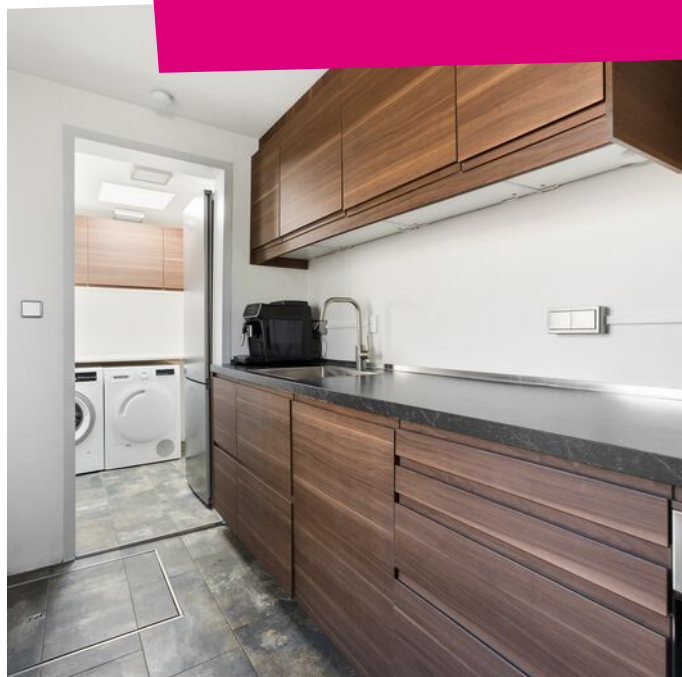


Zeevaartstraat 44

ALBLASSERDAM / 2951 AZ

Tussenwoning met
nokverhoging en aanbouw!



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

93m²

Perceeloppervlakte

141m²

Ov. in pandige ruimte

7m²

Inhoud

346m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1939

Energielabel

E



Steef! woningbeoordeling

Deze verrassend ruime woning in de geliefde Oude Torenwijk ligt supercentraal nabij voorzieningen. Het huis beschikt over een uitgebouwde begane grond met bijkeuken, drie slaapkamers (inclusief royale zolder met nokverhoging) en een diepe achtertuin met sfeervolle overkapping. Geheel naar eigen smaak te moderniseren en af te werken!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit

Omschrijving

BEGANE GROND

Je stapt de woning binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, de trapopgang, het toilet en de vaste kast met meterkast.

Toilet

Nette, deels betegelde toiletruimte uitgerust met een staand toilet en een raampje voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

De laminaatvloer vanuit de hal loopt naadloos door in de woonkamer. De zithoek is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, daardoor is er aan de voorzijde volop ruimte voor een gezellige eethoek. Praktische screens houden op warme dagen de zon buiten. De verwarming in de woning wordt comfortabel geregeld via een Honeywell-systeem. Vanuit de woonkamer is tevens een diepe, praktische kelder toegankelijk.

Keuken

De deels open keuken is opgesteld in een rechte opstelling en is voorzien van een vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Goed om te weten: er is al een aansluiting voor koken op inductie aanwezig. Vanuit de keuken heb je via de achterdeur direct toegang tot de achtertuin én tot de praktische bijkeuken.

Bijkeuken

De bijkeuken biedt de ideale opstelplaats voor een grote koelkast, de wasmachine en de droger. Tevens bevindt zich hier de cv-opstelling. Dankzij het dakraam valt er prettig veel daglicht naar binnen.

EERSTE VERDIEPING

Fijne, ruime overloop die toegang geeft tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer is heerlijk ruim opgezet en daarmee de ideale masterbedroom of een royale kinderkamer. Een groot pluspunt is de op maat gemaakte inbouwkast, die zorgt voor veel praktische opbergruimte.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De ramen zijn uitgerust met praktische horren.

