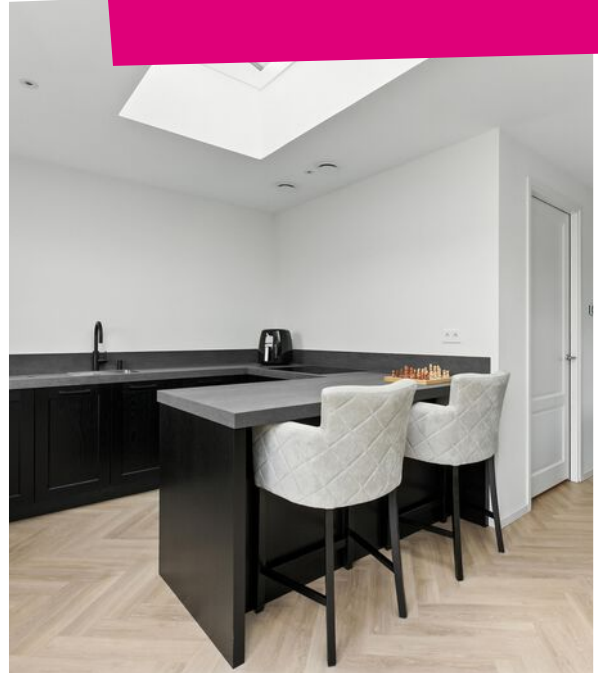


Raapzaadhof 1

ALBLASSERDAM / 2952 EG

Prachtige, vrijstaande
woning aan het 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

172m²

Perceeloppervlakte

619m²

Ov. inpandige ruimte

19m²

Inhoud

691m³

Tuin ligging

Noorden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2021

Energie label

A+++



Steef! woning beoordeling

Vrijstaand wonen aan het water! Deze woning combineert luxe, rust en duurzaamheid. Denk aan een royale leefkeuken, 4 (mogelijk 6) slaapkamers, vloerverwarming, A+++, warmtepomp, 9 zonnepanelen en een prachtige tuin met aanlegvlinder. Stap in je boot en vaar zo de Alblas op! Een combinatie van luxe, rust en duurzaam wonen op een schitterende locatie.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



