

# Aelbert Cuyplaan 73

**HENDRIK-IDO-AMBACHT** / 3343 DA

Sfeervolle en uitgebouwde  
gezinswoning!



**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

**131m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**146m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**6m<sup>3</sup>**

Inhoud

**444m<sup>3</sup>**

Tuinligging

**Noordoosten**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1986**

Energielabel

**A**



## Steef! woningbeoordeling

Deze uitgebouwde tussenwoning bied je al het comfort dat je zoekt. Het huis is met oog voor detail ingericht, voorzien van een strak gestuukte begane grond en volledig nieuwe HR++ beglazing op de benedenverdieping. Met een heerlijke achtertuin, een keurige badkamer en een eyecatcher van een zolderverdieping is dit een woning waar je direct verliefd op wordt.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



# Omschrijving

## BEGANE GROND

### Hal

Een ruime en uitnodigende hal met een mooie parketvloer die doorloopt over de rest van de begane grond. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

### Meterkast

De meterkast is voorzien van 9 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

### Toilet

Een keurige, modern betegelde ruimte met een zwevend toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie.

### Woonkamer

Wat een heerlijke ruimte! Dankzij de uitbouw aan de achterzijde geniet je hier van flink wat extra leefruimte. De sfeervolle gashaard vormt een gezellig middelpunt voor een ruime zithoek. De achterzijde bestaat uit een grote raampartij met een achterdeur (inclusief rolhor) naar de tuin. Omdat de gehele achterzijde recent is voorzien van nieuwe HR++ beglazing, blijft het hier een behaaglijke temperatuur. De trapkast is ideaal voor het opbergen van je voorraad en stofzuiger.

### Keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde. De opstelling is wat ouder, maar is zeer netjes onderhouden en compleet uitgevoerd met onder andere een koelkast, vriezer, vaatwasser, inbouwmagnetron en een indrukwekkend 6-pits gasfornuis met oven. Het grote raam aan de straatzijde biedt een leuk uitzicht en zorgt voor

een heerlijk lichte ruimte. Hier kun je fijn koken en gezellig ontbijten aan de eettafel.

## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop heeft een spachtelputz wandafwerking en de parketvloer loopt hier door in de slaapkamers.

### Slaapkamer 1

Slaapkamer één was voorheen de hoofdslaapkamer en een extra kamer, maar deze zijn samengevoegd tot één royale master bedroom. De kamer is voorzien van een vaste inbouwkast, een rolhor en comfortabele airconditioning. Mocht je een extra kamer nodig hebben? Geen probleem! Deze ruimte is weer op te splitsen in twee volwaardige kamers.

### Slaapkamer 2

Slaapkamer twee is een prima, lichte slaapkamer met zicht op de straat. Het linker raam is hier al voorzien van HR++ glas. De kamer heeft een prettig formaat en is voorzien van een hor.

### Badkamer

Een keurige, volledig betegelde badkamer (2017) uitgerust met een grote inloopdouche, een toilet, designradiator, inbouwspots en een dubbele wastafel met een verlichte spiegel. Dankzij het te openen raam is er naast de mechanische ventilatie ook fijne natuurlijke ventilatie.

# Omschrijving

## TWEEDE VERDIEPING

### Overloop

De overloop op de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier vind je de opstelplaats voor de Cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een groot Velux dakraam. Vanaf de overloop is ook het bergzoldertje/vliering bereikbaar voor de nodige koffers en seizoenspullen. De vloer is afgewerkt met een parketvloer. Net als alle andere ruimtes in de woning.

### Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is een royale kamer met een fijne sfeer. Door de brede dakkapel aan de achterzijde en de twee dakramen aan de voorzijde is dit een fantastische, lichte ruimte. De ramen zijn voorzien van horren. De kamer is strak gestuukt en voorzien van inbouwspots, airconditioning en knieschotten voor bergruimte. Het absolute hoogtepunt? Het heerlijke vrijstaande ligbad in de kamer. Lekker ontspannen en ondertussen je favoriete serie kijken.

