

Kleine Waal 52

PAPENDRECHT / 3353 BT

Uniek appartement
dichtbij De Meent!



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

91m²

Externe bergruimte

5m²

Inhoud

308m³

Geb. geb. buitenruimte

16m²

Balkonligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

2006

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Dit bijzondere 3-kamerappartement op de 4e verdieping van een verzorgd complex heeft een speelse indeling. Het beschikt over twee slaapkamers, een royaal balkon op het noordwesten, een eigen parkeerplaats en berging. Het complex is verbonden met de Rivas-zorglocatie en biedt extra comfort dankzij brede gangen en een dubbele lift.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Op een goede locatie, op een steenworp afstand van winkelcentrum De Meent, bevindt zich dit royale en speels ingedeelde 3-kamerappartement. De woning ligt op de 4e verdieping van een uitstekend onderhouden complex dat is geschakeld aan de zorgvoorzieningen van Rivas. Het gebouw is uitermate geschikt voor comfortabel en zorgeloos wonen dankzij onder meer brede deuren, royale gangen en een dubbele liftinstallatie.

Het appartement zelf valt op door de unieke architectuur met speelse hoeken en schuine wanden, wat zorgt voor een ruimtelijk effect en veel lichtinval. U beschikt over twee volwaardige slaapkamers, een ruime badkamer, airconditioning en een nette open hoekkeuken die in open verbinding staat met de woonkamer. Daarnaast is er een heerlijk overdekt balkon waar u geniet van de middag- en avondzon. In de onderbouw heeft u bovendien de beschikking over een eigen parkeerplaats, een praktische berging en een gezamenlijke fietsenstalling.

Entree

Via de brede en verzorgde centrale hal met dubbele lift bereikt u de 4e verdieping. U komt het appartement binnen in een hal, voorzien van een parketvloer en een handige, diepe inbouwkast die ideaal dient als garderobe. Bij de vide bevindt zich daarnaast praktische opbergruimte, waarin ook de groepenkast en slimme meters zijn ondergebracht. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte, de inpandige berging en de woonkamer.

Toilet

Keurige, volledig betegelde toiletruimte uitgerust met een zwevend closet en een fonteintje.

Inpandige berging

Praktische berging met een zeilvloer. Hier bevinden zich de opstelplaats voor de cv-ketel, de 80-liter elektrische boiler, de WTW-unit (mechanische ventilatiebox) en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Keuken

Nette open hoekkeuken die in open verbinding staat met de woonkamer. De keuken beschikt over veel werk- en opbergruimte, inclusief apothekerskast, en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven-/ magnetroncombinatie, koelkast en vaatwasser.

Woonkamer

Sfeervolle en bijzonder lichte woonkamer waarin de speelse indeling direct in het oog springt. Er is meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Voor tijdens de warme zomermaanden is de woonkamer voorzien van airconditioning. Via de deur stapt u zo het grote balkon op.

Gang

Vanuit de woonkamer is er via een ruime tussenhal toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Omschrijving

Slaapkamer 1

Keurige en rustig gelegen slaapkamer aan de voorzijde, netjes afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputzwanden en onderhoudsarme kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 2

Eveneens aan de voorzijde gelegen tweede slaapkamer, met een vergelijkbare afwerking en voorzien van een handige vaste inbouwkast.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een wastafel, tweede zwevend closet, een badkamermeubel en designradiator. Daarnaast beschikt de ruimte over een praktische inloopdouche, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Balkon

Het royale en overdekte balkon heeft een gunstige ligging op het noordwesten. Hier zit u heerlijk beschut met een vrij uitzicht over Papendrecht en geniet u aan het einde van de middag en in de avond nog van de zon. Het balkon is voorzien van een stopcontact en verlichting.

