

Papaverstraat 5

ALBLASSERDAM / 2951 BR

Tussenwoning met diepe
achtertuin en bijgebouw!



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

69m²

Perceeloppervlakte

164m²

Externe bergruimte

18m²

Inhoud

289m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1956

Energie label

C



Steef! woning beoordeling

Welkom aan de Papaverstraat: een verrassend tussenwoning met diepe tuin op een fijne locatie, op loopafstand van het centrum van Alblasterdam. Een woning met karakter, een nette keuken en badkamer en een houten bijgebouw in de groene tuin. Volop mogelijkheden voor de toekomst. De woning heeft een energielabel C en heeft zonnepanelen.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Je stapt de woning binnen in een knusse hal. De hal geeft toegang tot de meterkast, trapgang, toilet en de woonkamer.

De **gezellige doorzonwoonkamer** is een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de **grote ramen** aan beide zijden is er veel natuurlijk licht. De woonkamer beschikt over een laminaatvloer. De toiletruimte is keurig en voorzien van een deur naar een kelderkast. Hier is ook de **omvormer van de zonnepanelen** te vinden. De open keuken vormt een natuurlijk verlengstuk

Een **houten Keller keuken** met karakter. Deze is verzorgd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie en koel/vriescombinatie. Met vervanging van de (tien jaar oude) keukenapparatuur, kan deze keuken nog jarenlang mee. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in, ideaal op





*Gezellige doorzon-
woonkamer!*



Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Er is een vaste kast aanwezig welke ook de aansluitingen bevat voor de wasmachine en de droger.

De slaapkamer aan de voorzijde is **ruim** en licht en netjes afgewerkt met een laminaatvloer en glasvliesbehang.

Aan de achterzijde vind je een **tweede ruime slaapkamer** met een praktische vaste kast. De derde slaapkamer is iets compacter, maar daardoor juist ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer of zelfs als mogelijkheid om de badkamer uit te breiden.

De badkamer is knus maar compleet, met een inloepdouche, een stijlvol wastafelmeubel en **mechanische ventilatie**. Alles is netjes onderhouden.





*Ideale thuiswerkplek
of hobbykamer!*



Tweede verdieping

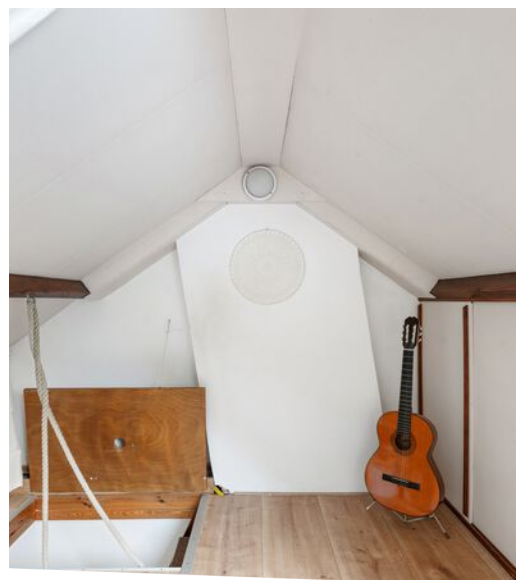
Op de tweede verdieping is een grote ruimte welke momenteel in gebruik is als slaapkamer. Er zijn hier volop mogelijkheden voor een dakopbouw. Zie jij hier de potentie?

Op de tweede verdieping vind je een royale zolderkamer, die eenvoudig te bereiken is via een vaste trap. Deze sfeervolle ruimte is keurig afgewerkt met een laminaat vloer, gestuukte wanden en een delen plafond. Dankzij het dakraam valt er **prettig daglicht** binnen, wat de kamer een lichte en open sfeer geeft. Het dak is al geïsoleerd. De mogelijkheden van deze kamer zijn groot. Met een nokverhoging creëer je hier met gemak nog meer ruimte en waarde, een geweldige kans voor wie slim wil investeren.





*Mogelijkheid tot
een nokverhoging!*



Tuin

Wat deze woning echt uniek maakt, is de diepe, duurzaam aangelegde achtertuin met een schuur en een vrijstaand bijgebouw. De diepe tuin is vol leven: kleurrijke planten en fluitende vogeltjes.

