

Guido Gezellestraat 43

PAPENDRECHT / 3351 CL

Mega nette woning met
nieuwe kunststof kozijnen!



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

104m²

Perceeloppervlakte

148m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

365m³

Tuin ligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1968

Energie­label

A



Steef! woning beoordeling

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar je zo in kunt? Dan is deze keurig afgewerkte woning precies wat je zoekt! Met splinternieuwe kunststof kozijnen (nog maar een paar weken oud), een energielabel A én maar liefst 12 zonnepanelen, koop je hier een huis dat volledig up-to-date is.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst word je verrast door de nette hal, afgewerkt met spotjes en lambrisering. De toiletruimte is keurig en voorzien van een houtlook vloertegel.

De woonkamer is een **heerlijke doorzonkamer** met strakke gestuukte wanden. De mooie inbouwspots zorgen voor sfeervolle verlichting. Aan de achterzijde bevindt zich een **grote pui**, waardoor de woonkamer extra licht en ruimtelijk aanvoelt. Daarnaast is er een praktische **inbouwkast** voor extra opberg ruimte. Een fijne en lichte

leefruimte om van te genieten! De nette **hoekkeuken** heeft een lichte uitstraling en is voorzien van een oven/magnetroncombinatie, een 4-pits gasstel, een afzuigkap en een **vaatwasser** voor optimaal gemak. De keuken heeft leuke frontjes met subtiële handgrepen en een sfeervol houtlook aanrechtblad, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling.





*Frisse en nette
leefruimte!*

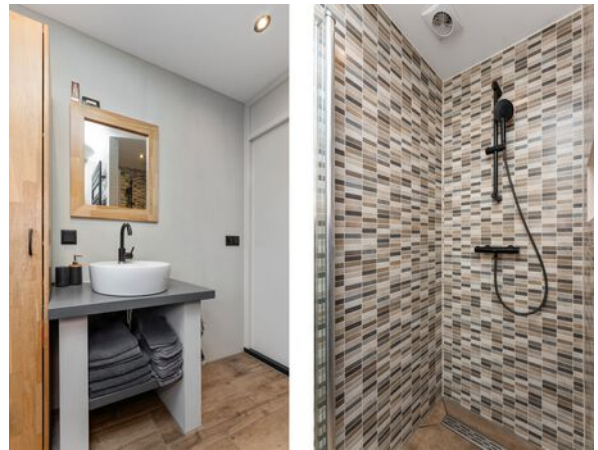


Eerste verdieping

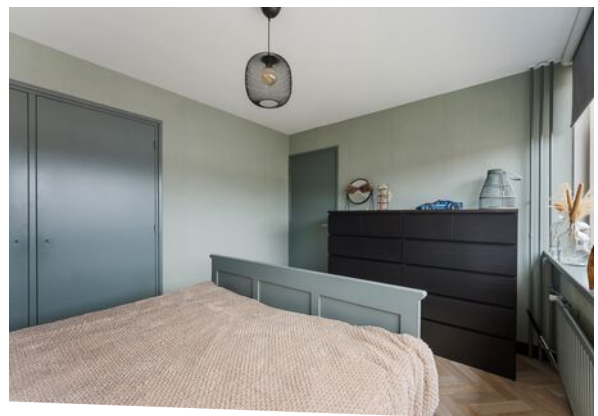
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. De nieuwe kozijnen (in gehele woning) zijn van kunststof, wat zorgt voor minimaal onderhoud.

De badkamer is keurig afgewerkt met een houtlook vloertegel, een stijlvolle waskom en een **inloopdouche** met een **handig nisje** voor shampoo en andere benodigdheden. De ouderslaapkamer is ruim, beschikt over een **inbouwkast** en een grote raampartij met horren. Ook de tweede slaapkamer is royaal en voorzien van een inbouwkast. De derde slaapkamer is een prima extra kamer, ideaal als werk- of kinderkamer. Het is iets kleiner dan de andere kamers, maar er is slim gebruik gemaakt van de ruimte door een hoogslaper. Zo ontstaat er extra speelruimte bijvoorbeeld.





