

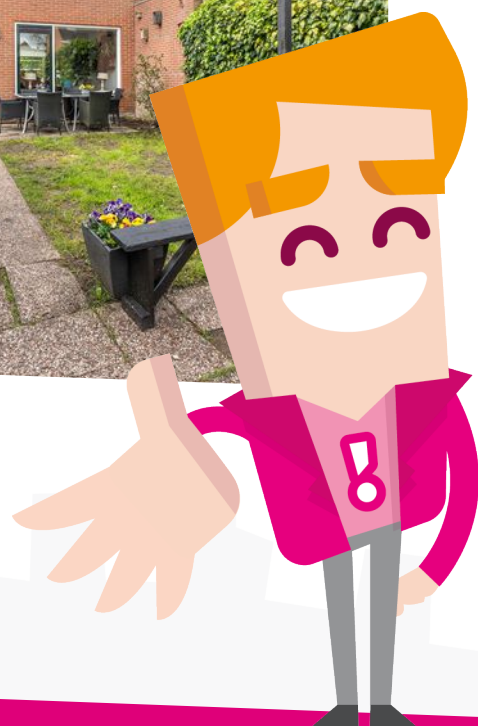
Kon. Wilhelminalaan 21

oud-alblas / 2969 AN

Ruime hoekwoning met zes slaapkamers!



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

113m²

Perceeloppervlakte

152m²

Externe bergruimte

14m²

Inhoud

382m³

Tuin ligging

Noorden

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

1969

Energielabel

C



Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze gezellige hoekwoning, direct aan het speeltuintje. De woning heeft veel ruimte, mede door de twee kunststof dakkapellen op de tweede verdieping. In totaal zijn er zes fijne slaapkamers aanwezig. Heel recent zijn er negen zonnepanelen geplaatst, dus je bent ook nog eens duurzaam bezig.

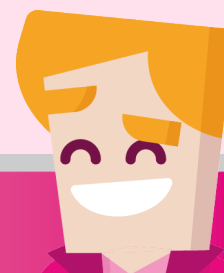
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst valt de ruime hal gelijk op, met een handige inbouwkast onder de trap. De nette toiletruimte met fonteintje is direct binnen handbereik.

De lichte woonkamer is lekker knus en voorzien van screens aan de voorzijde en een **sfeervolle open haard**. Geniet van het uitzicht op de speeltuin terwijl je relaxt in je zithoek aan de voorzijde of dineert in de eethoek aan de achterzijde. De spelende kinderen houdt je gemakkelijk in de gaten. De gesloten keuken is misschien gedateerd, maar biedt alle ruimte die je

nodig hebt. Met een witte kleurstelling, veel bovenkastjes en een **extra keukenblok** links, kun je hier heerlijk kokkerellen. De keuken is voorzien van een oven/magnetron combinatie, 4-pits gasstel, afzuigkap, koelkast en een losse vaatwasser. Via een deur wordt er toegang geboden tot de achtertuin. Naast de deur heb je nog een **groot raam**.





Sfeervolle open haard!



Eerste verdieping

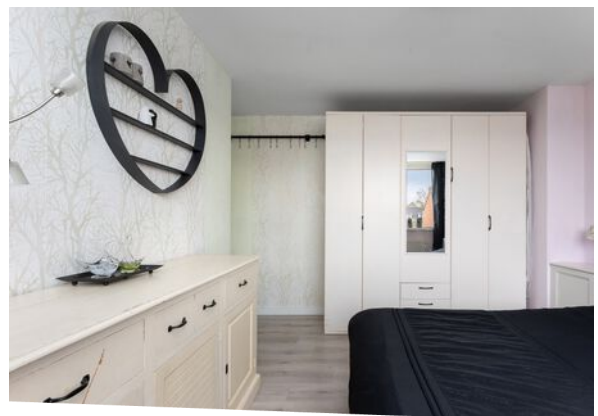
Maak je weg naar de eerste verdieping, waar je een overloop vindt met toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en een aparte toiletruimte. De toiletruimte ziet er keurig uit.

