

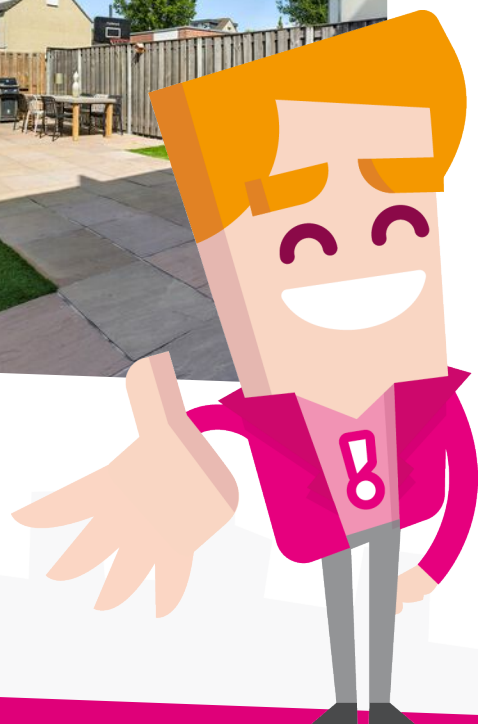
Boeieraak 32

PAPENDRECHT / 3356 MJ

Ruime tussenwoning met
zonnige tuin en dakterras!



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

140m²

Perceeloppervlakte

166m²

Externe bergruimte

9m²

Inhoud

436m³

Tuin ligging

Westen

Aantal slaapkamers

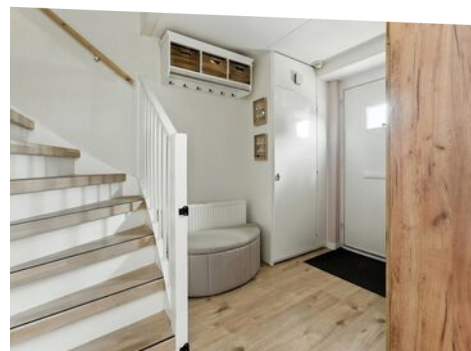
3

Bouwjaar

1997

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

Deze tussenwoning biedt volop licht en leefruimte, met een brede woonkamer en een open keuken. Op de verdiepingen vind je drie slaapkamers. De moderne badkamer en het zonnige dakterras maken het plaatje compleet. De achtertuin op het westen is een fijne plek om te ontspannen. Met 9 zonnepanelen en een nieuwe Cv-ketel ben je ook klaar voor de toekomst.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De hal is van ruim formaat en geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woning biedt een verrassend **brede woonkamer**, ideaal ingedeeld met voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een eethoek. Er is zelfs nog plek voor een speelhoek of een werkplek met bureau. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en bieden uitzicht op de tuin. Op zonnige dagen geniet je van schaduw dankzij het praktische **zonnescherm**. De

achterdeur beschikt over een **rolluik**. De **ruime hoekkeuken** heeft grote ramen aan de voorzijde. Ideaal, want zo zie je je gasten al aankomen. De keuken biedt volop opbergruimte en werkruimte. Perfect voor wie graag kookt of bakt. De keuken is compleet uitgerust met een oven, **inductiekookplaat**, afzuigkap, vaatwasser en magnetron.





*Heerlijk ruim en veel
lichtinval!*



Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en mechanische ventilatie. Alles is nog vrij nieuw (2023).

De badkamer is praktisch ingedeeld. Je vindt hier een ligbad en een ruime **inloopdouche** met een handige nis voor je shampoo. Het wasmeubel is voorzien van een stijlvolle wasbak en biedt extra bergruimte. Slaapkamer één is opvallend ruim, groot genoeg voor een tweepersoonsbed of juist kinderbedjes en wat andere meubels. Aan de achterzijde van de woning vind je een zeer ruime slaapkamer, voorzien van **airconditioning** en een hor. Vanuit deze kamer heb je direct toegang tot een kledingkamer. Beide ruimtes zijn **licht en ruim**. De kledingkamer zou eventueel ook weer als aparte slaapkamer ingericht kunnen worden, afhankelijk van je wensen.





*Drie (slaap)kamers!
Keurige badkamer!*



Tweede verdieping

De ruime voorzolder is een multifunctionele ruimte met volop daglicht dankzij de grote ramen. Hier vind je de aansluiting voor wasmachine en droger, de opstelplaats van de Cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en mechanische ventilatie.

