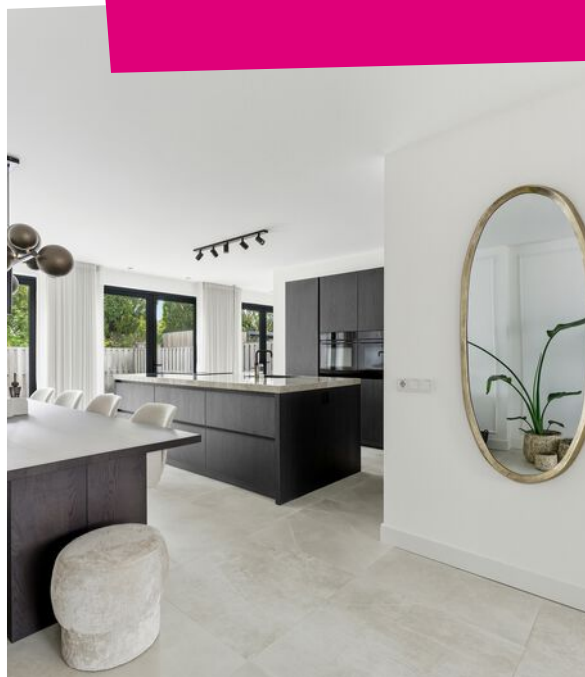


Campanulahof 27

PAPENDRECHT / 3355 BH

Volledig vernieuwde twee-
kapper in gewilde wijk!



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

144m²

Perceeloppervlakte

234m²

Ov. inpandige ruimte

18m²

Inhoud

585m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1991

Energie label

B



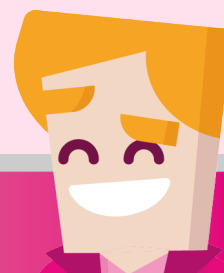
Steef! woning beoordeling

Deze stijlvolle woning is volledig vernieuwd en uitgebouwd, instapklaar en voorzien van een royale woonkamer, een nieuwe designkeuken en een moderne badkamer. Boven zijn er drie slaapkamers. Andere pluspunten zijn de onderhoudsvriendelijke tuin, ruime voortuin met plek voor twee auto's, veel privacy en een ideale ligging in een rustige, kindvriendelijke wijk.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De prachtige hal met inbouwkasten en taatsdeur naar de woonkamer zorgt voor een warme binnenkomer. Wat een heerlijk lichte en ruime woonkamer!

De keramiek vloer, gestuukte wanden en plafond vormen samen een stijlvolle basis. De **cinemawall** met elektrische haard creëert een warme, gezellige sfeer en is een echte eyecatcher in de woonkamer. Dankzij de **driedubbele openslaande deuren** naar de tuin geniet je van een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Voor extra comfort en privacy is

er buitenzonwering aan de voorzijde, zodat je de sfeer eenvoudig kunt afstemmen op het moment van de dag. De woonkamer voelt direct uitnodigend en is perfect voor ontspanning, samenzijn en gezellige avonden met familie en vrienden. Wat een **droomkeuken!** Deze prachtige, open keuken is niet alleen stijlvol, maar ook heel praktisch en volledig uitgerust.





Riant, stijlvol & instapklaar!

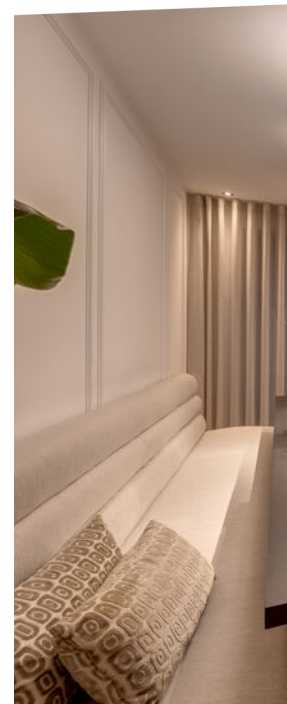


Begane grond

Het spoel- en kookeiland vormt het hart van de ruimte, met veel werk- en opbergruimte voor alle kookactiviteiten.

Alle kasten zijn maatwerk, afgestemd op de ruimte en stijl van de woning. Diverse meubels zijn ter overname, waardoor je de keuken direct compleet kunt gebruiken. Achter de keuken vind je een compacte, **veelzijdige ruimte** die je naar eigen inzicht kunt gebruiken. De open ruimte is ideaal als thuiswerkplek of kantoor, maar de ruimte kan ook dienen als extra

opbergruimte of speelplek. Deze kamer is ontstaan doordat een deel van de garage bij de woning is getrokken. Mooie nisjes met **op maat gemaakte meubels** voegen sfeer en praktische opbergruimte toe. De gehele verdieping is afgewerkt met een **prachtige keramiek vloer van Jeffrey Opree**, die de ruimte een luxe en stijlvolle uitstraling geeft.





