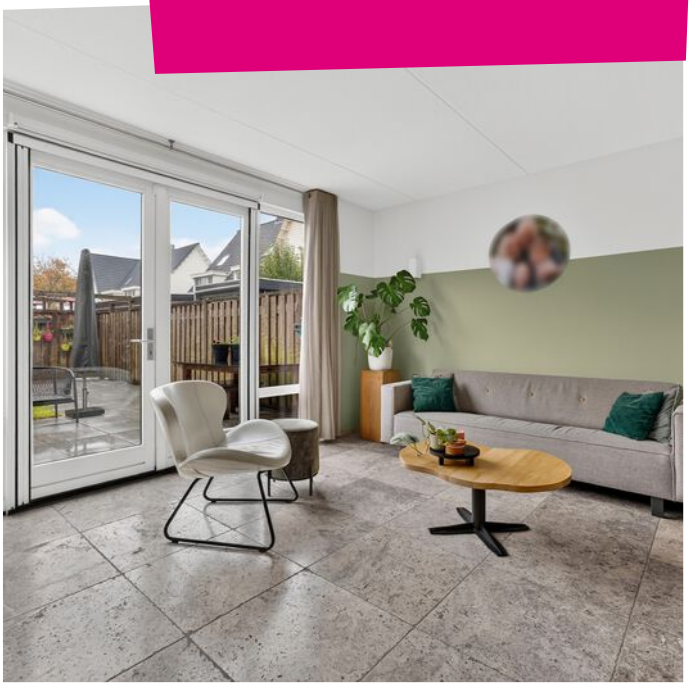
Fop Smitstraat 65

ALBLASSERDAM / 2953 XD

Verzorgde eindwoning 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



Joël Bahlman
Vastgoeddeskundige in opleiding

Kenmerken





Woonoppervlakte
117m²

Perceeloppervlakte
140m²

Externe bergruimte
6m²

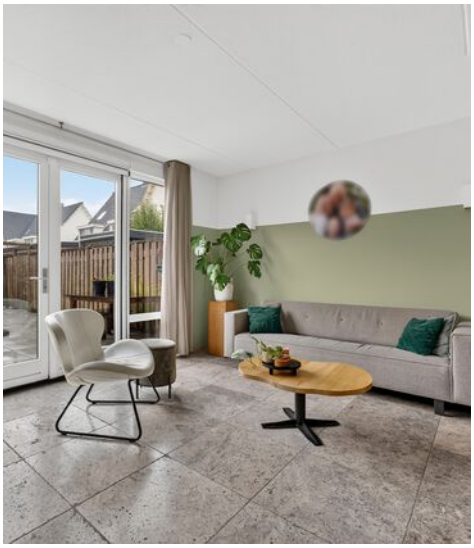
Inhoud
442m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
2007

Energielabel
B





Steef! woningbeoordeling

Deze verzorgde eindwoning in de wijk Kinderdijk biedt veel ruimte en heeft een ruime achtertuin waar het heerlijk vertoeven is. De woonkamer is gericht op de tuin en staat in verbinding met de open hoekkeuken. Met vier slaapkamers en een ruime bergzolder is deze woning perfect voor een gezin. Ook de ligging dichtbij een basisschool en speeltuin is prettig.



Omschrijving

Deze verzorgde eindwoning in de wijk Kinderdijk heeft dankzij de hoekligging een ruime achtertuin. De woonkamer is gericht op de tuin en staat in verbinding met de open hoekkeuken. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een nette badkamer met een bad. De tweede verdieping biedt een ruime voorzolder en een vierde slaapkamer. Voor spullen die je minder vaak nodig hebt is er ook een ruime bergzolder. De voortuin ligt op het zuidwesten en de achtertuin op het noordoosten. Ook de omgeving is prettig: de basisschool ligt op loopafstand en met de grote speeltuinvereniging en het Rijzenwiel in de buurt is er volop ruimte om buiten te spelen en te genieten van de omgeving.

INDELING

Hal

Vanuit de ruime hal bereik je de woonkamer, de toiletruimte en de meterkast. Een luie trap met in de treden verwerkte ledverlichting brengt je op de eerste verdieping. De prachtige natuurstenen travertinvloer loopt vanuit de hal door over de gehele begane grond. De vloer is voorzien van vloerverwarming.

Meterkast

De meterkast heeft 7 groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. De ruimte heeft mechanische ventilatie en is volledig betegeld.

