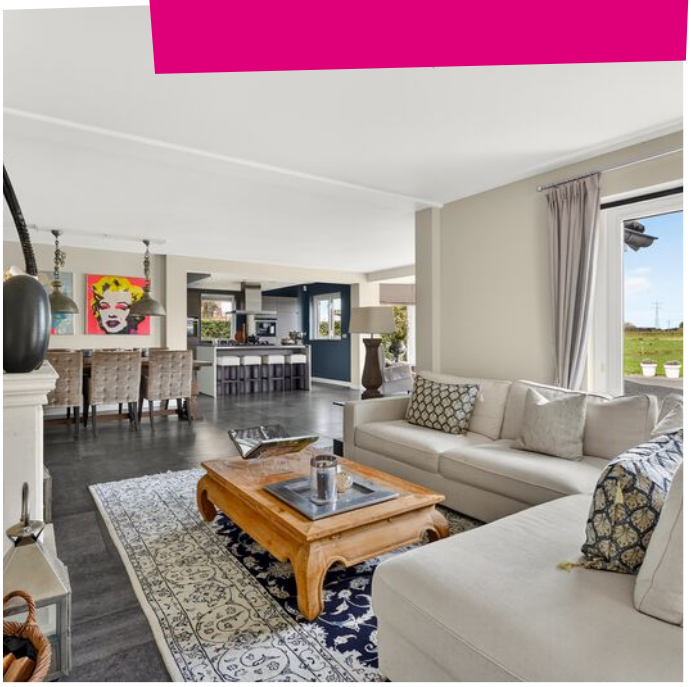
De Vang 23

ALBLASSERDAM / 2954 PA

Vrijstaand wonen met weids polderuitzicht!









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
188m²

Perceeloppervlakte
620m²

Externe bergruimte
22m²

Inhoud
839m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1993

Energielabel
B



Steef! woningbeoordeling

Stel je eens voor: iedere dag wakker worden met een weids uitzicht over de polder! Deze vrijstaande villa ligt aan het water en biedt volop ruimte en vrijheid. Vanuit de woonkamer, hoofdslaapkamer en het tuinhuis geniet je van het groene landschap. Met een dubbele garage, ruime oprit en heerlijke tuin is het buitenleven hier volop genieten!



Omschrijving

INDELING

Via de voordeur kom je binnen in een ruime ontvangsthal met een mooie trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, de aparte tv-kamer, het toilet en de meterkast. Een bijzonder detail is het boogvormige raam dat de entree een eigen uitstraling geeft.

Woonkamer

De woonkamer heeft een bijzondere indeling waarbij het uitzicht over de achtertuin en de polder direct de aandacht trekt. Centraal in de ruimte bevindt zich een fraaie erker met grote raampartijen en een fijne zitplek. Hier kun je heerlijk zitten en genieten van het weidse uitzicht over het groene landschap. Aan de rechterzijde is een tweede zithoek gecreëerd met een houtgestookte haard en openslaande deuren naar de achtertuin. Ook de boogvormige ramen vormen een herkenbaar detail in deze woonkamer.

Tv-kamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aparte tv-kamer. De openslaande deuren tussen de woonkamer en tv-kamer zorgen ervoor dat je beide ruimtes met elkaar kunt verbinden of juist van elkaar kunt scheiden. Zo beschik je naast de woonkamer over een tweede zitruimte.

Keuken

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en beschikt over een kookeiland. De keukenopstelling is voorzien van een zespitsgaskookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, een ingebouwde koffiemachine, een koelkast en een aparte vriezer. Ook zijn een vaatwasser en een Quooker aanwezig. Boven de keuken is het plafond verlaagd en voorzien van inbouwspots. Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de wasruimte.

Wasruimte

Aansluitend op de keuken bevindt zich een praktische wasruimte. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een kastenwand die extra opbergruimte biedt. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot zowel de garage als de buitenruimte. Een praktische verbinding tussen de verschillende vertrekken.

