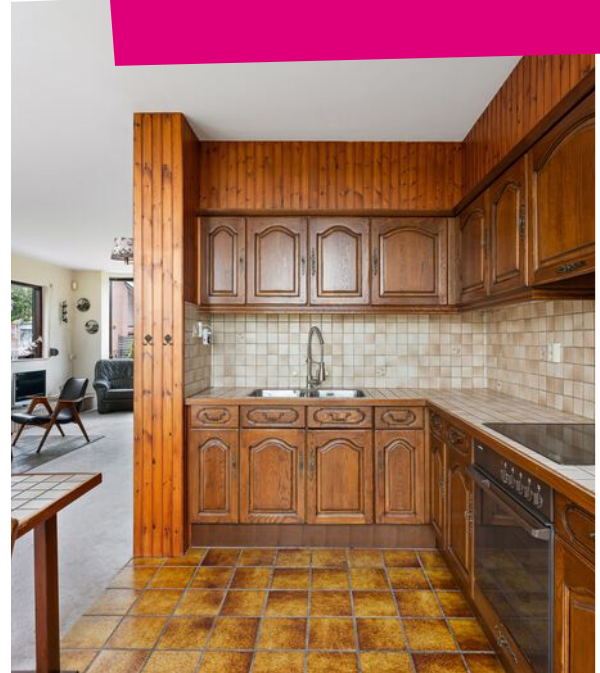


# Zwanenvliet 60

**STREEFKERK** / 2959 CE

Tweekapper met potentie  
en prachtig uitzicht!



**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 de Pee**  
Secretaresse



**Gezina Bons**  
Administratief medewerkster

## Kenmerken

Woonoppervlakte

**127m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**341m<sup>2</sup>**

Ov. inpandige ruimte

**22m<sup>2</sup>**

Inhoud

**499m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuidwesten**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1972**

Energie label

**D**



## Steef! woning beoordeling

Op zoek naar een ruimte twee-onder-een-kapwoning? Dan is dit jouw kans! Gelegen in het charmante Streefkerk, heeft deze woning een fantastische ligging met prachtig uitzicht aan de achterzijde. Deze woning heeft karakter en biedt tal van mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken.

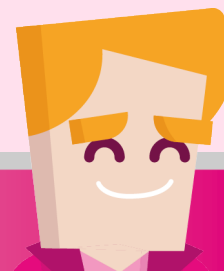
**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

Een hal met open trap geeft je direct een warm welkom. De voordeur is voorzien van een rolluik. Naast de voordeur bevindt zich een mooi detail, geëst glas.