Badkamer

De nette, deels betegelde badkamer is praktisch ingericht en van alle gemakken voorzien. De ruimte beschikt over een inloofdouche, een badkamermeubel met geïntegreerde wastafel, een tweede toilet, een designradiator en mechanische ventilatie. Het raam met kunststof kozijn zorgt voor een fijne lichtinval en extra natuurlijke ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping tref je een royale, open ruimte aan. Dankzij de gerealiseerde nokverhoging is deze verdieping uitstekend geschikt als volwaardige en ruime derde slaapkamer. De kamer biedt daarnaast volop praktische opbergruimte. Een groot pluspunt zijn de onderhoudsarme kunststof kozijnen met horren.

Omschrijving

TUIN

De voortuin (afm. ca. 4,75 x 4,40 m) is gelegen op het zuidwesten en biedt een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is voorzien van een praktische wateraansluiting.

Achtertuintuin

De diepe achtertuin (afm. ca. 16,5 x 4,5 m) is gelegen op het noordoosten en is in augustus 2023 compleet vernieuwd. De tuin is grotendeels bestraat en beschikt achterin over een gezellige overkapping waar je heerlijk kunt zitten. De tuin is bereikbaar via een achterom en beschikt over zowel een water- als een elektra-aansluiting.

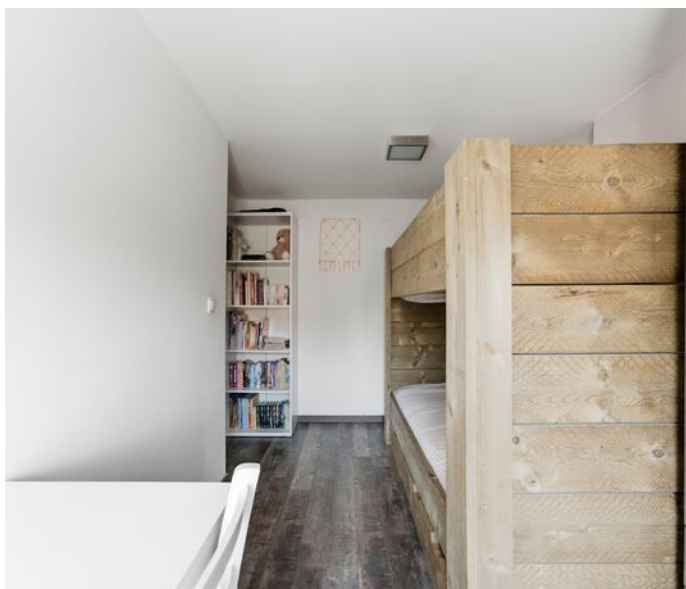
Schuur

Aan de woning is een houten schuur gebouwd die is voorzien van elektra. Een ideale ruimte voor het stallen van de fietsen of het opbergen van tuingereedschap.







