

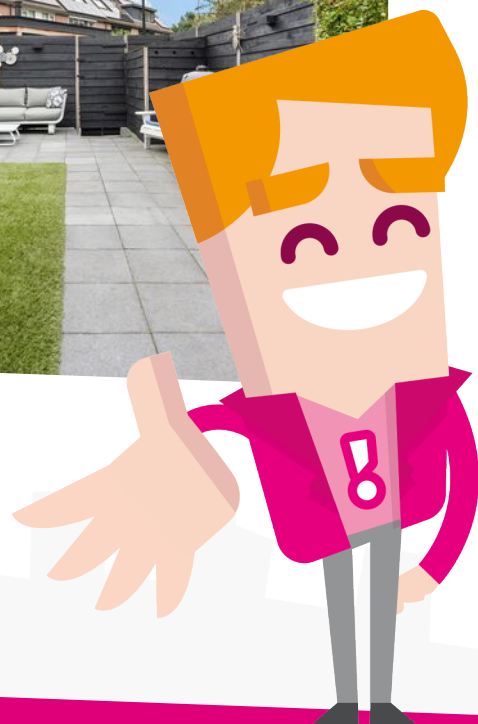
Kamgras 9

ALBLASSERDAM / 2954 AB

Instapklare tussenwoning met 11 zonnepanelen!



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

109m²

Perceeloppervlakte

126m²

Externe bergruimte

2m²

Inhoud

414m³

Tuin ligging

Oosten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1982

Energie label

C



Steef! woning beoordeling

Topmaterialen en tot in de details verzorgd: deze woning is direct klaar om in te trekken. De eigenaren hebben met veel liefde gewoond en onderhouden. Geweldige locatie, rustig gelegen maar toch dichtbij scholen en winkels. Aan de achterzijde grenst een speeltuintje en veel groen. Dit huis is duurzaam met maar liefst 11 zonnepanelen.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Stap binnen en word begroet door een ruime en lichte hal waar je al je spullen kwijt kan. Een strak en modern toilet is aanwezig.

De **tuingerichte woonkamer** is een prachtige, lichte ruimte. De afwerking is tot in de puntjes verzorgd, waardoor de ruimte een **luxe uitstraling** heeft. De trapkast biedt praktische opbergruimte, ideaal voor het netjes opbergen van spullen. Aan de kant van de keuken is er genoeg plek voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners. De keuken

is een eyecatcher: heerlijk groot, modern en perfect afgestemd qua kleuren. Met de **Quooker** heb je direct kokend water bij de hand, wat super praktisch is. Alles in de keuken is van **topkwaliteit**, zoals de Siemens stoomoven en oven-magnetron. Voor de kookliefhebber is dit een droomplek waar je helemaal los kunt gaan! Via een halletje is de tuin bereikbaar.





*Mooie houten eiken
rustiek vloer!*



Eerste verdieping

De nette overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trapopgang tot de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden en plafonds.

Aan de voorzijde bevindt zich een nette en mooie slaapkamer die dankzij de **dakkapel** heerlijk **ruim en licht** aanvoelt. Aan de achterzijde vind je een strakke en ruime slaapkamer. De kamer voelt ruim aan en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van meubels. De andere nette kamer aan de achterzijde is momenteel gevuld met kasten, maar biedt qua grootte nog steeds een prima ruimte als kinderkamer. In alle kamers zijn **horren** aanwezig. De ruime badkamer aan de voorzijde is een plaatje: modern, strak en volledig afgewerkt. De **inloopdouche** biedt volop ruimte en comfort, met een stijlvolle glazen wand en luxe afwerking.





Alle ruimtes zijn instapklaar!