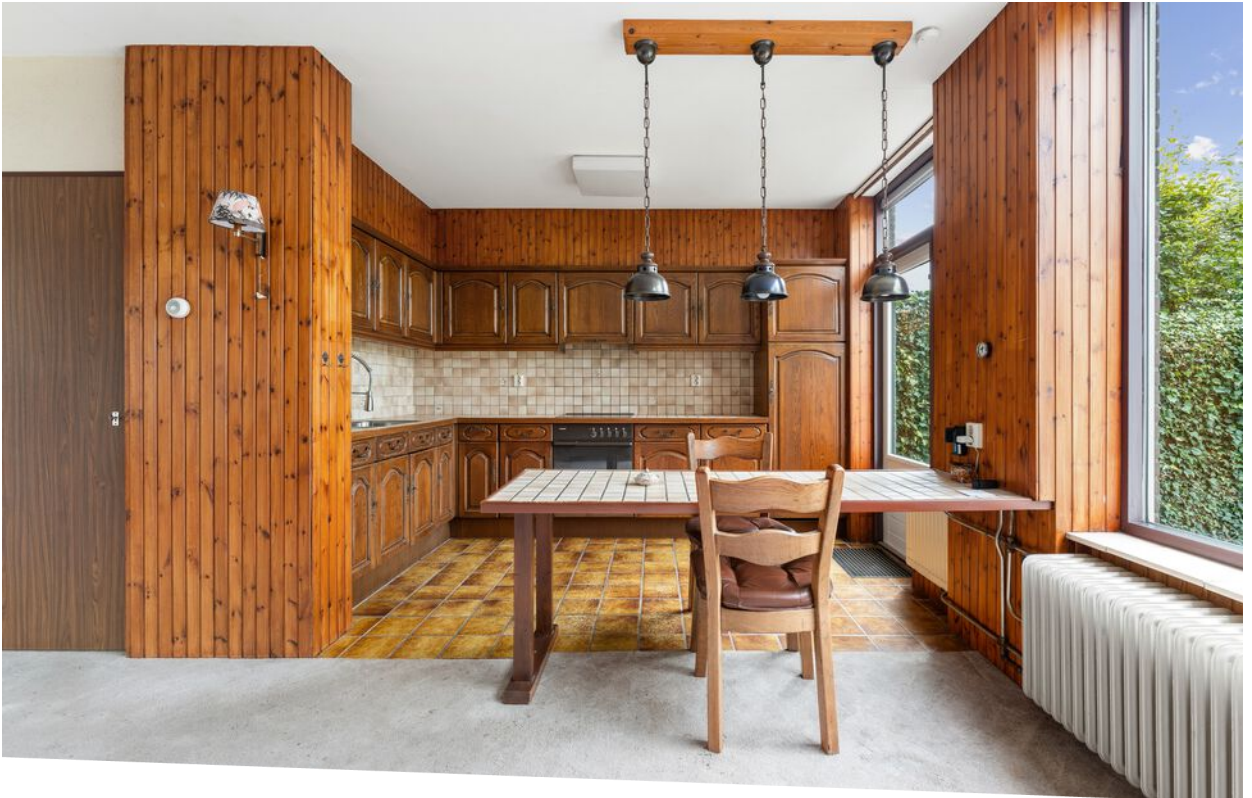
De woonkamer heeft een **ruim formaat** en prachtig uitzicht aan de achterzijde. Door de vele en grote ramen stroomt het daglicht naar binnen. Rond de openhaard is het de ideale plek om samen te genieten. Een extra **leuk detail** is het geëst glas in de woonkamer. Deze is 100 jaar oud. Tevens is dit raam voorzien van een rolluik. Alles moet aangepakt worden,

maar dat geeft jou de gelegenheid om het helemaal naar je eigen smaak te maken. Wat een ruime keuken met **veel potentie!** Droom jij van een landelijke keuken of juist een stoere zwarte keuken? Qua ruimte zijn er **genoeg mogelijkheden**. Een maaltijd bereiden of je ontbijtje klaarmaken is hier geen straf. Mooier dan dit uitzicht wordt het niet!





*Gezellige doorzon woonkamer!*



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een knusse badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel, wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie.

Het raam zorgt voor de nodige ventilatie. De badkamer is toe aan vernieuwing, pak je Pinterest-bord er maar vast bij!

De slaapkamers aan de achterzijde bieden een **weids uitzicht** op het groen en de molens. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen wastafel en **balkon**, een heerlijk plekje om tot rust te komen. Alle slaapkamers zijn toe aan een opfrisbeurt. Helemaal leuk om het naar je zin te maken!







*Handig zo'n eigen wastafel!*



## Tweede verdieping

De overloop op de tweede verdieping beschikt over een dakraam en knieschotten voor extra opbergruimte. Ook de Cv-ketel is hier opgesteld. De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer.

Dit is een grote slaapkamer met **dakkapel** waar je volop kunt genieten van het prachtige uitzicht en het licht dat via de ramen binnenstroomt. Achter de **knieschotten** bevindt zich handige opbergruimte, ideaal om alles netjes op te bergen.





*Royale  
slaapkamer!*



# Tuin

De voortuin van deze woning heeft leuke beplanting, een leuk paadje naar de voordeur en een handige oprit (afm. ca. 9.80 x 3.00) voor twee auto's. De tuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van sierbestrating en tuinborders.

