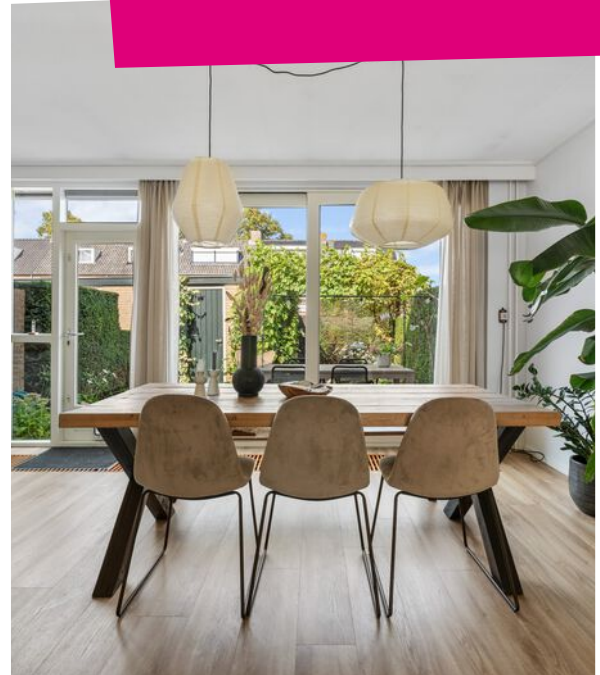


# Thorbeckestraat 35

**ALBLASSERDAM** / 2953 AP

Fijne tussenwoning met  
veel privacy!



**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

**104m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**145m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**10m<sup>2</sup>**

Inhoud

**370m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Noordwesten**

Aantal slaapkamers

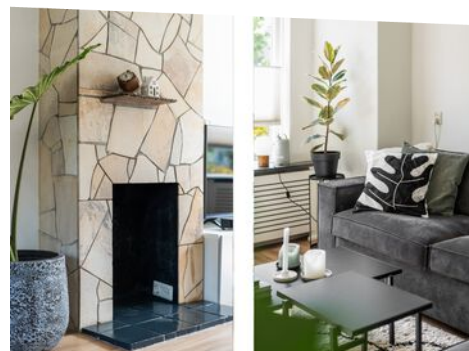
**3**

Bouwjaar

**1964**

Energie label

**C**



## Steef! woning beoordeling

Wil jij heerlijk rustig wonen in deze tussenwoning met een fijne aanbouw? Dit huis heeft een degelijke basis en biedt veel privacy aan zowel de voor- als achterkant. Op sommige punten kan de woning wat vernieuwing gebruiken, maar dat geeft jou de gelegenheid om het helemaal naar je smaak te maken.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



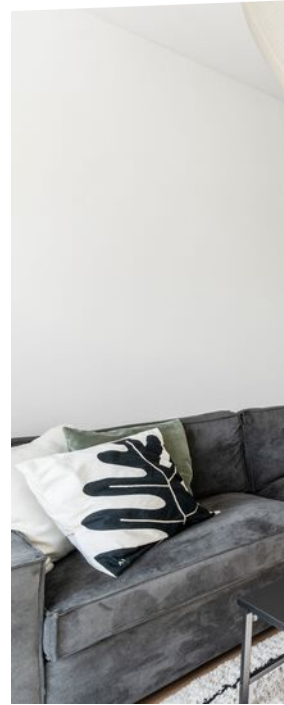


## Begane grond

**Bij binnenkomst word je verwelkomd door een nette hal, inclusief handige trapkast voor extra opbergruimte.**

De woonkamer is een ruime, lichte **doorzonkamer** waarin het laminaat naadloos doorloopt vanuit de hal naar de keuken en woonkamer. De grote raampartij aan de voorzijde biedt veel natuurlijk lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich een **aanbouw**, compleet met een schuifpui die toegang biedt tot de tuin. Dankzij de **schuifpui** komt er veel licht

binnen en heb je een prachtig zicht op het groen van de tuin, wat de ruimte nog aangenamer maakt. De originele keuken heeft een **dubbele spoelbak** en is al wat opgeknapt, maar je zou kunnen overwegen om een nieuwe keuken te plaatsen. De keuken is voorzien van een oven, 4-pits gasstel, afzuigkap en een koelkast.