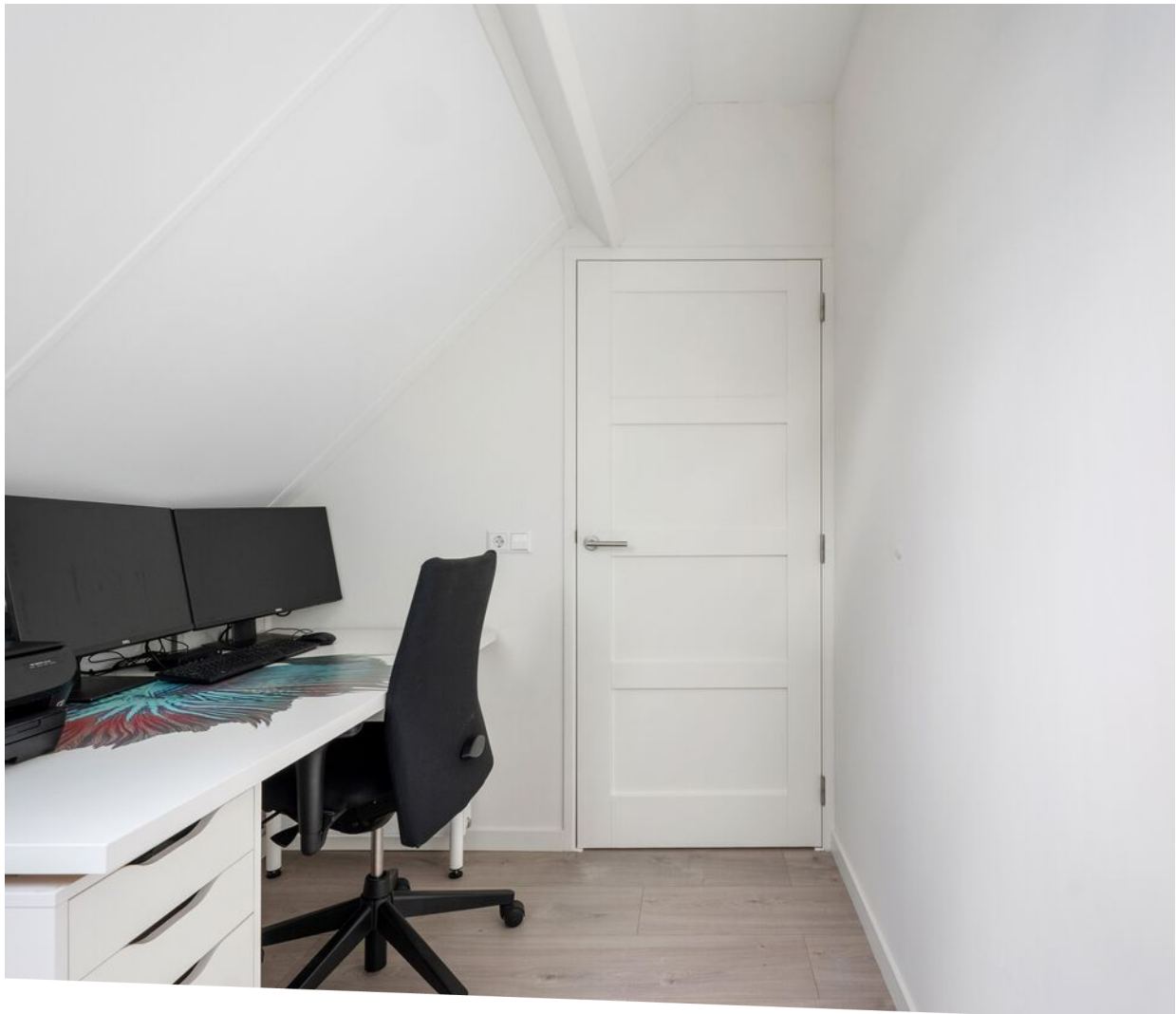


Tweede verdieping

Op de ruime voorzolder met dakkapel vind je de Cv-ketel, omvormer van de zonnepanelen en een wasmachine- en drogeraansluiting. Wat ook handig is, is de werkbank boven de wasmachine en droger. Hier kun je gemakkelijk je was opvouwen.

