

Noord En Landzigt 1

ALBLASSERDAM / 2953 DZ

Duurzame tweekapper
met 6 slaapkamers!



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



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



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

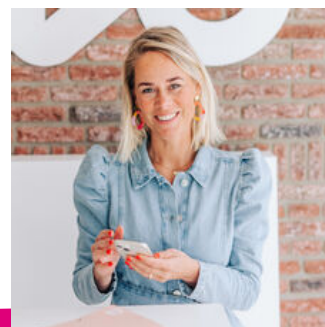
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep 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
201m²

Perceeloppervlakte
259m²

Externe bergruimte
6m²

Inhoud
795m³

Tuinligging
Zuidoosten

Aantal slaapkamers
6

Bouwjaar
2015

Energielabel
A+++



Steef! woningbeoordeling

Deze indrukwekkende twee-onder-een-kapwoning beschikt over 201 m² woonoppervlakte, energielabel A+++ en lage energielasten. Geniet van een sfeervolle living met houtkachel, een luxe landelijke leefkeuken, 6 slaapkamers, een ruim dakterras en een royale garage. Een ideale woning voor grote gezinnen of wie extra ruimte zoekt voor wonen, werken of hobby's.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit

Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

De nette hal is voorzien van een strakke plavuizenvloer die doorloopt over de gehele begane grond. De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast, de inpandige garage en de keuken.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 10 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

Stijlvolle toiletruimte uitgerust met een zwevend closet, een fonteintje en mechanische ventilatie, geheel uitgevoerd in de landelijke stijl van de woning.

Woonkamer

Sfeervolle en royale living gelegen aan de achterzijde van de woning. Blikvanger is de schitterende klassieke schouw met houtkachel, die voor behaaglijke warmte zorgt. De grote raampartij biedt een prettige lichtinval en een vrij uitzicht op de achtertuin. Het middengedeelte biedt ruim voldoende plaats voor een royale eettafel en de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de ruim opgezette landelijke leefkeuken met een gezellige bar. Een droom voor kookliefhebbers dankzij het riante Stoves fornuis met meerdere ovens en 7 gaspitten. De keuken is uitgerust met een afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop biedt toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Dit betreft een fijne, compactere kamer voorzien van een rolluik en een vaste kast waarin de Cv-ketel en bijbehorende installaties zijn opgesteld.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een keurige afwerking en een rolluik.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is bijzonder royaal te noemen en strekt zich uit over de gehele diepte van de woning. Deze indrukwekkende ruimte beschikt over een rolluik en biedt toegang tot het royale dakterras.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Een zeer ruime, klassiek afgewerkte kamer met een rolluik. De kamer biedt via een stijlvolle schuifdeur direct toegang tot de badkamer.

Omschrijving

Badkamer

De in landelijke stijl uitgevoerde, inpandige badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en vanuit slaapkamer 4. Compleet ingericht met een comfortabel ligbad, een inloopdouche, een tweede toilet, een designradiator, mechanische ventilatie, een wastafelmeubel en vloerverwarming.

TWEEDE VERDIEPING

Overloop

De overloop van de tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De ruimte is voorzien van een zijraam met rolluik en geeft toegang tot de vijfde en zesde slaapkamer. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning. Een volwaardige en lichte zolderkamer, voorzien van een keurige afwerking en een rolluik.

Slaapkamer 6

De zesde slaapkamer is ook aan de zijkant gelegen. Dit betreft een kamer met zeer ruime afmetingen, uitgerust met een rolluik. Uitstekend geschikt als riante hoofdslaapkamer of royale thuiswerkplek.

BUITENRUIMTE

Voortuin en oprit

De verzorgde voortuin (ca. 4.95 x 10.00 meter) is netjes aangelegd. De brede en diepe oprit (ca. 4.10 x 8.70 meter) biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Achtertuint

De verzorgde achtertuin (ca. 8.40 x 14.80 meter) is gunstig gelegen op het zuidoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en beschikt over een buitenkraan, elektra en een achterom. Achterin bevindt zich een sfeervolle overkapping met een klein, extra schuurtje voor opbergruimte.

Garage

De inpandige garage is vanuit de woning bereikbaar en heeft een diepte van bijna 9 meter. De garage is voorzien van een elektrische deur, een strakke plavuizenvloer, een fonteintje, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de zonnepanelen en ruimte voor extra apparatuur.

