

Van der Leestraat 13 Alblasserdam



Vraagprijs € 389.000,- k.k.

Molenaar|Cové Makelaars B.V.
Teunie Cové Makelaar o.g.
Nieuwland Parc 307
2952 DD Alblasserdam
tel: 078 – 89 07 999
mobiel: 06 – 10 02 95 00
info@molenaarcove.nl
www.molenaarcove.nl



Van der Leestraat 13 te Alblasserdam

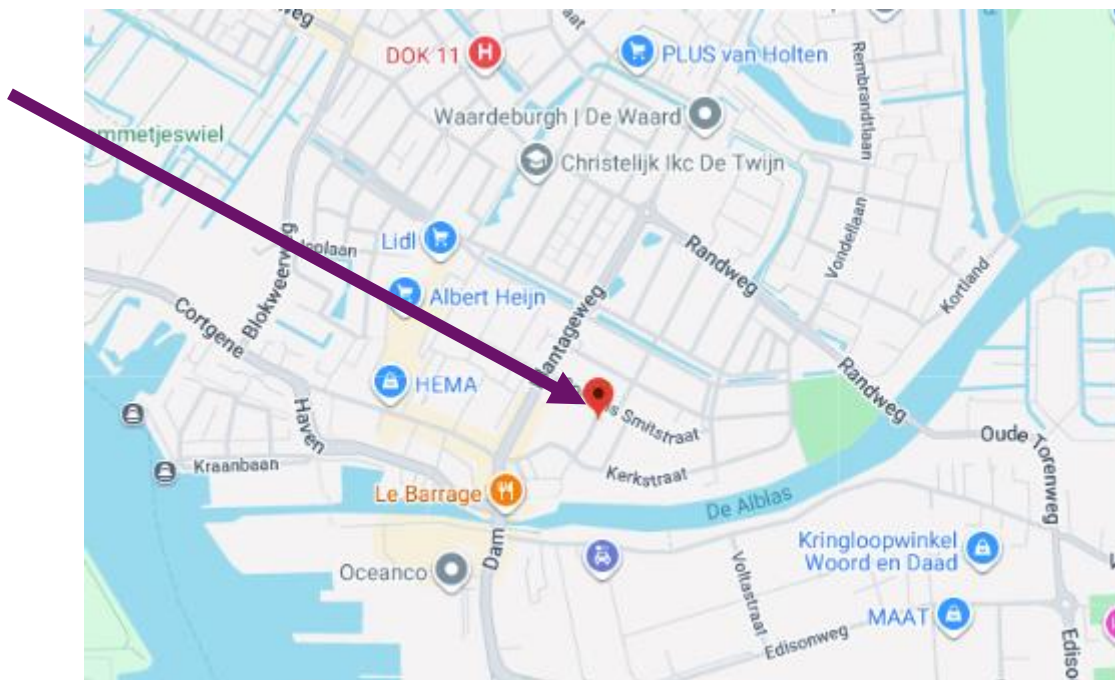
Charmante jaren '30 hoekwoning met 5 slaapkamers en uitstekende ligging in de "Oude Torenwijk", vlakbij winkels, scholen en overige voorzieningen.

Deze woning combineert authentieke details met een warme, huiselijke sfeer en een praktische indeling. Met een lichte doorzon woonkamer, nostalgische keuken met uitgebreide inbouwapparatuur, kelderkast, vijf slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidoosten met grote berging is dit een huis waar elke ruimte zijn eigen verhaal vertelt. Van de knusse houtkachel tot de speelse zolderkamers: hier woon je met karakter én comfort, op een plek die direct als thuis voelt.

De woning is in 2025 voorzien van HR++ beglazing in de houten kozijnen en daarmee goed onderhouden.

Het ruime perceel van 130 m², de ligging in deze kindvriendelijke wijk en de sfeer van de woning, maken dit huis heel aantrekkelijk.

Deze woning is beslist een bezichtiging waard!



