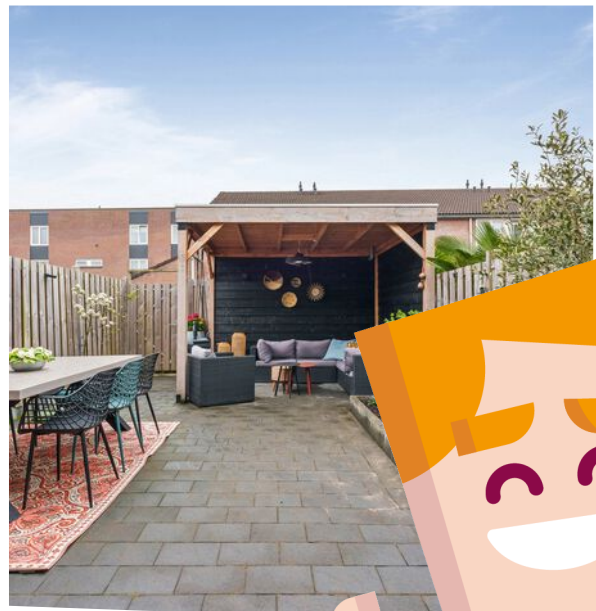
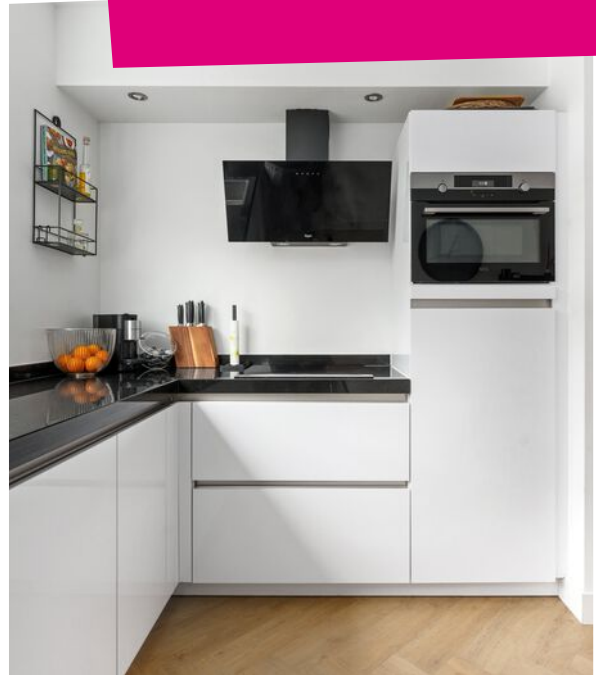


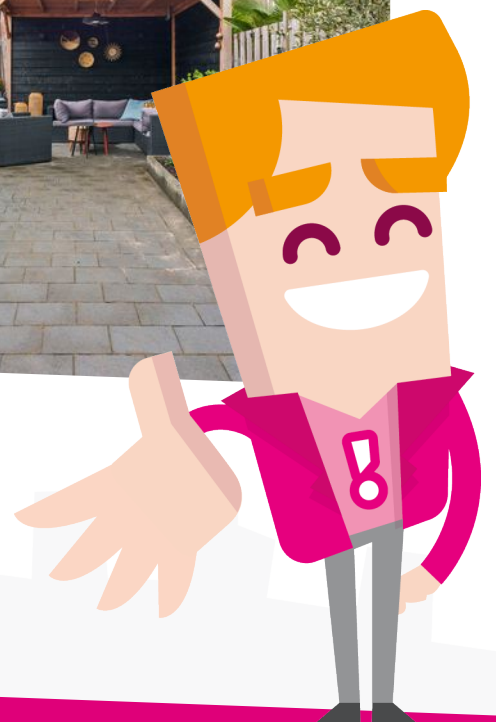
Stellingmolen 388

PAPENDRECHT / 3352 BT

Instapklare tussenwoning met vier slaapkamers!



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

110m²

Perceeloppervlakte

97m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

376m³

Tuin ligging

Westen

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1975

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

Deze woning is echt het pareltje van de buurt, met veel ruimte en een flinke dosis moderniteit. Er is ontzettend veel gedaan om deze woning naar een hoger niveau te tillen. Denk aan nieuw stucwerk en een dakkapel op zolder. Met volledige isolatie en zonnepanelen (huur!) is deze woning niet alleen modern, maar ook milieubewust.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



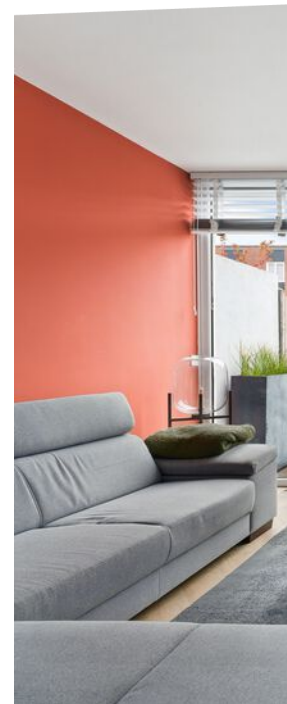


Begane grond

Op de begane grond geniet je van heerlijke vloerverwarming. Ook de nieuwe visgraatvloer en open haard dragen bij aan de moderne uitstraling.

