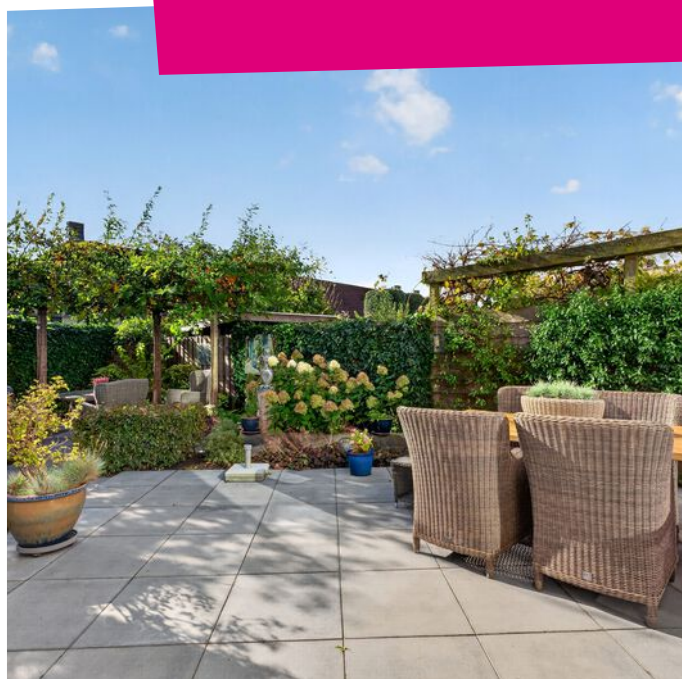


Blokweerweg 155

ALBLASSERDAM / 2954 PC

Geschakelde tweekapper
met beschutte tuin!



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

142m²

Perceeloppervlakte

239m²

Geb. buitenruimte

3m²

Inhoud

497m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1995

Energielabel

B



Steef! woningbeoordeling

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning op de hoek biedt 142 m² woonoppervlakte, een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin en een open keuken. De woning beschikt over vier slaapkamers en een balkon met uitzicht richting De Vang. De achtertuin ligt op het zuidwesten en heeft een beschutte zitplek onder de moeraseiken.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

INDELING

Je komt binnen in een ruime hal die toegang geeft tot de woonkamer, het toilet en de meterkast. De entree is groter dan bij de overige woningen van dit type en biedt plaats voor een garderobe. Hierdoor is er ruimte om jassen en andere spullen bij binnenkomst op te bergen. De vloer is voorzien van een grote droogloopmat en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

Toilet

Vanuit de hal bereik je de toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje. De ruimte beschikt over mechanische ventilatie.

Woonkamer

De ruime woonkamer strekt zich uit van de voorzijde tot aan de achterzijde van de woning. Aan de voorkant kijk je vrij de straat in. De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot de tuin. Het ronde raam vormt een leuk detail en ook de televisie is fraai weggewerkt. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer, die tevens in open verbinding staat met de keuken. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

Keuken

De open keuken bevindt zich in een gedeelte van de oorspronkelijke garage dat al tijdens de bouw bij de woonruimte is betrokken. Hierdoor maakt dit gedeelte vanaf het begin deel uit van de indeling van de woning. De keuken heeft een hoekopstelling en beschikt over een raam met uitzicht richting De Vang. Aan apparatuur vind je hier een oven, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De inductiekookplaat is in 2026

vernieuwd en onder de keukenkasten is verlichting aangebracht. Achter de keuken bevindt zich de toegang tot de berging.

Berging

Achter de keuken bevindt zich de geïsoleerde berging die vanuit de keuken bereikbaar is. Deze ruimte beschikt over verwarming en een raam. Daarnaast is er een deur met hor die toegang geeft tot de achtertuin. De berging biedt ruimte voor het opbergen van verschillende spullen en staat daarmee in directe verbinding met zowel de keuken als de tuin. De vloer is afgewerkt met plavuizen en de ruimte beschikt over structuurwanden en een gipsplafond.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de woonkamer bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Bij de trap is een deur aangebracht die de overloop van het trappengedeelte scheidt.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Vanuit deze slaapkamer heb je via een deur rechtstreeks toegang tot het balkon. Daarmee beschikt deze kamer over een eigen verbinding met de buitenruimte aan de voorzijde van het huis.

Balkon

Vanuit de hoofdslaapkamer bereik je het balkon aan de voorzijde van de woning. Vanaf hier kijk je richting De Vang en is ook een gedeelte van het achterliggende polderlandschap zichtbaar.

Omschrijving

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Deze kamer heeft als extra voorziening een eigen wastafel. De ruimte is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

Slaapkamer 3

Eveneens aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer. Deze kamer is iets kleiner dan de andere slaapkamers op deze verdieping, maar heeft nog altijd een goed formaat. De ruimte beschikt over een raam met houten kozijnen en dubbele beglazing.

