

Erasmusplein 13

PAPENDRECHT / 3351 GG

Instapklare gezinswoning
aan een gezellig pleintje!



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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

108m²

Perceeloppervlakte

123m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

392m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1960

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Instapklaar en duurzaam wonen aan het groene Erasmusplein 13! Deze gerenoveerde tussenwoning biedt hoogwaardige kwaliteit met een lichte doorzonwoonkamer en moderne open keuken. Dankzij de uitstekende isolatie en airconditioning geniet je van optimaal comfort. De strakke achtertuin met schuur maakt het plaatje compleet.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Je stapt de woning binnen in een opvallend brede hal met sfeervolle inbouwspots. Hier vind je meer dan genoeg ruimte voor jassen, tassen en bijvoorbeeld een kinderwagen. Direct valt de nette afwerking op, die je in de rest van de begane grond weer terugziet. Zelfs de binnendeuren en het deurbeslag zijn vernieuwd in 2018! De hal biedt toegang tot de meterkast, een praktische trapkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

De toiletruimte is erg netjes afgewerkt en uitgerust met een modern zwevend closet, een fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is deels betegeld.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is een heerlijk lichte en royale leefruimte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van een prachtige lichtinval. Aan de voorzijde kijk je leuk weg over het gezellige pleintje. De strakke wanden en plafonds maken het plaatje compleet.

Keuken

De open keuken (2018) is uitgevoerd in een tijdloze, witte hoogglans opstelling en voorzien van een kunststof werkblad. De keuken beschikt over hoogwaardige A-merk inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie, koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Via de kunststof achterdeur loop je zo de tuin in. In de keuken zijn sfeervolle inbouwspots aangebracht.

EERSTE VERDIEPING

Dankzij de geïsoleerde houten verdiepingsvloer geniet je op deze verdieping van optimale geluidsdemping tussen de woonlagen. De overloop is strak afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer die doorloopt in alle vertrekken. Inbouwspots in het plafond verlichten de ruimte. Vanaf hier heb je toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer is een royale kamer aan de voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van een groot kozijn met HR++ beglazing wat zorgt voor een fijne, lichte sfeer. De slaapkamers zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 2

De tweede, zeer ruime slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Ook hier is de afwerking keurig netjes.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer ligt ook aan de achterzijde en is verrassend ruim voor een derde kamer. Deze kamer beschikt over een handige inbouwkast.

Badkamer

De badkamer (2018) is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling. De ruimte is slim ingedeeld met een ruime inloopdouche achter een strak muurtje, een modern wastafelmeubel, een tweede zwevend toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie. Het kunststof kozijn met dubbel glas zorgt voor prettig daglicht.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De voorzolder is voorzien van een dakraam en hier vind je de opstelplaats van de Cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is er handige opbergruimte aanwezig.

Slaapkamer 4

De zolderkamer heeft een iets lagere nok, maar biedt in het midden nog volop stahoogte. Het is een ideale ruimte voor een rustige thuiswerkplek of een extra slaapkamer. Omdat het dak tijdens de renovatie volledig is geïsoleerd en de kamer beschikt over een eigen airconditioning (zowel koelen als verwarmen), is het hier het hele jaar door heerlijk comfortabel. De kamer is verder voorzien van een groot dakraam en handige opbergschotten. Mocht je in de toekomst nog meer ruimte willen, dan leent deze zolder zich perfect voor een nokverhoging of een dakkapel!

