

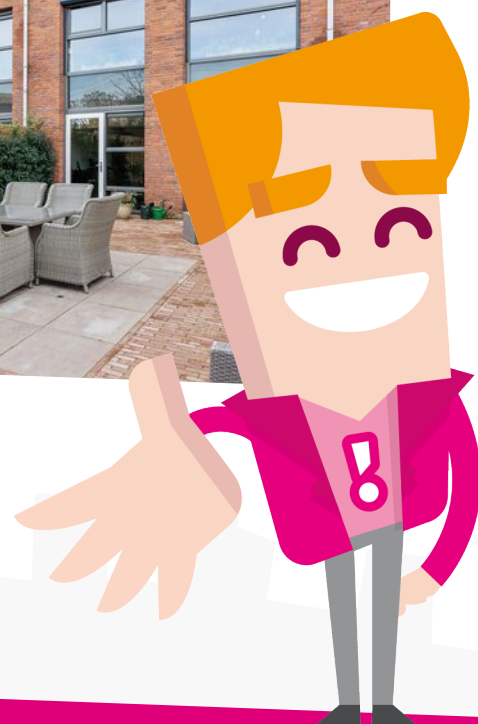
# Alver 70

PAPENDRECHT / 3356 EN

Jonge en RUIME woning  
met energielabel A+!



**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

**192m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**158m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**13m<sup>2</sup>**

Inhoud

**639m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Noorden**

Aantal slaapkamers

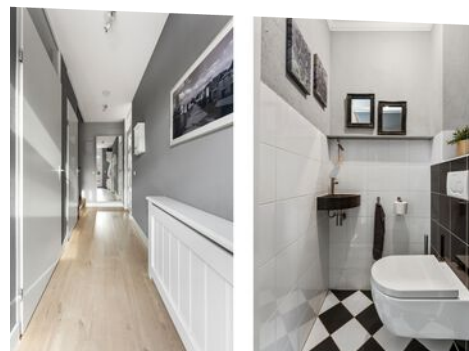
**6**

Bouwjaar

**2004**

Energielabel

**A+**



## Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze ruime woning, gelegen aan een rustige weg in de gezellige woonwijk Oostpolder in Papendrecht. Deze parel uit 2004 biedt maar liefst zes slaapkamers en heeft een energielabel A+, wat garant staat voor een comfortabele en duurzame leefomgeving. De woning is bovendien uitgerust met negen zonnepanelen en is volledig gasloos!

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

Welkom bij deze ruime woning, gelegen in de gezellige woonwijk Oostpolder in Papendrecht. Deze parel uit 2004 heeft maar liefst 192 m2 woonoppervlakte!

Bij binnenkomst stap je in een ruime hal met **handige opbergruimte**, zoals een schoenenkast en een trapkast. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer is een fijne, **lichte ruimte** met **grote ramen** die een prachtig uitzicht op de tuin bieden. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De **open keuken** is keurig netjes en de ideale plek voor kookliefhebbers. In het voorjaar kun je tijdens het koken de **schuifpui** openzetten. Deze schuifpui biedt toegang tot de voortuin op het zuiden, waar een gezellig zitje staat. Ook de keuken is een **fijne, lichte ruimte** en van alle gemakken voorzien. De eettafel bevindt zich direct naast de keuken.





*Fijne lichte ruimte!*



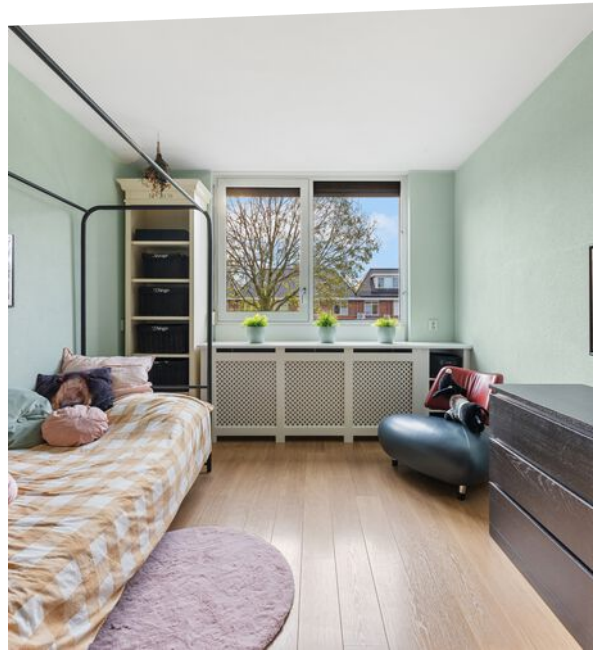
## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers en een mooie badkamer. Deze woning biedt verrassend veel ruimte!