Dankzij de **royale indeling** is er zelfs nog ruimte voor een kast, bureau of hobbyhoek. Vanuit deze verdieping heb je direct toegang tot het dakterras. De royale slaapkamer op zolder is heerlijk licht dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De kamer is voorzien van een stroomaansluiting voor een tv en een plafondventilator. Er is meer dan genoeg ruimte voor een bed, bureau, kast en zelfs een gezellig zitje. Geniet van het heerlijke **dakterras** op het westen, deels voorzien van een zachte grasmat van kunstgras en een gedeelte met vlondertegels. Hier staat ook de airconditioningunit van de eerste verdieping opgesteld. Het dakterras beschikt over elektra, zodat je hier eenvoudig verlichting, heaters of andere apparaten kunt gebruiken.





*Toegang tot
zonnig dakterras!*

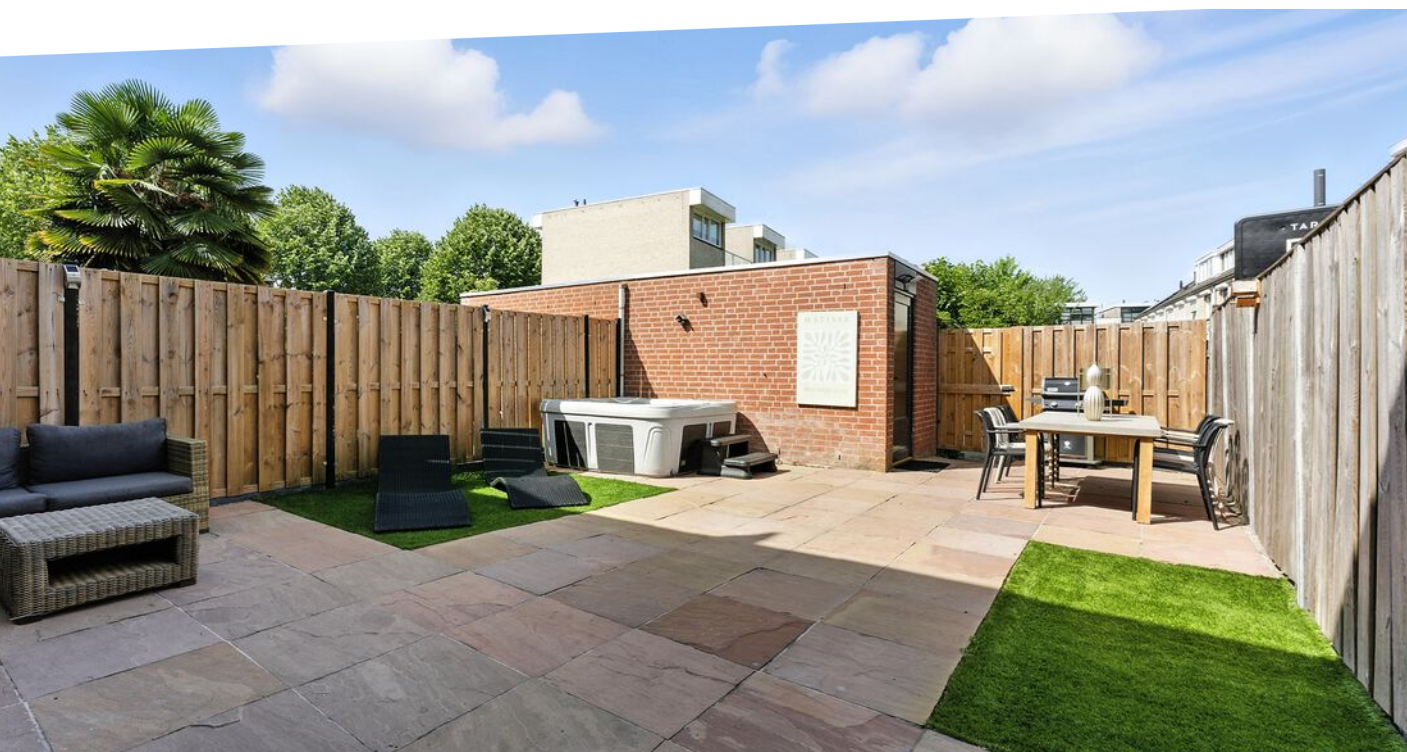


Tuin

De nette voortuin (afm. ca. 4.50 x 5.50) is voorzien van sierbestrating en twee witte tuinborders met mooie beplanting en sfeerverlichting. Omdat de tuin op het oosten ligt, kun je hier 's ochtends al heerlijk van de zon genieten.

