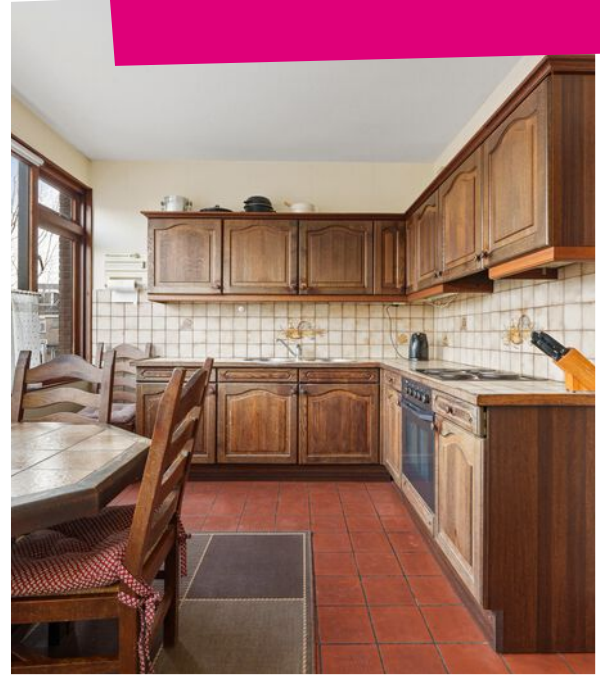


Ferdinand Bolstraat 1

ALBLASSERDAM / 2951 SB

Eindwoning met oprit en garage in levendige wijk!



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

123m²

Perceeloppervlakte

143m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

463m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

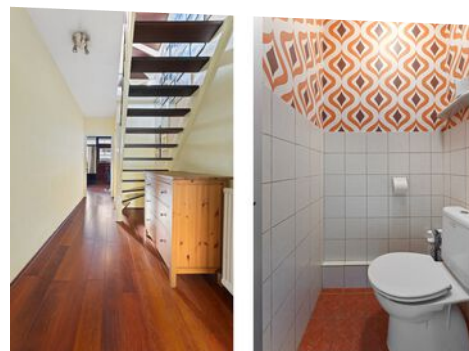
3

Bouwjaar

1971

Energie label

D



Steef! woning beoordeling

Tegenover de school én gelegen in een fijne woonwijk, zal deze woning perfect zijn voor starters en jonge gezinnen. Bovendien is het openbaar vervoer vlakbij, wat het ideaal maakt voor mensen die vaak onderweg zijn. Aan de slag gaan met wat renovatiewerkzaamheden is hier zeker nodig, maar de mogelijkheden zijn eindeloos.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





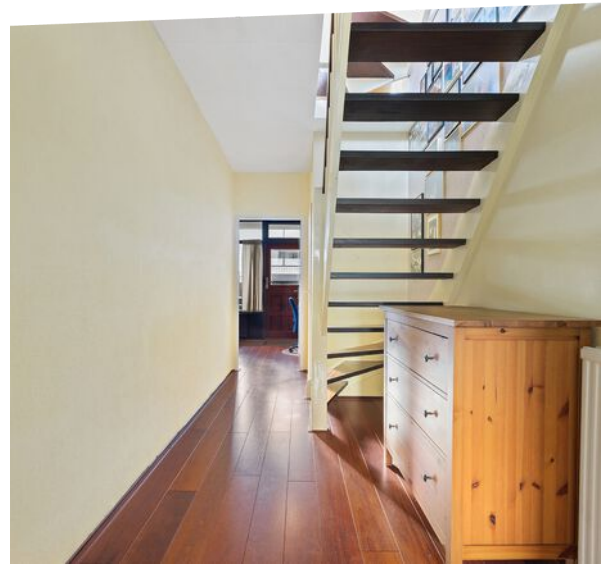
Begane grond

Welkom bij deze leuke en ruime eindwoning met oprit en garage in gezellige en levendige woonwijk. De woning is gelegen tegenover de school.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een **ruime hal**, waarvandaan je direct toegang hebt tot het toilet, een slaapkamer/multifunctionele ruimte en de **garage**. De garage biedt genoeg ruimte voor je motor of andere spullen, maar kan ook dienst doen als schuur of uiteraard autostalling. Ideaal!

