

Kortland 47

ALBLASSERDAM / 2954 LC

Moderne vrijstaande villa
aan rivier de Alblas!



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

Kenmerken

Woonoppervlakte

425m²

Perceeloppervlakte

2185m²

Ov. in pandige ruimte

54m²

Inhoud

1638m³

Tuinligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

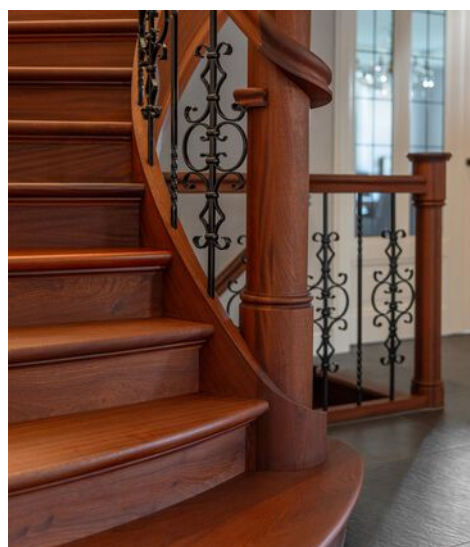
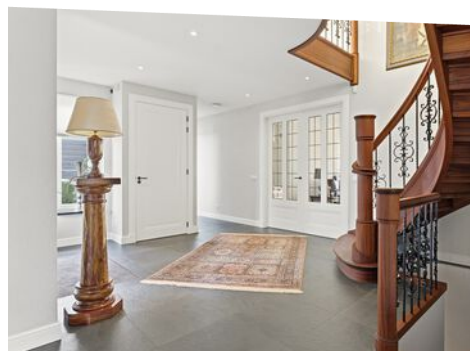
4

Bouwjaar

2014

Energielabel

A



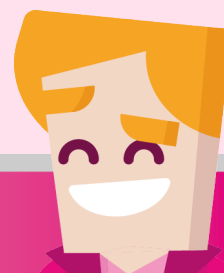
Steef! woning beoordeling

Er zijn woningen die je raken vanaf het eerste moment. Plekken waar natuurelementen als licht, water en ruimte samensmelten tot één gevoel van vrijheid. Kortland 47 is zo'n unieke plek. Nét op de overgang van de bebouwde kom en de entree van het groene polderlandschap van de Alblasserwaard tref je deze woning op een perceel van zo'n 2.200 m² aan.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Licht, ruimte & sfeer

Bij binnenkomst in de ruime entree valt direct het uitzicht over het water op. De prachtige binnendeuren nodigen uit om de woning verder te ontdekken.

De **schitterende trappartij** in de toch al royale hal is nog zo'n eyecatcher waar u niet over uitgepraat raakt en verbindt de verschillende woonlagen met elkaar. Vanuit de woonkamer ontvouwt zich een **panoramisch zicht** over de stromende rivier. Het vele daglicht laat het water en de tuin met harmonieus lijnenspel, als een levend schilderij het interieur binnen-

stromen. De gashaarden voegen hier niet alleen sfeer toe, maar vervullen de ruimtes ook met een **aangename warmte**. Deze warmte loopt naadloos door naar de eetkamer, waar het geklingel van wijnglazen of zachte muziek de ruimte verder tot leven brengt. Een volwaardig opgezette keuken die naadloos aansluit bij het verfijnde karakter van de woning.





*Een welkom die het
water omarmt!*







Privacy & comfort

De eerste verdieping is zo ontworpen dat privacy en zelfstandigheid voorop staan. Dankzij de twee aparte flanken voelt elke vleugel als een eigen woonruimte.

Elke kamer straalt comfort uit en is verzorgd afgewerkt met hoogwaardige materialen. **Vloerverwarming** en airconditioning zorgen voor een aangenaam klimaat in elke kamer. Vanuit de ramen geniet u van een prachtig uitzicht over de Alblas met een fraaie glimp over de molen. Hier ervaart u een gevoel van **rust, luxe en ruimte** dat

naadloos samenkomt. Op de lagere verdieping is nog meer te ontdekken. Twee afzonderlijke ruimtes geven de woning een bijzondere **veelzijdigheid**. Aan de ene zijde vindt u een geluidsdichte muziekstudio waar creativiteit ongestoord de ruimte krijgt. Aan de andere zijde bevindt zich een praktische ruimte die zicht voegt naar het ritme van alledag.