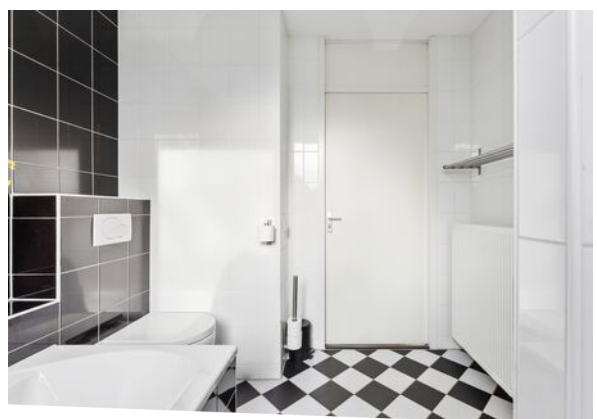
De badkamer op de eerste verdieping is **keurig afgewerkt** met een toilet, ligbad, inloofdouche en een praktisch meubel met wastafel. Ideaal voor de kids! En weet je wat nog beter is? Op de verdieping erboven bevindt zich een tweede badkamer, zodat iedereen van extra comfort kan genieten. Eén van de slaapkamers is zo ruim dat deze de volledige breedte van de woning beslaat. Deze kamer is voorzien van **rolluiken**, **grote ramen en heerlijk veel licht**. De tweede slaapkamer op deze verdieping is eveneens ruim en beschikt eveneens over rolluiken voor de ramen.







*Twee royale  
slaapkamers!*



## Tweede verdieping

Bij het betreden van de tweede verdieping kom je op een fijne overloop die toegang geeft tot een tweede badkamer en nog eens drie slaapkamers.

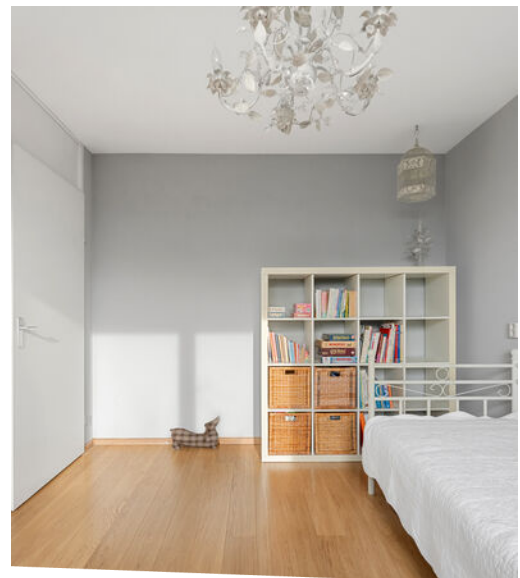
De badkamer op deze verdieping is **recent vernieuwd** en straalt klasse uit dankzij de **dubbele spoelbak**, het ligbad, de inloopdouche en het zwevende toilet. Dat is pas **luxe!** De drie slaapkamers op de tweede verdieping zijn stuk voor stuk ruim en praktisch ingedeeld. Overal ligt dezelfde stijlvolle laminaatvloer, wat zorgt voor een harmonieus geheel. Daarnaast zijn alle slaapkamers uitgerust met **praktische rolluiken**.

Eén van de kamers wordt momenteel gebruikt als praktische kastenkamer, ideaal voor het opbergen van kleding. Deze ruimte kan echter net zo goed dienen als extra slaapkamer of voor andere doeleinden.





*Een luxe tweede  
badkamer!*



## Derde verdieping

**Wacht, er is meer! De derde verdieping biedt een royale open ruimte die zich perfect leent voor diverse mogelijkheden. Hier vind je ook een aparte, praktische wasruimte. Bovendien is het een handige plek voor extra opslag!**

De grote open ruimte op deze verdieping wordt momenteel gebruikt als opslagruimte en werkplek, maar biedt natuurlijk ook **volop mogelijkheden** voor een extra slaapkamer. Voor de ramen aan de voorzijde zijn rolluiken geplaatst. De ruimte geeft toegang tot het **balkon**, dat uitnodigt om omgetoverd te worden tot een heerlijk terras. Stel je voor: ontspannen met een kopje koffie of een goed boek, terwijl je geniet van de frisse buitenlucht. Het is de perfecte plek om tot rust te komen. De **aparte wasruimte** is uitgerust met een aanrecht en spoelbak, en herbergt een Daalderop boiler die voorziet in warm water, de verdeler van de zonnepanelen en de unit voor de mechanische ventilatie, die zorgt voor een gezond binnenklimaat.





*Multifunctionele  
ruimte!*



# Tuin

**De voortuin, gelegen op het zuiden, biedt een knus privézitje waar je in alle rust kunt genieten van de zon. De achtertuin is verzorgd en een handige schuur maakt deze buitenruimte helemaal compleet! De voor- en achtertuin zijn recent opnieuw aangelegd!**

De voortuin, gelegen op het zonnige zuiden, is een knusse en beschutte plek waar je in alle **privacy** kunt genieten van de zon. De sierbestrating, fraai aangelegde tuinborders en een handige wateraansluiting maken het geheel compleet – een heerlijke plek om te ontspannen! De achtertuin is net zo goed verzorgd en biedt volop mogelijkheden, zoals ruimte voor een gezellige eettafel. Met sierbestrating en een strakke Portugese laurierhaag straalt deze tuin **rust en stijl** uit. De mooie schutting zorgt voor privacy, en de **handige schuur** biedt voldoende opbergruimte voor fietsen, gereedschap of tuinspullen. De tuin ligt op het noorden en is voorzien van een achterom, waardoor hij praktisch en goed bereikbaar is.



