

Vlasstraat 11

RIDDERKERK / 2988 XR

Ruime en goed
onderhouden bungalow!



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 Taxateur



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar (ARMT)



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar (ARMT)



Marianne Roukens
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

109m²

Perceeloppervlakte

585m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

486m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1989

Energielabel

C



Steef! woning beoordeling

Met een ruime hal, een werkkamer, een bijkeuken en een grote woonkamer met haard, biedt deze bungalow veel leefruimte. Hoewel de uitstraling van het pand gedateerd is, biedt het met zijn gelijkvloerse indeling en de unieke ligging aan de voorzijde veel mogelijkheden. Het pand kan eenvoudig gemoderniseerd worden om er een ware parel van te maken.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Wonen & koken

Binnen in de woning valt meteen de mega ruime hal op, die zorgt voor een mooi ontvangst. Met zijn licht en hoge plafonds heeft de hal een prettige uitstraling.

De woonkamer is **ruim** en dankzij de ramen aan zowel de voorzijde als de zijkant is er veel natuurlijk lichtinval en een **prachtig uitzicht** rondom. De sfeervolle schouw maakt het geheel compleet. De keuken is gedateerd maar piekfijn en voorzien van een inductie kookplaat en afzuigkap. Er is tevens **voldoende ruimte** voor een eettafel. Via de keuken wordt

toegang geboden tot de bijkeuken. De **bijkeuken** is royaal en biedt momenteel plaats aan de overige losse apparatuur. De bijkeuken is tevens voorzien van de cv-opstelling, wasmachine- en drogeraansluitingen. Het is ook mogelijk om de bijkeuken bij de keuken te betrekken en zo een **grote woon-/eetkeuken** te **creëren**.





Alle ruimtes zijn groot en licht!



Slapen & opfrissen

De kamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar kan ook uitstekend dienen als slaap/logeerkamer. Er zijn inbouwkasten aanwezig voor extra opbergruimte.

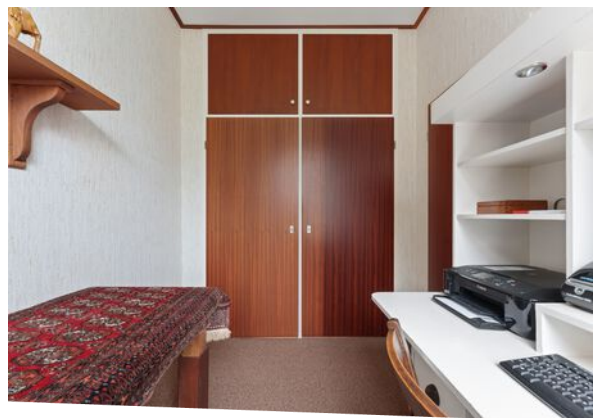
De badkamer, hoewel gedateerd, verkeert in zeer goede en schone staat. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een **ligbad**, design radiator en een meubel met geïntegreerde wastafel.

Aan de achterzijde van de badkamer bevindt zich de hoofdslaapkamer, die echt mega groot is en voorzien is van **mooie vaste kasten**. Deze kamer heeft tevens een **deur naar de tuin**. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, behangwanden en een gips plafond.





