

De Hooght 36

PAPENDRECHT / 3353 CP

Jonge tussenwoning met
vijf slaapkamers!



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

126m²

Perceeloppervlakte

116m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

438m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

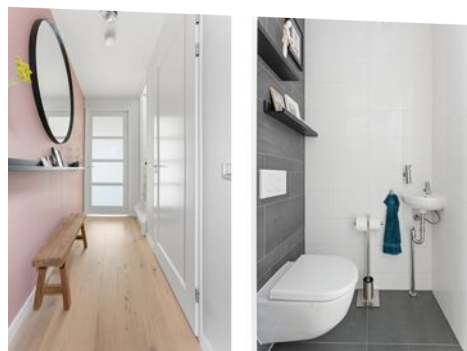
5

Bouwjaar

2016

Energielabel

A



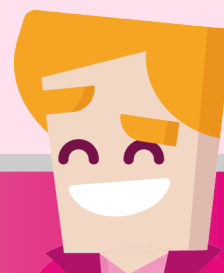
Steef! woning beoordeling

Jonge, energiezuinige woning uit 2016 met drie zonnepanelen en nieuwe cv-ketel (2025). Lichte woonkamer met L-vormige keuken en onderhoudsarme achtertuin. Vijf slaapkamers, complete badkamer en extra ruimte op zolder. Verzorgde tuin met schuur en zonnesherm. Gelegen in een kindvriendelijke wijk, dicht bij voorzieningen.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Ruime hal met grote droogloopmat en genoeg plek voor een garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot alle vertrekken op de begane grond.

De begane grond is tijdens de bouw uitgebouwd, waardoor een heerlijke, **ruime woonkamer** is ontstaan. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin is er **veel licht** en een prettige verbinding met buiten. De trapkast biedt extra opbergruimte. Er is hier genoeg plek voor een **gezellige zithoek** en een eethoek richting de voorzijde van de woning.

De **open keuken** ligt aan de voorzijde en heeft een L-vormige opstelling. Deze is netjes onderhouden en voorzien van **diverse inbouwapparatuur**, waaronder een oven, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vriezer, koelkast, Quooker en een nieuwe vaatwasser. Een praktische en gezellige keuken waar je elke dag met plezier staat





Veel licht en ruimte!



Eerste verdieping

De nette overloop heeft een laminaatvloer en biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren en solar-rolluiken voor extra comfort en verduistering.

Aan de voorzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met plek voor een groot tweepersoonsbed en een **inbouwkast**. Aan de achterzijde zijn twee extra slaapkamers: één geschikt als kinder- of tienerkamer en één knus en multifunctioneel, bijvoorbeeld als babykamer of werkkamer, met grote inbouwkast voor extra bergruimte. De verdieping wordt compleet gemaakt door een **frisse, volledig betegelde badkamer** met inloopdouche, toilet, wastafelmeubel met dubbele kranen en designradiator. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie. Zo is de slaapverdieping **licht, praktisch en comfortabel**.





*Fijn slapen en
ontspannen!*



Tweede verdieping

Een frisse, ruime overloop met toegang tot de vliering, wasruimte en de twee slaapkamers. Dankzij de airco in het trapgat is de temperatuur goed te beheersen.

Op de tweede verdieping bevinden zich **twee fijne slaapkamers**. Slaapkamer vier heeft een dakraam, voldoende ruimte voor een bed en extra kast of bureau, handige bergruimte achter de **knieschotten** en inbouwspots voor prettige verlichting. Slaapkamer vijf ligt aan de achterzijde met dakkapel, ideaal voor een tiener met plek voor bureau en hoogslaper, plus bergruimte en rolluiken voor verduistering. De **praktische wasruimte** biedt plek voor wasmachine, droger en cv-installatie, met daglicht via het dakraam. De **vliering** is bereikbaar via een vlieringtrap en biedt extra bergruimte.





Nog meer ruimte!



