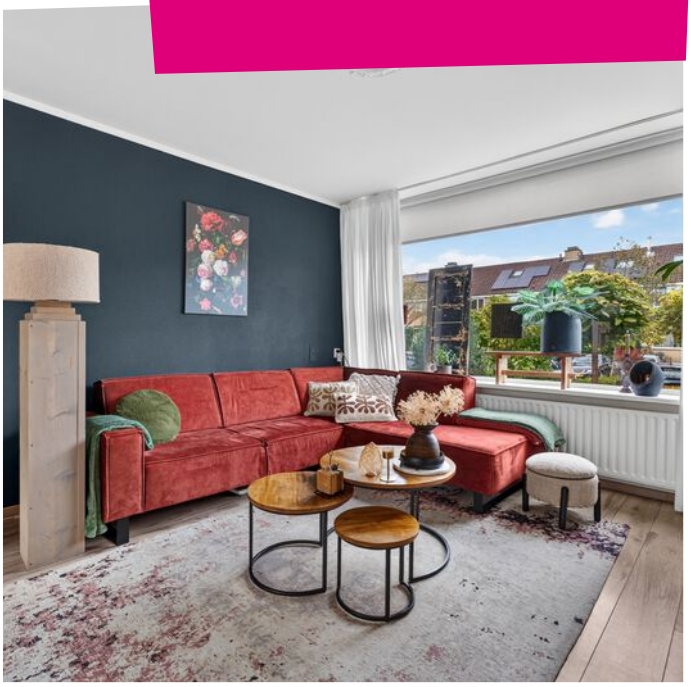
Ruysdaellaan 20

ALBLASSERDAM / 2951 PN

Keurige tussenwoning met vier 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
120m²

Perceeloppervlakte
158m²

Externe bergruimte
6m²

Inhoud
417m³

Tuinligging
Oosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1972

Energielabel
A





Steef! woningbeoordeling

Deze ruime eengezinswoning ligt in een heerlijk rustig hofje met volop parkeergelegenheid. Met vier slaapkamers, een dakkapel, elf zonnepanelen en een fijne achtertuin biedt deze woning alles voor comfortabel wonen. De kindvriendelijke ligging nabij scholen en openbaar vervoer maakt het plaatje compleet.



Omschrijving

BEGANE GROND

Entree

Vanuit de ruime hal heb je toegang tot de woonkamer. In de hal vind je de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en een trapkast voor het opbergen van spullen. De hal heeft een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuct plafond.

Meterkast

De elektrische installatie beschikt over 9 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. De ruimte is netjes onderhouden en beschikt over natuurlijke ventilatie.

Woonkamer

Vanuit de doorzonwoonkamer kijk je aan de voorzijde over de diepe voortuin het hofje in. Door de ramen aan beide zijden komt er veel daglicht binnen. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbelglas. Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn afgewerkt met behang en spachtelputz onder een plafond met spuitwerk.

Keuken

De open hoekkeuken is ongeveer zestien jaar geleden geplaatst en verkeert nog in goede staat. Door de keuken bijvoorbeeld te laten wrappen, geef je deze een uitstraling naar eigen smaak. Je beschikt over een vijfpits gaskookplaat met afzuigkap, een oven, een magnetron, een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Een deel van de apparatuur is in de loop der jaren vervangen. De keuken heeft een laminaatvloer en tegels op de wand bij het werkblad.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De trap brengt je naar de tweede verdieping. Vloerbedekking, behangen wanden en een plafond met spuitwerk vormen de afwerking.

Slaapkamer 1

De kleinste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Het raam kijkt uit richting de achtertuin en is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde ligt ook deze ruime slaapkamer met een groot raam. Dat zorgt voor veel daglicht in de kamer. De inbouwkast biedt bergruimte voor kleding en andere spullen. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde vind je een ruime slaapkamer met uitzicht richting de voortuin en het hofje. Ook hier ligt een laminaat vloer.

