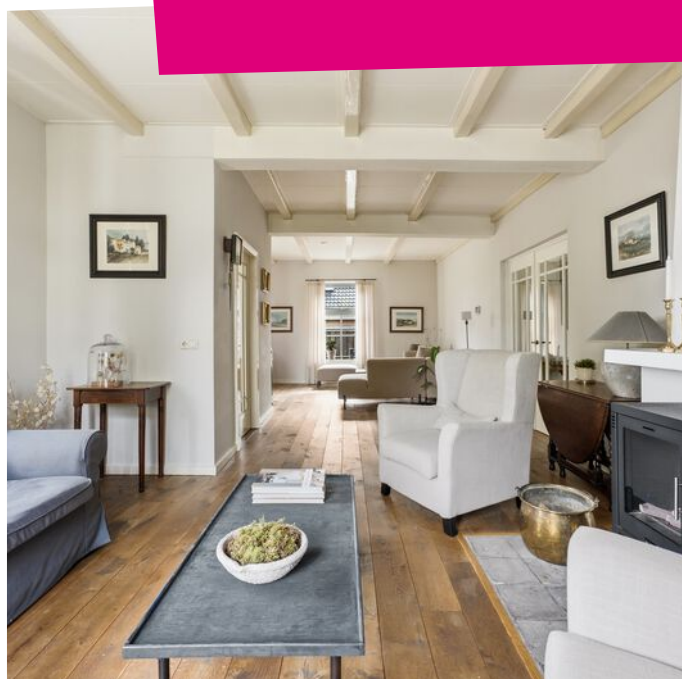


Westeinde 9

OUD-ALBLAS / 2969 BK

Halfvrijstaande woon-
boerderij met karakter!



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

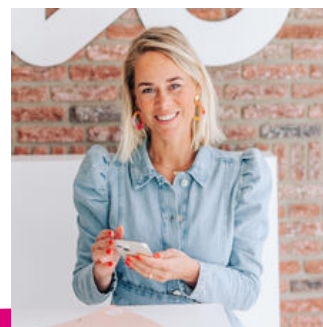
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep 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

314m²

Perceeloppervlakte

790m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

1108m³

Tuinligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

1890

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Aan het karakteristieke Westeinde staat deze halfvrijstaande woonboerderij. Wie op zoek is naar een woning met een zeldzaam royale maatvoering, een rijke historie en uitzicht op de Alblas, is hier aan het juiste adres. Het pand ademt sfeer dankzij de hoge plafonds, verfijnde roedeverdelingen, authentieke paneeldeuren, klassieke schouw en glas-in-loodpartijen.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit

Omschrijving

In deze karaktervolle woonboerderij komen ruimte, sfeer en het buitenleven op een bijzondere manier samen. Een huis met een warme uitstraling en een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. De imposante ontvangsthall geeft direct een voorproefje van wat de woning te bieden heeft. Op de begane grond vind je een riante eetkamer, een royale living en een sfeervolle leefkeuken met kelder en een grote bijkeuken. De verdiepingen doen daar qua ruimte niet voor onder, met maar liefst zes ruime slaapkamers en volop mogelijkheden om het huis naar eigen wens in te delen. Buiten wacht een riante, zonovergoten tuin op het zuiden, waar je in alle privacy geniet van het groen en de rust. Ook aan praktisch gemak is gedacht, met parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's op eigen terrein.

INDELING

De prachtige ontvangsthall zet direct de toon voor de rest van de woning. Hier vallen de indrukwekkende hoogte, de antieke tegelvloer, het glas-in-lood en de stijlvolle paneeldeuren meteen op. De hal biedt toegang tot de toiletruimte en de royale living.

Toilet

Keurige, deels betegelde toiletruimte met zwevend closet, fonteintje en inbouwspots, geheel uitgevoerd in een bijpassende, stijlvolle afwerking.

Eetkamer & Living

De living is enorm van afmeting en opgedeeld in twee sfeervolle leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de royale eetkamer met glas-in-

loodramen en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via dubbele openslaande deuren bereik je het zitgedeelte. Deze royale living beschikt over een sfeervolle schouw, hoge plafonds met balken, een fraaie houten vloer en een praktische zij-uitgang.

