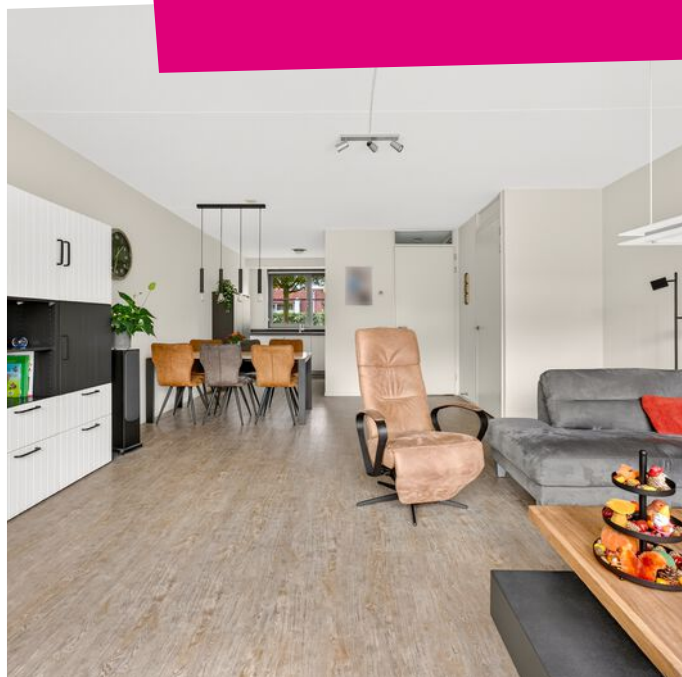


Hooftmanlaan 64

ALBLASSERDAM / 2951 DB

Tussenwoning met
uitbouw en 5 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

130m²

Perceeloppervlakte

105m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

461m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

2016

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Een ruime en praktisch ingedeelde tussenwoning uit 2016, met een royale uitbouw, vijf slaapkamers en twee dakkapellen. De achtertuin op het zuidoosten en de ligging aan een autovrij gedeelte met groen en speelgelegenheid zijn sterke pluspunten. Dankzij de rustige ligging en de nabijheid van diverse voorzieningen is dit een aantrekkelijke gezinswoning.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

INDELING

Bij binnenkomst stap je in een ruime hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De hal biedt voldoende ruimte voor een garderobe. De PVC-vloer loopt door over de begane grond en wordt gecombineerd met gestuukte wanden en een plafond met spuitwerk.

Toilet

Vanuit de hal bereik je het separate toilet. Deze ruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld.

Woonkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Dankzij de aanbouw van anderhalve meter is hier extra leefruimte ontstaan. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin. Onder de trap bevindt zich een praktische kast waarin ook de verdeler van de vloerverwarming is ondergebracht. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, inclusief het toilet. De woonkamer heeft een PVC-vloer, wanden met glasvliesbehang en een plafond met spuitwerk.

Keuken

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Vanuit het raam kijk je richting de speelgelegenheid voor de woning. De keuken is uitgerust met een vierpitsgaskookplaat, afzuigkap en oven-magnetroncombinatie. Daarnaast zijn een koelkast, vriezer en vaatwasser aanwezig. De handige kastsystemen zorgen voor praktische opbergruimte.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking, wanden met glasvliesbehang en een plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 1

Aan de achterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer van deze verdieping. Een ideale kinderkamer of kantoor aan huis.

Slaapkamer 2

Ook deze slaapkamer is aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van de eerste verdieping. In deze kamer is een stroomaansluiting aanwezig voor het plaatsen van een televisie. De slaapkamer beschikt over een laminaatvloer, glasvliesbehang op de wanden en een plafond met spuitwerk.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, glasvliesbehang op de wanden en een plafond met spuitwerk.

Badkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer, die is ingericht met zowel een ligbad als een inloofdouche. Daarnaast zijn een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en een toilet aanwezig. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld en verkeert in een nette staat.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer 4

Bovenaan de trap kom je direct in een royale open ruimte aan de voorzijde van de tweede verdieping. De dakkapel zorgt samen met de hoge nok voor extra ruimte en hoogte. Hierdoor is een veelzijdige kamer ontstaan die ook als slaapkamer kan worden gebruikt. Onder de schuine dakvlakken bevinden zich knieschotten die extra bergruimte bieden. Vanuit deze ruimte bereik je de andere kamer op deze verdieping.

Slaapkamer 5

Aan de achterzijde bevindt zich een multifunctionele kamer met een eigen dakkapel. Deze ruimte kan onder meer worden gebruikt als slaapkamer of werkruimte en biedt daarnaast plaats aan de technische installaties. Hier bevinden zich de cv-ketel, de warmte terug wininstallatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Onder de schuine dakvlakken zijn knieschotten aanwezig die bergruimte bieden. Het raam is voorzien van een hor.

TUIN

Aan de noordwestzijde van de woning bevindt zich de verzorgde voortuin. Direct voor de woning ligt een autovrij gedeelte met een grasveld en een speelrek. Hierdoor heb je vanuit de woning zicht op de speelgelegenheid. Ook bevindt zich een speeltuintje om de hoek. De voortuin is afgewerkt met grind en vormt een nette entree naar de woning.

Achtertuin

De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een afmeting van acht bij 5,3 meter. Vanuit de

woonkamer heb je via de openslaande deuren direct toegang tot de tuin. Aan de achtergevel is een zonnescherf aanwezig. Verder beschikt de tuin over een achterom en een houten schuur voor het opbergen van spullen. De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating en heeft een verzorgde uitstraling.

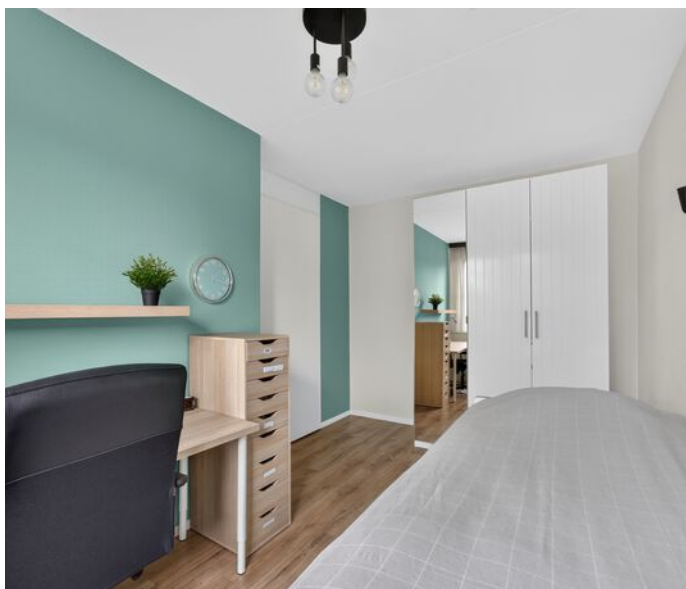
Schuur

In de achtertuin bevindt zich een houten schuur die is onderheid. De schuur beschikt over een elektraaansluiting en biedt ruimte voor het opbergen van spullen. Ook is er een kast aanwezig die bij de woning achterblijft.