Badkamer

In het ligbad kun je zowel baden als douchen. Verder vind je hier een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel, een toilet, een raam en mechanische ventilatie. De circa zestien jaar oude badkamer is volledig betegeld.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

De ruime voorzolder geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Aan de achterzijde zorgt een dakraam voor daglicht. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting, de opstelplaatsen voor wasmachine en droger en de cv-ketel. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst. Aan de zijkanten vind je bergruimte en via een luik bereik je de bergzolder.

Slaapkamer 4

Slaapkamer vier is een royale slaapkamer met veel bergruimte achter de schuifdeuren. Aan de achterkant bevindt zich een dakkapel uit de bouwperiode en aan de voorkant is een dakraam aanwezig. De verdieping is voorzien van een laminaatvloer, glasvliesbehangwanden en een gipsplafond.

Bergzolder

Via het luik op de voorzolder bereik je een bergzolder. Deze biedt extra ruimte voor het opbergen van spullen.

TUIN

Voortuin

De ruime voortuin ligt op het westen en is ruim zeven meter diep. Boven de voordeur bevindt zich een afdakje. Er zijn een zonnescherm en een elektra-aansluiting aanwezig. De tuin is netjes aangelegd met sierbestrating, grind, borders, boompjes en haagjes.

Achtertuin

De achtertuin ligt op het oosten en is bijna negen meter diep. Het terras biedt plek om buiten te zitten. Via de achterom kun je de tuin ook bereiken. De tuin is aangelegd met sierbestrating en borders en is voorzien van een zonnescherm en wateraansluiting.

Schuur

In de achtertuin staat een stenen schuur met elektra. Het dak is in 2025 vernieuwd.

GARAGE

De huidige bewoners huren een garage waarvan je het huurrecht kunt overnemen. De garage wordt niet te koop aangeboden.









