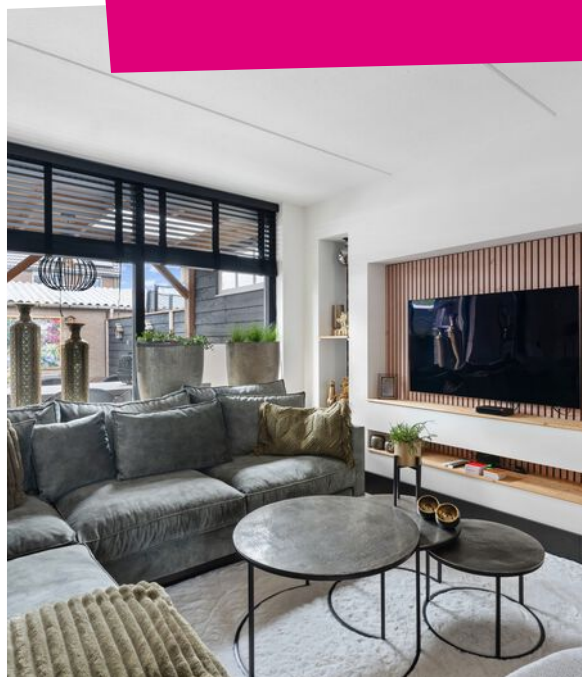


De Boomgaard 15

oud-alblas / 2969 CC

Keurig afgewerkte woning met energielabel B!



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

130m²

Externe bergruimte

12m²

Inhoud

373m³

Tuin ligging

Oosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1993

Energielabel

B



Steef! woning beoordeling

Welkom bij dit pareltje uit 1993! Deze tussenwoning is een echte topper met 13 zonnepanelen en een (vernieuwde) Cv-ketel uit 2023. Met een mooi energielabel B ben je ook nog eens super duurzaam bezig! Dit huis is tot in de puntjes verzorgd en scoort een dikke 10 op het gebied van afwerking! Wat een fijne sfeer.

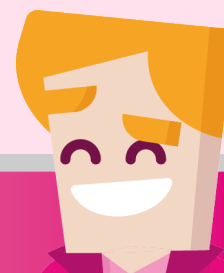
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Zodra je de woning binnenkomt, stap je in een ruime hal. Een uitnodigende entree die ervoor zorgt dat je gelijk een warm gevoel krijgt als je thuiskomt.

De hal leidt naar de gezellige woonkamer die uitkijkt op de tuin. De vloer met Hongaarse punt en het mooie tv-meubel geven de ruimte een **stijlvolle uitstraling**, terwijl de **airconditioning** en **vloerverwarming** zorgen voor het nodige comfort. Een trapkast biedt voldoende opbergruimte voor al je spullen. Je kunt genieten van veel privacy!

Aan de voorzijde van de woning tref je de nette L-vormige keuken aan met een **kookschiereiland**. De keuken is helemaal van deze tijd! Voorzien van een **inductiekookplaat**, oven, een oven/magnetron combinatie, koel/vries combinatie, vaatwasser en een afzuigkap boven het eiland. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van **screens!**





Stijlvolle woonkamer met veel privacy!