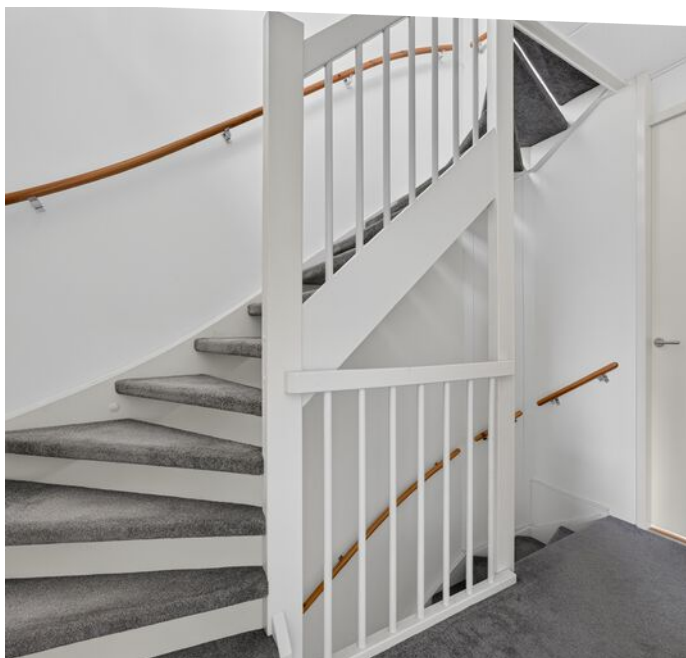










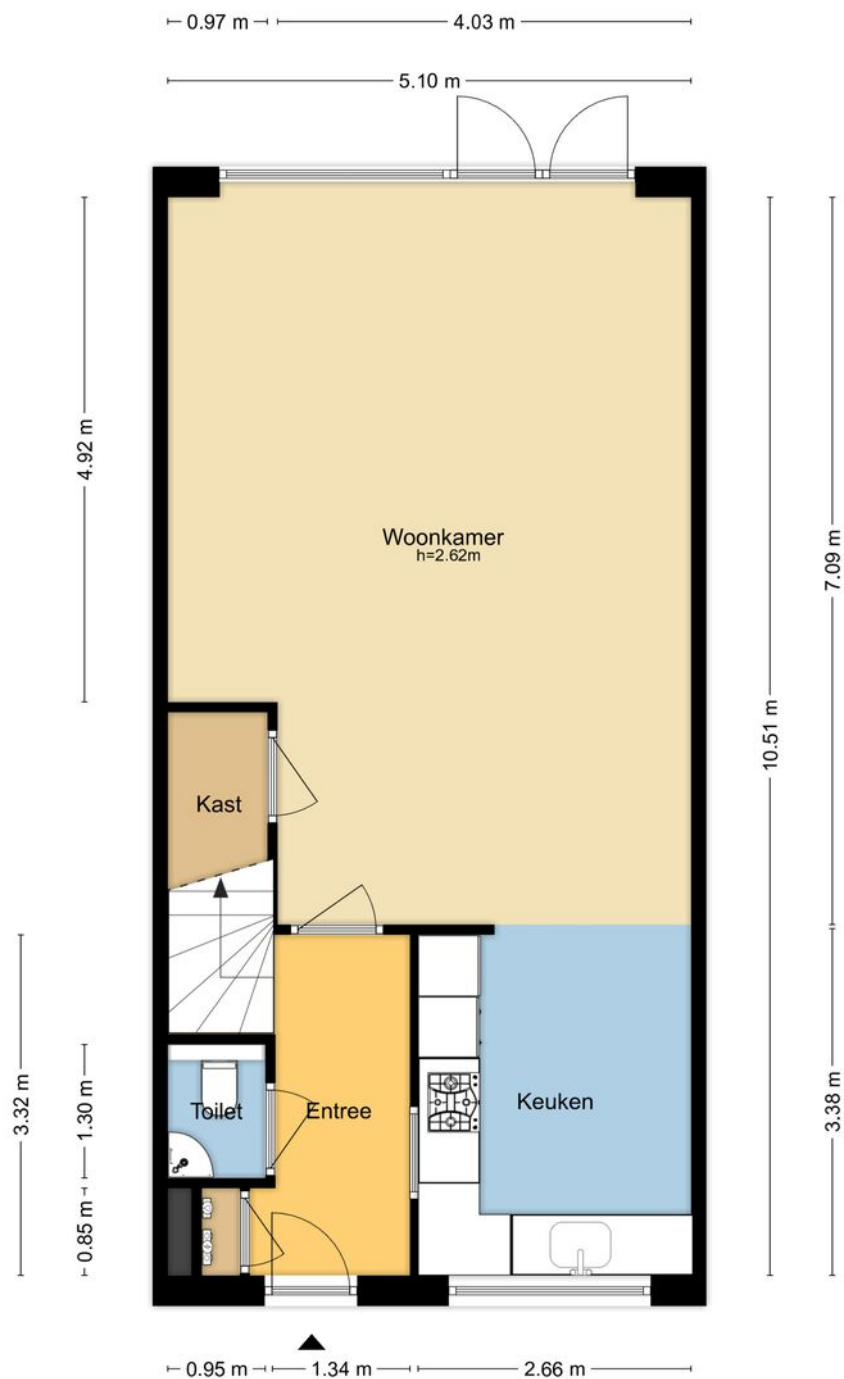




