

Donkersloot 12

ALBLASSERDAM / 2953 XB

Jaren '30 tweekapper met
schitterend uitzicht!



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

113m²

Perceeloppervlakte

210m²

Externe bergruimte

26m²

Inhoud

399m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1938

Energielabel

D



Steef! woningbeoordeling

Deze prachtige twee-onder-één-kapwoning is met heel veel liefde en oog voor detail in authentieke staat hersteld. Aan de voorzijde geniet je van een fenomenaal, vrij uitzicht over het iconische Rijsenwiel en ook aan de achterzijde woon je heerlijk vrij. De woning is rondom voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie en spouwisolatie. Een droom van een huis!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

Een sfeervol voorportaal leidt naar de ruime hal. De hal ademt direct karakter dankzij het mooie plafond met sierlijsten en de authentieke paneeldeuren. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toiletruimte en de ruime trapkast met de meterkast (voorzien van 7 stoppen). Ook beschikt de woning over een handige kelder.

Toilet

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met een staand toilet, fonteintje en een raampje voor natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

Een fantastische en sfeervolle living! De ruimte is verdeeld in een voor- en achterkamer via authentieke en-suite inbouwkasten. Aan de voorzijde geniet je via het grote raam van een prachtig uitzicht op het Rijenwiel. De woonkamer beschikt over lambrisering, een zijraam voor extra daglicht en een houtkachel die zorgt voor heerlijke warmte tijdens de koudere maanden.

Keuken

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde. Een bijzonder sfeervolle ruimte die is uitgerust met een 4-pits gasstel, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser. De keuken biedt ook volop mogelijkheden voor wie in de toekomst eventueel zou willen uitbouwen.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Prima overloop met een prachtige zichtbare balkenconstructie en mooie paneeldeuren. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dit is een buitengewoon sfeervolle ruimte met robuuste balken, handige inbouwkasten en een werkelijk fenomenaal uitzicht over het water.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Ook deze kamer beschikt over een mooi balkenplafond, een zijraam, een inbouwkast en ademt van nature ontzettend veel sfeer.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde. Een wat compactere, maar volwaardige slaapkamer met een inbouwkast.

Badkamer

Geheel betegelde, compacte badkamer voorzien van een douche, toilet, designradiator, inbouwspots en een wastafelmeubel. Vanuit de badkamer is er een deur naar het balkon aan de voorzijde.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Overloop

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De ruime overloop is voorzien van opbergruimte, een vaste kast en de opstelplaats voor de wasmachine, de droger en de Cv-ketel. Ook is vanaf hier de vliering bereikbaar.

Slaapkamer 4

Aan de voorzijde bevindt zich de vierde slaapkamer. Een hele fijne kamer waar je wederom getraakteerd wordt op dat fantastische, vrije uitzicht over Alblasserdam en het Rijnwiel. Het authentieke zijraam geeft deze ruimte nog meer licht.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De verzorgde voortuin (ca. 3.60 x 8.60 meter) is aangelegd met sierbestrating en tuinborders. Dankzij de ligging aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer zit je hier heerlijk vrij.

