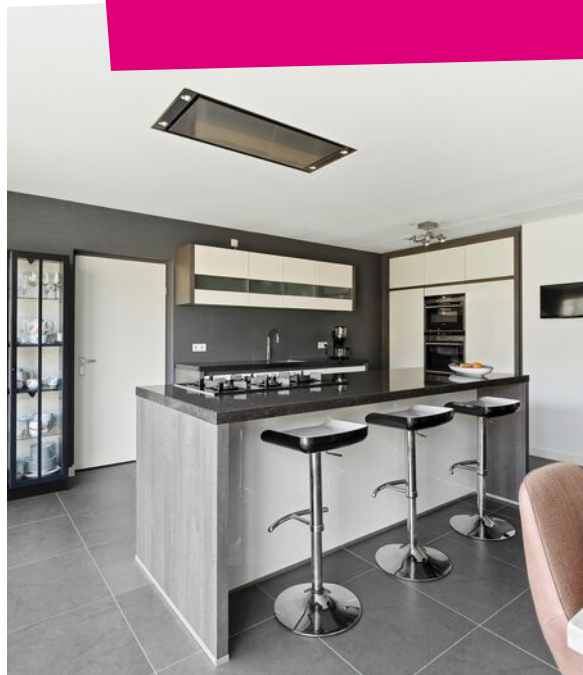


Ridderspoorhof 11

PAPENDRECHT / 3355 BG

Ruime tweekapper met
uitbouw en opbouw!



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

177m²

Perceeloppervlakte

274m²

Ov. inpandige ruimte

19m²

Inhoud

676m³

Tuinligging

Oosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1991

Energie label

C



Steef! woningbeoordeling

Deze royale twee-onder-een-kapwoning heeft een uitbouw van 4 meter, opbouw op de berging/garage en een lichte woonkamer met open keuken. Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer, de tweede verdieping biedt een ruime vierde slaapkamer met twee dakkapellen. De achtertuin ligt op het oosten met meerdere zitjes.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De hal biedt voldoende ruimte voor een kapstok onder de trap. De plavuizen vloer met vloerverwarming ligt over de gehele begane grond.

De woonkamer biedt een ruime leefruimte door de **uitbouw** aan de achterzijde en de open verbinding met de keuken. Dankzij de **grote schuifpui** aan de achterzijde is er veel daglicht en een prettig zicht naar de tuin. De **openhaard** vormt een sfeervol middelpunt en de handmatige screen en het zonnescherm zorgen voor controle over de lichtinval. De open keuken vormt

