

Vlasdreef 3

PAPENDRECHT / 3355 BK

Royale twee-onder-een-
kapwoning!



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

207m²

Perceeloppervlakte

247m²

Externe bergruimte

7m³

Inhoud

736m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

1991

Energielabel

B



Steef! woningbeoordeling

Deze riante twee-onder-een-kapwoning biedt volop ruimte en mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. De woning is in het verleden aan zowel voor- als achterzijde uitgebouwd en voorzien van een grote dakopbouw. Met maar liefst zes slaapkamers is dit een ideaal gezinshuis.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Deze riante twee-onder-een-kapwoning is een unieke kans! De woning is in het verleden zowel aan de voor- als achterzijde flink uitgebouwd en beschikt over een grote dakopbouw op de garage. Met maar liefst 6 volwaardige slaapkamers is dit een ideaal gezinshuis en dankzij de goede isolatievoorzieningen en de 11 zonnepanelen beschikt de woning over een gunstig energielabel B! De absolute eyecatcher is de royale moderne badkamer met een eigen sauna / danarium en vrijstaand ligbad!

BEGANE GROND

Hal

Dankzij de uitbouw aan de voorzijde kom je binnen in een royale hal. De hal is voorzien van een plavuizenvloer en biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de inpandige berging, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast

De uitgebreide meterkast is voorzien van 10 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars, een hoofdaardlekschakelaar, pv-groep en 2 x krachtstroom.

Toilet

Grotendeels betegelde functionele toiletruimte uitgerust met een zwevend closet, een fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

De ruime U-vormige woonkamer beschikt over een sfeervolle haard. De zithoek is aan de voorzijde gelegen. De ruimte is uitgerust met rolluiken en comfortabele airconditioning.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde loopt de kamer vloeiend over naar de open keuken.

Keuken

De open keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde en biedt een leuk zicht op de tuin door de ramen met roedeverdeling. De opstelling is voorzien van onder andere een oven/magnetroncombinatie, inductiekookplaat, extra wokbrander, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, granieten keukenblad en een Quooker. Achter de keuken is een handige vaste werk-/studieplek gerealiseerd. Via openslaande deuren bereik je de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Ruime overloop voorzien van een laminaatvloer die doorloopt over de gehele verdieping. De overloop beschikt over een handige inbouwkast en biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Toilet

Keurige, separate toiletruimte voorzien van een zwevend closet en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer bevindt zich in de opbouw boven de berging. Dit betreft een hele leuke en unieke kamer met ramen richting de voorzijde, welke momenteel in gebruik is als gezellige speelkamer voor de kinderen. Tevens is er vanaf hier toegang tot een aparte vliering.

Omschrijving

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Een prima, functionele en lichte kamer.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en is ingericht als de 'master bedroom'. Deze kamer is voorzien van een comfortabele airconditioning, tv-aansluiting en een windventilator met verlichting boven het bed.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is ingericht als een royale inbouwkast/garderobekamer.

Badkamer

De badkamer is met recht een grote wellness-ruimte te noemen! Volledig betegeld, voorzien van een dakkapel, inbouwspots en een comfortabele eigen sauna/danarium. Het sanitair bestaat uit een vrijstaand ligbad, een riante inloopdouche met zowel een stortdouche als een handdouche, een designradiator en een prachtig op maat gemaakt meubel met twee waskommen. Als extra luxe is er een waskoker aanwezig die direct uitkomt in de berging beneden.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt plaats aan de Cv-opstelling, de mechanische ventilatiebox, veel handige bergruimte achter de knieschotten en een vaste inbouwkast. Vanuit hier is er toegang tot nog eens twee slaapkamers.

Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Een keurige zolderkamer die extra ruimte geniet door zowel een dakraam als een dakkapel (voorzien van een screen).

Slaapkamer 6

De zesde slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. Een prima en volwaardige slaapkamer voorzien van een dakkapel.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Keurig aangelegde voortuin met grind, diverse beplantingen in de tuinborders en een eigen oprit die plaats biedt aan één auto. De tuin is voorzien van elektra en een wateraansluiting.

