

Maasstraat 28

ALBLASSERDAM / 2953 CH

Moderne eindwoning met
uitbouw en dakterras!



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

131m²

Perceeloppervlakte

128m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

469m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

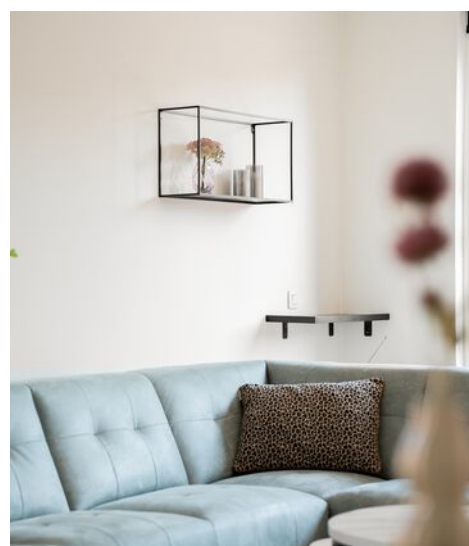
4

Bouwjaar

2009

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Zoek je een moderne, instapklaare woning in de geliefde wijk Kinderdijk? Deze royale eindwoning uit 2009 is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt daardoor heerlijk veel leefruimte. Met een gezellige landelijke keuken, een keurige badkamer, maar liefst vier ruime slaapkamers en een zonnig dakterras is dit een ideaal thuis voor een gezin.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Aan de Maasstraat 28 geniet je van het comfort van een jonge woning in de gezellige en kindvriendelijke wijk Kinderdijk. Alle dagelijkse voorzieningen zoals scholen, winkels en het openbaar vervoer liggen op korte afstand. De woning is van top tot teen uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerd. Met betonnen vloeren op alle woonlagen, onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbele beglazing, acht zonnepanelen en een splinternieuwe Cv-ketel ben je hier helemaal klaar voor de toekomst. De strakke PVC- en laminaatvloeren lopen op de etages prachtig door, wat zorgt voor een rustige en moderne eenheid. Wie pakt hier binnenkort zijn verhuisdozen uit?

BEGANE GROND

Hal

Je stapt de woning binnen in een opvallend ruime hal. Hier vind je meer dan genoeg ruimte voor een uitgebreide garderobe. De vloer is afgewerkt met een moderne PVC-vloer (2025) die naadloos doorloopt over de gehele begane grond. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 10 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De keurige toiletruimte is voorzien van een toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

Dankzij de riante uitbouw is de tuingerichte woonkamer een heerlijk royale leefruimte geworden. De kamer beschikt over een extra zijraam, wat zorgt voor een fantastische, extra lichtinval. De wanden zijn strak afgewerkt en op warme zomerdagen houdt de aanwezige airconditioning (2025) de ruimte heerlijk koel. Een praktische opbergkast onder de trap zorgt voor de nodige voorraadruimte. Hier vind je een waterontharder die zorgt voor zacht water in de gehele woning en het voorkomen van kalkaanslag.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is uitgevoerd in een sfeervolle, gezellige landelijke opstelling met eikenhouten kastjes en een aanrechtblad van Belgisch hardsteen. Het geheel is keurig netjes onderhouden. Kookliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij het grote fornuis met een 5-pits gaskookplaat en een royale oven. Daarnaast is de keuken voorzien van een afzuigkap, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een fijn uitzicht op de straat en volop daglicht tijdens het koken.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop is afgewerkt met een nette laminaatvloer en structuurwanden die in alle slaapkamers mooi doorlopen. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Omschrijving

Badkamer

De inpandig badkamer is ruim opgezet en volledig betegeld in een neutrale kleurstelling. De ruimte is compleet ingericht met een royale inloopdouche, een wastafel, een tweede zwevend toilet, een designradiator en mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1

De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en is met recht zeer royaal te noemen. Deze kamer is uitgerust met een vaste inbouwkast over de gehele breedte, comfortabele airconditioning (2025) en rolluiken voor een heerlijke nachtrust.