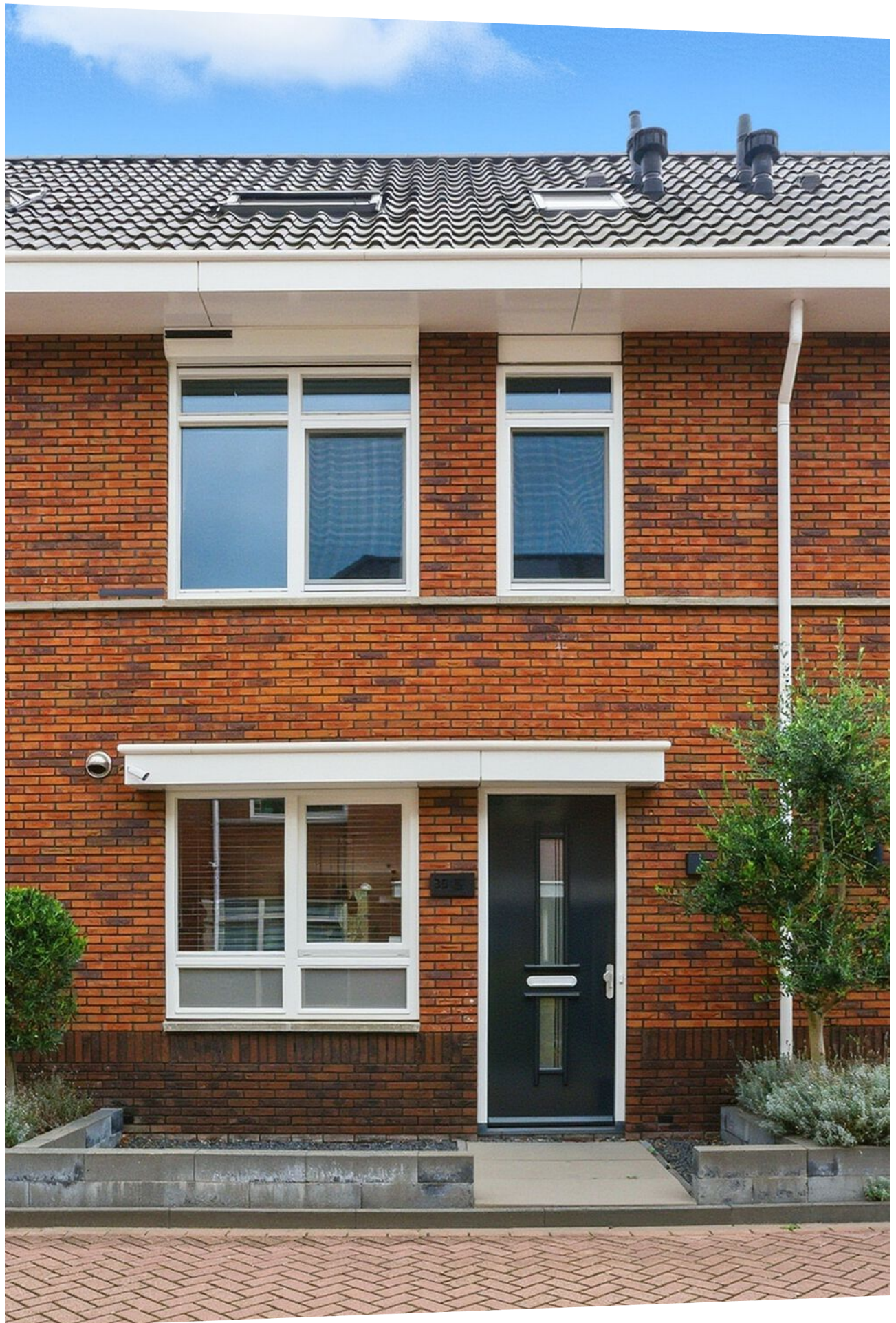
Tuin

De verzorgd aangelegde voortuin (afm. ca. 2,0 x 5,0 m) ligt op het noordwesten en is strak ingericht met sierbestrating en moderne tuinborders, opgevuld met kiezelstenen.

De **achtertuin** (afm. ca. 8,0 x 5,0 m) ligt op het zuidoosten en is strak aangelegd met bestrating, waardoor er volop ruimte is voor een loungeset en een eethoek. Het **zonnescher**m aan de achtergevel zorgt dat je ook op warme dagen heerlijk in de schaduw kunt zitten. De tuin is bereikbaar via een achterom en onderhoudsarm, waardoor je er optimaal van kunt genieten. De **geschakelde houten schuur** (afm. ca. 3,0 x 2,5 m) biedt praktische bergruimte voor fietsen en gereedschap, is voorzien van elektra en de sfeervolle verlichting geeft de tuin 's avonds extra charme.