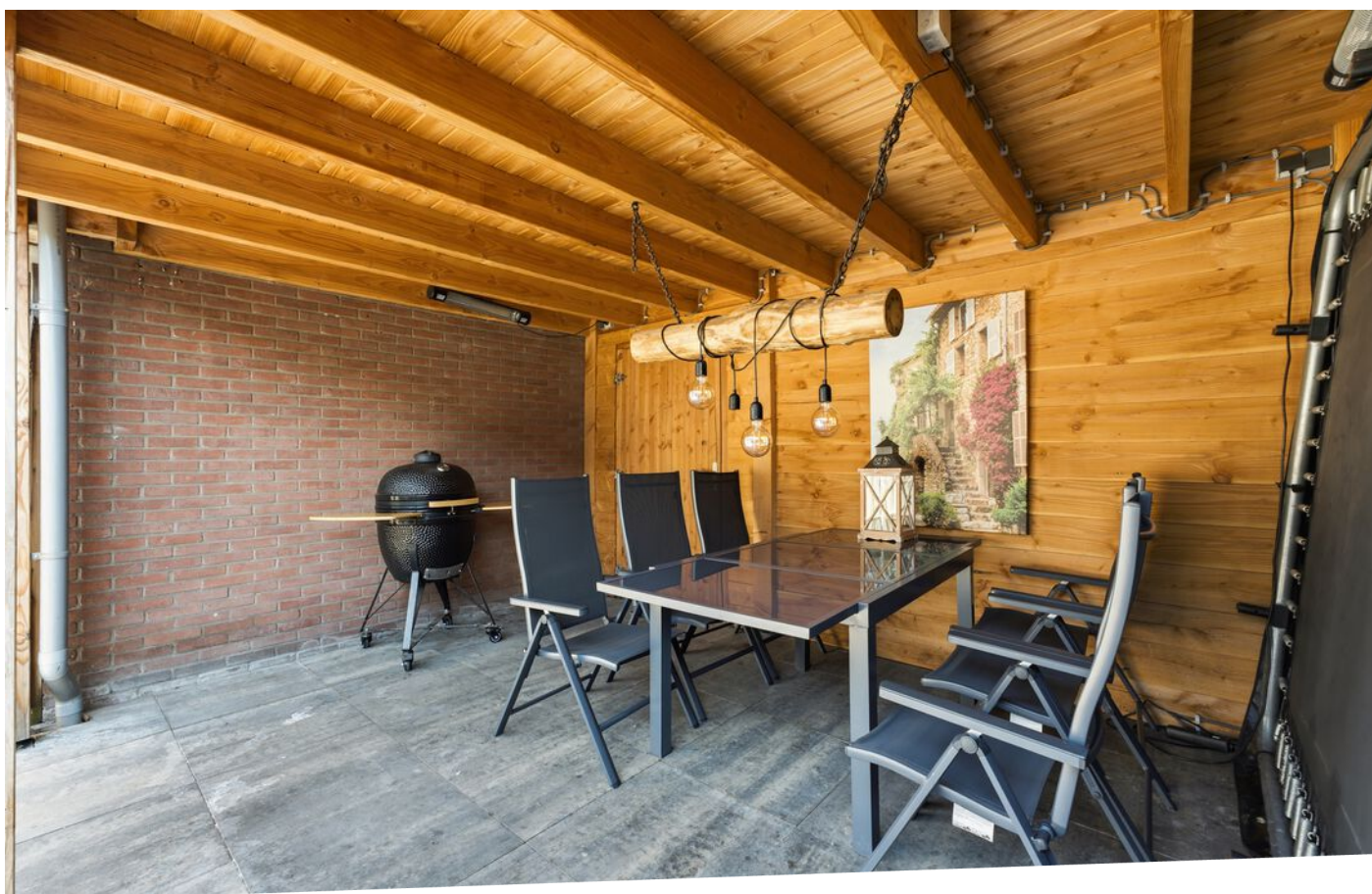


Ruim opgezette kamers!