Charmante, ruime, 6-kamer hoekwoning op een ideale locatie!

Indeling

Begane grond:

Stap binnen in deze charmante jaren '30 woning waar authenticiteit en warmte samenkomen. Achter de karakteristieke gevel schuilt een huis vol verhalen: authentieke details, knusse hoeken en een fijne lichtinval maken dit tot een plek waar je je direct thuis voelt.

Voortuin:

De ruime voortuin is fraai aangelegd en is voorzien van sierbestrating en diverse beplanting.



Entree:

Via de entree betreed je de woning, waar direct de charme van vroeger voelbaar is. De hal geeft toegang tot een gedeeltelijk betegeld toilet met fontein en een opengaand glas in loodraam. Hier vind je ook de vaste trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.



Woonkamer:

De doorzon woonkamer vormt het warme hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen baadt de ruimte in het daglicht, terwijl de sfeervolle houtkachel (ter overname) uitnodigt tot lange avonden met een goed boek of gezellig samenzijn. De houten vloer en het strak gestuct plafond geven een mooie balans tussen klassiek en comfortabel. Vanuit de woonkamer bereik je de kelder met veel bergruimte, ideaal voor extra opslag en de meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Aan de achterzijde loopt de woonkamer naadloos over in de keuken, welke is gelegen in de achter aanbouw.



Keuken:

De keuken is een heerlijke plek voor liefhebbers van nostalgische details. In een praktische hoekopstelling vind je hier een sfeervolle inrichting met een natuurstenen aanrechtblad, koelkast, vaatwasser, oven, een apart kookgedeelte met twee 2-pits inductiekookplaten naast elkaar, dus in totaal 4 inductiepitten, een afzuigkap en 10 liter close-in boiler. Onder het aanrecht zijn slimme gruttersbakken gemaakt voor aardappels, uien en fruit, een knipoog naar vroeger. Het houten plafond en de antieke tegelvloer, maken het plaatje compleet. Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in.



Tuin:

De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidoosten (ca. 7,40 x 5,37 m), is een fijne plek om te ontspannen. De combinatie van bestrating en groene borders zorgt voor een prettige sfeer. Achterin de tuin staat een ruime houten berging met naastgelegen fietsenberging van in totaal 14 m² met elektra, ideaal voor hobby's of opslag. Via een pad langs het huis is er bovendien een praktische achterom naar de straat.



Eerste verdieping:

Overloop:

Op de eerste verdieping kom je op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste hardhouten open trap naar de tweede verdieping.



Slaapkamers:

Slaapkamer 1 is gelegen aan de achterzijde van de woning, een rustige plek met uitzicht op de tuin, perfect om de dag ontspannen af te sluiten.



Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde, een lichte ruimte met extra bergruimte boven het raam, wat zorgt voor een speelse en praktische indeling.



Slaapkamer 3 is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot het dakterras aan de achterzijde.



Dakterras:

Het dakterras is ideaal om even van de buitenlucht te genieten of de was te drogen met open verbinding naar het dakterras van de burens.



Badkamer:

De badkamer aan de voorzijde is voorzien van een zitbad, wastafel en een opengaand raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.



Tweede verdieping:

Overloop:

De tweede verdieping verrast, door de nokverhoging, met nog eens twee slaapkamers en extra bergruimte. Op de overloop vind je de opstelling van de HR CV-combiketel (Intergas, 2011) en handige opbergmogelijkheden onder het schuine dak.



Slaapkamer 4:

Slaapkamer 4, gelegen aan de achterzijde met hoge nok is een echte eye-catcher. De dubbele hoogslaper met trapje maakt deze kamer speels en multifunctioneel, terwijl de ruimte eronder perfect benut kan worden voor kasten of een werkplek.



Slaapkamer 5:

Slaapkamer 5, eveneens aan de achterzijde, beschikt over een eigen bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of als extra opslagruimte. Een grappig doorkijkluikje verbindt de beiden slaapkamers.