*Ruime zit- en  
eethoek en veel licht!*



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, een badkamer, wasruimte en diepe inbouwkast. De badkamer heeft een groot raam en een extra grote douchecabine.

De badkamer is functioneel en kan met een paar ingrepen weer helemaal fris worden, of kan volledig worden gemoderniseerd. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet, design radiator, meubel met geïntegreerde wastafel en mechanische ventilatie. Beide slaapkamers bieden **voldoende ruimte en opbergruimte** dankzij de inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een balkon waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. De praktische **wasruimte** voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting en een lavet. Deze handige ruimte maakt het eenvoudig om de was uit het zicht te houden.







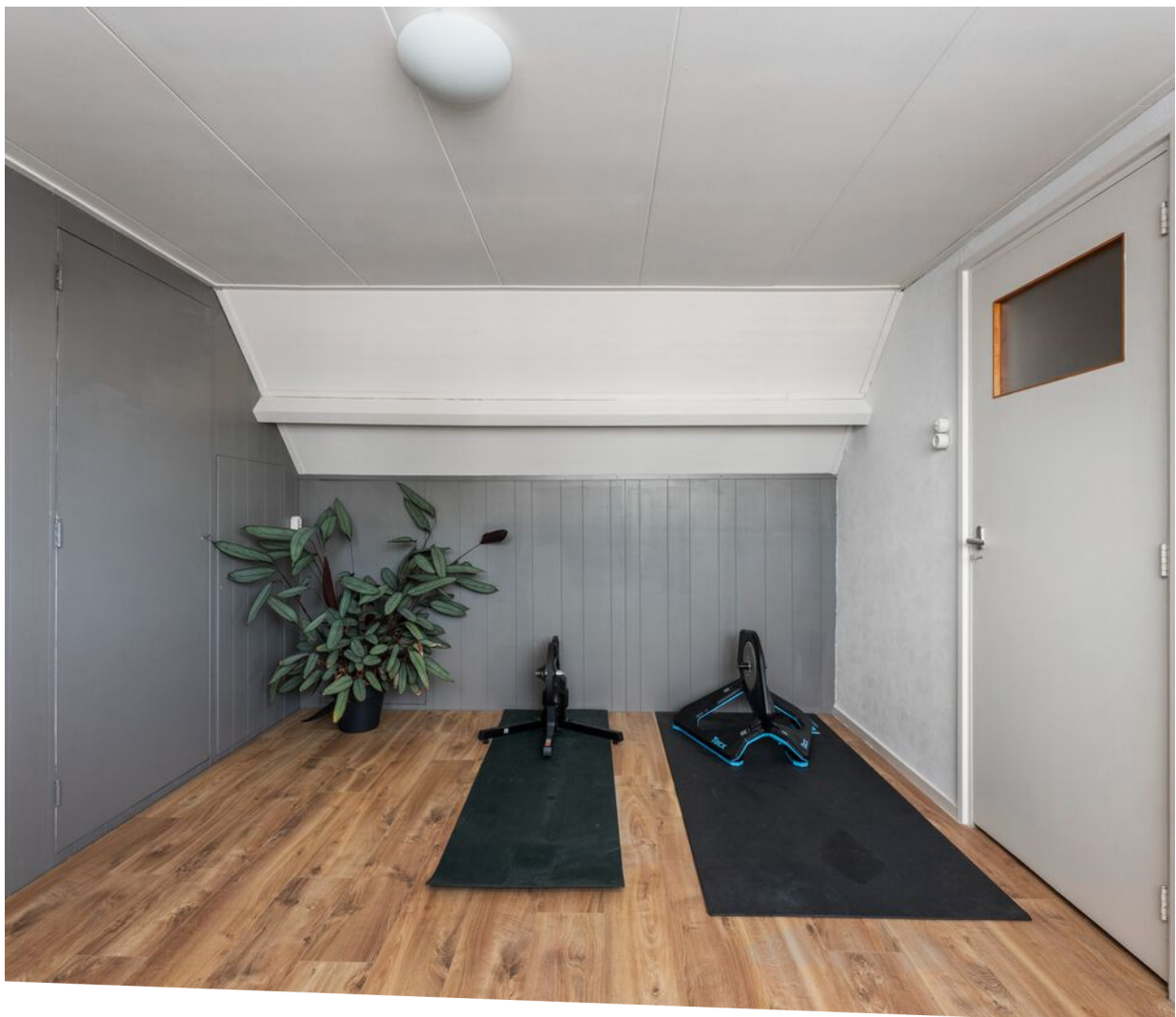
*Praktische  
wasruimte!*



## Tweede verdieping

Een kleine overloop geeft toegang tot twee ruimtes. De overloop beschikt over opbergruimte en is gelegen aan de achterzijde van de woning. De handige berging is voorzien van de Cv-ketel en heeft toegang tot de kleine bergzolder.

