

Hoofmanlaan 56

ALBLASSERDAM / 2951 DB

Ruime tussenwoning met
energielabel A!



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

119m²

Perceeloppervlakte

118m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

421m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

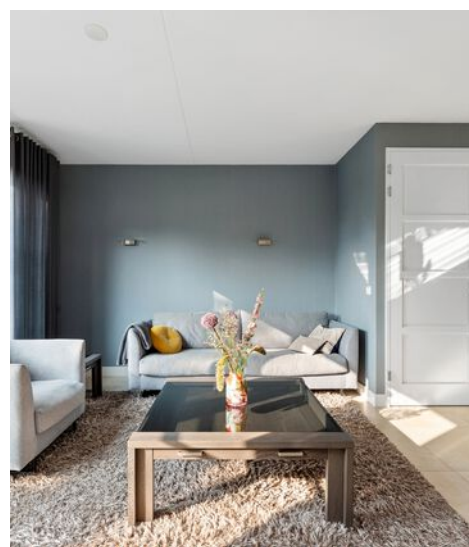
5

Bouwjaar

2016

Energielabel

A



Steef! woning beoordeling

Ruim familiehuus uit 2016 in de rustige en kindvriendelijke woonwijk de Blokweer! Supermarkt de Plus en het zwembad zitten om de hoek. Ook scholen zijn te vinden op loopafstand. Deze duurzame woning is gelegen in een rustig hofje en is klaar voor de toekomst met een energielabel A en acht zonnepanelen!

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Via de verzorgde voortuin kom je in de nette en ruime hal. Op de gehele begane grond ligt dezelfde plavuizen vloer, wat zorgt voor een ruimtelijke uitstraling.

De woonkamer is **tuingericht** en voorzien van **vloerverwarming**. Zet de openslaande deuren open en geniet van een heerlijk groen zicht richting de tuin. Wat een **privacy!** In de zomer houdt de zonnescherm de warmte buiten. Een **trapkast** geeft voldoende ruimte voor het opbergen van je boodschappen. De mooie open keuken is aan de voorzijde gelegen.

De keuken is in twee rechte opstellingen geplaatst en beschikt over luxe **Siemens apparatuur**, inclusief een oven, een **stoomoven**, een 4-pits gasstel, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser. Hier kan je de heerlijkste maaltijden bereiden. Via het raam in de keuken kijk je gezellig weg op de straat en op het groene (speel) veldje.





Vloerwarming op de begane grond!



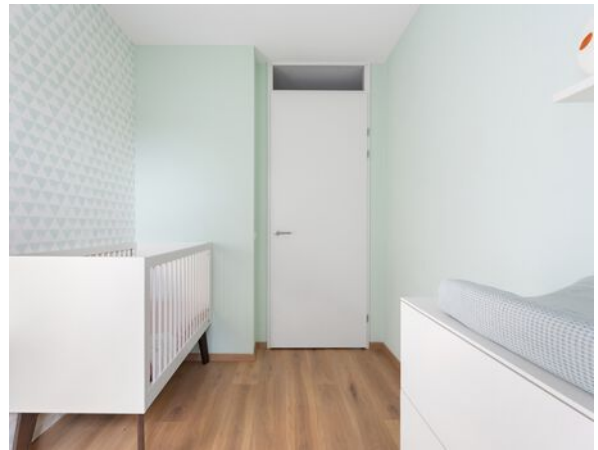
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een keurige badkamer. Alles is hier netjes verzorgd! Alle ramen zijn keurig voorzien van horren.

De badkamer ziet er keurig uit en heeft een fijn raam. De badkamer is deels betegeld en voorzien van een closet, **inloopdouche**, meubel met geïntegreerde wastafel, design radiator en mechanische ventilatie. Een fijne ruimte om de dag in te beginnen en eindigen.

De slaapkamers zijn verschillend van formaat en **keurig afgewerkt**. De master bedroom is zeer ruim te noemen. De andere slaapkamers zijn leuk in te richten als kinderkamers en hebben een mooie laminaatvloer.