De woning is voorzien van houten kozijnen, welke in april 2026 zijn geschilderd (met uitzondering van de dakkapel).

## BUITENRUIMTE

### Voortuin

De voortuin (ca. 4.00 x 5.60 meter) ligt op het zonnige zuidwesten, is verzorgd aangelegd met borders en heeft een leuk afdakje boven de voordeur met een vlinderopstapje. De wateraansluiting maakt tuinonderhoud gemakkelijk.

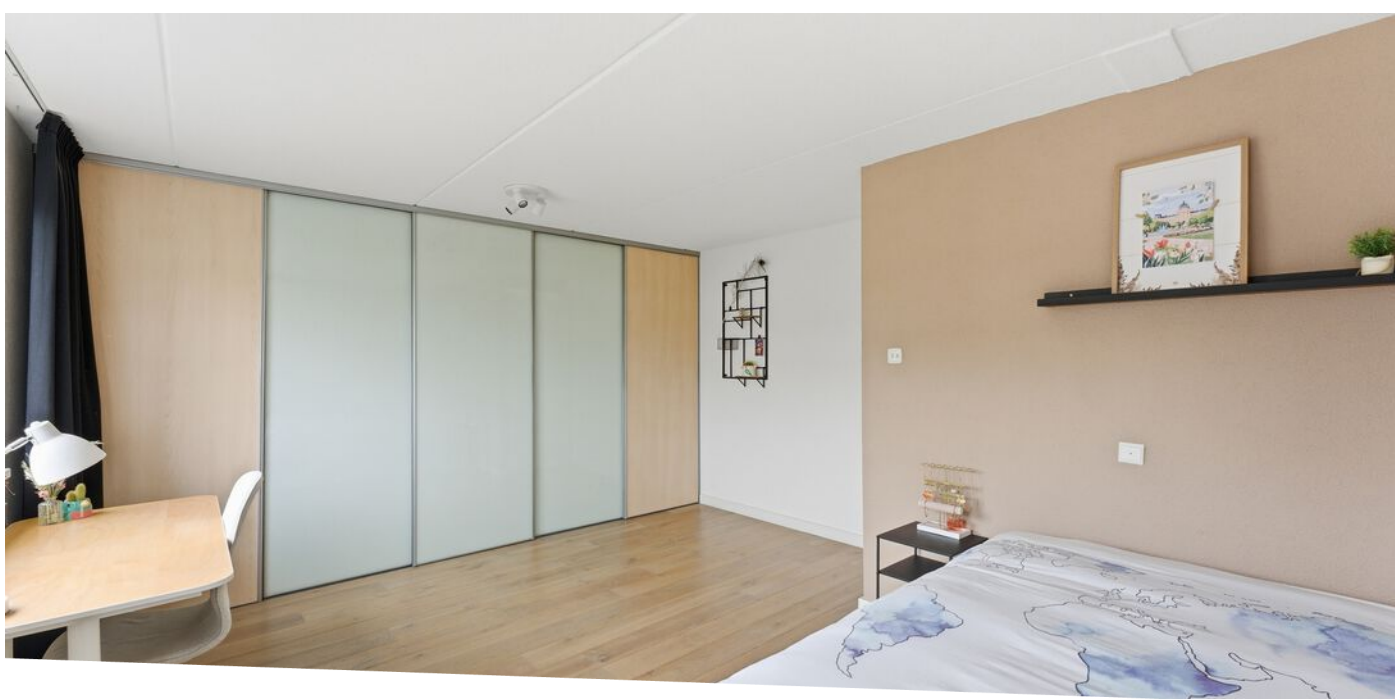
### Achtertuintuin

De achtertuin heeft een afmeting van circa 10.00 meter diep en 5.60 meter breed. Ondanks de ligging op het noordoosten, zorgt de diepte ervoor dat je hier op het terras heerlijk in het zonnetje kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating, beschikt over een buitenkraan en een achterom.