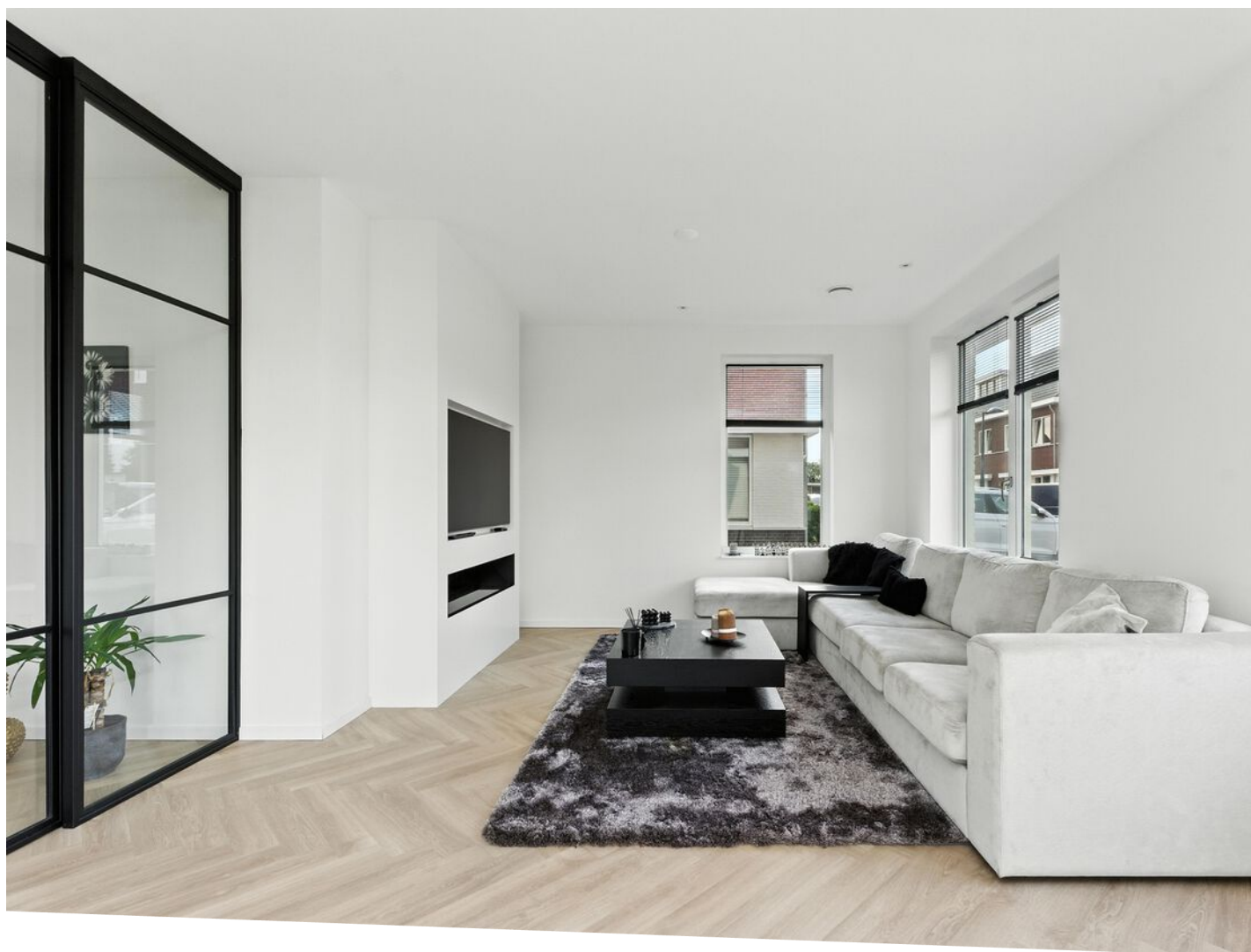


Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de moderne afwerking op. Een echte eyecatcher is de stalen deur naar de woonkamer. De begane grond heeft vloerverwarming.

De begane grond voelt **licht en ruim** aan, met aan de voorzijde een gezellige zitkamer en aan de tuinzijde de royale leefkeuken in de 3 meter diepe aanbouw. Dankzij de **grote raampartijen**, erker, schuifpui en de lichtstraat in de keuken is er overal daglicht en zicht op de tuin. In het midden van de ruimte is er plek voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige

diners. De open keuken is uitgevoerd in matzwart met een **bar**, veel werkruimte en uiteraard voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. De aangrenzende bijkeuken biedt extra opbergruimte en herbergt de techniek zoals de **warmtepomp** en omvormer. Ook is er een praktische berging met wasmachine- en drogeraansluiting en toegang tot de tuin.





*Prachtige
visgraatvloer!*



Eerste verdieping

De L-vormige overloop is verrassend licht dankzij het zijraam. De eerste verdieping is voorzien van een separate toiletruimte, ideaal! De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en sfeervol.

Twee grote inbouwkasten zorgen voor volop opbergruimte. Het uitzicht over de wijk is prettig en geeft een vrij gevoel. Slaapkamer twee heeft een fijne ligging aan de voor- en zijkant van de woning. Dankzij de grote ramen en het screen is er **veel daglicht** en comfort. De ruimte is goed in te delen en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed. Slaapkamer drie is een ruime slaapkamer gelegen aan de achter- en zijkant van de woning. De kamer is voorzien van een **screen** en een keurige inbouwkast. De badkamer is praktisch en compleet ingericht. Met zowel een ligbad als een douche heb je de luxe om te kiezen.





*Triple beglazing in
gehele woning!*



Tweede verdieping

De overloop is een grote, open ruimte voorzien van airconditioning, twee dakramen en twee dakkapellen, waardoor er veel licht en ventilatie is. Via de overloop is er toegang tot de vliering en tot slaapkamer vier.

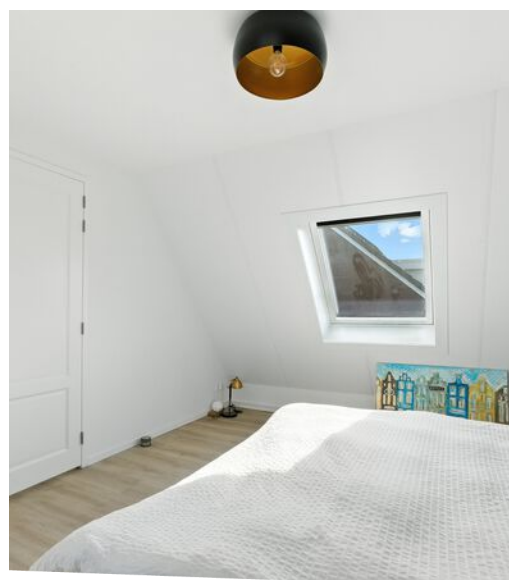
Dankzij de royale afmetingen is het mogelijk om hier twee extra kamers te realiseren. Momenteel is het één grote open ruimte met volop mogelijkheden. Ideaal als werkplek, hobbyruimte of toekomstige slaapkamers.