Slaapkamer 2

Een prima tweede slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Ideaal te gebruiken als kinderkamer of een fijne kantoorruimte.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer ligt ook aan de voorzijde. Dit is een gezellige en praktische kamer met voldoende ruimte voor een bed en een kast.

TWEDE VERDIEPING

Voorzolder

Via de vaste trap bereik je de verrassend grote tweede verdieping. De voorzolder is zeer ruim opgezet en geniet van ontzettend veel lichtinval door de aanwezige raampartijen. Hier bevindt zich de opstelplaats voor de gloednieuwe Cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, en de omvormer voor de acht zonnepanelen. Deze open ruimte is perfect te gebruiken als rustige thuiswerkplek of hobbyruimte en geeft tevens toegang tot het

dakterras op het zuidwesten. Onlangs is de mechanische ventilatie gereviseerd waardoor deze weer als nieuw is.

Slaapkamer 4

Vanaf de voorzolder stap je de vierde slaapkamer binnen. Deze kamer ligt aan de achterzijde en is heerlijk ruim. Dankzij de eigen airconditioning (2025) is het hier het hele jaar door heerlijk comfortabel. De kamer is strak afgewerkt met een laminaatvloer. De gehele woning is voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De voortuin bestaat uit een strook tegels langs de voorzijde van de woning.

Achtertuin

De achtertuin is circa 10.00 meter diep en 5.00 meter breed en is gelegen op het noordoosten. Ondanks de ligging geniet je hier bijna het hele jaar van zon én schaduw. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met nette bestrating en een sfeervolle houten vlonder waar je heerlijk een gezellige zithoek kunt creëren. De tuin beschikt over een buitenkraan en een handig achterom.

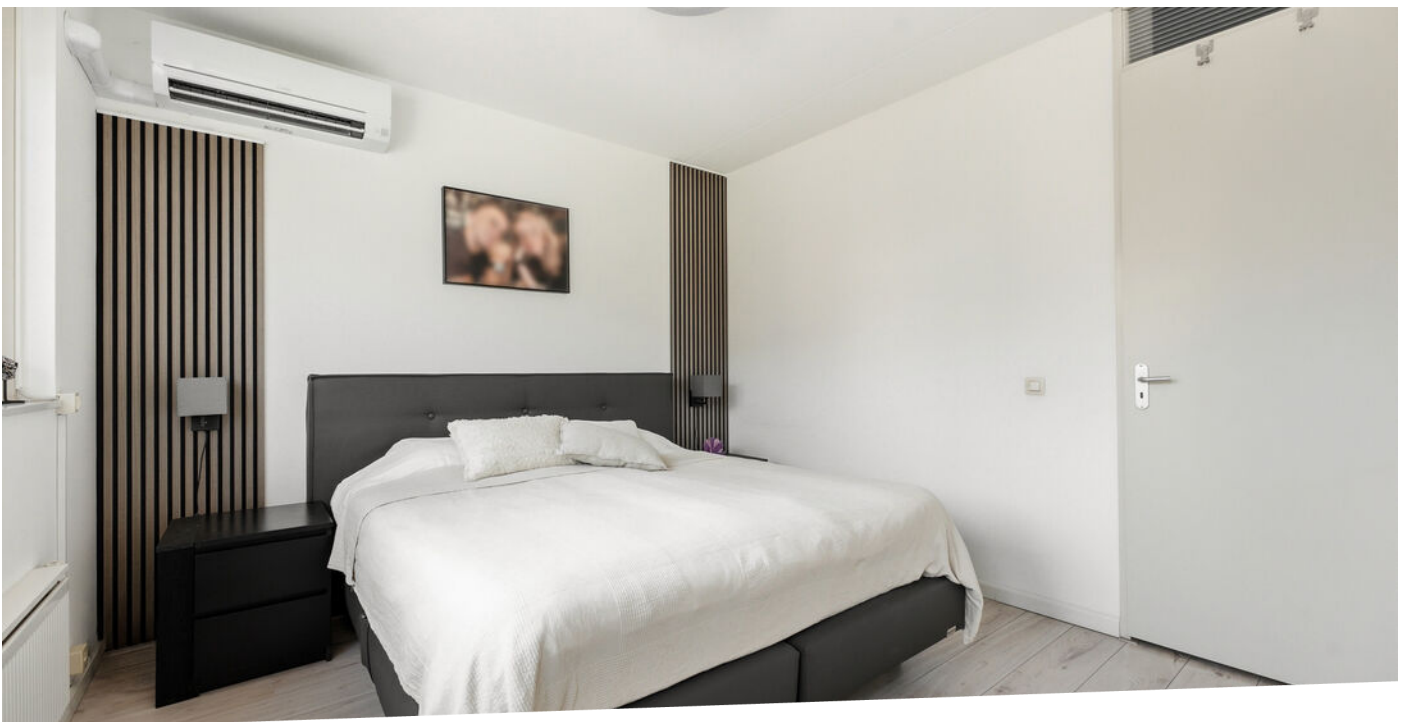
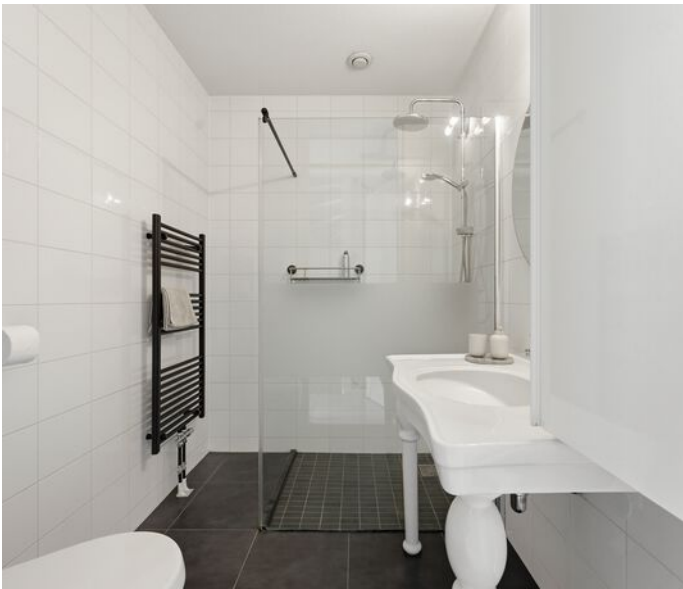
Schuur

