

Fop Smitstraat 66

ALBLASSERDAM / 2953 XG

Duurzame 2-onder-1-kap
woning met een garage!



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

148m²

Perceeloppervlakte

237m²

Externe bergruimte

18m³

Inhoud

628m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

2007

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Deze royale twee-onder-een-kapwoning beschikt over zes slaapkamers, een stenen garage met oprit en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dankzij de open-slaande deuren loopt de woonkamer mooi over in de tuin. Met 18 zonnepanelen, een 10 kWh thuisbatterij, airconditioning en rolluiken is de woning bovendien uitstekend verduurzaamd.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Deze royale twee-onder-een-kapwoning biedt met maar liefst zes slaapkamers en een eigen stenen garage met oprit verrassend veel ruimte voor het hele gezin! De tuingerichte woonkamer heeft dankzij de openslaande deuren een directe verbinding met de zonnige, brede achtertuin op het zuidwesten. Op het gebied van verduurzaming is dit huis helemaal klaar voor de toekomst: uitgerust met 18 zonnepanelen, een 10 kWh thuisbatterij, airconditioning (koelen en verwarmen), rolluiken en de mogelijkheid tot overname van de laadpaal op de eigen oprit.

BEGANE GROND

Hal

Wanneer je deze woning binnenkomt, stap je in de ruime, lichte hal. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast, een praktische trapkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, structuurwanden en een spuitwerkplafond.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 7 elektrische groepen, 3 fase aansluiting, een aardlekschakelaar, een hoofdschakelaar en een aansluiting voor de laadpaal.

Toilet

De deels betegelde toiletruimte is uitgerust met een zwevend toilet, een fonteintje, een smal kozijn voor daglicht en mechanische ventilatie.

Woonkamer

De woonkamer is een fijne, tuingerichte leefruimte waar de openslaande deuren zorgen

voor een directe verbinding met de achtertuin. Dankzij de grote raampartij komt er heerlijk veel daglicht naar binnen. De aanwezige airconditioning zorgt zowel op warme als op koudere dagen voor een prettig binnenklimaat.

Keuken

De open hoekkeuken is een praktische plek aan de voorzijde van de woning. Dankzij het raam valt veel daglicht binnen. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasstel, afzuigkap, oven/magnetron combinatie, koelkast en vaatwasser. De ruime opstelling biedt ruimte voor een gezellige eethoek in of bij de keuken.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Voor extra comfort is er op de overloop een airconditioning aanwezig.

Slaapkamer 1

Keurige slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een vinylvloer, structuurwanden en een spuitwerkplafond. De raampartij is uitgerust met een rolluik en horren.

Slaapkamer 2

Tweede slaapkamer eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer beschikt over dezelfde keurige afwerking met een vinylvloer, structuurwanden, spuitwerkplafond en is voorzien van een rolluik en horren.

Omschrijving

Slaapkamer 3

Royale derde slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, voorzien van een grote raampartij, een handige vaste inbouwkast en een rolhor. Afgewerkt met een vinylvloer, structuurwanden en spuitwerkplafond.

Badkamer

De in pandige badkamer is praktisch ingericht en volledig betegeld. De ruimte beschikt over een ligbad, een douchecabine, een tweede toilet, een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en mechanische ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Overloop

De overloop op de tweede verdieping beschikt over een praktische inbouwkast met de cv-ketel, mechanische ventilatie en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanaf hier zijn drie slaapkamers en via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer 4

Slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een vinylvloer, glasvliesbehang, gipsplafond, een dakraam, rolgordijn en praktische opbergschotten.

Slaapkamer 5

Ruime vijfde slaapkamer aan de voorzijde met brede dakkapel, horren, airconditioning en praktische opbergschotten. Vanuit deze kamer is de zesde slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer 6

Zesde slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van een

dakraam met rolgordijn en handige opbergschotten.

OVERIGE VERDIEPING

Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je een ruime bergzolder. Hier bevinden zich de opstelplaats van de omvormer voor de zonnepanelen en de thuisbatterij van 10 kWh.