EERSTE VERDIEPING

Via de trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vliering. Boven het trapgat bevindt zich een dakraam dat voor prettig daglicht zorgt. De laminaatvloer loopt door naar de slaapkamers.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon. De kamer beschikt over inbouwkasten en heeft mooie houten balken in het zicht. Vanuit deze slaapkamer is ook de vliering bereikbaar.

Slaapkamer 2

Wat een uitzicht! Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer met een prachtig weids uitzicht over de polder. Dankzij de openslaande deuren stap je vanuit de slaapkamer zo het balkon op. Hier kun je in alle rust genieten van het groene landschap dat zich voor je uitstrekt. De slaapkamer beschikt verder over airconditioning en ingebouwde kasten.

Omschrijving

Slaapkamer 3
De derde slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde van de woning. Dit is een ruime kamer met twee dakramen en karakteristieke schuine dakvlakken. De zichtbare houten balken geven de ruimte een eigen uitstraling. Onder de schuine dakvlakken zijn knieschotten aanwezig.

Badkamer
De badkamer bevindt zich op de eerste verdieping en is volledig betegeld. Je beschikt hier over een ligbad, een inloopdouche en een badkamermeubel met twee wastafels. Ook is er een toilet aanwezig. Een kleine dakkapel zorgt voor daglicht en verder beschikt de badkamer over een designradiator en mechanische ventilatie.

Vliering
Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde bereik je de vliering. Een handige extra bergruimte.

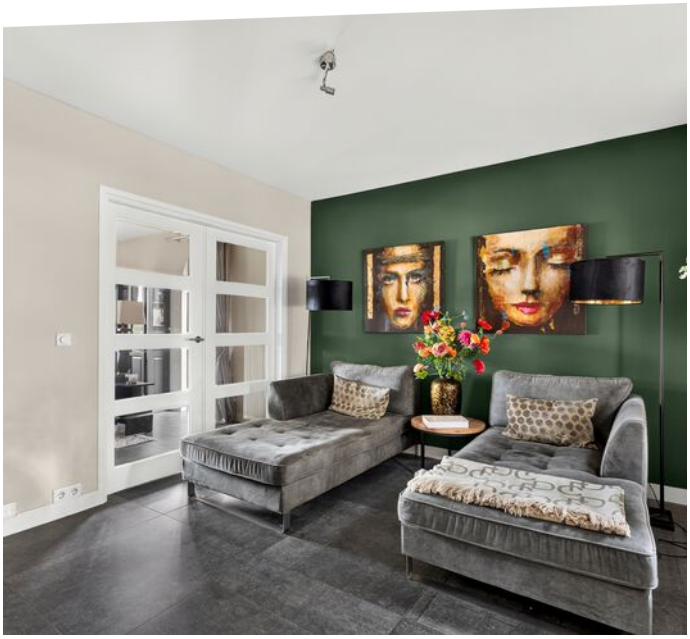
TUIN
Voortuin
Aan de zuidwestzijde van de woning ligt de verzorgde voortuin. De plantenborders met bolbomen vormen een groene omlijsting van de woning en de entree. De tuin is afgewerkt met sierbestrating en beschikt over een elektravoorziening. Voor de woning ligt een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De oprit biedt plaats aan twee auto's en sluit aan op de dubbele garage.

Garage
Naast de woning bevindt zich de dubbele stenen garage met ruimte voor twee auto's. De garage beschikt over twee elektrisch bedienbare roldeuren en ramen. Vanuit de garage bereik je via een binnendeur de wasruimte. Verder zijn elektra, water en verwarming aanwezig en is de garage geïsoleerd. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-ketel.

Achtertuin
De achtertuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. De tuin ligt op het noordoosten en maakt deel uit van het perceel van circa 620 m². Direct aan de tuin grenst het water en daarachter strekt het groene polderlandschap zich weids uit. Juist het vrije uitzicht geeft deze plek een bijzonder gevoel van rust, ruimte en vrijheid. Aan de waterkant bevindt zich een vlonder waar je heerlijk kunt genieten van de omgeving. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een gedeelte met grind. Ook zijn er water- en elektravoorzieningen aanwezig.

