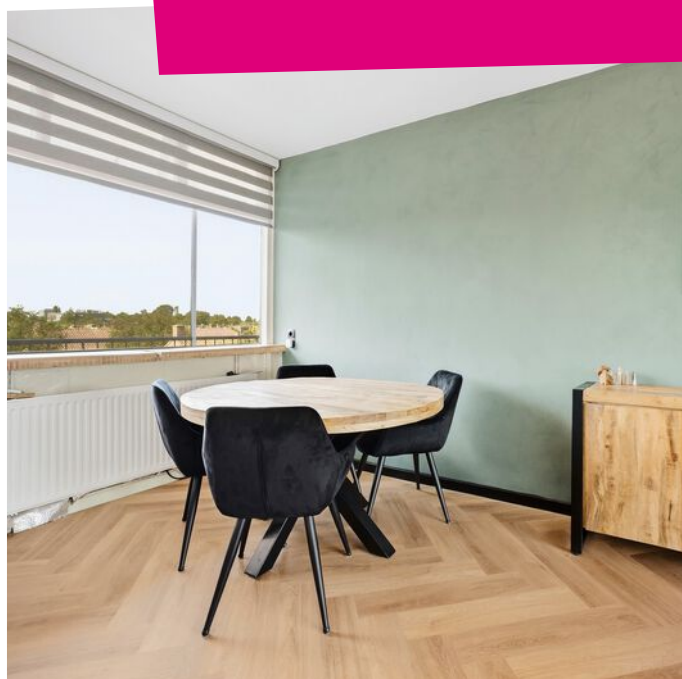


Patrijsstraat 43

PAPENDRECHT / 3353 AZ

Sfeervolle maisonnette
met een zonnig balkon!



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

80m²

Geb. geb. buitenruimte

3m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

262m³

Balkonligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1961

Energielabel

E



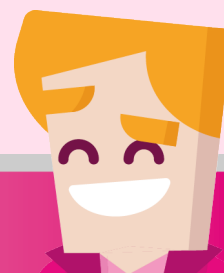
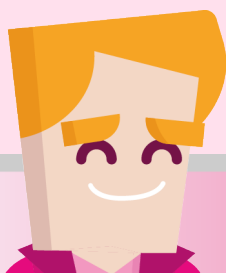
Steef! woningbeoordeling

Zoek jij een fijne woning nabij het Vondelpark en winkels? Deze lichte maisonnette beschikt over een stijlvolle visgraat PVC-vloer, een sfeervolle cinewall en een gesloten keuken. De woning telt twee slaapkamers en een complete badkamer. Zowel vanuit de woonkamer als de slaapkamer op de woonlaag stap je zo het zonnige balkon op het zuidoosten op!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Deze maisonnette ligt in de geliefde wijk Kraaihoek, op steenworp afstand van het Vondelpark, het winkelcentrum, Theater De Willem en het openbaar vervoer. Je beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met cinewall, een gesloten keuken, 2 slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer op de woonlaag heb je direct toegang tot het zonnige balkon op het zuidoosten.

Hal

De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de keuken, de woonkamer, de eerste slaapkamer en de trapopgang naar de verdieping. De visgraat PVC-vloer loopt door naar de ruimtes op deze verdieping.

Toilet

Deels betegelde toiletruimte in een donkere kleurstelling, voorzien van een zwevend toilet.

Woonkamer

Ruime en opvallend lichte doorzonwoonkamer met gestuukte wanden en plafond. De sfeervolle zithoek aan de voorzijde beschikt over een cinewall met geïntegreerde tv-nis en een elektrische haard (ter overname). Radiatorfolie zorgt voor extra isolatie. Vanuit de woonkamer stap je zo het zonnige balkon op.

Balkon

Het balkon (afm. ca. 2,18 x 1,44 m) biedt vrij uitzicht over de omgeving. Je hebt vanuit zowel de woonkamer als de eerste slaapkamer toegang tot deze buitenruimte. Het balkon is op het zuidoosten gelegen, waardoor je hier tot in de late uurtjes van de zon kunt genieten.