Achter in de tuin staat een stenen schuur die ideaal is voor het stallen van de fietsen en het opbergen van je tuingereedschap. De schuur is voorzien van elektra.



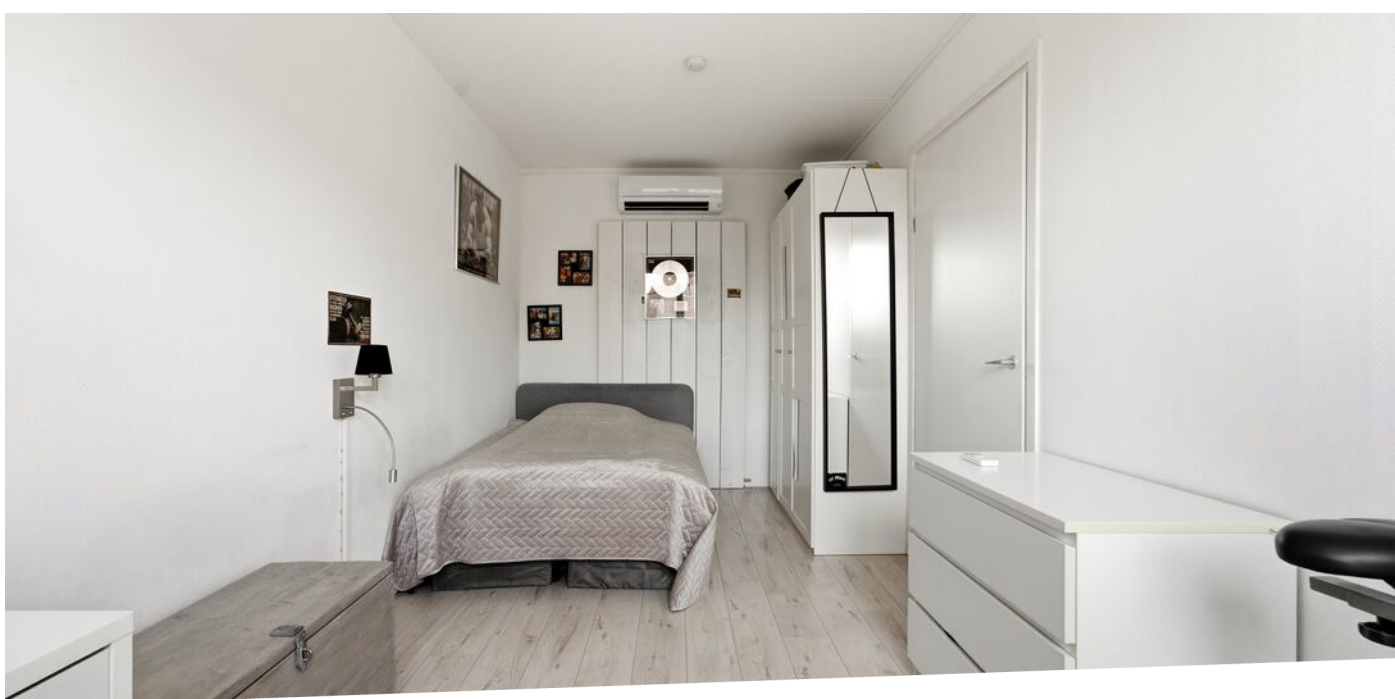








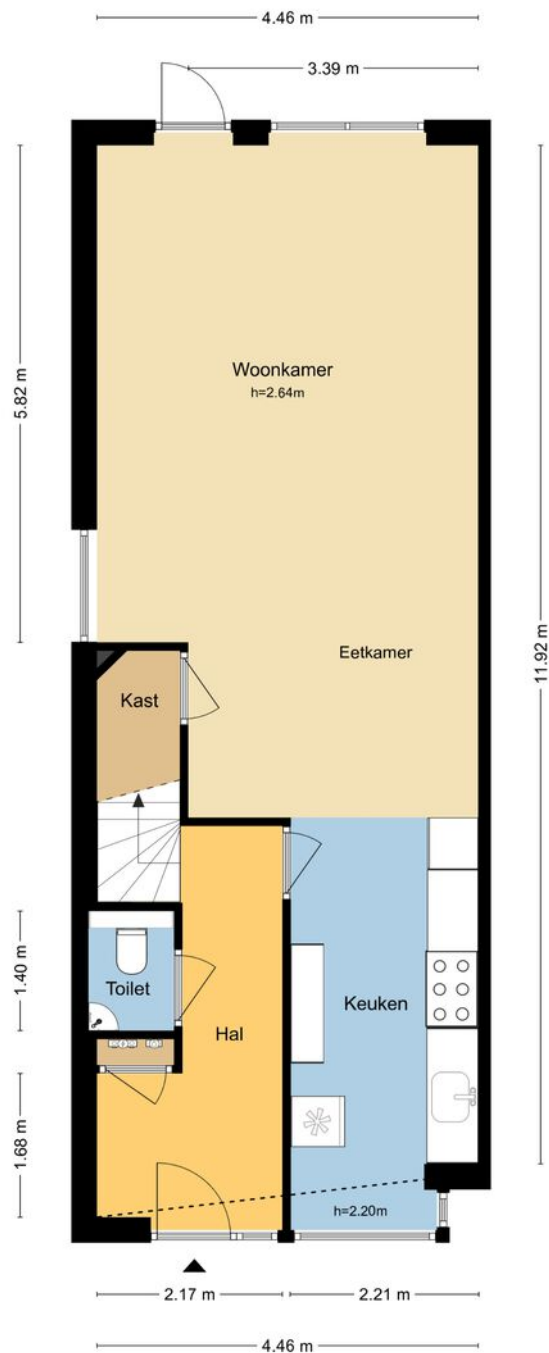
Zonnig dakterras op het zuidwesten!



