

Reederijstraat 5

ALBLASSERDAM / 2951 AL

Sfeervolle jaren '30 woning
met 4 slaapkamers



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

92m²

Perceeloppervlakte

152m²

Externe bergruimte

13m³

Inhoud

328m³

Tuinligging

Zuid

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1939

Energielabel

F



Steef! woningbeoordeling

Deze sfeervolle tussenwoning in de geliefde Oude Torenwijk combineert karakter met comfort. De woning is goed onderhouden, beschikt over vier slaapkamers en heeft een praktische indeling. Dankzij de zonnige achtertuin op het zuiden is het hier heerlijk genieten.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren '30 tussenwoning met karakter én een verrassend ruime indeling? Dan is deze charmante woning zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over een gezellige woonkamer met authentieke details, zoals een karakteristiek balkenplafond en een sfeervolle houtkachel. De keuken heeft een praktische indeling en biedt toegang tot de praktische bijkeuken en de badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurige slaapkamers en een inpandig toilet. De tweede verdieping is voorzien van een voorzolder met werkplek en een vierde slaapkamer dankzij de nokverhoging. De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. De woning is gelegen in de geliefde Oude Torenwijk waar winkels, openbaar vervoer, scholen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

BEGANE GROND

Entree Via de voordeur betreed je de woning en kom je binnen in een knusse hal die toegang geeft tot de meterkast en de woonkamer. De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie houten vloer en gestuukte wanden, wat zorgt voor een verzorgde en warme uitstraling.

Meterkast De meterkast is voorzien van 8 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Woonkamer De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de authentieke uitstraling. De mooie houten vloer in combinatie met het karakteristieke

balkenplafond en de houtkachel, creëert een knusse woonkamer. De spiraaltrap naar de eerste verdieping is centraal in de ruimte geplaatst en leid je naar de eerste verdieping.

Keuken De deels open keuken heeft een praktisch, rechte opstelling en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, oven, koelkast en vaatwasser. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval en maakt de keuken tot een fijne plek. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken De praktische bijkeuken is voorzien van een inbouwkast, aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de CV-ketel. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de badkamer.

Badkamer De badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een ligbad, toilet, badkamermeubel met geïntegreerde wastafel, designradiator en inbouwspots. Hoewel de badkamer wat meer gedateerd is, is deze netjes onderhouden en biedt hij volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

EERSTE VERDIEPING

Overloop De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een inpandig toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping. Op deze gehele etage ligt dezelfde laminaatvloer wat voor eenheid zorgt.

Omschrijving

Slaapkamer 1 De eerste slaapkamer is aan de voorzijde van de woning en is ingericht als royale master bedroom. De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer. De sfeervolle shutters en houten wandafwerking geven de kamer een warme uitstraling.

Slaapkamer 2 De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is momenteel ingericht als kinderkamer, maar is ook voor andere doeleinden te gebruiken.

Slaapkamer 3 De derde slaapkamer bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning is ook keurig afgewerkt. De kamer beschikt over een praktische inbouwkast en een nette laminaatvloer.

Toilet Op deze verdieping bevindt zich een ruim inpandig toilet. Deze ruimte is volledig betegeld en is voorzien van een fonteintje met kast, waardoor extra comfort binnen handbereik is.

TWEDE VERDIEPING

Overloop Via de vaste trap bereik je de voorzolder die toegang geeft tot de slaapkamer. Op de voorzolder is een praktische werkplek gecreëerd en daarnaast is er bergruimte.

Slaapkamer 4 De vierde slaapkamer is keurig afgewerkt en voorzien van vloerbedekking. Dankzij de nokverhoging is een comfortabele slaapkamer ontstaan.