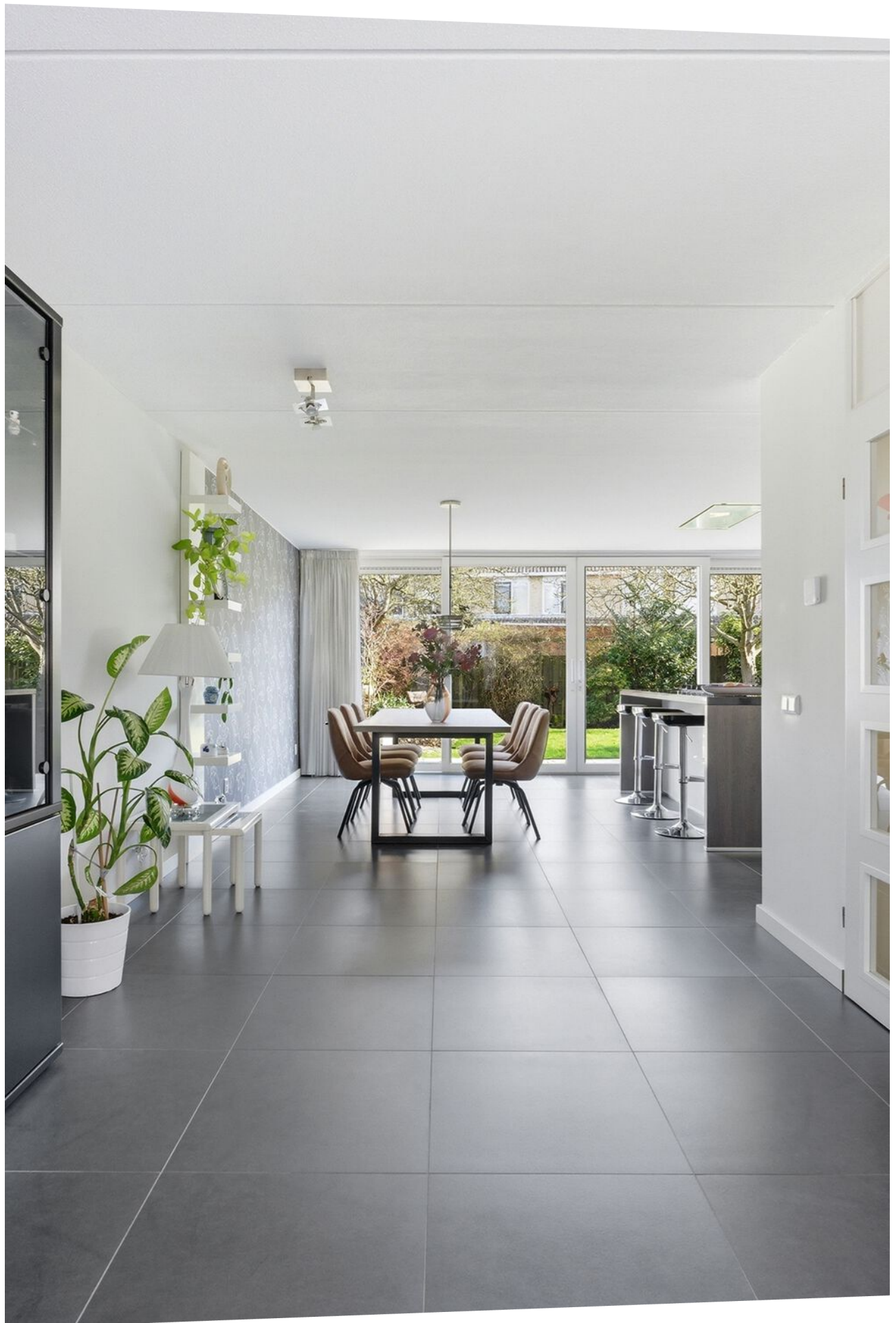
samen met de uitbouw een **lichte en royale leefruimte**. In de zomer doe je de schuifpui open en kun je heerlijk in het zonnetje zitten. Het **kookeiland** biedt ruimte om aan te zitten. De keuken is uitgerust met diverse moderne inbouw-apparatuur en **grote diepe lades**. Ook is er een tv-aansluiting aanwezig. Via een deur is er directe toegang tot de berging.