De ruime slaapkamer in de **dakkapel** biedt volop mogelijkheden. De grote **inbouwkast** (met "grootmoeders behang" voor een nostalgisch tintje) biedt veel opbergruimte. Met de dakkapel van originele bouw is de zolderkamer ruim en veelzijdig. Met een nieuwe (grotere) dakkapel zijn hier zelfs twee slaapkamers te realiseren. Of je nu een logeerkamer, een thuisgym of een extra slaapkamer nodig hebt, deze ruimte biedt tal van opties om aan je wensen te voldoen.





*Grote vaste kastenwand!*

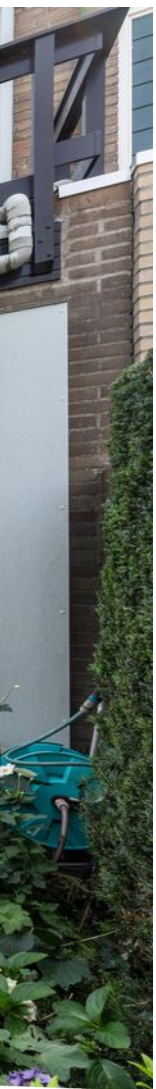


# Tuin

De voortuin (afm. ca. 6.30 x 5.50) is een gezellige, groene oase met een vleugje geel dat zorgt voor een vrolijke uitstraling. Een klein afdakje biedt beschutting op regenachtige dagen. Voor het raam is een leuk zitje gecreëerd, perfect om van de tuin en de zon te genieten.

Dankzij de ligging op het **zuidoosten** kun je hier heerlijk van de ochtend- en middagzon genieten. De tuin is voorzien van een zonnescerm. Een fijne, sfeervolle tuin! De achtertuin (afm. ca. 8.50 x 5.50) is een groene, beschutte oase met **veel privacy en geen inkijk**, wat zorgt voor een heerlijk rustige sfeer. De tuin ligt op het noordwesten, waardoor je in de middag en avond kunt genieten van de zon. Voor de warme dagen is er een **zonnescerm** aanwezig, zodat je ook schaduwrijke plekjes hebt. Daarnaast is er een handige wateraansluiting, ideaal voor het besproeien van de **druivenplant** of andere tuinklusjes. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Tussen het groen staat een handige stenen schuur, voorzien van elektra.

