

Vinkenpolderweg 12

ALBLASSERDAM / 2952 AV

Exclusieve vrijstaande villa
aan 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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

413m²

Perceeloppervlakte

3219m²

Geb. geb. buitenruimte

154m²

Inhoud

1806m³

Tuinligging

Random

Aantal slaapkamers

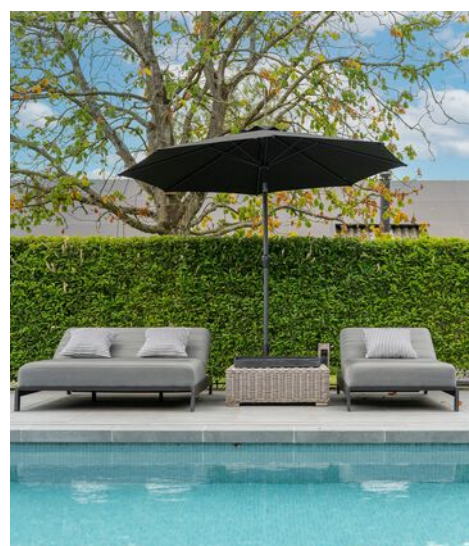
4

Bouwjaar

2011

Energielabel

A+



Steef! woningbeoordeling

Exclusieve vrijstaande villa met zwembad op een unieke locatie direct aan de Alblas! Direct aan de Alblas, met een eigen aanlegsteiger en een parkachtig perceel van 3.219 m² eigen grond: dit is een van de meest exclusieve locaties van de regio. Aan de Vinkenspolderweg 12 in Alblasserdam staat deze prachtige vrijstaande villa.

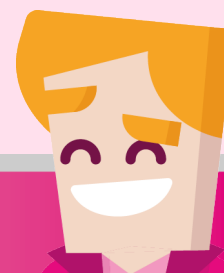
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Het object biedt de zeldzame luxe van direct wonen aan het water, gecombineerd met een verwarmd zwembad, een luxe poolhouse met gym en een volwaardig gastenverblijf. Een domein dat volledige privacy garandeert en comfort biedt op het hoogste niveau. Winkels, horeca, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen bevinden zich in de directe nabijheid, terwijl de woning zelf een oase van rust vormt.

Vanaf de eigen aanlegsteiger vaart u direct de Alblas op. De villa is volledig ontworpen rondom het buitenleven. De prachtig aangelegde tuin functioneert met het verwarmde zwembad en het luxe poolhouse waarin zich de Finse sauna met infraroodfunctie en de eigen gym bevinden als een privéresort van uitzonderlijk niveau. In de koudere maanden verplaatst het comfort zich moeiteloos naar binnen, waar de sfeervolle leefruimtes en het uitzicht op de Alblas het hele jaar door voor een bijzondere woonbeleving zorgen.

De villa is gebouwd met oog voor kwaliteit, karakter en een warme sfeer. Via de elektrisch bedienbare toegangspoort bereikt u het besloten terrein met een royale oprit, omringd door leibomen en bloeiende Annabellen. Op eigen terrein is ruimschoots parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bij binnenkomst valt direct de ruime hal met balkenplafond op. De royale living ademt klasse en is door een maatwerk designpui verdeeld in een sfeervol zitgedeelte en een representatieve werkruimte. Zowel de woonkamer als de werkruimte beschikken over een open haard, wat

bijdraagt aan de warme en exclusieve sfeer. Openslaande deuren verbinden de living met de riante veranda met open haard, een sfeervolle overdekte buitenruimte waar u gedurende alle seizoenen comfortabel kunt verblijven en genieten van het buitenleven.

De riante woonkeuken is voorzien van een kookeiland en hoogwaardige apparatuur. De sfeer wordt hier bepaald door de karakteristieke ramen met roedeverdeling, de markiezen aan de buitenzijde en de stijlvolle gashaard. Met openslaande deuren naar de beschutte binnentuin vormt deze ruimte het natuurlijke hart van de woning. Kies voor een rustige start aan de tafel bij de haard of geniet van een verse kop koffie in de ochtendzon van de binnentuin. Hier begint elke dag ontspannen. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken die extra comfort en bergruimte biedt.

Op de eerste verdieping biedt de ruime overloop, voorzien van praktische inbouwkasten met louvredeuren, toegang tot drie slaapkamers. Hiertoe behoort een royale master suite met een luxe badkamer. Voor de overige kamers is er een tweede, complete badkamer met ligbad en inloofdouche.

