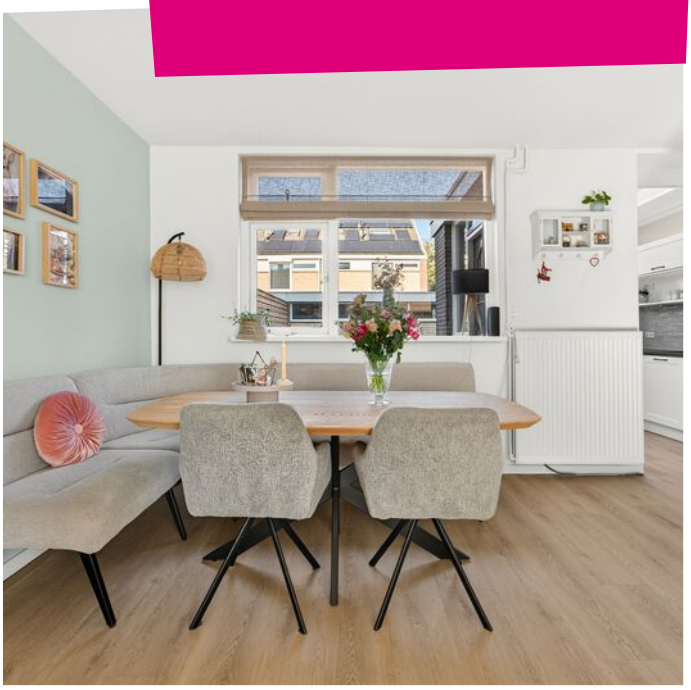
Hobbemalaan 47

ALBLASSERDAM / 2951 PG

Eindwoning met zicht op de polder en de Alblas!









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
124m²

Perceeloppervlakte
192m²

Externe bergruimte
9m²

Inhoud
442m³

Tuinligging
Zuiden

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1972

Energielabel
D









Steef! woningbeoordeling

Op zoek naar rust, ruimte en een prachtig uitzicht? Deze eindwoning aan de Hobbemalaan biedt vrij uitzicht over de polder en de Alblas, vier slaapkamers en een ruime voor- en achtertuin. Dankzij de doodlopende ligging en de groene omgeving geniet je hier van volop privacy. Een heerlijke plek voor wie graag rustig woont, met alle ruimte om zich heen!



Omschrijving

Op zoek naar een woning met een bijzondere ligging? Aan de Hobbemalaan 47 in Alblasserdam woon je met vrij uitzicht over de polder en de Alblas. Deze eindwoning ligt aan een rustige, doodlopende straat en biedt daardoor volop privacy en een fijne verbinding met de natuur. De woonkamer is heerlijk licht en heeft een groot zijraam waardoor je vanuit huis geniet van het groene uitzicht. De open keuken bevindt zich in de aanbouw en geeft toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. Ook de tweede verdieping biedt extra ruimte met mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. Buiten beschik je over een ruime voortuin op het zuiden en een achtertuin met een stenen schuur.

Entree
Via de voordeur kom je binnen in de gesloten hal. Vanuit hier bereik je de woonkamer en de meterkast. De vloer is afgewerkt met pvc en de wanden zijn gestuct.

Meterkast
De meterkast beschikt over 11 elektrische groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.

Toilet
De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld.

Woonkamer
De woonkamer is heerlijk licht en heeft een bijzonder element dat direct de aandacht trekt: het grote zijraam met uitzicht op het groene landschap. Dit raam zorgt ervoor dat je vanuit de woonkamer volop meekrijgt hoe de natuur met de seizoenen verandert. Een fijne plek om thuis te komen en van de omgeving te genieten. Verder is er een praktische trapkast aanwezig voor extra bergruimte.

Keuken
De open keuken bevindt zich in de aanbouw en staat in verbinding met de woonkamer. De hoekopstelling beschikt over bovenkasten en diverse apparatuur, waaronder een combi-oven/ magnetron, een inductiekookplaat, een koelkast en een vaatwasser. Een dakraam zorgt voor extra daglicht. Vanuit de keuken bereik je via een deur de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING
Overloop
Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De vloer loopt door naar de verschillende kamers.

