

Oost Kinderdijk 219

ALBLASSERDAM / 2953 CL

Karaktervol dijkhuis met
fenomenaal uitzicht!



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

101m²

Perceeloppervlakte

409m²

Externe bergruimte

20m²

Inhoud

509m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1950

Energie label

D



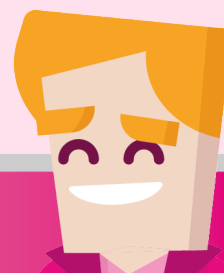
Steef! woning beoordeling

Deze charmante dijkwoning combineert ruimte, sfeer en een prachtig uitzicht over de rivier en de Crezéepolder. Met een sfeervolle woonkamer, landelijke keuken en extra leefruimte in het souterrain (o.a. zelfstandige B&B-kamer) biedt het verrassend veel mogelijkheden. De circa 28 meter diepe tuin met luxe overkapping zorgt elke dag voor een vakantiegevoel.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De knusse hal heeft een handige nis voor een kapstok. De ruime, open woonkamer is het hart van dit karakteristieke dijkhuis.

Geniet vanuit de woonkamer van een **fantastisch uitzicht** over de rivier en de Crezéepolder. De grote ramen met klassieke roede-verdeling zorgen voor veel lichtinval en versterken het authentieke dijkhuisgevoel. Het houten **balkenplafond** en de gezellige haard maken de ruimte warm en uitnodigend. Ook aan de achterzijde heb je mooi uitzicht door de

grote ramen. De open keuken aan de achterzijde maakt de ruimte praktisch en gezellig tegelijk. De keuken is netjes en compleet ingericht. Er is een **vaste kast** voor extra opbergruimte en de keuken is voorzien van een oven, **inductie-kookplaat**, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de verdieping boven als het souterrain.





*Karakteristiek
balkenplafond!*



Eerste verdieping

De lange overloop heeft veel handige vaste kasten en geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en bergzolder (middels een vlizotrap). De badkamer met inloopdouche en toilet is in 2022 vernieuwd.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt een prachtig uitzicht over de rivier en de Crezéepolder. Dankzij het grote zijraam is de kamer heerlijk licht en de **extra dikke beglazing** zorgt voor extra geluidsisolatie van de dijk. Slaapkamer twee is een gezellige kinderkamer, voorzien van een **Velux-dakraam** dat opnieuw een fantastisch uitzicht biedt over de rivier en omgeving. Slaapkamer drie is een knusse, maar leuke slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De kamer heeft een **kunststof dakkapel** die voor voldoende licht zorgt en biedt een mooi uitzicht over de diepe, groene achtertuin.





*Prachtig uitzicht
over de rivier!*



Souterrain

Het souterrain beschikt over een grote, multifunctionele hal met toegang tot diverse ruimtes. In de hal bevindt zich een hele rij vaste kasten voor handige opbergruimte.

Vanuit de hal heb je toegang tot de badkamer, het toilet, de inpandige hobbyruimte en de **voormalige B&B**. Deze indeling biedt veel mogelijkheden voor wonen, werken of hobby's. De badkamer is ruim van opzet. Hoewel de inrichting wat gedateerd is, is alles netjes onderhouden. De inpandige **hobbyruimte** ligt tegen de dijk aan en biedt volop mogelijkheden om te klussen of creatief bezig te zijn. De ruime slaapkamer is een bijzondere plek met veel sfeer. Dankzij de grote oppervlakte is er ruimte voor een zithoek en de kamer heeft een **eigen badkamer**. Ideaal voor gasten of gebruik als aparte B&B ruimte, met een eigen ingang.





*Je eigen B&B of
gastenverblijf!*



Tuin

De woning heeft een charmant, verzorgd aanzicht en wordt extra leuk aangevuld door de bekende roze fiets, een begrip onder Alblasserdammers. De achtertuin ligt op het noordoosten en is ca. 28 meter diep, waardoor je hier de hele dag door van zon kunt genieten.

