

Zeelt 21

ALBLASSERDAM / 2954 BH

Tussenwoning met zonnige
achtertuin!



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

91m²

Perceeloppervlakte

131m²

Ov. inpandige ruimte

8m²

Inhoud

336m³

Tuin ligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1988

Energielabel

C



Steef! woning beoordeling

Deze neutrale woning is ideaal voor wie op zoek is naar een woning om helemaal naar eigen smaak op te knappen. De achtertuin is ruim en biedt de mogelijkheid om er een aanbouw te plaatsen. De woning heeft betonnen vloeren als goede basis. Diverse voorzieningen zoals een basisschool, speeltuinen en het centrum van het dorp liggen op een steenworp afstand.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



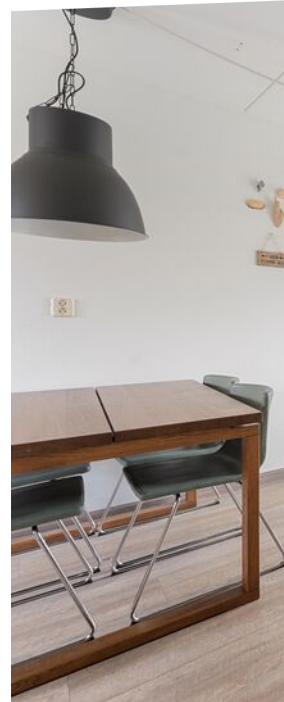


Begane grond

Bij binnenkomst stap je de hal in, waar de vloer naadloos overloopt naar de woonkamer. Vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin via een schuifpui.

De **tuingerichte woonkamer** heeft een gezellige zithoek aan de achterzijde. De woonkamer is voorzien van een **handige trapkast**, ideaal voor extra opbergruimte. Vanuit de woonkamer is de schuur toegankelijk. Voor wie meer woonoppervlakte wenst, biedt de lange achtertuin mogelijkheid om een aanbouw te realiseren. Zo kun je je leefruimte

vergroten. De woning beschikt over een hoekkeuken met een **praktische indeling**. Het spoelgedeelte is slim geplaatst onder het raam, waardoor je tijdens het afwassen een **leuk uitzicht** hebt op de straat. Met de beschikbare ruimte is er **volop potentie** om een moderne, stijlvolle keuken te ontwerpen die perfect aansluit bij jouw wensen.





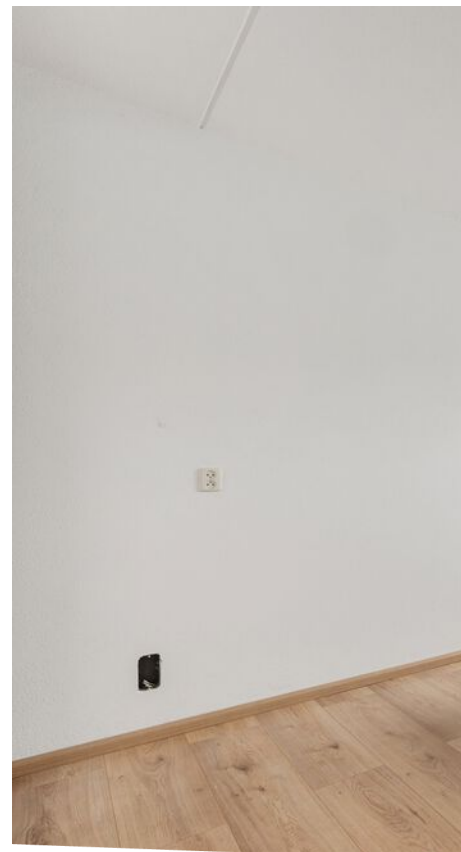
*Schuifpui naar de
achtertuin!*



Eerste verdieping

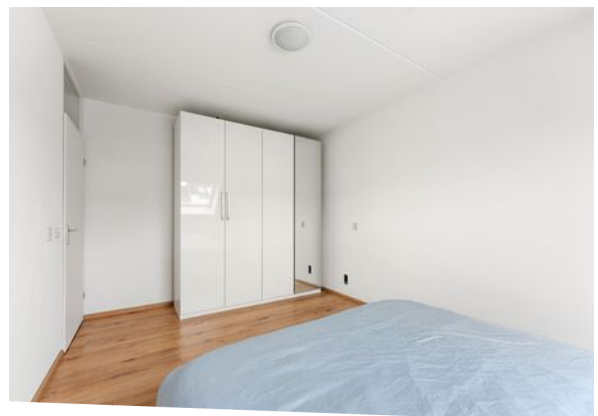
Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang biedt tot alle ruimtes, waaronder drie slaapkamers en een badkamer. De vloer ligt door naar alle slaapkamers.