Woonkamer

De woonkamer is heerlijk gericht op de achtertuin. Door de openslaande deuren loopt binnen op mooie dagen moeiteloos over in buiten. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer, waardoor je tijdens het koken gezellig in contact blijft met de rest van de ruimte. De natuurstenen travertinvloer met vloerverwarming loopt vanuit de hal door en geeft de begane grond een mooi en rustig geheel.

Keuken

De open keuken heeft een hoekopstelling met een raam bij de spoelbak. Je kookt op een keramische kookplaat met daarboven een afzuigkap. Voor het bereiden van maaltijden is er een combi-oven. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De ruime overloop geeft toegang tot de ouderslaapkamer aan de voorzijde, de twee slaapkamers aan de achterzijde, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op de overloop zelf is plek voor een kastje. De laminaatvloer op de eerste en tweede verdieping is zo goed als nieuw.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde ligt een ruime en verzorgde slaapkamer. De inbouwkast biedt opbergruimte zonder dat je daarvoor een losse kast hoeft neer te zetten.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met een dakkapel. Een fijne plek voor een kinderkamer.

Omschrijving

Slaapkamer 3
Ook slaapkamer drie ligt aan de achterzijde. Het is de kleinere van de drie slaapkamers op deze verdieping, maar er is nog steeds voldoende plek voor een bed, bureau en kledingkast.

Badkamer
In de nette, inpandige badkamer vind je een ligbad, een meubel met geïntegreerde wastafel, een toilet, een designradiator en mechanische ventilatie. De badkamer is volledig betegeld.

TWEEDE VERDIEPING
Overloop
Op de ruime en lichte voorzolder valt veel daglicht naar binnen door twee grote Velux-dakramen. Deze zijn voorzien van op maat gemaakte zonwering in de vorm van jaloezieën. Achter de schotten is veel opbergruimte. Hier vind je ook de wasmachineaansluiting en de cv-ketel. Vanaf de voorzolder bereik je de vierde slaapkamer en de bergzolder.

Slaapkamer 4
Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met een dakkapel. De kamer heeft eigen opbergruimte en is voorzien van een vaste netwerkaansluiting.

Bergzolder
Vanaf de voorzolder bereik je met een vlizotrap de ruime bergzolder, waar je spullen kunt bewaren die je minder vaak nodig hebt.

TUIN
Voortuin
De verzorgde voortuin (ca. 1,20 x 5,55) ligt op het zuidwesten en is aangelegd met sierbestrating. Een fijne plek om op zonnige dagen van de middag- en avondzon te genieten.

Achtertuin
De achtertuin (ca. 9,60 x 5,50) ligt op het noordoosten en biedt dankzij de hoekligging extra ruimte. Er is volop gelegenheid om een fijne plek te creëren om buiten te zitten, te genieten van het groen of lekker bezig te zijn in de tuin. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de woonkamer. Borders geven plek aan beplanting en in de tuin is een wateraansluiting aanwezig.

Schuur
De houten schuur biedt ruimte om tuinspullen op te bergen. In de schuur is ook elektra aanwezig.

ALGEMEEN
- Bouwjaar: 2007
- Verwarming: Cv-ketel (Remeha Avanta, 2018) en vloerverwarming op de begane grond
- Warmwatervoorziening: Cv-ketel (Remeha Avanta, 2018)
- Glas: HR++-glas
- Kozijnen: Hout



