

Voorstraat 26

GROOT-AMMERS / 2964 AK

Geschakelde woning met
diepe 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

102m²

Perceeloppervlakte

179m²

Ov. inpandige ruimte

60m²

Inhoud

544m³

Tuin ligging

Oosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1908

Energie label

F



Steef! woning beoordeling

Deze charmante geschakelde woning met karakter staat nu te koop. De recent gerenoveerde begane grond is rijk aan authentieke details, zoals een sfeervol balkenplafond en een klassieke kamer-en-suite. De woning beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. In het souterrain beschik je over een gezellige bar en loop je zo de diepe achtertuin in.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





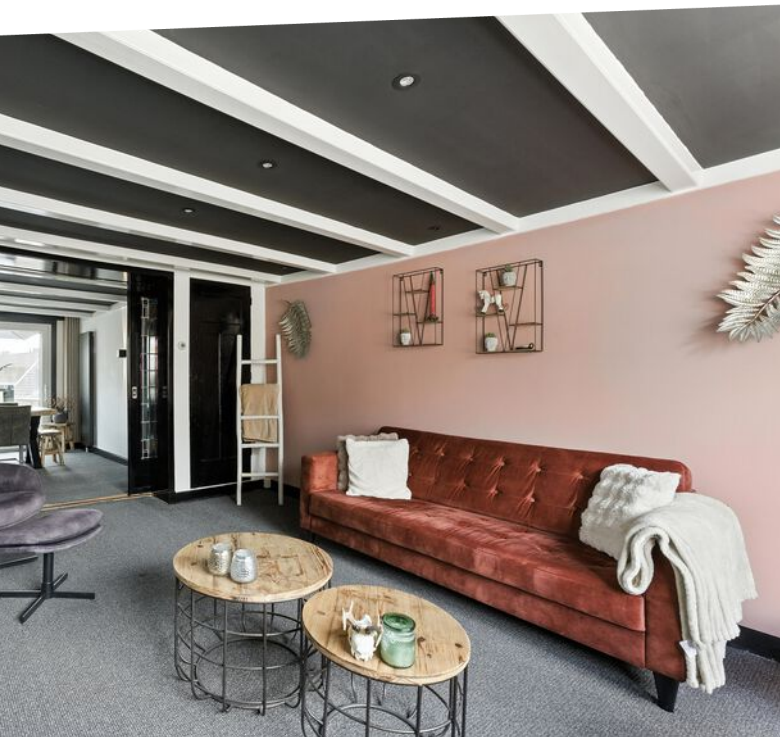
Begane grond

Bij binnenkomst stap je via een klein afstapje de ruime hal in. Deze is voorzien van een karakteristiek houten balkenplafond en een nette laminaatvloer.

De sfeervolle woonkamer is verdeeld in twee gedeelten door de klassieke kamer-en-suite deuren met **glas-in-lood**. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zitzkamer met open haard en licht houten wandpanelen. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, voorzien van een **schuifpui** naar het terras op het oosten. Praktische inbouwkasten bieden extra opbergruimte.

De keuken is uitgerust met diverse **inbouwapparatuur**, waaronder een 4-pits gaskookplaat, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. De wasmachine en droger zijn **netjes weggewerkt**. De keuken biedt directe toegang tot de eetkamer en beschikt over een achterdeur met hor, die uitkomt op het terras. Vanaf hier leidt een trap naar de diepe achtertuin.





*Karakteristieke
elementen!*



Eerste verdieping

De overloop heeft een dakraam en een open vaste kast voor extra bergruimte. De trapverlichting zorgt voor een sfeervol accent. Vanaf de overloop is er toegang tot de praktische vliering.

De slaapkamers op deze verdieping zijn van prima formaat en zijn allen voorzien van **kunststof kozijnen** en rolluiken. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een **grote inbouwkast**. Hier slaap je knus onder het schuine dak. Met je eigen kleur op de muur en wellicht nieuwe vloeren maak je hier persoonlijke kamers van. De badkamer is klein, maar functioneel en heeft een schuin dak en een dakraam boven de **inloopdouche**. De basis is er, maar deze ruimte vraagt om een frisse blik. Ga je voor een moderne uitstraling, een landelijke stijl met houtaccenten of juist een minimalistische look?





