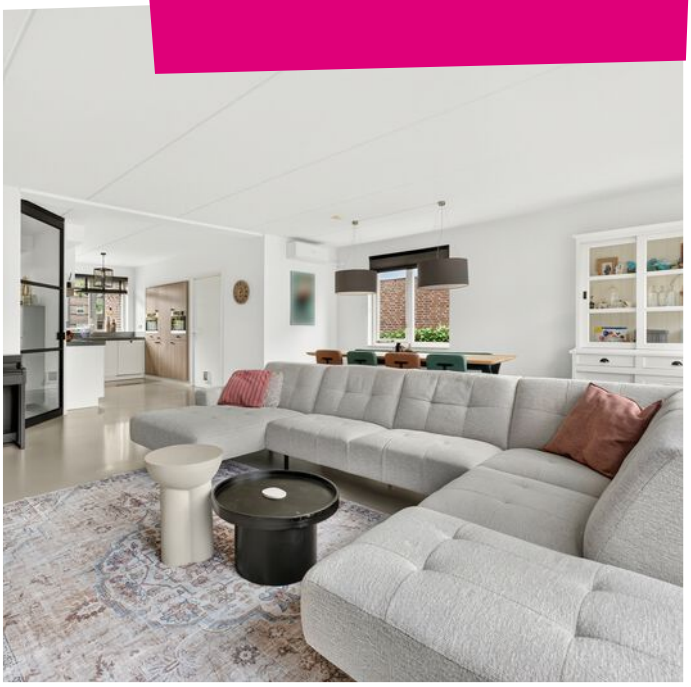
Roerdomp 2

PAPENDRECHT / 3356 CK

Halfvrijstaande woning
met diepe tuin en oprit!









steef!
MAKELAARS

www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344

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
139m²

Perceeloppervlakte
352m²

Externe bergruimte
30m²

Inhoud
572m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1999

Energielabel
A





Steef! woningbeoordeling

Op zoek naar ruimte, comfort en een droomtuin? Aan de Roerdomp 2 in Papendrecht woon je heerlijk rustig in de kindvriendelijke wijk Oostpolder. Dit fijne gezinshuis beschikt over een lichte living met airco en vloerverwarming, een open keuken, vier slaapkamers, een inpandige garage én een eigen oprit. Blikvanger is de diepe achtertuin aan het water!



Omschrijving

BEGANE GROND

De lange hal vormt de entree van de woning en biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapkast, de trapopgang en de woonkamer. Een stijlvolle stalen deur geeft toegang tot de living. De strakke gietvloer loopt vanuit de hal naadloos door over de gehele begane grond.

Toilet

Het toilet bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. Mechanische ventilatie is aanwezig. De ruimte is volledig betegeld en netjes onderhouden.

Woonkamer

In de grote living valt direct de fantastische lichtinval en het vrije zicht op de tuin en het achtergelegen groen op. Met zowel airconditioning als vloerverwarming geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De ruimte biedt meer dan genoeg plek voor een royale zithoek én een gezellige eettafel voor het hele gezin. Via de achterdeur met hor stap je zo de tuin in.

Keuken

Een heerlijke plek om te koken waarin je gezellig wegkijkt door het raam aan de voorzijde. Het witte keukenblok is gecombineerd met een houtlook kastenwand waarin de ovens en koelkast zijn verwerkt. Je beschikt hier over een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, Quooker en vaatwasser. Vanuit de keuken loop je zo binnendoor de inpandige garage in.

EERSTE VERDIEPING

Eenmaal boven kom je op de ruime overloop. Hiervandaan heb je toegang tot maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en de handige vliering via een vlizotrap. De vloerbedekking op de overloop is netjes doorgelegd naar de kamers.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning ligt een zeer grote slaapkamer. Aan het plafond hangt een ventilator.

