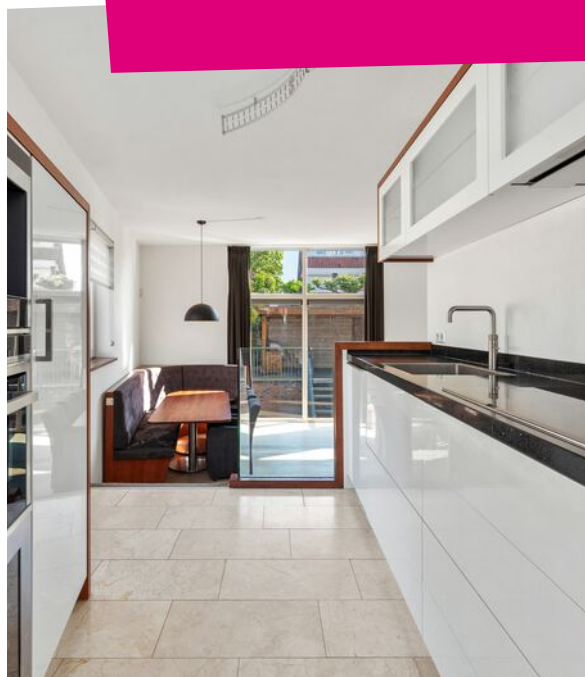


Houthaven 31

PAPENDRECHT / 3351 NC

Ruime gezinswoning met
parkeergelegenheid!



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

175m²

Perceeloppervlakte

242m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

683m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2005

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

Deze bijzonder ruime gezinswoning van 175 m² biedt volop leefruimte, verdeeld over meerdere verdiepingen met o.a. vier slaapkamers en een royale woonkamer. De woning beschikt over parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen grond. De ligging in de wijk Westpolder in Papendrecht is ideaal, met scholen, winkels en OV op loopafstand.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Je komt de woning binnen in een ruime, speelse hal met veel lichtinval. Aan de linkerkant bevindt zich een garderobekast, waar je volop jassen kunt opbergen.

Via een klein trapje naar beneden heb je toegang tot de toiletruimte en de eetkamer. De eetkamer bevindt zich op tuinniveau en is **bijzonder ruim**. Het hoge plafond en de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een indrukwekkend gevoel van ruimte. Via **dubbele openslaande deuren** heb je toegang tot de tuin. De open keuken is

uitgevoerd in een rechte opstelling met witte fronten en een donker werkblad, wat zorgt voor een **strak en tijdloos** geheel. De keuken is neutraal van stijl, maar van alle gemakken voorzien. Zo beschik je over een oven/magnetroncombinatie, ingebouwde koffiemachine, inductiekookplaat, vriezer, koelkast, Quooker, vaatwasser en zelfs een **wijnkoeler**.





*Vloerverwarming!
Hoog plafond!*



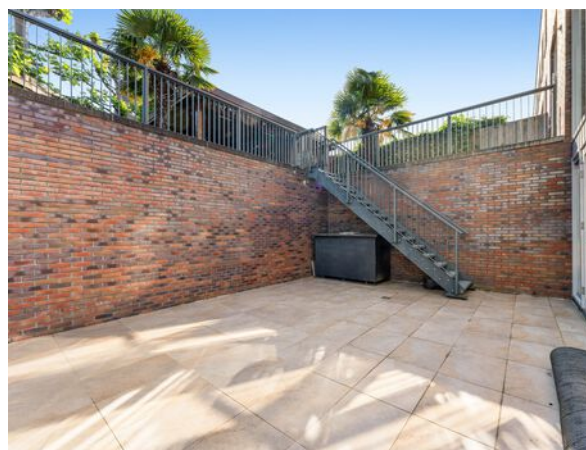
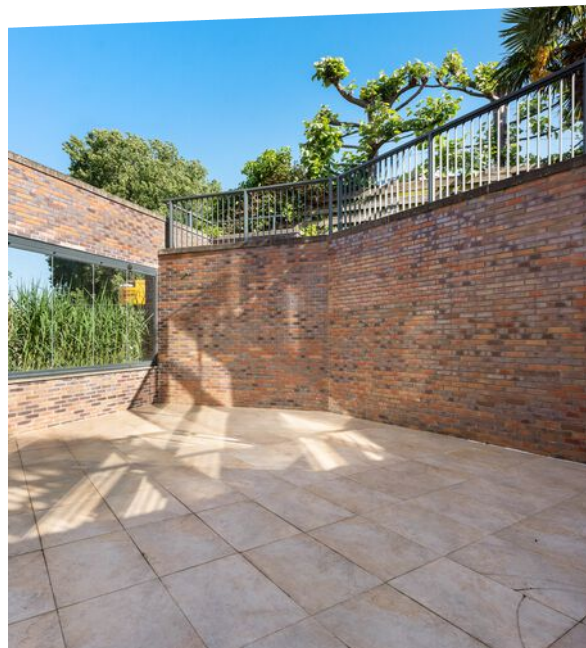
Souterrain en patio