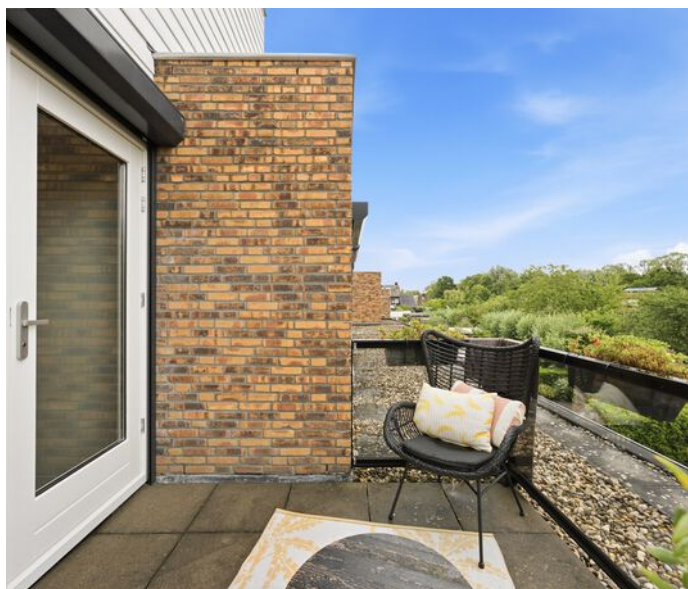






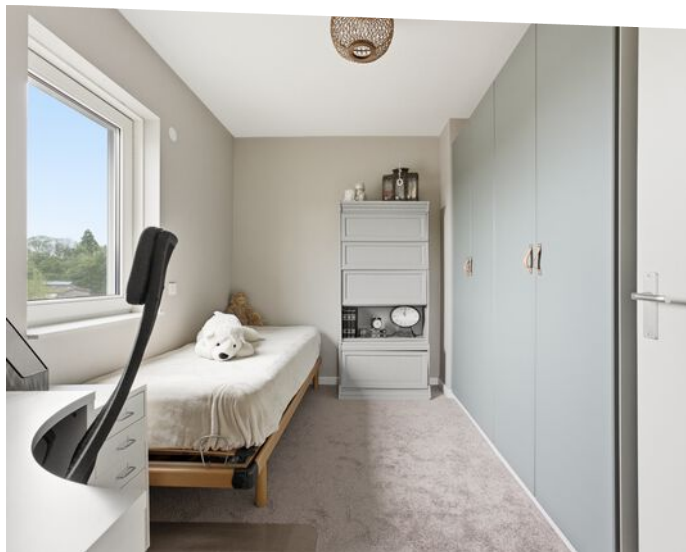
*In totaal zes slaapkamers!
Toegang tot dakterras!*