*Veel opbergruimte
door vaste kasten!*



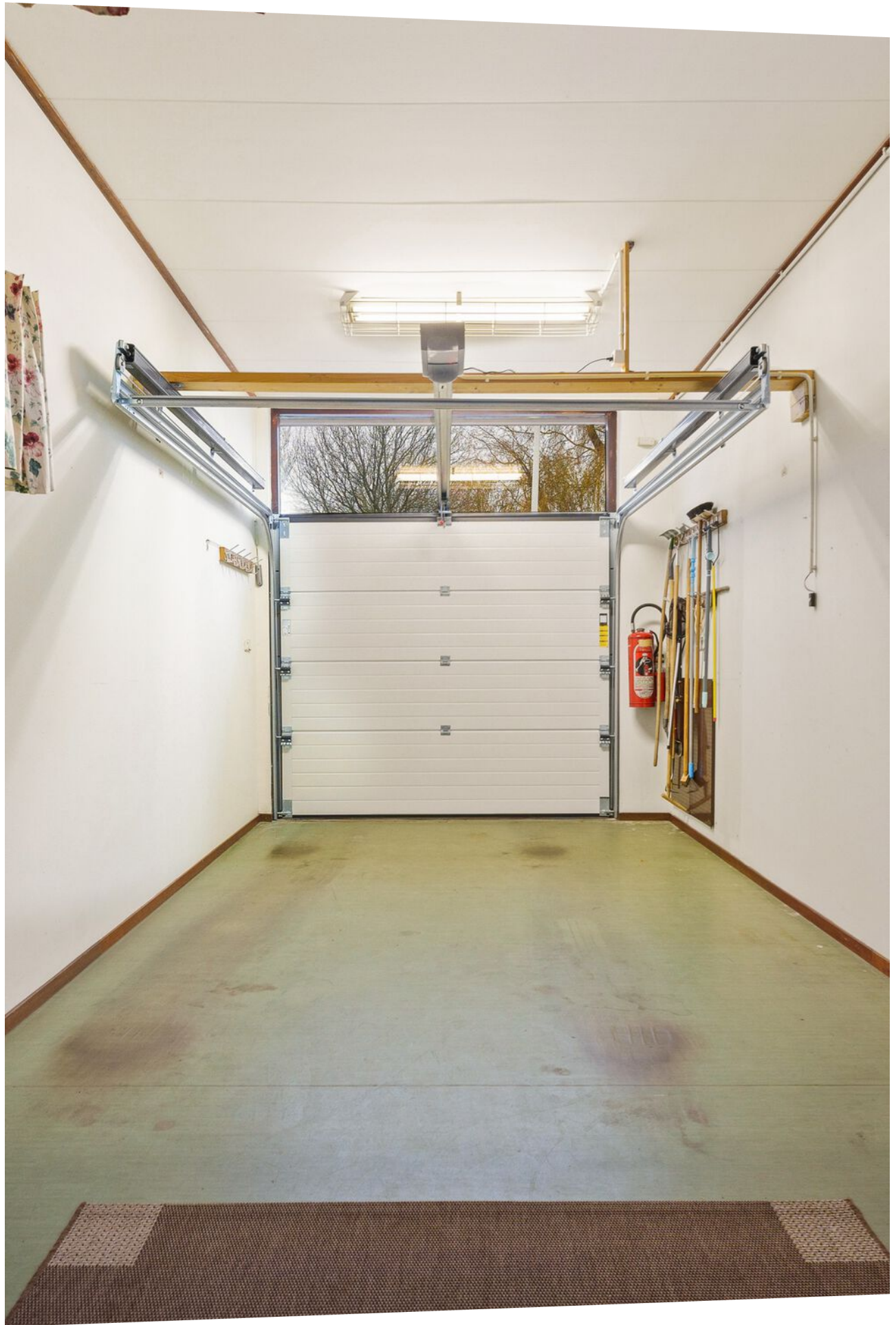
Tuin

De prachtig aangelegde tuin rondom de woning is voorzien van fraai hekwerk, sierbestrating, tuinborders en een vijver. Er is een oprit aanwezig voor de garage en via de zijtuin kunt u naar achteren komen.

Een nieuw **elektrisch zonnescerm** zorgt voor de nodige schaduw in de tuin. Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk zitgedeelte (een soort patio) met een schuur en overkapping, waar u kunt genieten van privacy en rust. De houten schuur is fors en verkeert in **zeer goede staat**. Er is tevens nog een overkapping aanwezig bij de schuur, wat zorgt voor een fijne extra zitplek. Daarnaast beschikt deze bungalow over een mega **grote inpandige garage** met flinke hoogte en een vloering. De (gloednieuwe) elektrische deur en loopdeur bieden toegang tot de tuin. In de garage is een wasbak aanwezig en er is voldoende ruimte voor een wasmachine. Al met al is de garage echt ruim en biedt het diverse mogelijkheden.