Het multifunctionele bijgebouw verdient bijzondere aandacht. Dit royale gebouw is praktisch ingedeeld. De ene helft is ingericht als een hoogwaardig, zelfstandig gastenverblijf met de allure van een luxe boutique suite, compleet met een eigen living, houtkachel, airconditioning, keukenblok, slaapkamer en badkamer.

Omschrijving

Een unieke, multifunctionele ruimte, perfect geschikt als exclusief kantoor aan huis, au-pairverblijf of privéruimte voor gasten. De andere helft fungeert als royale garage/schuur met ruimte voor twee auto's, een bergzolder en de technische installaties voor de zonnepanelen.

De onder architectuur aangelegde tuin is ontworpen als een high-end privéresort met maximale privacy. Het verwarmde zwembad vormt daarbij het stralende middelpunt, omringd door royale terrassen en groen. Daarnaast beschikt de tuin over een groot gazon, een vijver met vissen, een trampoline en diverse plekken om in alle rust van de omgeving te genieten. Dankzij het geautomatiseerde bewateringssysteem blijft het geheel moeiteloos in optimale conditie.

Ook op het gebied van duurzaamheid behoort deze villa tot de top van zijn segment. Dankzij een uitstekend isolatiepakket, zonnepanelen en energielabel A+ worden comfort, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid op hoog niveau gecombineerd. Daarnaast zorgen state-of-the-art camerabeveiliging en hoogwaardige installaties voor een veilig en zorgeloos woongenot.

Dit is met recht een zeldzaam compleet domein dat in alle opzichten aanvoelt als een eigen landgoed, direct aan de Alblas. Een unieke plek waar exclusiviteit, privacy, recreatie, duurzaamheid en wooncomfort samenkomen.



















