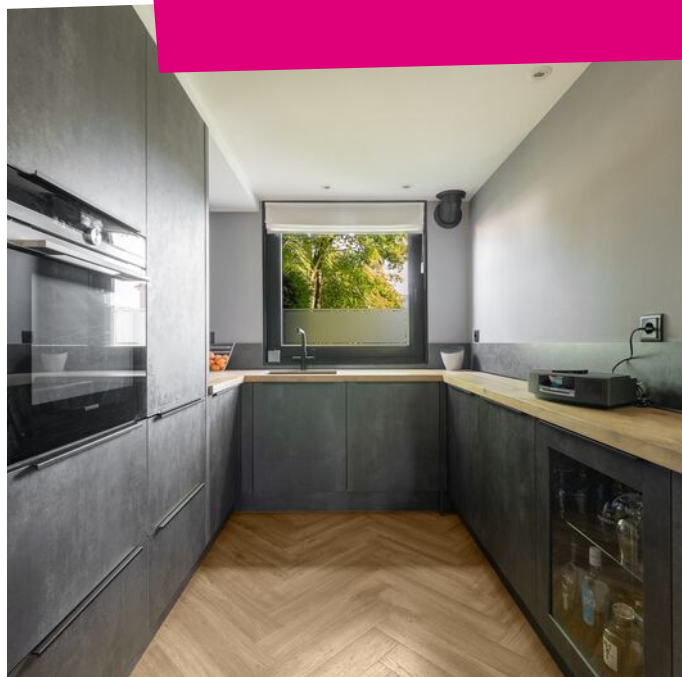


Ligusterhof 1

PAPENDRECHT / 3355 RH

Geschakelde tweekapper
met tuin op het zuidwesten



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

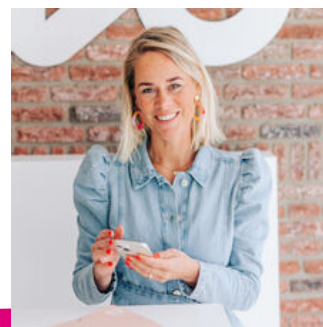
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep 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

124m²

Perceeloppervlakte

252m²

Externe bergruimte

10m²

Inhoud

433m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1990

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Deze ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning is de afgelopen jaren grondig verbouwd en verduurzaamd. Met een luxe keuken, moderne badkamer, ruime living en 14 zonnepanelen biedt de woning veel wooncomfort. De achtertuin op het zuidwesten met overkapping en de oprit met plaats voor twee auto's en laadpaal maken het geheel compleet.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Aan de Ligusterhof 1 in Papendrecht staat deze ruime en hoogwaardig afgewerkte geschakelde 2-onder-1-kapwoning. Een huis waar met oog voor detail is verbouwd en verduurzaamd. Zo is een deel van de garage bij de woonkamer getrokken, bevindt zich aan de achterzijde een riante dakkapel en beschikt het huis over 14 zonnepanelen, een 3-fase meterkast met EV-laadpaal en vloerverwarming op de begane grond en badkamer. Met een ruime living, een droom van een keuken met schiereiland, een luxe badkamer en een prachtige achtertuin met afsluitbare overkapping op het zuidwesten ontbreekt het je hier aan niets. Ook parkeren kan gemakkelijk op eigen terrein dankzij de ruime oprit met plaats voor twee auto's en een laadpaal. De woning is gelegen in een fijne, kindvriendelijke woonwijk nabij scholen, openbaar vervoer en diverse maatschappelijke voorzieningen.

BEGANE GROND

Gezellige en strak afgewerkte hal met een net ingelegde mat, een PVC-vloer en gestuukte wanden. In de hal bevindt zich een praktische nis onder de trap voor de kapstok en een trapkast met de pomp voor de vloerverwarming. Via een prachtig zwart stalen schuifdeur bereik je de leefruimte.

Meterkast

Uitgebreide 3-fase groepenkast voorzien van 9 elektrische groepen, 4 aardlekschakelaars, een hoofdaardlekschakelaar, een kookgroep en een grote EV-groep voor de laadpaal.

Toilet

Strak en luxe uitgevoerd toilet, volledig in stijl afgewerkt met een zwevend closet, een meubel met wastafel en mechanische ventilatie. Achter een aparte deur bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft een royaal formaat doordat een deel van de oorspronkelijke garage bij de leefruimte is getrokken. De kamer valt op door de strakke wand- en plafondafwerking, een prachtige vaste vakkenkast, comfortabele vloerverwarming en een hele grote schuifpui met rolhor richting de tuin. De grote raampartijen zorgen voor een heerlijke lichtinval.