*Rivier de Alblas als
uw uitzicht!*



Bijzonderheden

Kortland 47 is uitzonderlijk gelegen, op korte afstand van de dorpskern en de natuur. Steden als Dordrecht en Rotterdam liggen op een steenworp afstand, waardoor u geniet van de perfecte combinatie van landelijk rust en stedelijke voorzieningen.

De woning heeft een ontwerp met een **klassiek lijnenspel**, passend bij de landelijke omgeving waarbinnen dit juweeltje is gerealiseerd (2014). Met een royale tuin aan het riviertje de Alblas, een **eigen aanlegmogelijkheid** voor uw boot en een adembenemend vrij uitzicht, ervaart u hier elke dag een oase van sereniteit.

De woning is voorzien van maar liefst 31 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. De woning wordt zo niet alleen comfortabel verwarmd, maar is ook **bijzonder energiezuinig**. Met energielabel A bent u verzekerd van een moderne, toekomstbestendige woning die milieuvriendelijk en kostenefficiënt is.





*Omgeven door
water en natuur!*



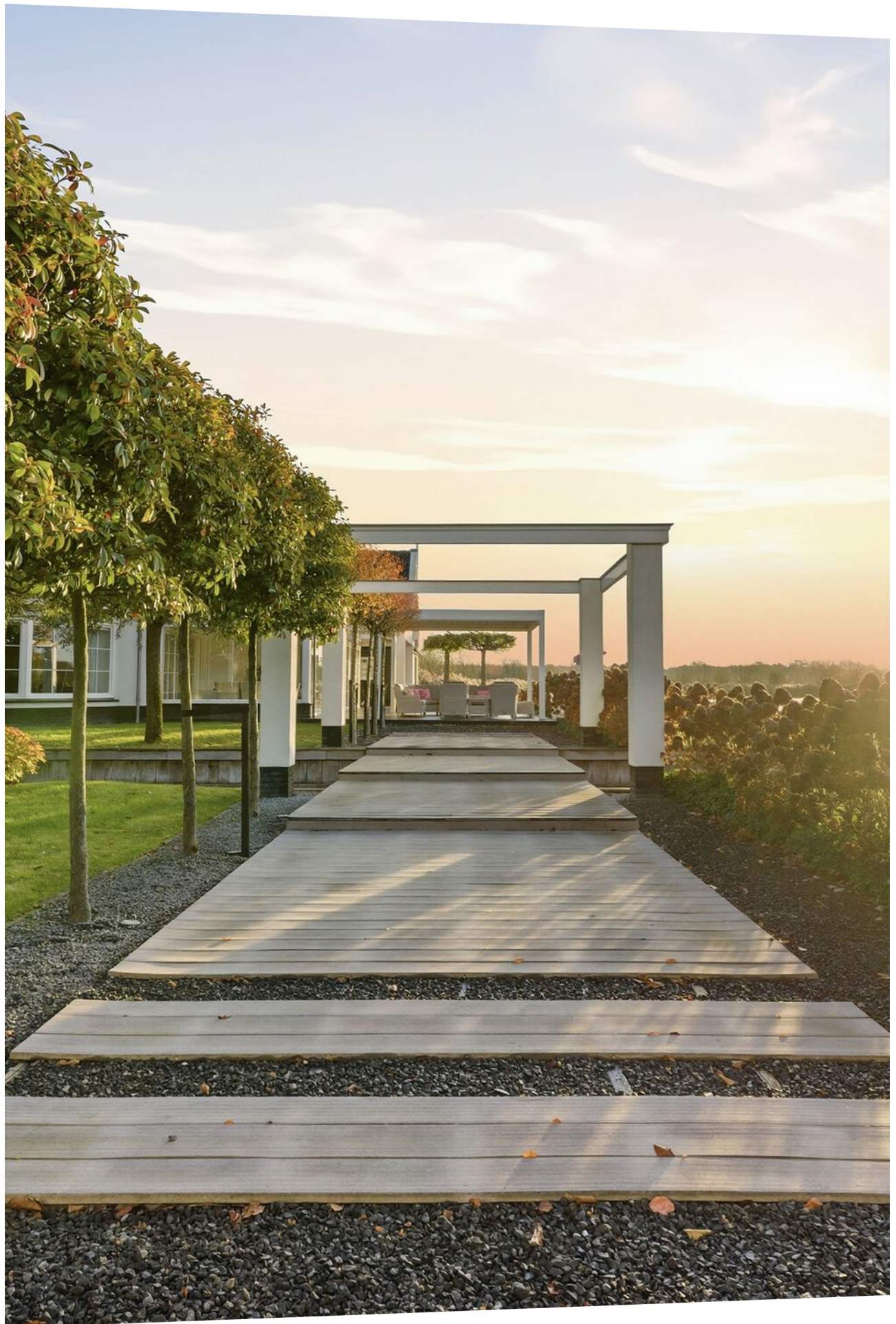
Tuin en buitenleven

Wonen aan de Alblas betekent rust en ontspanning. Hier begint de dag met het zachte gekabbel van het water en het ochtendlicht dat glinstert op het oppervlak. U kunt vanuit de tuin in een boot stappen voor een rustige vaartocht, een ochtendje vissen of een frisse duik.

De momenten dienen zich vanzelf aan, van ochtendstilte tot gouden avonden aan het water. De tuin is een waar toevluchtsoord, waar water, groen en licht in perfectie samenkomen. Een vlinder aan het water nodigt uit om even voor anker te gaan. Diverse zithoekjes, zorgvuldig aangelegde grasvelden en prachtige hortensia's vormen elk seizoen een nieuw **schilderachtig tafereel**. Knotwilgen en een beschuttende beschoeiing geven de tuin karakter en privacy. Met een eigen aanlegsteiger ligt het water hier letterlijk aan uw voeten. Vanaf één van de aanlegsteigers vaart u direct het water op voor een ontspannen tocht over de Alblas. Het volledig beveiligde terrein met de **inpandige garage** voor twee auto's rondt deze exclusieve buitenruimte af.