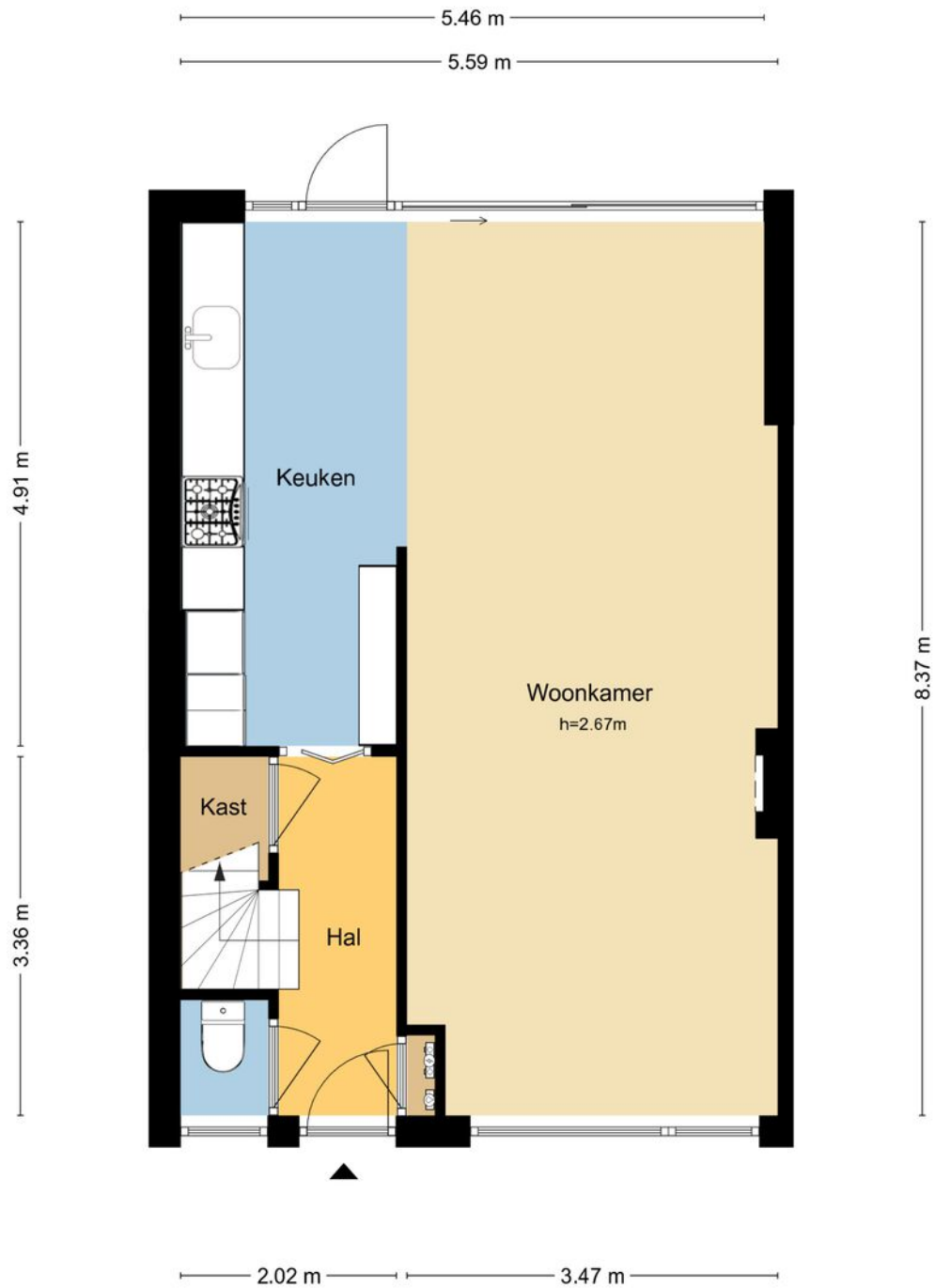








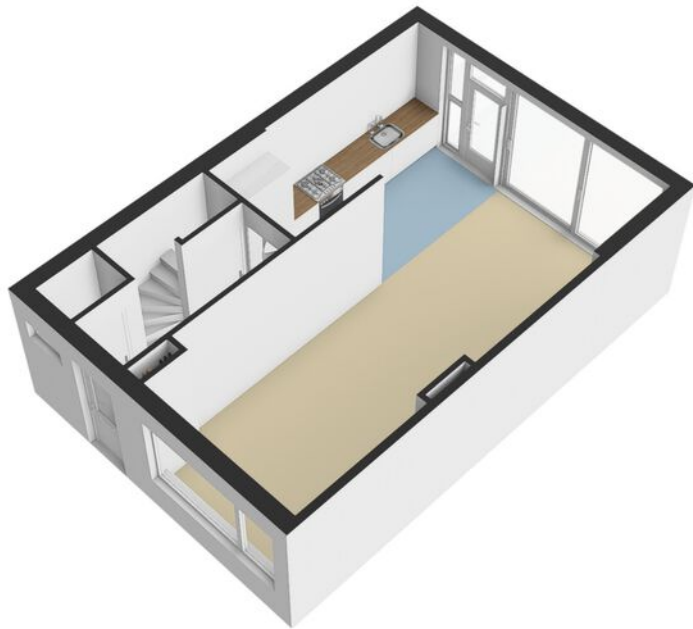
# Plattegronden



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