*Keurige badkamer
met inloopdouche!*



Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een wasruimte. Daarnaast heb je vanaf de overloop toegang tot een praktische bergzolder. Ideaal om spullen te stallen die je niet zo vaak nodig hebt.

In de **handige wasruimte** kan je technische zaken vinden zoals de omvormer van de zonnepanelen, opstelplaats van de Cv-ketel en aansluitingen van de wasmachine en droger. De twee slaapkamers op deze verdieping zijn ook weer keurig netjes. Beide slaapkamers zijn voorzien van **dakramen**. Deze zorgen voor voldoende lichtinval in de slaapkamers. Daarnaast beschikken de kamers over **praktische opbergruimte** achter de **schotten**.





*Handige
wasruimte!*



Tuin

Deze mooie woning is gelegen in een rustig hofje met een groen veld voor de deur. Een ideale rustige plek in een woonwijk. De keurige voortuin (afm. ca. 3.00 x 5.20), gelegen op het noordwesten, is verzorgd en heeft mooie tuinborders en beplanting.

Echt een gezellige tuin waar je van kan genieten. Ook is er ruimte om een bankje te plaatsen om je kinderen te zien spelen. De achtertuin (afm. ca. 9.20 x 5.20) is gelegen op het zonnige **zuidoosten** en biedt veel privacy. De tuin is leuk aangelegd met sierbestrating en mooie tuinborders met beplanting. Je kunt hier heerlijk genieten van het zonnetje. De tuin is voorzien van een zonnescherm, tuinverlichting en wateraansluiting. Achterin de tuin is een **houten schuur** geplaatst welke voorzien is van **elektra**. De tuin is achterom bereikbaar, dus je fiets kan je in de schuur parkeren. Ideaal!