*Moderne
designkeuken!*



Eerste verdieping

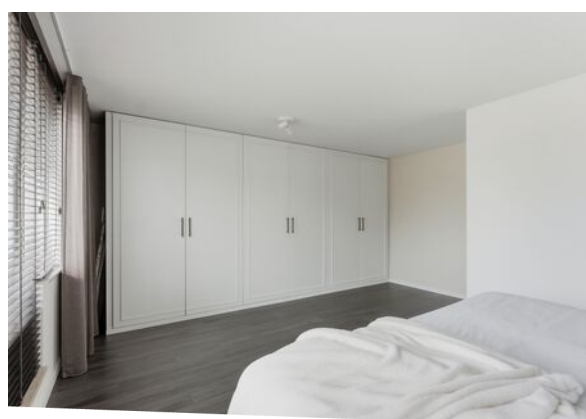
De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een fijne, ruime kamer met een keurige afwerking. De kamer is voorzien van een rolluik en airconditioning.

De masterbedroom is ontstaan door het samenvoegen van twee kamers, waardoor er veel ruimte is. De kamer is voorzien van een **rolluik** en **airconditioning**. Het Franse balkon voegt extra sfeer en licht toe en de prachtig op maat gemaakte inbouwkasten bieden veel opbergruimte. Eventueel kan deze ruimte weer worden teruggebracht naar twee kamers, zodat er vier slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. De moderne badkamer is een echte plek om te ontspannen en tot rust te komen. De ruimte is deels betegeld met witte tegels en heeft stijlvolle houtlook accenten. De badkamer is van alle **luxe gemakken** voorzien.





*Alles is tot in de
puntjes afgewerkt!*



Tweede verdieping

Op deze overloop bevinden zich de Cv-ketel en mechanische ventilatie, evenals de aansluitingen voor wasmachine en droger. Het Velux dakraam zorgt voor veel lichtinval. Vanuit deze ruimte heb je tevens toegang tot een slaapkamer.

Slaapkamer drie is een ruime kamer onder de nok met twee Velux dakramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt. De bruine **balken** geven de kamer een warme en **kenmerkende uitstraling**. De knieschotten zorgen voor handige opbergruimte. De kamer is ideaal als slaap-/logeerkamer.

Door de aanwezigheid van voorzieningen zoals airconditioning, rolluiken en **zonnepanelen** zijn de energielasten laag.





*Royale
slaapkamer!*



Tuin

De nette voortuin (afm. ca. 3.80 x 5.50) is onderhoudsvrij aangelegd met mooie sierbestrating. De tuin heeft een flinke oprit (afm. ca. 9.80 x 3.00) met plek voor twee auto's. Veel bezoek aan huis? Aan de overkant kan ook nog geparkeerd worden.

De tuin is voorzien van een zonnescherm en wateraansluiting. De grote achtertuin (afm. ca. 9.70 x 9.00) is gelegen op het **zuidoosten**. In de zomer staan de bloemen in de borders vol in bloei en net achter de schutting staan twee grote loofbomen. Dat is **gegarandeerd** groen uitzicht! De volledig vernieuwde achtergevel zorgt voor een stijlvolle uitstraling, met dimbare inbouwspots boven de openslaande deuren en een vernieuwde waterafvoer en elektra aansluitpunten in bijpassende kleur. Ook beschikt de woning over een handige, compacte **garage** met vliering voor extra opbergruimte. Hier bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen en de waterontharder. De garage is voorzien van Hörmann-deuren en elektra.