Tuinhuis
Achter in de tuin staat een bijzonder tuinhuis dat onderheid is. De grote glazen wanden en puien van glas en staal zorgen ervoor dat je vanuit de zithoek volop zicht hebt op de tuin, het water en het weidse polderlandschap. Binnen staat een houtgestookte haard die bijdraagt aan de sfeer. Verder beschikt het tuinhuis over elektra en inbouwspots. Een heerlijke plek om ook op minder zonnige dagen van deze bijzondere ligging en het uitzicht te genieten.





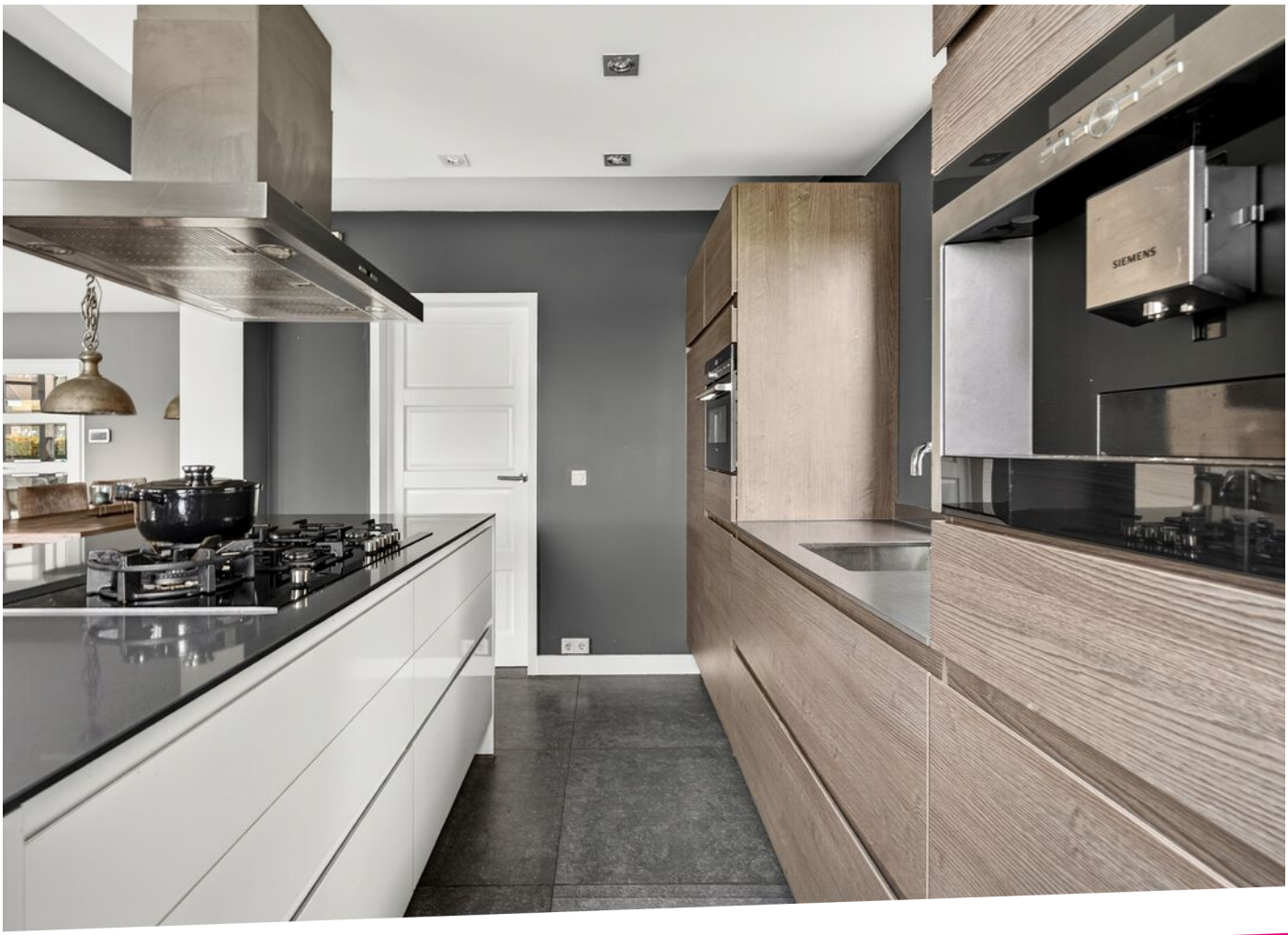