BUITENRUIMTE

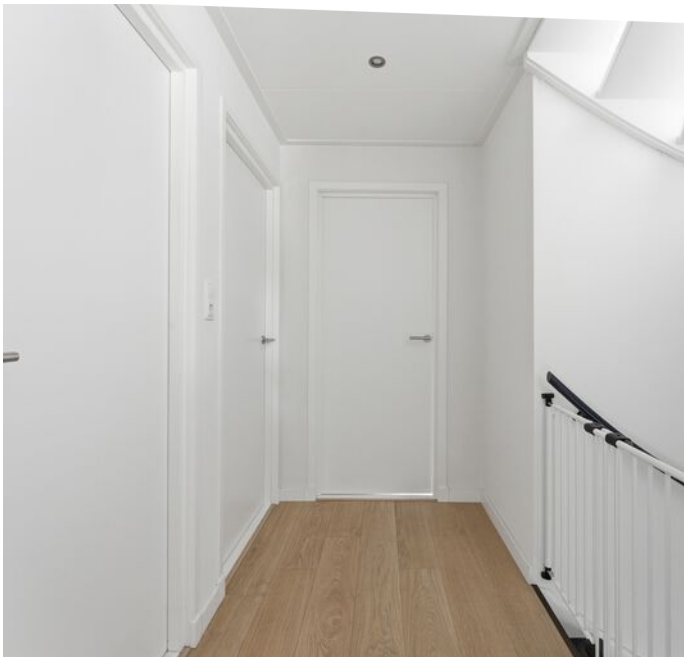
De achtertuin is circa 8.00 meter diep en 6.30 meter breed en ligt op het noordoosten. De tuin is met veel zorg en smaak fraai aangelegd met moderne sierbestrating en groene tuinborders met gevarieerde beplanting. Het is een heerlijke, beschutte plek om buiten te genieten. De tuin beschikt over een handige achterom.

Schuur

Achter in de tuin staat een stenen schuur. Deze is voorzien van elektra en biedt veel ruimte voor de fietsen, het tuingereedschap en extra opslag.









Hoogwaardige afwerking en ruime kamers!