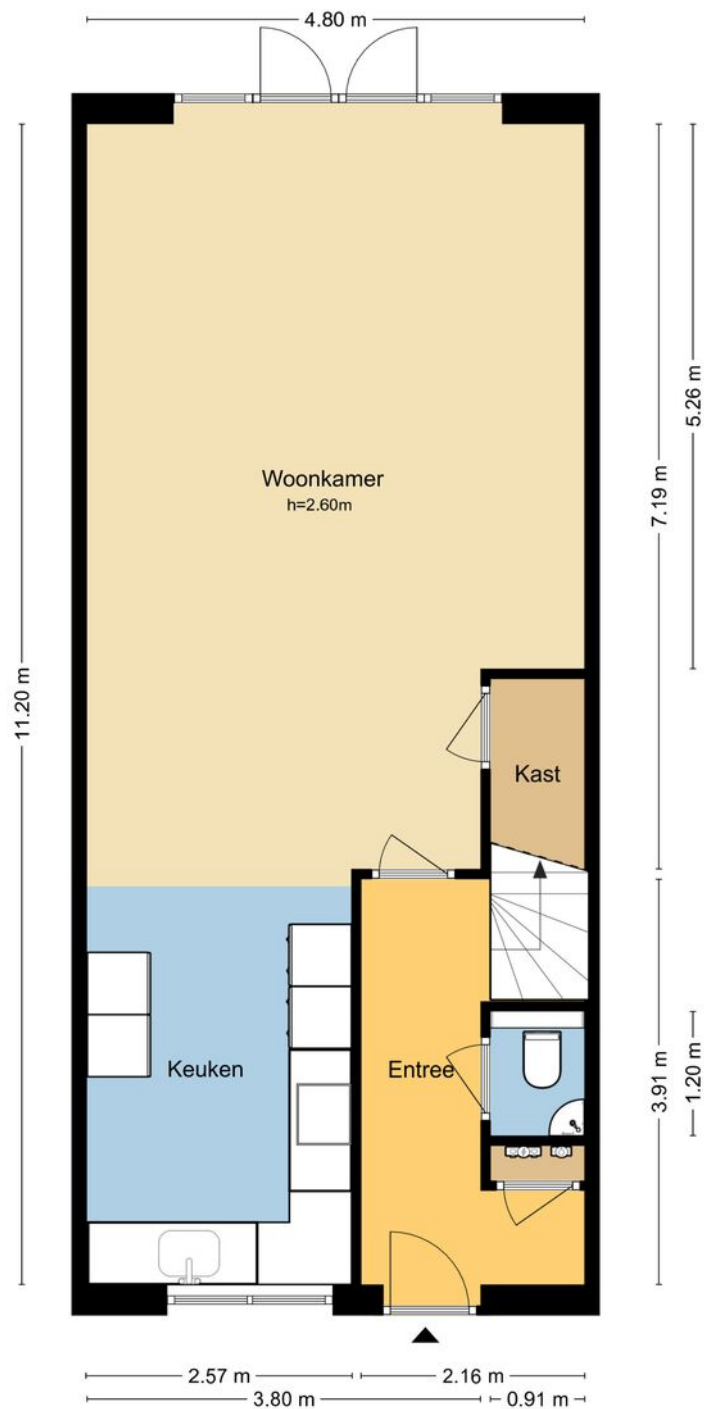




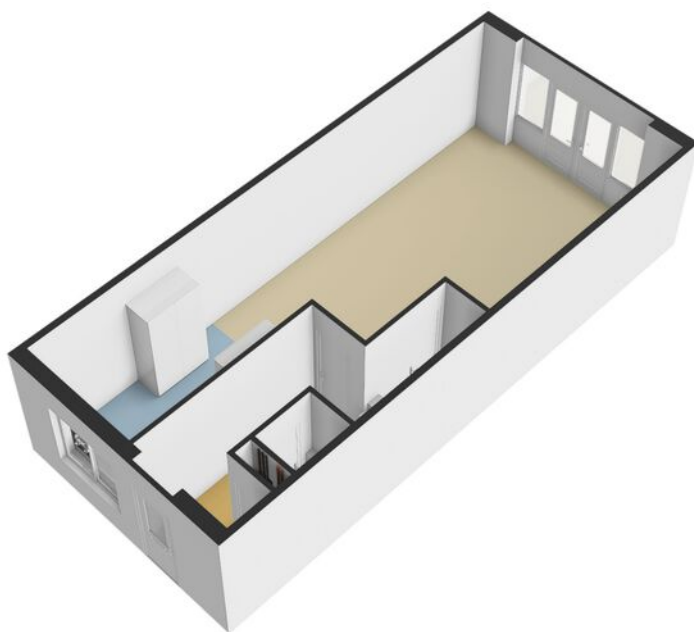
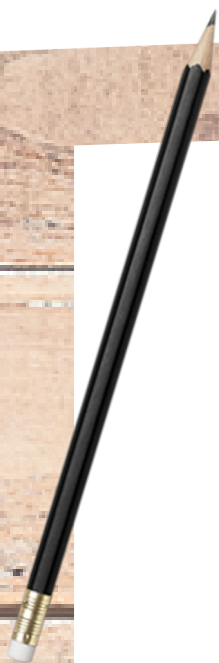