De woonkamer bevindt zich in het souterrain en is bijzonder royaal van opzet. Dankzij de ligging is dit een heerlijk koele ruimte in de zomer.

Dubbele **openslaande deuren** geven direct toegang tot de patio, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De inbouwspots zorgen voor gezellige verlichting en **vloerverwarming** zorgt voor een aangename temperatuur. Je kunt de ruimte ook inrichten als een fijne werkplek.

De **patio** is omgeven door stenen muren en deels afgesloten met glas, een beschutte en privé plek. Perfect om een loungeset te plaatsen en heerlijk te ontspannen.





*Wonen, werken of
spelen?*



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Slaapkamer één ligt aan de voorzijde/zijkant van de woning en biedt een prima, knusse ruimte.

De kamer heeft twee ramen, waardoor er voldoende daglicht binnenkomt. Alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van **rolluiken** voor extra comfort en privacy. Slaapkamer twee is een royale slaapkamer met veel lichtinval dankzij meerdere ramen. Daarnaast is er een zeer ruime **trapkast** aanwezig, die volop bergruimte biedt. De kamer is voorzien van horren. Slaapkamer drie bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een ruime kamer. Er is ruimte voor een bed, kast en bureau. De badkamer is lekker ruim en goed ingedeeld. Voorzien van een wastafel, toilet, designradiator, **douche**, **ligbad** en vloerverwarming.





*Veel lichtinval!
Ruime badkamer!*



Tweede verdieping

Slaapkamer vier is een leuke, ruime en zonnige kamer op de tweede verdieping, gelegen aan de voorzijde van de woning.

De kamer beschikt over een aparte kast met de mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder is de kamer uitgerust met airconditioning en rolluiken. Deze ruimte is ideaal als master bedroom of als ruime tienerkamer.





Tuin

De voortuin (afm. ca. 5.25 x 6.00) is gelegen op het zuidwesten en volledig betegeld, waardoor het onderhoudsvriendelijk is. Er is voldoende ruimte om een auto te parkeren, plus een extra parkeerplek voor een tweede voertuig.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten. Met een **overkapping** is het een heerlijke plek om buiten te zitten, ongeacht het weer. De overdekte buitenkeuken is uitgerust met sfeerverlichting, terrasverwarmers, een 4-pits gasbarbecue en een aanrecht met opbergruimte. De tuin is voorzien van water- en elektra-aansluitingen en biedt toegang tot de patio. Er zijn meerdere plekken waar je een gezellig zitje kunt creëren en vanwege de breedte van de achtertuin heb je op ieder moment van de dag wel een plekje in de zon. De tuin is toegankelijk via het schuurtje met een achterom.