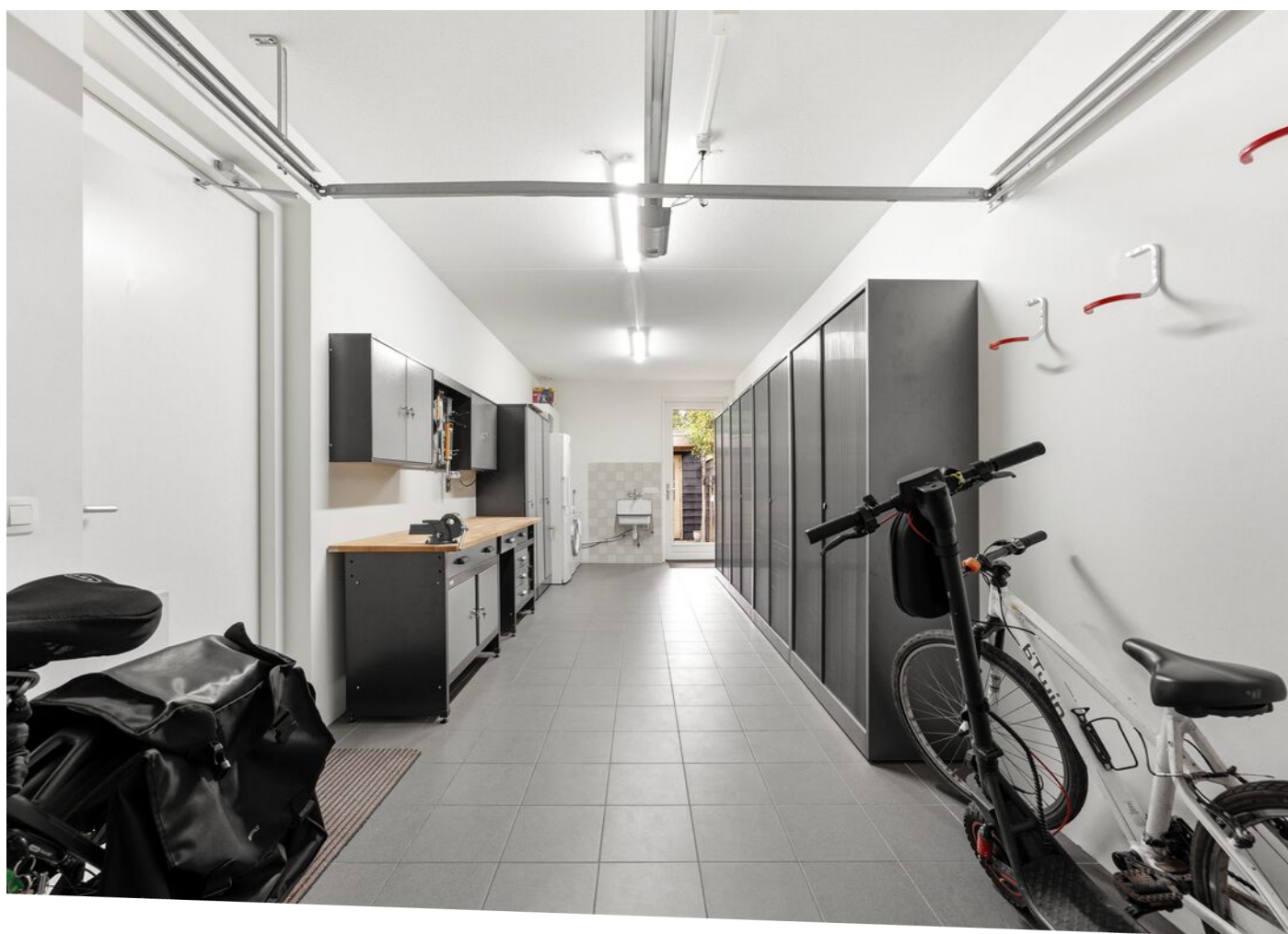


















Plattegronden



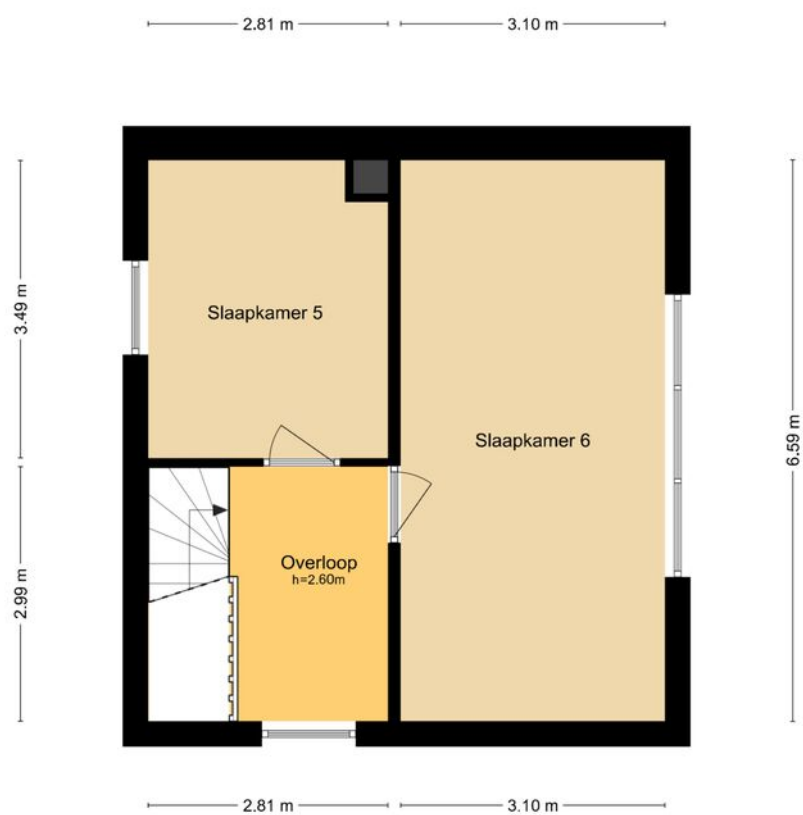
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



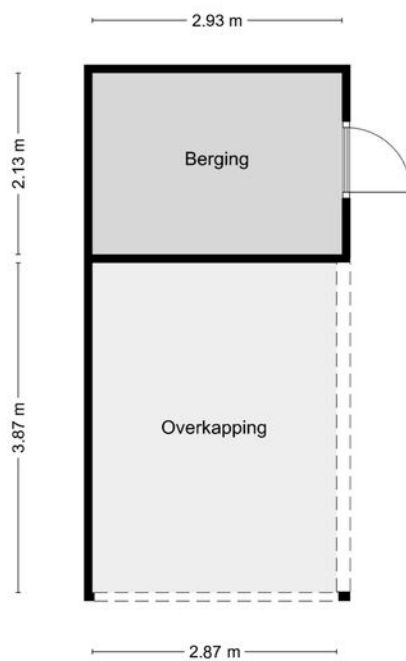
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