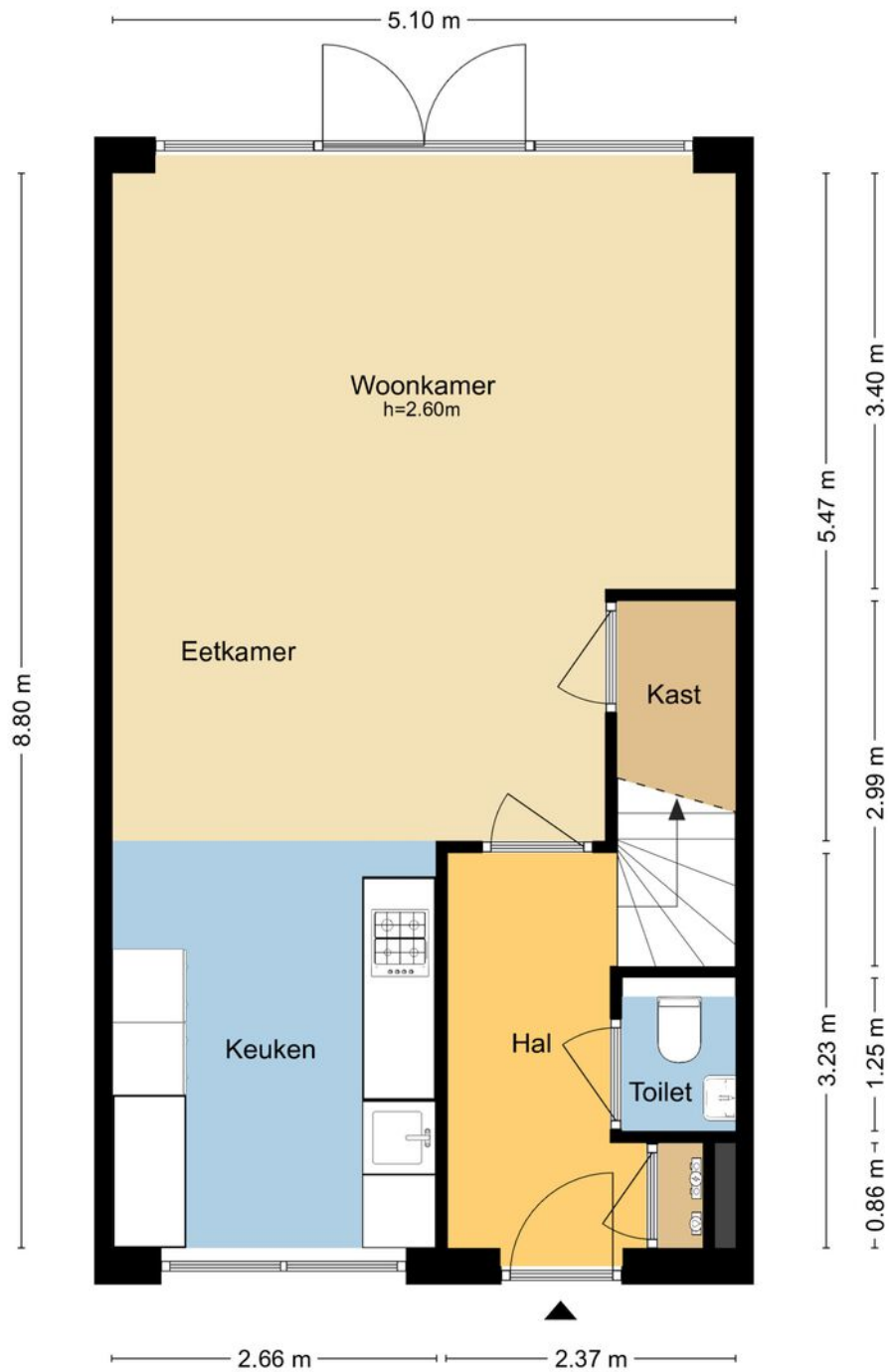








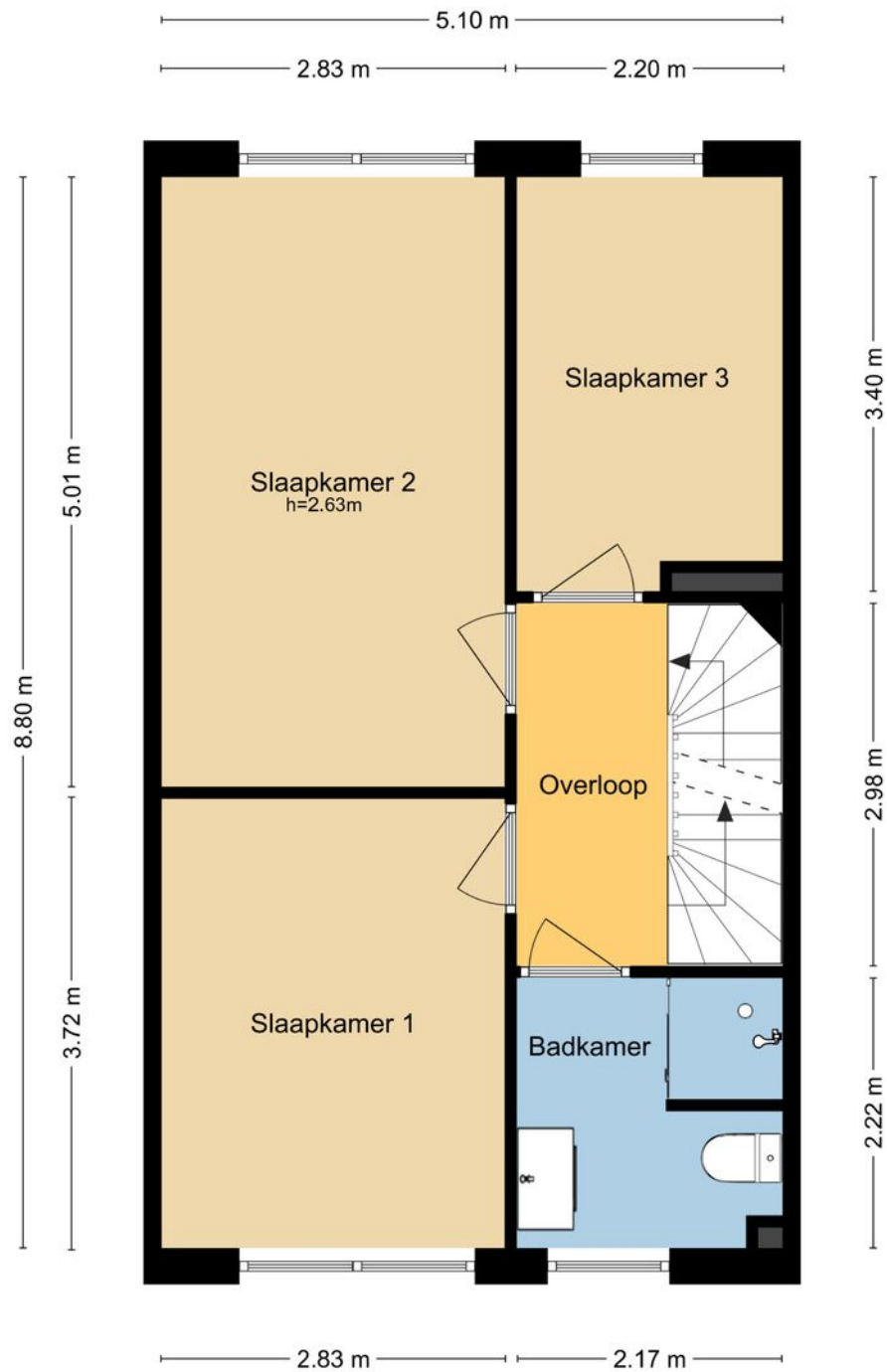
Plattegronden



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