De volledig betegelde badkamer heeft een lichte kleurstelling. De badkamer is gedateerd. De badkamer is voorzien van een meubel met geïntegreerde wastafel, design radiator, douchecabine en ventilatie. Ook is er een raampje aanwezig. De slaapkamers zijn stuk voor stuk verschillend van formaat. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een **eigen wasbak**. Dat scheelt weer wachten bij de badkamer. De kast in deze slaapkamer blijft achter. De slaapkamers aan de achterzijde hebben een **fijn formaat** voor je bed en nog wat andere meubels.





*Prima slaapkamers!
Veel lichtinval!*



Tweede verdieping

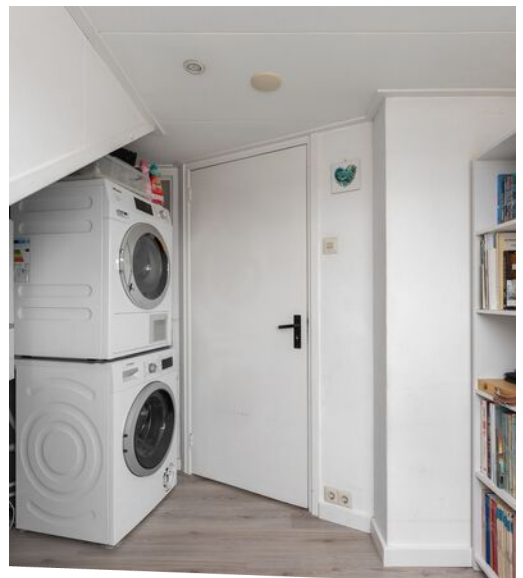
Op de tweede verdieping vind je aan de voor- en achterzijde een kunststof dakkapel, toegang tot nog eens drie slaapkamers en schotten voor extra opbergruimte. Hoewel de slaapkamers niet megagroot zijn, zijn ze meer dan prima voor een goede nachtrust.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een **rolluik**, waardoor je het hier gemakkelijk donker maakt. Aan de achterzijde van de woning heb je twee slaapkamers. Een fijne slaapkamer met voldoende plaats voor je bed en een bureau. Het raam is voorzien van een hor. En nog een kleinere kamer met de opstelplaats van de **wasmachine, droger en Cv-ketel**. Je kunt hier zo een **handige wasruimte** van maken. Plaats bijvoorbeeld onder het raam een tafel voor het opvouwen van je was. De kamer kan ook prima dienen als slaapkamer en is gelegen aan de achterzijde van de woning.





*Kunststof
dakkapellen!*



Tuin

De Koningin Wilhelminalaan ligt in een gezellige woonwijk in het pittoreske Oud-Alblas. Oud-Alblas is een dorp in de Zuid-Hollandse gemeente Molenlanden. Het is een van de oudste dorpen in de Alblasserwaard.

De voortuin (afm. ca. 4.00 x 6.00) met tuinborders ligt op het **zuiden**, ideaal voor wat zonneschijn. De ligging van de woning aan het speeltuintje maakt het extra leuk - zo hou je altijd een oogje in het zeil op de spelende kinderen. De tuin is voorzien van elektra. Stap door de woning naar de achtertuin (afm. ca. 10.00 x 6.00), waar je een stukje gras, stenen schuur en een handige houten schuur voor je fietsen vindt. Dankzij de **handige containerombouw** kun je al het afval netjes wegwerken. De tuin is voorzien van water en achterom te bereiken. Voor je auto is er voldoende parkeergelegenheid achter de woning.







