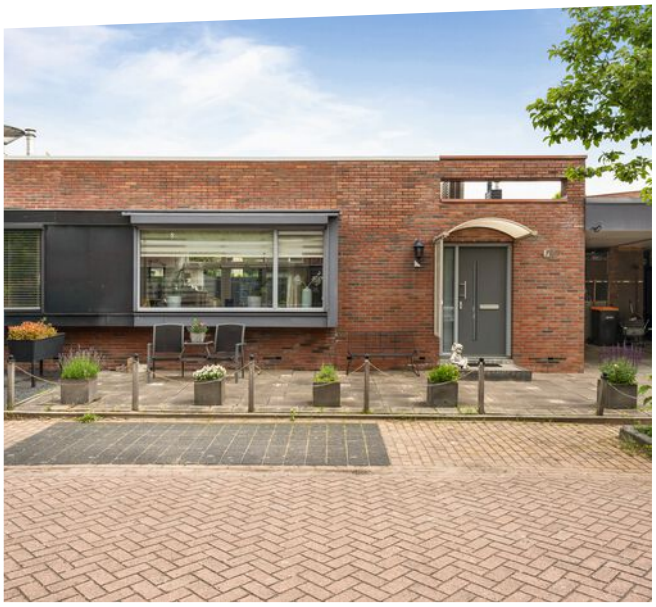
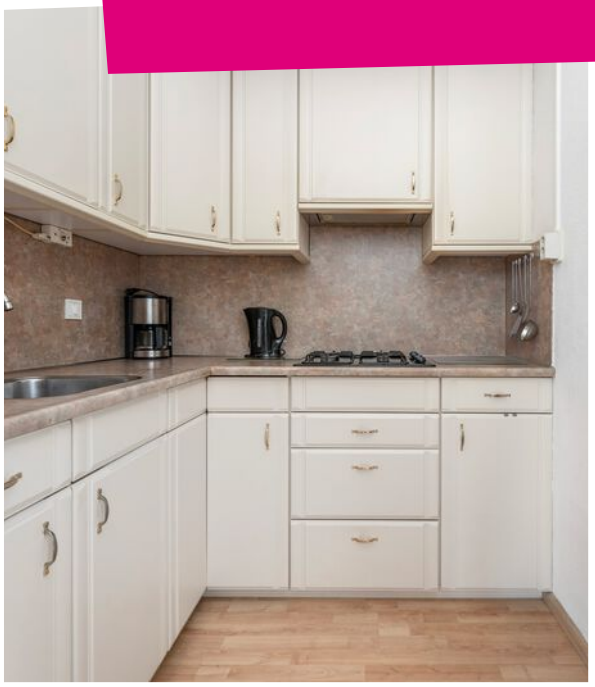
De Boezem 11

ALBLASSERDAM / 2953 WB

Geschakelde bungalow te koop in rustige buurt!





steef! MAKELAARS

www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344

KOM JE OP DE **KOFFIE?**

Word fan van Steef! en krijg toegang tot exclusieve aanbiedingen en previews!