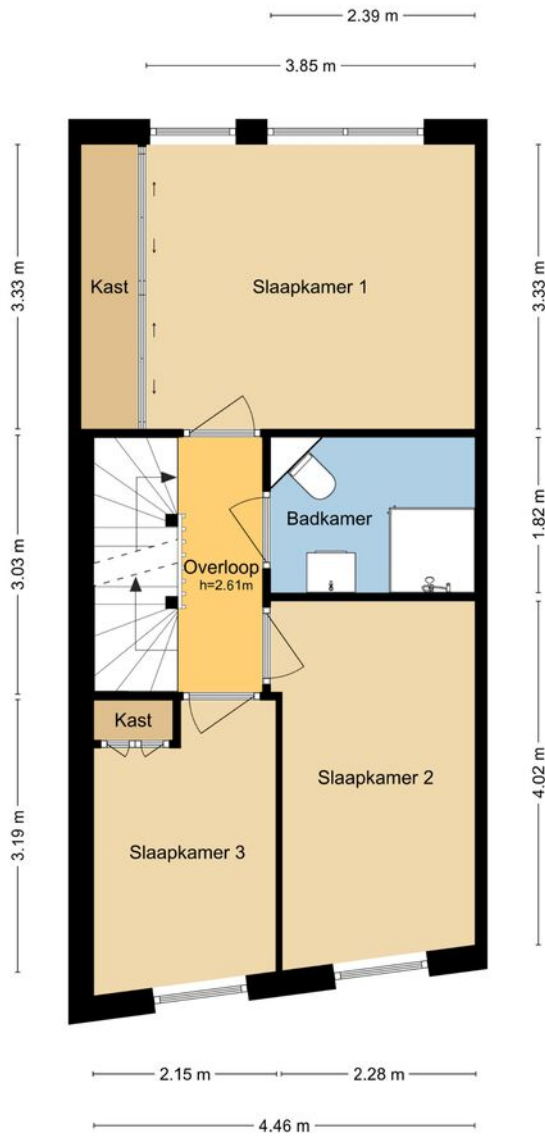




Plattegronden



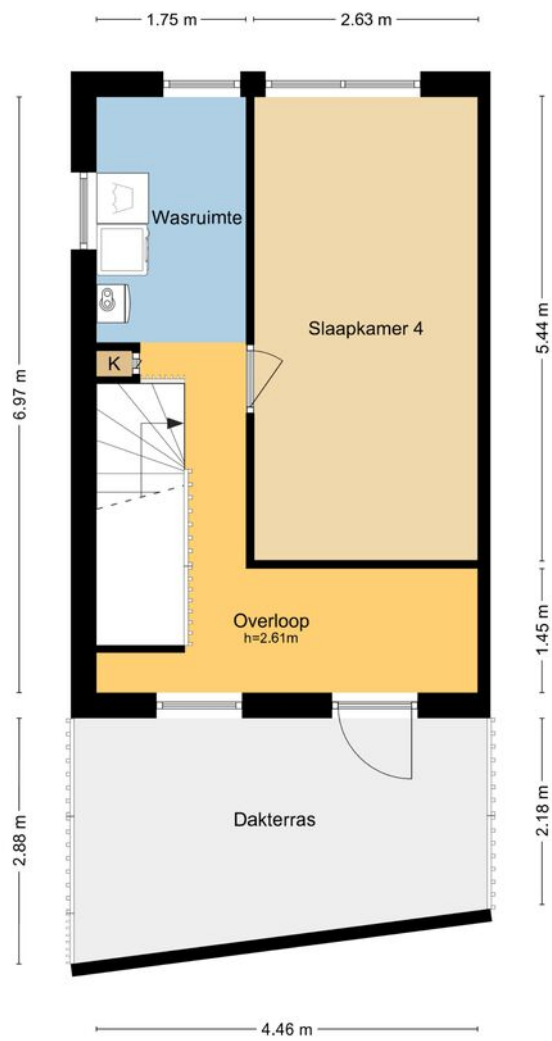
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

