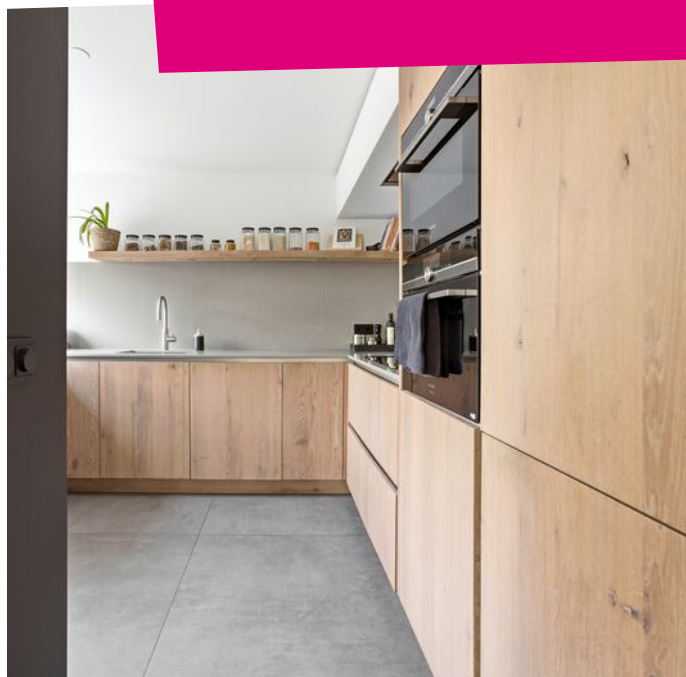


Resedahof 2

ALBLASSERDAM / 2951 BW

Vrijstaande bungalow met
garage op riant perceel!



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

166m²

Perceeloppervlakte

720m²

Externe bergruimte

32m³

Inhoud

588m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1965

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Vrijstaand wonen op een riant perceel in de rustige wijk Blokweer. Deze royale villa biedt een sfeervolle living met houtkachel, complete keuken, vier slaapkamers, dubbele garage en een prachtige zonnige tuin aan het water. Dankzij 39 zonnepanelen komen comfort, privacy en duurzaamheid hier perfect samen.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

INDELING

Bij binnenkomst stap je in een ruime ontvangsthall met een sfeervolle houten vloer. Deze centrale hal vormt het hart van het huis en biedt toegang tot de living en de overige vertrekken van de woning.

Toilet

De toiletruimte is volledig betegeld en netjes ingericht met een zwevend toilet en een bijpassend fonteintje.

Woonkamer

De royale woonkamer verrast door zijn speelse indeling. De verschillende hoeken nodigen uit tot het creëren van een fijne zithoek en eetplek, met de sfeervolle houtkachel als gezellig middelpunt. Door de grote raampartijen geniet je van een fantastische lichtinval en kijk je mooi uit op de tuin en de singel. De openslaande deuren aan de zijkant verbinden het binnenleven direct met de tuin. Daarnaast staat de woonkamer in directe verbinding met de keuken en is de ruimte uitgerust met op maat gemaakte kasten.

Keuken

De deels open keuken is stijlvol uitgevoerd in hoogwaardig eikenhout en beschikt over een sfeervolle koffiehoek met fraai uitzicht op de tuin. De praktische plavuizenvloer sluit mooi aan bij het warme karakter van de ruimte. De keuken is compleet uitgerust met een royale inductiekookplaat van 90 cm met diverse zonemogelijkheden, afzuigkap, oven, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker voor optimaal kookgemak.

Bijkeuken

Een uiterst praktische toevoeging aan het huis met veel extra opbergruimte. Deze ruimte met laminaatvloer herbergt alle installaties: de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de waterontharder. Ook vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over een inbouwkast en biedt zicht op de tuin. Het raam is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2

Deze slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van het huis. De ruimte beschikt over een praktische inbouwkast. Vanuit deze kamer is er een deur aanwezig die direct naar de tuin leidt.

Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van airconditioning, een inbouwkast, een zijraam met hor en een deur naar de tuin. Aangrenzend bevindt zich een extra ruimte: ideaal in te richten als royale walk-in-closet of extra kledingopslag.