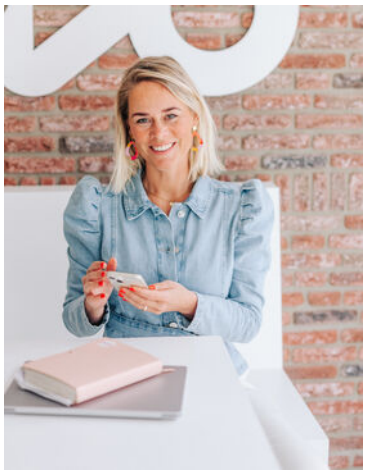
/steefmakelaars

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 Roukens
Secretaresse

Gezina Bons
Administratief medewerkster

funda

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Kenmerken

Woonoppervlakte

73m²

Perceeloppervlakte

174m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

336m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

2000

Energielabel

A

Steef! woning beoordeling

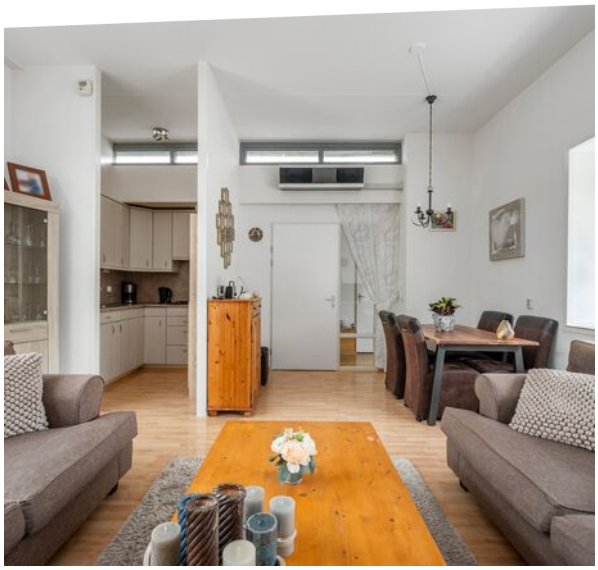
Wilt u gelijkvloers wonen in een rustige buurt? Vanaf nu staat deze mooie en goed geisoleerde bungalow uit 2000 in de verkoop met een prachtig energielabel A. De woning heeft een gezellige woonkamer met airconditioning, nette keuken, twee slaapkamers, keurige badkamer, een fijne voortuin met carport en een patio.

Wonen & koken

De gezellige woonkamer heeft hoge plafonds en rolluiken voor dat extra stukje comfort. De halfopen keuken is knus met hoekopstelling in een neutrale kleur.

De gezellige woonkamer heeft hoge plafonds waardoor er een **ruimtelijk gevoel** ontstaat. Aan de voorzijde van de woning plaatst u de zithoek, dicht bij de erker met het grote raam (HR++ beglazing). Hier zijn ook rolluiken aanwezig. Aan de achterzijde geeft de schuifpui toegang tot de patio. In de woonkamer is **airconditioning** aanwezig.

De halfopen keuken heeft een **knusse hoekopstelling**. De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleur en is voorzien van een 4-pits gasstel, afzuigkap en een koel/vries combinatie. De ruimte is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als in de woonkamer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. Hier kun je de heerlijkste gerechten bereiden.



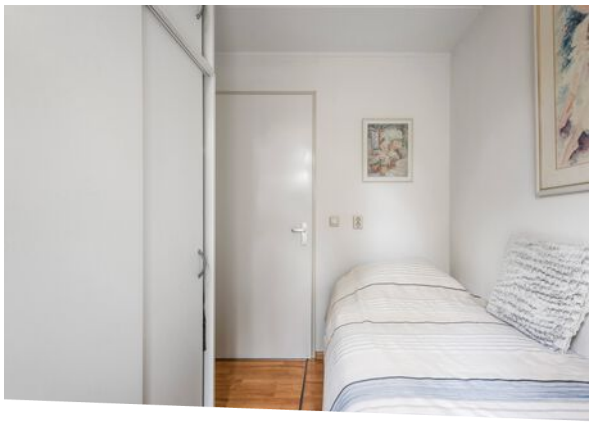
Hoge plafonds!

Slapen & opfrissen

De slaapkamers bieden genoeg ruimte voor een goede nachtrust. De badkamer is van alle gemakken voorzien. De lichtkoepel zorgt voor veel lichtinval.

De beide slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. De eerste slaapkamer is wat kleiner van formaat en heeft een **deur met hor** welke toegang geeft tot de patio. Er is ruimte voor een eenpersoonsbed en kast. De tweede slaapkamer is ruim en heeft ook een deur naar de patio. Ook deze deur is voorzien van een hor. Er is hier meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast(en). De **nette badkamer** is voorzien van een lichtkoepel, wastafel, staand closet, inloopdouche, design radiator en mechanische ventilatie. Echt een **strakke ruimte**! De badkamer is deels betegeld.

Strakke ruimte!



