

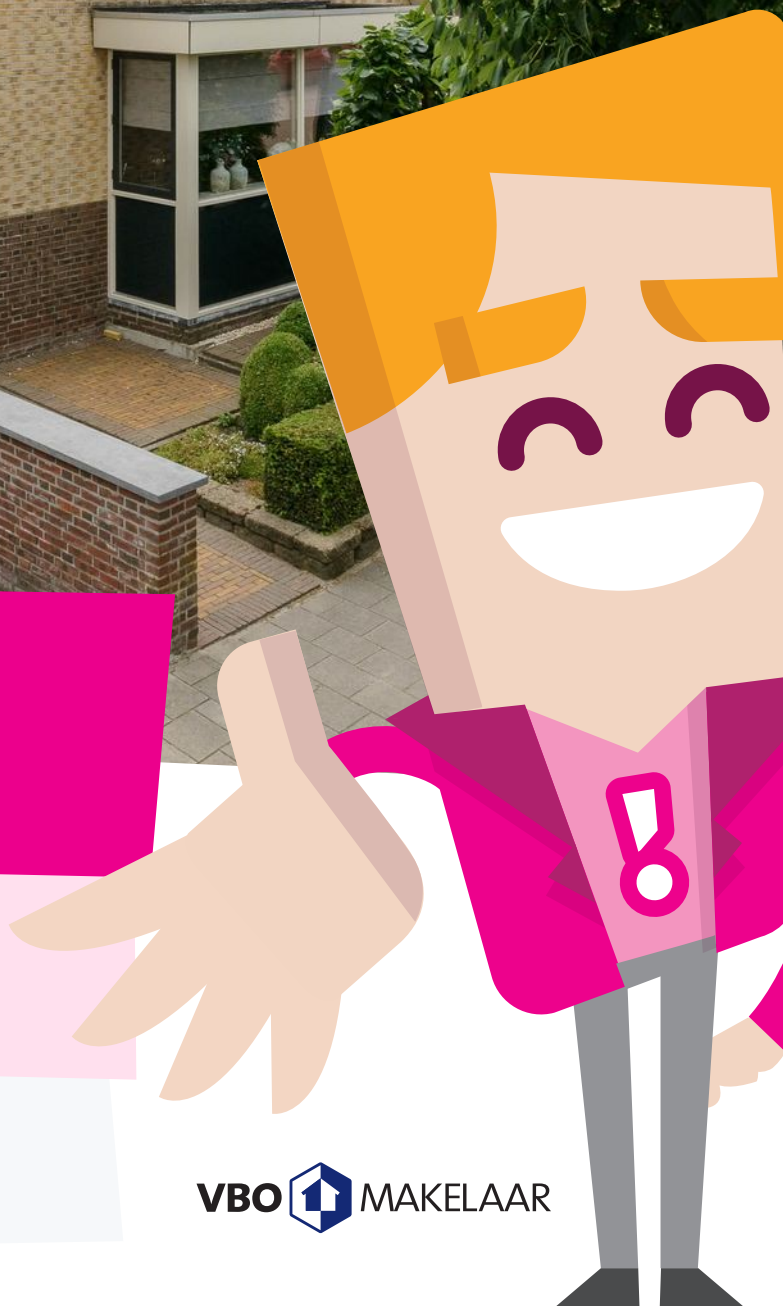


Exclusieve vrijstaande woning op centrale locatie

Van Maerlantstraat 3,
3351 EX Papendrecht

Vraagprijs

€ 765.000,- k.k.



Steef!, aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Wat doen we als eerst? Maar wat als.....? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman