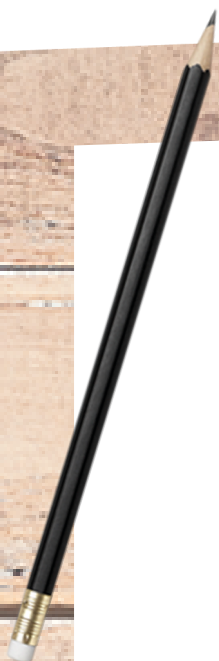




Plattegronden



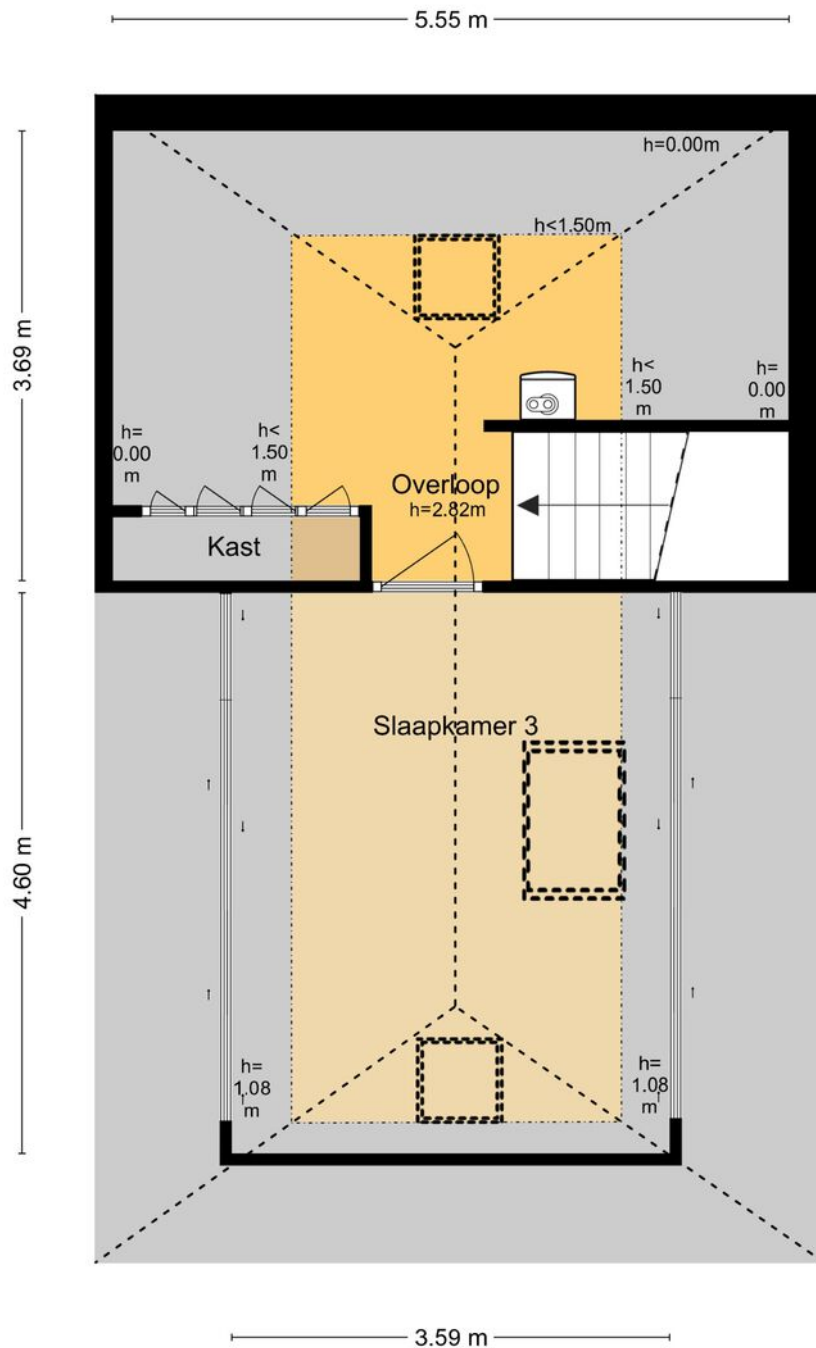
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Campanulahof 27