### Schuur

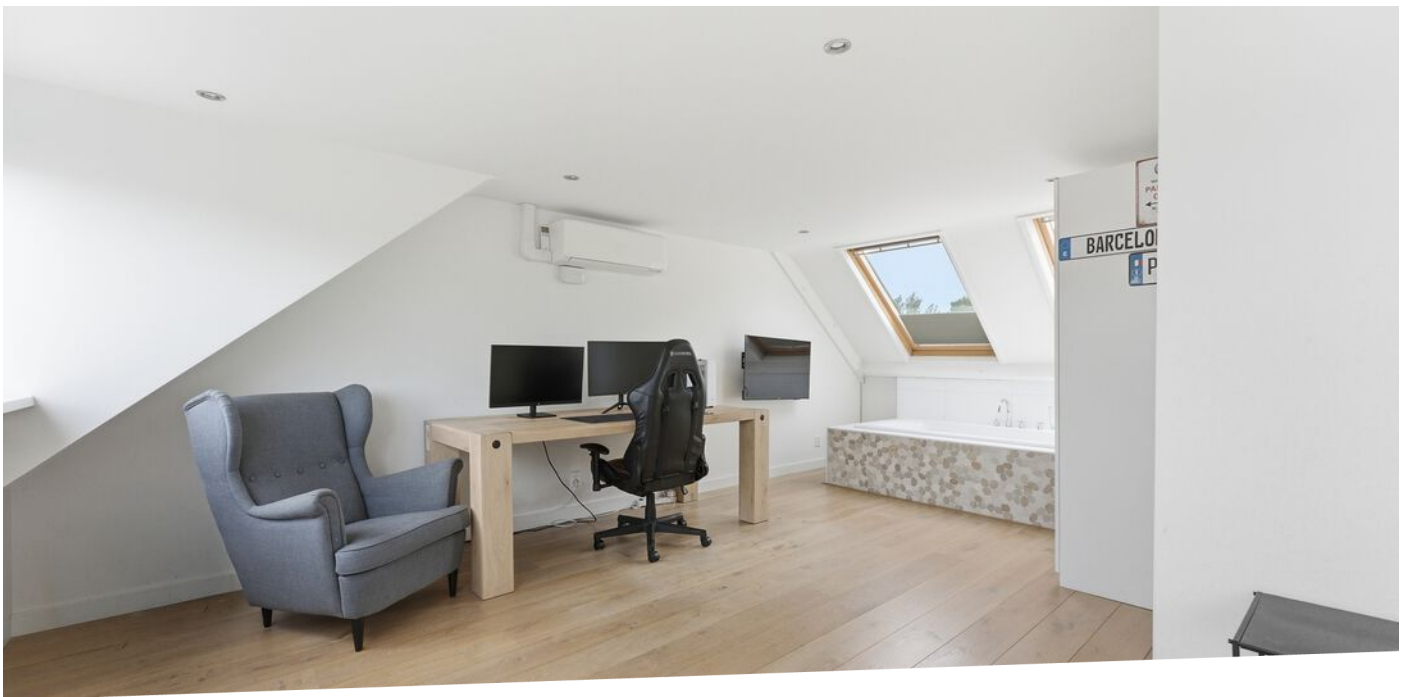
Achter in de tuin staat een stenen schuur die ideaal is voor de fietsen en het tuingereedschap.