Badkamer

Op de eerste verdieping vind je de badkamer met een ligbad en een aparte douche. Daarnaast is er een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en een toilet aanwezig. De ruimte beschikt over mechanische ventilatie. De badkamer is volledig betegeld en de aanwezige sanitaire voorzieningen zijn overzichtelijk bij elkaar geplaatst.

TWEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping kom je op een ruime overloop aan de voorzijde van de woning. De ruimte heeft een hoge nok waardoor je vanaf de vloer tot aan de dakconstructie kijkt. De zichtbare balken vormen hierbij een kenmerkend onderdeel van de ruimte. Een dakraam zorgt voor daglicht. Op deze verdieping bevinden zich ook de wasmachineaansluiting, de cv-ketel en de omvormer voor de tien zonnepanelen. Vanuit de overloop bereik je de vierde slaapkamer. De vloer is voorzien van vloerbedekking en de wanden zijn gestuukt.

Slaapkamer 4

Aan de achterzijde van de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel beschikt deze kamer over extra ruimte onder het schuine dak. Ook het hoge plafond draagt bij aan de ruimtelijke beleving. Langs de schuine dakvlakken zijn knieschotten aanwezig die extra bergruimte bieden.

TUIN

Voortuin

Aan de noordoostzijde van de woning ligt een voortuin met diverse soorten beplanting. Een pad loopt vanaf de straat door de tuin naar de voordeur. Door de aanwezige beplanting heeft de voortuin een groene uitstraling. Daarnaast is er een watervoorziening aanwezig.

Achtertuint

Aan de zuidwestzijde van de woning ligt de verzorgde achtertuin met veel groen en een beschutte ligging. De aanwezige moeraseden zorgen voor een natuurlijke afscheiding en onder de bomen is een zitplek gecreëerd. Hier kun je op warme dagen ook een plekje uit de zon vinden. Door de bomen en de overige beplanting biedt de tuin veel privacy. Verder beschikt de tuin over een achterom, een zonnescherm, water, elektra en een nette containerombouw. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders met diverse beplanting.







*Uitzicht over het
polderlandschap!*











Plattegronden



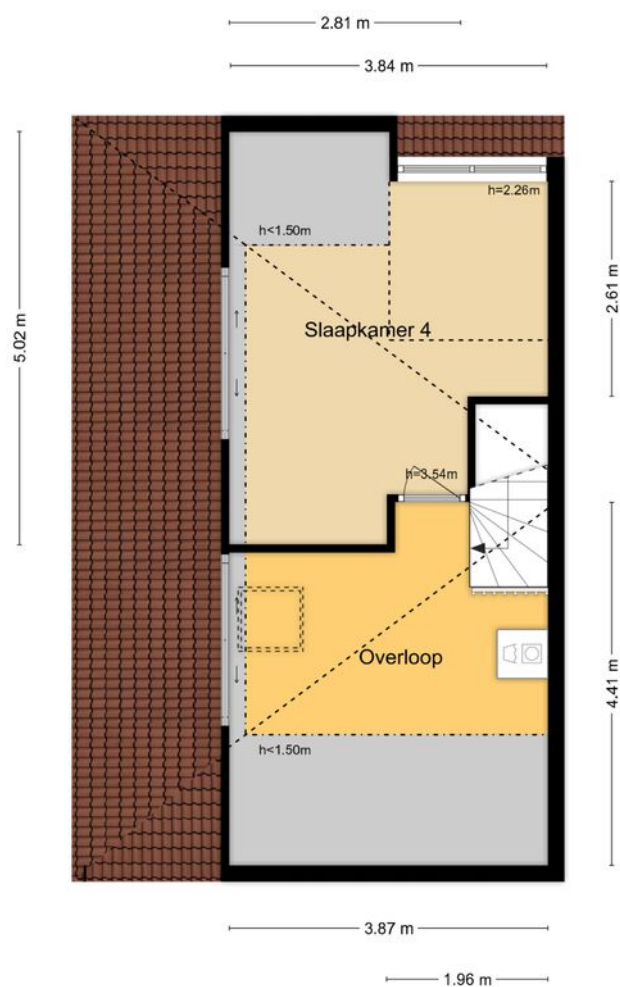
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

