

# Schildmos 6

**ALBLASSERDAM** / 2951 HH

Keurige tussenwoning met  
achtertuin aan het water!



**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

**118m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**163m<sup>2</sup>**

Inhoud

**417m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuidwesten**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1986**

Energie­label

**B**



## Steef! woning beoordeling

In een rustige, autovrije omgeving staat deze zeer nette en verrassend ruime woning. De woning is keurig onderhouden door de huidige eigenaren en dat is te zien. Zo tref je er een ruime woonkamer met vloerverwarming, keurige keuken, vier slaapkamers en een mooie tuin aan het water aan. Wij leiden je graag rond.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





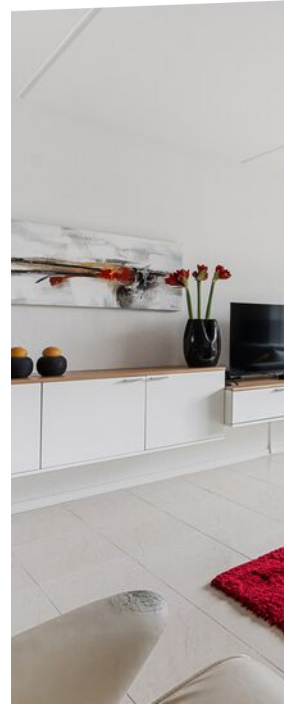


## Begane grond

**Bij binnenkomst via de prima hal valt direct de keurige afwerking op. De begane grond, voorzien van vloerverwarming (m.u.v. het toilet), biedt volop comfort.**

De ruime woonkamer ademt een gevoel van **ruimte en gezelligheid**. Een handige trapkast en sfeervolle open haard maken de woonkamer extra aantrekkelijk. De tuingerichte ligging aan een brede sloot geeft een **heerlijk vrij gevoel**. De zithoek bevindt zich aan de tuinkant, waar je uitkijkt op het groen en het water. In het midden is ruimte voor een eettafel en aan

de voorzijde vind je de keuken. De leuke keuken is opgesteld in een hoek en heeft een gezellig raam. De keuken is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien. Dankzij de **rustige ligging**, kun je hier in alle rust je maaltijden bereiden. De keuken is voorzien van een oven/magnetron combinatie, **inductiekookplaat**, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser.







*Ruime woonkamer  
& vloerverwarming!*



## Eerste verdieping

**De overloop van de eerste verdieping geeft toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping heeft een keurige afwerking.**

De badkamer is wat verouderd, maar verkeert nog in keurige staat. De ruimte is **praktisch ingedeeld** en beschikt over een zwevend closet, een ligbad met douchegelegenheid en een meubel met geïntegreerde wastafel. Inbouwspots zorgen voor goede verlichting. De mechanische ventilatie en de designradiator maken het geheel compleet en functioneel. De slaapkamers zijn verschillend van formaat. Aan de achterzijde kijk je leuk uit over de achtertuin en het water. In de grootste slaapkamer past met gemak tweepersoonsbed, grote kledingkast en wat andere meubelstukken.







*Veel lichtinval door  
de vele ramen!*



## Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de ruime voorzolder. De voorzolder heeft een klein dakraam, voldoende opbergruimte en de aansluitingen van de wasmachine en droger. De opstelplaats van de Cv-ketel is hier ook aanwezig.

De zolderkamer is verrassend ruim en biedt volop mogelijkheden. Dankzij het dakraam valt er prettig daglicht naar binnen. Daarnaast is er voldoende opbergruimte beschikbaar, ideaal voor het netjes opbergen van spullen. Deze kamer is perfect als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.