Keuken en bijkeuken

Sfeervolle leefkeuken met een robuuste plavuizenvloer. De keukenopstelling is voorzien van een Boretti vijf-pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, dubbele spoelbak, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder en stap je zo de zonnige achtertuin in. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de verrassend grote bijkeuken met plavuizenvloer en radiator. Deze voormalige stalruimte biedt een schat aan extra opbergruimte en beschikt nog over een originele staldeur.

EERSTE VERDIEPING

Zeer royale overloop afgewerkt met laminaat, die toegang geeft tot maar liefst vijf slaapkamers, de badkamer, een ruime was-/Cv-ruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Sfeervolle slaapkamer gelegen aan de zij- en achterzijde, voorzien van veel daglicht via het zijraam en dakraam.

Slaapkamer 2

Ruime en rustig gelegen slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3

Prima slaapkamer aan de voorzijde, voorzien van een dakraam en een sfeervolle schuine wand.

Omschrijving

Slaapkamer 4

Zeer royale vierde slaapkamer aan de voorzijde met uitzicht op rivier de Alblas, een dakkapel en een handige inbouwkast.

Slaapkamer 5

Indrukwekkend grote vijfde slaapkamer aan de zij-/voorzijde met een dakraam, een raampartij in de zijgevel en prachtige, in het zicht gelaten dakspanten.

Badkamer

Royaal opgezette en deels betegelde badkamer. Dankzij de brede dakkapel is er heerlijk veel lichtinval. De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet, wastafel en mechanische ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de opvallend ruime voorzolder met een dakraam aan de achterzijde en praktische opbergschotten.

Slaapkamer 6 en kamer 7

Heerlijke, hoge zolderkamer met een dakraam aan de achterzijde en praktische schotten voor extra opbergruimte. Deze volwaardige zesde slaapkamer biedt ontzettend veel ruimte. Via een aparte trap bereik je nog een verrassend ruime extra kamer. Dit is een hoge, sfeervolle ruimte waar de houten balken prachtig in het zicht zijn gelaten. Het karakteristieke raam met roedeverdeling zorgt voor een fijne lichtinval.

TUIN & BUITENRUIMTE

Voortuin

De verzorgde voortuin beschikt over een ruime oprit met voldoende plek voor het parkeren van

twee auto's op eigen terrein. In het verlengde hiervan is naast de woning parkeergelegenheid voor nog eens twee auto's. Naast de oprit vind je een net gazon en sfeervolle tuinborders. Deze zijn prachtig ingericht met volwassen beplanting, waaronder uitbundig bloeiende Annabelle-hortensia's.

Achtertuintuin

De diepe achtertuin is gunstig gesitueerd op het zonnige zuiden, waardoor je hier van 's morgens vroeg tot 's avonds laat heerlijk van de zon kunt genieten. Direct aan de keukendeur bevindt zich een intiem, beschut terras. Dit is een fijne, beschutte plek om buiten te eten of in alle rust de dag op te starten. Vanaf het terras loopt de tuin diep door naar achteren, waar de indrukwekkende maatvoering van het perceel pas echt goed zichtbaar wordt. Het royale gazon wordt omringd door strakke beukenhagen en diverse volwassen fruitbomen, waaronder een karakteristieke vijgenboom en appelboom. Dankzij de volwassen beplanting geniet je van opvallend veel privacy en een heerlijk groene beleving. Daarnaast is de tuin praktisch uitgerust met buitenelektra, een wateraansluiting en een handige achterom. Parallel aan de tuin zijn nog eens twee parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor er in totaal vier auto's op eigen grond kunnen worden geparkeerd.

Schuur

Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich een praktische schuur met karakteristiek stalraam. In de tuin bevindt zich een vrijstaand houten schuurtje, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en kussens.