BUITENRUIMTE

Voortuin

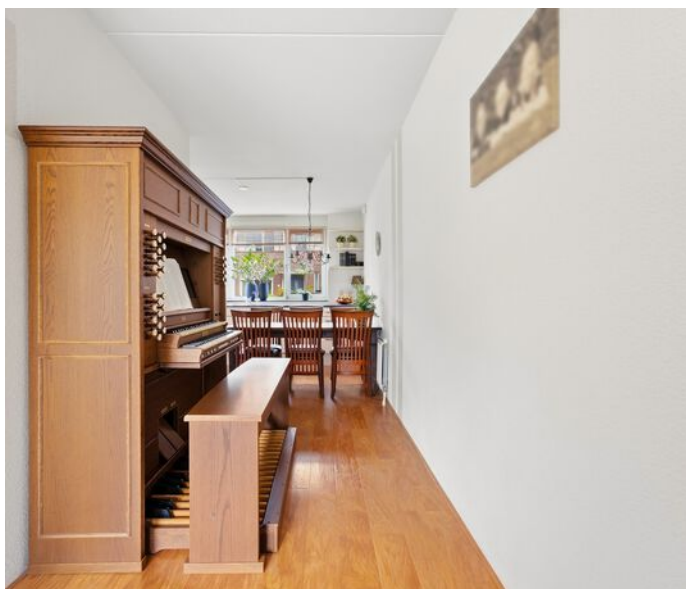
De voortuin op het noordoosten is sfeervol ingericht met sierbestrating en tuinborders met onder meer kleurrijke hortensia's. Een groot pluspunt is de eigen oprit voor het parkeren van een auto op eigen terrein, uitgerust met een laadpaal (ter overname). De woning beschikt tevens over een handige achterom.

