

# Rozenstraat 17

**PAPENDRECHT** / 3353 VH

Ruime half vrijstaande  
woning met veel privacy!



**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 speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep woningzoekenden. Hoe gaan we daar ethisch goed mee om? Dat is waar Steef! Makelaars voor staat; *een tevreden verkoper en een gelukkige koper die zich serieus genomen voelt!* Daar zijn bekwame mensen voor nodig. Hieronder presenteren wij met trots ons team met ieder voor zich een passie voor de dienstverlening.



**Stephan Bahlman**  
Register Makelaar Taxateur



**Bram Muilwijk**  
Register Makelaar



**Annemarie Huijser**  
Assistent Makelaar



**Anne-Sophie Aarnoudse**  
Assistent Makelaar



**Marianne Roukens**  
Secretaresse



**Gezina Bons**  
Administratief medewerkster

## Kenmerken

Woonoppervlakte

**151m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**486m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**14m<sup>2</sup>**

Inhoud

**650m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Noordwesten**

Aantal slaapkamers

**5**

Bouwjaar

**1986**

Energie­label

**C**



## Steef! woning beoordeling

Welkom bij dit prachtige half vrijstaande woonhuis, ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en comfort. Bij deze woning hoef je je nooit zorgen te maken over het vinden van een parkeerplek, want met een carport aan de zijkant en ruimte voor meerdere auto's is er altijd plaats. De woning heeft vier ruime slaapkamers en een luxe instaplare badkamer.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**







## Begane grond

**Stap binnen via de royale hal met een keurig toilet en betreed de woonkamer... De woonkamer straalt warmte uit, vooral dankzij de sfeervolle open haard.**

Een apart zitgedeelte biedt de perfecte plek om te ontspannen na een lange dag. Je geniet hier van veel **privacy**. Aan de achterzijde van de woning is een **royale eethoek** gesitueerd naast de keuken. Hiervandaan wordt er fraai uitzicht geboden op de achtertuin. De woonkamer is voorzien van **airconditioning**, zodat de temperatuur al gauw aangenaam is.

De Siematic keuken heeft lichte fronten en een mooi aanrechtblad. De keuken is voorzien van een **inductiekookplaat**, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. De aangrenzende bijkeuken herbergt handige apparatuur en **extra opbergruimte** en biedt toegang tot zowel de garage als de tuin. De garage is zeer volledig en ruim van formaat.







*Zithoek met veel privacy!*





## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang biedt tot maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De badkamer is helemaal van nu met leuke roze tegeltjes aan de wand, een **dubbele wastafel**, ligbad en inloopdouche. Het dakraam (kunststof) laat voldoende daglicht binnen.

Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt en twee slaapkamers beschikken zelfs over airconditioning voor extra comfort. In elke slaapkamer geniet je van **voldoende ruimte** voor het plaatsen van een (groot) bed en eventueel andere meubels. Waar ga jij slapen?







