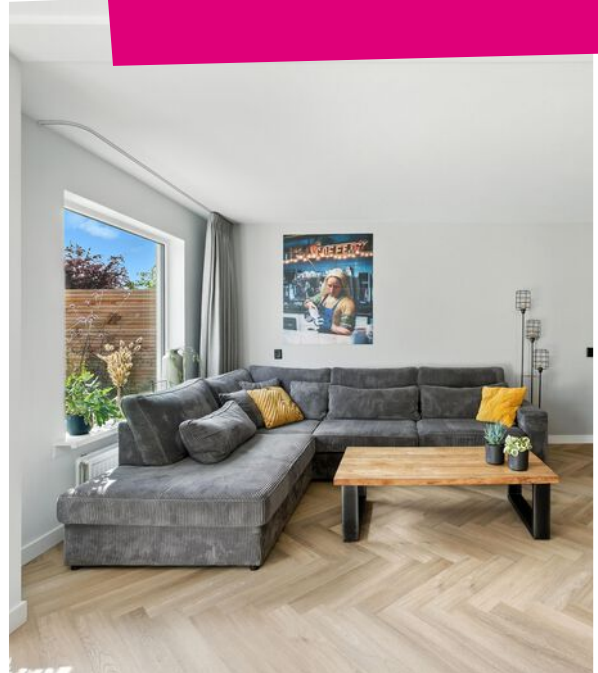


De Vang 12

ALBLASSERDAM / 2954 PA

Instapklare tweekapper
met zes slaapkamers!



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

138m²

Perceeloppervlakte

267m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

483m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

6

Bouwjaar

1993

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

De woning heeft zes slaapkamers en is ideaal voor gezinnen. De afgelopen jaren is de woning volledig gemoderniseerd en voorzien van een lichte woonkamer, een moderne keuken en ruime slaapkamers. Daarnaast heeft de woning een verzorgde tuin. De kozijnen zijn van kunststof, er zijn 17 zonnepanelen aanwezig en de woning heeft energielabel B.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





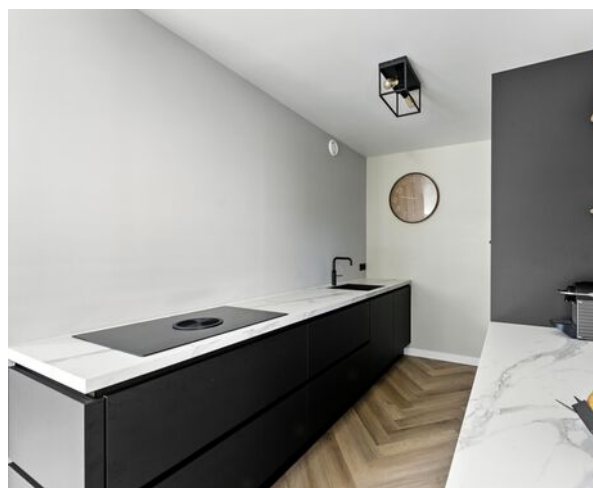
Begane grond

De lange hal valt direct op en de doorlopende PVC-vloer op de begane grond zorgt voor een rustige uitstraling. De handige voorraadkast biedt extra opbergruimte.