Slaapkamer 1
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een slaapkamer met een mooi uitzicht over de groene omgeving. De kamer is ruim en biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting.

Slaapkamer 2
Ook aan de voorzijde vind je een ruime slaapkamer. Het uitzicht is hier een bijzonder pluspunt. Vanuit deze kamer kijk je heerlijk vrij weg over de omgeving.

Omschrijving

Slaapkamer 3
De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Ook dit is een ruime kamer die je naar eigen wens kunt inrichten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Badkamer
De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, een douchecabine, een badkamermeubel met dubbele wastafels en een toilet. Ook is er een designradiator aanwezig. De visgraattegels geven de badkamer een luxe uitstraling.

TWEEDE VERDIEPING
Overloop
Via de trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een kleine overloop met de opstelplaats van de cv-ketel en een aansluiting voor de wasmachine.

Slaapkamer 4
Op de tweede verdieping bevindt zich een extra ruimte met Velux dakramen met Velux verduisterende rolgordijnen, bergruimte en een wastafel. Deze ruimte biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

BUITENRUIMTE
Voortuin
De voortuin op het zuiden is bijzonder ruim en heeft een diepte van circa 12,80 meter. Hier geniet je van veel privacy en een vrij uitzicht richting de natuur en het water. De ligging aan een doodlopende weg zorgt voor een rustige omgeving. Met de groene omgeving en de schaapjes die regelmatig voorbijlopen, ervaar je hier een heerlijk gevoel van vrijheid. De tuin is voorzien van sierbestrating en tuinborders.

Achtertuin
Aan de achterzijde ligt een verzorgde tuin van circa 7 meter diep en 5,80 meter breed. De tuin is nog geen jaar geleden opnieuw aangelegd en beschikt over tuinborders. Ook is het zicht richting het water bewust opengehouden. Een fijne plek om buiten te zitten en van de omgeving te genieten.

Schuur
In de tuin staat een stenen schuur. Een praktische plek voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Het uitzicht maakt deze plek extra bijzonder. Vanuit de woonkamer en slaapkamers kijk je prachtig uit over de Kortlandse Kade (het nieuwe Achterwaterschap). Vooral in het voorjaar en de zomer is het genieten van de voorbijvarende pleziervaart. Ook vanaf de zolderverdieping heb je een fraai uitzicht, dankzij de panoramische drieluikramen aan de voorzijde en de tweedelige ramen aan de achterzijde. Een heerlijke plek voor liefhebbers van vissen en watersport. Ook voor kinderen is de omgeving aantrekkelijk, met speeltuinen en een sportveldje in de nabijheid.














AEG


AEG















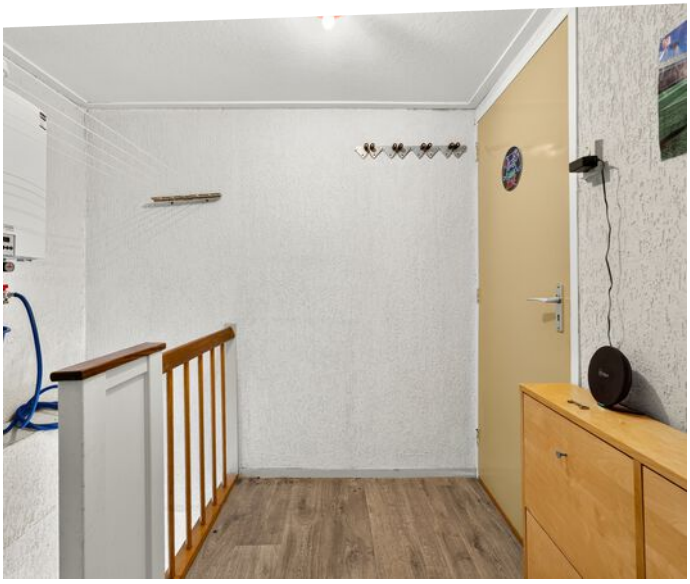




Vanuit elke kamer geniet je van prachtig uitzicht!









