

Rijnstraat 25 D

ALBLASSERDAM / 2953 ET

*Leuk 2-kamerappartement
met veel **potentie!***



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 gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; **een oplossing op maat** voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman
Register Makelaar Taxateur



Janette Baerveldt
Register Makelaar Taxateur



Gezina Bakker
Administratief medewerker



Laura Bahlman
Secretaresse

Kenmerken

Woonoppervlakte

64m²

Externe berguimte

8.70m²

Inhoud

201m³

Aantal slaapkamers

1

Bouwjaar

1960

Energie label

E



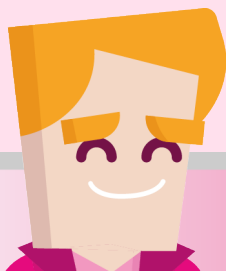
Steef! woning beoordeling

Een 2-kamerappartement met veel potentie! Even de puntjes op de i en dan geniet je van jaren lang woonplezier! De badkamer is aan vervanging toe en de keuken kan een up-date gebruiken. De meterkast is vernieuwd en de CV-ketel kan nog wel even mee. Het appartement beschikt over kunststof kozijnen en 2 balkons!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Wonen & koken

Betaalbaar wonen, met veel licht en ruimte en mooi uitzicht op het groen..... Dat doe je hier!

De woonkamer is heel **licht en ruim**. Dit komt doordat er een slaapkamer bij de woonkamer is getrokken. Mede daardoor is het **doorzon woonkamer** effect gecreëerd en is de kamer heerlijk licht. Zoals je ziet op de foto's kun je met gemak een hoekbank en een grote eettafel kwijt.

De keuken in rechte opstelling hoeft eigenlijk alleen een beetje opgefrist te worden en dan ben je klaar! Via de keuken heb je toegang tot het balkon. **Een fijne plek** om in de ochtend een beetje wakker te worden met een bakje koffie in je hand en mijmerend je dag te beginnen.





*Dagelijks genieten
van het uitzicht!*



Slapen & opfrissen

Er is een fijne slaapkamer aanwezig en als je er twee nodig hebt dan is dat makkelijk te realiseren in dit leuke appartement!

De slaapkamer is ruim genoeg voor een groot bed en beschikt over een **vaste kast**. Via de slaapkamer heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde van het appartement. Op de balkon geniet je van middag en avondzon. Nog even een paar bladzijde lezen in de **frisse lucht** voor het slapen gaan!

De badkamer is eerlijk gezegd aan vervanging toe. Maar dat geeft je de kans om een fijne frisse douchecabine en een modern wastafelmeubeltje





*Mijmerend op je
balkon....*



Genieten & uitzicht

Het is heerlijk wonen in Alblasterdam en wat is er fijner als je vanuit je appartement mooi uitzicht hebt en op elk tijdstip kunt genieten van de zon?

Op balkon I aan de voorzijde (keuken) beschik je over een mooi uitzicht over de wijk en kun je genieten van het ochtendzonnetje. Het leuke van dit appartement is dat je beschikt over twee balkons, waardoor je, aan de achterzijde, op balkon II (slaapkamer) kunt genieten van middag en avondzon. Beter gaat het niet worden!

In de onderbouw van het complex heb je de beschikking over een stenen berging. Handig voor bijvoorbeeld de fietsen.





*Ochtend, middag
en avondzon!*



Extra's

Het appartement is gelegen in de gezellige wijk Kinderdijk met vlakbij het Scheldeplein met elke zaterdag een vers markt en supermarkt de Coop.

In de buurt van dit appartement vind je een bushalte, een leuke speeltuin en een voetbalveldje. **Super praktisch** dus!

Je moet in dit appartement misschien even aan de slag maar dan ben je wel verzekerd van **jarenlang woonplezier!** De **meterkast** is in ieder geval **vernieuwd** en de cv-ketel moet nog wel een aantal jaar meegaan. Al met al een woning met **veel potentie!**





