

Nachtegaalstraat 22

PAPENDRECHT / 3353 BM

Levensloopbestendige
woning met garage!



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 de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

98m²

Perceeloppervlakte

259m²

Ov. inpandige ruimte

17m²

Inhoud

411m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1987

Energielabel

C



Steef! woning beoordeling

Bent u op zoek naar een woning waar u (in de toekomst) beneden kunt slapen en douchen? Lees dan gauw verder. In de wijk Kraaihoek ligt deze geschakelde vrijstaande woning van maar liefst 98 m². De woning beschikt over een net energielabel C. De woning is centraal gelegen in de wijk Kraaihoek in Papendrecht met alle nodige voorzieningen op korte afstand.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Wonen & koken

U stapt de woning binnen via de hal. U kunt uw jas in de aangrenzende berging ophangen. Een fijne bergplek als garderobe, voor uw voorraad en de stofzuiger.

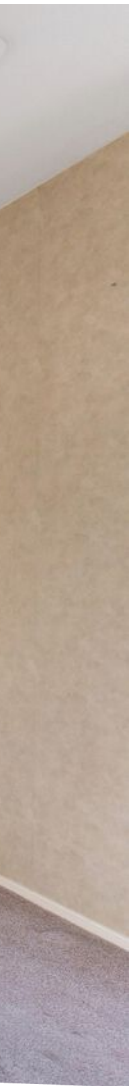
De woonkamer heeft **veel licht** door de fijne raampartij en geeft een open toegang naar de keuken en de tuin. In de woonkamer kunt u de trap vinden naar de eerste verdieping. Via een deur heeft u toegang tot een **slaapkamer** op de begane grond, een separate toiletruimte en badkamer. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en behangwanden.

De keuken is aan de voorzijde van de woning geplaatst. De hoekkeuken is wat gedateerd, dus geeft weer alle ruimte om een nieuwe keuken te plaatsen. Krijgt u al creatieve ideeën? De keuken is voorzien van een oven, kookplaat, afzuigkap en een koel/vriescombinatie. U hebt via het raam **leuk zicht** richting de straat. Dat is koken op een gezellige wijze!





*Woonkamer met
veel licht!*



Slapen & opfrissen

Heel fijn dat alles gelijkvloers is. U hoeft eigenlijk helemaal niet boven te zijn omdat op de begane grond al een slaapkamer en badkamer aanwezig is.

De eerste slaapkamer bevindt zich op de **begane grond**. Vanuit deze kamer heeft u zicht op de tuin en het heeft u tevens toegang tot een separaat toilet en de badkamer. De badkamer heeft een ruime inloopdouche en is voorzien van een meubel met geïntegreerde wastafel. Naast de kamer op de begane grond kunt u op de eerste verdieping ook nog eens twee identieke slaapkamers vinden. Beide voorzien van **opbergruimte** achter de schotten. Ook bevindt zich hier nog een **tweede badkamer** met toilet en een douche en wastafel. Via de overloop kunt u ook nog spullen opbergen in de technische ruimte of op de bergzolder.





*Voordeel van
gelijkvloers wonen!*

Tuin

Een groot pluspunt aan deze woning is de fijne tuin. Houdt u van tuinieren en nog lekker rommelen in en om het huis? Het is hier allemaal mogelijk.

De voortuin van de woning is gelegen op het noorden. Bij thuiskomst kunt u uw auto op eigen **oprit** parkeren en via de voordeur de woning binnengaan. Fijn dat er een **afdak** is bij de voordeur zo hoeft u nooit nat te worden als de sleutel uit de tas gehaald moet worden.

In de tuin, gelegen op het **zuiden**, kunt u heerlijk in de zon zitten of juist lekker onder het zonnenscherm. De tuin heeft het voordeel van diverse plekjes in de zon, maar ook genoeg plekjes in de schaduw. De tuin grenst aan een **singel** en heeft veel **vaste planten**. Het is een heerlijke plek om te genieten of om juist lekker te tuinieren. Uw tuinspullen kunt u opslaan in de handige garage.





*Een fijne tuin met
schaduw en zon!*



Garage & extra's

Deze woning beschikt over een fijne garage. Vanaf de oprit kan je de auto zo in de garage parkeren. De garage is ook toegankelijk via de tuin en zo ideaal om je tuingereedschap in op te bergen.

De garage biedt voldoende ruimte om uw auto in te parkeren. Daarnaast is er in de garage een ruime **werkbank** aanwezig. Hier kunt u al uw gereedschap en andere hobbyspullen opslaan. De garage is voorzien van **elektra**. Ook ideaal om bijvoorbeeld uw elektrische fiets op te laden.