*Handige
inbouwkasten!*

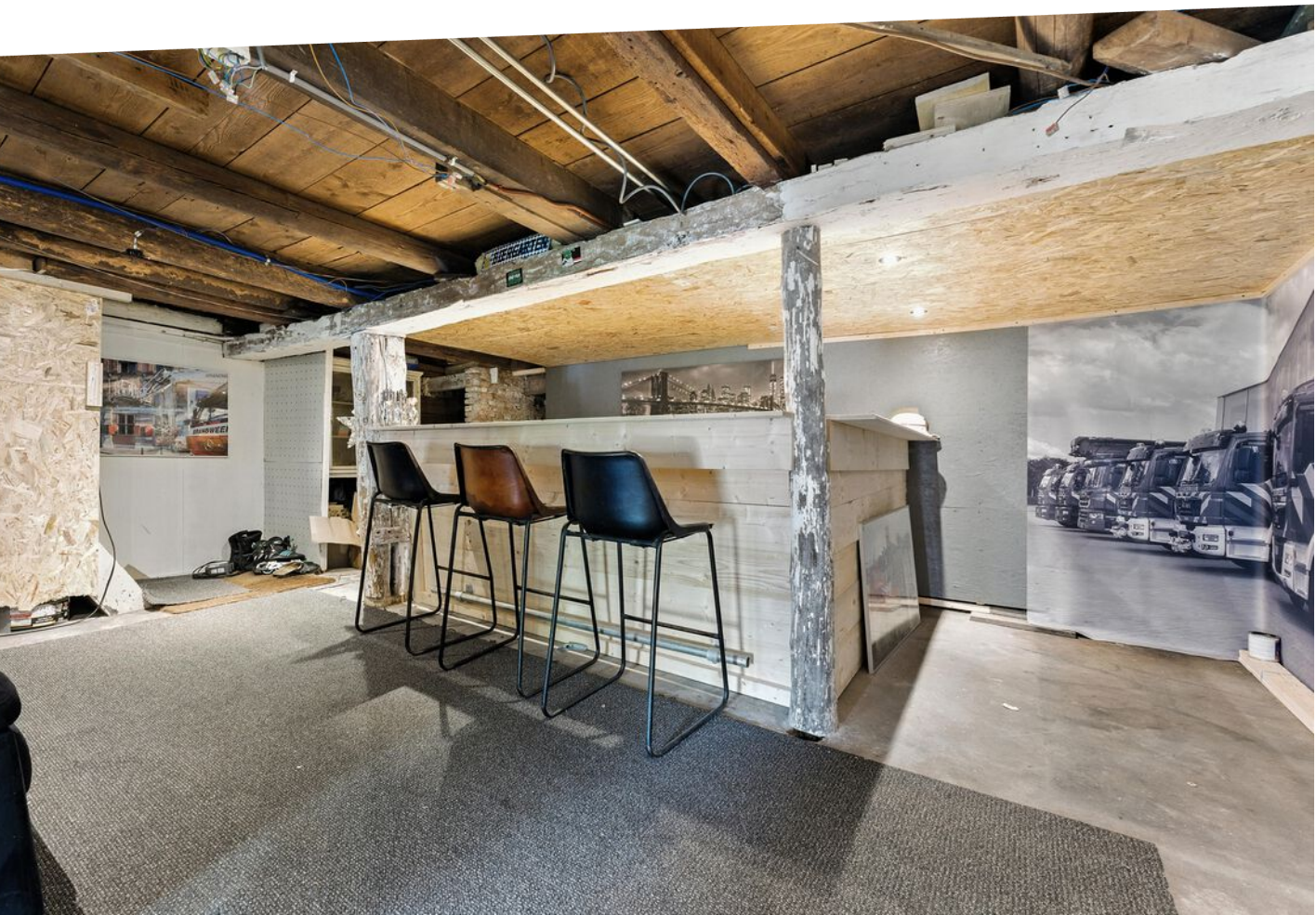


Souterrain

Het souterrain van deze woning biedt meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Het bestaat uit twee aparte ruimtes. De eerste ruimte is voorzien van een bar, een vaste bank en een trap naar de begane grond.