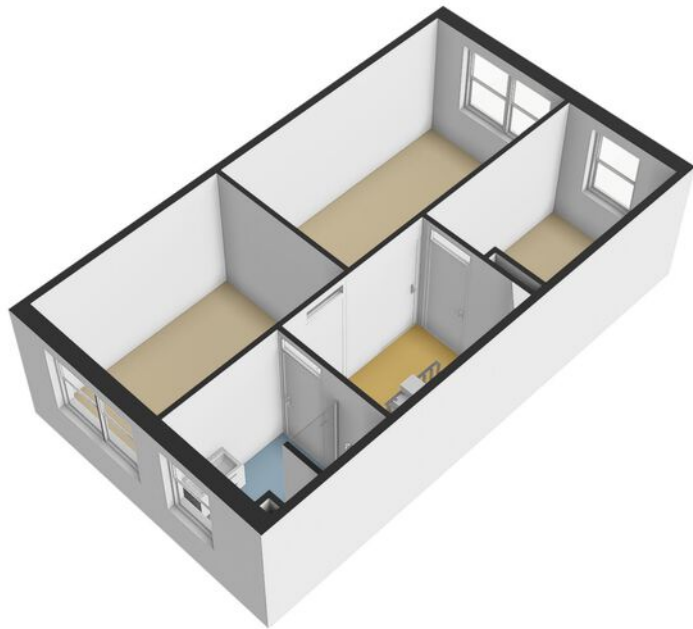


Plattegronden

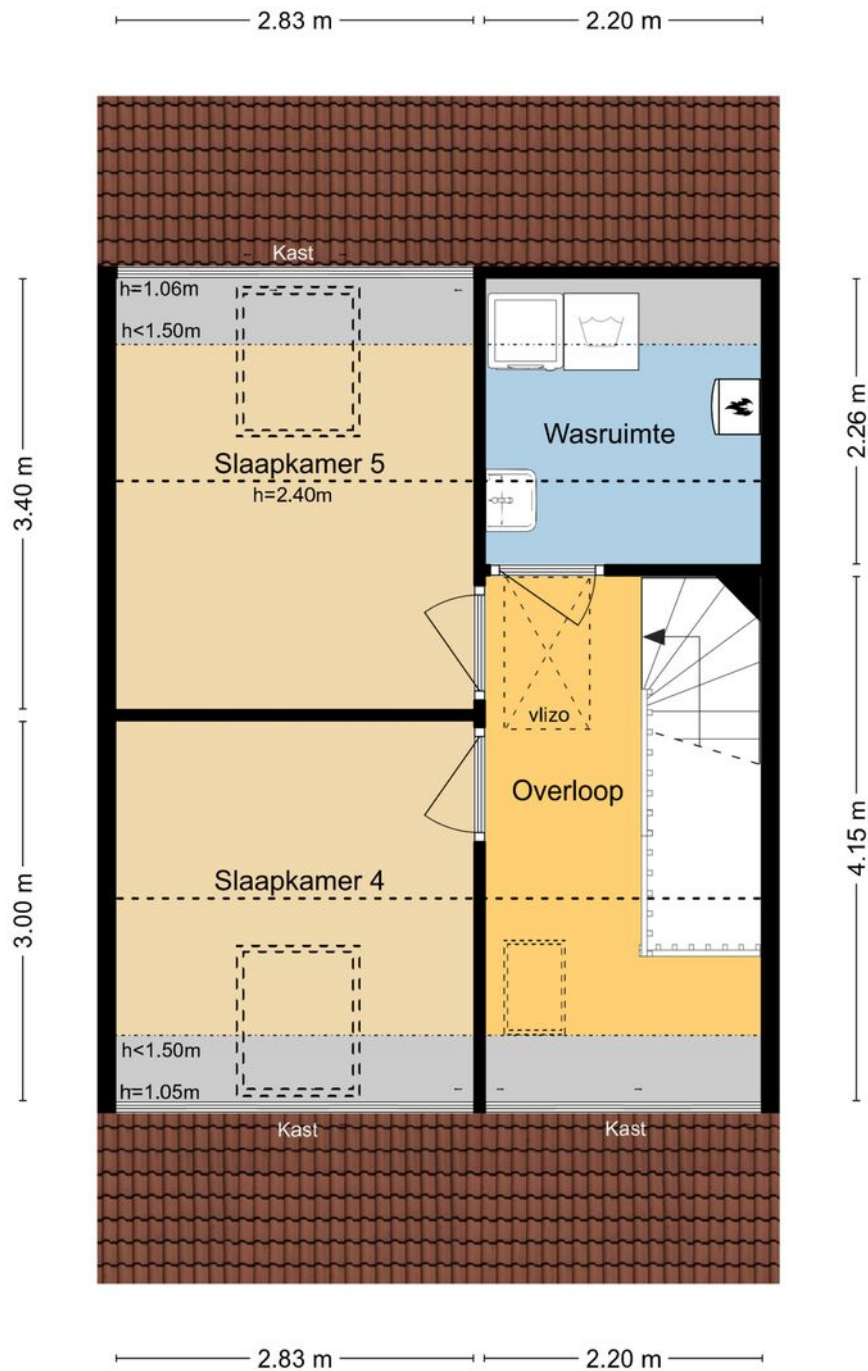