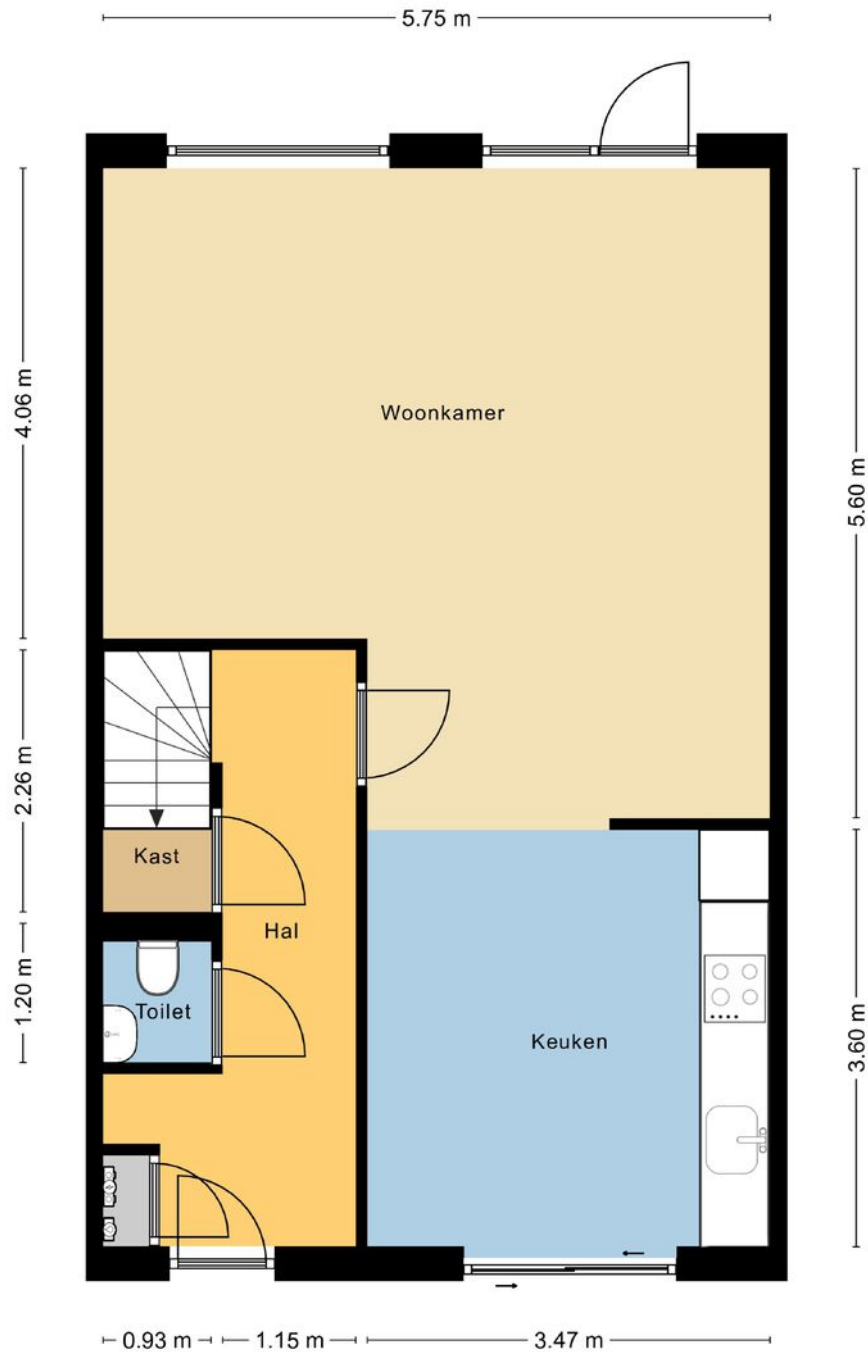








# Plattegronden

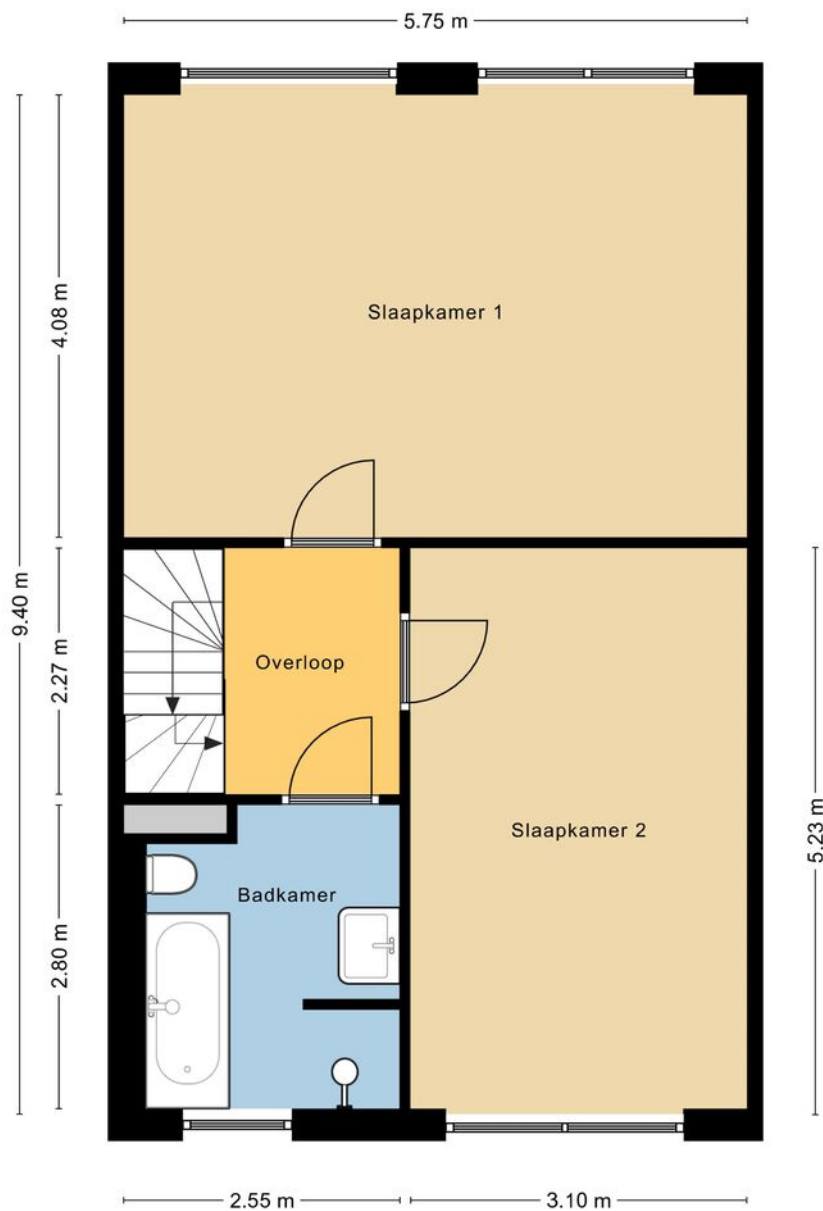


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



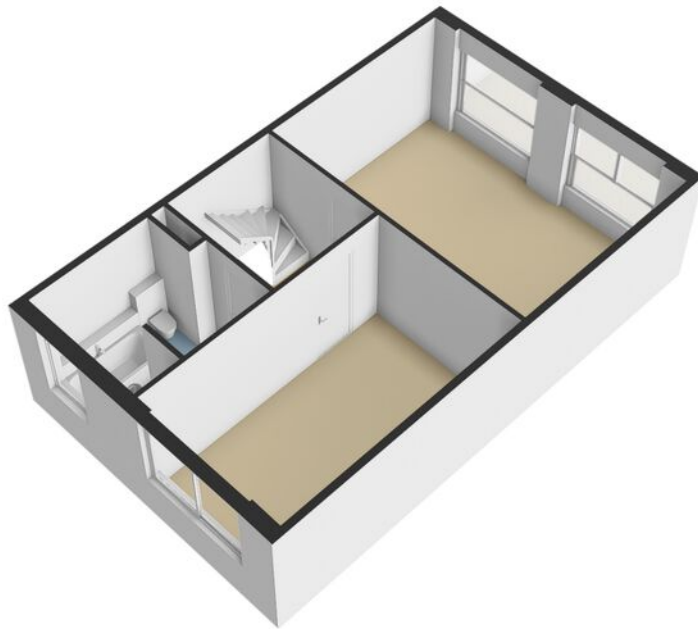