Aan de achterzijde van de woning op de begane grond bevindt zich een **multifunctionele ruimte en/of slaapkamer** met een eigen wastafel. Vanuit deze kamer heb je ook direct toegang tot de tuin, welke is gelegen op het zuiden.





Multifunctionele ruimte!



Eerste verdieping

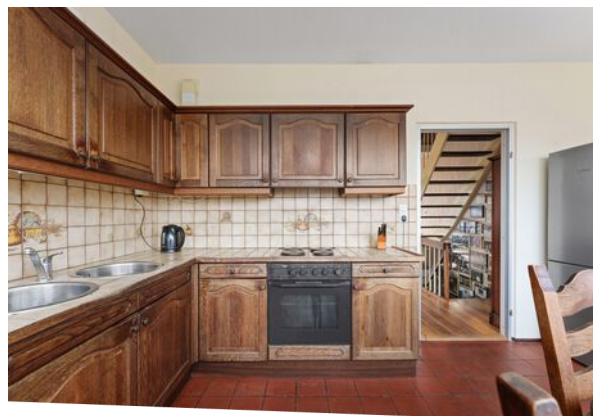
De woonkamer kan je vinden op de eerste verdieping!

De woonkamer is een heerlijk lichte ruimte met een houten vloer. Aan de achterzijde van de woonkamer is er een **balkon op het zuiden**, waar je kunt genieten van de zon en de frisse lucht. Houd er wel rekening mee dat de ramen hier nog enkel glas hebben. Naast de woonkamer bevindt zich een **deels open keuken**, die wat gedateerd is maar potentie heeft om er een leuke moderne keuken van te maken. Ook hier valt **veel daglicht** naar binnen en is een gezellig eethoek gecreëerd. Het is een fijne plek is om te koken en te eten.





Lichte ruimte en balkon!



Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer.

De tweede etage heeft een prima overloop met een dakkoepel, die voor veel natuurlijk licht zorgt. Hier vind je twee slaapkamers (mogelijkheid tot drie), een badkamer en een kast waarin de cv-ketel staat. De cv-ketel is **redelijk nieuw** (Nefit uit 2022) en zal je dus nog vele jaren warmte en comfort bieden. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche. De eerste slaapkamer is lekker licht en heeft een handige inbouwkast. De tweede slaapkamer is **extra groot**, omdat het vroeger eigenlijk twee aparte kamers waren. Ook hier is een inbouwkast aanwezig en zijn er horren geplaatst. Deze slaapkamer heeft kunststof kozijnen, terwijl de rest van de woning houten kozijnen heeft.





*Extra grote
slaapkamer!*



Tuin

Je kan je auto hier parkeren op je eigen oprit! De onderhoudsvrije achtertuin is gelegen op het zuiden!

Buitenom heeft deze woning ook nog wat te bieden. De voortuin fungeert als **oprit**, waar je gemakkelijk je auto kunt parkeren op eigen terrein. Je kunt zelfs rechtstreeks vanaf de oprit de garage inrijden. De achtertuin is gelegen op het **zuiden** en is onderhoudsvrij aangelegd, waardoor je hier volop ruimte hebt om jouw creativiteit de vrije loop te laten gaan en er iets moois van te maken. Er is ook nog een vrijstaand houten schuurtje aanwezig in de tuin, waarin je al je hobbybenodigdheden kunt opbergen. Tevens is de tuin achterom bereikbaar, waardoor je gemakkelijk even een wandeling kunt maken of de fiets uit de schuur kunt halen.

