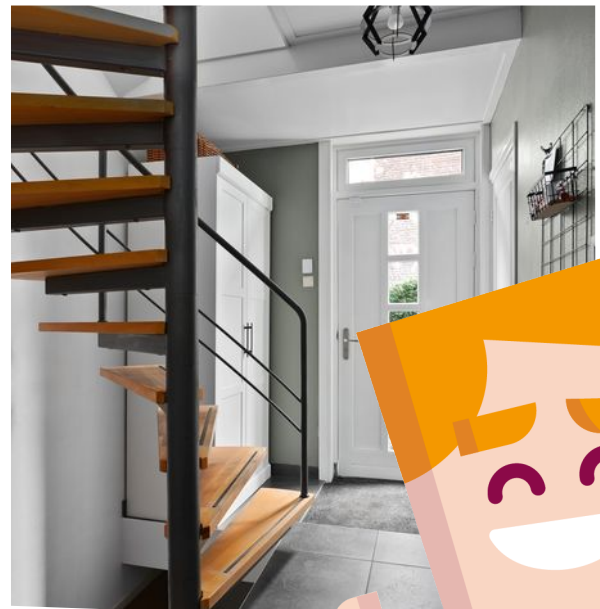
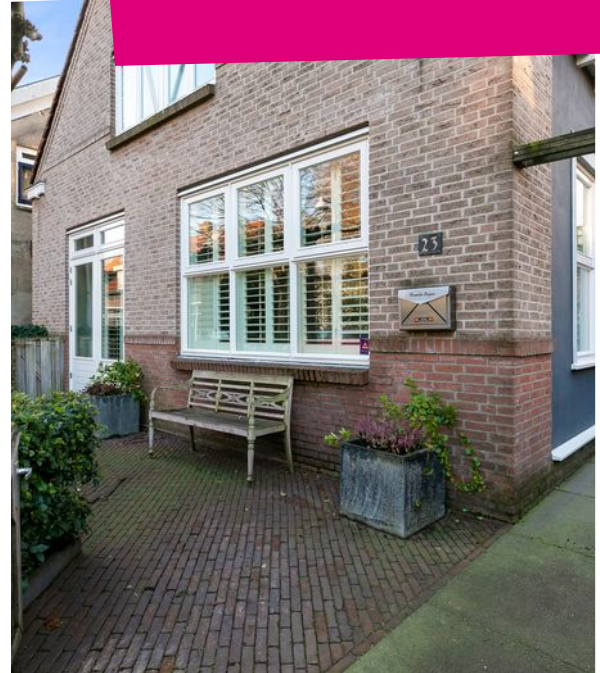


Bosch 23

PAPENDRECHT / 3353 GE

*Historisch pand met
kantoor/praktijkruimte!*



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef!, Aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; **een oplossing op maat** voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Janette Baerveldt
Register Makelaar Taxateur



Gezina Bakker
Administratief medewerker



Alexandra de Gier
Secretaresse



Annemarie Huijser
Sales en marketing



Marianne Roukens
Backoffice medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

189m²

Perceeloppervlakte

250m²

Inhoud

660m³

Tuin ligging

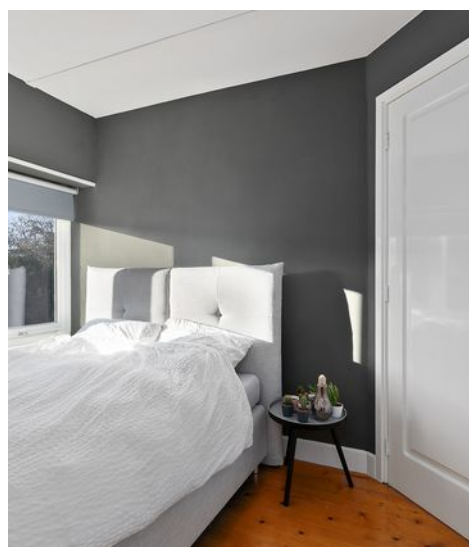
Zuiden

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1922



Steef! woning beoordeling

Rust en vrijheid nabij het centrum; dat klinkt bijna onmogelijk maar toch is het zo! In deze multifunctionele woning tref je ruimte, woongenot en veel privacy. De omliggende tuin is luxe en bovendien zeer zonnig!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Dijkniveau

Je komt deze charmante woning binnen op dijkniveau. In de hal springt gelijk de fraaie trap naar de eerste verdieping en het souterrain je in het oog.