# Plattegronden

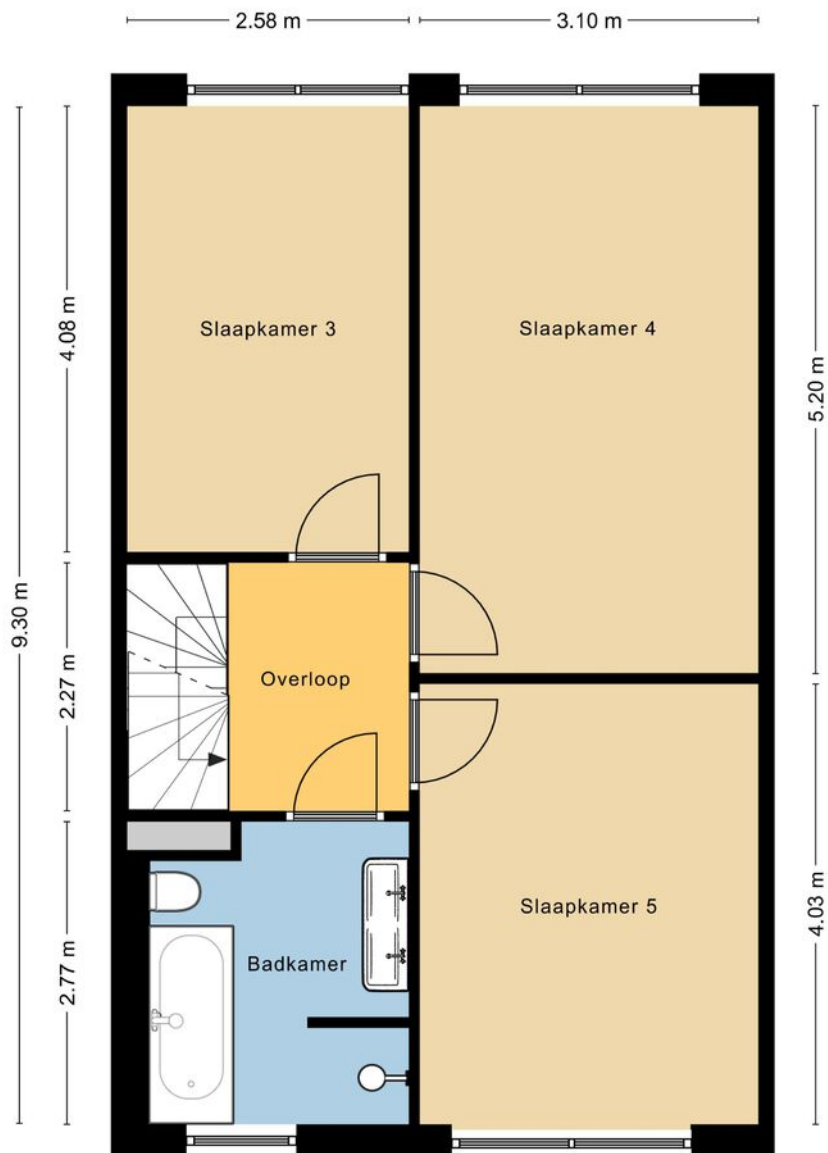


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



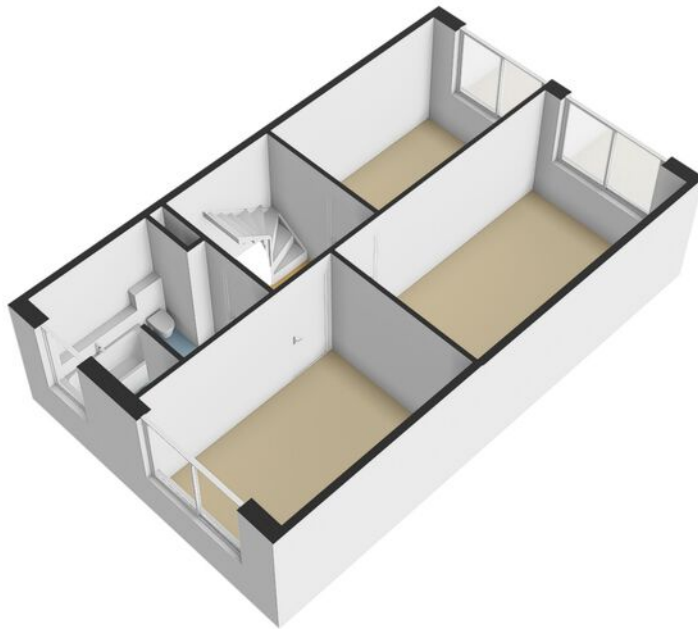