De zonnige achtertuin (afm. ca. 11.00 x 8.00/ 9.00 x 9.00) is speels aangelegd met o.a. een leuk terras met vlonder aan het slootje. Achter het slootje beschik je over nog een **extra perceel**. Met een bootje vaar je hier zo heen of realiseer hier een bruggetje zoals andere buurtgenoten. Wat een vrijheid ervaar je hier. Het uitzicht is om stil van te worden. De tuin is voorzien van sierbestrating, tuinborders en een **zonnescherm**. Met zijn ligging op het **zuidwesten** heb je hier veel zonuren. De garage biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van één auto. De garage heeft **openslaande deuren** en nog een deur richting de achtertuin. Met elektra en water beschik je over handige voorzieningen. Een fijne ruimte om bijvoorbeeld in de winter te klussen.









# Plattegronden

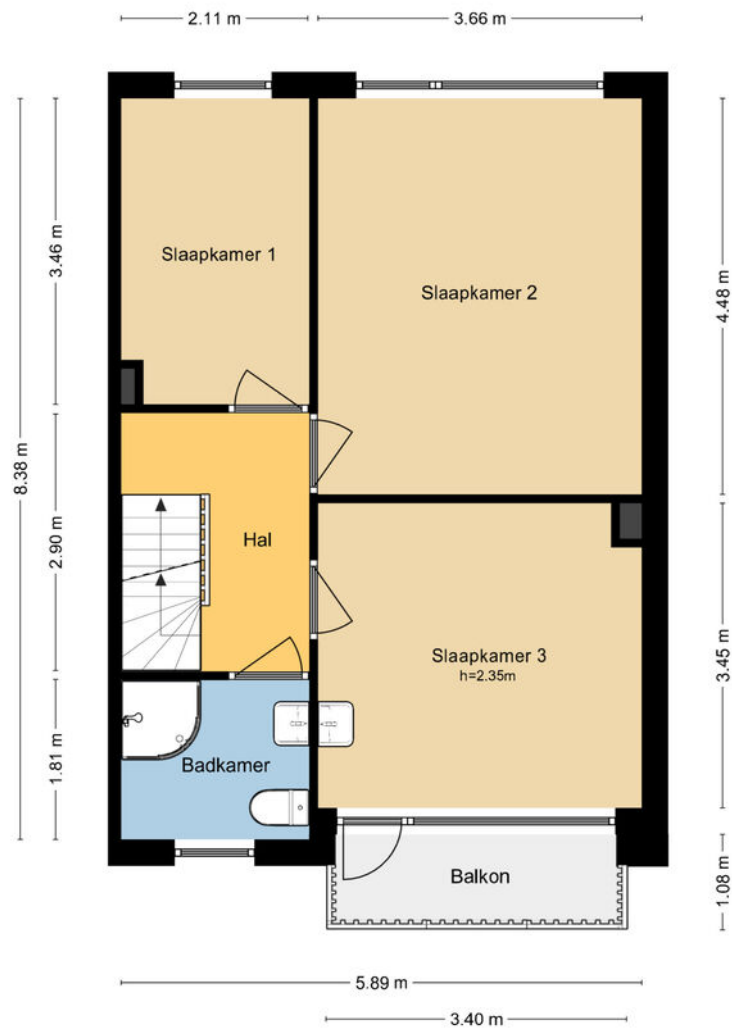


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



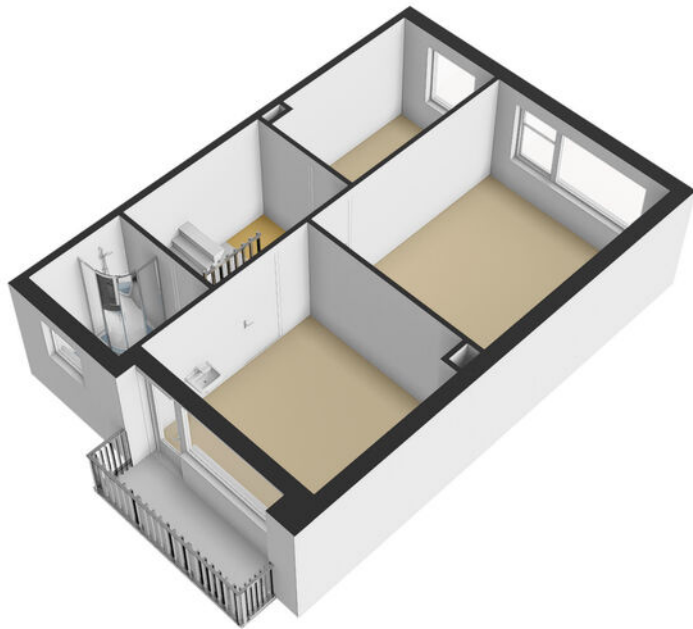