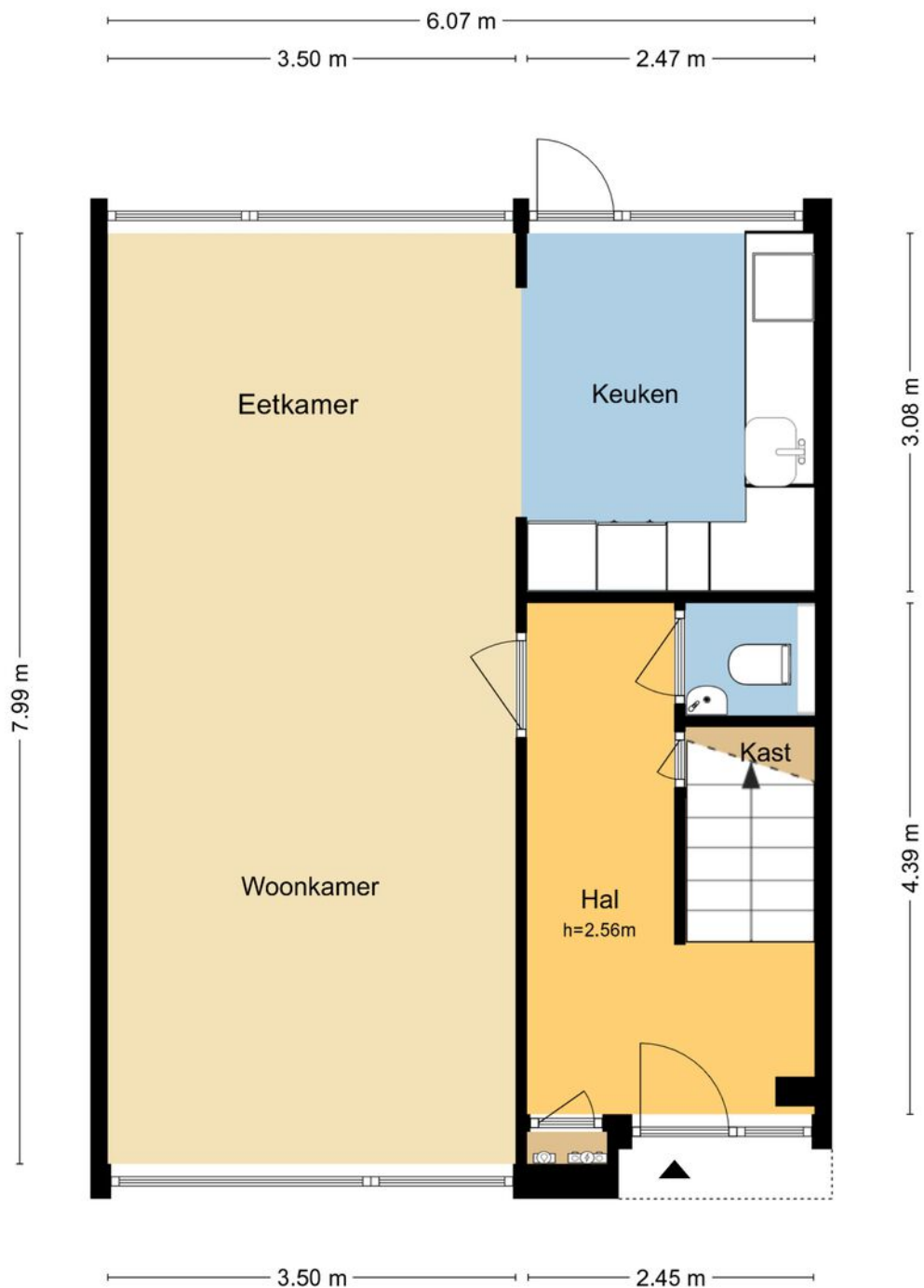




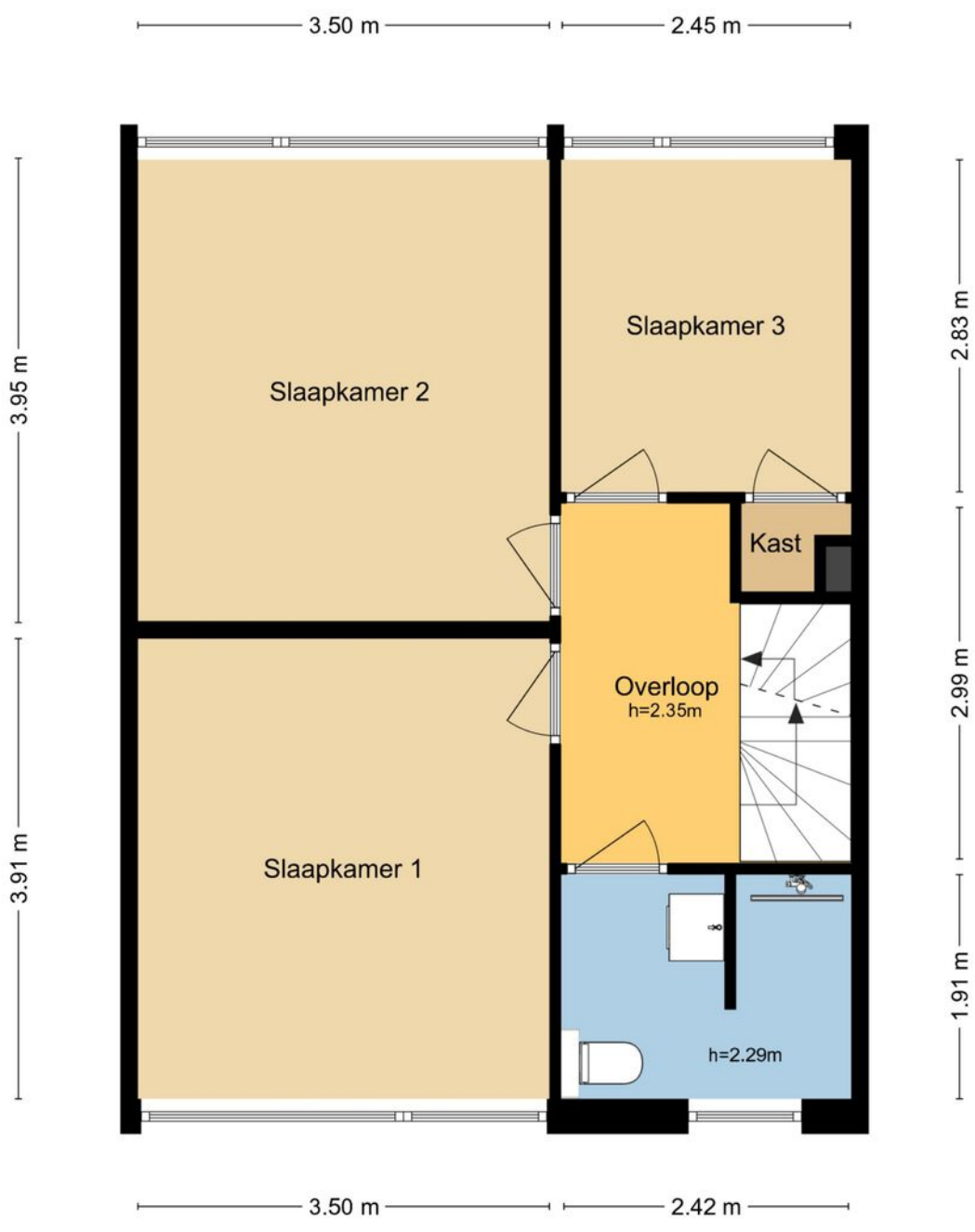




Plattegronden



