

Wilgenhof 350

PAPENDRECHT / 3355 PD

Instapklare kwadrant-
woning op rustige locatie!



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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

112m²

Perceeloppervlakte

148m²

Externe bergruimte

5m²

Inhoud

408m³

Tuinligging

Oosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1984

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Deze verrassend ruime kwadrantwoning in de geliefde en kindvriendelijke wijk Wilgendonk bied je alle ruimte en comfort. Het huis is volledig up-to-date en nagenoeg geheel voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Met een splinternieuwe Cv-ketel uit 2025 en 12 zonnepanelen woon je hier bovendien erg energiezuinig.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Aan de Wilgenhof 350 vind je de perfecte balans. Je woont hier in een heerlijk rustige en beschutte omgeving zonder doorgaand verkeer. Tegelijkertijd liggen scholen, winkels en het openbaar vervoer op korte afstand. Het huis is door de jaren heen uitstekend onderhouden en modern afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds op de begane grond. De slimme indeling van deze kwadrantwoning zorgt voor een verrassende hoeveelheid leefruimte. Ook buiten is het volop genieten in de brede en zonnige achtertuin waar je optimaal van je privacy geniet.

BEGANE GROND

Hal

Je stapt binnen in een heerlijk royale hal met een nette laminaatvloer die mooi doorloopt over de gehele begane grond. De hal biedt meer dan genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een kinderwagen en een flinke garderobe. Via een stoere stalen deur bereik je de woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 11 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De toiletruimte is recent vernieuwd en is keurig volledig betegeld. De ruimte is voorzien van een modern zwevend closet, fonteintje, inbouwspots en mechanische ventilatie.

Woonkamer

De gezellige woonkamer is een fijne en lichte ruimte die extra comfortabel is dankzij de

aanwezige airconditioning. Dankzij de uitbouw geniet je hier van extra veel ruimte. De grote aluminium schuifpui betreft de zonnige tuin naadloos bij het wonen en een convectorput zorgt hier voor een behaaglijke warmte. Centraal in de kamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

Keuken

De nette open keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling met de spoelbak direct onder het raam. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een inductiekookplaat, een afzuigkap, een oven/magnetroncombinatie en een vaatwasser.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop is strak gestuukt en voorzien van een laminaatvloer. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is een prima ruimte voorzien van een dakraam. De gehele woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee ligt eveneens aan de achterzijde. De kamer beschikt over een dakraam en is uitgerust met comfortabele airconditioning.

Omschrijving

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en is lekker ruim. Deze kamer is extra luxe uitgerust met rolluiken, horren en airconditioning.

Badkamer

De inpandig badkamer is een heerlijke plek om te ontspannen. De ruimte is deels betegeld en erg comfortabel dankzij de heerlijke vloerverwarming. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een modern meubel met een geïntegreerde wastafel, een tweede toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie. De grote spiegel is bovendien voorzien van spiegelverwarming zodat deze nooit beslaat.

TWEDE VERDIEPING

Slaapkamer 4

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Achter een schuifdeur vind je de vierde slaapkamer en dat is met recht een eyecatcher. Deze kamer heeft een prachtige hoge nok en een grote dakkapel met kunststof kozijnen, horren en een rolluik. De kamer is voorzien van een mooie PVC-vloer, airconditioning en handige knieschotten voor extra bergruimte. Het absolute hoogtepunt is het fantastische vrijstaande ligbad in de kamer. Dit geeft je elke dag het gevoel van een luxe hotelsuite. De kamer is voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting en in een vaste inbouwkast staat de splinternieuwe Cv-ketel uit 2025 netjes uit het zicht opgesteld. Vanaf deze verdieping is ook nog een handige bergzolder bereikbaar.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De woning beschikt aan de voorzijde over een eigen en netjes betegeld toegangspad.

Achtertuint

De achtertuin is met een afmeting van maar liefst 9.00 meter breed en 7.65 meter diep heerlijk royaal. De ligging op het oosten zorgt voor veel zonuren. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en beschikt over een zonneschermb en een buitenkraan. Omdat je hier heerlijk vrij zit, geniet je van een ongekennde rust.