Achtertuintuin

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating. Achter in de tuin staat een gezellige overkapping. De tuin beschikt over elektra, een buitenkraan en is bereikbaar via een zij-ingang.

Schuur

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten blokhut welke is voorzien van elektra. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen.

Inpandige berging

De voormalige garage is omgebouwd tot een zeer praktische, inpandige berging. Deze verwarmde ruimte is binnendoor bereikbaar vanuit de hal en heeft tevens een loopdeur naar de achtertuin.

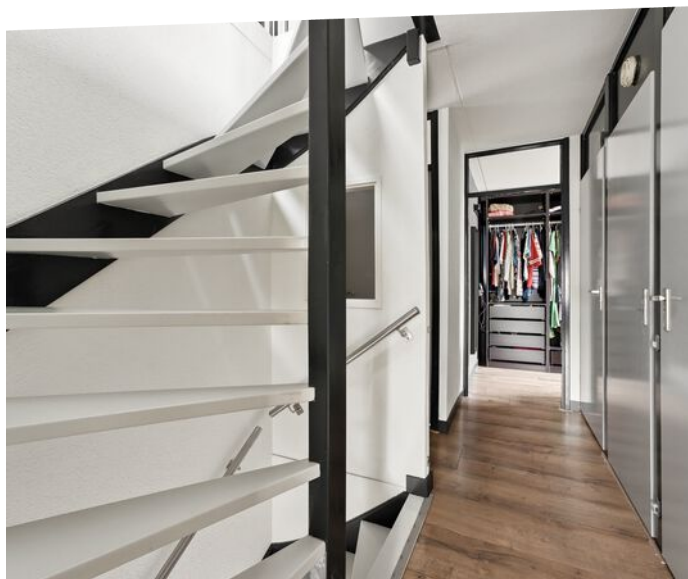
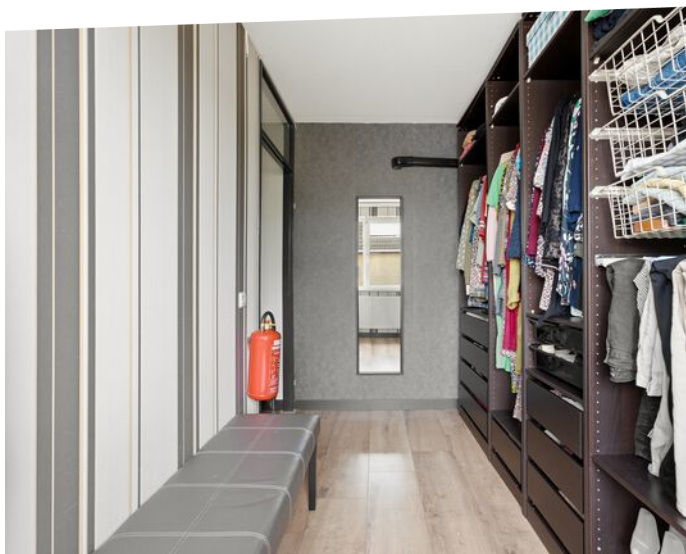