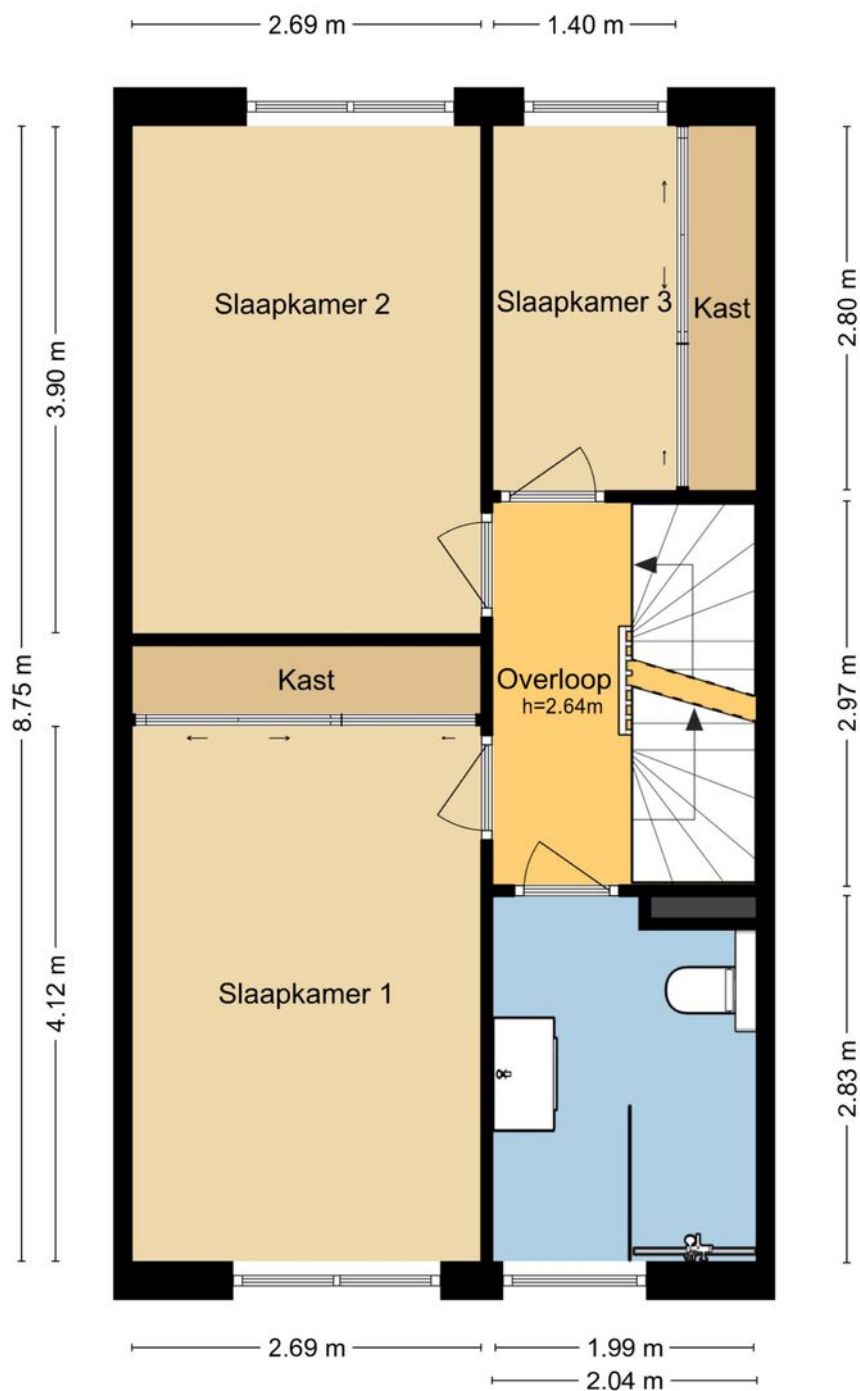
Plattegronden



