

# Brederostraat 17

**ALBLASSERDAM** / 2951 TE

Leuke eindwoning in een  
rustig hofje!



**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

**107m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**154m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**10m<sup>2</sup>**

Inhoud

**376m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Westen**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1970**

Energielabel

**D**



## Steef! woning beoordeling

Op zoek naar een leuke woning in de gezellige Schilderswijk? Deze knusse buurt biedt een ideale plek voor starters. Met een hofje met voldoende parkeergelegenheid en in de nabijheid van scholen, is hier alles binnen handbereik. Zin om je handen uit de mouwen te steken en deze woning uit 1970 naar jouw smaak te maken en te verduurzamen?

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





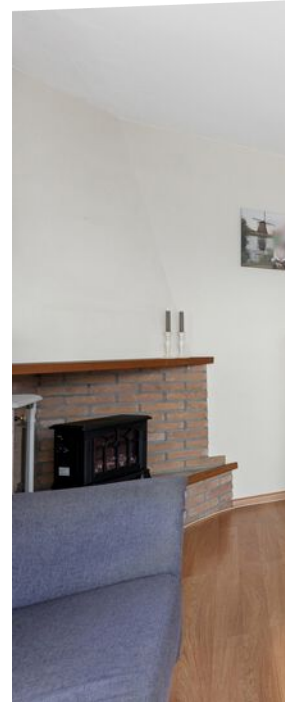


## Begane grond

Welkom in deze eindwoning in de Brederostraat. Bij binnenkomst in de hal tref je meteen een handige inbouwkast voor je garderobe aan.

De woonkamer heeft **kunststof kozijnen** aan zowel de achter- als de zijkant. De zithoek aan de voorkant van de woning vormt een fijne plek om te ontspannen, met voldoende ruimte voor een comfortabele bank. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, direct grenzend aan de **moderne keuken**. De trap bevindt zich in het midden van de woonkamer.

De keuken is een echte blikvanger en in **uitstekende staat**. Het fraaie **hardstenen werkblad** biedt niet alleen een stijlvolle uitstraling maar ook duurzaamheid. Deze moderne keuken is uitgerust met **inbouwapparatuur**, zodat koken hier een plezier wordt. Ook de wasmachine kan je in de keuken vinden. Via de **keukendeur** stap je zo de achtertuin in.





*Prachtige keuken!*





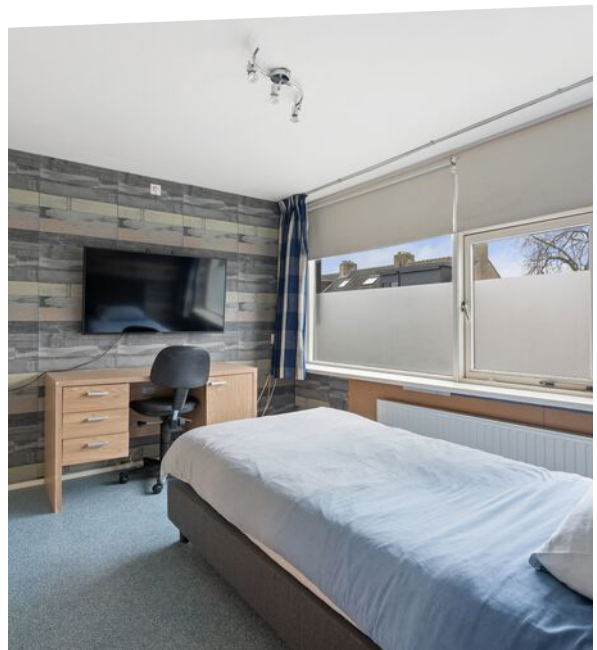
## Eerste verdieping

We nemen de trap op naar boven naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich de badkamer en drie slaapkamers.

