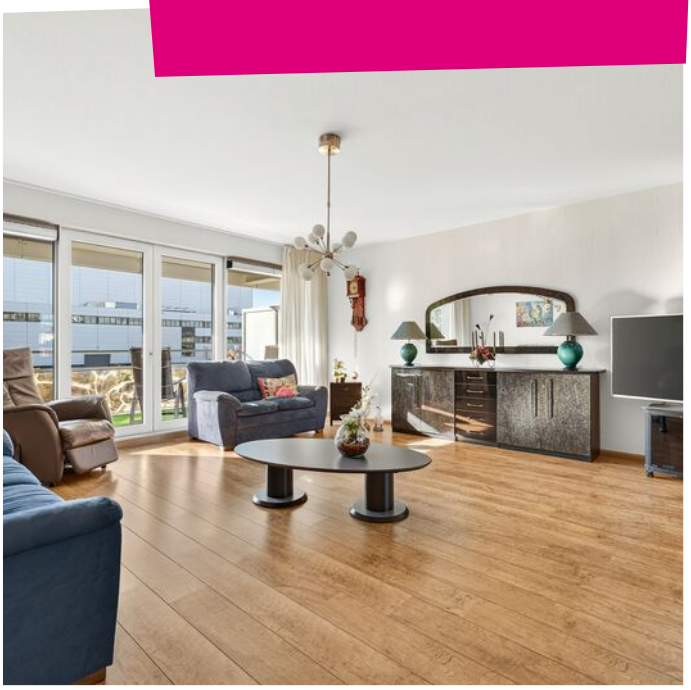
Kraanbaan 142

ALBLASSERDAM / 2951 JG

Driekamerappartement
met ruim balkon!









steef! MAKELAARS

www.steef.nl | **info@steef.nl** | **078 699 1344**

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
93m²

Externe bergruimte
7m²

Inhoud
319m³

Geb. buitenruimte
12m²

Balkonligging
Zuiden

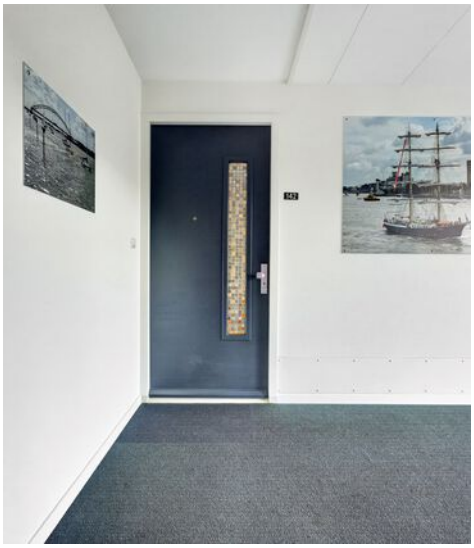
Aantal slaapkamers
2

Bouwjaar
2010

Energielabel
A++







Steef! woningbeoordeling

Dit appartement op de eerste verdieping biedt twee slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken en een ruim balkon met tuinzicht. Dankzij de lift, berging, eigen parkeerplaats en centrale ligging woont u hier bijzonder comfortabel.



Omschrijving

Op de eerste verdieping van een verzorgd appartementencomplex met lift vindt u dit appartement met twee slaapkamers en een ruim balkon. De lange hal geeft toegang tot de woonkamer met open keuken, de slaapkamers, de badkamer, het toilet en de inpandige wasruimte. De ruime woonkamer biedt uitzicht op de binnentuin en staat in verbinding met het balkon. Beide slaapkamers liggen aan de voorzijde van het appartement en vanuit de grootste slaapkamer kijkt u uit op de kerktoren. Daarnaast zijn een berging en een parkeerplaats in de garage aanwezig. Het appartement ligt in het centrum van Alblasserdam met winkels en openbaar vervoer in de omgeving.

Entree

Bij binnenkomst komt u in de lange hal die de verschillende vertrekken van het appartement met elkaar verbindt. Vanuit deze hal bereikt u de woonkamer met open keuken, het toilet, de badkamer, beide slaapkamers en de inpandige wasruimte.

Meterkast

De meterkast beschikt over 10 groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

Het separate toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig. De toiletruimte dateert uit de bouwperiode en is volledig betegeld.

Woonkamer

De ruime woonkamer vormt het centrale woongedeelte van het appartement en biedt uitzicht op de binnentuin. Aan de balkonzijde zorgt de grote raampartij voor een prettige lichtinval en via de deuren bereikt u het ruime balkon. De open keuken sluit aan op het woongedeelte. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling via een warmte-koudeopslagsysteem. De aluminium kozijnen zijn uitgerust met dubbel glas. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een plafond met spuitwerk.

