

De Spil 12

ALBLASSERDAM / 2954 PB

Gezellige tweekapper op een rustige locatie!



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

121m²

Perceeloppervlakte

360m²

Externe bergruimte

31m²

Inhoud

443m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1995

Energielabel

B



Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze tweekapper aan De Spil! De woning beschikt over een royaal perceel, een oprit voor drie auto's, een gezellige begane grond, drie slaapkamers en een ruime zolder. De woning is energiezuinig en heeft energielabel B. Ben je niet vies van een beetje klussen? Dan kun je bij deze woning lekker aan de slag!

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door een ruime hal die, dankzij de vele raampartijen, heerlijk licht is. De hal biedt toegang tot een royaal toilet.

De gezellige woonkamer aan de voorzijde heeft **veel lichtinval** door de grote ramen. Daarnaast is er een ruime **trapkast** voor extra opslagruimte. De keuken bevindt zich momenteel in een praktische U-vorm en heeft ook een raam voor extra daglicht. Vanuit de keuken leiden **openslaande deuren** naar de tuin, wat zorgt voor een gevoel van ruimte en verbinding met

buiten. De begane grond is voorzien van veel ramen, wat het geheel **sfeervol** en licht maakt. Hoewel de keuken wat gedateerd is, biedt dit volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak aan te passen. Misschien verplaats je de keuken wel naar de plek van de openslaande deuren en kies je voor een modern kookeiland.





*Woonkamer met
veel ramen rondom!*



Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping heeft een dichte deur (handig voor geluid en temperatuur) en geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is een **ruime kamer** die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Hier kun je met gemak een groot bed, kledingkast en eventueel een zithoek kwijt. Slaapkamer twee en drie bevinden zich aan de achterzijde van de woning en bieden een prettig **uitzicht op de tuin**. De badkamer is voorzien van alle gemakken en uitgevoerd in lichte kleuren. De ruimte beschikt over een wastafel, toilet, ligbad, douche, designradiator en mechanische ventilatie. Hoewel de badkamer functioneel is, biedt deze volop **mogelijkheden voor modernisering** en aanpassing naar je eigen smaak.