Deze woning ademt sfeer, historie en warmte. Met zijn authentieke elementen, praktische indeling en fijne buitenruimte is dit een huis waar je niet alleen woont, maar echt leeft. Een unieke kans voor liefhebbers van karaktervolle woningen!

Overige:

- De ligging is uitstekend en kindvriendelijk, vlakbij allerlei voorzieningen, zoals een christelijke basisschool, huisarts, supermarkt en buurthuis "De Pion". Ook het winkelcentrum van Alblasterdam is vlakbij;
- Voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing. Het glas is in 2025 vernieuwd behalve het raam in het toilet, de ramen van de voordeur en de twee dakvensters;
- Houten constructievloeren;
- Het dak is geïsoleerd, maar dit is nog niet meegenomen in het huidige energielabel;
- Schoorsteen is voorzien van een kachelpijp en daaromheen is isolatie aangebracht;
- HR CV-combiketel (Intergas, 2011);
- Energielabel E, geldig tot 10 december 2034;
- Aanvaarding: in overleg (voorkeur augustus / september 2026).

Bijzonderheden

Vraagprijs	€ 389.000 k.k.
Ligging	Alblasserdam, Oude Torenwijk
Soort bouw	Bestaande bouw, 1938
Soort object	Eengezinswoning (hoekwoning)
Eigen grond	Ja
Perceeloppervlakte	130 m ²
Gebruiksoppervlakte	94 m ²
Inhoud	332 m ³
Externe bergruimte	14 m ²
Dakterras	6 m ²
Woonkamer	26 m ²
Keuken	6 m ²
Slaapkamers	5 slaapkamers respectievelijk 11 m ² , 8,5 m ² , 4,5 m ² , 8,5 m ² en 8,5 m ² .
Badkamer	3 m ²
Achtertuint	40 m ²
Voortuint	10 m ²
Verwarming	HR CV Combiketel, Intergas (2011)
Energie ­ label	E, geldig tot 10 december 2034
WOZ waarde	€ 316.000 (waarde peildatum 01-01-2025)
Onroerend zaakbelasting, afvalstoffenheffing en rioolbelasting	€ 938,- per jaar
Waterschapslasten	€ 541,63 per jaar
Gas en elektra	€ 128,- per maand
Water	€ 14,- per maand

