

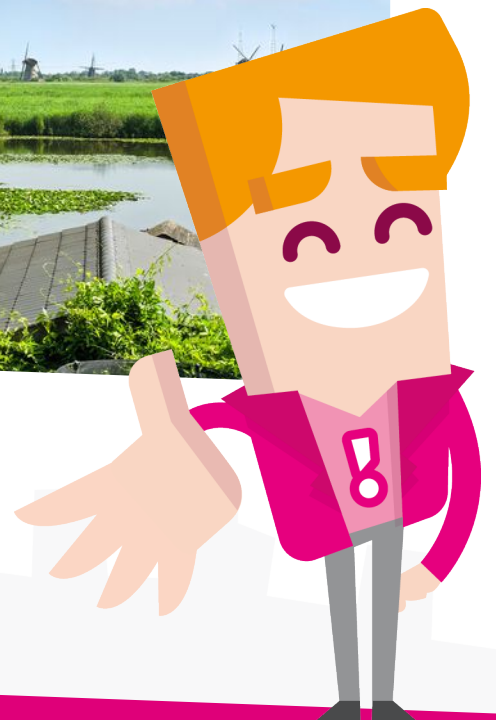
West Kinderdijk 255

ALBLASSERDAM / 2953 XT

Dijkwoning met prachtig
uitzicht en tuin aan water!



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

68m²

Perceeloppervlakte

134m²

Externe bergruimte

12m²

Inhoud

215m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1850

Energie label

D



Steef! woning beoordeling

Deze authentieke dijkwoning biedt een prachtig uitzicht op het schilderachtige molengebied en een diepe achtertuin aan het water, perfect om te suppen of kanoën vanuit je eigen tuin. Het huis heeft een gezellige woonkamer op dijkniveau, een praktische keuken en badkamer in het souterrain en twee slaapkamers met bergzolder boven.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Begane grond

Je komt de woning binnen in een knusse hal. Er is voldoende ruimte om je jassen op te hangen. De hal geeft toegang tot de meterkast en woonkamer.

De woonkamer bevindt zich op dijkniveau en is compact, maar bijzonder **gezellig ingedeeld**. Dankzij het karakteristieke balkenplafond en de warme uitstraling voel je je hier direct thuis. Het uitzicht aan de achterzijde is fenomenaal. Vanuit je woonkamer kijk je uit over de **prachtige molens**, een uitzicht waar je nooit op uitgekeken raakt.

De **spiltrap** geeft een speels accent en verbindt deze knusse ruimte met de rest van de woning. Je kunt ervoor kiezen om een eethoek aan de voorzijde van de woonkamer te plaatsen of juist een **thuiswerkplek**. Ook is het mogelijk om de eethoek in het souterrain te creëren. Met je eigen lievelingskleur op de muur, maak je hier gauw een warm thuis van.





*Waanzinnig uitzicht
op de molens!*

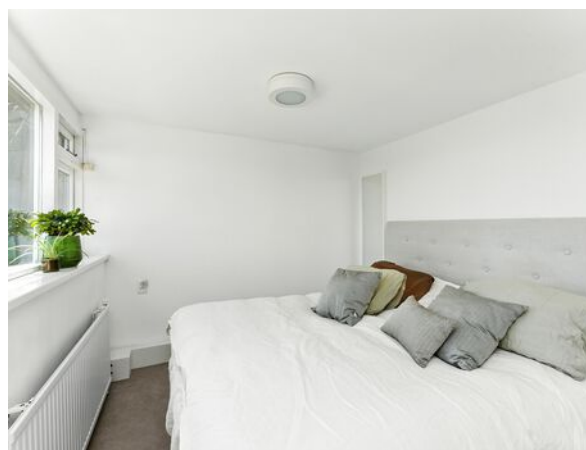


Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de bergzolder. Deze zolder is over de gehele breedte van de woning en ideaal voor het opbergen van je seizoenspullen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een **royale slaapkamer** met een uitzicht dat elke ochtend bijzonder maakt. Vanuit je bed kijk je uit op de molens, een prachtig en rustgevend plaatje dat nooit verveelt. De kamer is ruim genoeg voor een groot bed en een royale kledingkast. Op zonnige dagen zorgt het **rolluik** voor extra comfort en schaduw. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een prima slaapkamer. De dakkapel met kunststof kozijnen zorgt voor extra ruimte en veel licht. Verder is de kamer uitgerust met een rolluik en horren. Ook vind je hier een fonteintje en de Cv-ketel (2024) is netjes weggewerkt achter een kast.