Keuken

Gesloten keuken in hoekopstelling aan de galerijzijde. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Onder de trap bevindt zich een ruimte die eenvoudig als voorraadkast ingericht kan worden.

Slaapkamer 1

Fijne slaapkamer gelegen op de woonverdieping. De kamer is afgewerkt met de visgraat PVC-vloer en biedt directe toegang tot het balkon.

Overloop eerste verdieping

Knusse overloop voorzien van een laminaatvloer en inbouwspots. Vanaf de overloop is er toegang tot een ruime slaapkamer en de badkamer.

Slaapkamer 2

Royale slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een dakkapel, een laminaatvloer en een handige inbouwkast met de opstelplaats voor de cv-ketel. Onder het schuine dak is praktische opbergruimte aanwezig.

Badkamer

Geheel betegelde badkamer, voorzien van een kleine dakkapel voor extra ruimte en natuurlijk daglicht. De ruimte is uitgerust met een douchecabine, toilet, dubbele wastafel met meubel, designradiator en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ventilatie vindt plaats via het raam en elektrische ventilatie.

Berging

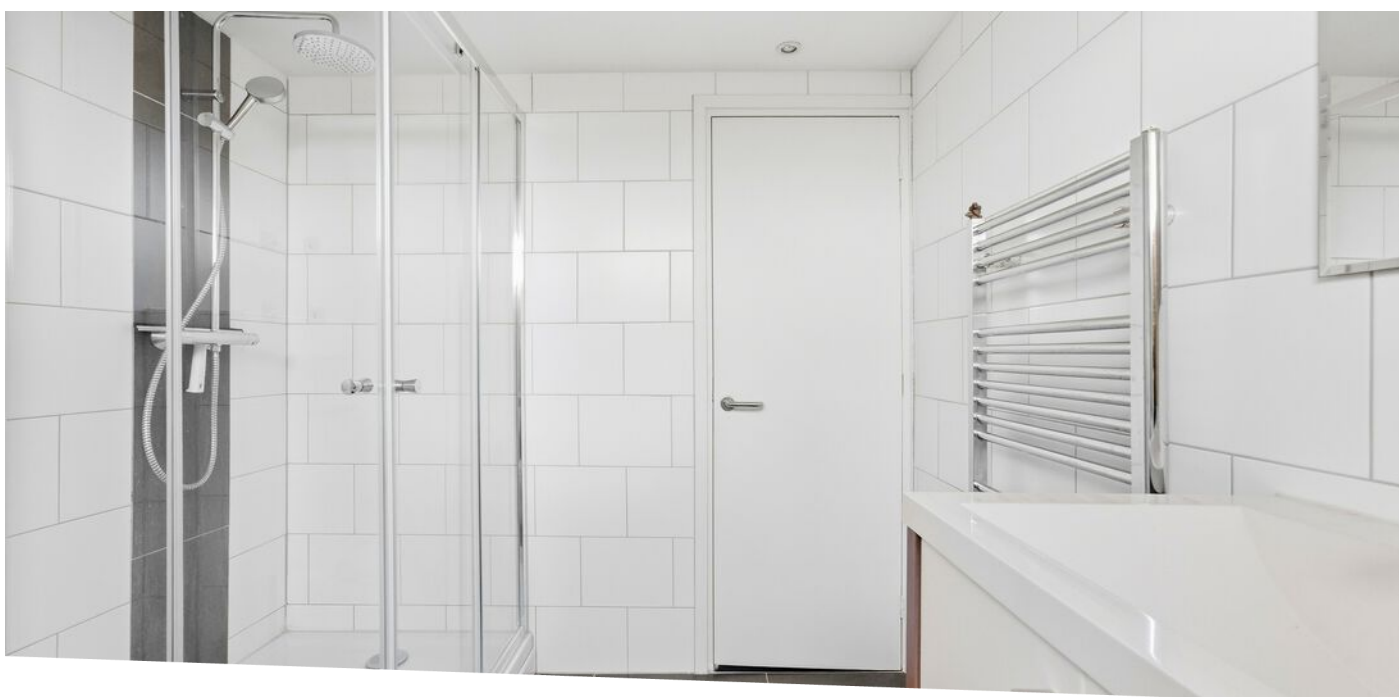
In de onderbouw van het complex bevindt zich een inpandige stenen berging. In de berging zijn geen verlichting en stopcontact aanwezig.