*Een ruime sauna in de
badkamer!*











Plattegronden



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



Plattegronden



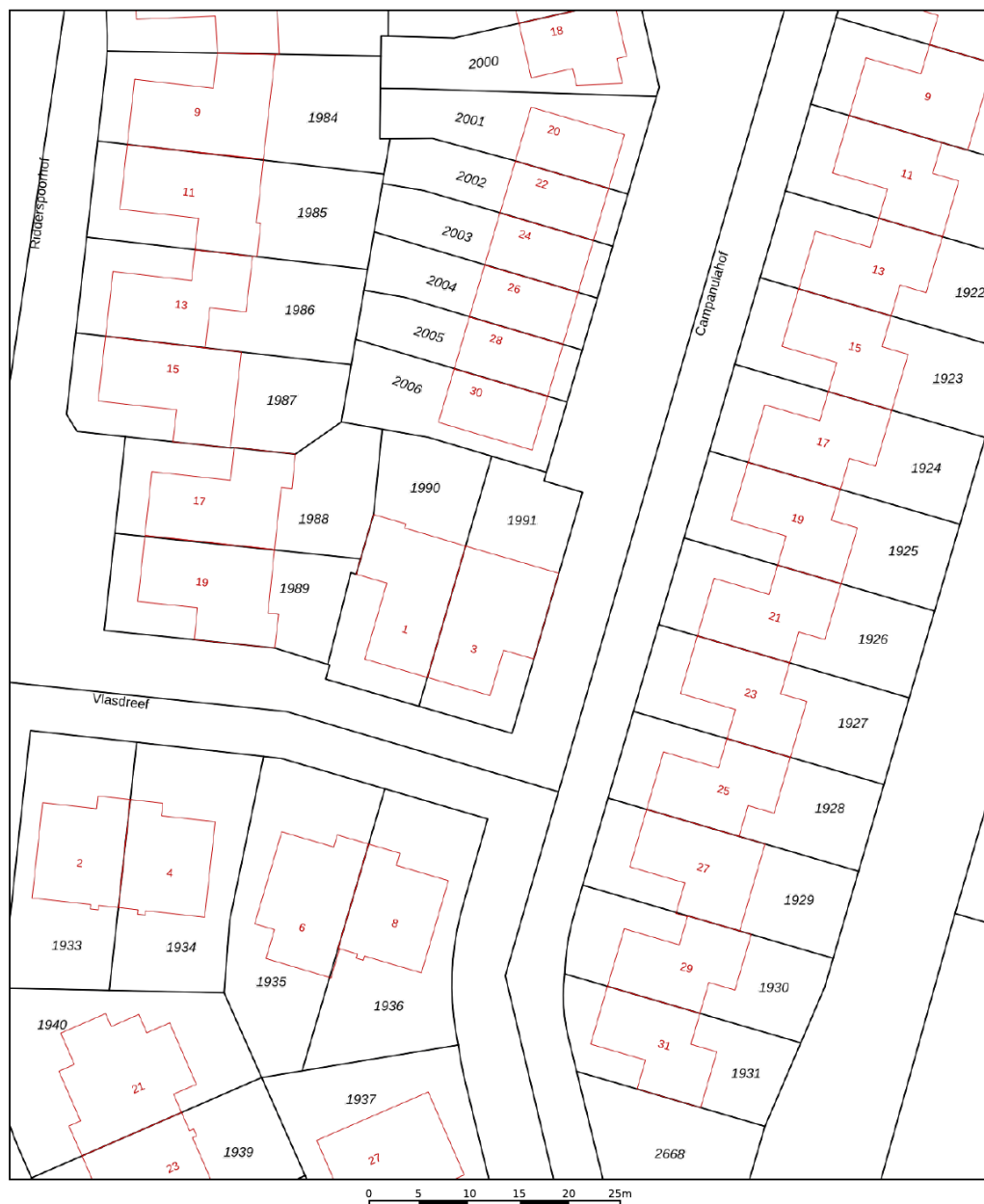
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

