

Roemer Visscherstraat 5

ALBLASSERDAM / 2951 TH

Tussenwoning met garage
en vier 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

118m²

Perceeloppervlakte

136m²

Externe bergruimte

18m²

Inhoud

407m³

Tuinligging

Oosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1970

Energielabel

A



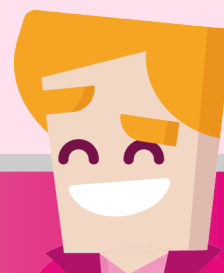
Steef! woningbeoordeling

Deze verzorgde tussenwoning met vrijstaande stenen garage ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Met vier ruime slaapkamers, een moderne keuken met schiereiland en een strakke badkamer biedt deze woning volop wooncomfort. Daarnaast geniet je van een zonnige voortuin op het westen en een diepe achtertuin op het oosten.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Deze verzorgde tussenwoning met vrijstaande stenen garage beschikt over vier slaapkamers en energielabel A! Op de begane grond geniet je van een lichte doorzonwoonkamer en een strakke, moderne keuken met schiereiland en bar. De verdiepingen bieden vier royale slaapkamers, een zonnig balkon en een stijlvolle badkamer. Buiten ontspan je in de diepe achtertuin op het oosten, waar de vrijstaande garage ideaal is voor het stallen van de auto, fietsen of extra opslag. Je woont hier heerlijk rustig aan een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, met scholen, natuurgebieden en uitvalswegen om de hoek.

INDELING

Entree

Bij binnenkomst stap je in een ruime en brede hal met alle plek voor je kapstok en garderobe. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de praktische trapkast, de woonkamer, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een pvc-vloer, granolwanden en een gestuukt plafond.

Meterkast

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

Toilet

Het toilet is keurig afgewerkt en voorzien van een zwevend closet met een fonteintje, inbouwspots en mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld.

Woonkamer

In de heerlijke doorzonwoonkamer geniet je aan zowel de voor- als achterzijde van vrij uitzicht. De grote raampartijen laten het daglicht fijn naar binnen stromen en je hebt hier meer dan genoeg ruimte voor het creëren van een sfeervolle zithoek en een gezellige eethoek. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behangwanden en een strak gestuukt plafond.

Keuken

De moderne, gesloten keuken is ingericht met een schiereiland en een gezellige bar met twee zitplekken. Je bent hier voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met Bora-afzuiging, een oven, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een Quooker. Via de loopdeur stap je zo de achtertuin in. De ruimte is strak afgewerkt met een pvc-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De vloer is bedekt met vloerbedekking en de wanden zijn afgewerkt met granol. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, behangwanden en een gipsplafond.

Slaapkamer 1

Prettige slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een hele fijne lichtinval.

Omschrijving

Slaapkamer 2

Deze tweede, ruim opgezette slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en leent zich uitstekend als masterbedroom.

Slaapkamer 3

Slaapkamer drie ligt eveneens aan de achterzijde en biedt direct toegang tot het balkon. Een veelzijdige ruimte die ideaal te gebruiken is als kinderkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

Badkamer

De badkamer sluit helemaal aan bij de wensen van nu en is uitgerust met een inloopdouche, een meubel met geïntegreerde wastafel en een toilet. Voor optimaal comfort is de ruimte voorzien van een designradiator, inbouwspots en mechanische ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Overloop

De overloop op de tweede verdieping biedt de opstelplaats voor de Cv-ketel, een wastafel en praktische opbergruimte achter de knieschotten. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, structuurwanden en een delenplafond.

Slaapkamer 4

De royale vierde slaapkamer bevindt zich op de tweede verdieping en is dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde verrassend ruim en heerlijk licht. Een prachtige en rustige ruimte die bij uitstek geschikt is als masterbedroom, tienerkamer of inspirerende thuiswerkplek.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De voortuin (afm. ca. 3.32 m x 6.16 m) is gesitueerd op het zonnige westen. Je beschikt hier over een verzorgd aangelegde tuin met sierbestrating, een groene haag en fleurige borders. Aan de voorgevel is tevens een zonnenscherm gemonteerd, zodat de woonkamer heerlijk koel blijft.

