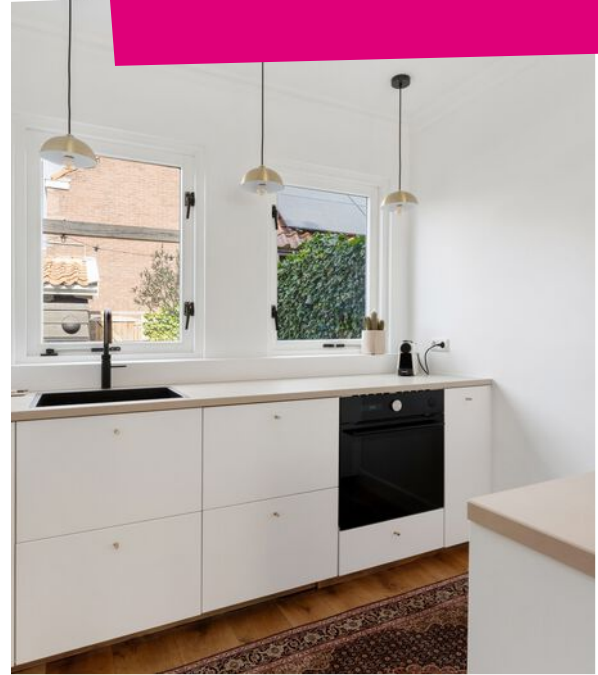


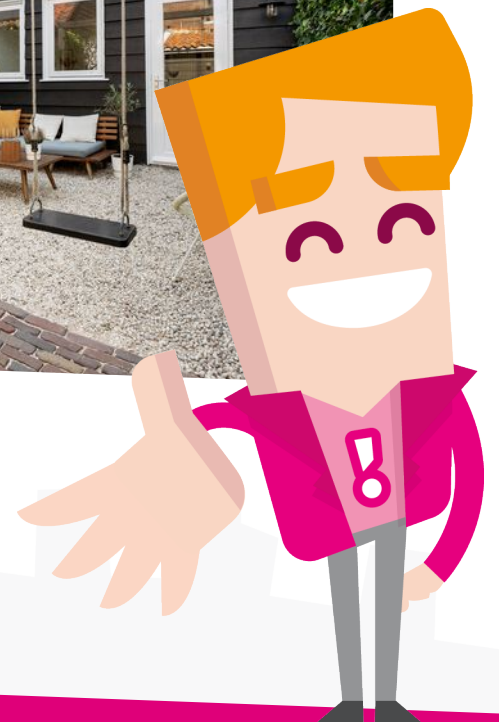
# Von Lindernstraat 8

**ALBLASSERDAM** / 2951 AT

Instapklare woning in  
geliefde Kerkbuurt!



**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

**89m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**116m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**5m<sup>2</sup>**

Inhoud

**313m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Noordwesten**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1939**

Energie label

**D**



## Steef! woning beoordeling

Welkom bij dit fantastische huis dat gewoon instapklaar is en helemaal die warme VTwonen sfeer uitstraalt! Gelegen in de gewilde Kerkbuurt, is deze woning écht tot in de puntjes verzorgd. Met een aanbouw en een opbouw, zal de ruimte in dit huis je zeker niet teleurstellen. De woning heeft vier slaapkamers en een verzorgde voor- en achtertuin.

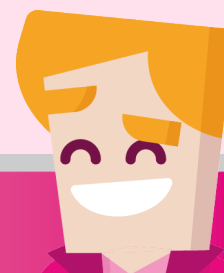
**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

**Je stapt een gezellige hal binnen waar gelijk de vloer mooi doorloopt naar de woonkamer. De mooie paneeldeur leidt je naar een lichte en gezellige ruimte.**

De woonkamer is absoluut een blikvanger, met een houtkachel die voor extra warmte en sfeer zorgt. De **roedeverdeling** in de kozijnen voegt karakter toe en dankzij de aanbouw heb je hier een ruimtelijk gevoel. De **keuken**, aan de achterzijde van de woning, is in **2023** compleet **vernieuwd**. Je kunt koken als een chef aan het strakke kookeiland met geïntegreerde afzuiging.