Slaapkamer 2

In het midden van de verdieping vind je de tweede slaapkamer met een Velux-dakraam.Deze kamer is nu in gebruik als kantoor, maar leent zich natuurlijk ook prima als kinder- of hobbykamer.

Slaapkamer 3

Aan de achterzijde ligt de derde ruime slaapkamer. Door de grote raampartij kijk je heerlijk weg richting de tuin en het groen.

Slaapkamer 4

Ook de vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt een fijn uitzicht op het groen.

Badkamer

De badkamer is lekker ruim en van alle gemakken voorzien. Je hebt hier een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. Een designradiator zorgt voor de warmte en je kunt hier ventileren via zowel het raam als de mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld en netjes onderhouden.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING
Via een vlizotrap bereik je de grote bergzolder. Hier bevinden zich de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de mechanische ventilatiebox.

BUITENRUIMTE
De voortuin (afm. ca. 7,0 x 10,2 m) ligt gunstig op het zonnige zuidwesten en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en groene tuinborders. Dankzij de flinke oprit heb je altijd plek om de auto op eigen terrein te parkeren. Een bestraat paadje brengt je naar de voordeur.

Achtertuin
De diepe achtertuin (afm. ca. 10,0 x 20,0 m) ligt op het noordoosten en biedt dankzij de ligging heel veel privacy. Aan de zijkant van de woning is de tuin handig achterom bereikbaar. Achter in de tuin bevindt zich een houten vlonder direct aan de sloot, waar je in alle rust geniet van het water en het omringende groen. De vlonder is voorzien van een stijlvol sierhek. Verder is de tuin voorzien van sierbestrating, groene borders en handige water- en elektra-aansluitingen.

Tuinhuis
Achter in de tuin vind je een waar verlengstuk van je woonruimte: een groot, luxe tuinhuis met een eigen bar en een sfeervolle houtkachel. Dankzij de glazen schuifwanden kun je deze ruimte op mooie dagen helemaal openzetten naar de tuin, en op frissere avonden heerlijk behaaglijk afsluiten.

Garage
De inpandige stenen garage biedt plaats aan één auto en is voorzien van een garagedeur. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit achterdeur (met hor) wandel je vanuit de garage zo direct de achtertuin in.