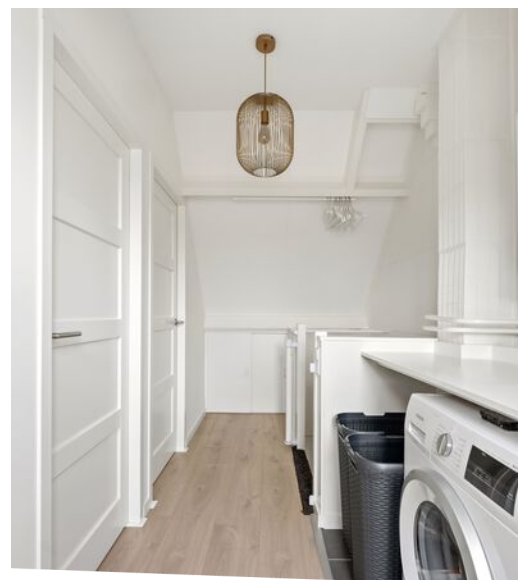
De grote zolderkamer aan de achterzijde is een prachtige ruimte, mede dankzij de dakkapel die zich over de volledige breedte uitstrekt. Dit zorgt voor veel lichtinval. De nieuwe radiatoren dragen bij aan een comfortabele temperatuur en de knieschotten bieden **handige bergruimte**.

Bovendien is er een ingebouwde **airco** in het plafond, wat zorgt voor een strak afgewerkt geheel en aangename verkoeling tijdens warme dagen. Er zijn horren aanwezig. De zolderkamer aan de voorzijde is wat kleiner, maar daardoor ideaal in gebruik als kantoor. Het **Velux dakraam** zorgt voor natuurlijk lichtinval. De knieschotten bieden handige bergruimte. Een fijne werkplek met praktische opbergmogelijkheden!





*Praktische ruimte
voor je was!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 3.00 x 5.50) is aangelegd met leuke sierbestrating, beplanting en een boompje. Erg netjes. De tuin is gelegen op het westen. De achtertuin (afm. ca. 12.00 x 5.50) is keurig aangelegd en beschikt over een handige achterom.

De schutting is prachtig uitgevoerd in zwart gepotdekseld hout, wat de tuin een moderne en strakke uitstraling geeft. De tuin is **ruim en zonnig**, perfect voor gezellige barbecues en ontspannen zomerdagen. Direct achter de tuin bevindt zich een klein speeltuintje, wat ideaal is voor gezinnen met kinderen. **De ligging is heerlijk rustig**, waardoor je optimaal van je buitenruimte kunt genieten. Daarnaast is er een mooi betimmerde ruimte speciaal voor de containers, wat zorgt voor een nette en opgeruimde uitstraling in de tuin. De tuin is gelegen op het oosten en voorzien van een elektra- en wateraansluiting. De aangebouwde schuur is ideaal voor je fietsen en het opbergen van je tuinkussen. De schuur is voorzien van elektra.