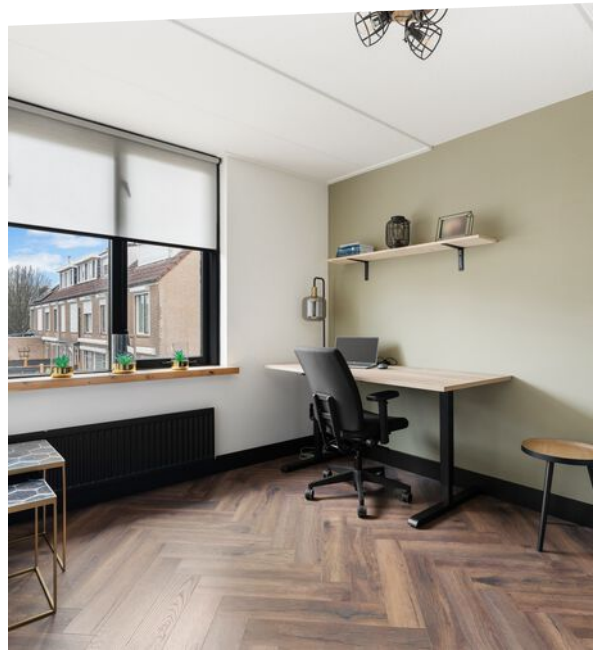


Eerste verdieping

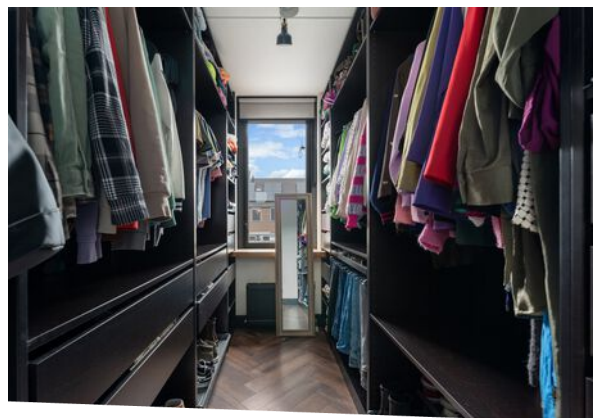
Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie ruime slaapkamers en een keurige badkamer. De slaapkamers zijn elk voorzien van rolluiken voor een goede nachtrust.

De mooie walnoot laminaatvloeren in **visgraatmotief** geven deze verdieping een luxe uitstraling. Slaapkamer één is een ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer twee is gelegen aan de achterzijde en is naast de **rolluiken** ook voorzien van **airconditioning**. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast, maar is eenvoudig om te toveren tot slaapkamer. De **nette badkamer** is luxe ingericht en van alle gemakken voorzien. De badkamer is voorzien van een **ligbad en een inloopdouche**, waardoor je elke dag kunt kiezen hoe je wilt ontspannen.





Luxe badkamer en drie slaapkamers!