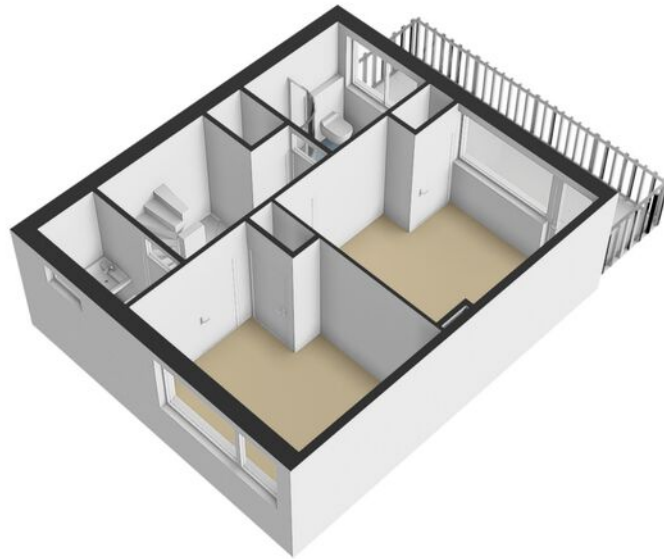




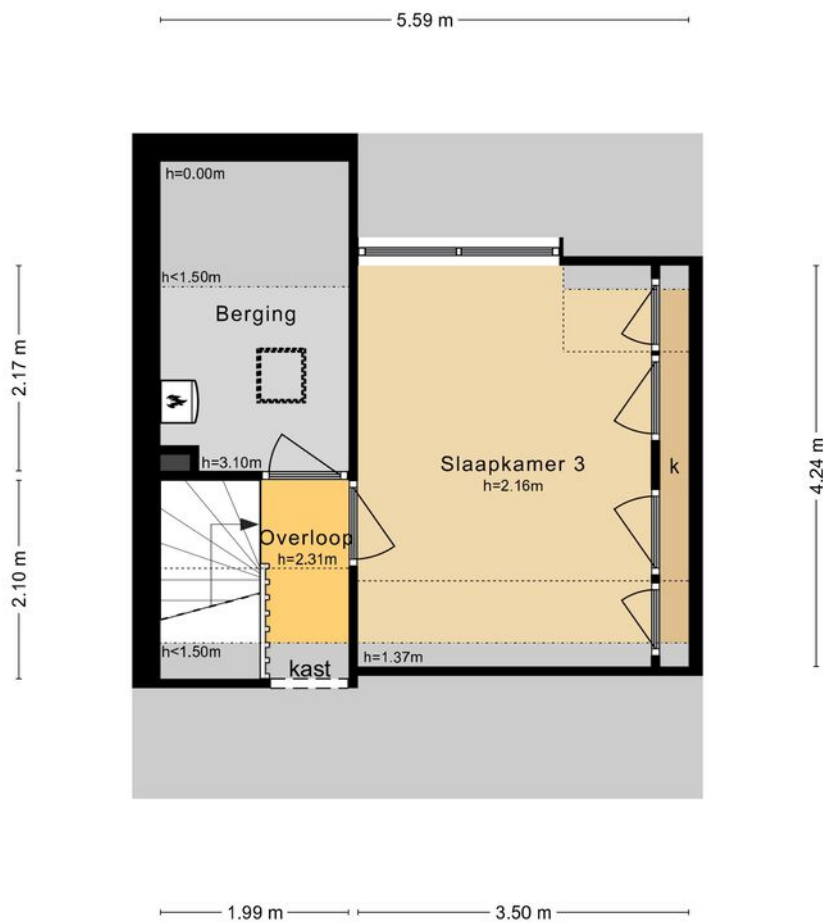
# Plattegronden