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



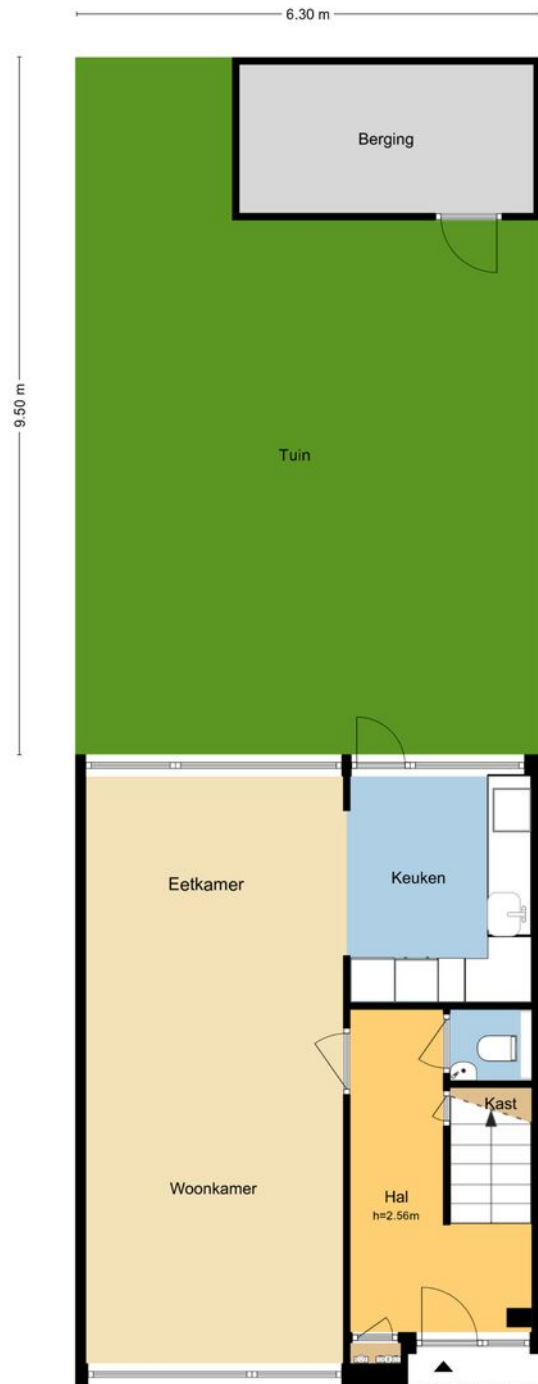
Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