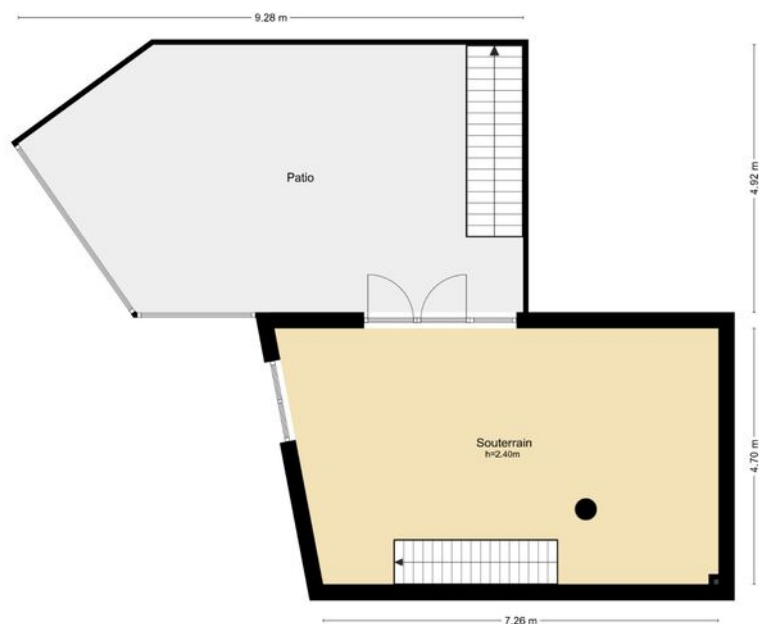






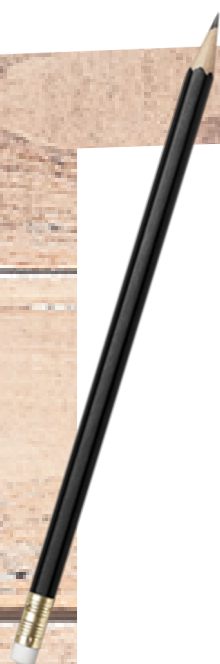


Plattegronden



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

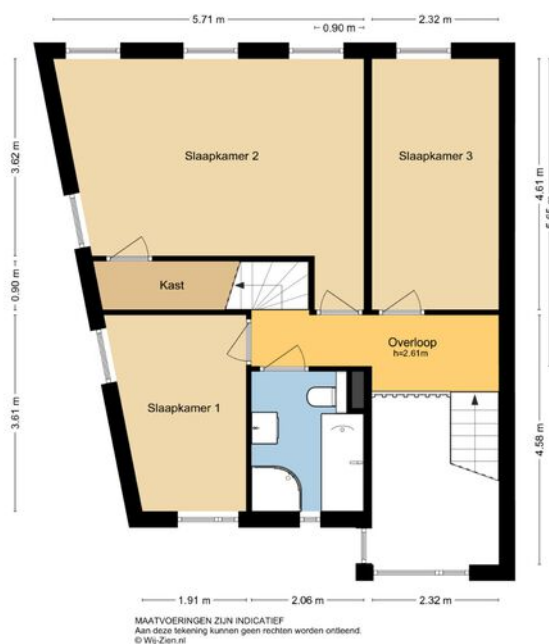




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden





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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houthaven 31