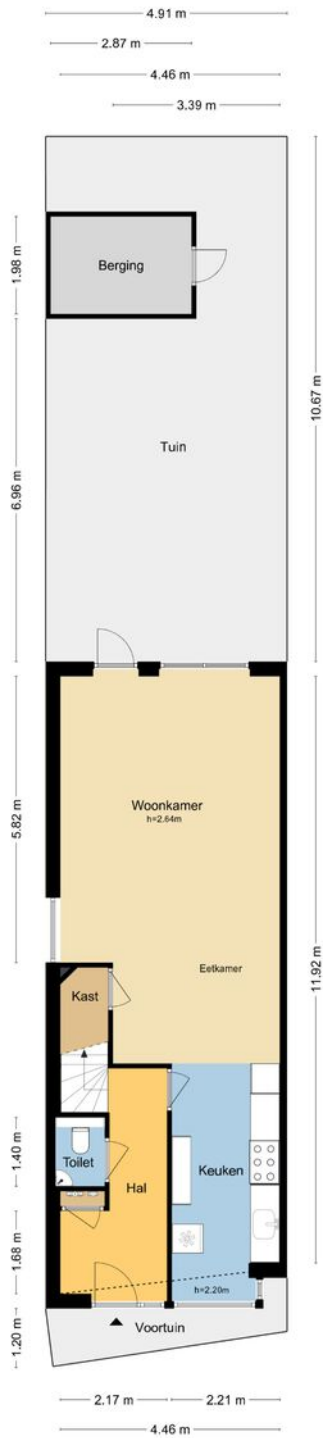


Plattegronden



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.
 © Wj Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maasstraat 28




