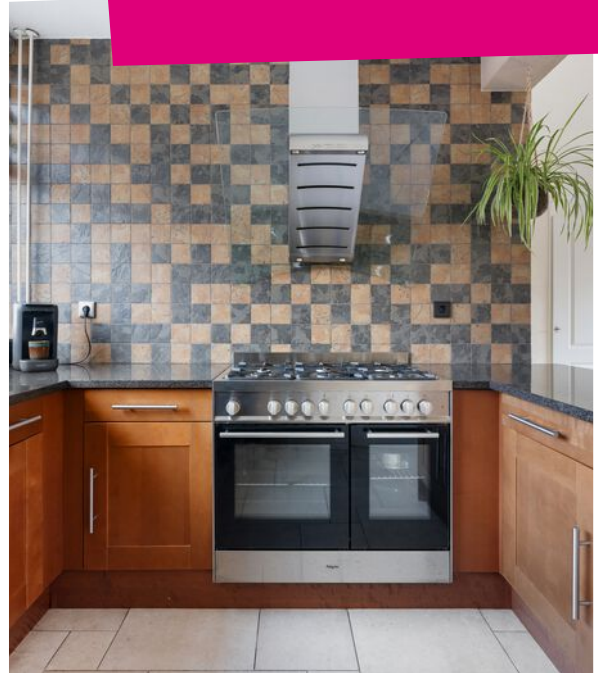


# Spinbolmolen 41

PAPENDRECHT / 3352 TA

Ruime eindwoning met een fantastische ligging!



**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 de Pee**  
Secretaresse



**Gezina Bons**  
Administratief medewerkster

## Kenmerken

Woonoppervlakte

**92m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**186m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**9m<sup>2</sup>**

Inhoud

**415m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Oosten**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1981**

Energielabel

**C**



## Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze RUIIME eindwoning in de gezellige wijk Molenvliet! Deze eindwoning is super vrij en centraal gelegen, aan een rustige straat en dichtbij scholen en snelwegen. De woning heeft een net energielabel C. In de achtertuin van deze woning geniet je van een oase van rust en privacy. Je zit hier helemaal vrij in het groen!

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

**Welkom in deze ruime eindwoning! De hal heeft een grote inbouwkast met spiegel waar al je jassen en tassen perfect kwijt kan. Wat een gave houten wandpanelen!**

De woonkamer is tuingericht en heerlijk **ruim en licht** dankzij de ramen aan de achterkant. Een **zonnescerm** houdt in de zomermaanden de woonkamer koel. De woonkamer heeft zelfs een **handige trapkast** voor al je boodschappen en de stofzuiger. Geen koude voeten hier, want op de begane grond geniet je van **vloerverwarming**. Heerlijk!

De **open keuken** in U-opstelling bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken heeft **een groot raam** waardoor je jouw gasten al ziet aankomen terwijl je aan het koken bent. De keuken is voorzien van een vaatwasser, koelkast, dubbele oven, een groot **6-pits gasfornuis** en een afzuigkap. Je kunt hier de heerlijkste gerechten bereiden!