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

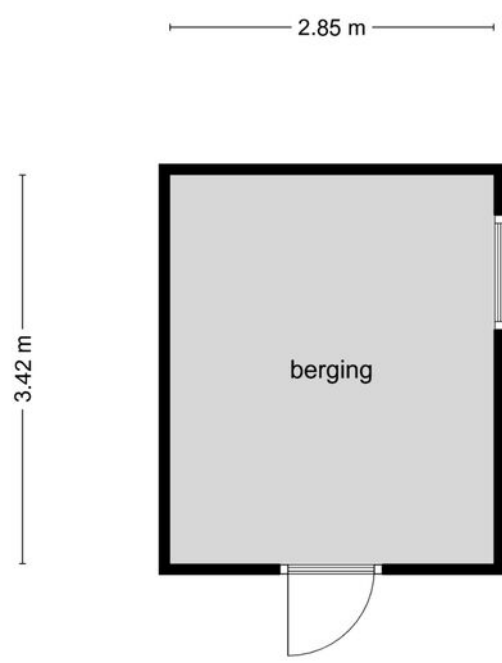
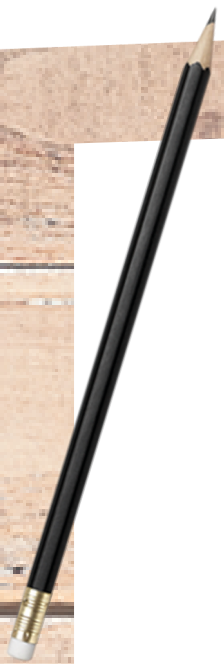