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht

Sectie D

Perceel 606

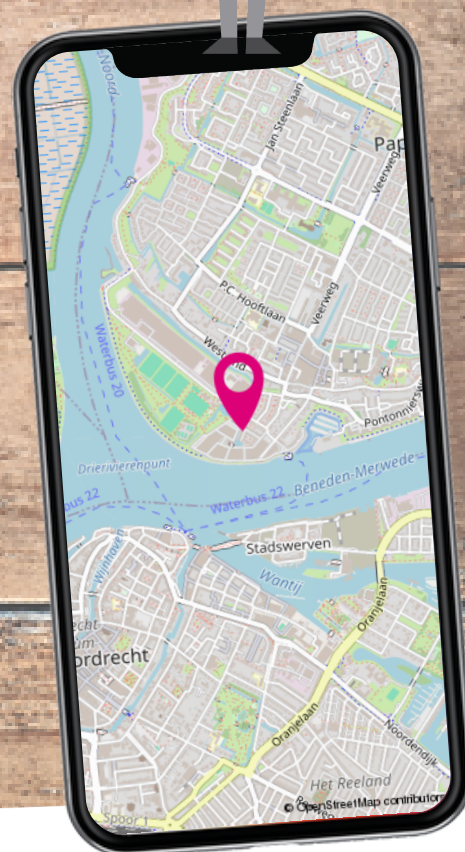
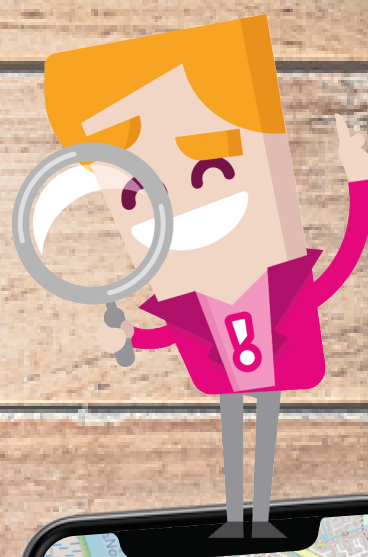
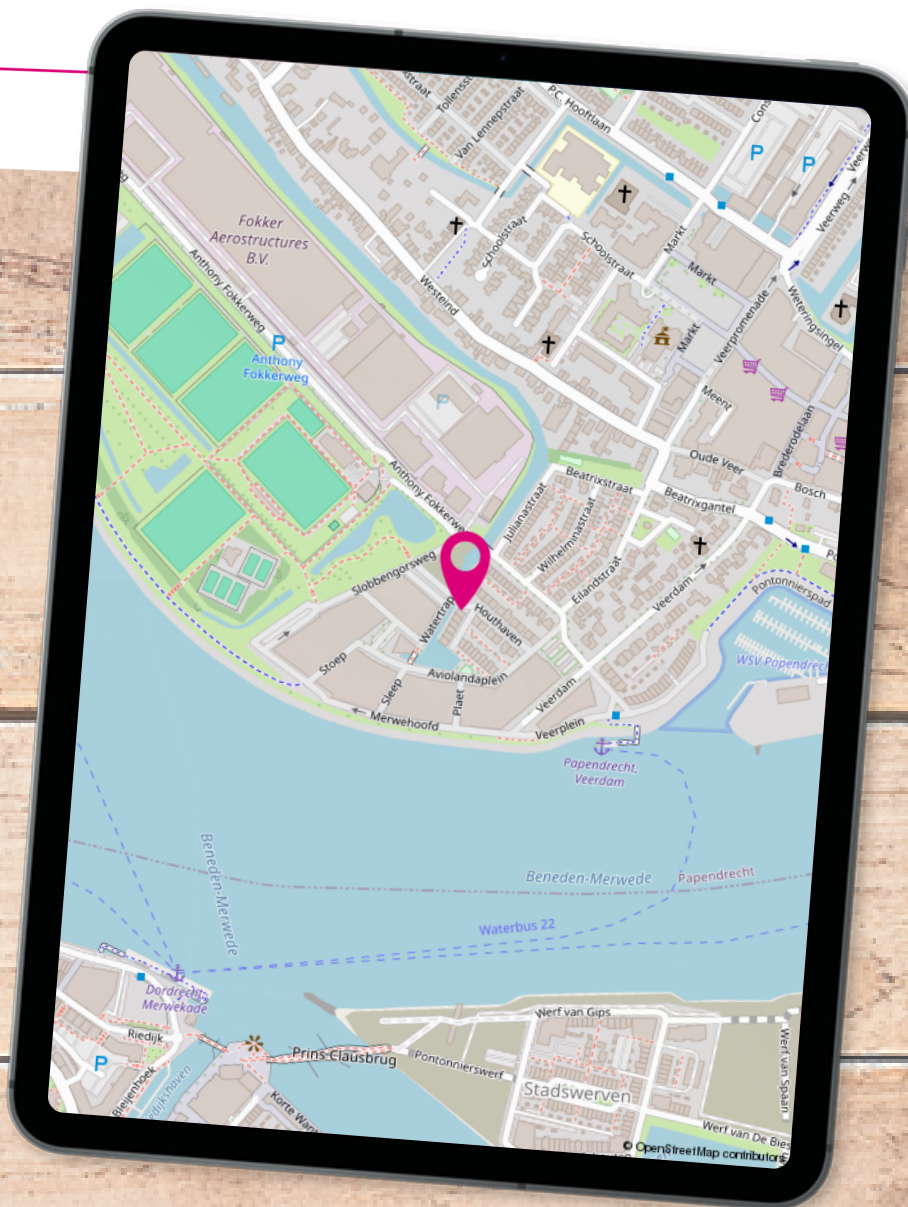
kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 april 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 Houthaven is een rustige, moderne straat gelegen in de wijk Westpolder. Op loopafstand bevinden zich onder andere basisscholen, winkels, de waterbus naar Dordrecht/Rotterdam en het Veerplein, met gezellige terrassen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Houten vloer / Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		



Lijst van zaken

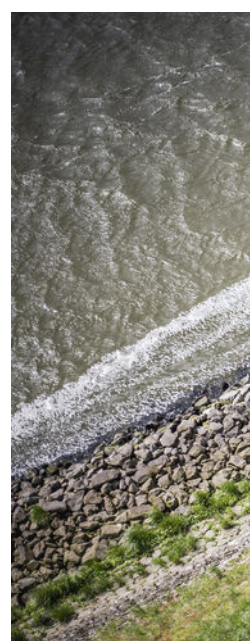
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combimagnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast / Vriezer	X		
Koffiezetapparaat	X		
Wijnkoelkast	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Ligbad	X		
Telefoontoestel/-installatie			
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 krekens 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



*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!