De **ruime living** is voorzien van vloerverwarming en een aparte tv-, zit- en eethoek. De sfeer van vroeger is nog goed terug te vinden, zonder concessies te doen aan het moderne comfort. De allesbrander maakt het geheel helemaal **comfortabel**. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een fraai houten terras met een trap naar de lager gelegen tuin.

De **luxe keuken** is zeer compleet en biedt uitzicht op de recent aangelegde achtertuin. De keuken is voorzien van een **gezellige eetbar** waar je kunt genieten van het **uitzicht** en de luxe om je heen. Verder vind je er een 6-pits gasstel op een fornuis van Smeg, een magnetron, een afzuigkap (Smeg), koelkast, Quooker en een vaatwasser.





*Verleden en heden...
Oud en toch nieuw!*



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping word je verrast door het licht. Let ook op de historische details die deze etage zo charmant maken.

Op deze verdieping vind je maar liefst 4 slaapkamers. Allemaal even mooi afgewerkt en met de spanten nog in zicht. Hierdoor is de **authentieke uitstraling** goed bewaard gebleven. Let ook op de prachtige houtenvloeren en de dakkapellen waardoor de kamers heerlijk licht zijn. De badkamer is helemaal compleet en ruim en heeft **veel mogelijkheden** qua indeling.

Via een vlizotrap kom je op de tweede verdieping waar je nog een grote open zolderruimte vindt.





Authentieke details!



Souterrain

Met deze verdieping kun je alle kanten op. Deze ruimte is uitermate geschikt voor een kantoor aan huis of als praktijkruimte!

Het is een prettige, **praktische ruimte** met openslaande deuren naar de tuin. De kamer is voorzien van een vaste schuifwand kast en inbouwspots. Tevens heb je er toegang tot een slaapkamer en de **handige bijkeuken**.

De bijkeuken is voorzien van inbouwspots en een keukenblok met wasmachine en droger aansluiting.

Je hebt in het souterrain ook nog beschikking tot een kleine badkamer met een inlooptdouche en een wastafel gesitueerd.





Multifunctioneel!



Tuin

De tuinen passen helemaal bij de woning. Ze geven de woning een extra charmante uitstraling. Je geniet in beide tuinen van vrij uitzicht!

De fraaie voortuin (afm. ca. 8,85 x 3,05) is luxe aangelegd met mooie leibomen en tuinborders. Een echte stadstuin met ruimte voor een gezellig bankje.

