

Pruimendijk 31

RIDDERKERK / 2988 XM

Ruime woning met veel
buitenruimte en potentie!



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

100m²

Perceeloppervlakte

240m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

366m³

Tuin ligging

Noorden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1965

Energie label

D



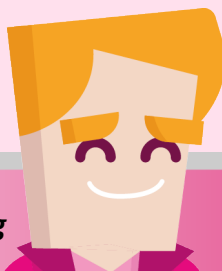
Steef! woning beoordeling

Deze verrassend ruime hoekwoning aan de Pruimendijk biedt een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een praktische bijkeuken. Buiten vind je een zonnige voortuin, een verzorgde achtertuin, royale oprit en sfeervolle blokhut. Een complete gezinswoning op een fijne plek, dicht bij natuur en voorzieningen.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De overloop is ruim en geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en een bijkeuken. De slaapkamer aan de voorzijde is de kleinste van de drie, maar daardoor juist ideaal als werk- of studeerkamer.

Vanuit het raam heb je een mooi uitzicht op de verzorgde tuin. De grote slaapkamer aan de voorzijde is **royaal van formaat** en voelt extra ruimtelijk door de dubbele ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. De slaapkamer aan de zijkant is **keurig afgewerkt** en biedt voldoende ruimte voor een bed en een grote kledingkast. De badkamer is verzorgd en netjes afgewerkt. Dankzij het lichte karakter voelt de ruimte fris en aangenaam aan. Alles bij elkaar een complete en **praktische** badkamer. De ruime bijkeuken is praktisch ingericht en biedt toegang tot de tuin. Hier vind je de Cv-ketel en een handige kast voor wasmachine en droger.





*In de zomer is het
hier heerlijk koel!*



Eerste verdieping

De grote hal geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, woonkamer en keuken. Ook de begane grond (slaapverdieping) en tweede verdieping zijn bereikbaar.

De woonkamer is een fijne doorzonruimte met veel lichtinval dankzij de grote ramen en het **extra zijraam**. Doordat de woning op de eerste verdieping ligt, heb je zowel aan de voor- als achterzijde een vrij zicht. Het is een **lichte en open ruimte**, waar je volop kunt genieten. Bovendien is er de mogelijkheid om de keuken open te maken, waardoor er een royale leefruimte

ontstaat. De gesloten keuken is **netjes** en **verzorgd**, al is de inrichting wat gedateerd. De apparatuur is grotendeels losstaand, maar alles functioneert prima. Je kunt aan deze ruimte je eigen draai geven. Plaats een moderne keuken of trek de ruimte open naar de woonkamer voor een heerlijk lichte en royale leefruimte. Vanuit de keuken stap je zo het **balkon** op.





Veel lichtinval & potentie!



Tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot een bergruimte en zorgt voor volop opbergmogelijkheden. De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer.

Slaapkamer vier is een zolderkamer met stahoogte in het midden en **dakramen** voor en achter. Met een **dakkapel** kan het een volwaardige slaapkamer worden, nu ideaal als kantoor of hobbyruimte. Aan beide zijden zorgen knieschotten voor **extra bergruimte**.





*Er is ruimte om uit
te breiden!*



Tuin

De woning beschikt over een prachtige voortuin (afm. ca. 8.70 x 7.80) op het zuiden, waar je heerlijk 's ochtends van de zon kunt genieten. Een trap van de straat leidt direct naar de voordeur en naast de woning ligt nog een handige zijtuin (afm. ca. 8.10 x 1.80).

De achtertuin (afm. ca. 10.60 x 7.80) ligt op het noorden en is keurig aangelegd als **siertuin**, met een houten schuur en een gezellige zithoek. Dankzij de ruime opzet is er volop plek, waardoor er eventueel nog een uitbouw op de begane grond mogelijk is. Naast de tuin bevindt zich een **ruime oprit** waar 2 à 3 auto's geparkeerd kunnen worden. Een echte fijne buitenruimte om van te genieten. In de achtertuin staat een **grote houten blokhut** met elektra. De blokhut heeft een gezellige, sfeervolle uitstraling en is ideaal voor opslag.