TUIN

Voortuin De verzorgde voortuin is gelegen op het noorden en meet circa 5,00 x 4,40 meter. De

tuin is aangelegd met sierbestrating en tuinborders, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Achtertuin De achtertuin is gelegen op het zuiden en is gezellig ingericht. Ook hier is de tuin aangelegd met sierbestrating en tuinborders en meet circa 13,50 x 4,40 meter. Je zit hier heerlijk vrij en met veel groen om je heen. Via de zijkant is de tuin bereikbaar.

Schuur Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande stenen/houten schuur, voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en gereedschap.







Praktische bijkeuken op de begane grond



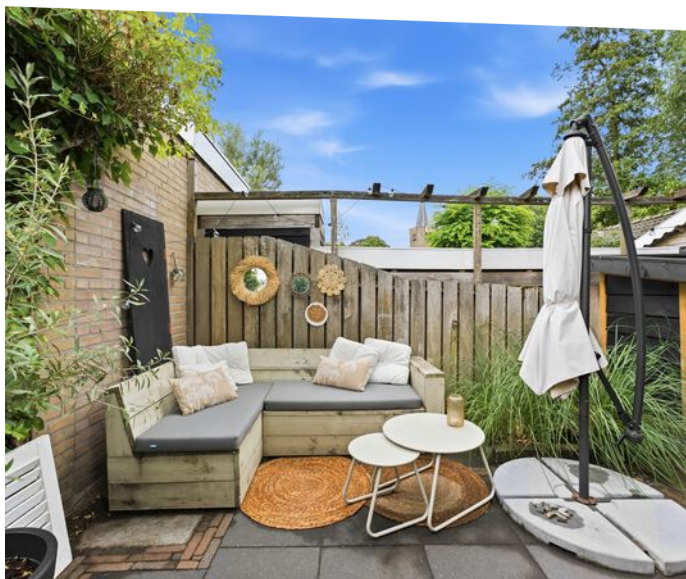


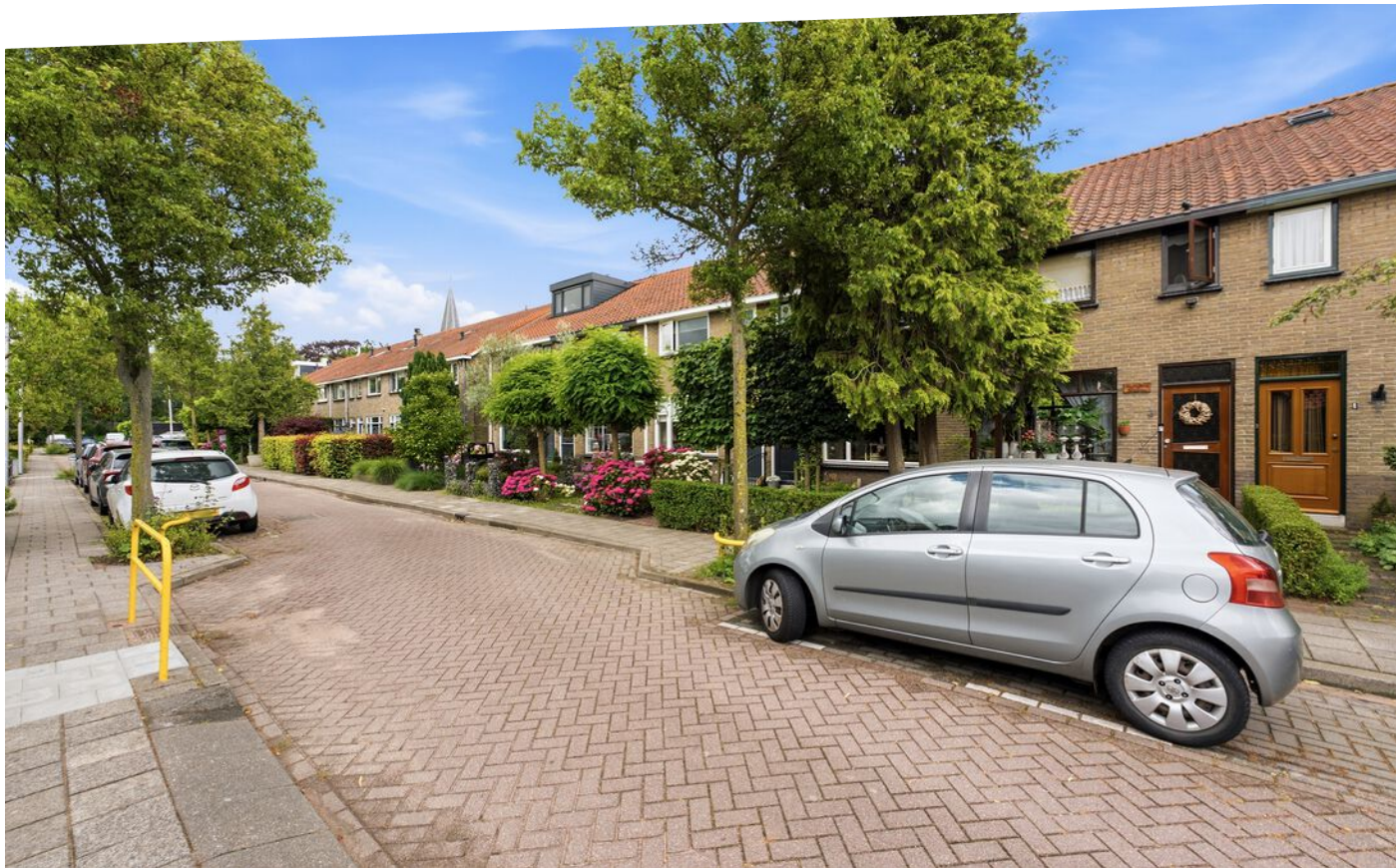


In totaal 4 slaapkamers!