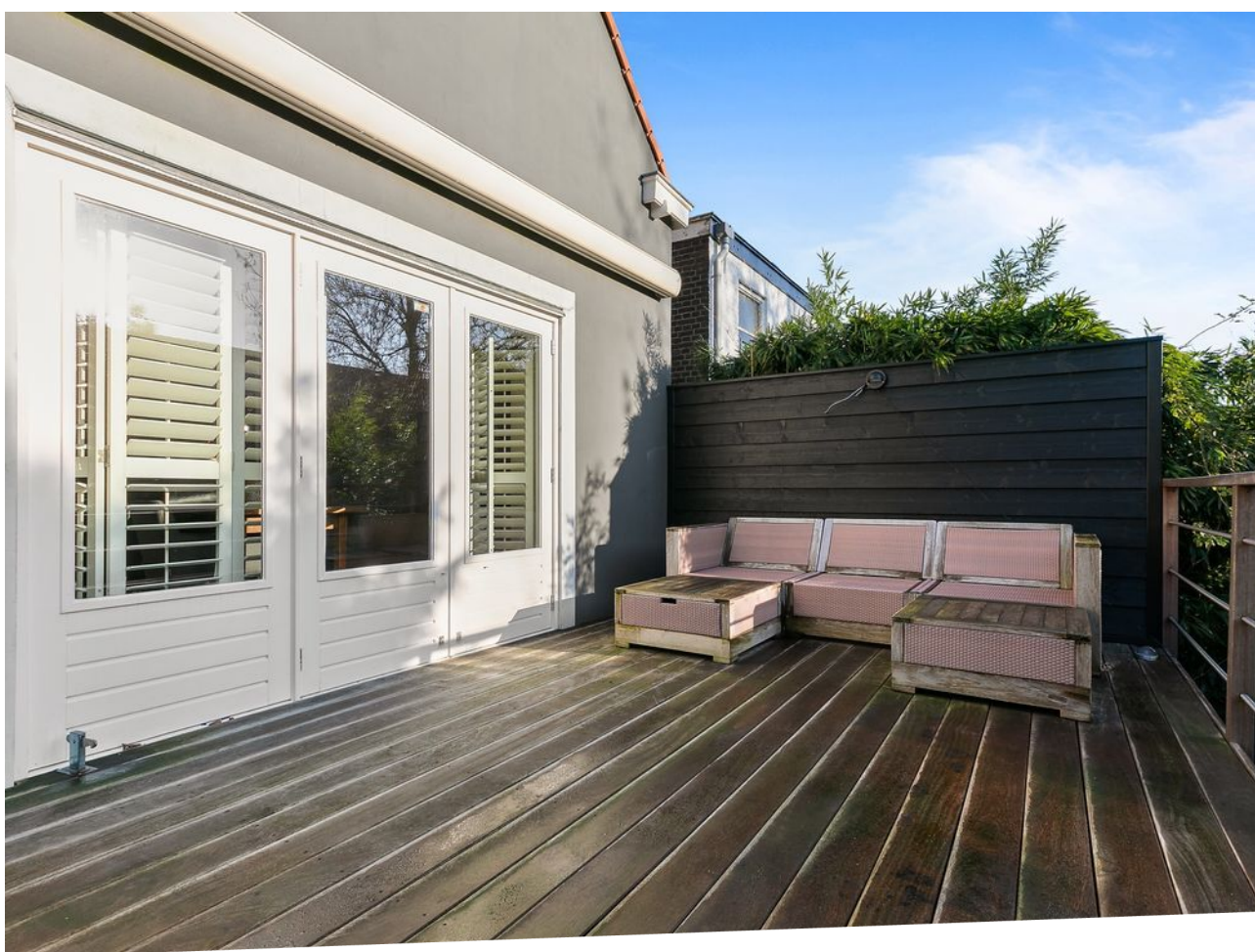
De achtertuin (afm. ca. 10,40 x 9,00/12,60) is voorzien van verschillende terrassen. Wil je in de zon zitten of lekker in de schaduw? Je kunt hier gewoon kiezen. De tuin is keurig aangelegd met verschillende soorten siertegels. Daarbij is het geheel gemakkelijk naar je eigen smaak in te richten met fleurige bloempotten, gezellige verlichting en accessoires. De tuin is achterom bereikbaar

De houten blokhut (afm. ca. 2,20 x 2,20) is voorzien van elektra.