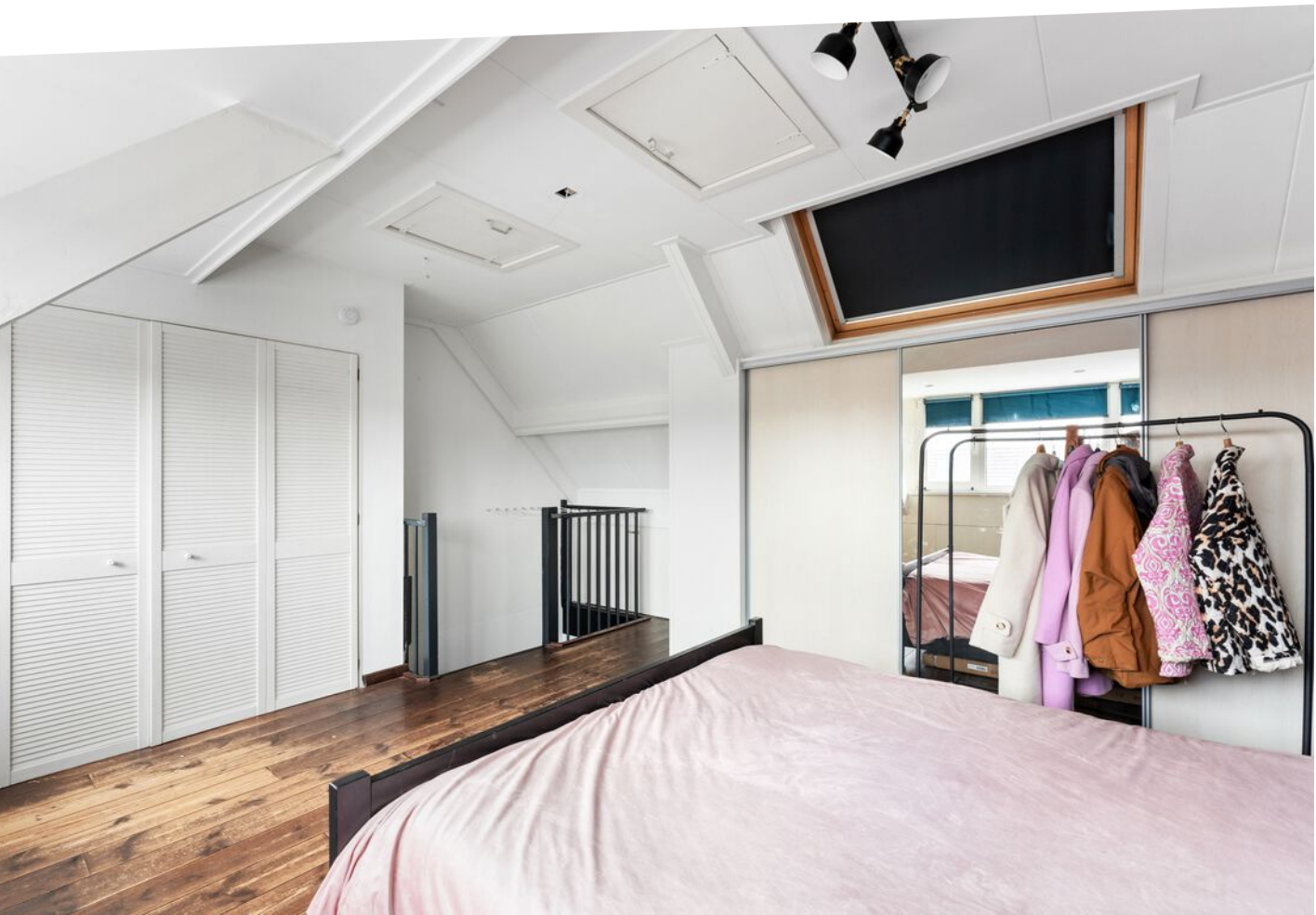


Tweede verdieping

We gaan de trap op naar de tweede verdieping. Je treft hier een ruime open zolder aan met volop mogelijkheden! Wat een fijne ruimte.

De **ruime open zolder** biedt een veelzijdige en praktische indeling met diverse vaste kasten die zorgen voor volop opbergruimte. In één van de kasten bevindt zich de opstelplaats voor de Cv-ketel, zorgvuldig weggewerkt voor een nette uitstraling. Daarnaast zijn er aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Aan de voorzijde van de zolder zorgt een **dakraam** voor natuurlijke lichtinval en frisse lucht, wat de ruimte aangenaam verlicht en ventileert. Aan de achterzijde is een **royale kunststof dakkapel** geplaatst, die niet alleen extra ruimte creëert, maar ook nog meer licht toevoegt aan de zolderruimte. De zolder biedt mogelijkheden voor een prachtige extra slaapkamer of een lichte, ruime werkplek.





*Kunststof
dakkapel!*



Tuin

De sfeervolle voortuin met twee olijfbomen zorgt voor een uitnodigende entree van de woning. De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een mooie overkapping en een handige, ruime schuur!

Bij aankomst word je begroet door een sfeervolle voortuin met sierbestrating en niet één, maar **twee elegante olijfbomen**. Een uitnodigende entree van de woning!

Stap de achtertuin in, die gunstig gelegen is op het **oosten** en zo'n 10 meter diep is. Zie je jezelf al genieten van ontbijtjes in de ochtendzon? Als je vanuit de woning de tuin instapt, vind je als eerste een **prachtige overkapping** met **twee dakramen** die het geheel heerlijk licht maken. Ideaal voor zomerse barbecues met vrienden en familie. Direct daarachter is een terras met kunstgras. De tuin beschikt over alle nodige aansluitingen voor water en elektra. Achterin de tuin staat **een ruime schuur** die de hele breedte bedekt, perfect voor het opbergen van fietsen, gereedschap en meer.