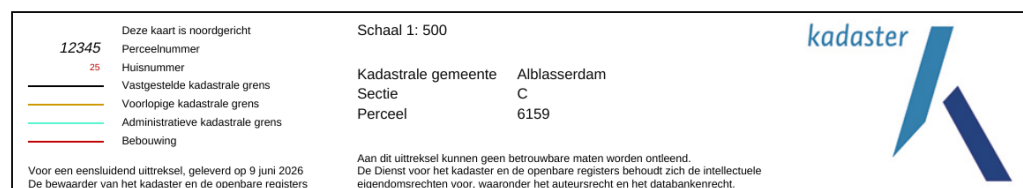
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

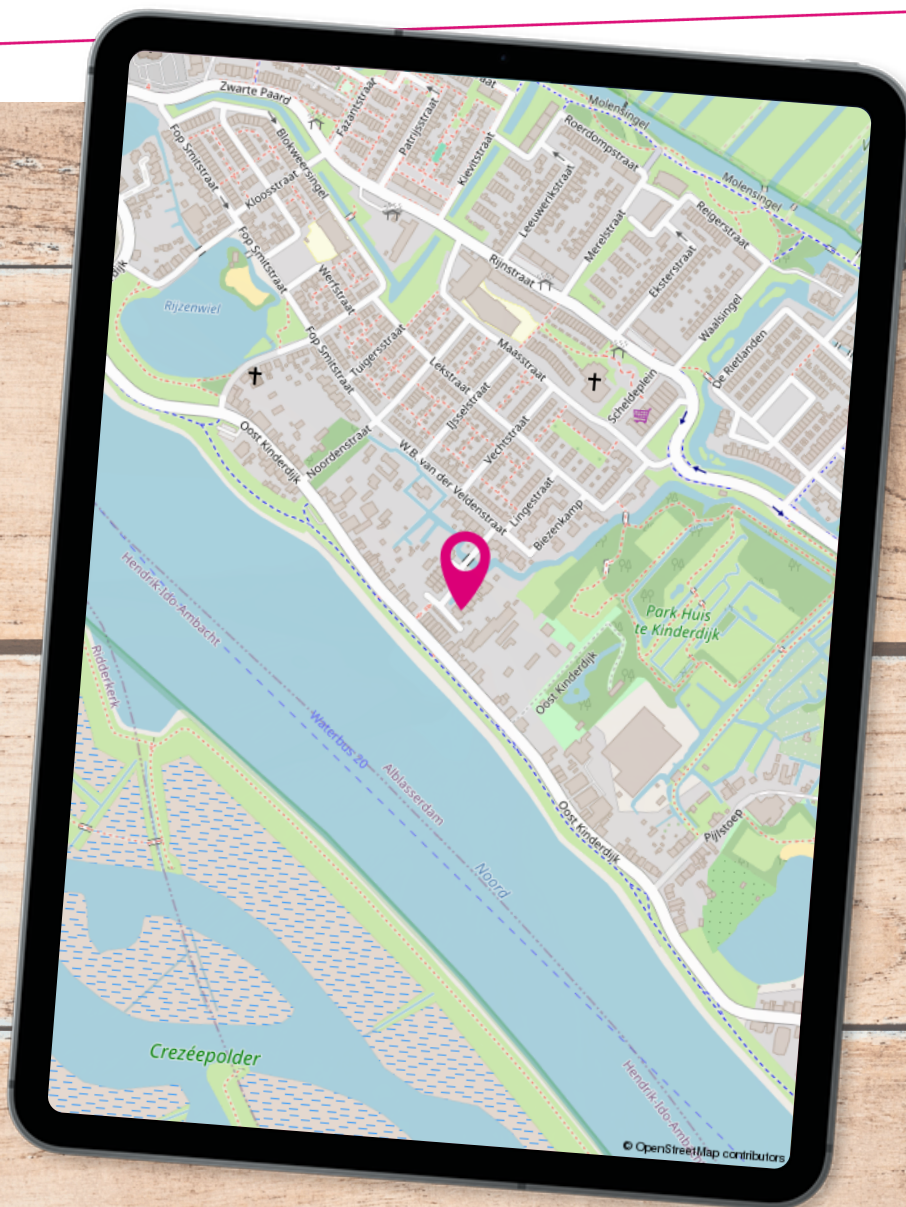


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart





Locatie op de kaart

De woning staat in een rustige buurt in de wijk Kinderdijk, met voorzieningen op loopafstand. Zo vind je een winkelgelegenheid met supermarkt, basisscholen, kinderdagverblijf en multifunctioneel centrum 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		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Vitrages			X
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
Gasfornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koffiezetapparaat	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	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Ligbad	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.

Buurt - Alblasserdam / Rivierenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 11%

25 - 44: 26%

45 - 64: 24%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



49%



51%



0,9 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:

9,3



*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!