*Klein, ruimer, groot!
Fijne slaapkamers!*

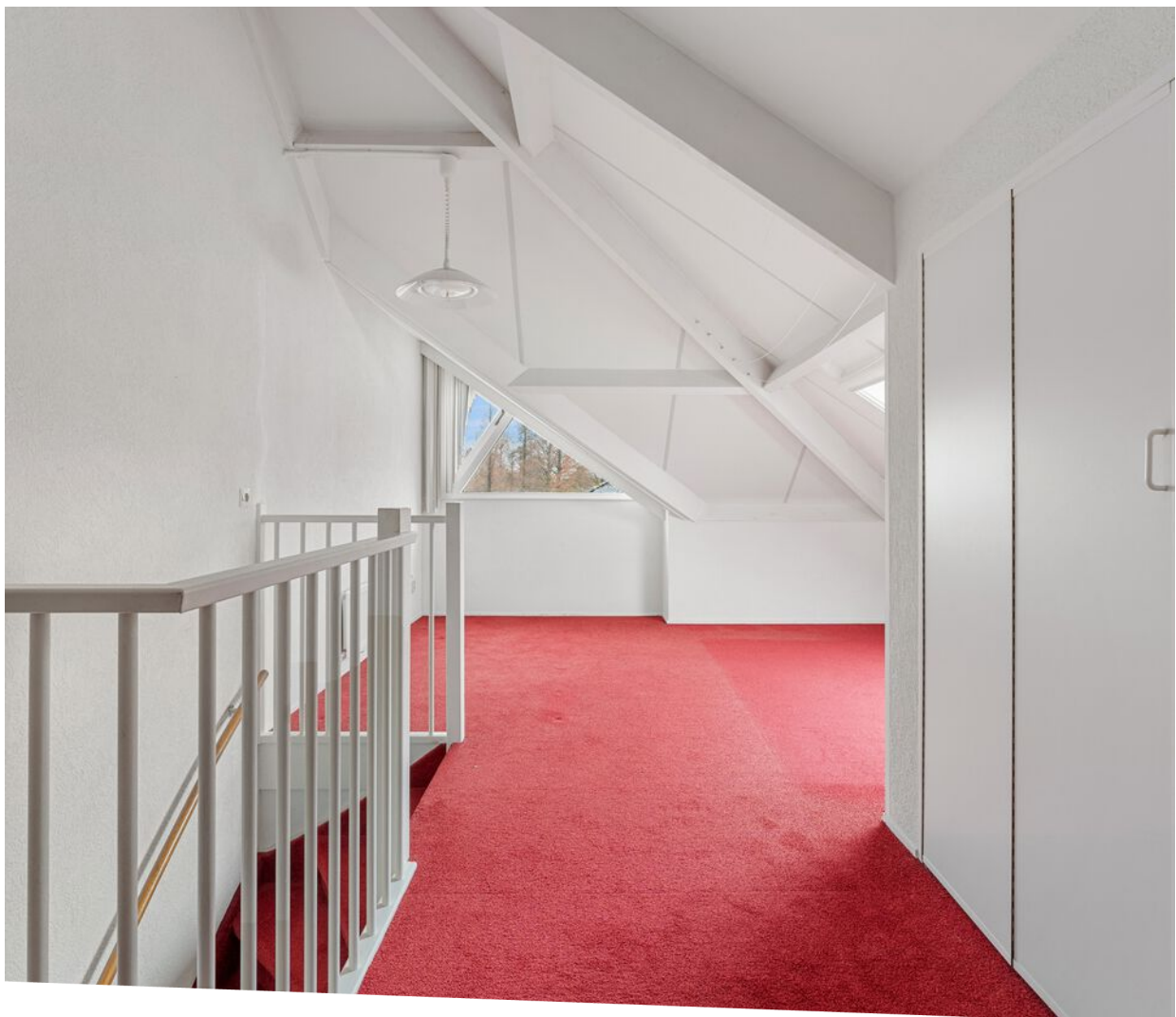


Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een grote open zolderruimte, waar de Cv-ketel zich bevindt en een dakraam voor natuurlijk licht zorgt. Daarnaast is er een verrassend ruime berging, ideaal voor al je spullen.

Slaapkamer vier bevindt zich op de **ruime, open zolder**. De ruimte heeft een knus karakter dankzij het schuine dak en wordt verlicht door een dakraam. Hier vind je ook de Cv-ketel en een aansluiting voor de wasmachine. Met wat aanpassingen kun je hier een sfeervolle slaapkamer of een multifunctionele ruimte creëren. Ideaal als extra slaapkamer, hobbykamer of werkruimte!

De berging op de tweede verdieping is een **mega grote ruimte** met volop mogelijkheden voor opslag. Of je nu een kledingkast, verhuisdozen of je zomerspullen wilt opbergen, hier kun je het allemaal kwijt.





Hoe ga jij de ruimte indelen?



Tuin

De woning heeft een rustige ligging en ligt op loopafstand van het natuurgebied De Boezem. Heerlijk om vanuit je huis even lekker in alle rust een stuk te kunnen hardlopen of met de hond te wandelen.

De woning staat op een perceel van 360 m², met een voortuin op het noorden, voorzien van diverse beplanting. De oprit biedt ruimte voor wel **drie auto's**. De zijtuin ligt op het oosten, terwijl de achtertuin op het **zuiden** is gelegen, waardoor je hier van veel zon kunt genieten. De achtertuin is royaal en heeft diverse beplanting en sierbestrating. Er is een wateraansluiting aanwezig, ideaal voor het onderhouden van de tuin. In de tuin staat een **garagebox** met aanbouw, die momenteel als schuur dient en ruimte biedt voor 1 auto. De aanbouw heeft een **tuinkamer** gecreëerd, een fijne plek om een gezellige zithoek in te richten. In de zomer kun je de deuren lekker openzetten en genieten van het buitenleven.