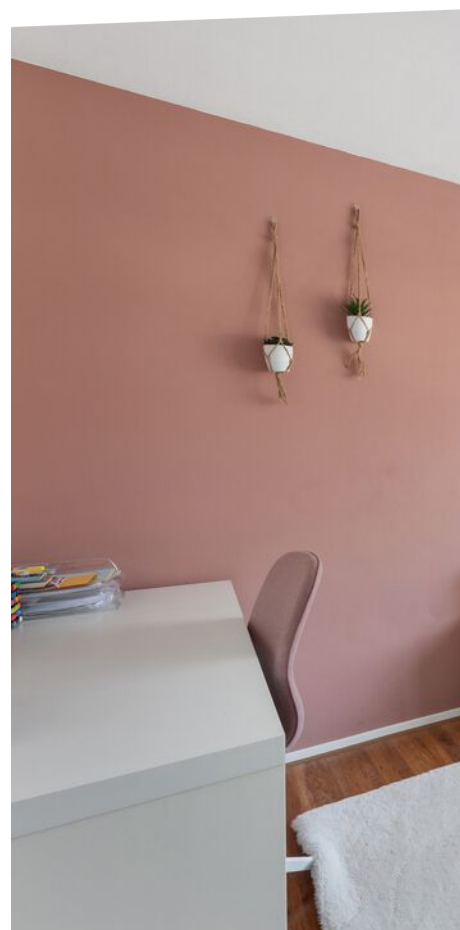
*Ruime woonkamer  
met veel licht!*



## Eerste verdieping

Via de open trap kom je op de eerste verdieping. Op de verdieping kan je drie slaapkamers en een prachtige badkamer vinden! Allemaal keurig netjes afgewerkt.

De **recent vernieuwde badkamer uit 2020** is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche én ligbad. Er is een **sfeervolle nis met inbouwspots** boven het bad gemaakt. Daarnaast beschikt de badkamer over een toilet, wastafel, design radiator en een mechanische ventilatie. Het ziet er echt keurig uit! De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden veel privacy door het **mooi vrije uitzicht** uit de ramen. De kamers aan de achterzijde hebben **rolluiken, horren** en in één van de kamers is zelfs **airconditioning** aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde is een fijne ruimte en door de ramen kijk je gezellig de straat in!







*Recent vernieuwde  
badkamer!*



## Tweede verdieping

We gaan door naar de tweede verdieping. De tweede verdieping is een open ruimte met de wasmachine en de Cv-ketel. Een ruimte met potentie en diverse mogelijkheden! Een klein dakraam zorgt voor daglicht.

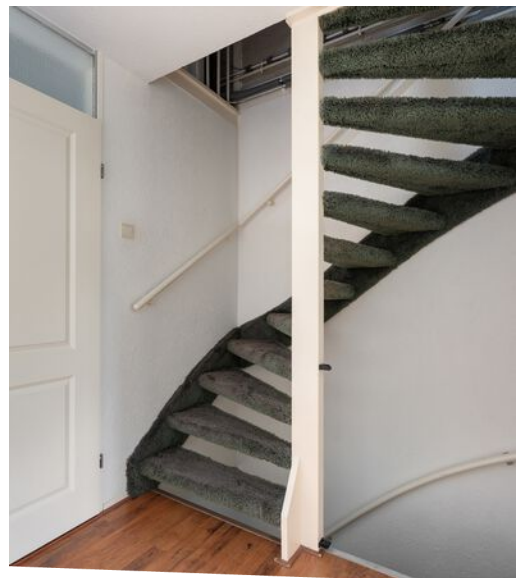
De tweede verdieping van het huis is een **ruime, open zolderruimte**. Deze wordt nu voornamelijk gebruikt voor praktische doeleinden. Hier bevinden zich namelijk de **wasmachine en de Cv-ketel**. Deze open ruimte ideaal is voor huishoudelijke taken zoals het doen van de was. Een klein dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht en voor ventilatie.

De ruimte biedt uiteraard **volop mogelijkheden** en potentie voor extra opbergmogelijkheden of om te gebruiken als hobby/werkruimte. Afhankelijk van persoonlijke behoeften kan je hier natuurlijk ook uitstekend **een extra slaapkamer** maken. Er zijn hier genoeg opties en mogelijkheden!





*Open ruimte met  
dakraam!*



# Tuin

**Wil jij je auto op eigen terrein parkeren? En volop genieten van vrijheid en rust? Dan is deze eindwoning echt wat voor jou! De achtertuin van deze woning biedt volop privacy en de woning beschikt over de mogelijkheid je auto op eigen terrein te parkeren.**

De voortuin is gelegen op het westen. Deze is volledig betegeld en dient als parkeerplaats. Je parkeert hier je **auto op eigen terrein**. Ideaal! De achtertuin is een echt pareltje: volledig **vrij gelegen met veel privacy!** Hier kun je heerlijk genieten van de natuur. De tuin op het oosten heeft sierbestrating, tuinborders met hortensia's en zelfs **een appelboom**. De tuin is maar liefst twaalf meter diep en biedt genoeg ruimte voor een gezellig terras met loungeset. De tuin is achterom bereikbaar. De **stenen schuur** in de achtertuin is voorzien van elektra. Je kan hier makkelijk al je tuinspullen opbergen of je motor stallen. De fietsen kan je eenvoudig overdekt plaatsen in de **aangebouwde houten opslagruimte!**