*Ruime zolder voor diverse doeleinden!*





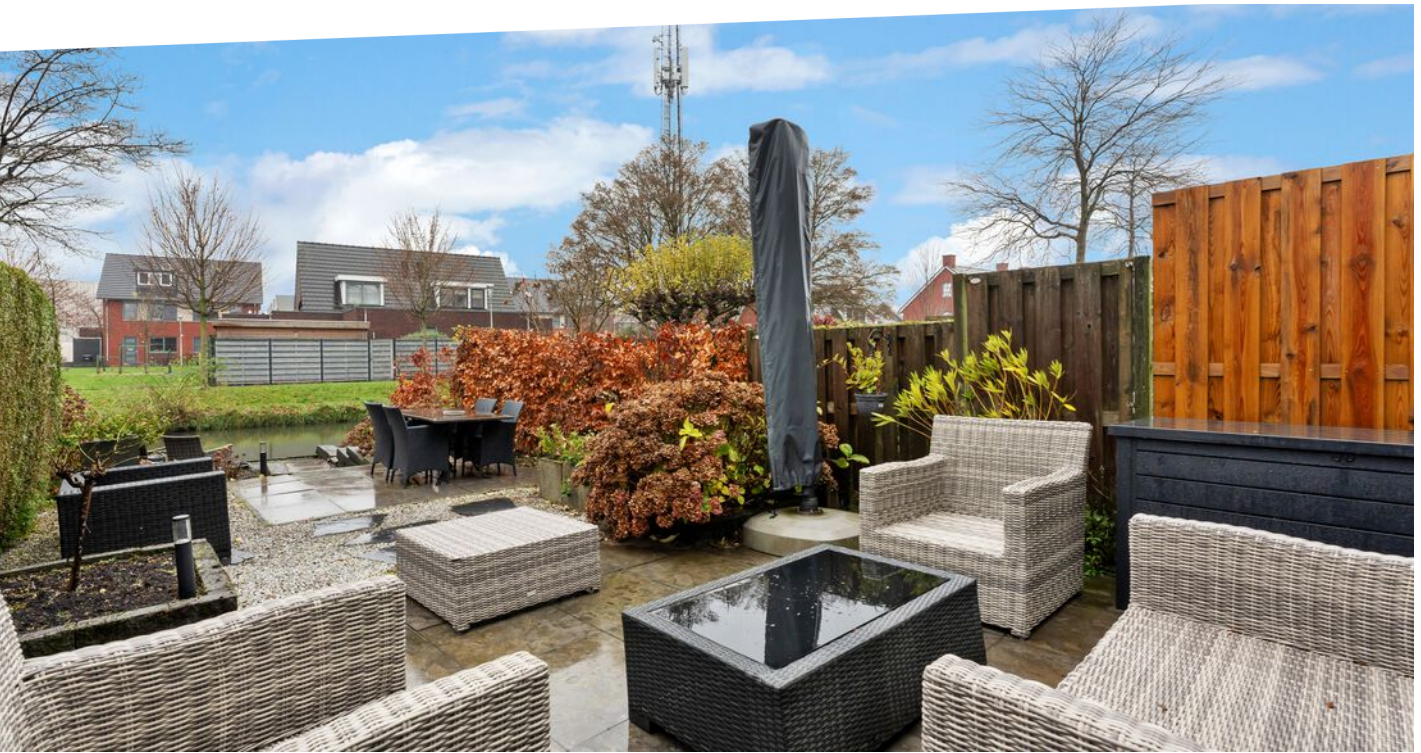
# Tuin

**Aan de voorzijde beschik je over een handige berging. Deze is toegankelijk vanuit de voortuin, maar ook vanuit de hal. De berging is voorzien van een raam en elektra. Handig voor het opbergen van je tuinspullen en fietsen.**

De voortuin (afm. ca. 6.65 x 3.00), gelegen op het noordoosten, is **keurig aangelegd** met sierbestrating en tuinborders die zorgen voor een verzorgde uitstraling. Er is een handige wateraansluiting aanwezig, ideaal voor tuinonderhoud. Daarnaast is er ruimte om de containers netjes uit het zicht te plaatsen. De achtertuin (afm. ca. 13.50 x 5.25), gelegen op het **zuidwesten**, is een heerlijk zonnige plek direct aan het water. Met meerdere terrasjes biedt de tuin volop mogelijkheden om te ontspannen, van de zon te genieten of gezellig buiten te eten. Je kunt hier zelfs **vissen vanuit je eigen tuin** of een roeibootje te water laten. De tuin is voorzien van een zonnenscherm voor wat schaduw.