# Plattegronden

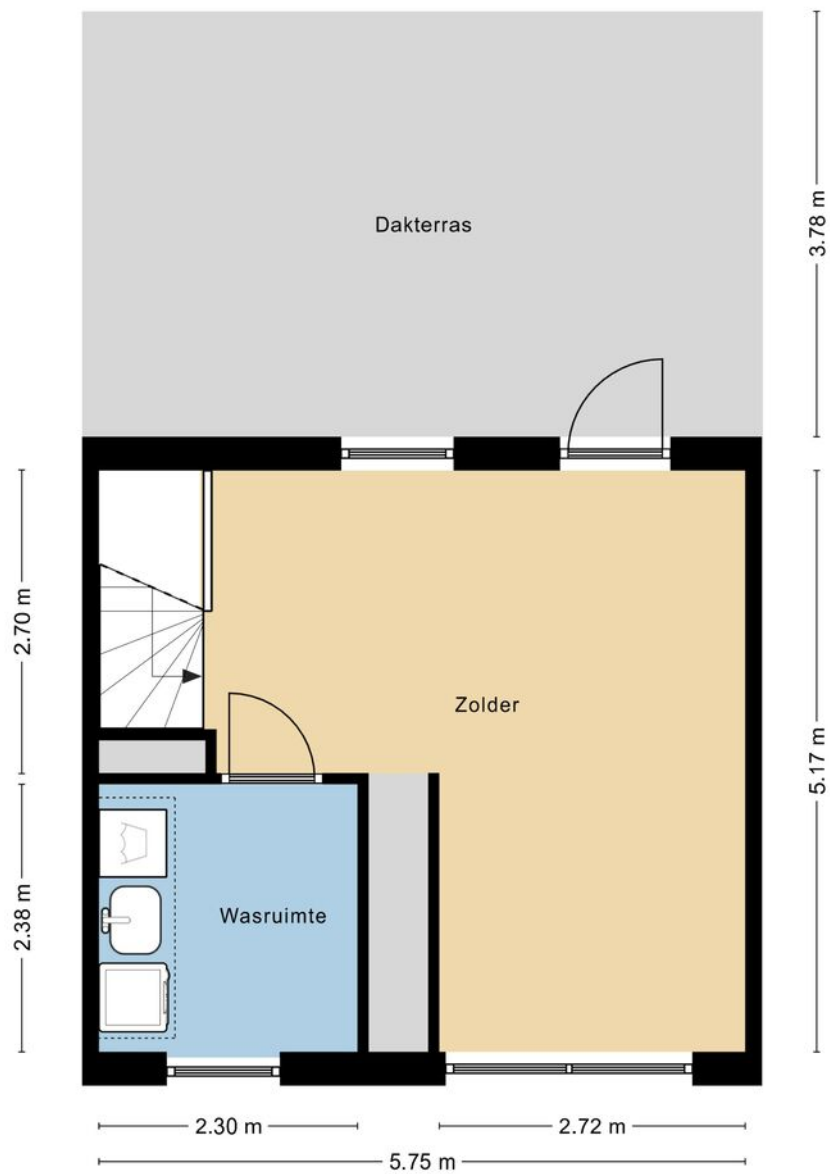


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



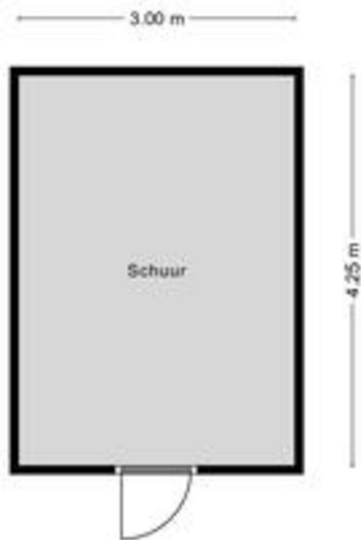
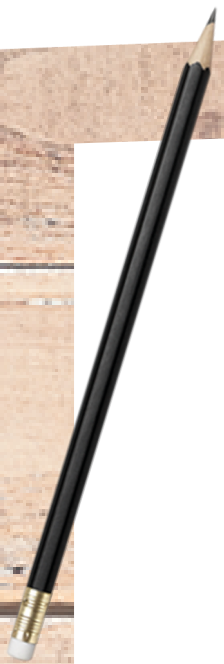