De begane grond laat zien hoe stijlvol en keurig deze woning is. De achtergevel is zelfs uitgebroken en vervangen door een prachtige kunststof pui met **openslaande deuren**. Heerlijk om deze in de zomer open te slaan en buiten naar binnen te brengen. De woonkamer heeft een nette afwerking en een mooie open haard. Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd.

Met een **witte hoekkeuken** met prachtig zwart hardstenen aanrechtblad en groot raam is de keuken een droom voor elke kookliefhebber. De keuken is voorzien van een oven/magnetron combinatie, **inductiekookplaat**, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Wie weet sta jij hier binnenkort lekkere maaltijden te bereiden?!





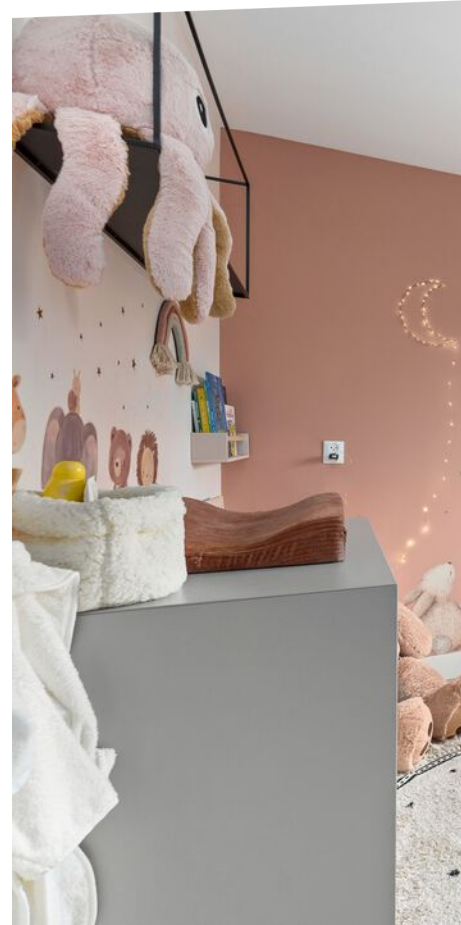
Prachtige witte hoekkeuken!



Eerste verdieping

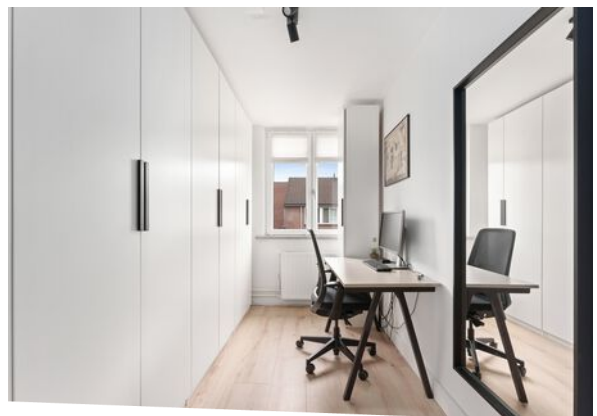
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxueuze badkamer. De vloeren lopen naadloos door en zorgen voor een rustige uitstraling.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en stuk voor stuk ruim van formaat. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. Je eigen kleuren op de muur en je kunt je verhuisdozen gaan uitpakken. De grootste slaapkamer is voorzien van **airconditioning**. De keurige badkamer is in lichte kleurstelling betegeld en voorzien van een closet, design radiator, inbouwspots, **inloofdouche**, meubel met geïntegreerde wastafel en mechanische ventilatie. De douche is voorzien van een nis waar je je shampoos kunt neerzetten. Ook is er een raampje aanwezig.





Overal dezelfde laminaatvloer!



Tweede verdieping

Op zolder vind je nog meer verrassingen, zoals vaste kasten, wasmachine en droger op ooghoogte en een vierde slaapkamer met alle benodigde voorzieningen zoals airco, rolluik en dakkapel.