Eigenaar



Bram Muilwijk

Kandidaat RMT



Janette Baerveldt

Kandidaat RMT



Gezina Bakker

Administratief medewerker



Laura Bahlman

Secretaresse



Rosannie Plaisier

Backoffice medewerker



Omschrijving

Exclusief en imposant, in deze villa voorzien van zonnepanelen kijk je je ogen uit! De LUXE VRIJSTAANDE WONING met moderne uitstraling wordt gekenmerkt door stijlvolle details en heeft een centrale ligging in Papendrecht. Tel hierbij een plantsoenachtige tuin met o.a. sauna en jacuzzi bij op en je hebt een droomlocatie te pakken! De woning beschikt over maar liefst 5 slaapkamers en een unieke indeling. Daarnaast biedt het geweldige mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Op dijkniveau vind je een riante en stijlvolle living met speelse erker en toegang tot de ruime open keuken. Via een schuifpui wordt toegang geboden tot het heerlijke terras dat deels rondom de woning is gelegen. Op de verdiepingen zijn twee slaapkamers, badkamer en een bergzolder te vinden. In het souterrain zijn nog eens drie slaapkamers, een tweede woonkamer en badkamer gesitueerd. Een praktische kelder en grote inpandige garage met verwarmde oprit maken de woning compleet. Kom deze woning zelf beleven, verhuiskriebels gegarandeerd. Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Type object

VRIJSTAAND

Bouwperiode

2004

Inhoud

975 m3

Woonoppervlakte

284 m2

Perceeloppervlakte

692 m2



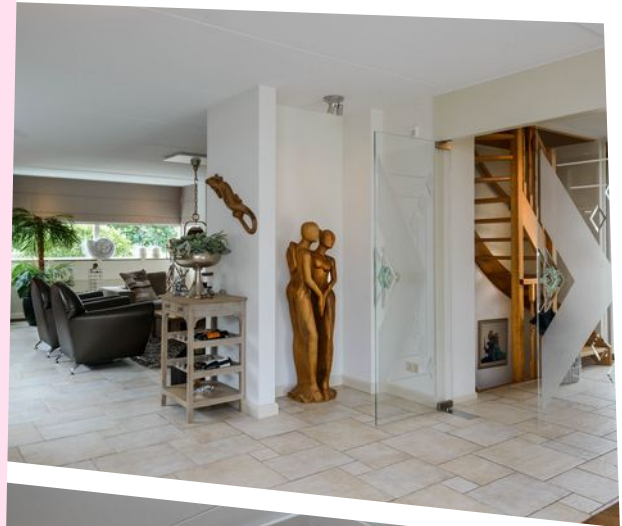
BEGANE GROND

Entree: Grote hal met garderobe, toegang tot de woonkamer, toiletruimte en trapopgang naar zowel het souterrain als de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een plavuizen vloer, glasvlies behang wanden en spuitwerk plafond.

Toilet: Nette, volledig betegelde toiletruimte (afm. ca. 1,47 x 1,08) met zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer: Prachtige living (afm. ca. 5,10/6,45 x 6,96/4,16) met speelse erker en grote raampartijen, wat zorgt voor een mooie lichtinval. De ruimte is opgedeeld in een gerieflijke zitkamer en een riante eethoek dichtbij de open keuken. Een centraal geplaatste gashaard zorgt in de stijlvolle zithoek voor extra warmte en sfeer. Vanuit de eethoek wordt toegang geboden tot het terras. De living is afgewerkt met een neutrale plavuizen vloer, behang wanden en spuitwerk plafond.

Keuken: Moderne, luxe keuken (afm. ca. 3,71 x 2,68) in U-opstelling, voorzien van onder- en bovenkastjes en alle moderne apparatuur waaronder een 4-pits inductie kookplaat, koelkast, 3-laden vriezer, heteluchtoven, combi-oven, apothekerskast, Quooker Fusion, afzuigkap en vaatwasser. De keuken is afgewerkt met een plavuizen vloer, gestuukte wanden en spuitwerk plafond.





SOUTERRAIN

Entree: Ruimte met toegang tot de drie slaapkamers, woonkamer, meterkast, badkamer en trap naar de kelder.

Meterkast: Meterkast met 13 losse groepen, vier aardlek- en hoofdschakelaar. Er is een aparte groep voor de jacuzzi, sauna en verdeler van de zonnepanelen.

Toilet: Volledig betegelde toiletruimte (afm. ca. 2,03 x 1,34) voorzien van een zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer: Sfeervolle woonkamer (afm. ca. 7,10/8,50 x 3,90/4,64) met veel lichtinval en schuifpui naar de tuin. Deze kamer kan eventueel ook perfect in gebruik worden genomen als kantoor-/praktijkruimte aan huis, als ruimte om je hobby te beoefenen of misschien wel een filmkamer?