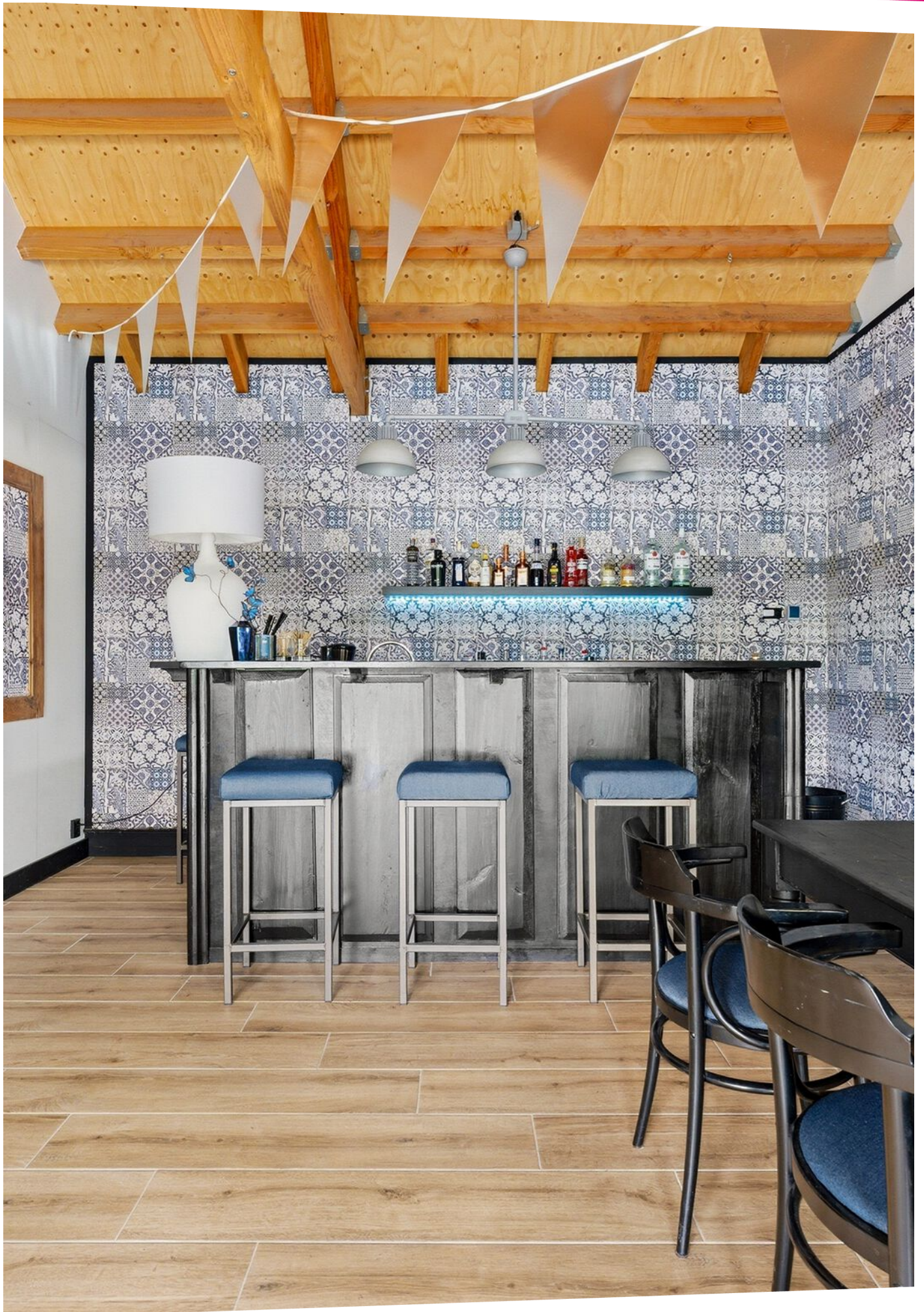


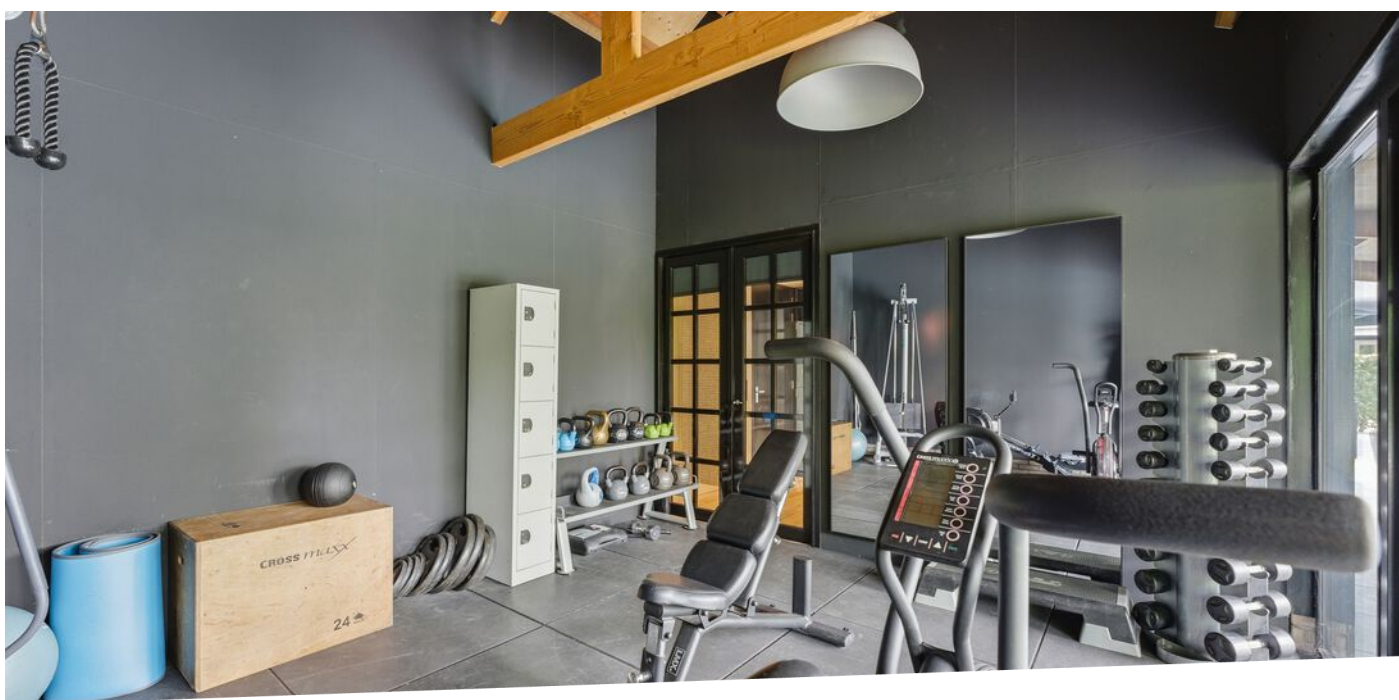




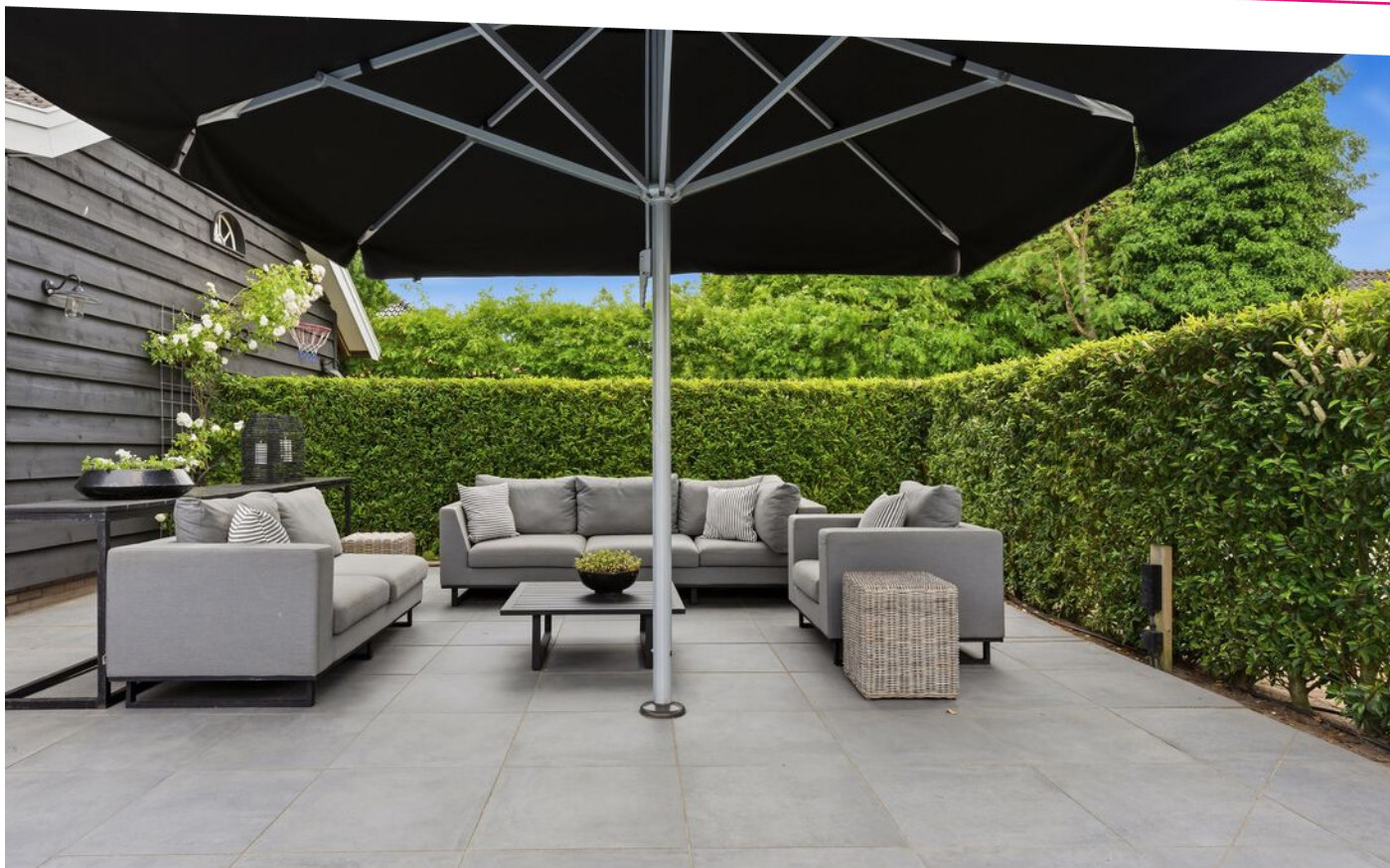




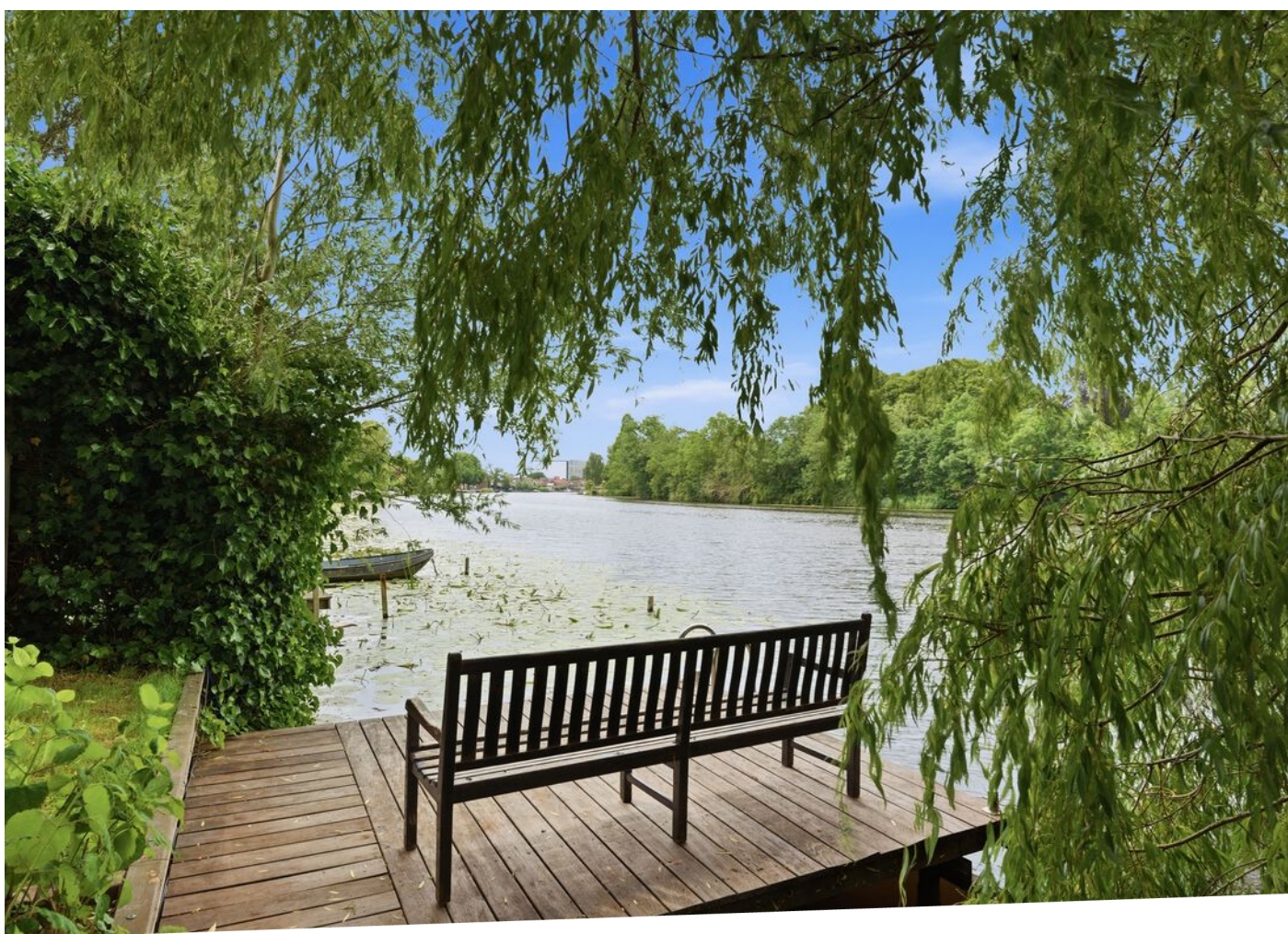