Plattegronden

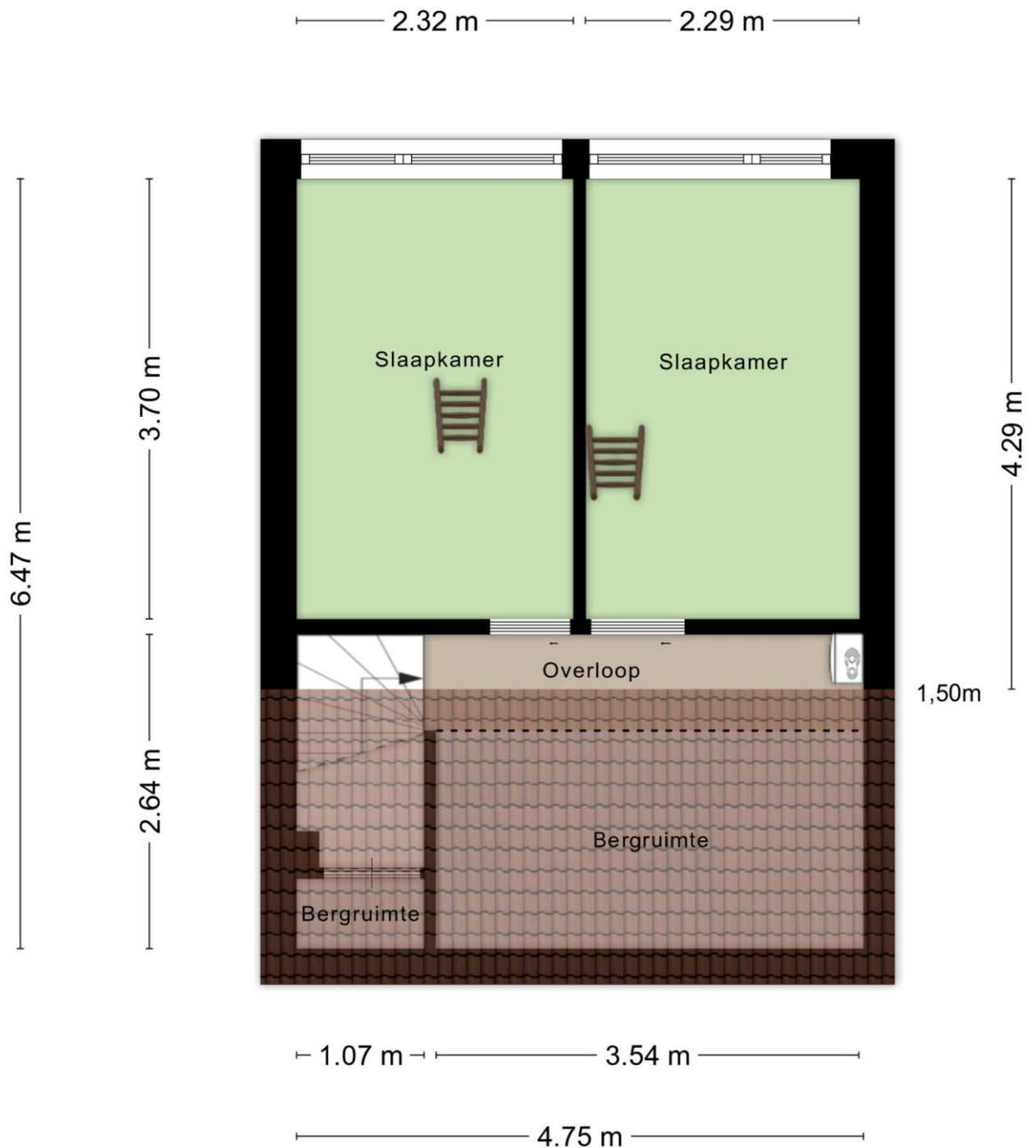
Begane grond:



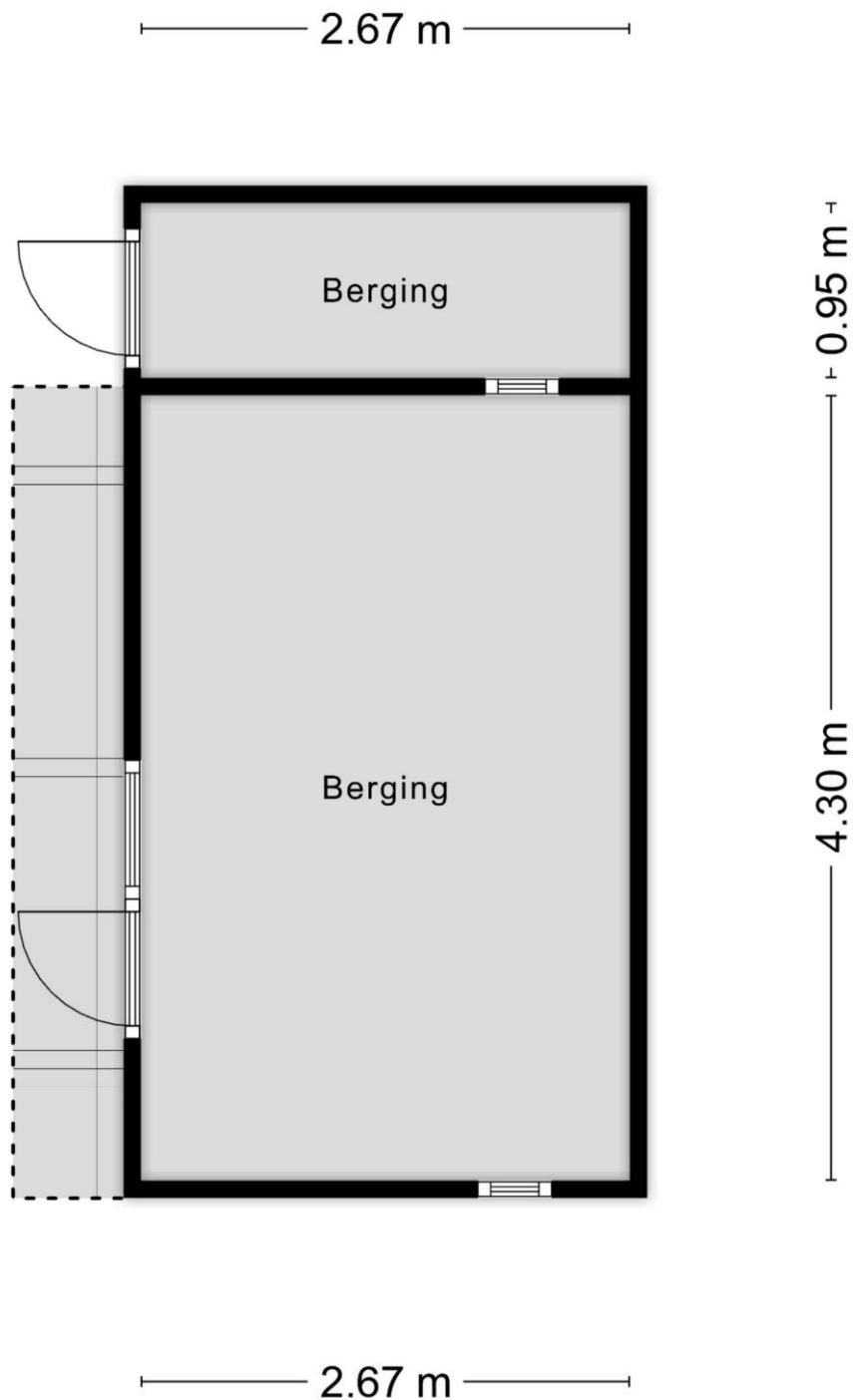
1^e verdieping:



2^e verdieping:



Berging / Overkapping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Toelichting bij het kopen van een woning:

De aankoop van een woning is een belangrijke gebeurtenis in uw leven. Molenaar|Cové Makelaars weet dit als geen ander en wij vinden het belangrijk om u goed te informeren. Daarom bieden wij u deze toelichting aan met de meest gestelde vragen over het kopen van een woning. Mocht u een van onze makelaars persoonlijk een vraag willen stellen dan zijn wij u uiteraard ook graag van dienst.

Voorbehouden

Indeling en maten zijn slechts indicatief en kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Deze brochure is met zorg samengesteld en gebaseerd op door ons verkregen informatie. Ten aanzien van de onjuistheid, onvolledigheid dan wel de gevolgen daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. De objectinformatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Verkopend makelaar

Als een verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan dient hij of zij zelf met de makelaar af te rekenen voor deze dienst (de zgn. makelaarscourtage) en niet de koper. Molenaar|Cové Makelaars behartigt in deze (potentiële) transactie dus de belangen van de verkoper en niet die van de koper. Wij adviseren u derhalve om een eigen makelaar in te schakelen.

Mededelingsplicht

De verkoper is verplicht om gebreken, bijzondere omstandigheden, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en eventueel andere relevante zaken - voor zover bij hem of haar bekend - te melden aan de koper. De verkoper kan in bepaalde gevallen (zie hieronder) uitsluitingsclausules in de koopakte laten opnemen, zoals een bodem-, asbest-, ouderdoms- en zelfbewoningclausule.