Wat een strak afgewerkte overloop aan de achterzijde van de woning. De ruimte is voorzien van rolluiken, veel kastruimte en een mooie dakkapel. De wasmachine en droger zijn mooi ingebouwd op ooghoogte. Dat is fijn werken! Alles is strak gestuukt en er ligt een mooie laminaatvloer, echt een prachtige ruimte! De Cv-ketel is netjes weggewerkt.

De ruime en hoge vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Ook deze kamer is keurig afgewerkt. Heerlijk is de airconditioning, zo houd je de temperatuur aangenaam. De kamer is voorzien van een rolluik en schotten. Opbergruimte is voldoende aanwezig in deze woning.





*Prettige
airconditioning!*



Tuin

De woning heeft geen voortuin, maar wel een handige wateraansluiting op de voorgevel (oosten). Aan de voorzijde van de woning heb je nog een klein schuurtje (afm. ca. 3.10 x 2.39) wat je eigendom is.

Deze schuur is voorzien van elektra en groot genoeg voor je fietsen. En ben je motorliefhebber? Doordat er een rolluik naast de deur is geplaatst, kun je er zo met de motor in.

De leuke achtertuin (afm. ca. 9.00 x 5.20) heeft een sfeervolle overkapping. Heerlijk om hier te zitten tot laat in de avond. De tuin is gelegen op het westen en heeft daardoor een groot deel van de dag zoninval. De tuin is keurig betegeld en voorzien van tuinborders, elektra- en wateraansluiting en een zonnenscherm. Ook is de tuin achterom bereikbaar.