© Wij-Zien.nl



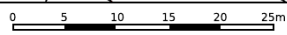
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Erasmusplein 13

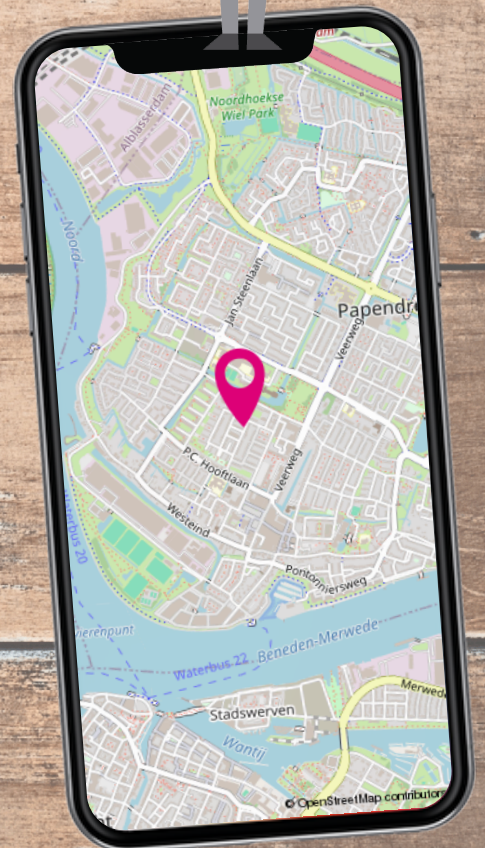
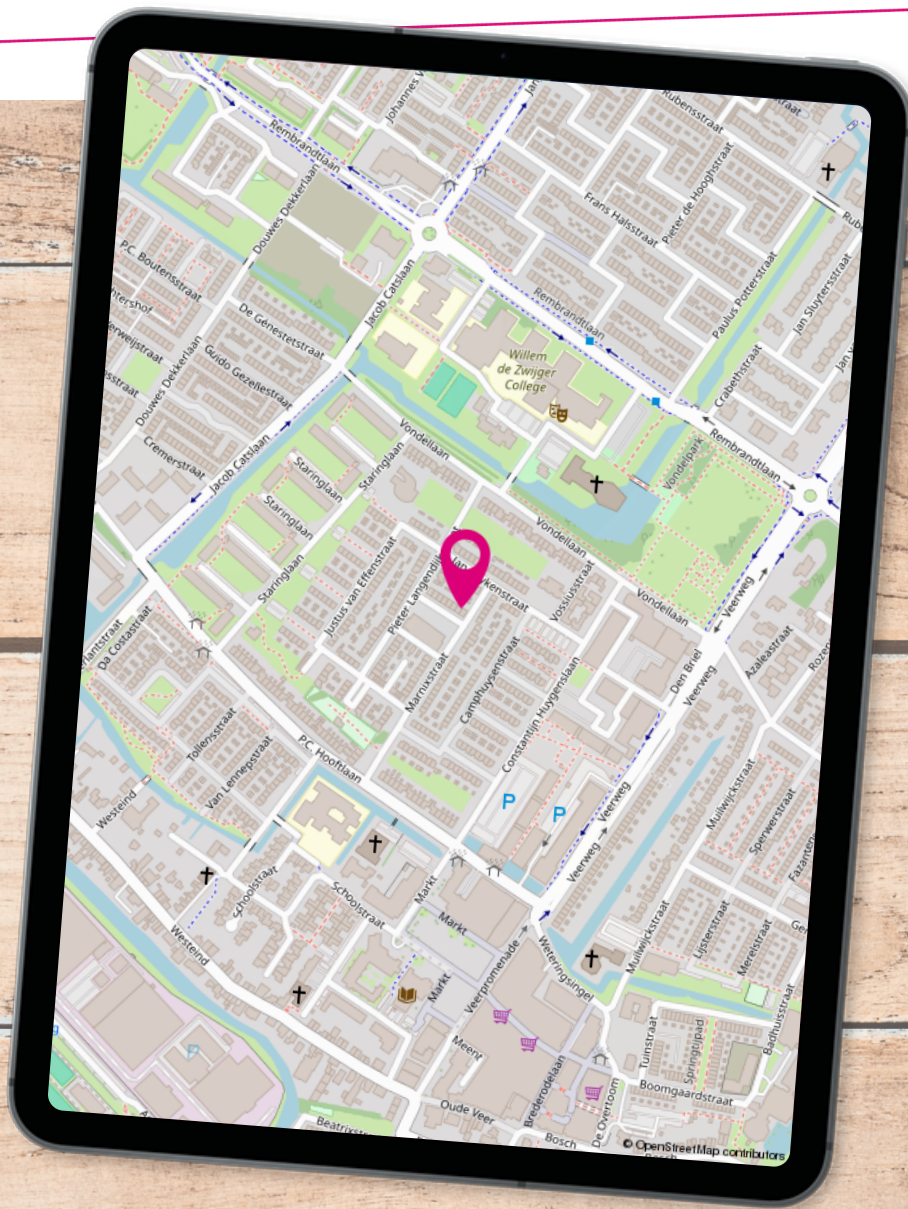