Onderzoeksplicht

Als koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. U mag als koper niet altijd blindelings afgaan op de verkregen informatie. U dient zich bijvoorbeeld op de hoogte te stellen van het geldende bestemmingsplan. Wilt u dus iets weten over de bestemming en/of u daar (van overheidswege) verandering in aan mag brengen, of wilt u inzicht hebben in de bouwkundige staat of de waarde van de woning, dan zult u dit zelf moeten (laten) onderzoeken.

Bouwkundige keuring

Indien u twijfelt over de bouwkundige staat dan wel mededelingen van de verkoper wilt (laten) onderzoeken of gewoon inzicht wilt verkrijgen in de kwaliteit van de woning en de te verwachten kosten van onderhoud, dan adviseren wij u een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Dit kan voorafgaand aan de onderhandelingen, maar ook als ontbindende voorwaarde worden opgenomen in de koopakte.

Bodemclausule

Als u van plan bent een woning te kopen doet u er verstandig aan uit te zoeken of de bodem verontreinigd is en of er eventueel gesaneerd is of moet worden. In de koopakte is een clausule opgenomen over de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse tanks en bodemverontreiniging (de bodemclausule). Zowel kopers als verkopers zijn vaak niet goed op de hoogte van de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging en zijn zich ook niet bewust van de consequenties hiervan. Volgens de wet is de koper verplicht uit te zoeken of er verontreiniging aanwezig is en is de verkoper verplicht de koper te informeren over aanwezige verontreiniging (voor zover bij hem of haar bekend). Als er niets bekend is bij de verkoper of de gemeente over het perceel, is dat geen garantie dat er geen verontreiniging is. De gemeente heeft veelal alleen informatie over percelen waar ooit onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Voor (historische) informatie met betrekking tot mogelijke verontreiniging kunt u terecht bij het Kadaster of de gemeente.

Ouderdomsclausule

Bij oude woningen zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning een bepaalde ouderdom heeft en dat de koper ten aanzien van de kwaliteit van het woonobject derhalve minder hoge eisen kan stellen dan aan een nieuwe woning. De verkoper staat - behoudens door hem of haar afgegeven garanties - niet in voor de kwaliteit van bepaalde onderdelen van de woning. Denk hierbij aan gevels, dak, fundering, leidingen, riolen, installaties, elektra, ongedierte en schimmels. Ook behelst deze clausule dat (eventueel aanwezige) bouwkundige gebreken geacht worden niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule


Bij woningen, die gebouwd zijn vóór 1993, zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de koper de verkoper vrijwaart voor eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Zelfbewoningclausule

Bij bijvoorbeeld een nalatenschap of een verhuursituatie zal in de koopakte een artikel worden opgenomen waarin de verkoper verklaart dat hij of zij de woning (recentelijk) niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond. De verkoper kan in dat geval de koper niet of niet voldoende informeren over eigenschappen van, dan wel gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper wel op de hoogte zou zijn geweest als deze de woning zelf feitelijk had gebruikt dan wel bewoond.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper, via zijn of haar makelaar, reageert op uw bod. Met andere woorden: als de verkoper een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft, dat hij of zij uw bod met de verkoper zal overleggen.

 **Als ik de eerste ben die een bod uitbreng, moet de makelaar dan ook als eerste met mij in onderhandeling gaan?** Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, maar heeft wel de verplichting u daarover te informeren als u daarom vraagt. Doet de makelaar u een toezegging tijdens het onderhandelingsproces, dan dient hij of zij deze na te komen. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden, dat u twee dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod en/of om beter inzicht te krijgen in uw financiering. De makelaar mag in de tussentijd dan niet met een andere partij in onderhandeling gaan.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald, dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of een woningmagazine biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat er een tegenbod komt.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden, die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, vanzelfsprekend in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient de makelaar eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. Er kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod schriftelijk uit te brengen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woonobject tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, zoals eerder vermeld is een vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod en kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens de onderhandelingen doen partijen vaak over en weer biedingen. Indien er nog geen sprake is van onderlinge aanvaarding, kan de verkoper zelfs in deze fase ineens besluiten om zijn of haar tegenbod weer te verhogen en u als koper om uw bod te verlagen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Wel dient een makelaar bij bezichtigingen aan belangstellenden te laten weten, dat hij of zij „onder bod“ is. Een geïnteresseerde mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met u beëindigd zijn. De makelaar zal in dat geval uiteraard geen mededelingen doen over de hoogte van uw bieding(en).