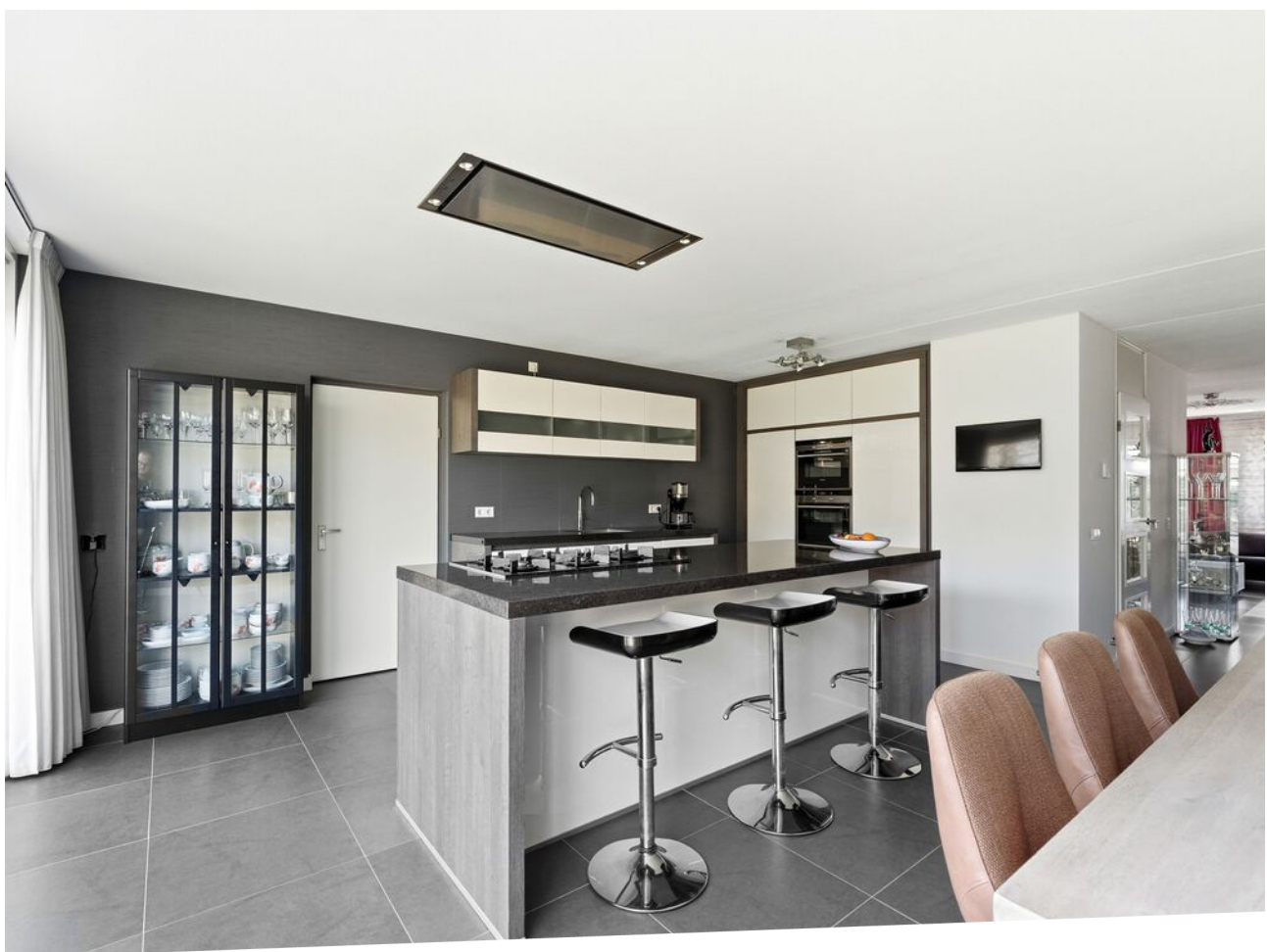




Royaal & licht!
Vloerverwarming!







Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Een inbouwkast biedt extra bergruimte.

De ruime masterbedroom ligt aan de voorzijde en bestond oorspronkelijk uit twee kamers. Indien gewenst kun je het eenvoudig weer terugbrengen naar de originele staat. Slaapkamer twee ligt aan de achterzijde en biedt **veel lichtinval** door het grote raam. Slaapkamer drie ligt aan de voorzijde boven de berging/garage en is royaal van formaat. Door het raam aan de voorzijde en het **zijraam** geniet je hier van voldoende lichtinval. De keurige badkamer is volledig betegeld en beschikt over een wastafel met meubel en grote lades, **ligbad**, inloofdouche, toilet, design radiator, dimbare verlichting en elektrische **vloerverwarming**.





*Ruime slaapkamers
& nette badkamer!*



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping tref je een zeer praktische overloop aan. Momenteel is hier de opstelplaats van de Cv-ketel (2021) en een wastafelmeubel. De oude wasmachine-aansluitingen zijn nog aanwezig, waardoor je hier eventueel een wasmachine kunt plaatsen.

De kunststof dakkapel aan de achterzijde met screen biedt lichtinval en uitzicht. Tevens is er een raam boven het trappenhuis en richting de slaapkamer. Knieschotten zorgen voor bergruimte achter de schuine wanden.

Slaapkamer vier is een royale kamer met **kunststof dakkapelen** aan de voor- en achterzijde. De ruimte kan eventueel opgesplitst worden in twee slaapkamers. De **knieschotten** zorgen voor handige opbergruimte. **Screens** aan de voor- en achterzijde zorgen voor goede verduistering.