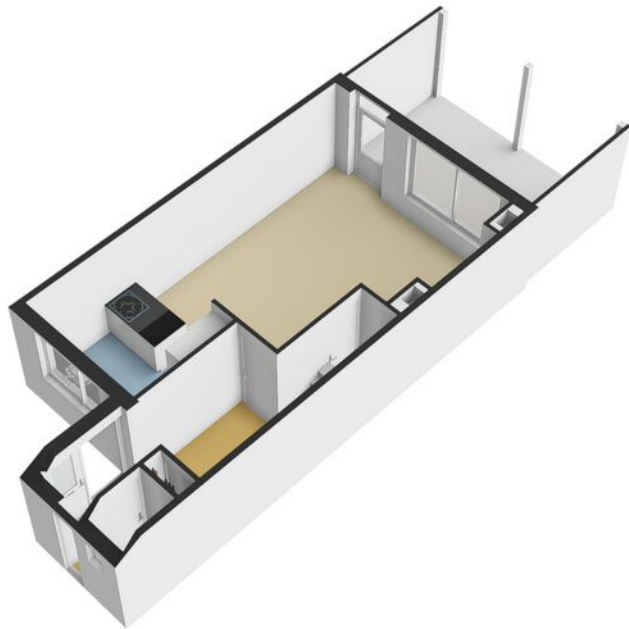


Plattegronden

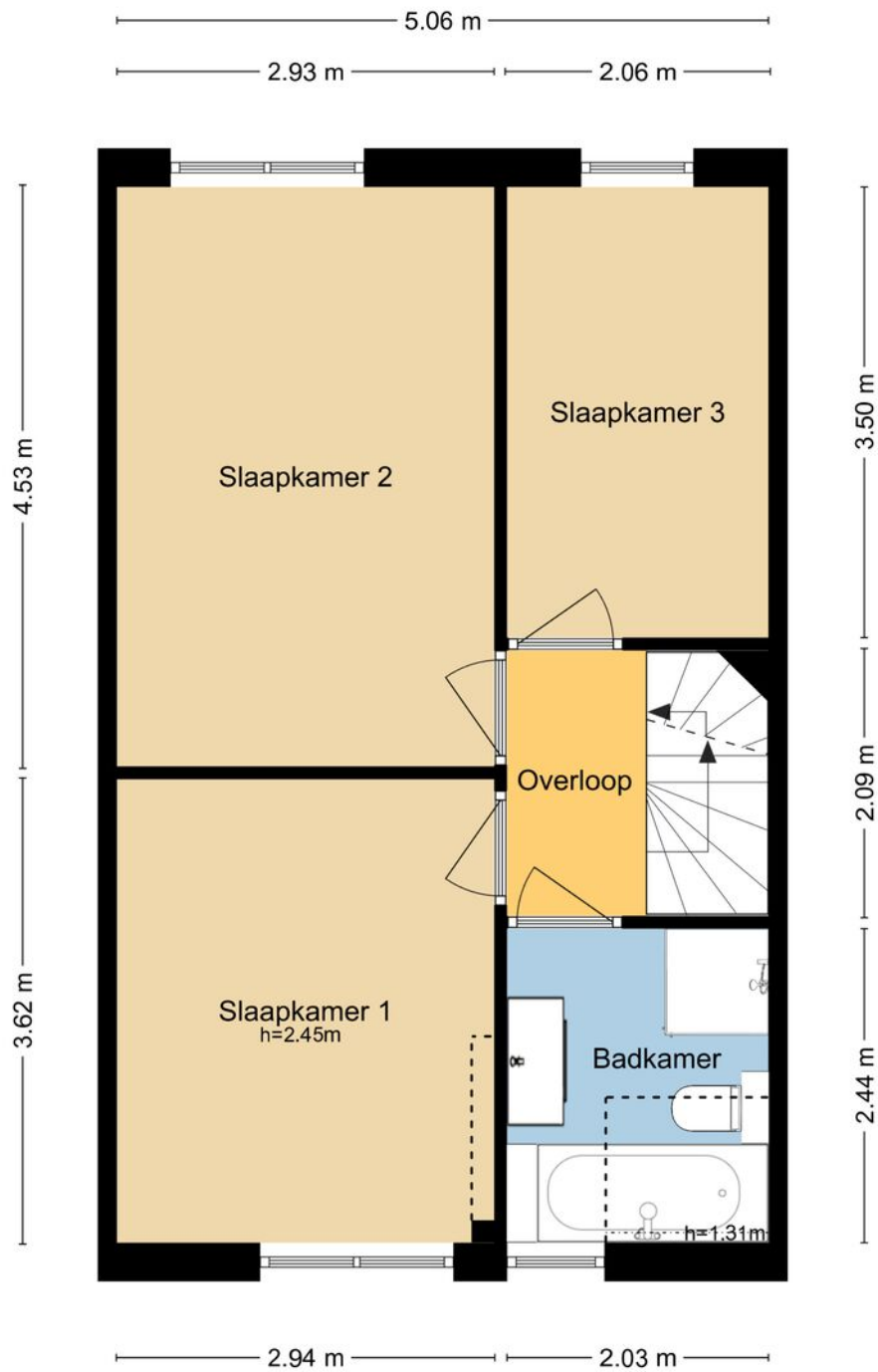


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