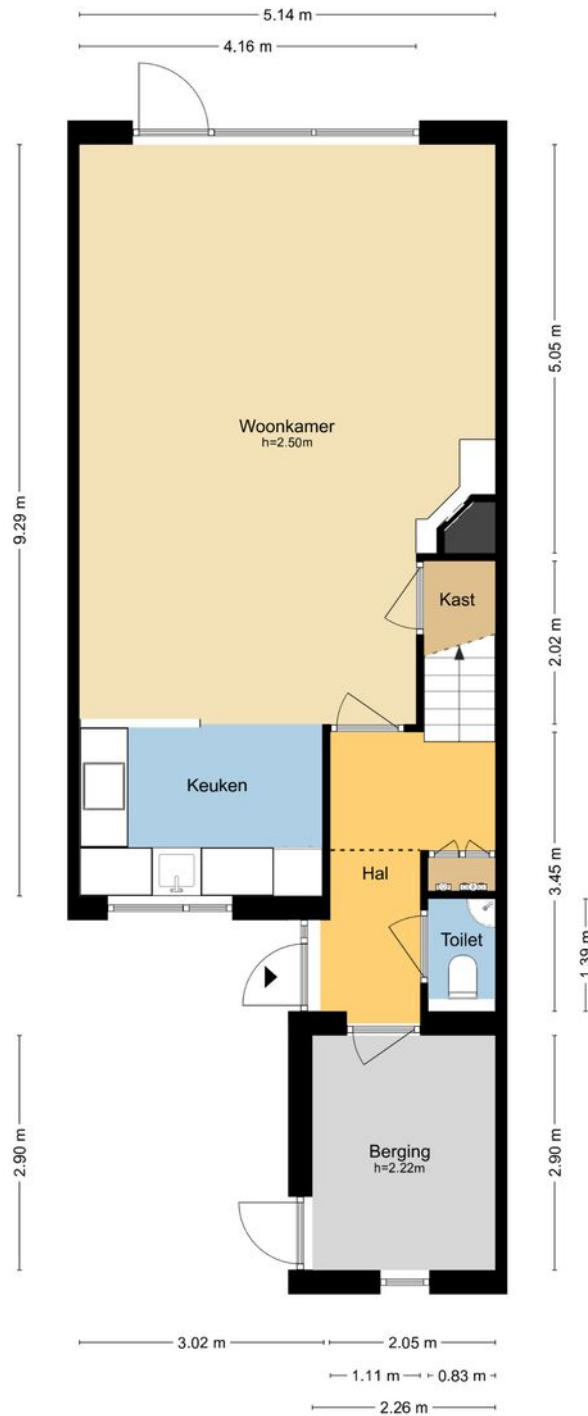




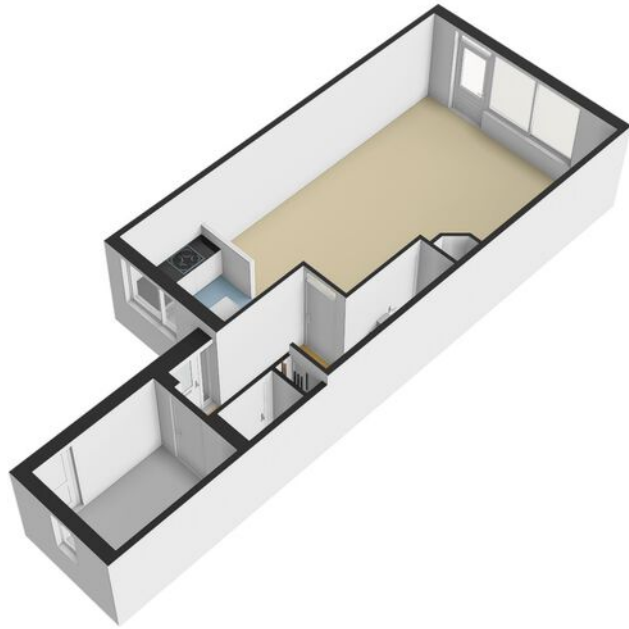




# Plattegronden

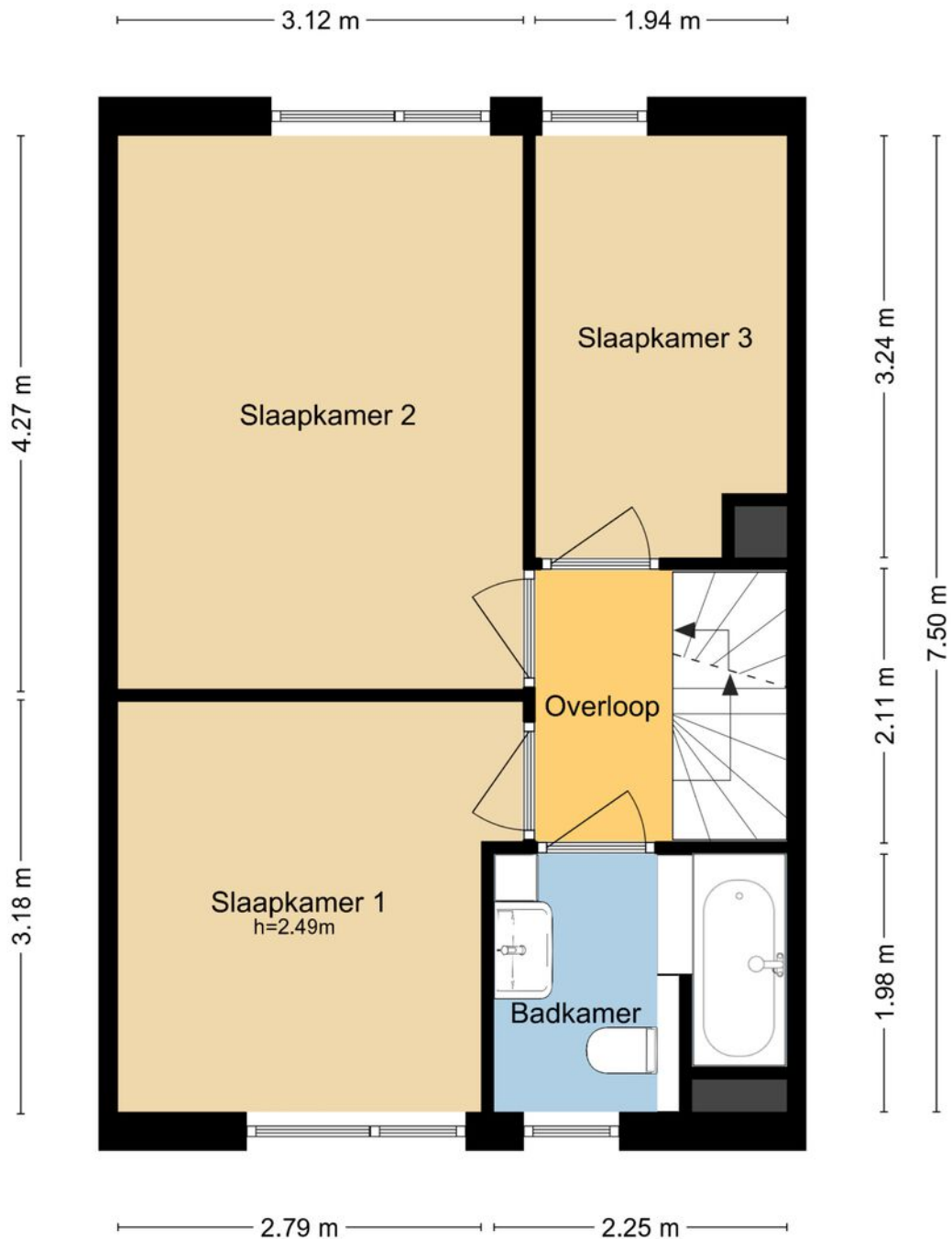


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

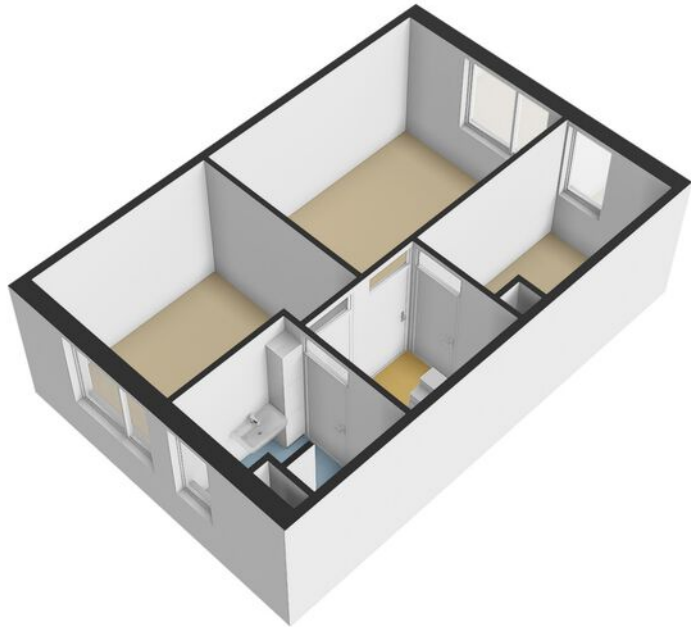




# Plattegronden

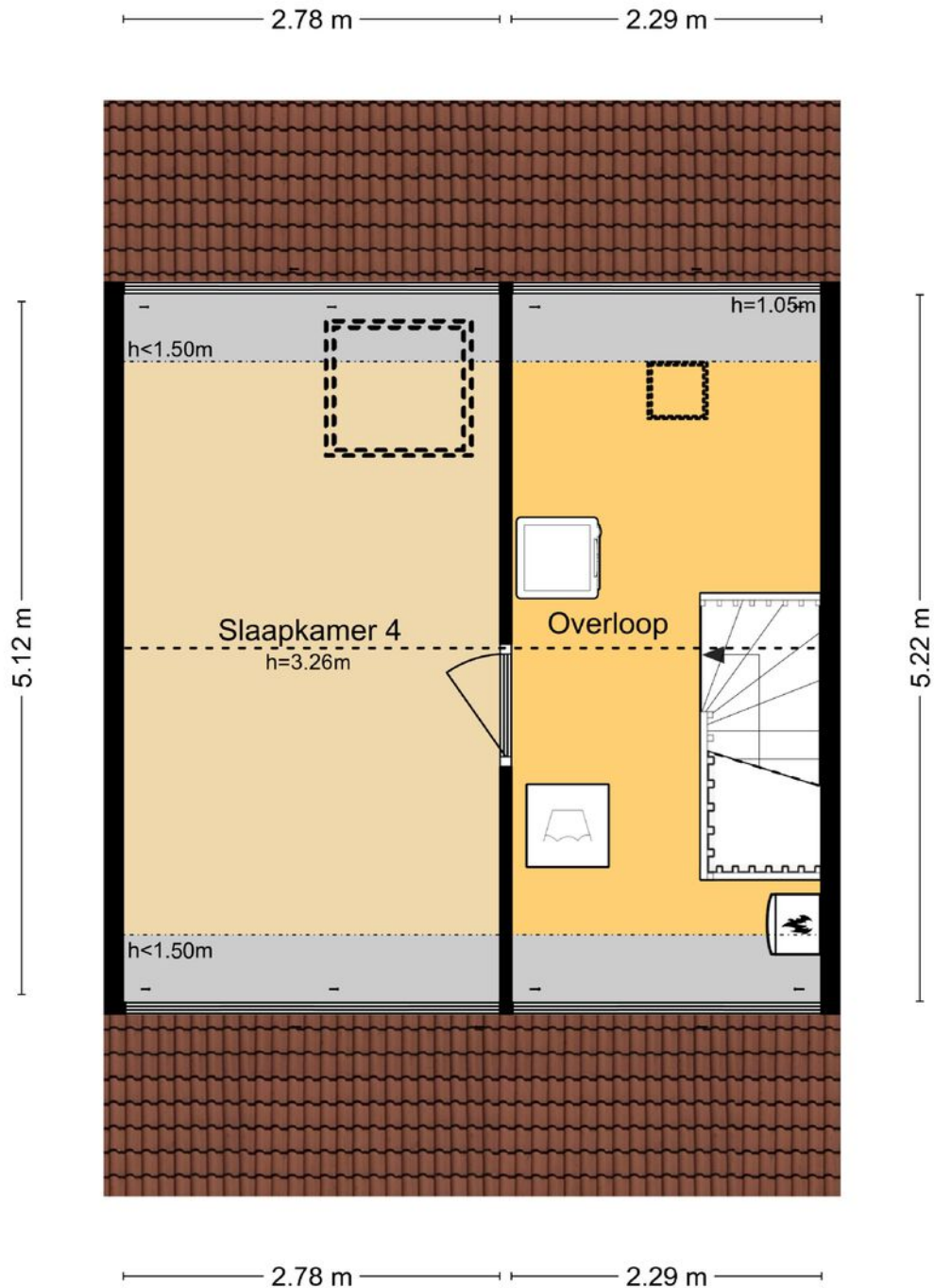


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

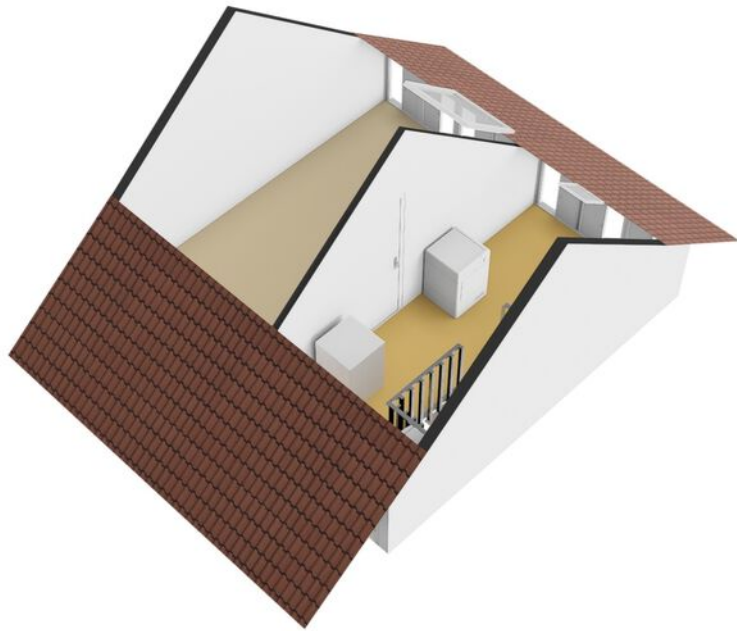




# Plattegronden



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