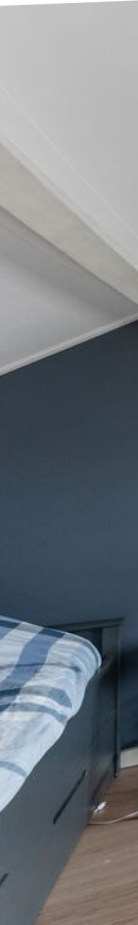
Drie slaapkamers en leuke badkamer!



Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte! De overloop is verrassend ruim door de nokverhoging en beschikt over handige opbergschotten. Hier vind je ook de Cv-ketel uit 2023, de aansluiting voor de wasmachine en droger en de omvormer voor de zonnepanelen.

De vierde slaapkamer is een hele ruime kamer in de **nokverhoging**, met schotten voor extra opbergruimte en leuke balken in het plafond. Een toffe tienerkamer waar je makkelijk een hoge kast kunt plaatsen. De **nette afwerking** door de gehele woning is duidelijk zichtbaar en maakt het geheel compleet. Hier kun je echt zo je verhuisdozen uitpakken en genieten van de ruimte!





*Nokverhoging!
Opberg ruimte!*



Tuin

Keurige voortuin (afm. ca. 4.30 x 5.95) met mooie hortensia's en leilindes. De tuin is netjes onderhouden en een geheel nieuwe kunststof pui, inclusief een vernieuwde voordeur zorgt voor een uitnodigend aanzicht. De tuin is gelegen op het zuidwesten.

Ideaal om een bankje neer te zetten en te genieten op zonnige dagen. De ruime, keurig onderhouden achtertuin (afm. ca. 10.70 x 5.95) is gelegen op het noordwesten en heeft een kleine **overkapping** voor bijvoorbeeld de brommer. De tuin is voorzien van een wateraansluiting, sierbestrating en mooie tuinborders. Er is **genoeg ruimte** om verschillende zitjes te creëren. De tuin is achterom te bereiken en de schuur voegt extra sfeer toe aan het geheel. De stenen schuur is gepotdekseld en voorzien van elektra, wat het mogelijk maakt om apparaten aan te sluiten. De ruimte is handig voor je tuinkussens of tuingereedschap.