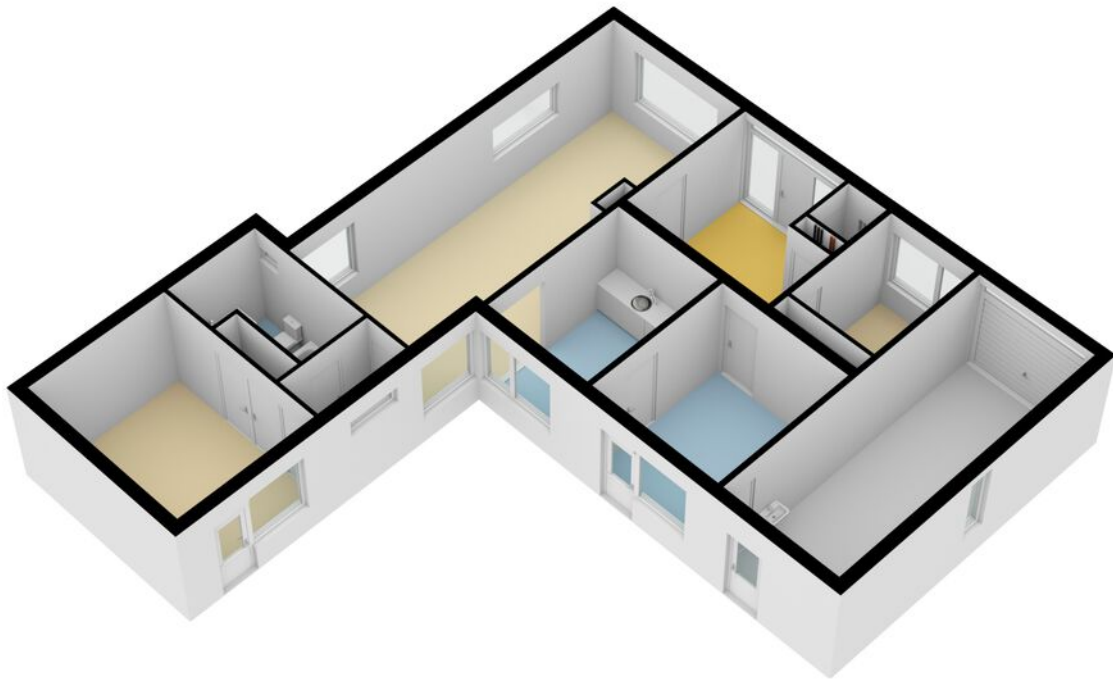


Plattegronden

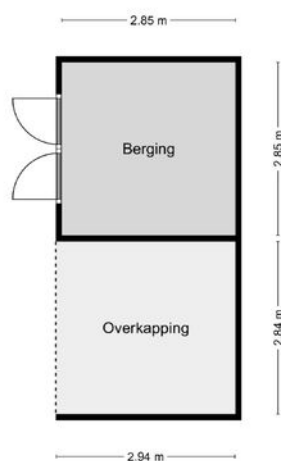


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



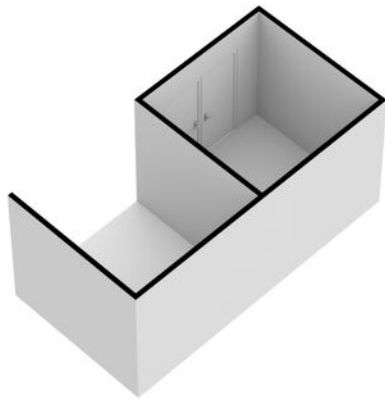


Plattegronden



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

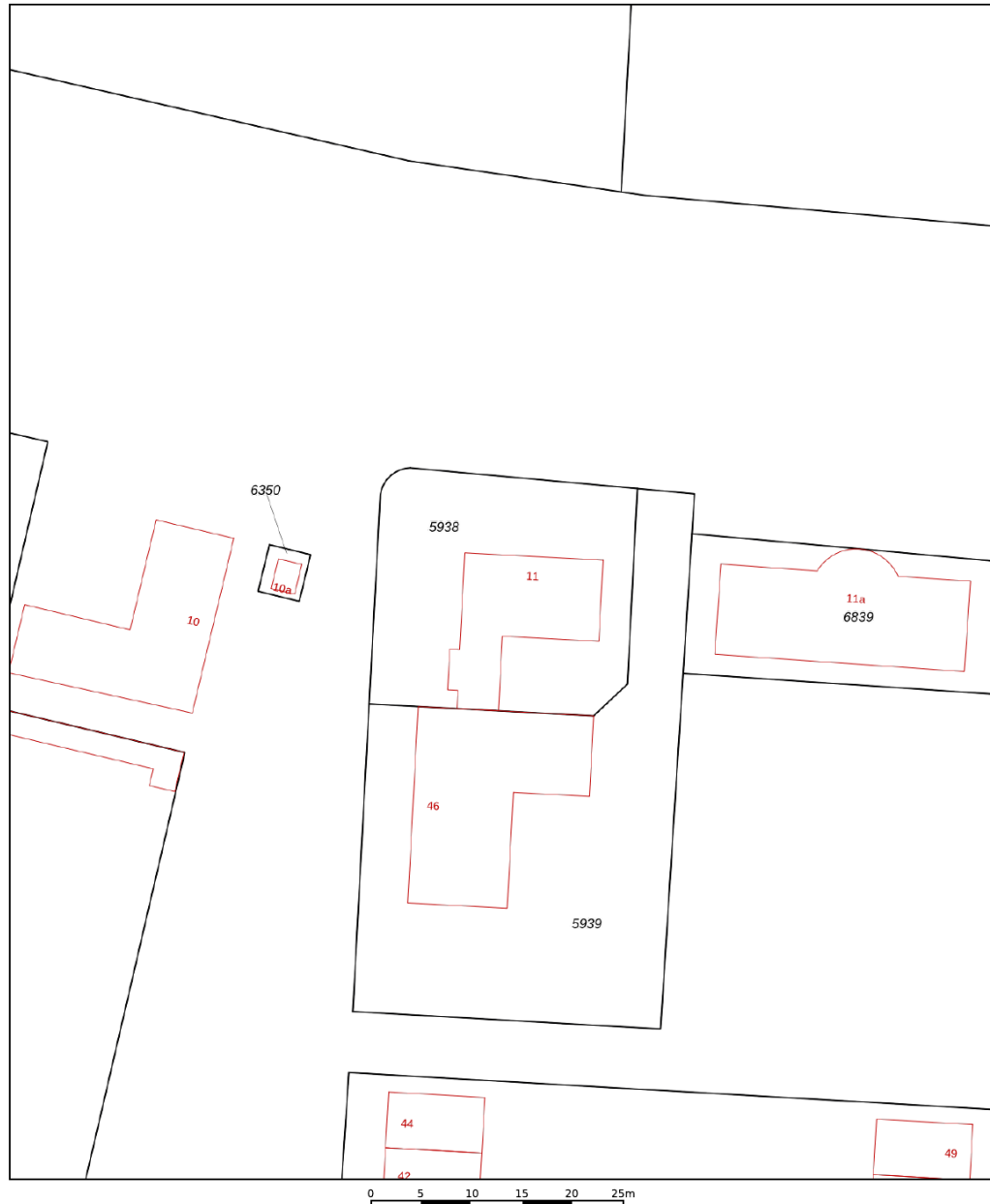









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

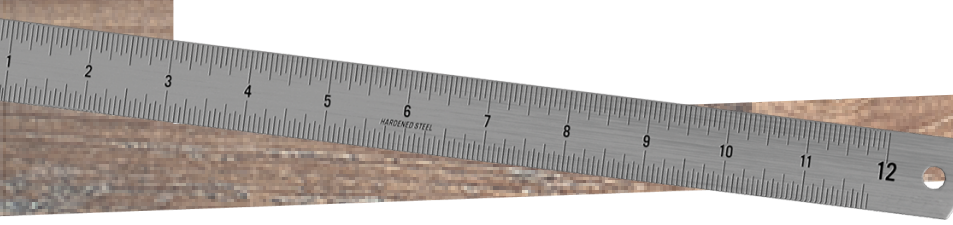

Uw referentie: Vlasstraat 11

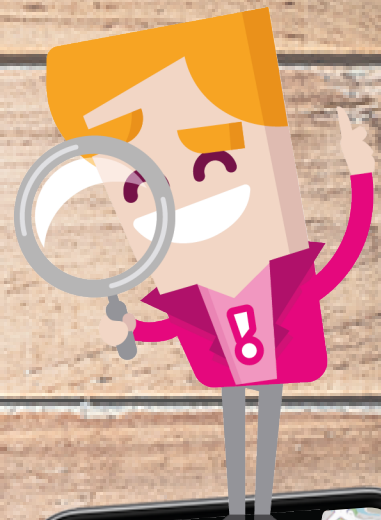
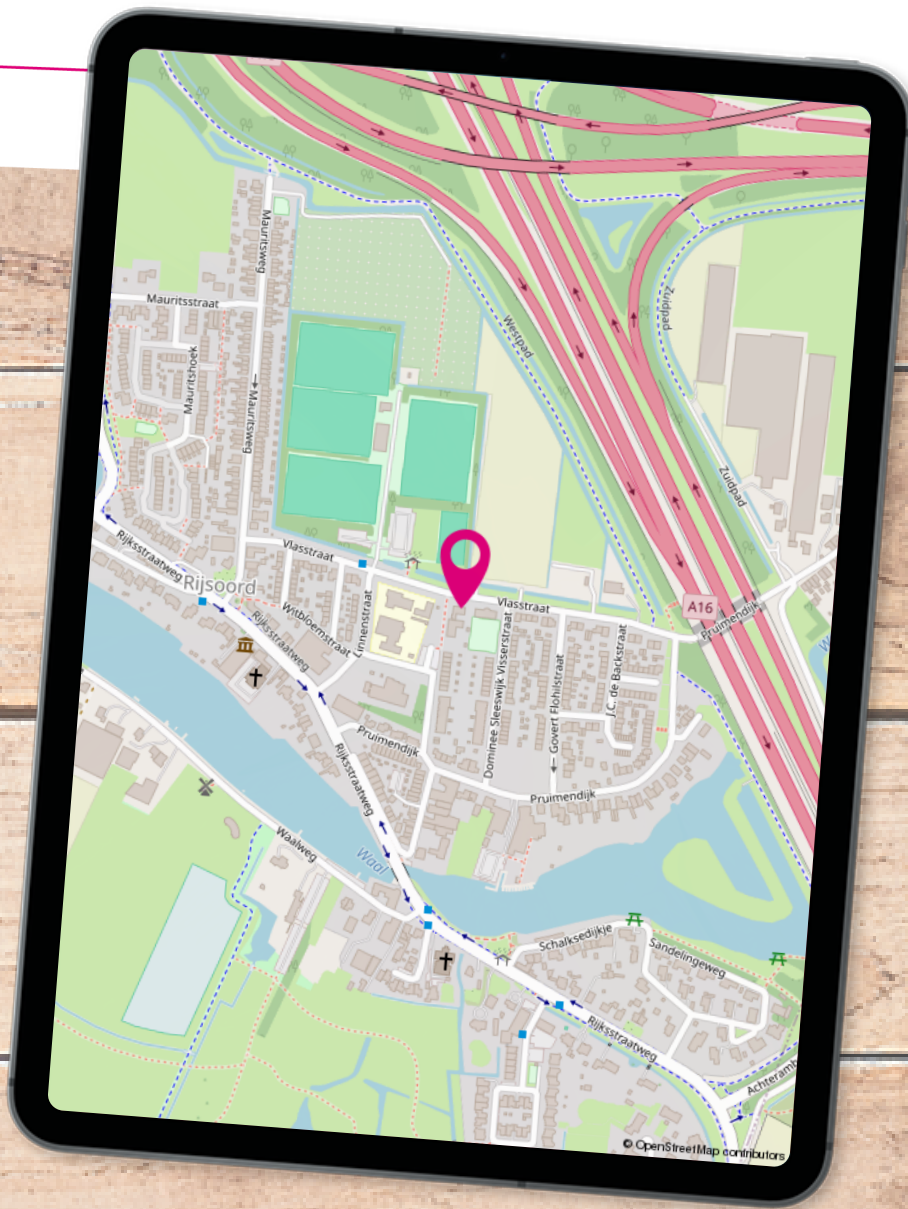


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ridderkerk
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5938
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2023
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

Het is landelijk wonen aan de Vlasstraat in Ridderkerk. Het centrum van Ridderkerk is op fietsafstand gelegen en de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 3 minuten rijden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Wandslangbox		X	
Woning			
Alarminstallatie	X		
Kluis	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidsslots en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met toebehoren		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Vriezer		X	
Koel-vriescombinatie		X	
Vaatwasser		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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 bidders 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 - Ridderkerk / Rijsoord

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 30%

65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%



50%



50%



1,4 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



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 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!



www.steef.nl