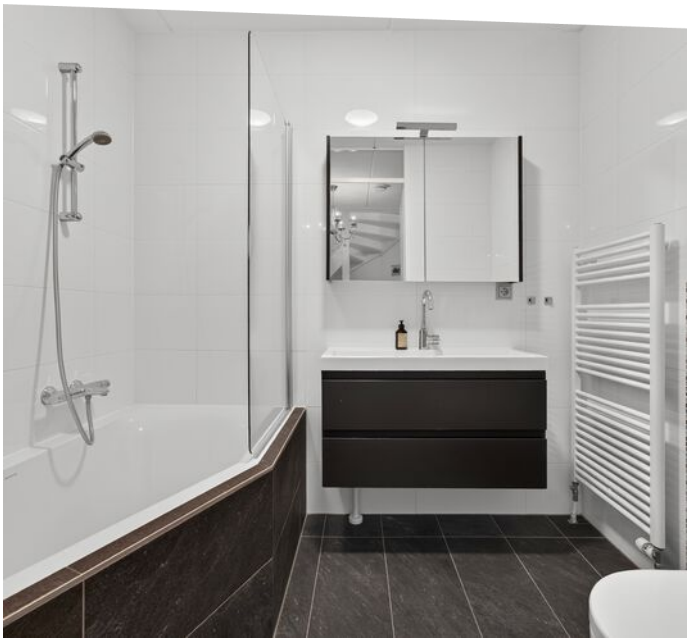






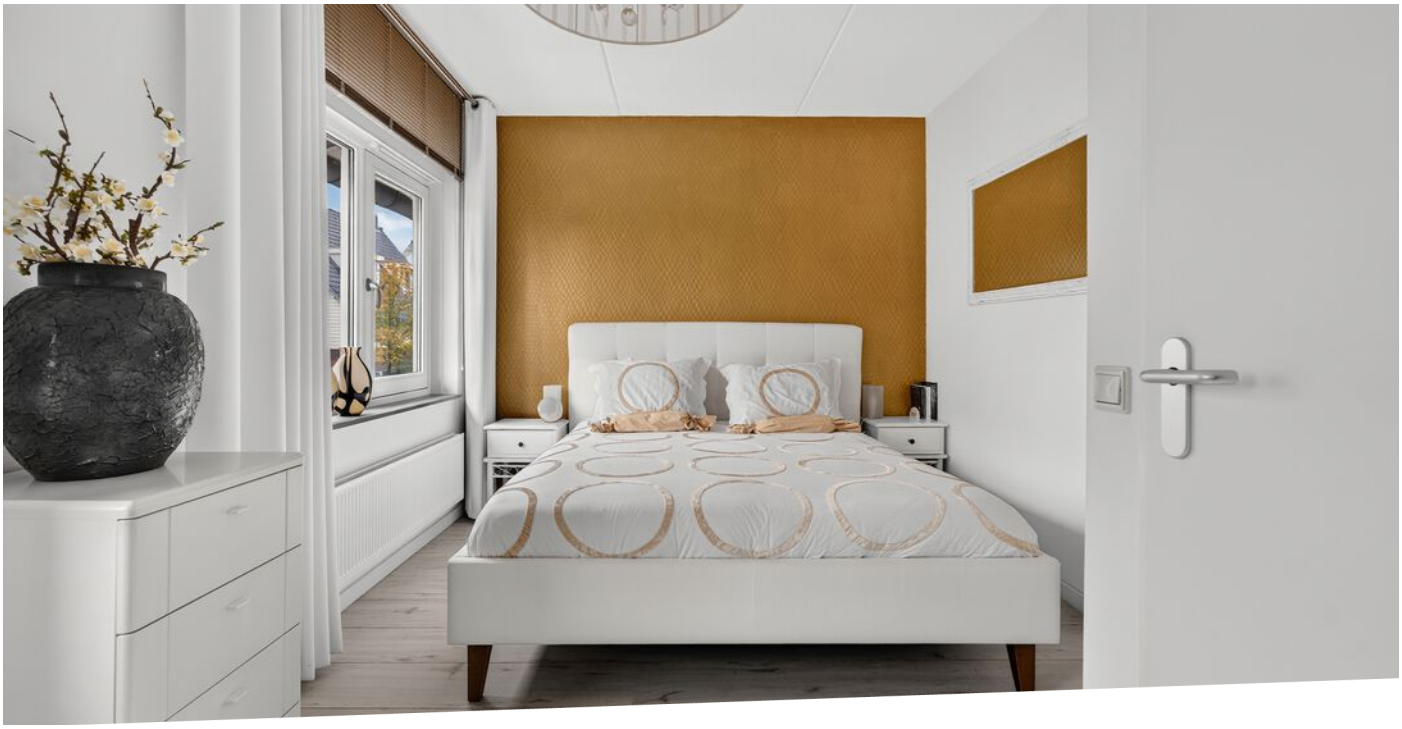




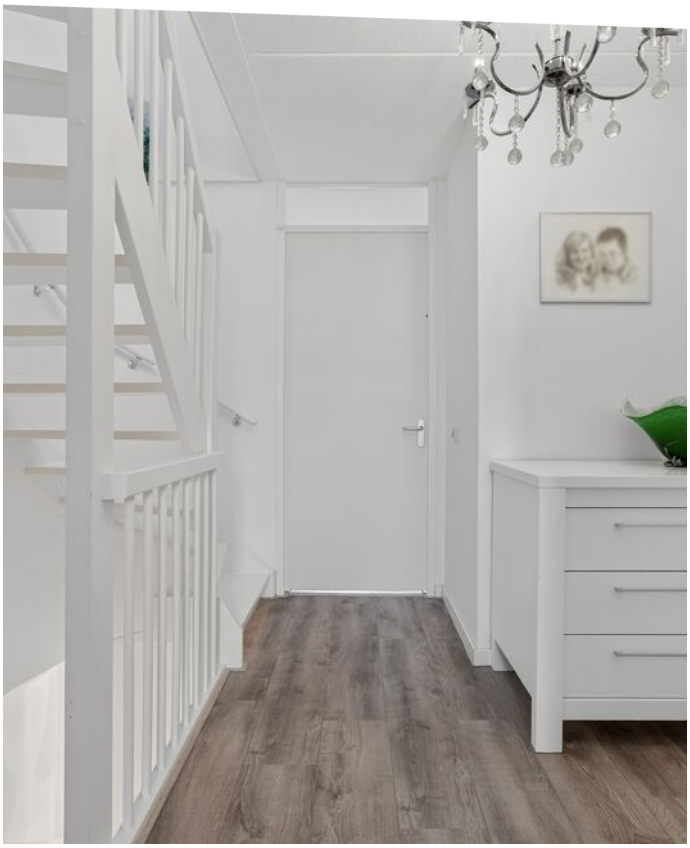














Net afgewerkte eindwoning met 4 slaapkamers!