Het is een waar groen paradijs, met tuinborders, **sierlijke vijvers** en kleine watervalletjes, waardoor het voelt alsof je het hele jaar door op vakantie bent. Een van de absolute blikvangers in de tuin is de royale **overkapping** met groen sedum dak, een ideale plek om te ontspannen, te barbecueën of gezellig samen te zitten, ongeacht het weer. De tuin biedt volop ruimte om te spelen, tuinieren of een hobby uit te oefenen. De combinatie van water, groen en zon zorgt voor een rustgevende sfeer. De royale overkapping is compleet ingericht met een gezellige zithoek en een keuken. De overkapping is voorzien van elektra en water, waardoor je er volop gebruik van kunt maken voor koken, eten of ontspannen. Achter in de tuin bevindt zich een ruime schuur.

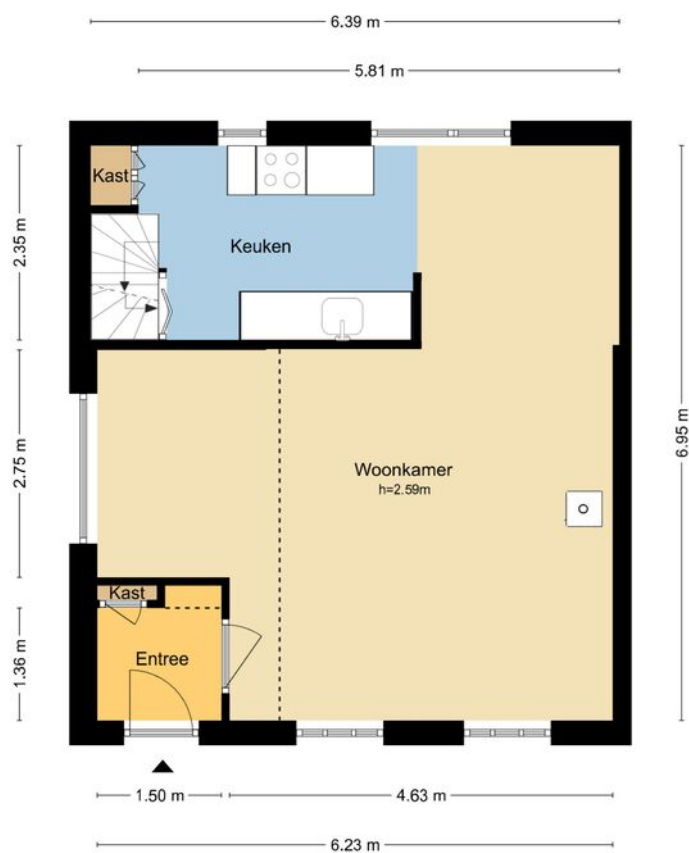








Plattegronden



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

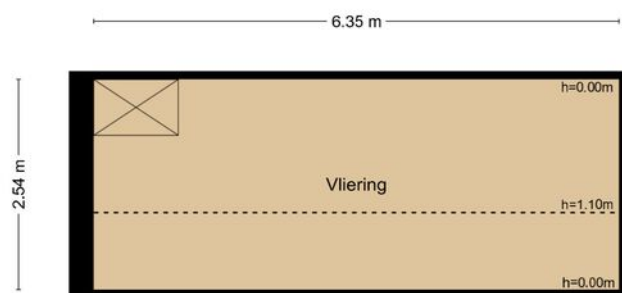
0.85 m 1.02 m 1.71 m 2.42 m
5.01 m 1.24 m



