

# Esdoornlaan 17

**ALBLASSERDAM** / 2951 BE

Verrassende tweekapper  
met grote aanbouw!



**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



**Annemarie Huijser**  
Assistent Makelaar



**Anne-Sophie Aarnoudse**  
Assistent Makelaar



**Marianne Roukens**  
Secretaresse



**Gezina Bons**  
Administratief medewerkster

## Kenmerken

Woonoppervlakte

**137m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**290m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**16m<sup>2</sup>**

Inhoud

**470m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuidoosten**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1956**

Energie label

**C**



## Steef! woning beoordeling

Jij zoekt een heerlijk verrassende twee-onder-een-kapwoning die je praktisch wilt inrichten? Dan is dit ultieme droomhuis met een grote 4 meter aanbouw precies wat je zoekt! Deze woning heeft echt alles wat je nodig hebt, inclusief een gave woonkeuken, praktijkruimte en een tuin met een zwembad! Zie je jezelf al chillen in de zon bij je eigen zwembad?

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

**Beneden heeft de gehele begane grond een prachtige gietvloer die gelijk sfeer toevoegt. Een voorkamer met en suitedeuren en ingebouwde boekenkast.**

Hoe gezellig is dat? Voorbij de deuren kom je in de zithoek, gevolgd door de aanbouw met **woonkeuken**. De keuken is ruim en echt een leefkeuken te noemen met dubbele openslaande deuren naar de tuin. De keuken voorzien van een oven/ magnetron combinatie, **5-pits gasstel**, afzuigkap, vriezer, koelkast, vaatwasser, boiler en een waterzuiveringsinstallatie.

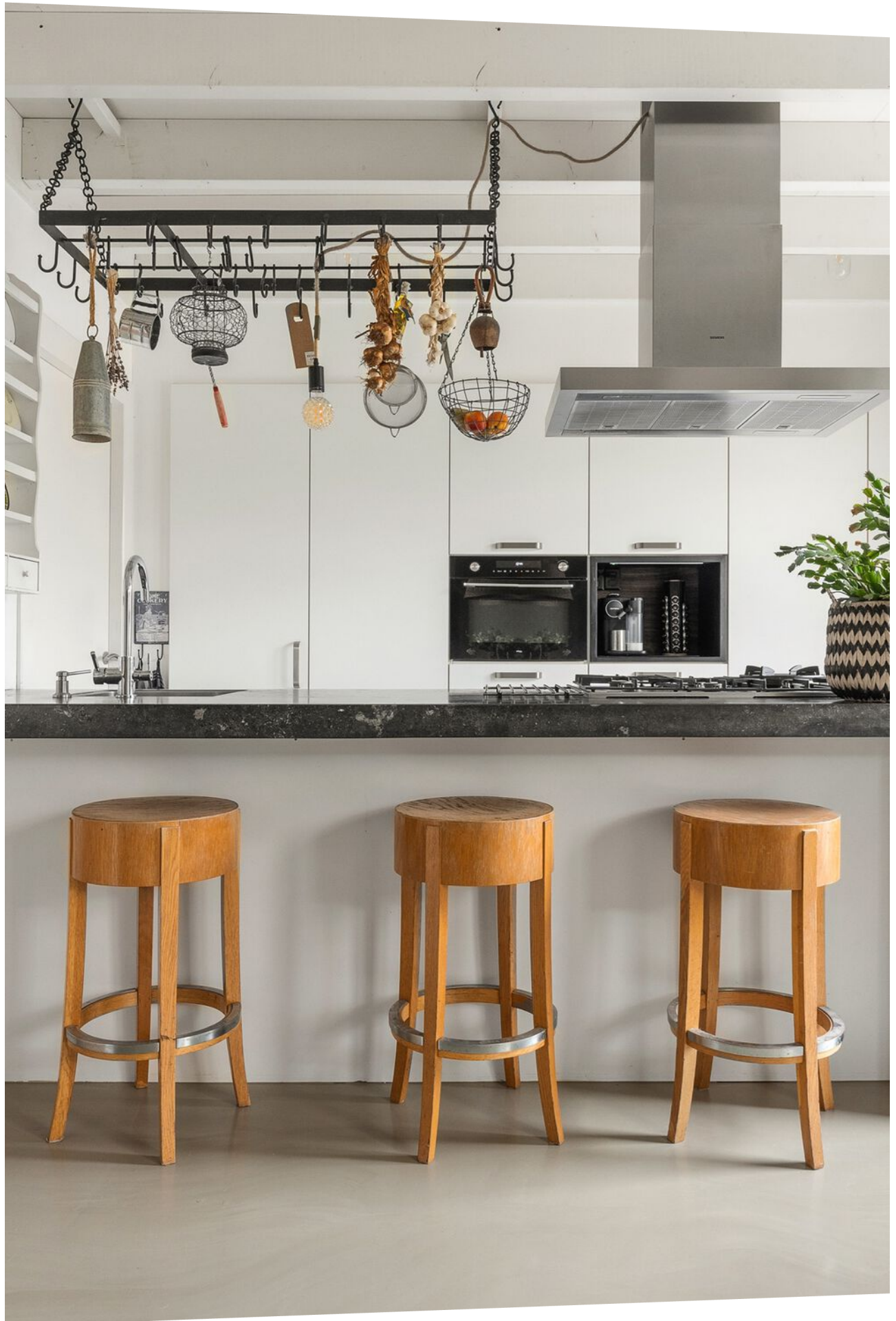
En niet te vergeten de bijkeuken, die je ook via de zijkant van het huis kunt bereiken. Hier vind je de wasmachine- en drogeraansluiting, plus de **stortkoker** om je was vanuit de badkamer direct weg te werken. De praktijkruimte is ideaal en voorzien van stromend warm en koud water. Tevens is er in de praktijkruimte en gehele aanbouw **vloerverwarming** aanwezig.