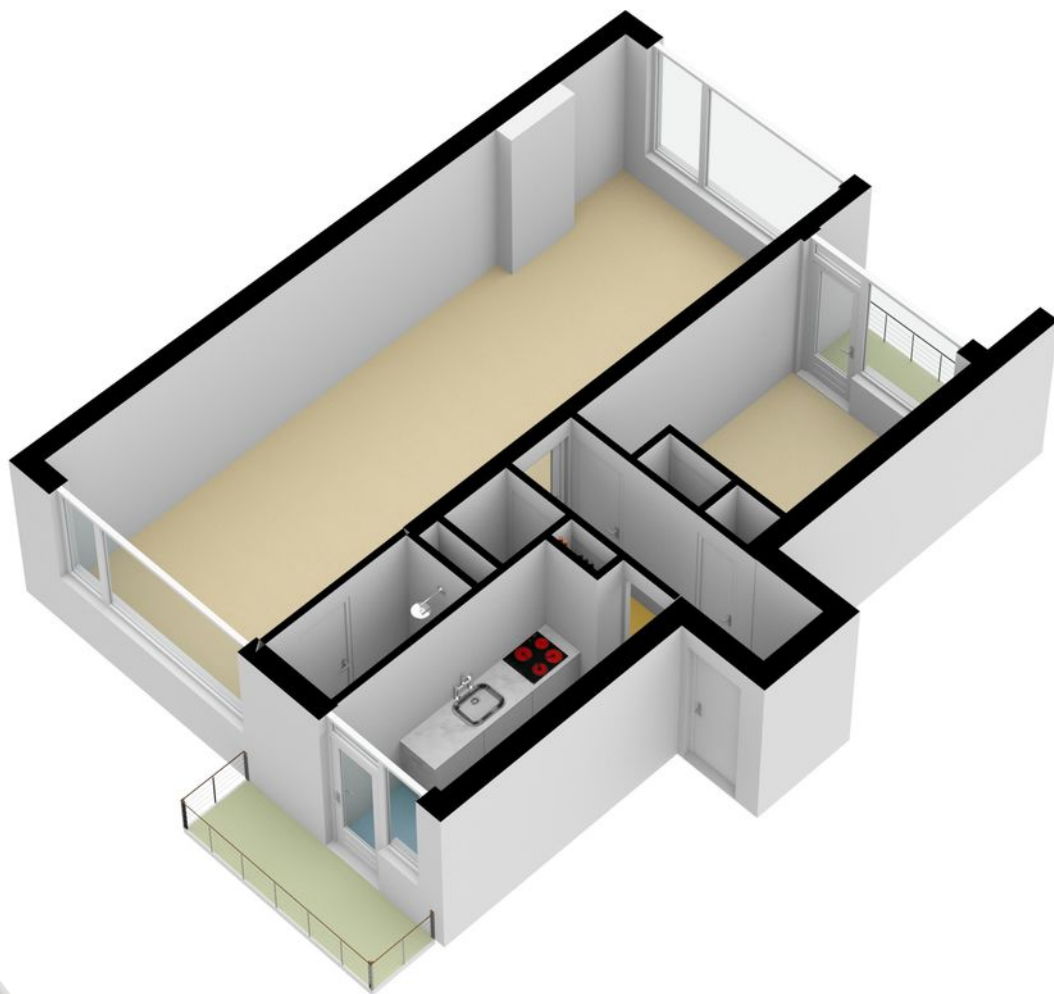




Plattegronden



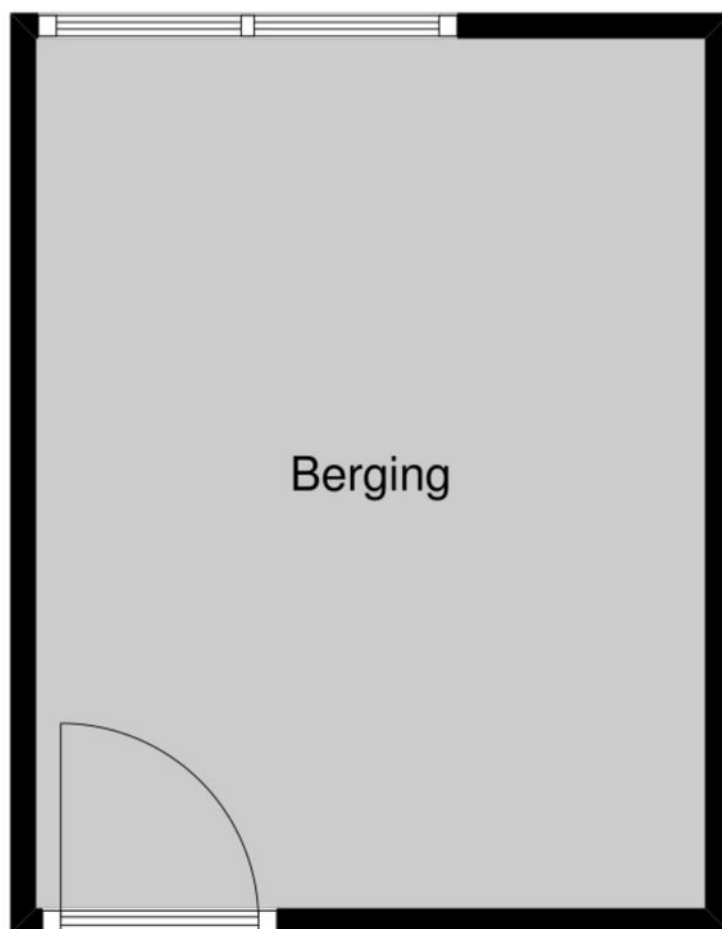
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