De verzorgde voortuin is gelegen op het Noord-Westen en duurzaam aangelegd. De tuin is voorzien van tuinborders en sierbestrating. De achtertuin gelegen op het zonnige **Zuid-Oosten**. De tuin is circa 11 meter diep en achterom te bereiken. Daarnaast is er een fijne houten schuur aanwezig. Ideaal voor het stallen van je fiets. En dan is er nog het absolute pareltje: een **stijlvol bijgebouw** achterin de tuin, perfect als atelier, thuishok, logeerkamer of jeugdhonk. Het vrijstaande houten gebouw is **geïsoleerd** en voorzien van elektra. De achtertuin is voorzien van een zonnescherm en wateraansluiting. Handig om in de zomer de planten water te geven.

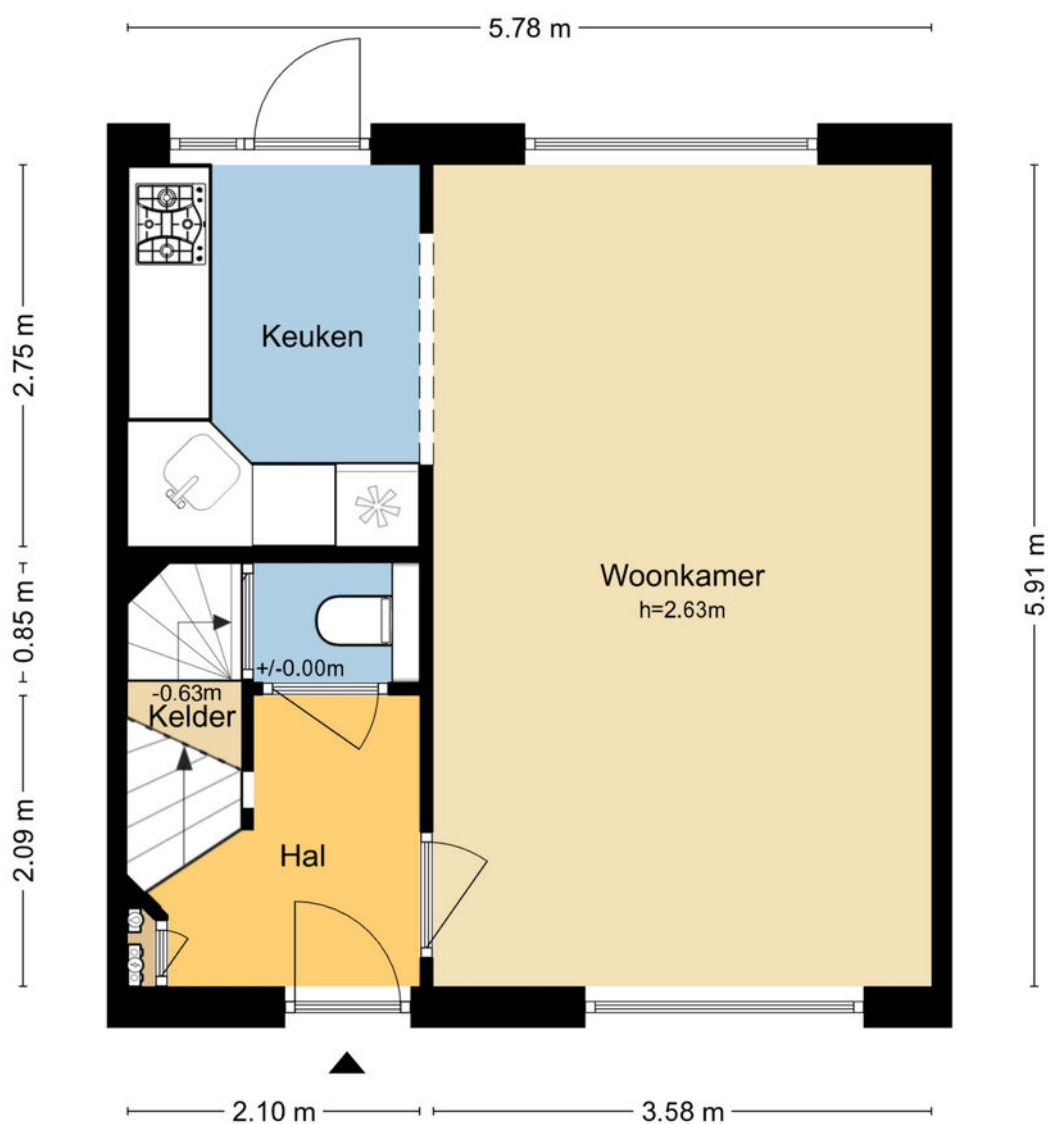




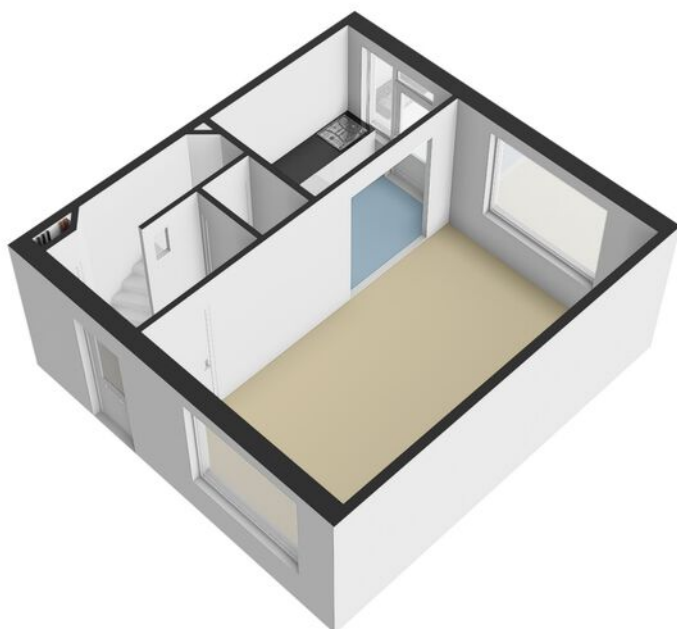
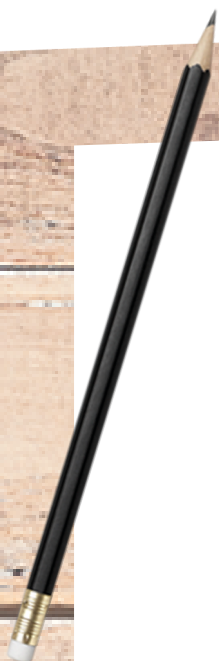




Plattegronden



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

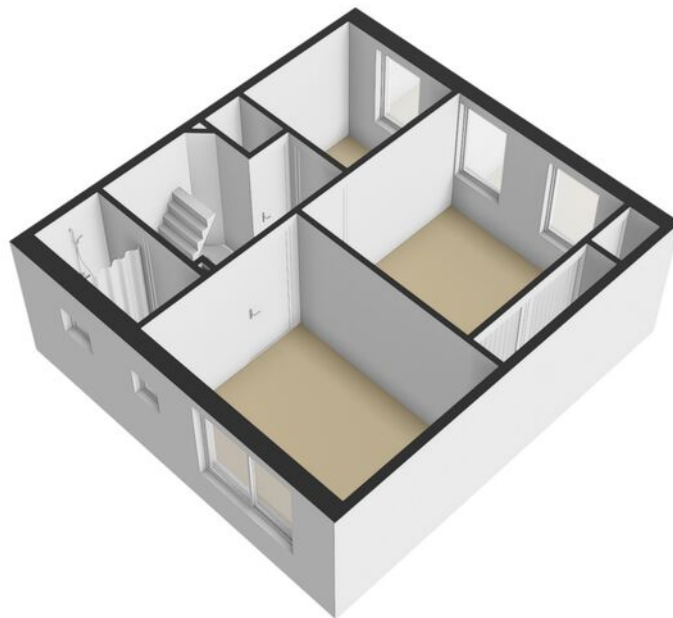
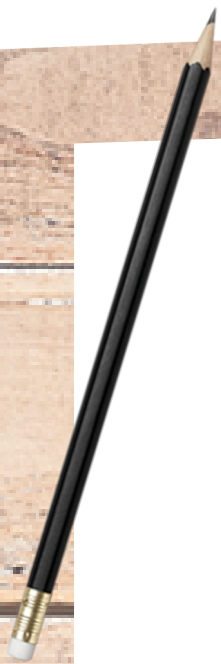