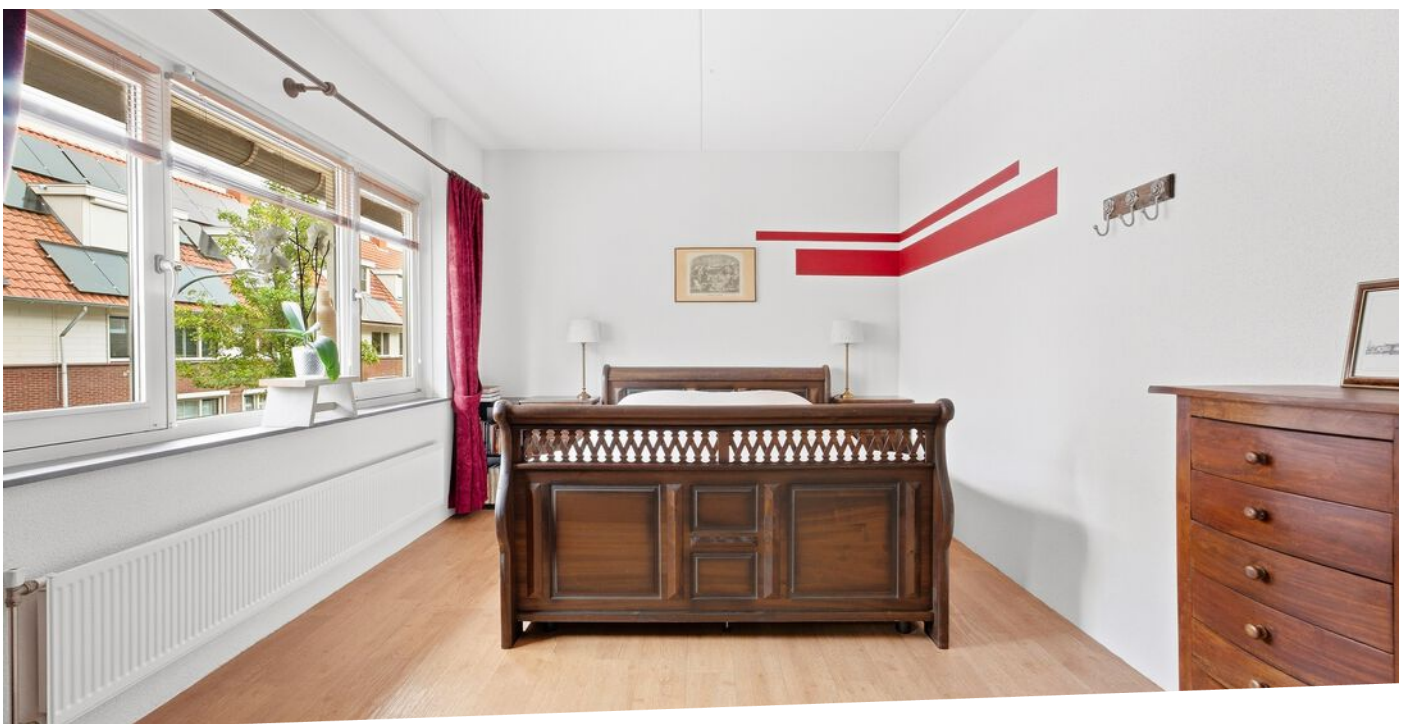
Achtertuint

De riante achtertuin is gunstig gesitueerd op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier van vroeg tot laat van de zon kunt genieten. De tuin is gezellig ingericht met sierbestrating, tuinborders, een wateraansluiting, elektra en een vlonder direct aan het water. Aan de achtergevel bevindt zich een breed zonnescherm