De **zonnige achtertuin** (afm. ca. 10.00 x 6.00) is volledig betegeld, met daarnaast twee stukjes gras. Achterin staat een stenen schuur voor extra **bergruimte** en er is een jacuzzi aanwezig (ter overname). De tuin beschikt over water- en elektra-aansluitingen en heeft ruimte voor een loungeset en een eettafel met stoelen. Een **heerlijke plek om te ontspannen** en te genieten van zonnige zomeravonden. De schuur is voorzien van elektra en biedt ruimte voor de fietsen.

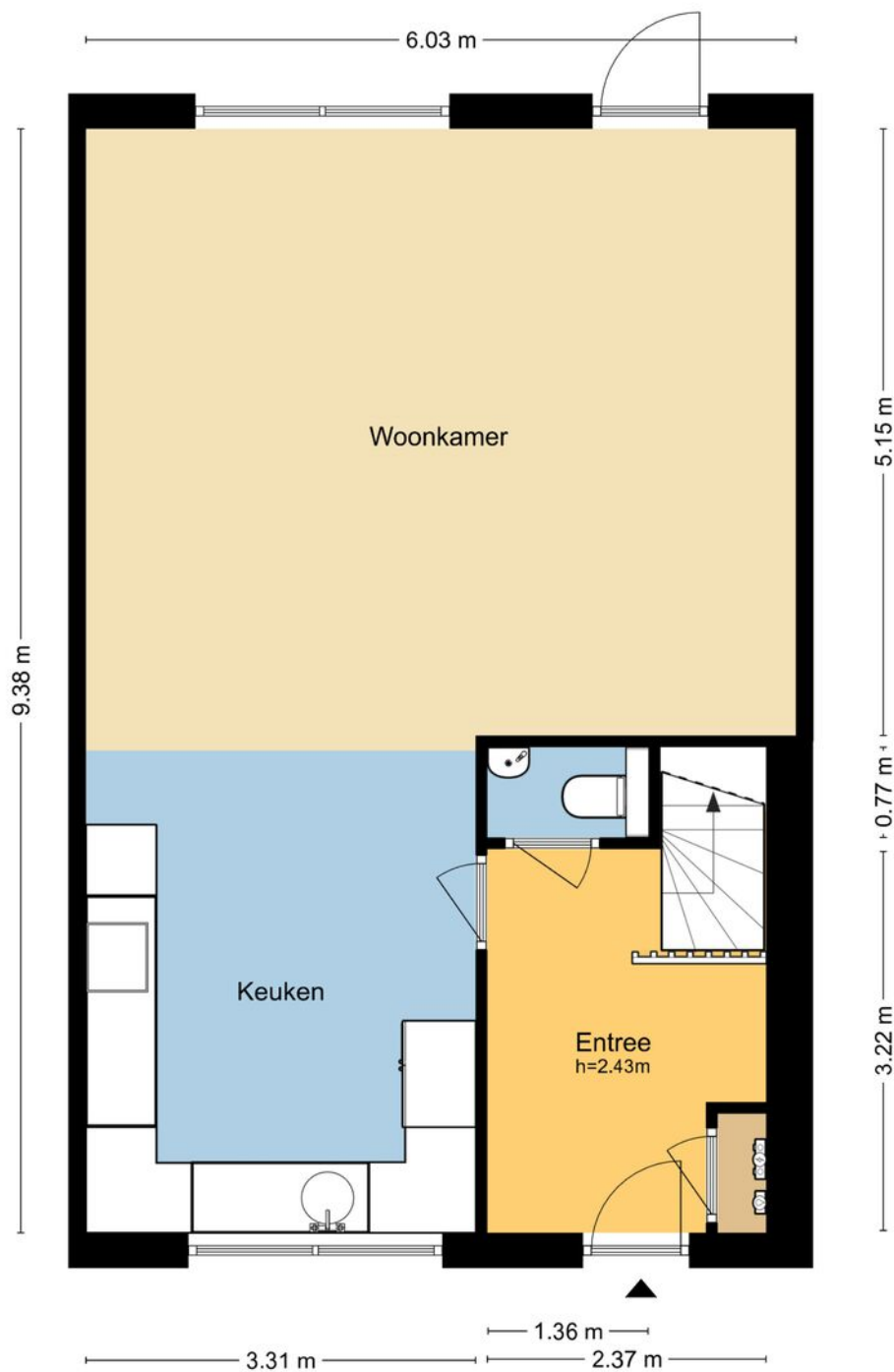




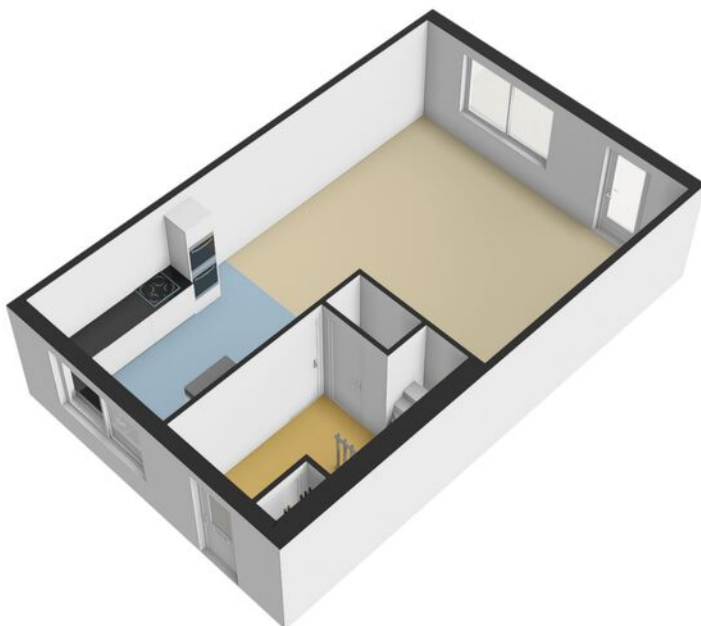
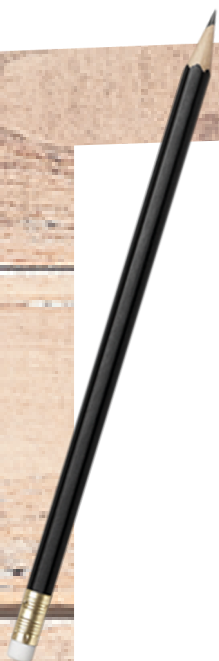