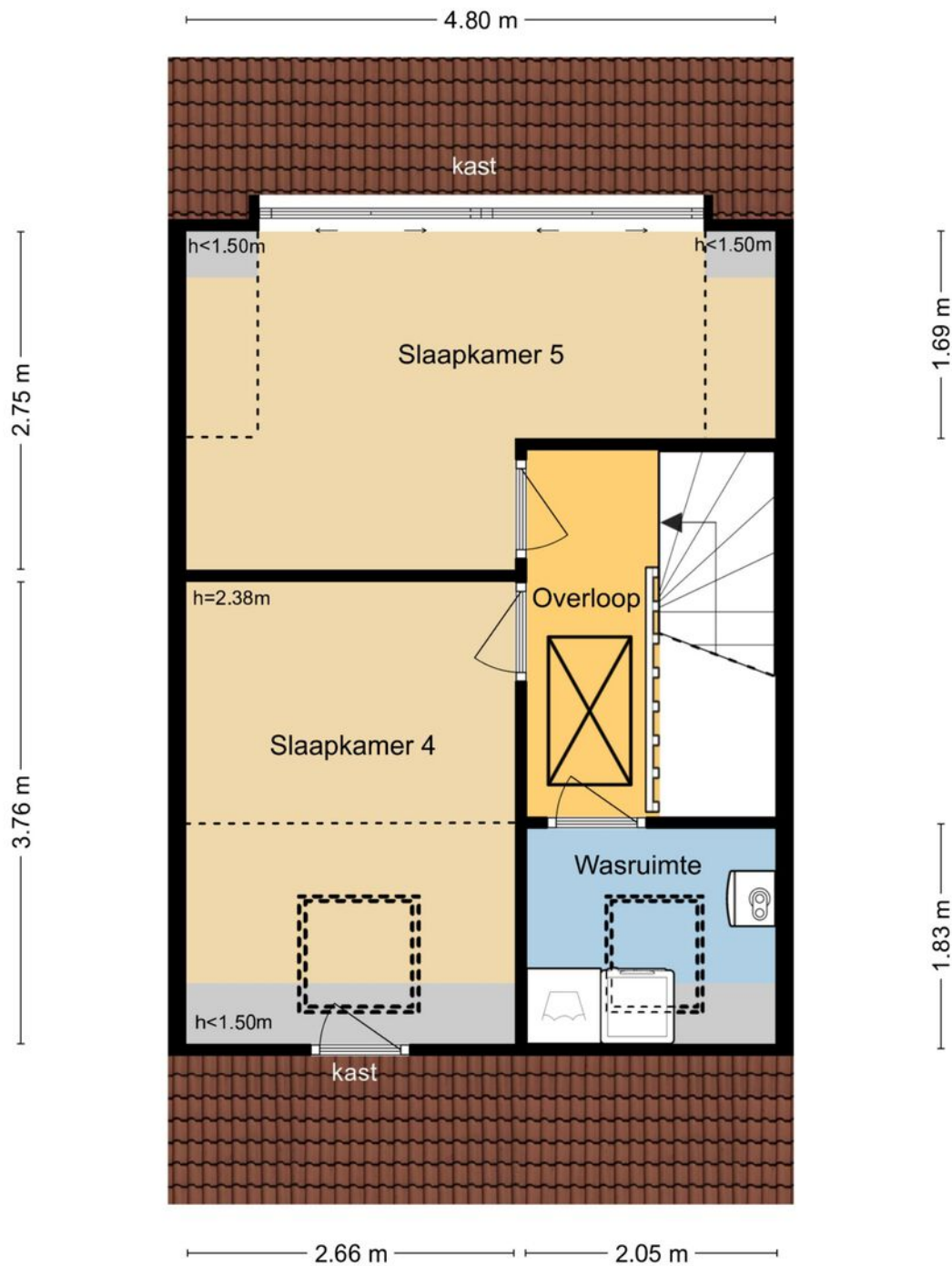
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



