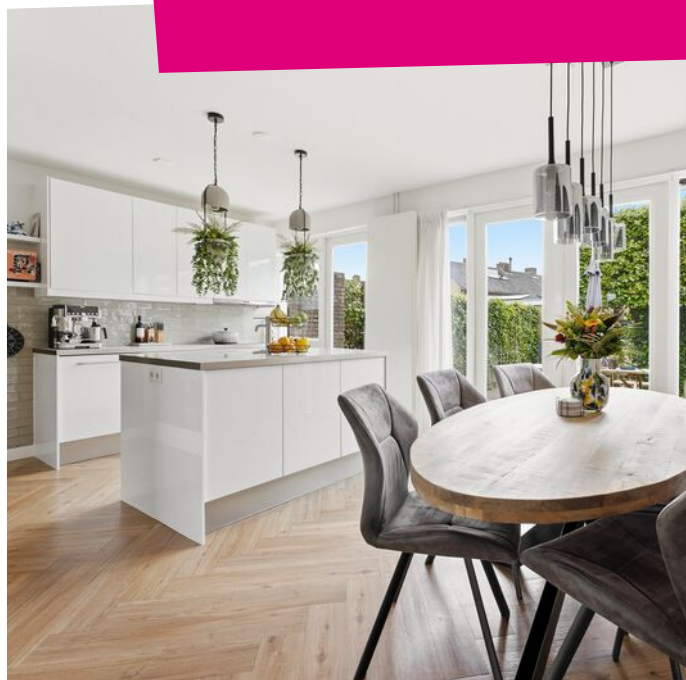


Vondellaan 99

ALBLASSERDAM / 2951 TR

Verrassend ruime woning
met een diepe 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

135m²

Perceeloppervlakte

178m²

Externe bergruimte

9m²

Inhoud

432m³

Tuinligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1969

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Deze royale tussenwoning biedt een uitstekende basis om volledig naar eigen smaak in te richten, met al veel belangrijke investeringen gedaan. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een moderne keuken is dit een ideaal familiehuis. De vrije ligging aan de voorzijde en de diepe zonnige achtertuin van ruim 12 meter maken het wooncomfort compleet.

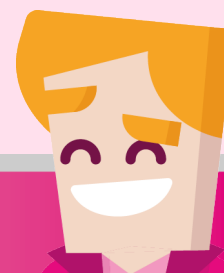
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die je echt verrast zodra je binnenstapt? Deze royale tussenwoning in de populaire Schrijversbuurt van Alblasterdam is perfect voor wie op zoek is naar een woning die al helemaal af is. Je hoeft hier eigenlijk alleen nog maar je eigen verkleuren uit te kiezen om er direct jouw thuis van te maken. Wat deze woning onderscheidt van andere woningen in de wijk, zijn de vrije zichtlijnen aan de voorzijde dankzij de open ligging en de opvallend diepe achtertuin van ruim 12 meter, gelegen op het zonnige zuiden. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met erker, een moderne open keuken met spoeleiland, maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers. Hierdoor is het huis bijzonder geschikt voor grotere gezinnen of werken aan huis. Bovendien is er de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in comfort en verduurzaming, waardoor de woning helemaal klaar is voor de toekomst.

BEGANE GROND

Hal

De hal geeft toegang tot de meterkast met veel bergruimte, de toiletruimte en de woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 9 elektrische groepen, 2 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

Keurige, volledig betegelde toiletruimte uitgerust met een zwevend closet, verlichting op sensor en ventilatie.

Woonkamer

De ruime doorzonwoonkamer is een heerlijk lichte leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een sfeervolle erker, van waaruit je vrij de straat in kijkt. De wand achter de opstelling voor de televisie is netjes afgewerkt met houten wandpanelen. De eethoek is gesitueerd aan de achterzijde. Openslaande deuren geven toegang tot het zonnige terras.

Keuken

De moderne open keuken sluit naadloos aan op de eethoek en is ingericht met een royaal spoeleiland met veel praktische opbergruimte. De lichte, neutrale opstelling is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, een vaatwasser, twee koelkasten en maar liefst twee ovens (waarvan één combi-oven). Via de achterdeur loop je zo de diepe tuin in.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De ruime overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De recent vernieuwde laminaatvloer loopt door naar de slaapkamers.

