

# Reederijstraat 21

**ALBLASSERDAM** / 2951 AL

Sfeervolle woning met  
aanbouw en zonnige tuin!



**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

**101m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**155m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**15m<sup>3</sup>**

Inhoud

**349m<sup>3</sup>**

Tuinligging

**Zuiden**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1939**

Energielabel

**C**



## Steef! woningbeoordeling

Deze tussenwoning in de Oude Torenwijk verrast je aan alle kanten. De begane grond is voorzien van een betonnen vloer met vloerverwarming en een prachtige aanbouw (ca. 10 m<sup>2</sup>) waarin een luxe badkamer is gerealiseerd. Met een sfeervolle woonkamer, vier slaapkamers en een diepe tuin op het zonnige zuiden, is dit een heerlijke plek om te wonen.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



# Omschrijving

## INDELING

### Hal

Je komt de woning binnen in een compacte hal die toegang geeft tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de keuken.

### Meterkast

De meterkast is voorzien van 12 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

### Woonkamer

Wat een sfeer! De woonkamer is voorzien van een PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming. De mooie schouw vormt het hart van de kamer. Door de openslaande deuren aan de achterzijde loop je zo de zonnige tuin in. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de aanbouw.

### Keuken

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een kookeiland en een praktische trapkast. Hoewel de keukenopstelling wat ouder is, is deze van alle gemakken voorzien: een 5-pits gasstel, afzuigkap, oven-magnetroncombinatie, koelkast, vriezer en vaatwasser.

### Toilet

Een keurig uitgevoerde toiletruimte met zwevend toilet en bidet, een fonteintje, ingebouwde zeepvulling, inbouwspots en mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld in een sfeervolle, landelijke stijl.

### Badkamer

Achter de woonkamer vind je de parel van het huis: een zeer ruime badkamer (2022). Deze

stoere ruimte is afgewerkt met houten elementen en schuifdeuren. Je vindt hier een royaal ligbad (inclusief tv-aansluiting), een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, inbouwspots, mechanische ventilatie en vloerverwarming. In een slimme nis met lades zijn de wasmachine en droger op hoogte weggewerkt.

## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop is opvallend ruim, netjes afgewerkt en voorzien van inbouwspots in het plafond. Vanaf hier heb je toegang tot de drie slaapkamers op deze woonlaag, een toiletruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. Vrijwel alle ramen op de verdieping(en) zijn voorzien van horren.

### Slaapkamer 1

Slaapkamer één is gelegen aan de achterzijde van de woning. Dit is een fijne, lichte kamer die uitermate geschikt is als kinder- of werkkamer. De kamer beschikt over een rolluik, zodat je de kamer heerlijk koel en donker kunt houden.

### Slaapkamer 2

Slaapkamer twee is ook gelegen aan de achterzijde. Hoewel dit de meest knusse kamer op deze verdieping is, leent deze zich perfect als babykamer, hobbyruimte of een praktische inloopkast. Ook hier profiteer je van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en een rolluik.

# Omschrijving

## Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is een sfeervolle en ruime kamer aan de voorzijde van de woning. Door de lage ramen voelt de kamer erg knus aan. De inbouwspots in het gestuukte plafond zorgen voor een moderne touch. Net als in de andere kamers is hier een rolluik aanwezig voor optimale privacy en zonwering.

## Toiletruimte (voormalige badkamer)

In het hart van de eerste verdieping vind je deze praktische ruimte. Voorheen was dit de doucheruimte, maar met de komst van de nieuwe badkamer beneden is deze nu in gebruik als toiletruimte met een wastafel. Ideaal, want zo hoef je 's nachts niet de trap af.

## TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de slimme nokverhoging aan de achterzijde is dit een volwaardige verdieping geworden.

## Slaapkamer 4

Dit is een verrassend royale kamer die door de nokverhoging veel extra loopruimte heeft gekregen. Aan de voorzijde zorgt een groot dakraam voor een mooie lichtinval en aan de achterzijde is de kamer voorzien van een rolluik. Er is volop bergruimte gecreëerd achter de knieschotten, waardoor je spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes uit het zicht kunt opbergen. De Cv-ketel is hier handig en uit het zicht geïnstalleerd. Een perfecte kamer voor een tiener of als rustige thuiswerkplek.