# Plattegronden



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





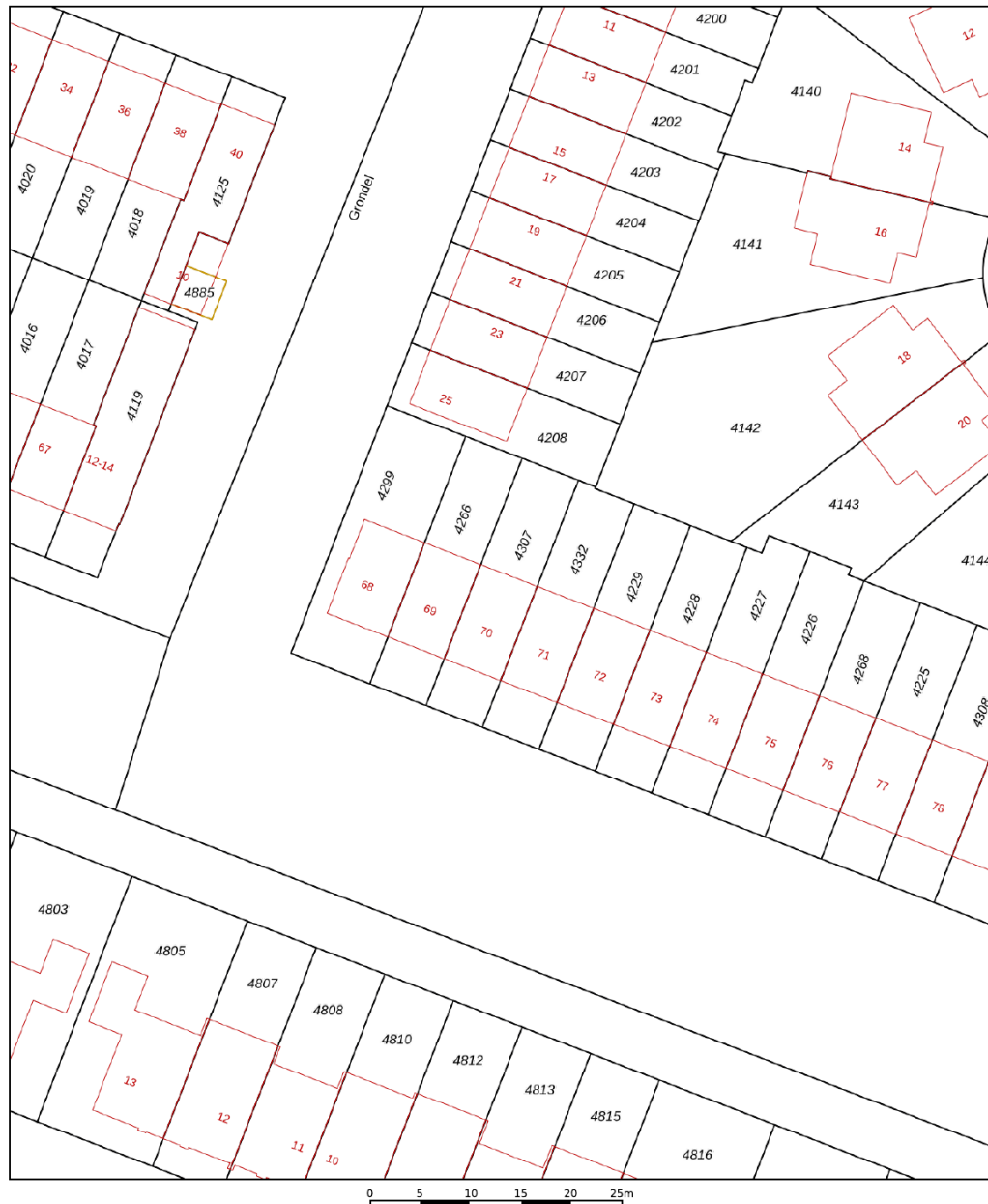
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