Wanneer komt de koop tot stand?

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkoper een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Andersom is dat ook het geval. Voorwaarde is dat u en de verkoper overeenstemming krijgen over de belangrijkste zaken bij de koop, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten u en de verkoper het eens worden, dan is er pas sprake van een overeenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

Koopakte en notaris

Binnen een week ná overeenstemming wordt de koopakte (in de volksmond “het voorlopig koopcontract” genoemd) ondertekend, waarin de door verkoper en koper gemaakte afspraken schriftelijk worden vastgelegd. In tegenstelling tot andere regio's vindt in Amsterdam en omgeving het ondertekenen van de koopakte plaats bij een door koper aan te wijzen notaris, dan wel bij een door verkoper aangewezen vaste notaris (in verkoopbrochure dan uitdrukkelijk vermeld).

Kosten koper

Voor rekening van u als koper komt de zgn. overdrachtbelasting, die de overheid „oplegt“ bij de koop van een woning. Daarbovenop komen de kosten van de notaris voor het opmaken van de koop-, leverings- en hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers.

Waarborgsom/bankgarantie

Binnen uiterlijk één week na de in de koopakte gestelde datum van de ontbindende voorwaarde van financiering dient u - dan wel uw hypotheekadviseur/bank namens u - een 10% zekerheidsstelling af te geven bij de notaris (dit gebeurt meestal in de vorm van een bankgarantie).

Het Vastgoed Ned.-lidmaatschap, een kwaliteitskeurmerk

Molenaar|Cové Makelaars is aangesloten bij brancheorganisatie "Vastgoed Ned.". Hiermee weet u dat ons kantoor aan de strengste eisen voldoet. Kiezen voor een Vastgoed Ned. makelaar betekent kiezen voor flexibiliteit, klantvriendelijkheid, deskundigheid en kwaliteit. Makelaars, die lid willen worden en blijven van deze vereniging, moeten een vakdiploma hebben en – onder andere door middel van permanente educatie – regelmatig aantonen, dat zij aan de gestelde kwaliteitseisen voldoen. Ook zijn wij gehouden aan een gedragscode en een onafhankelijke geschillenregeling. En voor uw zekerheid zijn wij verplicht verzekerd tegen eventuele beroepsfouten. VBO is opgericht in 1985 en gevestigd in Nootdorp, in 2025 samengegaan met Vastgoed Pro onder de naam Vastgoed Ned.

Tot slot

Stel dat de nu door u bezichtigde woning niet aan uw wensen en eisen voldoet, dan blijft u waarschijnlijk op zoek naar het huis van uw dromen. Indien u daarbij nog geen gebruik maakt van de diensten van een aankopende makelaar, is het wellicht raadzaam om ons kantoor daarvoor in de arm te nemen. Samen met u zetten wij de uitgangspunten op een rij om een optimaal beeld te krijgen van uw woonwensen. Vervolgens gaan wij gericht voor u zoeken. Bij serieuze belangstelling voor een woning zullen wij in overleg met u de onderhandelingen voeren en proberen de transactie te sluiten onder de voor u meest gunstige condities. Uiteraard begeleiden wij u tevens bij de notariële afwikkeling. De mogelijkheden zouden wij graag in een persoonlijk gesprek willen toelichten en u kunt daarvoor - uiteraard geheel vrijblijvend - een afspraak maken met ons kantoor.



Ga via de QR-code direct naar www.molenaarcove.nl voor meer informatie