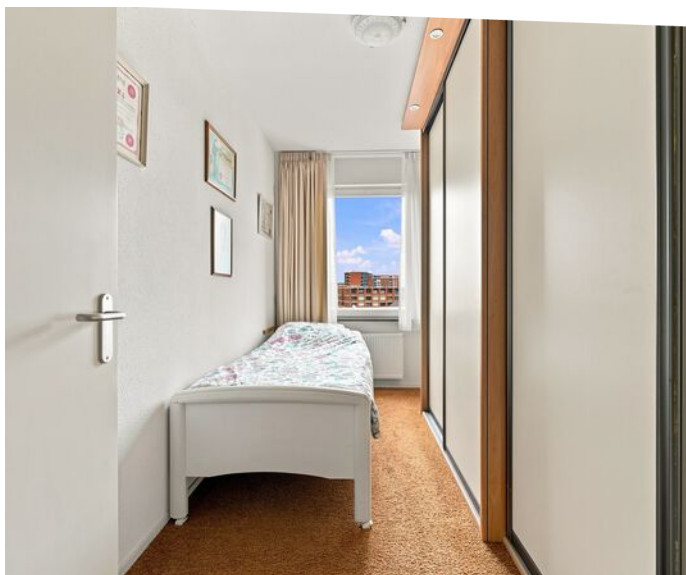
Parkeerplaats & berging

In de afgesloten parkeerkelder op niveau -1, die met de lift bereikbaar is, bevindt zich de eigen parkeerplaats. Tevens is er een royale, eigen stenen berging aanwezig voor extra opslag of het stallen van fietsen. In de kelder bevindt zich daarnaast een gezamenlijke fietsenstalling.





