

Veerdam 21 A

PAPENDRECHT / 3351 AJ

Onder architectuur
gebouwde vrijstaande villa



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 Roukens
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

313m²

Perceeloppervlakte

366m²

Geb. geb. buitenruimte

15m²

Inhoud

1087m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

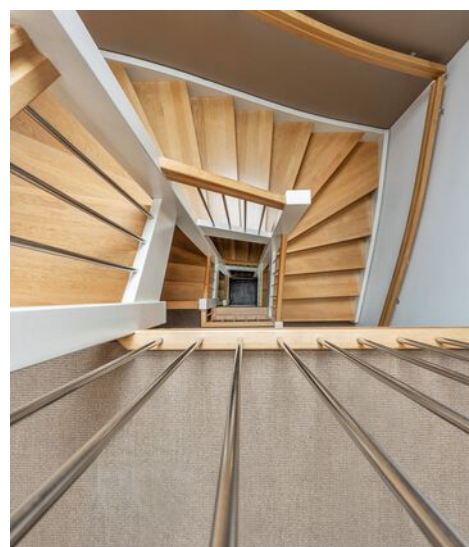
6

Bouwjaar

2008

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

Dit unieke woonhuis is gelegen aan de meest schilderachtige straat van Papendrecht. Een zeldzame vondst op deze locatie, aangezien het in 2008 is gebouwd. Te midden van oude kastanjabomen valt dit moderne huis op met zijn imposante erker. Dankzij het gebruik van een warmtepomp en wel liefst 30 zonnepanelen is deze woning buitengewoon duurzaam!

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Deze unieke woning vereiste in deze historische omgeving de deskundige hand van een gerenommeerd architect. De woning heeft prachtige details!

De woonkamer trekt de aandacht door de **grote erker en vloer-tot-plafond ramen**, waardoor een gevoel van **ruimte en licht** wordt gecreëerd. Een uniek kenmerk is de **draaiende open haard** tussen de woonkamer en de keuken. De ronde haard kan zowel richting de woonkamer gedraaid worden als richting de keuken. Wat een sfeer!

De stoere open keuken is ideaal voor kookliefhebbers. Het eetgedeelte en de keuken bevinden zich in een grote, lichte ruimte dankzij de **volledig glazen serre** met glazen dak en **lichtstraat**. Opvallend authentiek detail is de tekening van een stoomsleper in het glas in de deur naar de keuken. Grote stalen deuren geven toegang tot het **statige trappenhuis**.





Een draaiende open haard!







Souterrain

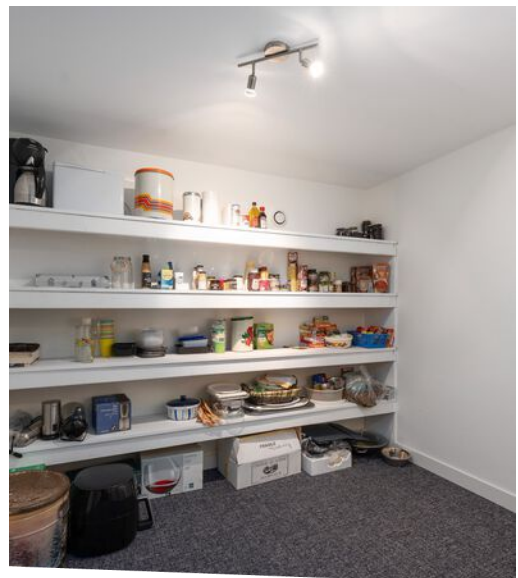
Deze ruime woning beschikt over 4 verdiepingen waarvan het souterrain een opvallend ruime verdieping is. Het souterrain biedt ontzettend veel mogelijkheden!