*Royale slaapkamers!  
Luxe badkamer!*



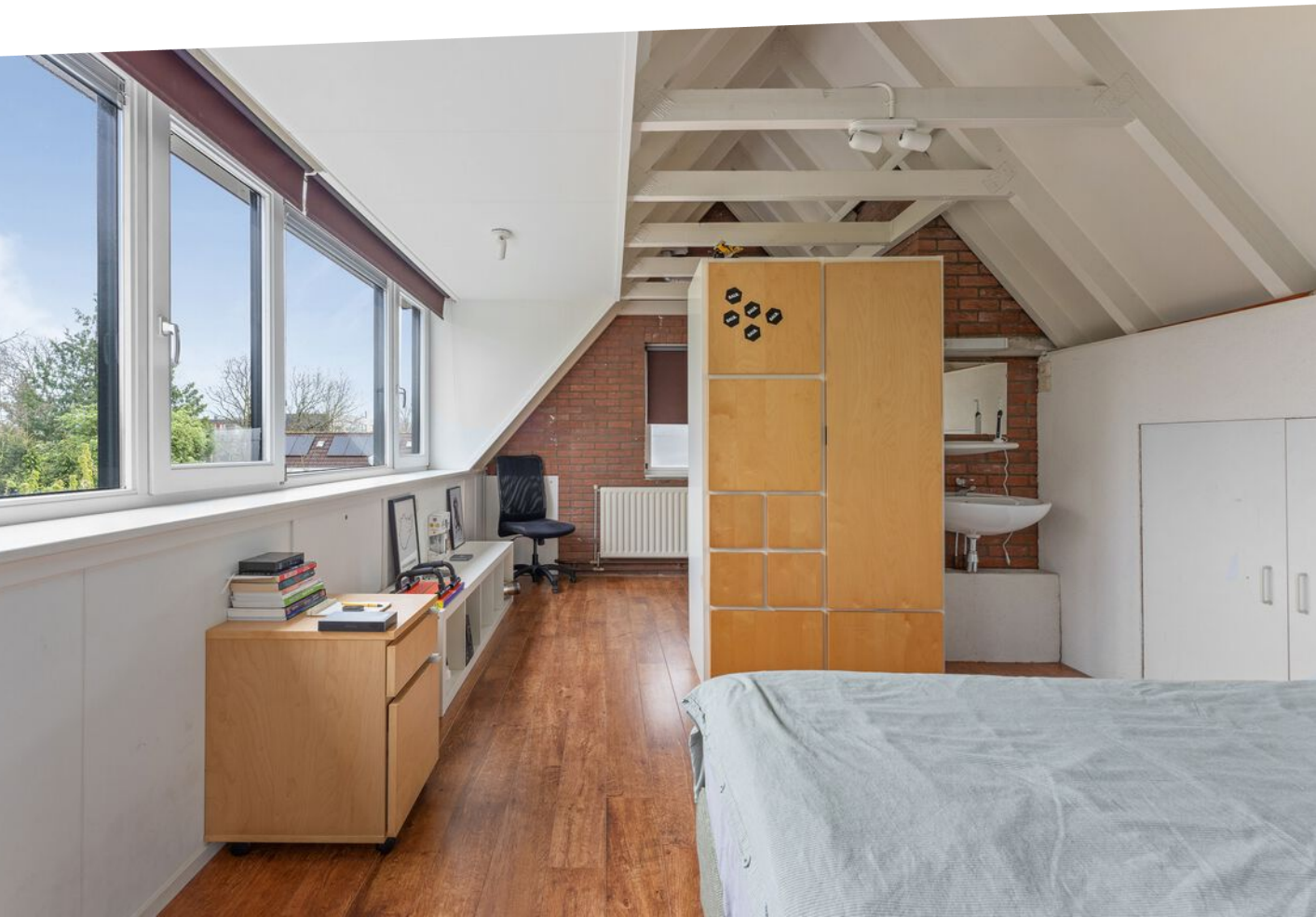
## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een ruime zolder met een slaapkamer die is voorzien van een enorme dakkapel en airconditioning. Geniet hier van veel licht en een prachtig uitzicht op de mooie tuin.

De royale open zolderkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, is voorzien van een enorme dakkapel en airconditioning. De kamer heeft **veel lichtinval** en zicht op de mooie achtertuin. De kamer heeft een eigen wastafel, ideaal. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een **balkenplafond** met gipsplaten. Net voordat je de trap opkomt heb je nog een ruimte voorzien van de opstelplaats van de Cv-ketel. Deze ruimte is eventueel van de slaapkamer af te screenen.







*Handig, een eigen wastafel!*





# Tuin

De zeer royale voortuin (ca. 91 m<sup>2</sup>), gelegen op het zuidoosten, heeft een enorme carport en toegang tot de garage. In de voortuin kunnen echt heel veel auto's geparkeerd worden! De voortuin is voorzien van mooie sierbestrating, tuinborders en een bloesemboom.

De zeer verzorgde achtertuin (ca. 174 m<sup>2</sup>) is gelegen op het noordwesten en ongeveer 17 meter diep. De tuin is voorzien van een terras, diverse zitjes, sierbestrating, **tuinborders** en diverse beplanting. Wat een fijne tuin! Tevens is de tuin achterom te bereiken. Doordat er bij de achterpui en schutting is geplaatst, is er een leuke hoek gecreëerd. Ook achter in de tuin is het heerlijk vertoeven. De tuin is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een houten **vrijstaande blokhut**. Fijn zo'n ruimte voor extra opbergmogelijkheden.

