Schuur

Aan de zijkant van de woning staat een praktische, kleine stenen schuur die ideaal is voor het opbergen van de fietsen en het tuingereedschap. De schuur is voorzien van elektra.

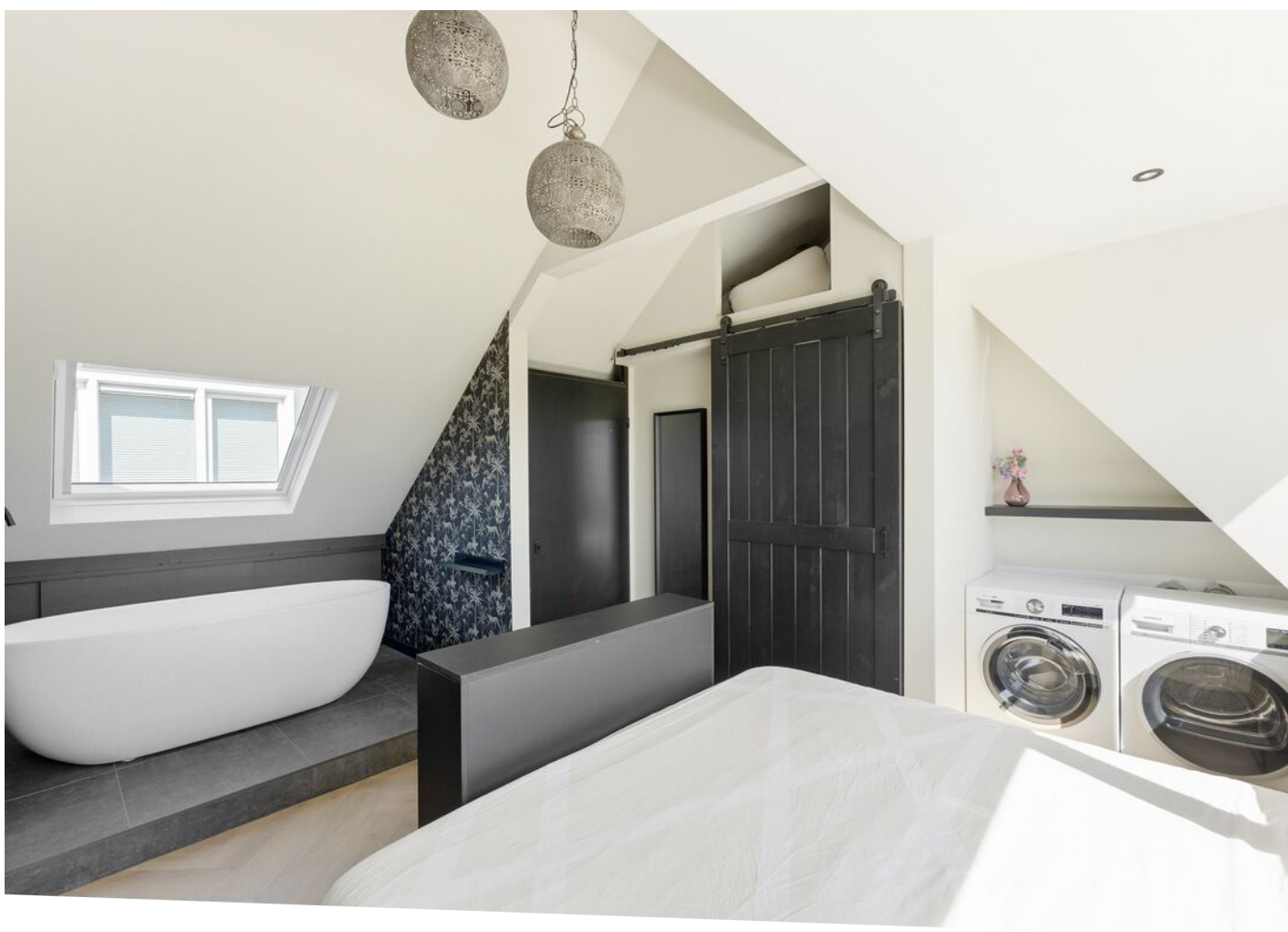






*Onderhoudsvrije kunststof
kozijnen in gehele woning!*



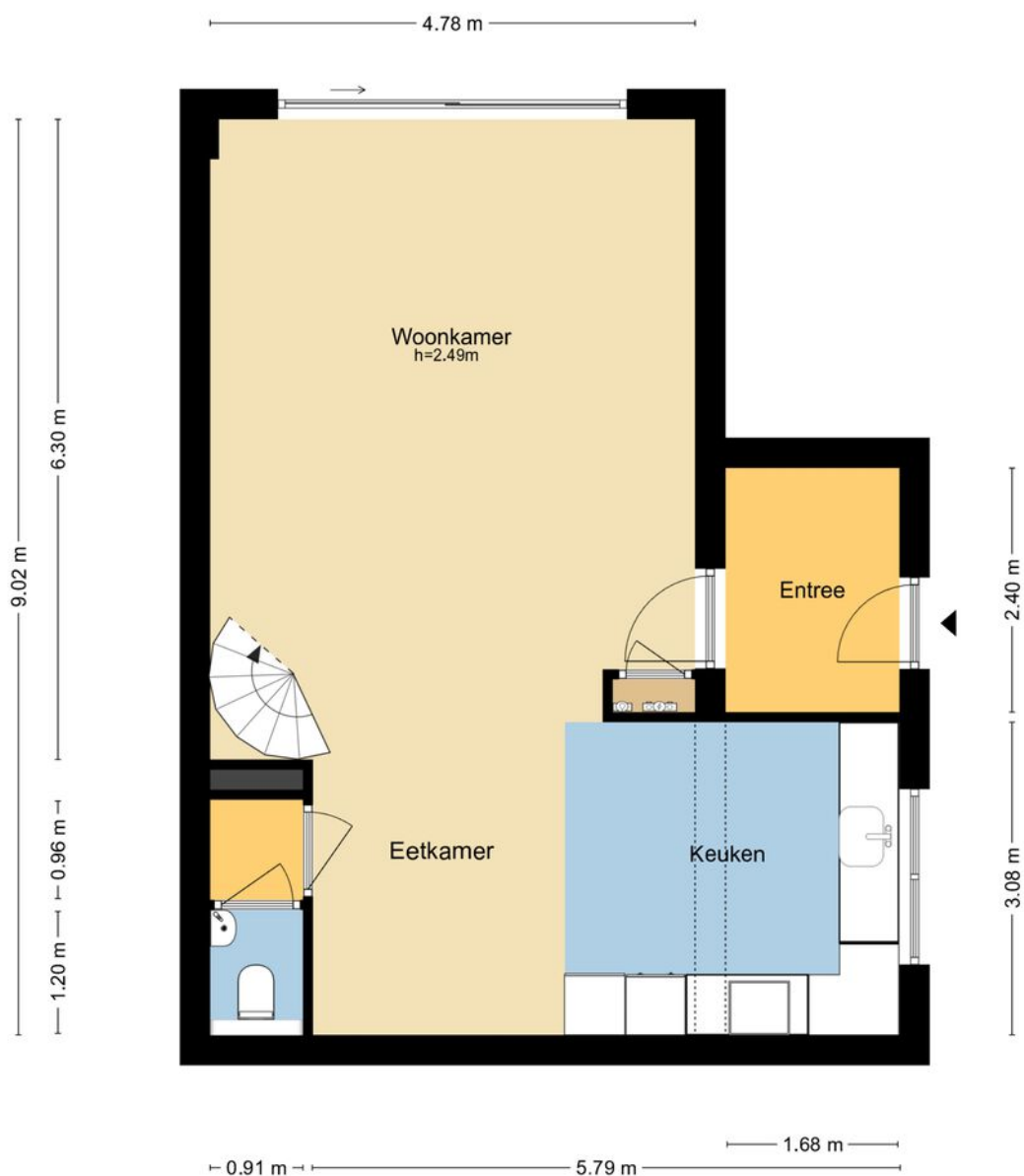








