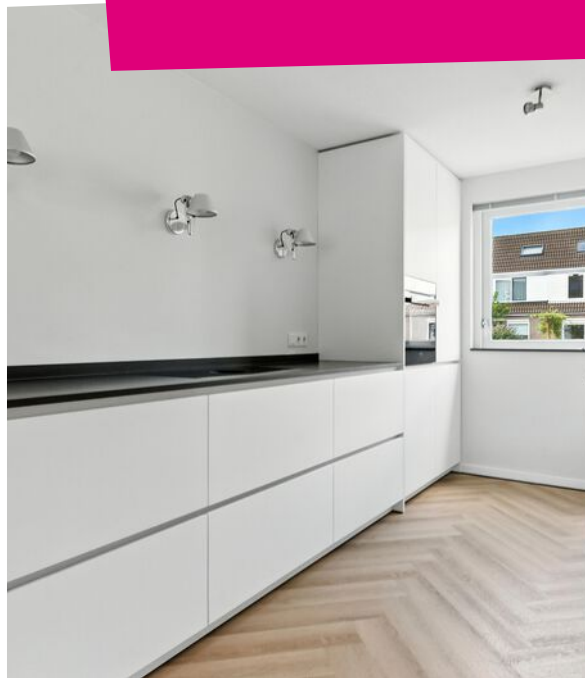


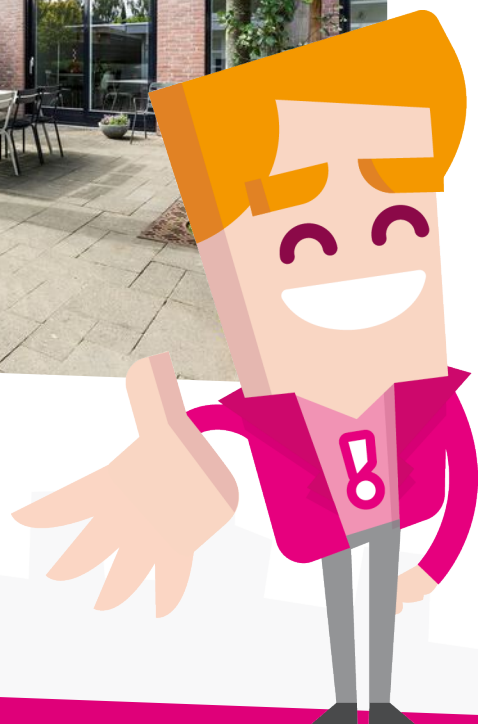
Lijsterbeshof 1

PAPENDRECHT / 3355 CC

Geschakelde tweekapper
met grote achtertuin!



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

116m²

Perceeloppervlakte

203m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

402m³

Tuin ligging

Noorden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1987

Energielabel

A



Steef! woning beoordeling

Moderne, strak afgewerkte (geschakelde) twee-onder-een-kapwoning in de gewilde wijk Wilgendonk. De woning heeft een luxe keuken uit 2024, vloerverwarming, lichte woonkamer met grote schuifpui, vier slaapkamers, royale achtertuin en een voortuin met plaats voor twee auto's. De woning is energiezuinig met energielabel A, 8 zonnepanelen en HR-beglazing.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De ruime en lichte woonkamer vormt het kloppend hart van de woning. Dankzij het grote zijraam en de brede schuifpui baadt de ruimte in het natuurlijke licht.