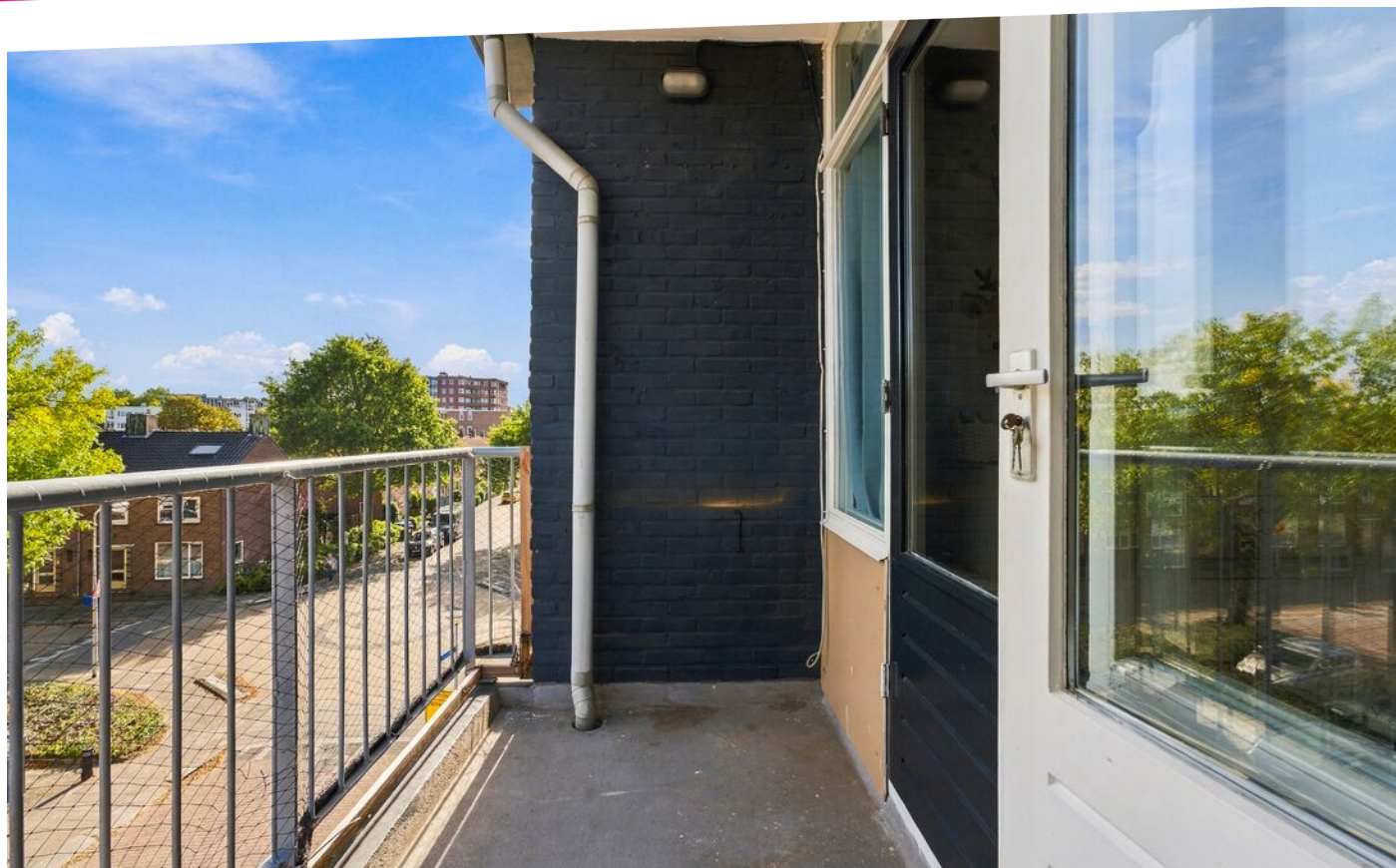


Toegang tot een zonnig balkon op het zuidoosten!