*Licht, ruimte en  
sfeer!*







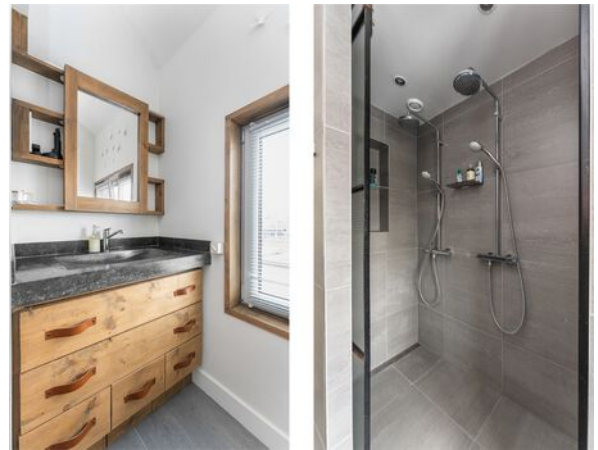
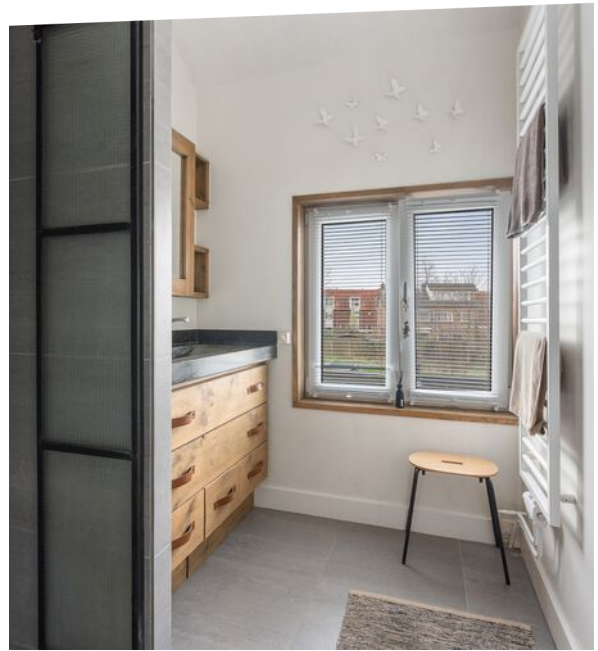


## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn er twee keurige slaapkamers, een apart toilet en een nette badkamer. Handig is de kleine ruimte die gebruikt kan worden als extra kastruimte.

Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt, hebben **triple beglazing** en voelen ruimtelijk aan door de hoge nok bij de gevel. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een handige **inbouwkast**. Bij de slaapkamer aan de voorzijde is handig gebruikgemaakt van opbergplanken in de nok. De nette badkamer heeft een dubbele douche, mooie wasmeubel met geïntegreerde wastafel, inbouwspots, design radiator, mechanische ventilatie en een storkoker voor je was. Super handig om zo van je vuile was af te zijn. Beneden in je bijkeuken kun je direct aan de slag.





*Dubbele douche!  
Mooi wasmeubel!*



## Tweede verdieping

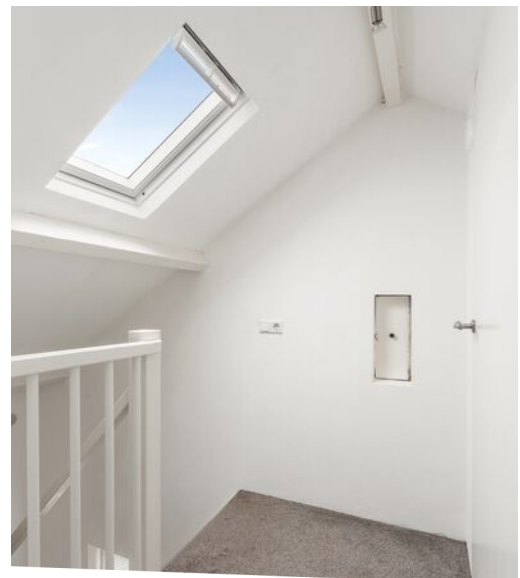
Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier tref je de overloop en een vierde slaapkamer aan. Daarnaast is er een overloop met aparte ruimte waar de mechanische ventilatie en de Cv-ketel zijn geïnstalleerd.

De slaapkamer heeft een groot dakraam waar veel licht doorheen komt. De slaapkamer is voorzien van schotten, een inbouwbed en een inbouwkast. Eventueel zou je hier nog een nokverhoging kunnen (laten) plaatsen om extra ruimte te creëren.





*Keurige ruimte  
met inbouwkast!*



# Tuin

De mooie voortuin (afm. ca. 6.50 x 8.00) is aangelegd met annabellen, leilindes en een oprit voor twee auto's. De tuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van sierbestrating en tuinborders. Via een pad (afm. ca. 10.00 x 1.00) kom je in de achtertuin.

De super leuke achtertuin (afm. ca. 11.00 x 8.00) heeft een zonnige ligging op het zuidoosten. De tuin is voorzien van een zoutwater zwembad (verwarmd!), overkapping, leuke zitjes, knotwilgen, schapenhekje en noem maar op. **Echt een leuke sfeer!** De tuin is ook nog eens gelegen aan het water. Geweldig om hier je hengel uit te gooien. De tuin is voorzien van een zonnescherm, elektra- en wateraansluiting en is achterom te bereiken.

Er staat nog een handige schuur welke deels dienstdoet als **overkapping**. Heerlijk om hier te zitten met een drankje, dichtbij het zwembad. De schuur is voorzien van elektra.