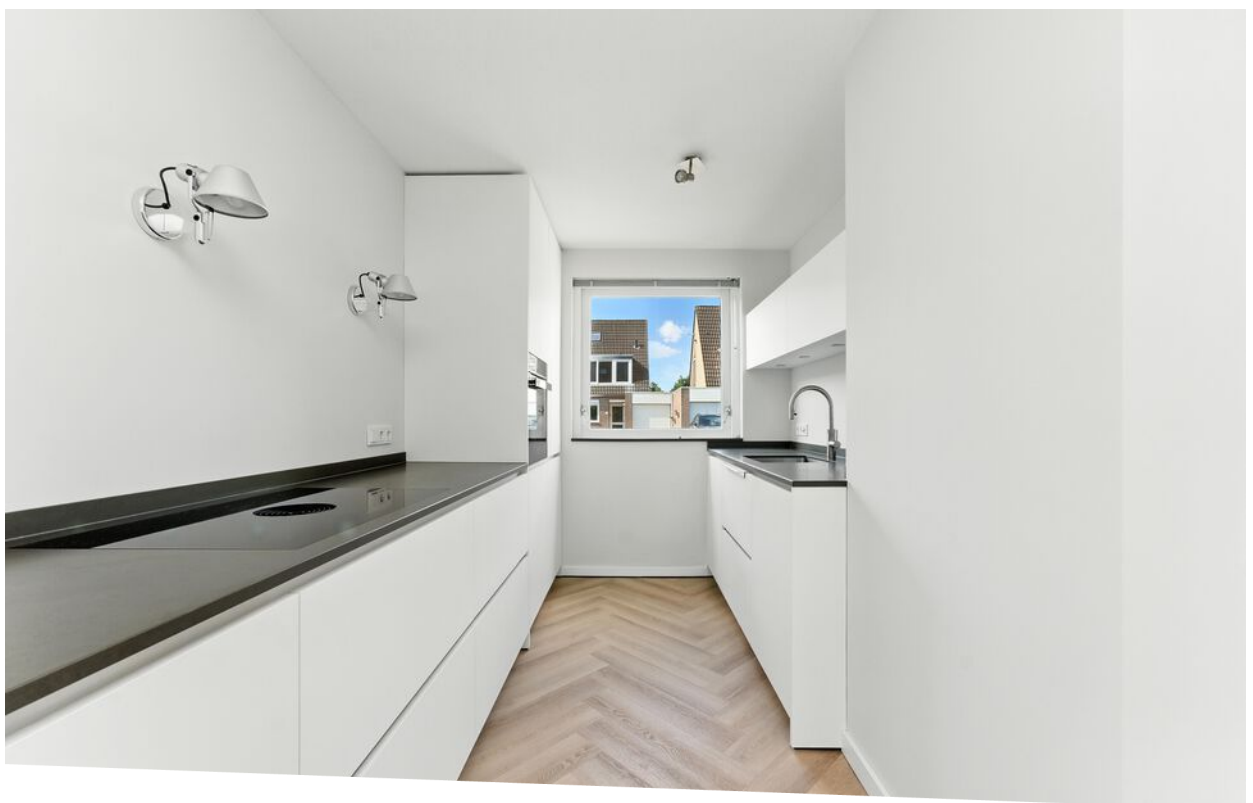
De **prachtige vloer** en strakke afwerking geven de woonkamer een moderne, frisse uitstraling. Er is volop plek voor een royale zithoek en een ruime eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om samen te komen en te genieten van een gezellig diner met vrienden en familie. De **moderne keuken uit 2024** is een echte blikvanger en voorzien van alle denkbare

luxe, zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een **Quooker**. De voormalige garage is omgetoverd tot een verrassend lichte werkkamer, voorzien van een groot kozijn (met rolluik) dat zorgt voor veel daglicht. De ruimte is **netjes afgewerkt** en uitgerust met een keukenblok en airconditioning, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel werken is.





*Ruimte, licht en
strakke afwerking!*







Eerste verdieping

De nette, lichte overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De badkamer is netjes en keurig afgewerkt, een fijne ruimte waar je zo in kunt.

Extra handig is het **toilet** in de badkamer! Slaapkamer één ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een fijn zijraam, waardoor er lekker **veel daglicht** binnenkomt. Het is de kleinste slaapkamer van de verdieping, maar zeker nog goed van formaat. Slaapkamer twee is een grote, comfortabele kamer aan de achterzijde van de woning en ideaal als master bedroom. De mooie kast met spiegeldeur blijft achter, dat scheelt weer een ritje naar IKEA! Slaapkamer drie is een **royale kamer** aan de voorzijde van de woning, met een groot kozijn waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. De kamer is netjes en biedt een fijne basis.





*Drie ruime
slaapkamers!*



Tweede verdieping

De overloop van de tweede verdieping is voorzien van een dakraam, mechanische ventilatiebox en omvormer voor de zonnepanelen. De overloop geeft toegang tot de wasruimte en vierde slaapkamer.