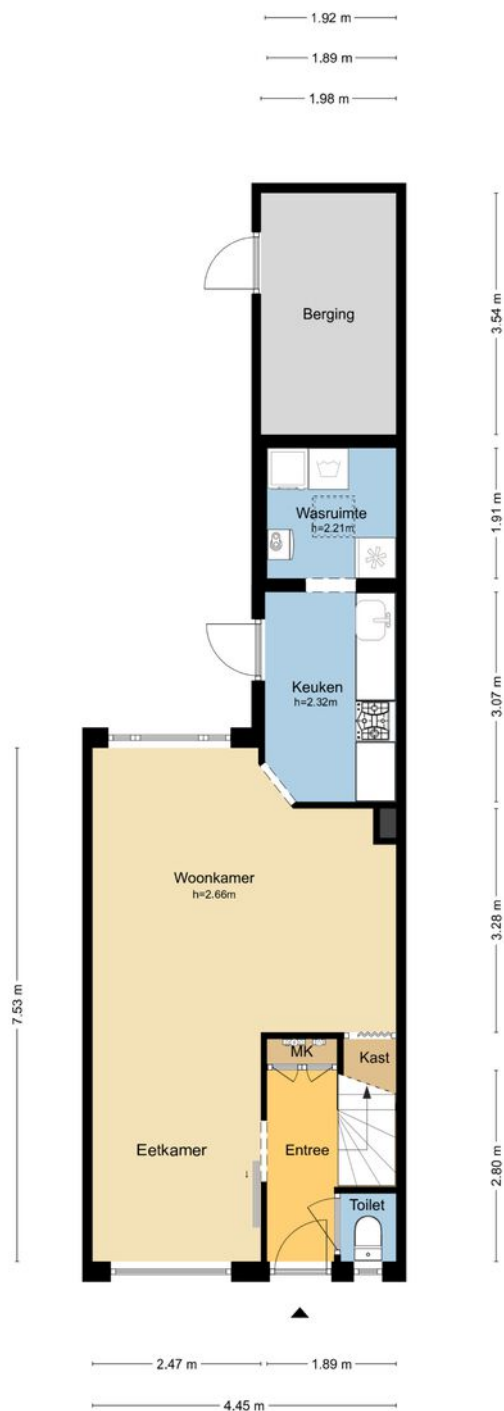




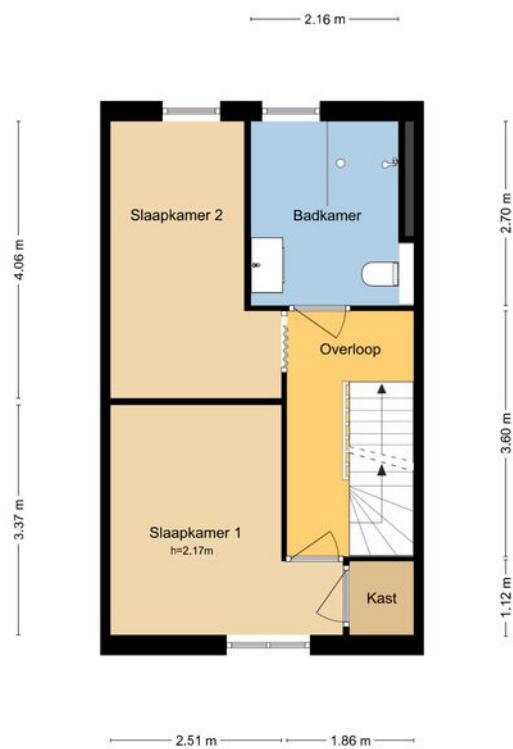




Plattegronden



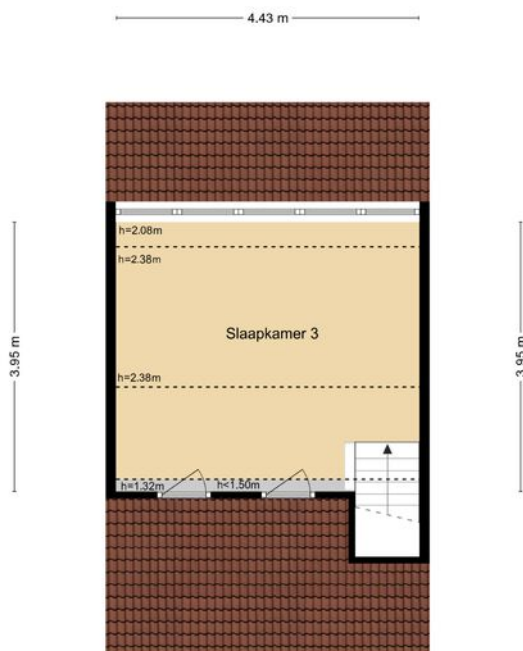
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