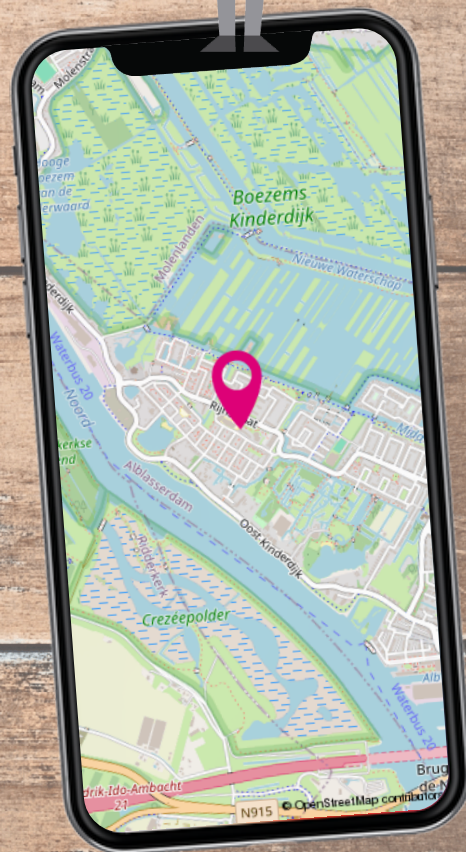
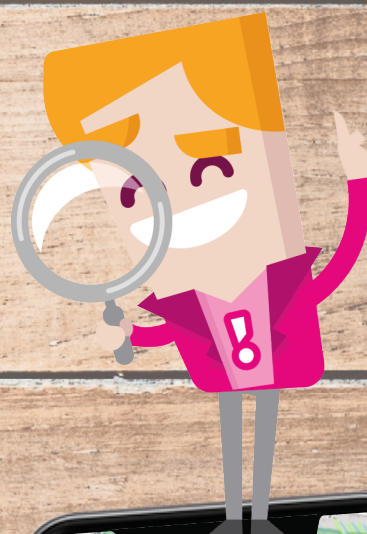
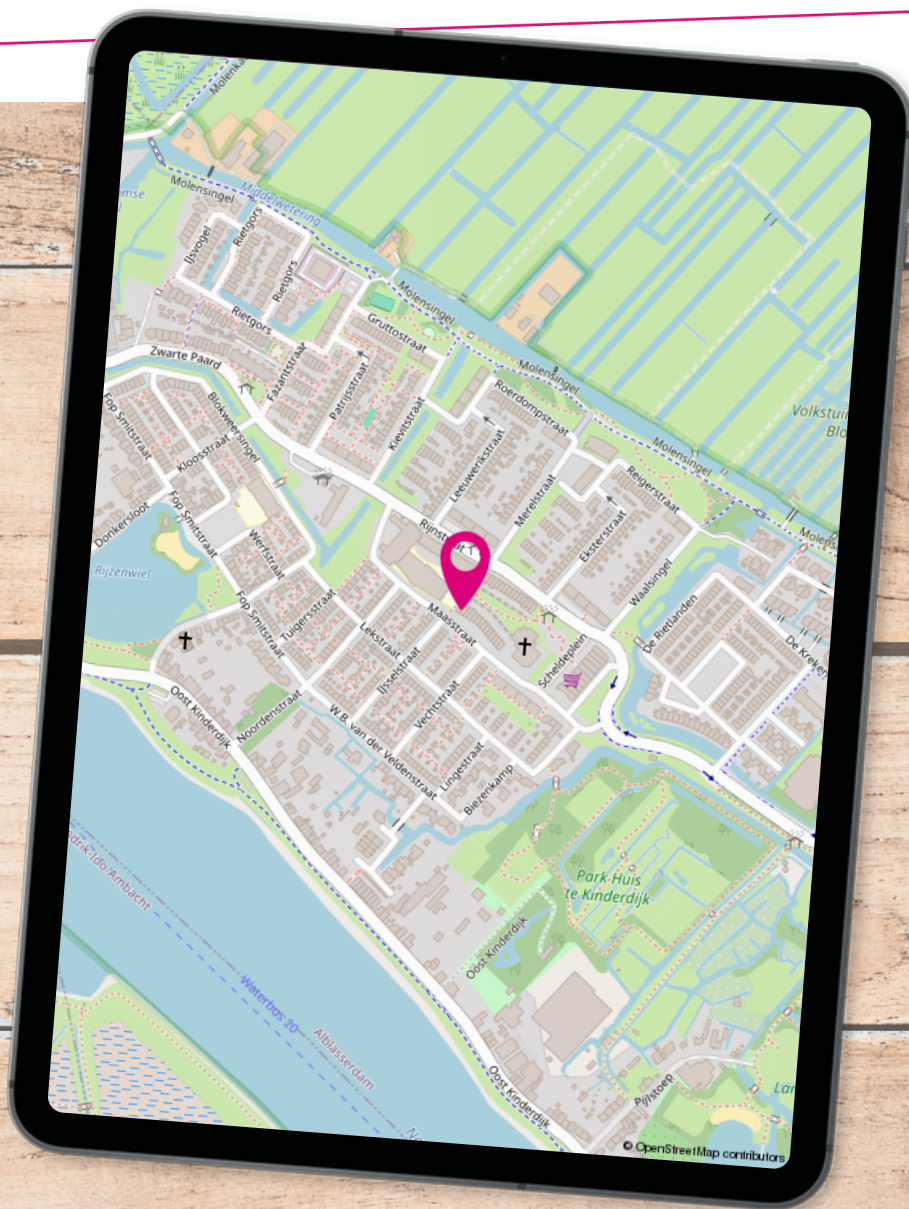
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
—	Huisnummer	Sectie	C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5947
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 Maasstraat ligt in de kindvriendelijke woonwijk Rivierenbuurt, op loopafstand van het Scheldeplein. Veel praktische voorzieningen zijn in de buurt te vinden waaronder een school, een speeltuin en het molengebied van Kinderdijk.

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	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
Beplanting		X	
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
PVC vloer begane grond	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron		X	
Gasfornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken			X
Spiegel gang	X		
Kast kleine kamer 1e verdieping	X		
Kledingkast slaapkamer zolder	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Opbergkast	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Waterontharder	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 / Rivierenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 11%

25 - 44: 26%

45 - 64: 24%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



49%



51%



0,9 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