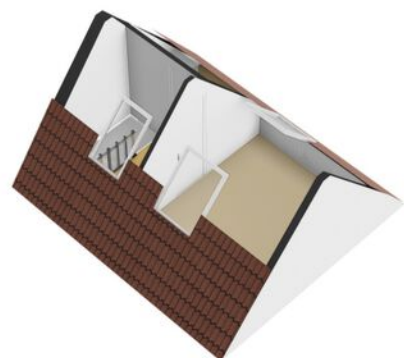
De handige wasruimte is voorzien van een wasmachineaansluiting, opslagruimte en opstelplaats van de Cv-ketel.

De leuke zolderkamer ligt onder de punt van het dak en is voorzien van **twee Velux-ramen met zonneschermen**, waardoor de kamer heerlijk licht en luchtig aanvoelt. Keurig afgewerkt en met een **speelse indeling** is dit een fijne, veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken.





*Werkplek of extra
slaapkamer?*



Tuin

De grote voortuin (afm. ca. 8.00 x 6.50) ligt op het zuiden en is volledig betegeld. Er is plek voor twee auto's, wat het parkeren bijzonder comfortabel maakt. Handig is ook de aanwezige elektra-aansluiting.

De grote achtertuin (afm. ca. 10.70 x 6.50) ligt op het noorden, maar door de royale afmetingen is er toch **genoeg zon om van te genieten**. De tuin is **gezellig en groen ingericht** met een boompje en diverse planten, waardoor het een fijne buitenplek is om te ontspannen of te spelen. Via de zijkant is de tuin makkelijk bereikbaar. Onder de **overkapping** van de schuur is een knus zitje te creëren, perfect voor warme zomerdagen of gezellige avonden. Daarnaast is de tuin voorzien van water- en elektraaansluitingen, wat het gebruik nog makkelijker maakt. De grote, witte schuur is voorzien van dubbele deuren. De schuur beschikt over elektra, wat extra mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld verlichting of het gebruik van elektrische apparaten.