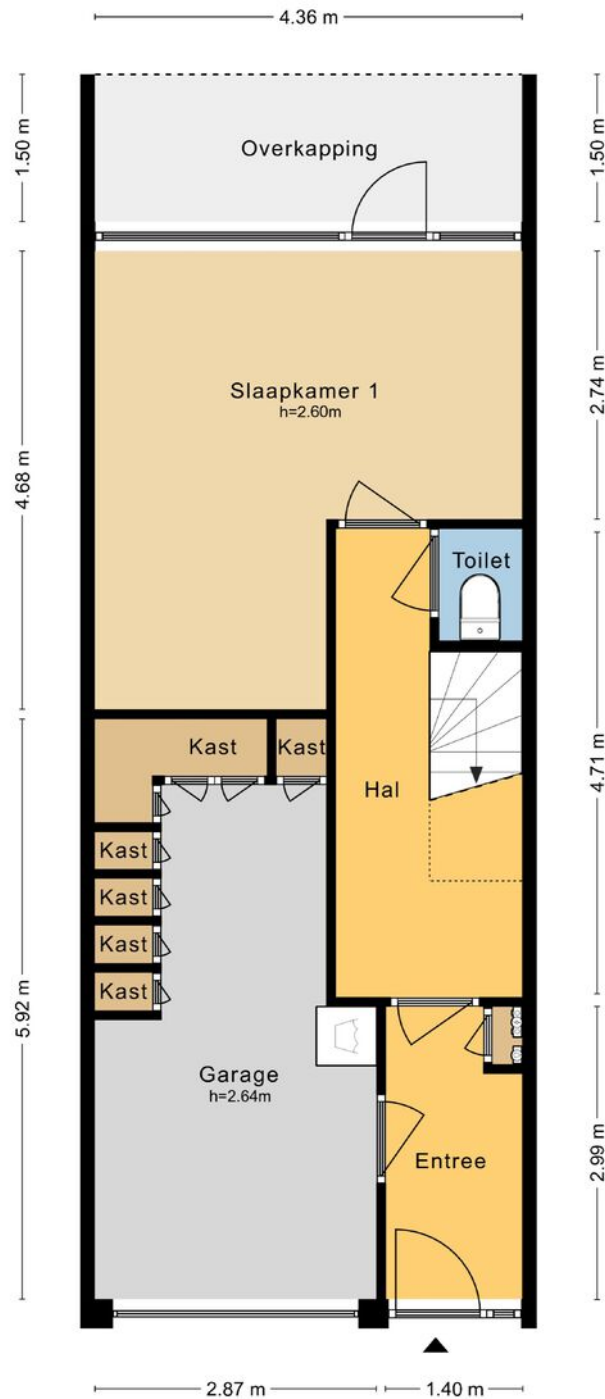






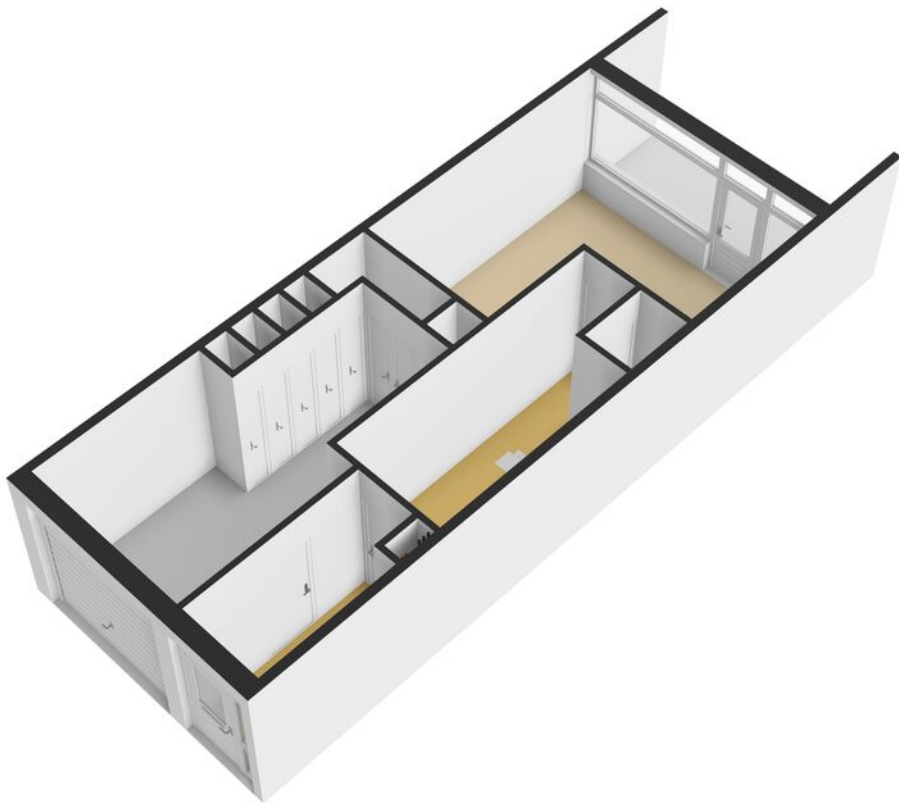


Plattegronden

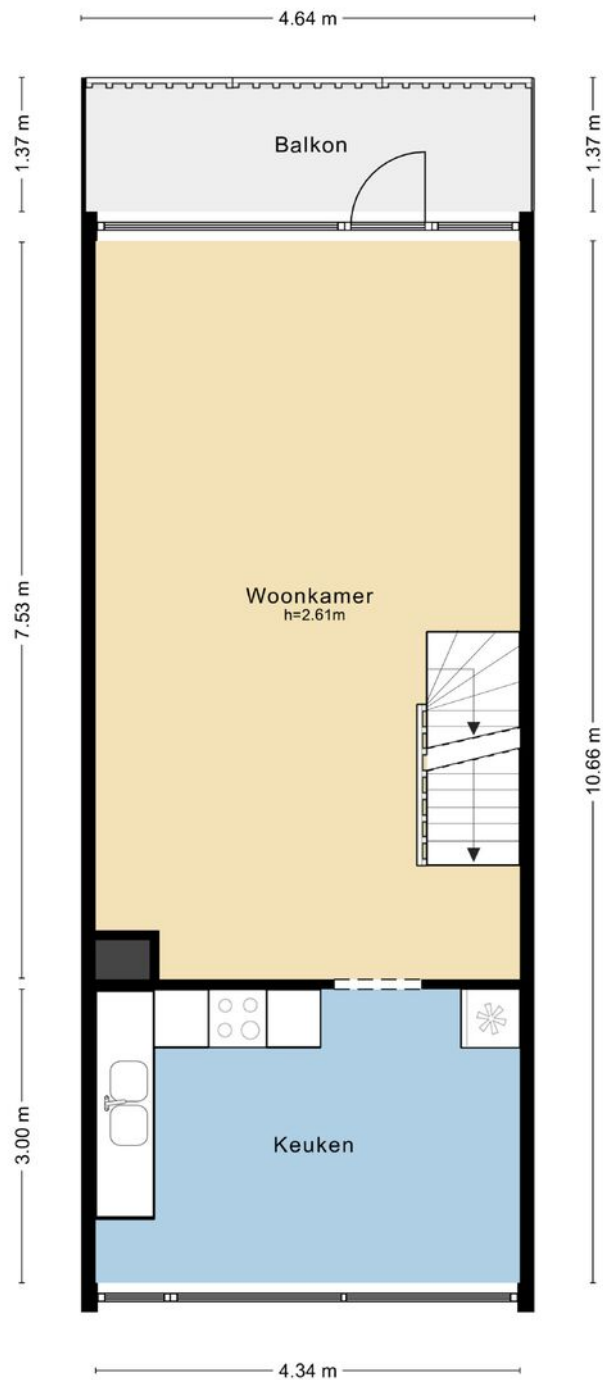


