

Patrijsstraat 17

ALBLASSERDAM / 2953 EM

Ruime woning met een
fijne tuin met overkapping!



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

129m²

Perceeloppervlakte

166m²

Externe bergruimte

12m²

Inhoud

413m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1961

Energie­label

B



Steef! woning beoordeling

Een ruime tussenwoning met een fijne tuin, inclusief een gezellige overkapping die fungeert als een extra woonkamer. Binnen in de woning vind je een aantal belangrijke verbeteringen en moderne voorzieningen. De begane grond is recentelijk voorzien van HR++ glas en de vloer is geïsoleerd, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig leefklimaat.

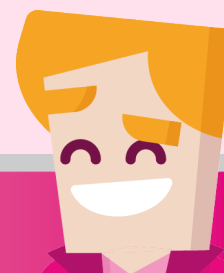
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een mooie hal met een leuke nis voor het ophangen van de jassen.

De begane grond is **uitgebouwd** en herbergt een grote keuken. Hoewel de keuken enigszins gedateerd is, biedt deze nog veel potentie. Met nieuwe fronten en apparatuur kun je hier eenvoudig je droomkeuken realiseren. Dankzij het **grote raam** profiteert de keuken van veel natuurlijk licht. Er is ook toegang tot een kleine bijkeuken waar de wasmachine en

droger staan. Fijn zo'n aparte ruimte! De woonkamer is verdeeld in een **comfortabele zithoek** aan de voorkant en een eethoek aan de achterkant. Daarnaast is er nog een knusse hoek waar je rustig een boek kunt lezen of een stoel kunt plaatsen voor wat ontspanning. Het toilet met luxe uitsraling op de begane grond maakt het geheel compleet.





5-pits gasstel met wokbrander!



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en een handige inbouwkast. Via een vaste trap wordt er toegang geboden tot de tweede verdieping.

Twee slaapkamers zijn **heel ruim** en er is ook nog een kleine slaapkamer. Deze doet momenteel dienst als kantoor. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

De badkamer is helemaal hip en voorzien van inbouwkranen, een royaal ligbad met douchegelegenheid, een **spiegel met verlichting** en verwarming, en een leuke kast om je toiletartikelen in op te bergen. Ontspannen doe je hier zeker in deze nette badkamer!





*Keurig nette
badkamer!*



Tweede verdieping

Op de zolderverdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De overloop is heerlijk licht dankzij het dakraam en de slaapkamers zijn zeer royaal door de dakopbouw en grote ramen. Een ideale ruimte voor kinderen of gasten.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft een **grote raampartij** en nog een dakraam aan de zijkant. Hierdoor is de kamer heerlijk licht en oogt het nog ruimer. De slaapkamer is voorzien van **sfeervolle spots**. In een hoek van de kamer kan je gemakkelijk een kast kwijt en deze valt niet direct op. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is wederom ruim van formaat. Ook niet onbelangrijk: deze woning beschikt over maar liefst **14 zonnepanelen**, dus je kunt hier profiteren van groene energie en besparen op je elektriciteitsrekening. De omvormer van de zonnepanelen bevindt zich in de slaapkamer aan de voorzijde van de woning.





*14 zonnepanelen
op het dak!*



Tuin

Gelegen in een kindvriendelijke buurt met een speeltuin aan de achterzijde, kun je je geen betere plek wensen voor het gezin. Heerlijk om ook alle voorzieningen in de buurt te hebben.

De voortuin (afm. ca. 4.70 x 5.90) is voorzien van sierbestrating, tuinborders, een zonnescerm en elektra. Ook is er een leuke fontein aanwezig. De tuin is gelegen op het noordwesten.

De achtertuin (afm. ca. 6.70 x 5.90) is gelegen op het **zuidoosten**. Hier kun je op elk gewenst moment van de dag genieten van de zon. De aanbouw heeft een prachtige **glazen pui** en er is zelfs een kachel aanwezig, waardoor dit een heerlijke plek is om te ontspannen, zelfs in de wintermaanden. Daarnaast is er ook nog een prima schuur voor het opbergen van fietsen en andere spullen.