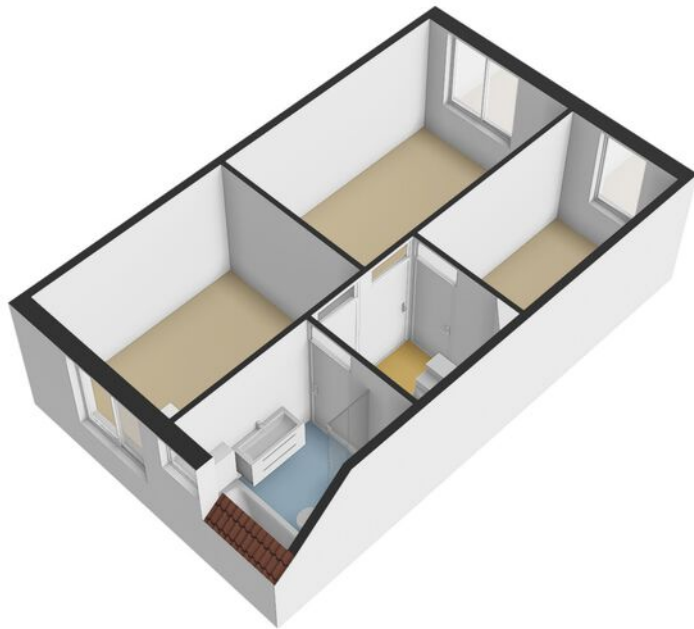




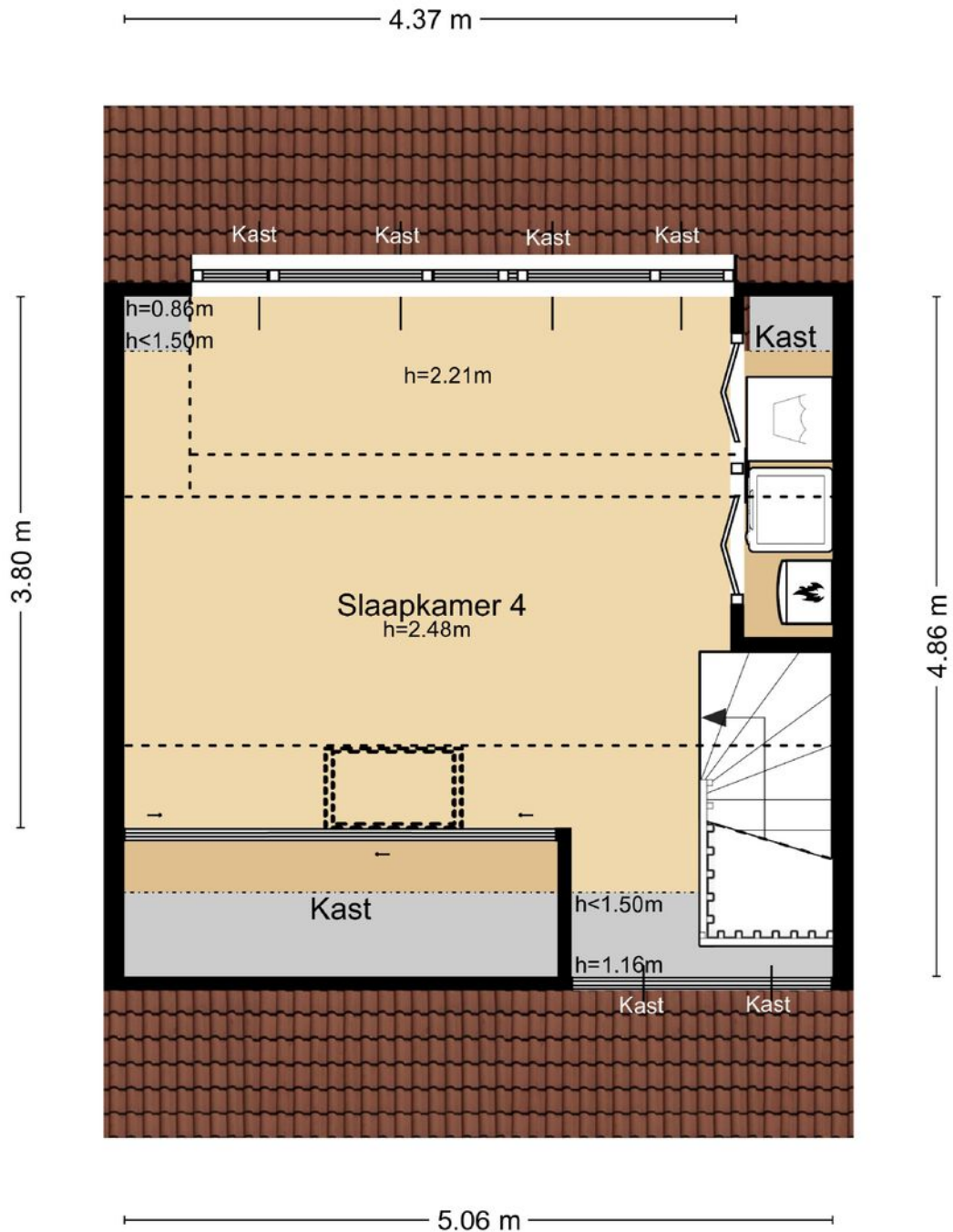
Plattegronden