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

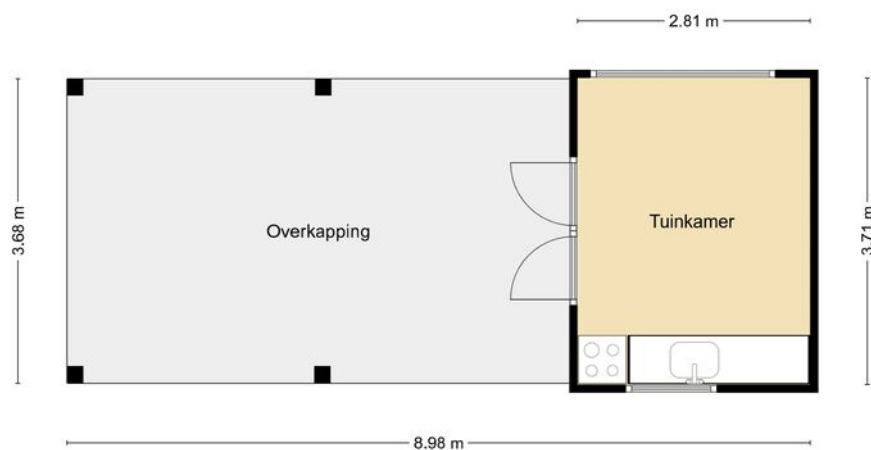


Plattegronden



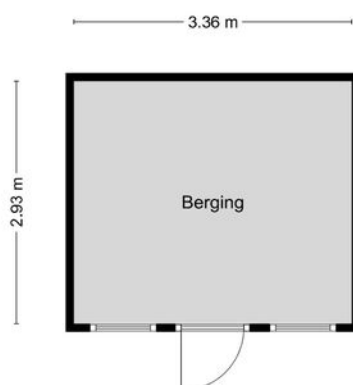
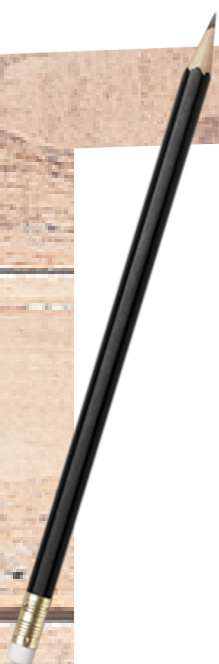
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