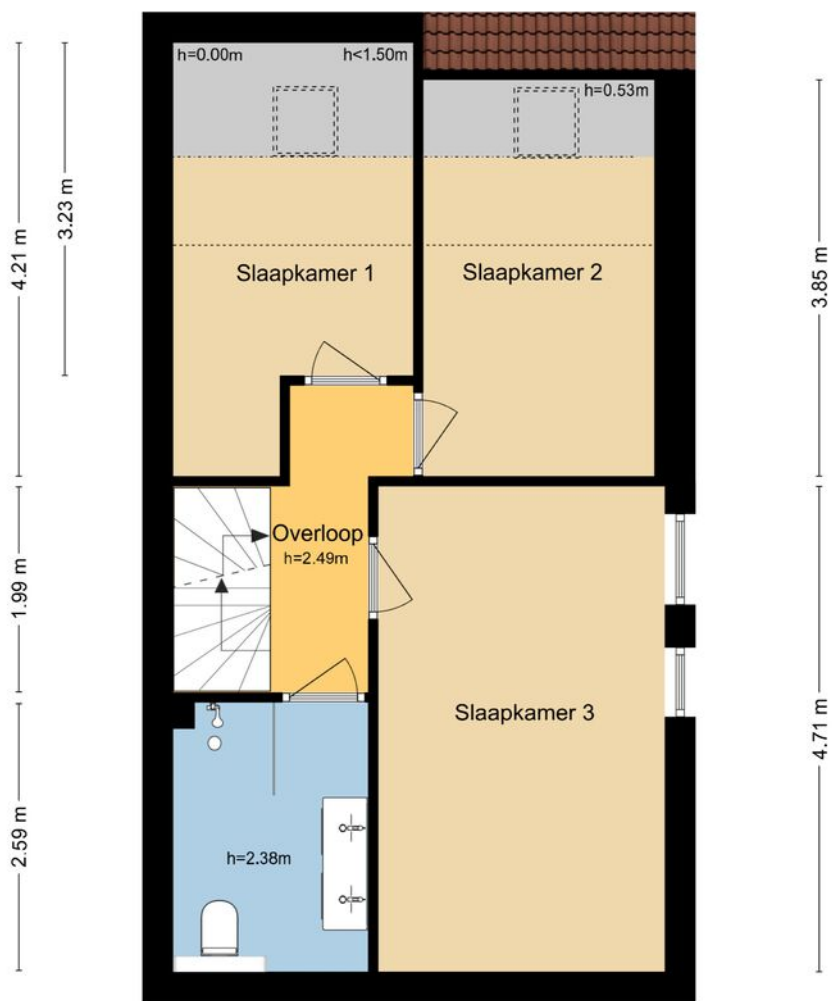
Plattegronden



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



2.33 m 2.23 m