2.57 m

3.26 m



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Rijnstraat 25 d



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

Geleverd op 12 juni 2019

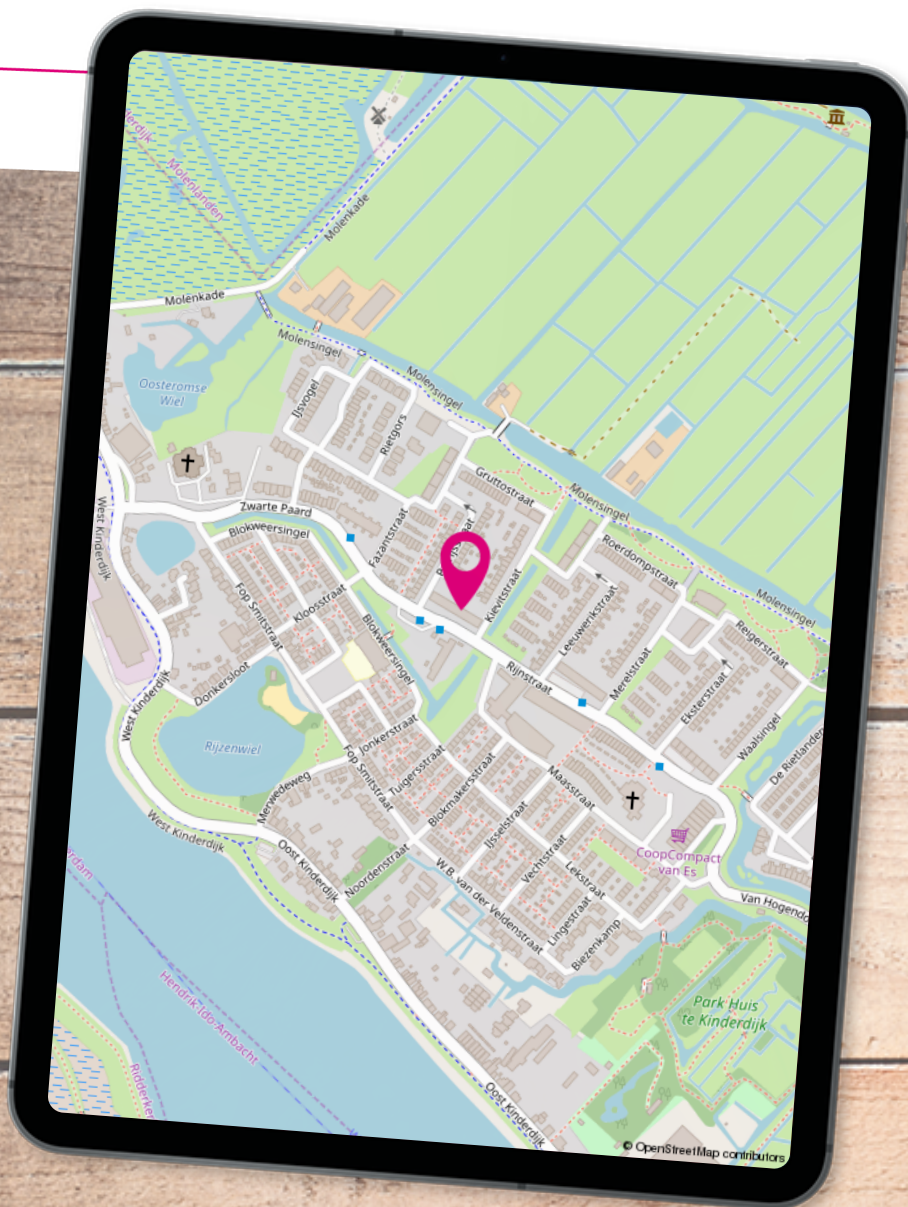
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Alblasserdam
C
2728



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

Het appartement geeft uitzicht op de molens van Kinderdijk en is gelegen in de gezellige wijk Kinderdijk. Vlakbij het Scheldeplein met elke zaterdag een vers markt en de Coop. Er is een speeltuin en een bushalte voor de deur. Super praktisch dus!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
- gordijnrails	X		
- Gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
- CV met toebehoren	X		
- Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
- Kachels	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- Keukenmeubel	X		
- (Combi)magnetron (defect)	X		
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X		
- Afzuigkap / schouw	X		
- Koelkast / vrieskast	X		
- Wasmachine	X		
Verlichting, te weten			
- Opbouwverlichting		X	
Sanitaire voorzieningen			
- Badkameraccessoires	X		
- Wastafel(s)	X		
- Toiletaccessoires	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
- Isolatievoorzieningen	X		



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





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!



*Alblasserdam, een
dijk van een dorp!
met voorzieningen
als sport, horeca en
het molengebied.*

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.



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. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, '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 bieding proces, 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 wijzigingen?

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 bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet

eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 in deze gevallen 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? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

Buurtinformatie - Alblasserdam / Nieuw-

Leeftijd



0 - 14: 33%

15 - 24: 11%

25 - 44: 35%

45 - 64: 17%

65+: 4%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 61%

Koop / huur



Koop: 58%

Huur: 42%



50%



50%



1,1 per huishouden

Aantekeningen



VERKOCHT

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op steef.nl



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

8,6



*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!