# Plattegronden



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





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




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Thorbeckestraat 35

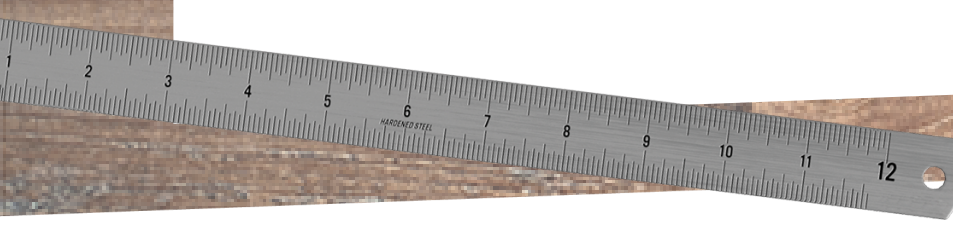


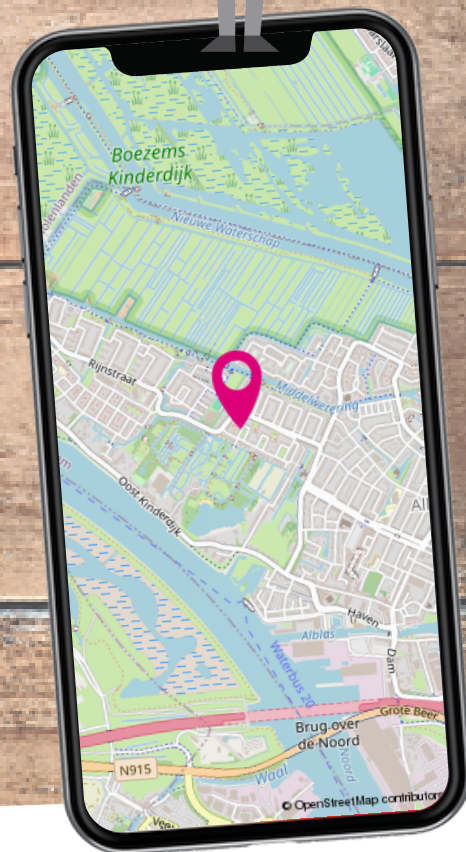
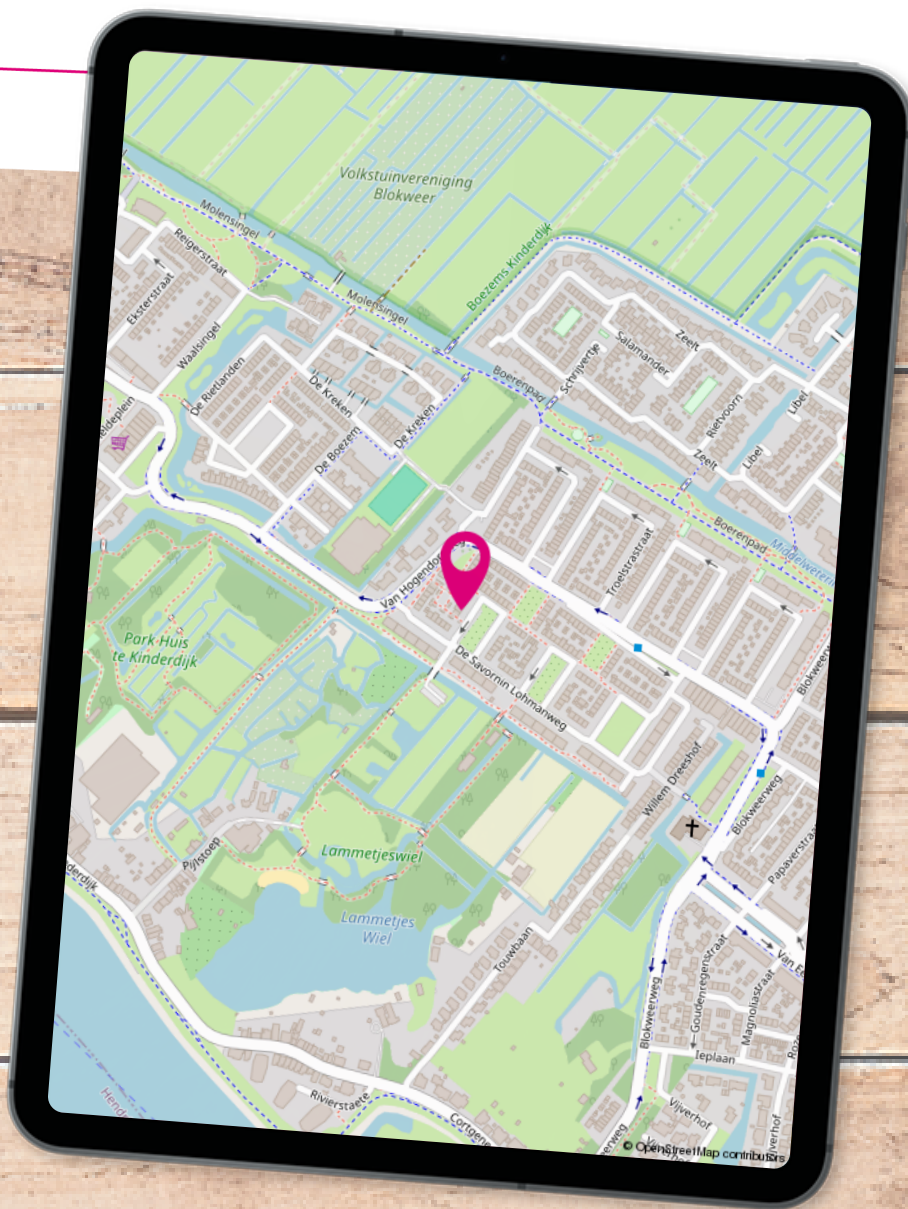
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</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 C</p> <p>Perceel 674</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 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**

De Thorbeckestraat ligt in een ruim opgezette buurt met veel parkeergelegenheid voor de deur, op loopafstand van recreatiegebied het Lammetjeswiel, een basisschool en diverse sportgelegenheden.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Planten in potten		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Magnetron	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
Opbouwverlichting		X	





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse hanglampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s) met meubel	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Toilet + accessoires	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorfolie	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.

## Buurt - Alblasserdam / Staatsliedenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 12%

25 - 44: 33%

45 - 64: 22%

65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%



49%



51%



0,9 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



*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)