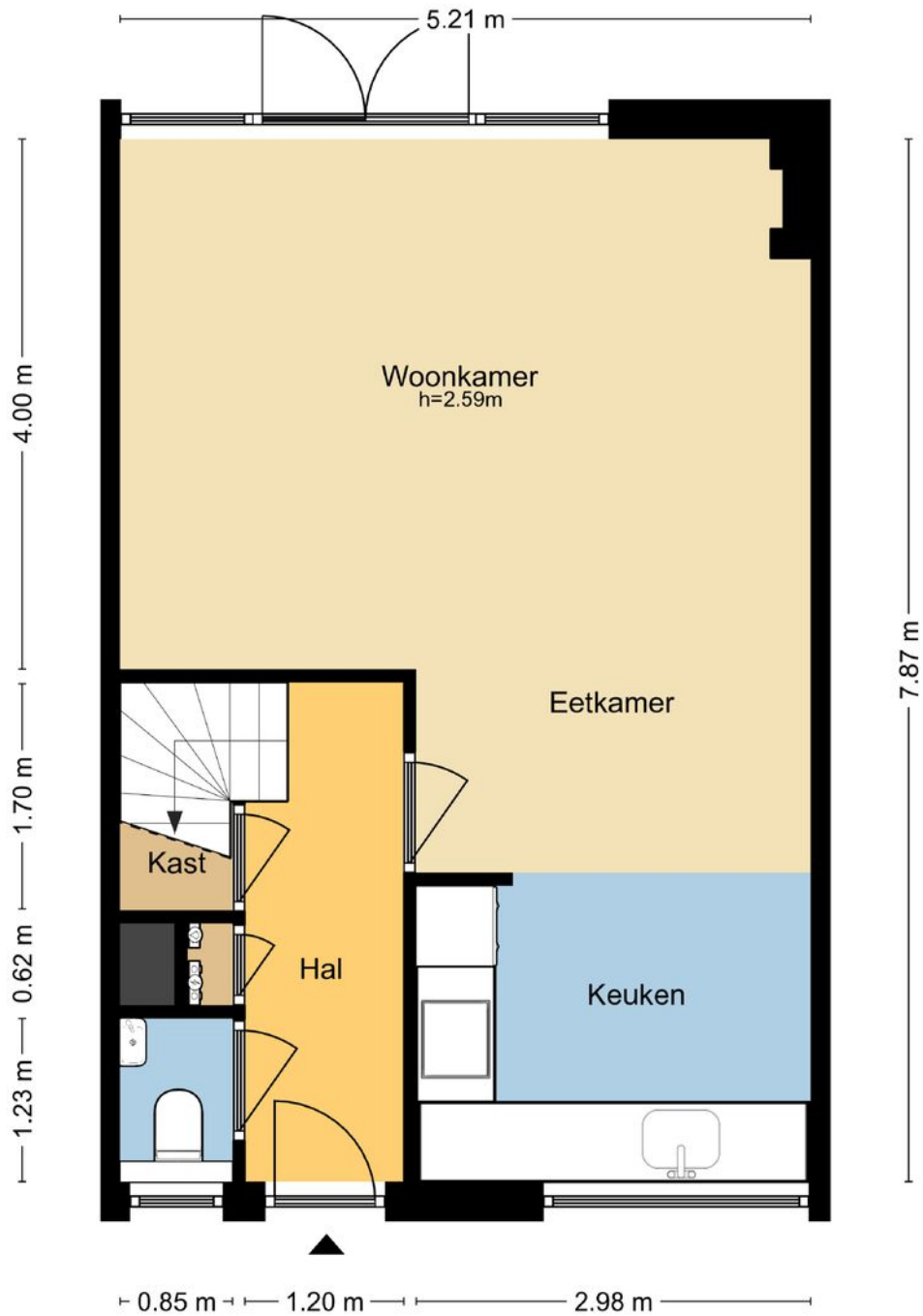




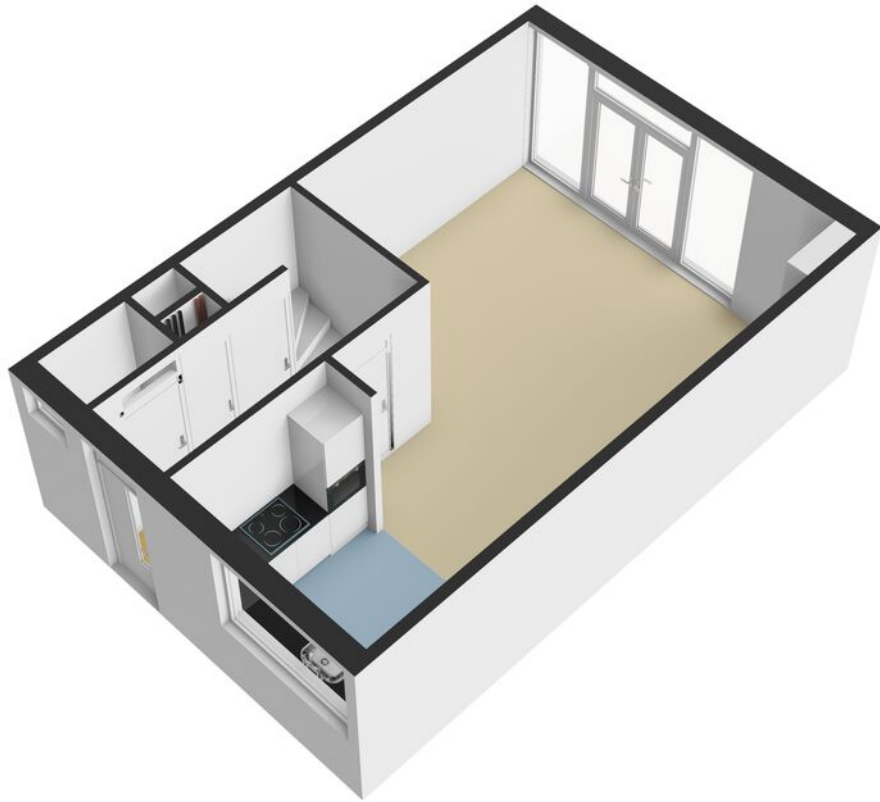




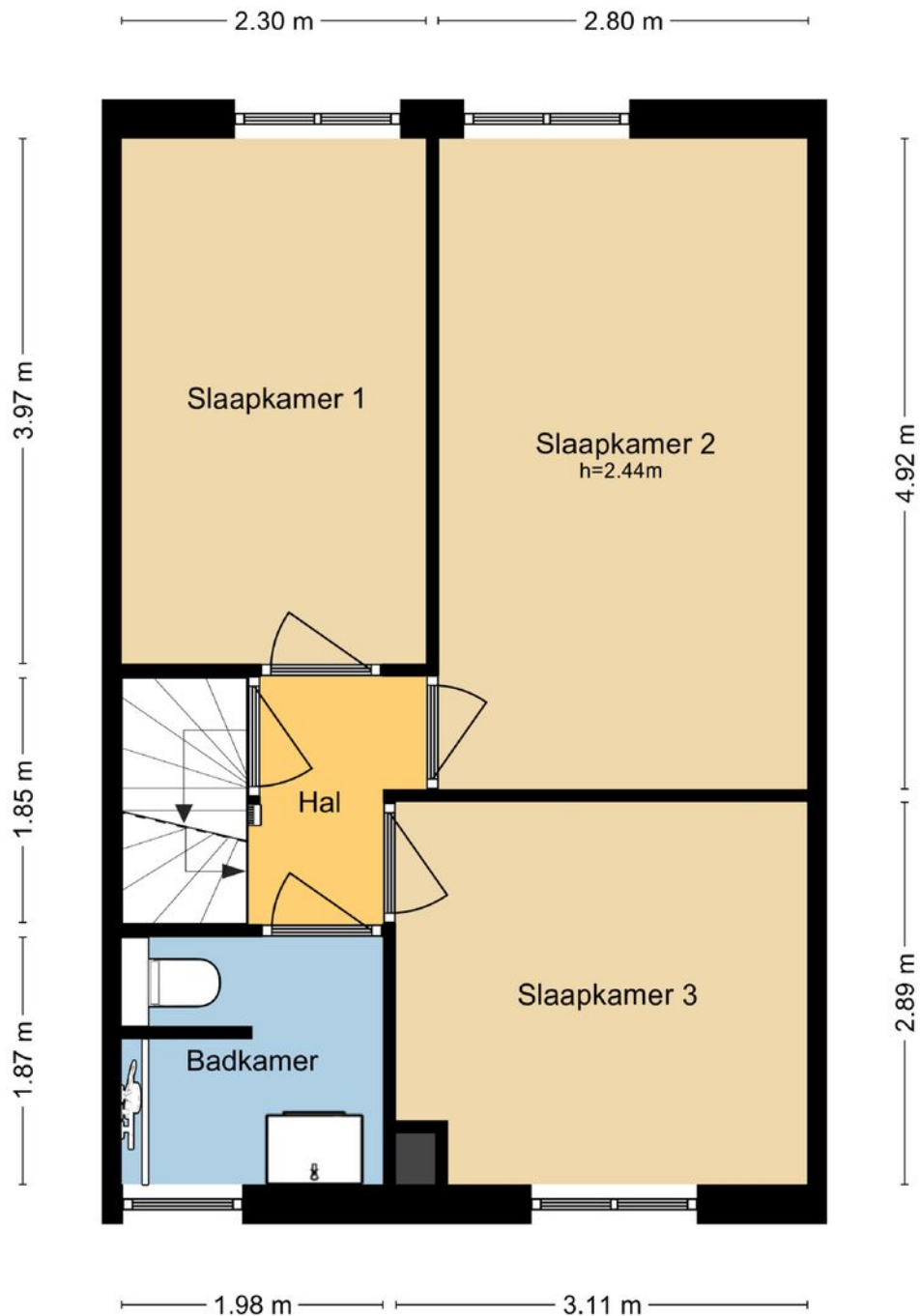