Naast een **groot kantoor** is er een multifunctionele ruimte en een wijnkelder/opslagruimte aanwezig. Het kantoor beschikt over ramen welke schuin omhoog kijken richting de achtertuin. In de deur richting het kantoor is **origineel glas-in-lood** aanwezig vanuit het oude voormalige kantoor. Een ideale plek om te werken aan huis. Daarnaast is er ook een **royale multifunctionele ruimte** aanwezig. Deze multifunctionele ruimte kan eventueel gebruikt worden als **slaapkamer** door de aanwezigheid van daglicht. De wijnkelder/opslagruimte biedt veel ruimte voor al je boodschappen.





Opvallend ruim en multifunctioneel!



Eerste verdieping

Via het statige trappenhuis kom je op de eerste verdieping. Op deze verdieping kan je drie slaapkamers en twee badkamers vinden.

De masterbedroom beschikt over een **inloopkast** en een **eigen badkamer met ligbad en inloopdouche**. Airconditioning houdt het hier in de zomermaanden koel. De grote raampartijen geven een **prachtig zicht richting de jachthaven** van Papendrecht en de rivier de Merwede. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn ruim van formaat. De tweede badkamer op deze verdieping beschikt onder andere over een fijne inloopdouche met een grohe doucheopbouw, een wastafelmeubel en toilet.





*Masterbedroom met
prachtig uitzicht!*



Tweede verdieping

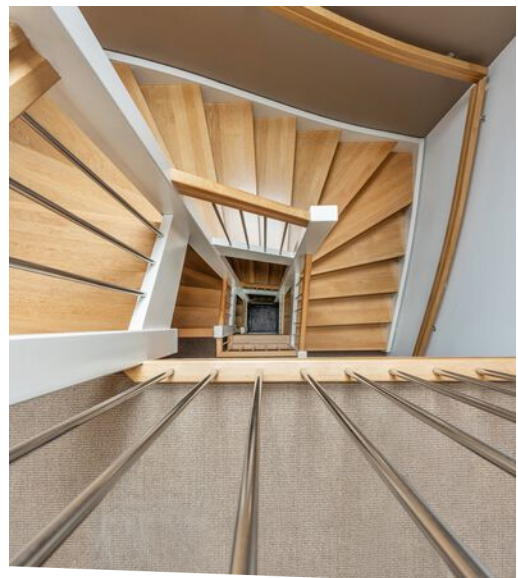
De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en de stook/wasruimte met warmtepomp. De overloop is ruim en licht door de aanwezigheid van twee dakramen.

Vanaf de tweede verdieping kun je in het trappenhuis metersdiep naar beneden kijken, met een uitzicht dat helemaal reikt tot aan de kelder/souterrain. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel een hele hoge nok. De kamer heeft een **sfeervol balkenplafond**. Er is een wastafel aanwezig met wasbak. De slaapkamer aan de achterzijde heeft ook **een hoge nok** en via het raam heb je weer prachtig **uitzicht richting de jachthaven!** De stook/wasruimte is te vinden in het midden van de verdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en staat de warmtepomp opgesteld.





*Metersdiep kijken
tot aan kelder!*



Tuin

De voortuin geeft ruimte om twee auto's te parkeren op eigen terrein. De gave overstek van de woning en de statige entree valen hier direct op. Via een zijpad langs de woning kom je in de achtertuin.

De prachtige achtertuin is gelegen op het **zuidoosten** en beschikt over een terras en overkapping. Je kan hier heerlijk zitten op het loungeset onder het genot van een wijntje. Er is ook nog een houten overkapping waar je je fietsen kwijt kunt en je hout voor de openhaard kan opslaan. De achtertuin is voorzien van sierbestrating en een elektra- en wateraansluiting. Via een poort kom je aan de achterzijde op de dijk uit, voor een heerlijke wandeling langs de rivier.