Plattegronden

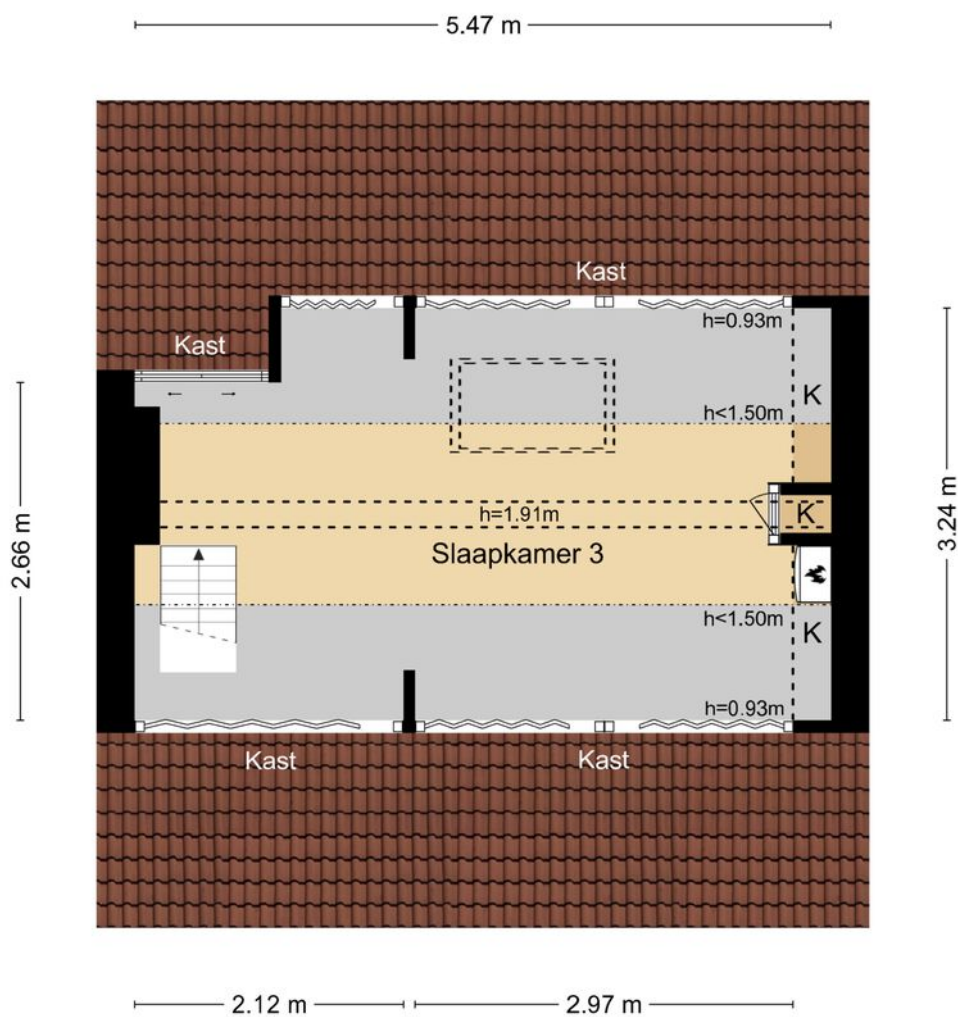


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

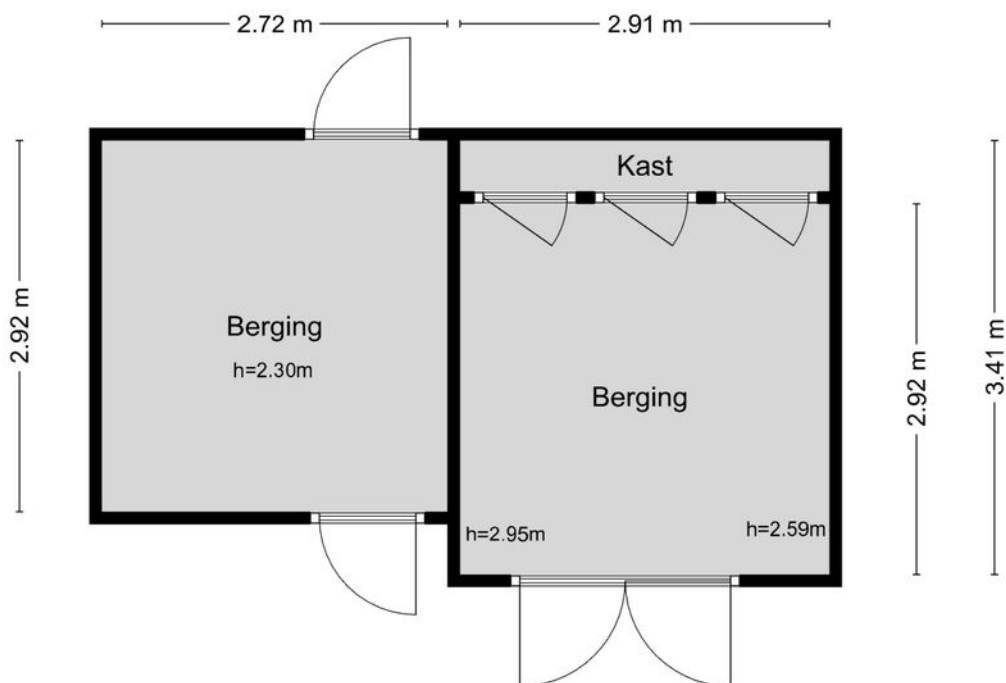




Plattegronden