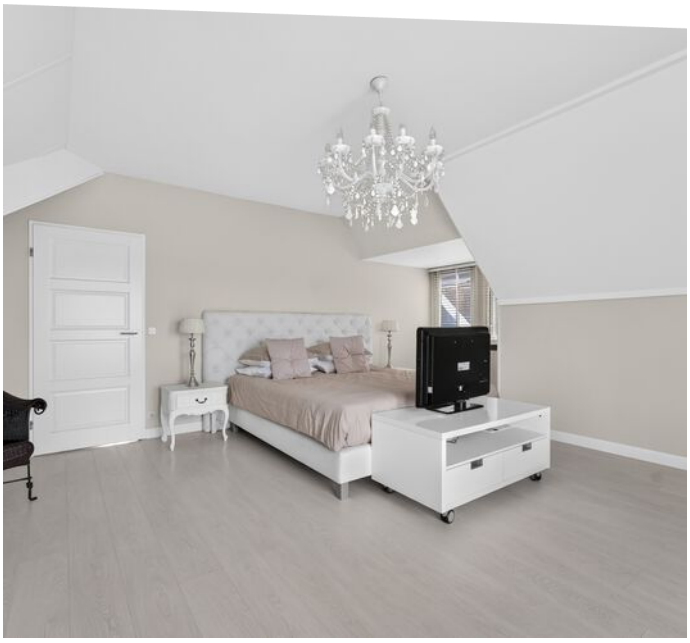







SIEMENS













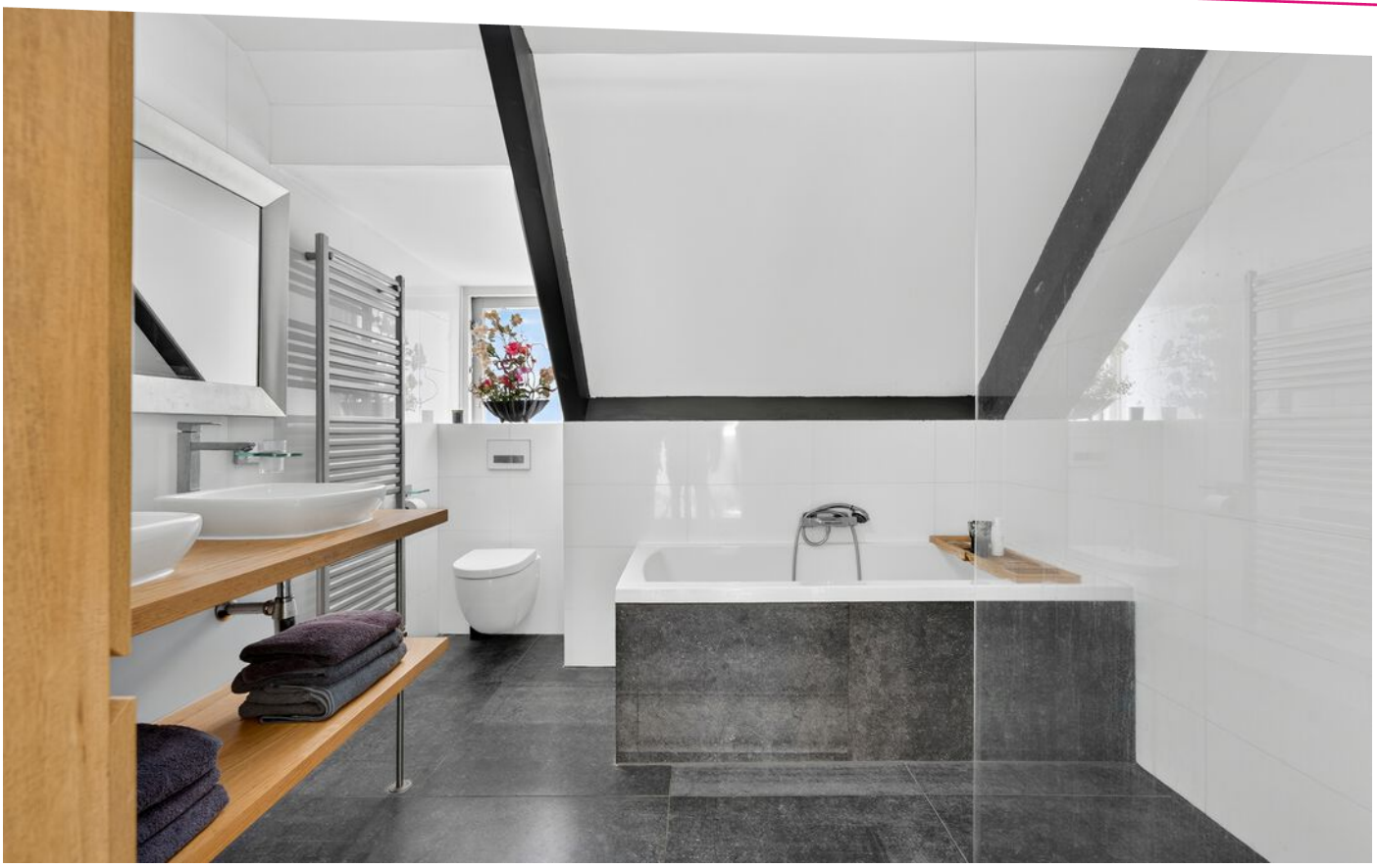


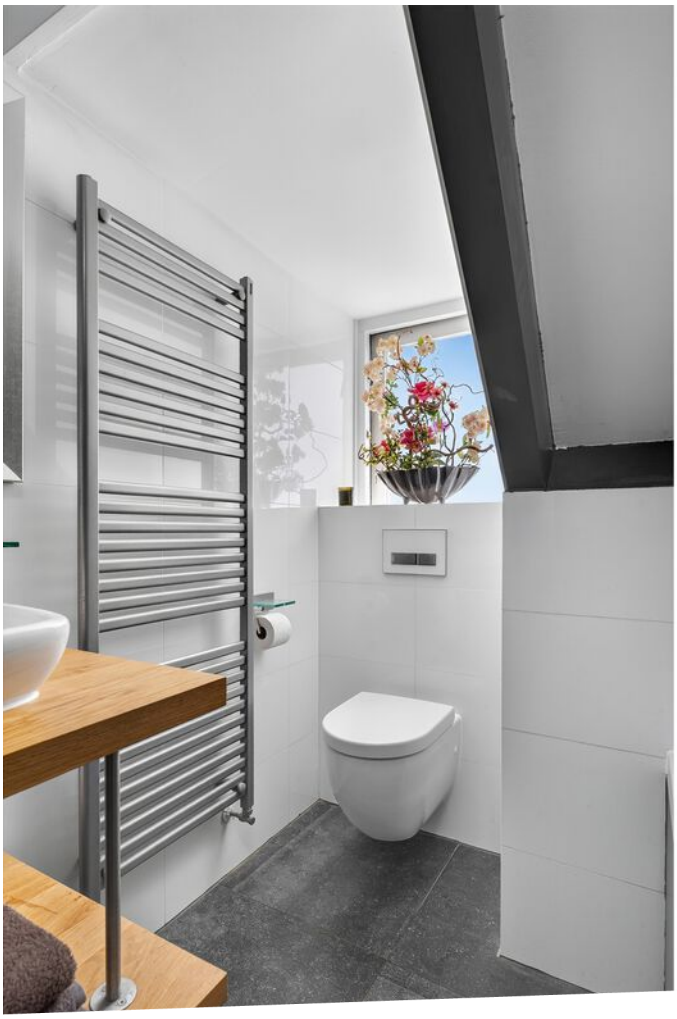


Ruime slaapkamers met een keurige afwerking!

