Slaapkamer vier is een heerlijke, lichte ruimte met veel comfort. Voorzien van een **dakkapel** en een **dakraam**, waardoor er volop daglicht binnenkomt. De **airconditioning** zorgt het hele jaar door voor een prettig binnenklimaat. Een fijne slaapkamer met een rustige ligging, perfect voor slapen, studeren of als logeerkamer.





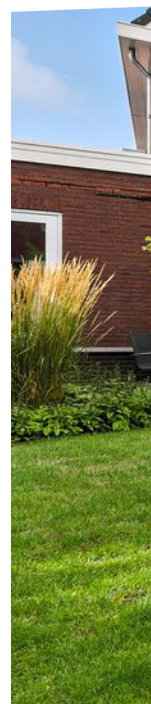
*Dakkapellen en
dakramen!*



Tuin

De prachtige voortuin (5.30 x 12.20) is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is met zorg en smaak aangelegd, met een mooie combinatie van bloemen, planten en cortenstaal elementen. De oprit (afm. ca. 13.00 x 3.00) biedt plaats aan meerdere auto's.

Via de voortuin heb je toegang tot een ruime **berging**. De zijtuin (afm. ca. 13.00 x 6.20) ligt aan het water en geeft via een poort toegang tot de achtertuin. De achtertuin (afm. ca. 15.00 x 16.00) is werkelijk **prachtig aangelegd**, met een organische indeling, veel groen en een fijne afwisseling van beplanting, gras, cortenstaal en een vlonder aan het water. Hier geniet je van rust, privacy en de mogelijkheid om een bootje aan te leggen. Geweldig toch?! In je bootje stappen en zo naar de Alblas varen. De tuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de royale afmetingen zijn er altijd zonnige plekjes te vinden. De tuin is voorzien van water- en elektravoorzieningen. Het **tuinhuis** biedt een fijne plek in de schaduw en is af te sluiten met glazen wanden.





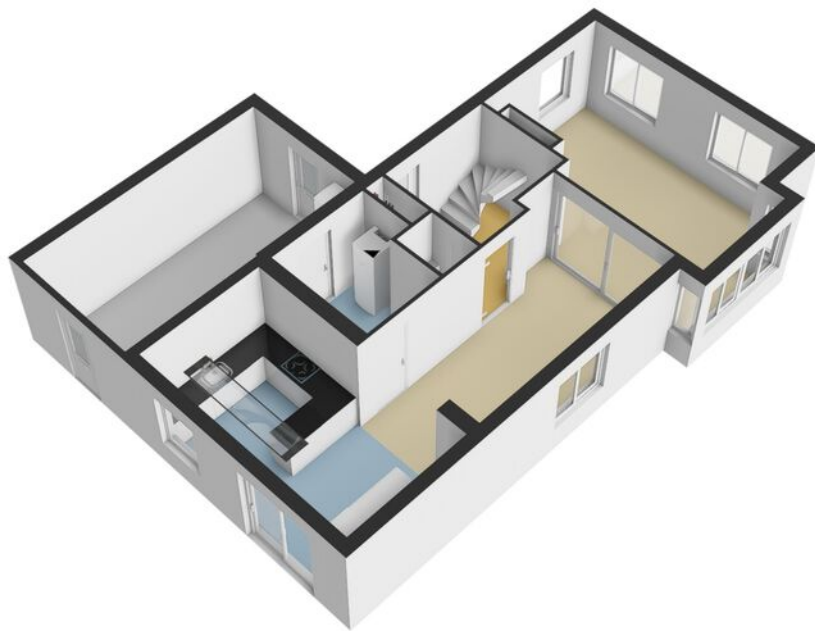
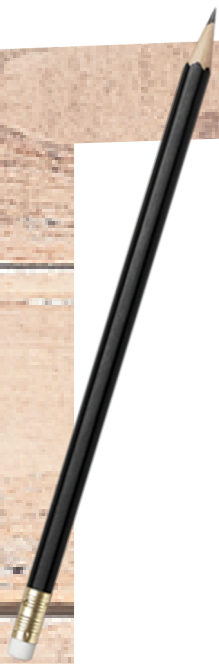