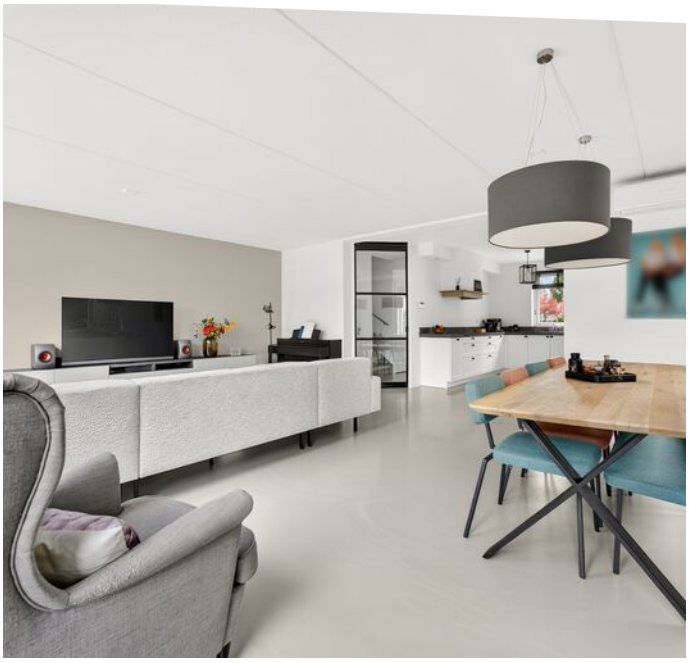



















LIFE IS A
JOURNEY

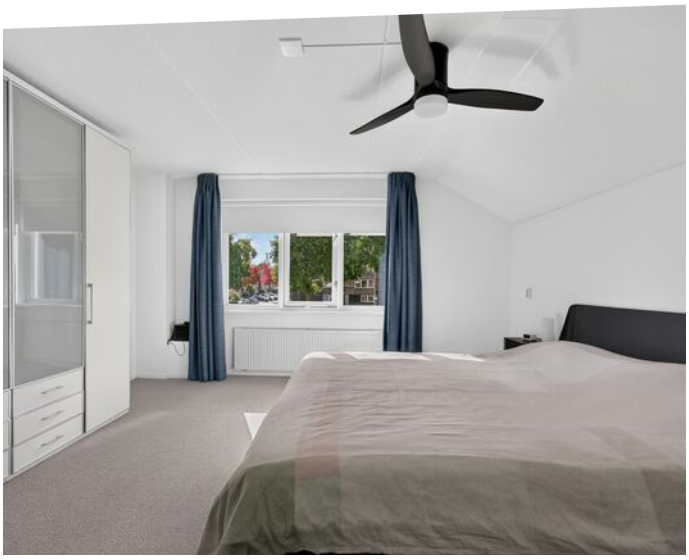






Ruimte voor het hele gezin!

