



## Oltmansstraat 4 3351 EH Papendrecht



**Koopsom € 275.000,00 k.k.**

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



## Kenmerken

Koopsom	€ 275.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers en een zolderkamer
Inhoud woning	295 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	75 m <sup>2</sup> exclusief zolderverdieping
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Bouwperiode	1960-1970
Ligging	In woonwijk met vrij uitzicht aan voorzijde
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin van 10m diep op het westen
Garage	Geen garage, vrij parkeren in de omgeving
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel (eigendom) + warmwatergeiser (huur)
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	Ferrolli Megastar 3F (Gas gestookte combiketel uit 2012)

## Locatie

Oltmansstraat 4  
3351 EH PAPENDRECHT





## Omschrijving

Gunstig gelegen tussenwoning met een zonnige achtertuin op het westen met een houten tuinhuis.

Deze doorzonwoning verkeert in een gedateerde, doch keurige afwerkstaat en biedt de mogelijkheid om de woning naar eigen smaak te verbouwen en af te werken. Het woonoppervlak bedraagt 75m<sup>2</sup> exclusief zolderverdieping.

De woning heeft een woonkamer en een afgesloten keuken op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een zolderverdieping met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer.

De woning is gebouwd in 1963 op 133m<sup>2</sup> eigen grond in de kindvriendelijke wijk Westpolder op loopafstand van het centrum van Papendrecht.

De voortuin bestaat uit een looppad naar de voordeur en langs de voorgevel met betontegels, siergrind en plantenborders met een diversiteit aan beplanting. Voor het woonkamerraam is een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.

De zonnige achtertuin is gesitueerd op het westen en is 10m diep. De tuin is grotendeels betegeld met grindtegels, heeft een verhoogde plantenborder en twee bergingen, waarvan een houten chalet. Beide bergingen zijn uitgerust met elektra.

### BEGANE GROND

De entree/hal biedt een afgesloten garderoberuimte en toegang tot de toiletruimte, een berg-/voorraadkast met elektrameters, de woonkamer en de keuken. De toegangsdeur naar de woonkamer is vervangen door een praktische, ruimtebesparende schuifdeur.

De meterkast is voorzien van een nieuw type groepenkast met vier groepen, twee aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. De woning beschikt tevens over een glasvezelaansluiting.

De toiletruimte is tot circa 1,50m hoog betegeld in een lichte kleurstelling en is uitgerust met een duoblok toilet.

De woonkamer, type doorzon, is circa 22m<sup>2</sup> (6,35m x 3,47m) en is afgewerkt met vloerbedekking en deels granol, deels metselwerk wanden. De grote raampartijen in zowel de voor- als achtergevel zijn uitgevoerd in dubbel glas en bieden de woonkamer veel daglicht. Om de warmte van de zon buiten te houden zijn een elektrisch bedienbaar rolluik en een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.

De achtergelegen tuin is zowel vanuit de woonkamer via een toegangsdeur als vanuit de keuken bereikbaar.

De keuken van 2,60m x 2,12m is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een eenvoudige, doch bruikbare inbouwkeuken met vele onder- en bovenkasten in een lichte kleurstelling.

De keuken is afgewerkt met een laminaatvloer en deels tegels, deels houten schrootjes op de wanden. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, een afzuigkap en een dubbele spoelbak.

Warm water geschiedt middels een warmwatergeiser. Dit betreft een huurgeiser van het merk Fasto.

De maandelijkse huur bedraagt € 12,89.



## Omschrijving

### EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is circa 11m<sup>2</sup> (3,47m x 3,49m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met vloerbedekking en behang op de wanden. Een vaste kast biedt voldoende bergruimte. De ramen zijn uitgevoerd in enkelglas.

Slaapkamer 2 is circa 10m<sup>2</sup> (2,82m x 3,49m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaat vloer en behang op de wanden. Een vaste kast biedt bergruimte. De ramen zijn gedeeltelijk uitgevoerd in dubbel glas.

Slaapkamer 3 is circa 6m<sup>2</sup> (2,62m x 2,16m). Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een laminaatvloer en behang op de wanden. De ramen zijn uitgevoerd in dubbelglas.

De badkamer van 1,65m x 2,15m is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is betegeld in een lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een douchcabine, een wastafel en een aansluiting voor een wasmachine.

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar.

### TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is verdeeld in een voorzolder en een ruimte waar een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. De voorzolder is 2,18m breed en biedt mogelijkheid voor het plaatsen van een vaste trap vanuit de overloop op de eerste verdieping waardoor de zolder een volwaardige extra woonverdieping kan worden met een nokhoogte van 2,01m.