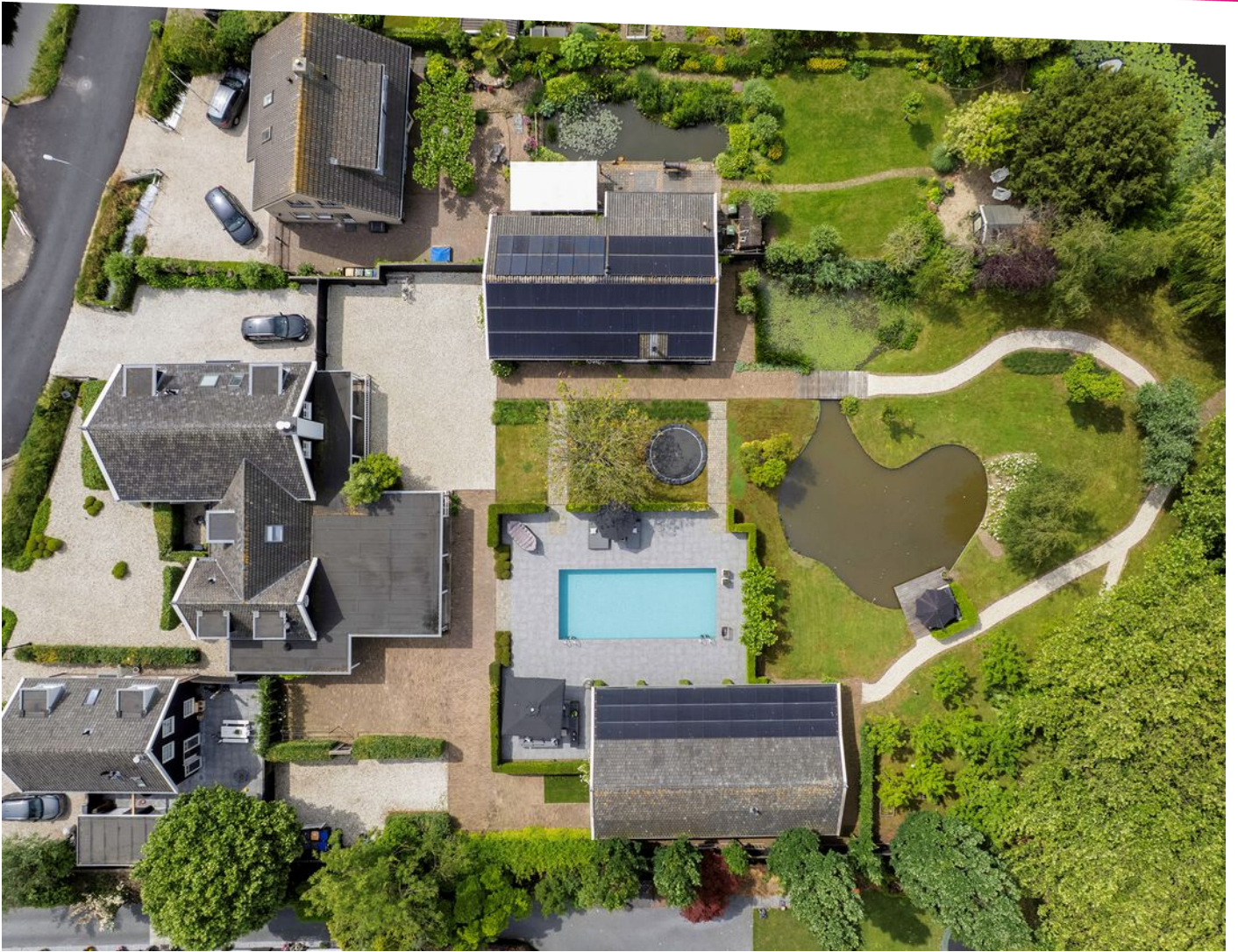














Plattegronden



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© WJZ, 2014





Plattegronden

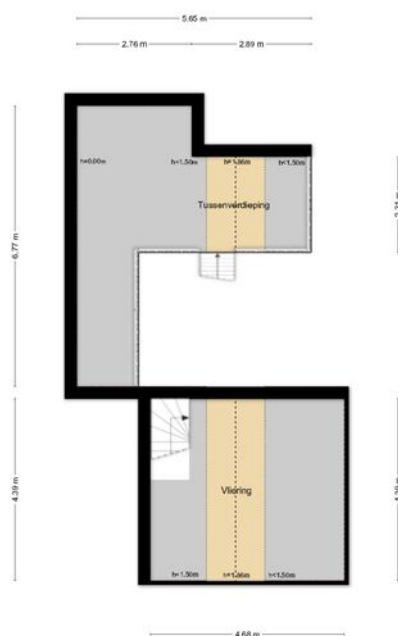




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Alle deze afmetingen kunnen geheel verschillen worden ontworpen.
© Wjg Zien.nl



Plattegronden



MAATVERHOUDEN ZIJN INDICATIEF
Alle afmetingen kunnen geen uitsluitend worden aangehouden.
© WJZ Bouw