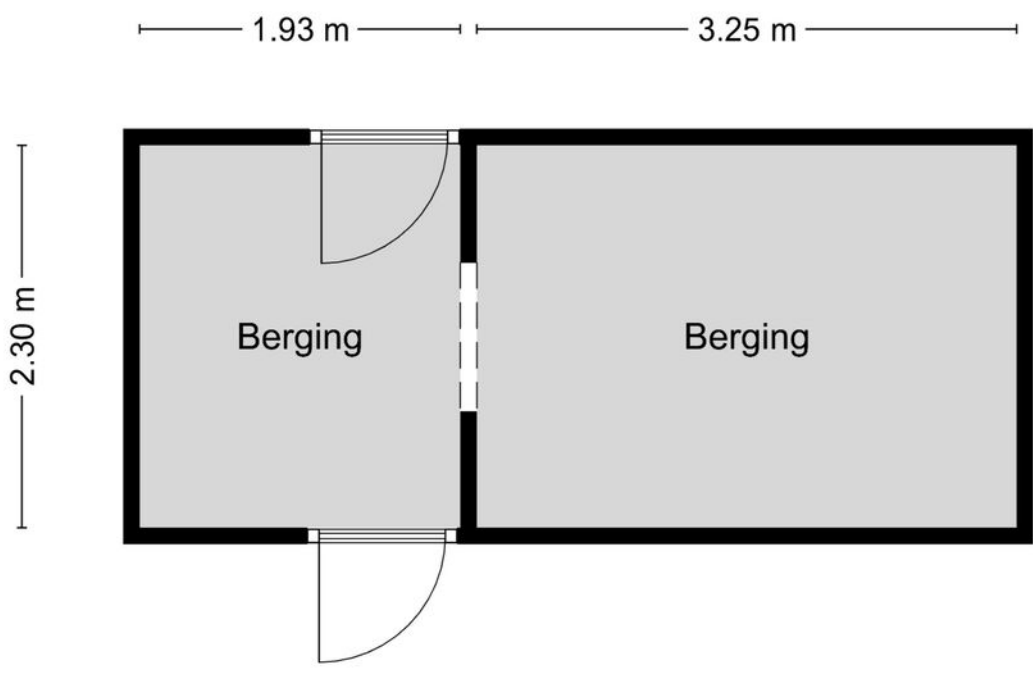
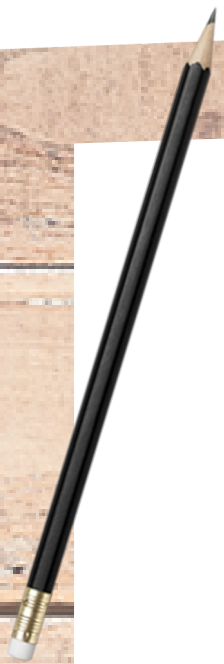
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