De badkamer is wat gedateerd, maar dat ga je natuurlijk vernieuwen. Er is **ruimte genoeg** voor een ligbad met douchegelegenheid. Wellicht ga je voor dezelfde indeling of kies je voor een inloopdouche. Alle slaapkamers zijn van goed formaat en voorzien van **dakramen en horren**. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een leuk formaat en is goed in te delen als kinderkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De ruimste kamer heeft plek voor een groot tweepersoonsbed en nog wat andere meubels. Slaapkamer drie heeft ook een prima formaat en je kunt er dan ook een ruim bed kwijt.





*Veel lichtinval door
de dakramen!*



Tweede verdieping

De tweede verdieping is een grote open ruimte met schotten en een klein dakraam. Hier is plaats voor het plaatsen van een wasmachine en droger. De Cv-ketel wordt momenteel gehuurd.

De zolder is een grote open ruimte, wat **veel mogelijkheden** biedt voor inrichting naar eigen wens. De ruimte is voorzien van praktische knieschotten voor extra **bergruimte** en heeft een klein dakraampje dat zorgt voor natuurlijk lichtinval. Verder vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats voor de Cv-ketel. Met wat aanpassingen, zoals het toevoegen van een groter dakraam of dakkapel, kan deze zolder eenvoudig worden omgetoverd tot een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.





*Veel opbergruimte
achter de schotten!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 4.45 x 5.20) is gelegen op het noordwesten en bestaat uit een combinatie van tuinborders en tegels, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke indeling. Er is voldoende ruimte om de kliko's een plek te geven (wellicht in een mooie ombouw?).

De achtertuin is een heerlijk zonnige plek, gelegen op het **zuidwesten** en maar liefst 11,30 meter lang. De tuin is aangelegd met een mix van tegels, grind en een boom. Dankzij de ruime opzet en de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Met deze **royale afmetingen** biedt de tuin volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een woningaanbouw om extra leefruimte te creëren of een gezellige overkapping achterin de tuin waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. De woning beschikt over een prima **schuur** die direct **aan het huis** vastzit, wat extra gemak biedt. De schuur is voorzien van elektra en verwarming. Ideaal voor het stallen van fietsen, maar ook perfect geschikt voor het plaatsen van stellingen.