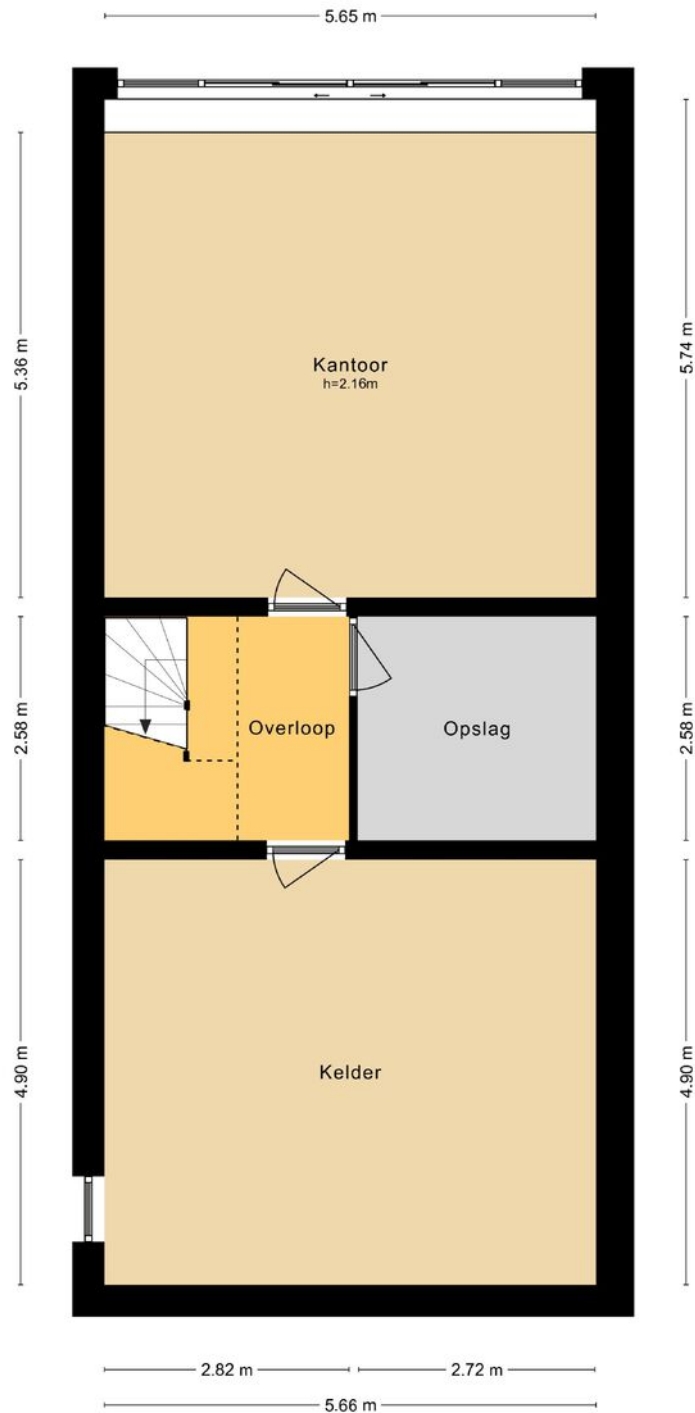
Plattegronden



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

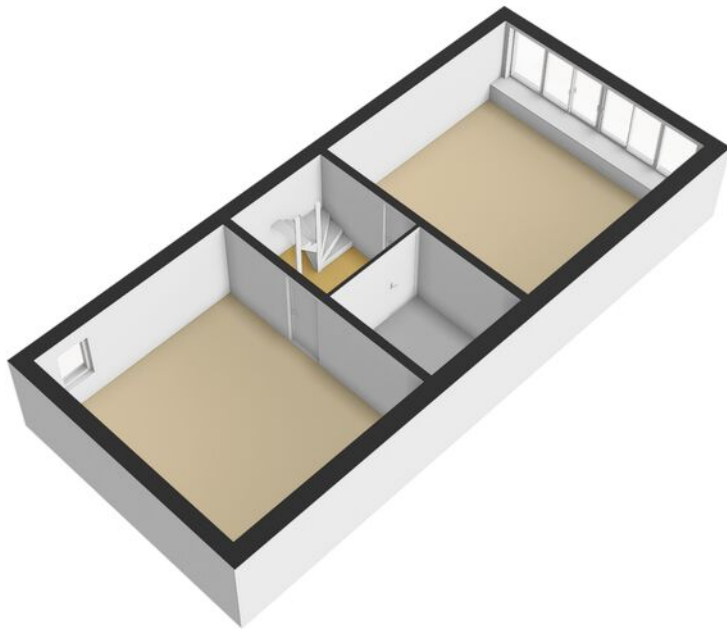