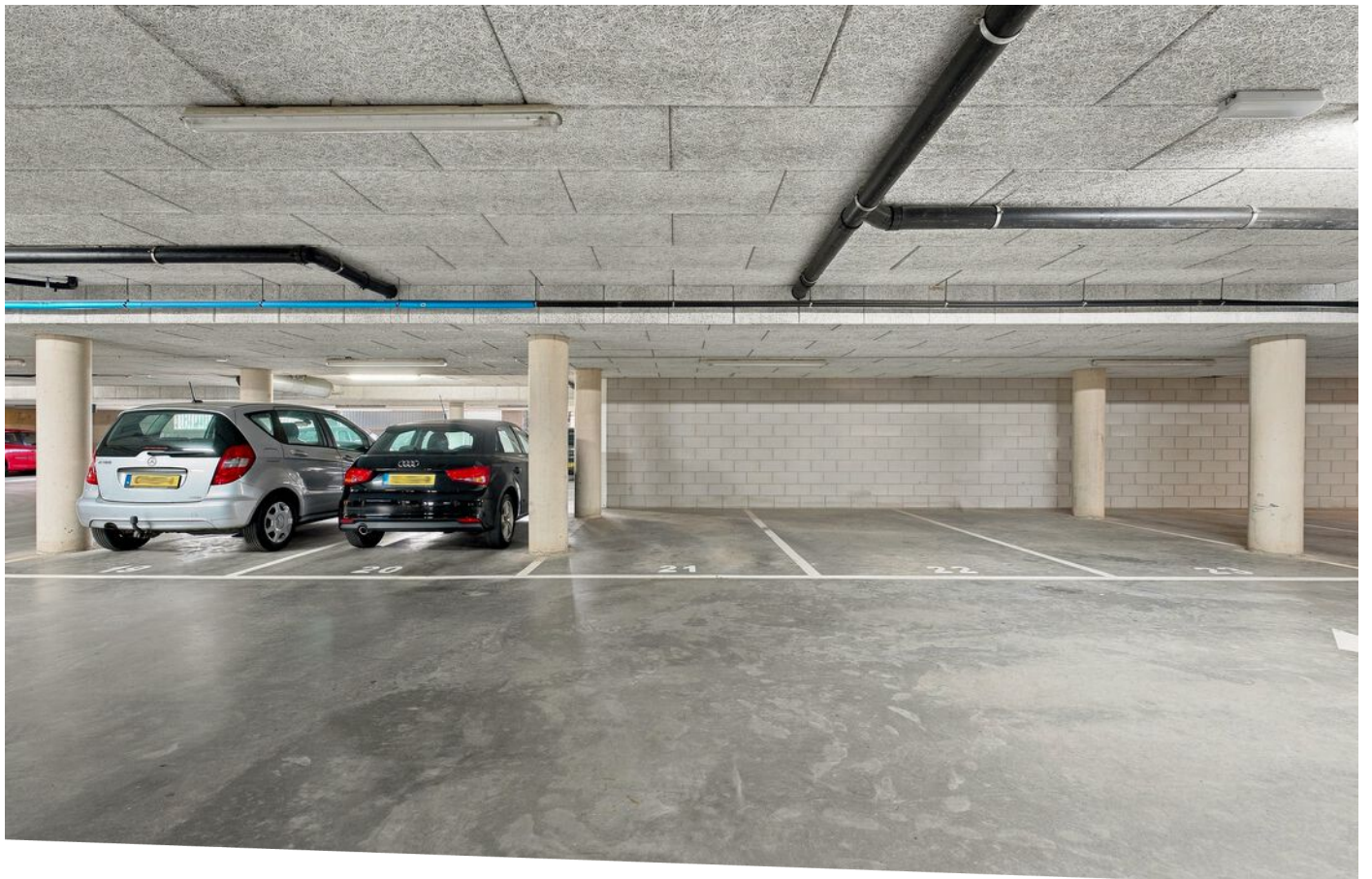




*Bijzonder appartement met
een verrassend uitzicht!*



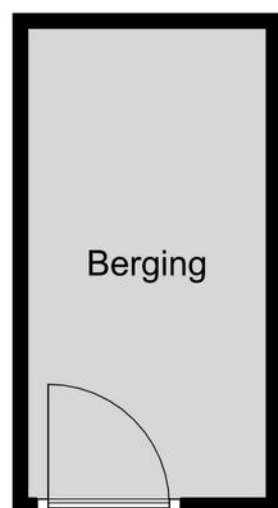




Plattegronden



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



2.94 m

1.49 m

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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleine Waal 52



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Papendrecht

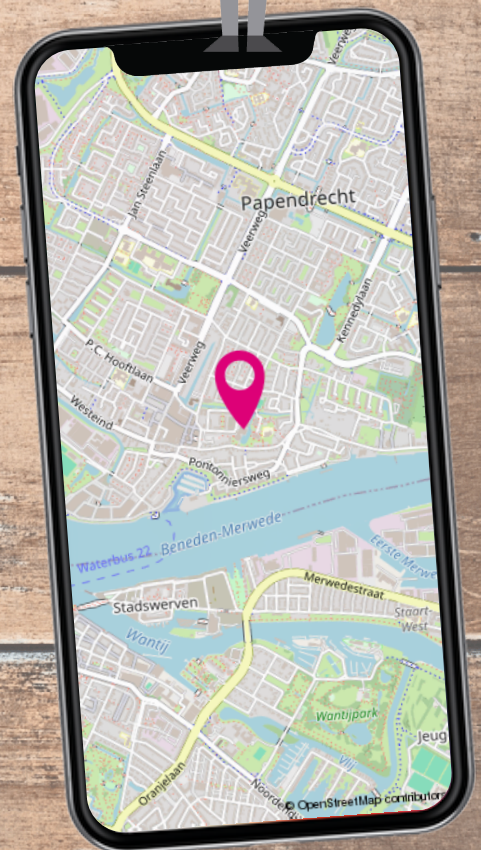
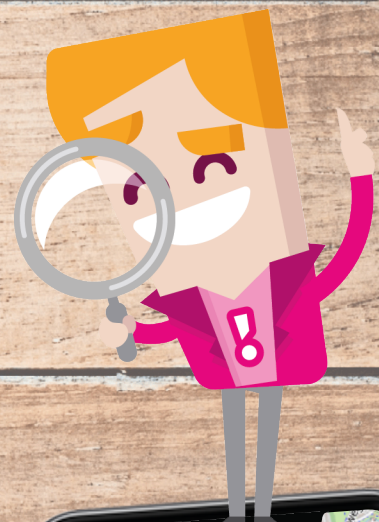
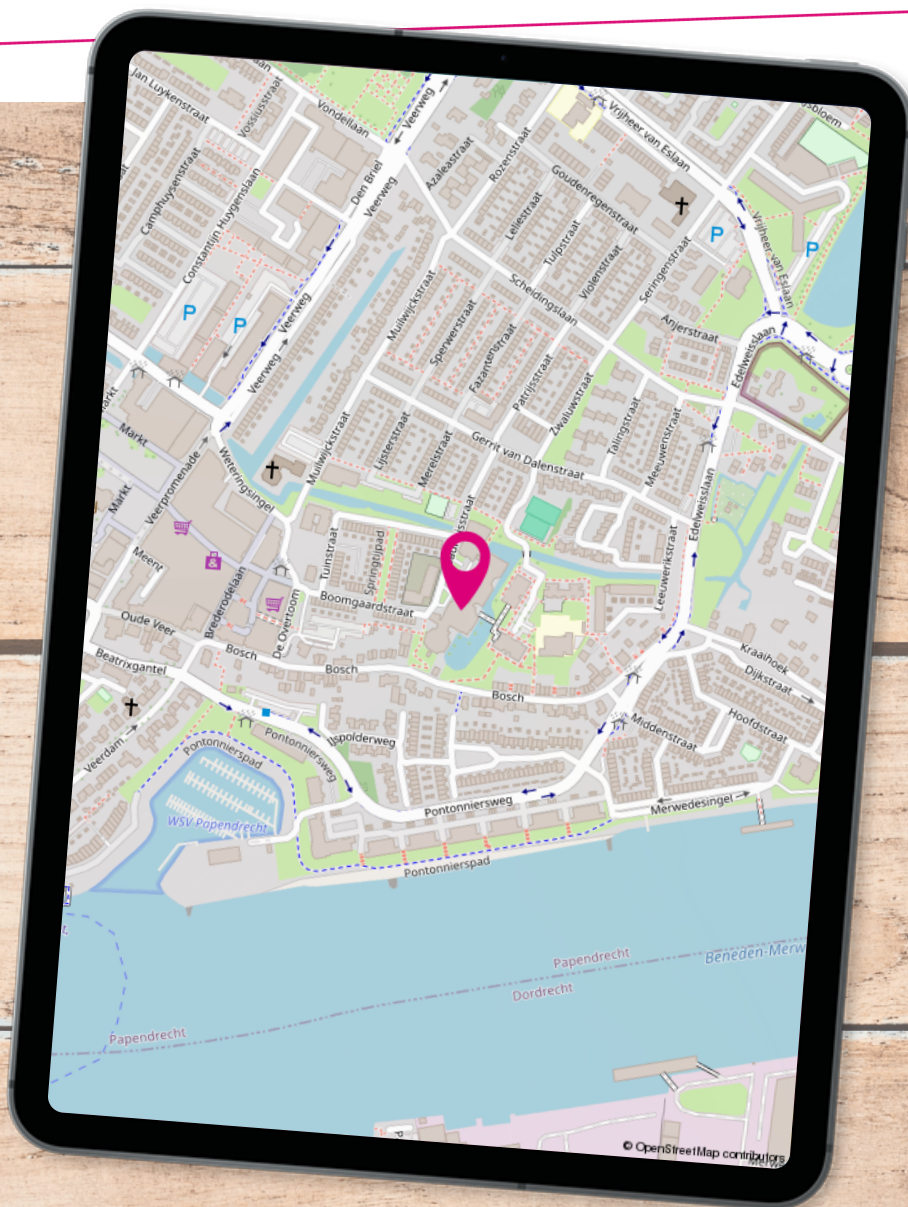
Sectie B