Badkamer 1

De volledig betegelde, inbandige badkamer is keurig onderhouden en efficiënt ingedeeld met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. De badkamer is tevens voorzien van elektrische ventilatie en biedt de opstelplaats voor de wasmachine en droger.

Omschrijving

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is een keurig afgewerkte kamer, ideaal in te richten als bijvoorbeeld babykamer, inloopkast of rustige werkplek aan huis. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee is een erg leuke en sfeervolle slaapkamer welke beschikt over handige inbouwkasten en moderne inbouwspots in het plafond. De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is een zeer royale slaapkamer met vrij uitzicht aan de achterzijde. Deze kamer is momenteel ingericht als fitnessruimte, maar leent zich uiteraard perfect als volwaardige tweepersoonsslaapkamer.

Slaapkamer 4

Een prima vierde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is praktisch ingericht en voorzien van handige kledingrekken aan de wand.

TWEDE VERDIEPING

Overloop

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De knusse overloop geeft toegang tot een berging waar de Cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen zijn gesitueerd.

Slaapkamer 5

Slaapkamer vijf is de absolute verrassing van het huis! Een fantastische, riante kamer met kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. De kamer beschikt over een grote

inbouwkast, een sfeervolle elektrische haard met TV-opstelling en staat in open verbinding met de tweede badkamer. Ideaal als luxe master-bedroom of als exclusieve gastenverdieping.

Badkamer 2

Deze open, volledig betegelde badkamer en-suite is heerlijk licht dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde. De luxe ruimte is ingericht met een heerlijk ligbad, een inloopdouche, een toilet, een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, inbouwspots en elektrische ventilatie.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Verzorgde en diepe voortuin (ca. 7.12 x 6.03 meter), fraai aangelegd met sierbestrating, grind en plantenbakken. Vanuit de voortuin kijk je vrij weg.

Achtertuintuin

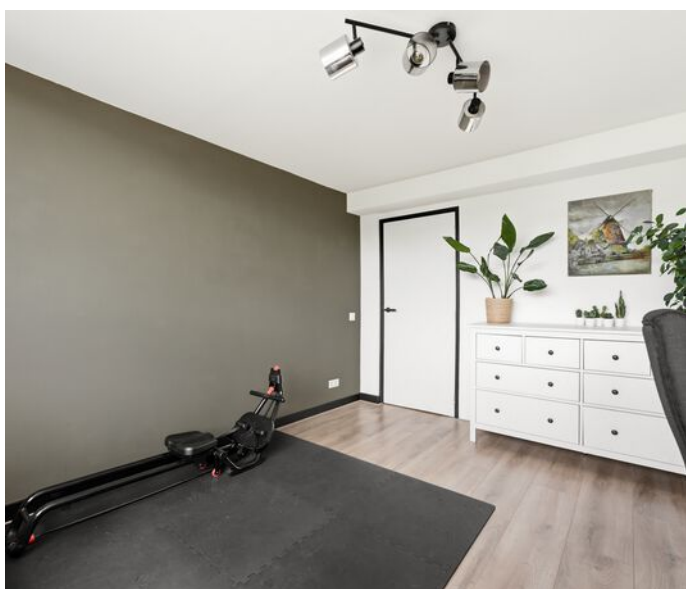
Waar de tuinen in deze wijk doorgaans wat korter zijn, beschikt deze woning over een uitzonderlijk diepe achtertuin van ruim 12 meter diep en bijna 6 meter breed! De tuin is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en is sfeervol ingericht met sierbestrating, een vlonderterras, leibomen en een schutting die slechts 3 jaar oud is. De containers zijn netjes uit het zicht weggewerkt en er is een zonnescherm aanwezig aan de achtergevel. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Berging

Achter in de tuin staat een royale, stenen berging voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van de fietsen en het opbergen van tuingereedschap.







In totaal vijf slaapkamers en twee badkamers!