## BUITENRUIMTE

### Voortuin

Een verzorgde voortuin (ca. 4.55 m breed x 5.50 m diep) met sierbestrating en tuinborders. De kliko's zijn hier slim uit het zicht geplaatst.

### Achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, wat betekent dat je hier de hele dag door van de zon kunt genieten. Met een lengte van ruim 13 meter heb je hier alle ruimte. De tuin is momenteel onderhoudsvriendelijk ingericht, zodat je meer tijd overhoudt om te ontspannen. Dankzij de openslaande deuren in de woonkamer wordt de tuin op mooie dagen echt een verlengstuk van je leefruimte. Er is een buitenkraan aanwezig en de tuin is bereikbaar via een achterom (via de schuur).

### Schuur

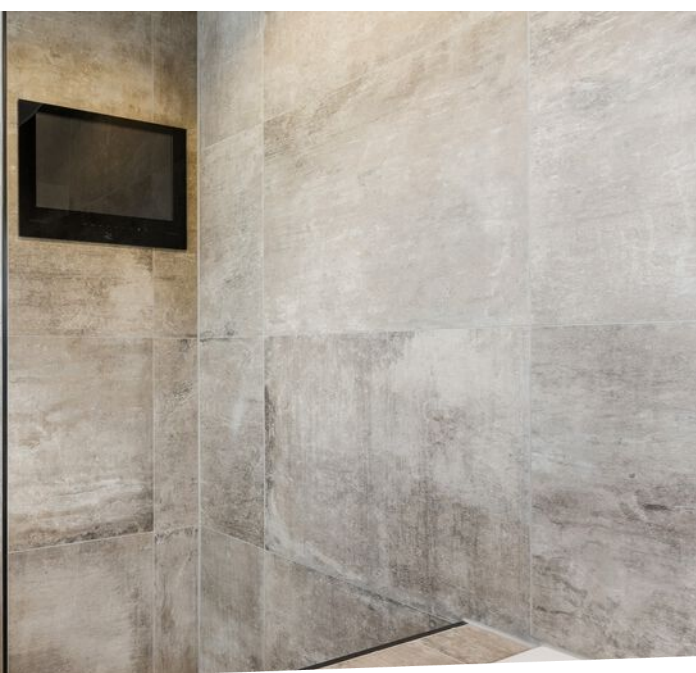
Achter in de tuin staat een royale houten schuur die ideaal is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De schuur is voorzien van elektra. Wat dit gedeelte extra leuk maakt, is de aangrenzende overkapping/veranda. Dit is de perfecte plek voor een loungeset; je zit hier heerlijk beschermd en kunt ook tijdens koelere avonden nog lang van het buitenleven genieten.