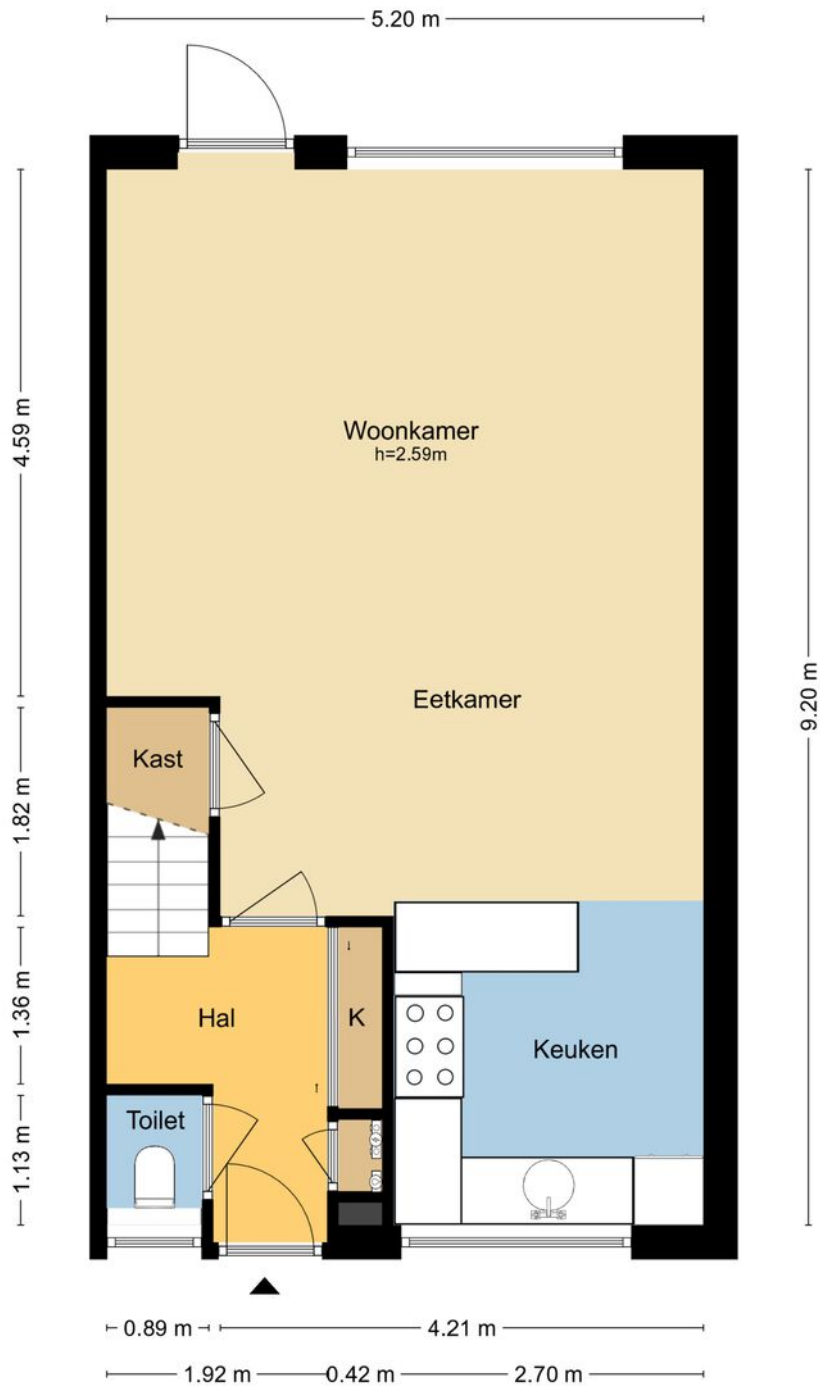








# Plattegronden

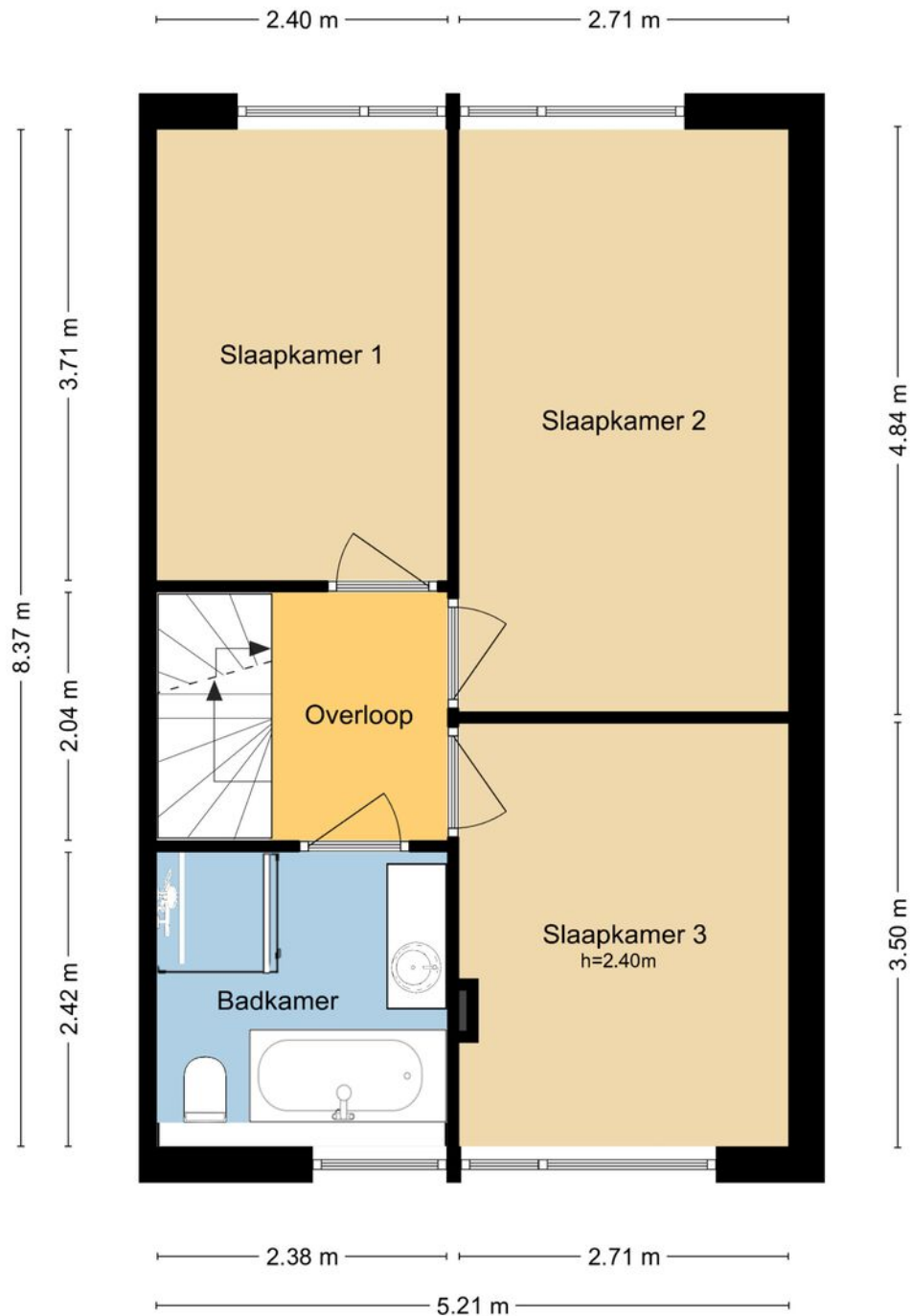