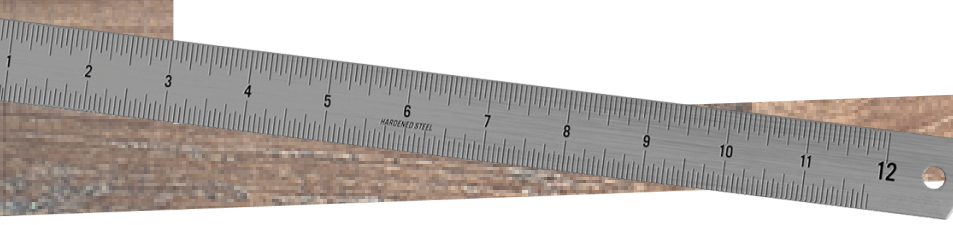
Uw referentie: De Boomgaard 15

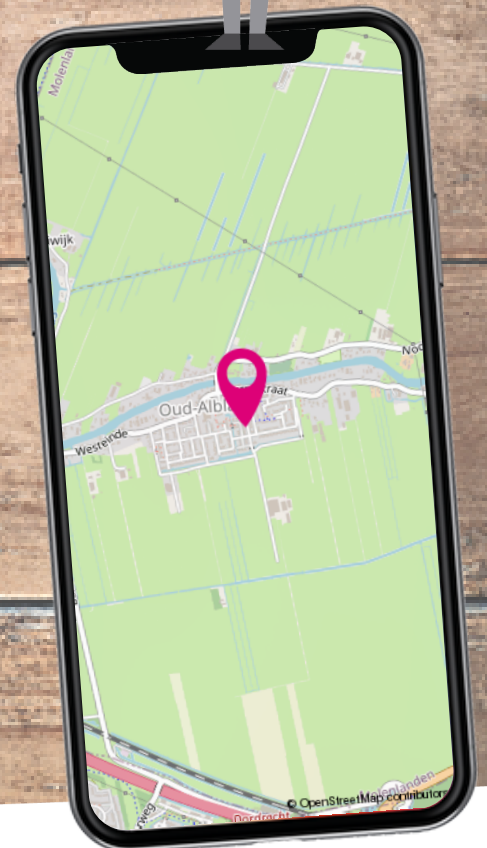
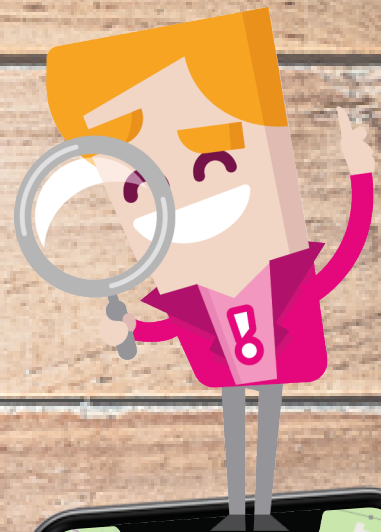
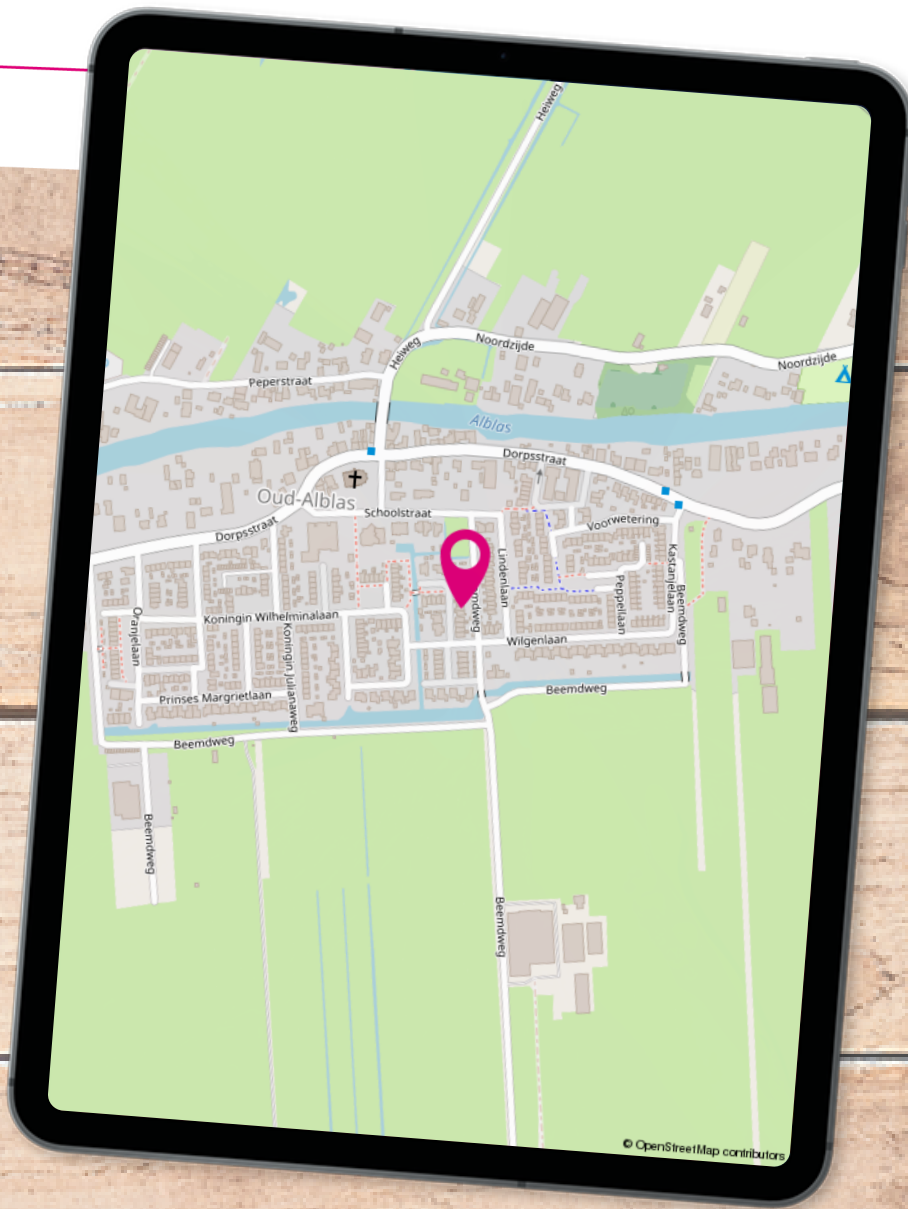