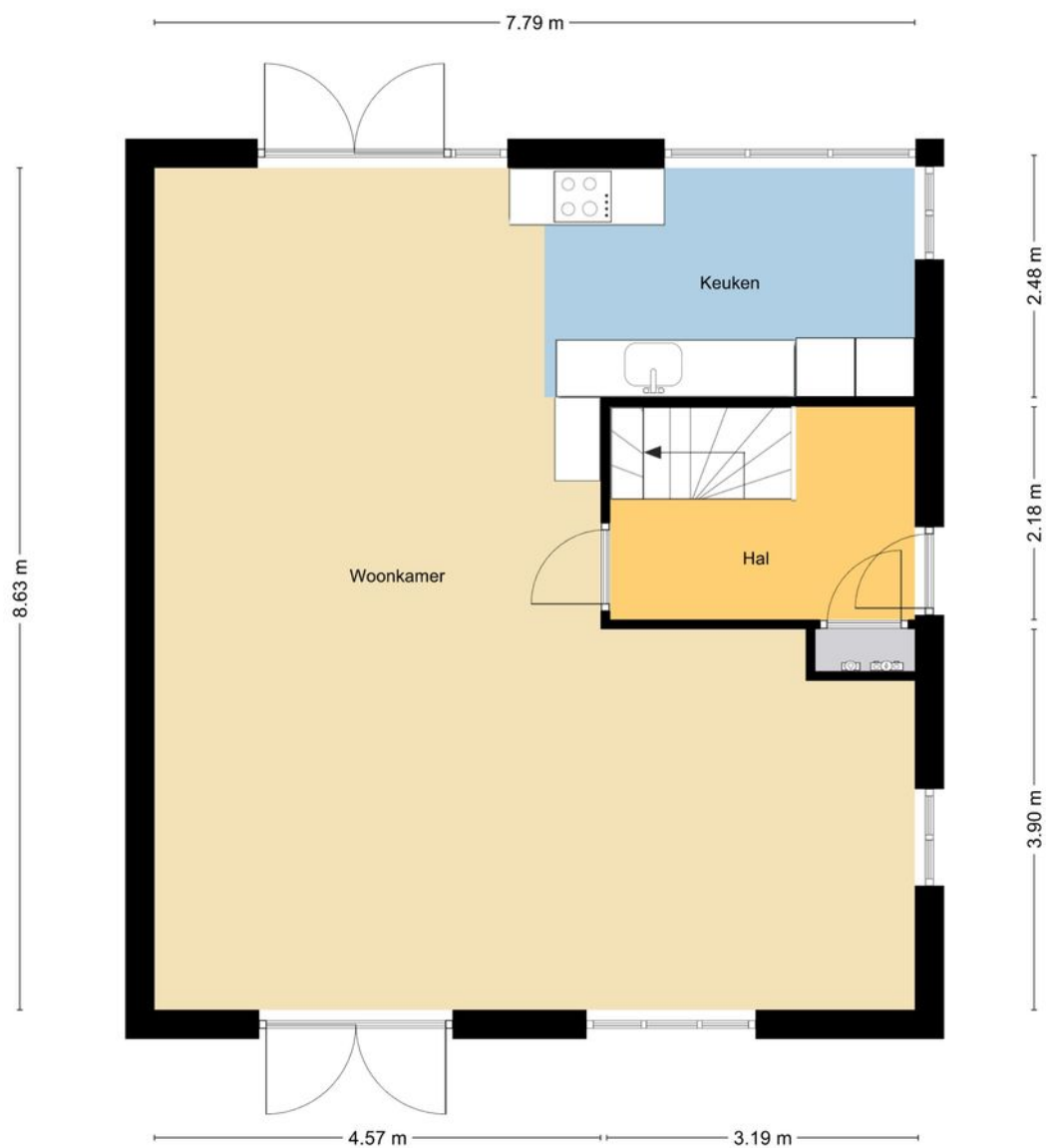








Plattegronden

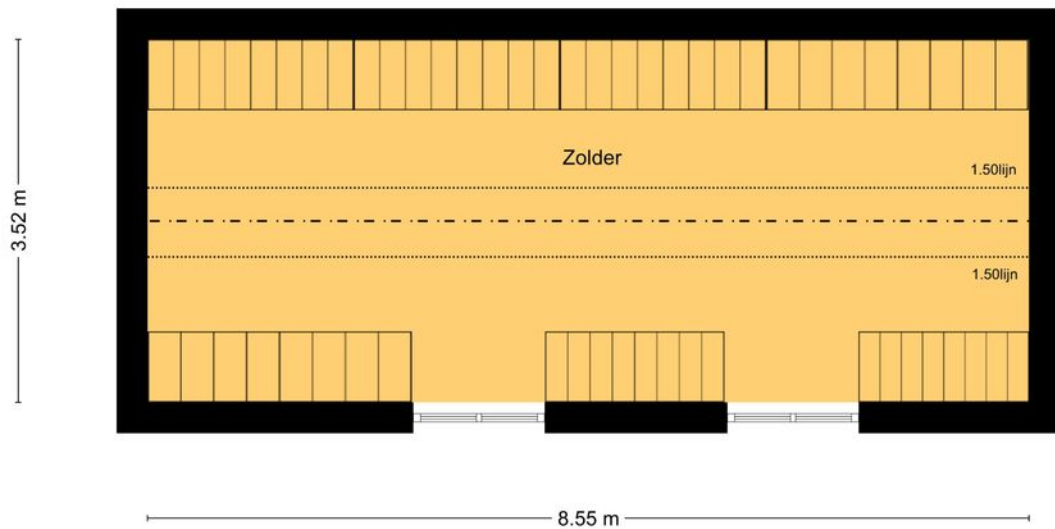


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Bosch 23



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2019
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