Badkamer II: Keurige, volledig betegelde badkamer (afm. ca. 2,45 x 2,40) voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 3: Zonnige slaapkamer (afm. ca. 5,37 x 3,00) gelegen aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 4: Ruime slaapkamer (afm. ca. 4,20 x 3,60) gelegen aan de voorzijde van de woning,

Slaapkamer 5: Keurige slaapkamer (afm. ca. 4,75 x 3,30) gelegen aan de voorzijde van de woning.

Wasruimte: Praktische ruimte (afm. ca. 1,90 x 1,34) voorheen onderdeel van de garage, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Kelder: Praktische kelderruimte (afm. ca. 6,00 x 2,64 - hoogte ca. 2,26 m.) met een vaste trap bereikbaar,



EERSTE VERDIEPING

Overloop: Overloop met toegang tot de twee slaapkamers, badkamer, separate ruimte voor de CV-ketel en vlizotrap met toegang tot de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: Grote slaapkamer (afm. ca. 5,23 x 4,75) gelegen aan de voorzijde van de woning, met fijne indeling en sfeervolle ramen. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, glasvlies behang wanden en spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2: Lichte slaapkamer (afm. ca. 3,70 x 5,90) gelegen aan de achterzijde van de woning, met dubbel dakraam. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, glasvlies behang wanden en spuitwerk plafond.

Badkamer I: Keurige, volledig betegelde badkamer (afm. ca. 3,47 x 2,62) voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met dubbele wastafel, closet, designradiator en mechanische ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

Zolder: Ruime bergzolder (afm. ca. 11,70 x 1,20 m op de 1,50 lijn) met een nokhoogte van ca. 1,82 m. De ruimte strekt zich over de gehele lengte van de woning en biedt enorm veel bergruimte.







Tuin

Terras: Heerlijk ruim terras rondom de woning, waar je geniet van een geweldig uitzicht op de tuin. Het terras is toegankelijk vanuit de woonkamer en fungeert in de zomermaanden dan ook als uitbreiding van de living. Via een stoere trap bereik je via het terras tevens de achtertuin. Een fijne plek om te vertoeven!

Tuin: Prachtige, plantsoenachtige tuin met een totale oppervlakte van ca. 405 m². grenzend aan een smal water, met speelse hoogteverschillen. Vanuit het souterrain tref je eerst een veranda met groot terras, waarvandaan je uitkijkt over de groene omgeving. De tuin wordt getypeerd door luxe details zoals een heerlijke jacuzzi, sauna met verlichting, buitendouche, beregeningsinstallatie en een overkapping met heaters. Daarnaast zijn er verschillende onderheide terrassen en exclusieve beplanting aangelegd. Met een ligging op het zuidoosten zijn hier zowel zon- als schaduwrijke plekken te vinden. Het geheel is keurig onderhouden en biedt een heerlijk groen rustpunt in een druk bestaan!

Schuur: Houten blokhut (opp. ca. 5 m²) voorzien van elektra.

Garage: Inpandige garage (afm. ca. 8,06 x 3,27) met verwarmde oprit voor de auto. De garage is bereikbaar via de woonkamer in het souterrain. Daarnaast is er een elektrische garagedeur aan de voorzijde en een loopdeur naar de tuin geplaatst.



Tuin

De Van Maerlantstraat heeft een mooie centrale ligging in Papendrecht, onderaan de dijk en op korte afstand van het centrum. Voorzieningen zoals verschillende basisscholen, winkelcentrum de Meent en het Vondelpark. Een fijne, kindvriendelijke plek om te wonen!