voor de nodige schaduw op warme dagen. Wil je in de toekomst uitbouwen? De funderingspalen voor een eventuele aanbouw zijn al aanwezig!

Garage

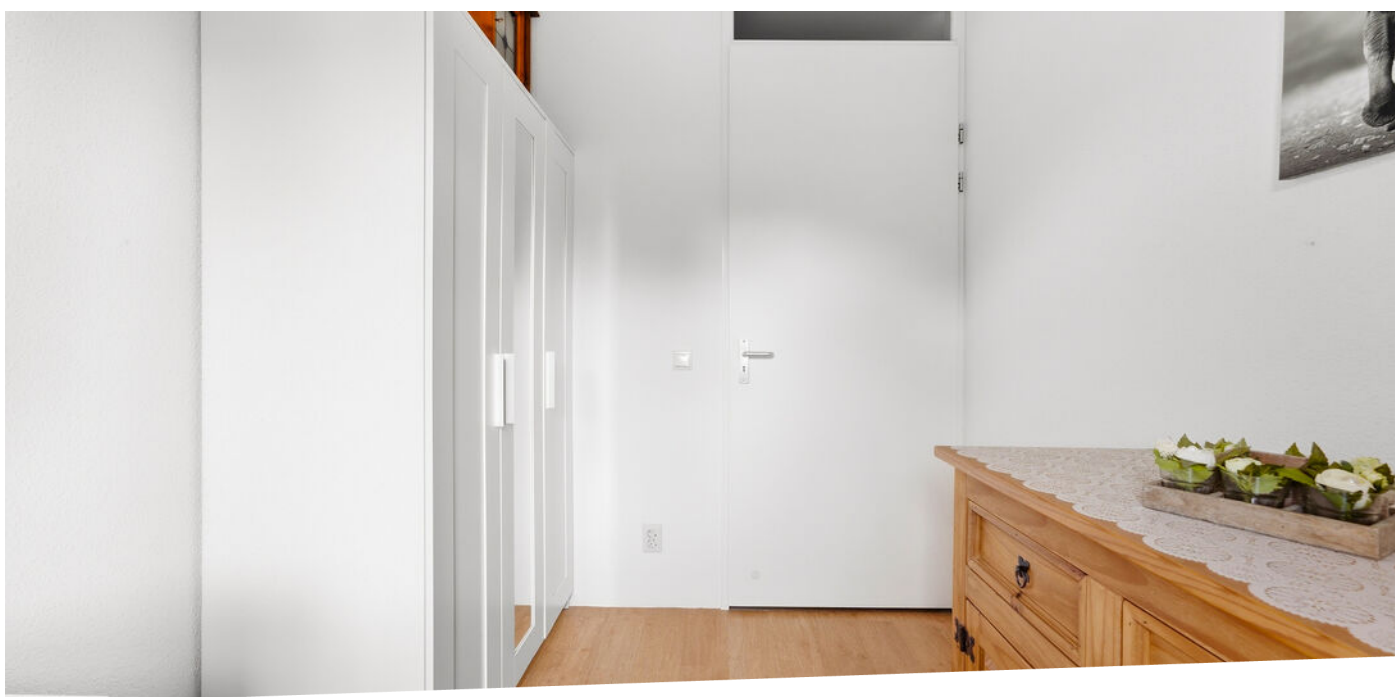
De stenen garage beschikt over elektra en is momenteel in gebruik als royale berging. De garage is ook geschikt voor het stallen van een auto, motor of om te bouwen tot een multifunctionele ruimte.