*Veel opbergruimte
achter schotten!*



Tuin

De voortuin is gelegen op het westen en heeft een oprit die ruimte biedt voor twee auto's. De tuin is voorzien van sierbestrating, tuinborders, een zonnescherm en een screen. Beplanting zoals hortensia en lavendel zorgt voor een verzorgde uitstraling.

De achtertuin is gelegen op het **oosten** en is een plek waar je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. 's Ochtends schijnt het zonnetje heerlijk bij de schuifpui, perfect om met een kop koffie rustig te starten. Aan het begin van de avond valt de zon achter in de tuin, waardoor je ook later op de dag prettig buiten kunt zitten. De tuin biedt meerdere zitjes, waardoor er altijd een plek is om te **ontspannen**. De beplanting maakt het geheel levendig en afwisselend. Er is een klein grasveldje voor spel of ontspanning en een houten schuurtje biedt praktische opslag voor bijvoorbeeld hout. De inbandige **berging** is uiterst geschikt als opslagruimte voor bijvoorbeeld fietsen en gereedschap. Er zijn aansluitingen aanwezig voor wasmachine en droger.

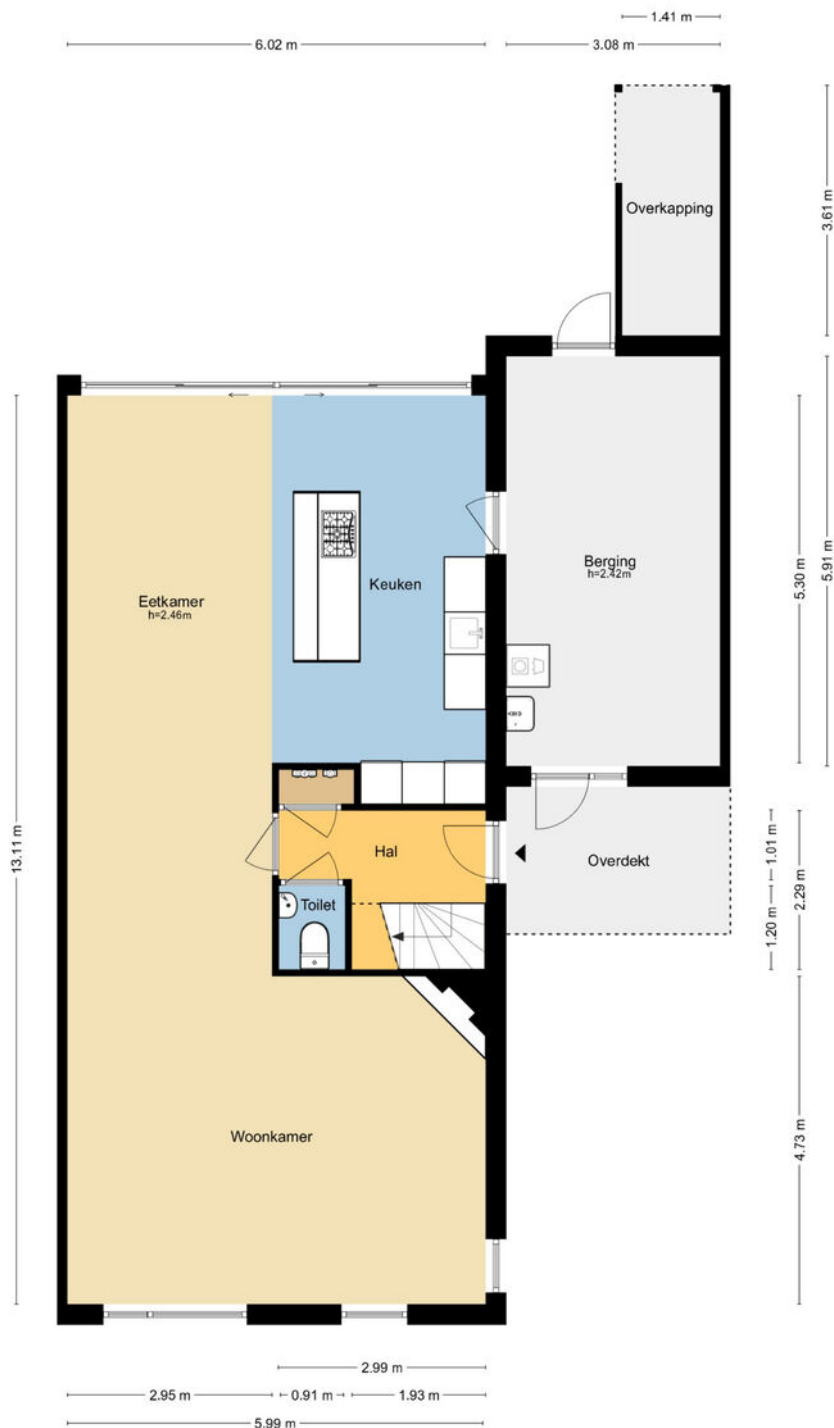




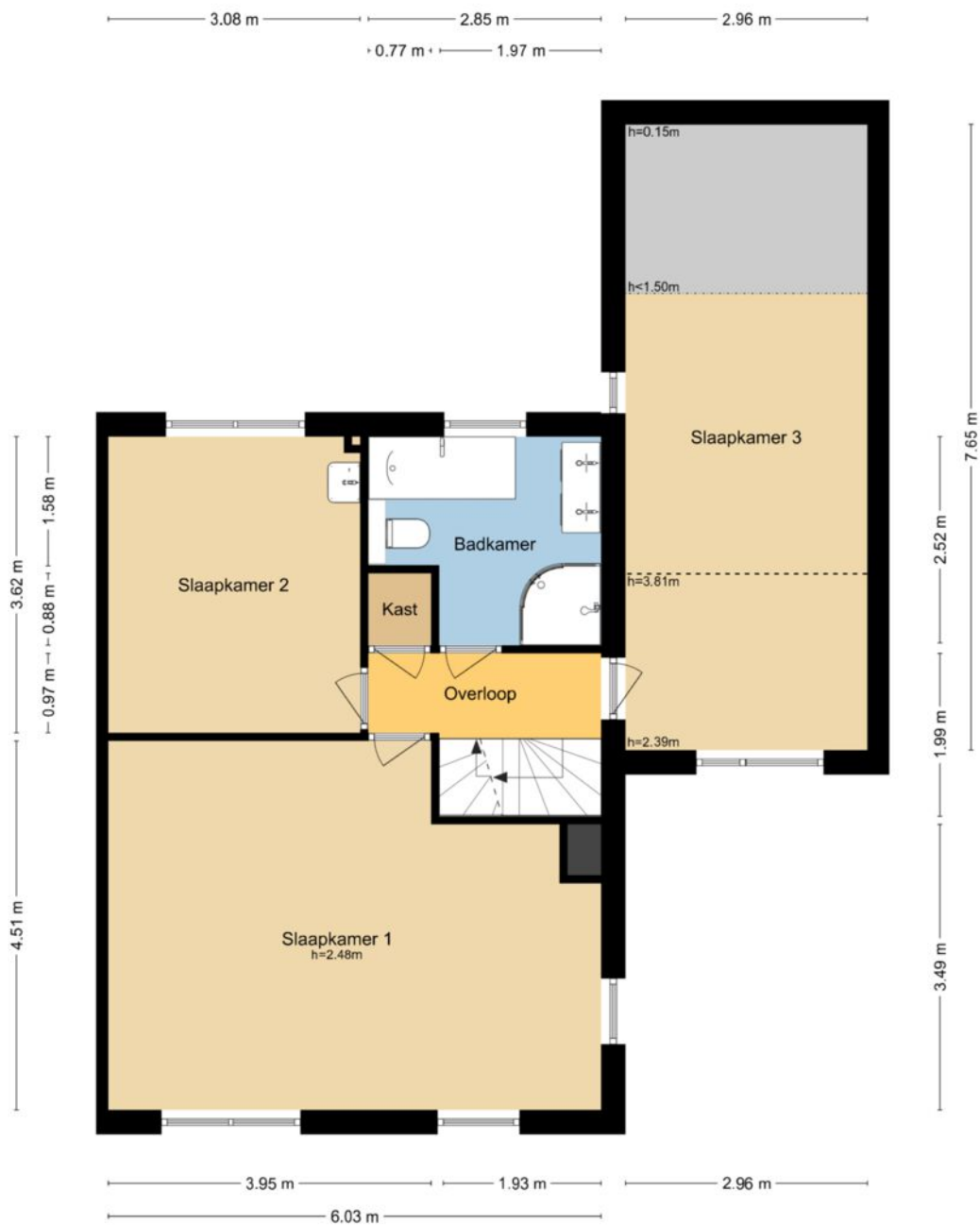




Plattegronden



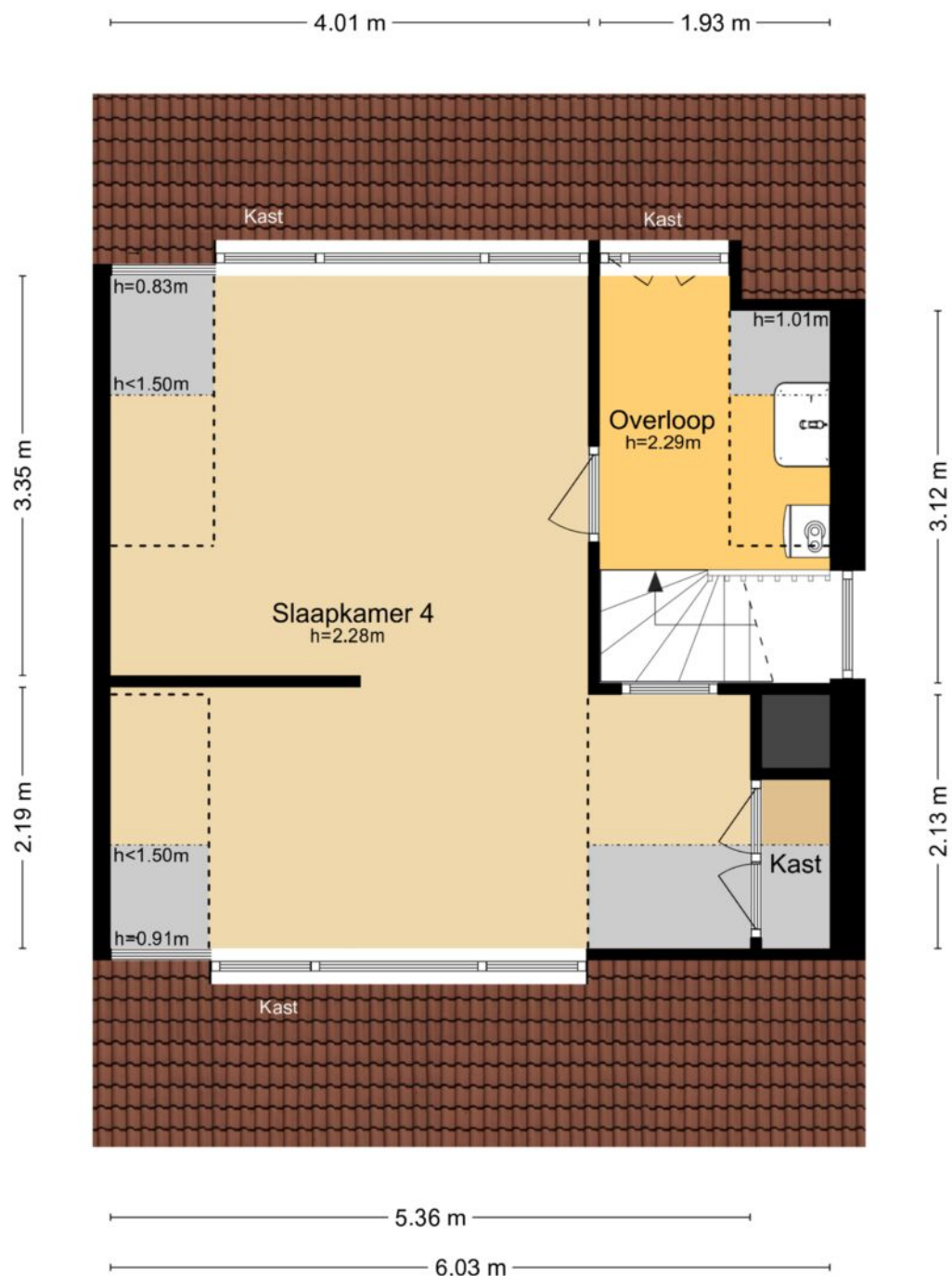
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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.
© WjzDen.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ridderspoorhof 11