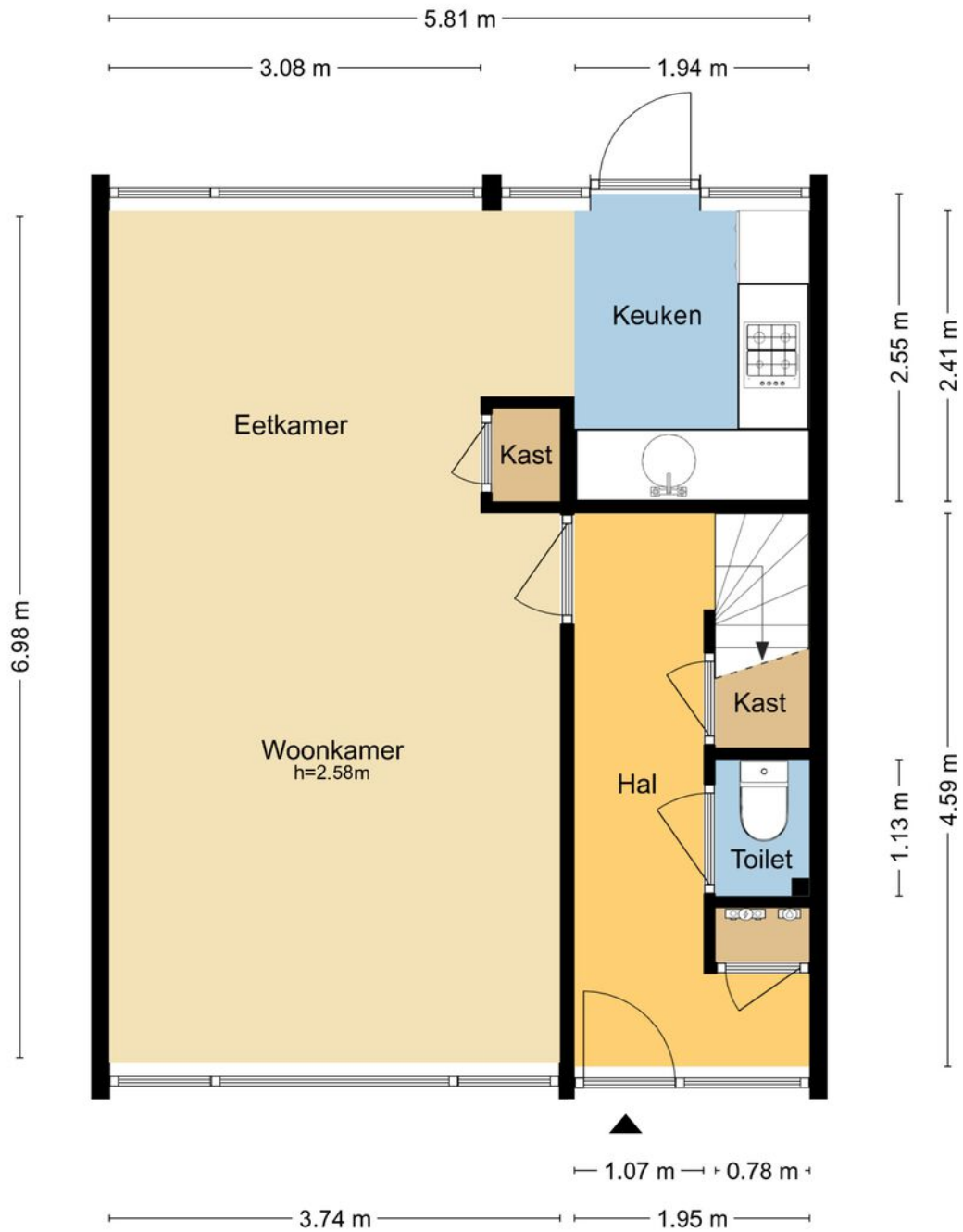




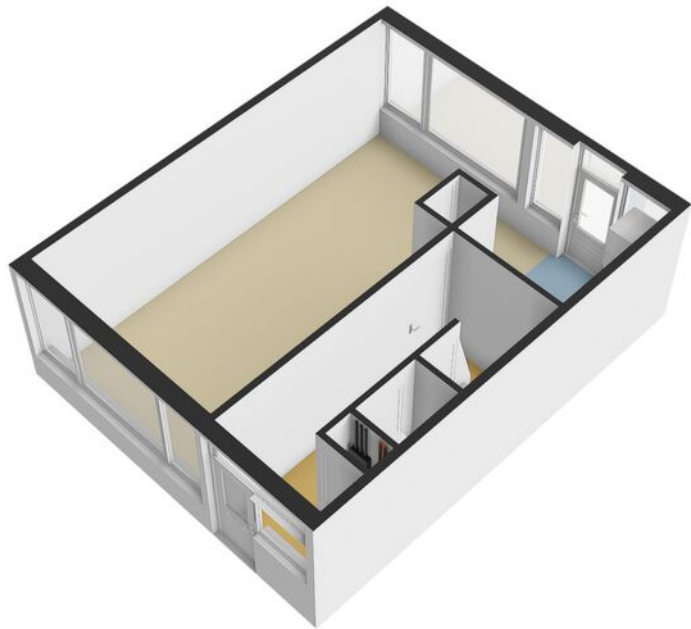




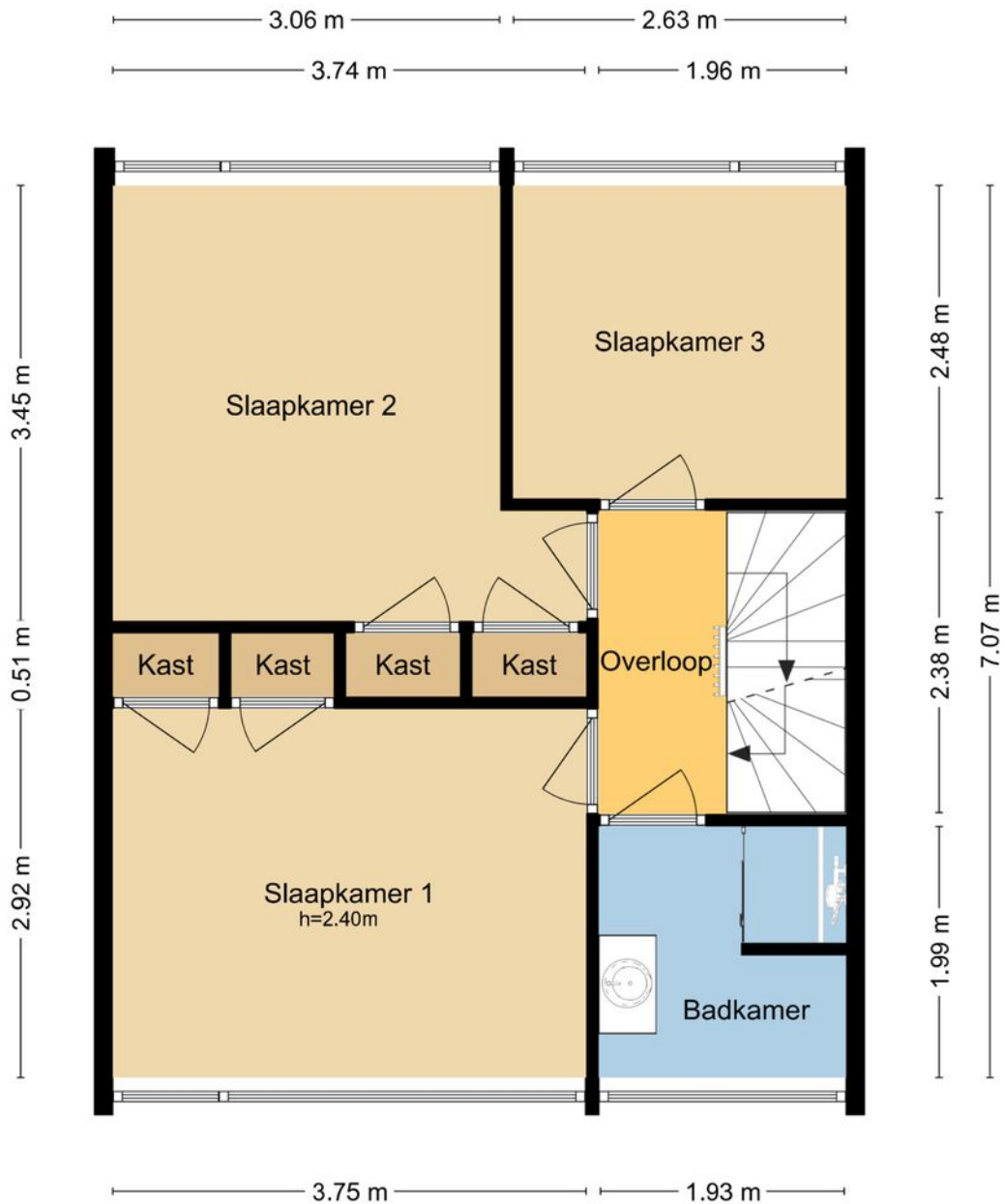
