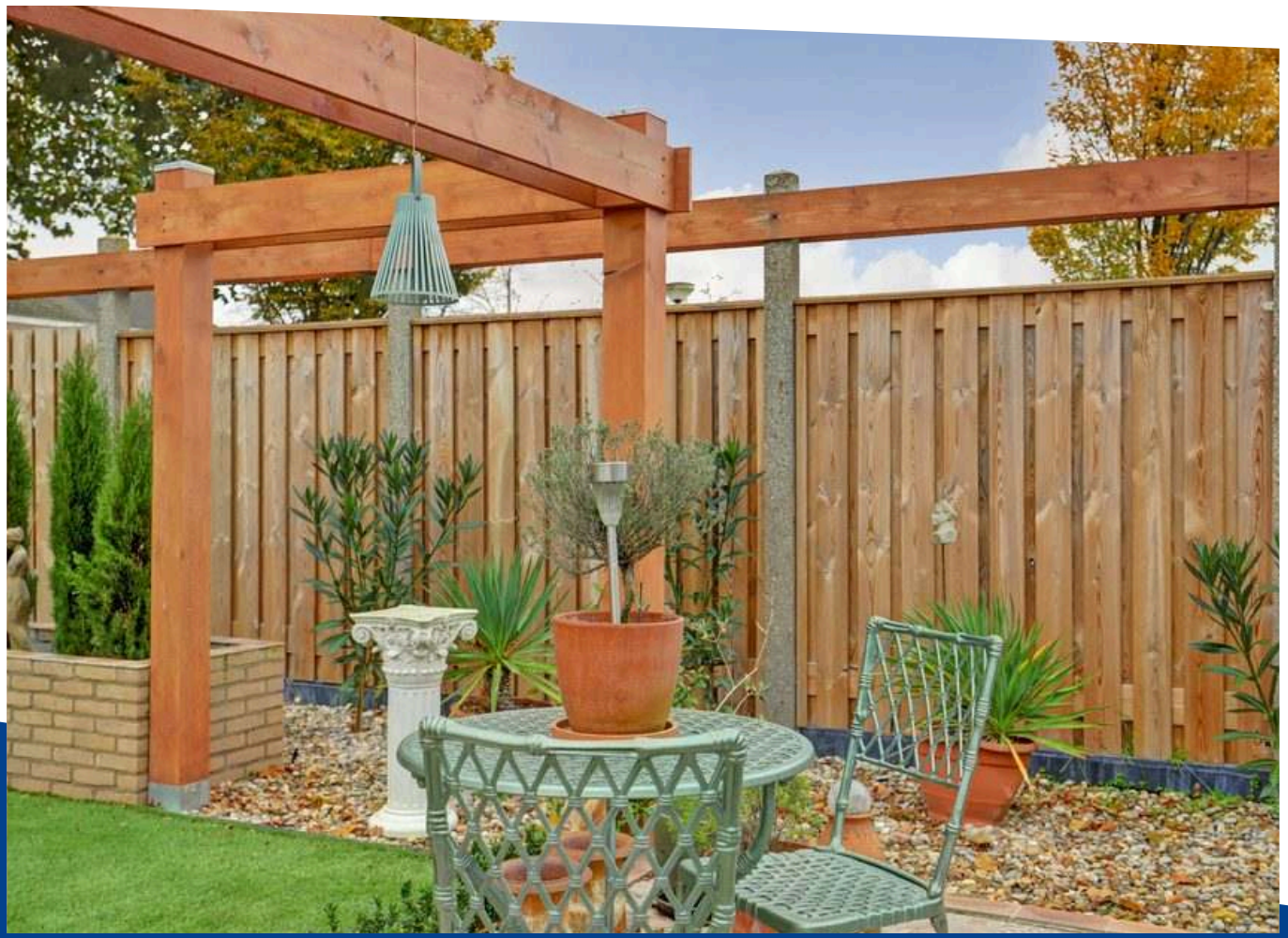


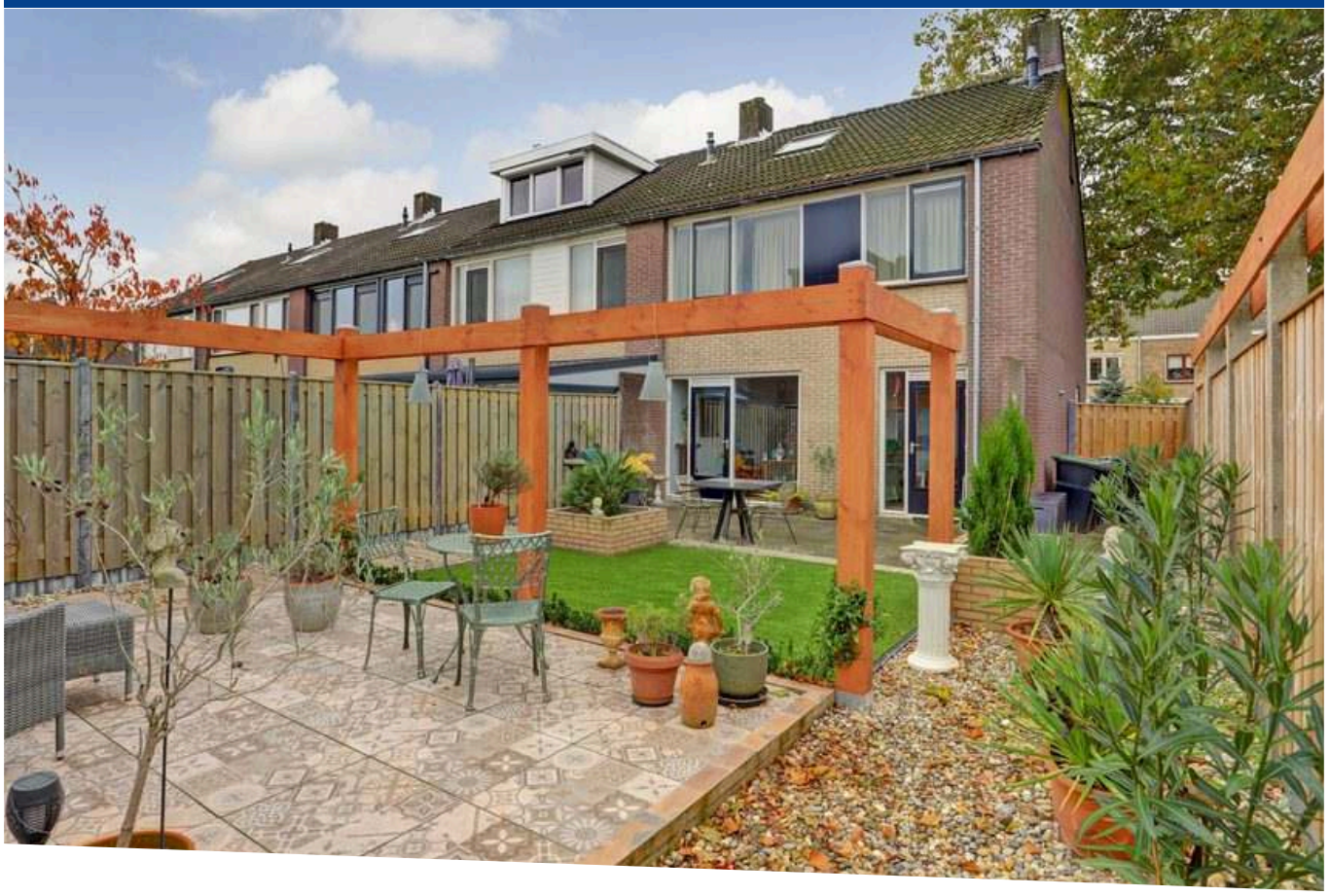




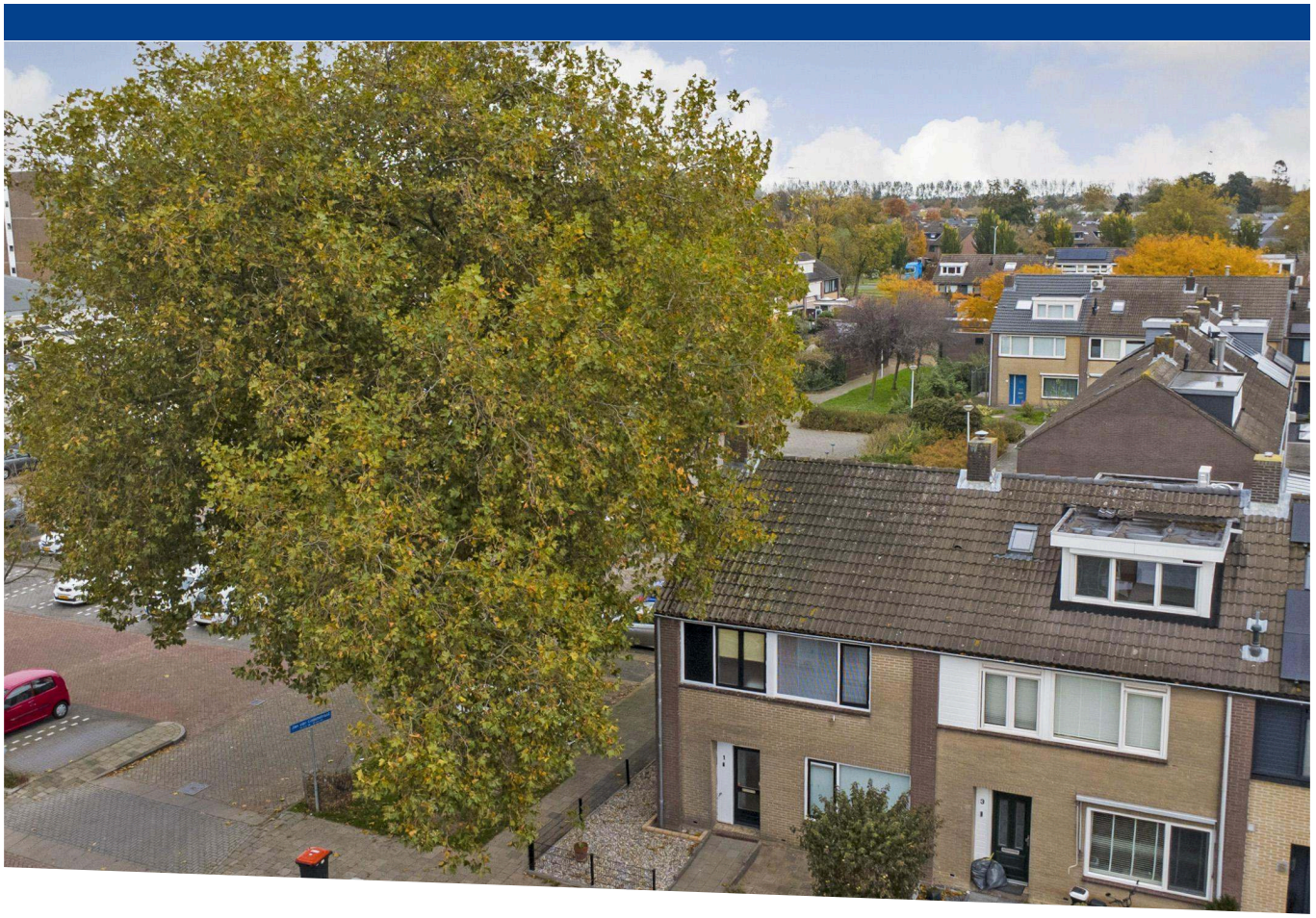








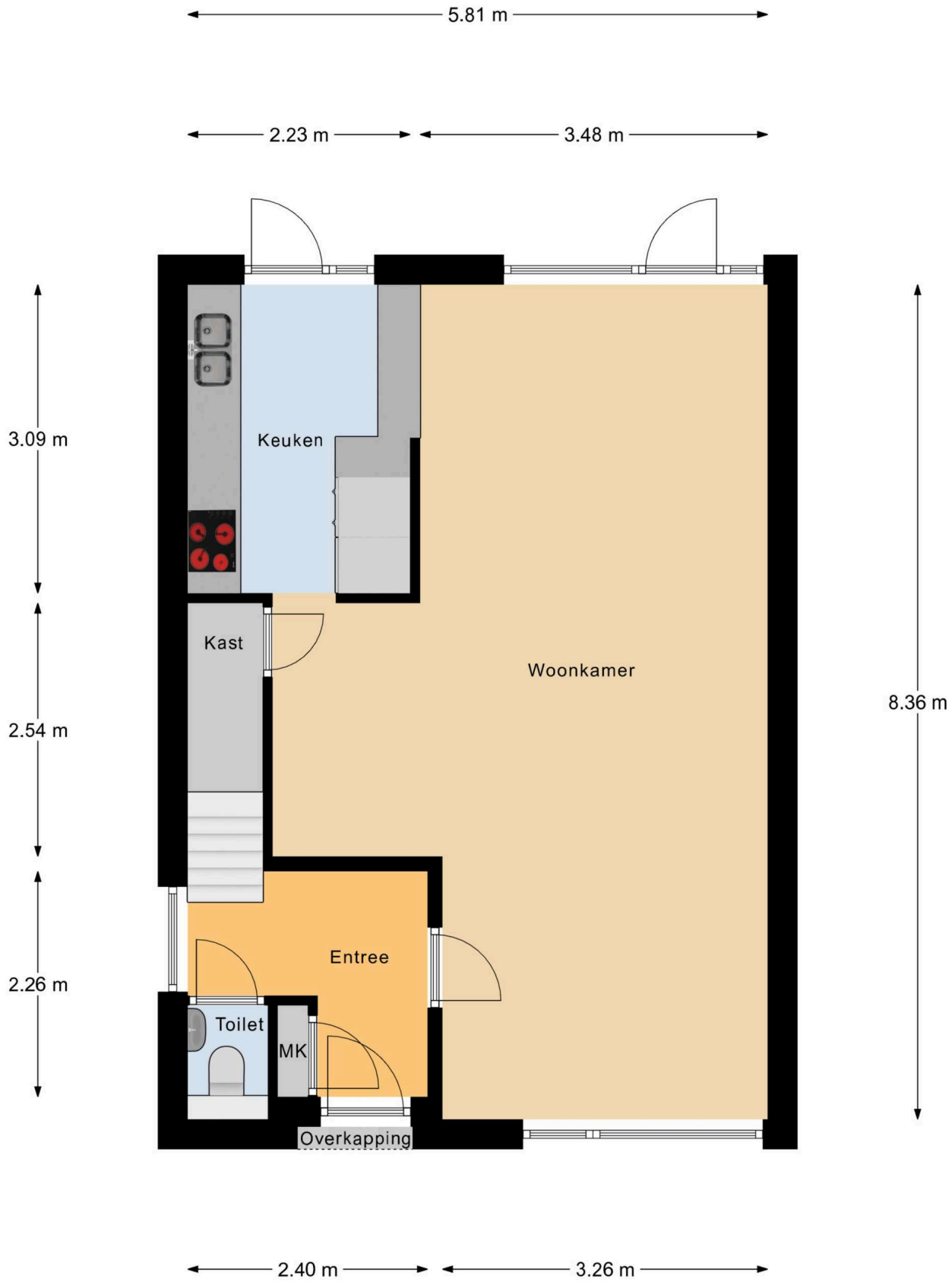




## Plattegronden



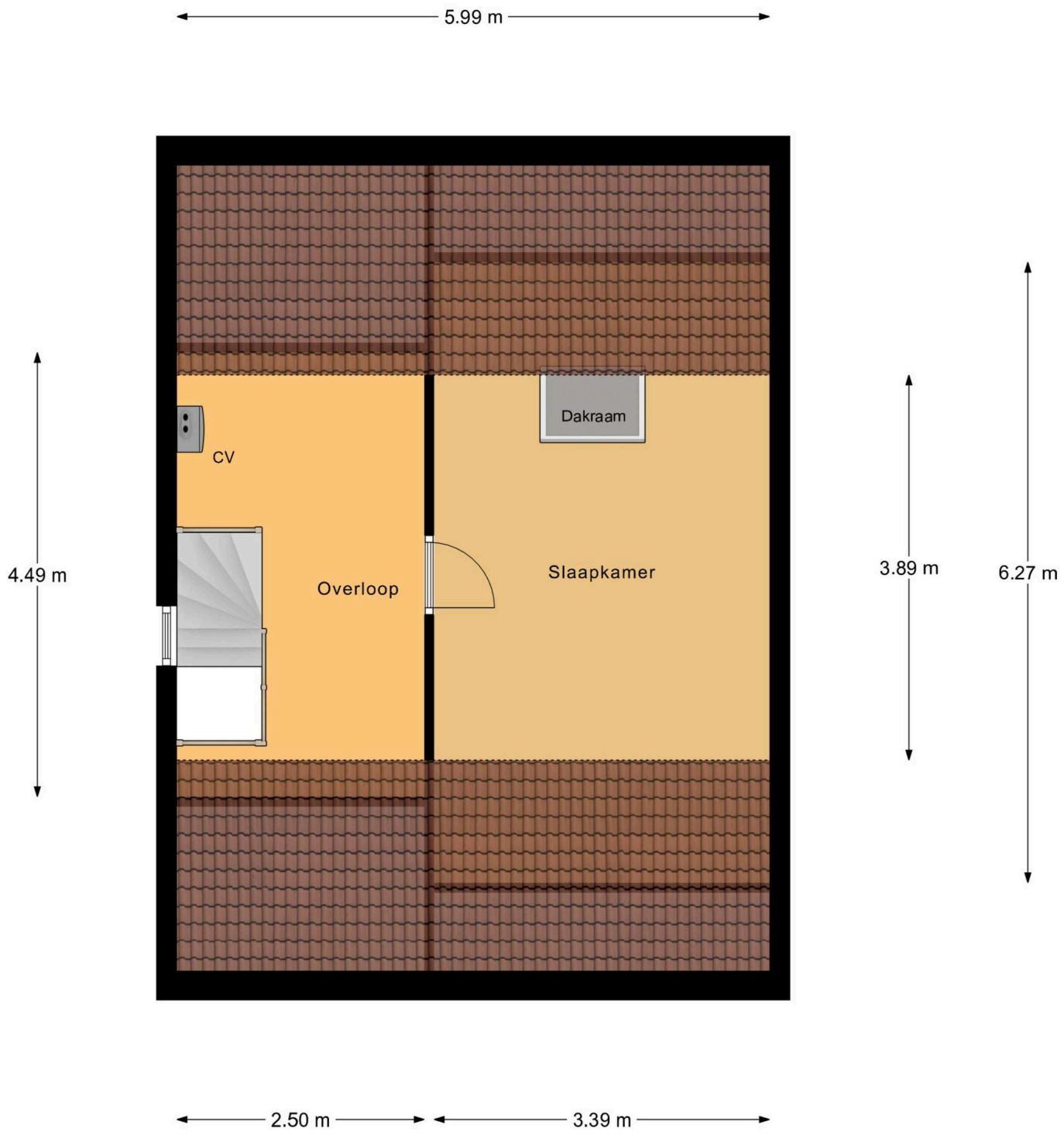

Begane Grond Tuin



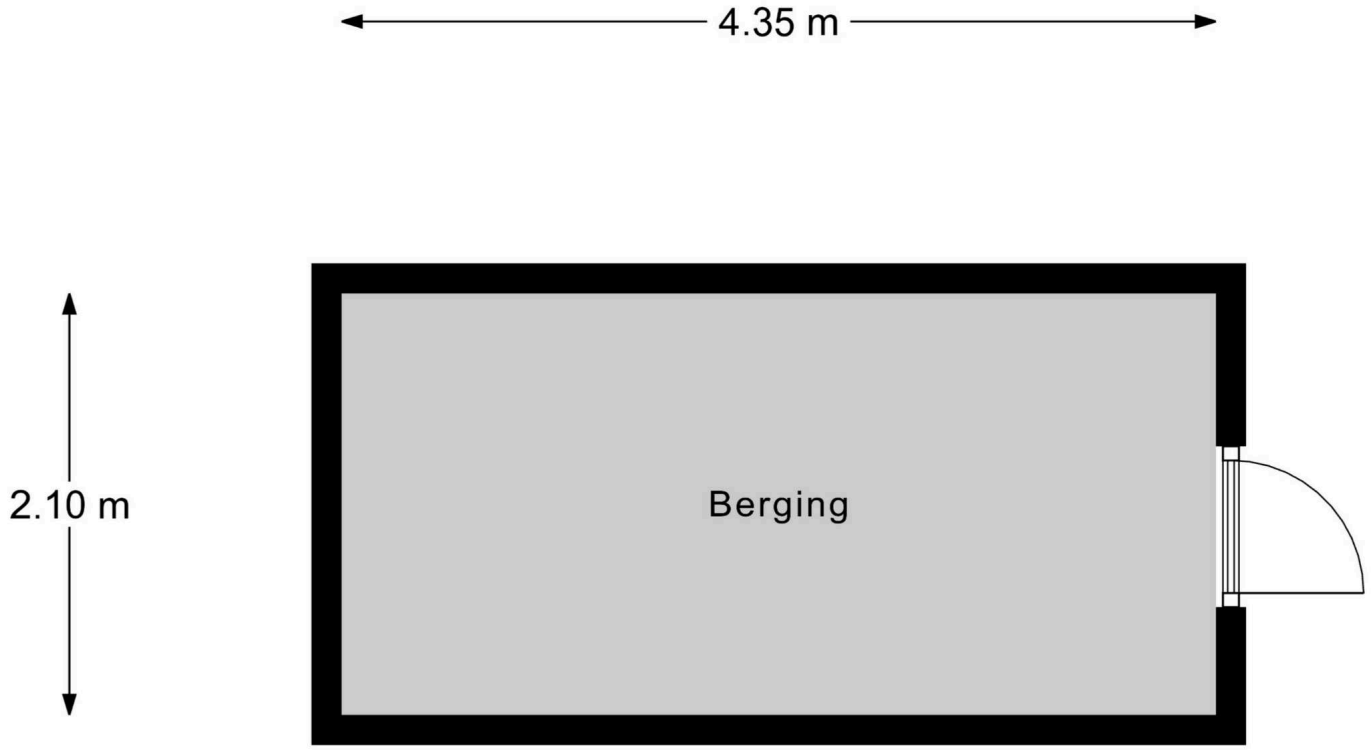

Begane Grond




1e Verdieping




2e Verdieping




# Berging



**Uw woningmakelaar in de regio Drechtsteden**
Waltmann