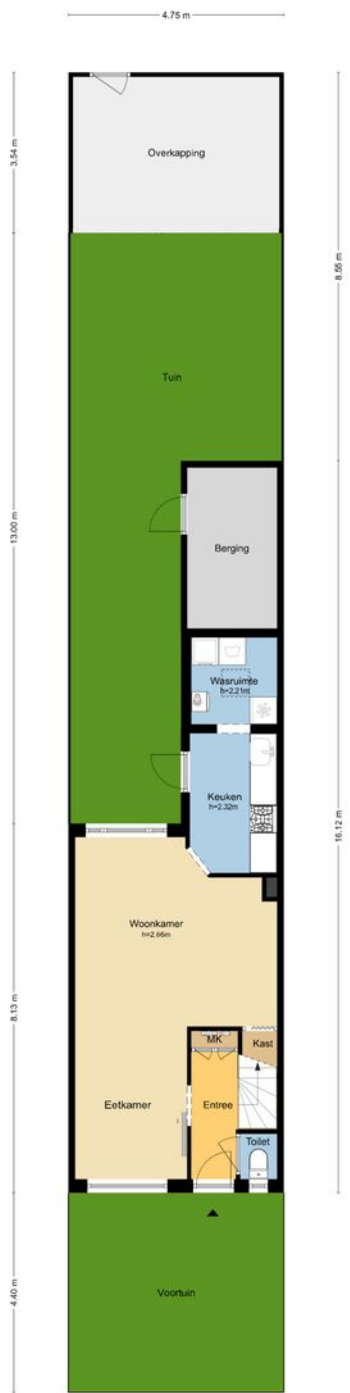
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wp-Zen.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zeevaartsstraat 44