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



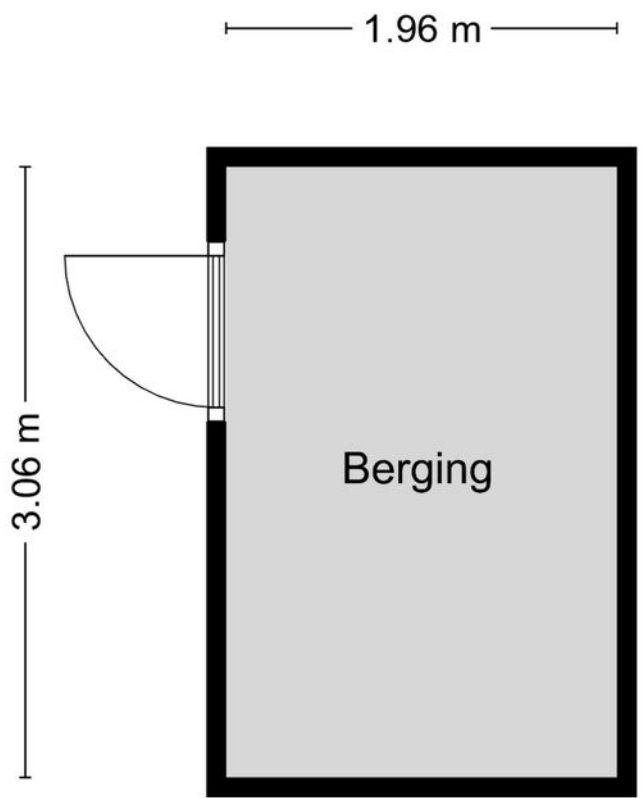
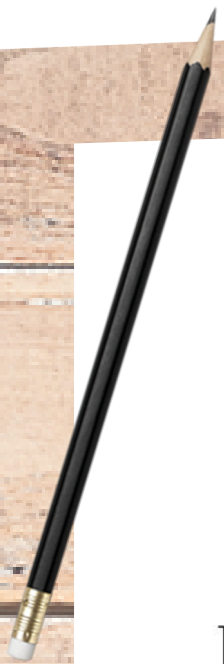