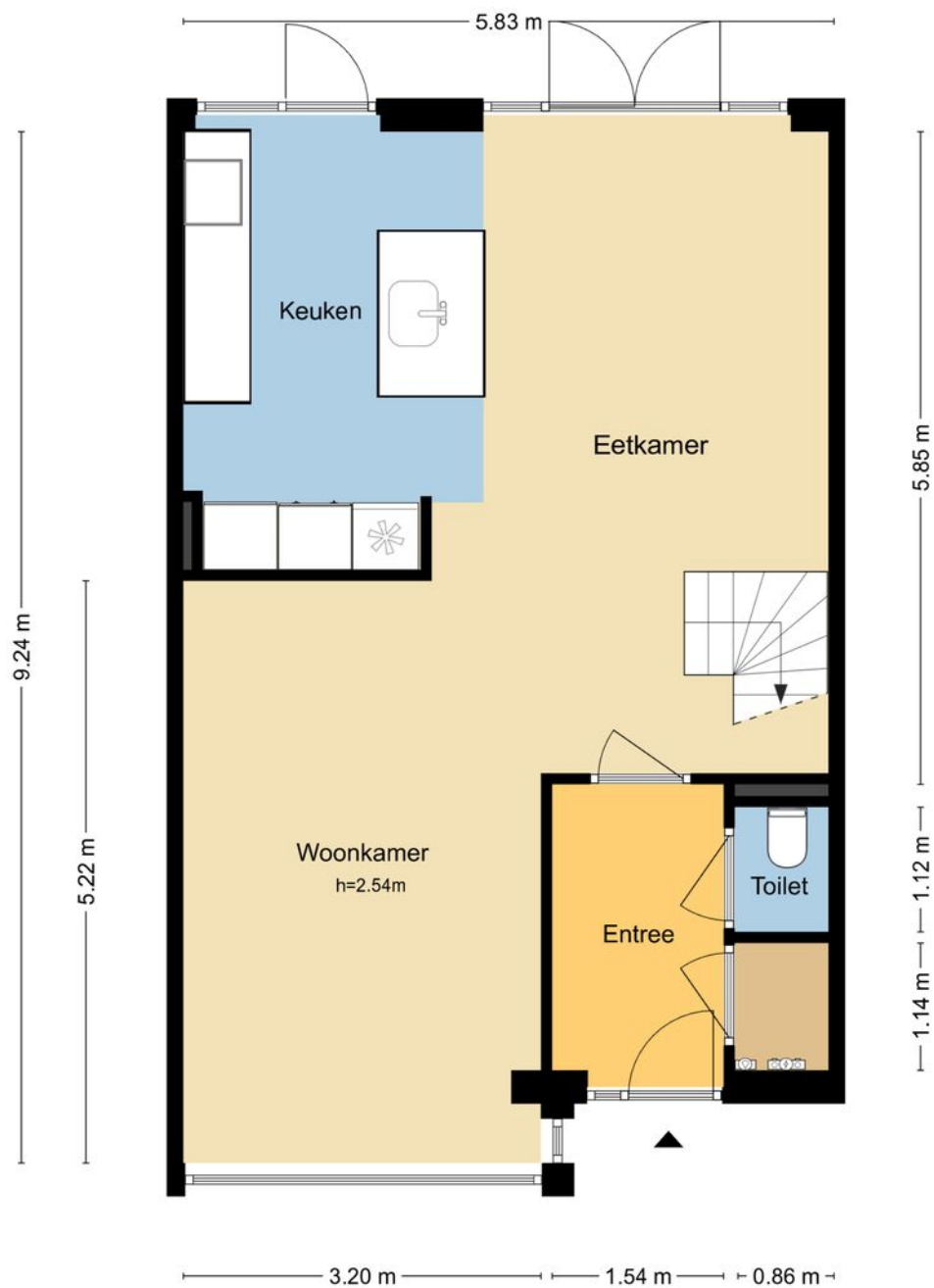






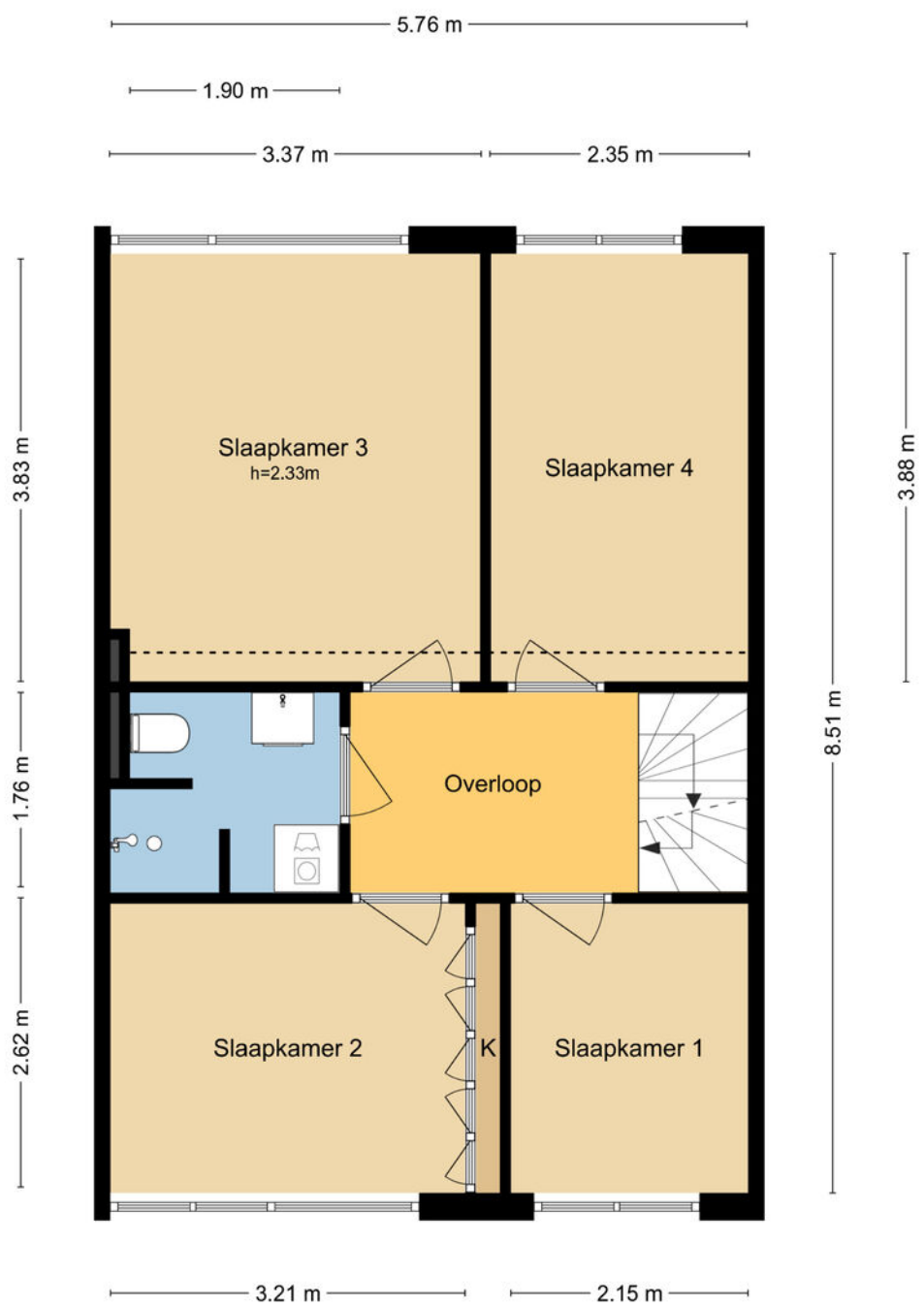


Plattegronden