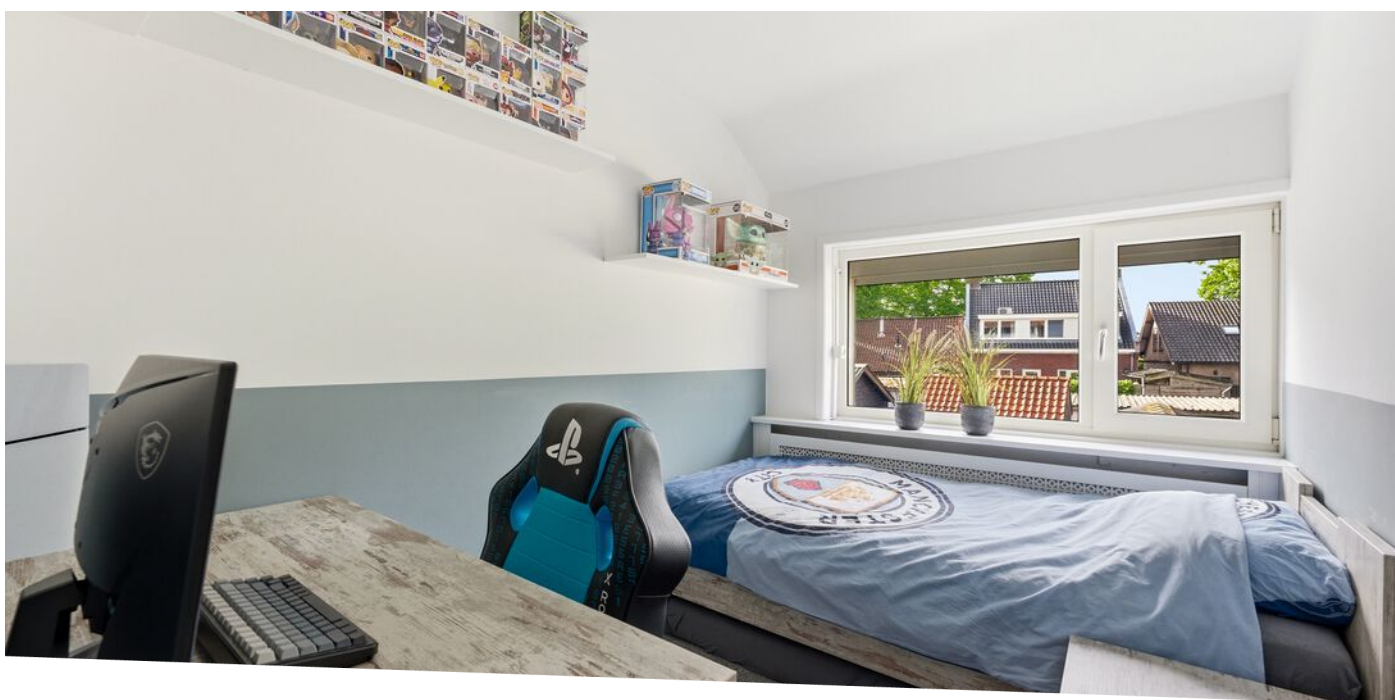






*Prachtige badkamer van  
nog maar 4 jaar oud!*



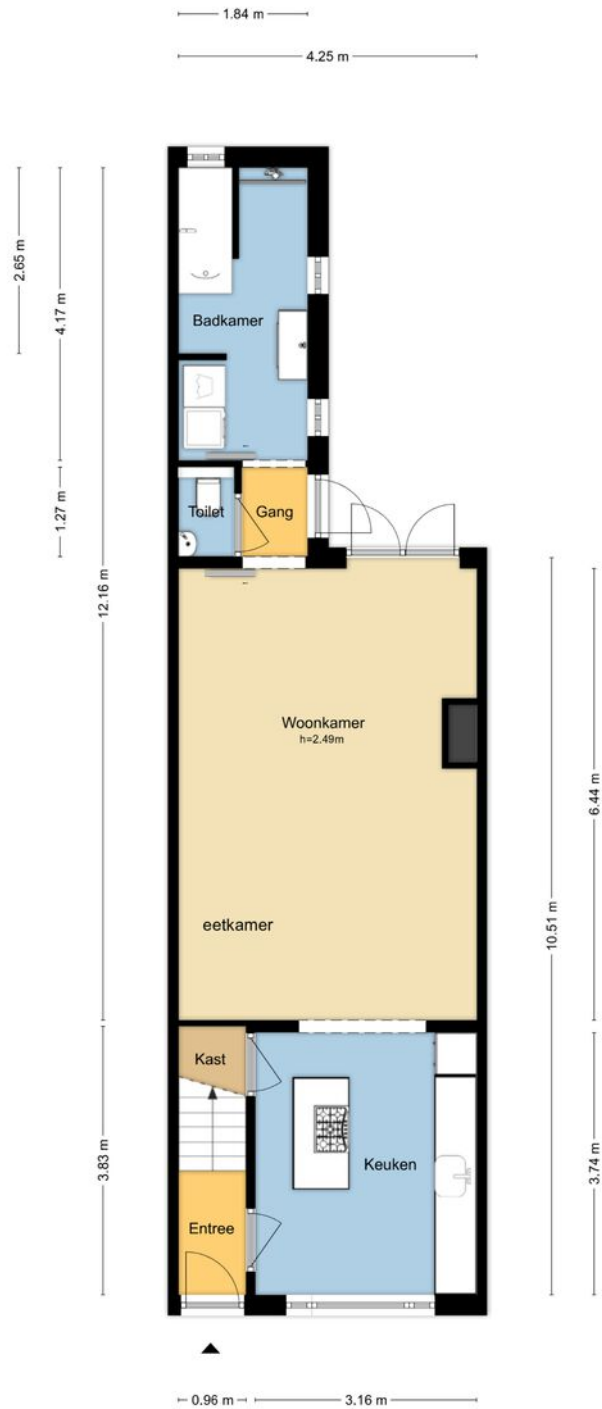






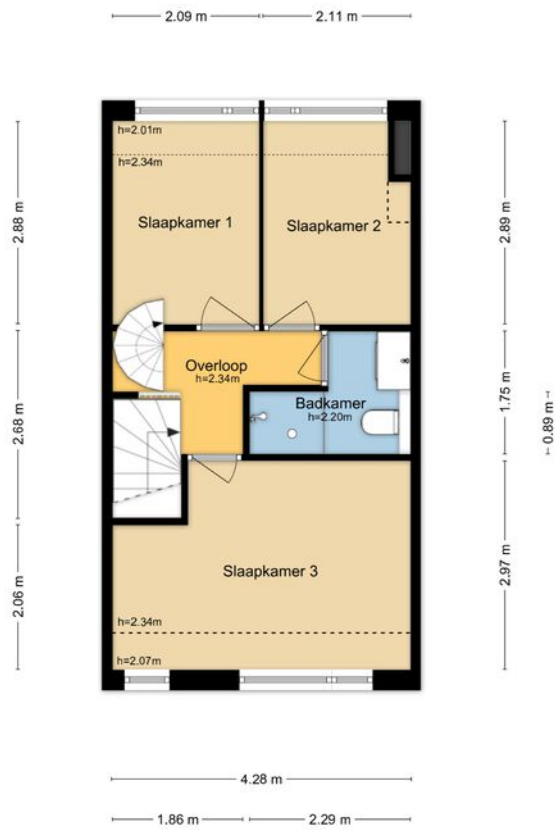


# Plattegronden



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

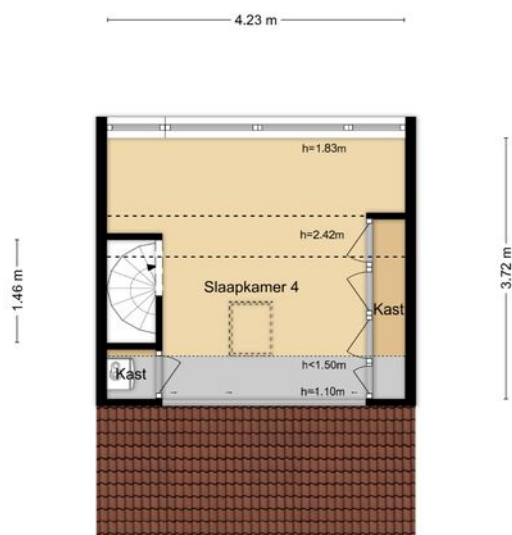




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# Plattegronden



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





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Alle data behoudt het recht op wijziging zonder kennisgeving.  
© Wj Zien.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Reederijstraat 21