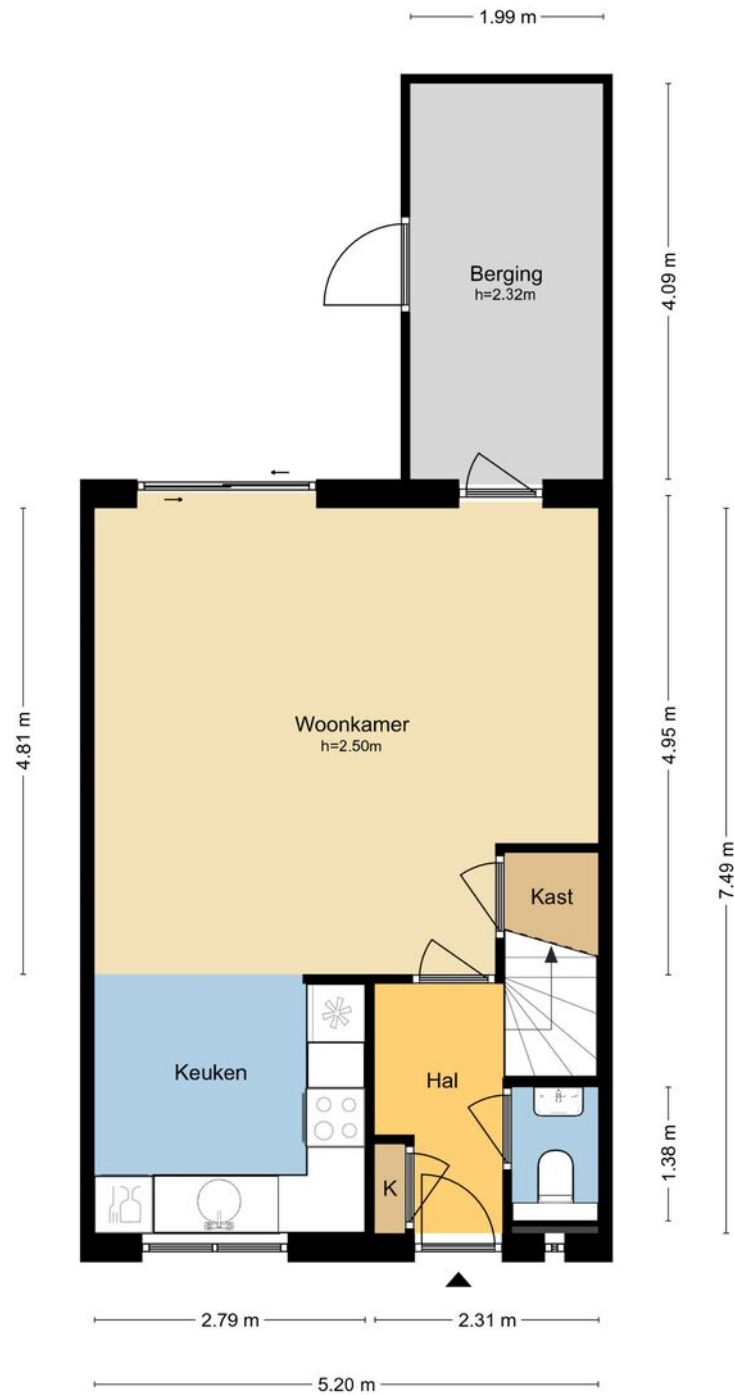




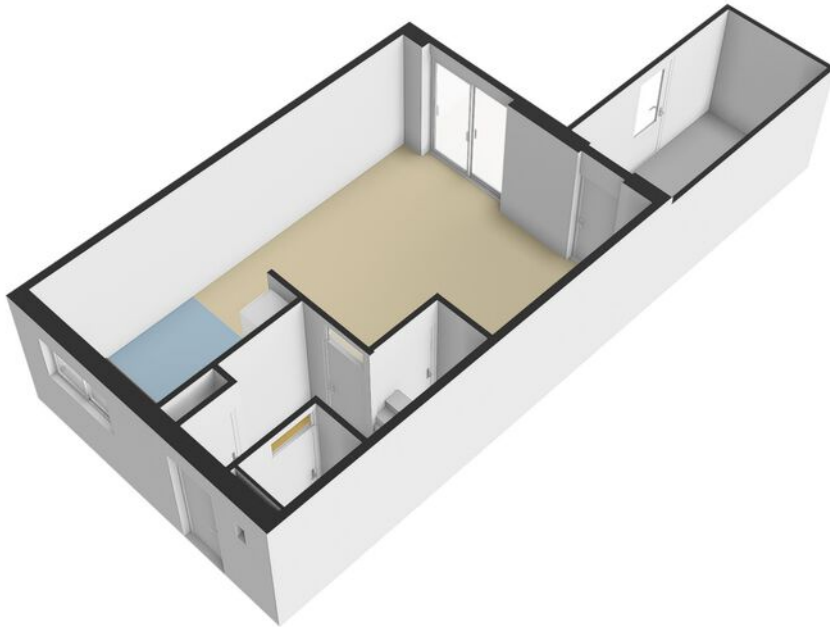




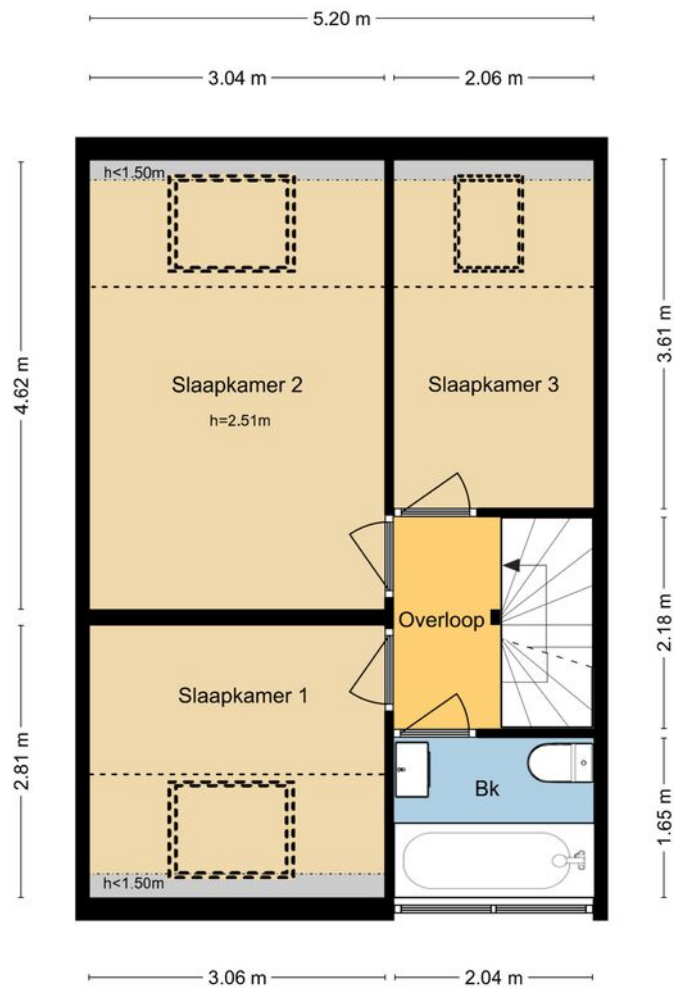
Plattegronden



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

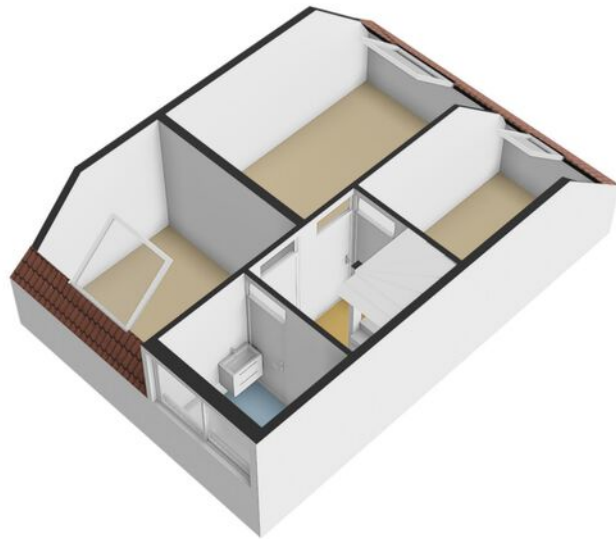


Plattegronden

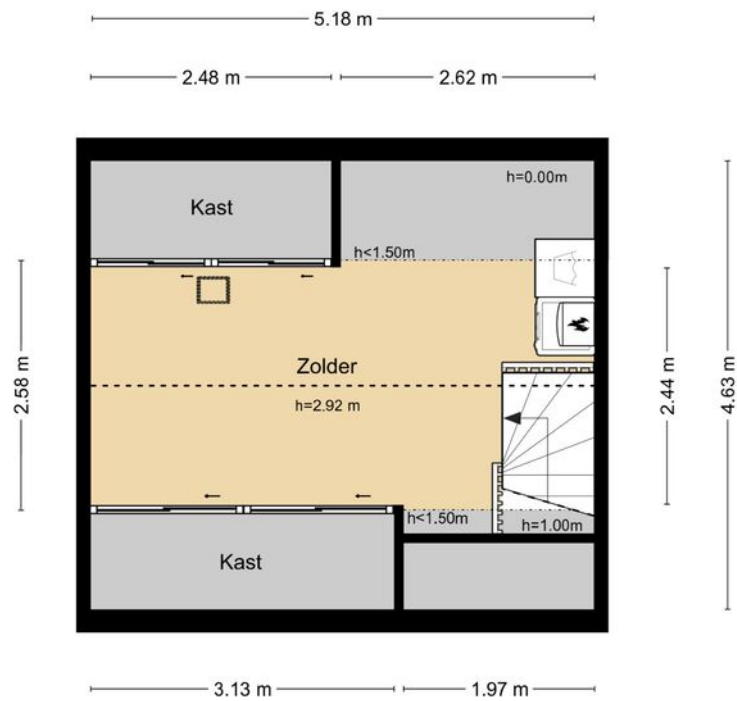


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



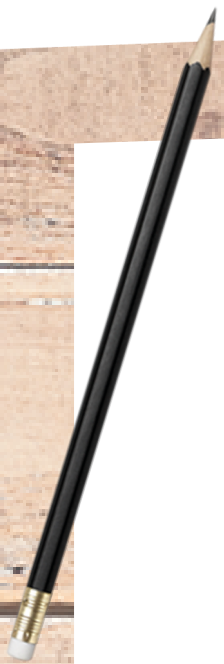


Plattegronden