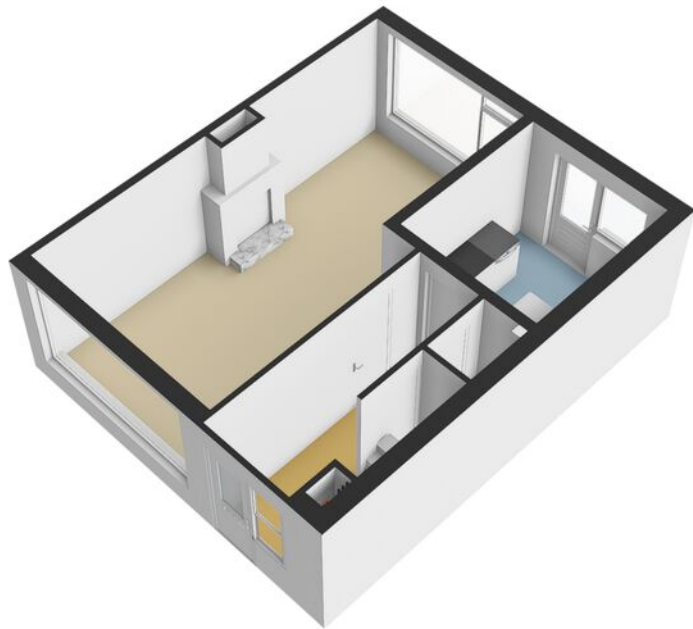


Plattegronden



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



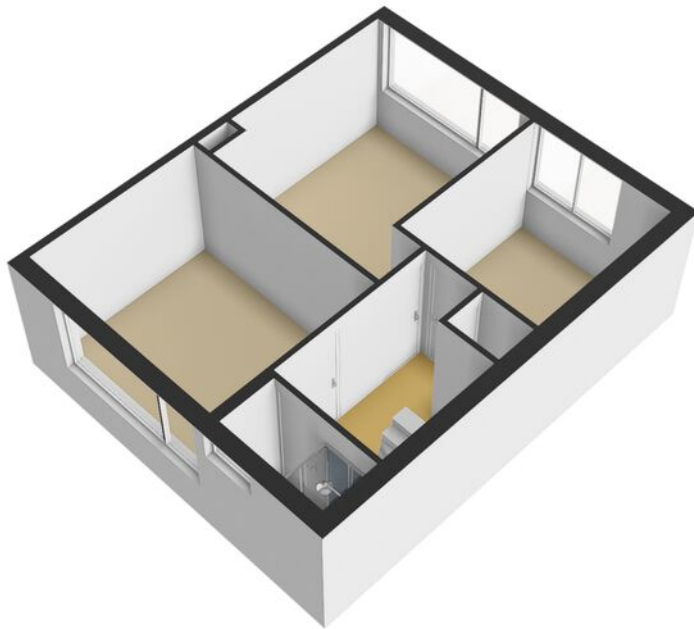


Plattegronden