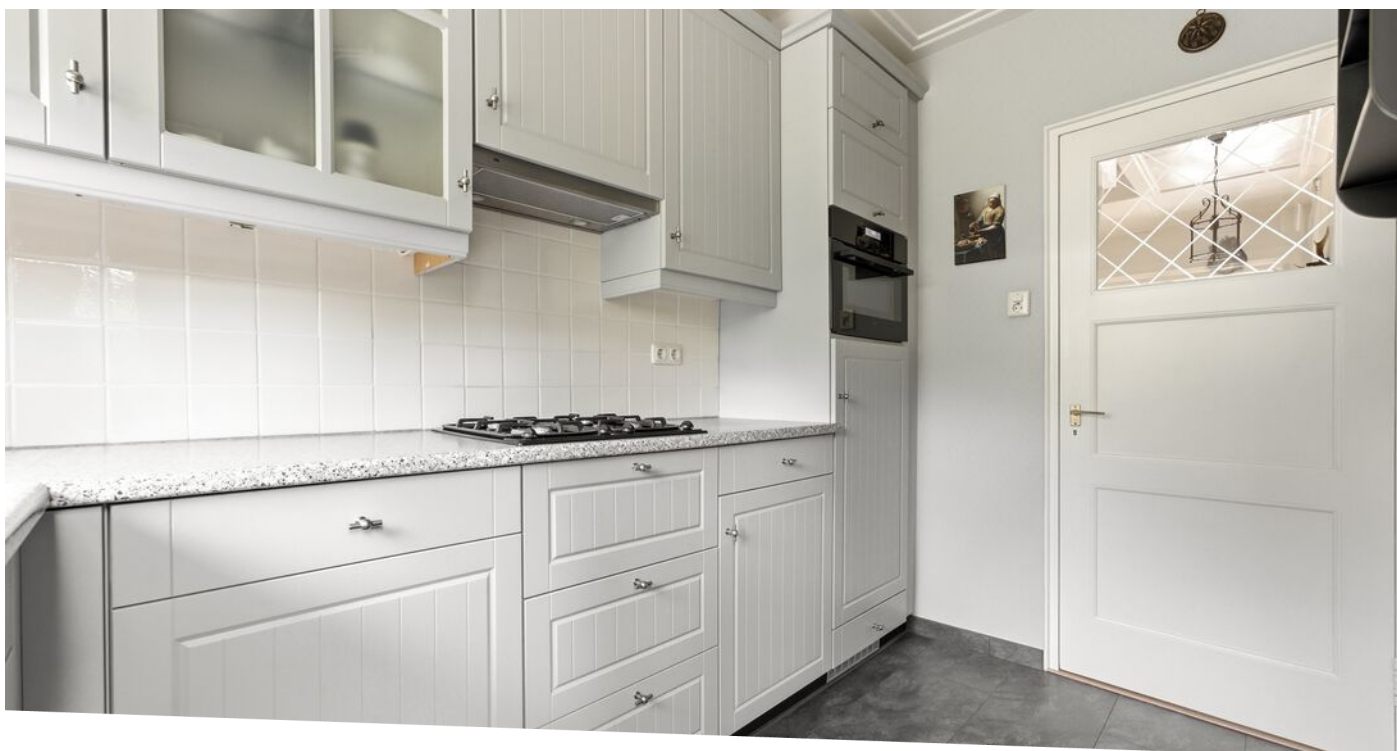
Achtertuin

De diepe en fantastische achtertuin is onder architectuur aangelegd! Een ware groene oase met sfeervolle gemetselde muurtjes bij de tuinborders, een rijke variatie aan beplanting en altijd wel een plekje in de zon en in de schaduw. De tuin biedt uitzonderlijk veel privacy en heeft een handige achterom.

Schuur

In de achtertuin bevindt zich een royale houten/ stenen berging (feitelijk twee aaneengeschakelde schuren) voorzien van elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en opslag.