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Alblas</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 506</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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 woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het pittoreske Oud-Alblas. Je woont hier landelijk, maar toch centraal in de randstad. In de buurt vindt je speelgelegenheid en de basisschool ligt op loopafstand.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Vlaggenmast (houder)		X	
Zonnepanelen	X		
Tuinmeubelen			X
Tuinschilderijen			X
Parasol, bankje, loungebank, tuintafel met stoelen			X
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Rolgordijnen			X
Jaloezieën			X
Losse horren/rolhorren	X		
Raambekleding Velux dakraam			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Magnetron	X		
Kookplaat inductie/ gasfornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Inbouwkast Pax kledingkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletrolhouder/ toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder/ toiletborstel(houder) gaat mee)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
nieuwe douchewand en elektrische radiator (nieuw in doos)			X
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Overige zaken, te weten:			
Spiegelwanden		X	



Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Abblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.



Molenlanden

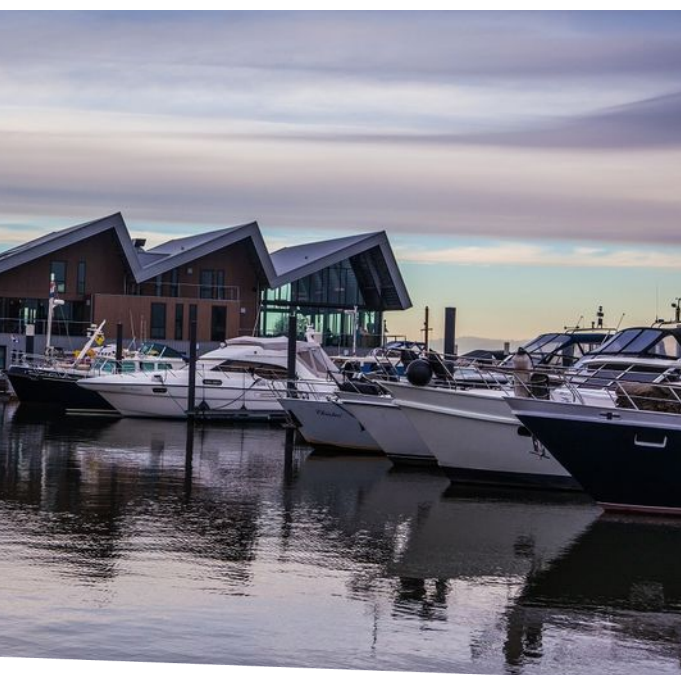


Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.



*Kortom in de
Molenlanden verveel
je je nooit!*



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 - Molenlanden / Oud-Alblas-Dorp

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 16%
25 - 44: 23% 45 - 64: 27% 65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%
Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 72% Huur: 28%



49%



51%



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!