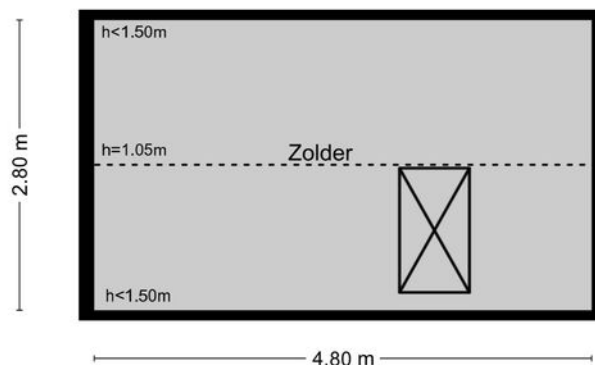
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

© Wij-Zien.nl

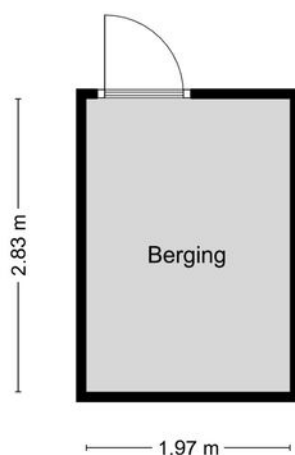


Plattegronden



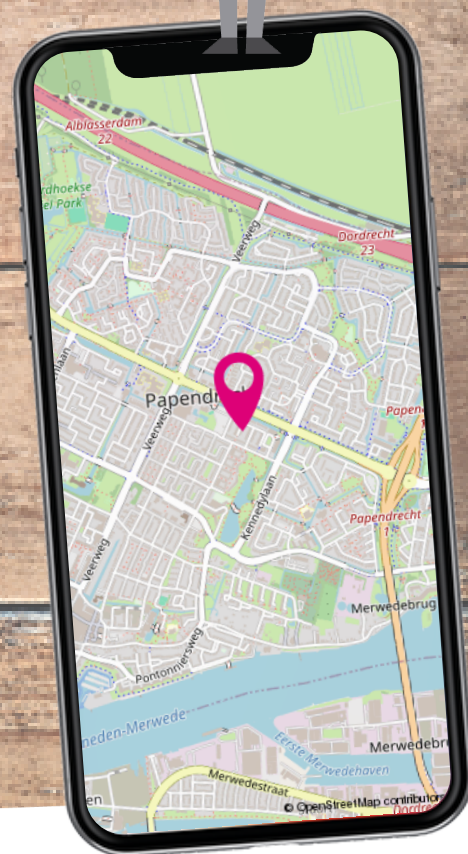
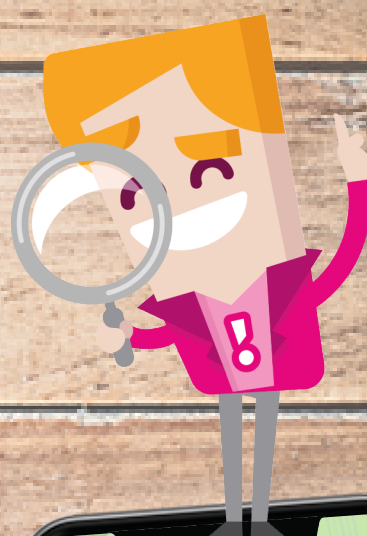
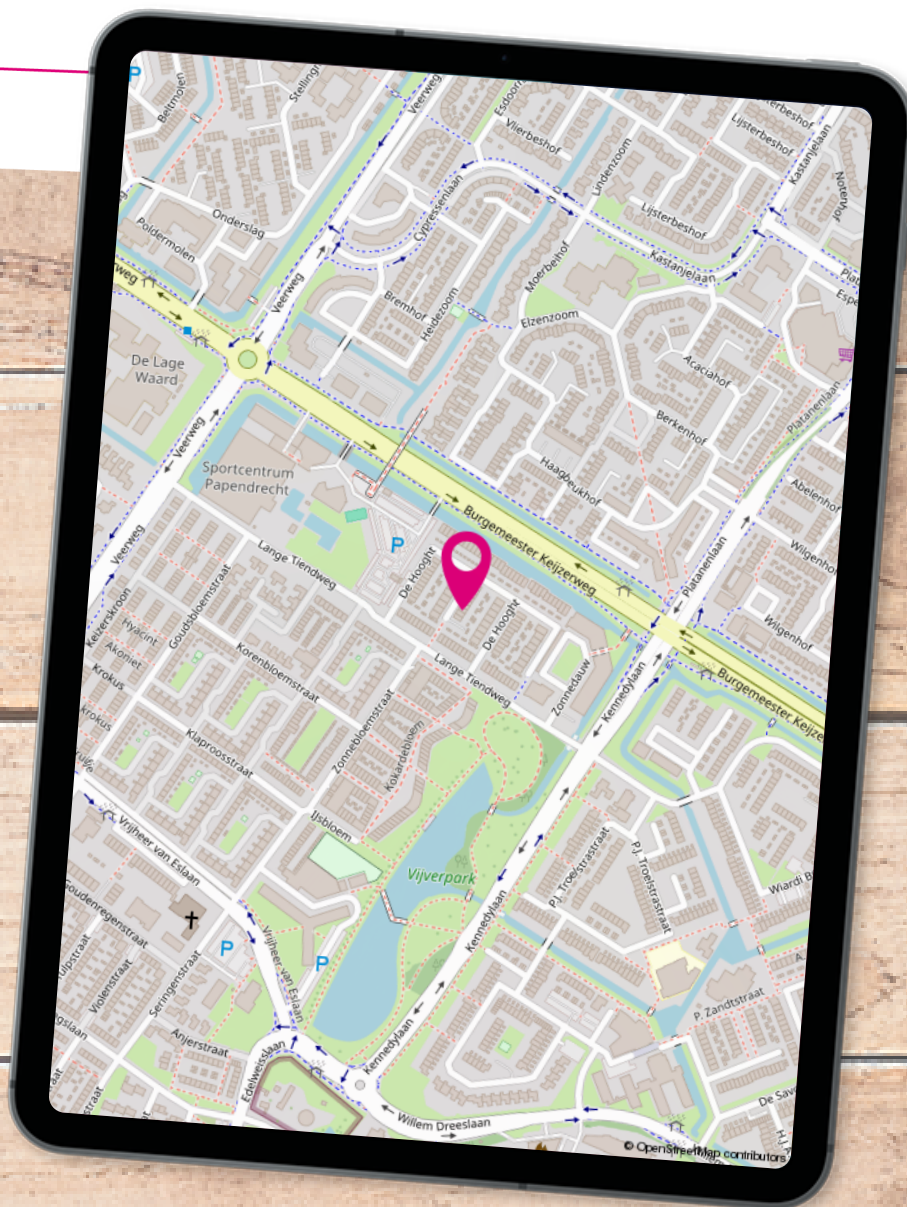
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





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





Locatie op de kaart

De woning ligt in een fijne, kindvriendelijke wijk met veel voorzieningen in de buurt. Winkels, scholen en het zwembad liggen op korte afstand. Ook het openbaar vervoer is dichtbij, waardoor je zo onderweg bent.

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 / berging		X	
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Camera systeem		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Vitrages		X	
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer/laminaat/houten (vloer)delen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis/afzuigkap	X		



Lijst van zaken

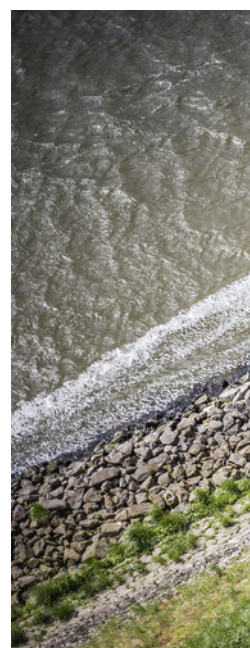
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder en toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Overige zaken, te weten:			
Spiegelwanden			X
Vitrine kast keuken			X
Bank 1 jaar oud, met 5 jaar onderhoud en garantie			X
Tv meubel			X
Lamp boven de eettafel			X
Kinderbed (boomhut)			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 / Kraaihoek

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 11%

25 - 44: 33%

45 - 64: 23%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



49%



51%



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



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!



www.steef.nl