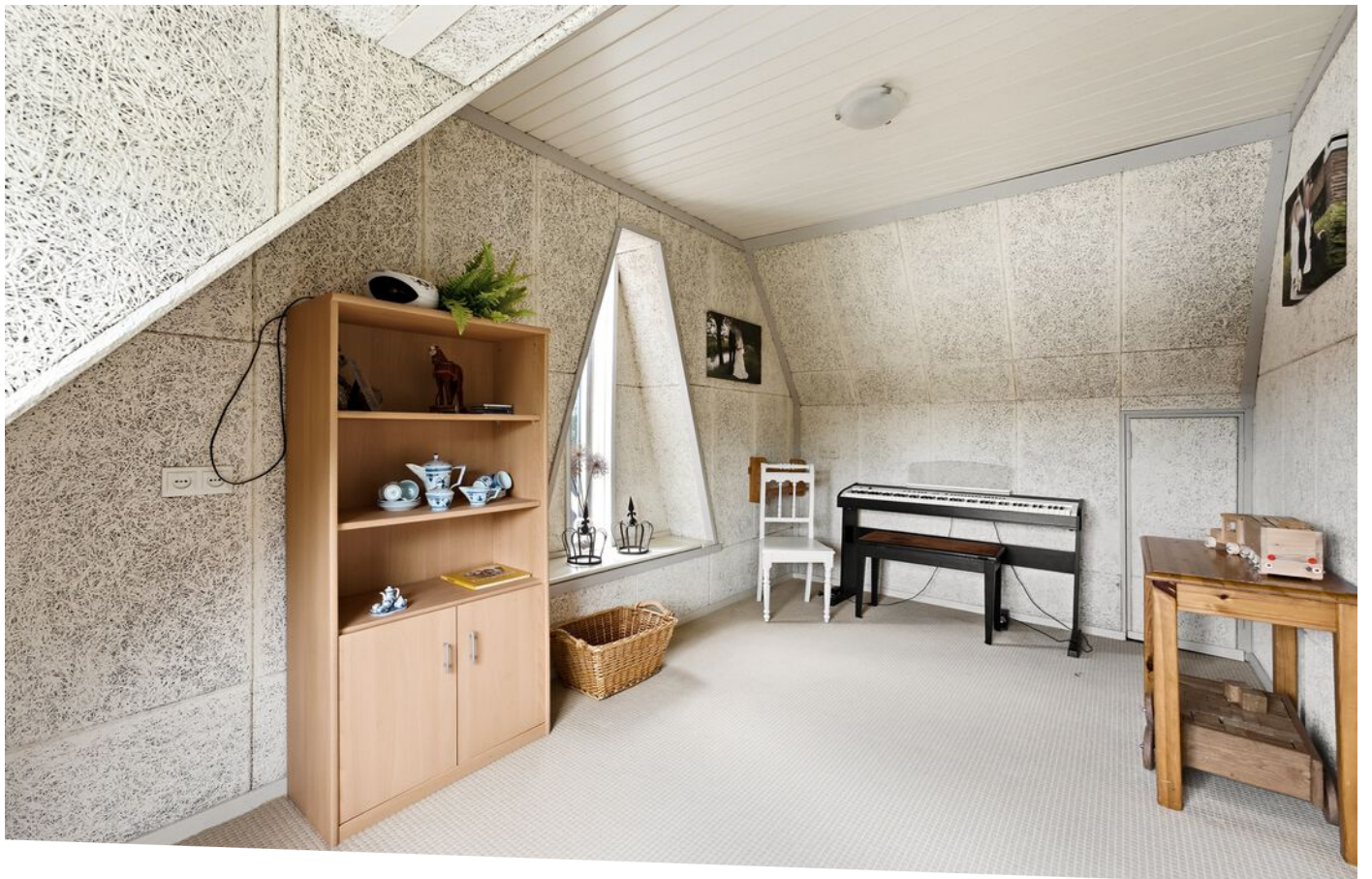




*Toegang tot een balkon met
schitterend uitzicht!*











Plattegronden