Slaapkamer 4

Gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een inbouwkast en een laminaatvloer. Een flexibele ruimte die zich perfect laat inrichten als volwaardige slaapkamer, thuiswerkplek of eigen sportkamer.

Badkamer

De keurige, volledig betegelde badkamer is

Omschrijving

compleet ingericht voor jouw dagelijkse comfort. De ruimte beschikt over een comfortabele inloopdouche, een toilet, een ruime wastafel met dubbele kraan, inbouwspots en een stijlvolle designradiator.

BUITENRUIMTE

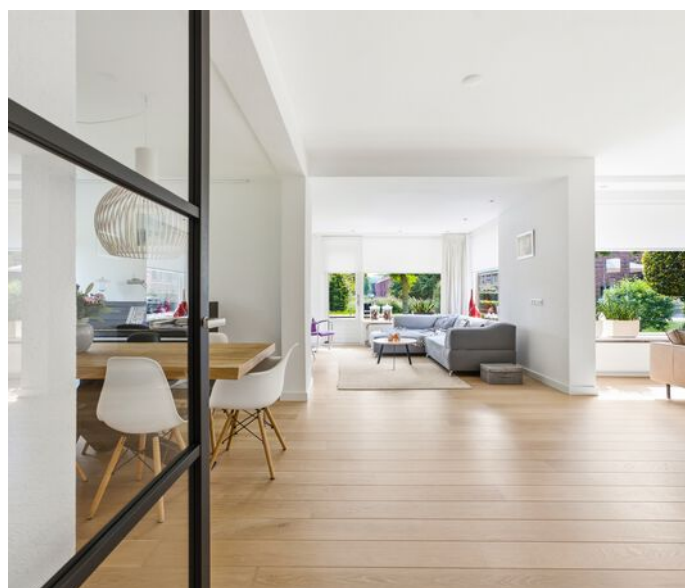
De verzorgd aangelegde voortuin verwelkomt je met een strak gazon en veel vol groen. Het geeft de woning vanaf de straat een frisse uitstraling en is door de overzichtelijke opzet prettig in onderhoud.

Achtertuin

De riante achtertuin (afm. ca. 33 m x 15 m) ligt rondom de woning, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de zon of de schaduw te vinden is. De tuin is compleet en sfeervol ingericht met sierbestrating, groene borders, een wateraansluiting en een zonnenscherm waaronder je heerlijk beschut kunt zitten. Parkeren is hier nooit een probleem dankzij de royale oprit voor meerdere auto's.

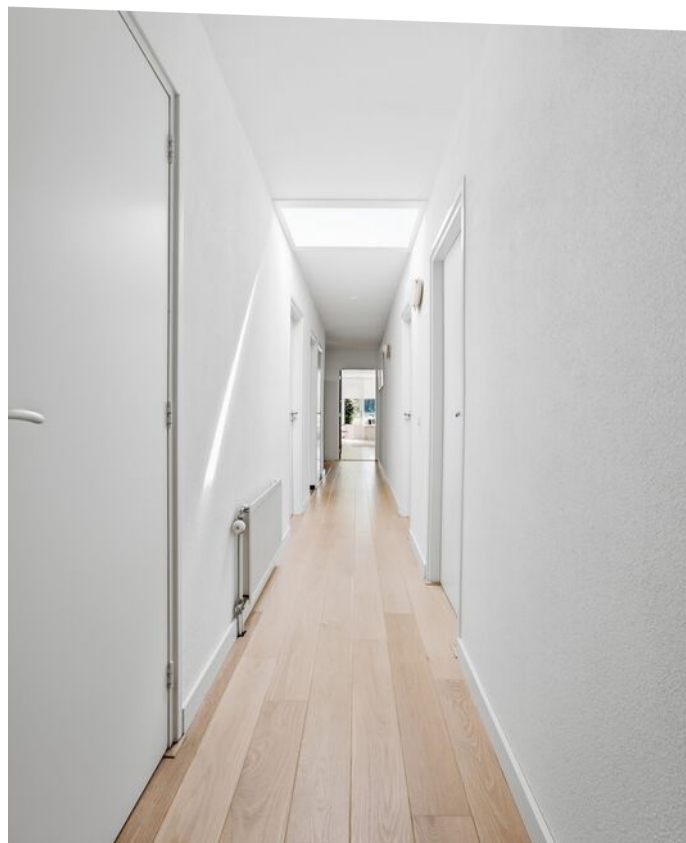
Garage

Een enorme meerwaarde voor wie veel opslag- of hobbyruimte zoekt: de riante, vrijstaande garage. Deze is voorzien van elektra, een elektrische roldeur en een afzonderlijke loopdeur. Een ideale plek voor het droog en veilig stallen van auto's, motoren of fietsen, of om te gebruiken als royale klus- en werkruimte.