Plattegronden

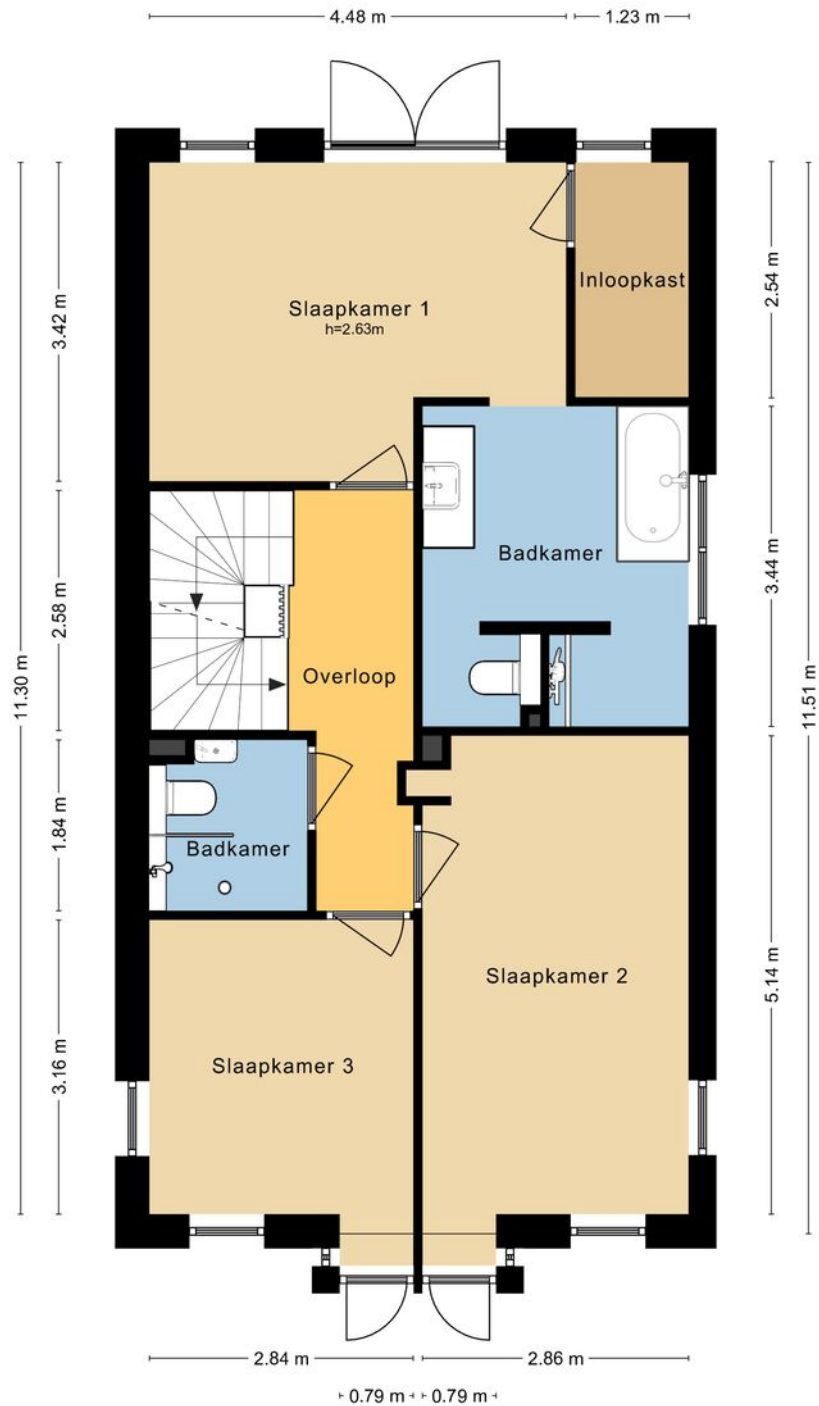


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





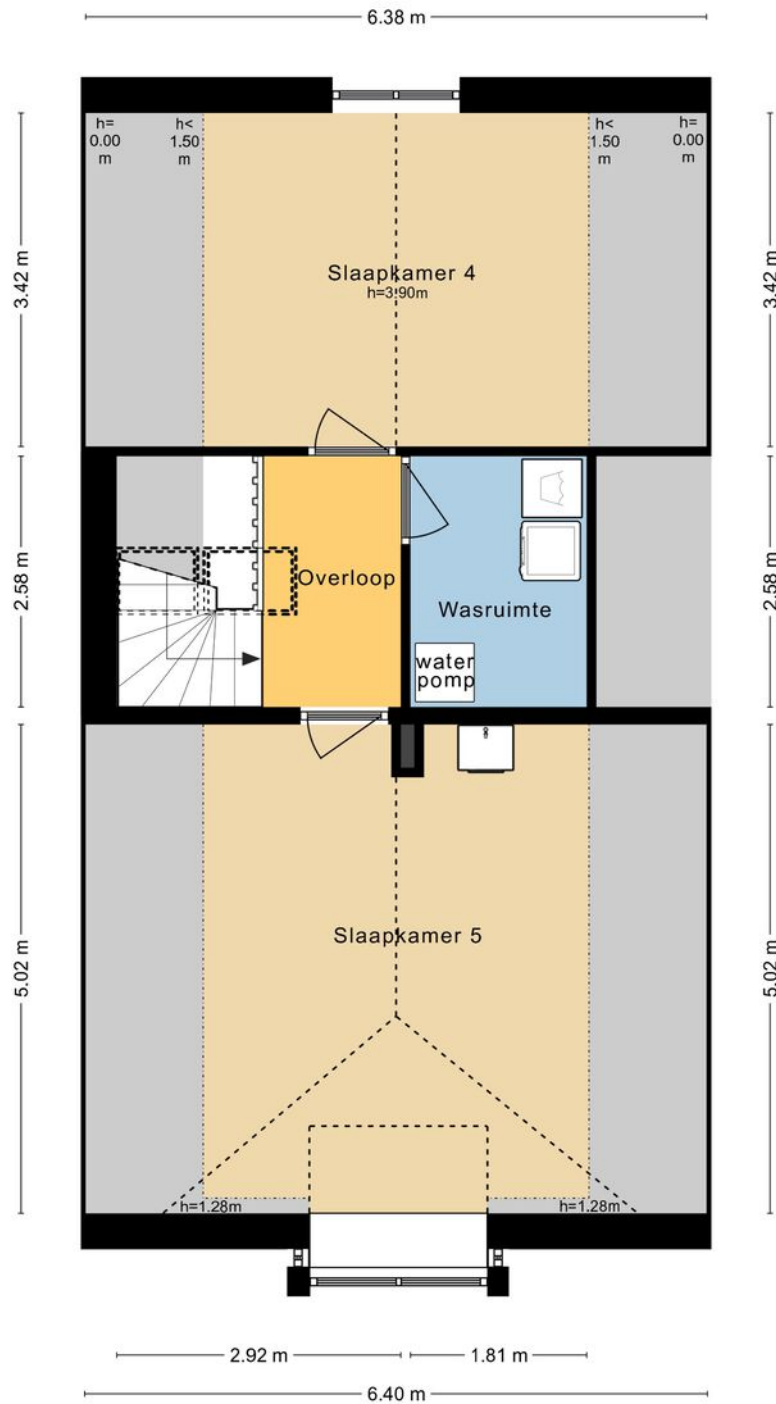
Plattegronden



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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veerdam 21-a