Plattegronden

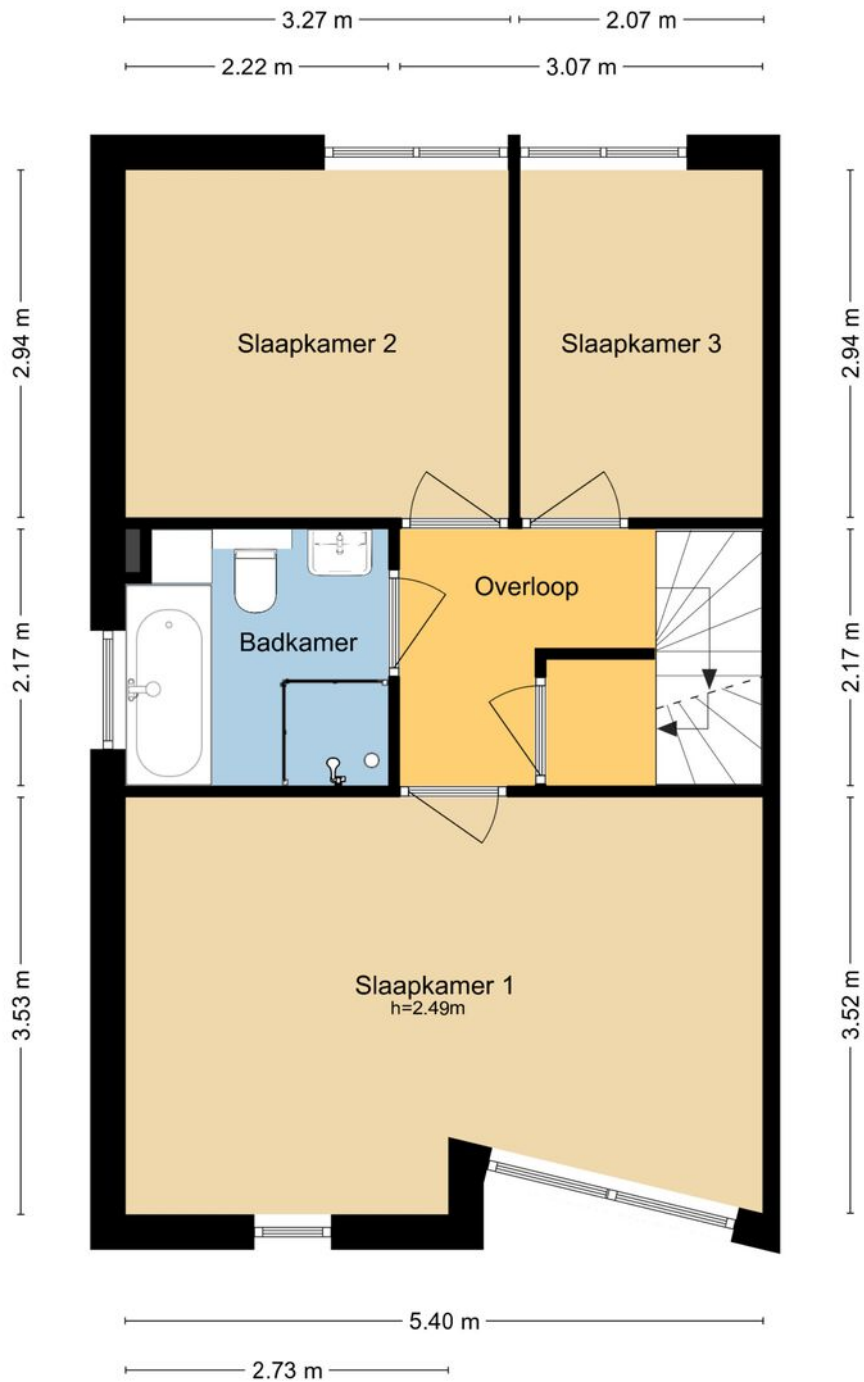


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

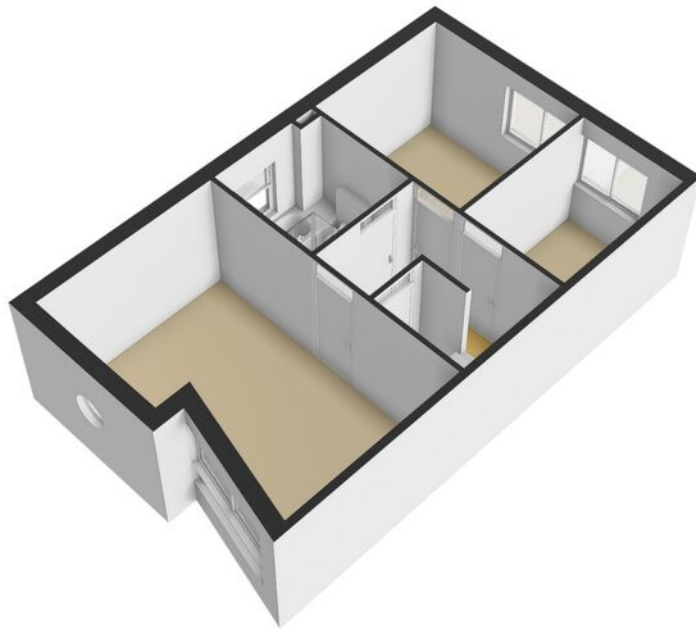




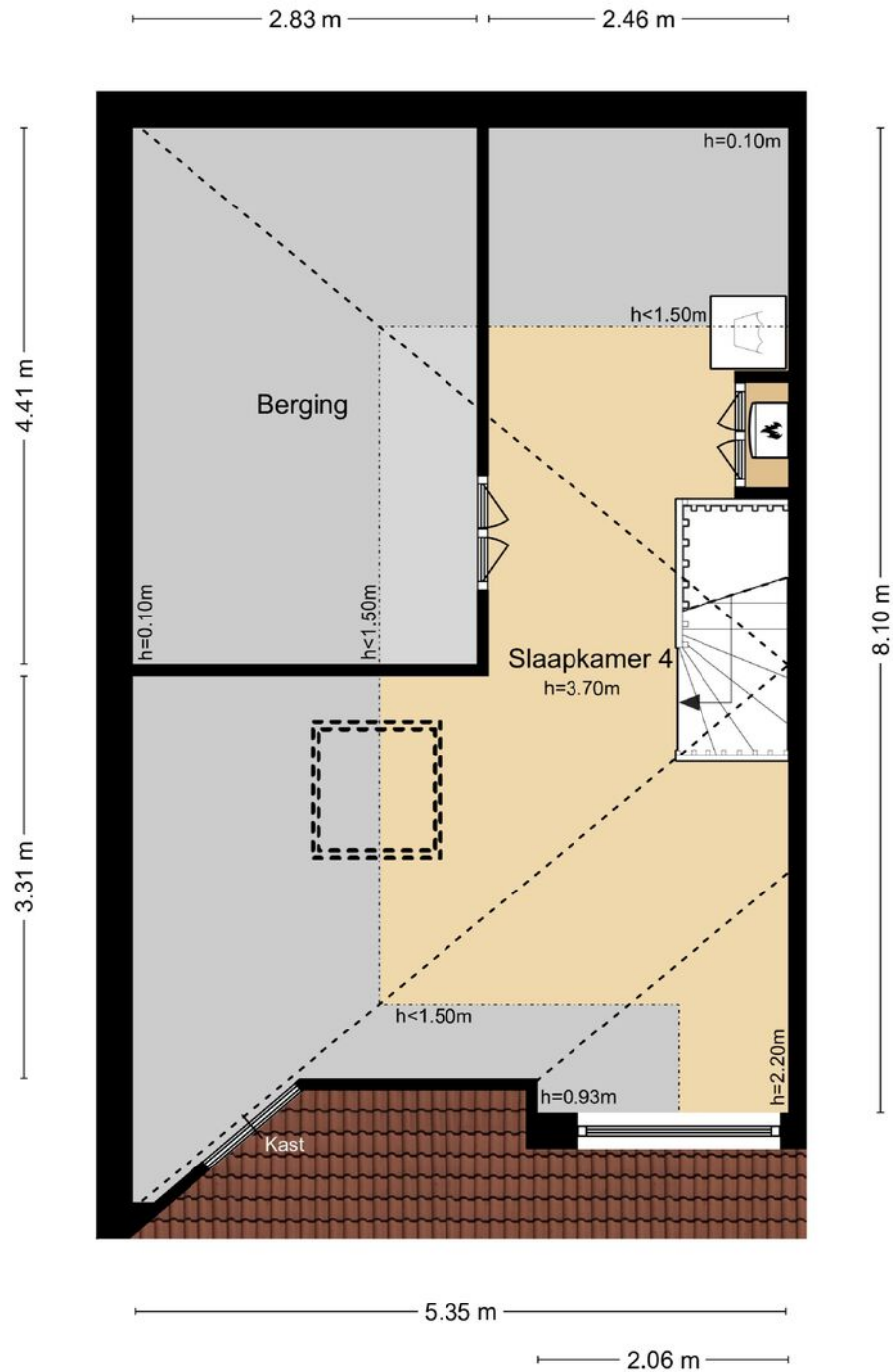
Plattegronden



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



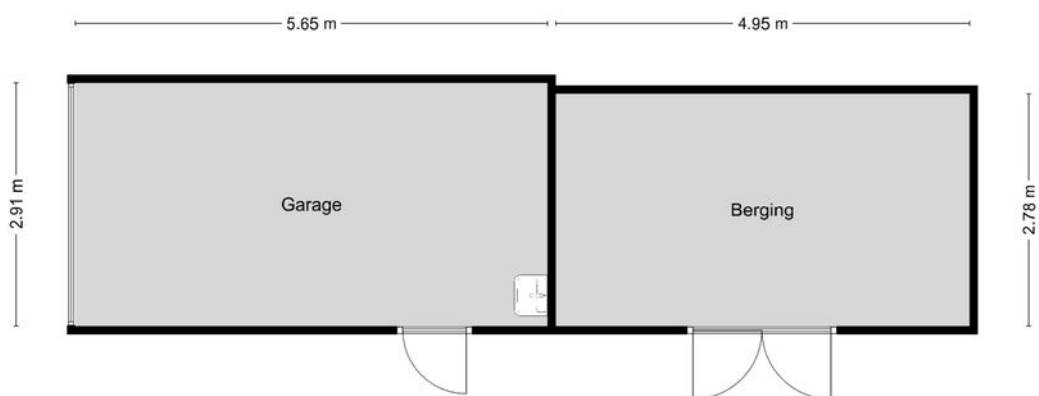
Plattegronden