De zolderkamer is circa 15m<sup>2</sup> (3,52m x 4,20m) en is bereikbaar vanuit de voorzolder via een opening in de scheidingswand. Achter knieschotten is bergruimte beschikbaar. Een dakvenster biedt deze ruimte voldoende daglicht.

De cv-installatie betreft een Ferroli Megastar 3F van bouwjaar 2012.

### ENERGIELABEL

Deze woning beschikt over energielabel E

### BIJZONDERHEDEN

- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (woning ouder dan 30 jaar).
- Niet-bewoners-clausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (verkoper is niet de bewoner).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat asbesthoudende materialen in het object zijn verwerkt).



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's







**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's





**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Foto's

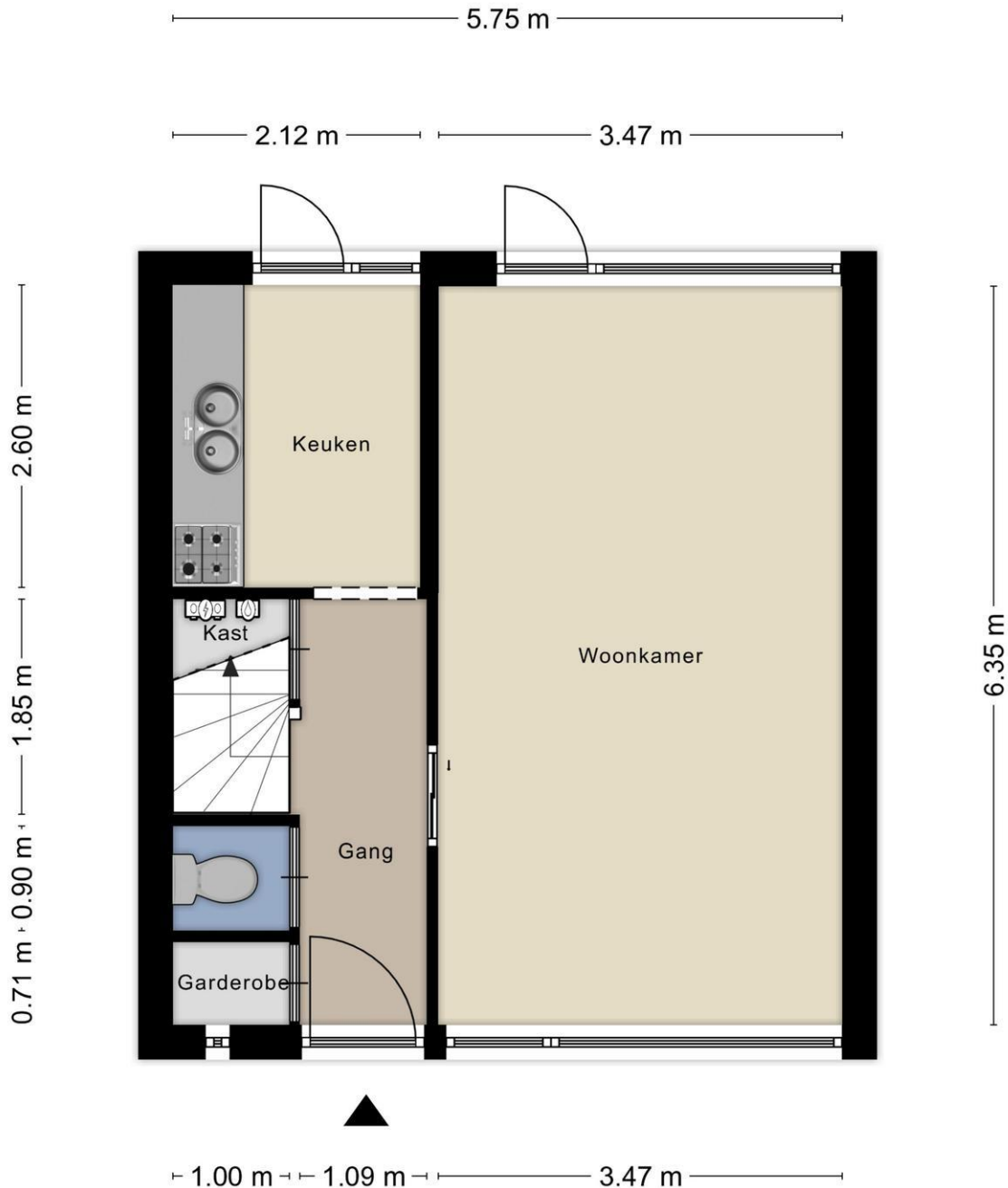




**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



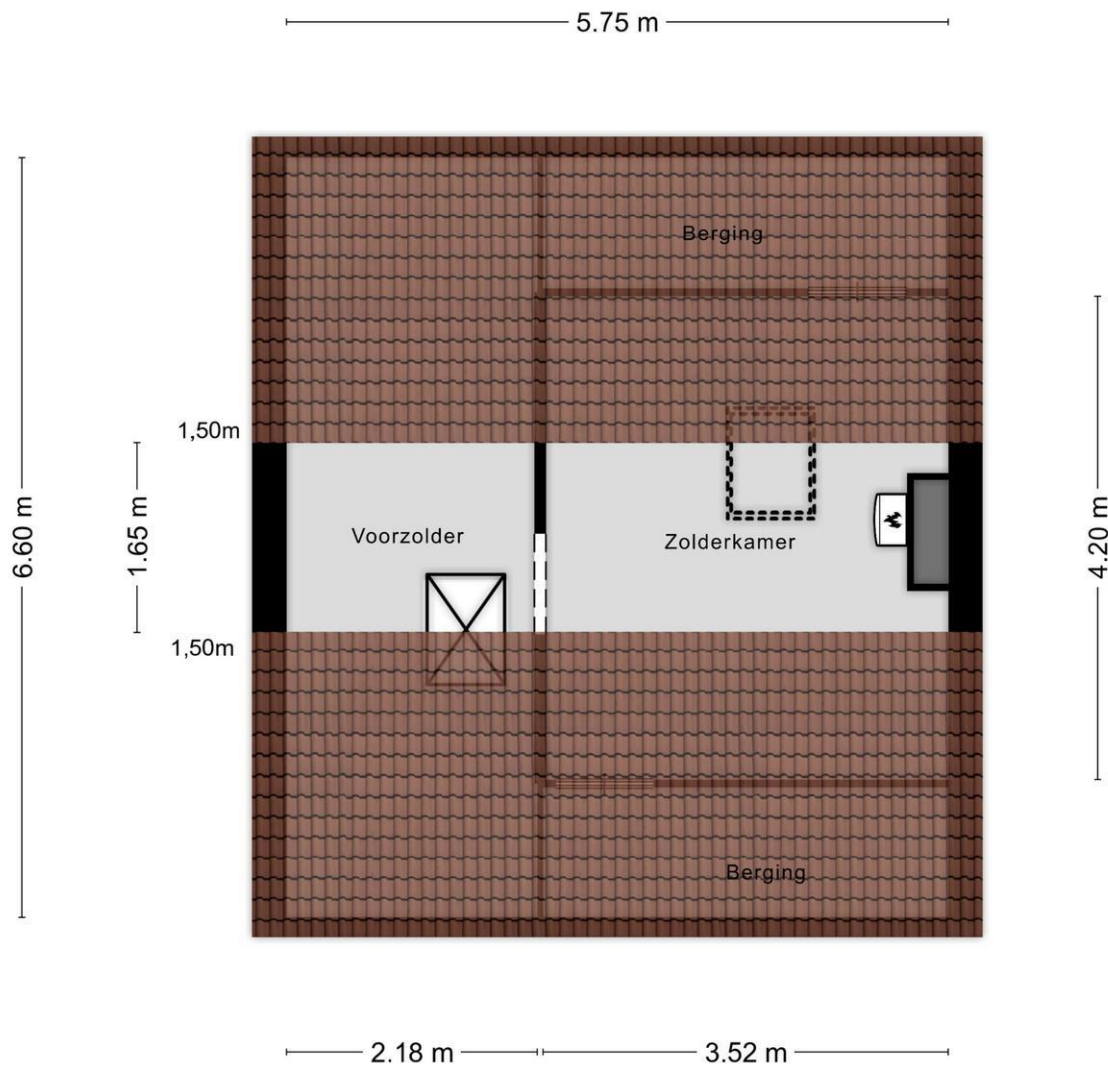
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**KANTOORADRES** De Overtoom 81, Papendrecht Centrum  
**POSTADRES** Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E [nederlof@nederlofmakelaardij.nl](mailto:nederlof@nederlofmakelaardij.nl) | W [www.nederlofmakelaardij.nl](http://www.nederlofmakelaardij.nl)

## Plattegrond

