

De Wervel 36

ALBLASSERDAM / 2954 CC

Ruime woning met
multifunctionele indeling!



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

194m²

Perceeloppervlakte

200m²

Externe bergruimte

4m²

Inhoud

678m³

Tuin ligging

Westen

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1990

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

Misschien is dit geen vrijstaande villa, maar deze geschakelde woning biedt meer dan menig vrijstaand huis. Denk aan een ruime aanbouw, opbouw, volwaardige kelder en een eigen entree op de begane grond. Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of praktijk aan huis. Alles is tot in de puntjes afgewerkt: luxe, strak en instapklaar.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De verrassend ruime hal geeft toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer en de kelder. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer is een plaatje. Dankzij de waanzinnige **uitbouw** met twee lichtkoepels en een grote pui met openslaande deuren naar de tuin, stroomt het daglicht royaal naar binnen. Er is een apart zit- en eetgedeelte, een strakke kastenwand en alles klopt tot in detail! De sfeervolle gashaard en **airconditioning** zorgen voor comfort het hele jaar door. De keuken

(2023) is super tof en uitgevoerd in een **stijlvolle eikenlook**. Handig is het verlengde werkblad, dat doorloopt in een bureau in dezelfde stijl. Perfect als thuiswerkplek. Aan opbergruimte geen gebrek en ook qua apparatuur is alles aanwezig, zoals een inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie en **Quooker**. De inbouwspots zorgen voor goede verlichting.





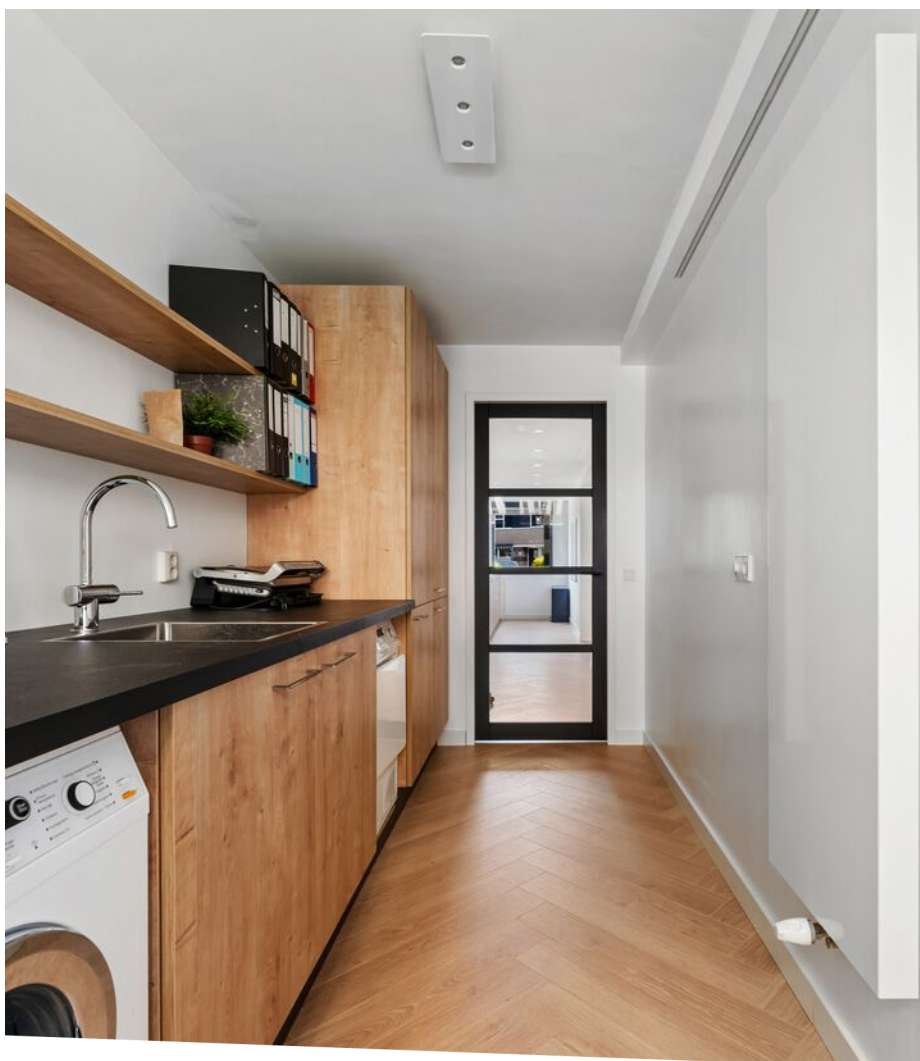
*Het daglicht stroomt
naar binnen!*



Begane grond

De bijkeuken is praktisch ingericht met vaste kastenwanden en een opstelling voor de wasmachine en droger. Ook is er een spoelbak aanwezig. Het huis telt nog een verdieping, een ruime kelder.