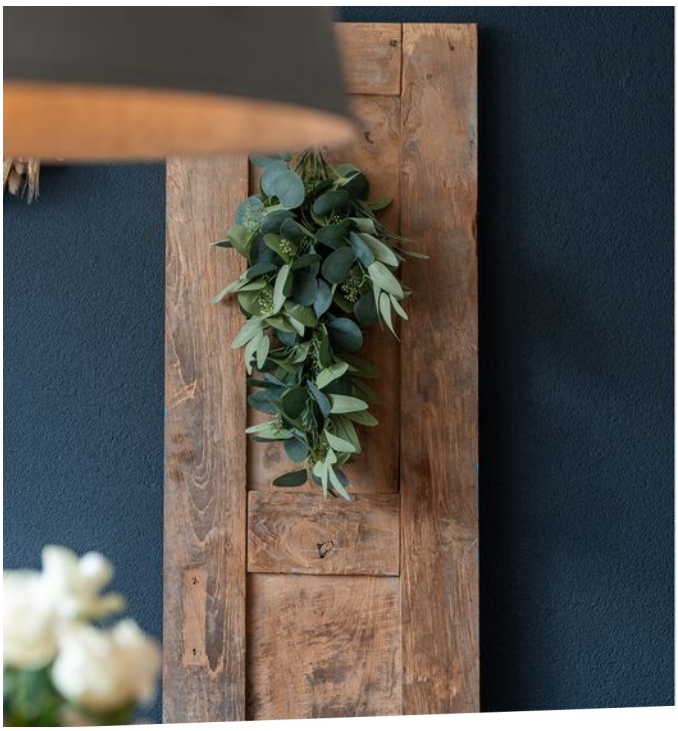


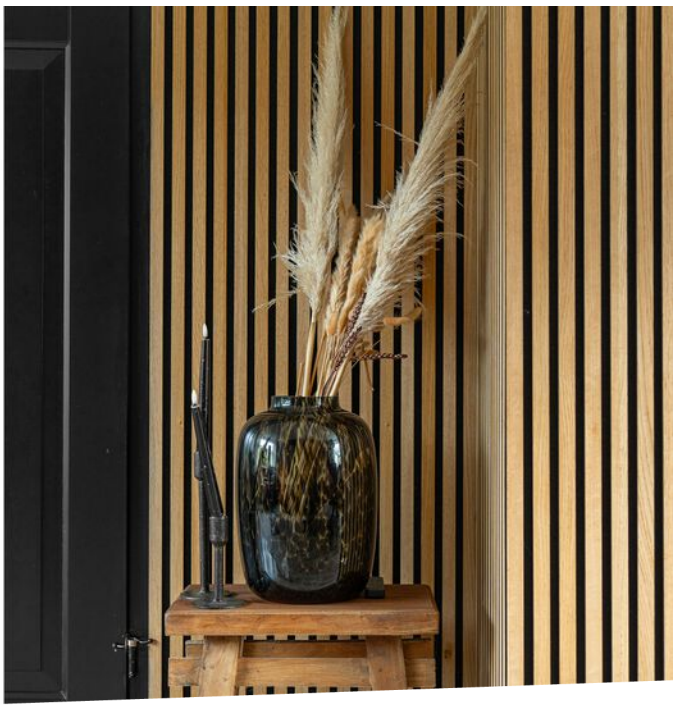


















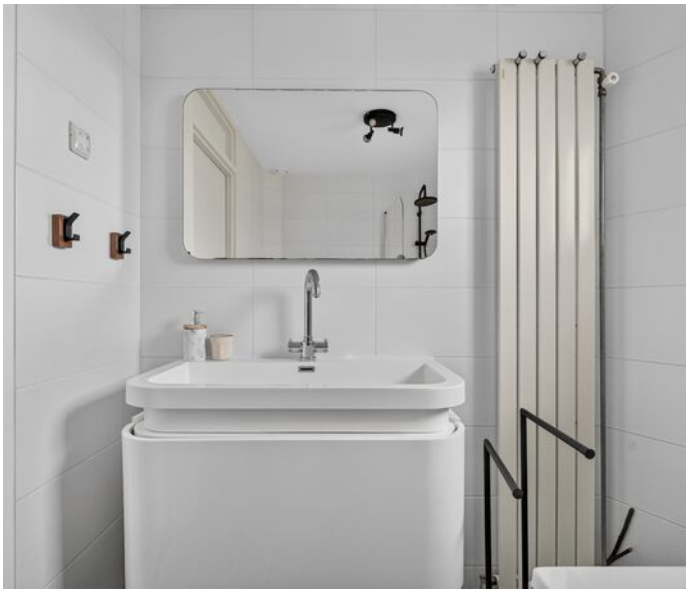
Rustig wonen in een gezellig hofje met vier slaapkamers!