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3110
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 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

Je woont hier aan het Erasmusplein in een tussenwoning met een prettige ligging. Scholen, diverse kerken, speeltuinen, het groene Vondelpark en winkelcentrum De Meent liggen op loopafstand.

Wonen in ...

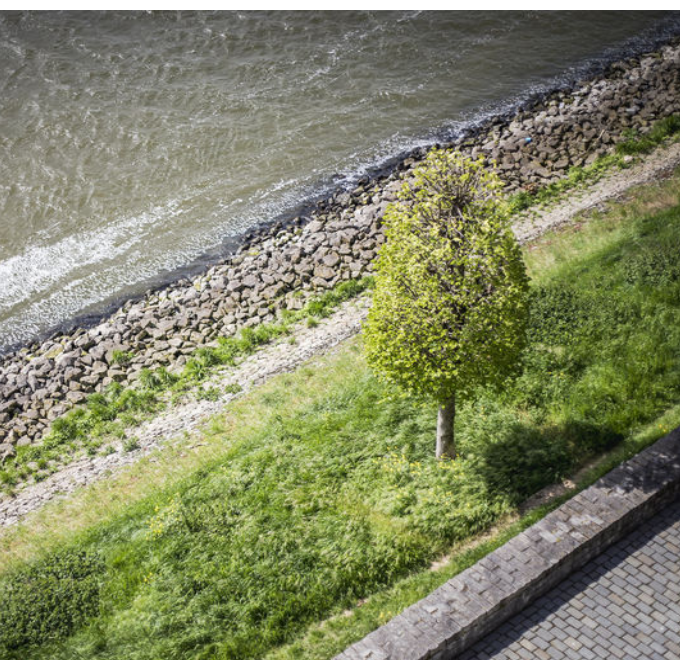
Wil je **centraal wonen in de Randstad** en tegelijkertijd genieten van de rust die een middelgroot dorp kan bieden? Dan zit je in Papendrecht helemaal goed. Door de gunstige ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen en het gemak van de Waterbus, zijn steden zoals Dordrecht en Rotterdam uitermate 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.





*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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Overgordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / 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	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



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 / Erasmusbuurt

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 14%

25 - 44: 31%

45 - 64: 25%

65+: 11%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 51%

Huur: 49%



50%



50%



0,9 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](https://www.steef.nl)



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
Ned.

funda



*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