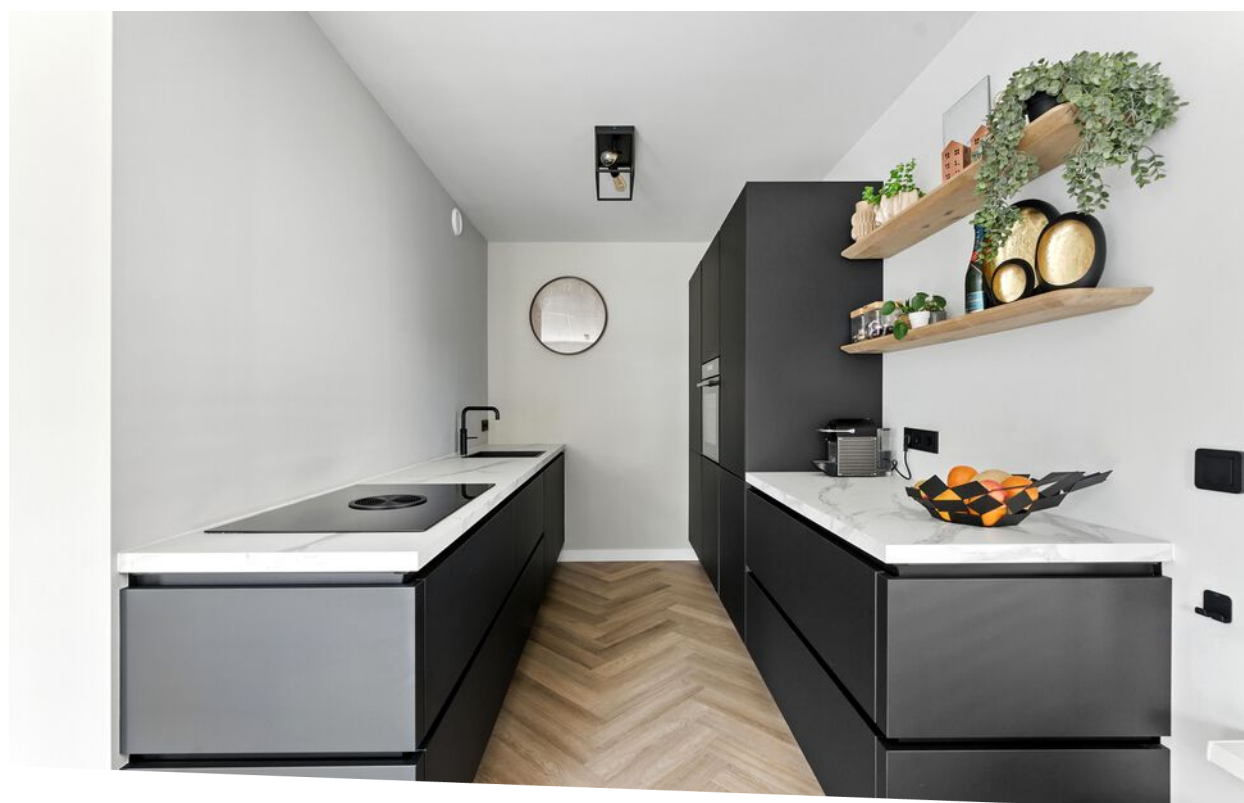
De woonkamer is zeer ruim van opzet en biedt volop leefruimte voor het hele gezin. Dankzij de **grote schuifpui** geniet je van veel lichtinval en uitzicht op de tuin. De stijlvolle visgraatvloer geeft de ruimte een luxe en warme uitstraling. De gezellige houtkachel zorgt voor extra sfeer. Bovendien zijn de **kunststof kozijnen** onderhoudsvriendelijk en duurzaam.

De **moderne keuken** is uitgevoerd in twee rechte opstellingen met stijlvolle matzwarte fronten en een marmerlook werkblad. Helemaal van deze tijd en keurig afgewerkt. Aan alles is gedacht: een oven, een **Bora inductiekookplaat** met geïntegreerde afzuiging, een koelkast, **Quooker** en een vaatwasser maken de keuken compleet. Klaar voor gebruik!





*Alles is de afgelopen
2 jaar verbouwd!*



Begane grond

Op de begane grond zijn twee slaapkamers te vinden. De kleinere slaapkamer zou je kunnen verbouwen tot badkamer, waardoor je het mogelijk maakt om gelijkvloers te wonen. Of houd je het liever zo?

De kleinere slaapkamer heeft een prima formaat, die ook uitstekend als kantoor te gebruiken is. De ruimte is strak afgewerkt, heerlijk knus en voorzien van **horren** voor de ramen. Vanuit hier heb je prettig uitzicht op de voortuin. De andere slaapkamer is ruim van formaat en heeft een grote **inbouwkast**.





*Slapen op de
begane grond!*



Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een mooie laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond en deze afwerking vind je terug over de gehele verdieping.

De ruime badkamer is van alle gemakken voorzien en uitgevoerd in een stijlvolle zwart-wit kleurstelling. De ruimte beschikt over een **dubbele wastafel**, toilet, ligbad, douche, inbouwspots, een designradiator en mechanische ventilatie. De inpandige **wasruimte** is ideaal ingericht met aansluitingen voor wasmachine en droger. Er is voldoende ruimte voor je strijkplank en andere wasbenodigdheden. De slaapkamers zijn allen van ruim formaat en **keurig afgewerkt**. Even schilderen in je favoriete kleur en je kunt er zo intrekken. De kamers aan de achterzijde hebben zicht op de prachtige achtertuin.