*Twée keurige
slaapkamers!*



Souterrain

De keuken bevindt zich in het souterrain en straalt meteen sfeer en karakter uit. Via de openslaande deuren stap je zo de tuin in, ideaal voor een ontbijtje in de zon of een gezellige borrel buiten.

De keuken is van alle gemakken voorzien: een oven, 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, apothekerskast en een **vaatwasser**. Daarnaast is er een directe toegang naar de badkamer.

De badkamer is inpandig en verrassend **ruim opgezet**. Extra handig is de aansluiting voor wasmachine en droger, zodat je de was na het wassen zo in de tuin kunt ophangen. De badkamer is voorzien van een zwevend closet, een **ligbad**, een meubel met geïntegreerde wastafel, een designradiator, inbouwspots en mechanische ventilatie.





*Sfeervol en knus!
Toegang tot de tuin!*



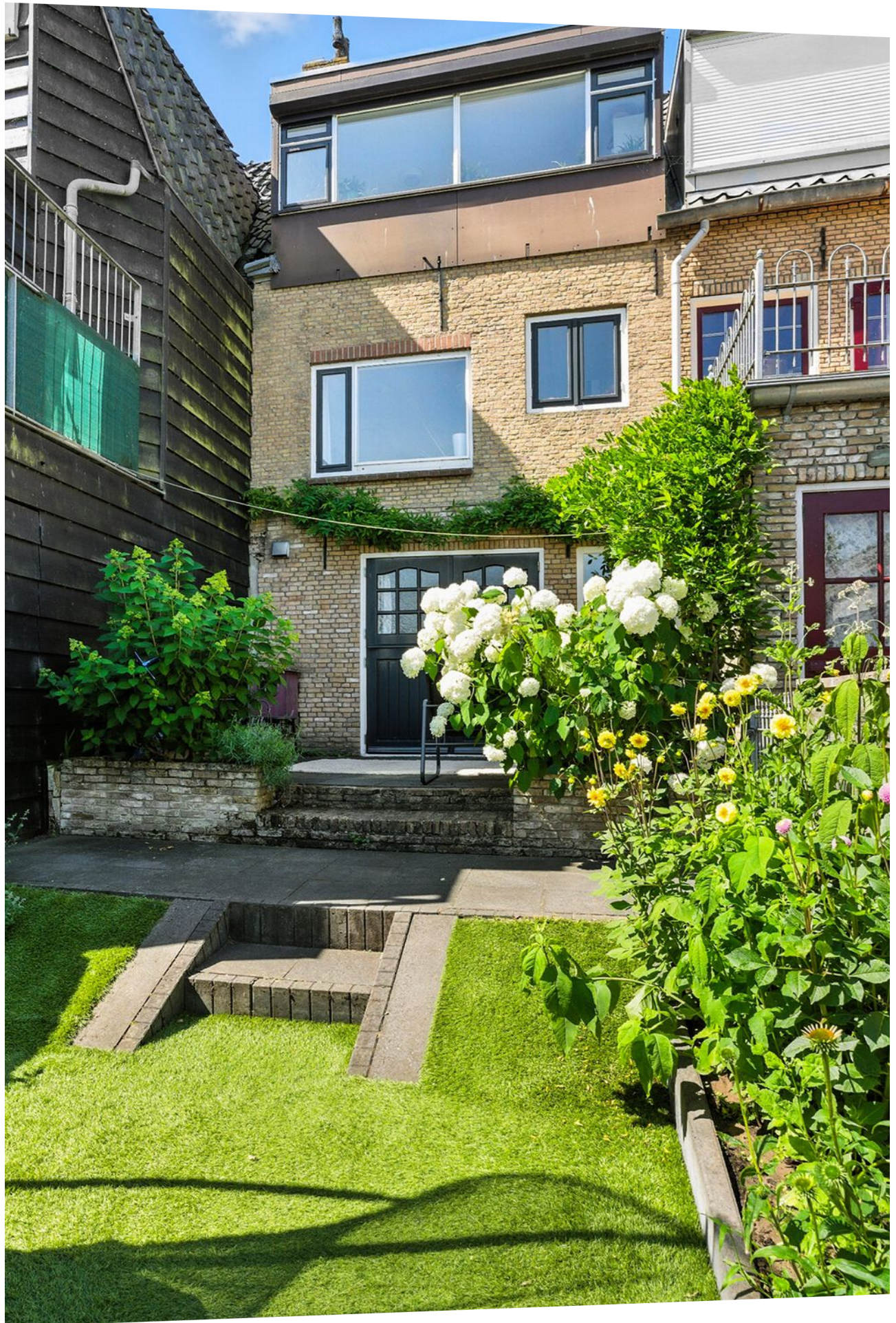
Tuin

Aan de voorzijde van de woning ligt een charmante, kleine voortuin (afm. ca. 1.20 x 4.50) op het zonnige zuidwesten. De entree is extra sfeervol dankzij de prachtige blauwereggen, die in het seizoen zorgt voor een vrolijke en uitnodigende uitstraling.

De achtertuin (afm. ca. 22.00 x 4.50) ligt op het noordoosten en is prachtig beplant met onder andere **dahlia's en annabellen**. Direct aan de woning is een gezellige zithoek, waar je 's ochtends heerlijk van het zonnetje geniet. Achter in de tuin vind je een **kleine overkapping** en een ruim **terras aan het water**, met een uniek uitzicht op de molens. Dat is waarom je hier wilt wonen! Voor de watersportliefhebber is het extra fijn, een bootje aanleggen of een sup meenemen is hier mogelijk. Achterom kom je via het recht van overpad langs de burens. De houten blokhut is een echte plus voor de tuin. Met een gezellig stukje overkapping aan het water is het de perfecte plek om te ontspannen. De blokhut is voorzien van elektra en heeft ruimte voor je (tuin)gereedschap.