Plattegronden



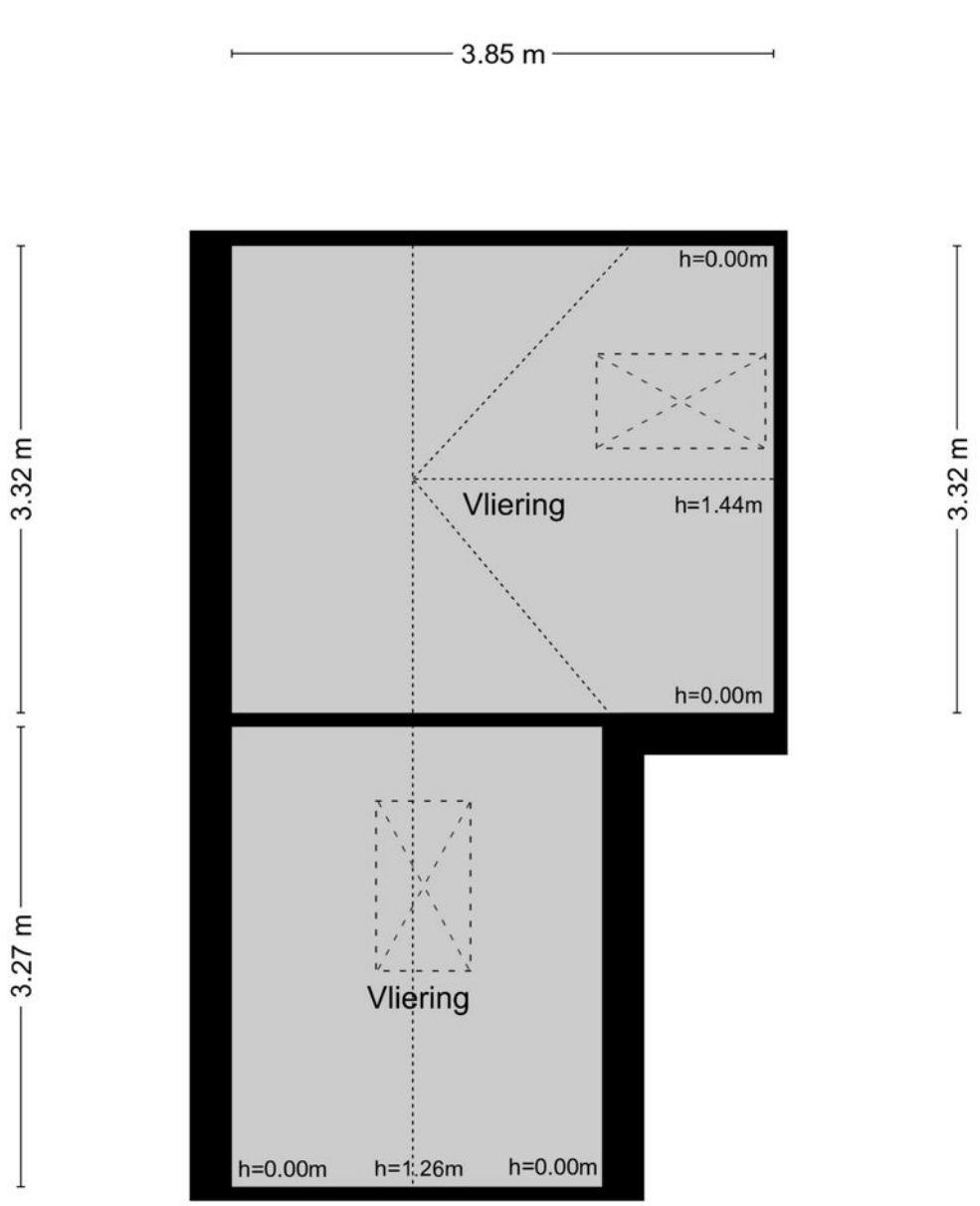
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