Plattegronden



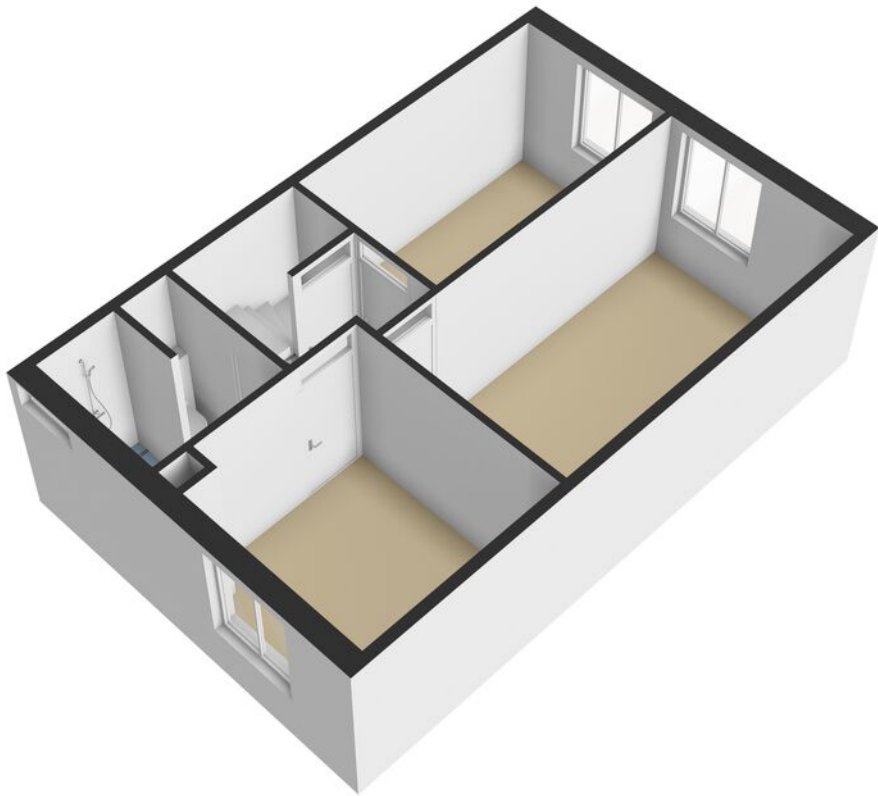
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