De drie slaapkamers zijn prima van formaat. De masterbedroom is royaal en de **ingebouwde kast** biedt volop opbergruimte, waardoor de kamer altijd netjes en opgeruimd blijft. Een bijzondere troef van deze slaapkamer is het **aangrenzende balkon**. Zowel slaapkamer 1 als slaapkamer 2 hebben een deur naar het balkon. Hier kun je 's ochtends genieten van een kop koffie of simpelweg even ontspannen, terwijl je uitkijkt over de straat. De **badkamer** is functioneel ingericht en voorziet in alles wat je nodig hebt. Hoewel de basis solide is, biedt deze ruimte een mooie kans voor een persoonlijke touch of een moderne make-over.







*Badkamer en 3 slaapkamers!*



## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kan je een functionele overloop vinden en een vierde slaapkamer met dakraam.

Op de overloop bevindt zich de **CV-ketel, de droger en een handige wastafel**, wat deze ruimte veelzijdig maakt. Hier kun je bijvoorbeeld eenvoudig een wasruimte creëren. Er is ook een **dakraam** aanwezig op de overloop voor lichtinval. Er is nog een fijne **vierde slaapkamer** op deze verdieping aanwezig. Dankzij het grote **dakraam** geniet je hier van een overvloed aan natuurlijk licht, wat zorgt voor een frisse en uitnodigende sfeer. De aanwezige **airconditioning** zorgt het hele jaar door voor een aangenaam klimaat. Krijg jij al ideeën bij deze ruimte? Plaats jij hier bijvoorbeeld een dakkapel? Deze kamer is om te toveren als masterbedroom, logeer-/slaapkamer of thuishkantoor.