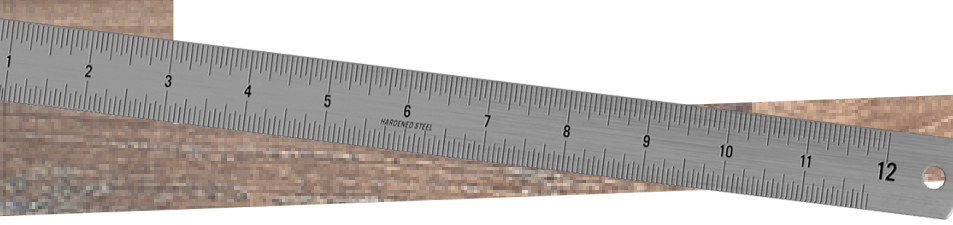
Uw referentie: Schildmos 6

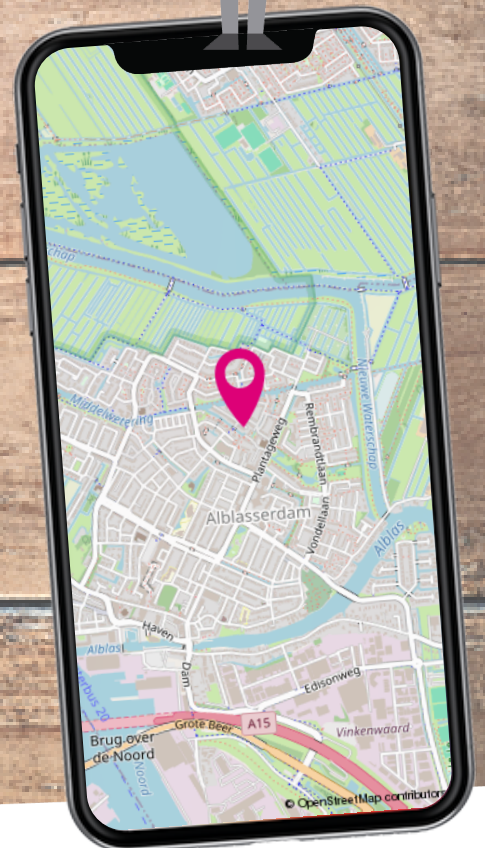
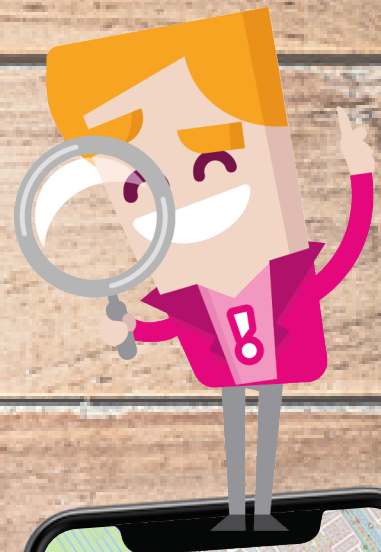
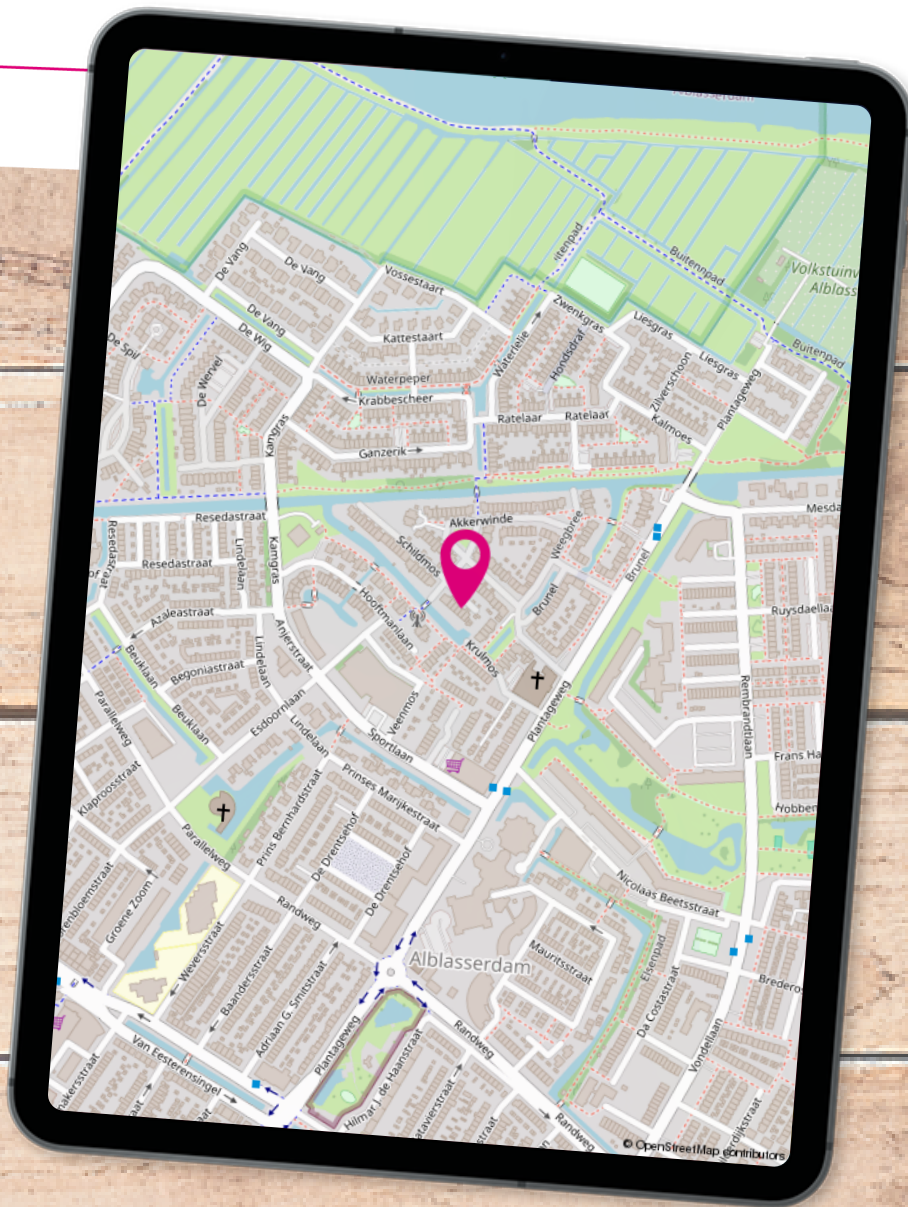


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2936</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 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 Schildmos ligt in een kindvriendelijke buurt. In de directe omgeving zijn een basisschool, (binnen-) zwembad, speelgelegenheden en het winkelcentrum te vinden. Parkeren is mogelijk op diverse parkeerplaatsen in de straat.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Parasols	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking	X		
Laminaat / plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard	X		
Designradiatoren (en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gaskookplaat/fornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Koffiezetapparaat		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse hanglampen	X		
Wandlampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)	X		
Spiegelwanden	X		
Wandmeubel huiskamer		X	
Kast grote slaapkamer		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Ligbad	X		
Douche	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
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 Abblasterdam 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 Abblasterdam genoemd!

Naast een aantal supermarkten, beschikt Abblasterdam 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!



*Abblasterdam, een dijk van een dorp! met voorzieningen als sport, horeca en het molengebied.*

Een terrasje in de zon of luxe dineren? Aan **horecagelegenheden** beschikt Abblasterdam 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: 19%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 28%

65+: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 38%

### Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%



49%



51%



1,1 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)