De afwerking is robuust en basic, wat deze ruimte ideaal maakt als ontspanningsplek of bijvoorbeeld een **stoere mancave**. De tweede ruimte wordt momenteel gebruikt als **berging**, met volop ruimte voor fietsen en opslag. Hier vind je ook de Cv-installatie en een deur naar de tuin. Het souterrain is niet volledig afgewerkt, maar biedt juist daardoor alle ruimte om er je eigen invulling aan te geven. Zie jij hier een thuishok met zicht op de tuin? Of maak je er een multifunctionele ruimte van, helemaal naar jouw wensen?





*Toffe chillruimte of
mancave?*



Tuin

De voortuin ligt op het westen en via een paar treetjes kom je bij de voordeur. De tuinborder zorgt voor de perfecte plek om fleurige bloemen en planten een mooie plek te geven.

De diepe achtertuin ligt op het oosten en meet maar liefst 15 meter in de lengte en 6,5 meter in de breedte. De tuin is voorzien van een wateraansluiting, sierbestrating en een **strak aangelegd gazon**, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en gezellige buitenruimte. Kinderen kunnen hier veilig en vrij spelen, terwijl je zelf in alle rust geniet van de ochtendzon. Dankzij de diepte van de tuin is er ook in de middag **voldoende zonlicht** achterin, waardoor je op je loungeset heerlijk kunt ontspannen en van het buitenleven kunt genieten.