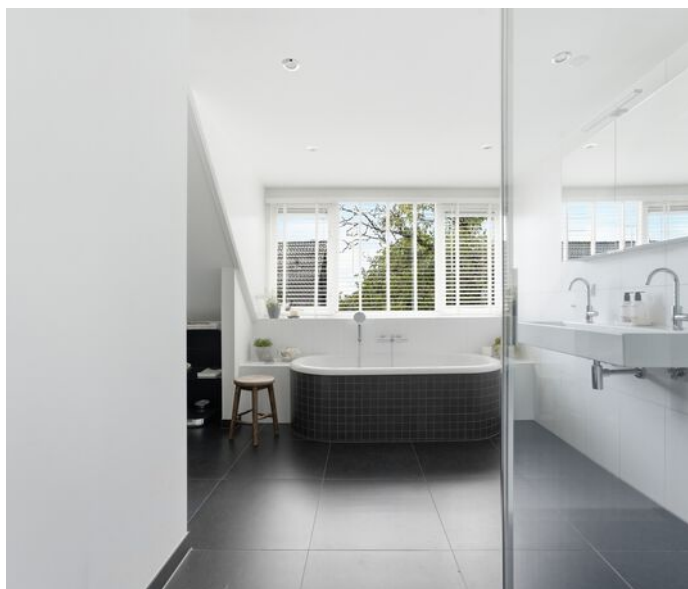
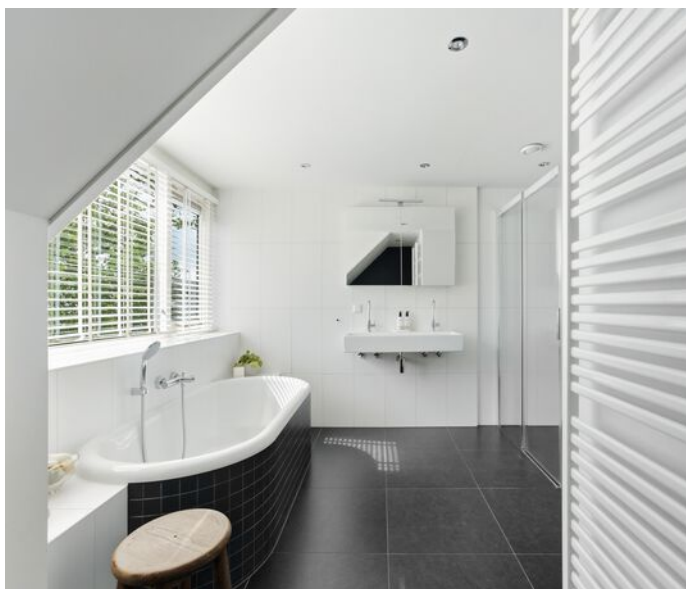