Keuken

Prachtige luxe open keuken (2023) met schiereiland en een hoogwaardige uitstraling. De keuken beschikt over een verlaagd plafond met inbouwspots, overvloedige kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, ingebouwd koffiezetapparaat, warmhoudlade, koelkast, klimaatkast, vaatwasser en een heetwaterkraan met close-in boiler.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Zeer ruime overloop afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en verlichte trapleuningen. De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, een open kantoor/werkplek en de badkamer.

Omschrijving

Badkamer

Zeer luxe en royale badkamer (2025) aan de voorzijde. Uitgerust met vloerverwarming, grote wandtegels, een ruime inloopdouche met stortkop en ingebouwde kranen, een zwart zwevend toilet met nis en een stijlvol houten badmeubel met dubbele waskommen.

Slaapkamer 1

Hele ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde. Dankzij de grote kunststof dakkapel met HR-glas en elektrische screens is dit een heerlijk lichte en riante kamer.

Slaapkamer 2

Royale kamer gelegen boven de garage. Aan de voorzijde is een fijne inloopkast gecreëerd en door de vernieuwde, verbrede dakkapel aan de achterzijde geniet je hier van fantastisch veel leefruimte. Daarnaast beschikt de ruimte over een dakraam aan de voorzijde.

Kantoor

Aan de voorzijde gesitueerde open werkplek/kantoorruimte.

TWEDE VERDIEPING

Slaapkamer 3

Via een vaste trap bereik je de grote open zolderverdieping. Deze ruimte is voorzien van knieschotten met veel opbergruimte aan weerszijden. Twee grote dakramen zorgen voor een prettige daglichttoetreding. Deze ruimte is uitstekend geschikt als volwaardige derde slaapkamer. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De verzorgde voortuin is aangelegd met grind, sierbestrating en tuinborders. De oprit biedt ruime parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein en is uitgerust met een laadpaal. Via de zijtuin is er een achterom naar de achtertuin.

Achtertuin

Prachtige en verzorgde achtertuin gesitueerd op het zonnige zuidwesten. De tuin beschikt over sierbestrating, een ruim terras achter de schuifpui, sfeervolle tuinverlichting en een recent vernieuwde hardhouten vlonder met beschoeiing. De blikvanger is de luxe overkapping met sedumdak, ingebouwde verlichting, heaters en glazen schuifwanden die volledig afgesloten kunnen worden.