Plattegronden



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

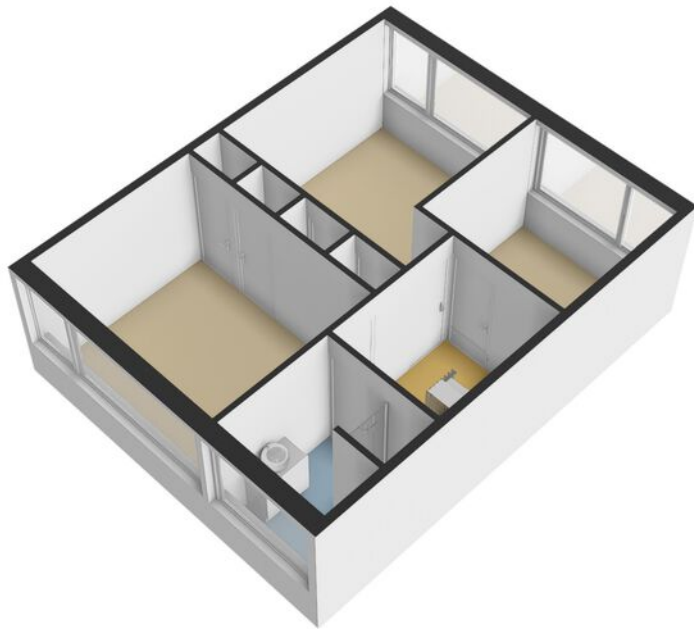


Plattegronden

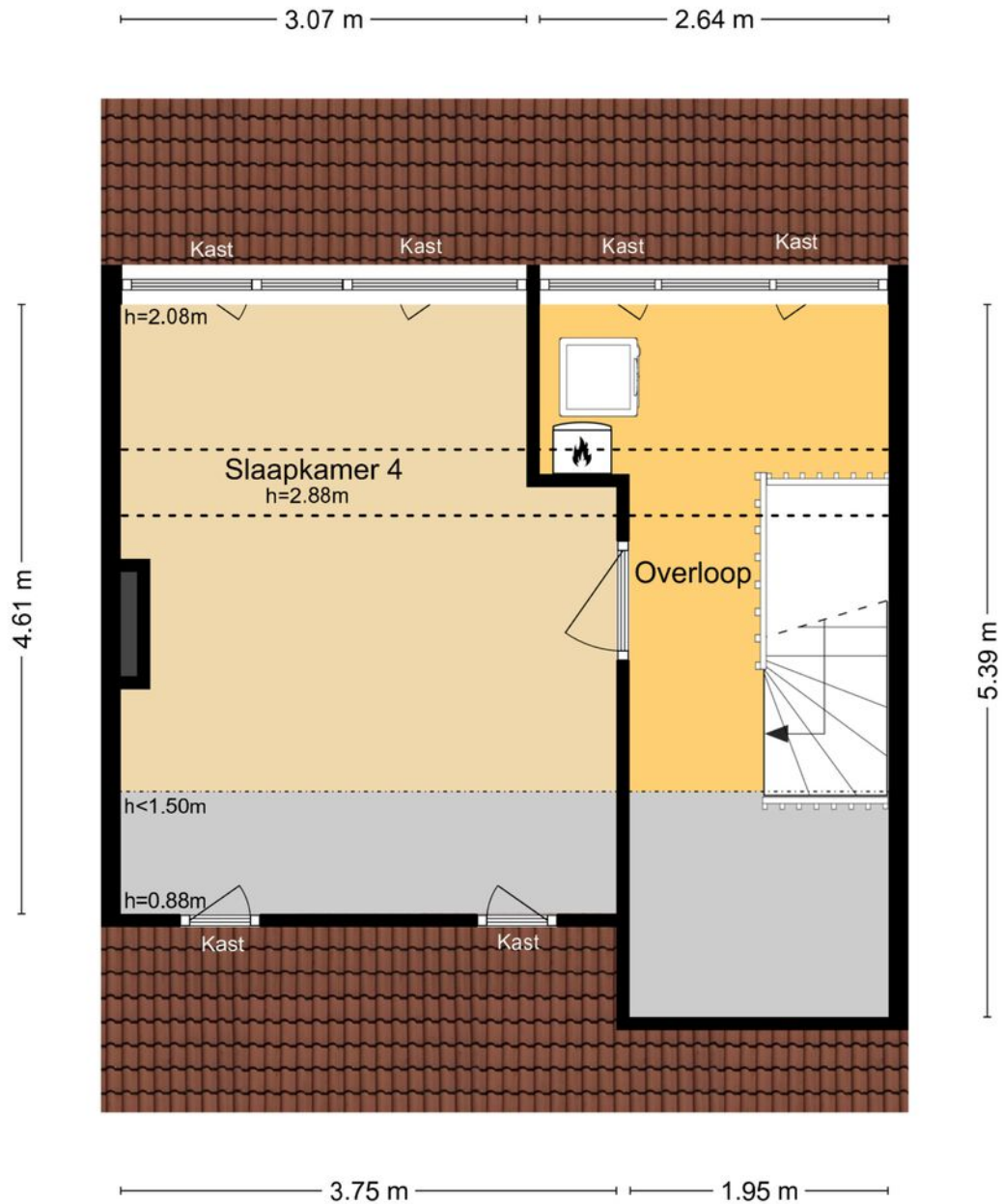


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