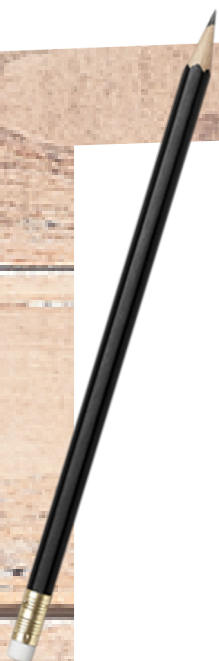




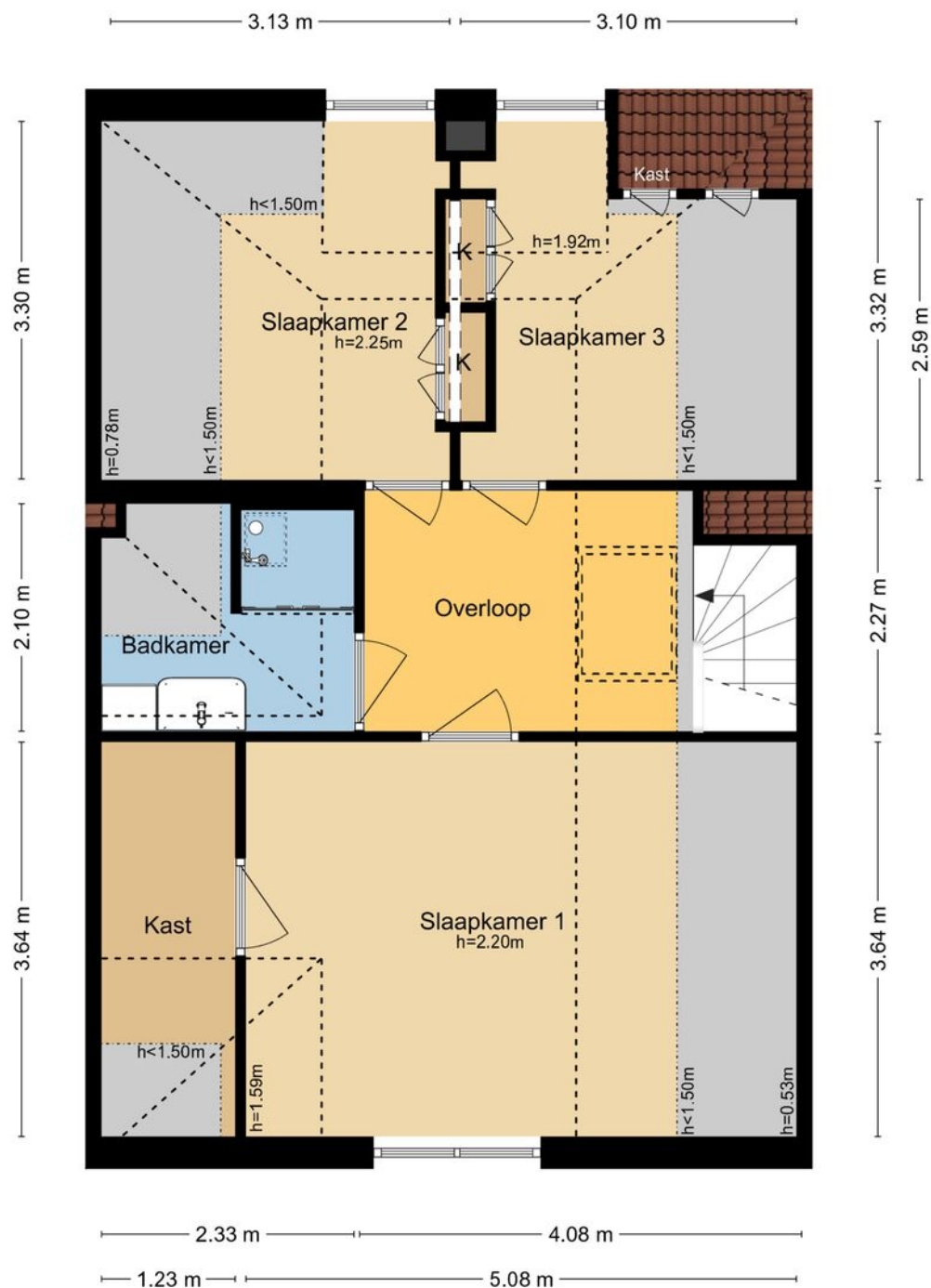
Plattegronden



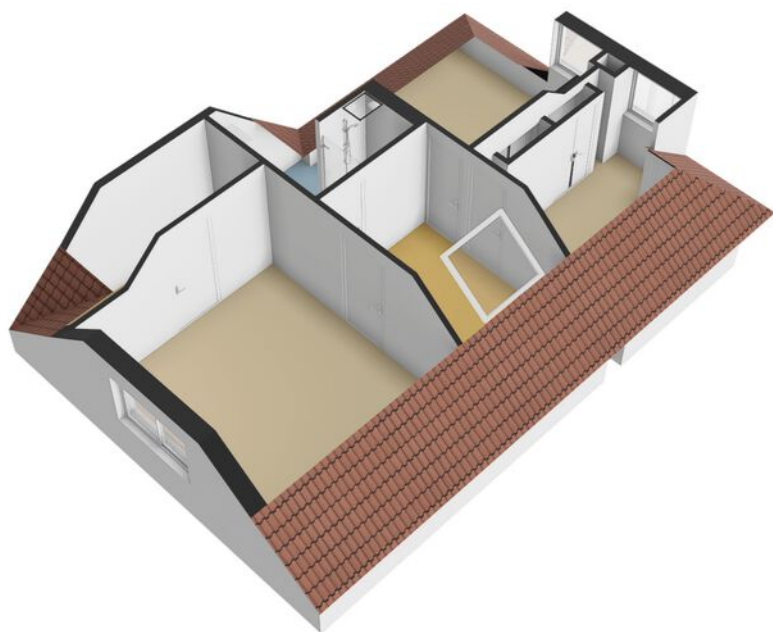
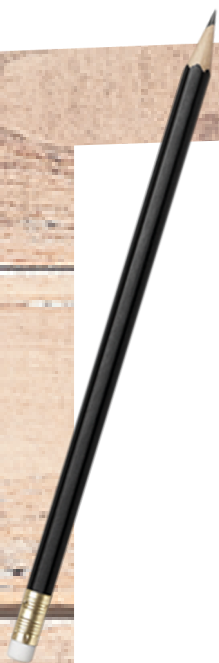
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