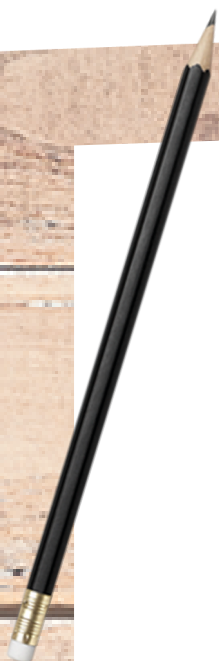






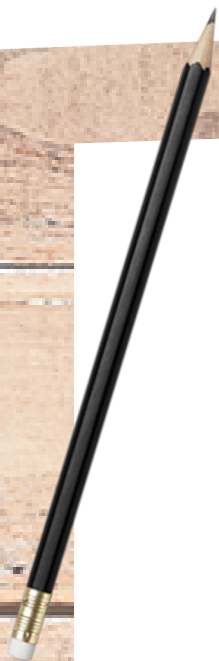
Plattegronden





www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344



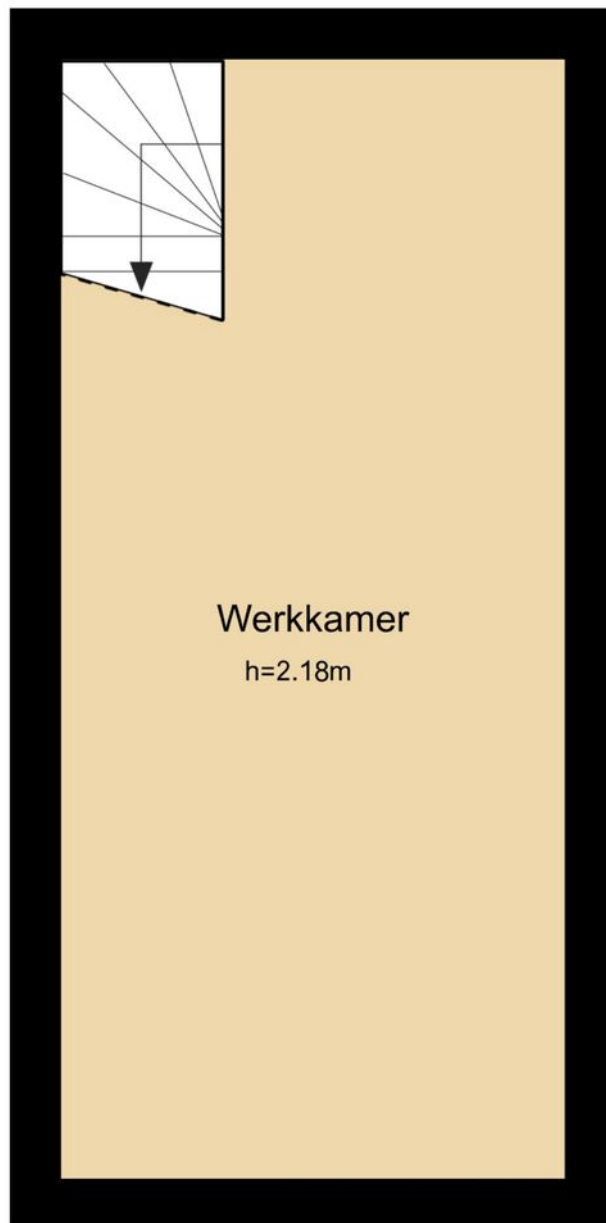