Achtertuintuin

De achtertuin (afm. ca. 9.80 x 6.16 m) heeft een gunstige ligging op het oosten en is voorzien van een praktische achterom. De tuin is netjes bestraat en biedt gezellige plekken voor het plaatsen van een comfortabel loungeset. De tuin is verder aangelegd met groene borders, een zonnenscherm en een buitenkraan.

Garage

In de achtertuin bevindt zich de stenen garage die tevens fungeert als schuur. De garage is voorzien van elektra. Dit is de perfecte plek om je fietsen droog op te bergen, te klussen of je auto overdekt te stallen. Op het dak liggen zes zonnepanelen.



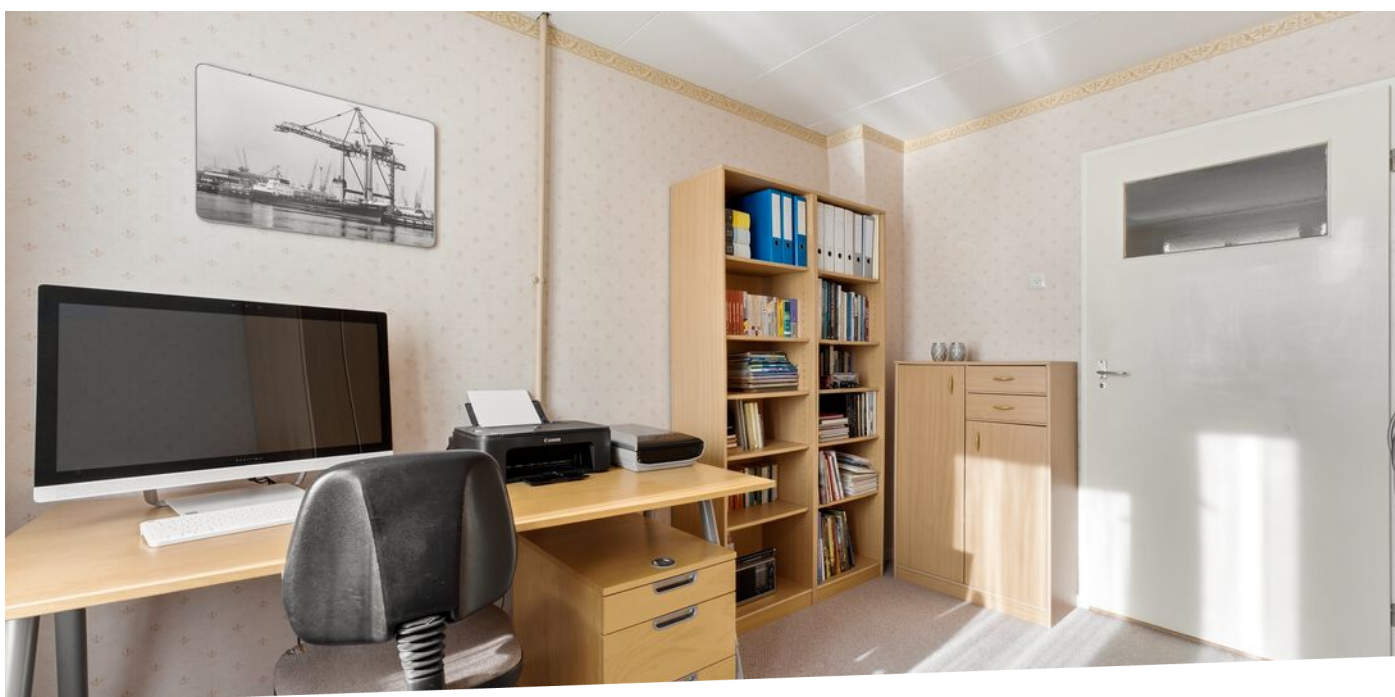








*Recent geplaatste
badkamer (2025)!*







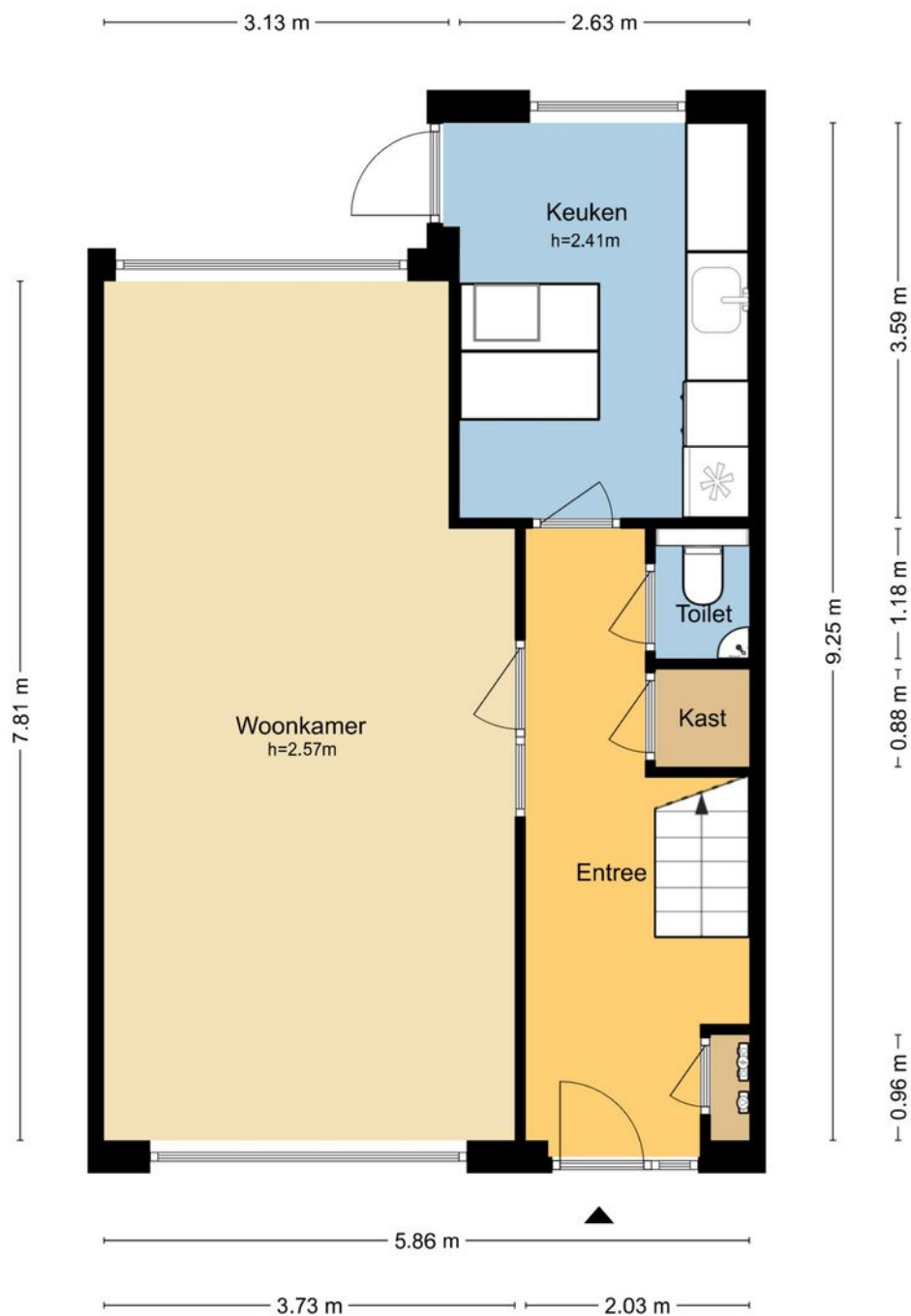








Plattegronden



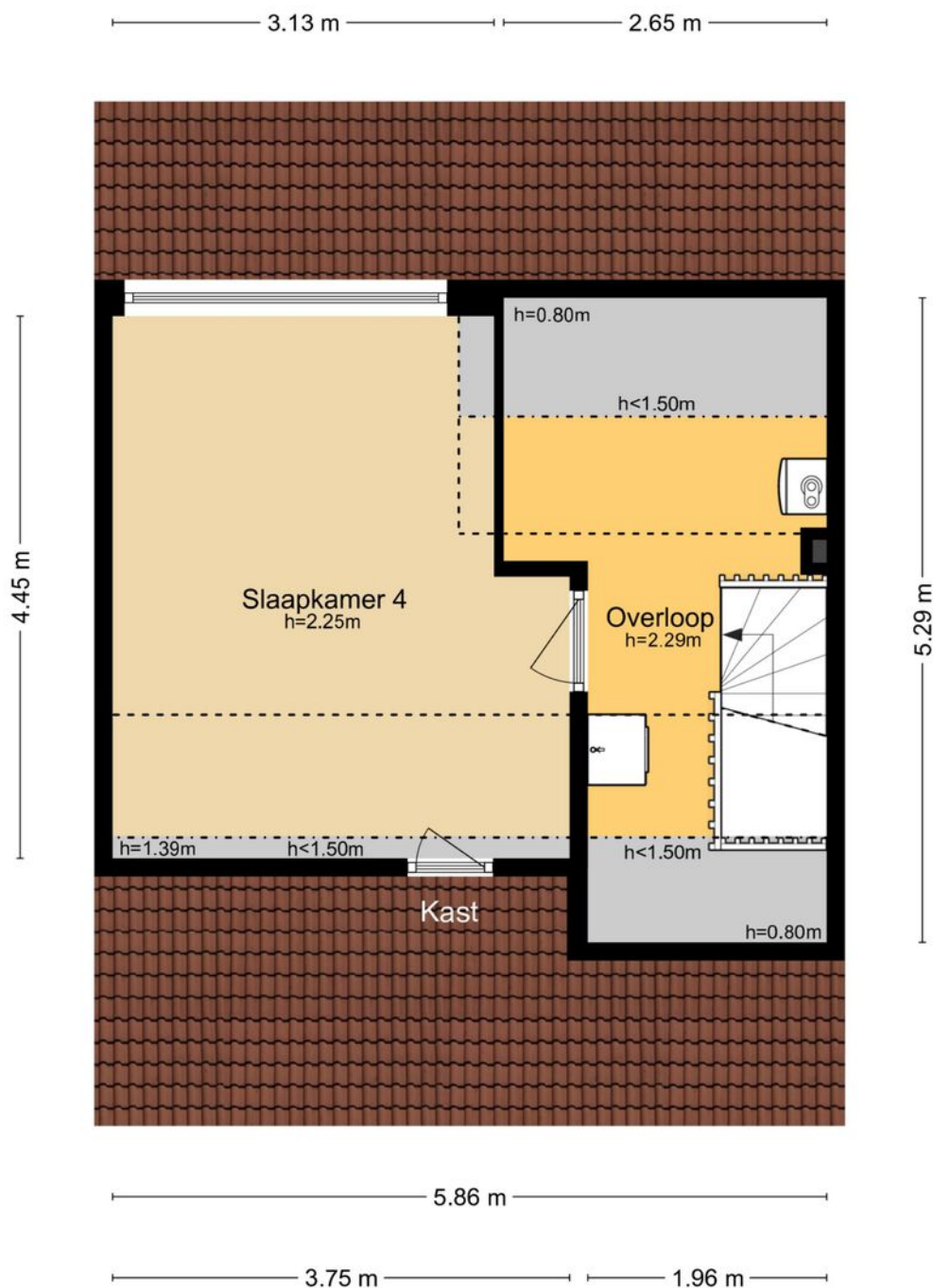
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