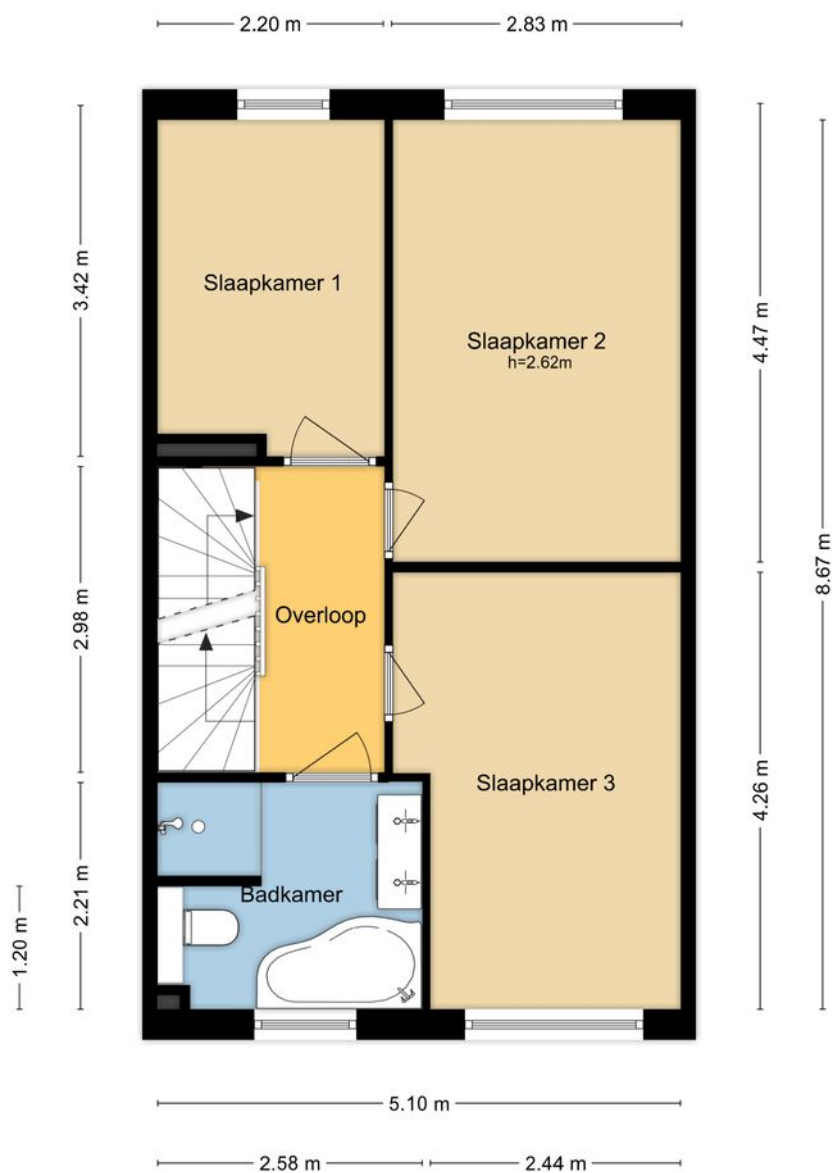
*Fijne woning op autovrije
plek met 2 dakkapellen!*