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wily-Zien.nl



Plattegronden

6.56 m

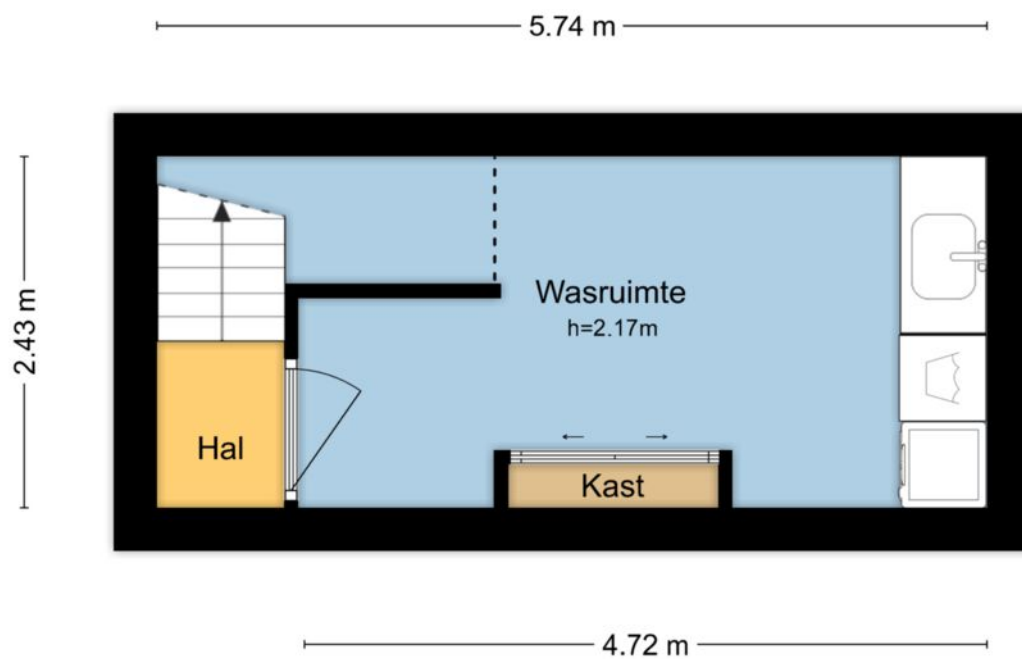
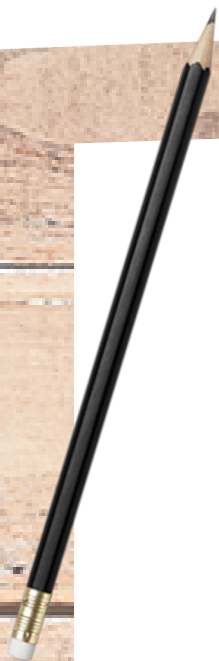