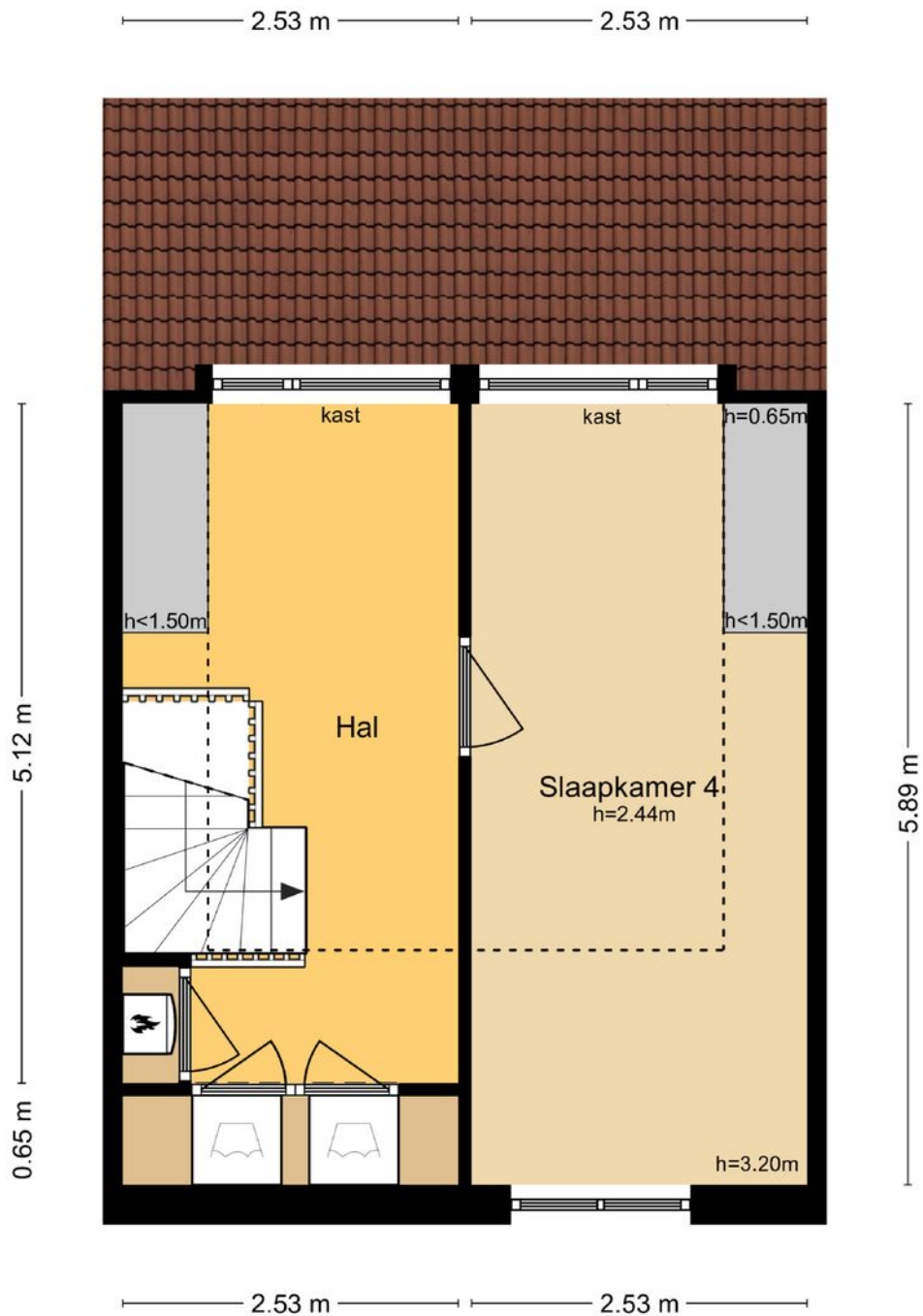
Plattegronden



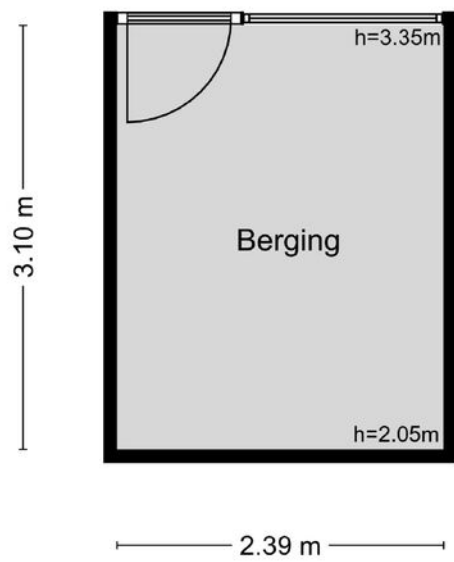
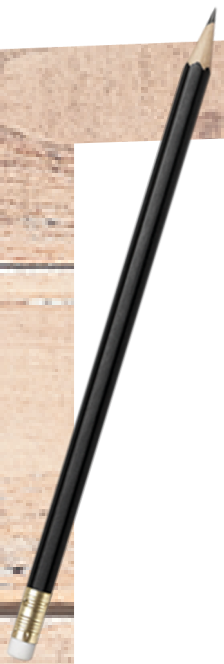
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