Door de **gezellige raampjes** kijk je tijdens het koken zo de tuin in. Drie stijlvolle lampjes boven het eiland zorgen voor sfeer. De keuken is voorzien van een oven, inductiekookplaat, apothekerskast, koelkast en een **Quooker** (ter overname). Vanuit de keuken kom je in het praktische klompenhok met toilet, Cv-kast en een mooie kast voor jassen en tassen.





*VT-wonen sfeer.  
Prachtige keuken!*



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping word je verrast door een ruime overloop en drie lichte, sfeervolle slaapkamers. De badkamer voelt als een echte VT wonen droom. Alles is tot in detail afgewerkt.

De waskom is een echte eyecatcher. Daarnaast is er een douche én een lekker **ruim bad** om in te ontspannen. Ook is er een toilet aanwezig. Je hebt drie slaapkamers. Een leuke, knusse slaapkamer aan de achterzijde van de woning. Schattig je bed zo onder de trap. Er past precies een eenpersoonsbed. Slaapkamer twee is een heerlijke ruimte, ideaal als gezellige kinderkamer. De kamer is **praktisch en slim ingericht**, met een leuke nis die perfect is voor een bureau. In slaapkamer drie is slim met de ruimte omgegaan door een hoogslaper te plaatsen. Hierdoor wordt de ruimte optimaal benut. Onder het bed is plek voor een bureau of een zitje.







*Leuke paneeldeuren  
en veel mooie details*



## Tweede verdieping

**Kenmerkend aan deze woning is de nette afwerking. Elke verdieping heeft eenlichte vloer die doorloopt naar alle ruimtes. Overal keurig gestuukte wanden en plafonds. Dit maakt het gemakkelijk om te verven in je eigen kleur. Of laat je het zo?**

De prachtige slaapkamer op de tweede verdieping is mogelijk gemaakt door de **opbouw** en biedt een open, ruimtelijke indeling. Dit maakt de kamer niet alleen licht en sfeervol, maar ook heel praktisch. De **ingebouwde kasten** zijn een slimme toevoeging en bieden plek voor zowel de wasmachine als de droger. Daarnaast is er volop opbergruimte, zelfs achter het bed, waardoor de kamer heerlijk opgeruimd blijft. De slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.





*Veel ruimte door  
de opbouw!*



# Tuin

De voortuin (afm. ca. 5.35 x 4.50), gelegen op het zuidoosten, is uitnodigend om even lekker buiten te zitten! Mooie boompjes en een groene haag zorgen voor veel privacy, zodat je ongestoord van je eigen buitenruimte kunt genieten.

Daarnaast is er een **handig houthok**, dat ter overname beschikbaar is. De achtertuin (afm. ca. 7.80 x 4.50), gelegen op het noordwesten, is een **heerlijke plek om te ontspannen**. Met grind, sierbestrating en onderhoudsvriendelijk kunstgras is de tuin makkelijk te onderhouden én gezellig ingericht. Er is zelfs een schommel voor de kids, wat de tuin extra leuk maakt. De knusse zithoek is perfect om te genieten van de **middag- en avondzon**, zodat je hier volop kunt genieten van lange zomerse dagen en avonden! De tuin is achterom bereikbaar en voorzien van een wateraansluiting. In de achtertuin vind je een charmant, vrijstaand schuurtje met potdekselbekleding en een zadeldak. Ondanks het compacte formaat is het ontzettend praktisch en voorzien van elektra.