Keuken

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en beschikt over een groot raam met uitzicht op de voorzijde. Hierdoor kijkt u tijdens het koken uit op de omgeving. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat en een afzuigkap. Daarnaast zijn een combimagnetron, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie aanwezig. De afwerking sluit aan op die van de woonkamer met een laminaatvloer, behangen wanden en een plafond met spuitwerk.

Omschrijving

Wasruimte
Vanuit de hal bereikt u de inpandige wasruimte. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig. Deze aparte ruimte biedt een vaste plek voor de wasvoorzieningen. De wasruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een plafond met spuitwerk.

Badkamer
De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en beschikt over een douchecabine en een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel. Het grote raam zorgt voor natuurlijke lichtinval in de ruimte. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig. De badkamer dateert uit de bouwperiode en is volledig betegeld.

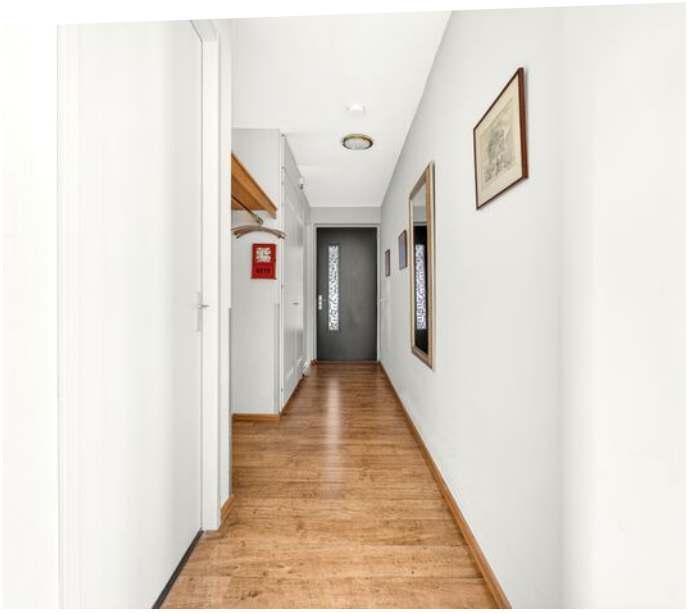
Slaapkamer 1
Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de kleinste van de twee slaapkamers. Vanuit het raam heeft u uitzicht op de omgeving aan de voorzijde. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een plafond met spuitwerk.

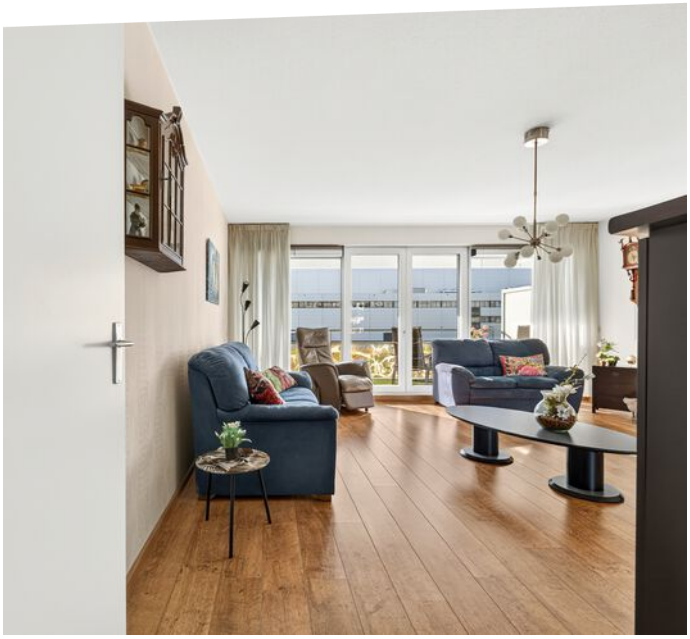
Slaapkamer 2
Ook deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van het appartement en is de grootste van de twee. Het grote raam vormt een opvallend onderdeel van de kamer en biedt uitzicht op de kerktoren. De kamer beschikt over dezelfde afwerking als de andere slaapkamer.

Balkon
Vanuit de woonkamer bereikt u het ruime balkon. Hier heeft u uitzicht op de binnentuin en de omgeving. Het balkon biedt een plek om buiten te zitten en vormt daarmee een aanvulling op de woonkamer.