Schuur

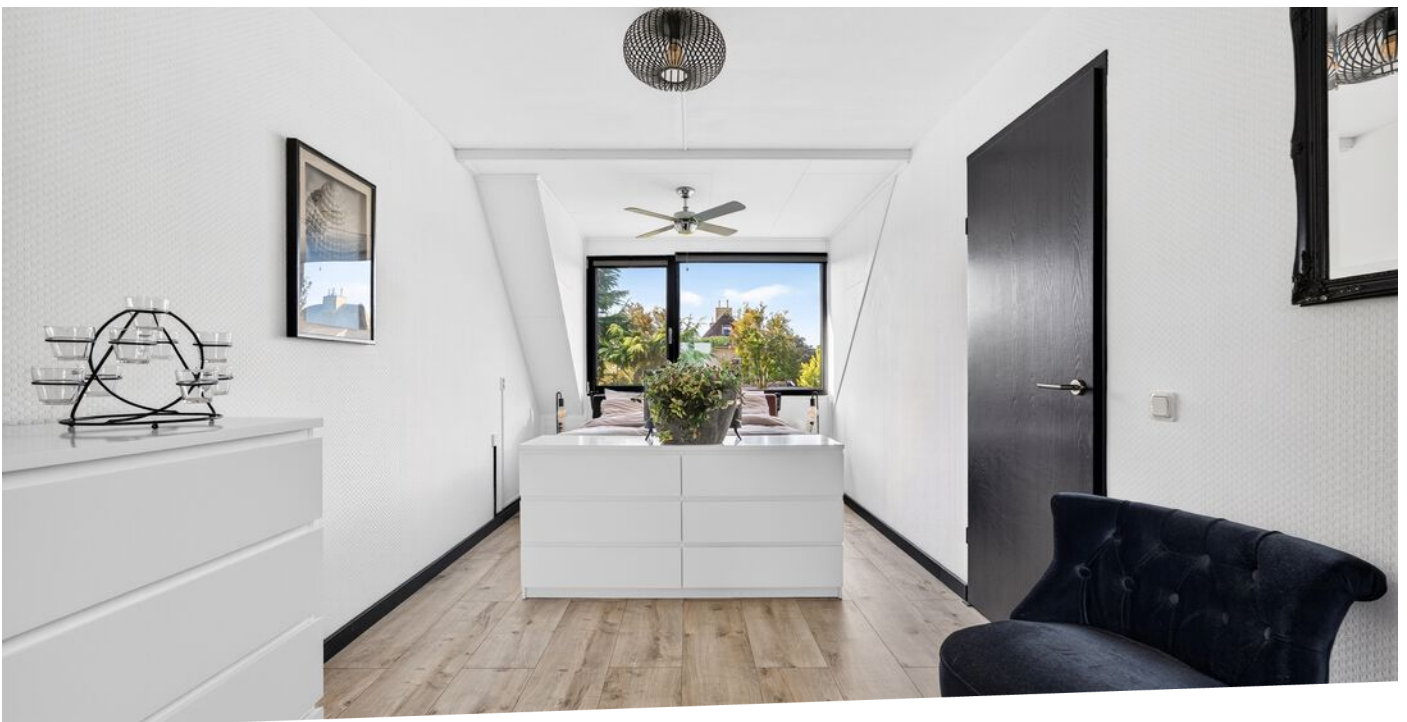
Stenen aangebouwde schuur aan de voorzijde, voorzien van elektra en een loopdeur naar de achtertuin.

Blader snel door en ontdek meer over deze woning!











*Lichte slaapkamers en
prachtige badkamer!*







Plattegronden



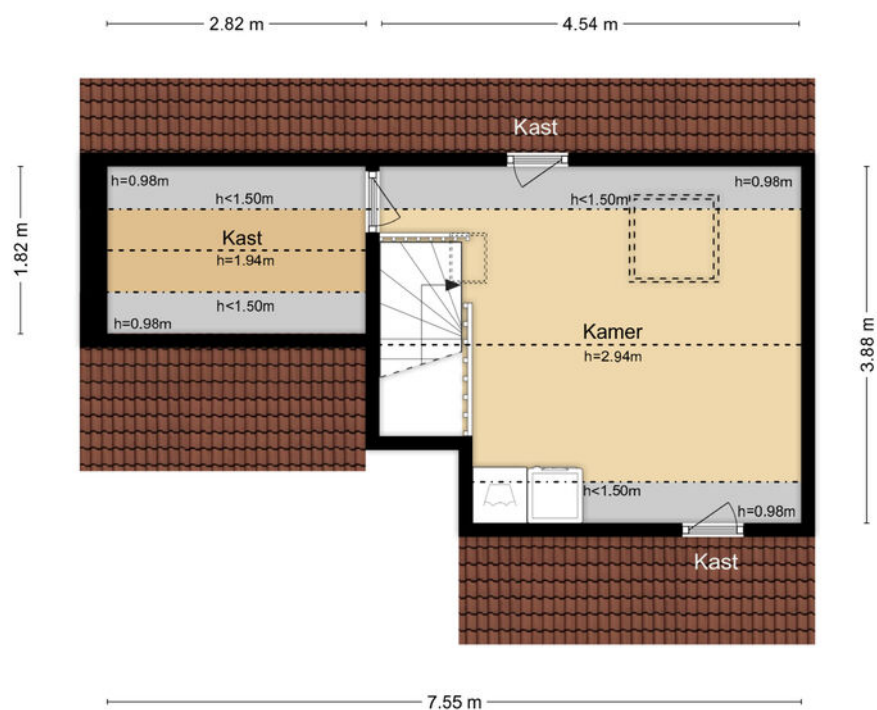
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