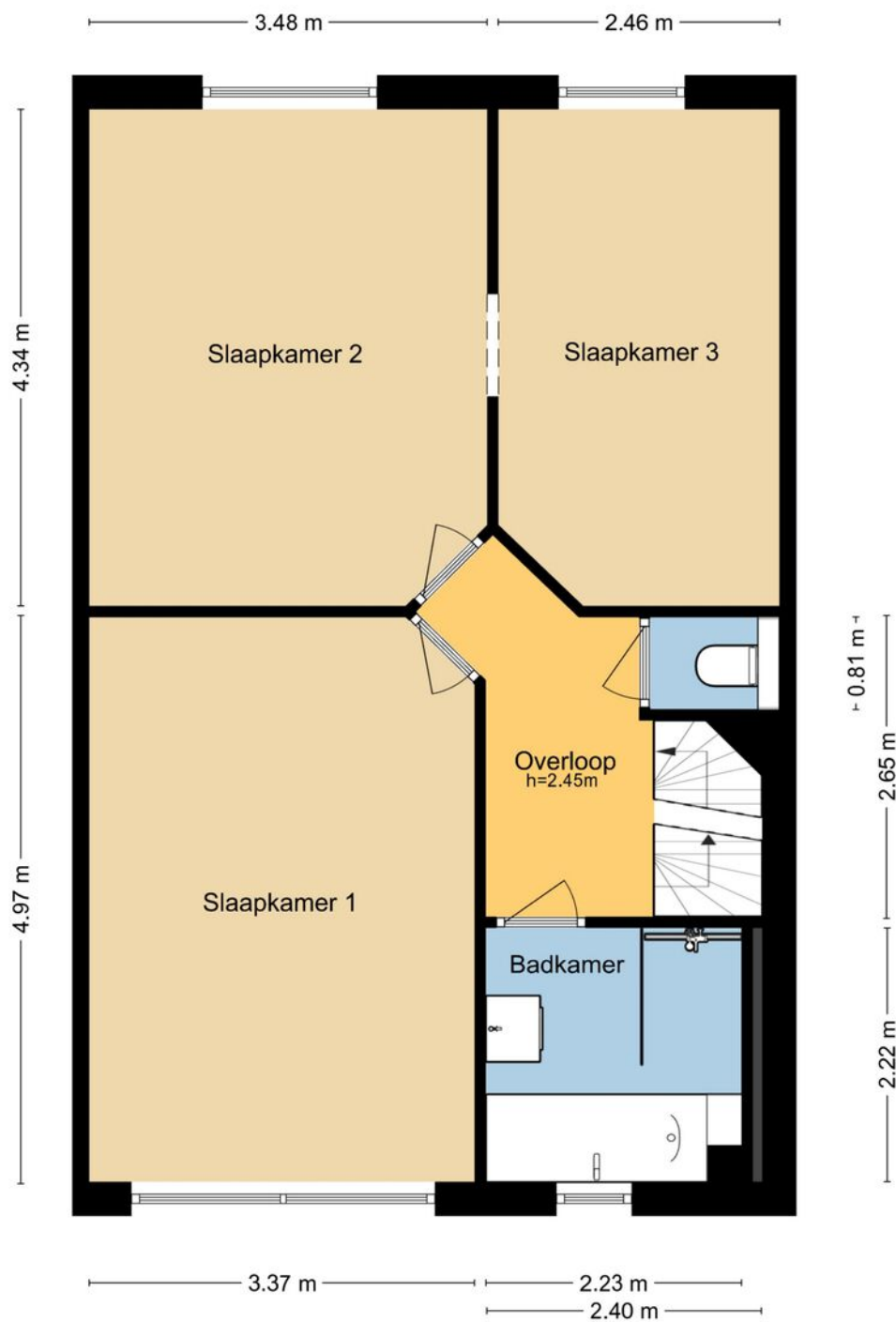
Plattegronden



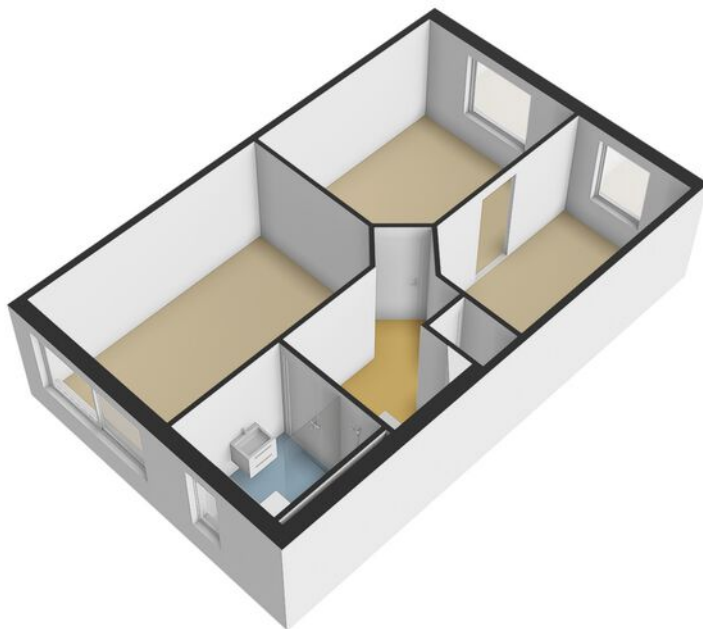
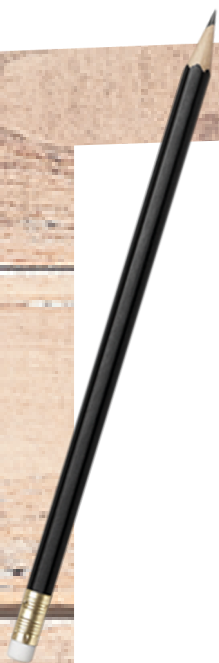
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