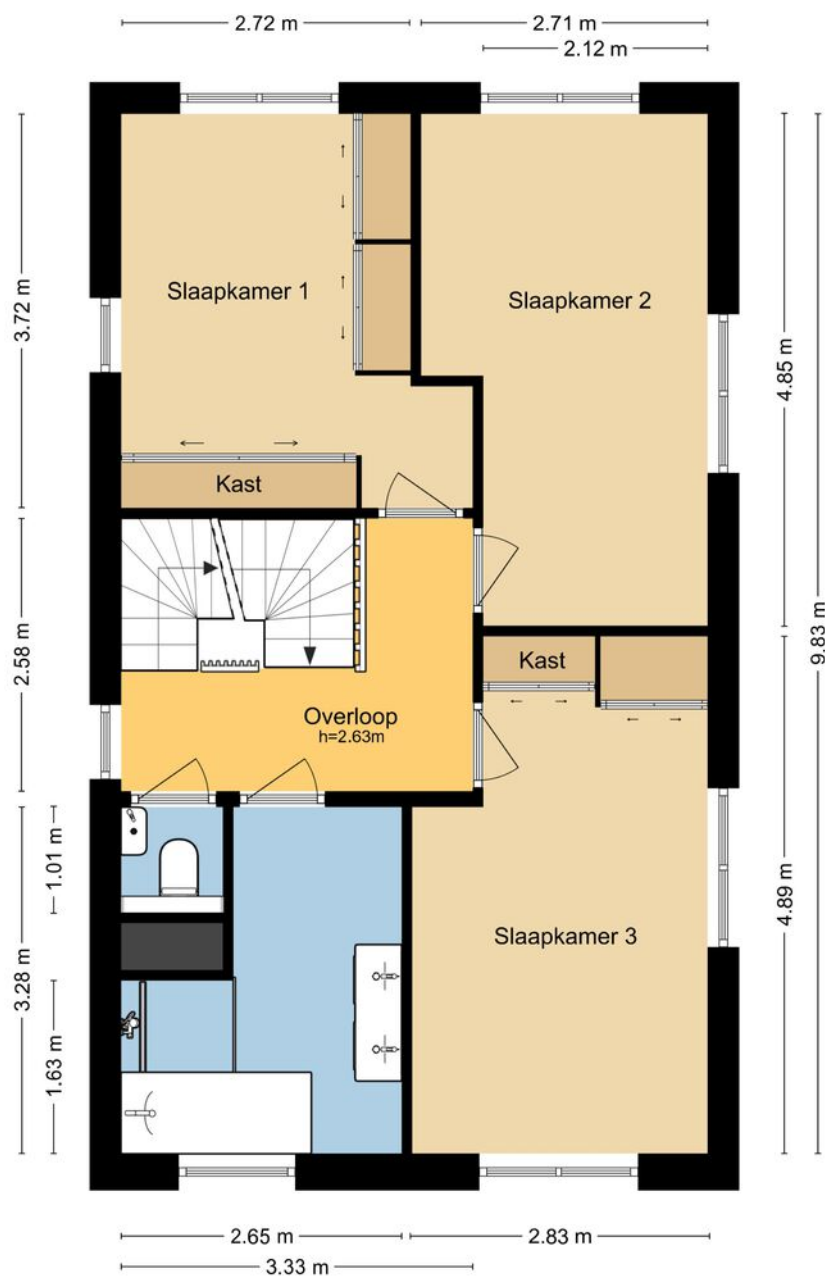
Plattegronden



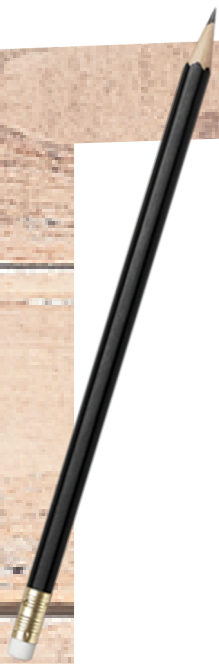
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