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: Ligusterhof 1

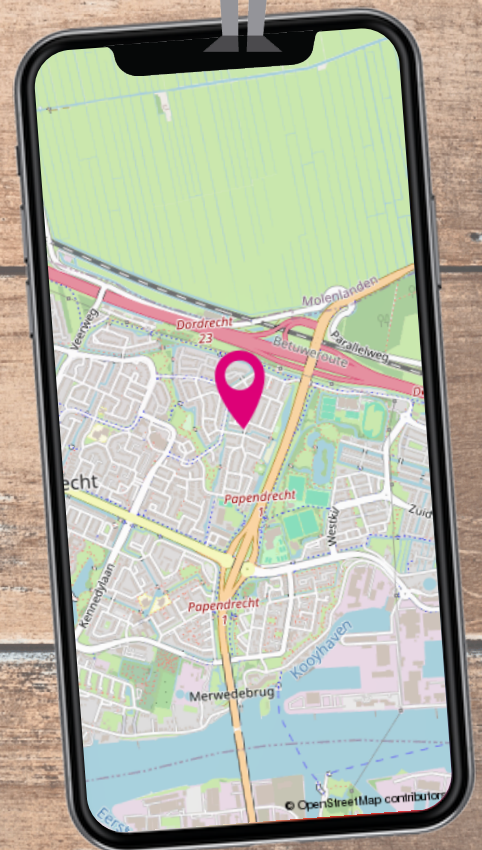
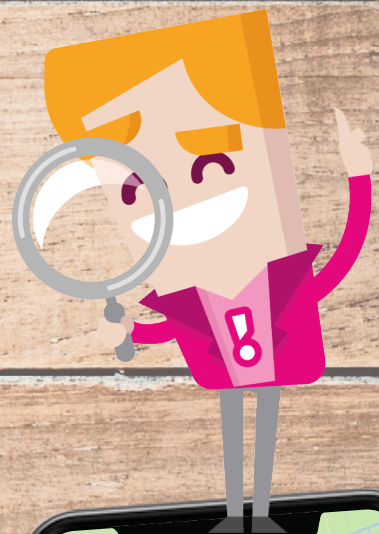
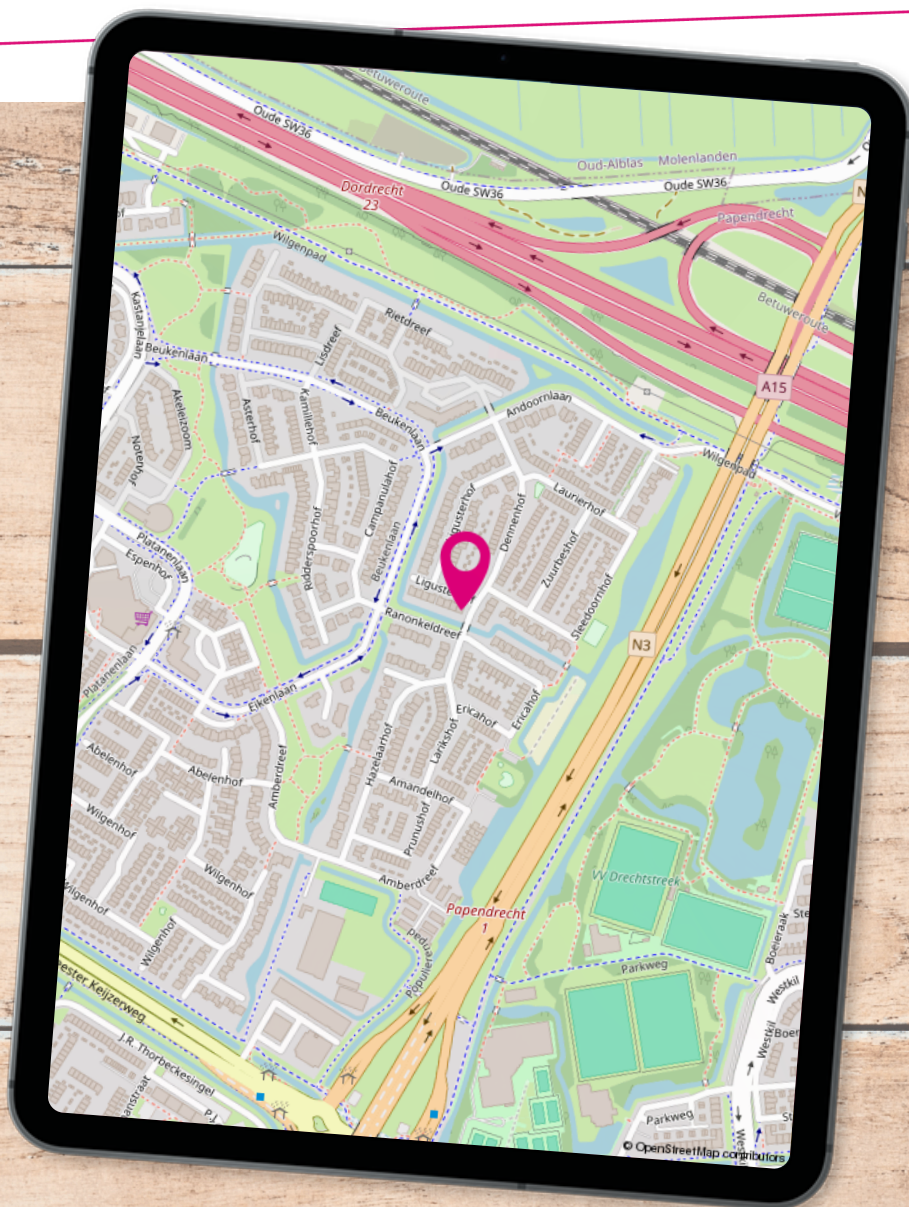