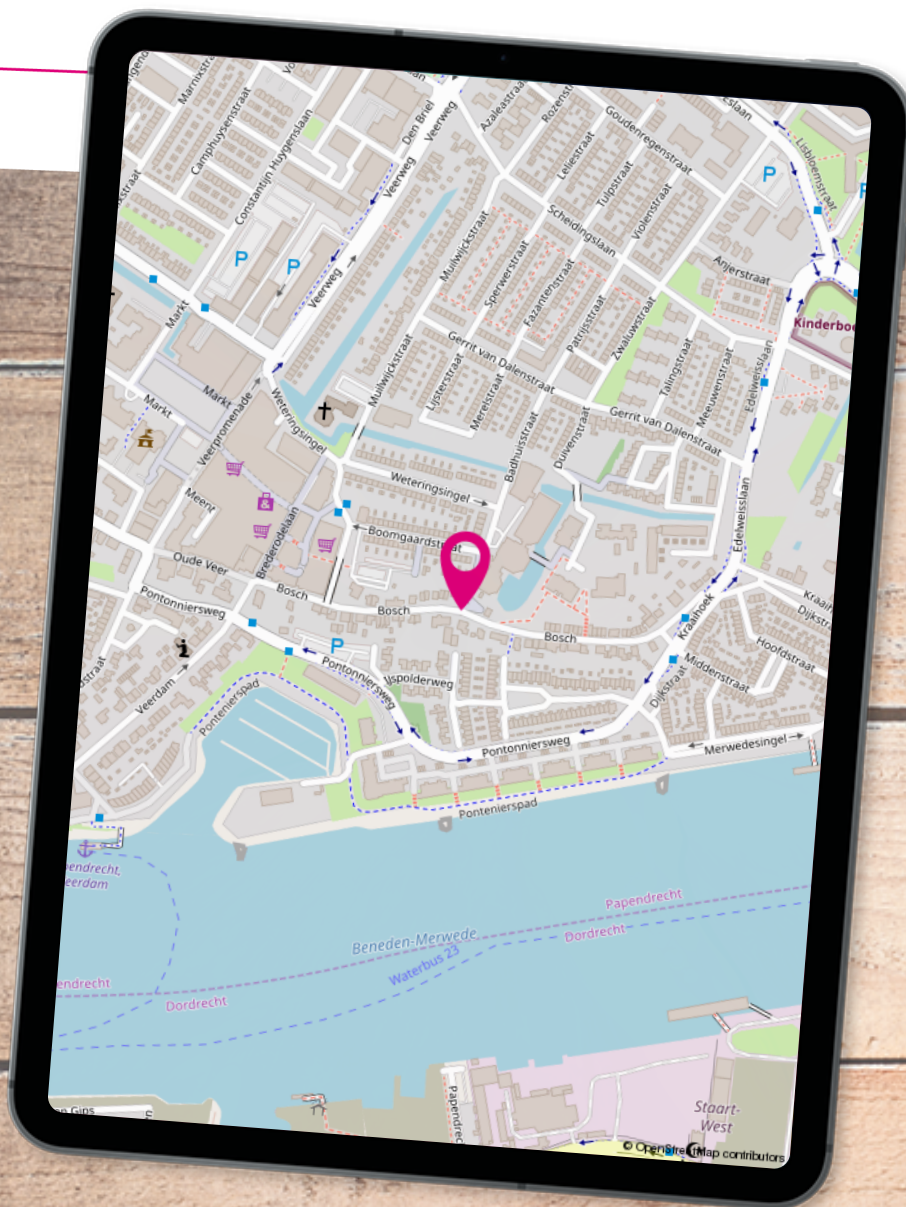
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

Papendrecht
 B
 2088



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.