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



Kadastrale kaart

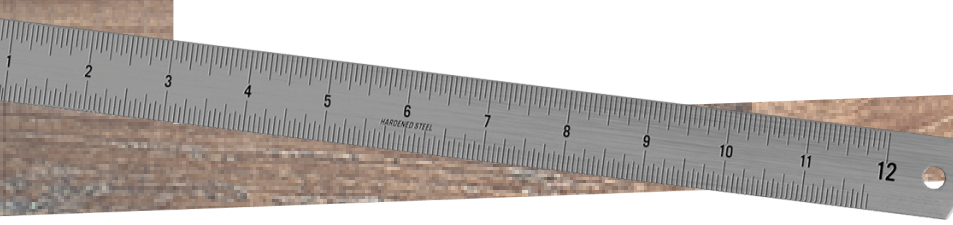
Kadastrale kaart

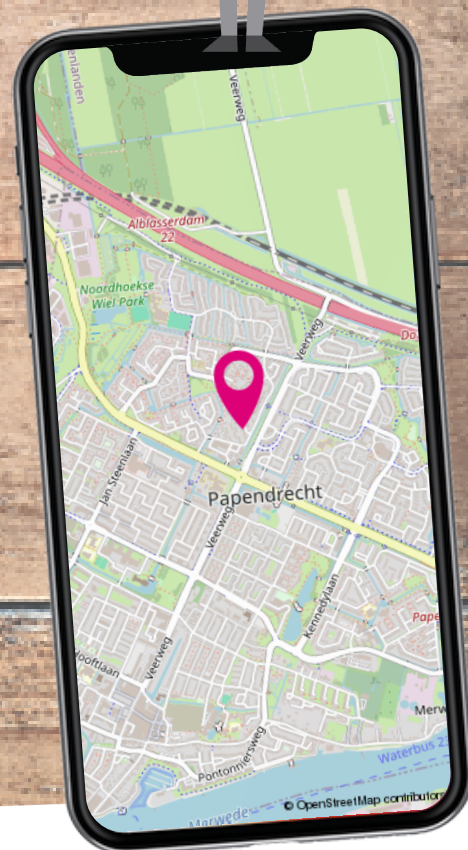
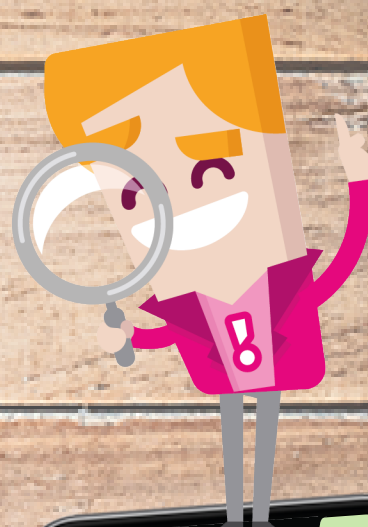
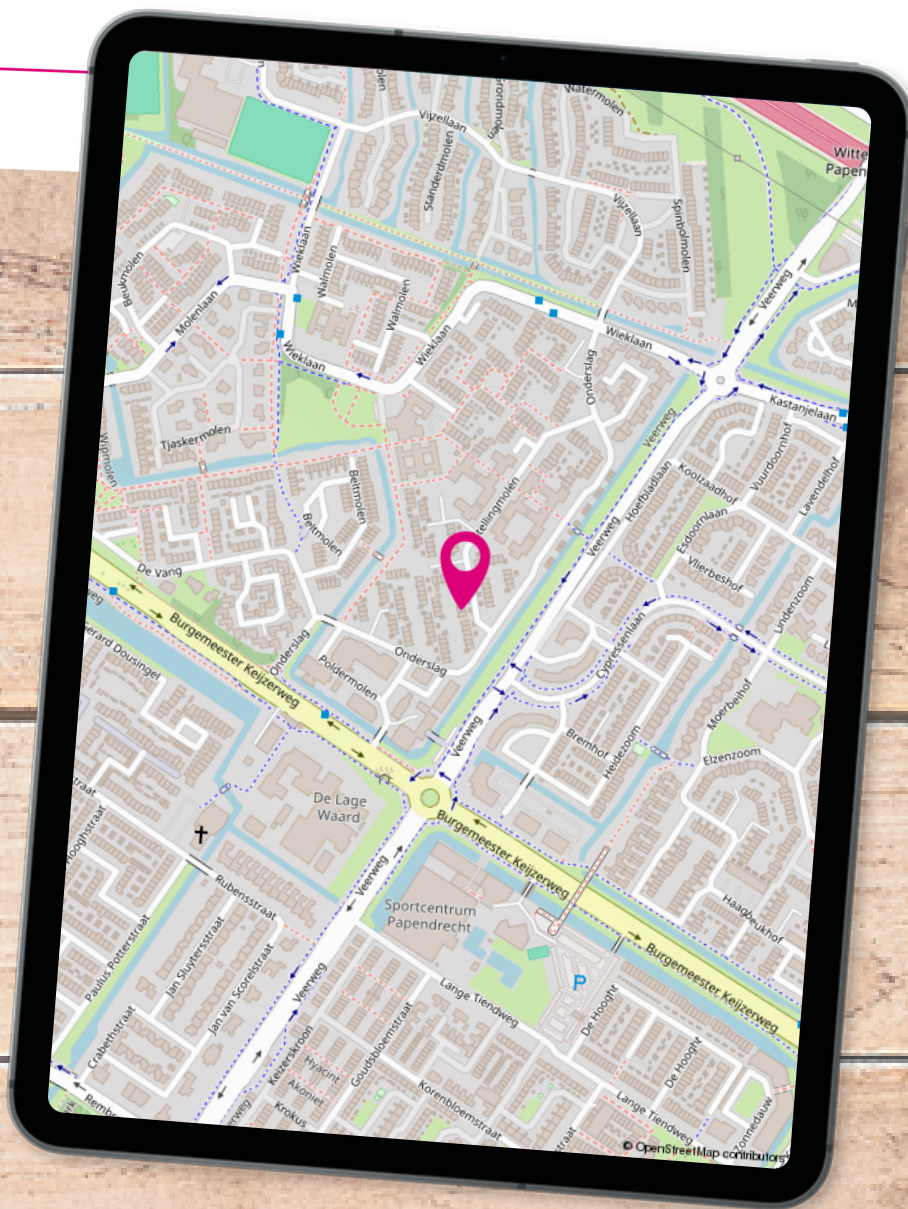
Uw referentie: Stellingmolen 388



| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8030</p> | <p>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.</p> | |
|---|---|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Locatie op de kaart

De Stellingmolen ligt in de wijk Molenvliet. In en rond deze wijk zijn veel plaatsen om te ontspannen in het groen. Maar je bent ook binnen een paar minuten in het centrum van het dorp en in het overdekte winkelcentrum Wilgendonk.

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Buiten | | | |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting | X | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Kasten / werkbank in tuinhuis / berging | | X | |
| Overkapping | X | | |
| Tuinmeubels | | X | |
| Potten +zuilen | | X | |
| Heather | | X | |
| (Sier) hek | X | | |
| Zonnepanelen | | | X |
| Woning | | | |
| Alarminstallatie | | X | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Rookmelders | | X | |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rolluiken/zonwering buiten | X | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | |
| Gordijnrails | | X | |
| Gordijnen | | | X |
| Overgordijnen | | X | |
| Rolgordijnen | | | X |
| Jaloezieën | | | X |
| (Losse) horren / rolhorren | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| Vloerbedekking/Laminaat/Plavuizen/PVC-vloer | X | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Boiler | X | | |
| Thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Kokend waterkraan | | | |



Lijst van zaken

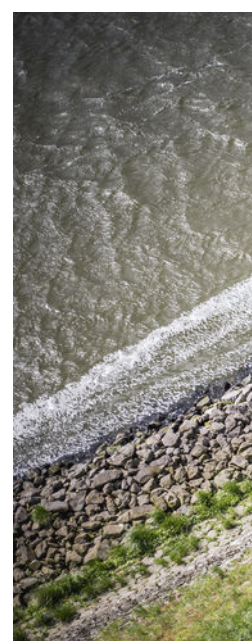
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Open haard, houtkachel | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Kookplaat | X | | |
| (Gas) fornuis | X | | |
| Afzuigkap | X | | |
| Combi-oven / combi-magnetron | X | | |
| Koel-vriescombinatie | X | | |
| Vaatwasser | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| Inbouwspots / dimmers | X | | |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / 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 | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Telefoontoestel/-installatie | | | |
| Telefoonaansluiting / internetaansluiting | 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 / Molenvliet

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 71%

Huur: 29%



51%



49%



1,3 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



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 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!



www.steef.nl