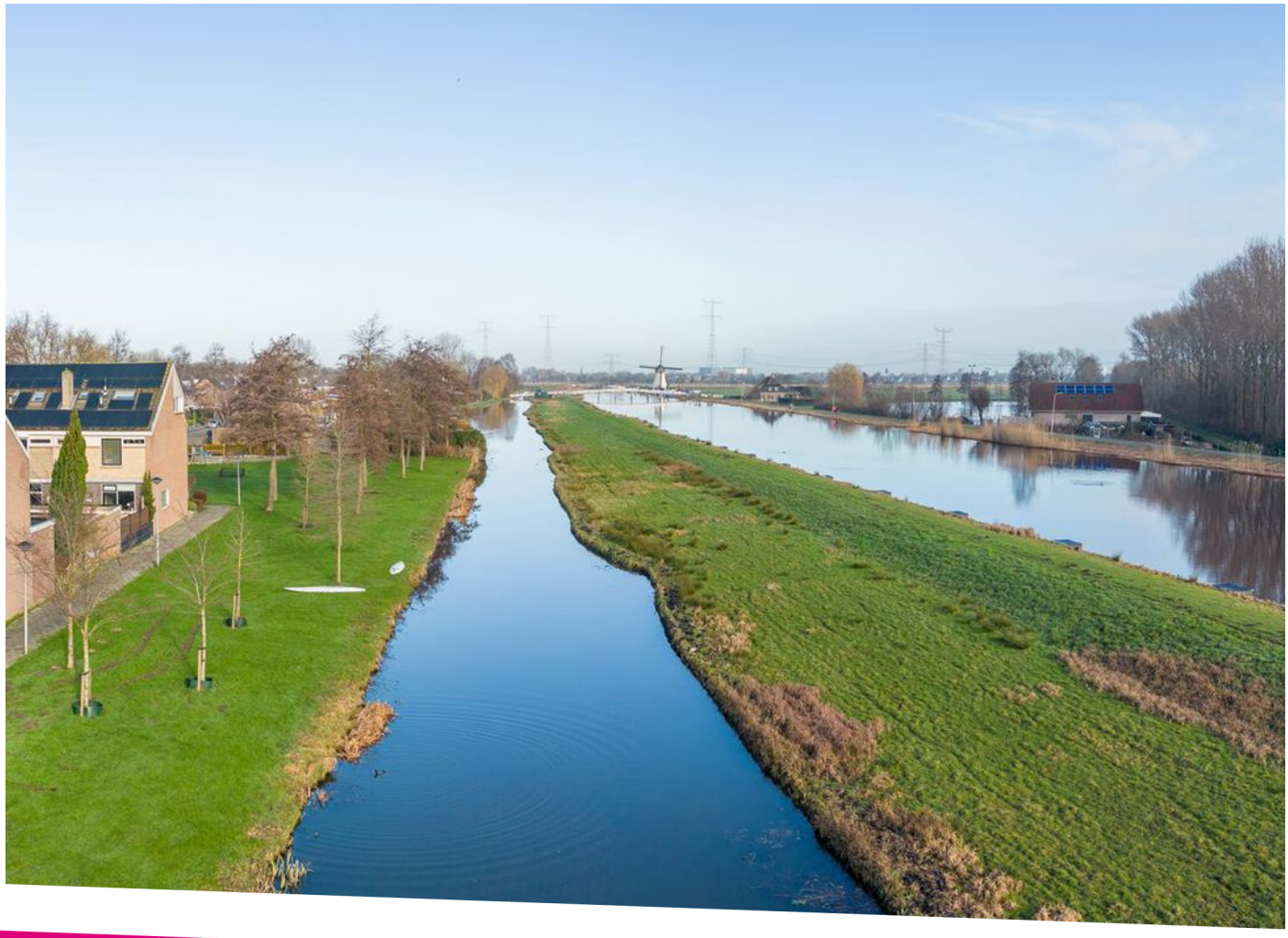






















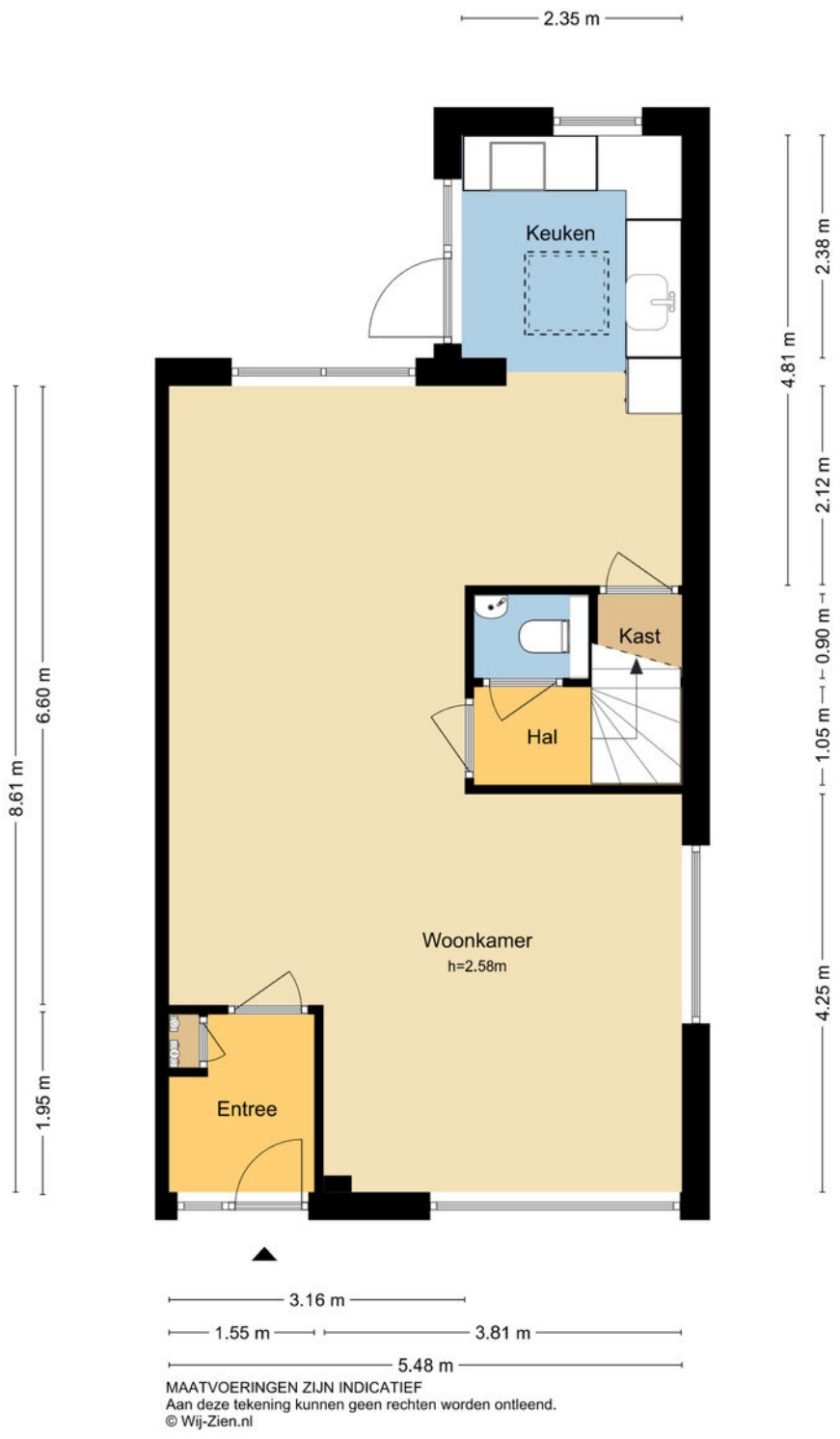