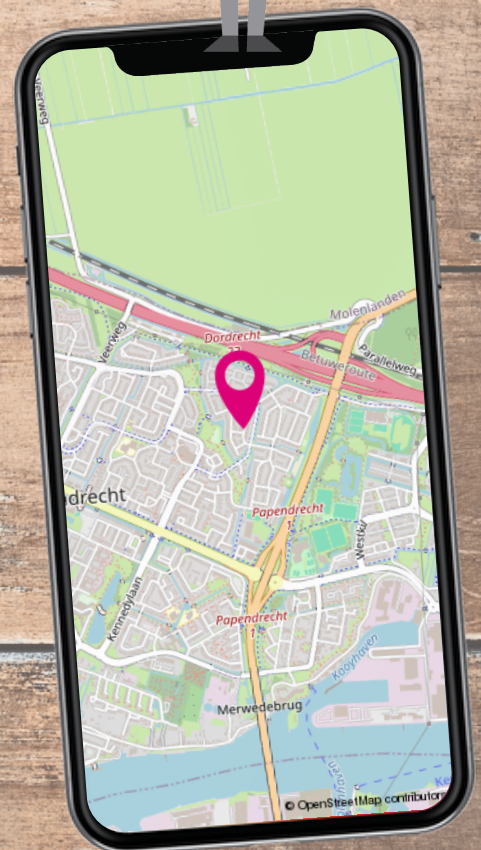
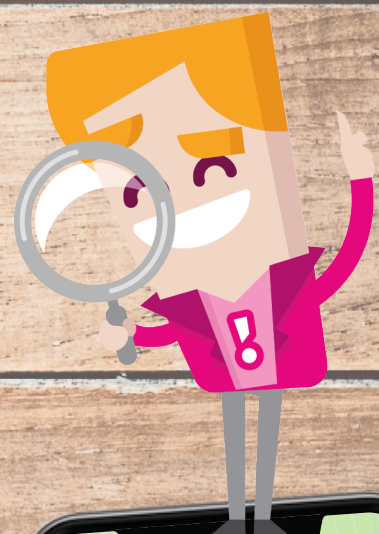
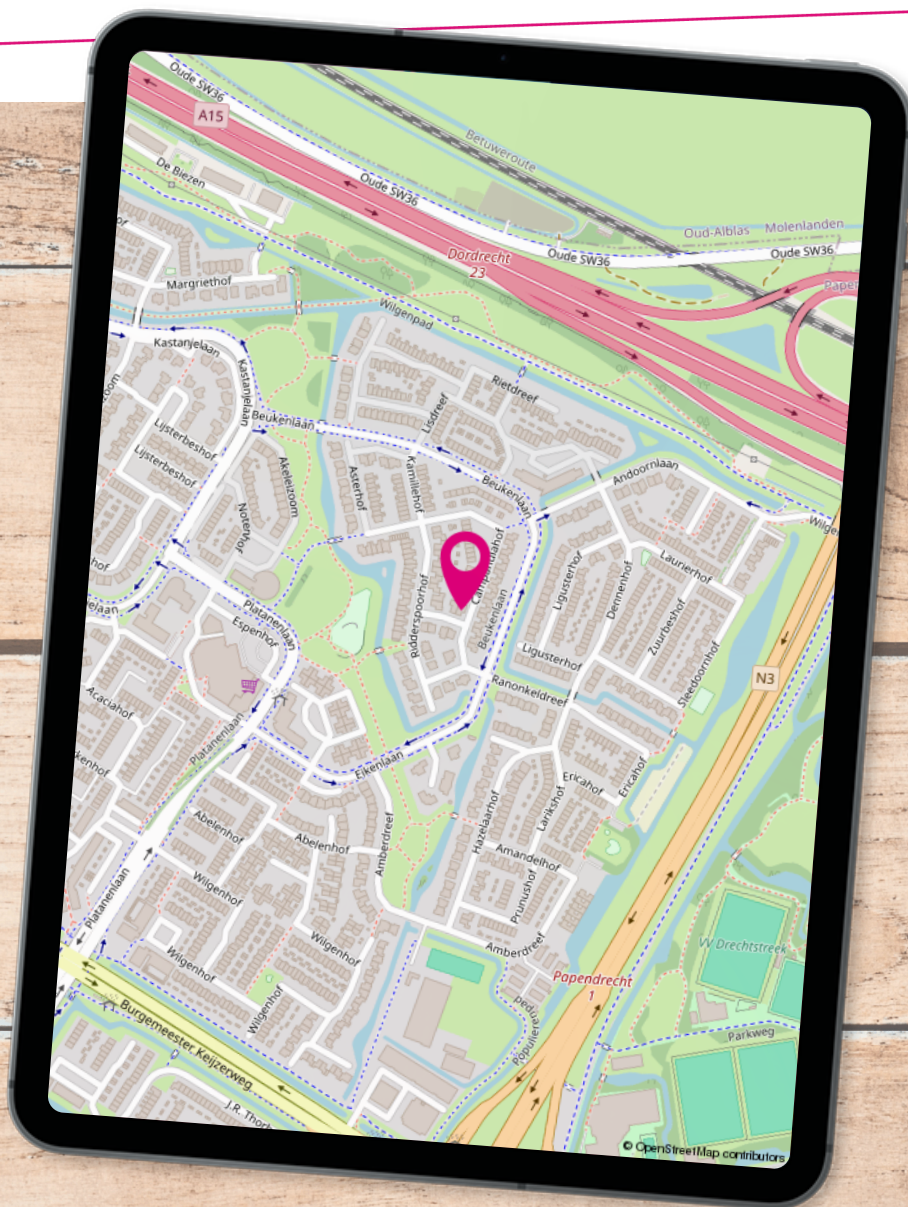
Uw referentie: Vlasdreef