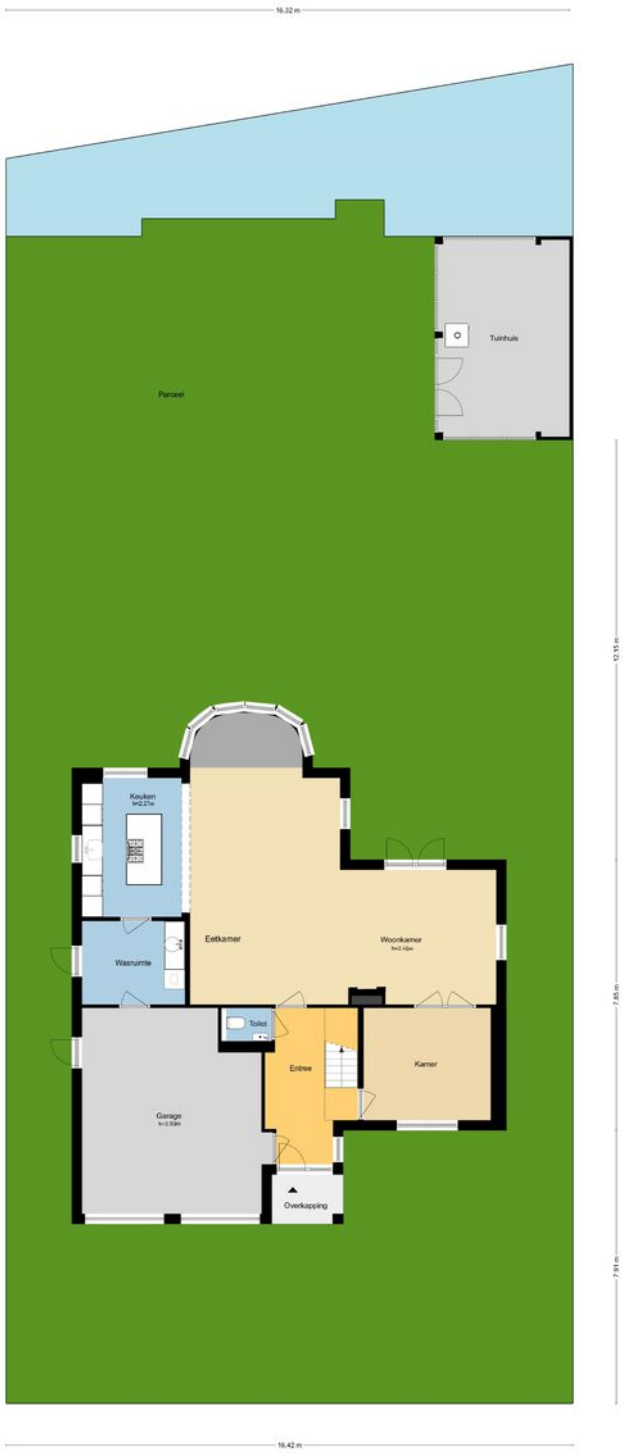
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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


16.32 m
Tuinhuis
Perceel
15.39 m
13.22 m
5.20 m
12.15 m
7.65 m
7.91 m
Keuken
h=2.27m
Eetkamer
Woonkamer
h=2.43m
Wasruimte
Toilet
Entree
Kamer
Garage
h=2.53m
Overkapping
16.42 m
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© WJ-Zaal.nl


steef!

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Vang 23



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3743
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht

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.

kadaster



Locatie op de kaart

De Vang ligt aan de rand van de wijk Blokweer met aan de achterzijde een weids uitzicht over het groene landschap en het aangrenzende water. Speelgelegenheden, winkels en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving.

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 garage	X		
Zonnepanelen	X		
Lampen tuinhuis			X
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Alarminstallatie Verisure	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Lamellen slaapkamers	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat Toon	X		
Airconditioning slaapkamer	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen tuinhuis			X
Hanglampen slaapkamers	X		
Tafellampen + lampen tv-kamer			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) slaapkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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 / Middelland

Leeftijd



0 - 14: 15%
15 - 24: 11%
25 - 44: 21%
45 - 64: 33%
65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 14%
Zonder kinderen: 40%
Met kinderen: 47%

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***

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!