Werkkamer

h=2.18m

2.95 m

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: Kortland 47



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Alblasserdam

D

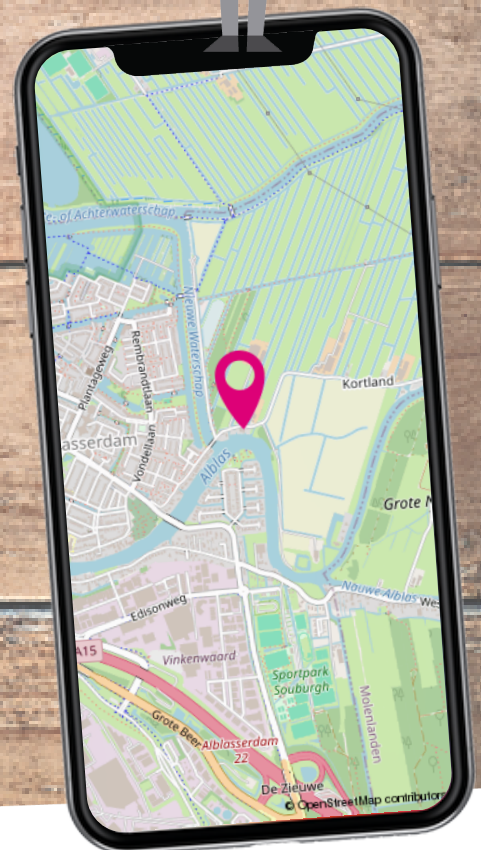
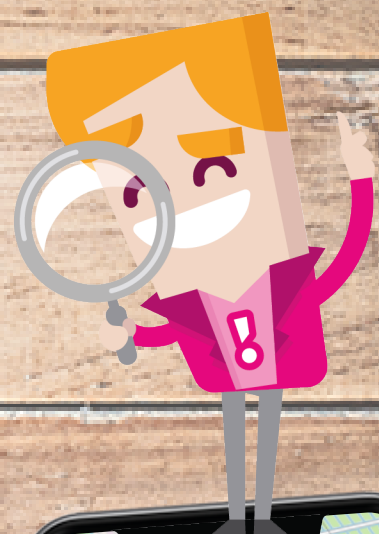
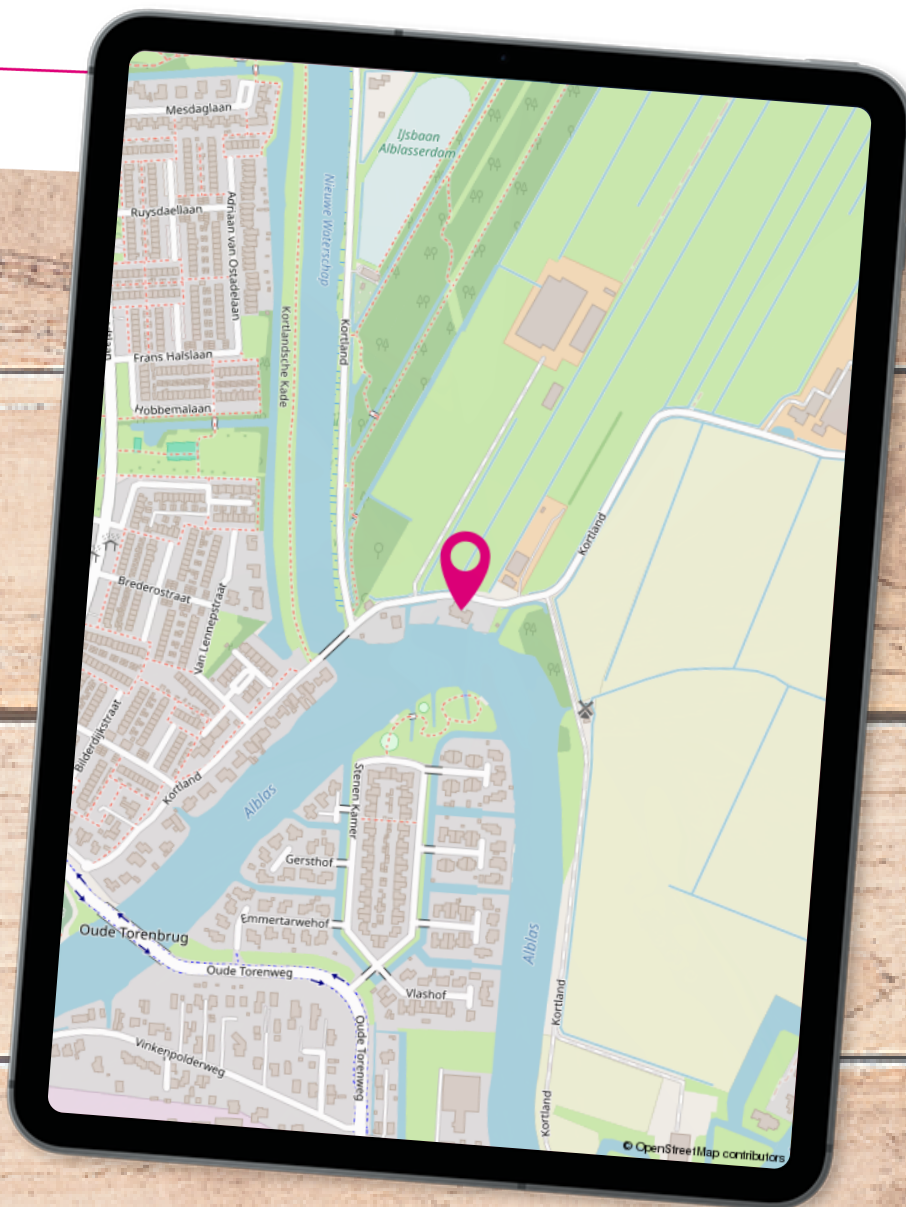
518