Tacx


Tacx







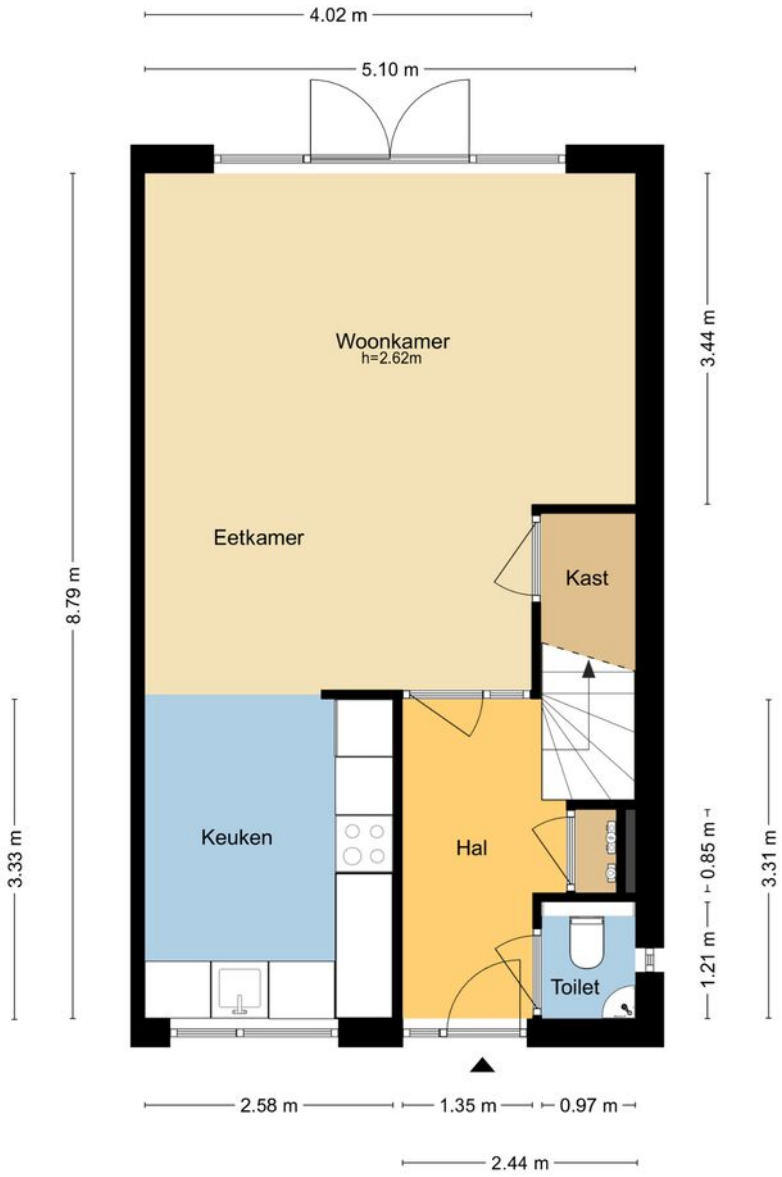




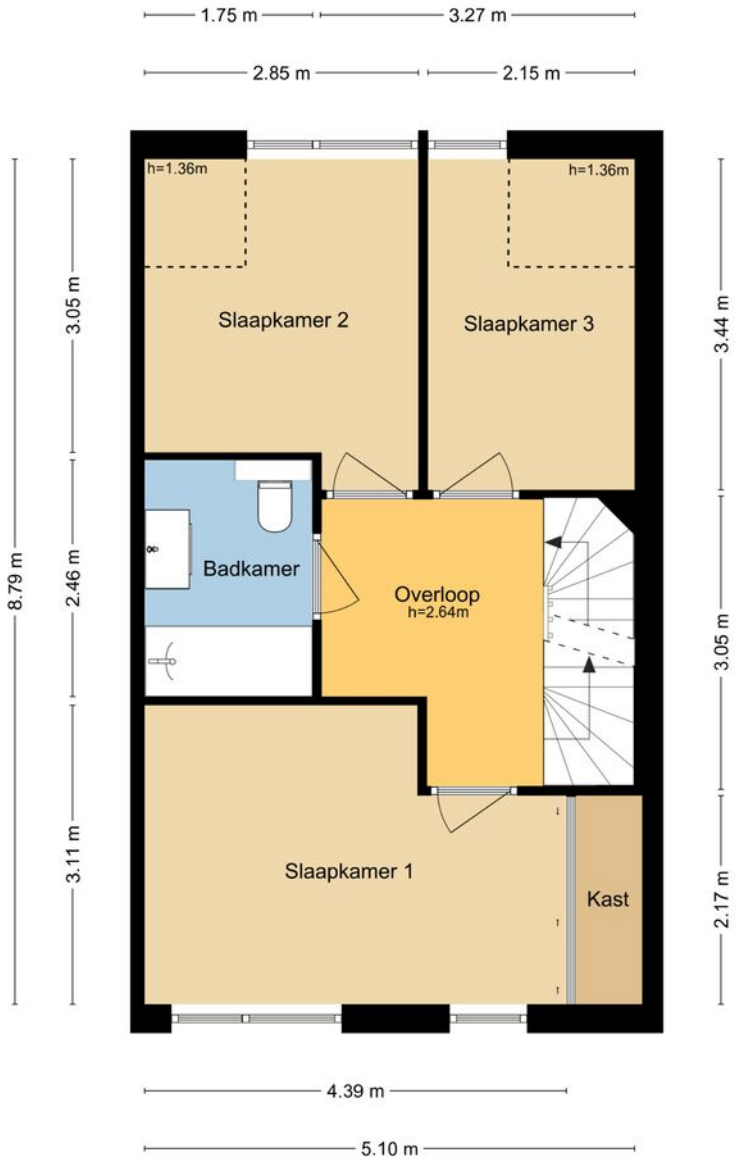




Plattegronden

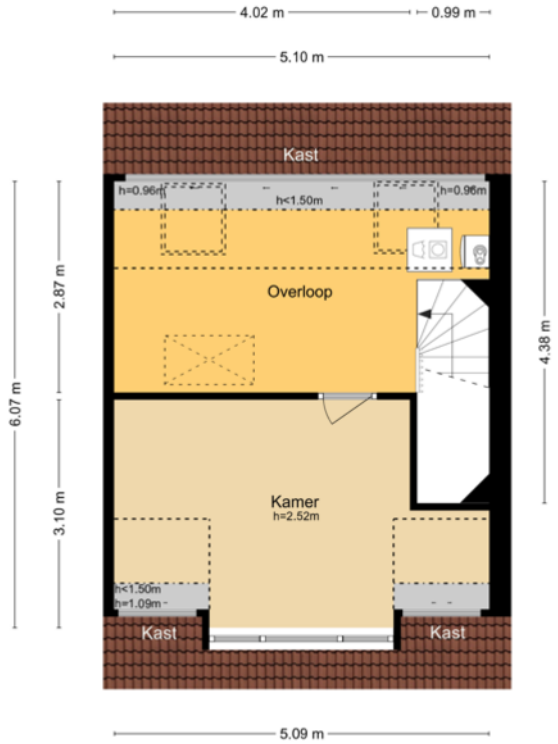


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

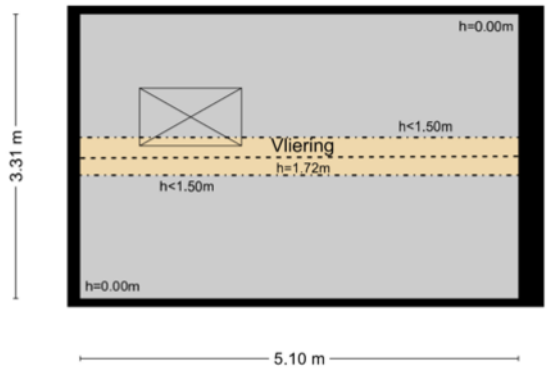


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

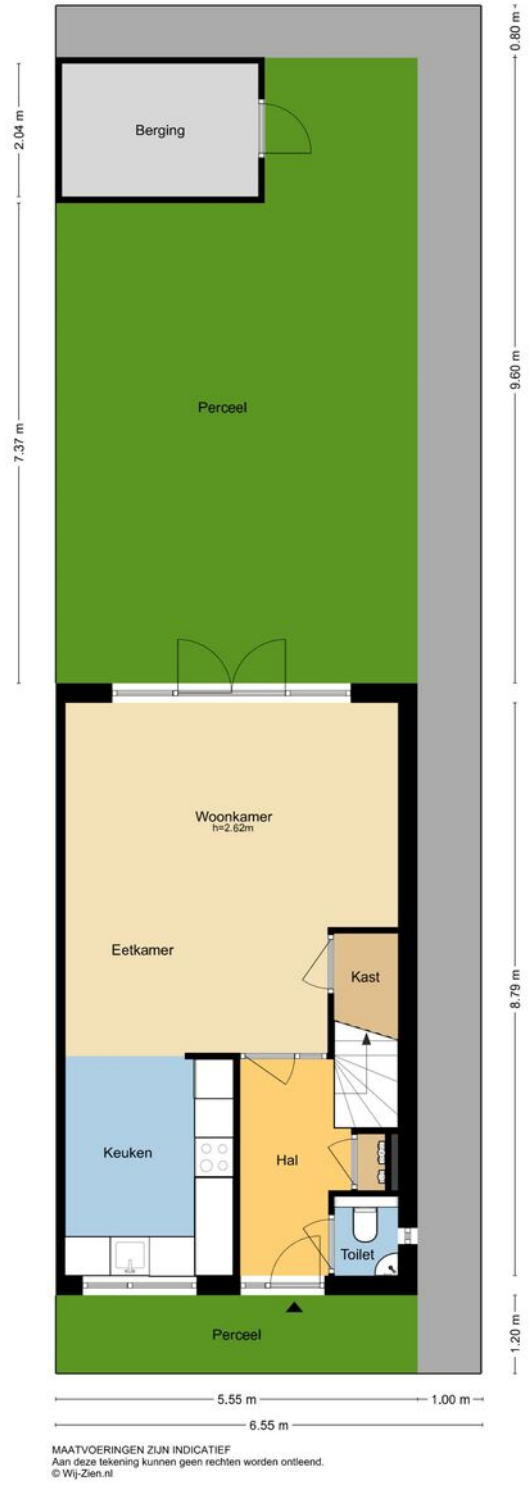
Plattegronden



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



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fop Smitstraat 65



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	A
Perceel	8509

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 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

Deze woning ligt in de wijk Kinderdijk. Op een steenworp afstand vind je diverse voorzieningen zoals een basisschool, speeltuinen, winkelgelegenheid en het mooie molengebied Kinderdijk.

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		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Tuinkast / Plantenbakken aan de schutting		X	
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Vitrages		X	
Jaloezieën		X	
Overgordijnen		X	
(Losse) horren / rolhorren		X	
Gordijnen in keuken, woonkamer en veluxramen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Vloerverwarming begane grond	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Vaatwasser	X		
Koel-vriescombinatie		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers			X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
Smart-Home (Home Assistant)			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 23%
15 - 24: 18%
25 - 44: 28%
45 - 64: 28%
65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%
Zonder kinderen: 15%
Met kinderen: 64%

Koop / huur



Koop: 60%
Huur: 40%

51%

49%

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!