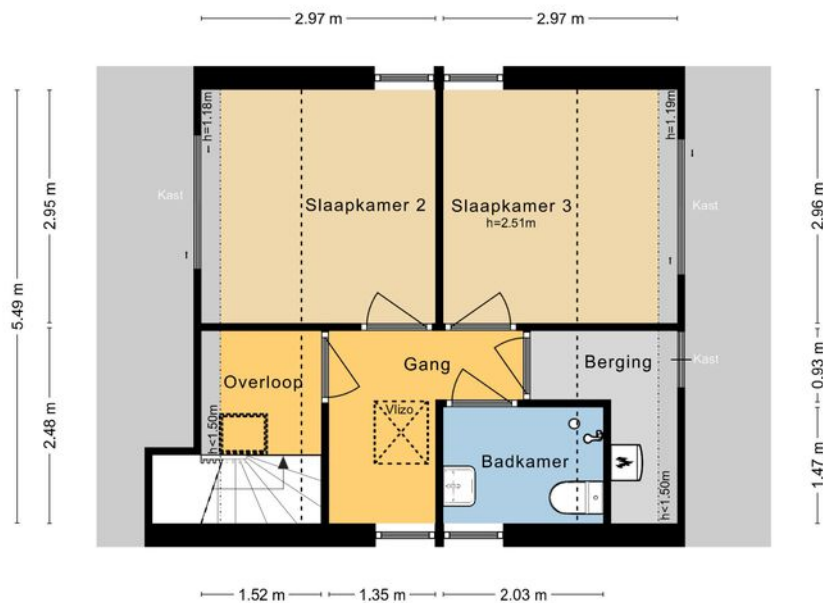
Plattegronden



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



Plattegronden

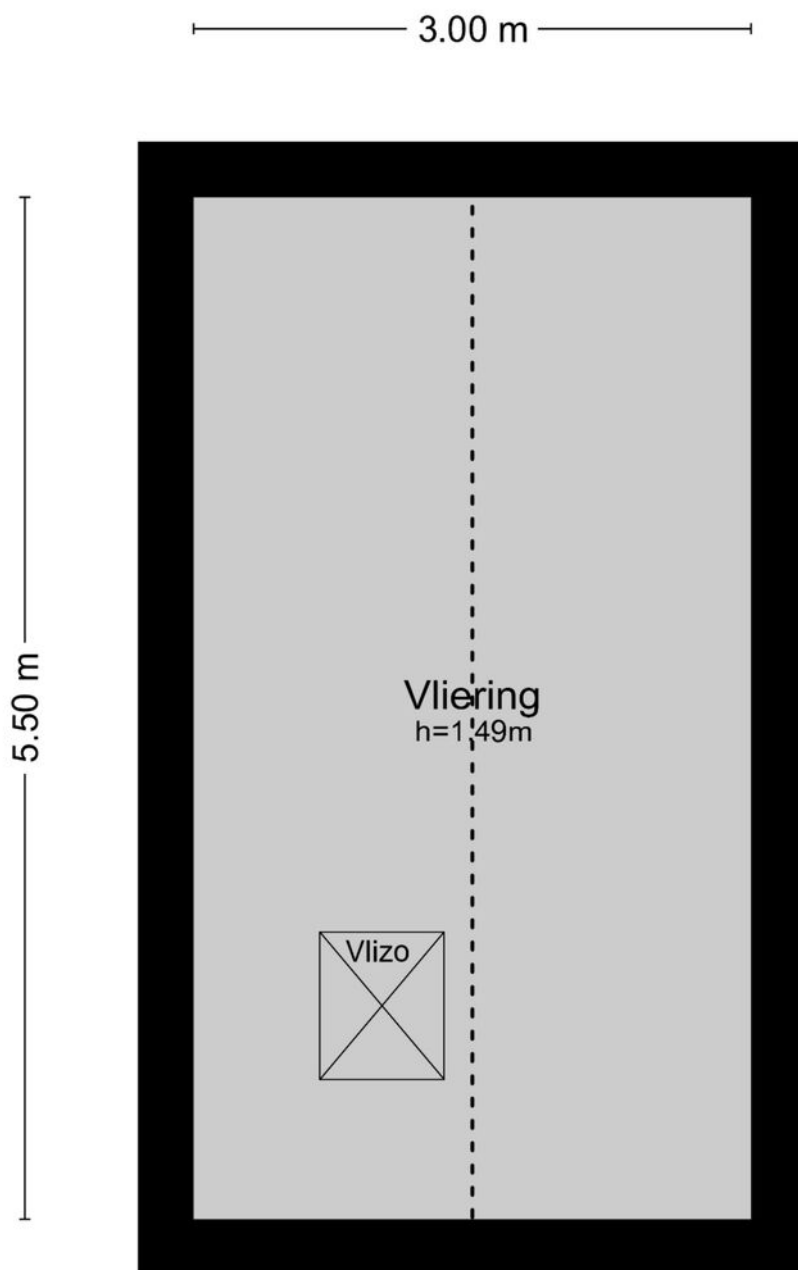


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

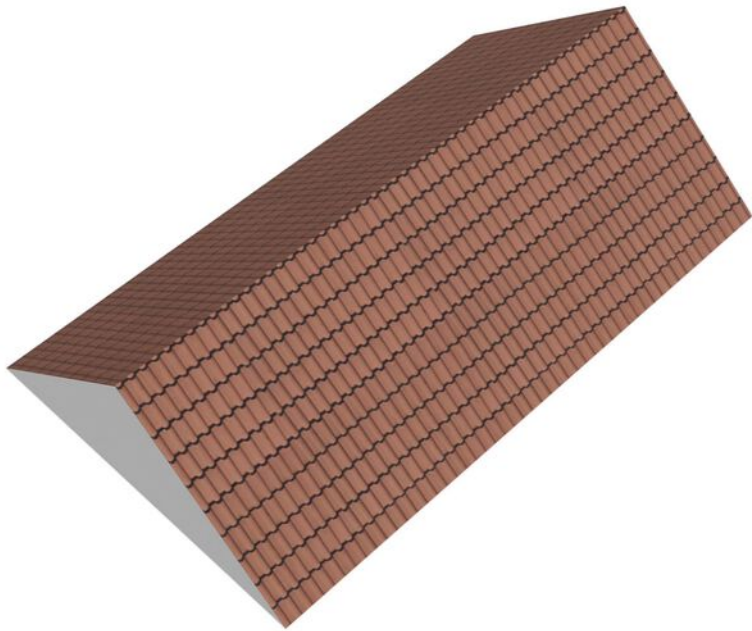




Plattegronden



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




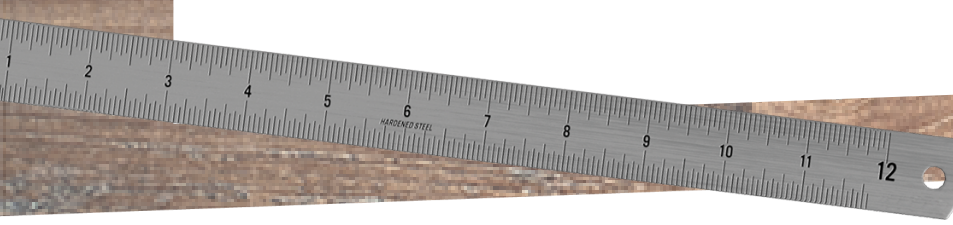
Kadastrale kaart

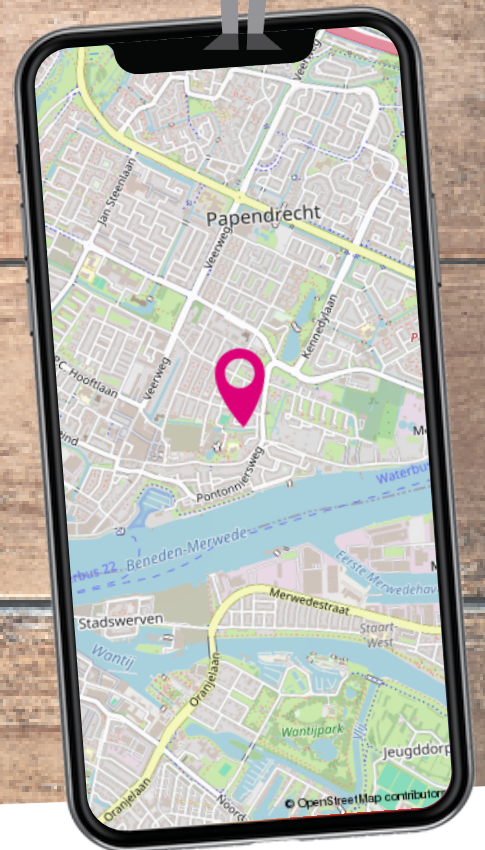
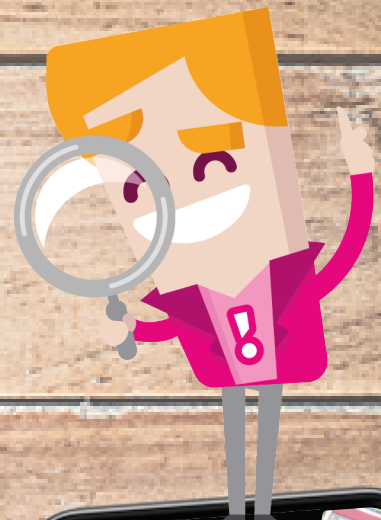
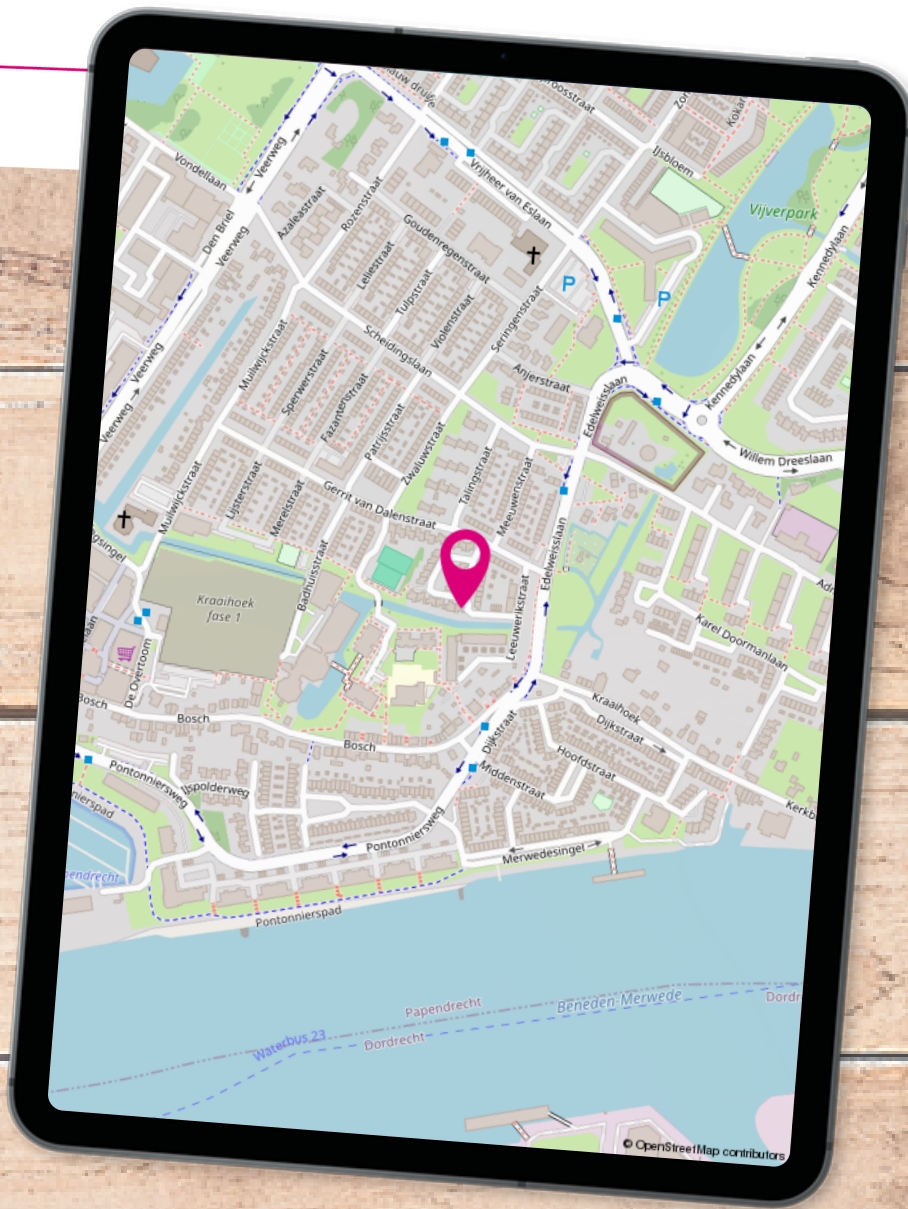
Kadastrale kaart

Uw referentie: Nachtegaalstraat 22



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie B Perceel 4330</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>	
--	---	---





Locatie op de kaart

De woning is gelegen in de wijk Kraaihoek in Papendrecht en daarmee is winkelcentrum "De Meent" op korte afstand bereikbaar, evenals restaurants, uitgaansgelegenheden, bus en waterbus, scholen en andere faciliteiten.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
(Klok)thermostaat	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Overgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			



Lijst van zaken

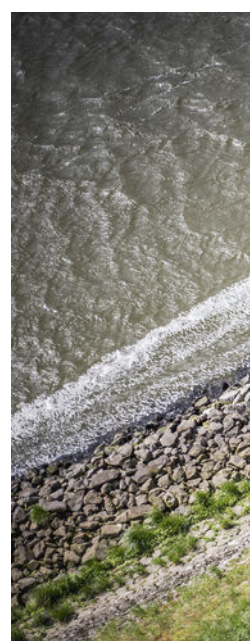
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten	X		
Legplanken	X		
Grote kast berging + spiegel			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel + wastafelmeubel	X		
Toiletaccessoires	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Planchet	X		
Overige zaken, te weten:			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	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 / Kraaihoek

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 9%

25 - 44: 24%

45 - 64: 24%

65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 44%

Huur: 56%



52%



48%



0,9 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



VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



*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