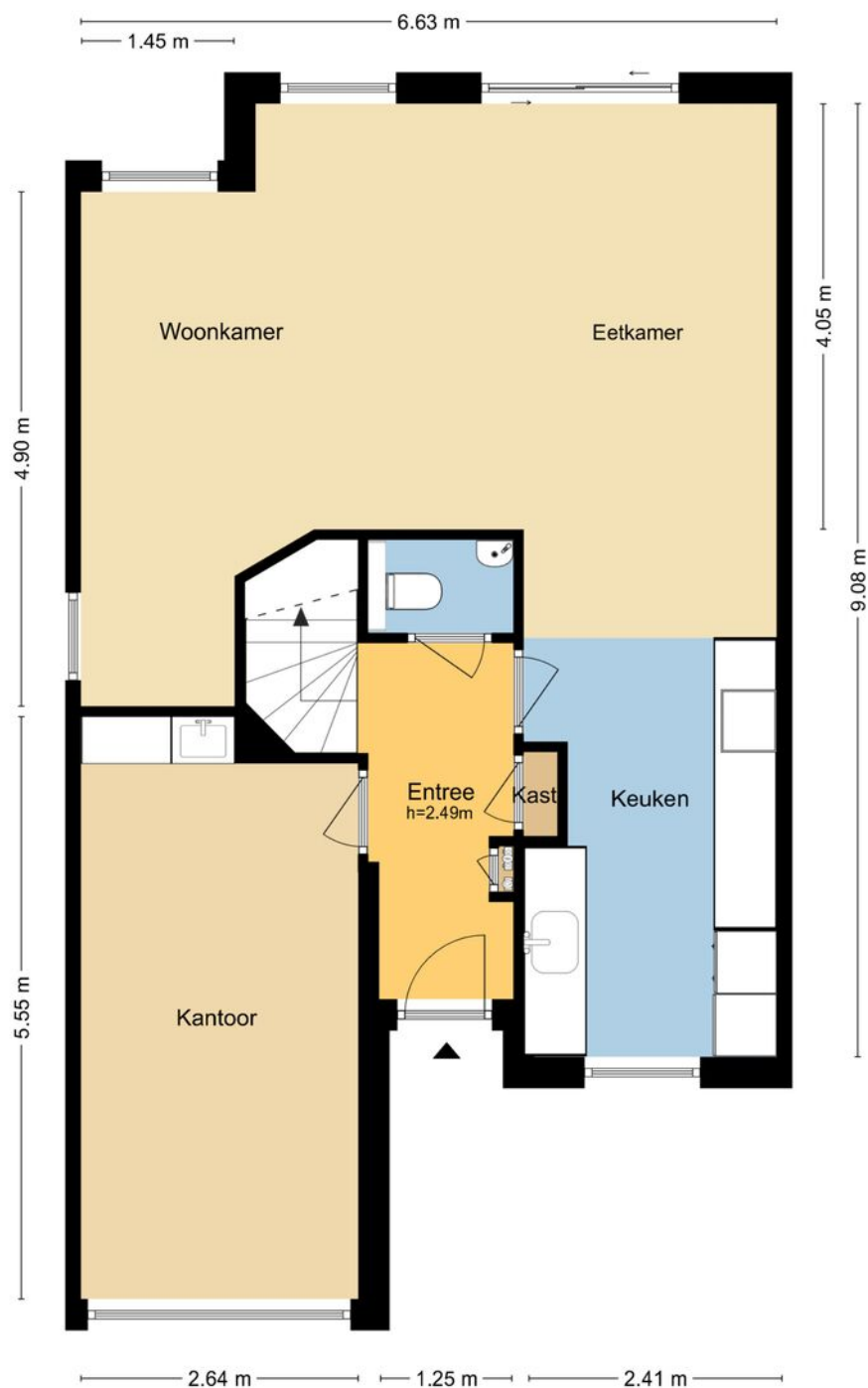




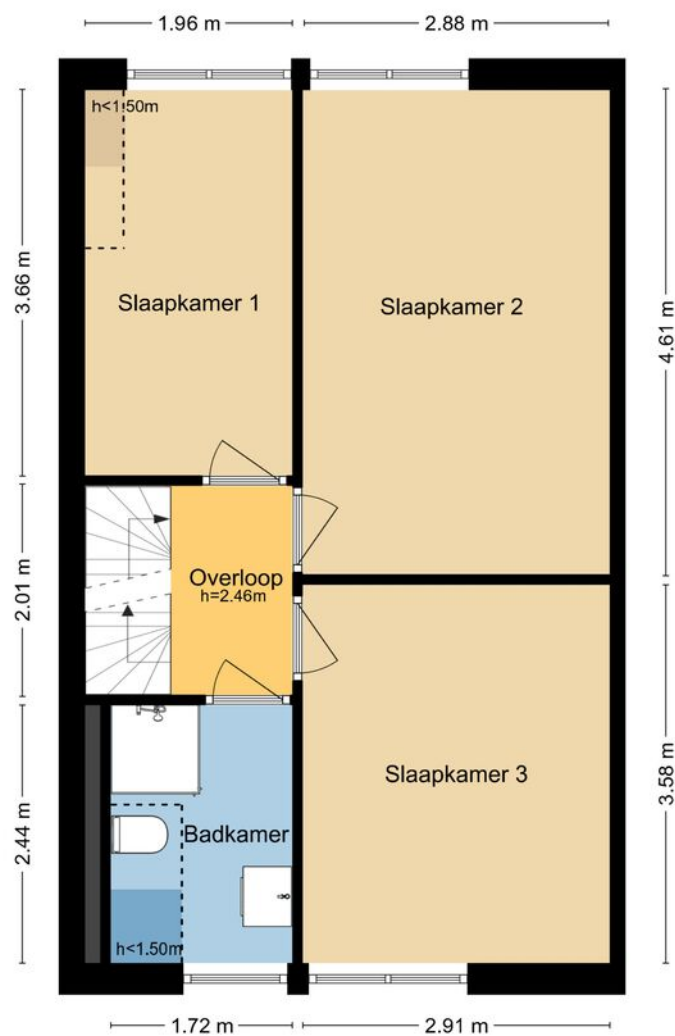




Plattegronden



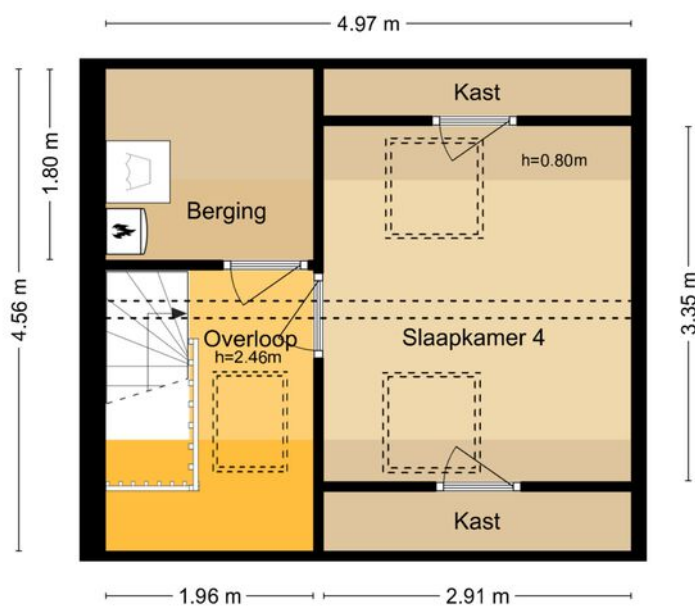
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