Berging
Op de lagergelegen verdieping bevindt zich een stenen berging. De berging biedt aanvullende bergruimte buiten het appartement.
Parkeerplaats: In de parkeergarage bevindt zich een eigen parkeerplaats.

ALGEMEEN
Bouwjaar: 2010
Verwarming: Vloerverwarming en vloerkoeling via warmte-koudeopslag
Warmwatervoorziening: Centrale voorziening
Glas: Dubbel glas
Kozijnen: Aluminium



























Ruime woonkamer met toegang tot het balkon!















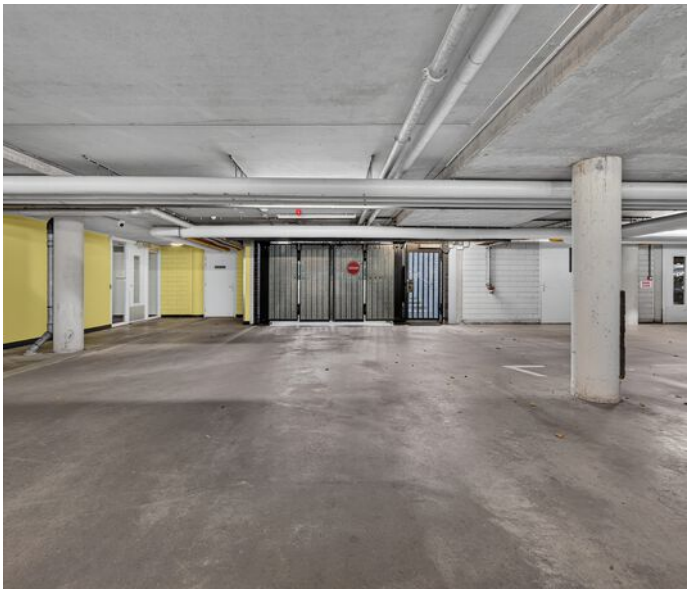


















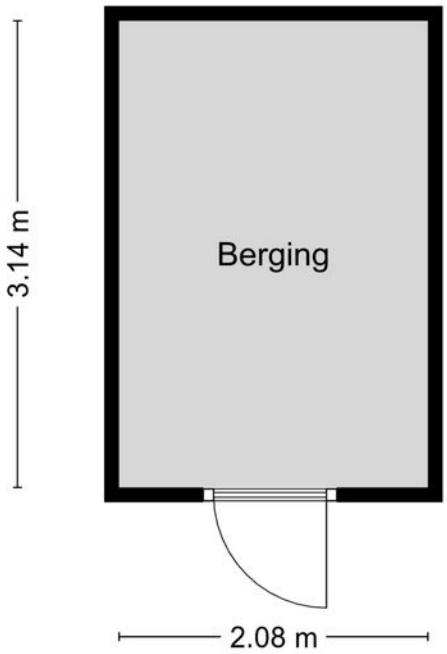
Plattegronden



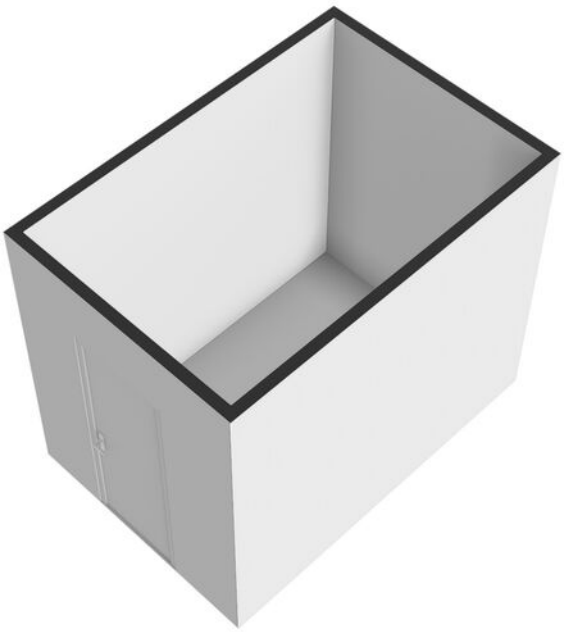
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