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
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

Kortland 47 is heel idyllisch gelegen op een prachtig perceel aan de Alblas. U ervaart hier de rust van het "buiten" wonen en toch kunt u genieten van het gemak en de faciliteiten van een dorp. Binnen enkele minuten rijdt u de A15 op.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Beregeningsinstallatie gehele tuin inclusief programmering computer	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Tuinmeubilair in tuinkamer en buitenterrassen			X
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Poortopeners met camera's en afstandbedieningen	X		
Buiten- en binnencamera's inclusief recorders en monitors	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat en afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast en vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Losse kasten in kantoor		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Spiegelwanden	X		
e.e.a. in overleg nagenoeg alle meubilair en accessoires			X



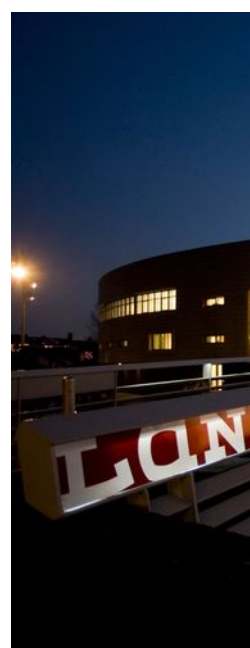
Wonen in ...

In Alblasserdam woon je **centraal in de Randstad**. Door de gunstige ligging ten opzichte van verschillende uitvalswegen en het gemak van de Waterbus, zijn steden zoals Dordrecht en Rotterdam uitermate gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd geniet je hier van een prachtig groen achterland en **rivier De Alblas** waar volop gevaren en gezwommen kan worden. Met recht een unieke woonomgeving!

In Alblasserdam mengen heden en verleden zich op een unieke manier. Naast de bouw van verschillende moderne nieuwbouwwijken, wordt ook het **oude centrum** met zorg en aandacht onderhouden. Dit is prachtig zichtbaar wanneer je het dorp binnenkomt via de historische Dam. Het **molengebied van Kinderdijk** is vanuit Alblasserdam gemakkelijk bereikbaar en leent zich uitstekend voor wandel- en fietstochten. Ieder seizoen heeft hier zijn charme en het uitzicht verveelt nooit. Het dorp heeft veel faciliteiten en mag uitermate geschikt worden genoemd voor **jonge gezinnen**. Er is een groot aanbod aan basisscholen die verschillende soorten onderwijs faciliteren.



Alblasserdam





Daarnaast beschikt Alblasserdam over diverse sportfaciliteiten, waaronder **sportpark Souburgh** met tennisbanen, hockey- en voetbalvelden. Er is een indoor zwembad en meerdere overdekte sporthallen waar (sport-) verenigingen hun activiteiten organiseren. Bij **cultureel centrum Landvast** kan niet alleen ontspannen een filmpje worden gepakt, maar zijn ook diverse verenigingen actief en worden gezellige feesten georganiseerd. Het wordt niet voor niets de huiskamer van Alblasserdam genoemd!

Naast een aantal supermarkten, beschikt Alblasserdam over het knusse overdekte winkelcentrum **Makado**. Met meer dan 30 winkels onder één dak is het aanbod hier vrij divers. Parkeren kan voor de deur en is gratis, ook niet onbelangrijk!



*Alblasserdam, een
dijk van een dorp!
met voorzieningen
als sport, horeca en
het molengebied.*

Een terrasje in de zon of luxe dineren? Aan **horecagelegenheden** beschikt Alblasserdam ook over voldoende aanbod. Van gezellige kroegen tot knusse bistro's en toonaangevende restaurants, voor iedereen is hier wel iets naar eigen smaak te vinden. Jaarlijks worden een aantal grote evenementen georganiseerd, waaronder de beroemde Paardenmarkt, het Havenfestival, een Koningsfeest en de Wielerronde.



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 - Alblasserdam / Kortland

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 17%

25 - 44: 20%

45 - 64: 33%

65+: 5%

Huishoudens



Eenpersoons: 4%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 72%

Koop / huur



Koop: 96%

Huur: 4%



48%



52%



1,6 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



*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!