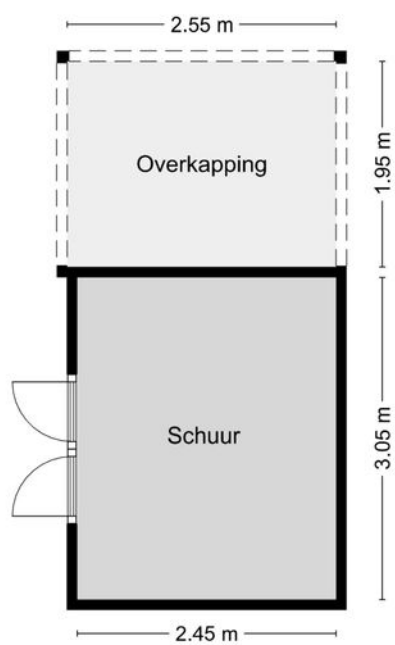


Plattegronden



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





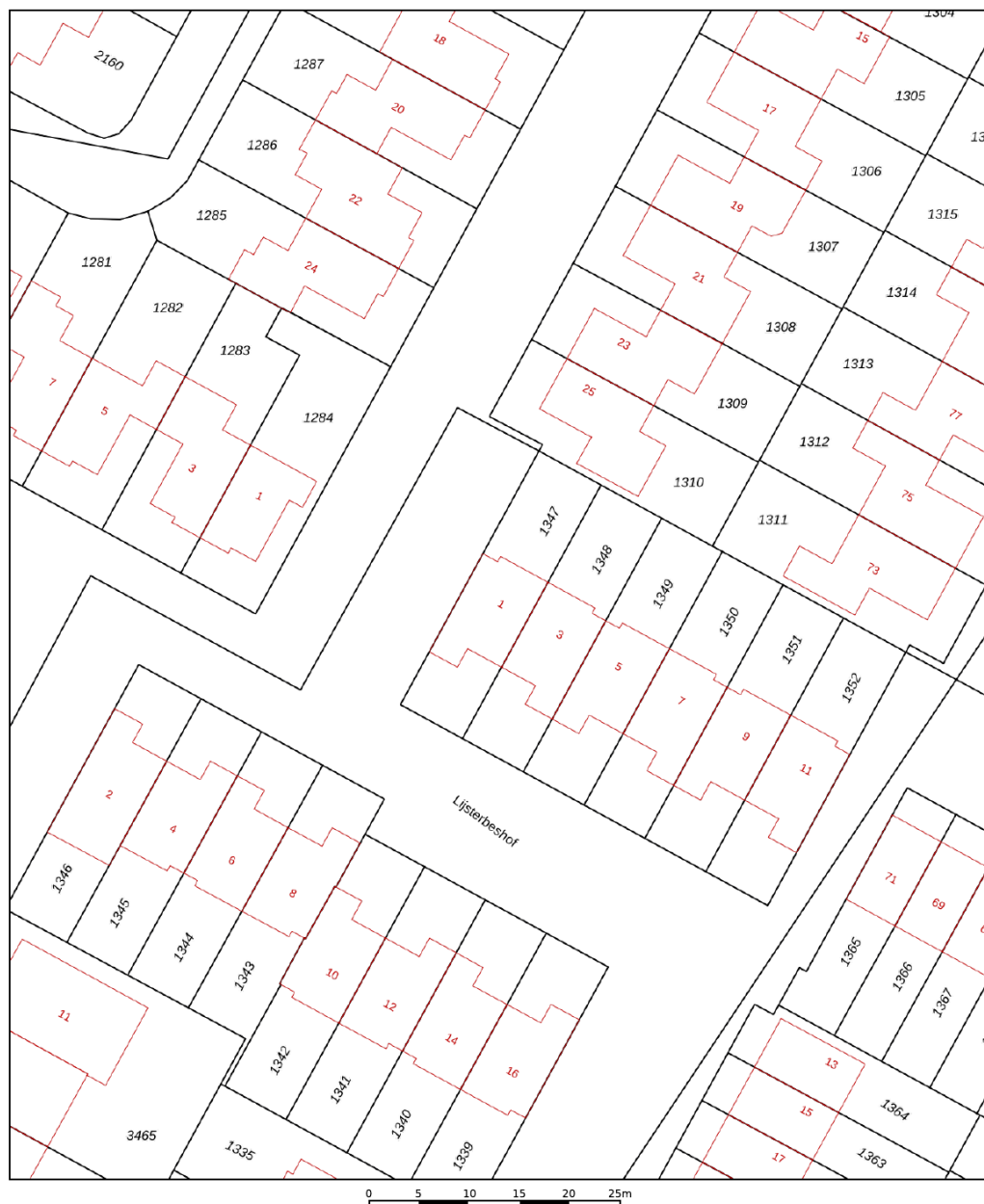
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lijsterbeshof 1