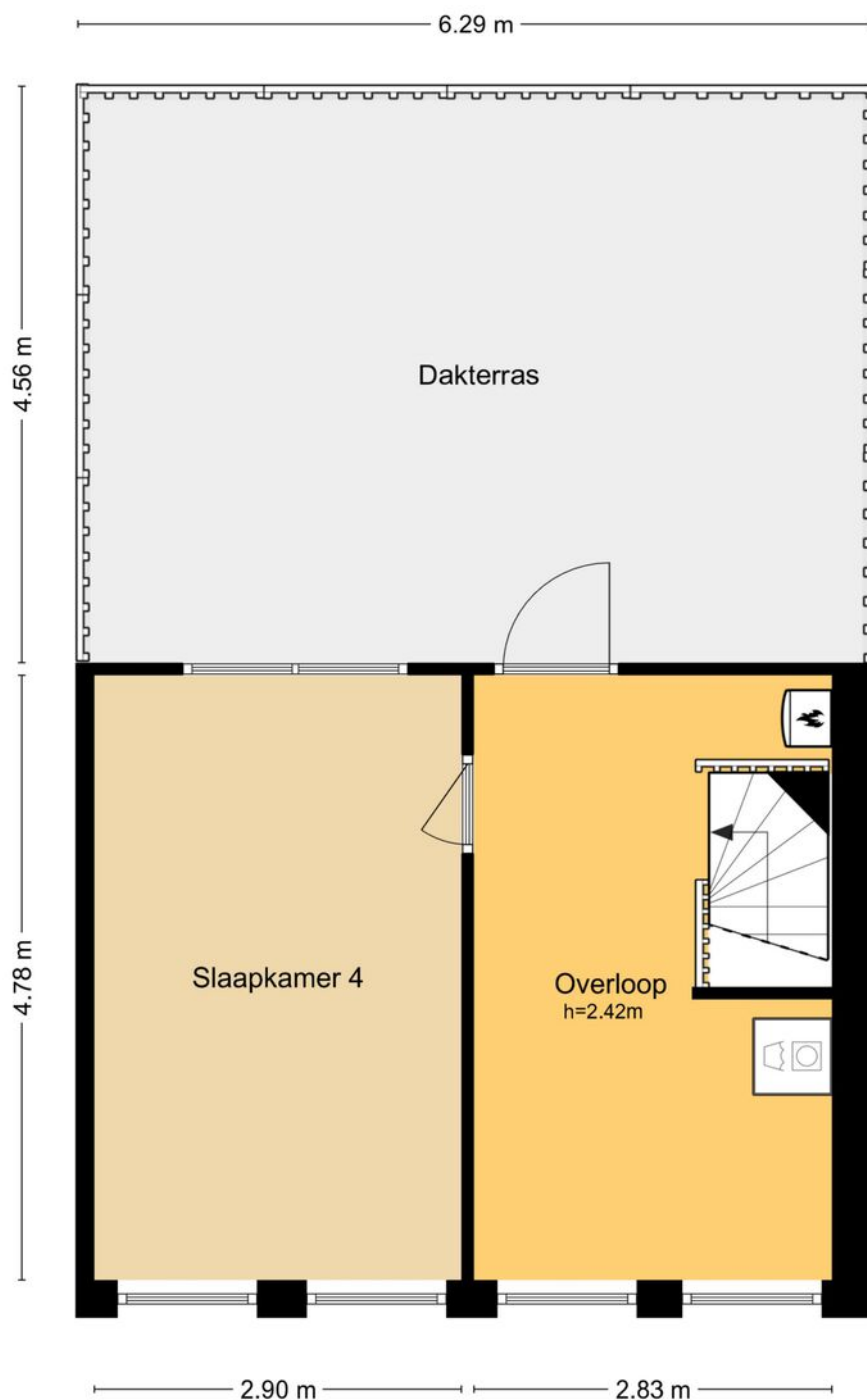
Plattegronden



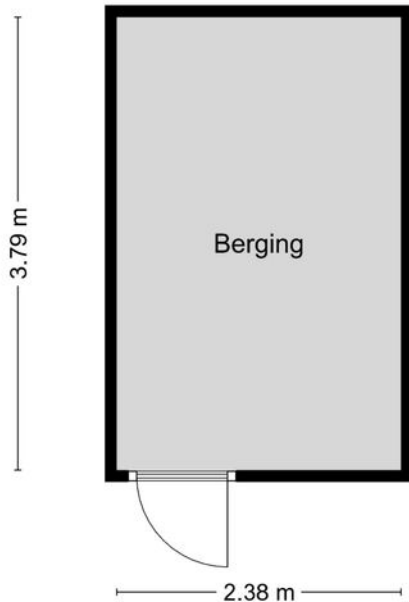
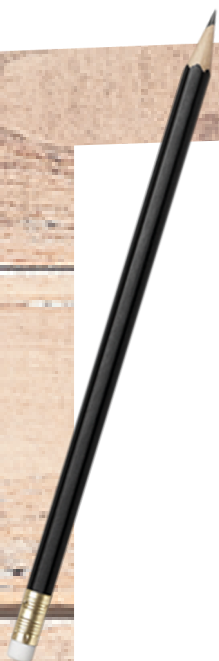
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Boeieraak 32