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



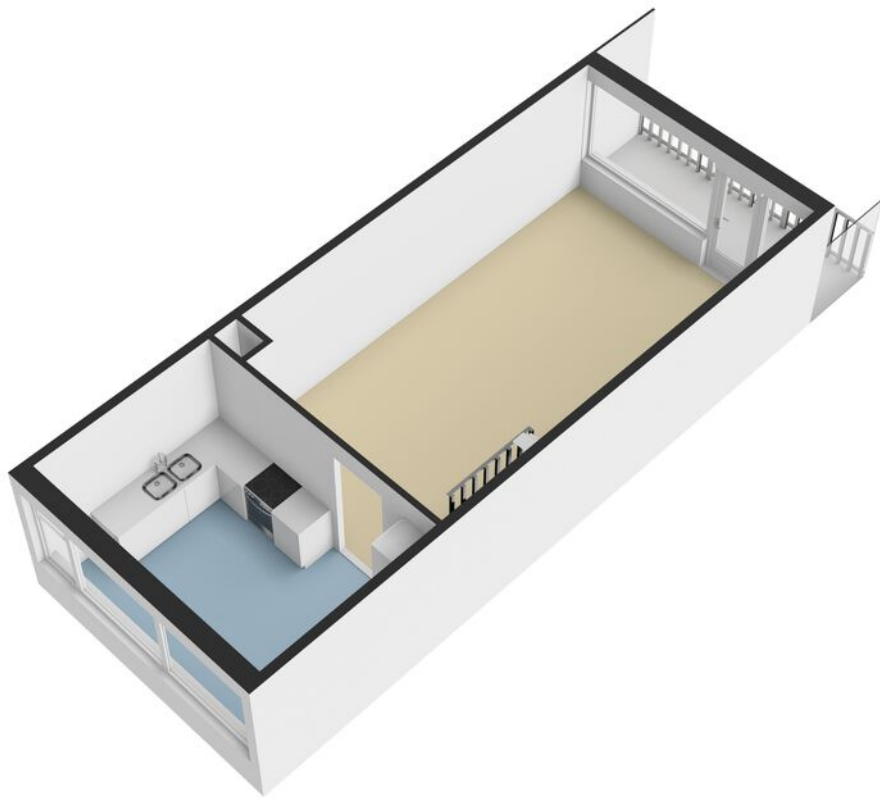


Plattegronden

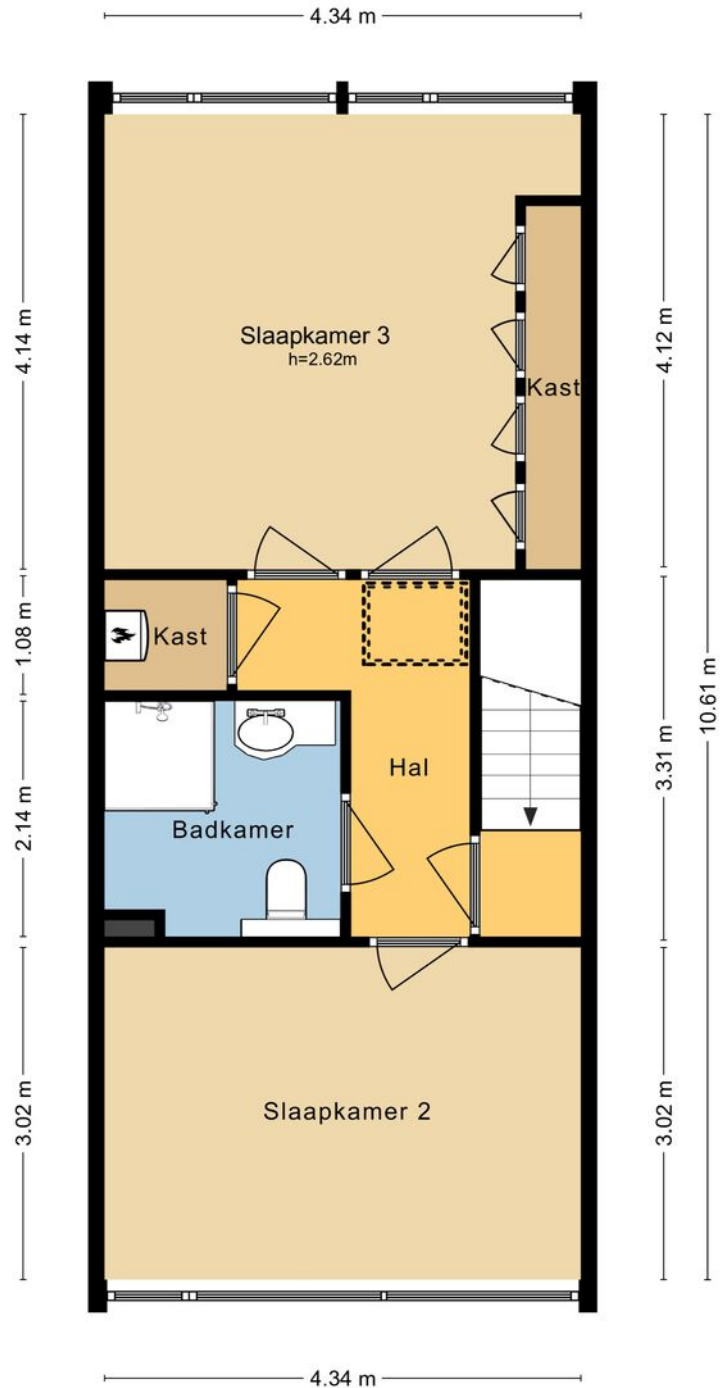


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