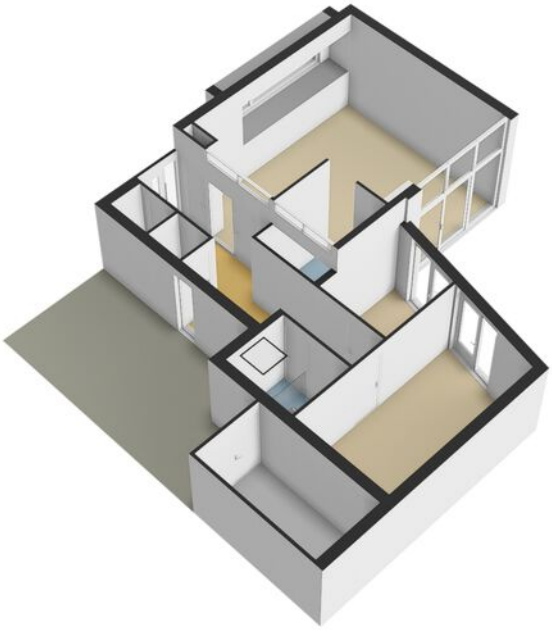
Tuin

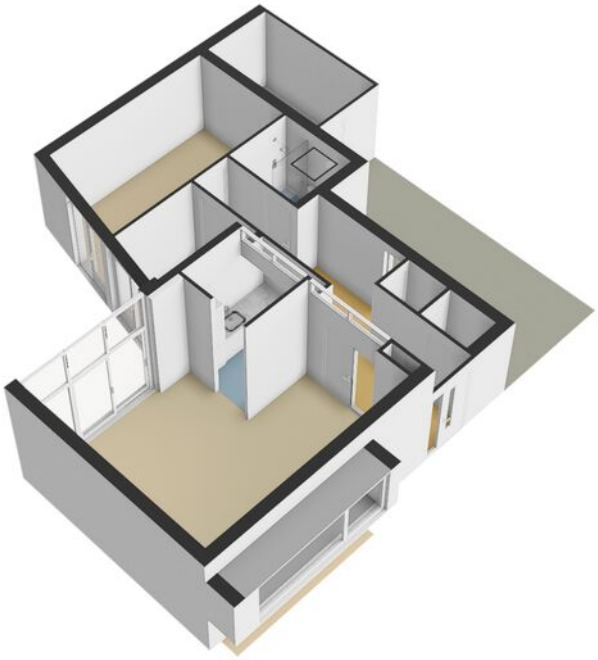
De voortuin heeft een carport voor een grote auto of twee kleine auto's, is volledig betegeld en op het zuidwesten gelegen. Aan de achterzijde is er een knusse patio, voorzien van een zonnescherm. De schuur achter de carport is geïsoleerd, verwarmd en voorzien van elektra.

De **ruime voortuin** (afm. ca. 3.00 x 8.00) heeft naast ruimte voor een gezellig zitje ook een handige carport (afm. ca. 8.70 x 3.10). De carport geeft ruimte voor een grote auto of twee kleine auto's. De voortuin is volledig betegeld en is gelegen op het zuidwesten. De tuin maakt u al snel **gezellig** met een bankje en wat bloempotten. Er is een wateraansluiting aanwezig. Achter de carport bevindt zich een berging en ruimte voor het stallen van uw containers. De berging is voorzien van isolatie, verwarming en elektra. Heeft u een elektrische fiets? Deze kunt u makkelijk stallen en laden in uw eigen berging. De knusse **patio** (afm.ca. 4.15 x 5.20) is gelegen op het noordoosten. De tuin is voorzien van een zonnescherm, sierbestrating en een keurig zwarte schutting rondom.

Plattegronden

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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Boezem 11