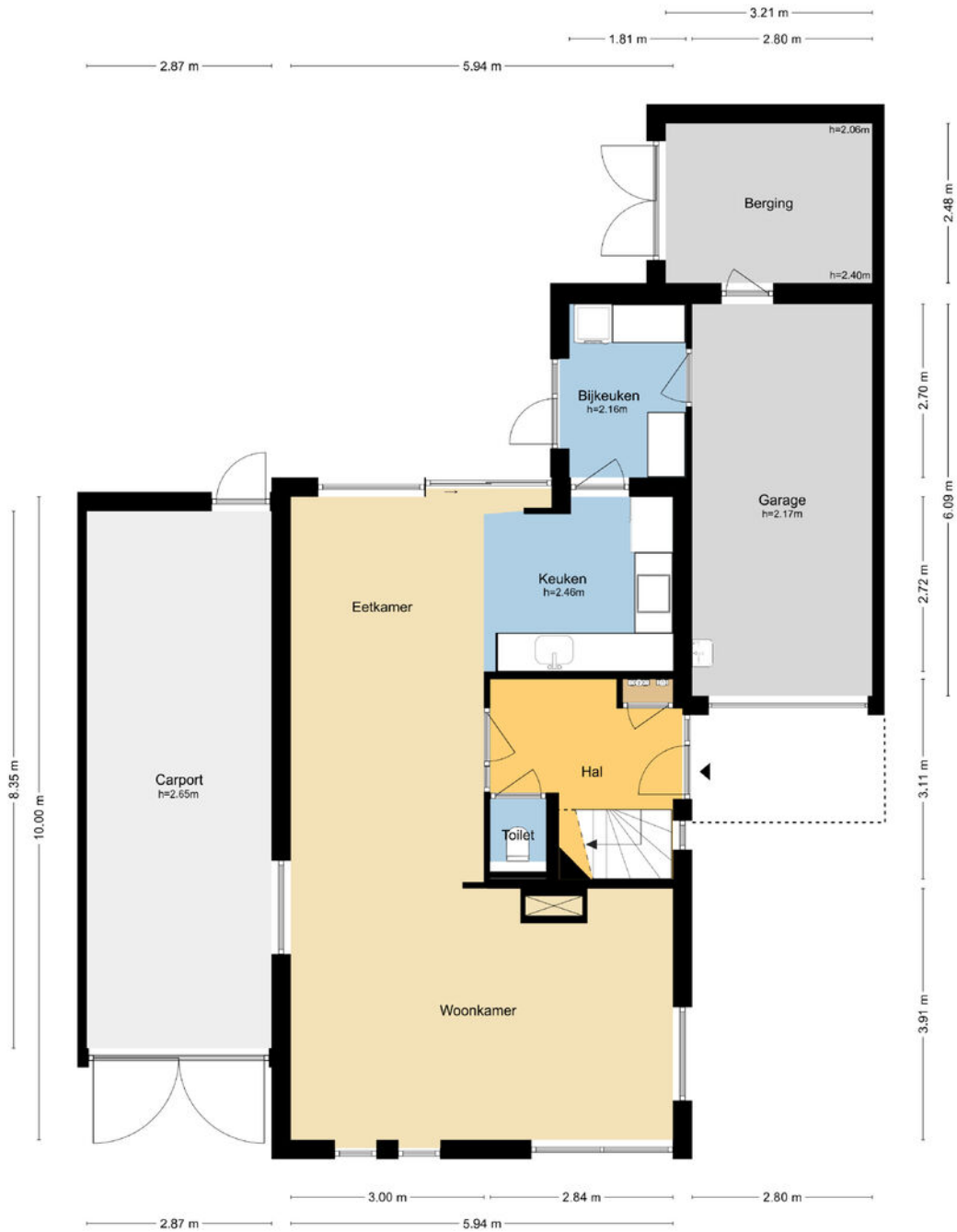






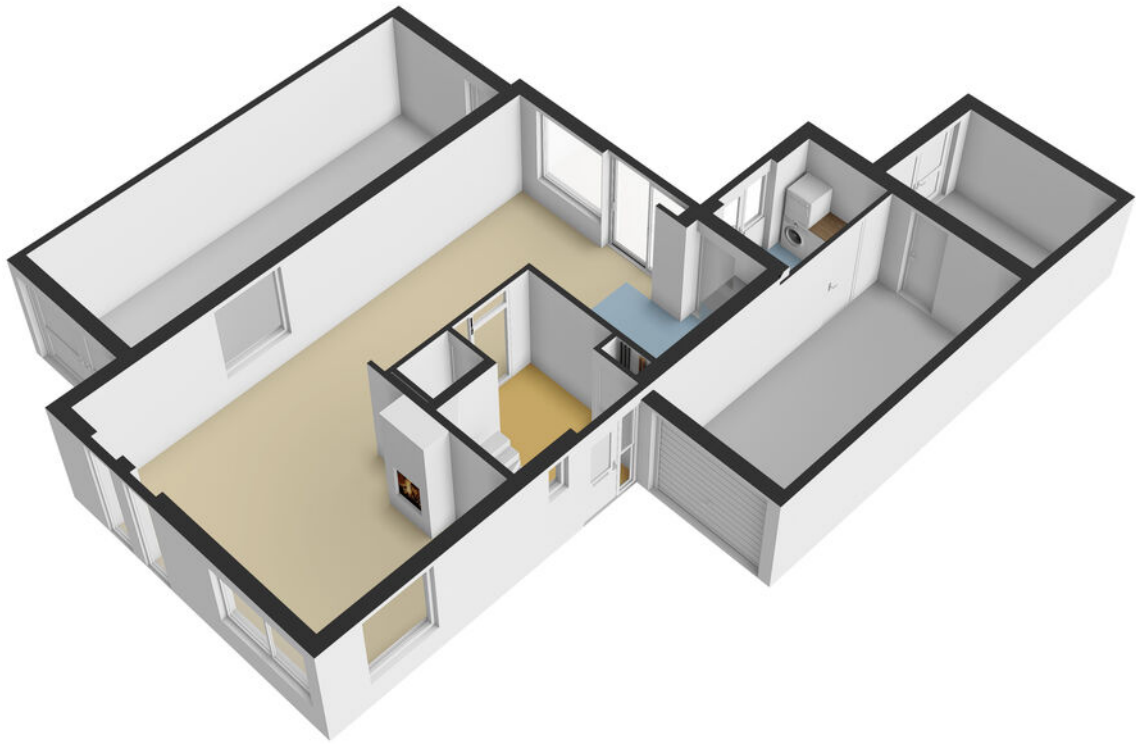


# Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wj-Zien.nl