De ruime slaapkamer op de begane grond heeft veel lichtinval dankzij een **grote dakkoepel**. Er is voldoende plek voor een bed en een werk- of eettafel. De kamer beschikt over een **eigen entree** en directe toegang tot de badkamer. Dankzij de aparte ingang is deze ruimte uitstekend geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of een praktijk aan huis. De badkamer is **ruim opgezet** en geschikt voor mindervaliden. Voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafel en een zwevend closet. Deze ruimte is als enige in de woning nog naar eigen smaak te moderniseren. Vanuit de badkamer is er toegang tot de trapkast.

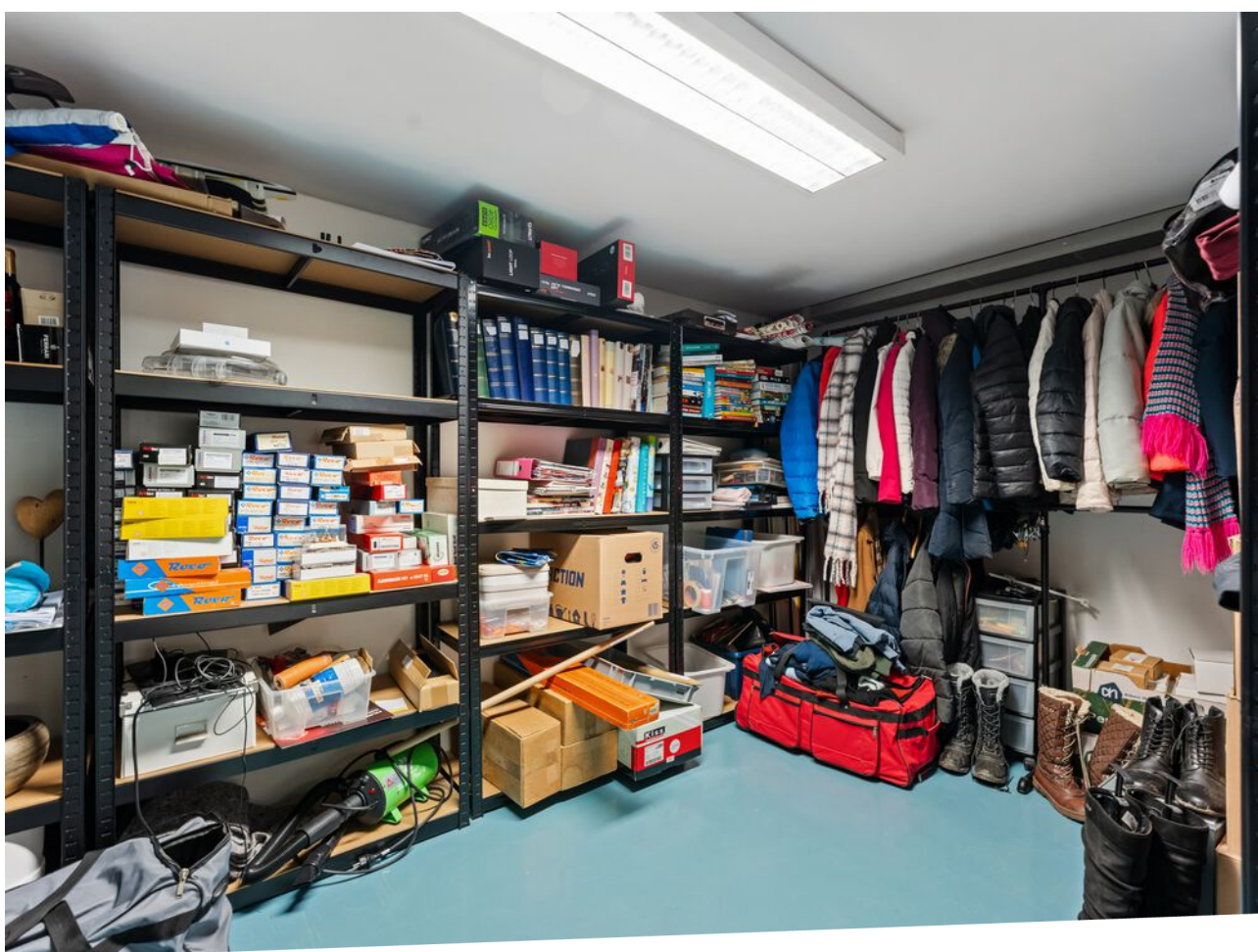




*Mantelzorg of
praktijk aan huis?*





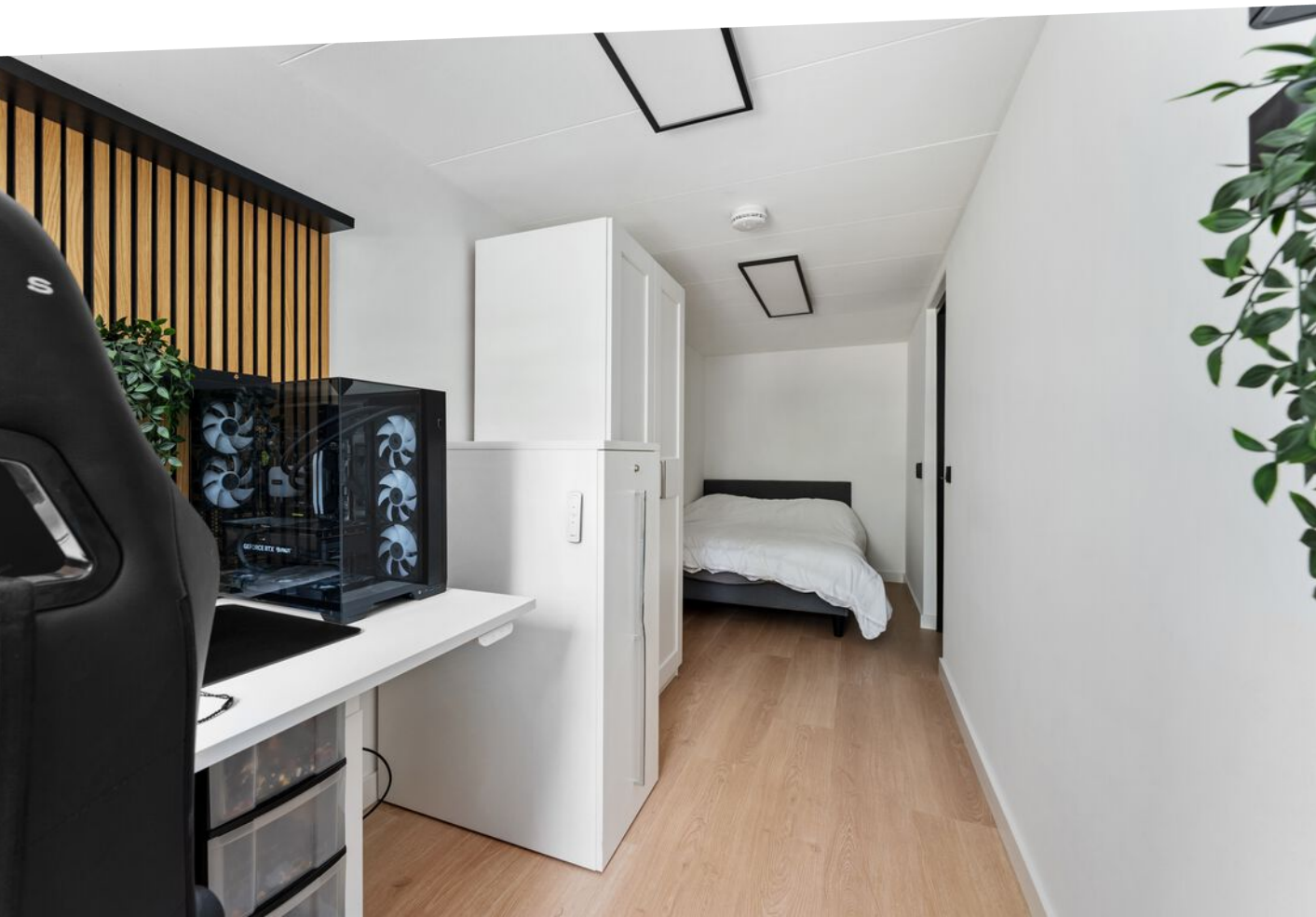


Eerste verdieping

De overloop is royaal en voorzien van een dakraam, wat zorgt voor een mooie lichtinval. De trap met eikenlook treden geeft direct sfeer. Er is airconditioning aanwezig en vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de bergzolder.

Alle slaapkamers zijn royaal van opzet en voorzien van horren en **rolluiken**. De slaapkamer aan de achterzijde bestond vroeger uit twee kamers. Je zou dit eventueel terug kunnen brengen. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een aparte kleedkamer en is voorzien van **airconditioning**. De luxe badkamer uit 2025 combineert comfort en stijl op een uitstekende manier. De ruime inloopdouche is voorzien van **gave visgraattegels** en een handige nis. Verder is de badkamer uitgerust met een **dubbele wastafel**, zwevend closet, handig bankje, mechanische ventilatie en inbouwspots. Het kunststof dakraam zorgt voor voldoende daglicht en de Cv-ketel is netjes weggewerkt. Via een vlizotrap is een handige **bergzolder** bereikbaar.