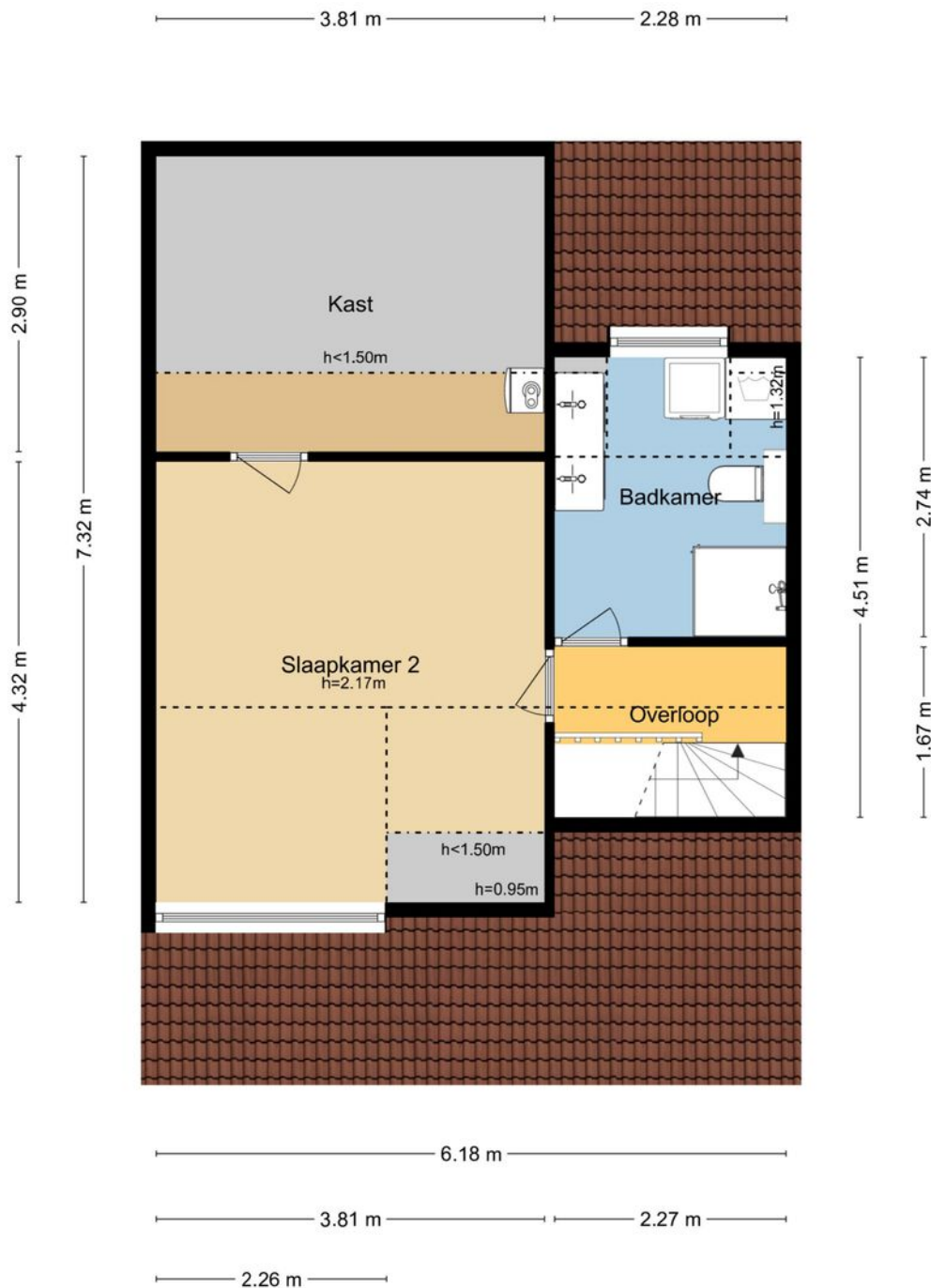




Plattegronden



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: Patrijsstraat



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Papendrecht

Sectie B