*Vierde  
slaapkamer!*





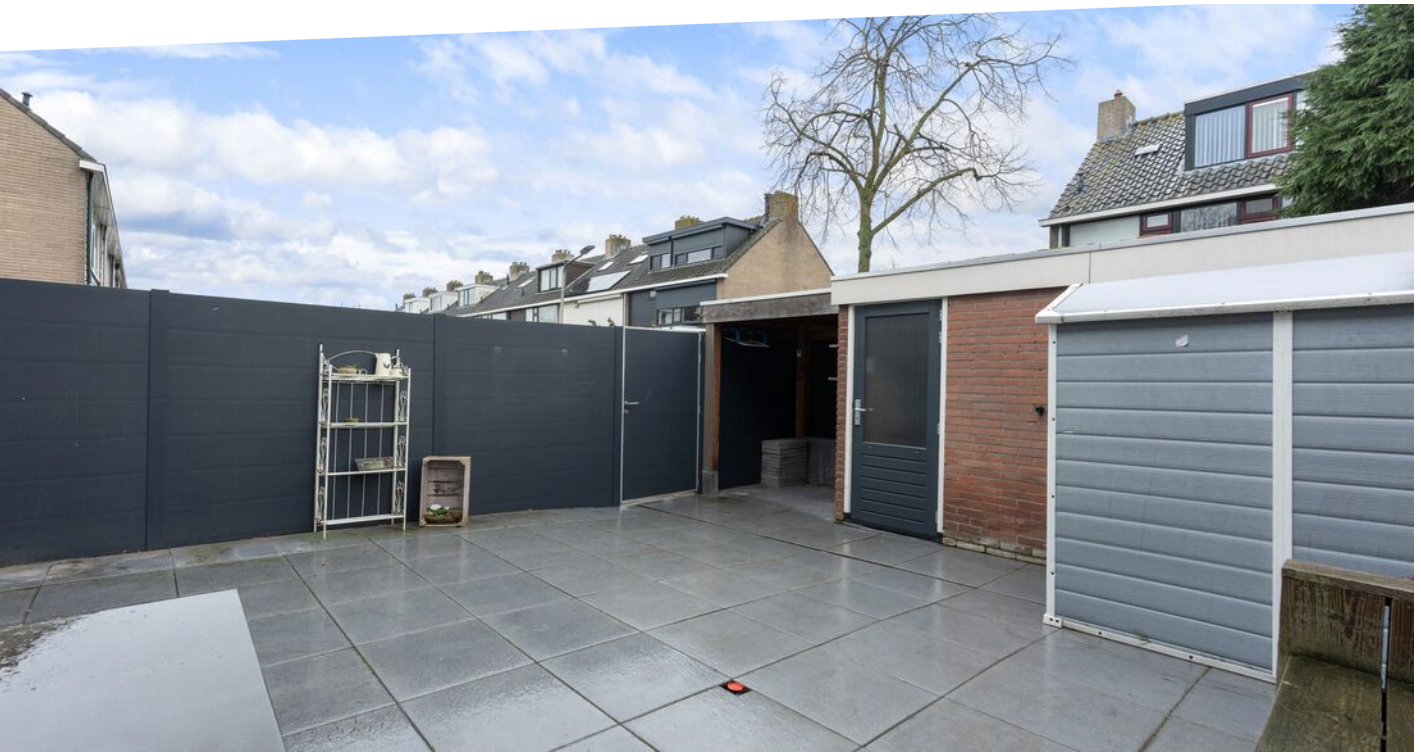
# Tuin

**Zowel de voor-, als de achtertuin zijn onderhoudsvrij aangelegd. De achtertuin is gelegen op het Westen en beschikt over een fijne stenen schuur!**

De onderhoudsvrije achtertuin is gelegen op het westen. De tuin is volledig betegeld wat een strakke uitstraling geeft en weinig onderhoud vergt. Via een **handige achterom** is de tuin gemakkelijk toegankelijk. Daarnaast zijn er **elektrische zonneschermen** aanwezig, die zowel schaduw als comfort bieden op warme dagen. In de tuin bevindt zich een praktische stenen **schuur** met elektra, perfect voor het opbergen van gereedschap, fietsen of andere spullen. Aangrenzend aan de schuur is een **kleine overkapping** geplaatst voor het netjes opbergen van de klike's. Ook de voortuin is **onderhoudsvrij** aangelegd, met een verzorgde uitstraling. In de tuinborder zorgen prachtige hortensia's voor een vleugje kleur en groen!

