*Slaapkamers van
royaal formaat!*







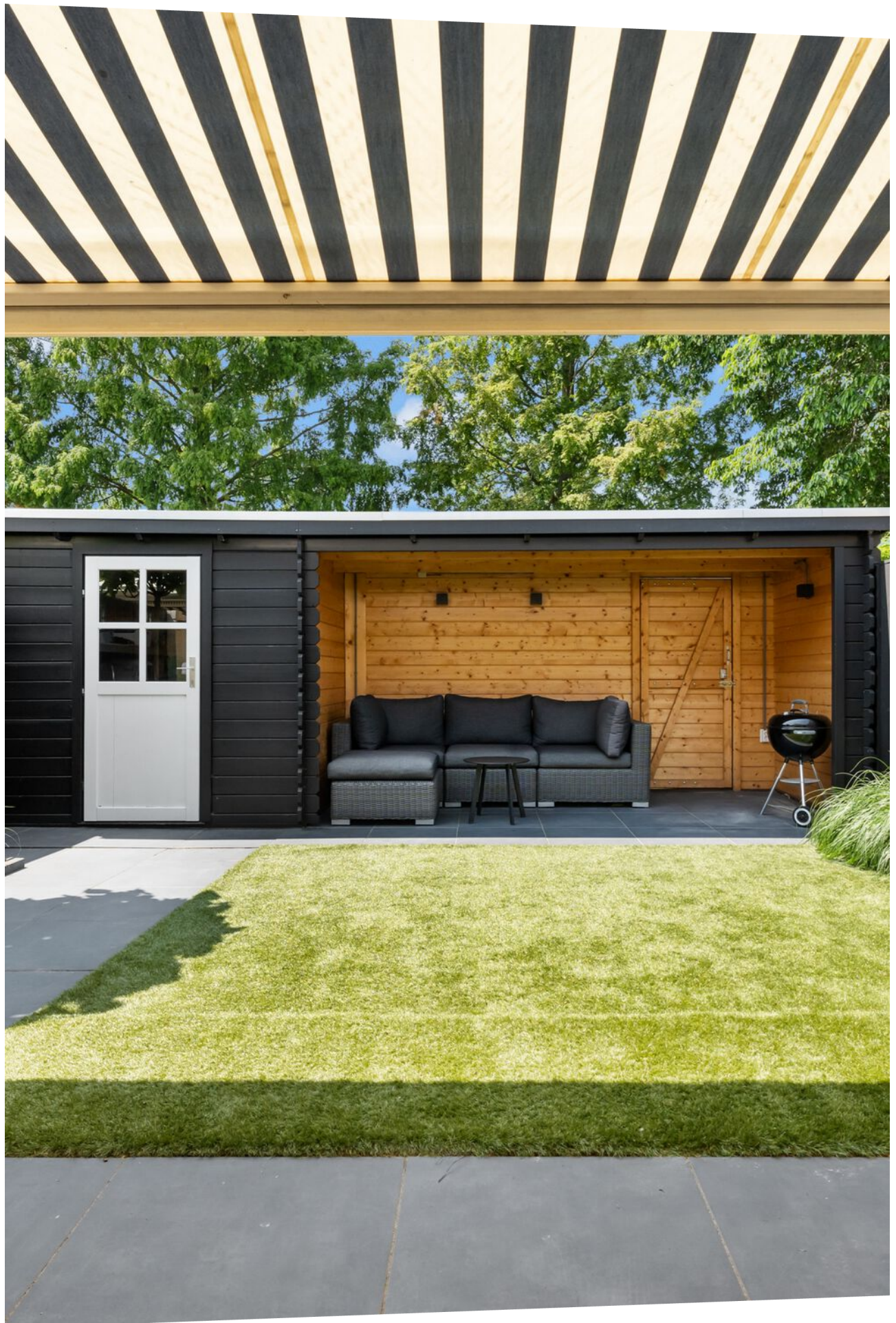
Tuin

Ruime voortuin (afm. ca. 8.23 x 6.46) gelegen op het oosten, met sierbestrating en tuinborders. Er is een wateraansluiting aanwezig en een afdak voor het stallen van fietsen. Indien gewenst kan de voortuin worden aangepast om parkeergelegenheid te creëren.

De luxe aangelegde achtertuin (afm. ca. 8.13 x 6.47) is gelegen op het westen, met volop zonuren. Voorzien van een onderheid terras, een ruime **overkapping** en een **zonnescherm** voor de warme dagen. Er is een wateraansluiting aanwezig. Dankzij de bomen achter de tuin geniet je hier van veel privacy. Deze tuin is de ideale plek om te ontspannen op een ligbed of gezellig te barbecueën onder de overkapping. De tuin is achterom te bereiken door middel van een deur in de overkapping. De schuur met aangrenzende overkapping is voorzien van elektra.