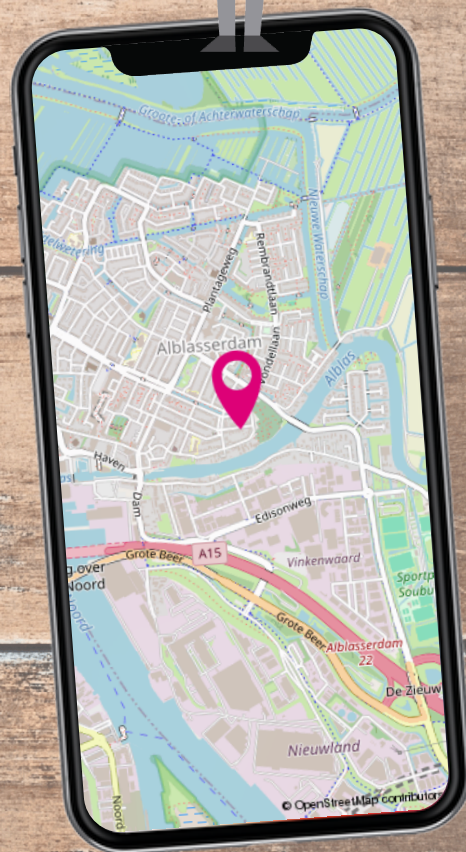
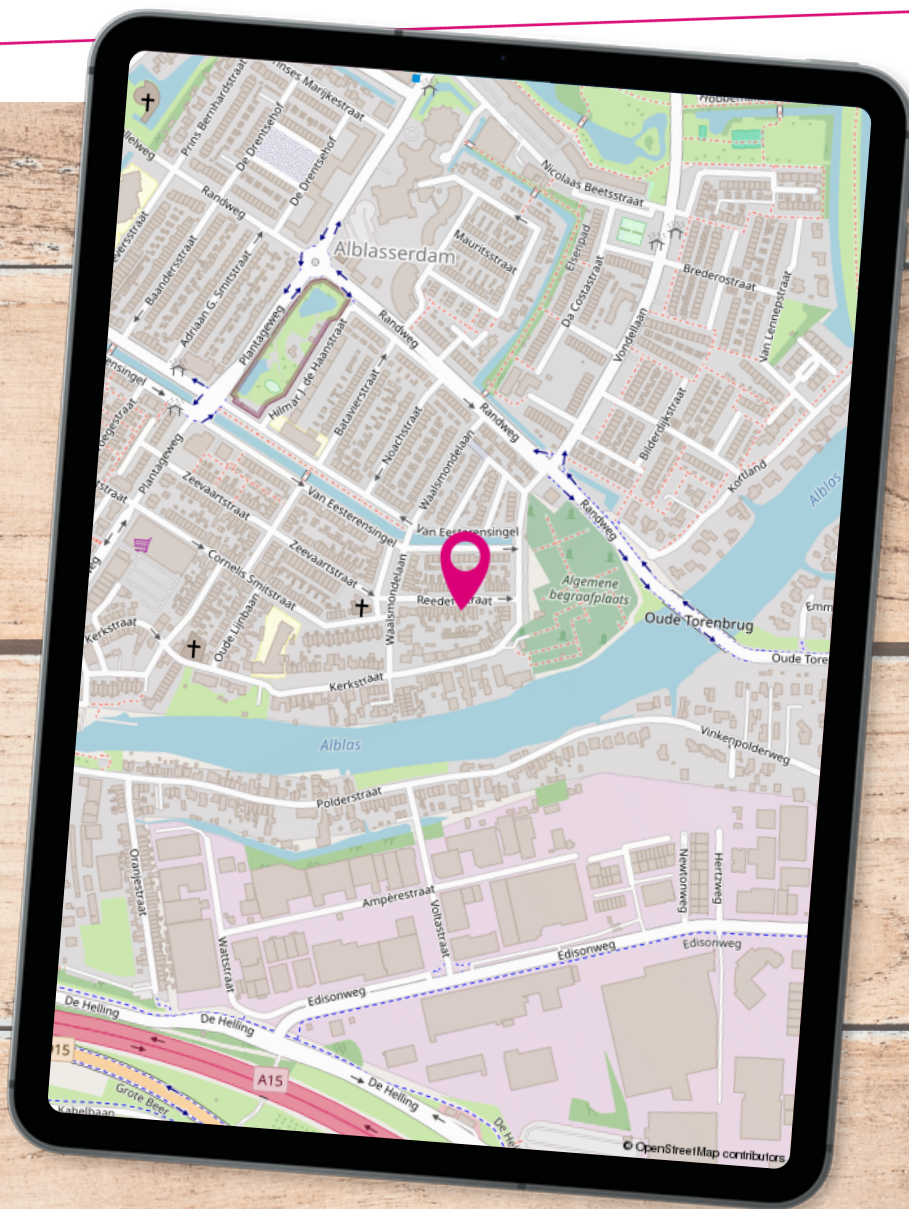


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7022</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 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 geliefde Oude Torenwijk en op loopafstand van veel praktische en kindvriendelijke voorzieningen, zoals basisscholen, een supermarkt, bushaltes en diverse uitvalswegen. In de straat is voldoende parkeergelegenheid.

## 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.





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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting			X
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
<b>Woning</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			X
(Losse) horren / rolhorren			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Waterontharder	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen			X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Televisie badkamer (splashvision)			X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			
Eettafel			X
Eetstoelen			X
Bureaublad zolder	X		
Kast grote slaapkamer	X		
Kast woonkamer			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 - Alblasserdam / Kerkbuurt

## Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 11%

25 - 44: 30%

45 - 64: 24%

65+: 14%

## Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 41%

## Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



51%



49%



1,1 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)*



MAKELAARS

**Steef Makelaars Alblasserdam B.V.**

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed  
Ned.

funda



*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!



[www.steef.nl](http://www.steef.nl)