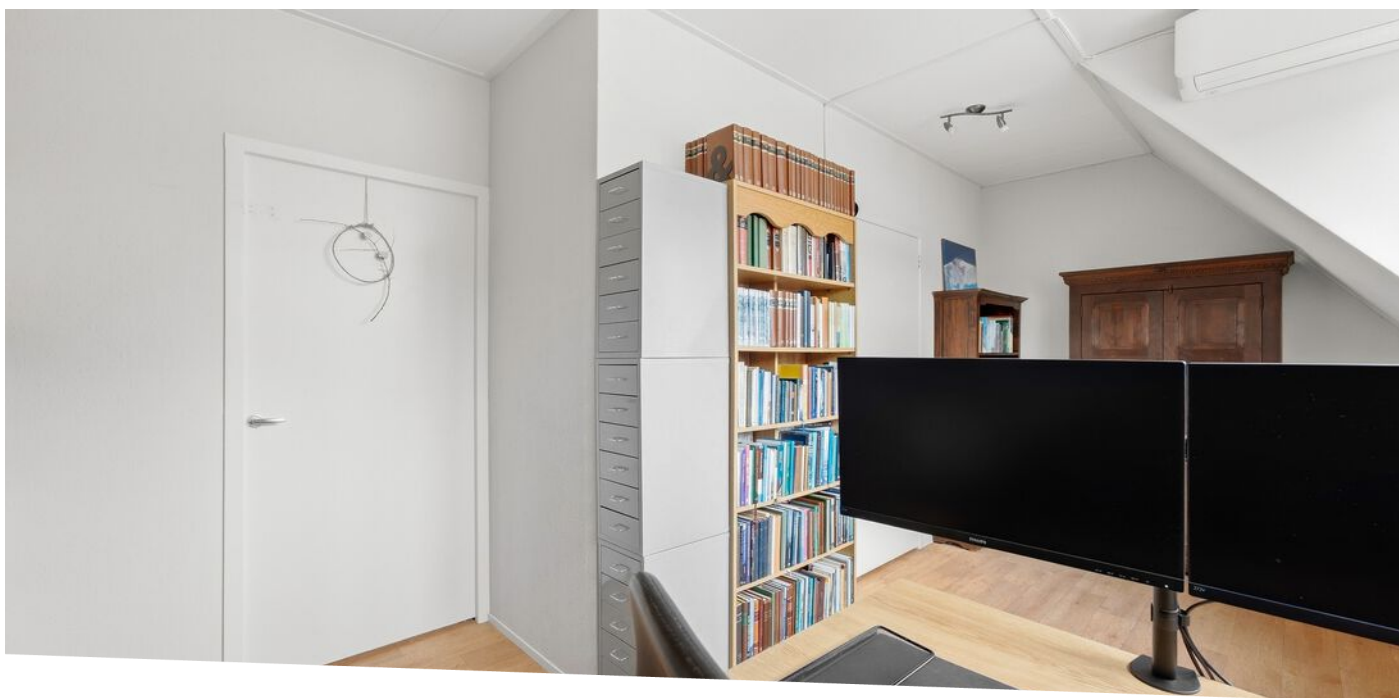
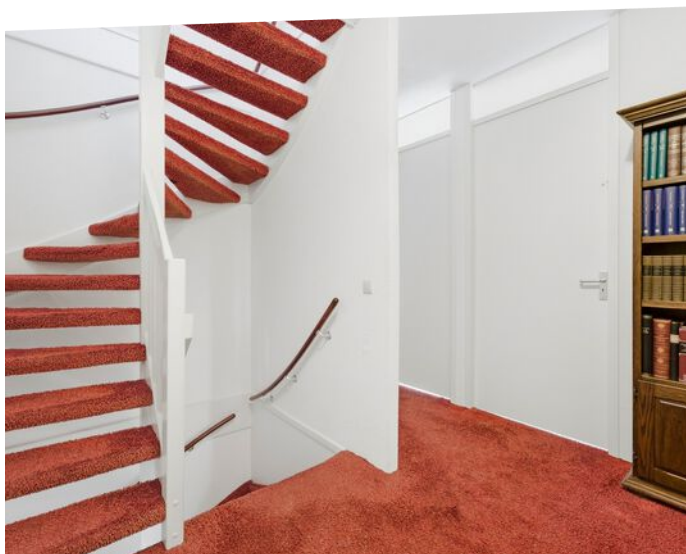