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

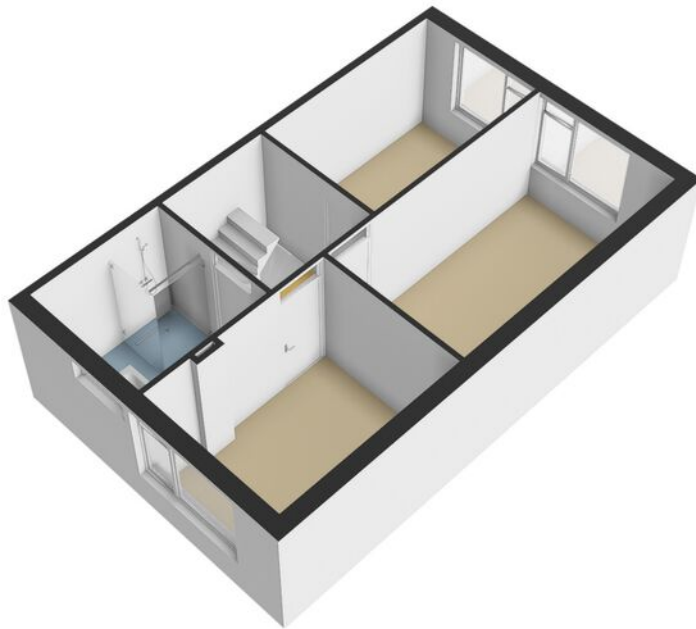




