



**Luxe 2-onder-1-kapwoning
met alle comfort die je zoekt!**

Sleedoornhof 20,
3355 RK Papendrecht

Bieden vanaf:
€ 480.000,- 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

Wat een droomhuis! We kunnen deze FANTASTISCHE LUXE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING eigenlijk niet anders omschrijven. Door de smaakvolle afwerking en luxe details geniet je hier van alle comfort die je wenst. Bij binnenkomst ervaar je direct een warme, ingetogen sfeer. De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en beschikt over een sfeervolle open haard. Door de garage bij de woning te betrekken, ontstond ruimte voor een prachtige leefkeuken die wel het kloppende hart van dit huis mag worden genoemd. Daarnaast is er een praktische bijkeuken, tochtportaal en extra badkamer gecreëerd. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De tweede verdieping bestaat uit een grote open zolder met een vaste kast en opstelplaats van de CV-ketel. En dan de tuin: wat een heerlijke plek! Waar zit jij het liefst.. In de jacuzzi, op het vlonderterras aan het water of toch dat geweldige tuinhuis die absoluut feestjeswaardig is? De ligging van de tuin is op het zuid-westen. Kortom genoeg te ontdekken, twijfel niet en kom snel langs voor een bezichtiging!

Type object

TWEE-ONDER-EEN-KAP

Bouwperiode

1990

Inhoud

520 m3

Woonoppervlakte

156 m2

Perceeloppervlakte

227 m2



BEGANE GROND

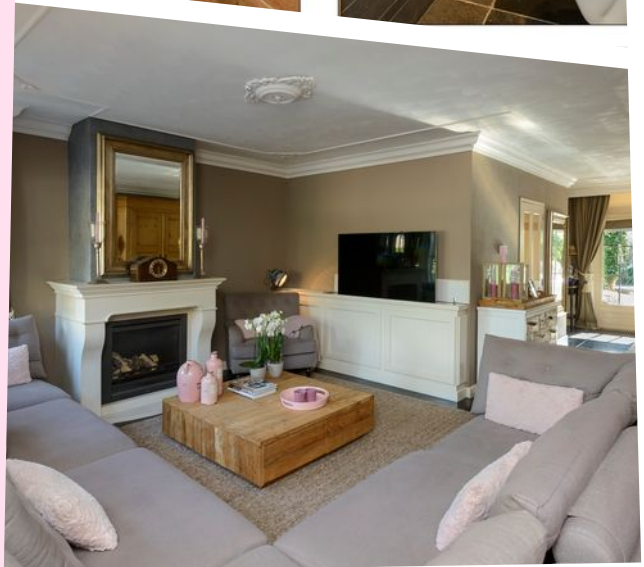
Entree: Verzorgde hal met vaste kasten, ingebouwde garderobe en prachtige paneeldeuren die toegang bieden tot de woonkamer, meterkast en toiletruimte. Een mooie houten laminaat trap leidt hiervandaan naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een natuurstenen vloer, behang wanden met lambrisering en gestuukt plafond met sierlijke ornamenten.

Meterkast: Meterkast met 8 elektrische groepen, 8 stoppen, aardlek- en hoofdschakelaar.

Toilet: Keurige toiletruimte (afm. ca. 0,93 x 1,06) in modern/landelijk stijl, voorzien van een zwevend closet, fonteintje, mechanische ventilatie en inbouwspotjes.

Woonkamer: Riant, prachtig afgewerkte woonkamer (afm. ca. 4,19 x 5,51/ 5,33 x 2,95) waar de sfeer als een deken om je heen valt. Wat een warmte en comfort! Dit gevoel wordt nog eens versterkt door de mooi weggewerkte convectorput en open haard met sierlijke schouw. De kamer is heel praktisch verdeeld in een aparte zit- en eethoek. Openslaande deuren naar de tuin zorgen ervoor dat deze in de zomermaanden als verlenging van de leefruimte fungeert. De woonkamer is afgewerkt met een natuurstenen vloer, spachelputz wanden en gestuukt plafond met ornamenten.

Keuken: De waanzinnige (leef-) keuken (afm. ca. 2,75 x 3,19) is deels gesitueerd in de voormalige garage en beschikt over een zee aan (opberg-) ruimte. Naast een ingebouwde kastenwand met diverse apparatuur, waaronder een combi-oven, Amerikaanse koelkast met vriezer en geïntegreerd koffiezetapparaat, vind je in de keuken een sfeervolle gashaard en tv-aansluiting. Het natuurstenen werkblad en houten kastfronten zorgen voor een modern-landelijke uitstraling.