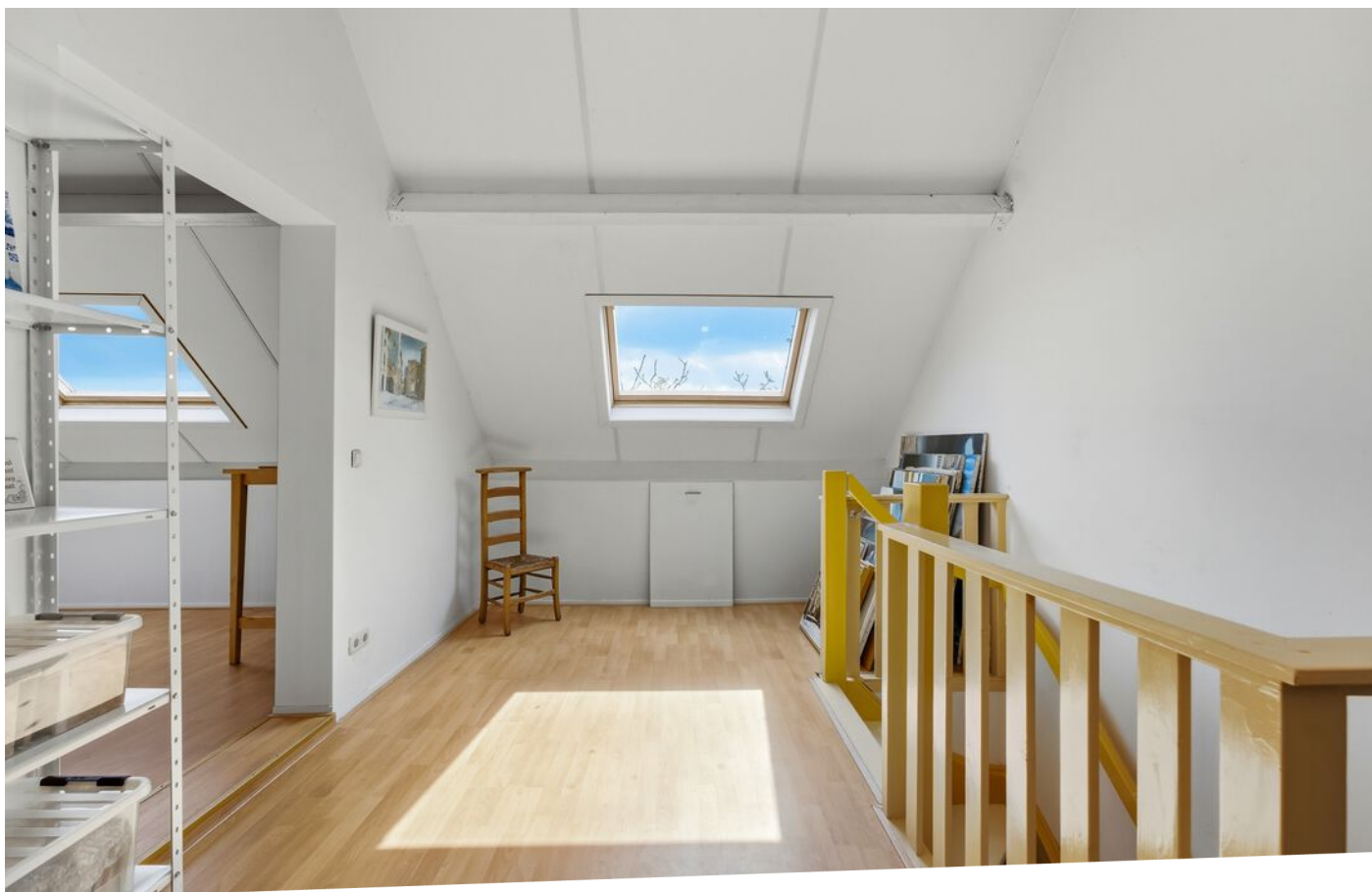


Volop ruimte, sfeer & karakteristieke elementen!















Plattegronden



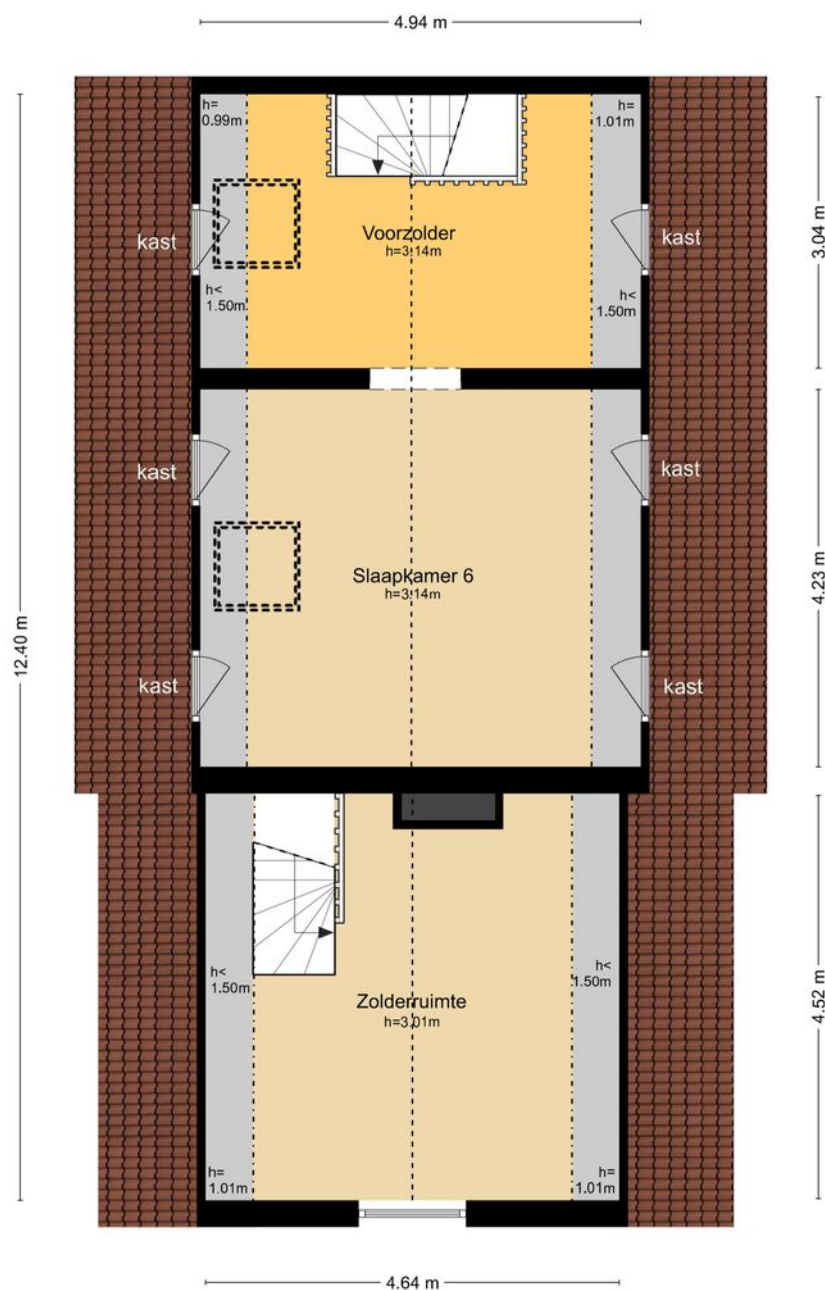
MAATVOERENDEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wjv-Zien.nl