Plattegronden

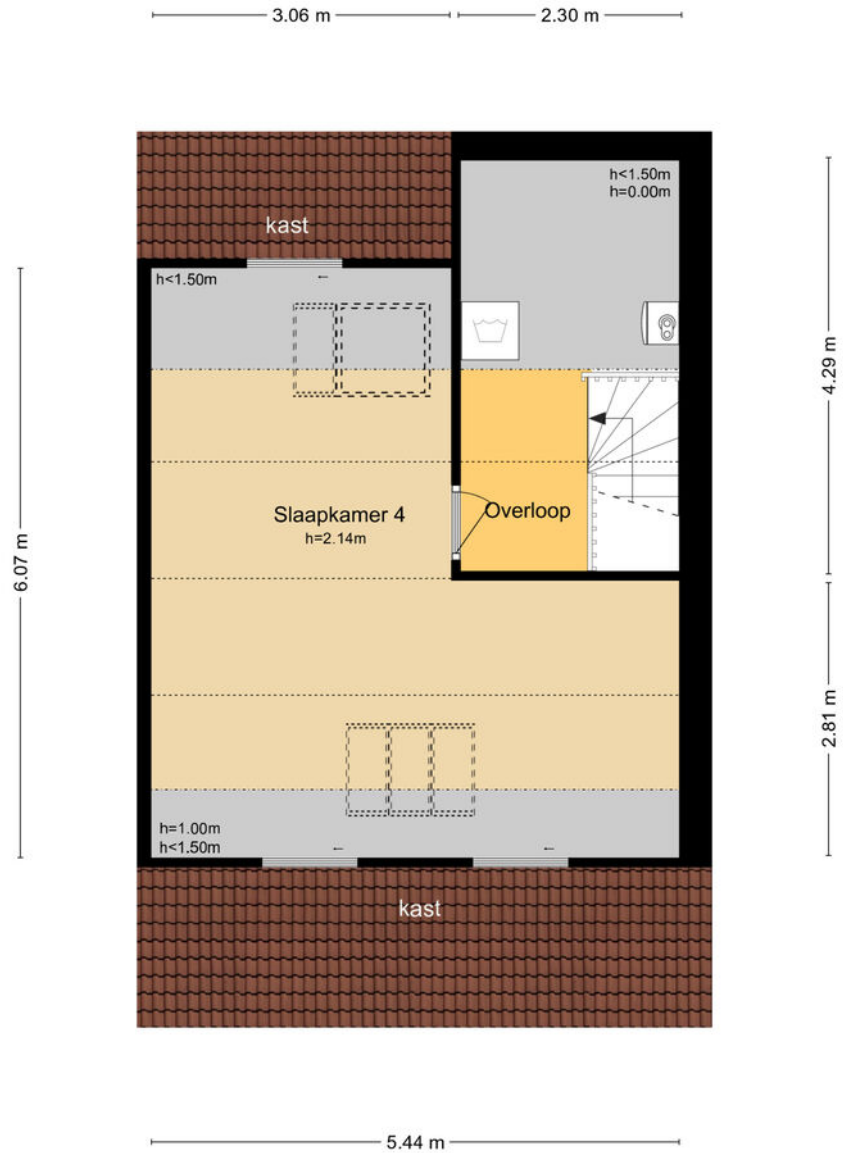