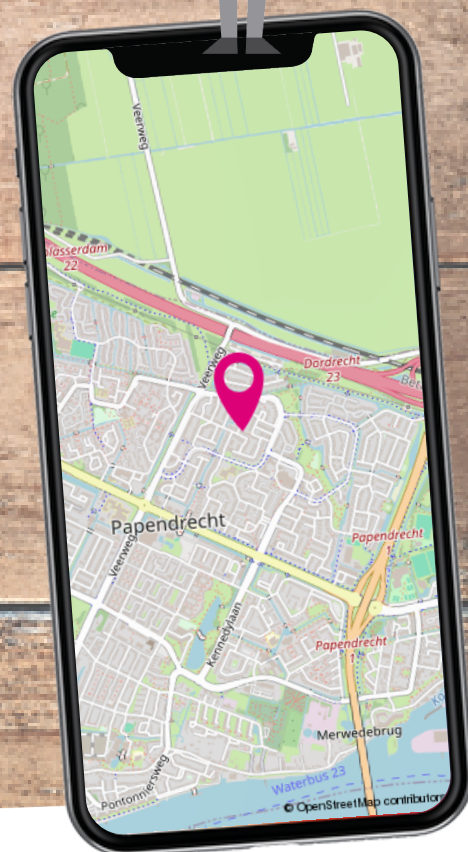
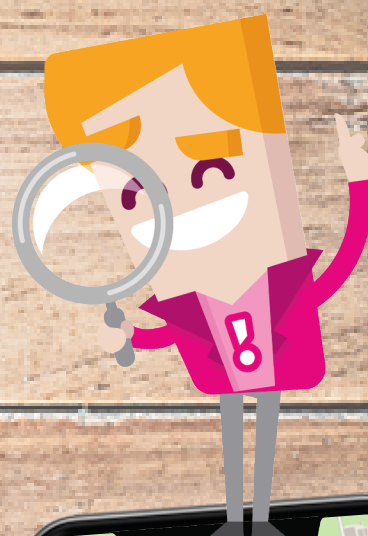
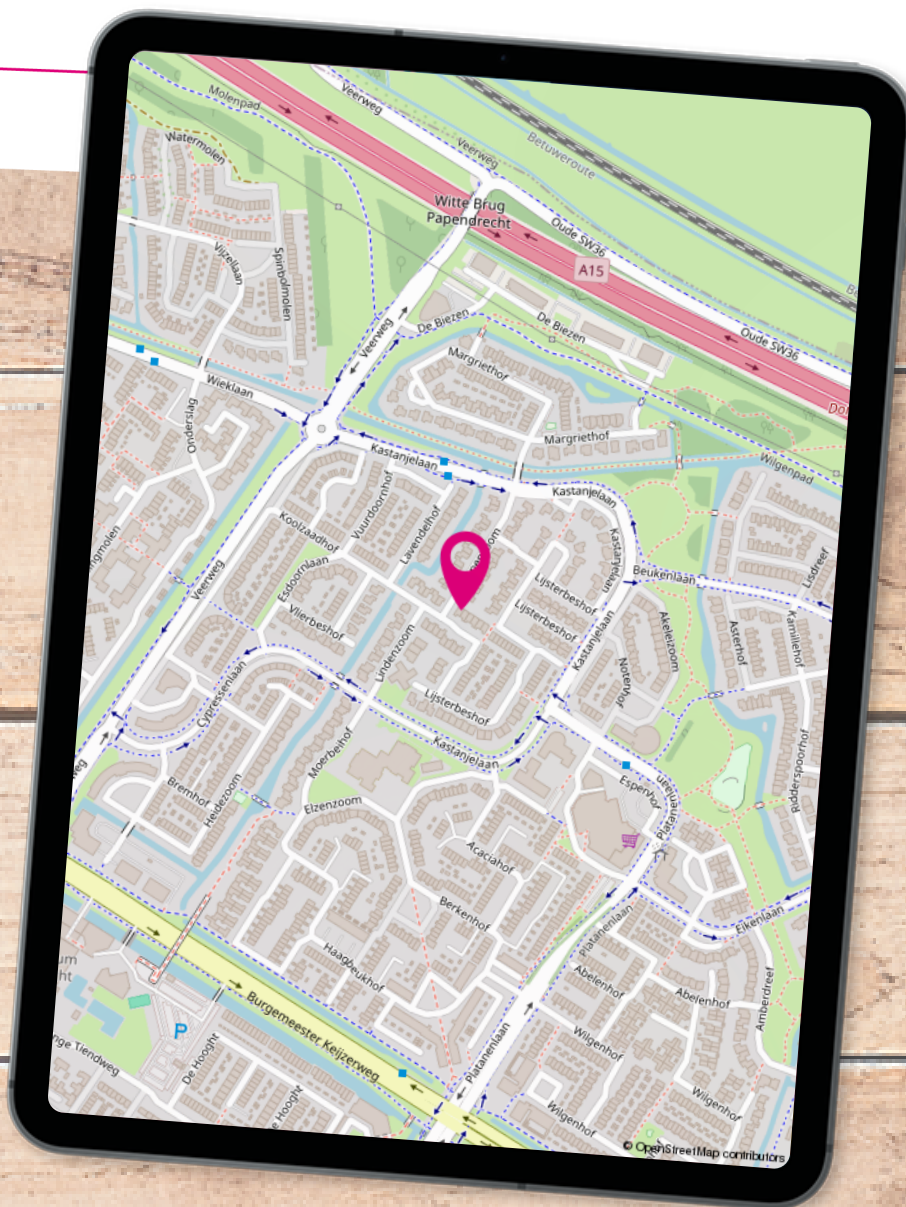