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wyz.nl



Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

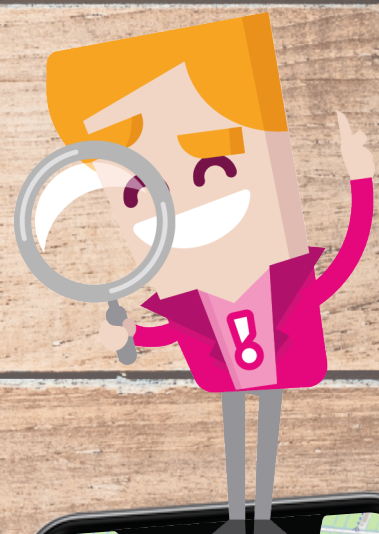
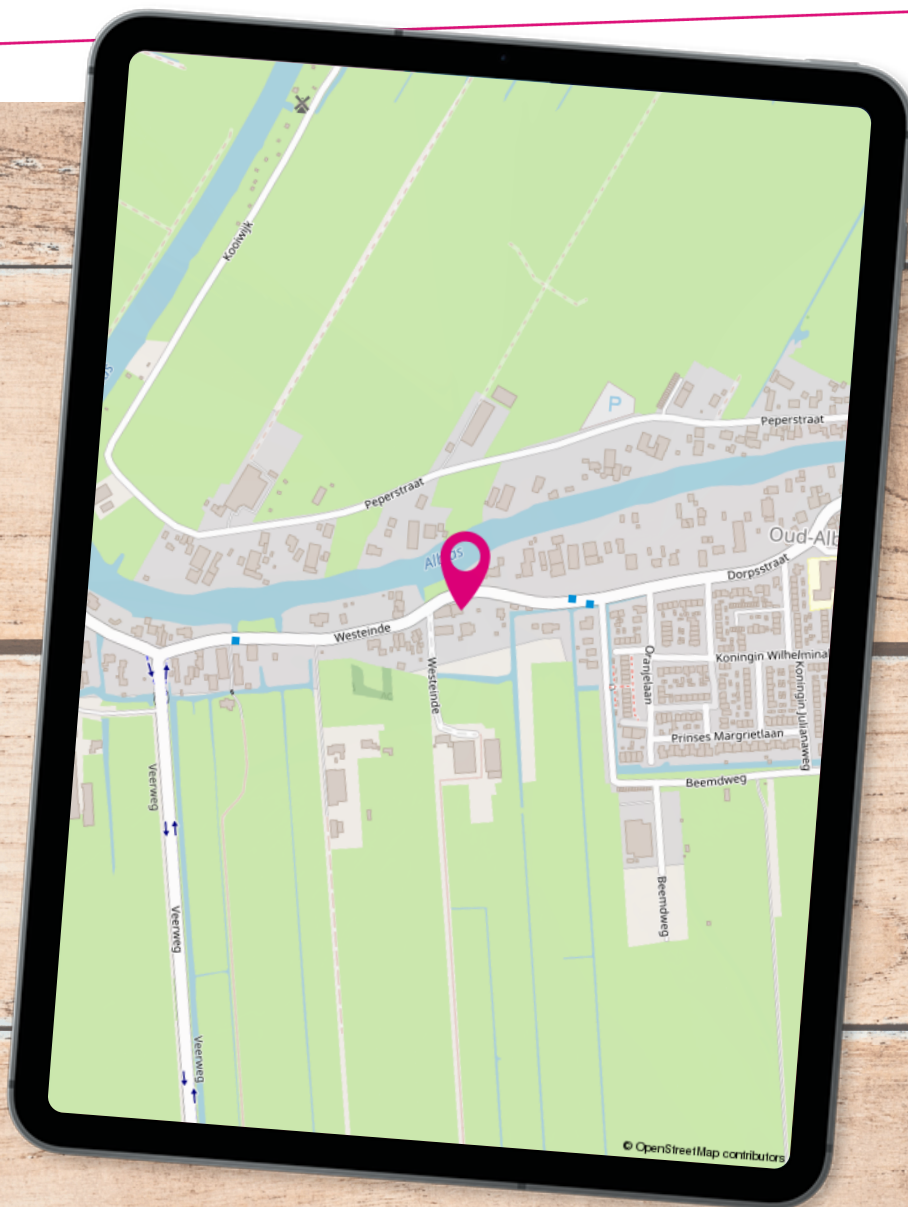
Uw referentie: Westeinde 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Alblas	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 709	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 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