1.05 m

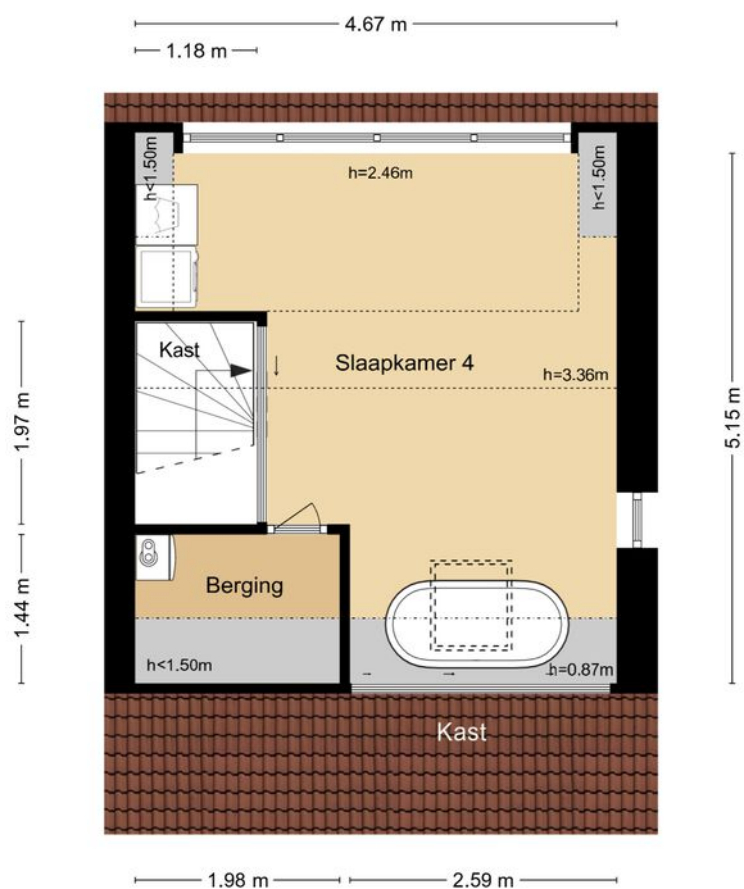


1.84 m 2.78 m

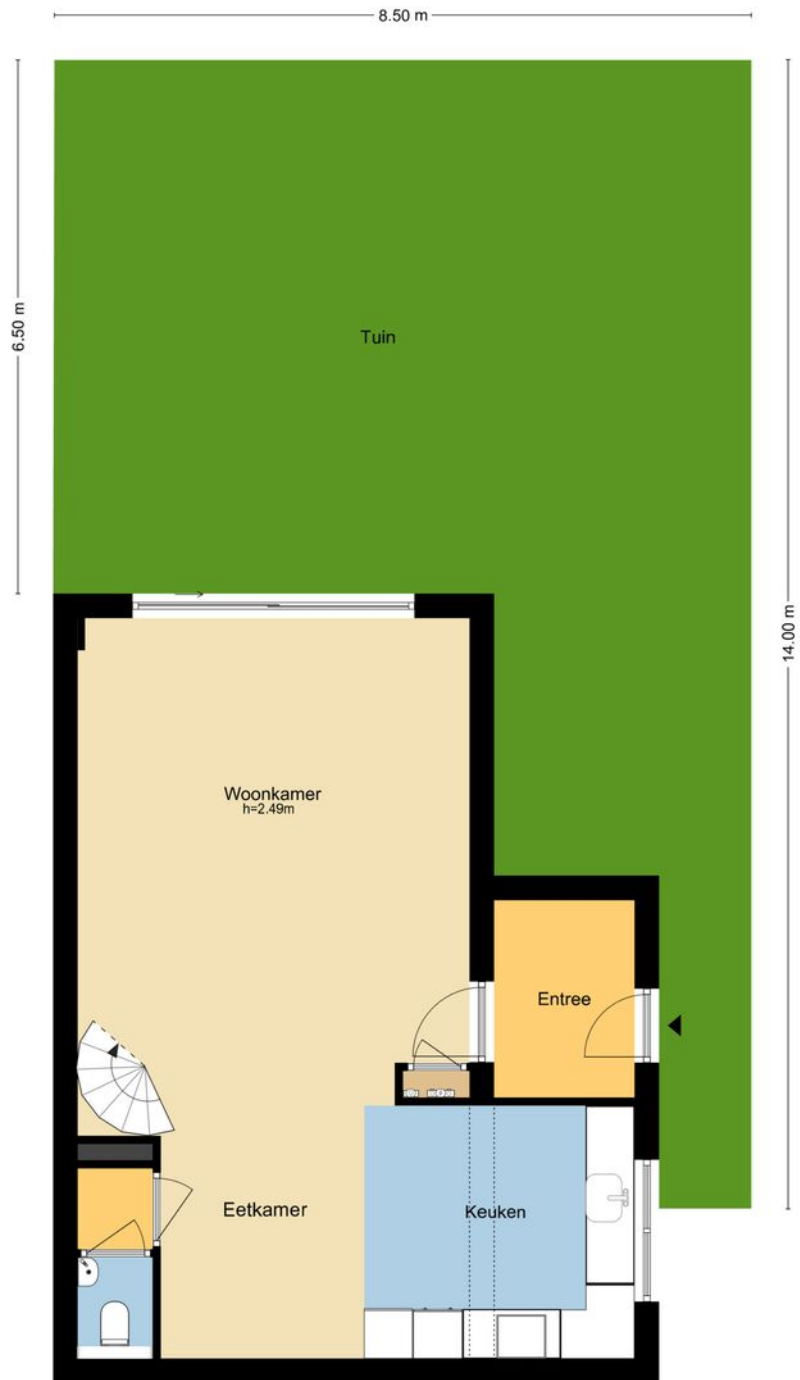
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