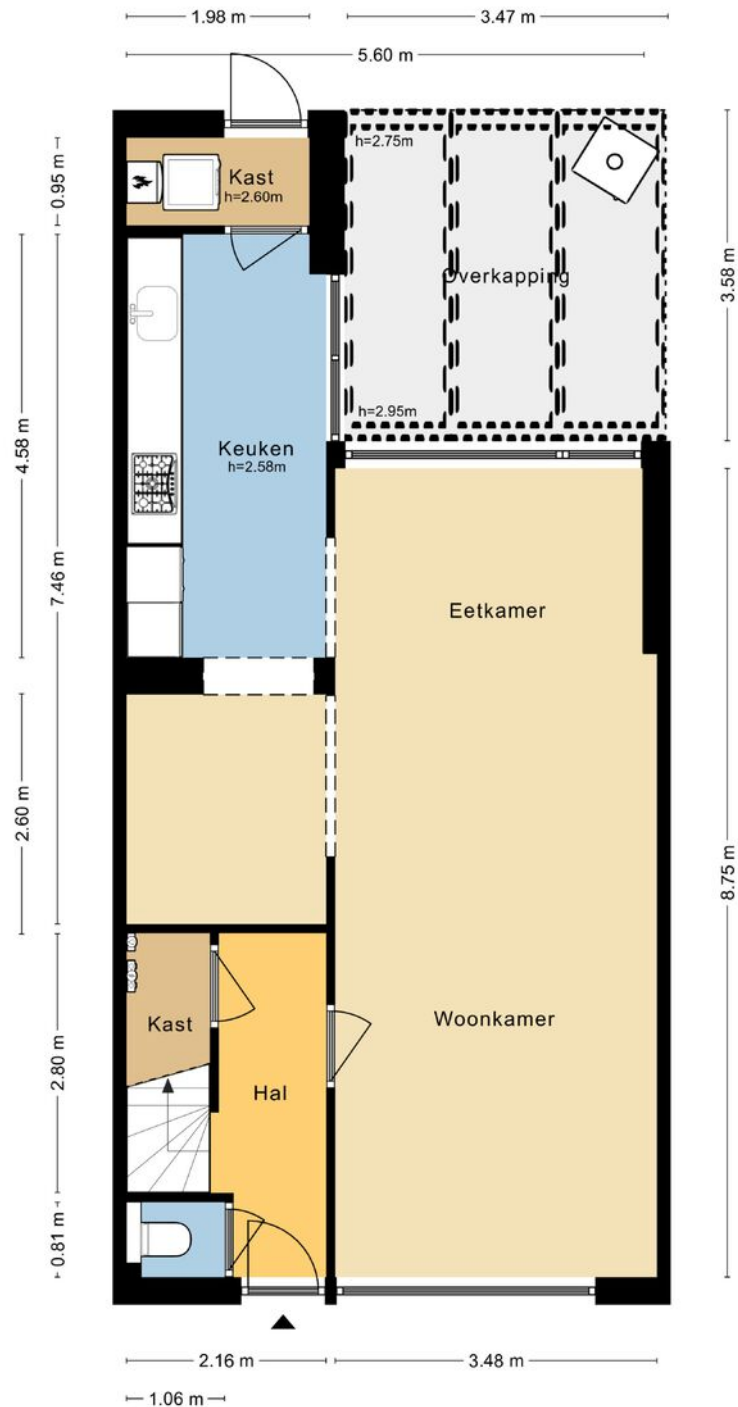




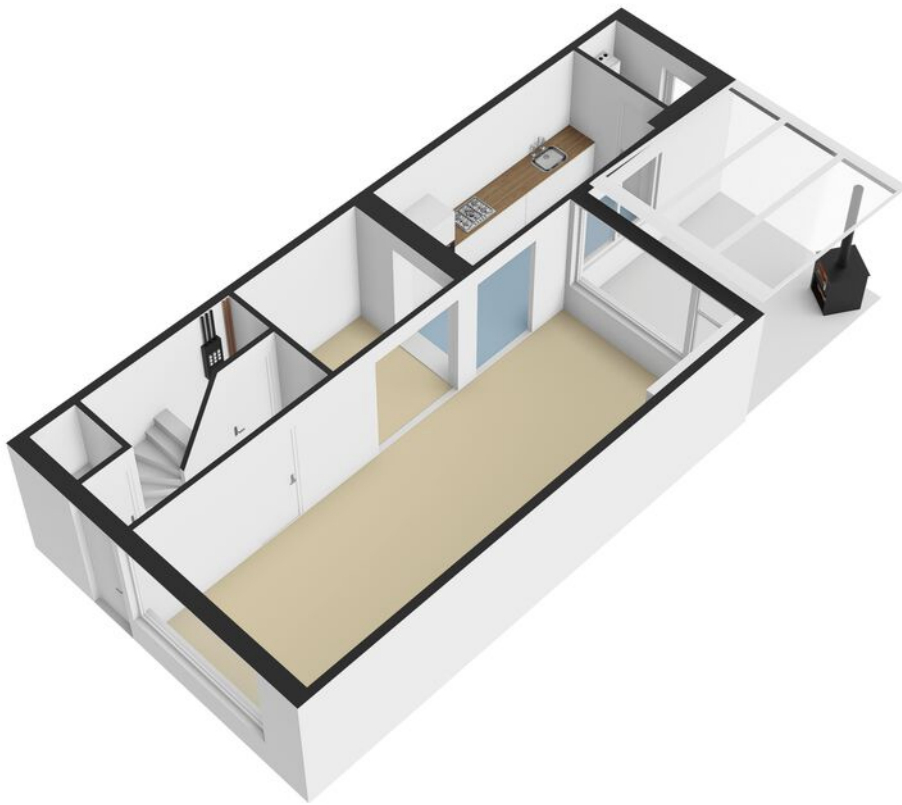




Plattegronden