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1347
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 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 Lijsterbeshof ligt in de wijk Wilgendonk. In en rond deze wijk zijn veel plaatsen om te ontspannen in het groen. Maar je bent ook binnen een paar minuten in het centrum van het dorp en in het overdekte winkelcentrum Wilgendonk.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto (nieuw, augustus 2024)			X
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Camera voorzijde	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Jaloezieën			X
Vouwgordijn woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/pvc-vloer	X		
Marmoleum laminaat garage	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		



Lijst van zaken

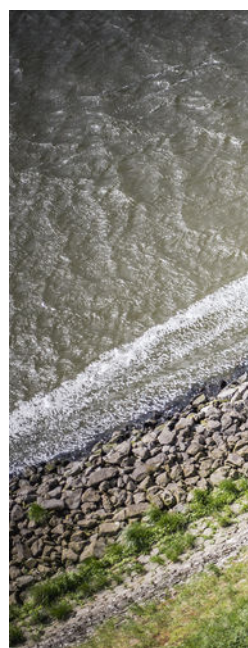
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Droogrek		X	
Verlichting kookzijde 3 stuks		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast met spiegeldeur	X		
Schuifdeurkast in de voorkamer	X		
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
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 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 / Wilgendonk

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 22%

45 - 64: 32%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 73%

Huur: 27%



50%



50%



1,2 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!