Plattegronden



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



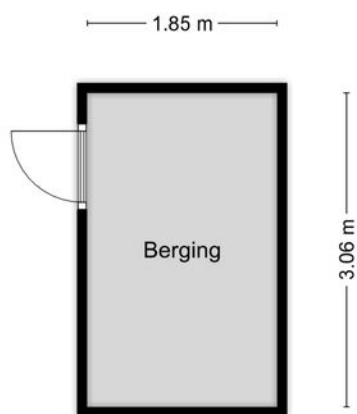
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Hooftmanlaan 64



12345

Deze kaart is noordgericht

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

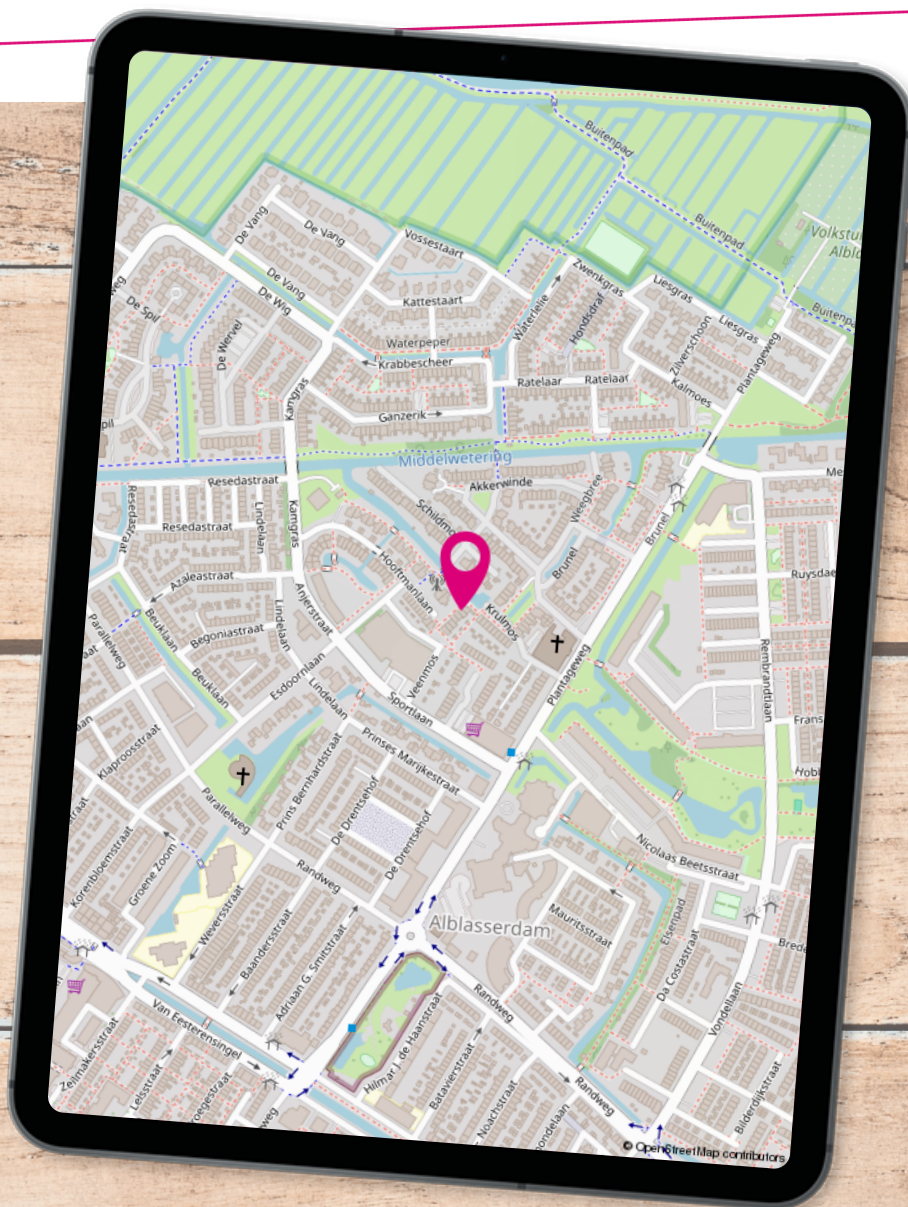
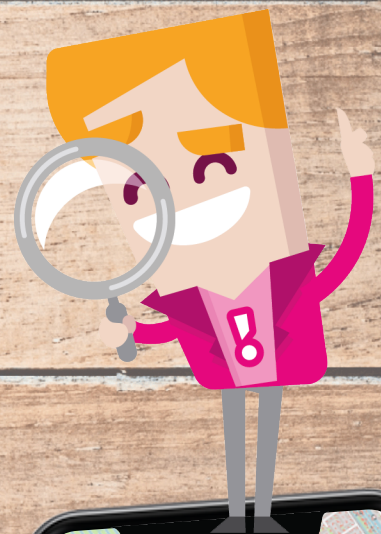
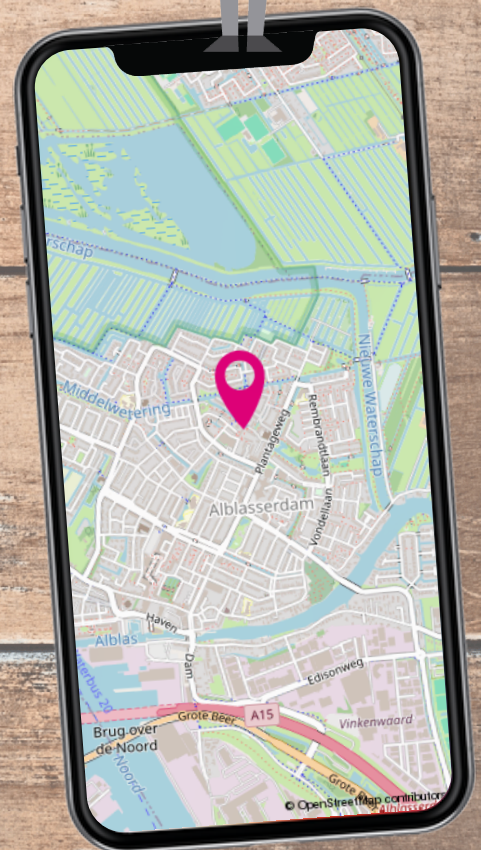
Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	6279