*Lichte ruimtes &
hoogwaardig afgewerkt!*

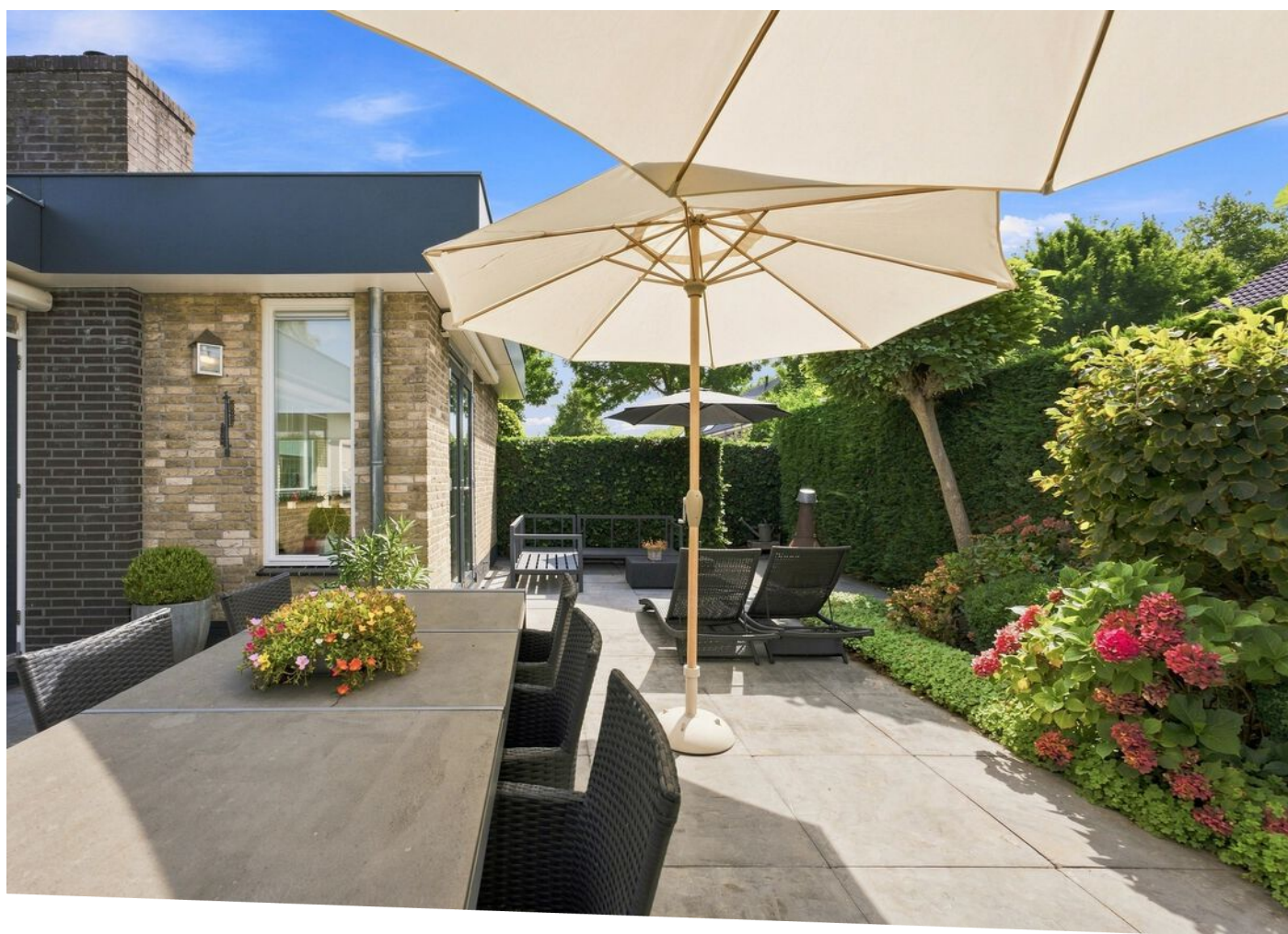














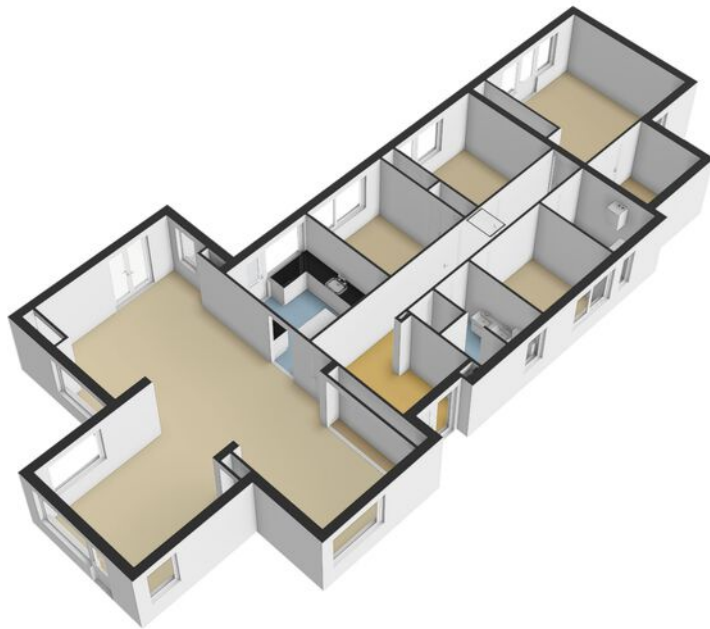




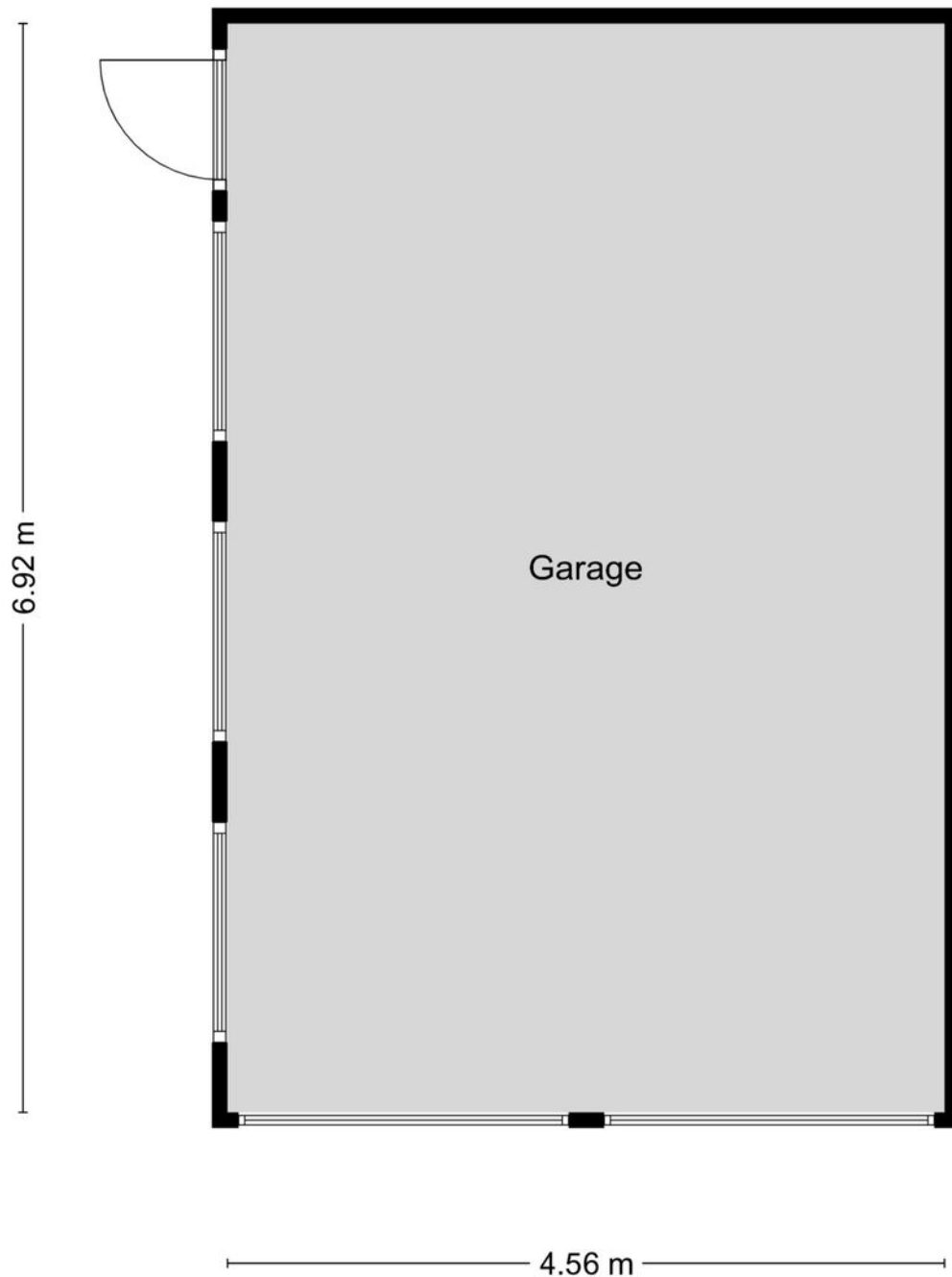