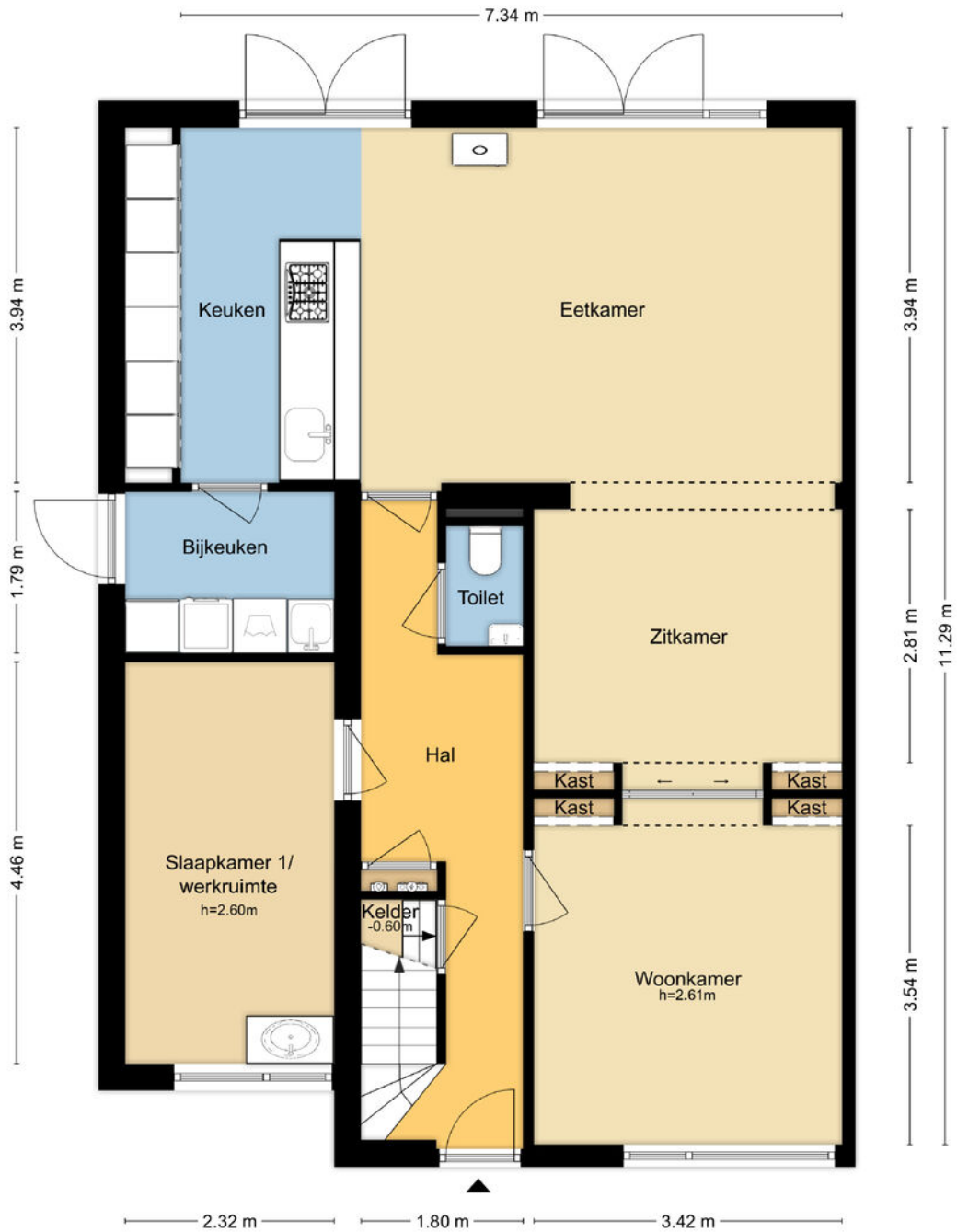








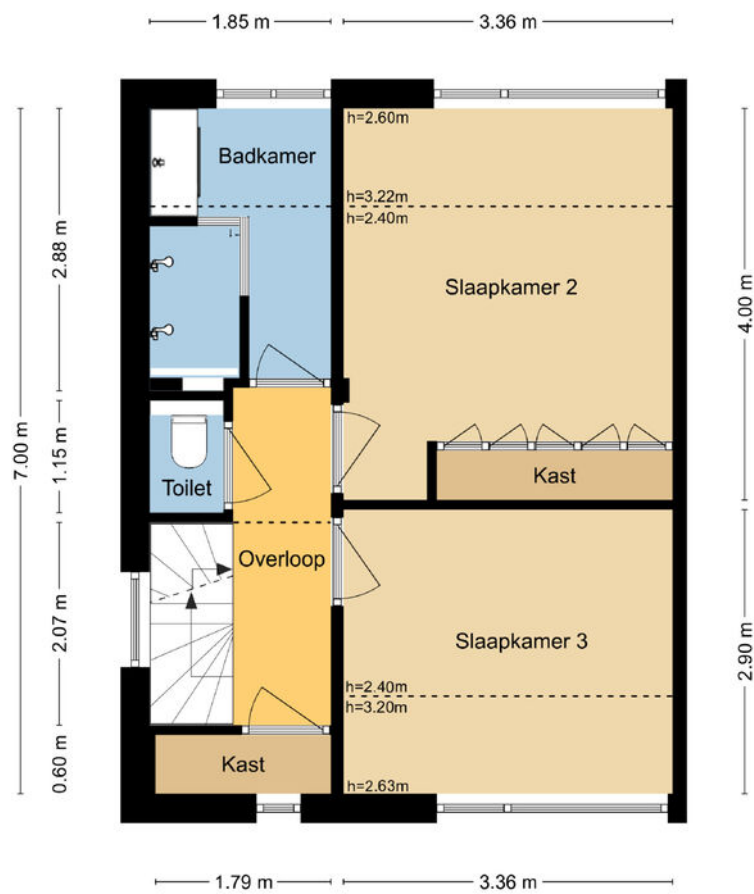
# Plattegronden



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

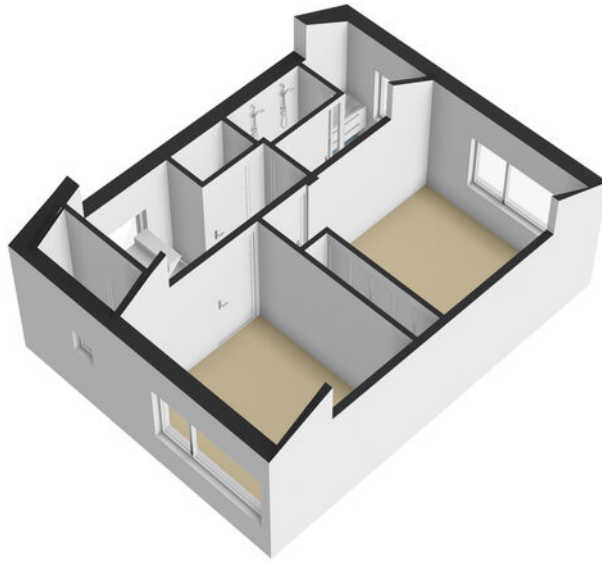


# Plattegronden

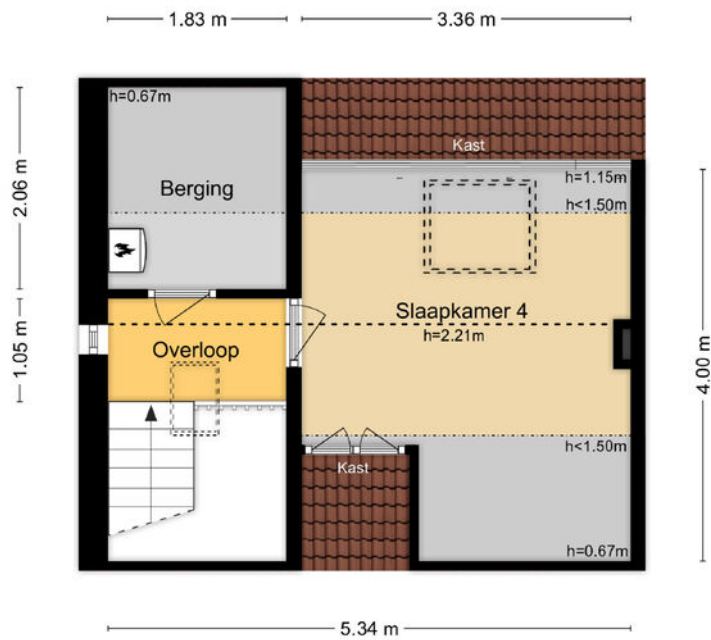


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





# Plattegronden

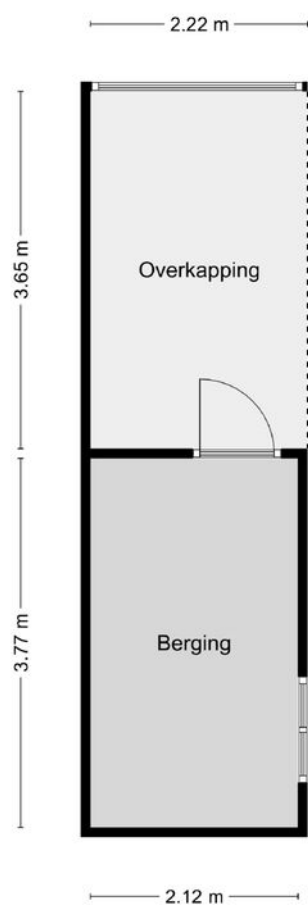


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





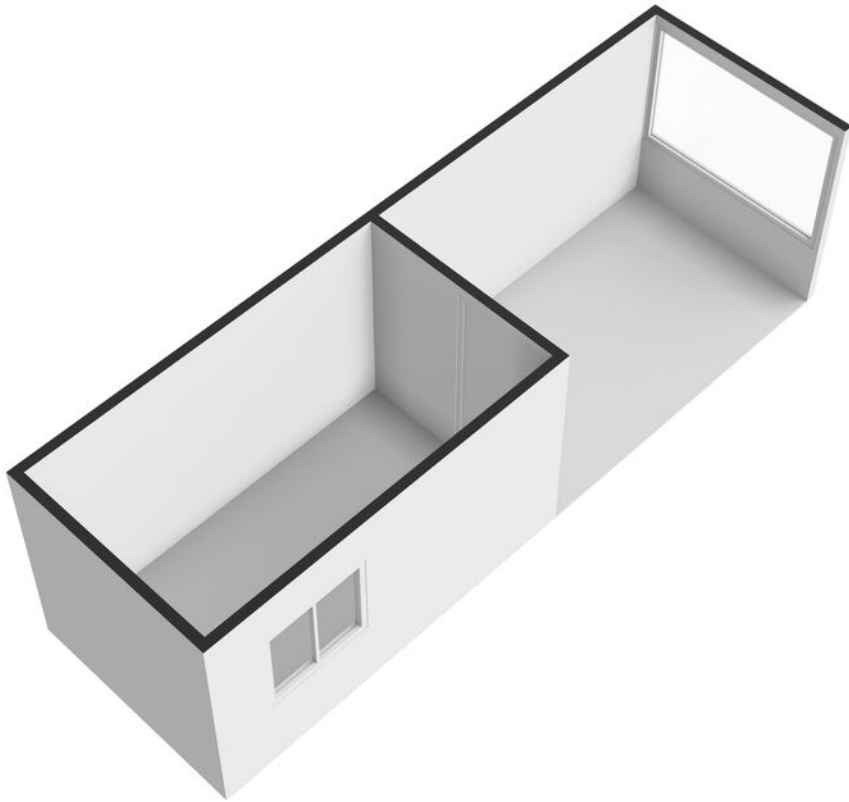