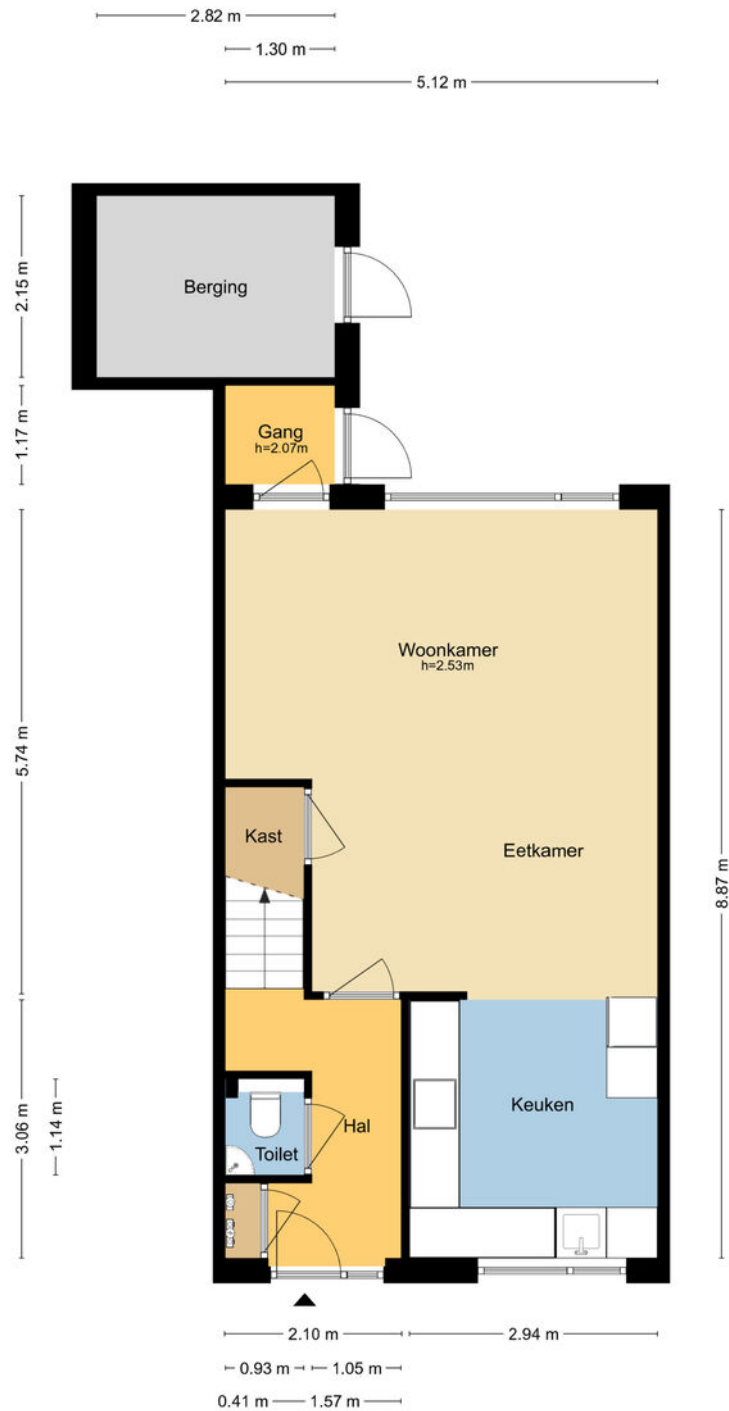






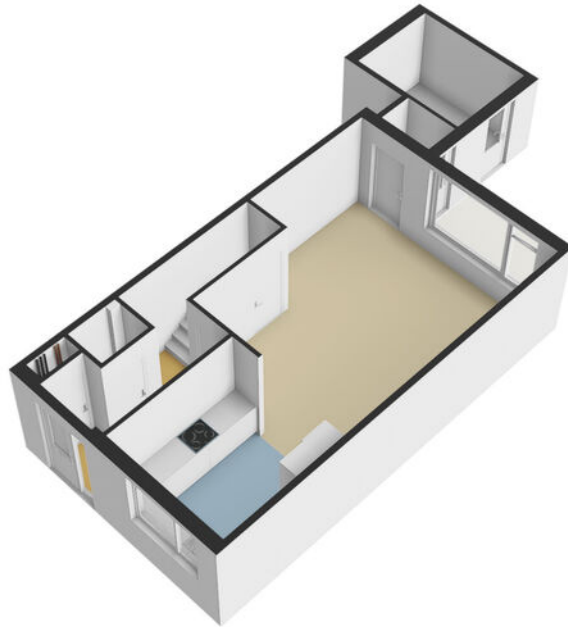


Plattegronden

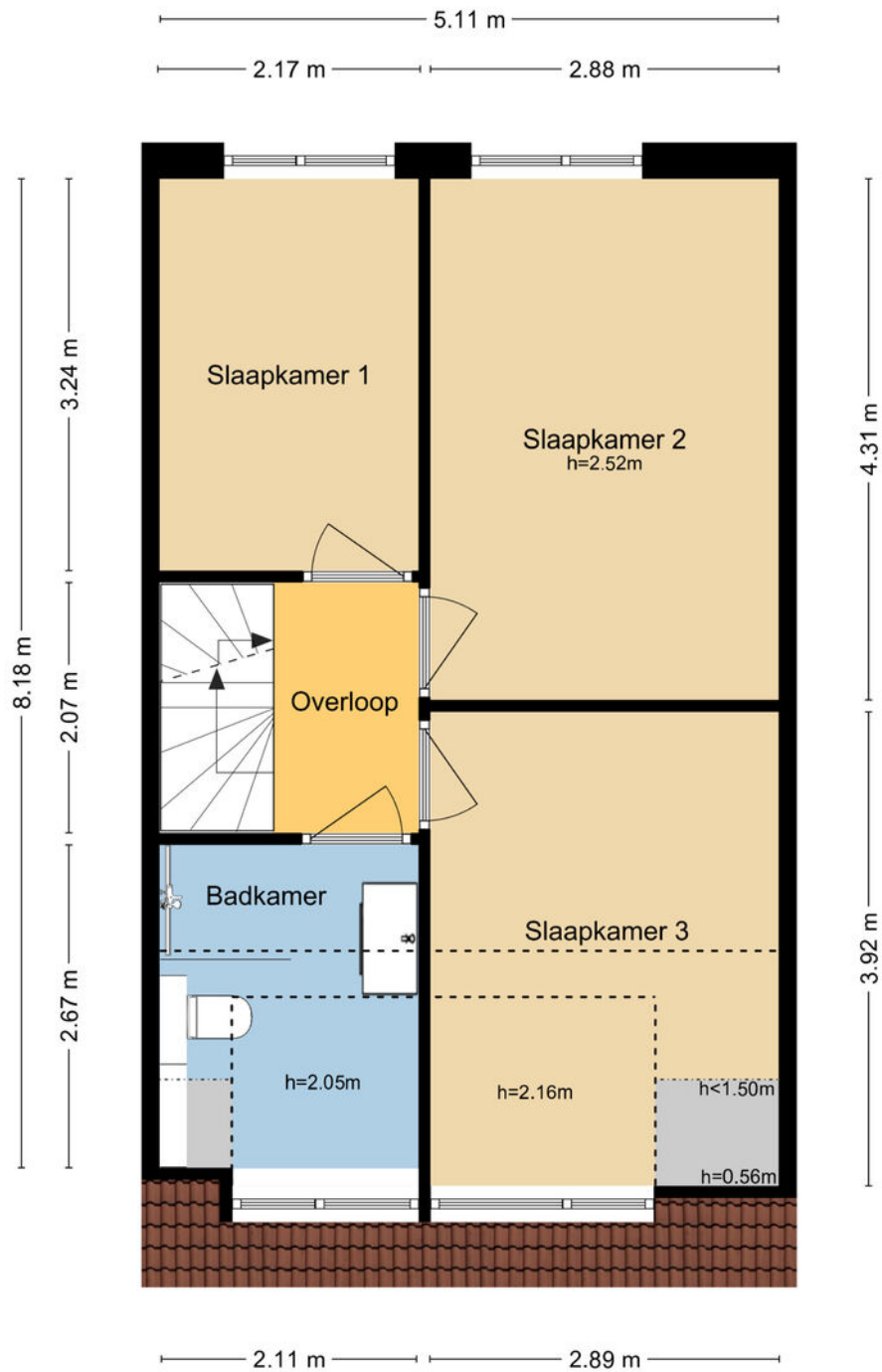


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





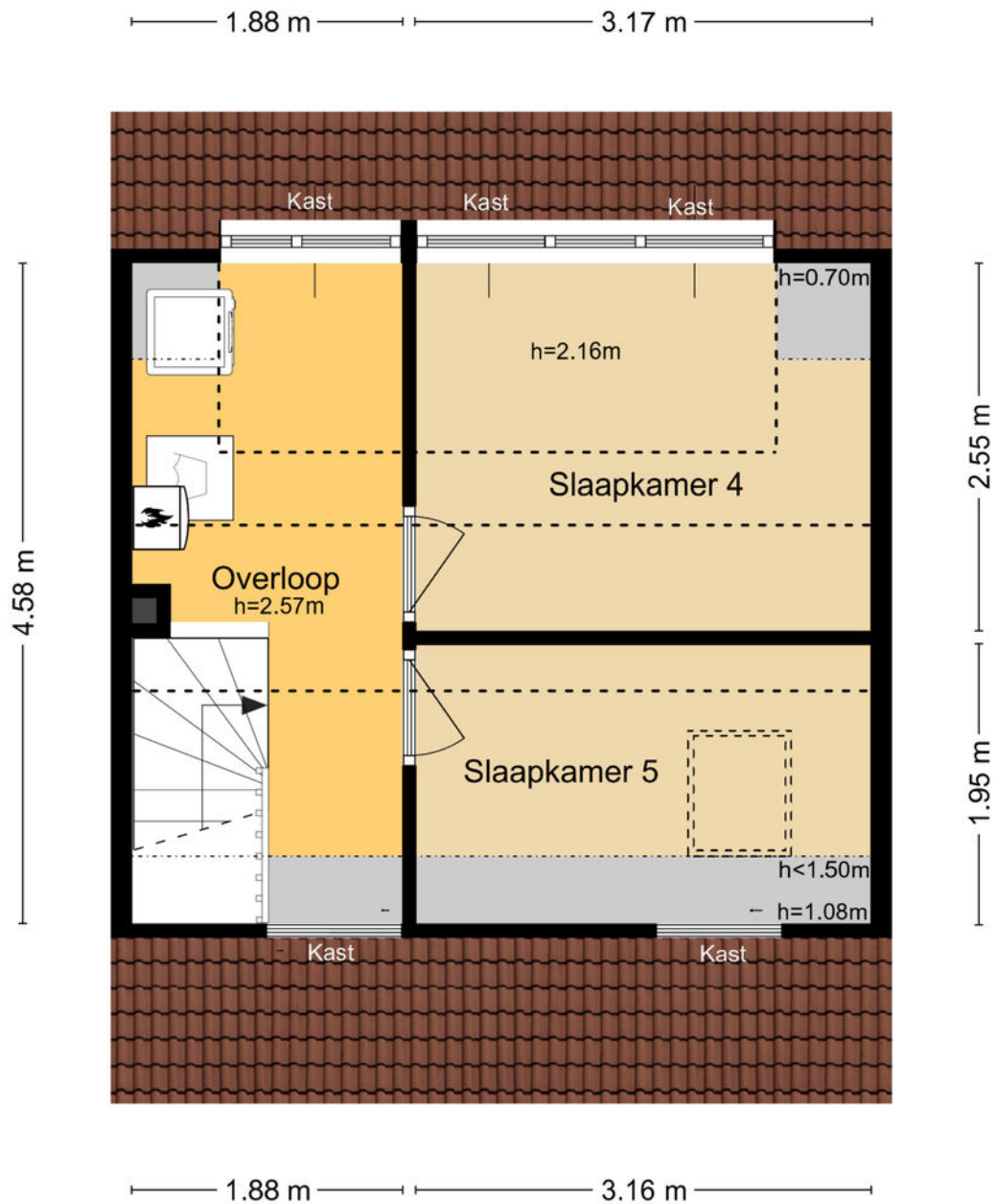
Plattegronden



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