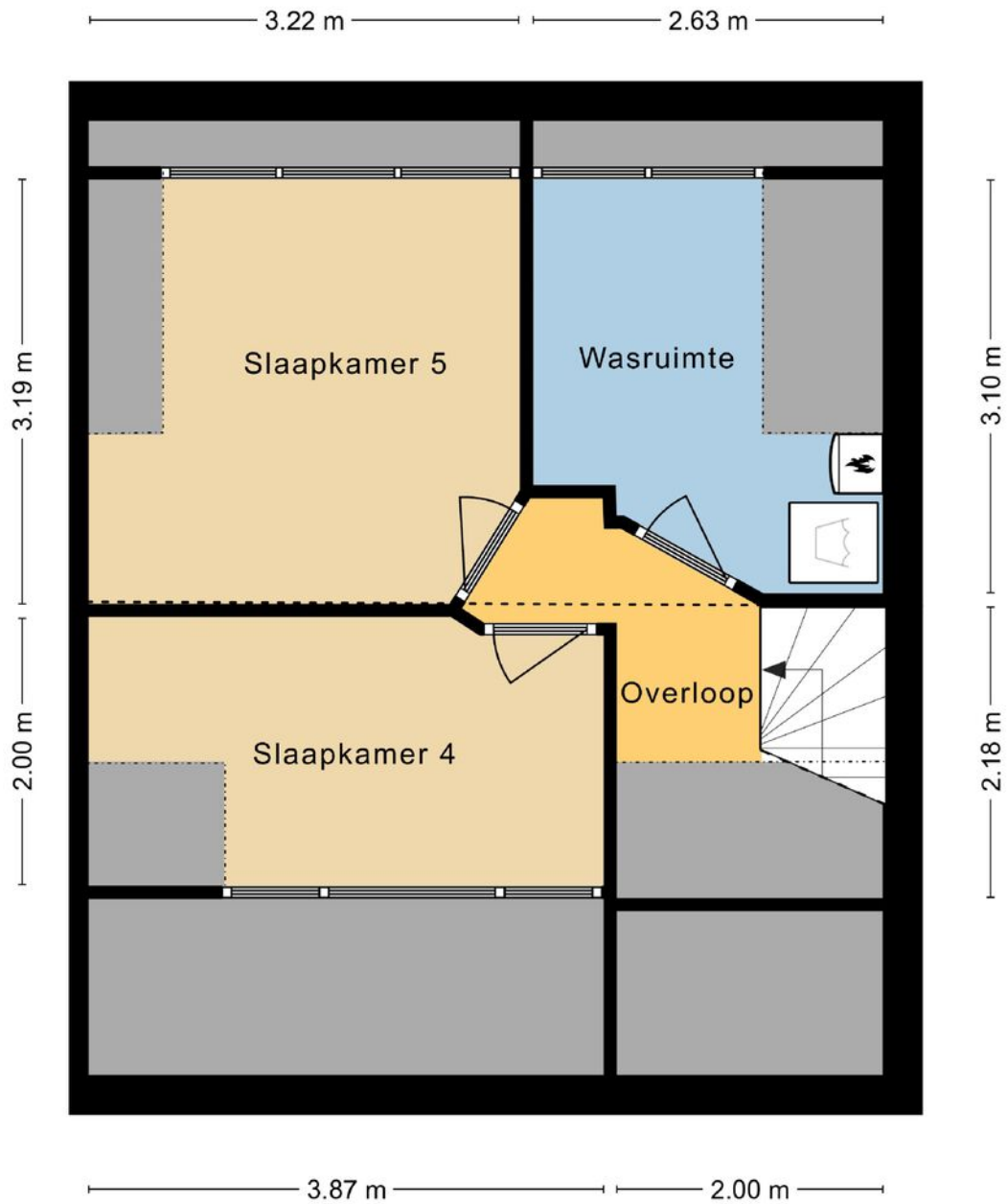


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

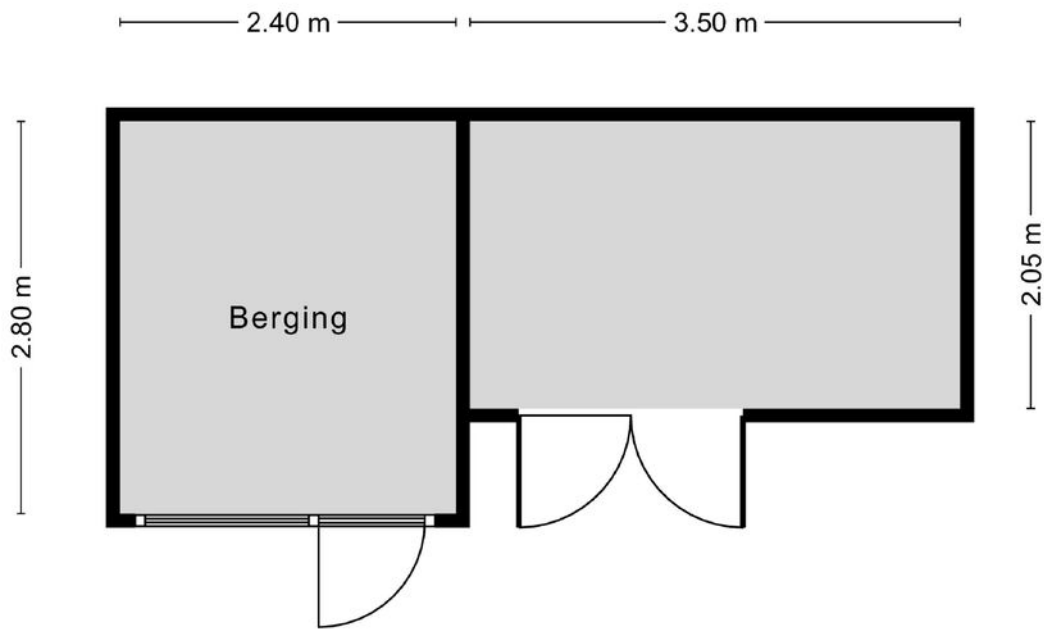
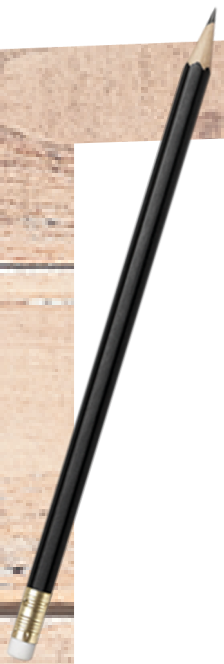