# Plattegronden



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












# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Esdoornlaan 17

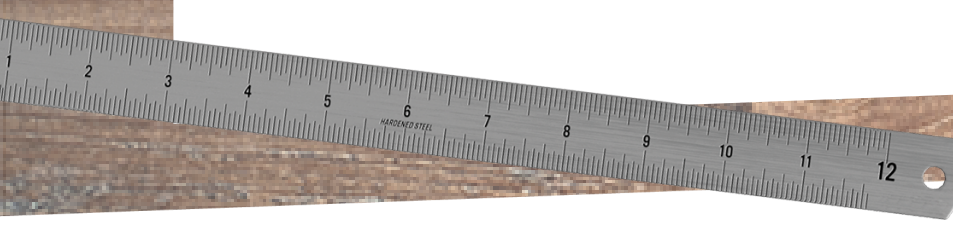


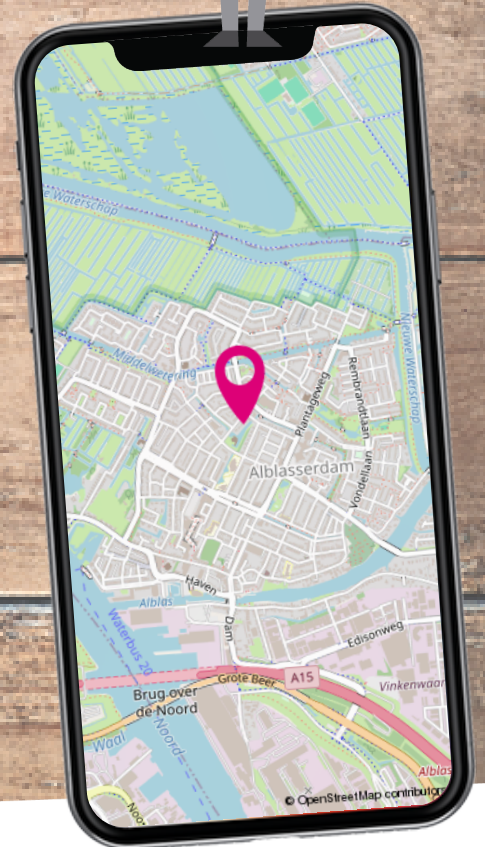
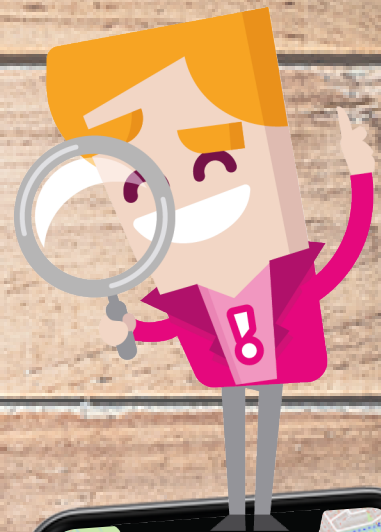
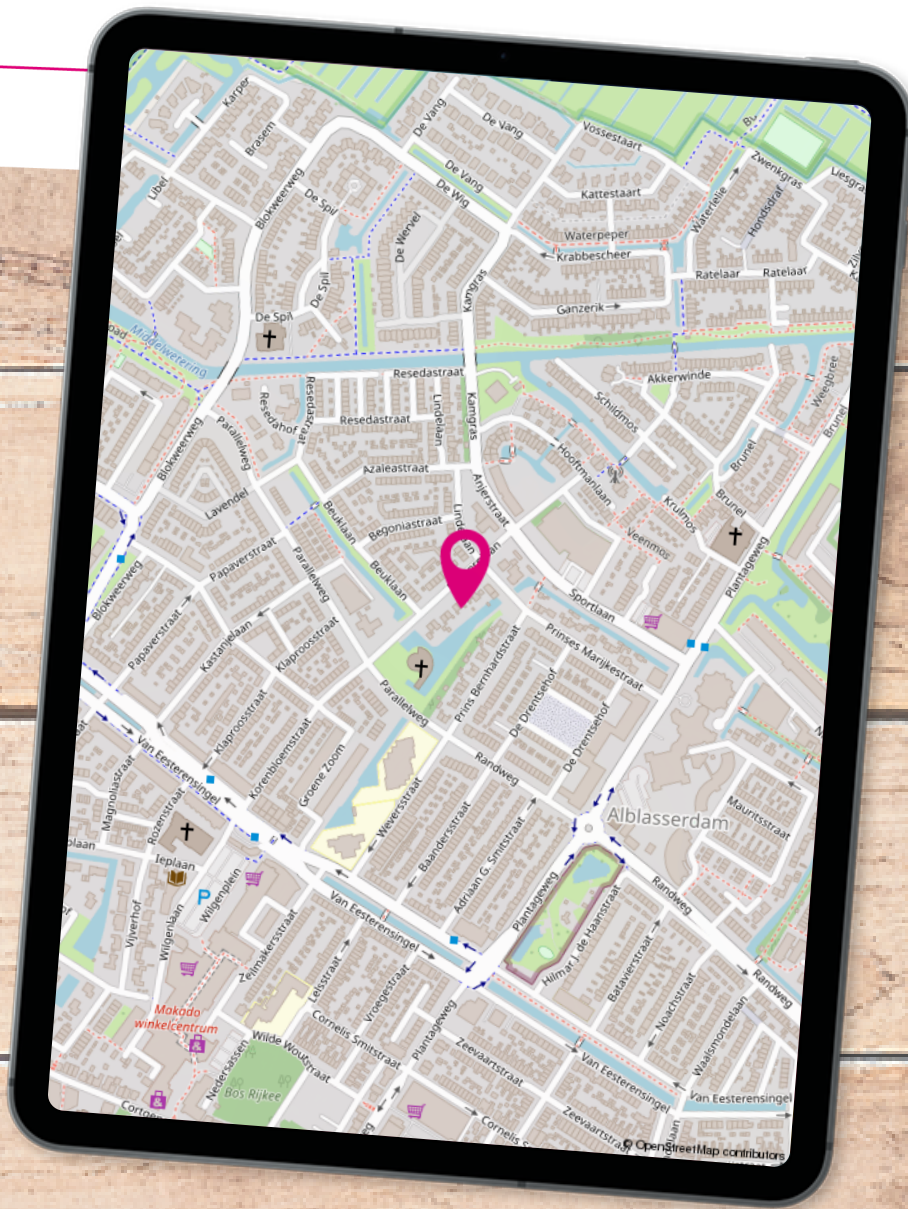
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblaserdam	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6144	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 november 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 Esdoornlaan is een rustige weg met aan de achterzijde veel vrijheid. De ligging is super centraal, je bent namelijk zo bij de winkels en het zwembad ligt op 2 minuten afstand, net als het gezondheidscentrum. Een plek met een gouden randje!

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zwembad met filterpomp en warmtepomp	X		
Bewateringspomp	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning		X	
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Vitrages			X
Jaloezieën			X
(Losse) horren / rolhorren			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
(Gas) kachels	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Vriezer	X		
Koffiezetapparaat		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers			X
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
Ledstrips			X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
(Losse) kasten			X
Boeken/legplanken			X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Douche (cabine / scherm)	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem	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. 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 / Blokweer

### Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 10%

25 - 44: 24%

45 - 64: 29%

65+: 19%

### Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 38%

### Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%



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](http://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!