Locatie op de kaart

Even snel een boodschap, een ontbijtje bij Loes of een lunch of diner bij een van de vele restaurants. Het is hier allemaal mogelijk. Ook de waterbus, scholen en sportgelegenheden zijn hier op korte afstand te vinden.

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

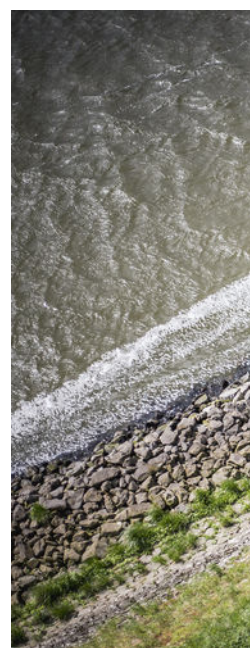
Ter overname



Wonen in ...

Wil je **centraal wonen in de Randstad** en tegelijkertijd genieten van de rust die een middelgroot dorp kan bieden? Dan zit je in Papendrecht helemaal goed. Door de gunstige ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen en het gemak van de Waterbus, zijn steden zoals Dordrecht en Rotterdam uitermate gemakkelijk bereikbaar. Het **dorp aan de rivier** beschikt over veel faciliteiten en mag daarmee heel kindvriendelijk worden genoemd.

De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel een binnen- als buitenzwembad en biedt eindeloos vermaak. Ook op het gebied van winkelen kun je in Papendrecht je hart ophalen. Het uitgebreide **winkelcentrum De Meent** heeft voor ieder wat wils. Naast de grotere winkelketens zijn hier ook enkele sfeervolle boetiekjes gevestigd.



Papendrecht



*Voor jong en oud:
Papendrecht verrast!*



Na het shoppen trek gekregen? Neem dan plaats in een van de vele restaurantjes die het dorp te bieden heeft. Ga je voor een uitgebreide lunch bij het gezellige Loes, kies je voor een culinaire beleving bij de Ertepeller of een heerlijke Italiaanse pizza bij Il Mercato? En dit is nog maar een kleine selectie. Aan **horecagelegenheden** is in Papendrecht geen gebrek!

Een stukje van het historische Papendrecht vind je op het **'t Eiland**. Hier is niet alleen de idyllische muziektent gesitueerd, waar tot op heden bij gelegenheden gebruik van wordt gemaakt, ook de beroemde Ertepeller heeft hier een plek gekregen. Dit bijzondere standbeeld staat symbool voor de geschiedenis van het dorp, dat vroeger handel bedreef met Dordrecht in onder meer erwten. Tenslotte sta je vanuit Papendrecht binnen een mum van tijd middenin natuur- en recreatiegebied **De Biesbosch**. Hier geniet jong en oud gratis en voor niets van alles wat de natuur te bieden heeft. Vervelen is hier vrijwel niet mogelijk, je kunt alle kanten op. Wat dacht je van bevers spotten, een stukje kanoën of ga mee met een rondvaart door de grillige kreken en rivieren. Ook aan de kleintjes is gedacht met grote speeltuinen en een fantastisch klimbos.



Toelichting bij het kopen van een woning



Zoals u gewend bent van Steeff! Makelaars bedienen wij onze klanten en relaties naar beste kunnen. Juist daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Uiteraard kunt u deze vragen ook altijd persoonlijk aan uw makelaar stellen. Wij hopen u met deze bijlage op een juiste manier van dienst te zijn en zien u graag weer bij ons terug.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet

eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

Buurtinformatie - Papendrecht / Kraaihoek

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 9%

25 - 44: 25%

45 - 64: 25%

65+: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 29%

Koop / huur



Koop: 44%

Huur: 56%



52%



48%



0,9 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,0



*Wordt u ook een
tevreden klant? Velen
gingen u al voor!*

Professioneel &
klantvriendelijk

Een geweldige
makelaar!

Zowel eerlijk naar
de koper als naar
de verkoper

Lees deze en meer reviews terug
op onze website!



www.steef.nl