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

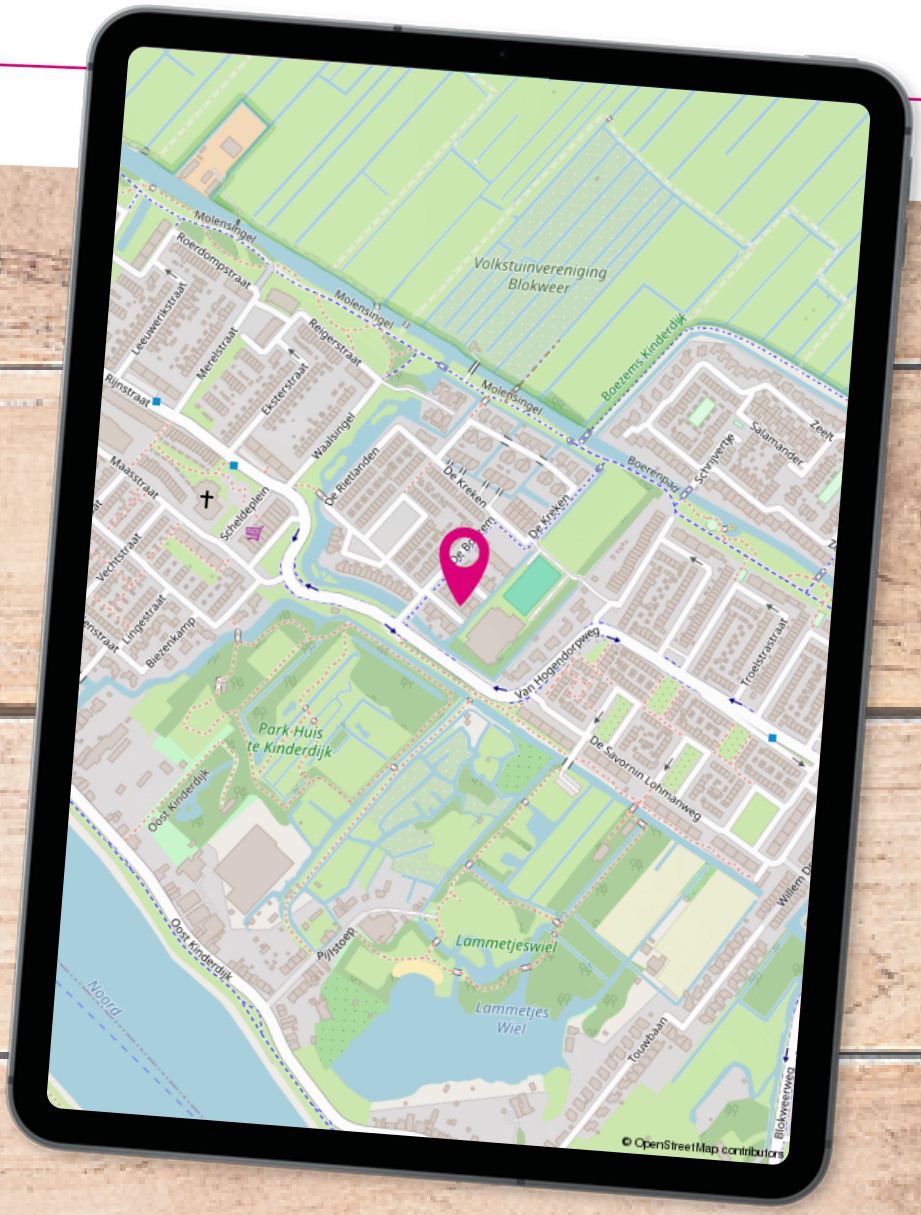
Schaal 1: 500

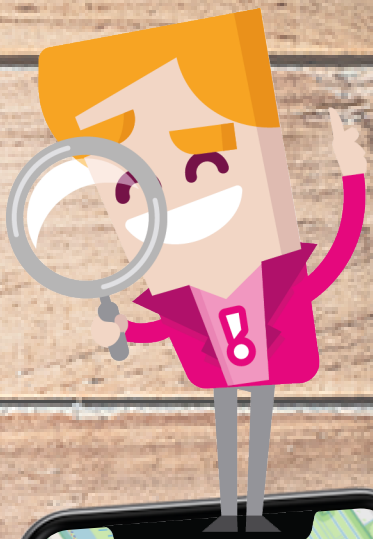
Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	5078

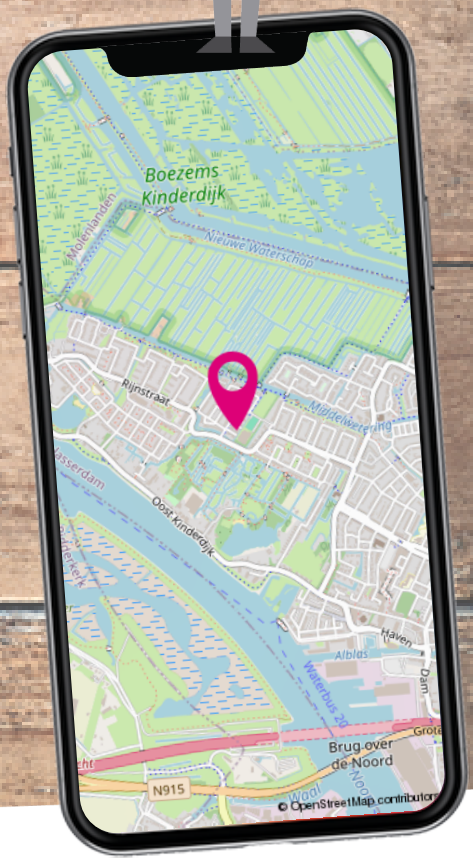
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster







Locatie op de kaart

De Boezem ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt. De woning ligt dicht bij de supermarkt, de bakker, scholen, het openbaar vervoer en ook de molens zijn in de buurt te vinden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
(Sier)hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken voor	X		
Zonwering buiten achter	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
CV-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Vitrages	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
Cv-ketel (met toebehoren)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Koel-vriescombinatie	X		
(Gas)fornuis	X		
Combi-oven/combi-magnetron		X	
Afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		X	
Droogrek		X	
Verlichting, te weten			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten			X
Boeken/legplanken			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Douche (cabine/scherm)	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.

Alblasserdam

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 bieders 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 / Waterland

Leeftijd

0 - 14: 11%
15 - 24: 17%
25 - 44: 17%
45 - 64: 36%
65+: 18%

Huishoudens

Eenpersoons: 24%
Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 42%

Koop / huur

Koop: 71%
Huur: 29%

49%

51%

1,2 per huishouden

Aantekeningen

Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op ***steef.nl***

steef!
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