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



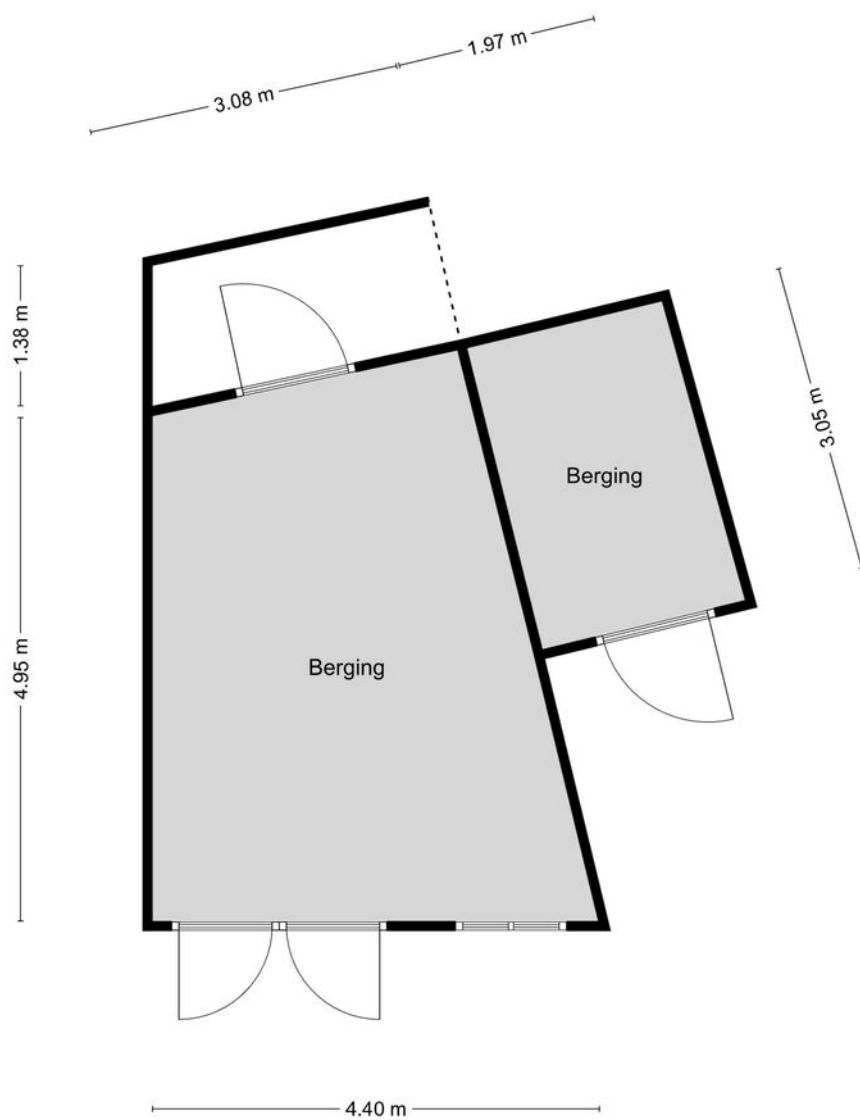
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Donkersloot 12