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht

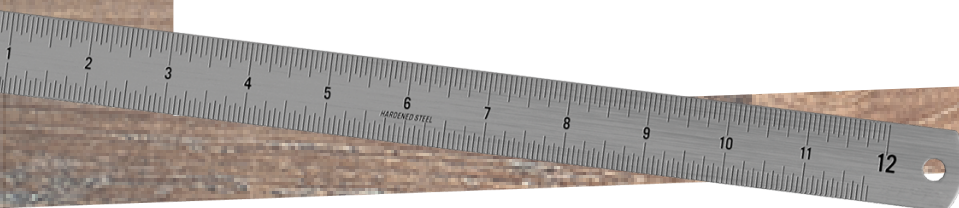
Sectie E

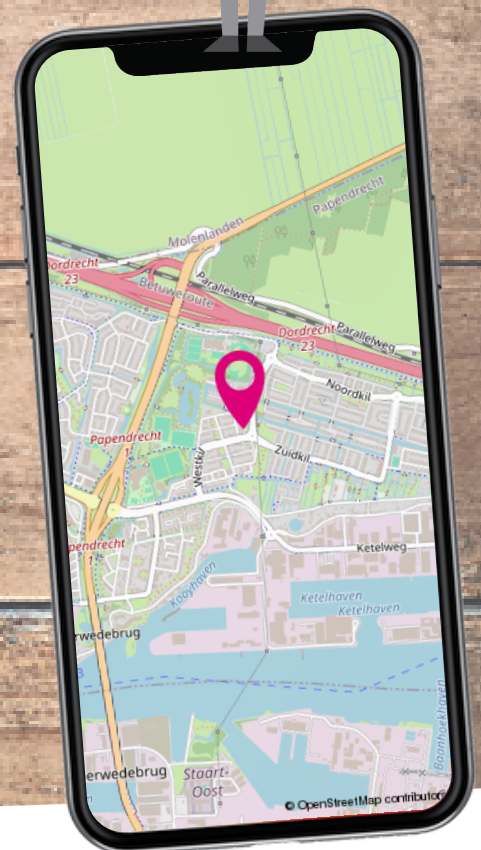
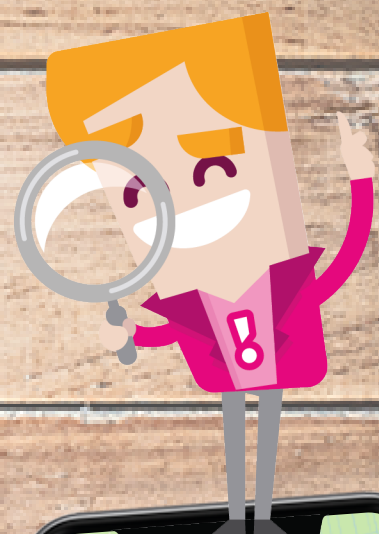
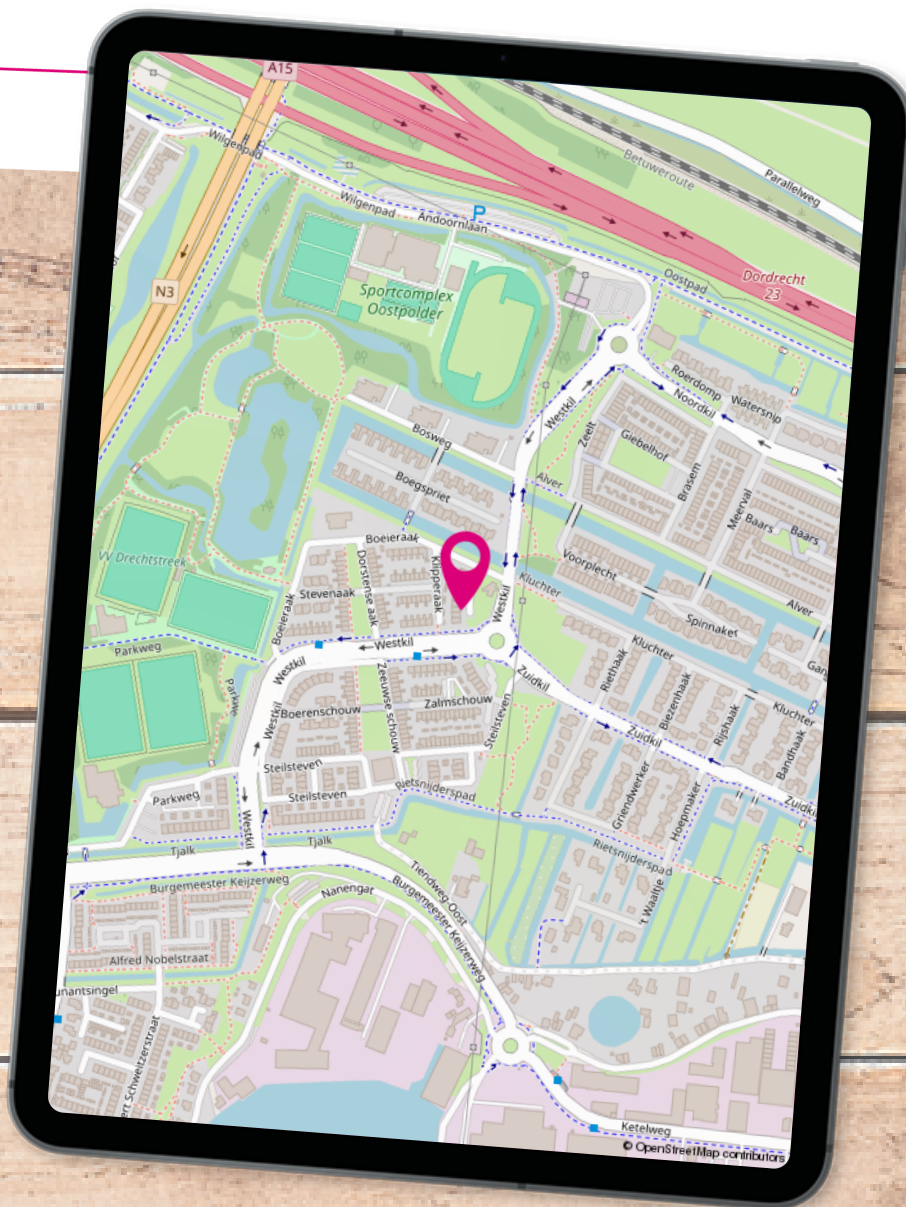
Perceel 2966

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 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 winkels, het park, speeltuintjes, scholen, sportverenigingen, het is allemaal in de directe omgeving te vinden. Ook de snelweg is binnen een paar minuutjes te bereiken. Parkeren kan voor de deur, dus ook dát is ideaal!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Kluis		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / Overgordijnen			X
Vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		



Lijst van zaken

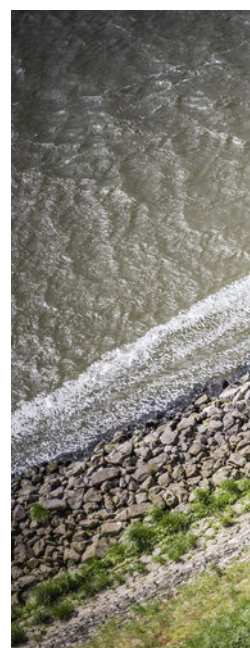
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koel-vriescombinatie		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Jacuzzi			X
Ligbad	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	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



Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
Ned.



*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!