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: Oost Kinderdijk 219



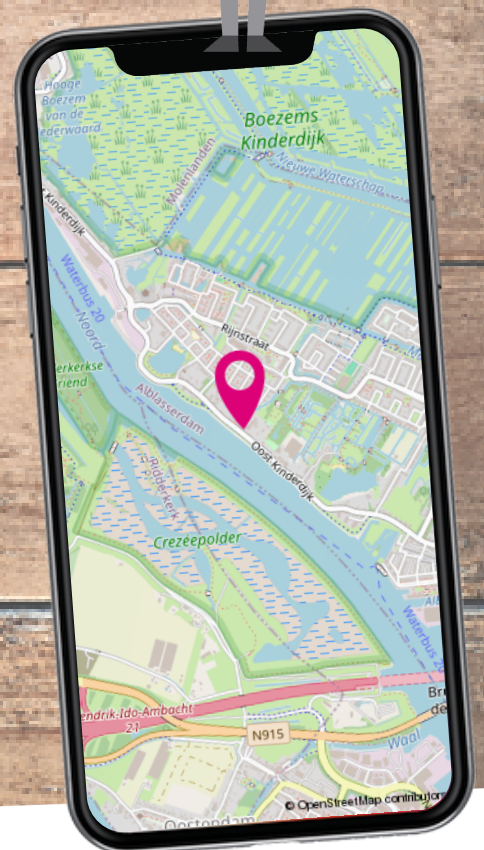
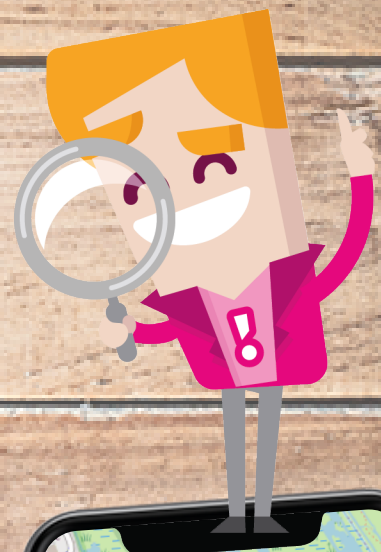
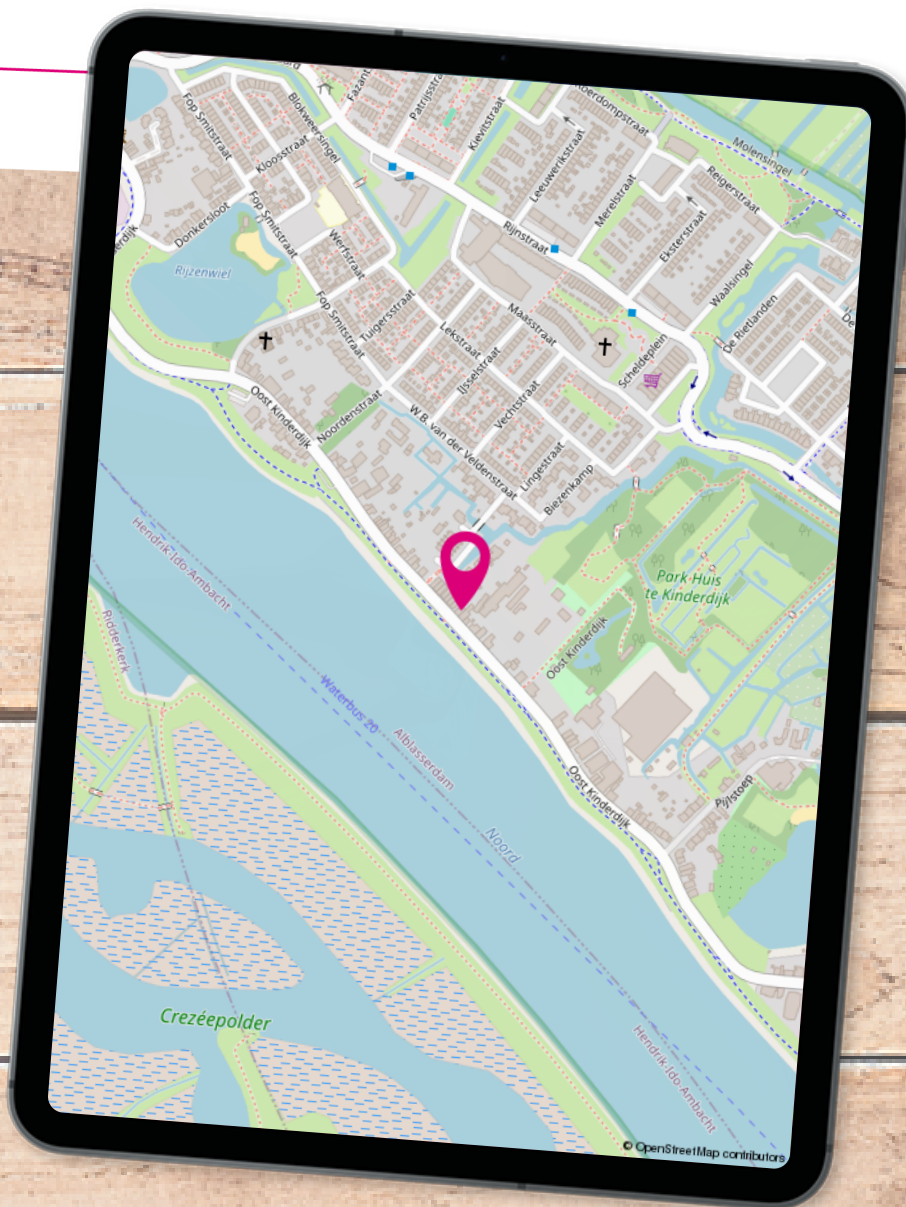
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	207
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 31 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.

kadaster





Locatie op de kaart

Deze geweldige woning heeft een prachtig uitzicht op rivier de Noord en ligt in de buurt van natuurgebied "Crezéepolder". Verder zijn voorzieningen zoals winkels, basisscholen en de recreatieplas het Lammetjeswiel in de buurt te vinden.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Overgordijnen		X	
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron		X	
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer			X
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / 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 (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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!