# Plattegronden



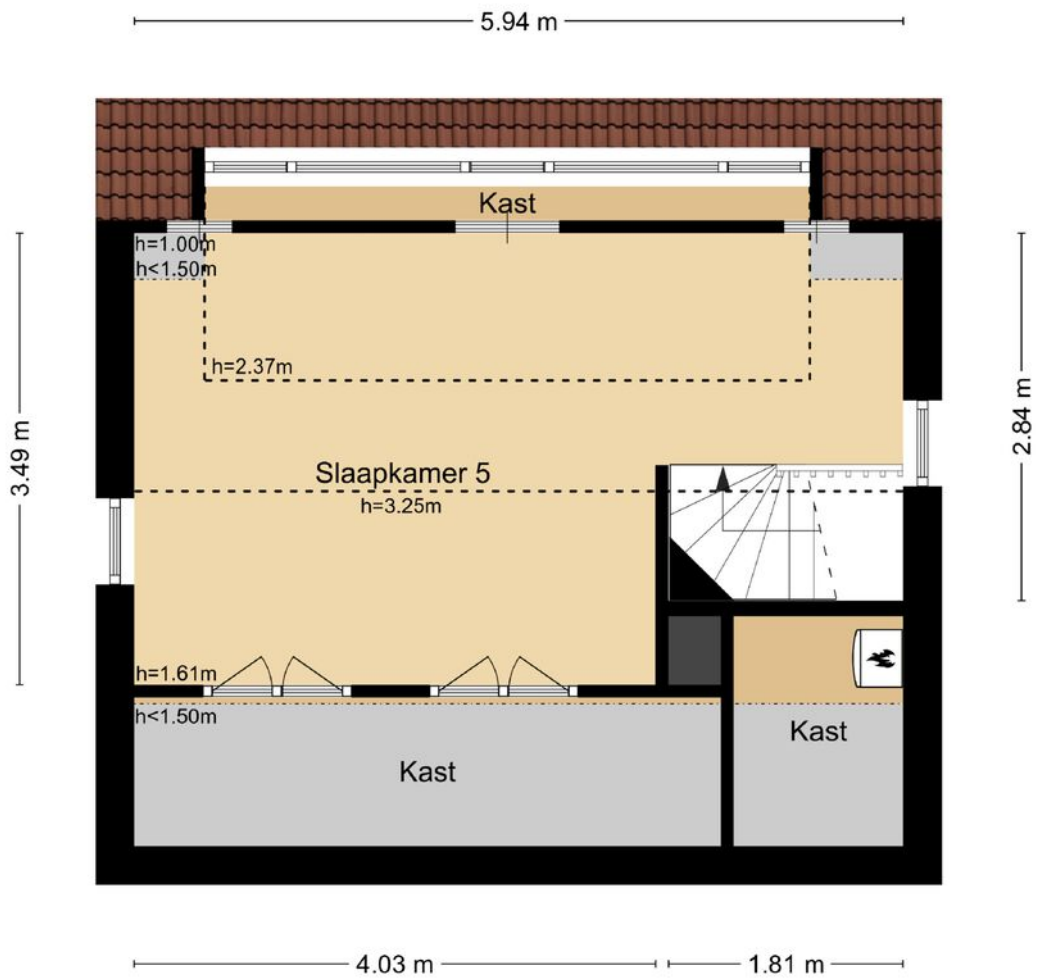
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl







# Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

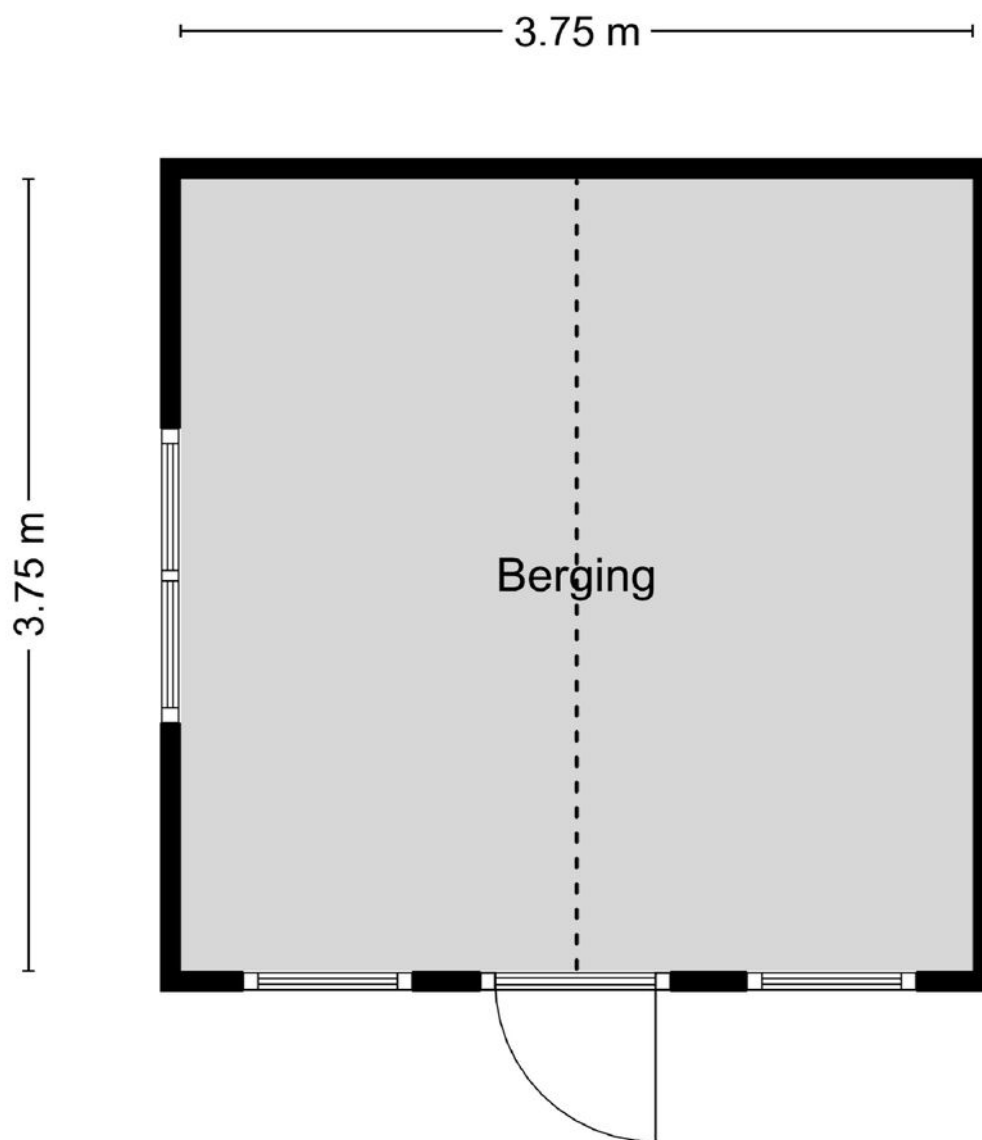




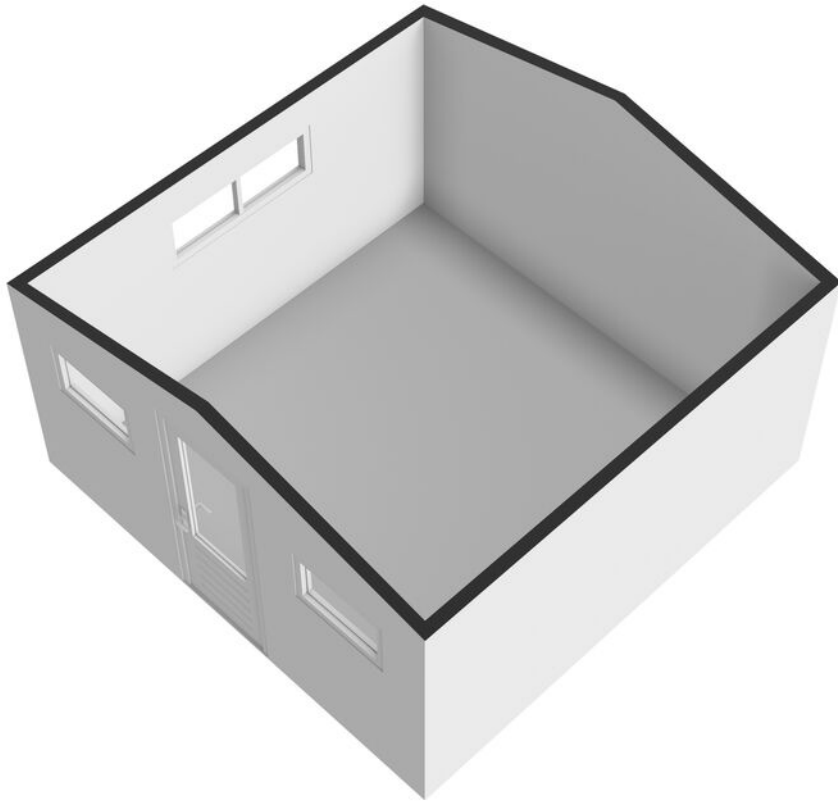




# Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

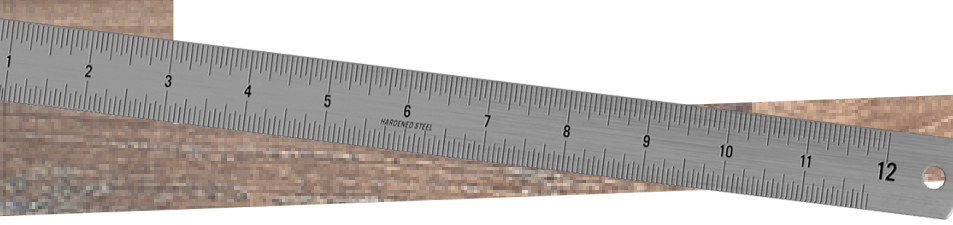

Uw referentie: Rozenstraat 17

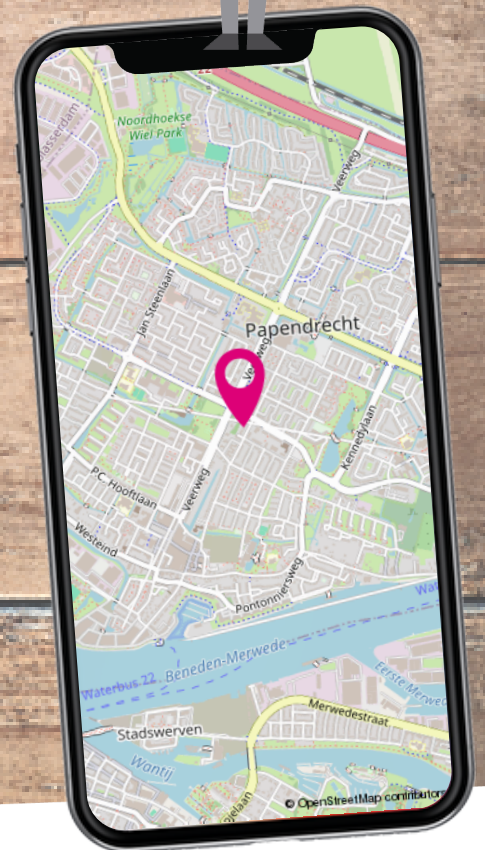
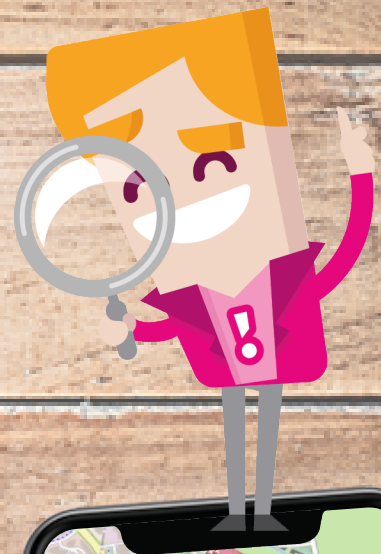
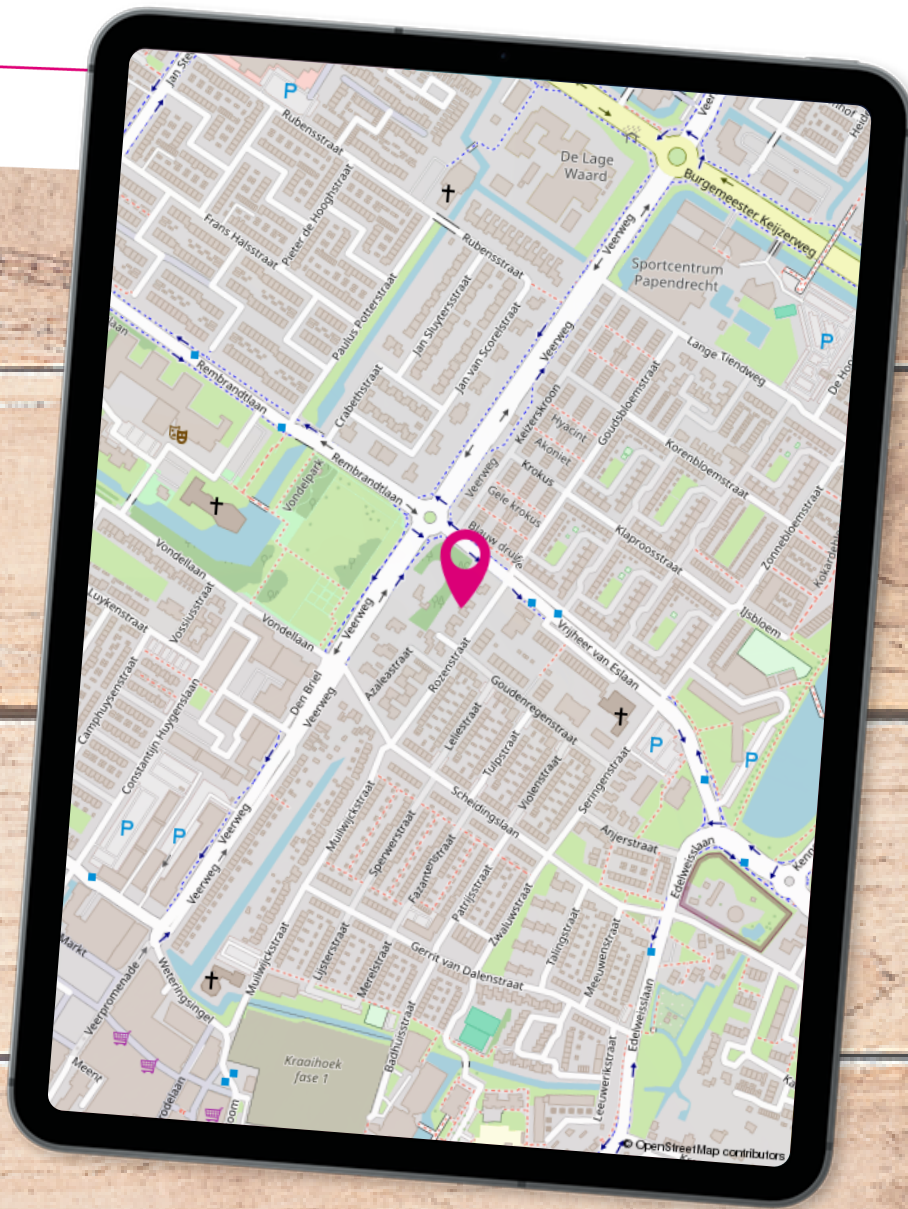