VERVOLG BEGANE GROND

Vervolg keuken: Het keukenblok in hoekopstelling is voorzien van een speels barretje, spoelbak, Quooker, Boretti gasfornuis met 4 pitten, 2 ovens en teppanyaki plaat. Daarnaast zijn er diverse leuke nisjes waar je bijvoorbeeld je kookboeken mooi in kunt presenteren. Kortom, een ruimte waarin je uren kunt koken, eten en genieten! De keuken beschikt over een verlaagd plafond en is afgewerkt met een natuurstenen vloer, gestuukte wanden en plafond.



Bijkeuken (in de voormalige garage): Hele fijne, geheel betegelde bijkeuken (afm. ca. 3,00 x 1,24) met kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte is afgewerkt met een marmeren vloer en verlaagd plafond met inbouwspotjes.



Badkamer II (in de voormalige garage): Geheel betegelde badkamer (afm. ca. 1,88 x 1,09) in lichte kleurstelling met douchecabine, zwevend closet en fonteintje.

De badkamer en bijkeuken zijn te bereiken zowel via de woning als via de tuin.

Tochtportaal : Praktische ruimte (afm. ca. 1,50 x 1,50) met toegang vanuit de woning naar badkamer II en bijkeuken.



EERSTE VERDIEPING

Overloop: Keurige overloop met prachtige paneeldeuren die toegang bieden tot de drie slaapkamers en badkamer. De trapopgang naar de tweede verdieping is prachtig bekleed met hout laminaat, behang wanden en lambrisering.

Slaapkamer 1: Grote slaapkamer (afm. ca. 3,31 x 5,52 op de 1,50 lijn - oorspronkelijk 2 slaapkamers) gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een dakkapel, tv-aansluiting en prachtige radiatorombouw.





VERVOLG EERSTE VERDIEPING

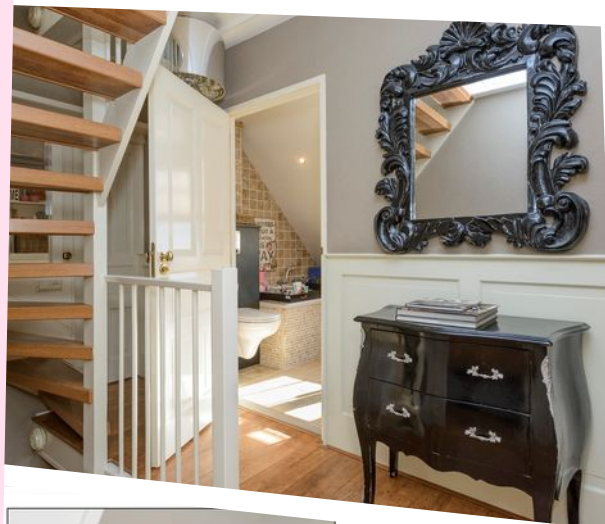
Slaapkamer 2: Prima slaapkamer (afm. ca. 3,57/0,70 x 2,72) gelegen aan de achterzijde van de woning, voorzien van een dakkapel en tv-aansluiting.

Slaapkamer 3: Mooie slaapkamer (afm. ca. 5,00 x 2,81) welke is gesitueerd op de voormalige garage, voorzien van openslaande deuren naar een eventueel toekomstig dakterras, dakkapel aan de voor- en achterzijde, radiatorombouw, opbergruimte achter schotten en een tv-aansluiting. Kan in gebruik genomen worden als eigen praktijkruimte, door middel van het plaatsen van een trap kan hier een eigen toegang gemaakt worden. Middels een vaste trap biedt de slaapkamer ook toegang naar de bergzolder, die door de extra raampartijen veel lichtinval heeft en een fijne ruimte is. De kamer is afgewerkt met een houten laminaat vloer, behang/lambrisering wanden en spuitwerk plafond met inbouwspotjes.

Badkamer I: Hier ervaar je een echte hotel beleving! De prachtige badkamer (afm. ca. 1,40 x 2,70 op de 1,50 lijn) heeft een landelijke uitstraling en dakkapel, voorzien van een ligbad, douchecabine met ingegoten natuurstenen bak en wanden, wastafelmeubel, zwevend closet, mechanische ventilatie en vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Zolder: Mooie open zolderruimte (afm. ca. 5,52 x 3,02) met vaste kast waarin de CV-ketel is gesitueerd en een stoer balkenplafond. Op de zolder is veel bergruimte gecreëerd achter knieschotten. Daarnaast beschikt de ruimte over een tv-aansluiting en twee dakramen met horren en screens. De ruimte is afgewerkt met een houten laminaat vloer en glasvlies behang wanden met lambrisering.