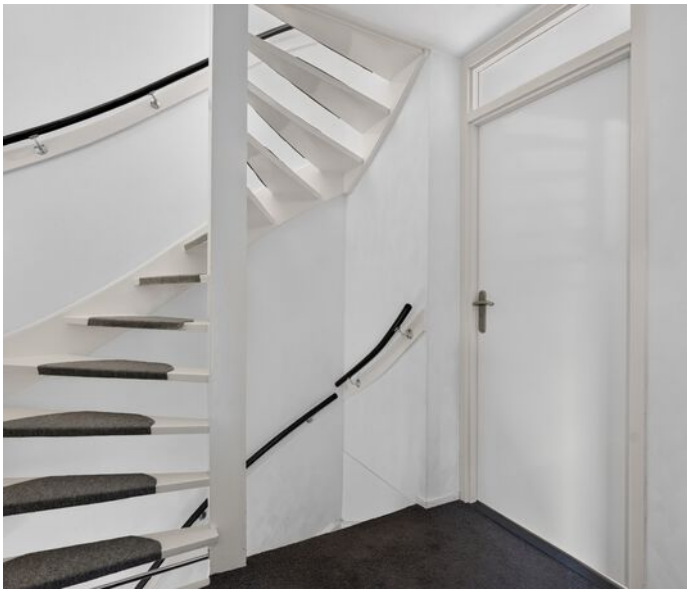


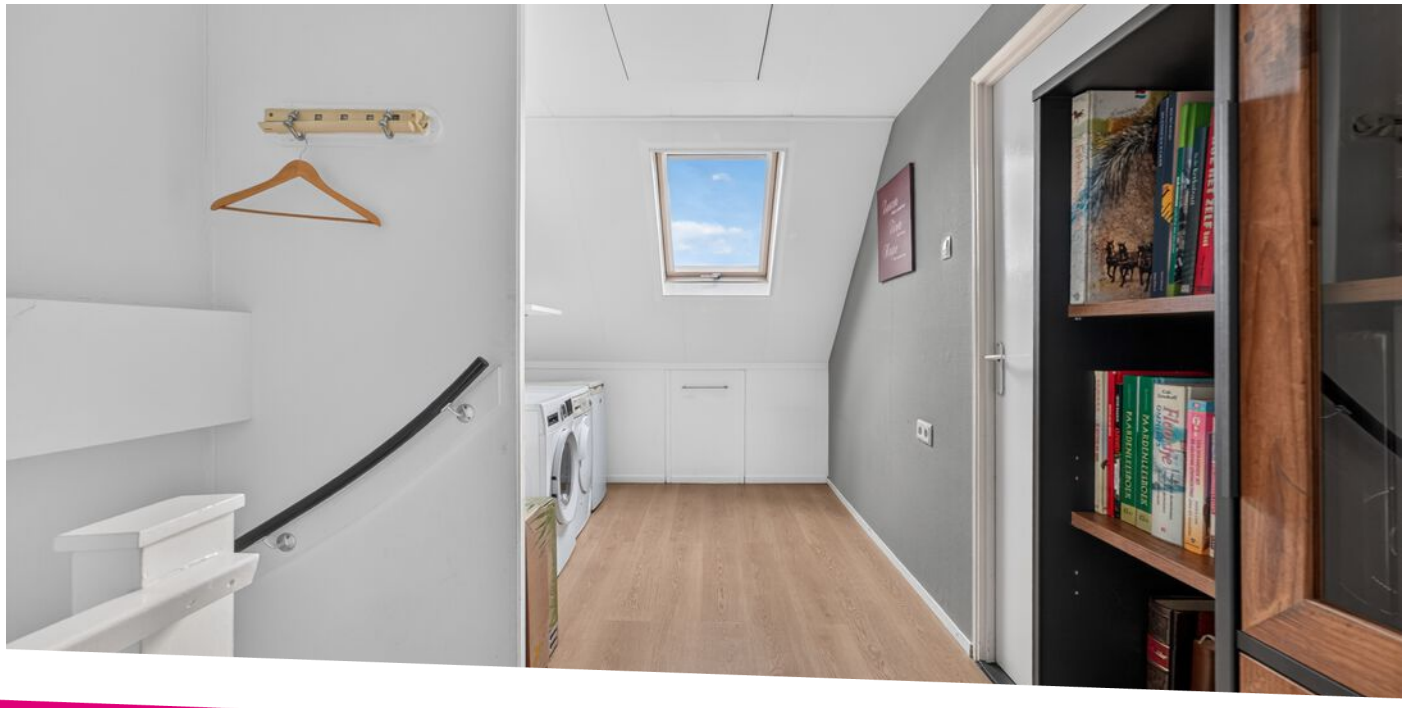
















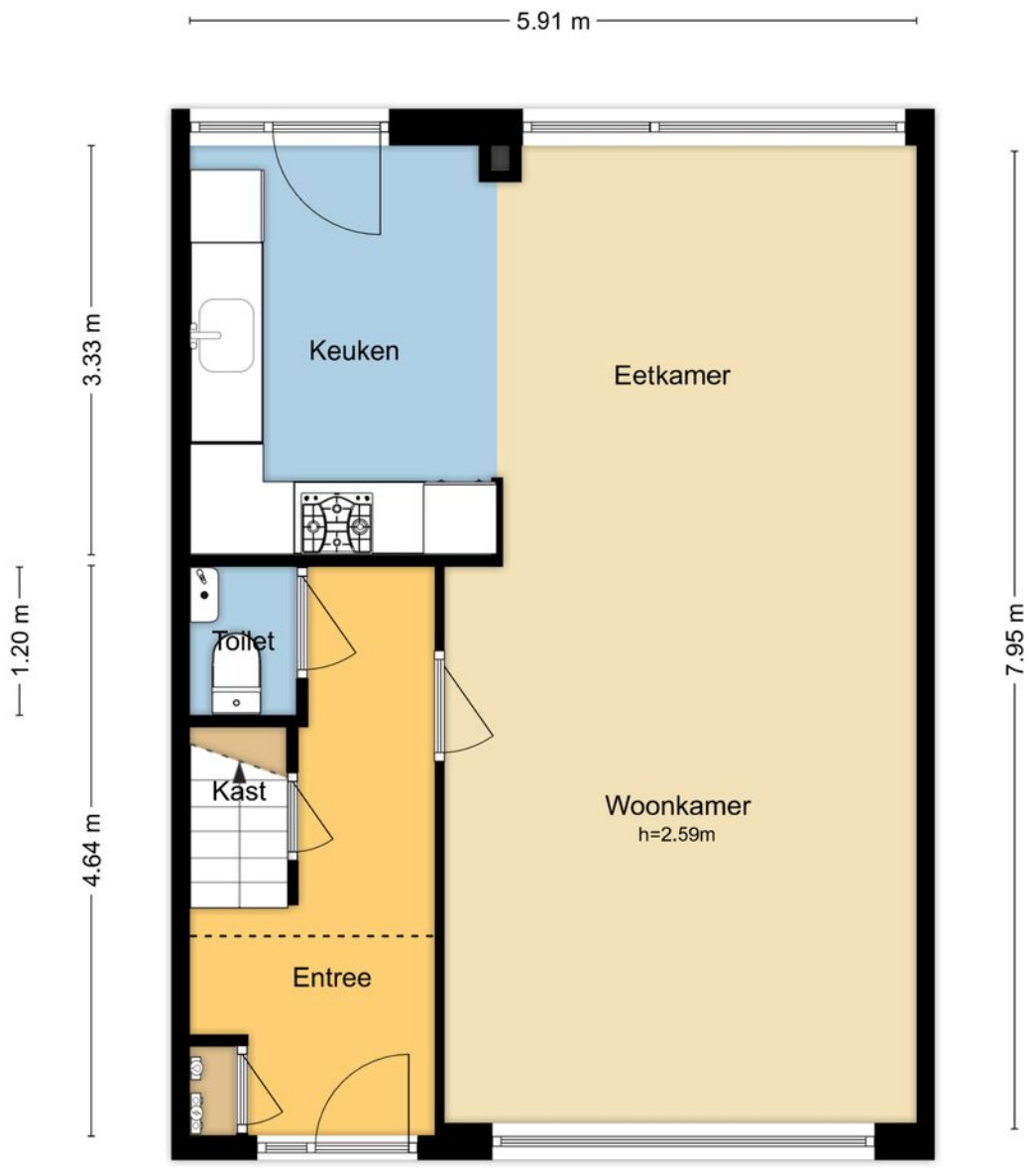




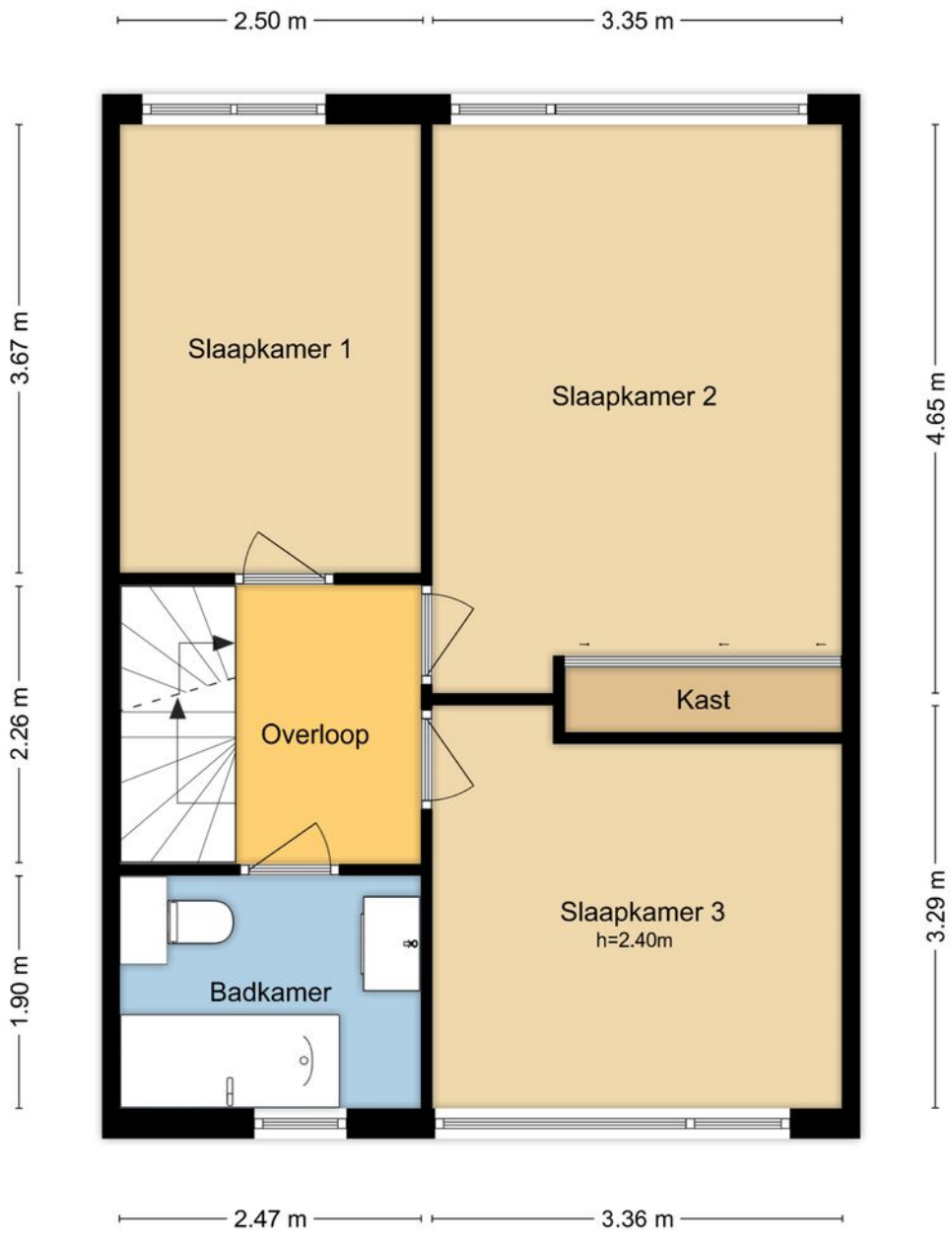




Plattegronden

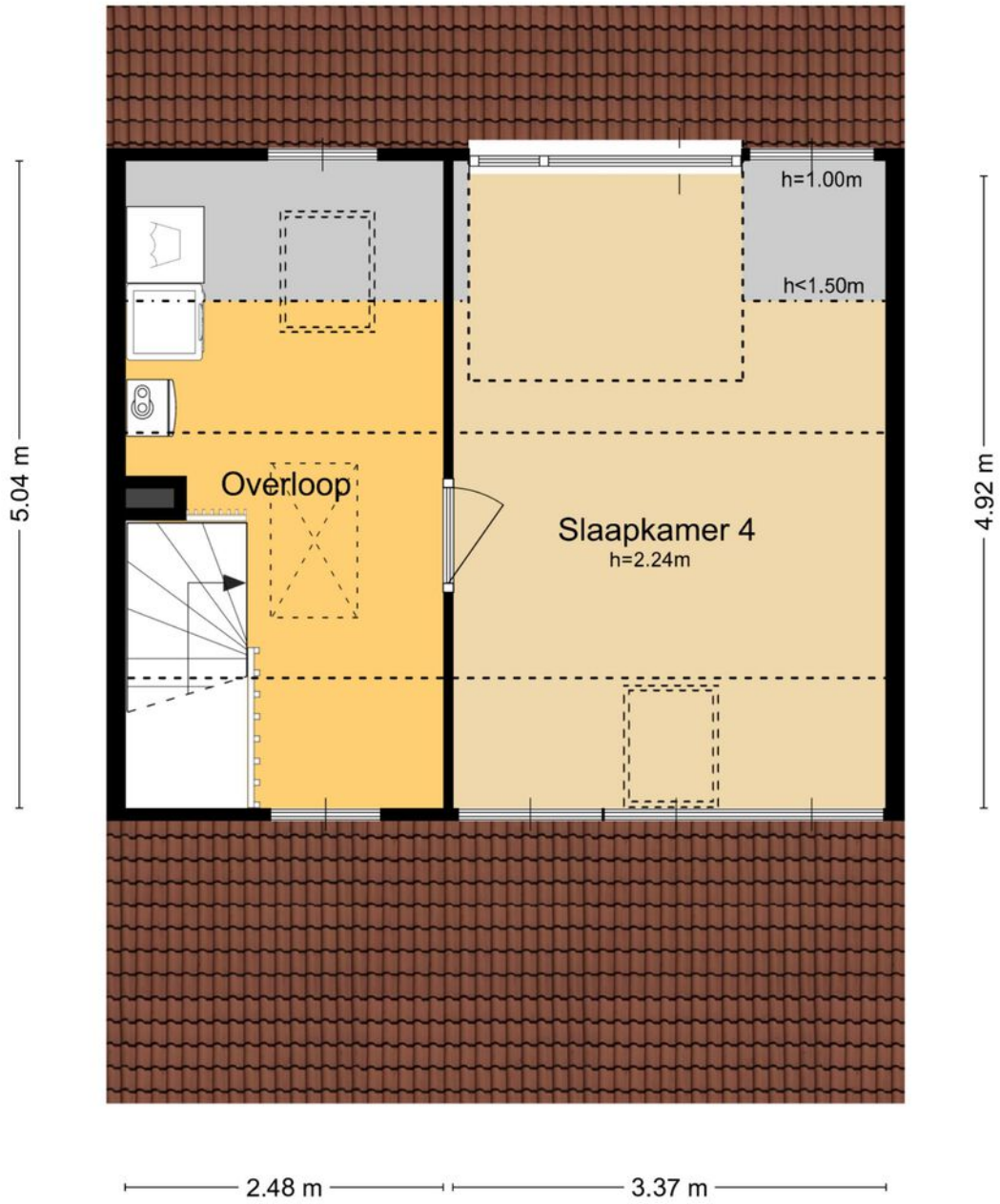


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Ruysdaellaan 20



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	5804

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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 Ruysdaellaan is heerlijk rustig gelegen, je fietst hier zo de polder in. Toch ligt deze straat ook super centraal, je bent in no-time bij de winkels of op de rijksweg A15. Ideaal wonen dus!

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		
Kasten in schuur	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Regenton achtertuin		X	
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Overgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat (Toon)	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer zolder (indien gewenst)	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Losse keukenkast (indien gewenst)	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
Overloop lamp		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast voorkamer 1e verdieping (indien gewenst)	X		
Kinderkasten		X	
Badkamerkast overloop	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee(	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee(	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 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 /

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 10%
25 - 44: 17%
45 - 64: 23%
65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%
Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 48%
Huur: 52%

51%

49%

1,0 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!