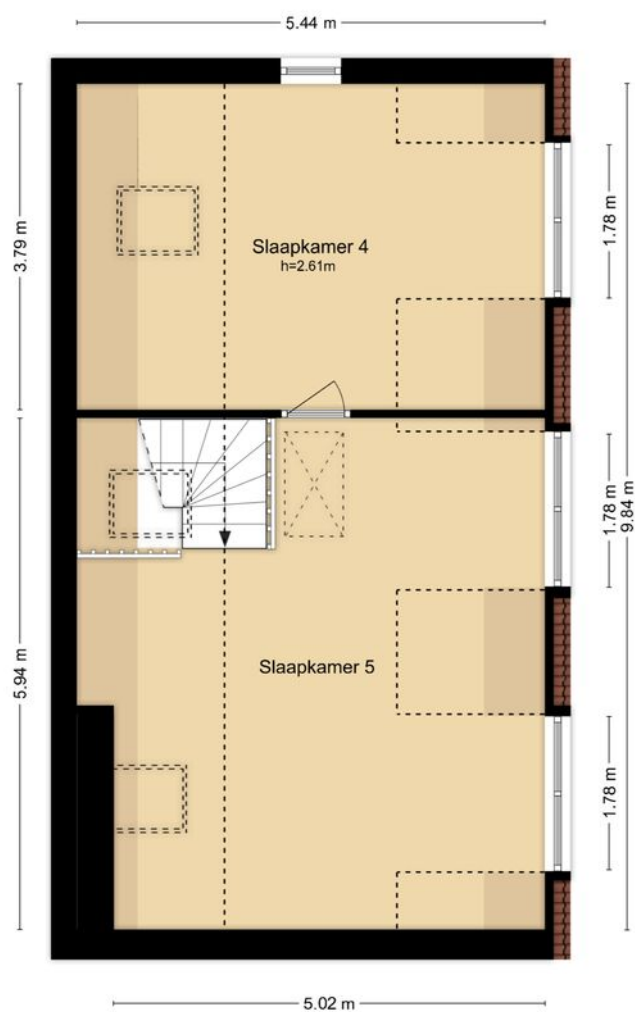
Plattegronden



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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Raapzaadhof 1