# Plattegronden

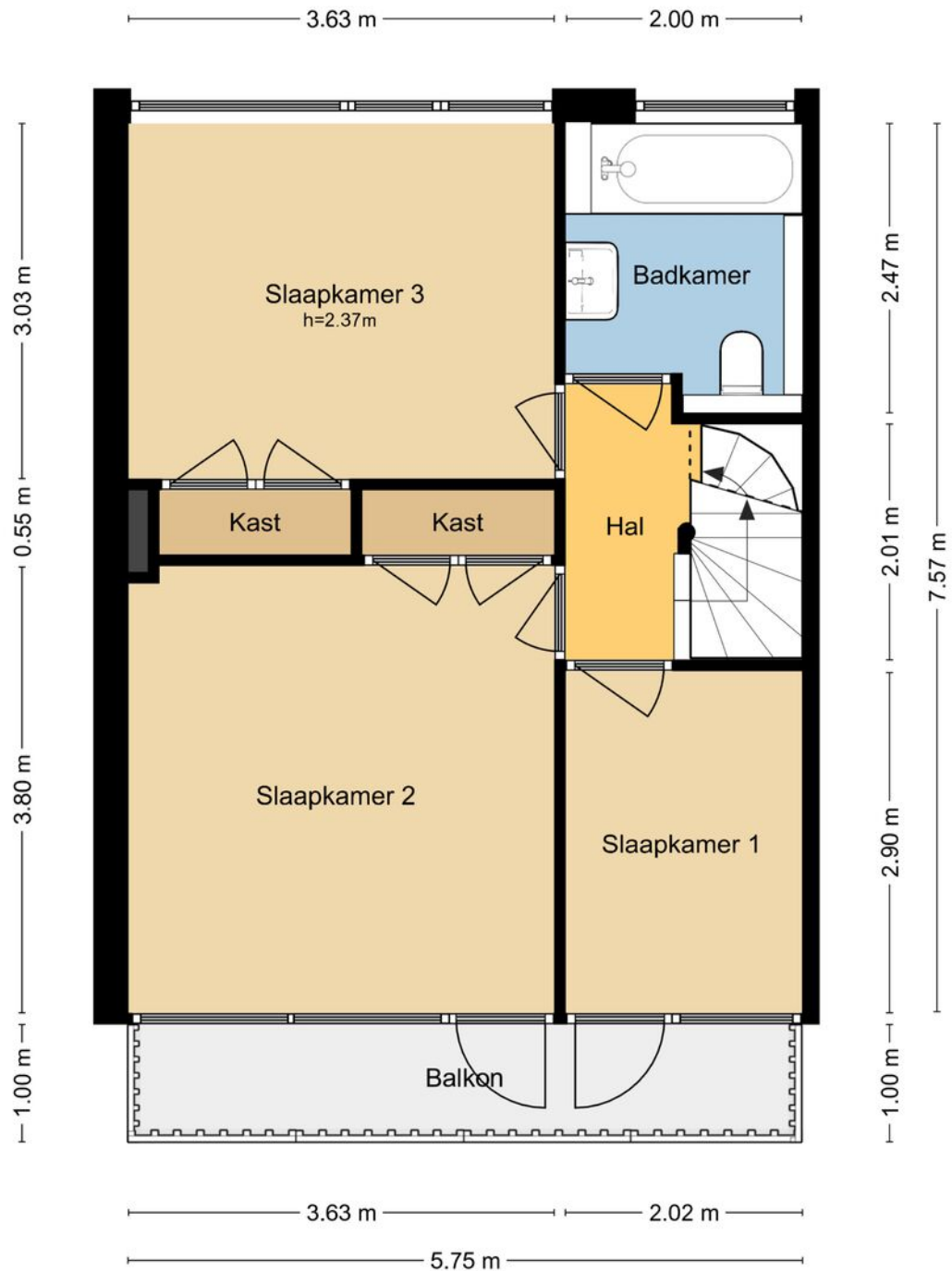


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



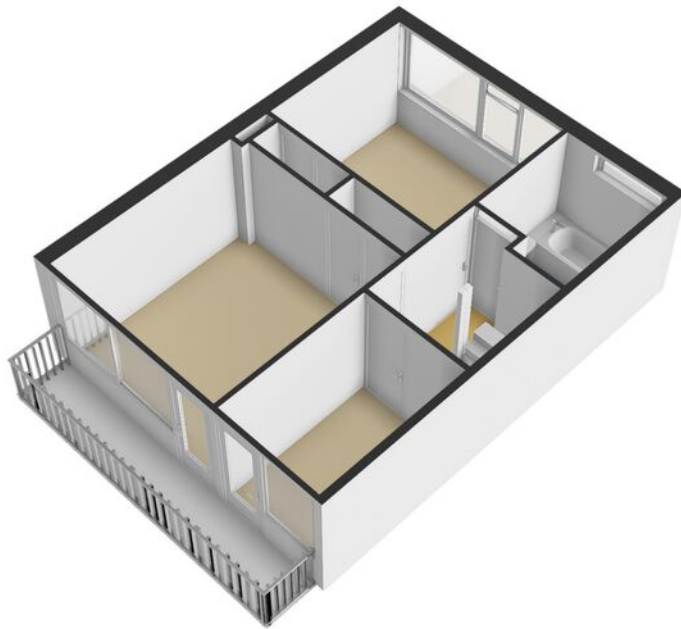


# Plattegronden

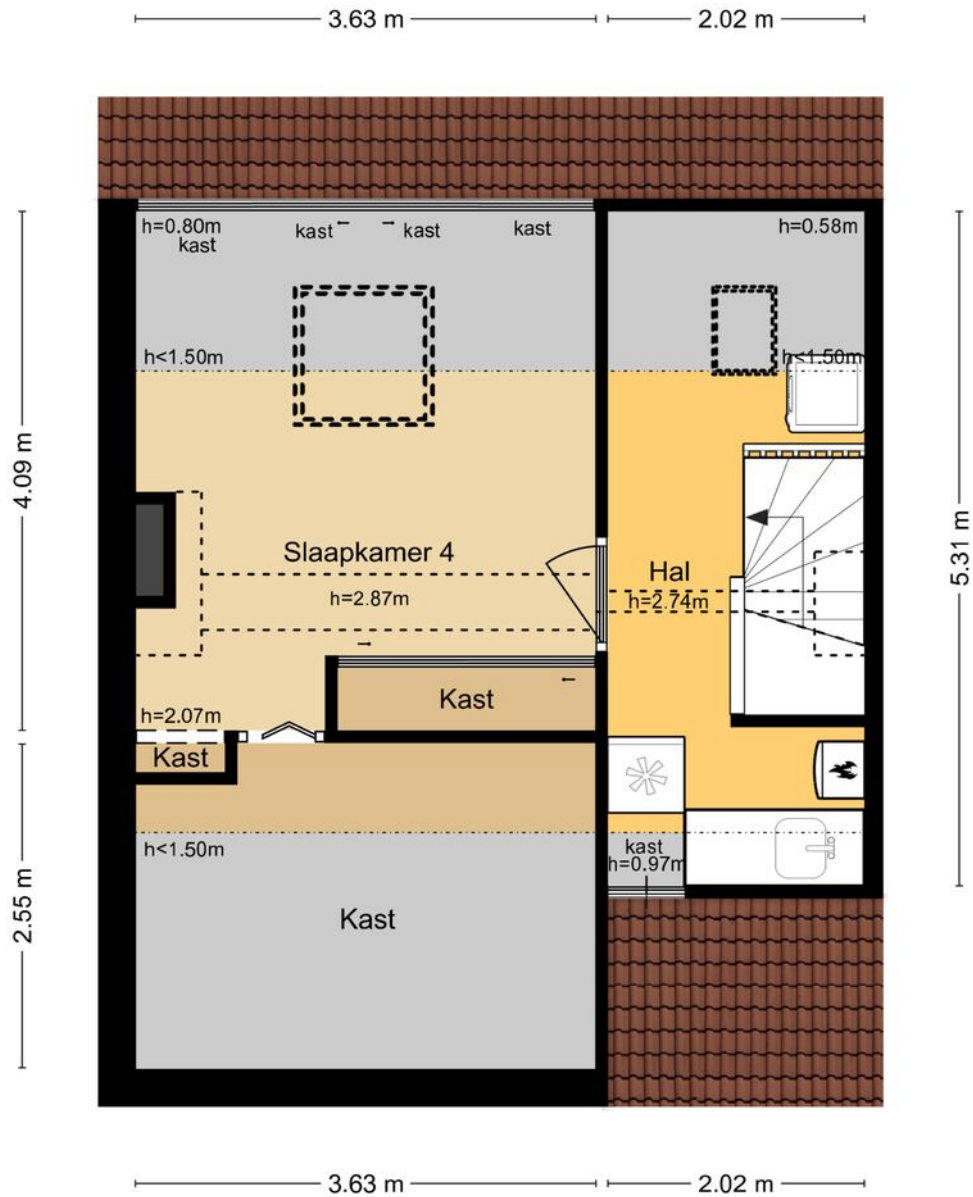


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





# Plattegronden



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