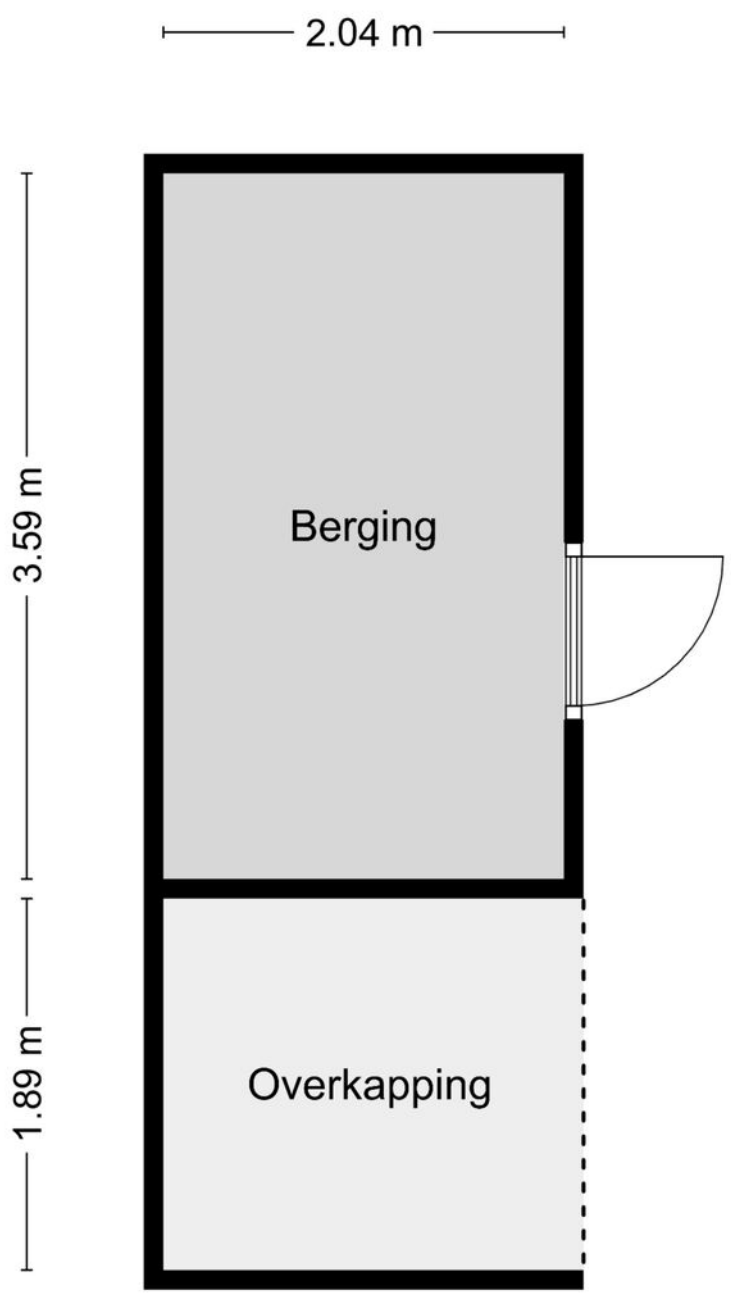
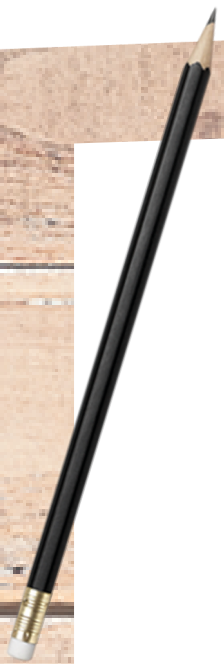