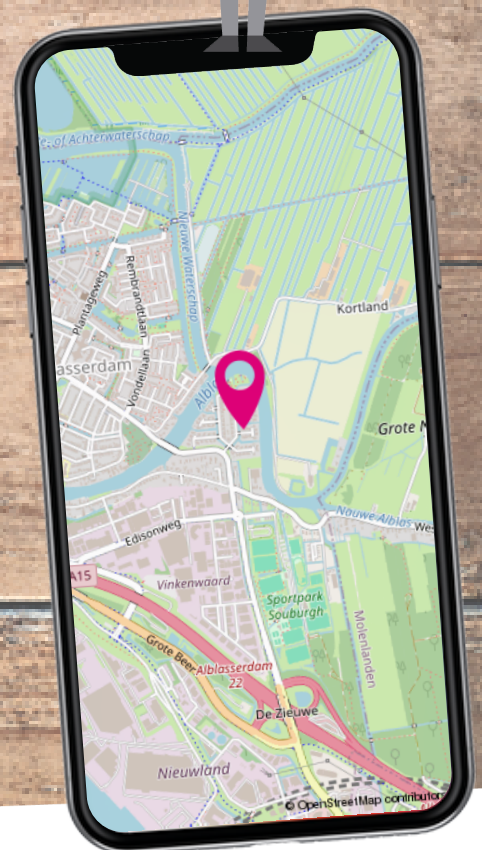
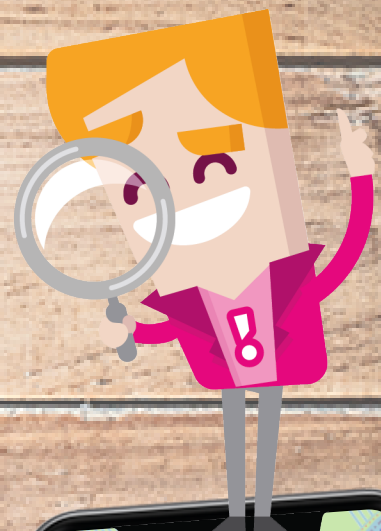
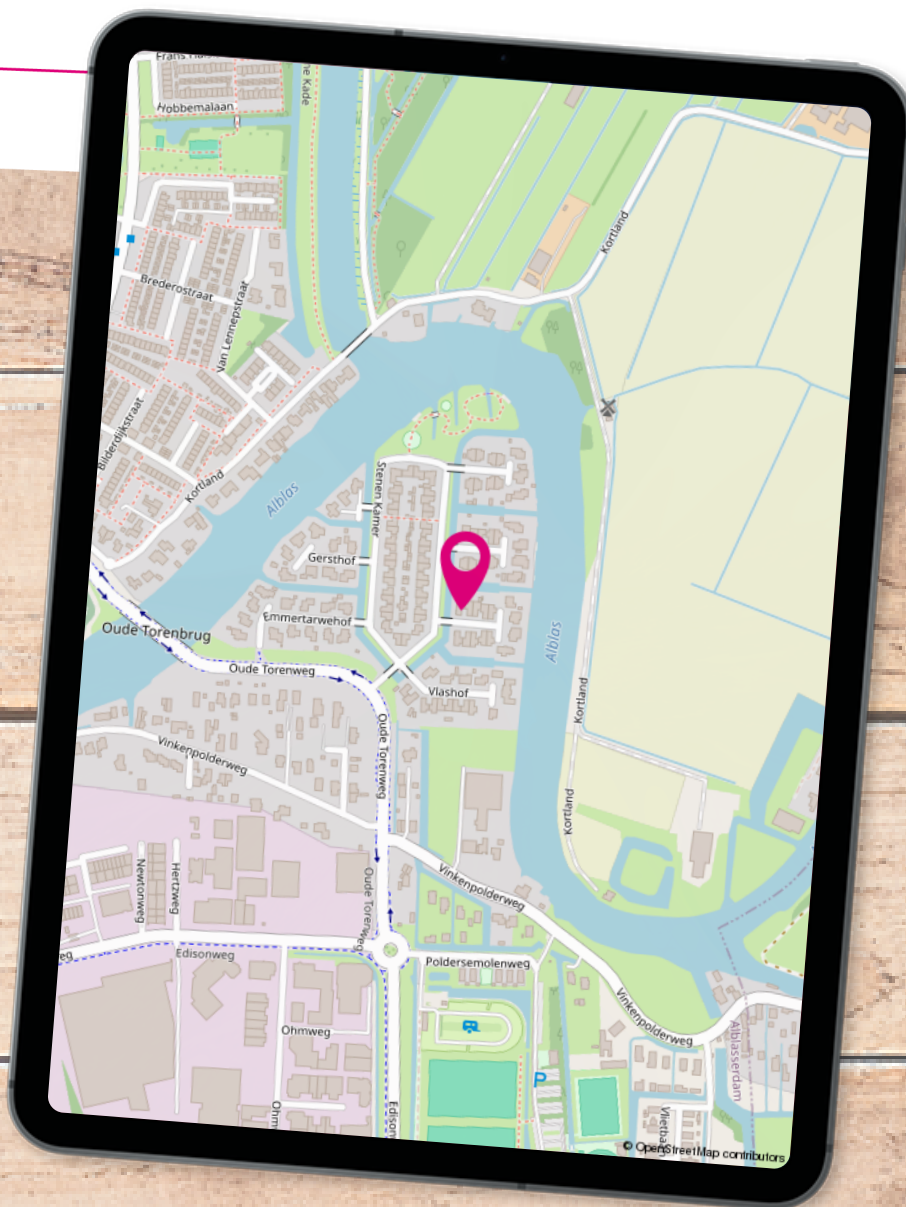


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5022
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 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 woning is prettig gelegen in een fijne wijk dichtbij scholen, het sportpark, winkels en vlak bij de rivier 'De Alblas'. Je woont hier rustig en toch zijn de uitvals-wegen ook snel te bereiken. Dichtbij vind je het park 'Water-hoven' en een leuke

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterontharder	X		
Raamdecoratie, te weten			
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Magnetron	X		
Kookplaat / fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer			X
Koffiezetapparaat		X	
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Ligbad	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



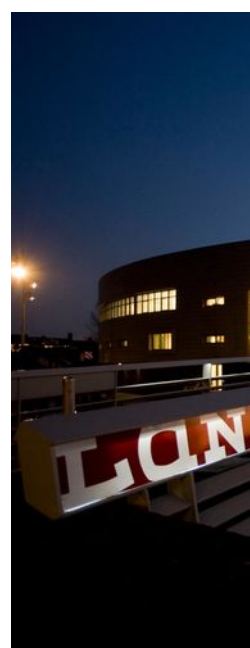
Wonen in ...

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 / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 27%

15 - 24: 17%

25 - 44: 23%

45 - 64: 30%

65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 6%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 72%

Koop / huur



Koop: 99%

Huur: 1%



49%



51%



1,6 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!