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4266
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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**

Deze mooie woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, dicht bij het levendige centrum van Papendrecht. Praktische voorzieningen zoals een winkelcentrum, park, kinderboerderij en basisscholen zijn op korte afstand te vinden.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Woning</b>			
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/Parketvloer/Laminaat/Plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Houtkachel	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Quooker		X	



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Boeken/legplanken	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		

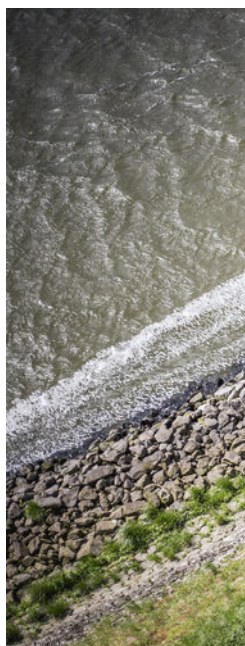




## Wonen in ...

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 **'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. Ten slotte 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 Steef! 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.

### **Mag een makelaar vertellen wat andere gegadigden bieden, zodat ik mijn bod kan verhogen?**

Een makelaar mag nooit vertellen wat andere kandidaten hebben geboden en verschillende partijen tegen elkaar op laten bieden. Er is echter één uitzondering op deze regel. Namelijk dat men deze werkwijze vooraf kenbaar maakt. In dat geval is het wel toegestaan om hogere biedingen te vragen nadat er al geboden is en biedingen van andere kandidaten te delen. In de praktijk wordt dit vaak gezien als onethisch handelen. Als het goed is houden de meeste makelaars zich hier aan. We begrijpen dat het lastig is om het juiste bod uit te brengen. Wij adviseren daarom altijd om een bedrag te bieden wat je er maximaal voor over hebt.

### **Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?**

De Nederlandse wet schrijft zogenaamde schriftelijkheidsvereiste voor bij registergoed overeenkomsten. Dit houdt in dat de verkoper pas na ondertekening van een koopovereenkomst gehouden is aan de gemaakte afspraken binnen deze overeenkomst.

### **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 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? Wij staan je graag bij als aankoopmakelaar! Bel naar ons kantoor voor de mogelijkheden.



## Buurtinformatie - Papendrecht / Kraaihoek

### Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 11%

25 - 44: 33%

45 - 64: 23%

65+: 14%

### Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 37%

### Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



49%



51%



1,0 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](http://steef.nl)*





MAKELAARS

**Steef Makelaars Alblasserdam B.V.**

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl



*Tevreden klanten  
maken ons blij!*

Onze klanten  
beoordelen ons  
op Funda  
gemiddeld  
met een:

**9,4**



*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](http://www.steef.nl)