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Alblasserdam

A

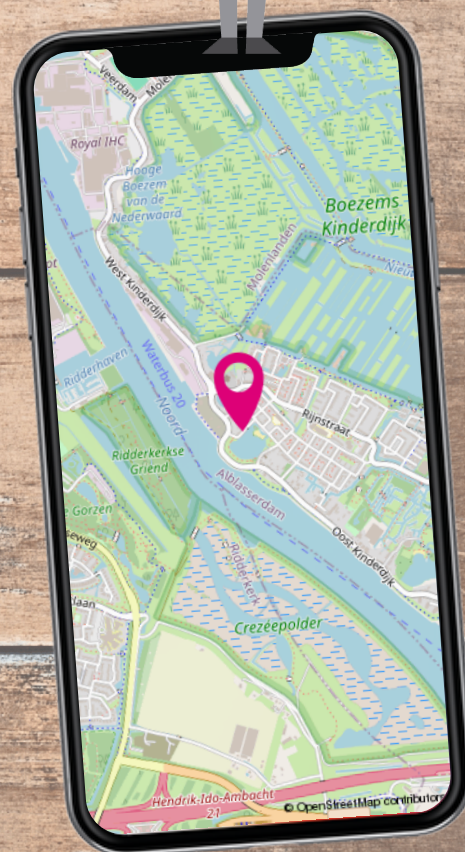
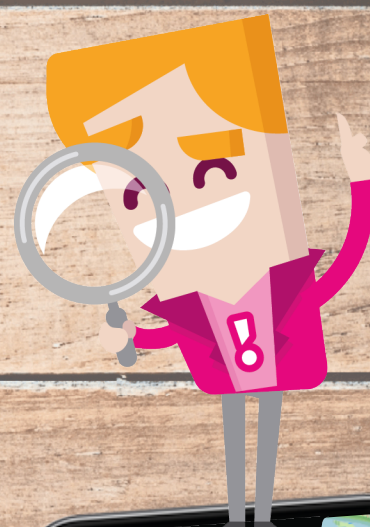
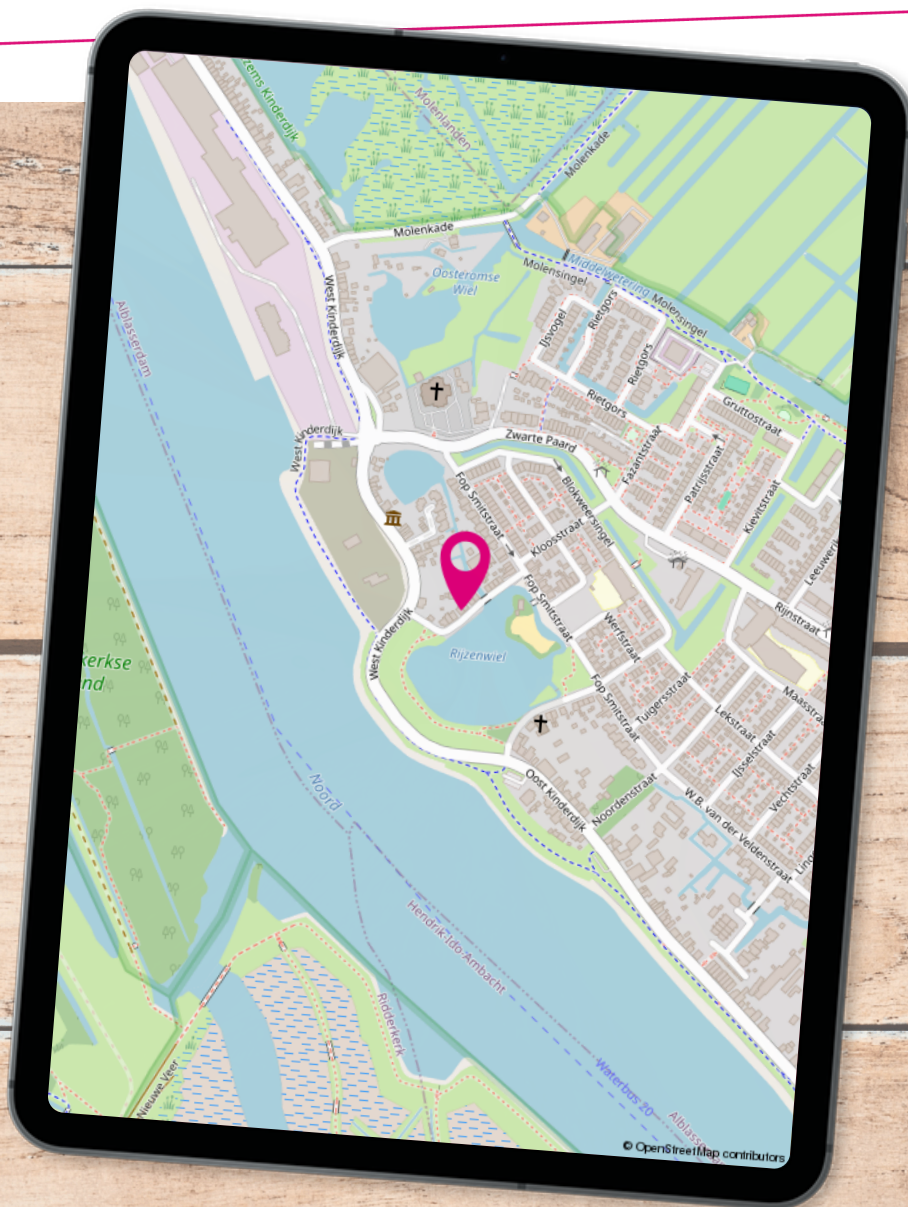
7504

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 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 Donkersloot is gelegen op een leuke locatie met de speeltuin van Kinderdijk om de hoek. In de zomer kun je een duik nemen in het Wiel en in de winter bindt je schaatsen onder en glij je hier heerlijk in het rond. Wat een fijne plek!

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 Alblasterdam 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 Alblasterdam genoemd!

Naast een aantal supermarkten, beschikt Alblasterdam 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!



*Alblasterdam, een
dijk van een dorp!
met voorzieningen
als sport, horeca en
het molengebied.*

Een terrasje in de zon of luxe dineren? Aan **horecagelegenheden** beschikt Alblasterdam 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		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel met haardhout			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Koel-vries combinatie	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	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		



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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 23%

15 - 24: 18%

25 - 44: 30%

45 - 64: 27%

65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 15%

Met kinderen: 61%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



50%



50%



1,1 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](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!