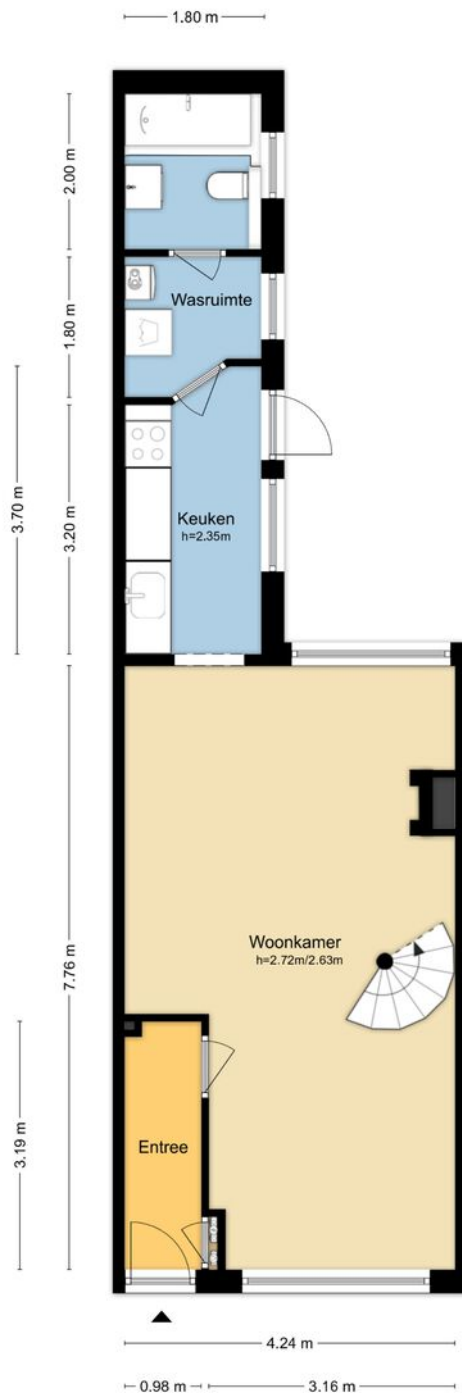






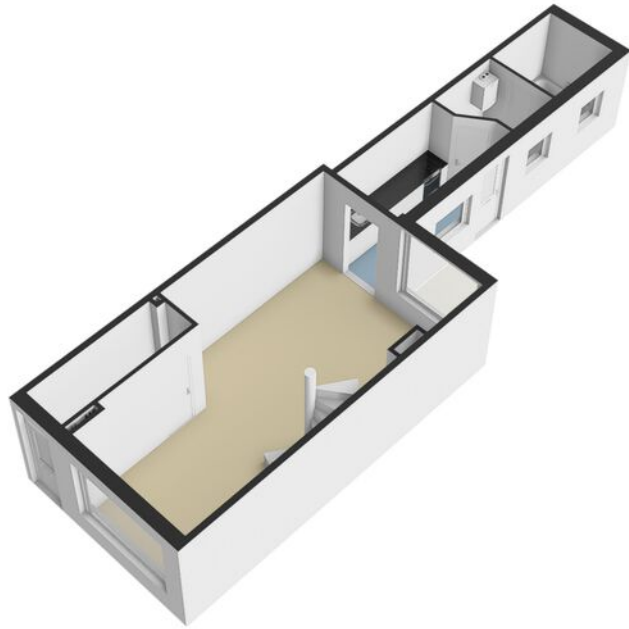


Plattegronden

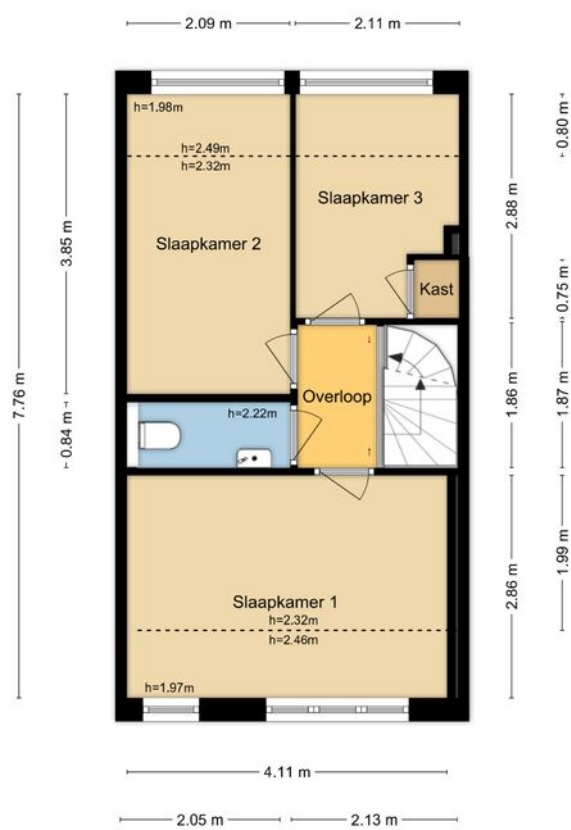


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



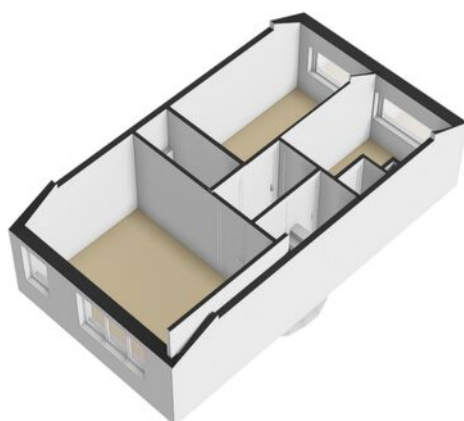


Plattegronden

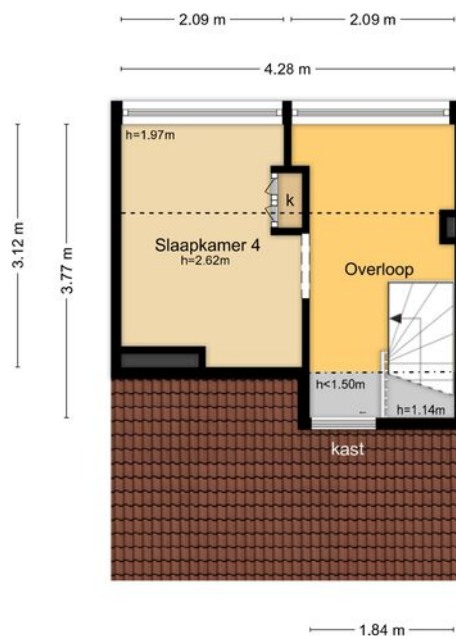


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



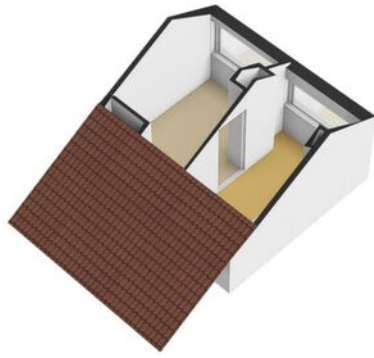


Plattegronden



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