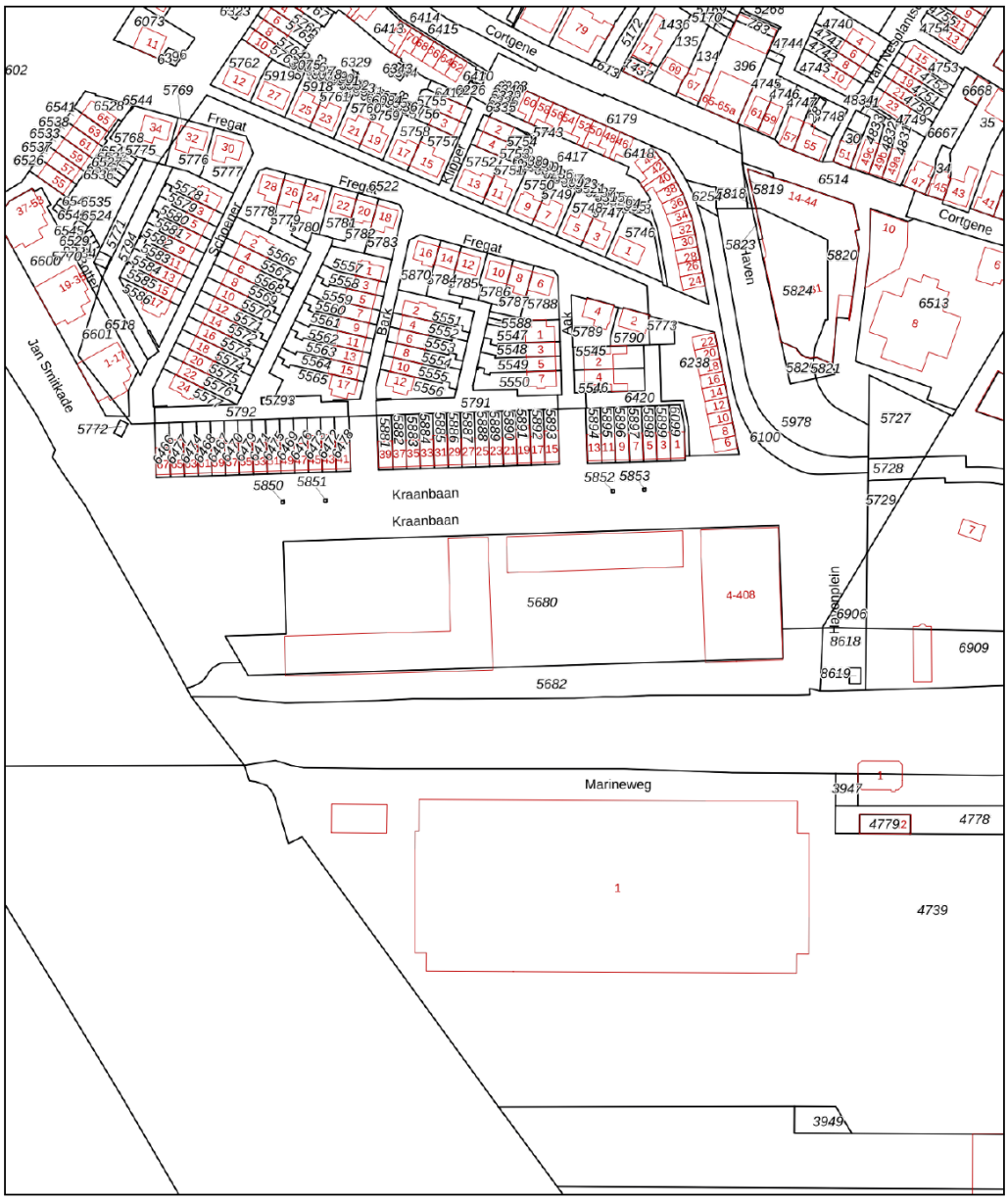
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraanbaan 142



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	5680

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 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 Kraanbaan ligt nabij de Waterbus en het levendige centrum van Alblasserdam. Rotterdam en Dordrecht zijn gemakkelijk bereikbaar, terwijl winkels, scholen en voorzieningen dichtbij liggen.

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







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



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!

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			
Kunstgras balkon	X		
Poster winter/zomer op balkon	X		
Buitenverlichting	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
rolgordijnen	X		
Gordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën	X		
Lamellen	X		
Horren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubels	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/magnetron	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Los (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kast(en)			X
Legplank / Kapstok	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Toiletaccessoires	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 bieders 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 / De Werven

Leeftijd



0 - 14: 18%
15 - 24: 9%
25 - 44: 19%
45 - 64: 20%
65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%
Zonder kinderen: 41%
Met kinderen: 33%

Koop / huur



Koop: 73%
Huur: 27%

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***

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.
Dam 67, 2951 GA Alblasserdam
078-699 13 44
info@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!