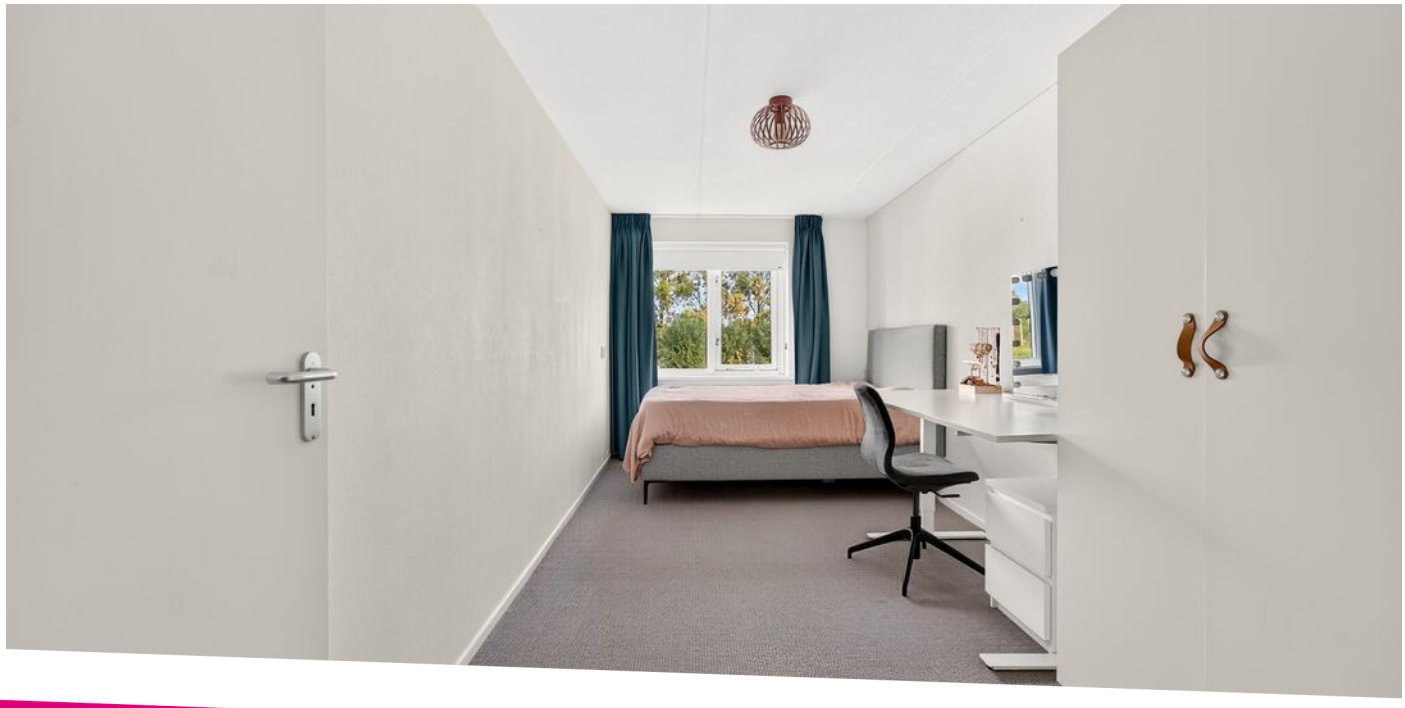






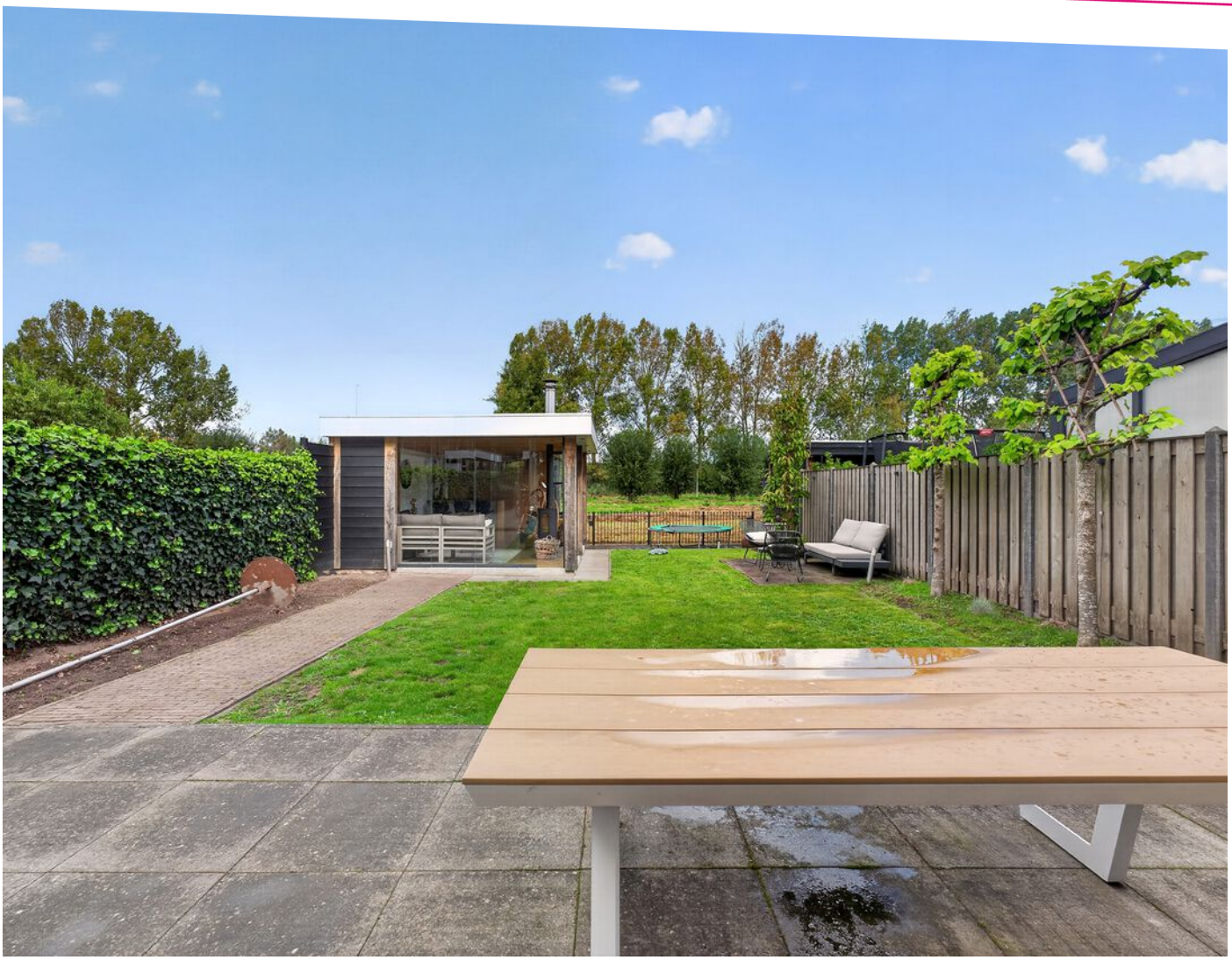




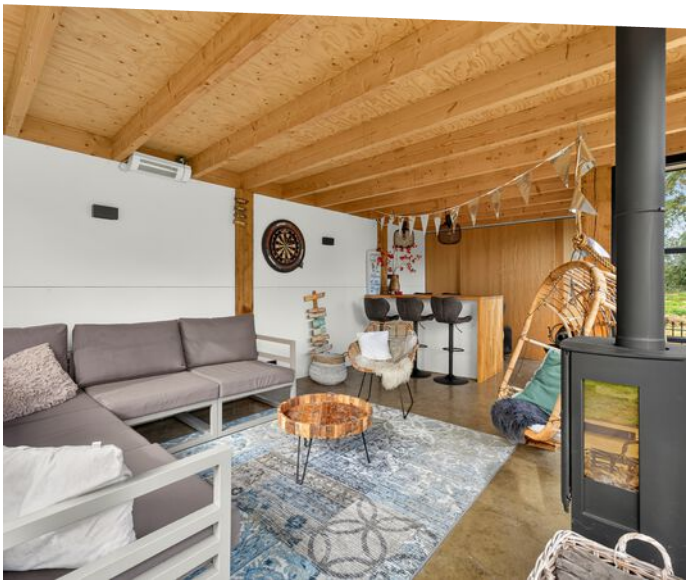




















Plattegronden

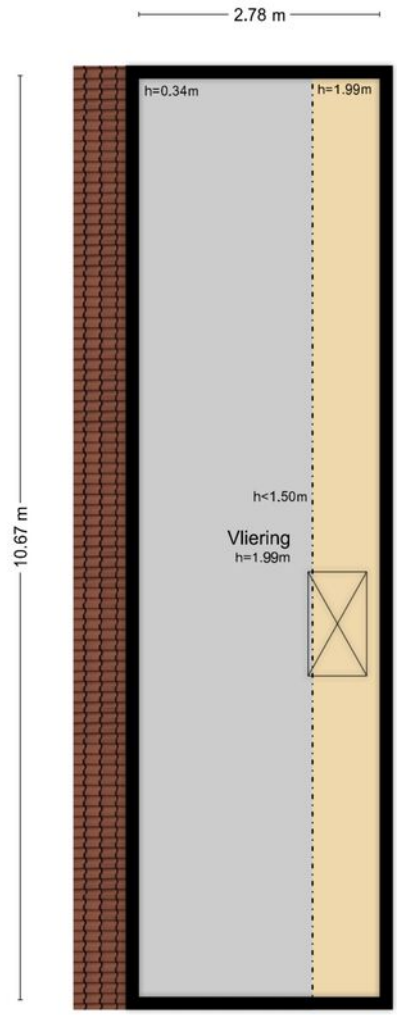


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

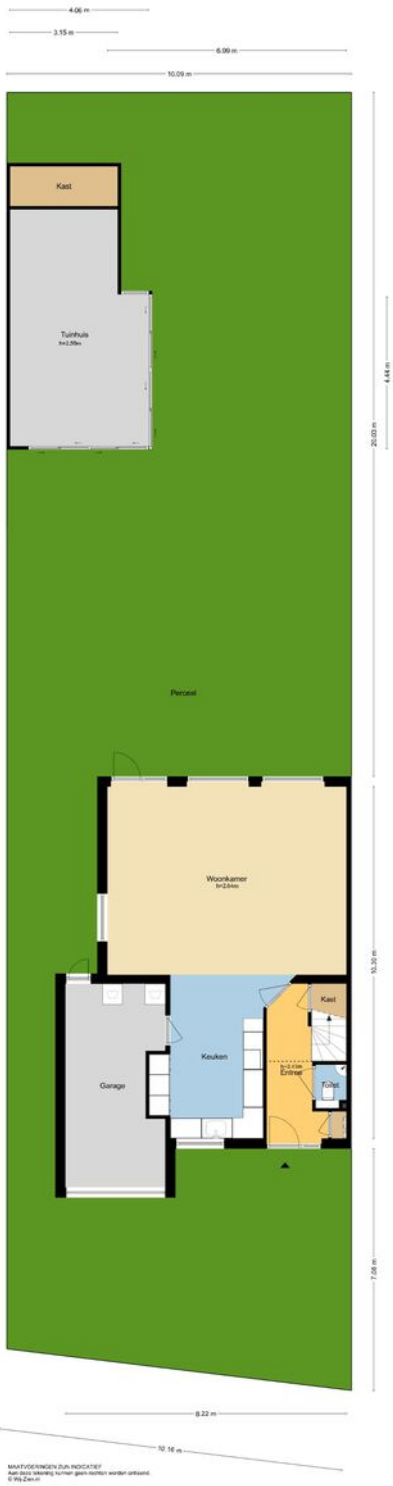


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Plattegronden



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


4.06 m
3.15 m
6.99 m
10.09 m
Kast
Tuinhuis
h=2.55m
8.13 m
6.44 m
20.03 m
Perceel
36.79 m
Woonkamer
h=2.64m
17.73 m
10.30 m
Kast
Keuken
h=2.61m
Entree
Toilet
Garage
7.08 m
8.22 m
10.16 m
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdomp 2



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Papendrecht
Sectie	E
Perceel	3445

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 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