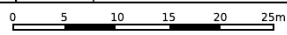




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Reederijstraat 5

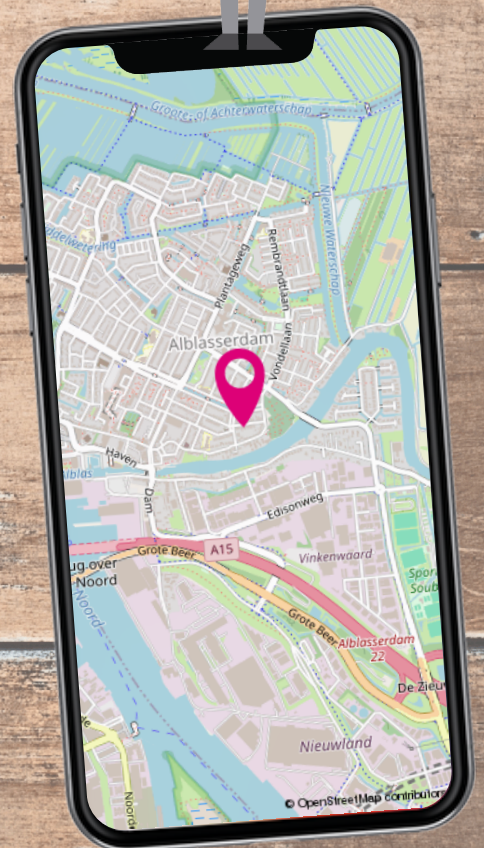
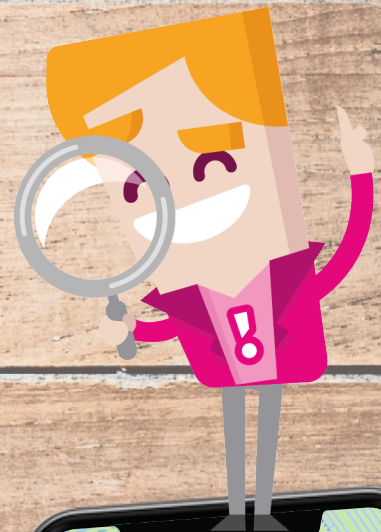
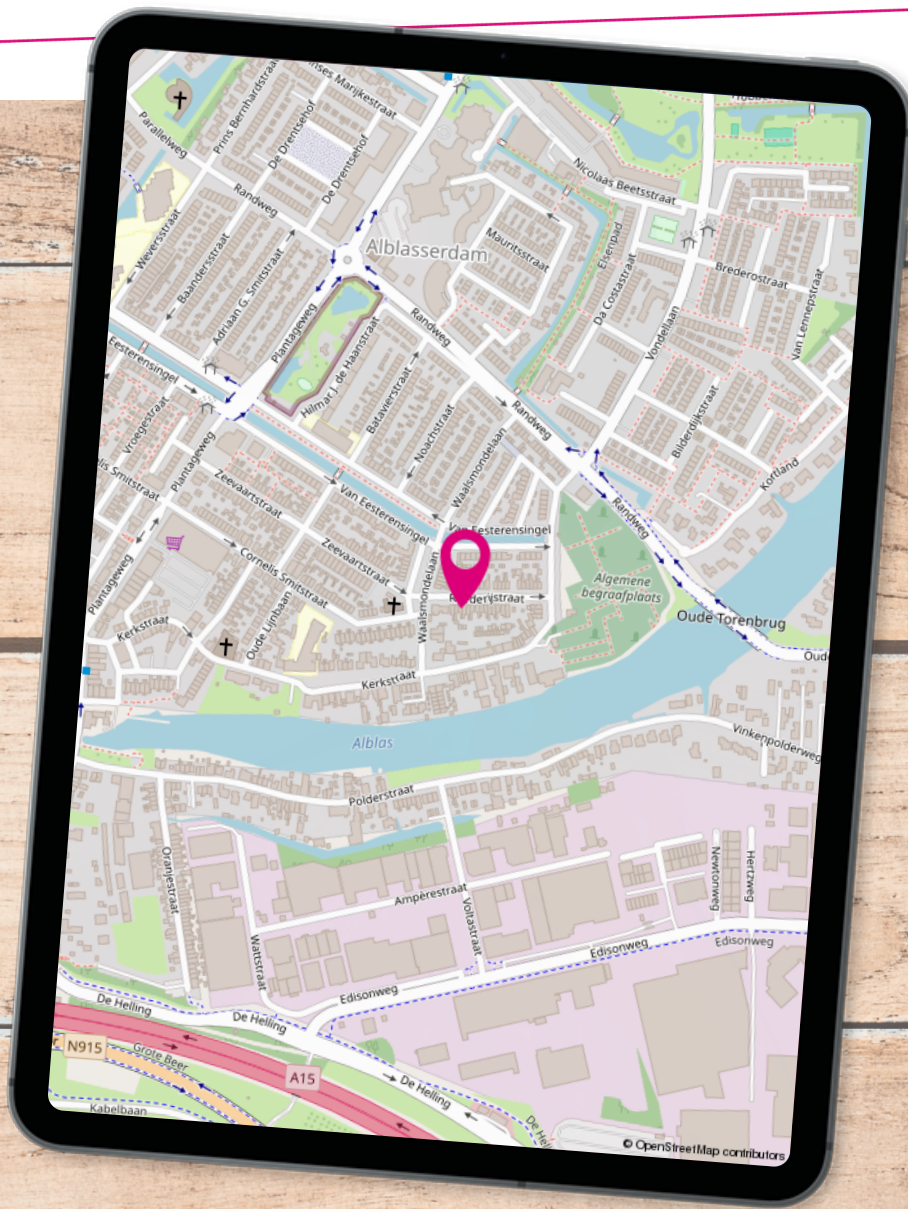


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7373</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 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

Ideaal gelegen in een kindvriendelijke buurt van Alblasserdam, met winkels, basisscholen, een kinderboerderij, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand.

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		
Losse potten/olijfboompjes		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Rol gordijnen			X
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/houten vloer(delen)/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron		X	
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Hanglamp eethoek			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Pax kledingkast slaapkamer			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel, toiletkast, toiletput, toiletrolhouder, toiletborstel(houder))	X		
Toiletaccessoires begane grond (toiletput, toiletrolhouder, fontein)	X		
Toiletborstel(houder)		X	
Toiletaccessoire eerste verdieping (toiletborstelhouder)	X		
Veiligheidsschakelaar 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 / 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