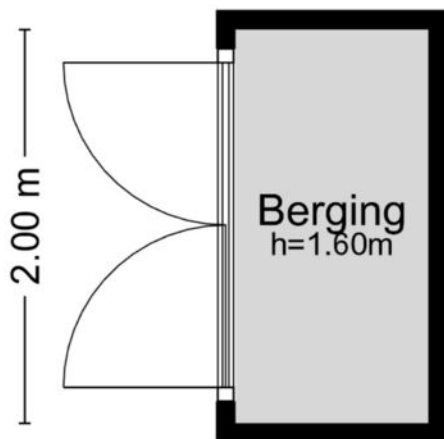
Plattegronden



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



← 0.98 m →



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamgras 9

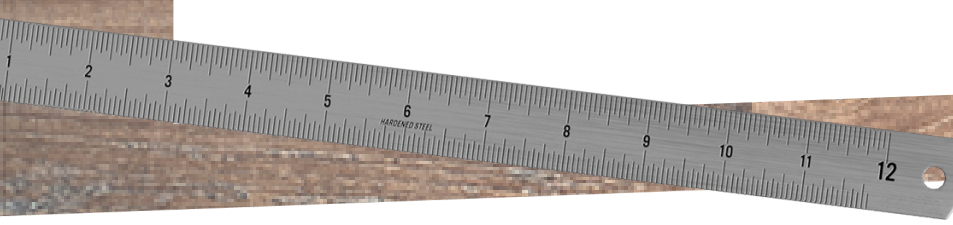


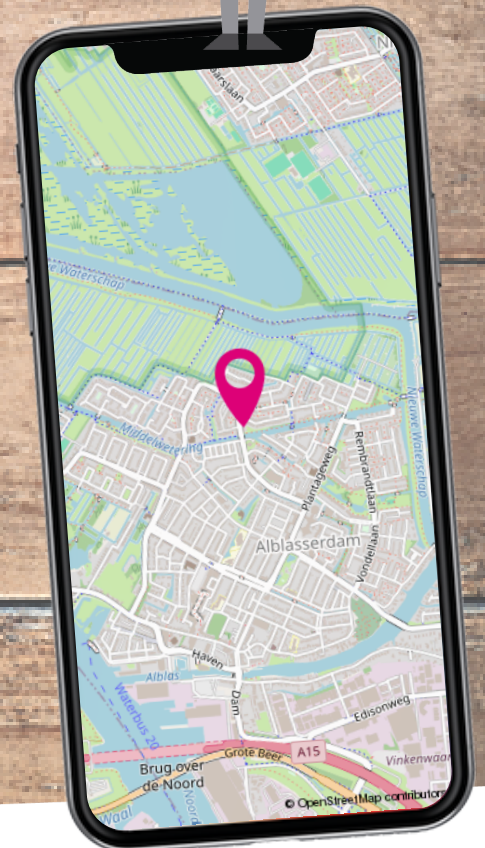