Plattegronden

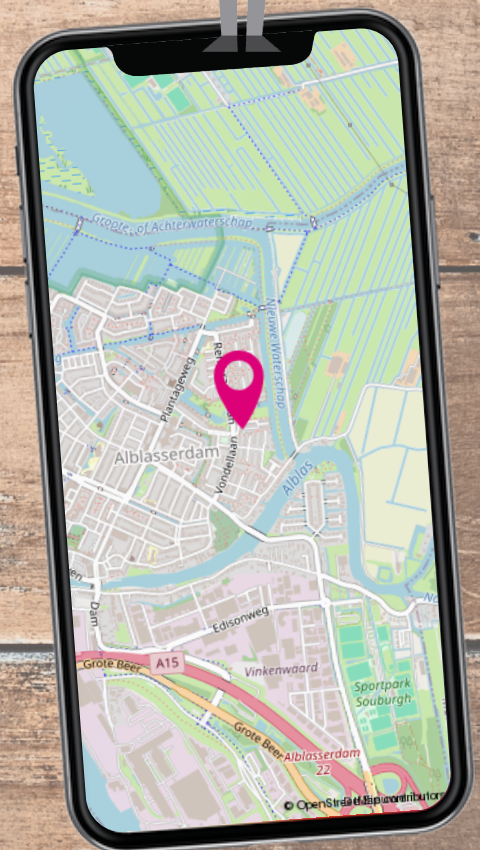
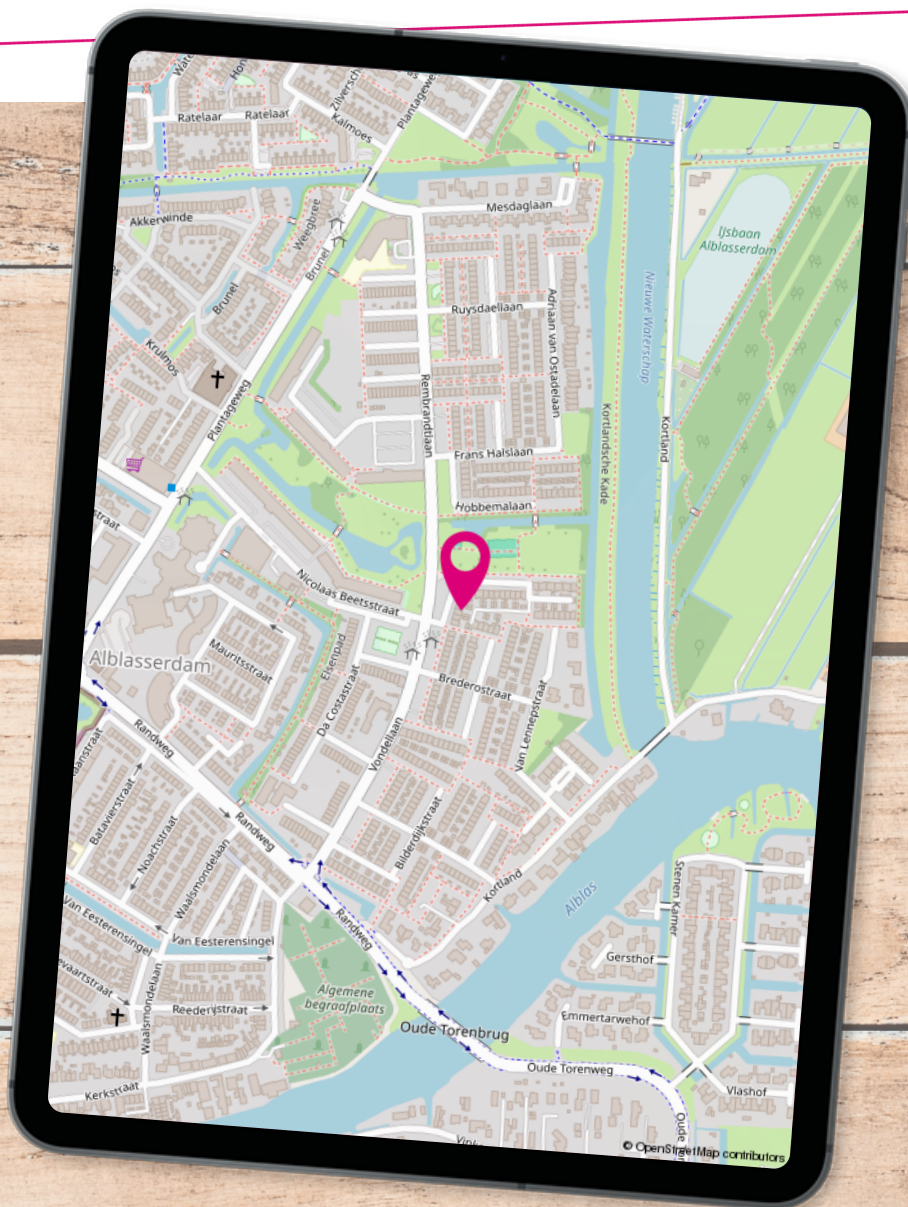


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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





Locatie op de kaart

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt met voldoende parkeergelegenheid en voornamelijk bestemmingsverkeer. Basisscholen, natuurgebieden en uitvalswegen liggen 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.



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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse)horren/rolhorren (deur)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Barkrukken	X		
Lampen keuken	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		
Legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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 - Alblasterdam / 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



Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,3



*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!