- De woning is op dijkniveau en het souterrain voorzien van comfortabele vloerverwarming.
- Op de zonzijde is het gehele pand voorzien van screens.
- In de tuin zorgt drainage voor een goede afwatering.
- De woning is voorzien van zonnepanelen
- Schilderwerk is in 2017 uitgevoerd (binnen- en buitenzijde)

ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 2004

Verwarming: Remeha Avanta CV-ketel (2017)

Warmwatervoorziening: Inventum boiler 200 liter (2004)

Glas: Dubbele beglazing

Kozijnen: Houten kozijnen

Ligging tuin: Zuidoosten



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Van Mearlantstraat 3



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		PAPENDRECHT
	Huisnummer	Sectie		A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		7457
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Overige topografie				
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 27 mei 2016				
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.				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Automatische beregening + drainage	X			
Onderheid terras achter	X			
Sauna in tuinhuis	X			
Jacuzzi + vouwdak en schermen	X			
Plantenbakken		X		
Opbergbak containers		X		
Woning				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum / plavuizen	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Airconditioning				X
- Quooker	X			
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard (gas)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Inductie kookplaat	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine		X		
- Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en) (enkele kasten)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking	X			
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Lopend contract CV			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. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, '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 bieding proces, 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 wijzigingen?

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.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

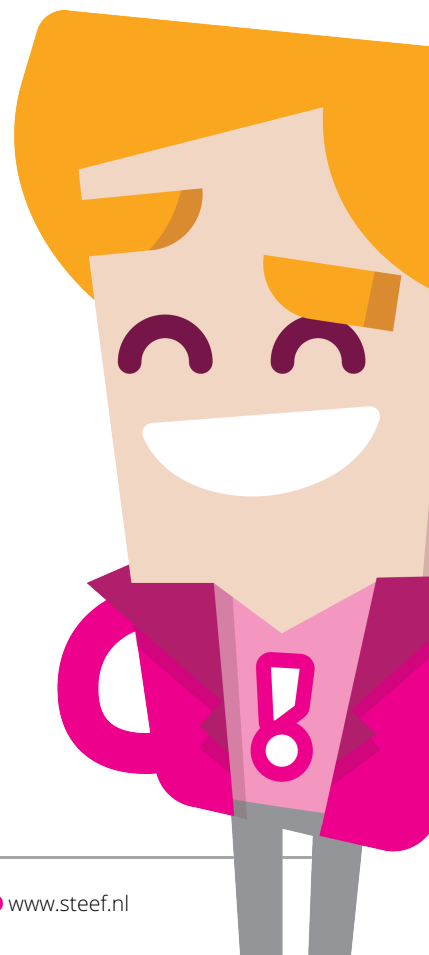
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

📞 078 699 1344



Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Deze neemt graag de tijd voor u!

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypotheekaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: 078-6991344 of via ons e-mail adres: info@steef.nl

Financieel advies

Je hebt een huis op het oog en vraagt je af of de hypotheeklasten wel betaalbaar zijn. Vanzelfsprekend wil je ook weten waar je de laagste maandlast betaalt. Met die vragen helpen we je graag.

Daarom werken we samen met Besems Verzekeringen en Hypotheken. De hypotheekadviseurs van Besems kunnen je alles vertellen over banken, rente, voorwaarden en vooral of een hypotheek in jouw persoonlijke situatie betaalbaar is. Dat doen ze op een eigentijdse en persoonlijke manier. Zo maak je bij Besems bijvoorbeeld kosteloos gebruik van de handige online tool "Mijn hypotheekaanvraag", maar heb je daarnaast altijd persoonlijk contact met je eigen adviseur. Verder heb je via Besems toegang tot 30 hypotheekverstrekkers en wordt er bij ieder advies een "Financiële Foto" gemaakt, zodat je onder alle omstandigheden weet of je hypotheek betaalbaar blijft.

Maak gerust vrijblijvend een afspraak met de hypotheekadviseurs van Besems, je weet dan meteen welke mogelijkheden je hebt bij het kopen van een huis. Telefoon 078-6919206 of mail info@besems.com.

Actiecode: Geef bij het maken van een afspraak de actiecode steef1344 door en maak kans op een maand gratis wonen*.

(Trekking 1 winnaar per jaar door notaris, max. € 1.000,- netto maandlast)



Begrijpelijk Besems
verzekeringen en hypotheeken

Wie **Steef!** Makelaars eenmaal leert kennen is meteen



VERKOCHT

steef!

MAKELAARS

Bezoek ons kantoor aan de
Dam 69 in Alblasserdam
bel **078 699 13 44**
of ga naar **www.steef.nl**

funda

VBO  MAKELAAR

||| NWWI

 SCVM
REGISTER VOOR MAKELAARS
EN TOEGELIJDEN