*Energiezuinig wonen met
airconditioning en rolluiken!*











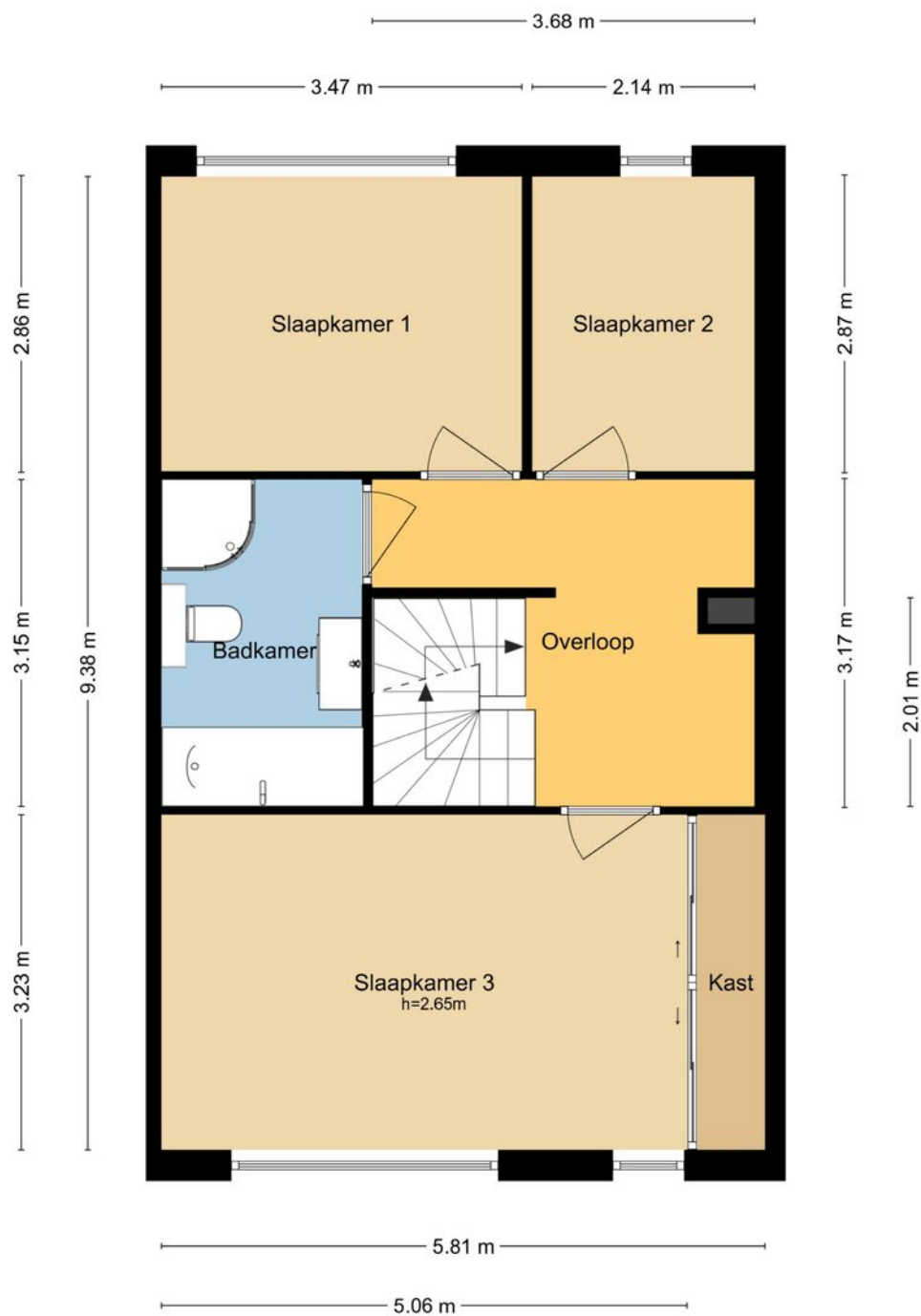
Plattegronden



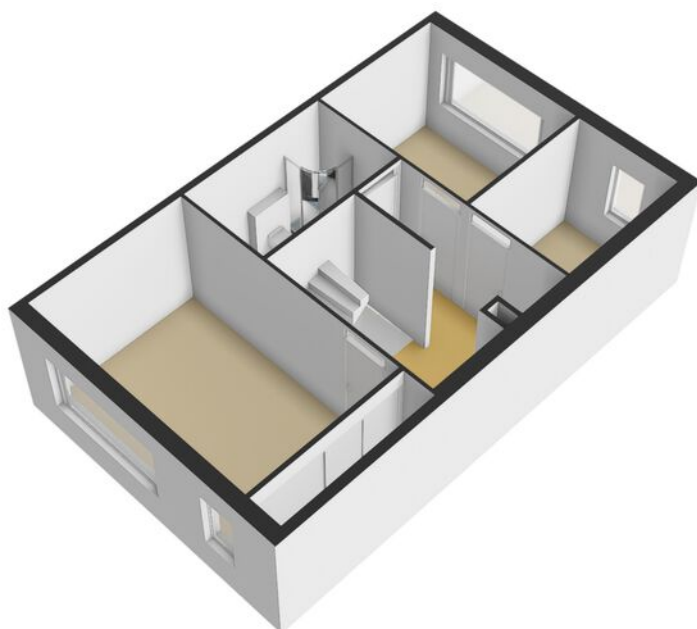
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