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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

Je woont hier in Blokweer aan een autovrij gedeelte met een grasveld en speelrek voor de deur. Een speeltuintje ligt om de hoek. Ook het zwembad, winkels, een school en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand.

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			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Buitenlamp: achter		X	
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
(Klok)thermostaat	X		
Videodeurbel		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen		X	
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vitrages: 1e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Vaste kast: keuken	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
Lampen: zolder	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten		X	
Legplanken: trapkast	X		
Sanitaire voorzieningen			
Toilet met de volgende toebehoren: toiletpot, toiletrolhouder, toiletborstel(houder), fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren: ligbad, douche, wastafel(meubel), toilet incl. toebehoren	X		
Overige zaken, te weten:			
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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 24%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%



50%



50%

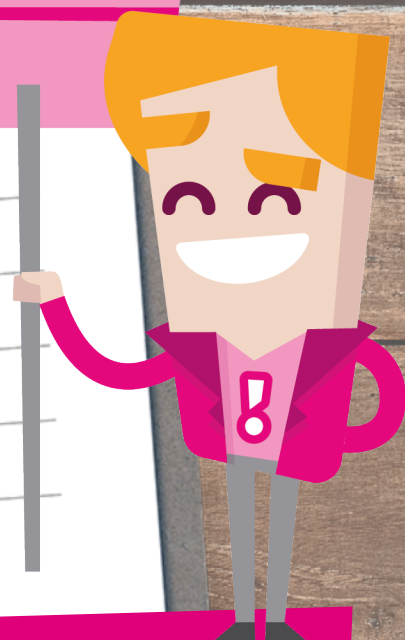


1,2 per huishouden

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!