Perceel 5038

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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

De woning ligt in de rustige en groene wijk Kraaihoek, op korte afstand van winkelcentrum De Meent voor de dagelijkse boodschappen. Ook het centrum van Papendrecht is eenvoudig per fiets bereikbaar.

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.

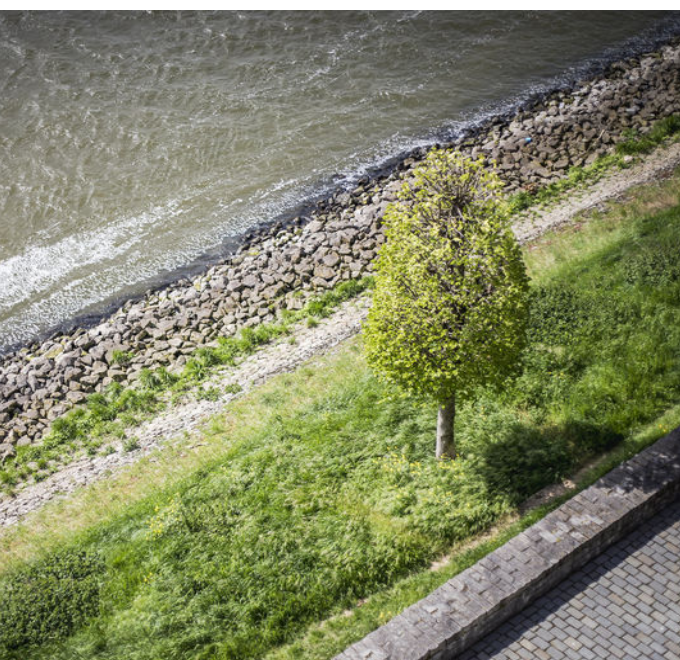
De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel 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		
Buitenverlichting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Vitrages	X		
Overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Verlichting, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	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		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	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 / Kraaihoek

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 33%

45 - 64: 24%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 39%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



49%



51%



1,0 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!