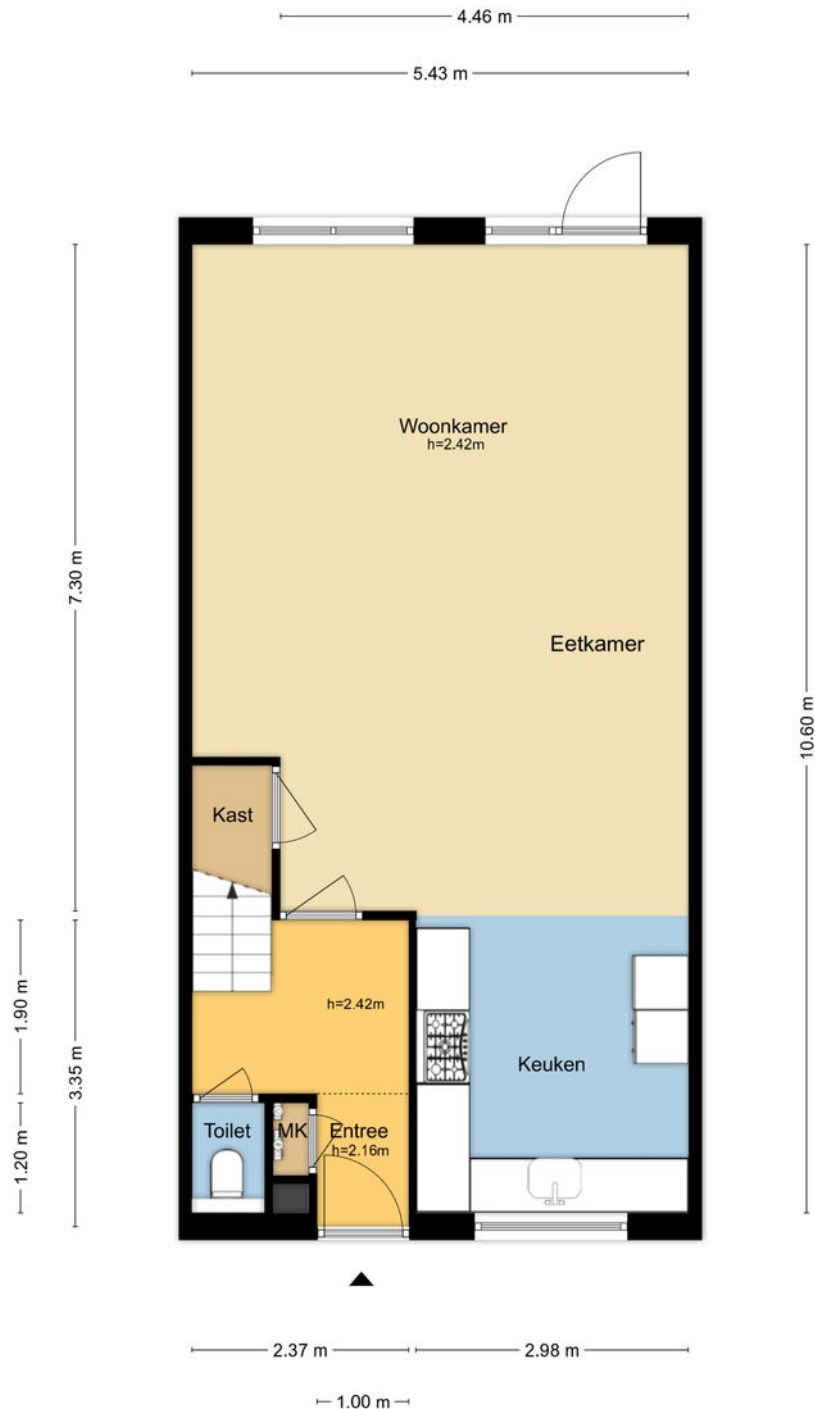








# Plattegronden



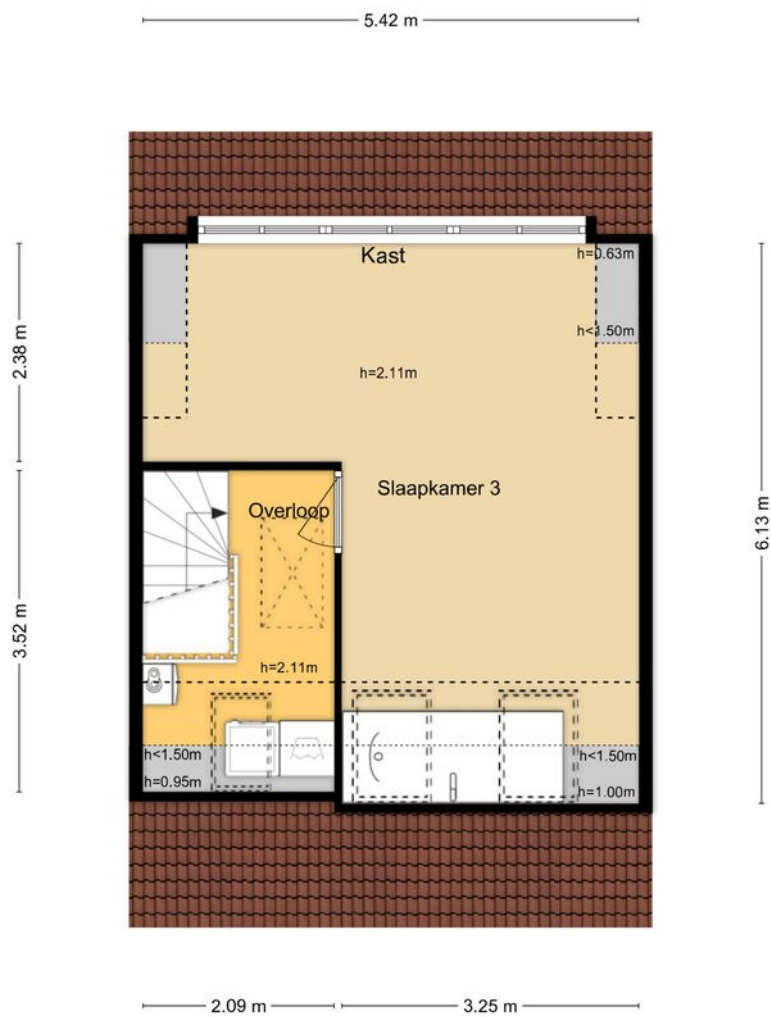
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



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



# Plattegronden

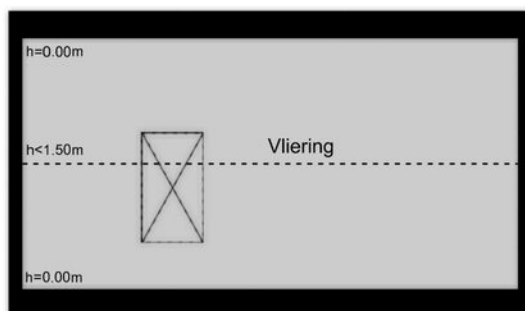


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



5.43 m

2.75 m



2.75 m

5.43 m

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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