Perceel 2595

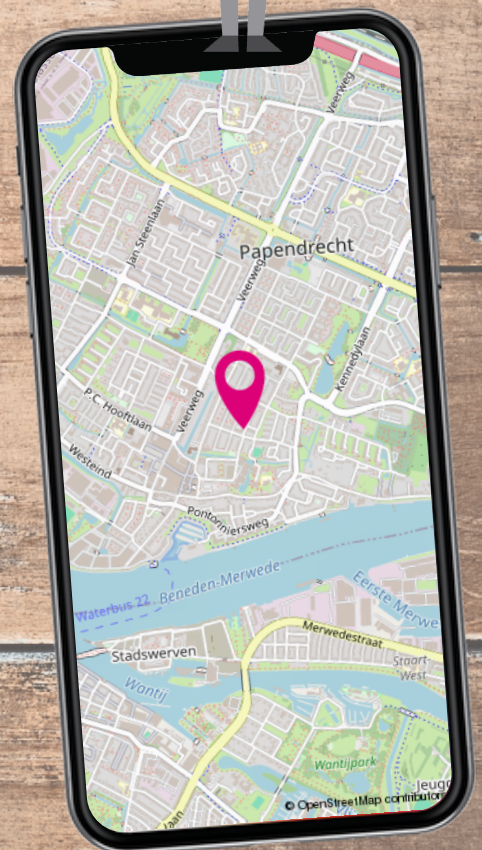
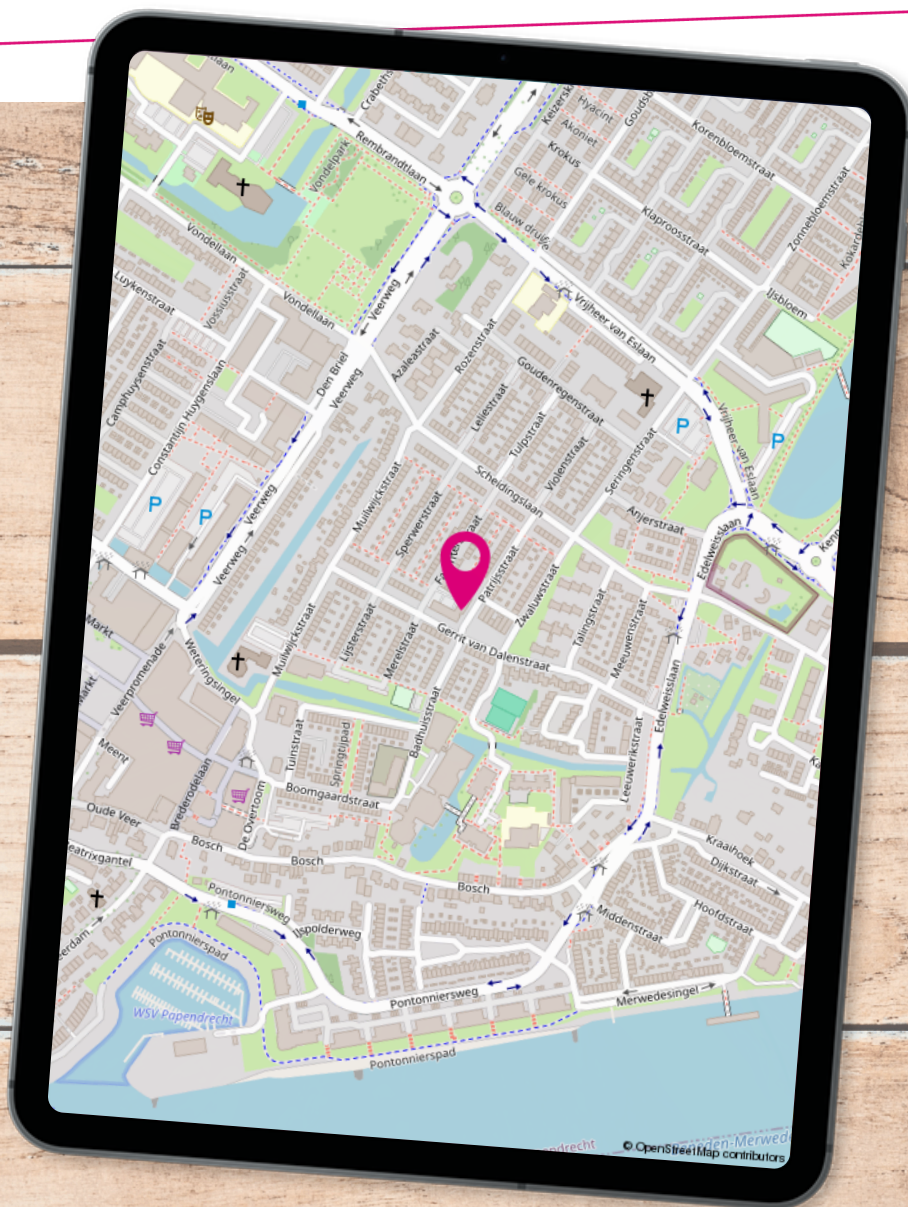
kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 september 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