Tuin

Voortuin: Stijlvol aangelegde voortuin (afm. ca. 11,50/5,00 x 8,50) met sierbestrating, tuinborders, wateraansluiting en een afsluitbaar hek. Voor de garage kan eventueel parkeerruimte gerealiseerd worden. Daarnaast zorgt een gepotdekselde schuur (afm. ca. 1,01 x 2,70) hier voor opslag van de fietsen. Aan de zijkant van de woning is een groot grasveld met speelgelegenheid te vinden, waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Achtertuin: Hallo droomtuin! De achtertuin (afm. ca. 10,00 x 12,50) is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier in de zomer ook laat op de dag nog heerlijk kan genieten van de zon. En genieten kun je zeker, zowel op het zonnige vlonderterras aan het water als in de fantastische ingebouwde 6-persoons jacuzzi. Ja dat lees je goed, een jacuzzi in je eigen tuin! Het tuinhuis is heel ruim opgezet en mag ideaal worden genoemd voor zomerse feestjes. En heb je al gezien hoe prachtig die oude klinkertjes zijn? Die komen uit een oud klooster, hoe gaaf! De tuin is voorzien van buitenverlichting, een handbedienbaar zonnescherm, tuinborders en siergrind.

Tuinhuis: Waanzinnig gepotdekseld tuinhuis (afm. ca. 2,78 x 4,45) met veranda. Het tuinhuis is voorzien van vaste kasten, een vliering, inbouwspotjes, speels barretje, speakers en schuifdeuren. Party on!





Tuin

Deze fantastische, luxe twee-onder-een-kapwoning ligt in de populaire wijk Wilgendonk, wat als uitermate kindvriendelijk wordt omschreven. De gehele woning verkeert in absolute topstaat en kan dan ook zo worden betrokken. In de zomer van 2018 is de complete buitenzijde nog geschilderd, dus daar heb je voorlopig geen omkijken meer naar. Wat een droomwoning!

De charme van de woning wordt nog eens extra versterkt door de luiken aan de buitenzijde.

ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 1990

Verwarming: Remeha Calenta CV-ketel (2012)

Warmwatervoorziening: Remeha Calenta CV-ketel (2012)

Glas: Dubbele beglazing

Kozijnen: Hardhouten en kunststof kozijnen

Ligging tuin: Zuid-westen



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Sleedoornhof 20



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 september 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

PAPENDRECHT

E

1705

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			
Zonwering binnen	X			
Jacuzzi	X			
Woning				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Zonwering buiten	X			
Zonwering binnen (zolder)	X			
Vliegenhorren (zolder)	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen / vouwgordijnen		X		
- rolgordijnen				X
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- Laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X
- Quooker	X			
Open haard, houtkachel				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- open haard (2 stuks)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	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)		X		
- Boeken/legplanken				X
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau		X		
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires (losse accessoires)		X		
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires (losse accessoires)		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking	X			
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				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?

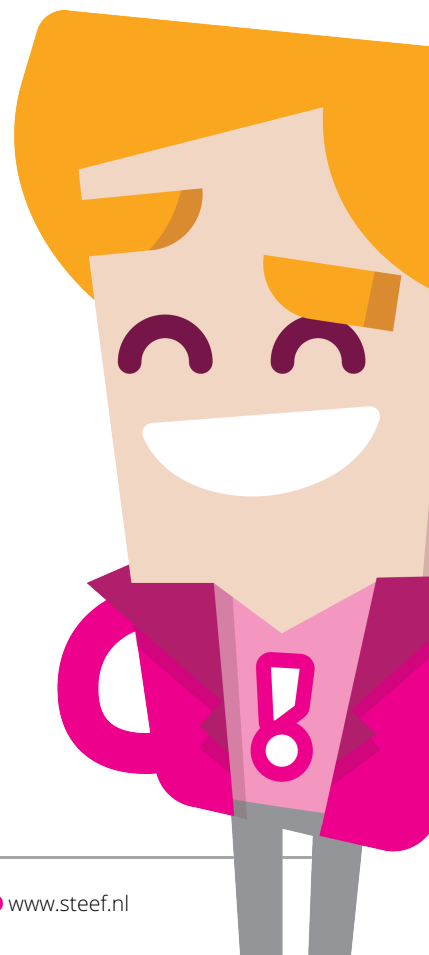
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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 hypotheken

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
ROOSTER VOOR MAKELAARS
EN TOEGELIJDEN