De woning ligt in de rustige, kindvriendelijke wijk Oostpolder in Papendrecht. Dagelijkse voorzieningen zoals de supermarkt liggen op loopafstand. Binnen enkele minuten zit je op de uitvals-wegen, zoals de A15 of de N3.

Wonen in ...

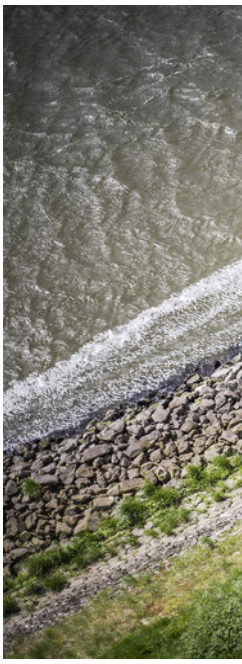


Wil je **centraal wonen in de Randstad** en tegelijkertijd genieten van de rust die een middelgroot dorp kan bieden? Dan zit je in Papendrecht helemaal goed. Door de gunstige ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen en het gemak van de Waterbus, zijn steden zoals Dordrecht en Rotterdam uitermate 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		
(sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieën			X
Losse horren / rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis / Afzuigkap / Combi-oven / combi-magnetron	X		
Vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast/vrieskast	X		
Quooker	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		
Spiegelwanden	X		
Kast slaapkamer boven rechts			X
Kast hoofdslaapkamer			X
Kasten garage		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Toiletborstel (houder) badkamer		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Overige zaken, te weten:			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	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 bieders 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

Leeftijd



0 - 14: 15%
15 - 24: 17%
25 - 44: 22%
45 - 64: 35%
65+: 10%

Huishoudens



Eenpersoons: 22%
Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 52%

Koop / huur



Koop: 78%
Huur: 22%

48%

52%

1,3 per huishouden

Aantekeningen



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 67, 2951 GA Alblasserdam
078-699 13 44
info@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!