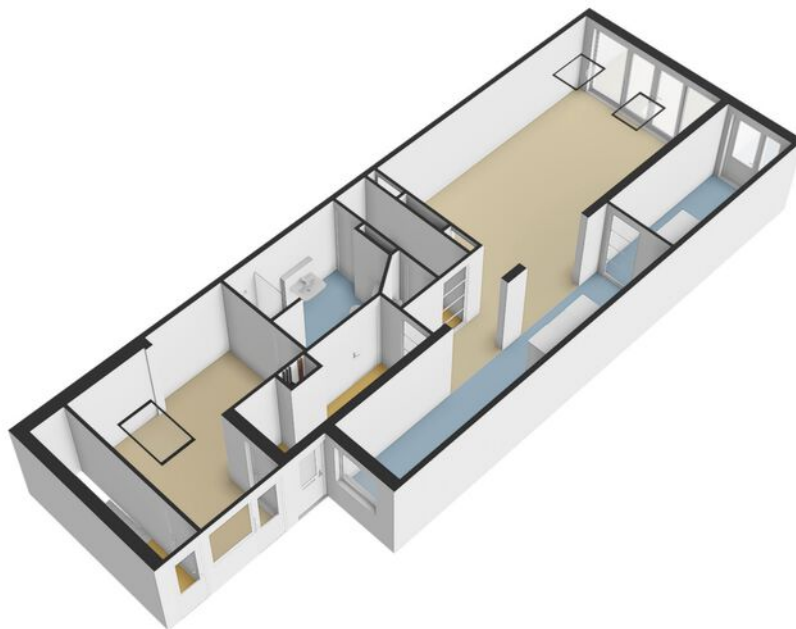
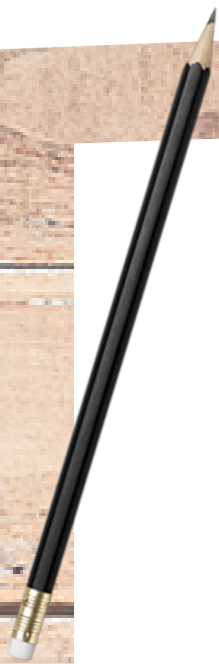