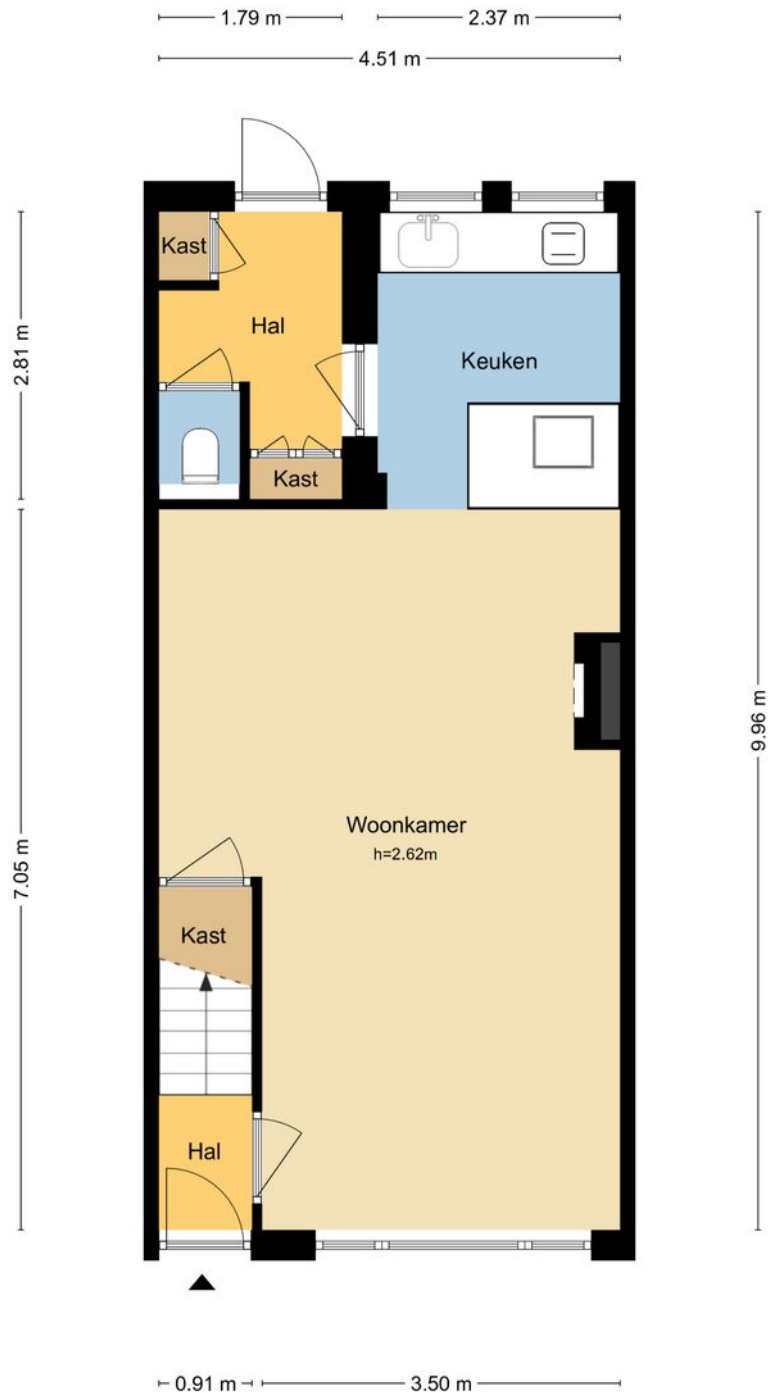








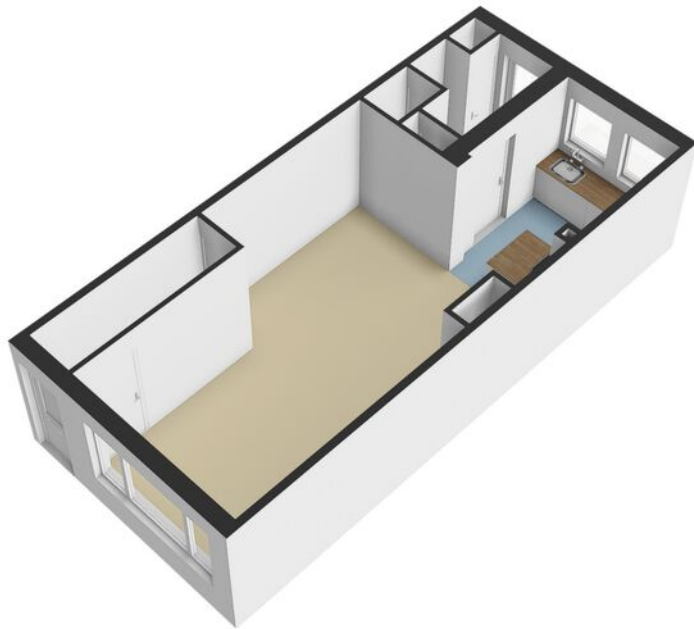
# Plattegronden



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





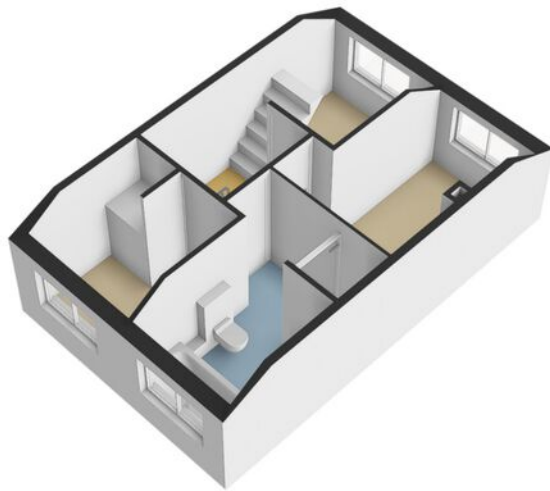


# Plattegronden

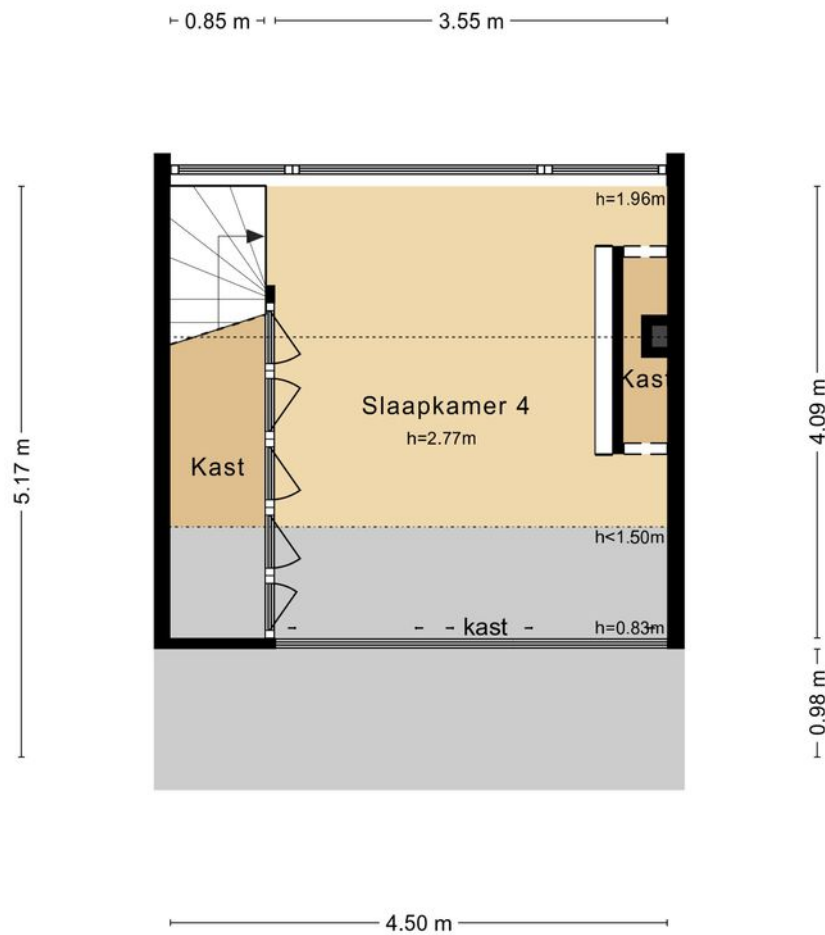


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl






# Plattegronden

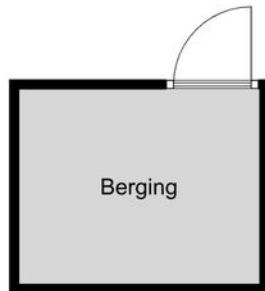


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





1.90 m



2.35 m

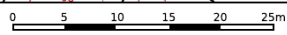
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