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



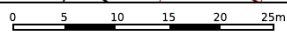
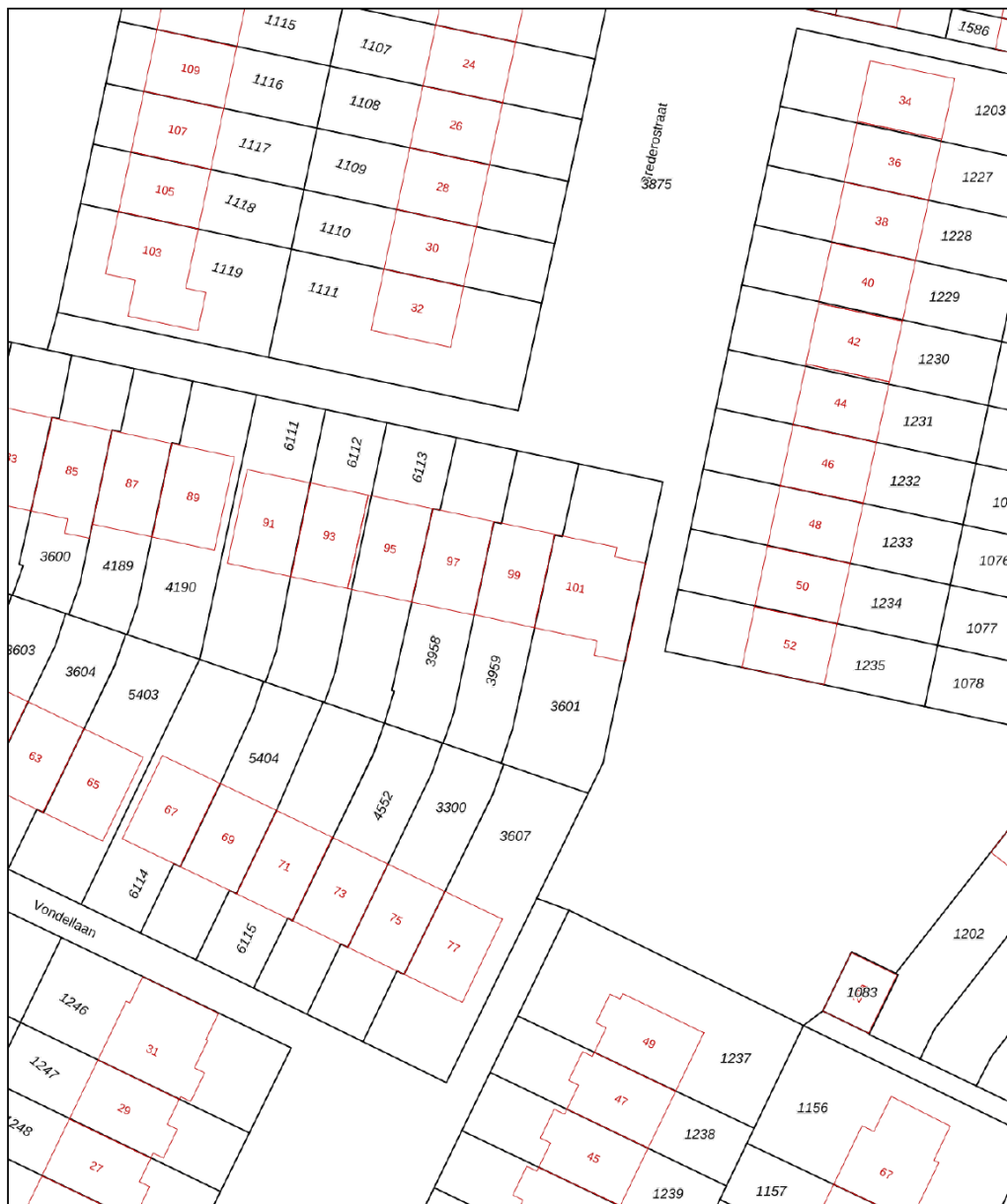
MAATVOORINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vondellaan 99