Makelaars is al meer dan 120 jaar de woningmakelaar in de regio Drechtsteden. Dat is natuurlijk niet zonder reden. Wij staan als een huis voor de belangen van onze klanten.

**Persoonlijk en dichtbij**
Waltmann Makelaars biedt persoonlijke dienstverlening van hoge kwaliteit en vindt het zeer belangrijk dat onze klanten tevreden zijn met onze dienstverlening. In 2020 is dit beloond met een gemiddelde klantbeoordeling van 8,9. Met onze vestigingen in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

**Een ervaren en betrouwbare NVM Makelaar**
Waltmann Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, een organisatie die borg staat voor continue kwaliteit en betrouwbaarheid. Onze medewerkers zijn professioneel, deskundig en ervaren. Met meer dan 120 jaar praktijkervaring in huis hebben wij veel kennis van de lokale vastgoedmarkt in regio Drechtsteden.

**7 redenen om Waltmann als Woningmakelaar in te schakelen**
- Marktkennis: met meer dan 120 jaar ervaring kennen wij de regio Drechtsteden als geen ander.
- NVM Makelaar: onze gecertificeerde makelaars begeleiden en ontzorgen u gedurende het gehele proces.
- Hoge tevredenheid: in 2020 beoordeelden klanten ons met een score van 8,9.
- No Cure, No Pay: u betaalt pas courtage wanneer uw woning is verkocht. Verkopen wij uw woning niet, dan zullen wij ook geen intrekkingskosten in rekening brengen.
- De beste presentatietechnieken: Dit doen wij door middel van professionele fotografie, styling, 3D plattegronden en een indrukwekkende virtual reality tour.
- Online marketingdiensten: onze online marketingactiviteiten waaronder social media helpen uw woning extra onder de aandacht te brengen.
- Persoonlijk en dichtbij: met fysieke locaties in Dordrecht, Papendrecht en Zwijndrecht heeft u altijd persoonlijk advies dichtbij huis.

**Nog meer bij Waltmann**
Naast de particuliere huizenmarkt zijn wij ook gespecialiseerd in bedrijfsonroerend goed, projectontwikkeling, financiële dienstverlening en verzekeringen.

Waltmann Makelaars behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Johan de Wittstraat 168
3311 KJ Dordrecht
078 613 43 11
dordrecht@waltmann.com