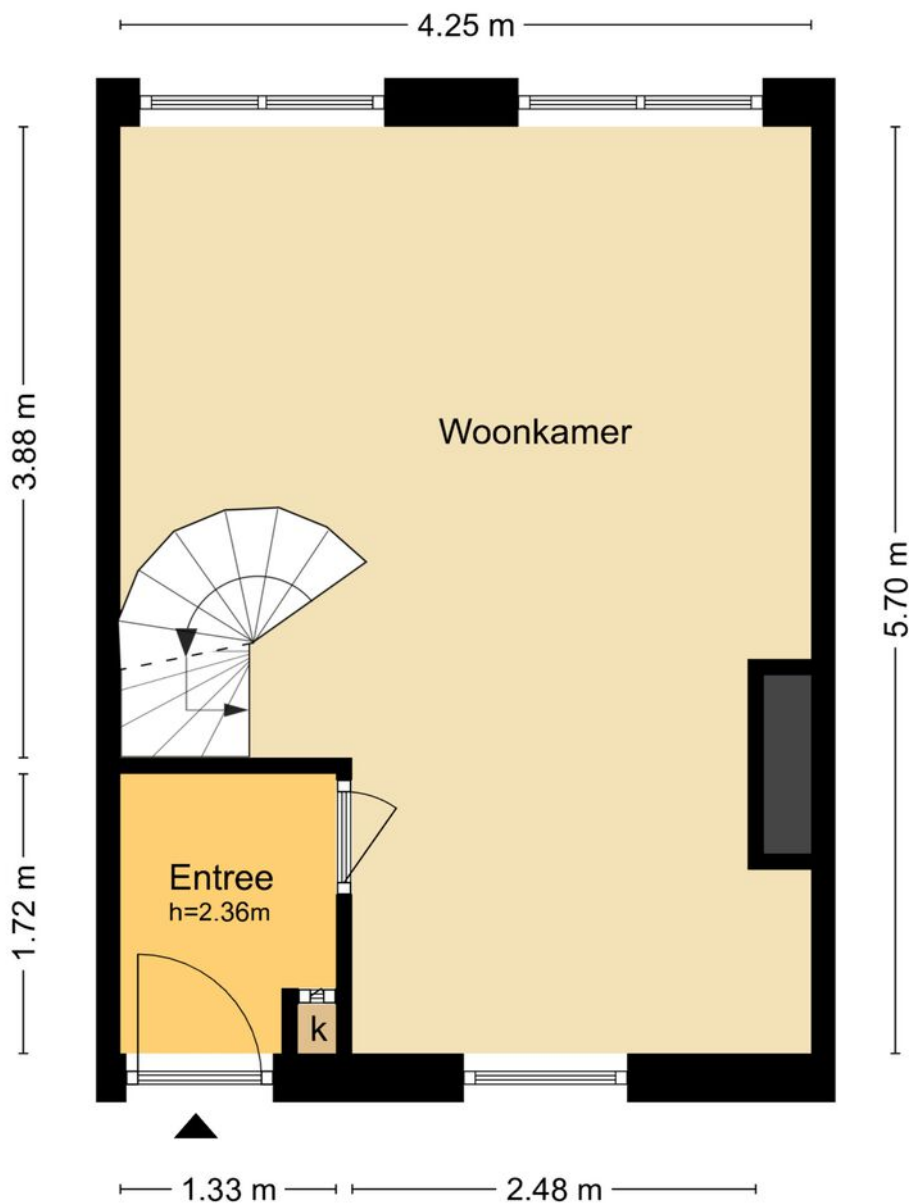




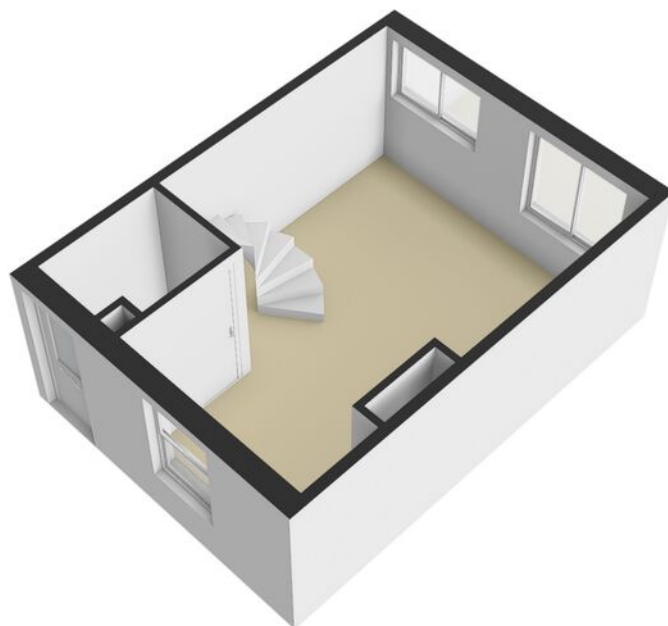
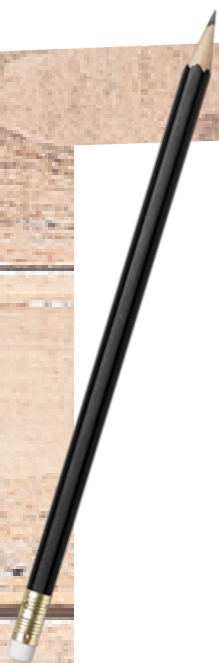