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Papendrecht
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1636
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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

De Ligusterhof is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt in de woonwijk 'Wilgendonk'. In de directe omgeving van de woning zijn voorzieningen zoals een winkelcentrum, basisschool, speeltuinen en uitvalswegen te vinden.

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.

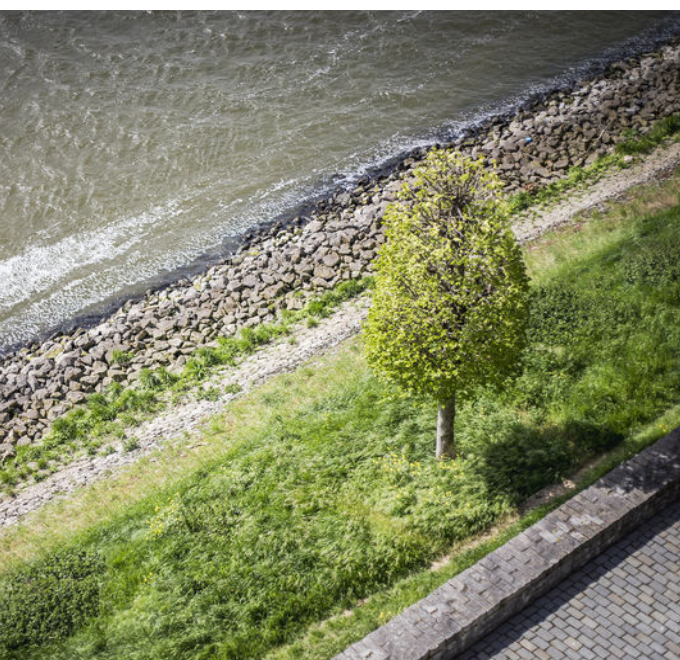
De gemeente beschikt over een groot aanbod in **primair en voortgezet onderwijs**. Er is een actief sport- en verenigingsleven, waarbij voetbal, tennis en korfbal de boventoon voeren. Sterker nog, Papendrecht is zelfs de **Korfbalstad van Europa!** Het recent gebouwde Sportcentrum beschikt over zowel 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		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
In overkapping: lounge set / heater / verlichting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Kokend waterkraan	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koffiezetapparaat	X		
Klimaatkast	X		
Handdoekhouder	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Oplaadpunt elektrische auto			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: 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%

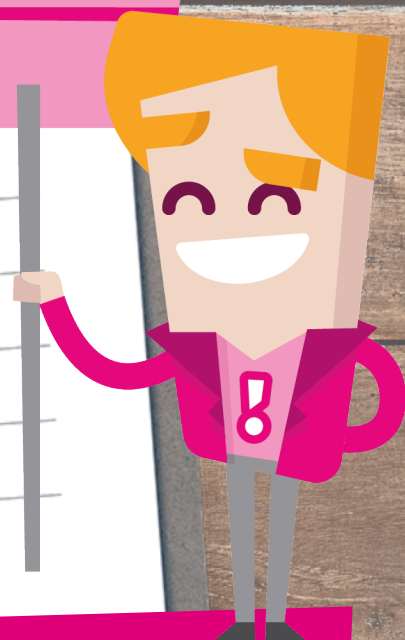


1,3 per huishouden

Aantekeningen



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:

9,3



*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!