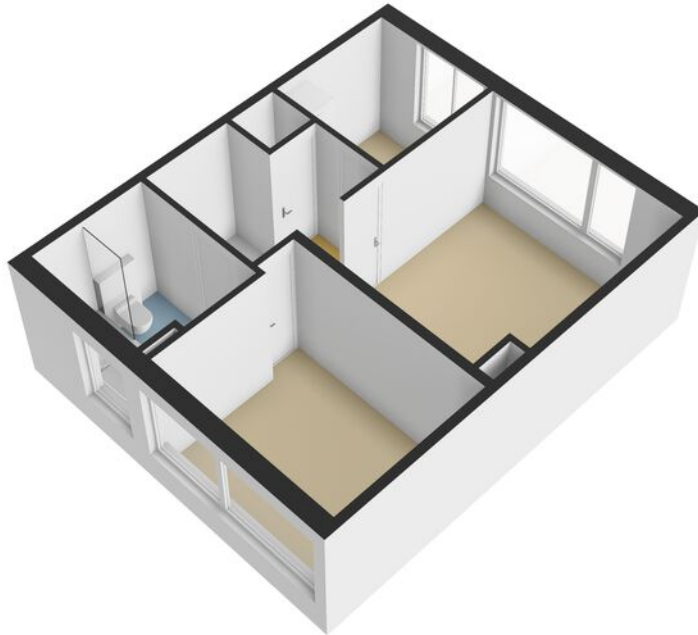
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