Plattegronden



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: K. Wilhelminalaan 21

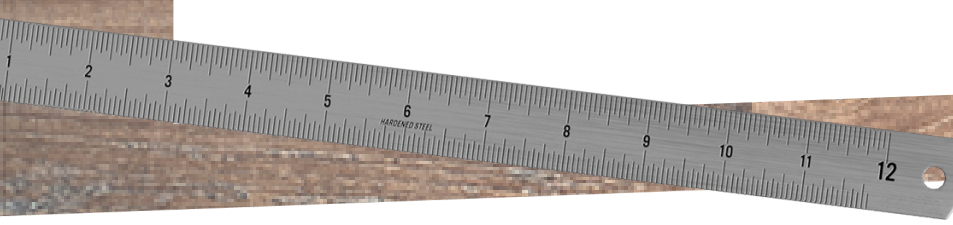


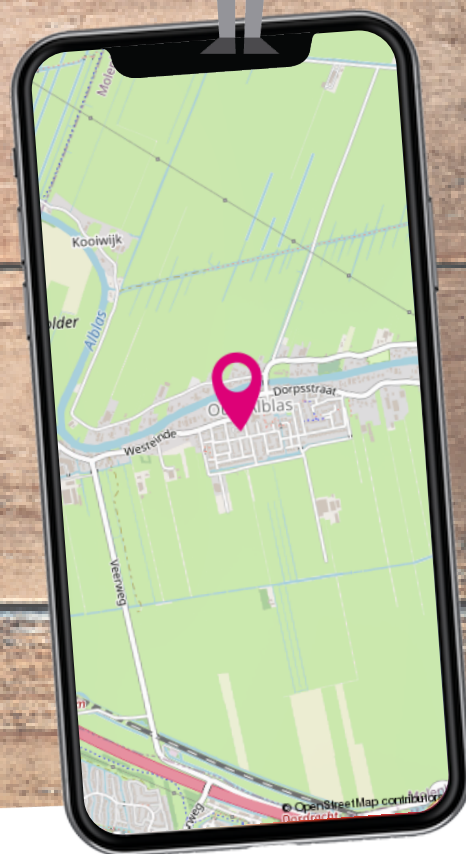
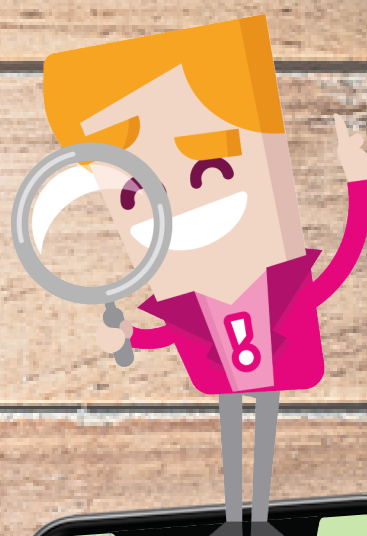
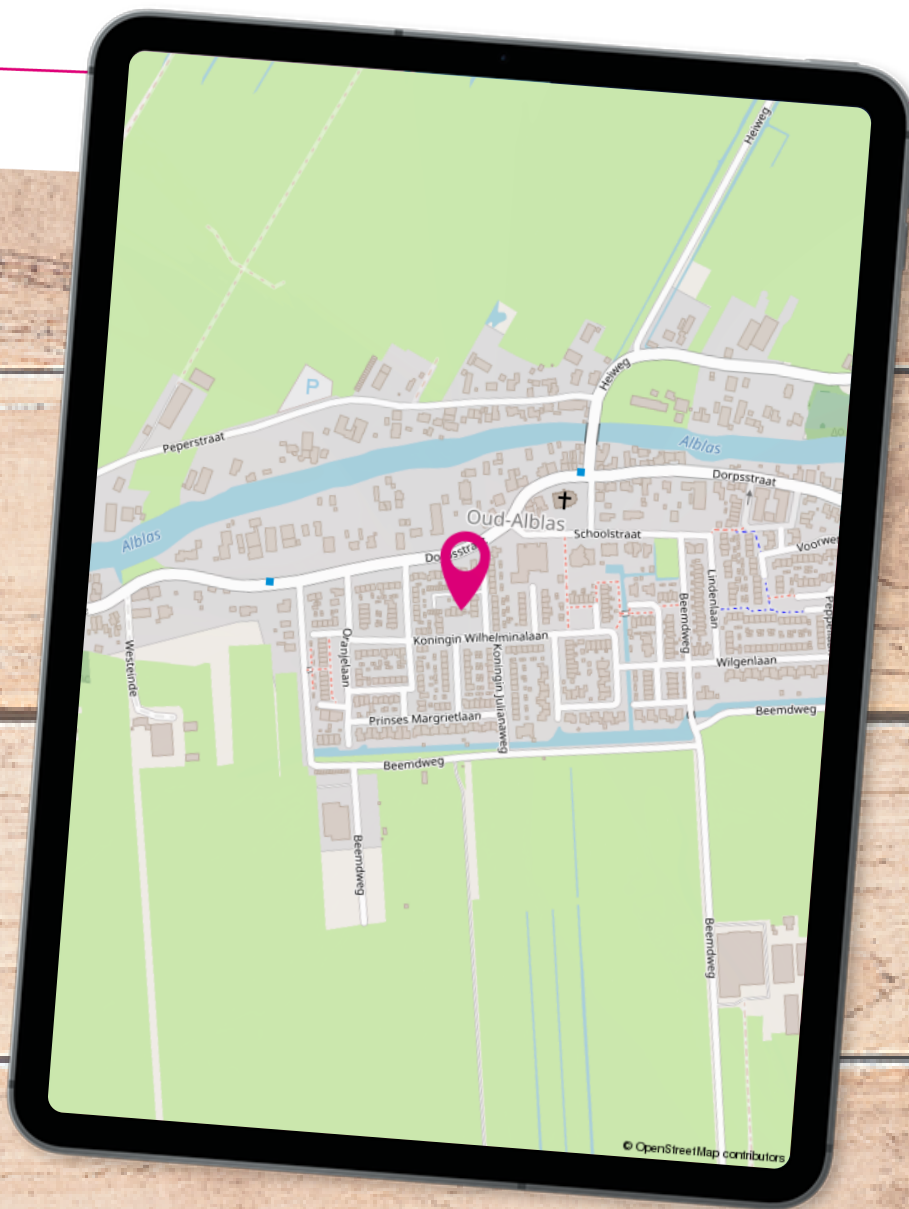
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Alblas	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 54	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 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

De Koningin Wilhelminalaan ligt in een kindvriendelijke woonwijk in het pittoreske Oud-Alblas. Je woont hier landelijk, maar toch centraal in de randstad. Je vindt op loopafstand een speeltuin, de basisschool en het buitengebied.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Plantenbakken + gietijzer		X	
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Vrieskist schuur		X	
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Vlagenmast(houder)	X		
Loungebank		X	
Tafels, stoelen, picknicktafel		X	
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Kasten kamer met wasbak eerste verdieping	X		
Bed zolderkamer 2e van de voorzijde	X		
Spiegelwanden bij wasbakken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Abblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.



Molenlanden





*Kortom in de
Molenlanden verveel
je je nooit!*



Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.



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.

Buurt - Molenlanden / Oud-Alblas-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 16%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 15%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%



50%



50%



1,3 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