*Keurige afwerking
door gehele woning!*



Tweede verdieping

De kleine voorzolder biedt toegang tot de slaapkamer en is voorzien van handige achter schotten waar de Cv-ketel, mechanische ventilatie en de verdeler van de zonnepanelen netjes zijn weggewerkt. Daarnaast is er nog wat extra opslagruimte beschikbaar.

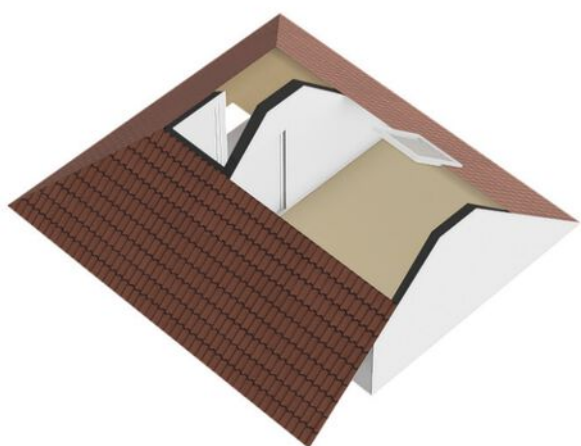
De leuke slaapkamer op zolder is licht dankzij het dakraam en biedt praktische opbergruimte onder de schuine daken. Door de speelse vorm is het een gezellige en knusse ruimte.

Op het dak van de woning liggen **17 zonnepanelen**. Ideaal voor een lagere energierekening.





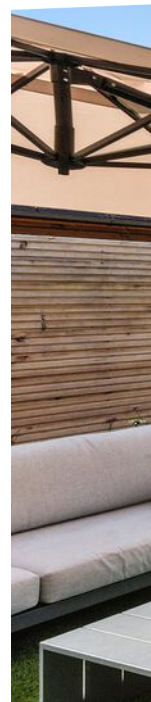
*In totaal zes
slaapkamers!*



Tuin

De keurig onderhouden voortuin (afm. ca. 5.90 x 6.20) ligt op het zonnige zuidwesten en is sfeervol ingericht met leuke haagjes. Er is een praktische oprit (afm. ca. 5.30 x 3.30) voor de auto, een schapenhekje en een ingebouwde trampoline voor de kinderen.

Je kunt er een gezellig zitje plaatsen om heerlijk van de zon te genieten. Via een zijpad (afm. ca. 12.00 x 1.70) is de achtertuin gemakkelijk bereikbaar. Het zijpad is ook handig om je kliko's te plaatsen. De prachtige achtertuin ligt op het noordoosten en is **recentelijk aangelegd**. Met een onderhoudsvriendelijk composiet terras, **cortenstaal** elementen bij de beplanting en een strak kunstgrasapijt is het een stijlvolle en zonnige buitenruimte. De tuin is uitgerust met water- en elektra-aansluitingen, ideaal voor diverse gebruiksmogelijkheden. Een heerlijke tuin waar gezinnen volop kunnen genieten! In de tuin staat een houten **blokhut** met een klein stukje overkapping. De blokhut is voorzien van elektra- en wateraansluiting.