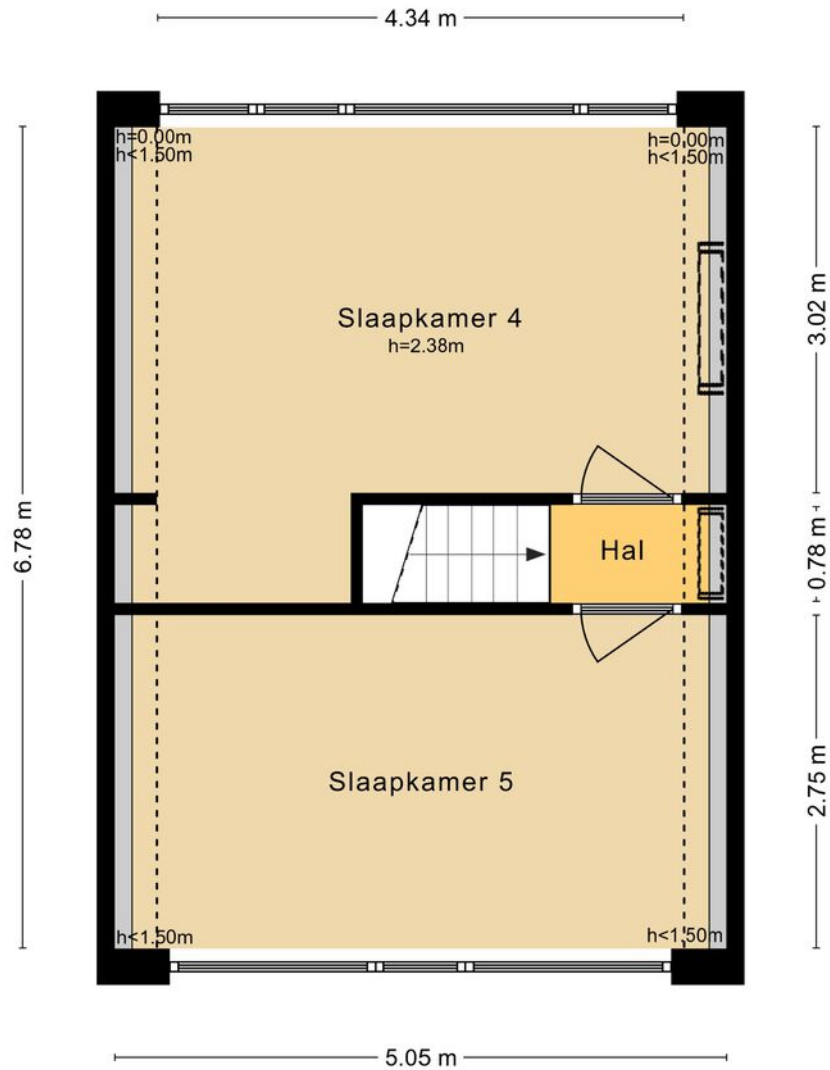
Plattegronden



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

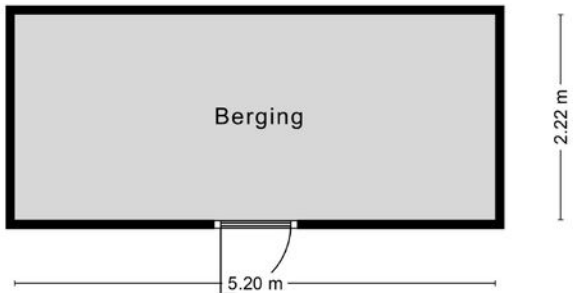


Plattegronden



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