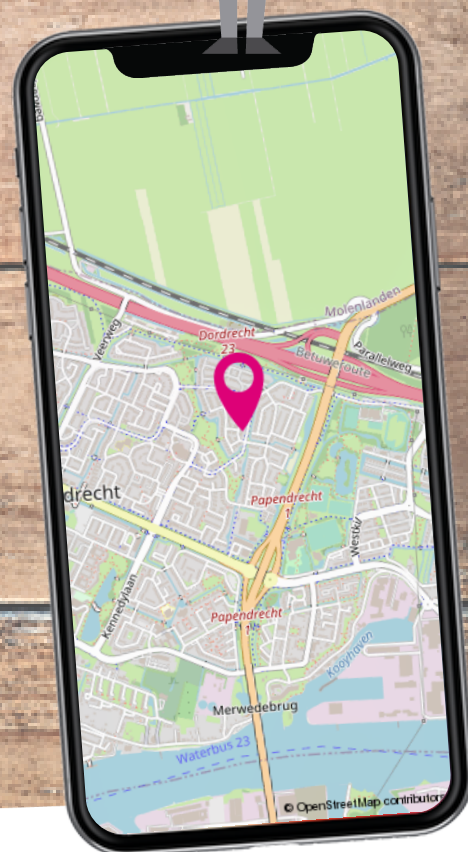
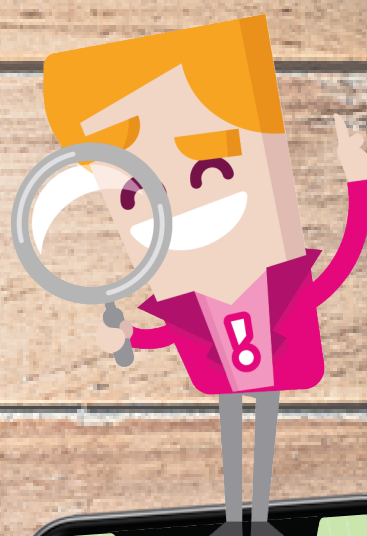
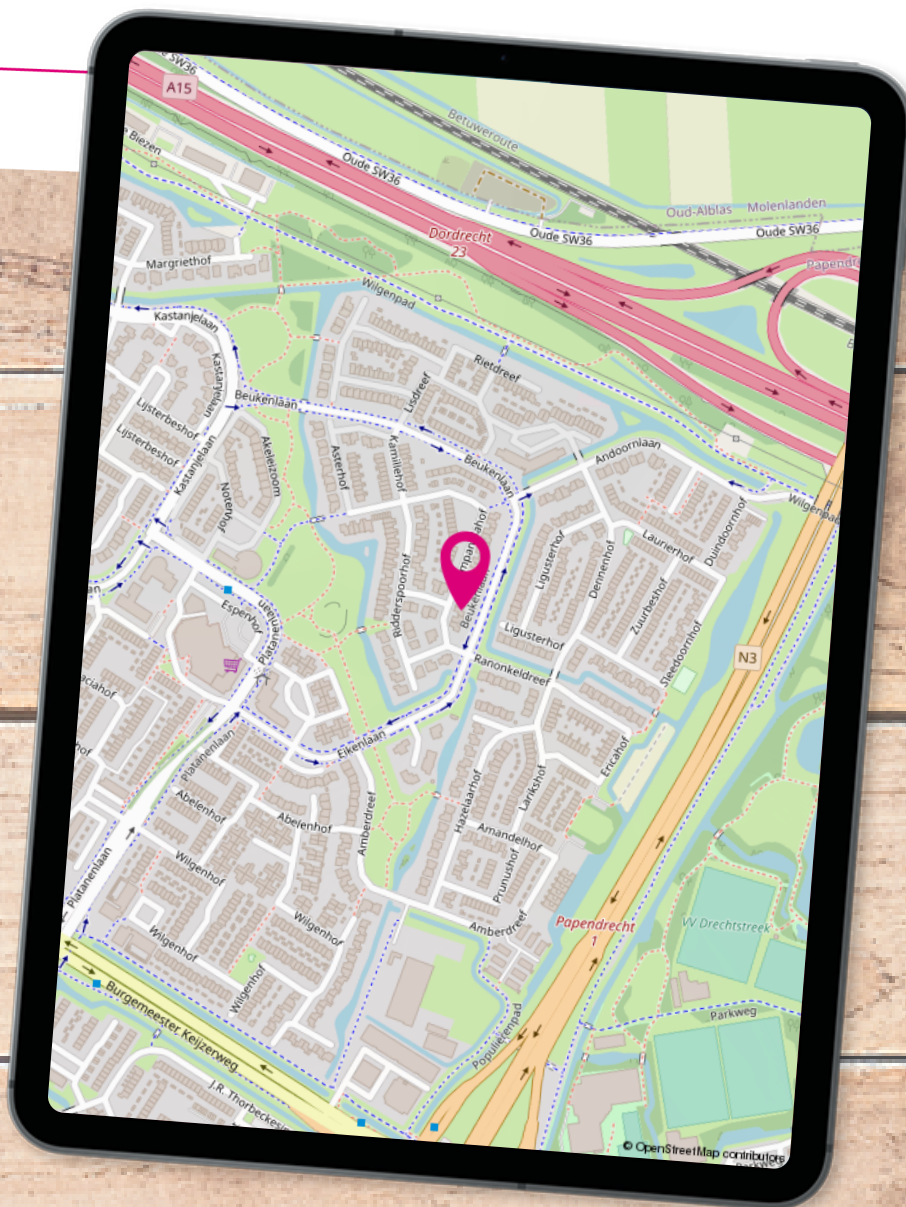


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1929
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 29 september 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 Campanulahof 27 staat in een ruim opgezette woonwijk dichtbij diverse voorzieningen zoals winkels, restaurants en scholen. Een fijne centrale ligging.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		



Lijst van zaken

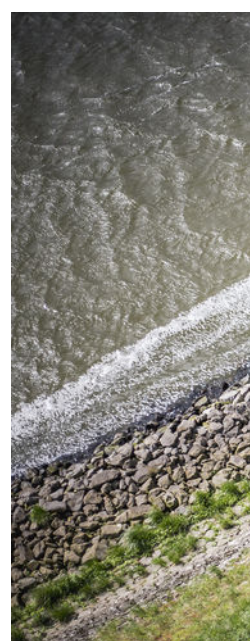
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker			X
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Spiegelwanden			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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 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 / 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!