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



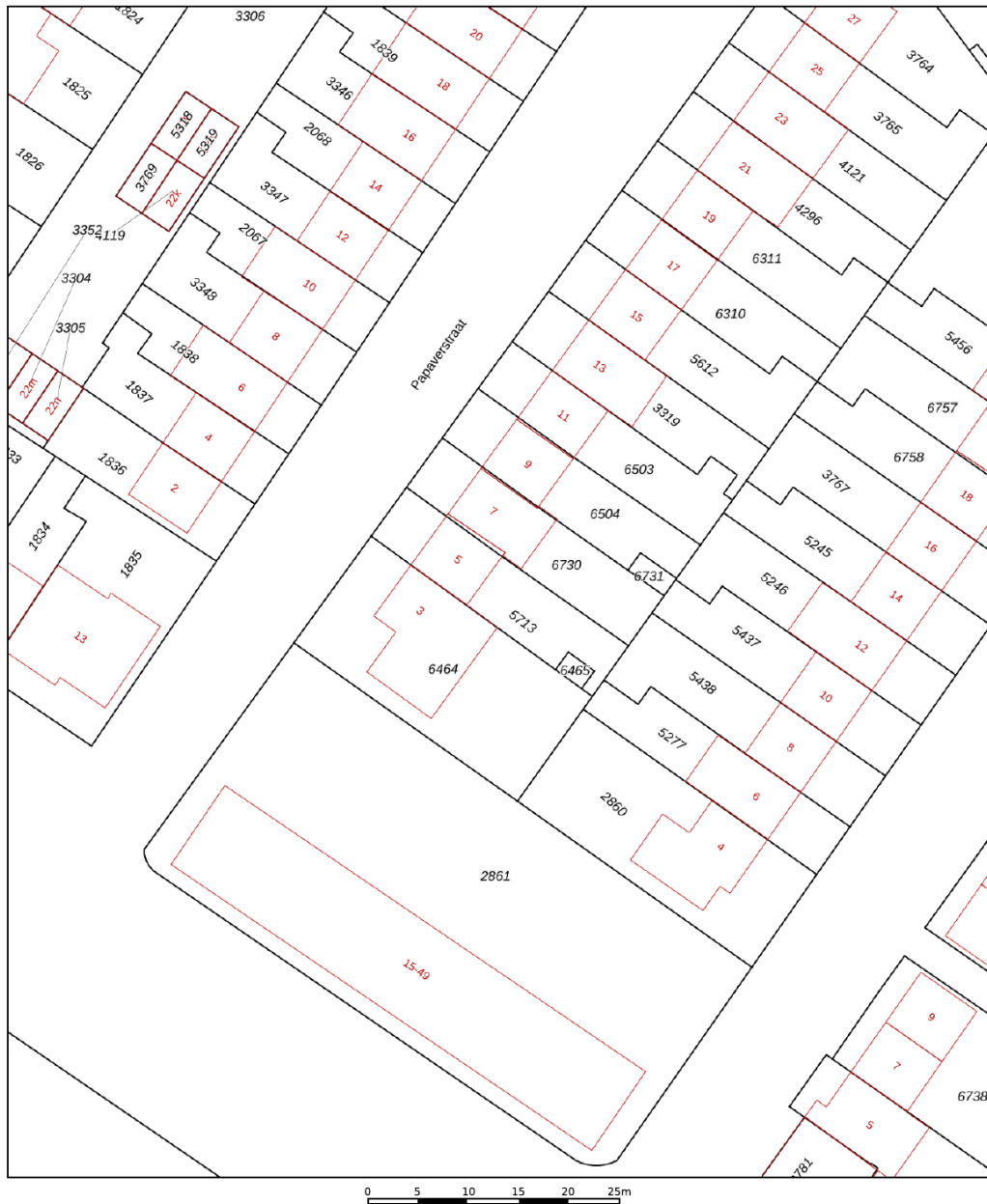
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Papaverstraat 5