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



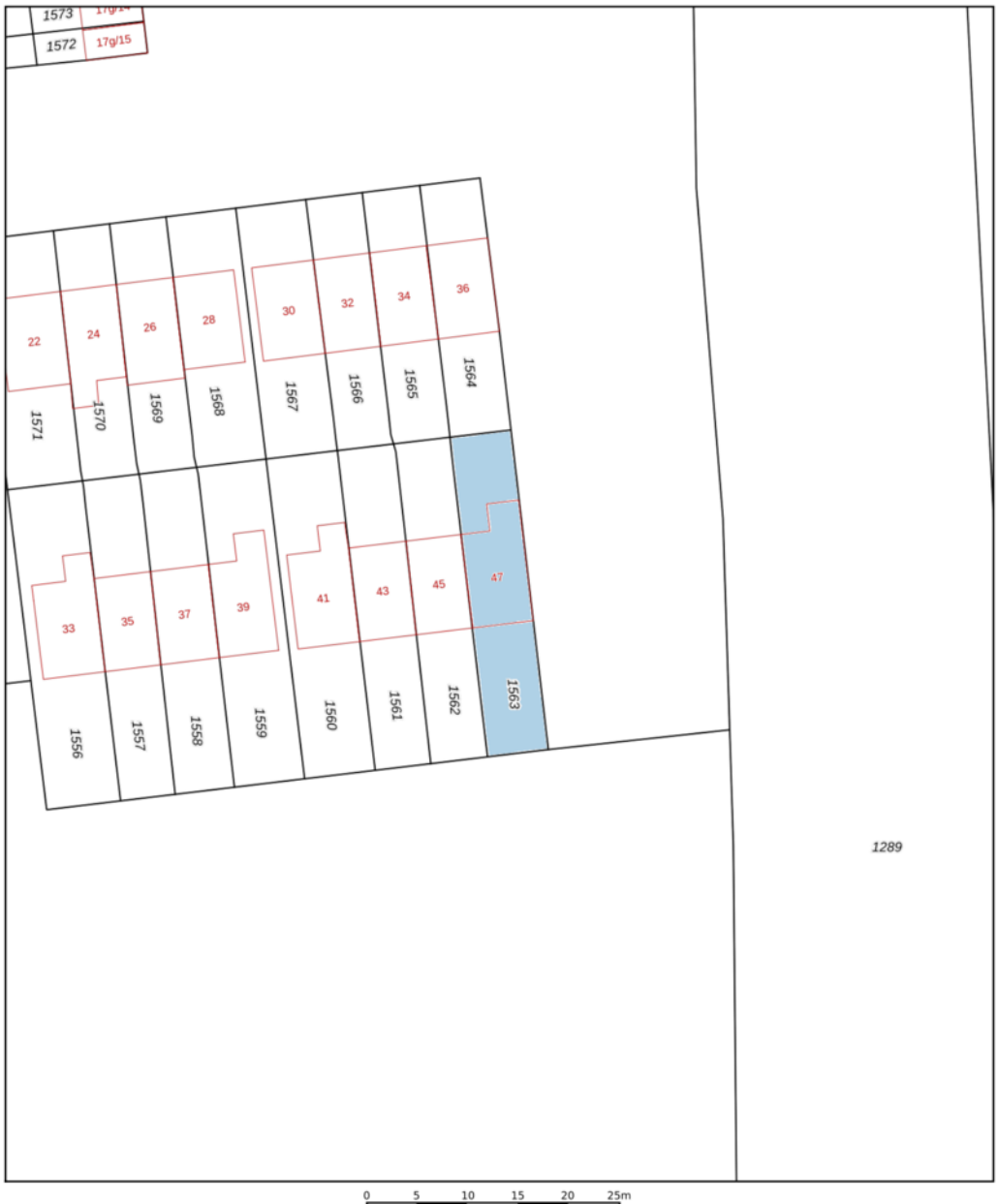
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hobbemalaan 47