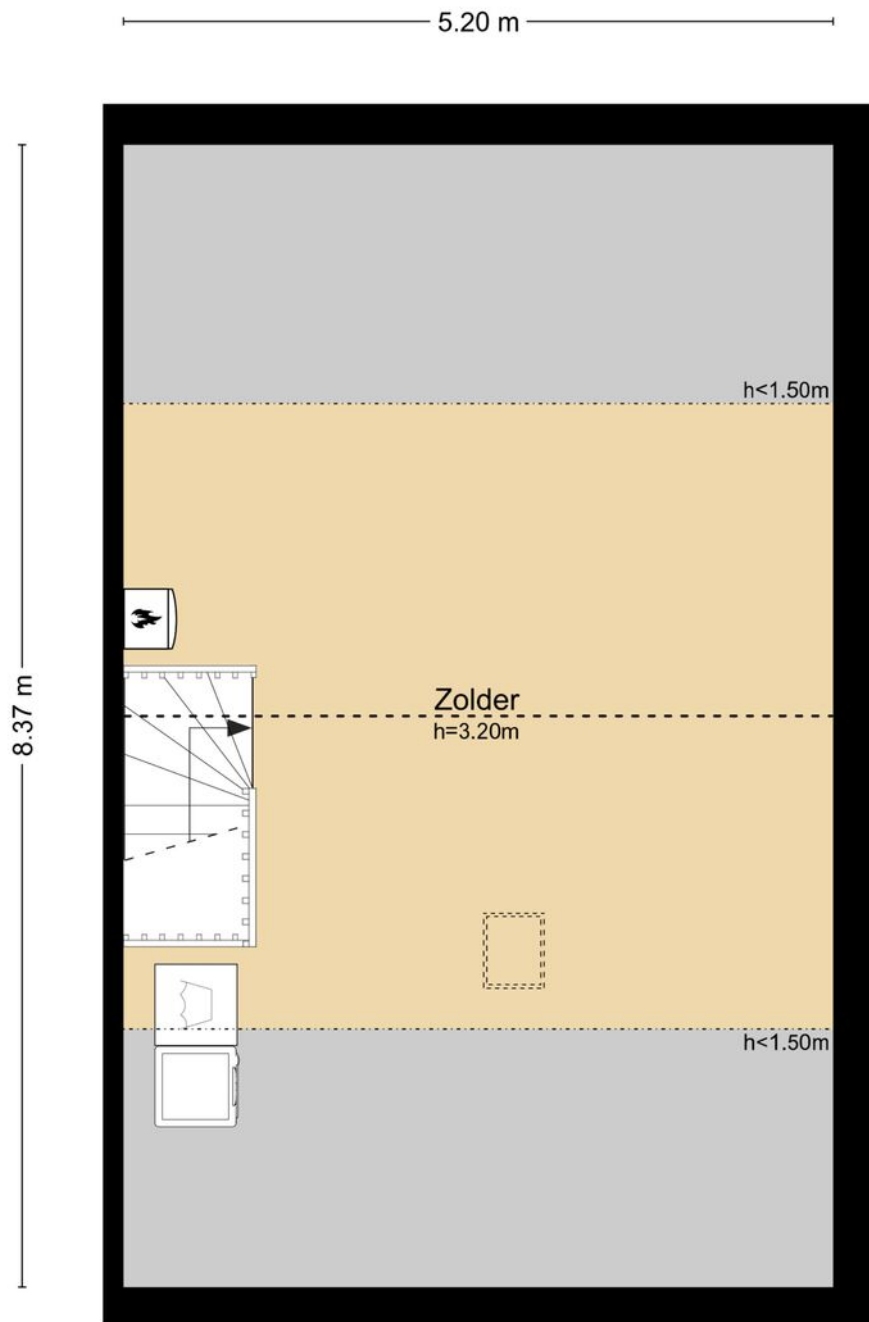
# Plattegronden