Plattegronden



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: Hoofmanlaan 56



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

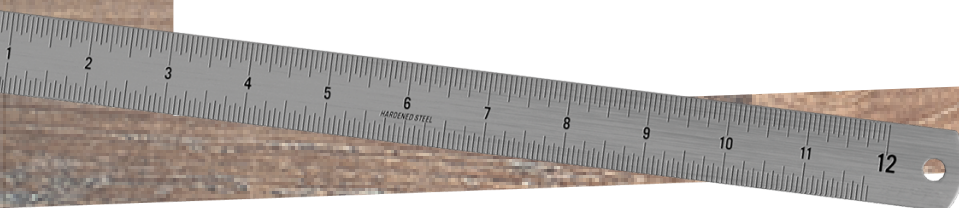
Kadastrale gemeente Alblasserdam
Sectie C
Perceel 6278

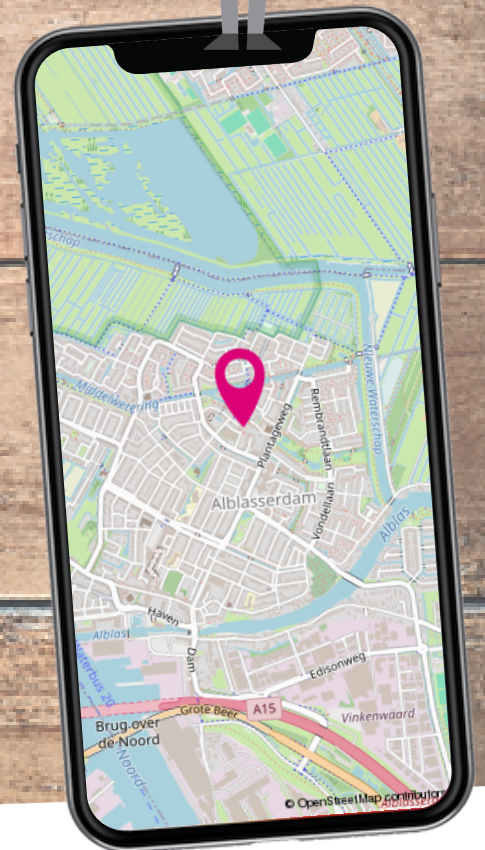
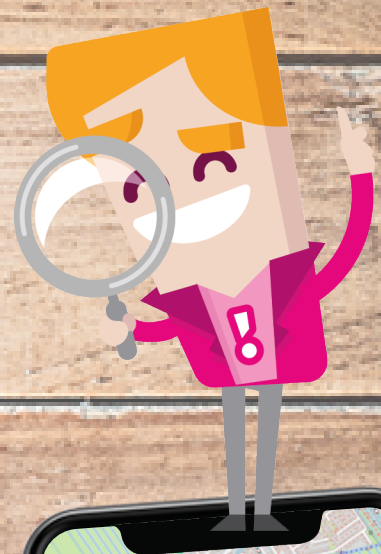
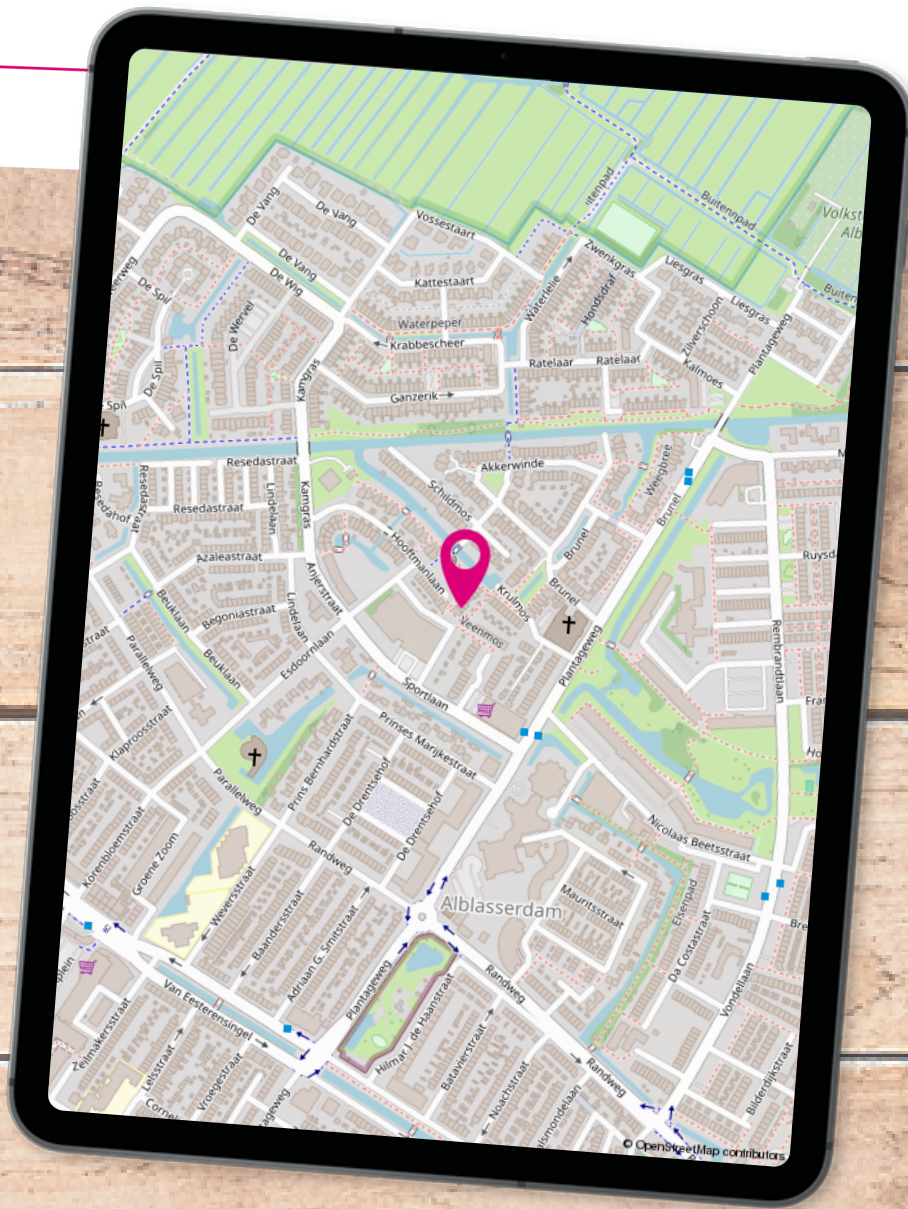
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juli 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 woning ligt in een rustig hofje in de kindvriendelijke wijk de Blokweer. Centraal gelegen, dichtbij snelwegen en openbaar vervoer. Boodschappen bij de supermarkt? De Plus zit om de hoek. En scholen en het zwembad? Die zijn ook vlakbij.

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		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Overgordijnen		X	
Rolgordijnen		X	
Jaloezieën	X		
Horren ramen	X		
Hor achterpui		X	
Rolgordijn Velux dakvenster	X		
Plisse keukenraam			X
Vouwgordijn slaapkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Stoomoven	X		
Droogrek	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Inbouwkasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Designradiator(en)	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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 14%
25 - 44: 21% 45 - 64: 27% 65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%
Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 75% Huur: 25%



49%



51%



1,2 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