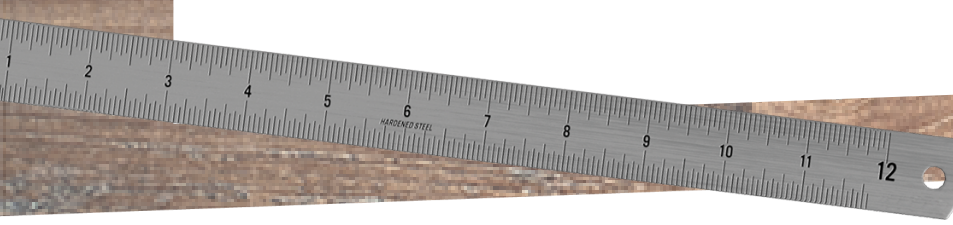
Uw referentie: Brederostraat 17



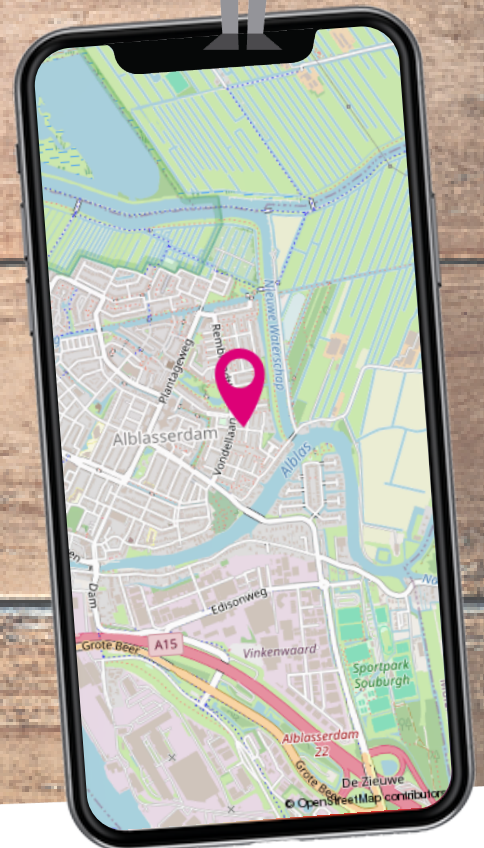
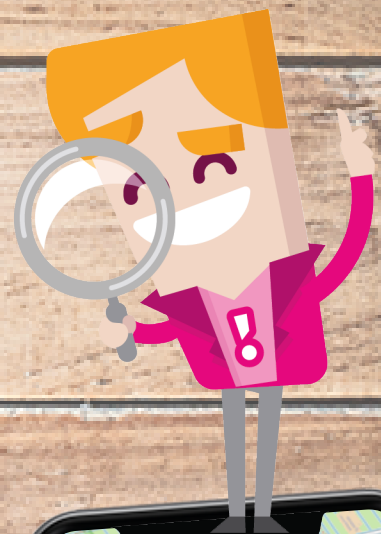
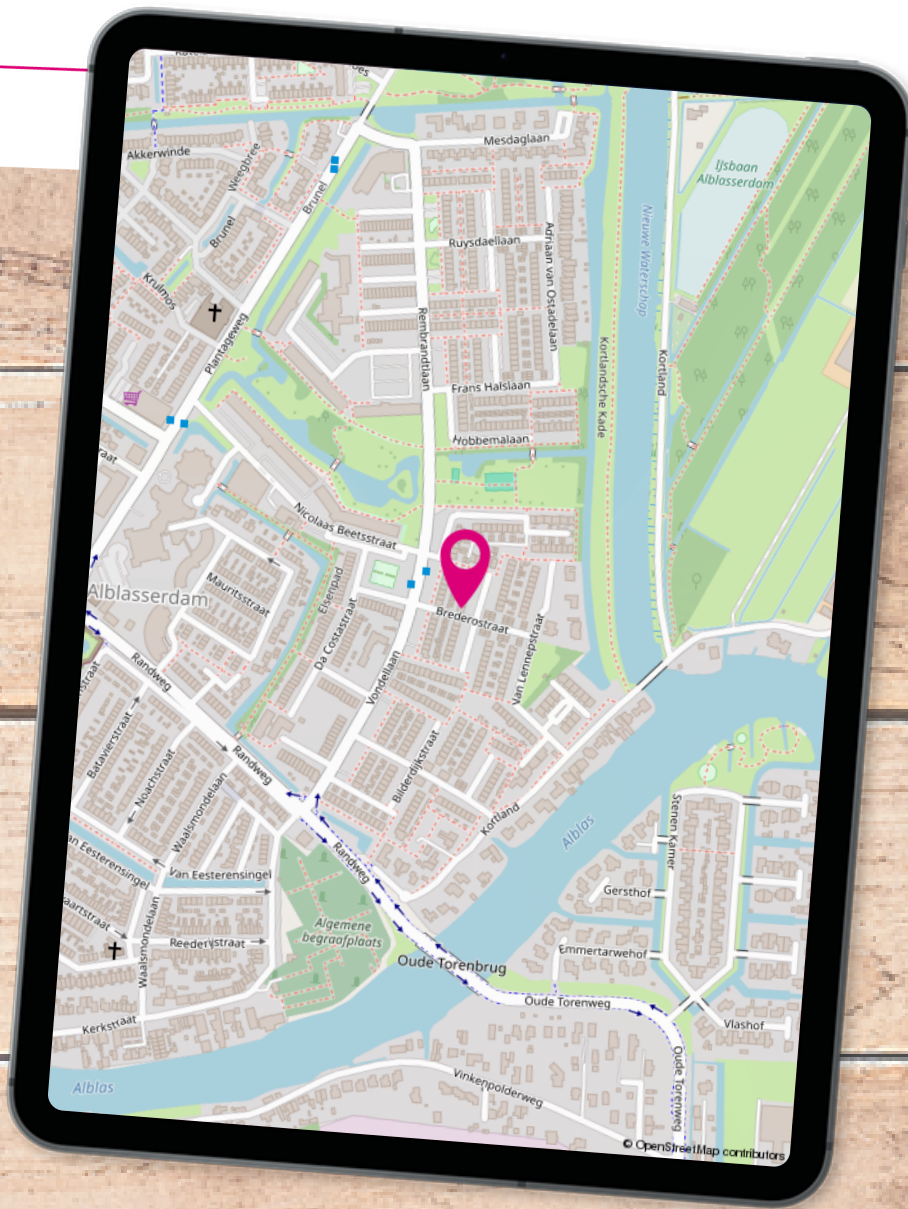
|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale 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 1095</p> |  |
|--|---|--|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 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 ligt in de kindvriendelijke en rustige wijk. Diverse praktische voorzieningen, zoals toegangswegen, basisscholen, speeltuinen zijn op loopafstand van de woning te vinden. Parkeren kan voor de deur!