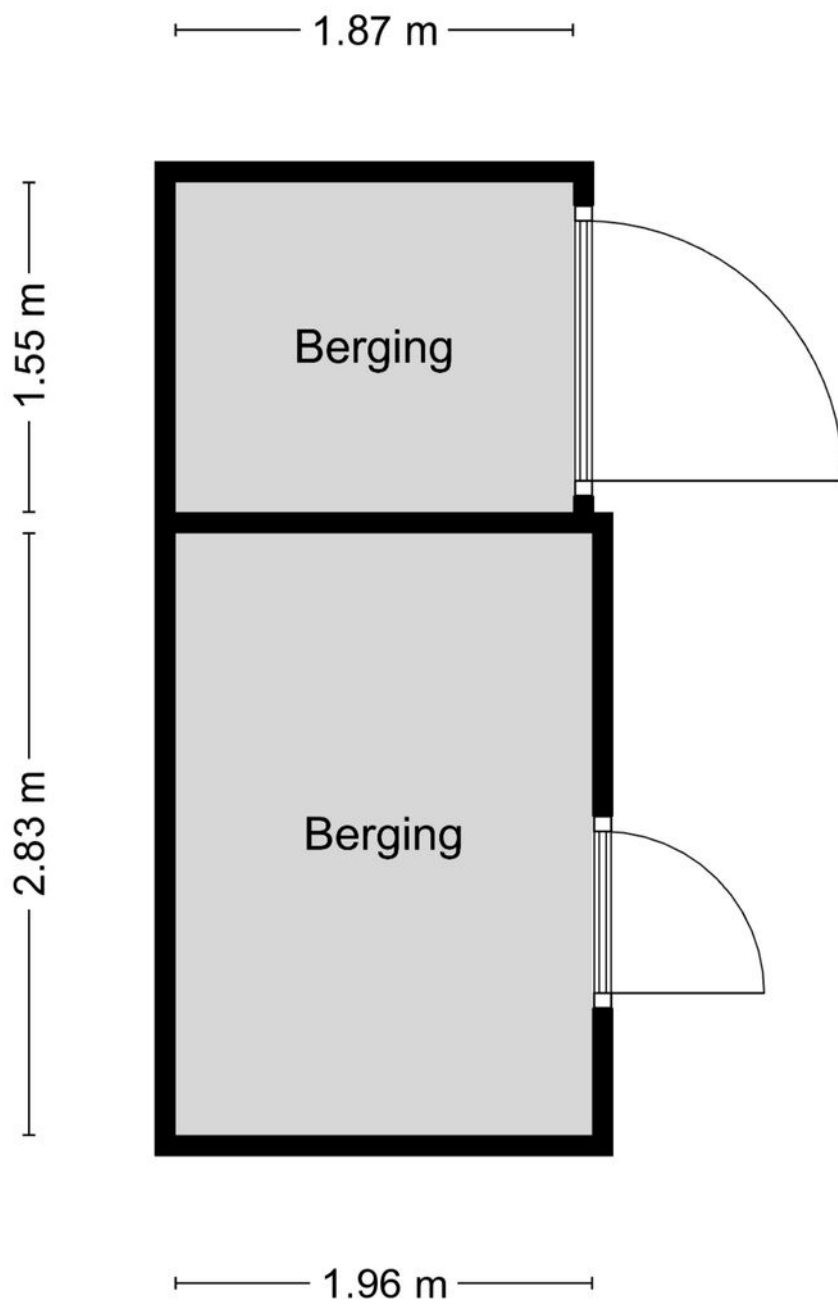
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# Plattegronden