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Papendrecht Sectie E Perceel 1991	kadaster 
--	---	---

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026
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

Deze woning ligt aan een rustige weg in een gezellige wijk dichtbij uitvalswegen, basisscholen, en het openbaar vervoer. Dit maakt de omgeving kindvriendelijk en praktisch. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik.

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.

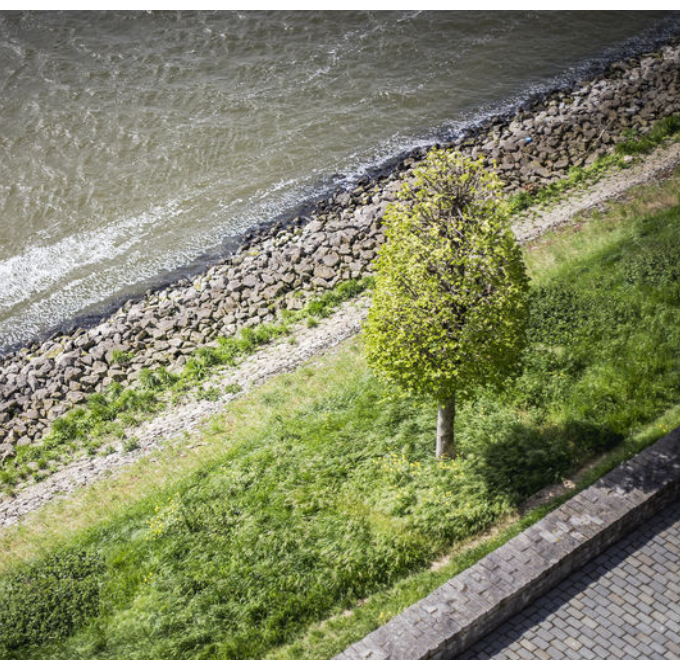
De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel 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/beplanting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder/ Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
Vuurtafel Happy Cocooning / tuinmeubelen			X
Vrijstaande BBQ / Tuinkast	X		
Woning			
Alarminstallatie / Camera's van alarmsysteem			X
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens / Rolluiken / Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails / Rolgordijnen / Jaloezieën	X		
Gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking / Laminaat / plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat / Vaatwasser / Afzuigkap	X		
Koelkast / Vriezer	X		
Plateaus voor kruiden / fruit	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
Hanglamp woonkamer / master bedroom		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Granieten bureaublad werkhoek	X		
Pronkkast masterbedroom / Ikea kasten	X		
Industriële vakkenkast woonkamer			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Sauna + toebehoren	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem / Kapstok RVS / Zitbank woonkamer	X		
Plafondventilator		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 / Oostdonk

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 33%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 89%

Huur: 11%



49%



51%



1,3 per huishouden

Aantekeningen



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)



*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!