# Plattegronden

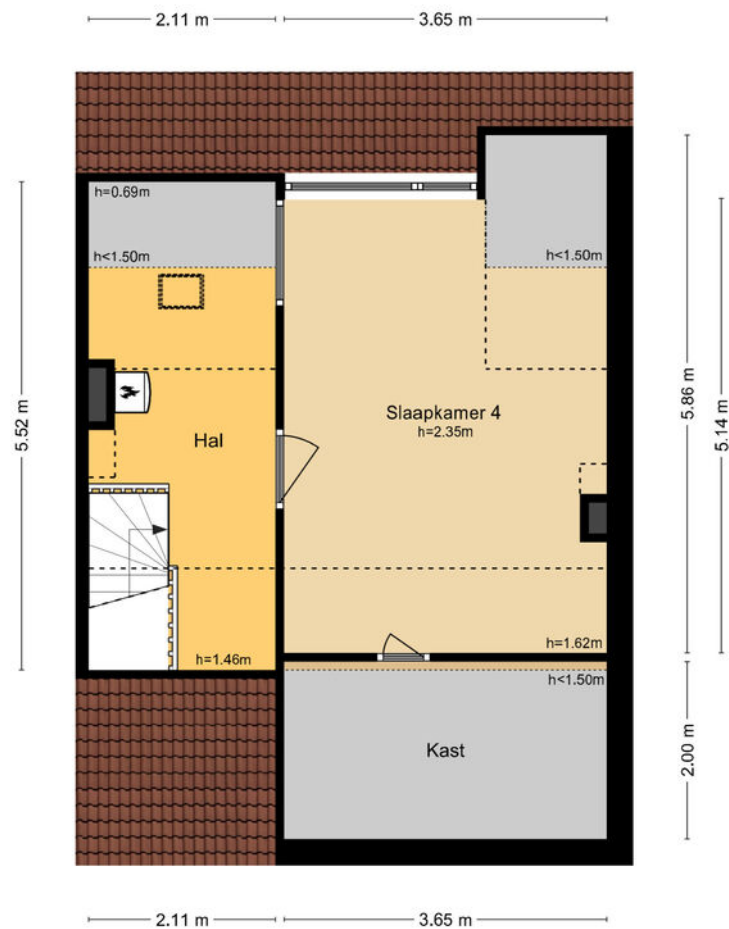


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





# Plattegronden



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





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwanenvliet 60

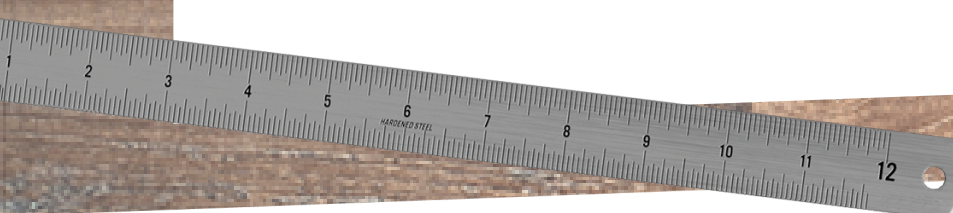



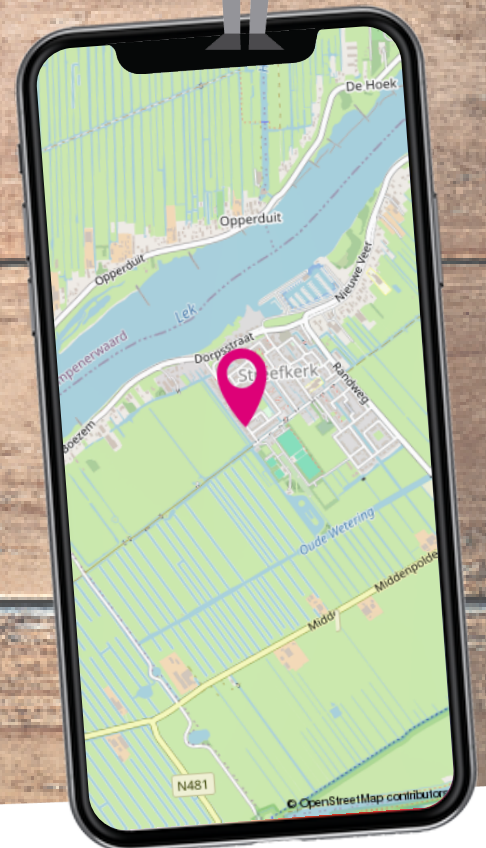
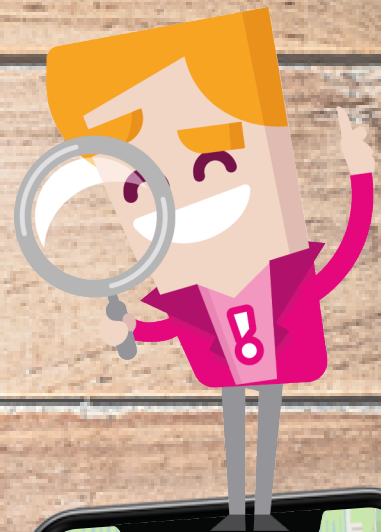
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Streekkerk
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	129
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 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 Zwanenvliet is een gezellige straat met voldoende parkeergelegenheid. Parkeren kan ook gemakkelijk voor de woning op eigen grond. Dicht bij de woning vind je het polderlandschap en de jachthaven van Streefkerk.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten (elektrisch)	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Close in boiler wasbak 8 mnd oud	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)	X		
Legplanken	X		
Aanwezig meubilair/bedden en decoratie	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorfolie	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



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.



*Kortom in de  
Molenlanden verveel  
je je nooit!*



# 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 / Streefkerk-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 23%

45 - 64: 26%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 37%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



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](http://steef.nl)*



MAKELAARS

**Steef Makelaars Alblasserdam B.V.**

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl



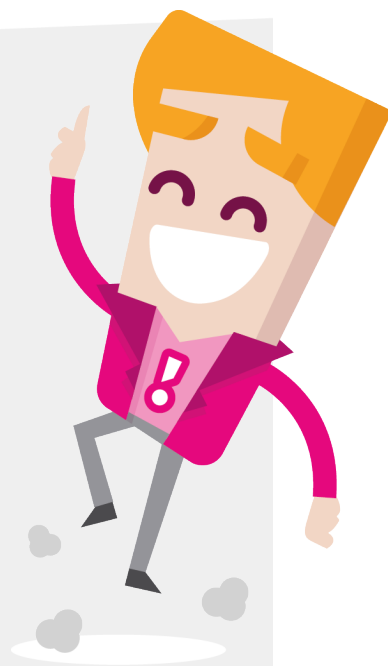
VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



*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](http://www.steef.nl)