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: Fop Smitstraat 66



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

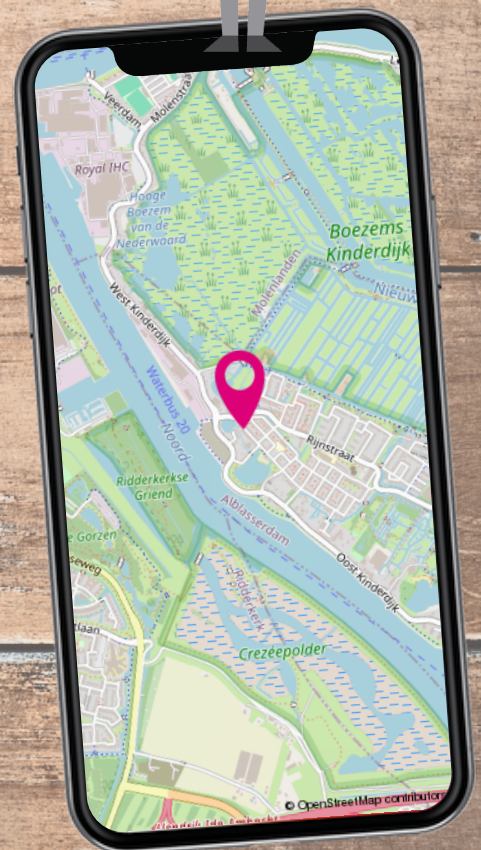
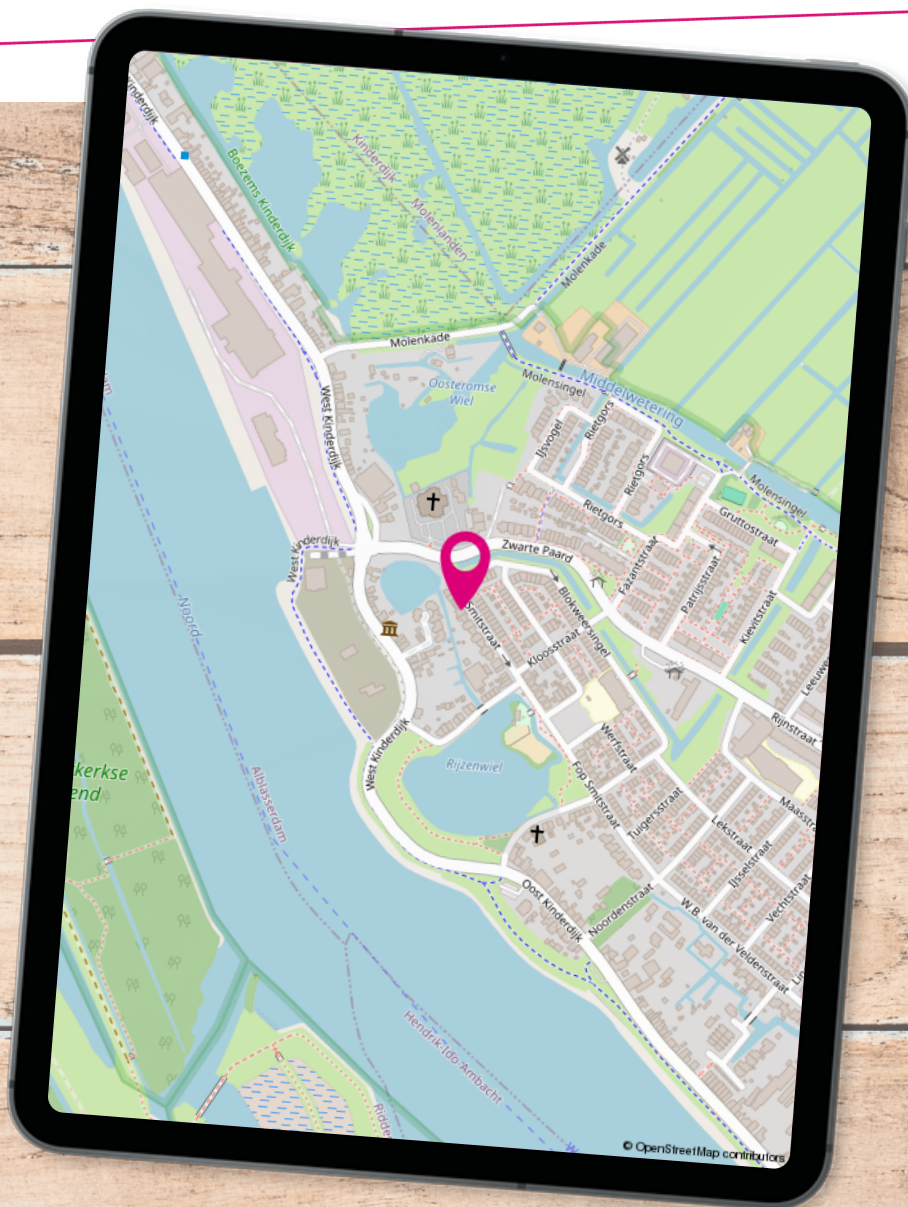
Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	A
Perceel	8530

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 woning ligt in een rustige buurt in de wijk Kinderdijk. Scholen, winkels, speeltuinen en het prachtige molengebied van Kinderdijk bevinden zich allemaal op korte afstand.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging		X	
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zuiver-watersysteem (contract kan worden overgenomen)	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails (deels)		X	
Overgordijnen (deels)		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		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.

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%

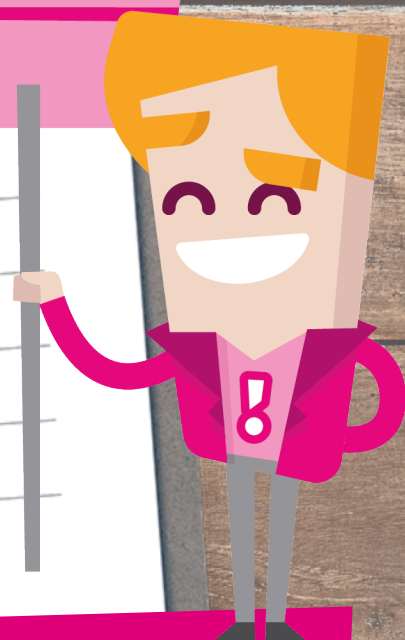


1,1 per huishouden

Aantekeningen



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!