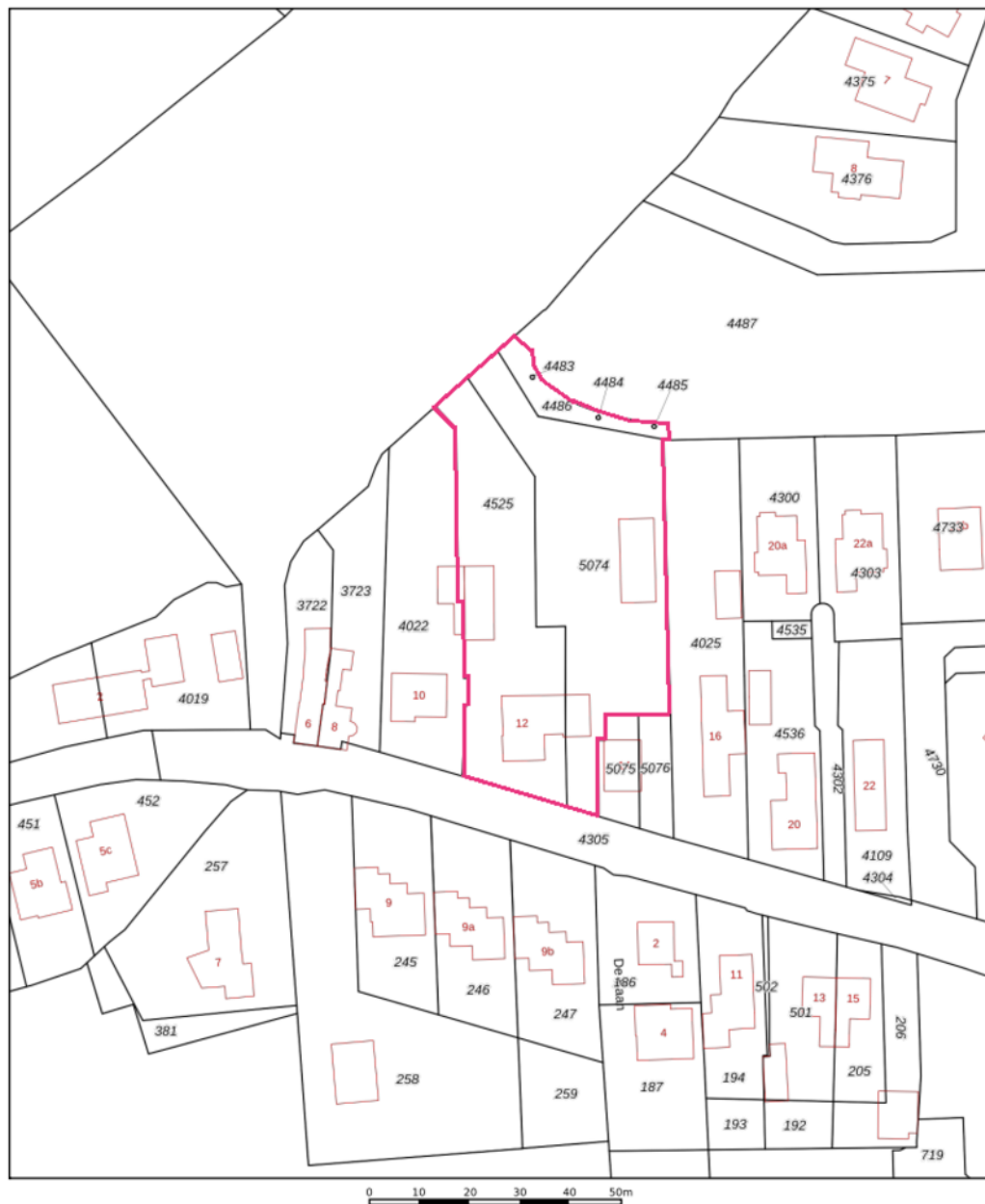
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vinkenvolderweg 12