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht

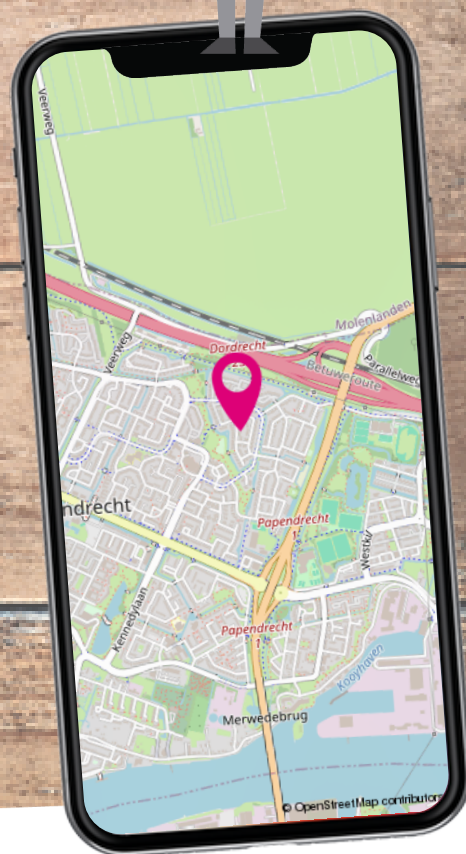
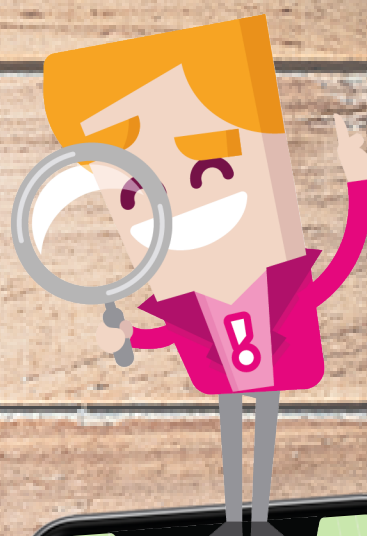
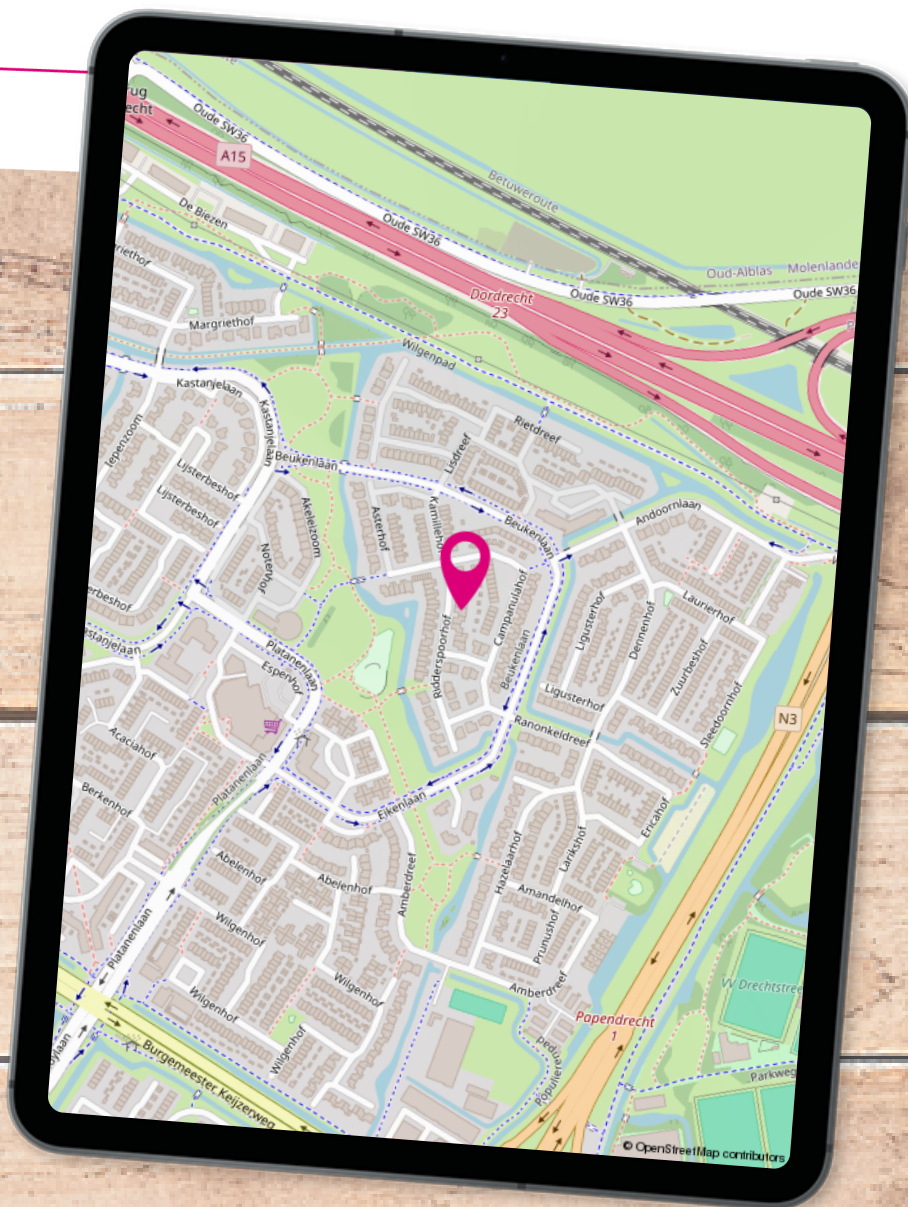
Sectie E