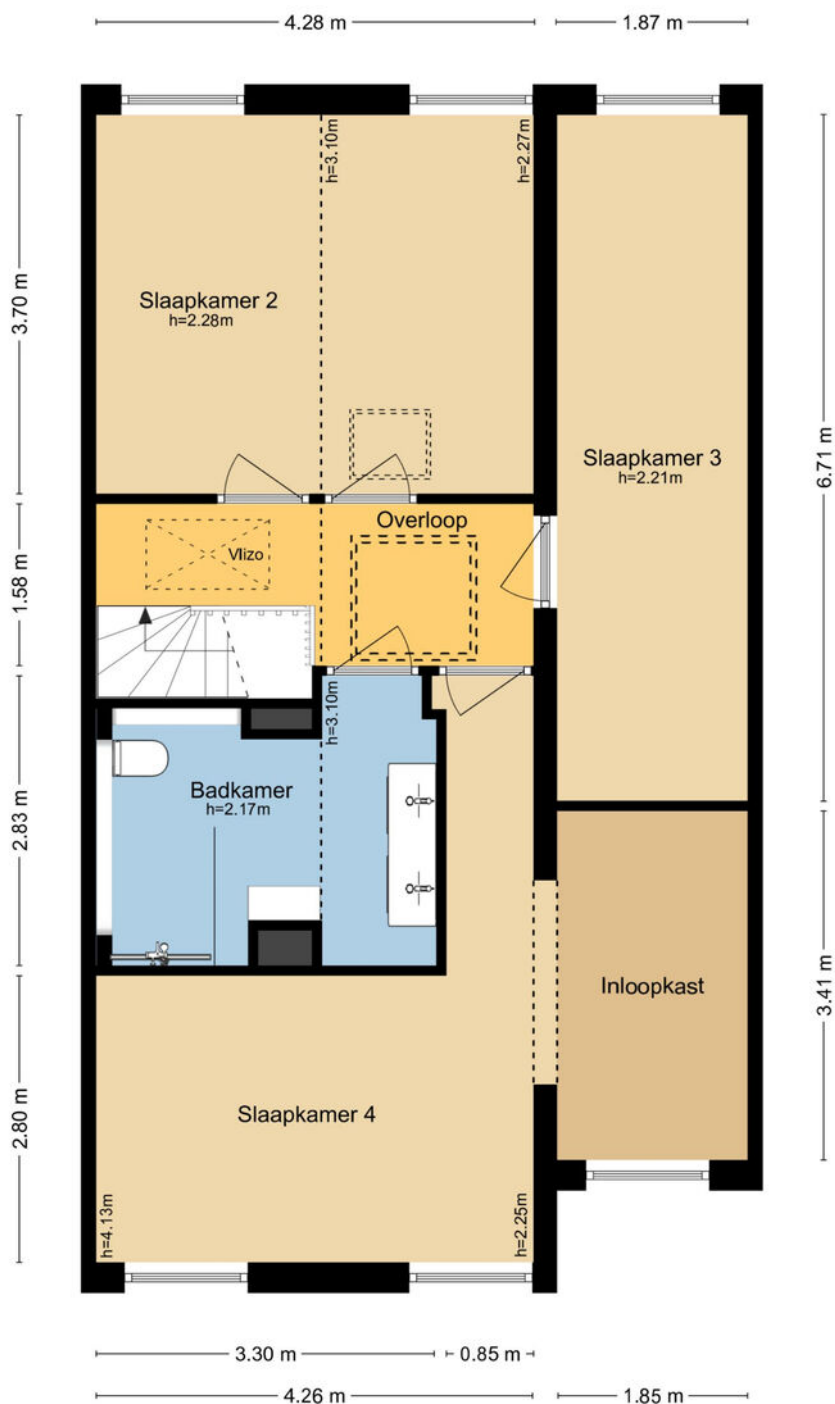


Plattegronden

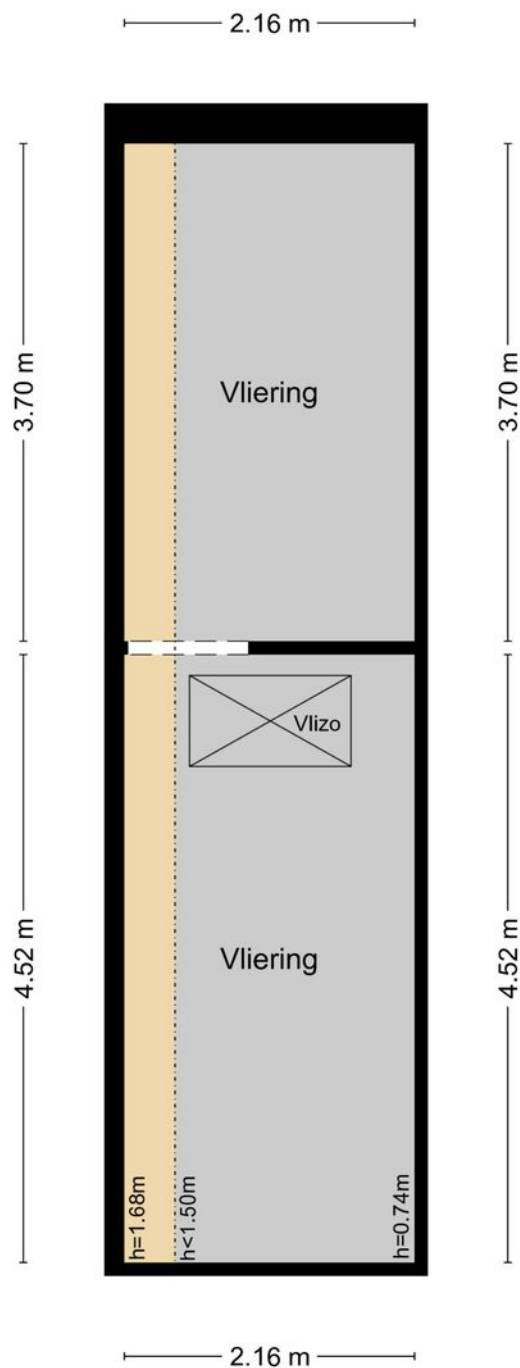