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



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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

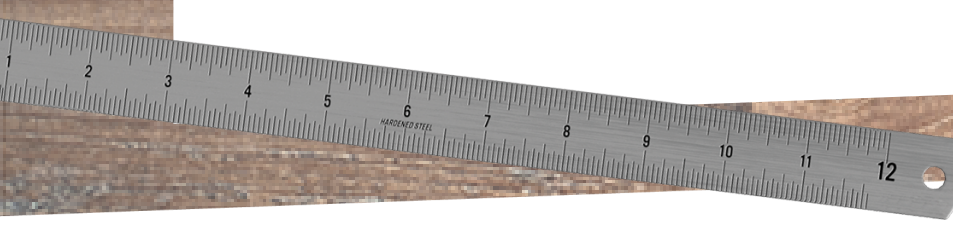
Uw referentie: Spinbolmolen 41

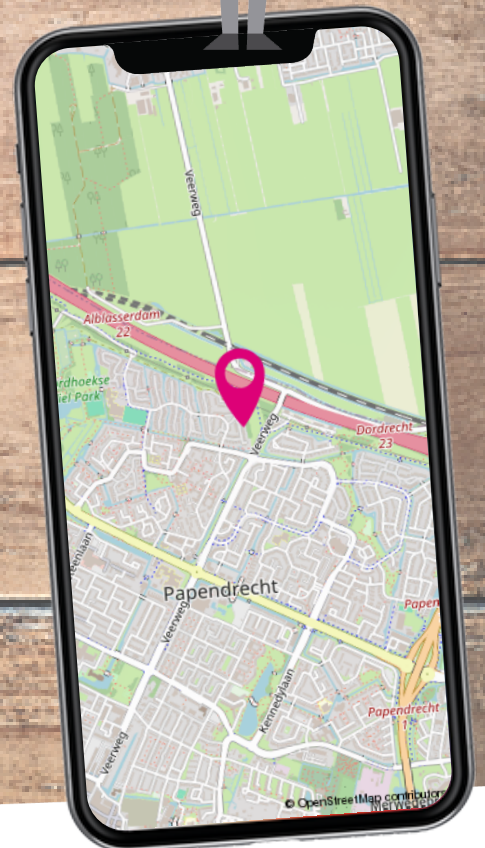
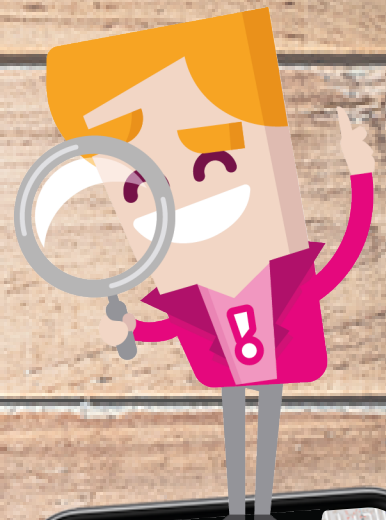
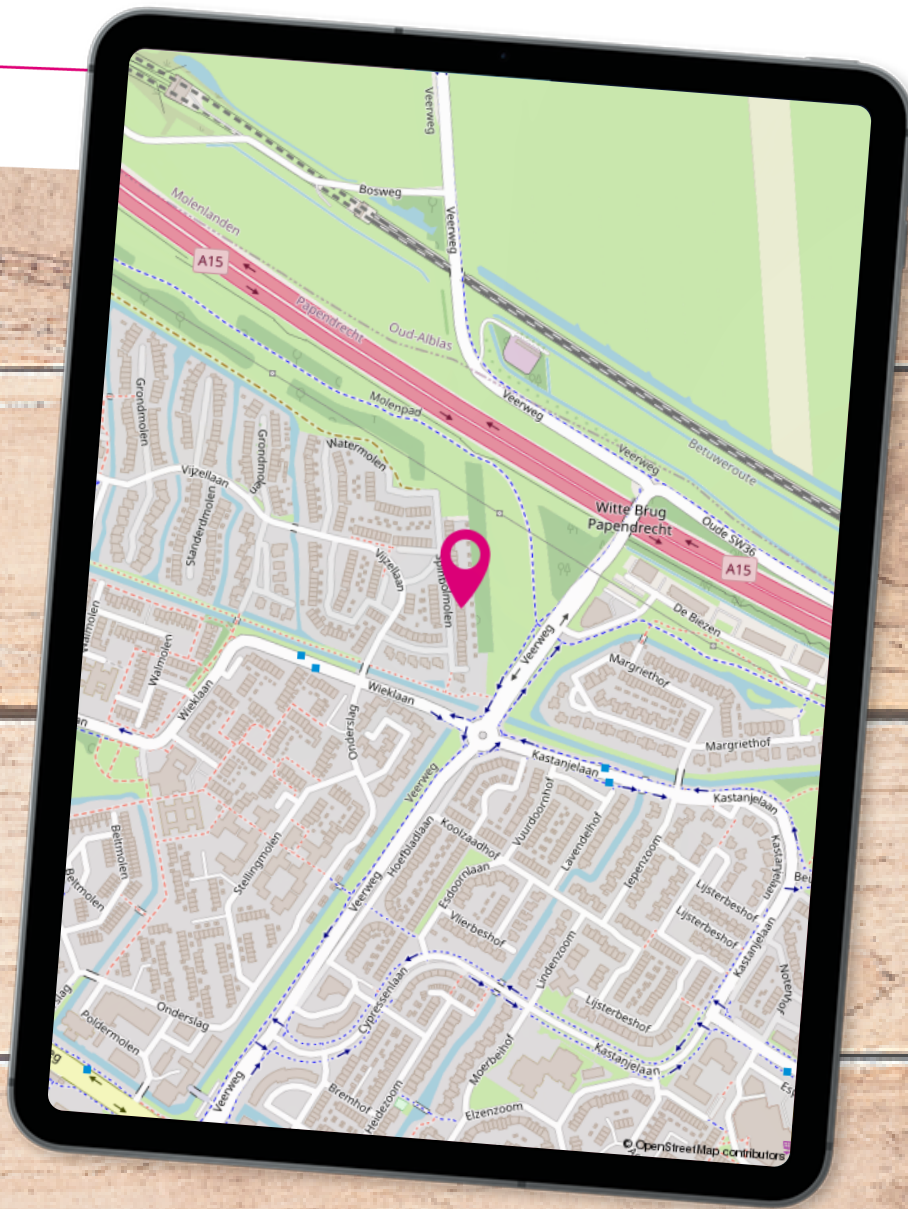


<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3254</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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 eindwoning is perfect voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en privacy in een fijne omgeving. De woning is perfect gelegen in de wijk Molenvliet aan een rustige straat maar toch dichtbij scholen en snelwegen!

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Stenen barbecue	X		
(Sier)hek	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken / zonwering buiten	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Lamellen / jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV-installatie	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		





# Lijst van zaken

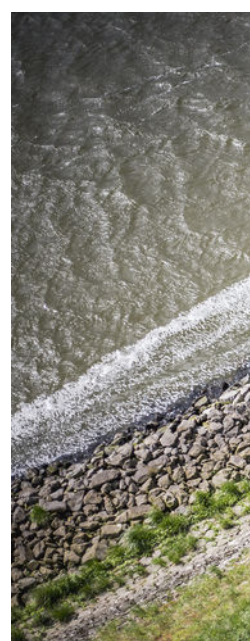
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
(Gas)fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
(Losse) kasten		X	
Boeken / legplanken		X	
Kasten op zolder	X		
Schoenenkast hal	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (excl. toiletrolhouder + toiletborstel)	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Spiegelwanden	X		
Waterslot wasautomaat		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 / Molenvliet

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 71%

Huur: 29%



51%



49%



1,3 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)