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

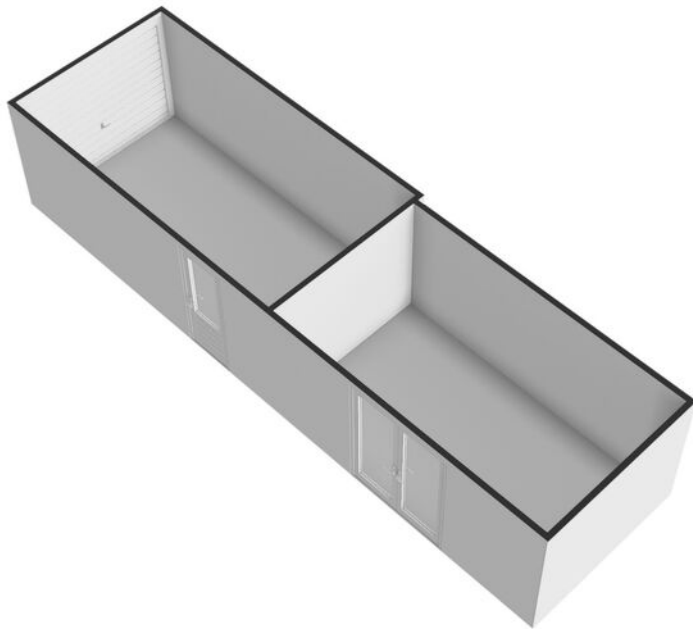


Plattegronden



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






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

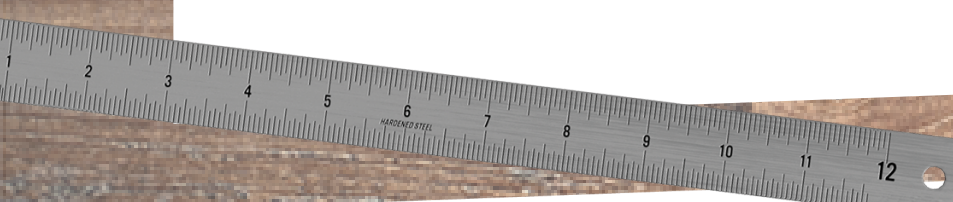
Uw referentie: De Spil 12

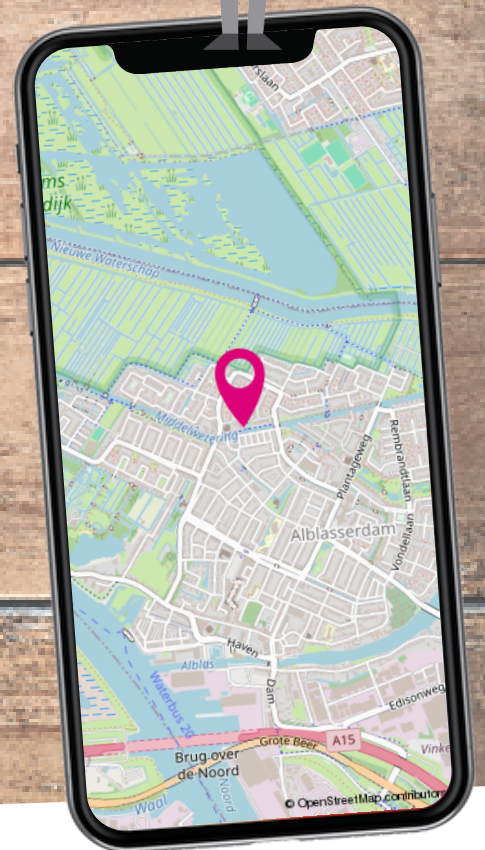