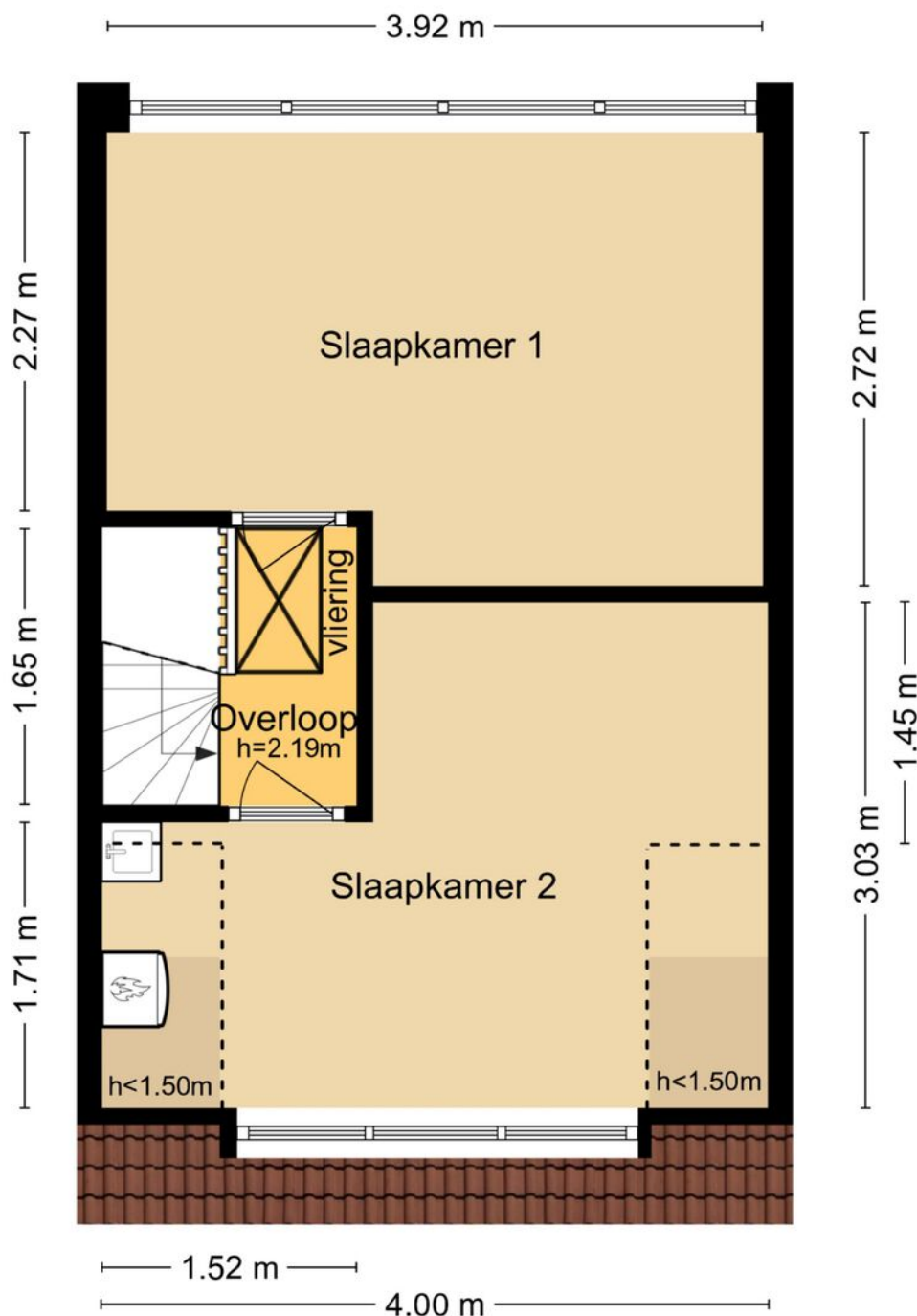
Plattegronden



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

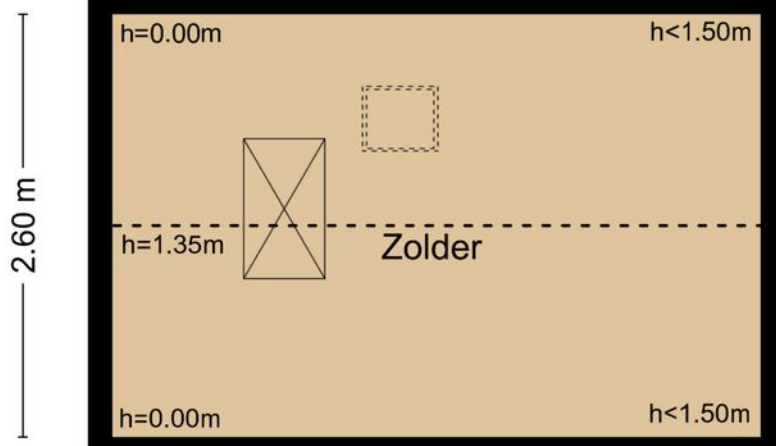


Plattegronden



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

4.00 m

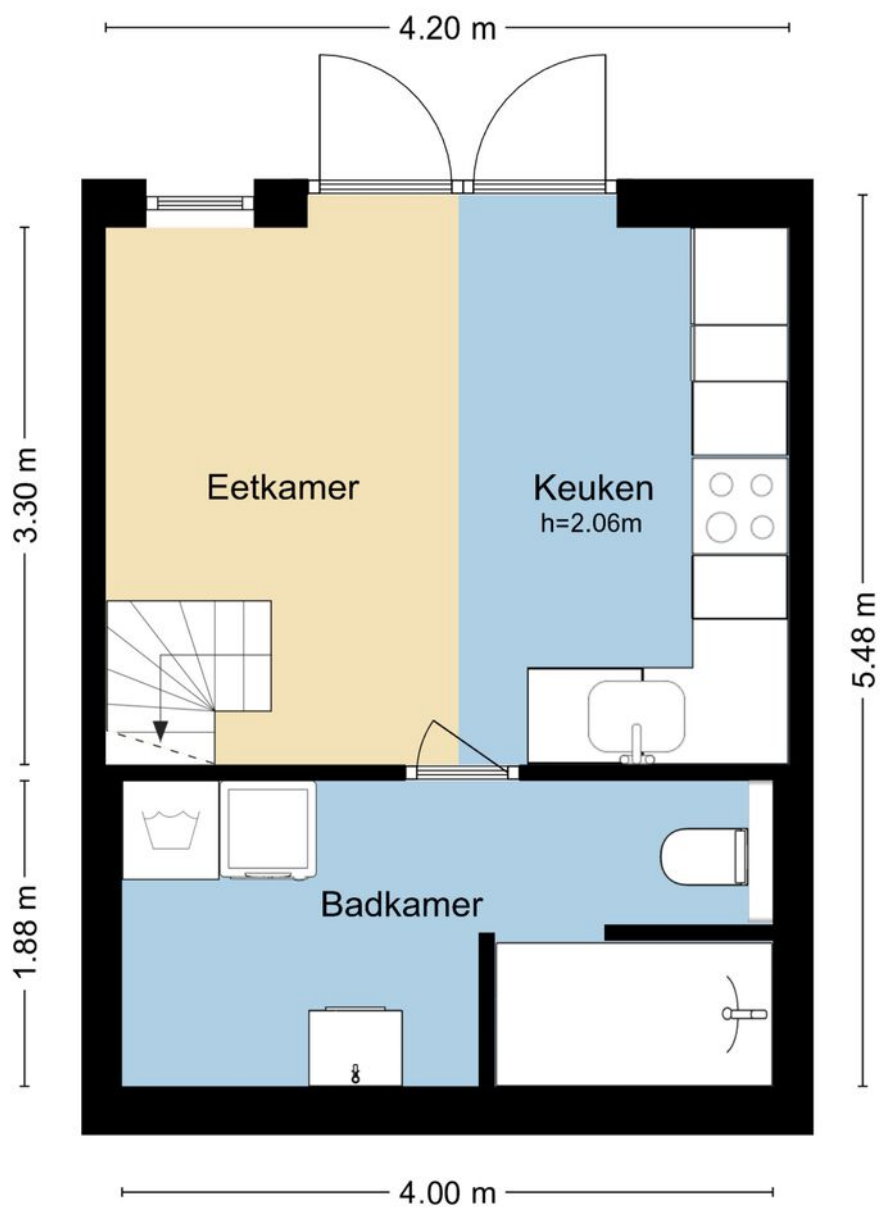


4.00 m

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



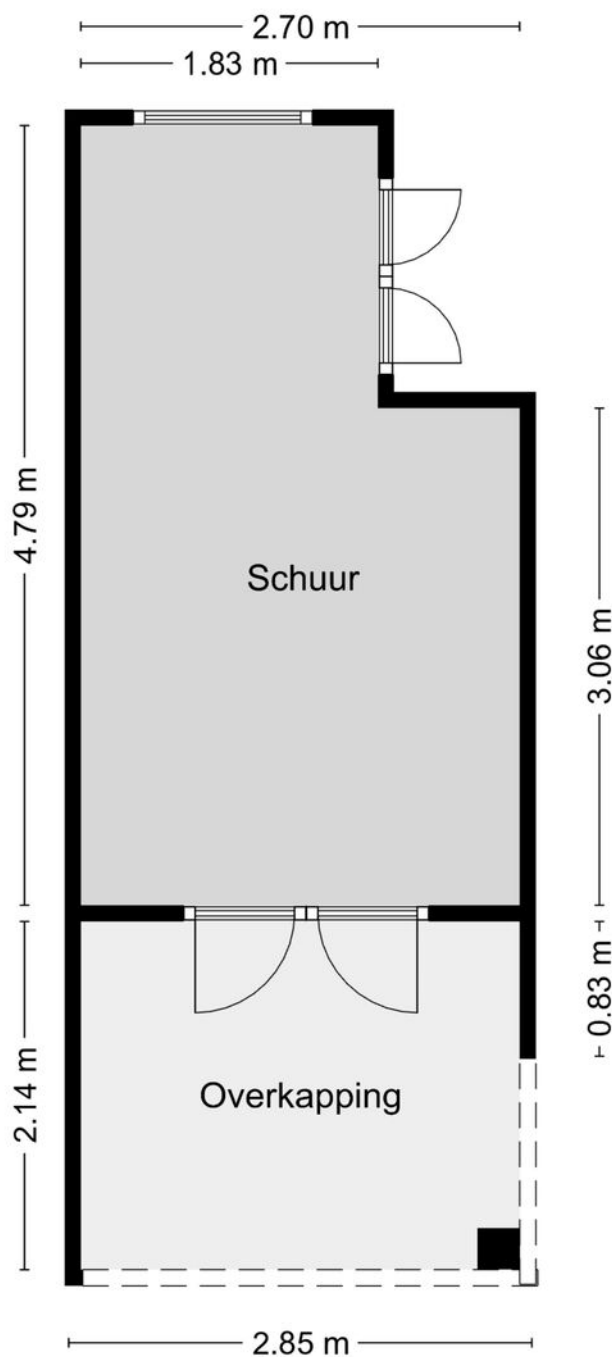
Plattegronden



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: West Kinderdijk 255



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblaserdam

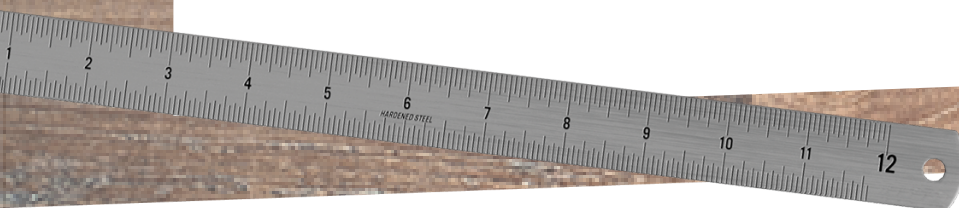
Sectie A

Perceel 7851

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 10 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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Kinderspeelhuis en houten bank	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat / Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Kokend waterkraan	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Kookplaat	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Wasmachine			X
Wasdroger			X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Gas) fornuis	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting / Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Open kast / ladekast slaapkamer	X		
Ikea kast woonkamer	X		
TV meubel woonkamer		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat			X
Ligbad	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoetsluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Hoogslaper met bureau / sanitairmeubel	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 / Dijk

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 14%

25 - 44: 19%

45 - 64: 27%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 22%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 92%

Huur: 8%



48%



52%



1,3 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!