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






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

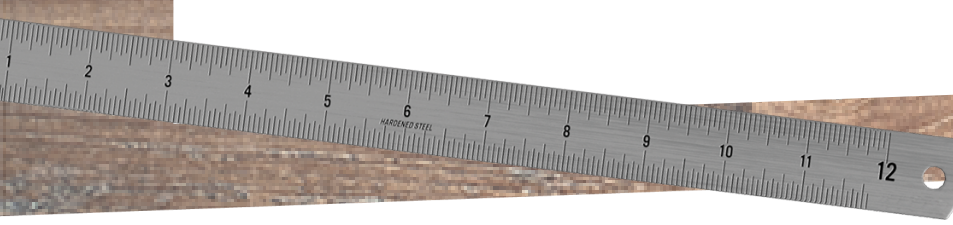
Uw referentie: Zeelt 21

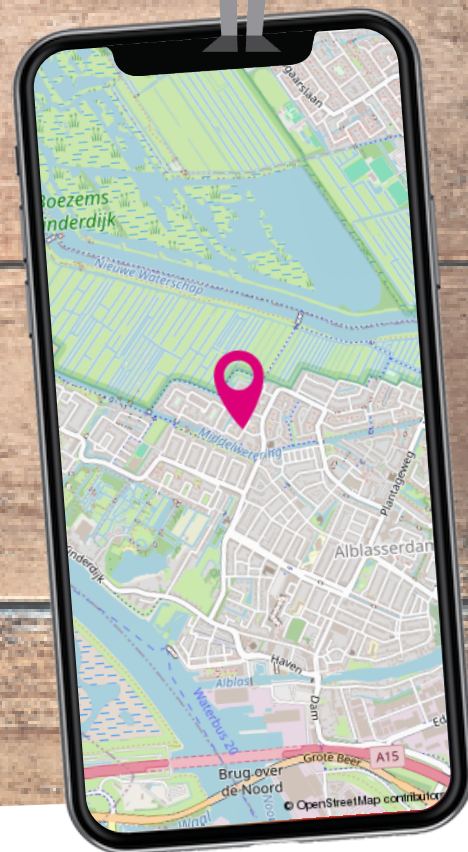
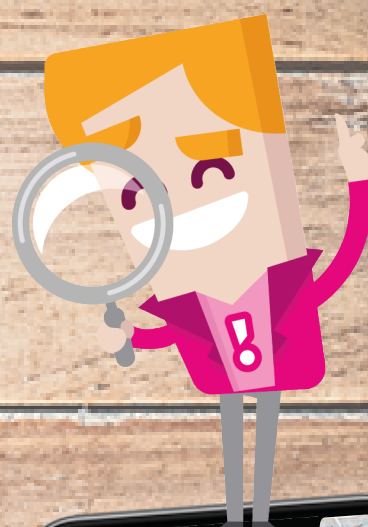
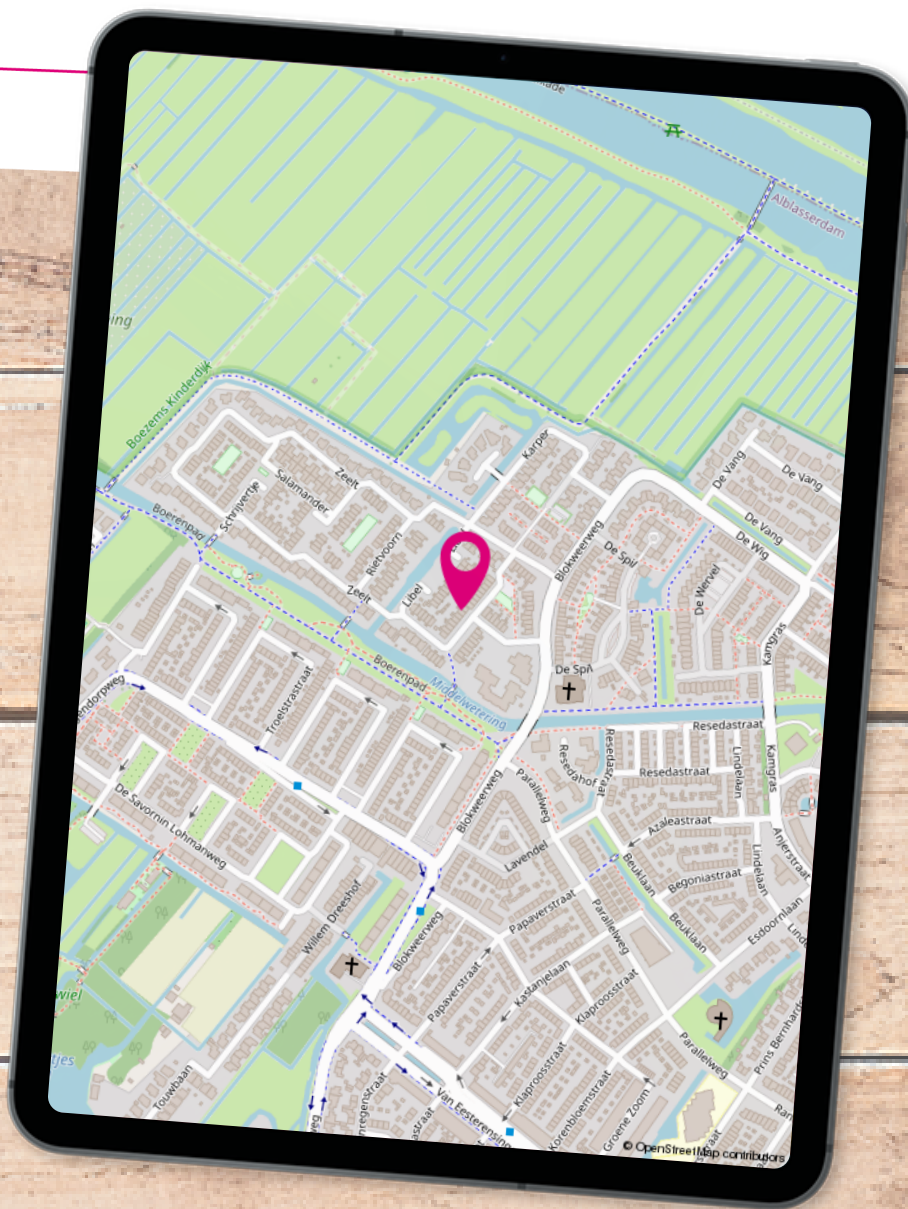


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4901</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 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 Zeelt ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, in de nabije omgeving van een basisschool, speeltuinen en groenvoorzieningen. Aan de rand van de wijk ligt het polderlandschap. Een heerlijke plek om te wonen!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Woning			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Overgordijnen		X	
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren			X
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Kinderkamermeubels bed en kledingkast			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Toiletkast		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 / Zeelt

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 21%

45 - 64: 32%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%



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!