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

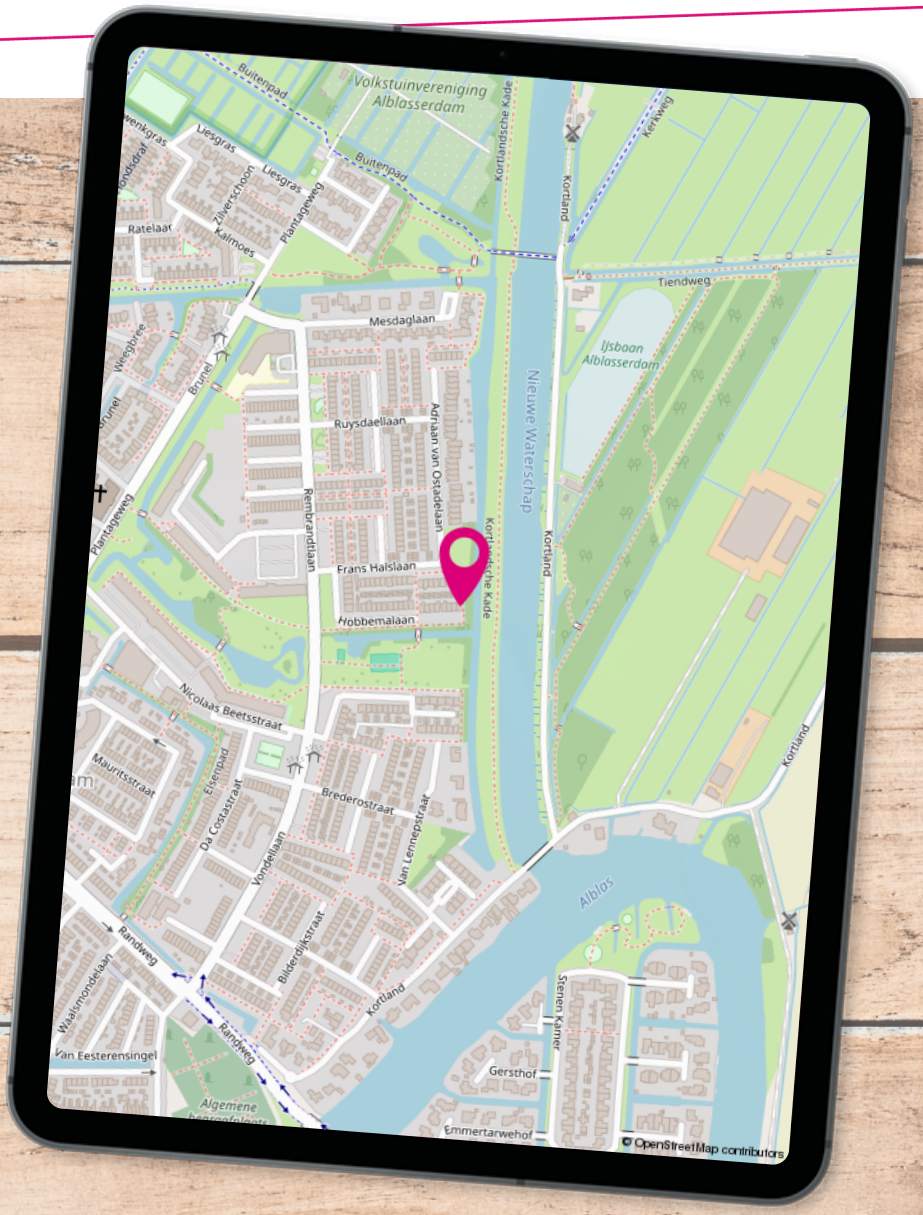
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	1563

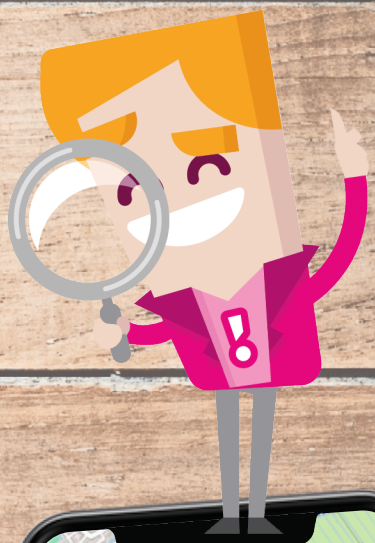
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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 Hobbemalaan ligt in een groene, rustige omgeving aan de polder. Vanuit de tuin wandel of fiets je zo de natuur in. Het centrum ligt op vijf minuten fietsen en voor de deur vind je een groot speelveld, ideaal voor kinderen. Heerlijk wonen!

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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Solarlampjes	X		
Solar lampje aan schuur		X	
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Rolgordijnen boven in slaapkamers + zijraam begane grond	X		
Vouwgordijnen woonkamer		X	
Luxaflex keuken	X		
Velux rolgordijnen verduisterend op zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
PVC/vinyl	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met toebehoren		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Droogrek		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers badkamer	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	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.

Buurt - Alblasserdam / Schildersbuurt

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!