Plattegronden



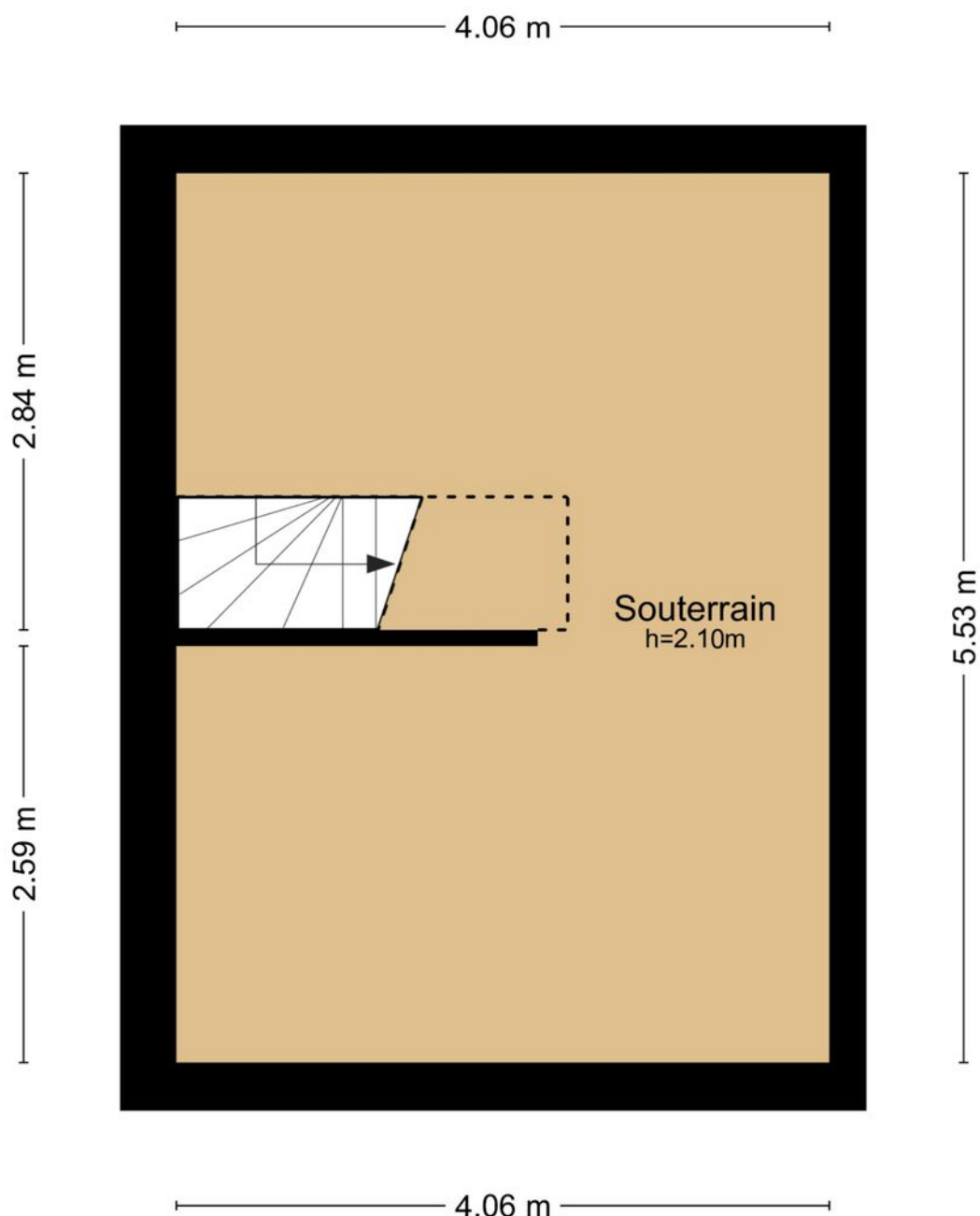
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