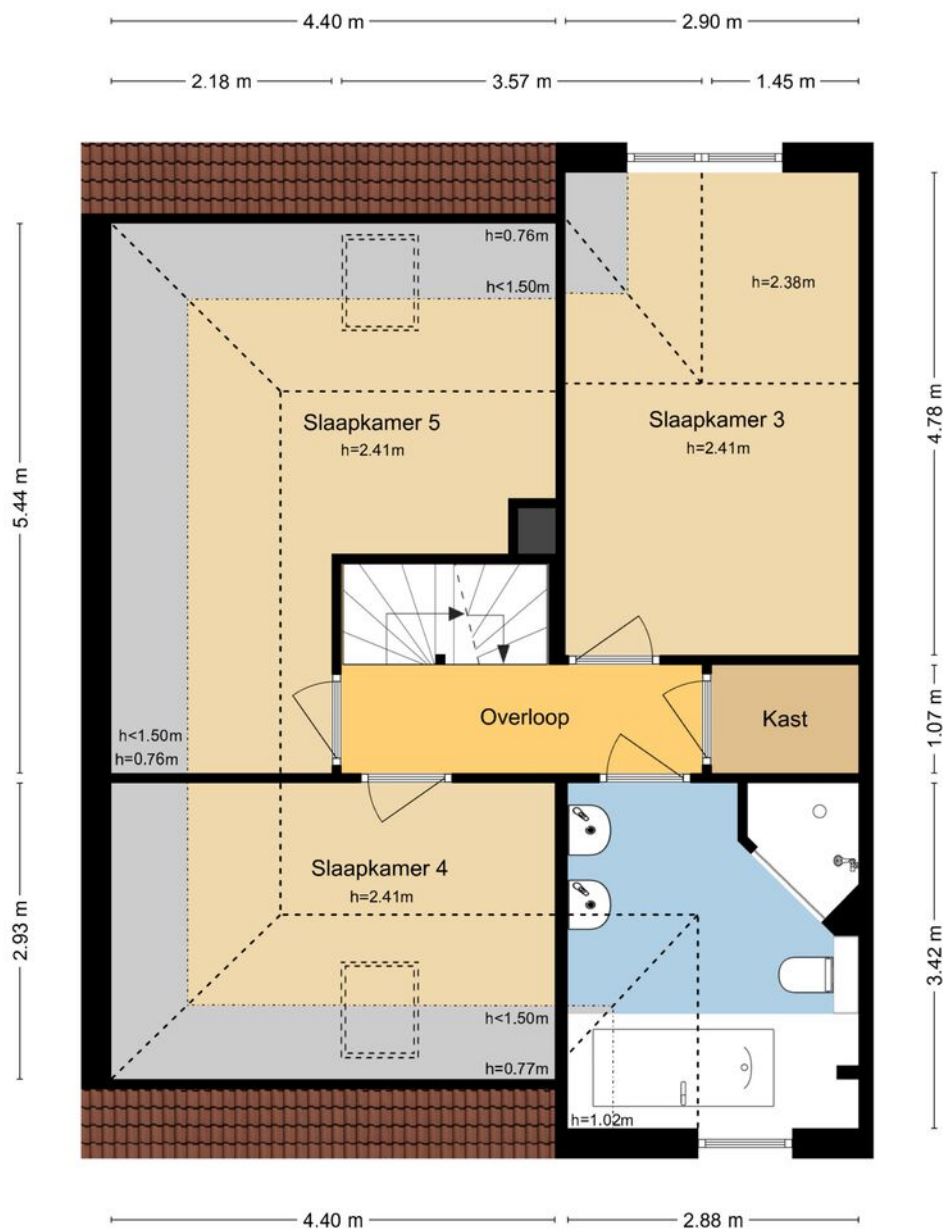




Plattegronden



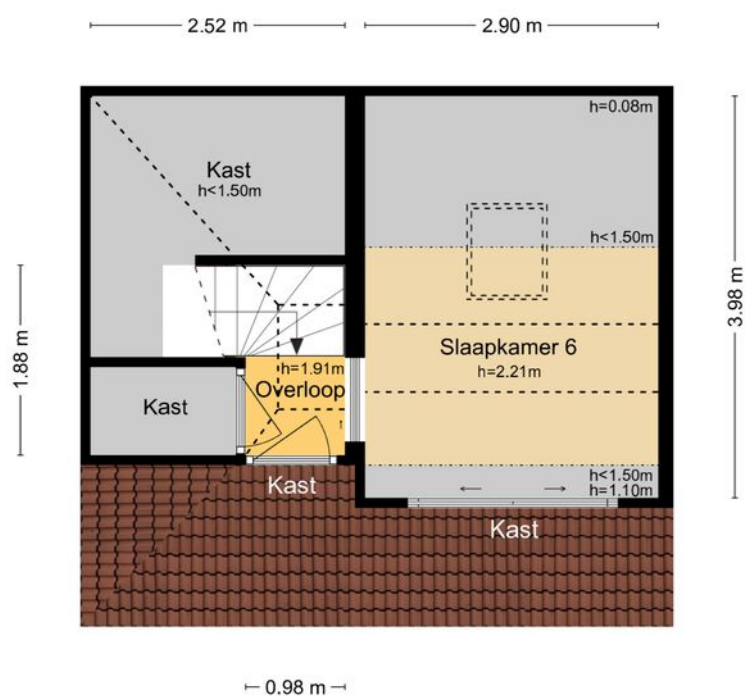
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