Plattegronden



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: Guido Gezellestr. 43

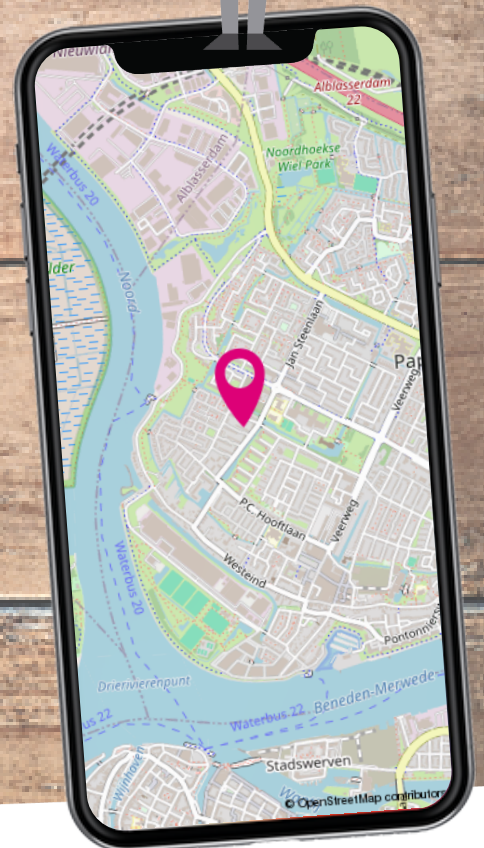
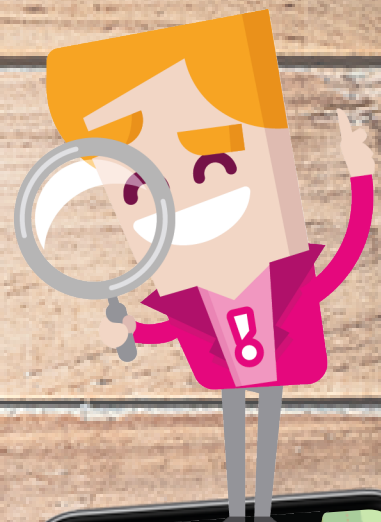
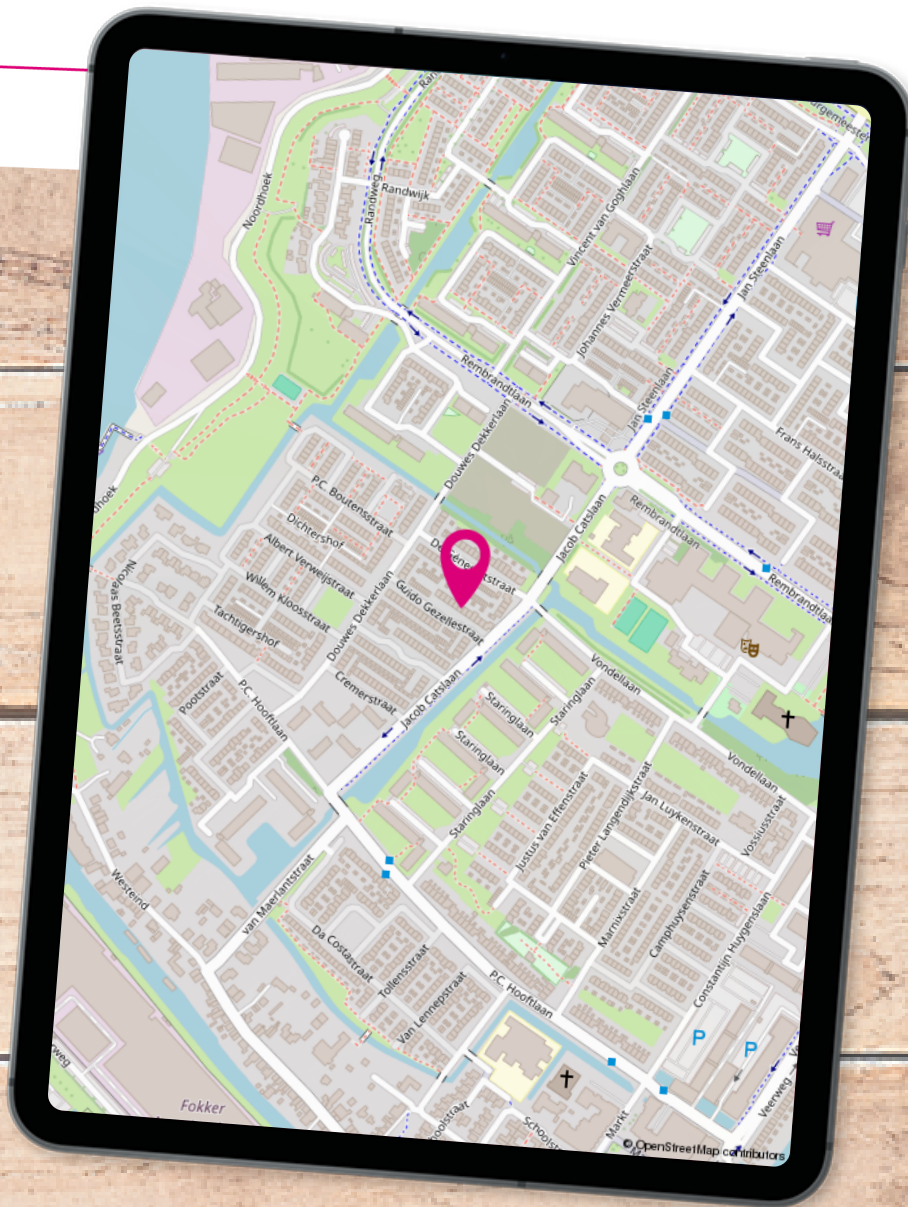


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Papendrecht	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4465	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025
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 woning in de kindvriendelijke wijk Westpolder. Op loopafstand vind je supermarkten en met de fiets sta je zo in het centrum van Papendrecht. Ook het openbaar vervoer is binnen handbereik, met bushaltes in de buurt.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/plavuizen	X		
Pvc van 2019 in woonkamer en gang	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



Lijst van zaken

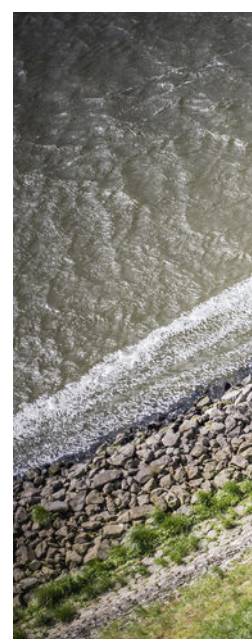
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Bestekla- bak, antislipmatten in la	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Inbouwkasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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 / Westpolder

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 24%

65+: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%



52%



48%



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



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