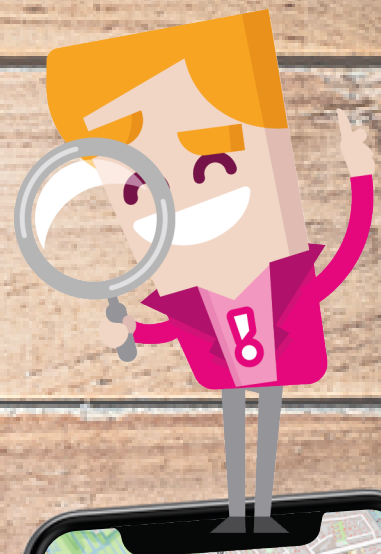
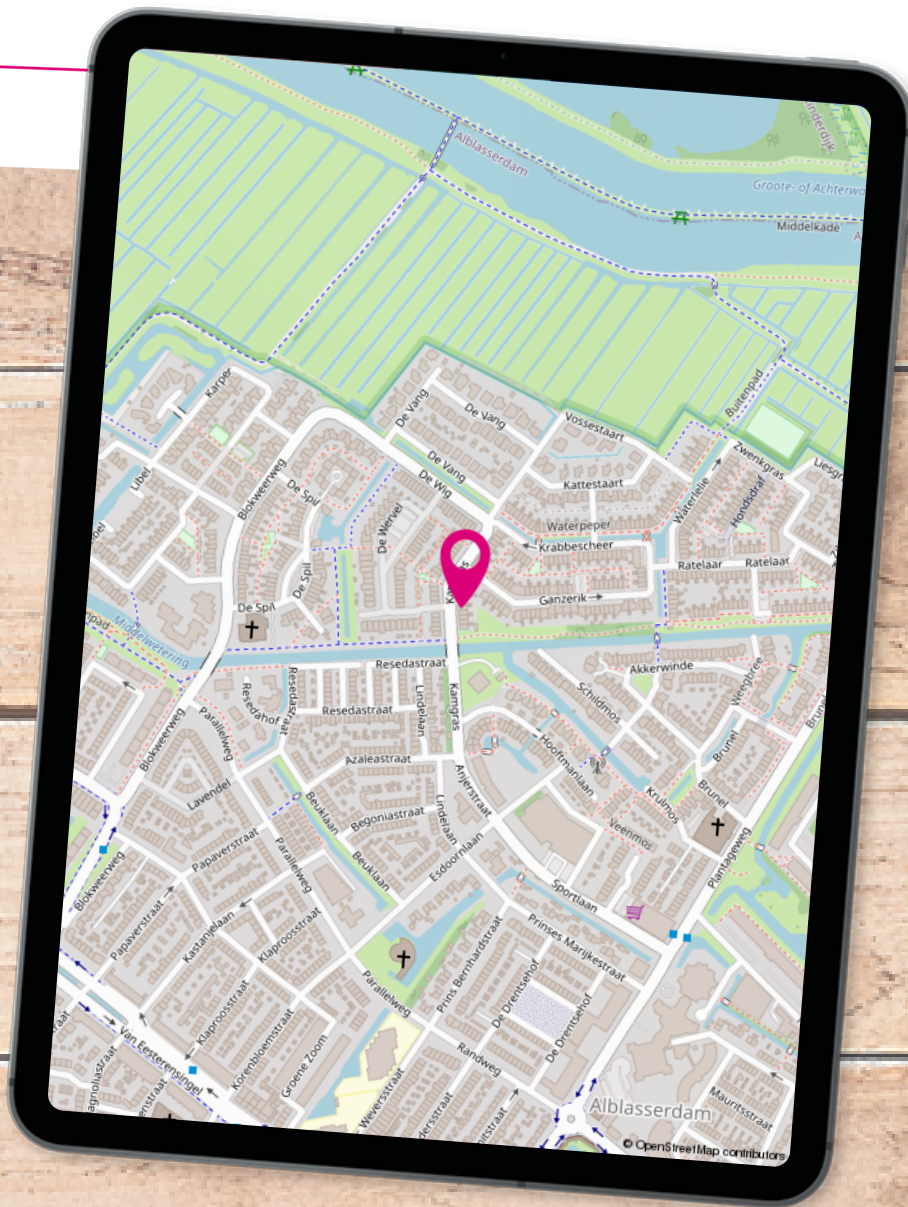
0 5 10 15 20 25m

<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 C</p> <p>Perceel 4313</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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 Kamgras ligt dichtbij het groene buitengebied van Alblasterdam, maar je bent ook binnen een paar minuten in het centrum van het dorp. Een fijne plek om te wonen! Voor de kids; achter de woning is een leuke speeltuin aanwezig.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Stoomoven	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang)lampen		X	
Plafond ventilator slaapkamer		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafel(s)	X		
Wastafelmeubel	X		
Toilet, toilethouder, toiletborstel	X		
2x hangkast	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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