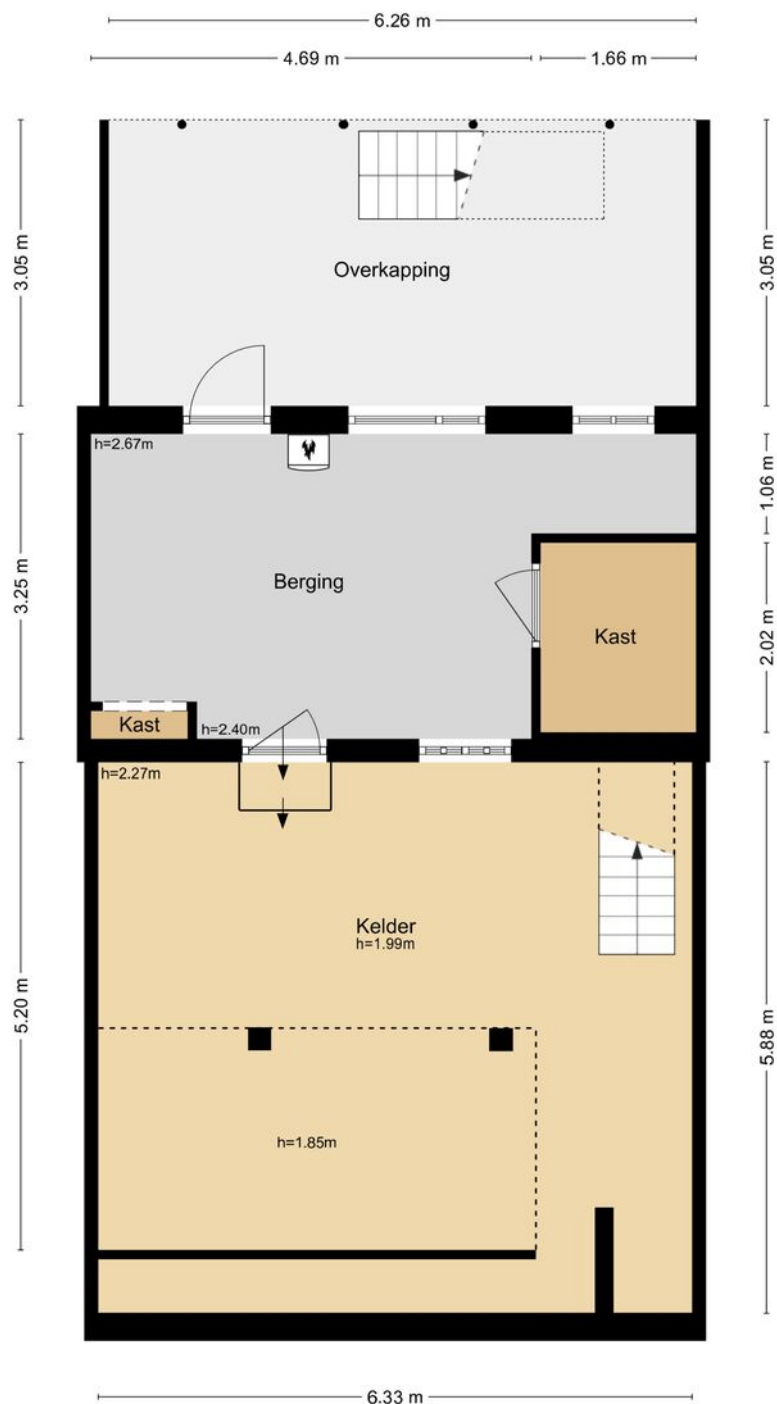
Plattegronden



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



Plattegronden

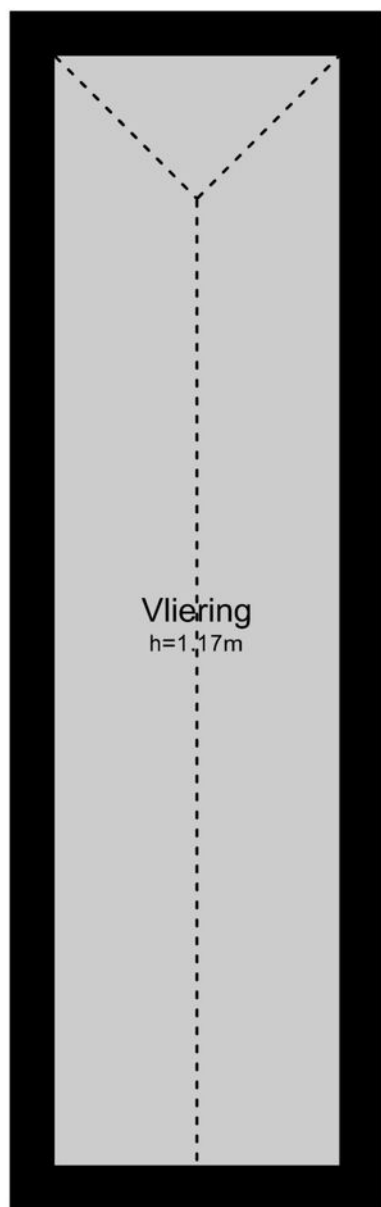


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



1.90 m

7.40 m



Vliering
h=1,17m

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



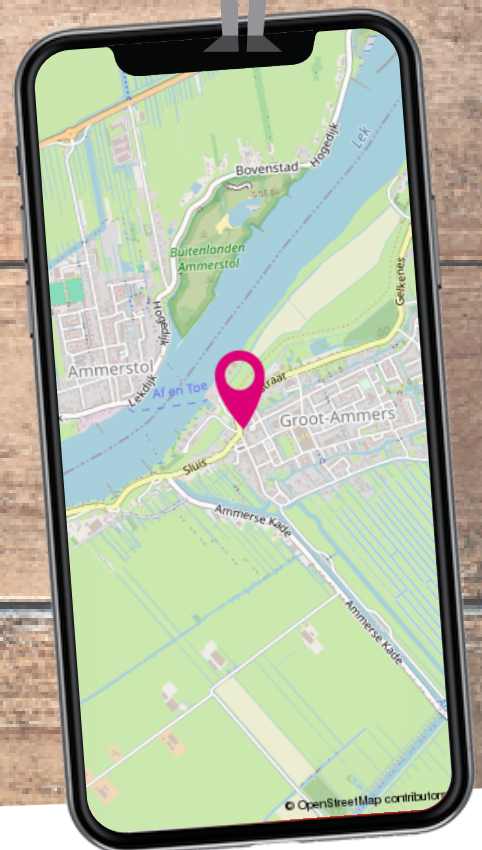
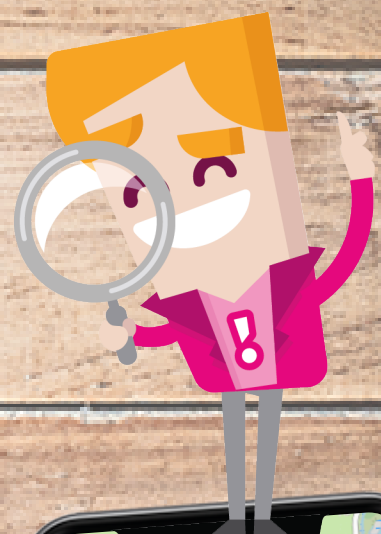
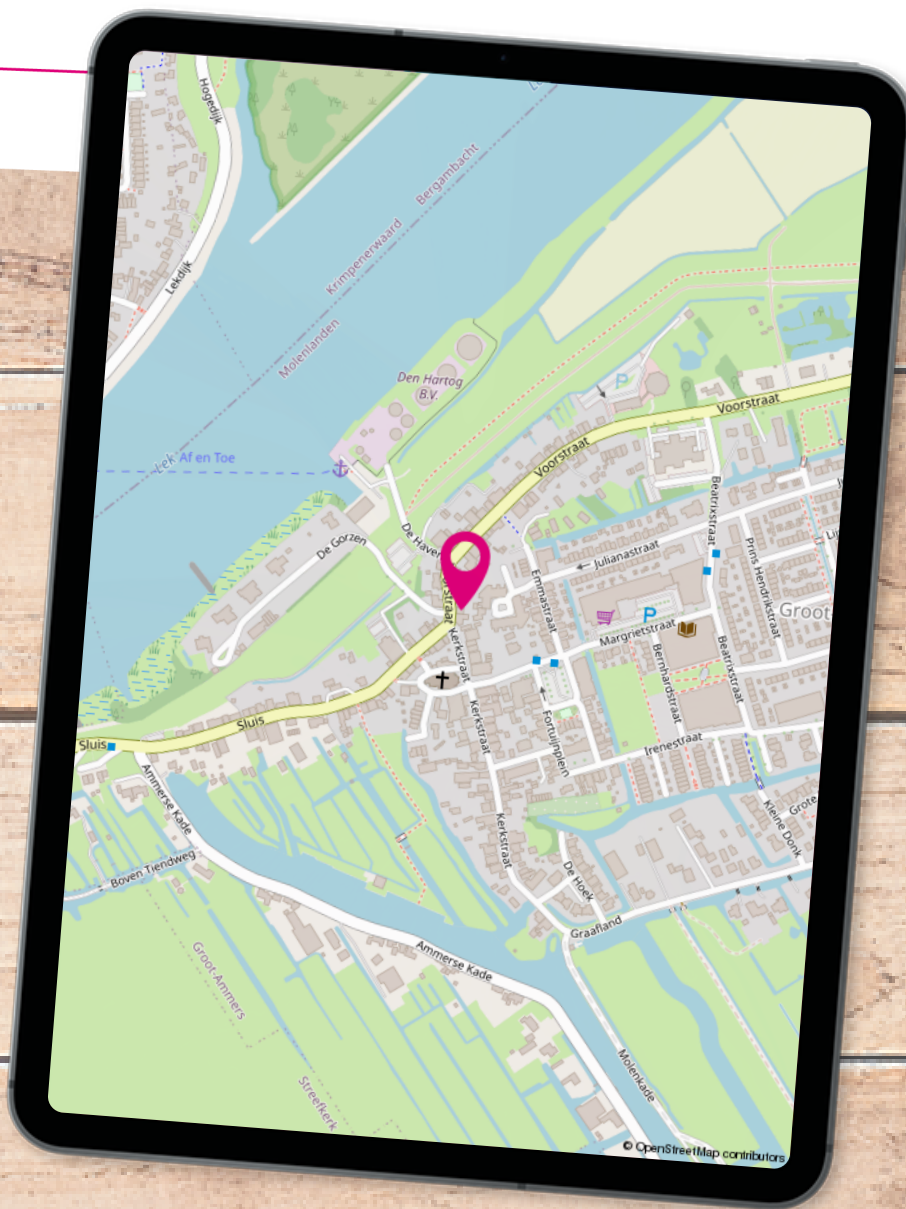
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voorstraat 26



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Groot-Ammers
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5518
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.			
			



Locatie op de kaart

De Voorstraat ligt dichtbij het gezellige centrum van Groot-Ammers. In de buurt zijn voorzieningen zoals een basisscholen, winkelgelegenheid, speeltuin en uitvalswegen te vinden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Vlaggenmast	X		
(Sier) Hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Allesbrander	X		
Kachels	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Gasfornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koffiezetapparaat		X	
Vriezer	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Spiegelwanden		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen	X		



Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Alblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.





*Kortom in de
Molenlanden verveel
je je nooit!*



Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborreld.



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.

Buurt - Molenlanden / Groot-Ammers

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 11%

25 - 44: 27%

45 - 64: 24%

65+: 19%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%



50%



50%



1,4 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**



Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
 Ned.



**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!