Oud-Alblas behoort tot een van de oudste plaatsen in de Alblasserwaard. Je woont hier landelijk, maar toch centraal in de randstad. Voorzieningen zoals een basisschool, kinderdagverblijf en bushalte vind je in de nabijheid.

Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.

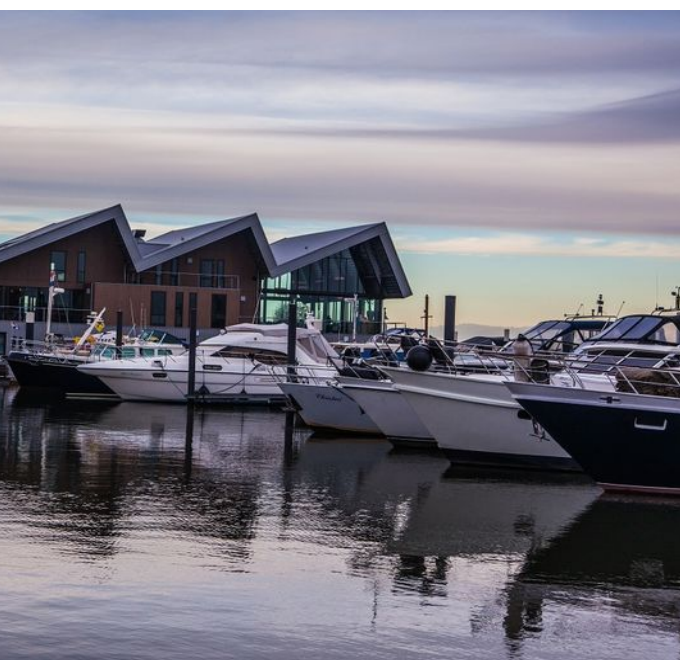


Molenlanden





*Kortom in de
Molenlanden verveel
je je nooit!*



Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	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		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Bio-ethanol haard	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Stoomoven	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Voorzetramen	X		
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 - Oud-Alblas-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 15%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%



49%



51%



1,3 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!