Het is fijn wonen aan de Patrijsstraat. Diverse winkels zoals de Dirk, Lidl en de Action zijn op loopafstand te vinden. Ook zijn er diverse sportscholen, restaurantjes en uitvalswegen in de buurt te vinden. Lekker wonen doe je hier!

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.

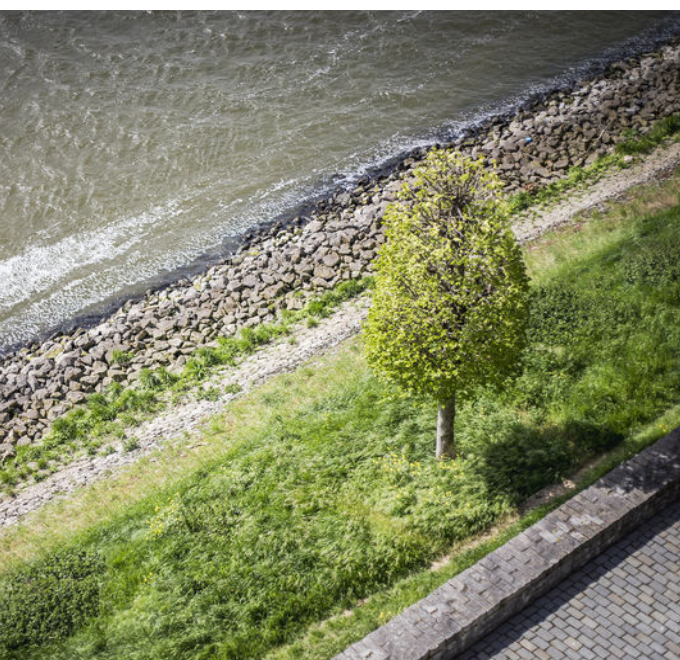
De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel 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
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok) thermostaat	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	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	
Sanitaire voorzieningen			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren: toiletspot, toiletrolhouder, toiletborstel (houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren: douche, wastafel incl. meubel, toilet incl. toebehoren	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		
Overige zaken, te weten:			
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 / 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



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)



*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!