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

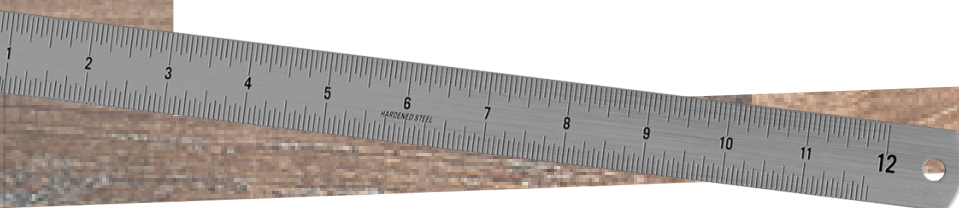
Sectie C

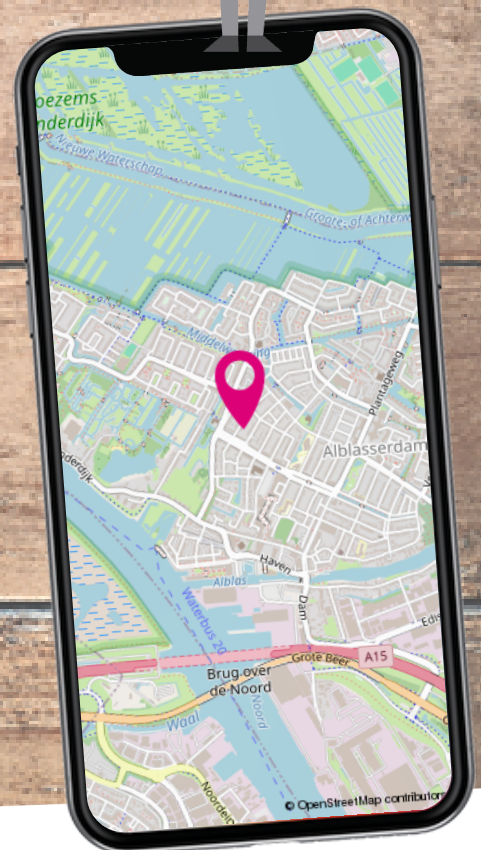
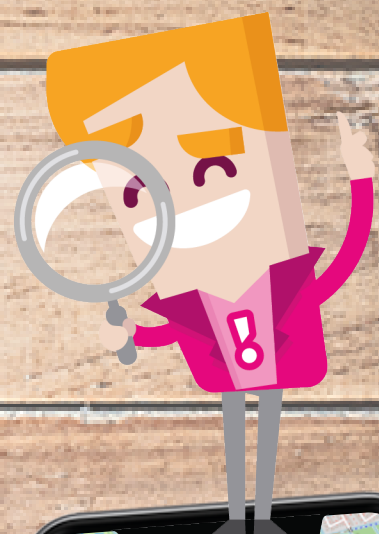
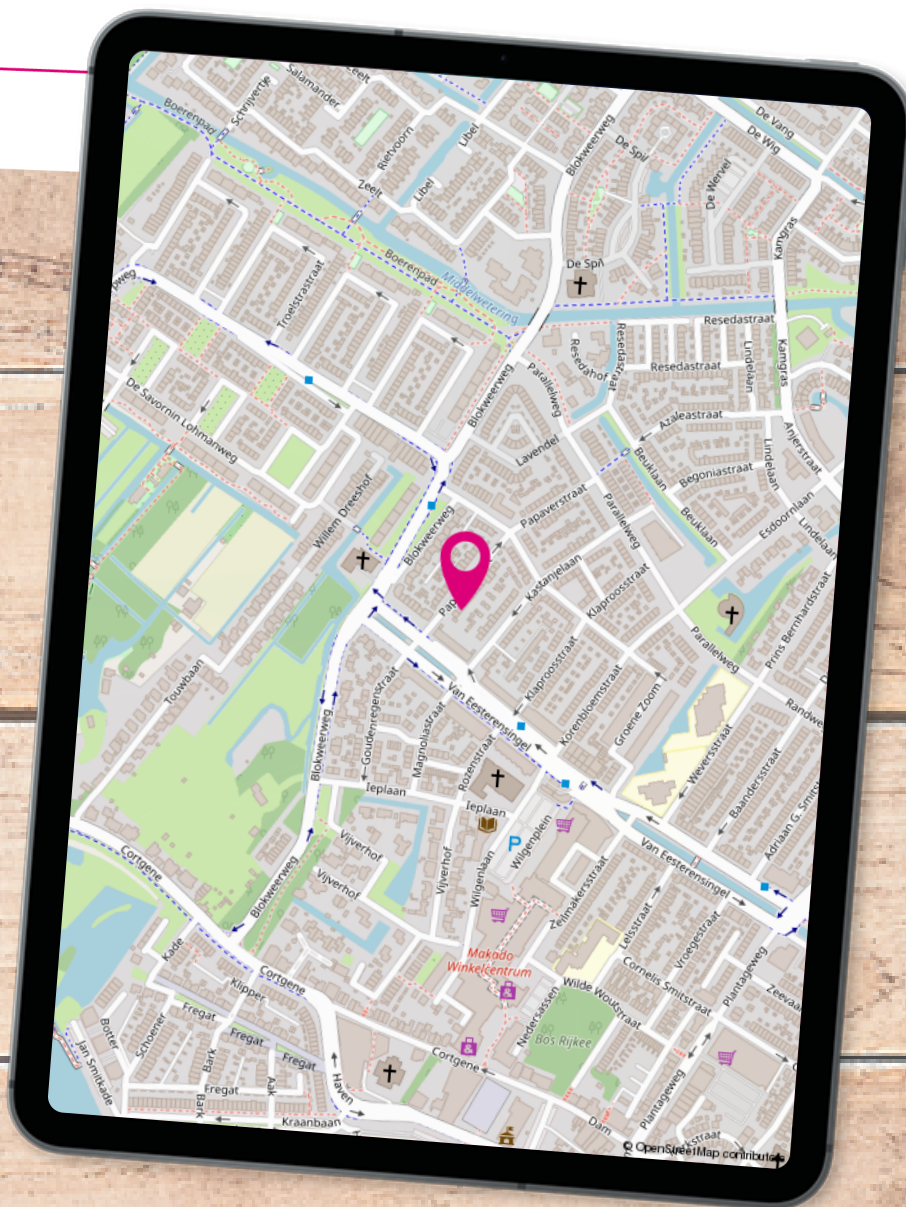
Perceel	5713
---------	------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025
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 Papaverstraat ligt in een rustige wijk, midden in het centrum van Alblasterdam. Praktische en kindvriendelijke voorzieningen zoals o.a. een winkelcentrum, basisschool, Dok 11, speeltuin zijn op een steenworp afstand.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Insectenhotel		X	
Buitenverlichting / Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Zonnepanelen	X		
Vlaggenmast (houder) / Trampoline	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails / Rolgordijnen	X		
Gordijnen			X
Vitrages		X	
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren + Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
Hanglamp woonkamer / Daglichtlamp op plafond in tuinkantoor		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Hoekkast + bureau kleine kamer			X
Knijperrek kleine kamer	X		
Kledingkast slaapkamer voorzijde			X
Kastenwand zolder	X		
Gordijnen afscheiding bergruimten	X		
Schoenenkast overloop			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Planchet	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Glasvezel + ADSL-verbinding	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie / Vloerisolatie	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	X		
Alle vastzittende spiegels	X		
Bed zolder (incl. matras)			X
Bed slaapkamer voorzijde (excl. lattenbodem en matras)			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 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 / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 23%

15 - 24: 18%

25 - 44: 18%

45 - 64: 33%

65+: 8%

Huishoudens



Eenpersoons: 8%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 69%

Koop / huur



Koop: 97%

Huur: 3%



53%



47%



1,5 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!