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

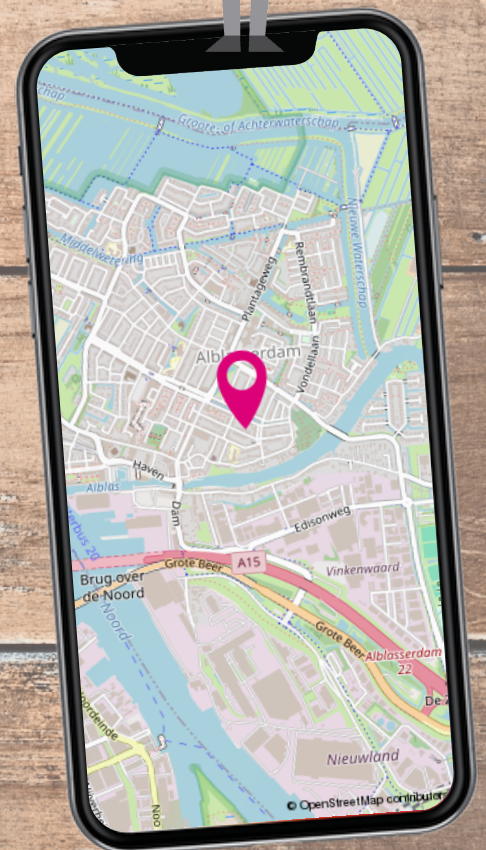
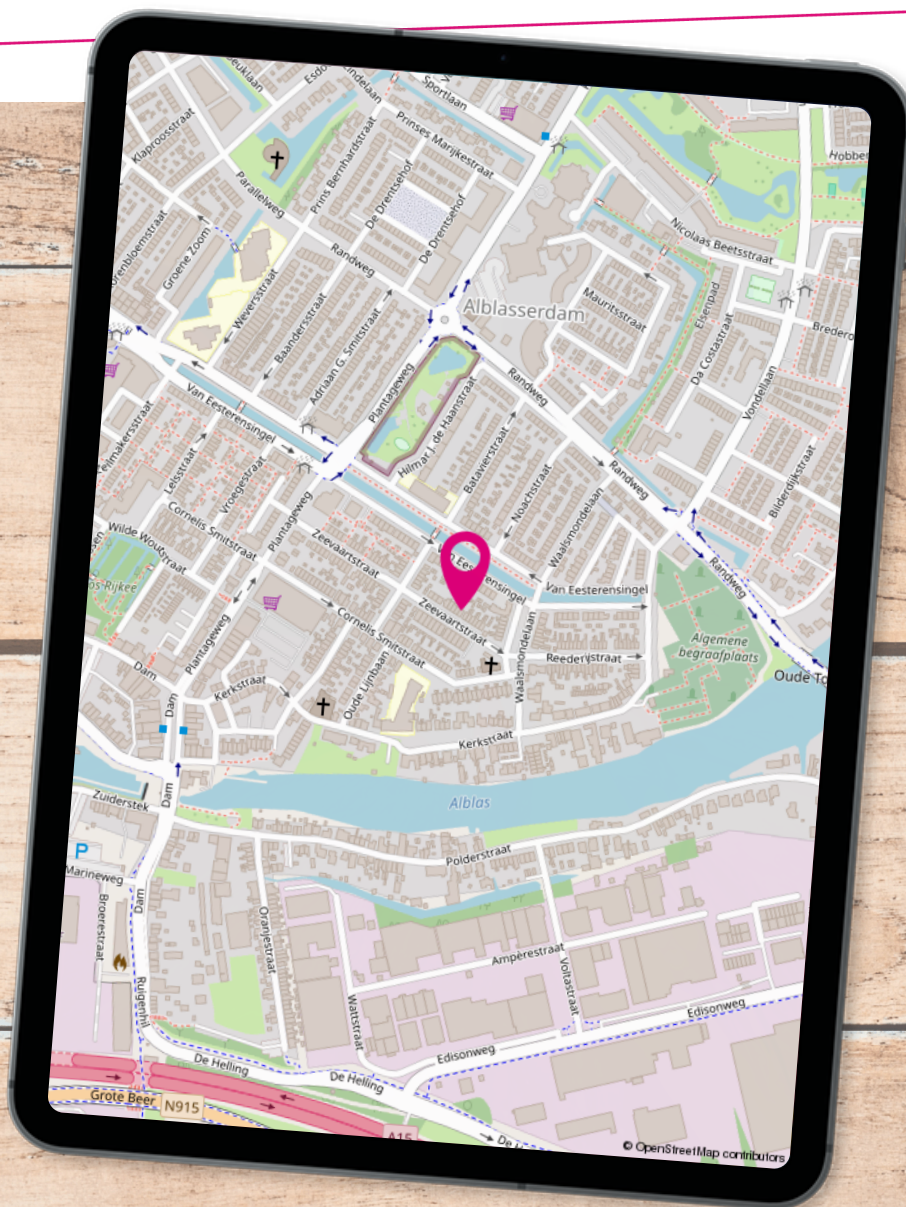
Sectie A

Perceel 7770

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 25 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 ligging aan de Zeevaartstraat in de geliefde Oude Torenwijk is een absoluut pluspunt. Je woont hier super centraal met scholen, winkels, een supermarkt én de kinderboerderij op loopafstand.

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.



Alblasserdam





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		
Hanglamp		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Sier)hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Overgordijnen			X
Lamellen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas)fornuis	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Vriezer	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			
Twee bruine kledingkasten	X		
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	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%

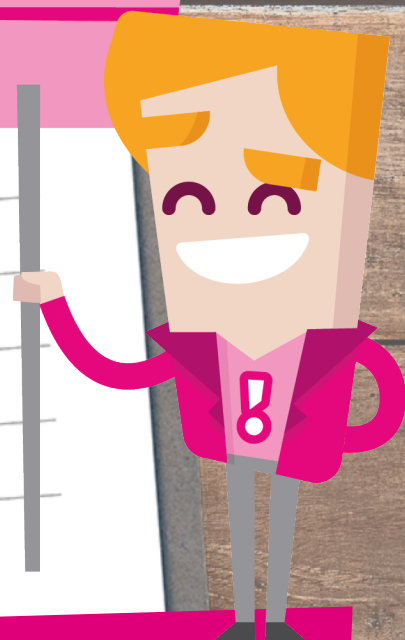


1,1 per huishouden

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)



*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!