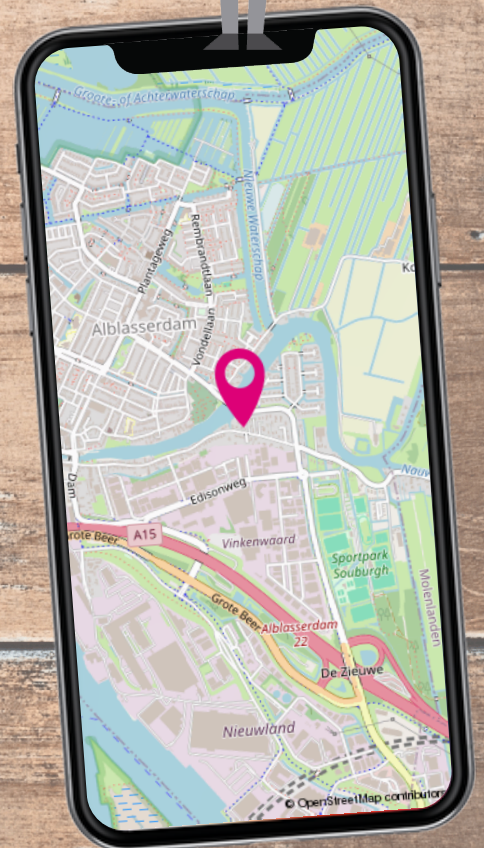
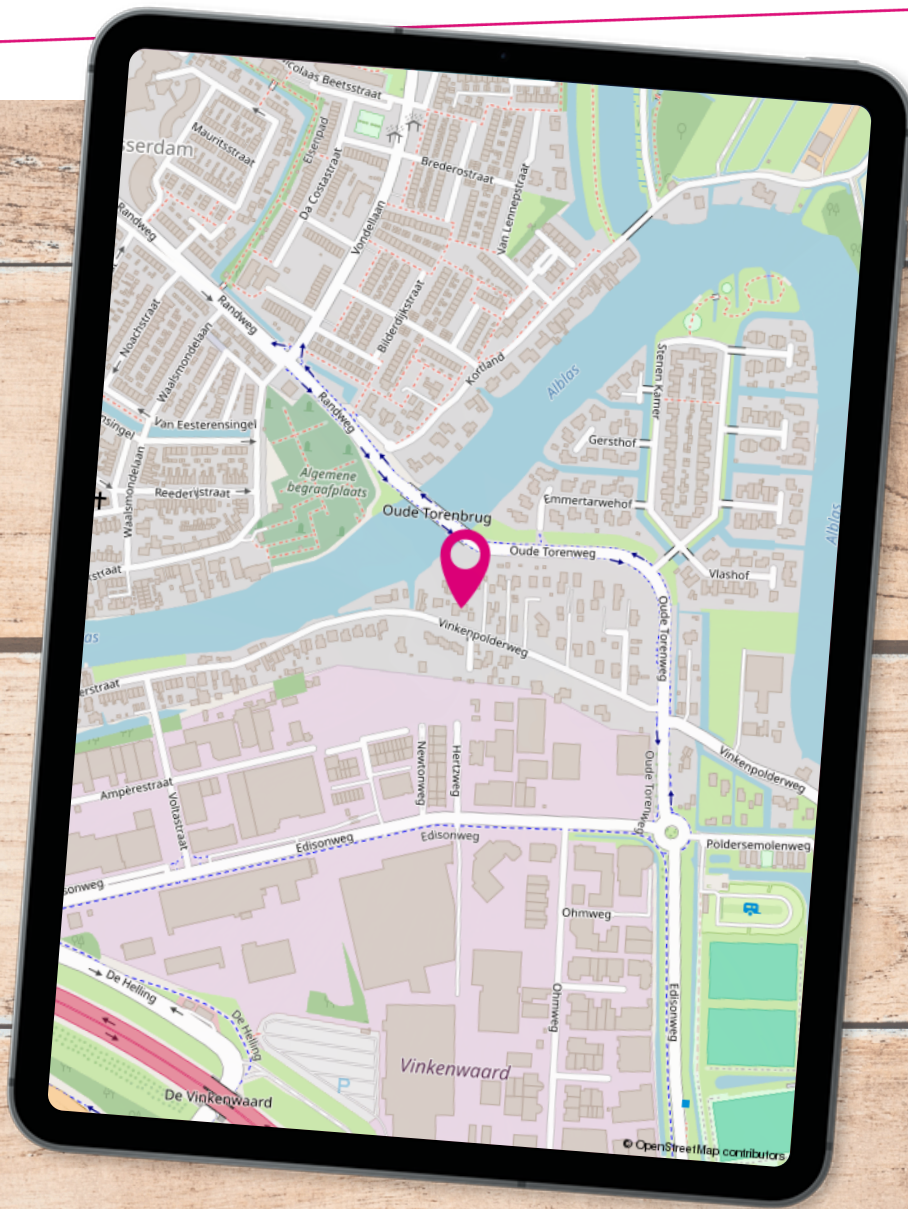
0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4525	
— Bebouwing	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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

Aan de Vinkerpolderweg ervaar je de rust van het "buiten" wonen en toch kun je genieten van het gemak en de faciliteiten van een dorp. Daarnaast is sportpark 'Souburgh' met onder andere tennisbanen etc. in de directe omgeving te vinden.

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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
(Gas) kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Sauna met toebehoren	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	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 / Polderbuurt

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 13%

25 - 44: 22%

45 - 64: 31%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 44%

Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%



50%



50%



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](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