Perceel 1985

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
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

Het is hier rustig wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, het openbaar vervoer, een basisschool, het Oostpolderpark en winkelcentrum Wilgendonk.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting en tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging en stellingkast in buitenberging	X		
Beplanting in potten		X	
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens en zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen / Rolgordijnen	X		
Lamellen / Jaloezieën / Vitrages	X		
Raambekleding schuifpanelen woonkamer	X		
Verduisterende gordijnen slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Plavuizen / Marmoleum (eerste verdieping) / Vinyl (tweede verdieping)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
TADO slimme thermostaat (incl. twee slimme radiatorknoppen)	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren en designradiator	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookeiland + wandkast	X		



Lijst van zaken

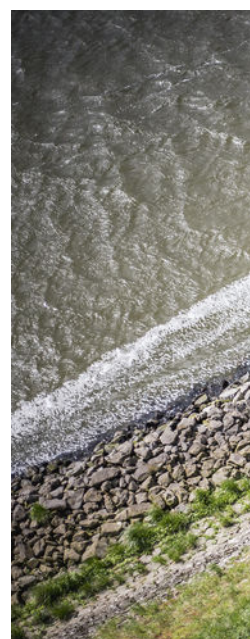
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vitrinekast		X	
Kookplaat + afzuigkap	X		
Oven + combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Televisie		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten en boeken / legplanken		X	
Witte legplanken van kast in eetkamer	X		
Inbouwkast / schuifwanden / wastafelmeubel zolder	X		
Spiegelkast boven wastafel op slaap-/werkkamer	X		
Kaptafel slaapkamer		X	
Sanitaire voorzieningen			
Toilet met de volgende toebehoren: toiletpot, toilethouder, fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren: ligbad, douche (cabine / scherm), wastafel, wastafelmeubel, toiletpot, toilethouder	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		
Overige zaken, te weten:			
(Losse) spiegels		X	
Kapstok		X	
Bloemsticker op meterkast	X		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto		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: 14%	15 - 24: 14%
25 - 44: 19%	45 - 64: 33%
	65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%
Zonder kinderen: 32%
Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 80%	Huur: 20%
-----------	-----------



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



*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!