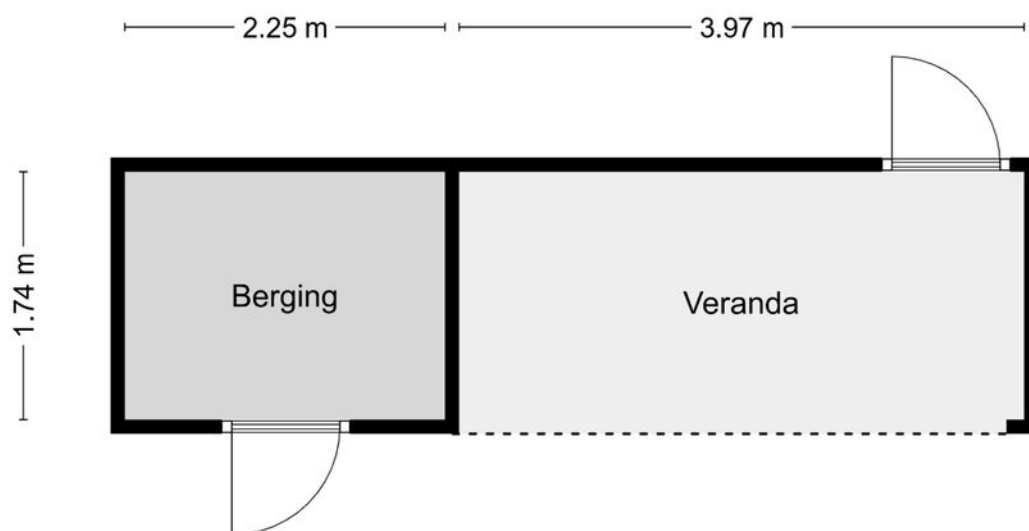
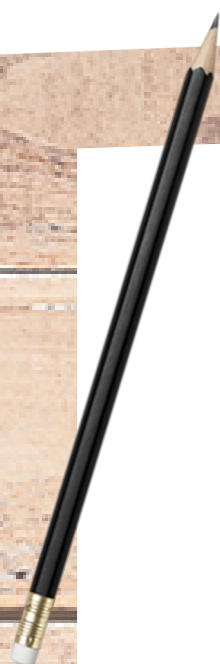
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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 Wervel 36