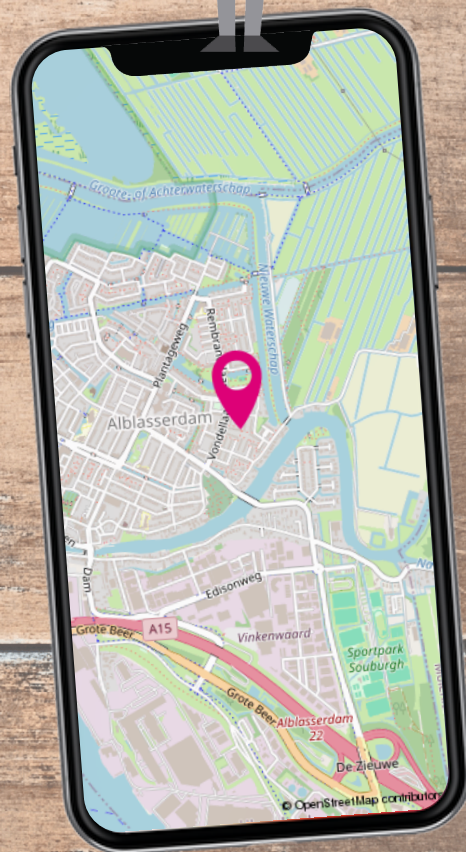
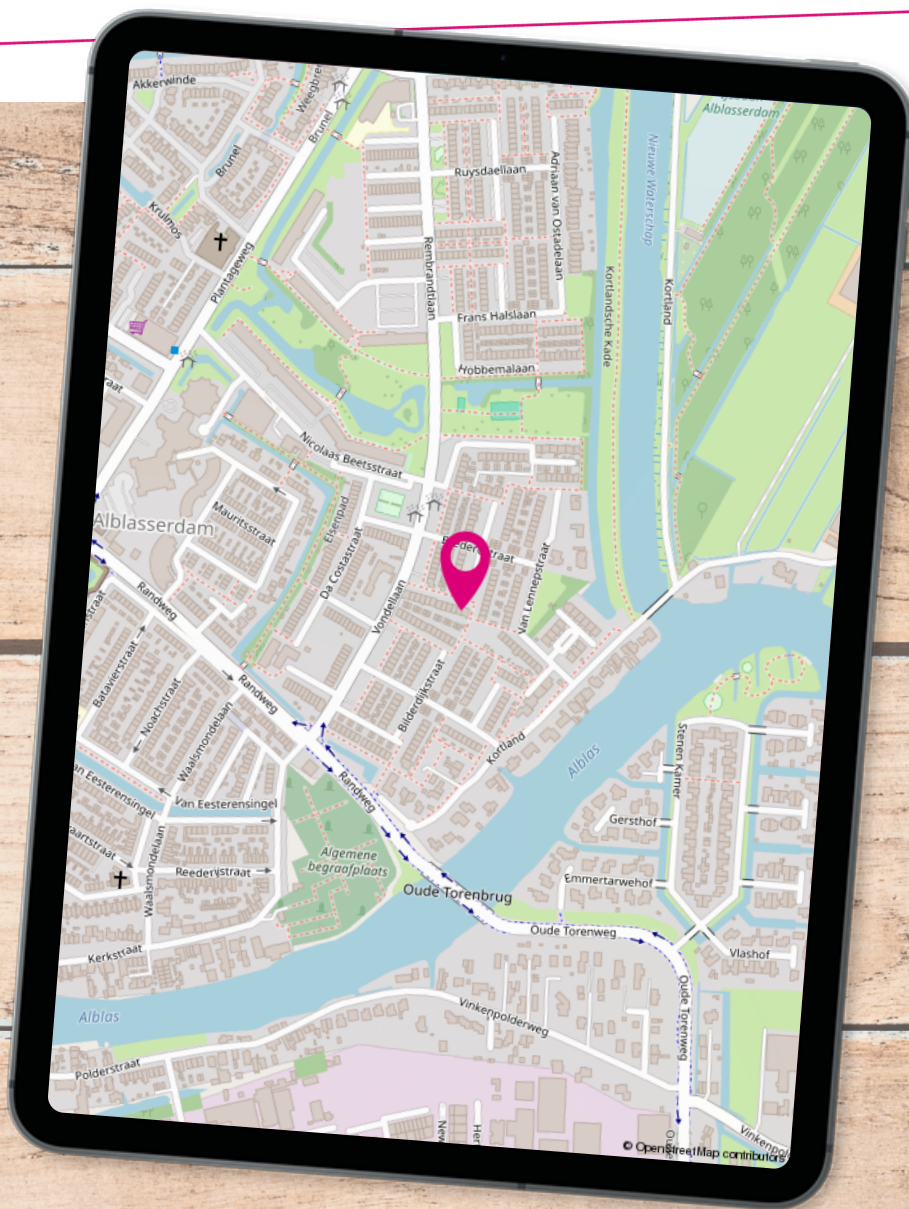


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3959</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023
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

Deze woning ligt in een gezellige wijk dichtbij uitvalswegen, sportpark Souburgh, speelplaatsen en basisscholen. Het centrum is op korte afstand te vinden. Dit maakt de omgeving niet alleen kindvriendelijk, maar ook praktisch en centraal.

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
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier)hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
(Klok) thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen / Overgordijnen / Vitrages / Rolgordijnen			X
Lamellen / jaloezieën			X
(Losse) horren / rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
PVC-vloer begane grond	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Boiler	X		
Geiser	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat en afzuigkap	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten		X	
Boeken / legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkamer met de volgende toebehoren: ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel, toiletspot (excl. toiletkast)	X		
Toilet met de volgende toebehoren: toiletspot, toiletrolhouder	X		
Overige zaken, te weten:			
Spiegelwanden	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.

Buurt - Alblasserdam / Schrijversbuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 25%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 57%

Huur: 43%



51%



49%



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)



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