Plattegronden



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



Plattegronden



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



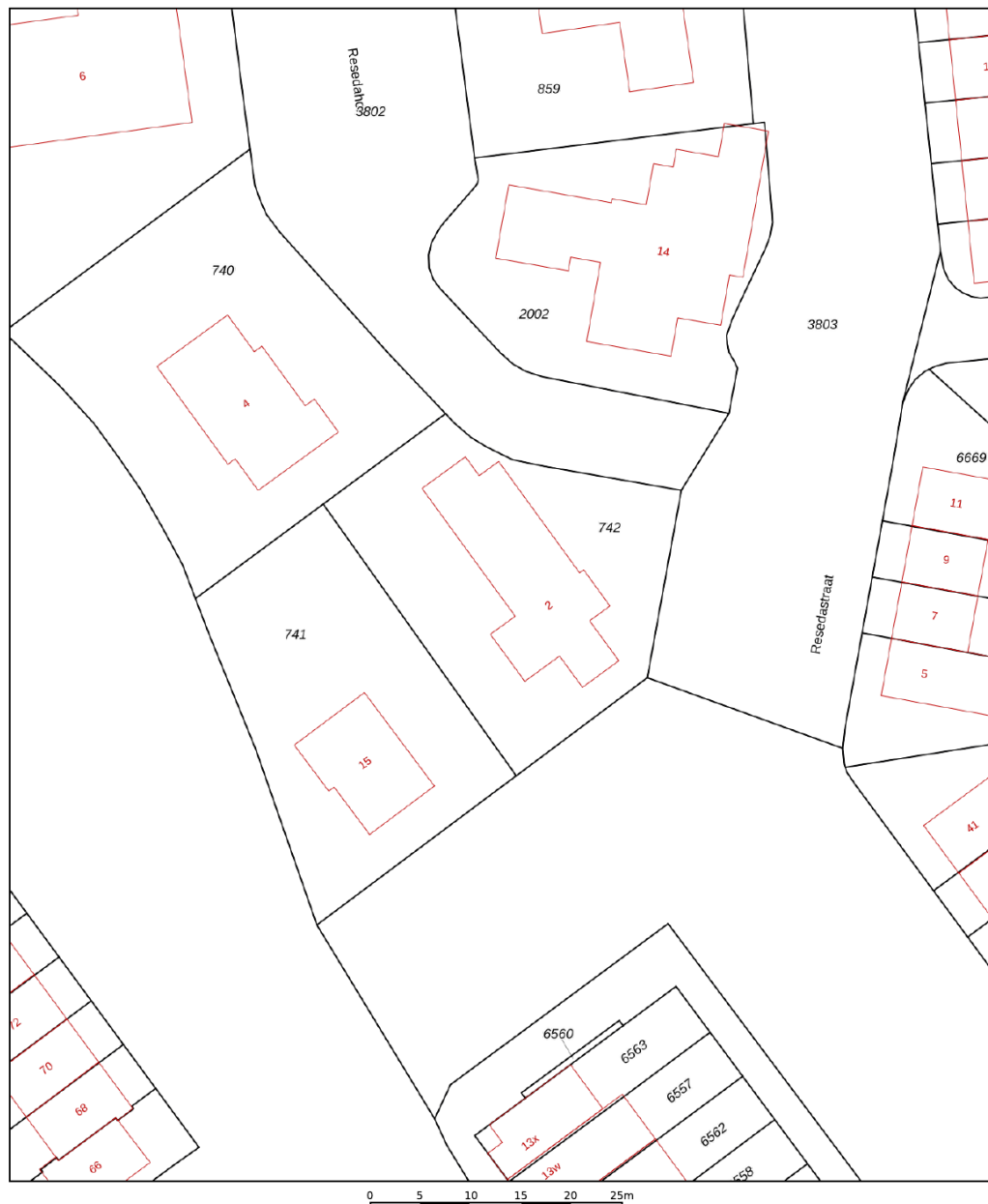
SWAAT KOKINGEN, ZIJN INDICATIE!
 Het is niet mogelijk om te zien hoe het eruit ziet.
 © 1998, Zijk.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