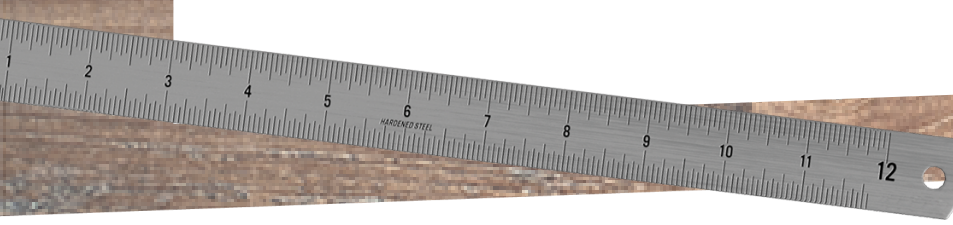
Uw referentie: Patrijsstraat 17

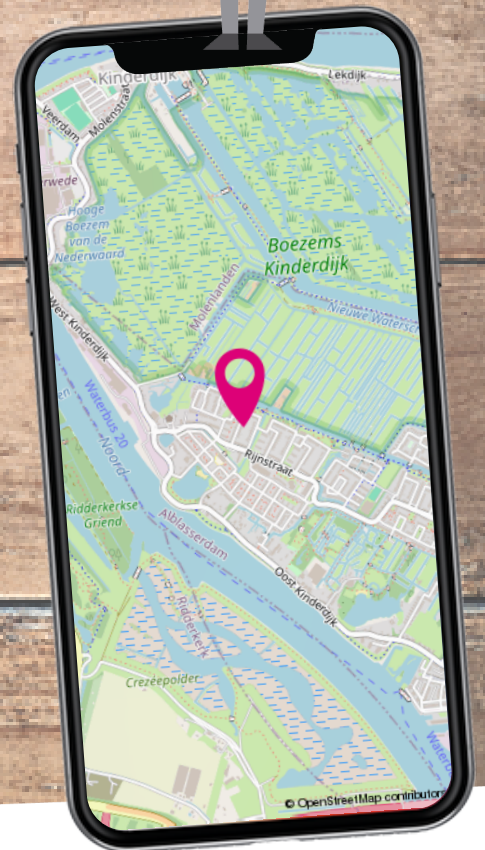
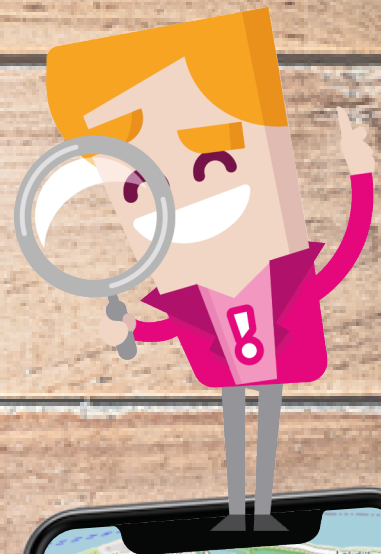
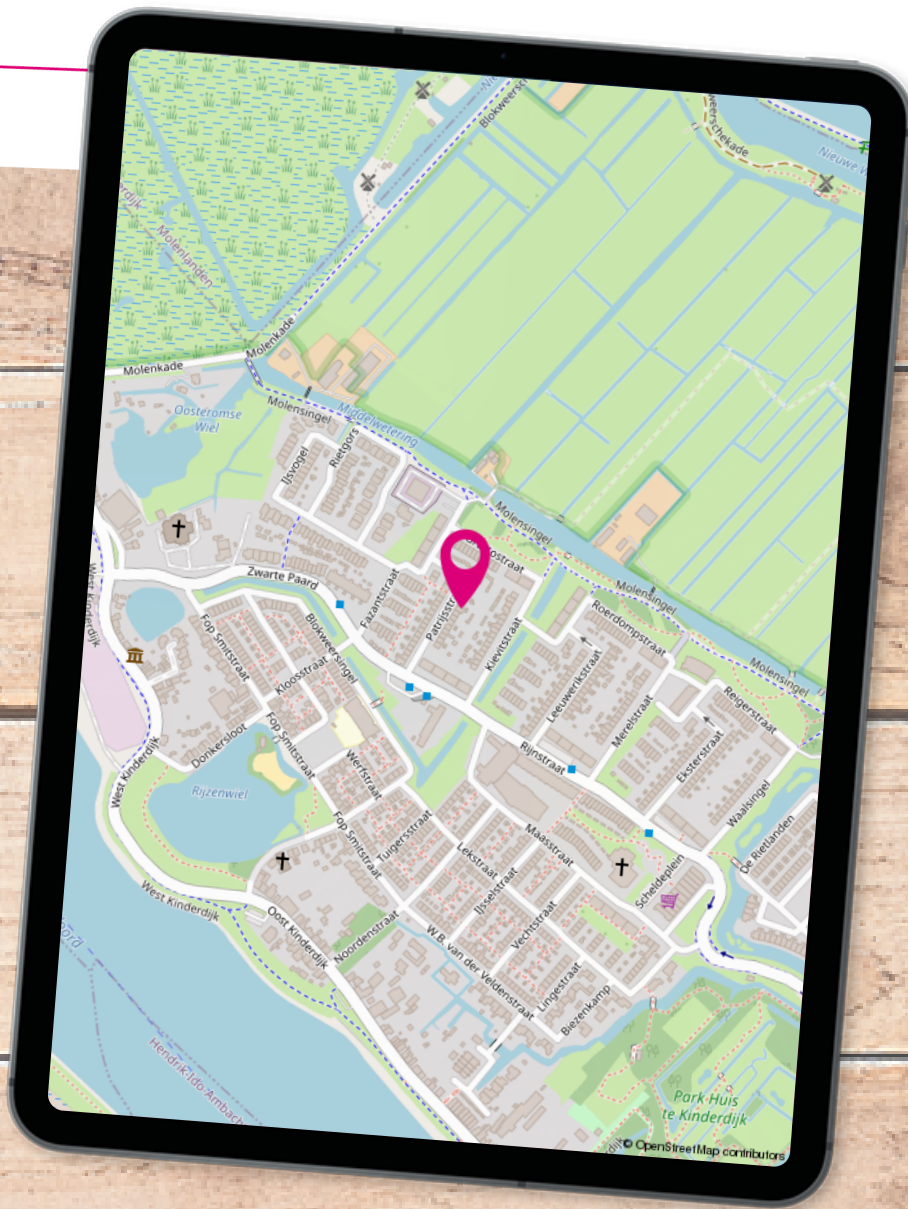


| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</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 2707</p> |  |
|---|---|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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

De Patrijsstraat is gelegen in de rustige kindvriendelijke wijk 'Kinderdijk'. Veel praktische voorzieningen zijn in de buurt te vinden en ook het prachtige molengebied met al haar wandel- en fietsroutes liggen op een steenworp afstand.

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Buiten | | | |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting | X | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten / werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| Woning | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Rolluiken/zonwering buiten | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Verrijdbare airco | | X | |
| Raamdecoratie, te weten | | | |
| Gordijnrails | X | | |
| Gordijnen | | | X |
| Rolgordijnen | | | X |
| Vitrages | | | X |
| Jaloezieën | | | X |
| Overgordijnen | | | X |
| (Losse) horren / rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| Vloerbedekking | X | | |
| Plavuizen | X | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Open haard, houtkachel | | | |
| Desginradiator(en) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| Keukenmeubel | X | | |
| (Gas)fornuis | X | | |
| Vaatwasser | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Afzuigkap | X | | |
| Koelkast | X | | |
| Combi-oven / combi-magnetron | X | | |
| Vriezer | X | | |
| Koffiezetapparaat | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| Inbouwspots / dimmers | X | | |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers | | X | |
| Losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten | | | |
| (Losse) kasten | | X | |
| Boeken / legplanken | X | | |
| Sanitaire voorzieningen | | | |
| Badkameraccessoires | X | | |
| Wastafel(s) | X | | |
| Toiletaccessoires | X | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | |
| Ligbad | X | | |
| Douche (cabine/scherm) | X | | |
| Telefoontoestel/-installatie | | | |
| Telefoonaansluiting / internetaansluiting | | X | |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten | | | |
| Radiatorfolie | X | | |
| Overige zaken, te weten: | | | |
| Zonnepanelen | 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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 25% 15 - 24: 17%
25 - 44: 32% 45 - 64: 24% 65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%
Zonder kinderen: 20%
Met kinderen: 57%

Koop / huur



Koop: 60% Huur: 40%



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



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