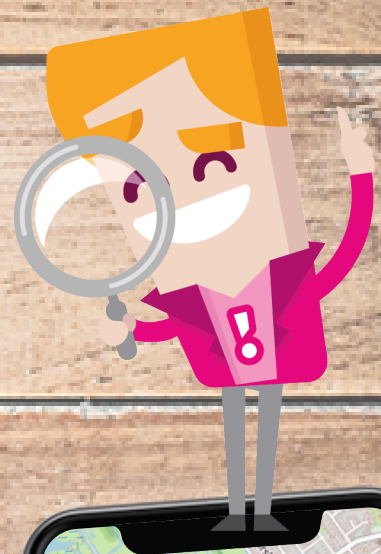
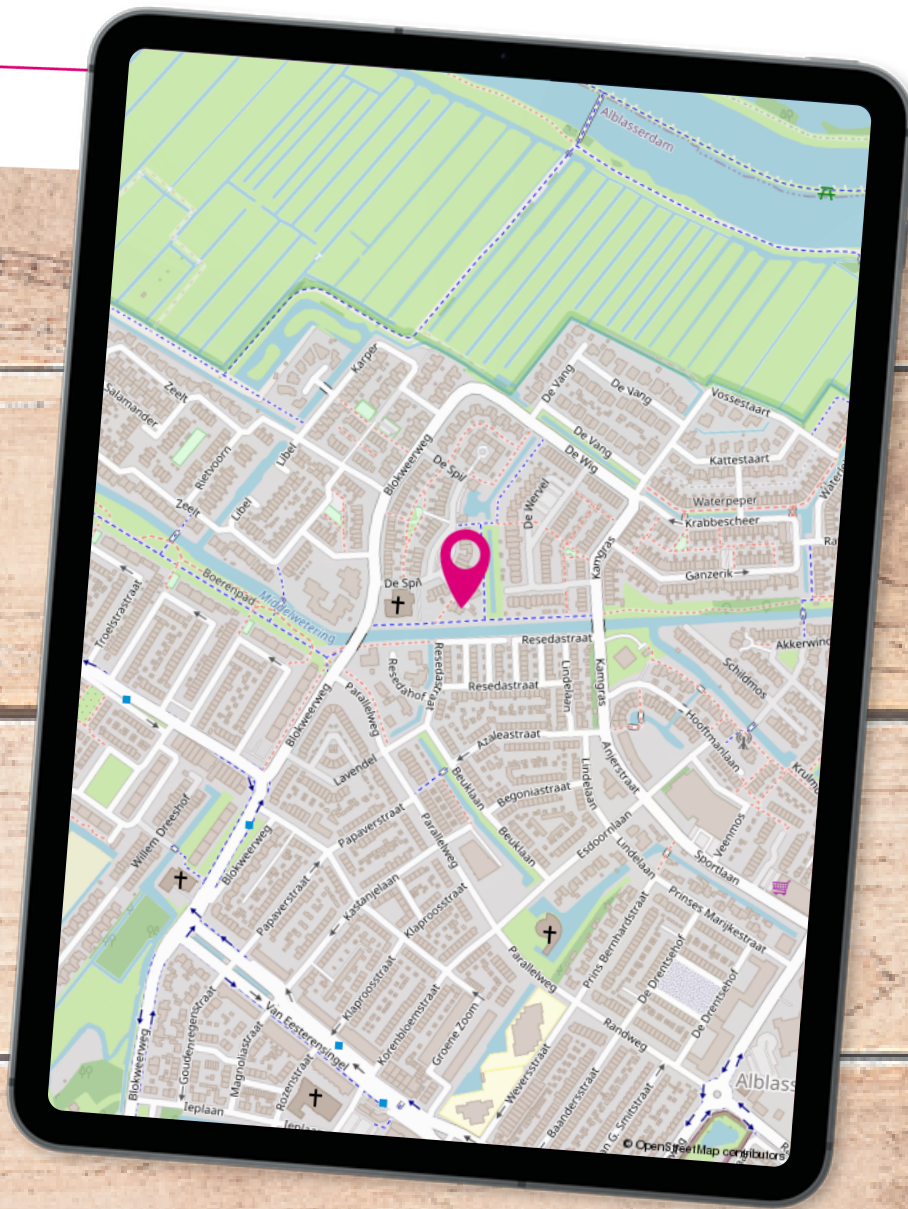


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4081	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 november 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 Spil is gelegen op een fantastische locatie, aan een rustig woonerf met veel parkeergelegenheid. Basisscholen, bushaltes en het natuurgebied de Boezem is op een steenworpafstand te vinden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten		X	
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Alle vloerafwerking	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Ligbad	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 / Middelland

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 21%

45 - 64: 36%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 100%

Huur: 0%



50%



50%



1,3 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



*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!