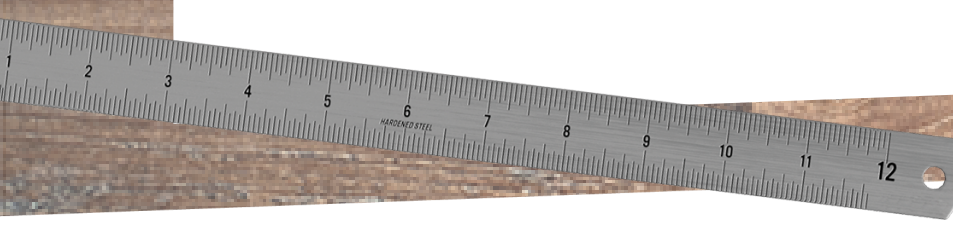



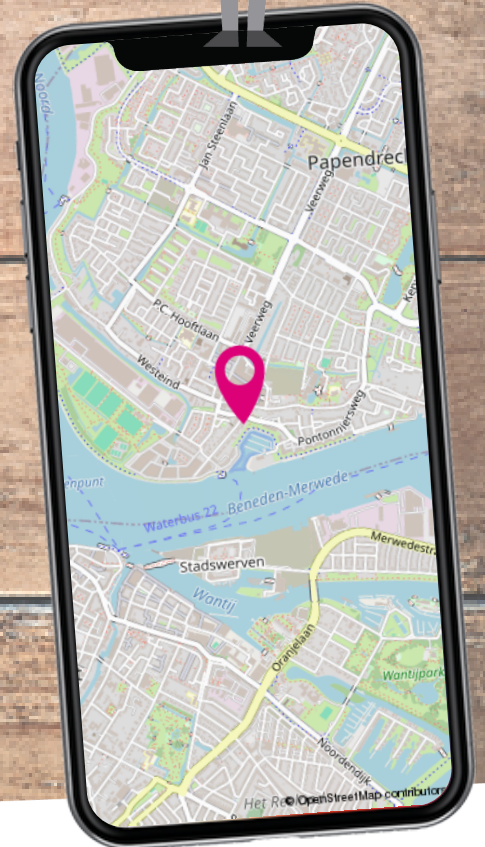
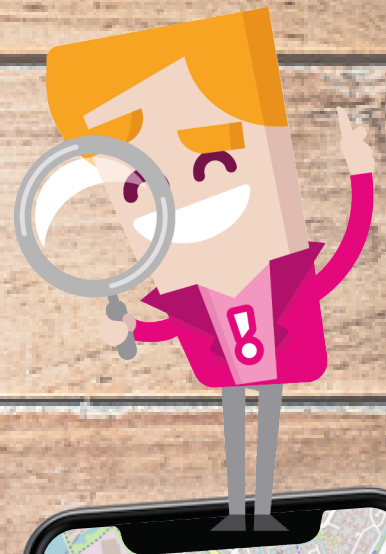
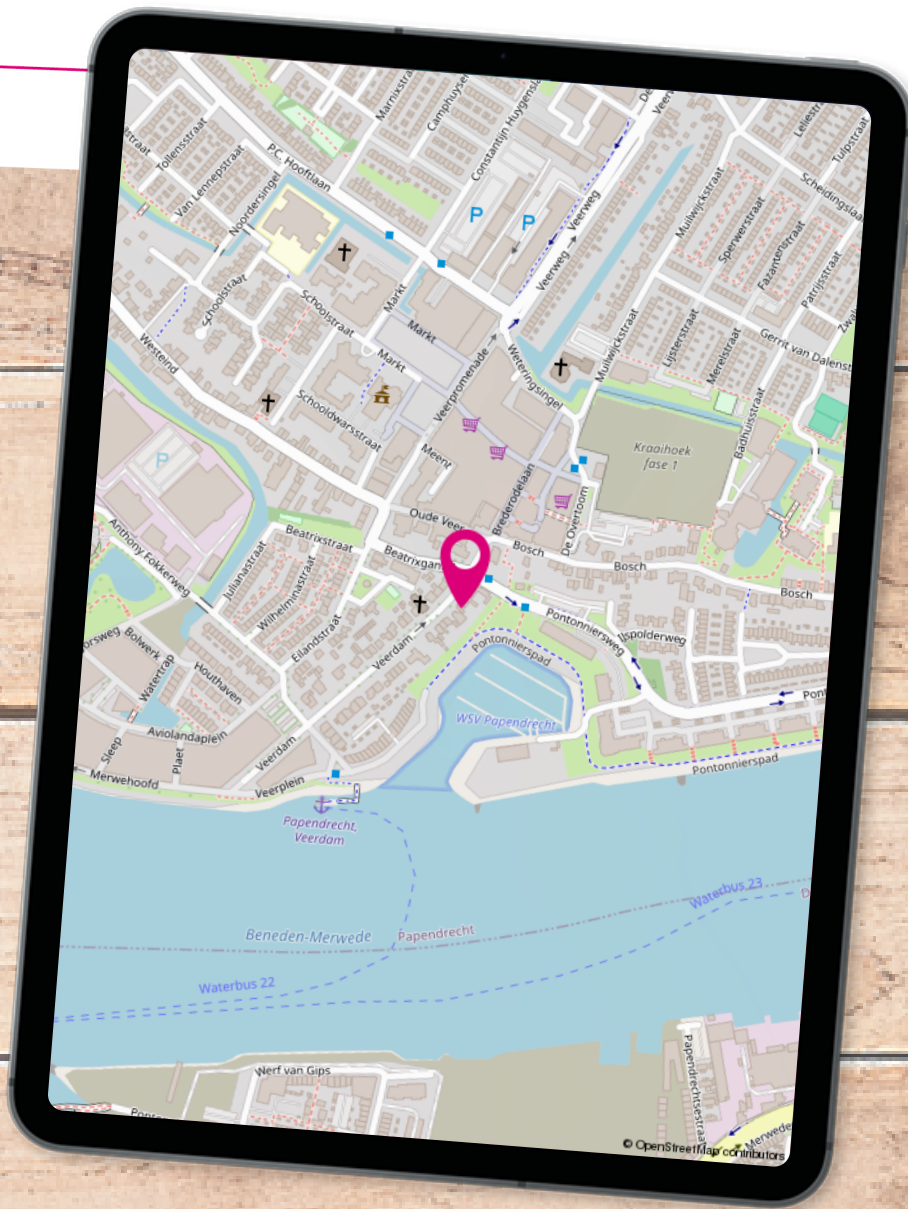
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
—	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	133
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024
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 is centraal gelegen, dichtbij openbaar vervoer, vlak bij de jachthaven en winkelcentrum de Meent. Daarnaast zijn er verschillende horecagelegenheden en terrassen langs de Veerdam.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting / Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Alarminstallatie/Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken/Zonwering buiten	X		
Kluis	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen/Rol gordijnen			X
Vitrages/Jaloezieën/Lamellen			X
Overgordijnen			X
(Losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/Parketvloer/Houten vloer(delen)/ Laminaat/Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
Warmte ventilatiepomp	X		



Lijst van zaken

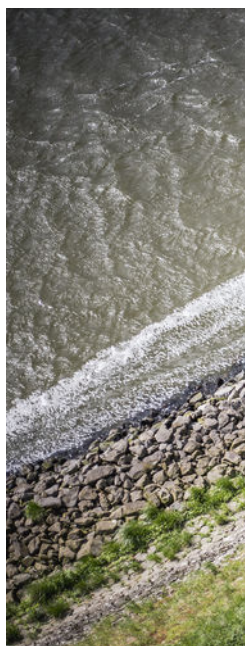
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
Houtkachel 2x			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Magnetron	X		
Kookplaat	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast/Vriezer	X		
(Gas)fornuis	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten			X
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkamer- en toiletaccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat / Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Voorzetramen	X		
Radiatorfolie	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 kreken 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 / Westpolder

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 24%

65+: 27%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 61%

Huur: 39%



52%



48%



1,0 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!