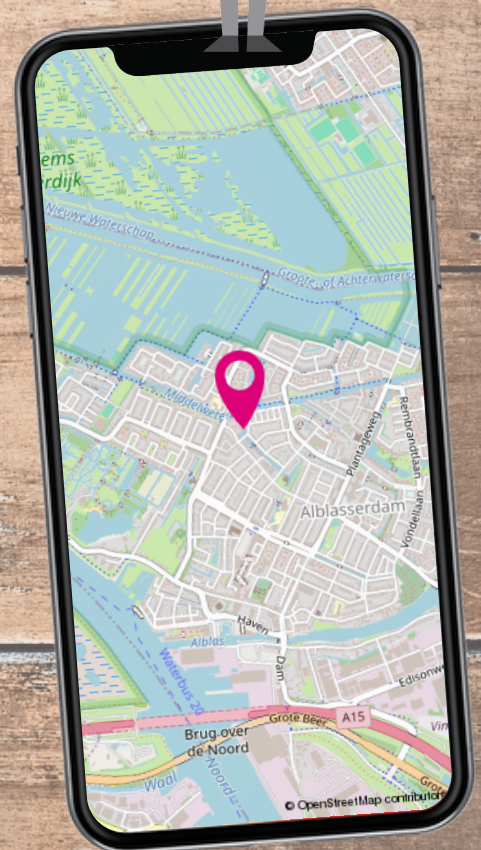
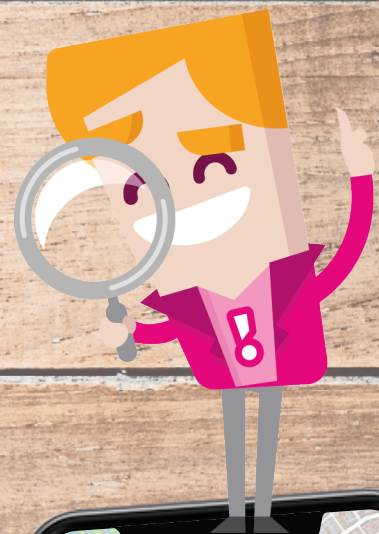
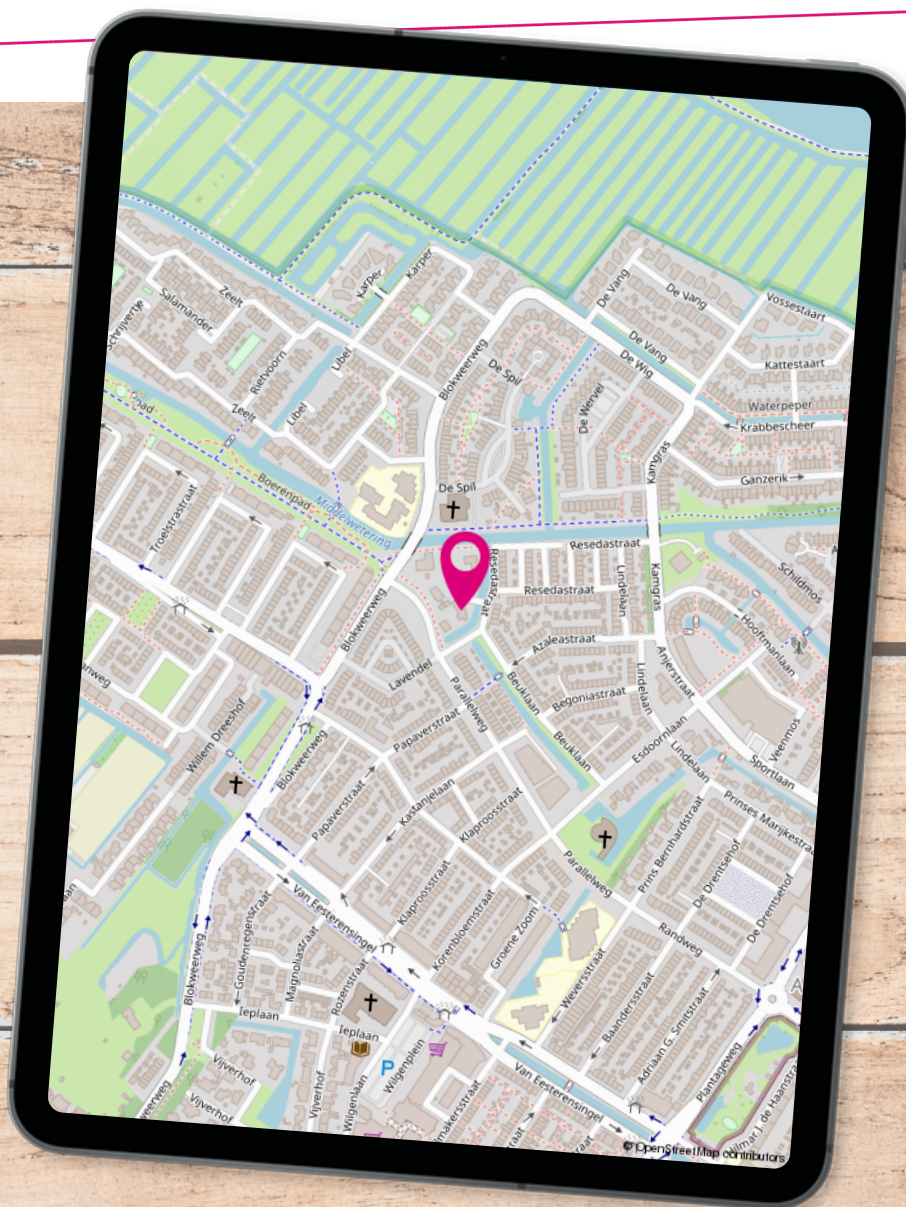
Uw referentie: Resedahof 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		742
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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 Resedahof is rustig gelegen in de geliefde wijk Blokweer, met het gezellige centrum van Alblasterdam op een steenworp afstand. Basisschool, sportcentrum en diverse winkels in de nabije omgeving.

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		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / rolgordijnen / overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
(Gas) kachels	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Kookplaat	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	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	
Werkbank in schuur/garage	X		
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 24%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%



50%



50%

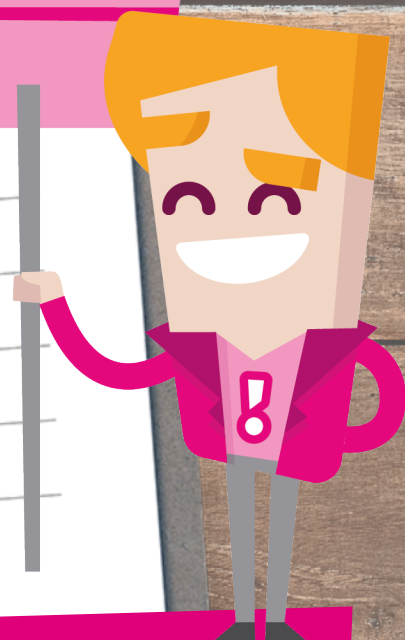


1,1 per huishouden

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!