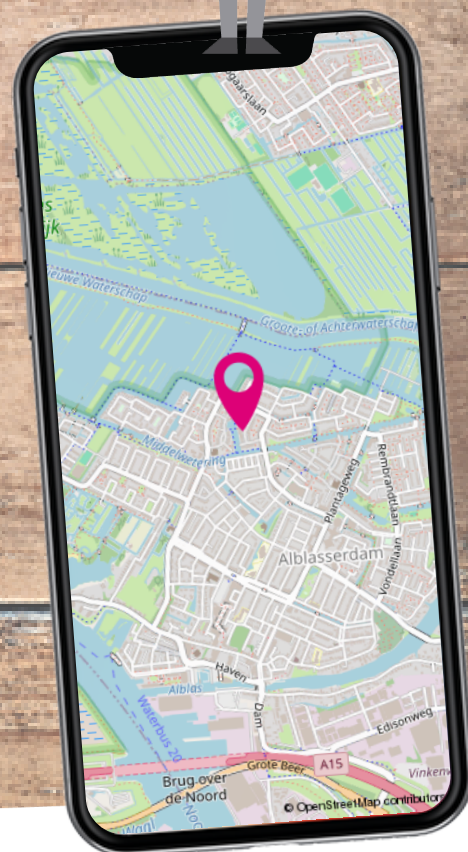
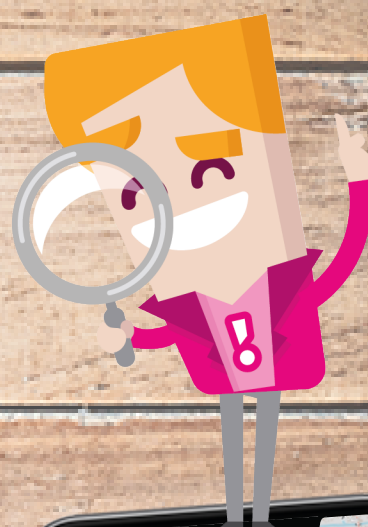
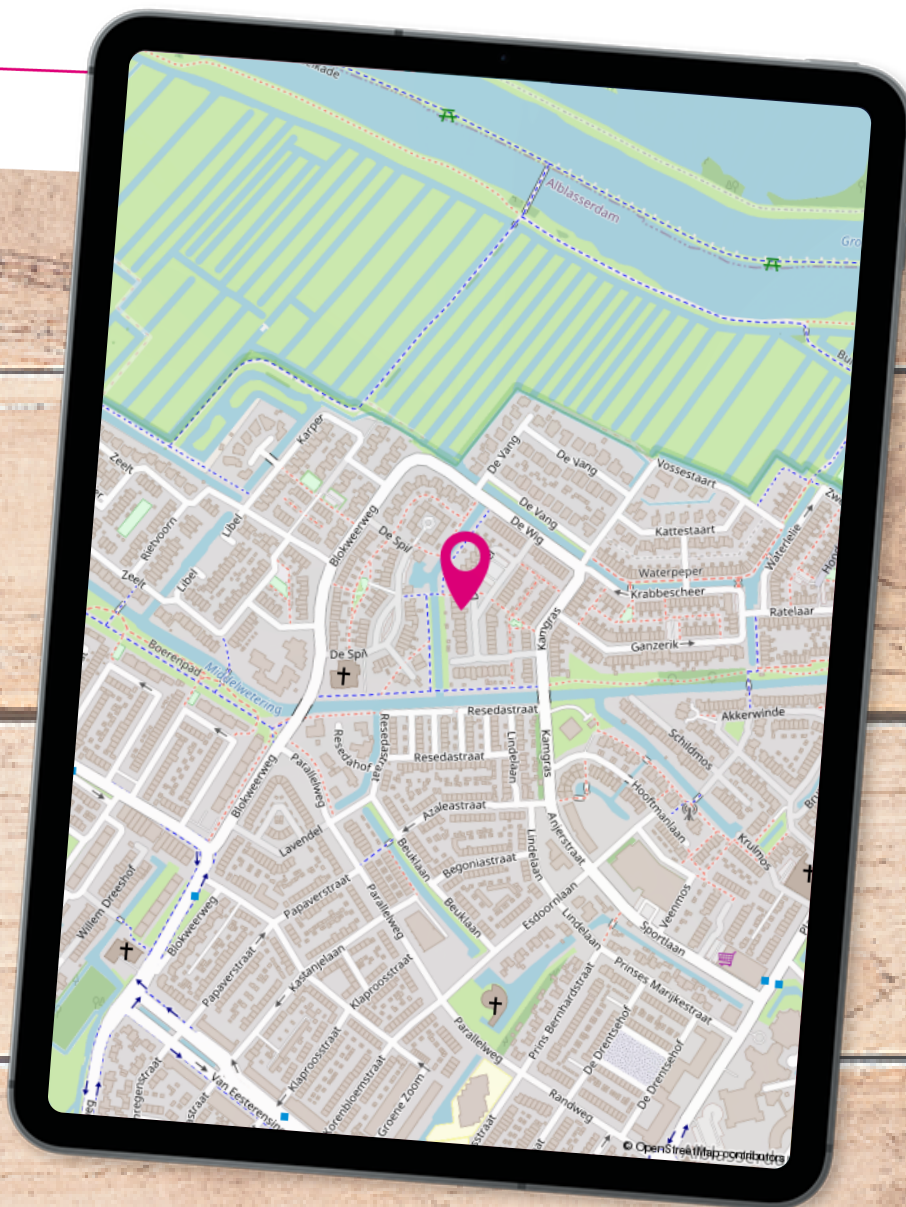


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3522
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 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 Wervel ligt in een rustig en kindvriendelijk woonwijk, dichtbij natuurgebied De Boezem, een basisschool en het centrum van Alblasterdam. De woning ligt op loopafstand van veel praktische voorzieningen en het openbaar vervoer.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Vliegenhorren			X
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwspots		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Inloopkast	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 27%

65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



49%



51%



1,2 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!