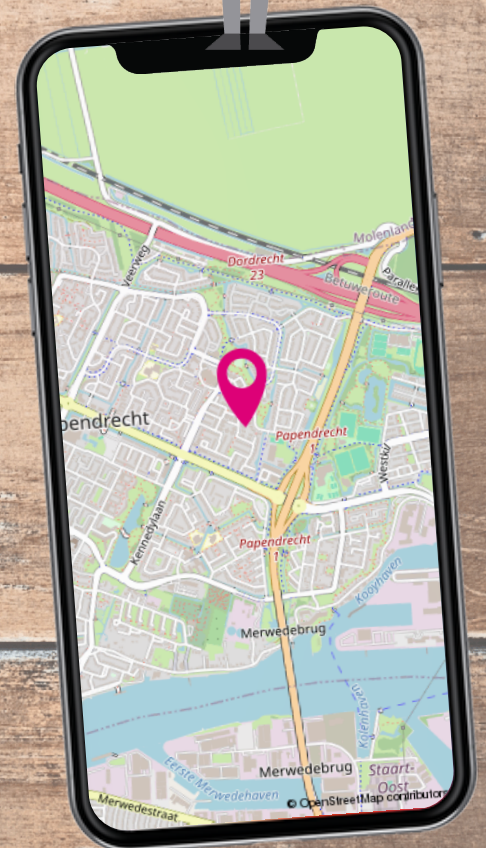
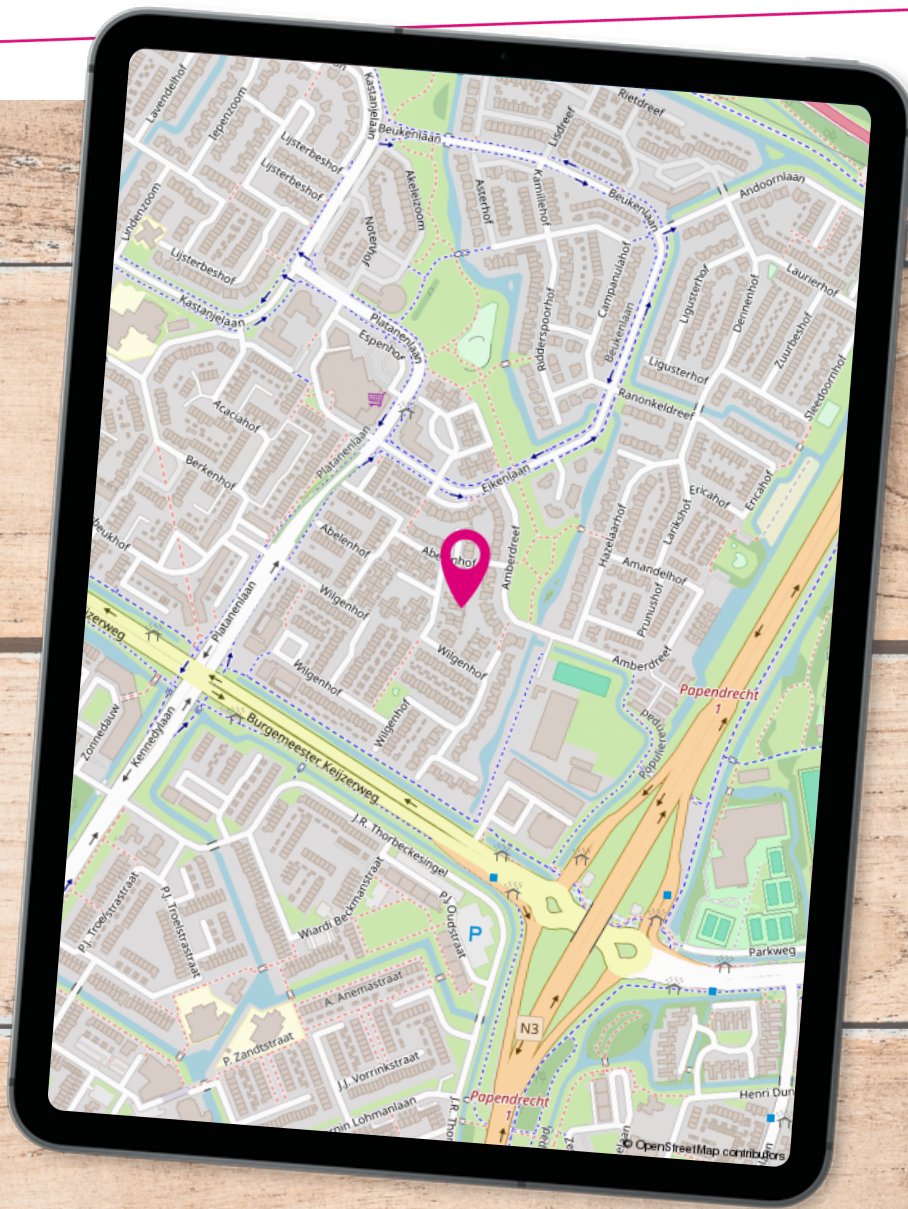
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilgenhof 350