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                              |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | X             |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Vlaggenmast                                | X             |          |              |
| <b>Woning</b>                              |               |          |              |
| Brievenbus                                 | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                              | X             |          |              |
| Rookmelders                                | X             |          |              |
| Elektrische zonwering                      | X             |          |              |
| Vliegenhorren                              | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>             |               |          |              |
| Gordijnrails                               | X             |          |              |
| Gordijnen                                  | X             |          |              |
| Rolgordijnen                               | X             |          |              |
| Overgordijnen deels                        |               | X        |              |
| Losse horren/rolhorren                     | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>            |               |          |              |
| Vloerbedekking                             | X             |          |              |
| Laminaat                                   | X             |          |              |
| Zeil                                       | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>           |               |          |              |
| CV met toebehoren                          | X             |          |              |
| Close-in boiler                            | X             |          |              |
| Thermostaat                                | X             |          |              |
| Airconditioning                            | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b> |               |          |              |
| Keukenmeubel                               | X             |          |              |
| Magnetron                                  | X             |          |              |
| Gasfornuis                                 | X             |          |              |





# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Oven  | X             |          |              |
| Vaatwasser                                  | X             |          |              |
| Afzuigkap                                   | X             |          |              |
| Koelkast/vrieskast                          | X             |          |              |
| Koffiezetapparaat                           |               | X        |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                |               |          |              |
| Inbouwverlichting / dimmers                 | X             |          |              |
| Opbouwverlichting                           |               | X        |              |
| Losse hanglampen deels                      |               | X        |              |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b> |               |          |              |
| Losse kast(en)                              |               | X        |              |
| Werkbank in schuur/garage                   | X             |          |              |
| Inbouwkasten                                | X             |          |              |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>              |               |          |              |
| Badkameraccessoires                         | X             |          |              |
| Wastafel(s)                                 | X             |          |              |
| Toiletaccessoires                           | X             |          |              |
| Design radiator                             | X             |          |              |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>         |               |          |              |
| Telefooninstallatie                         | 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 / Schildersbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 10%

25 - 44: 16%

45 - 64: 25%

65+: 32%

### Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 31%

### Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%



51%



49%



1,0 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



*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)