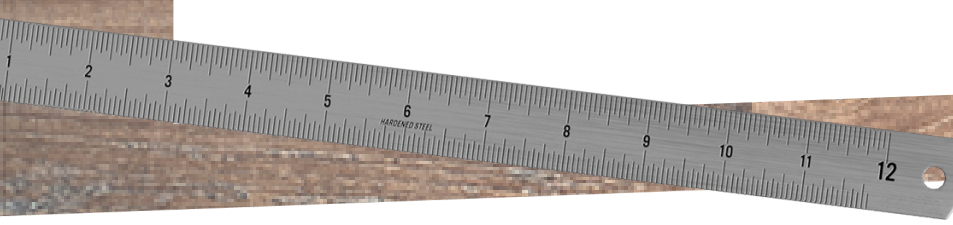
Uw referentie: Von Lindernstraat 8

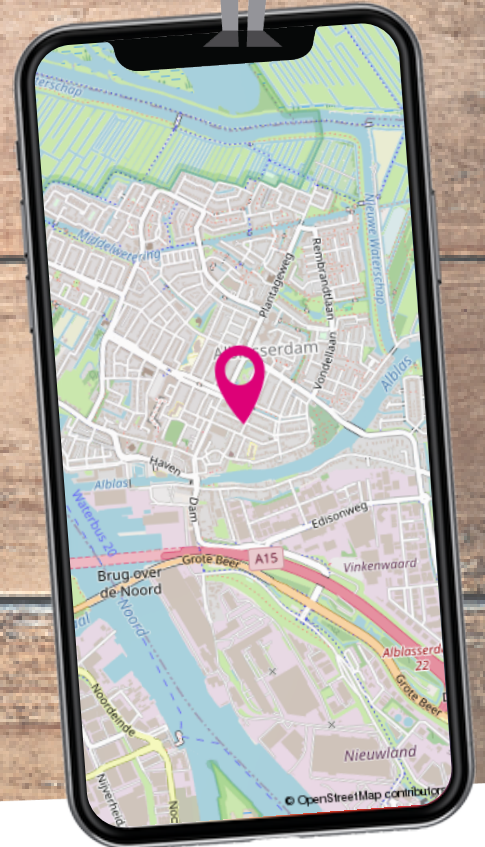
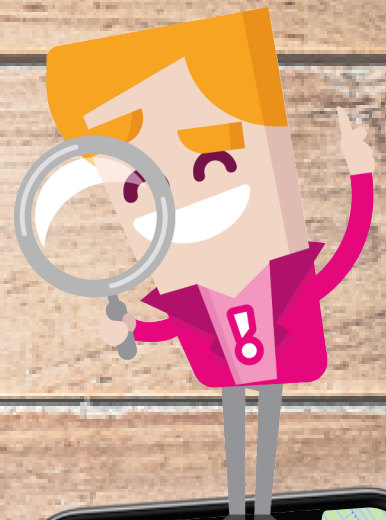
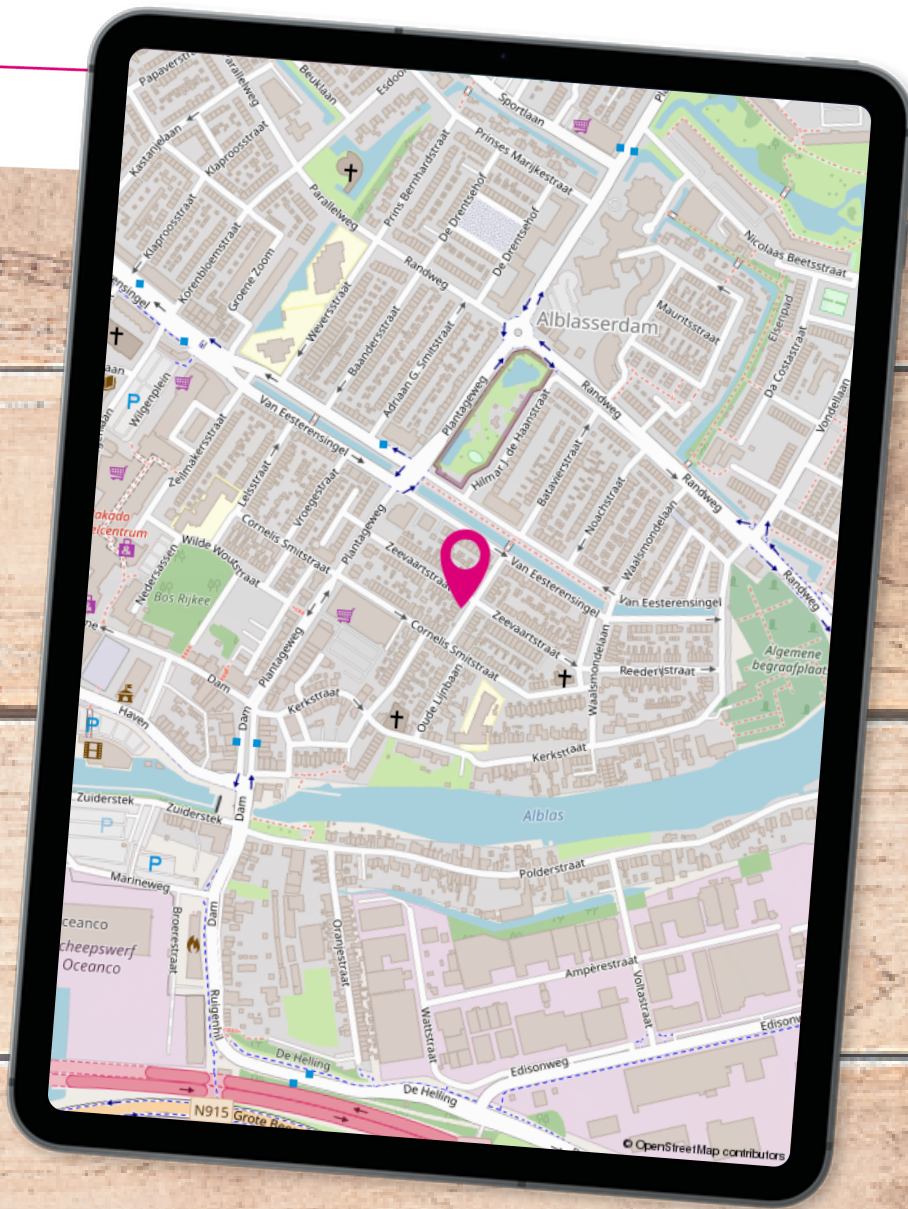


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6725</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 augustus 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

Deze woning is rustig gelegen in het oude centrum van Alblasterdam. Voorzieningen zoals een winkelcentrum, bushaltes, verschillende basisscholen en een kinderboerderij zijn op loopafstand van de woning te vinden.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Houthok incl. houtvoorraad (€200)			X
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Houten vloer(delen)/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Quooker (1 jaar oud)(incl. reservoir €775)			X
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Hanglampen keuken	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Alle kasten en bureaus in het huis	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires (toiletrolhouder)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder)	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



## Wonen in ...

In Alblasterdam 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 Alblasterdam 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 Alblasterdam 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 / Kerkbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 12%

25 - 44: 28%

45 - 64: 25%

65+: 15%

### Huishoudens



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 39%

### Koop / huur



Koop: 74%

Huur: 26%



51%



49%



1,0 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!