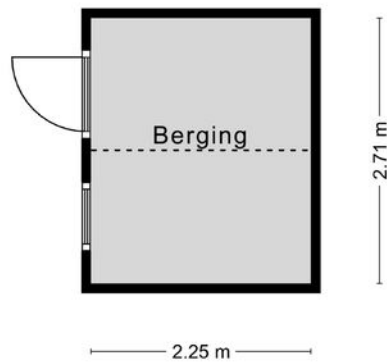


Plattegronden



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

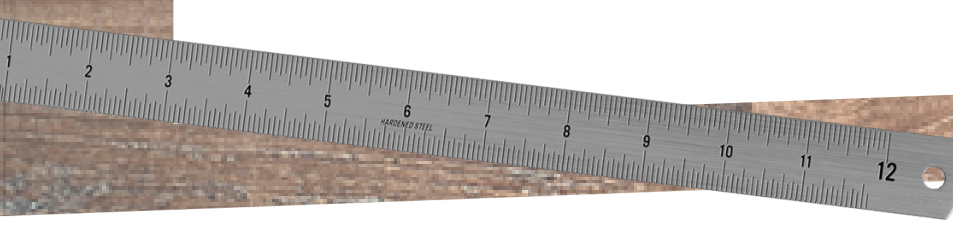
Uw referentie: Ferdinand Bolstr. 1

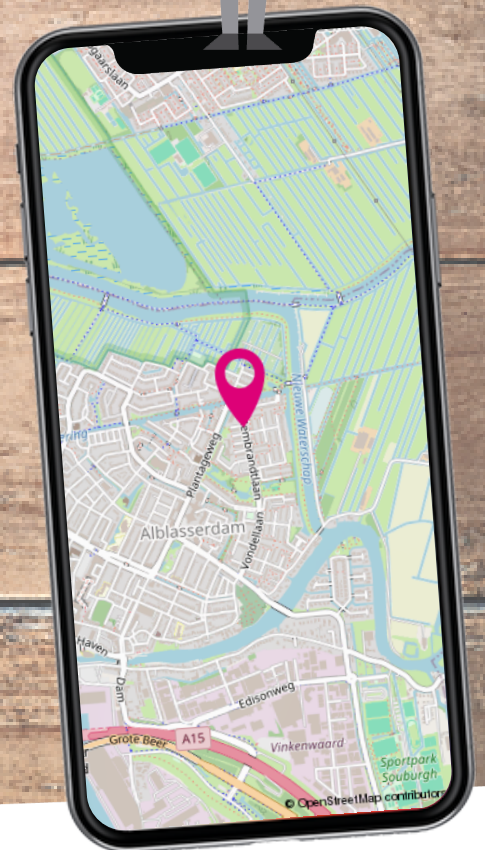
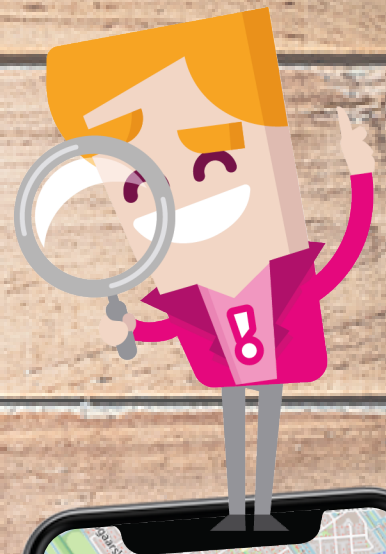
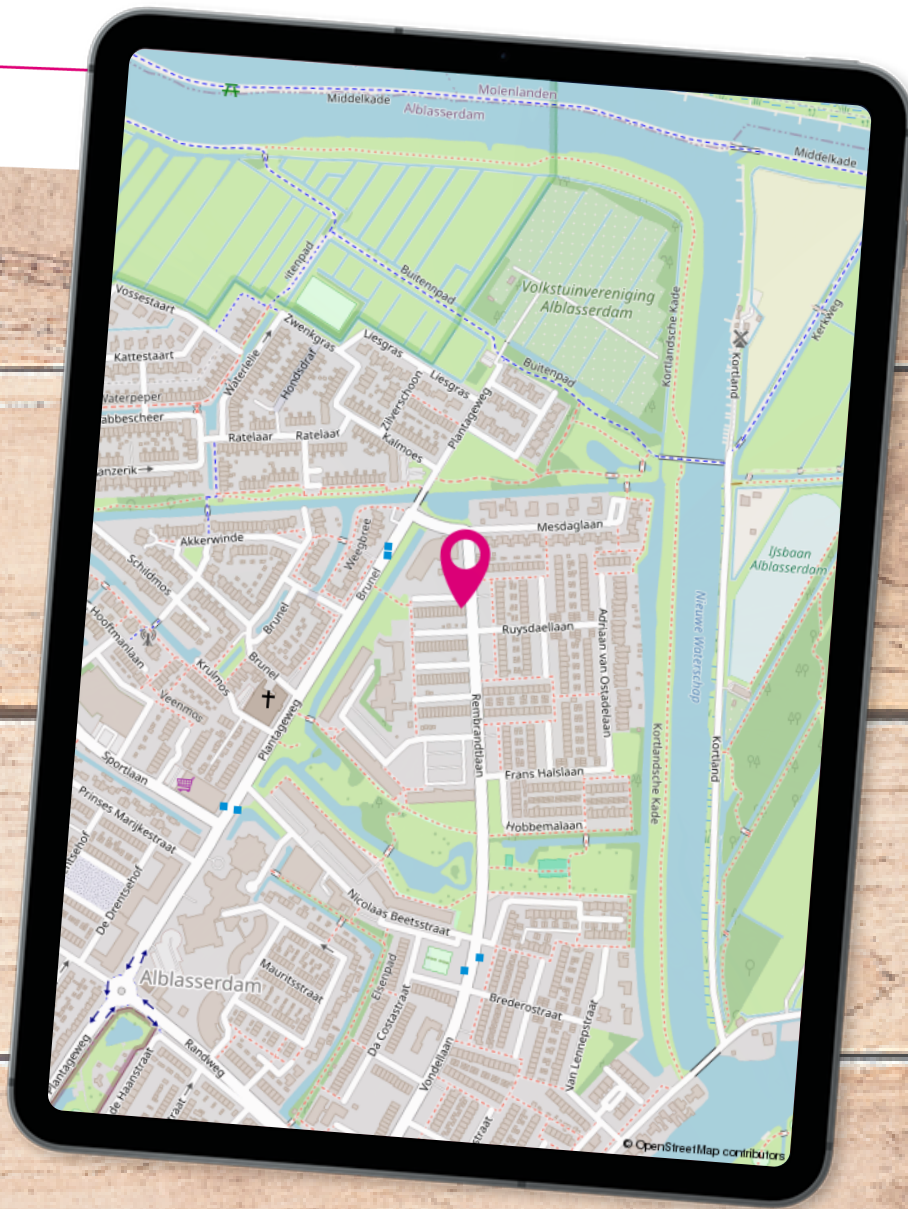


| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2839</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024
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

Deze woning in de Schildersbuurt van Alblasterdam biedt jou als starter of jong gezin de perfecte kans! Aan de slag gaan met renovatiewerkzaamheden is hier zeker nodig, maar de mogelijkheden zijn eindeloos.

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Buiten | | | |
| Tuinaanleg/bestrating/bepanting | X | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| (Sier) hek | X | | |
| Woning | | | |
| Kluis | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | |
| Gordijnrails | X | | |
| Gordijnen | X | | |
| Vitrages | X | | |
| Rolgordijnen | X | | |
| (Losse) horren / rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| Vloerbedekking/parketvloer/houten vloer (delen)/plavuizen | X | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Thermostaat | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Kookplaat | X | | |
| (Gas) fornuis | X | | |
| Afzuigkap | X | | |
| Magnetron | | X | |
| Oven | X | | |
| Koel-vriescombinatie | X | | |
| Koffiezetapparaat | | X | |
| Droogrek | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Verlichting, te weten | | | |
| Inbouwspots / dimmers | X | | |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers | X | | |
| Losse (hang)lampen | X | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten | | | |
| Losse kast(en) | | X | |
| Sanitaire voorzieningen | | | |
| Badkameraccessoires | X | | |
| Wastafel(s) | X | | |
| Toiletaccessoires | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Telefoontoestel/-installatie | | | |
| Telefoonaansluiting / internetaansluiting | 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.





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. 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 - Alblasserdam / Schildersbuurt

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 16%

45 - 64: 24%

65+: 32%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%



51%



49%



1,0 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