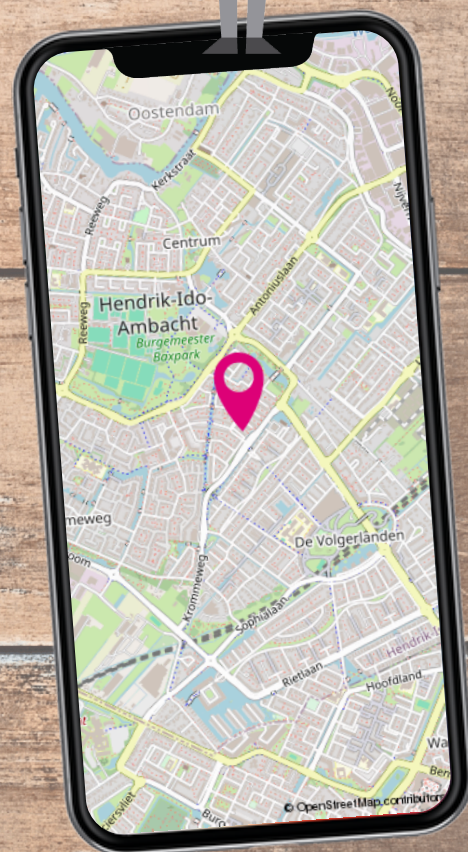
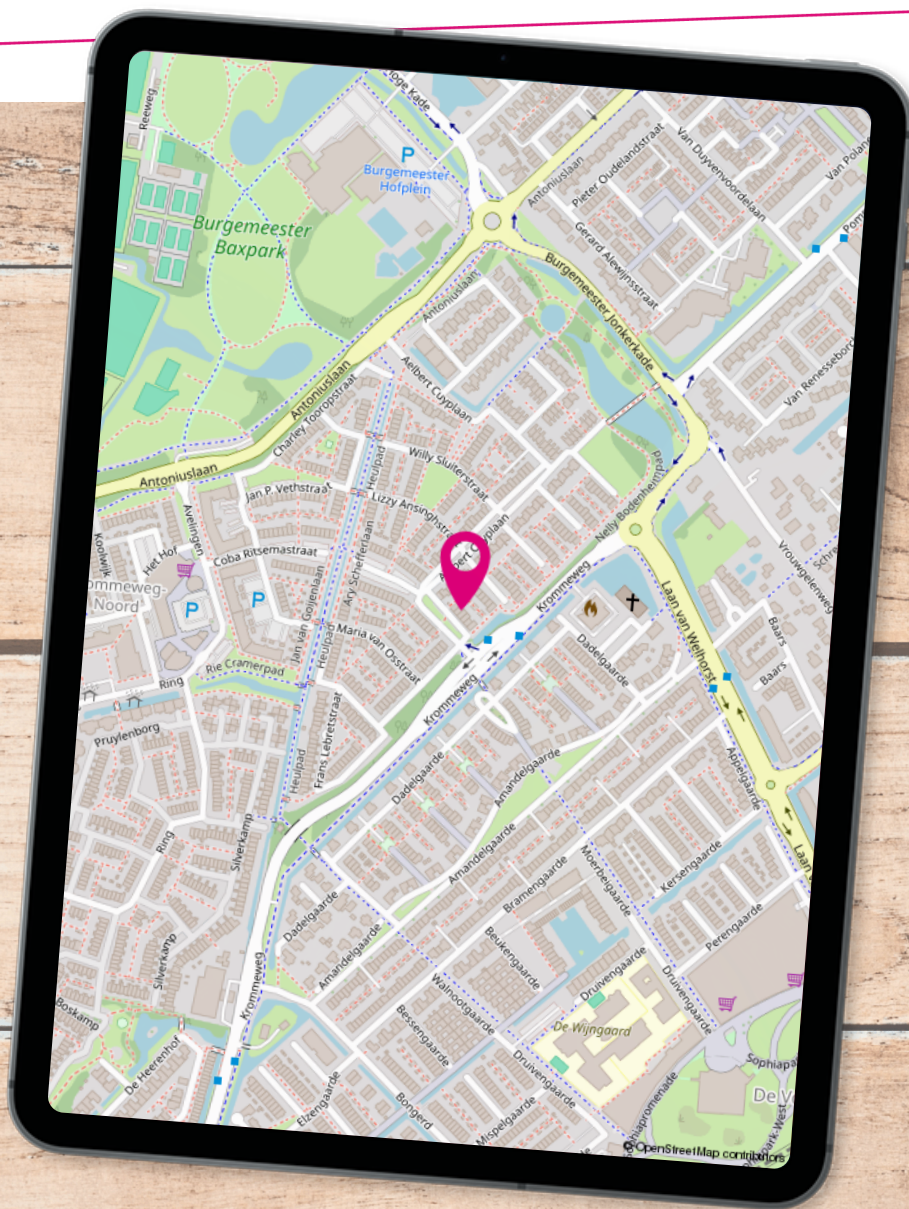
Uw referentie: Aelbert Cuyplaan 73



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8537	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

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 Aelbert Cuyplaan staat in een leuke, gezellige wijk waar alles binnen handbereik is. Winkels, scholen, het zwembad en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Hier woon je comfortabel, centraal én met alle voorzieningen dichtbij.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Buitenlamp schuur			X
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
<b>Woning</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Jaloezieën			X
(Losse) horren / rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Parketvloer	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Gas) kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Koel-vriescombinatie schuur			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		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem	X		
Bank			X
Eettafel			X
Tv-meubel			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 - HIA / Krommeweg-Noord

## Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 10%

25 - 44: 21%

45 - 64: 27%

65+: 26%

## Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 37%

## Koop / huur



Koop: 62%

Huur: 38%



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)