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie E Perceel 1038</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

Het is aan de Wilgenhof rustig wonen terwijl de stedelijke voorzieningen zeer makkelijk te bereiken zijn. Zo is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, het openbaar vervoer, een basisschool en winkelcentrum Wilgendonk.

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.

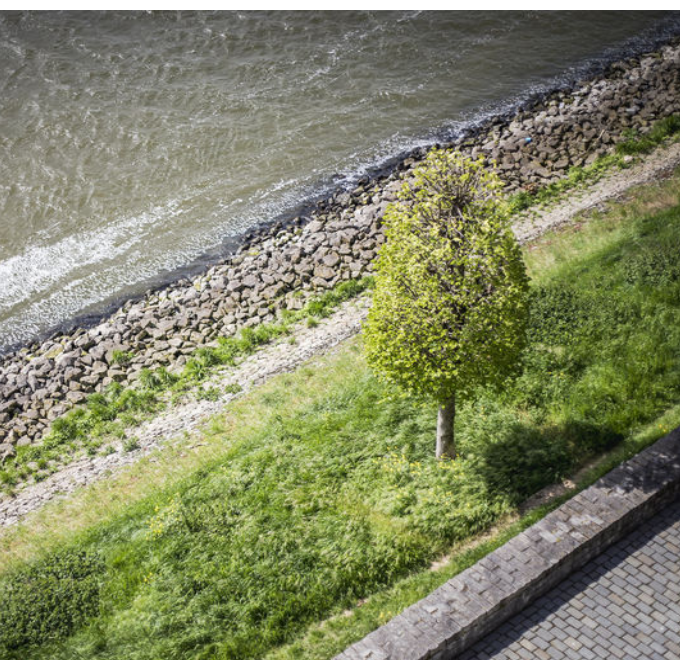
De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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	
Kast op zolder			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	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. 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 / Wilgendonk

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 14%

25 - 44: 19%

45 - 64: 33%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%



49%



51%



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](https://www.steef.nl)



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
Ned.

funda



*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