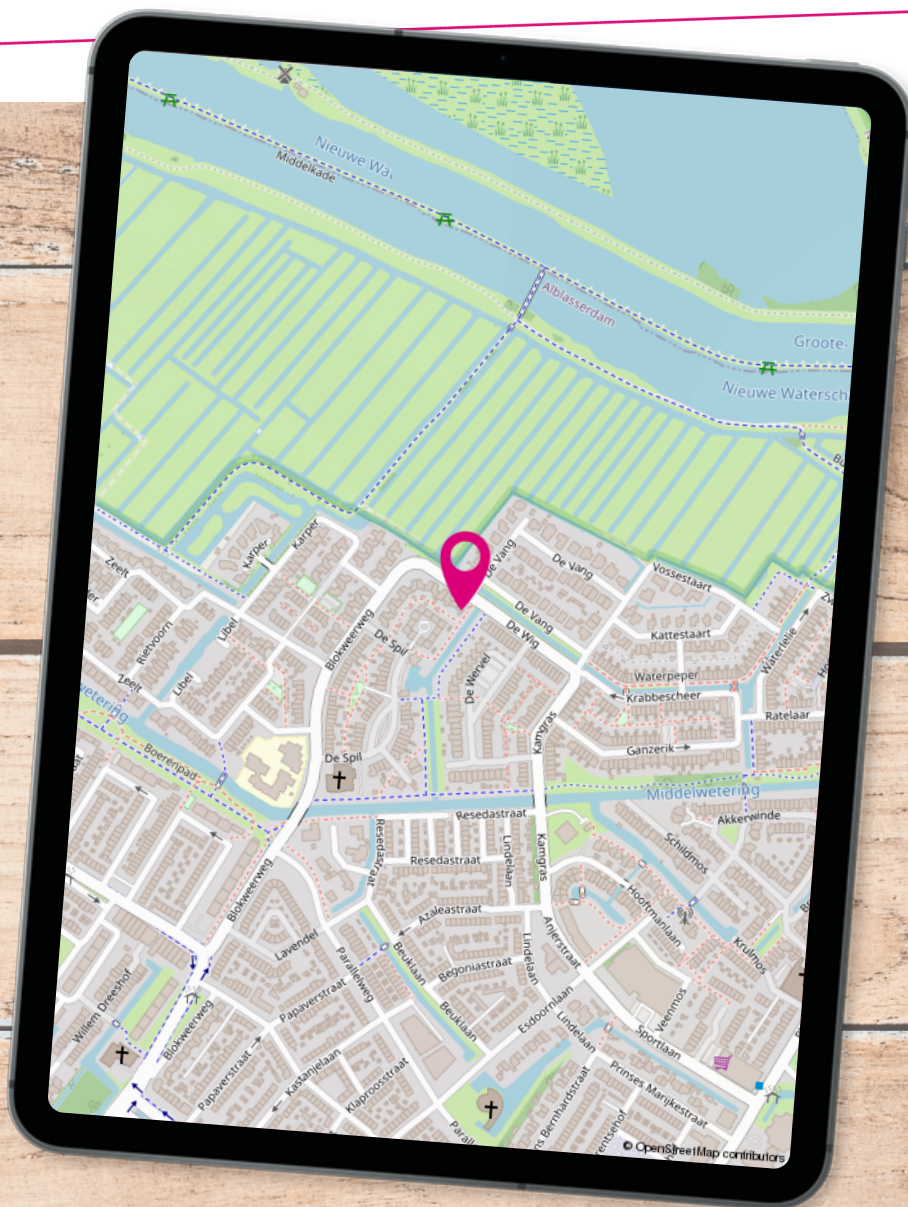
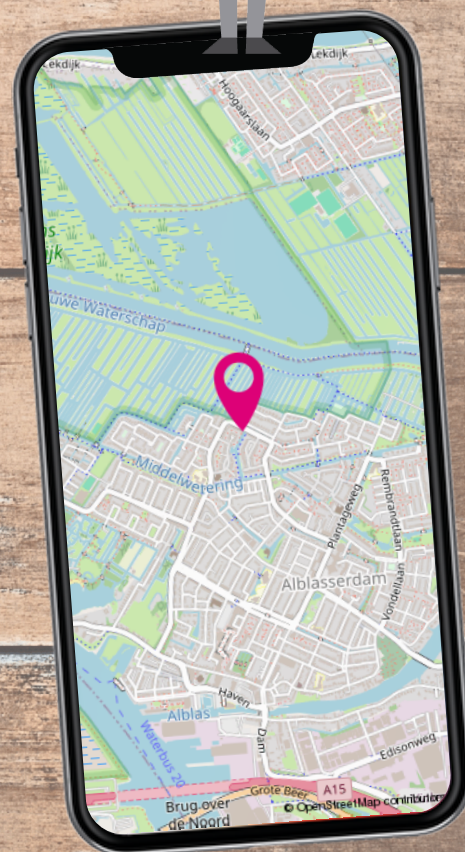


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wv-Zien.nl



Kadastrale kaart





Locatie op de kaart

De Blokweerweg is super centraal gelegen, dichtbij scholen en winkels, maar ook dicht bij een natuurgebied. Hardlopen, wandelen met de hond en een lekker stukje fietsen is hier gewoon mogelijk!

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.





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		
Ronde tafel + twee stoelen	X		
Hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
'Rolgordijnen' huiskamer	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Tapijttegels keuken	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler in keuken	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Magnetron		X	
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) zolder	X		
Kasten in slaapkamer voorzijde en kleine kamer achterzijde	X		
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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 / Middelland

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 12%

25 - 44: 21%

45 - 64: 33%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 100%

Huur: 0%



50%



50%



1,2 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!