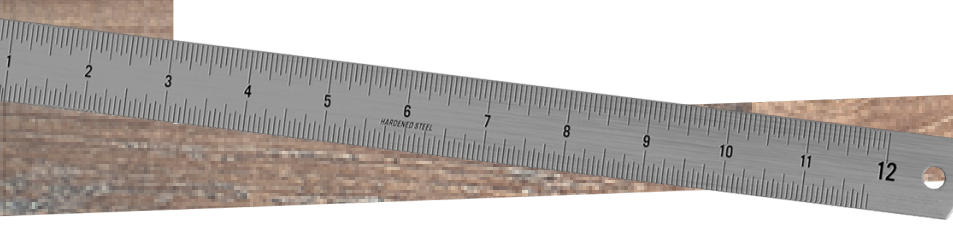

Uw referentie: Alver 70

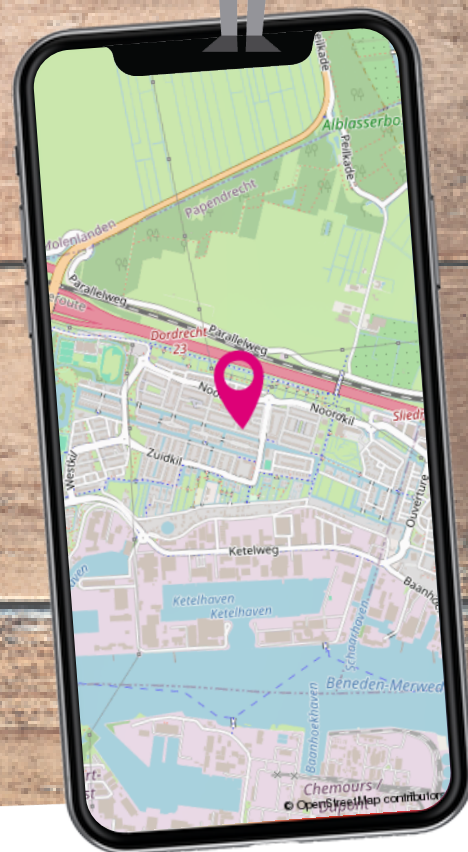
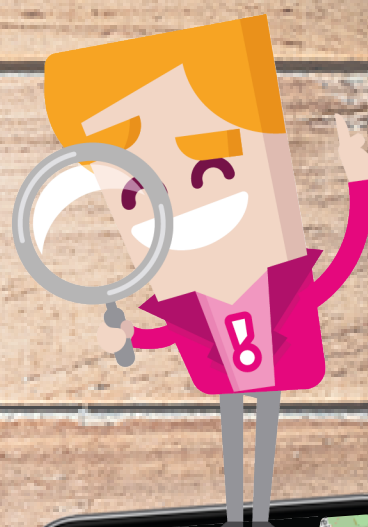
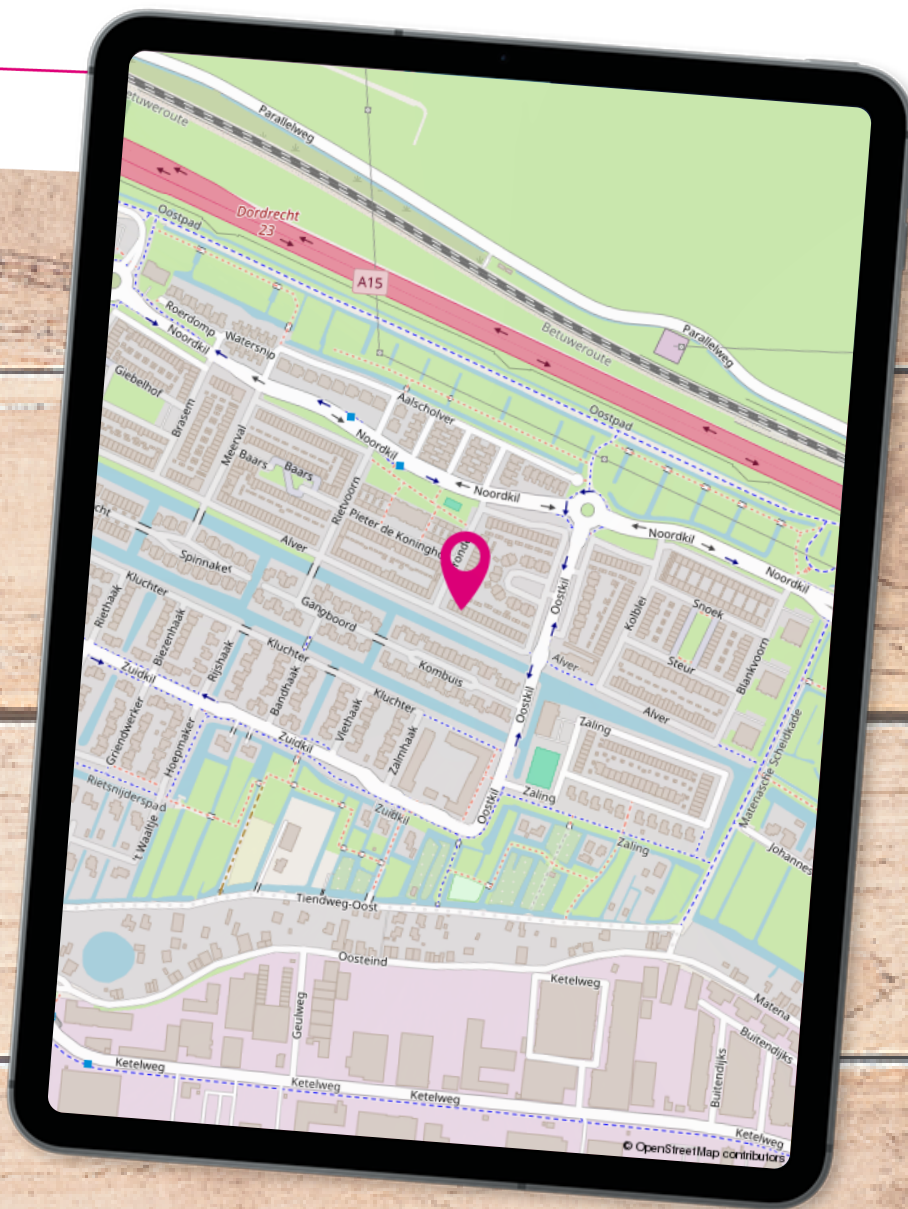


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4307
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 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

De Alver is centraal gelegen, aan een rustige weg in de wijk Oostpolder. Dichtbij OV en nabij diverse voorzieningen zoals het gloednieuwe winkelcentrum 'Markt van Matena', basisschool en diverse groenvoorzieningen/ speelveldjes.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Kokend waterkraan			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Fornuis	X		
Koel-vriescombinatie	X		



# Lijst van zaken

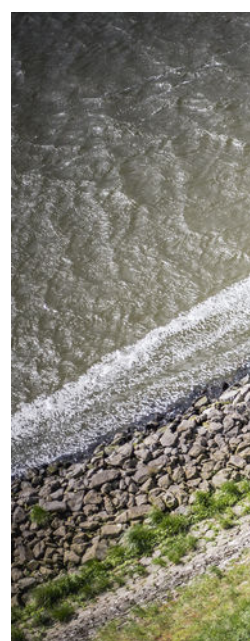
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Verlichting, te weten</b>			
Losse (hang)lampen			X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Werkbank in schuur/garage			X
Kledingkasten in slaapkamers	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefooninstallatie / internetaansluiting		X	
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem	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 / Oostpolder

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 17%

25 - 44: 21%

45 - 64: 33%

65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 48%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%



49%



51%



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)*



*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!