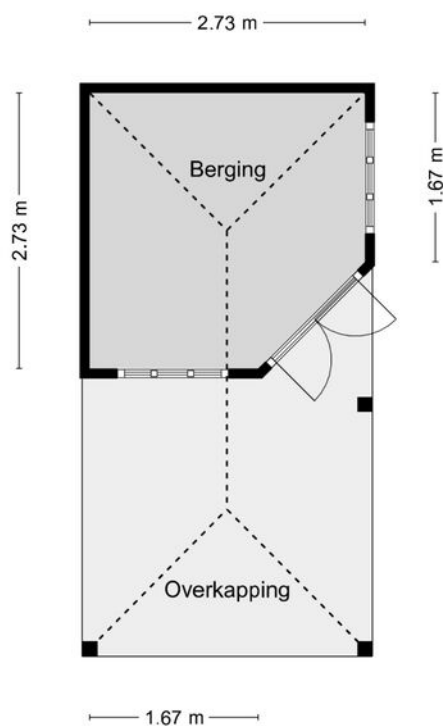
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl



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

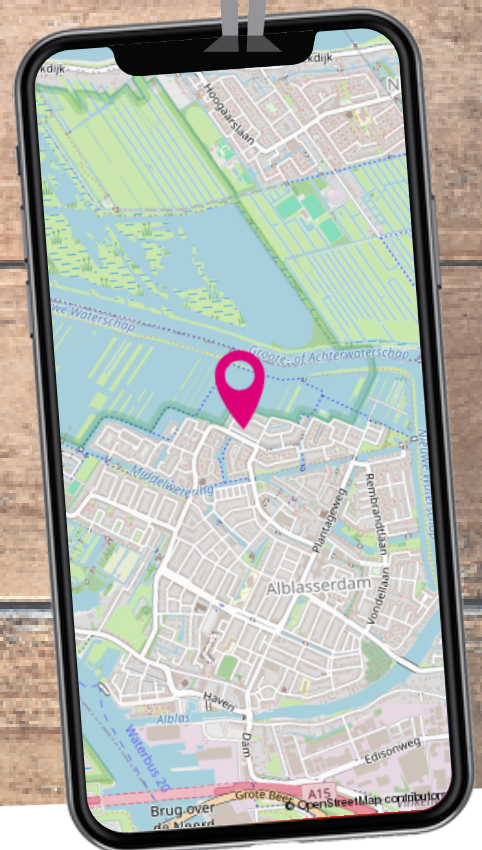
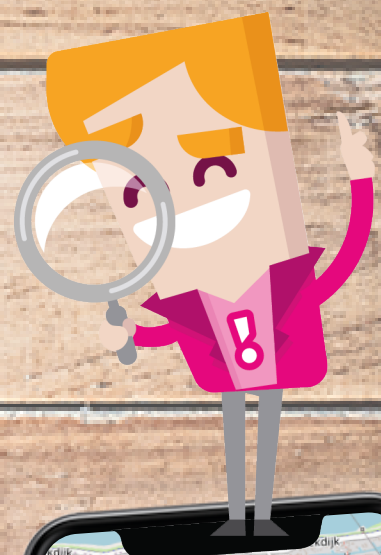
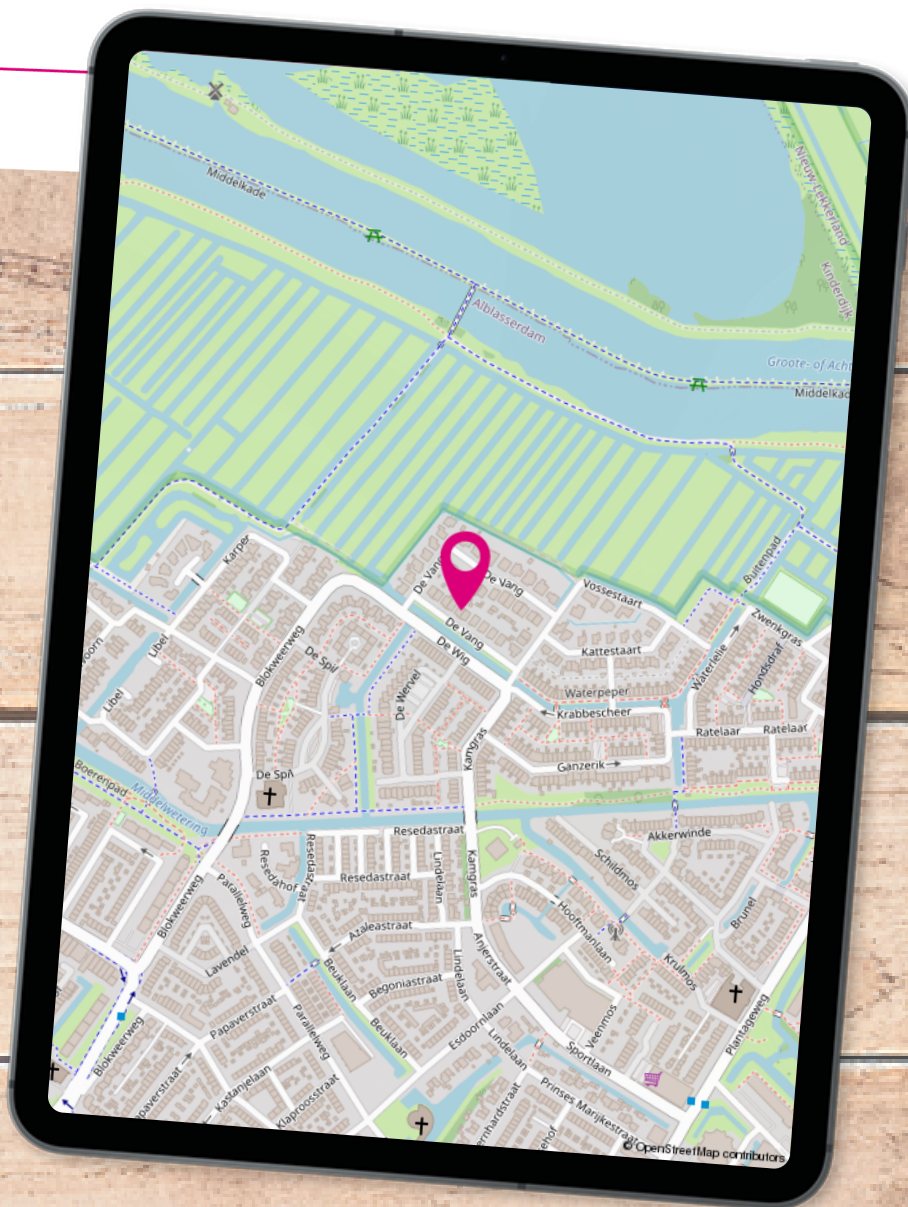
Uw referentie: De Vang 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3717	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 30 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 Vang ligt in een rustige omgeving. Natuurgebied De Boezem en het molengebied van Kinderdijk met haar mooie wandel- en fietsroutes, zijn op korte afstand te vinden. Het centrum bevindt zich op ca. 6 minuten fietsafstand.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
(sier)hek	X		
Trompoline			X
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Rolgordijnen			X
Vitrages			X
Jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Kokend waterkraan (Quooker)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron/combi)oven	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Vriezer		X	
Koffieapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage		X	
Sanitaire voorzieningen			
Toiletpot met toiletrolhouder	X		
Wastafel(s) met meubel	X		
Llgbad	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



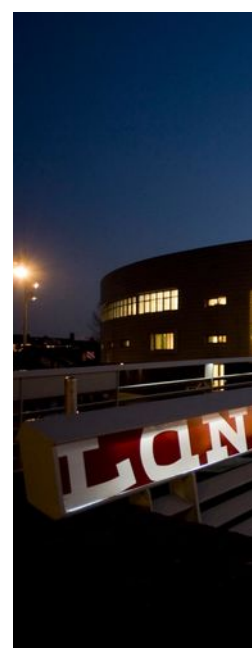
Wonen in ...

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 / Middelland

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 21%

45 - 64: 36%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 16%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 47%

Koop / huur



Koop: 100%

Huur: 0%



50%



50%



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!