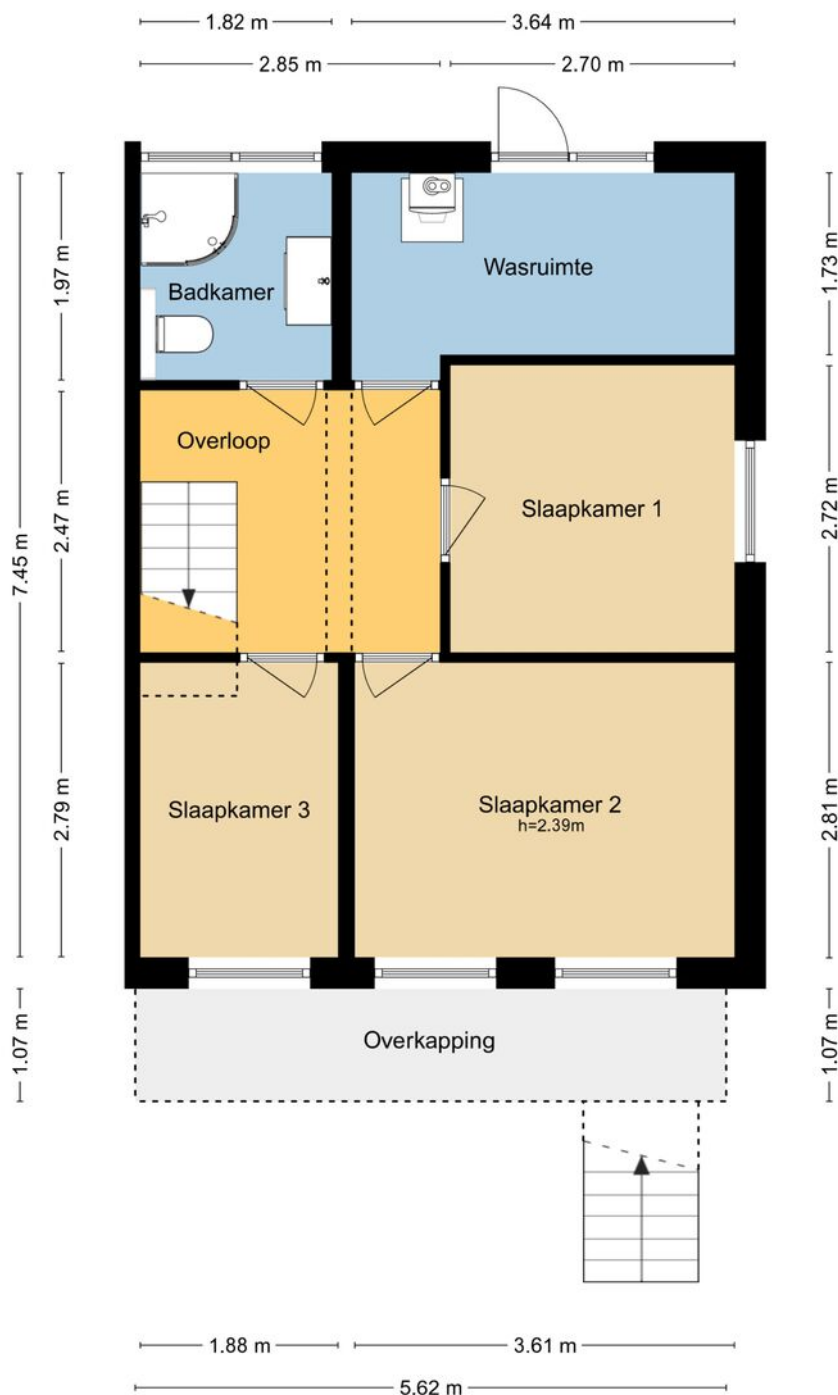




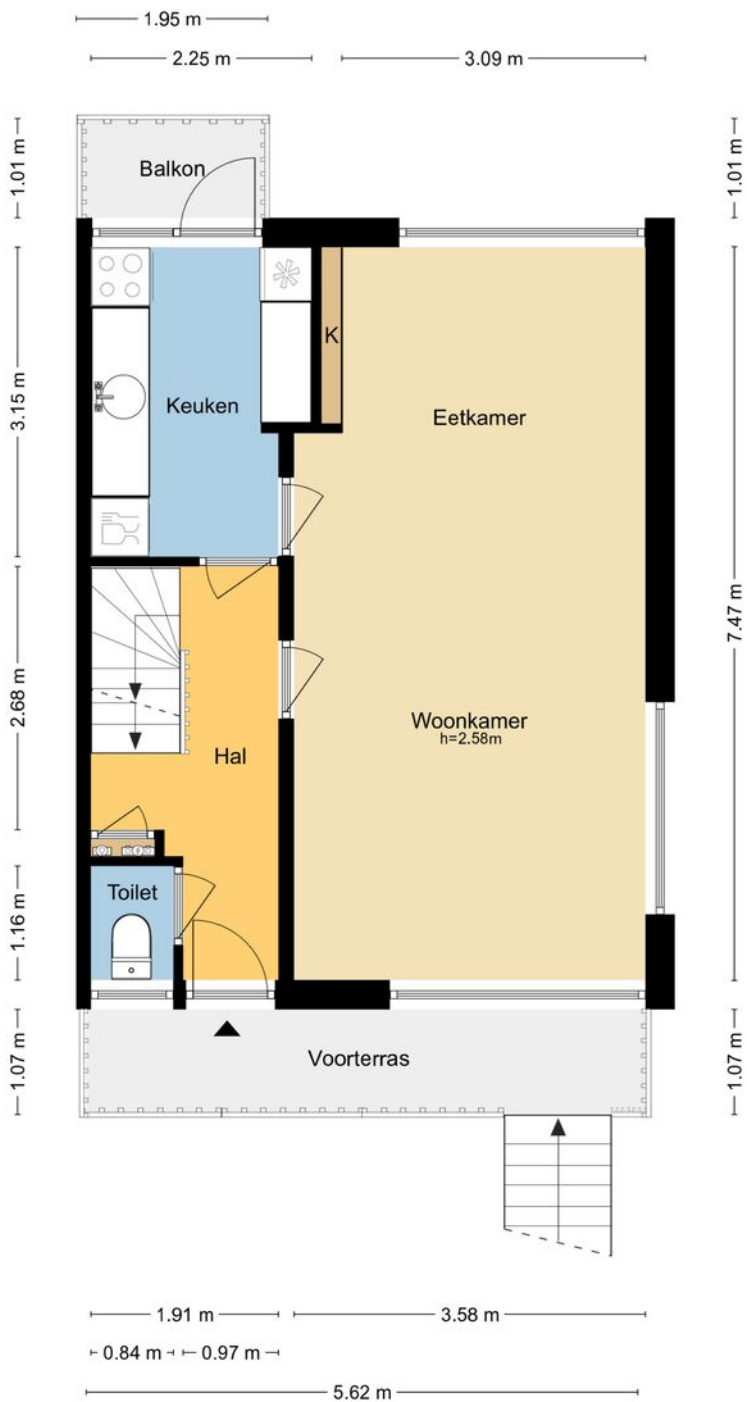




Plattegronden



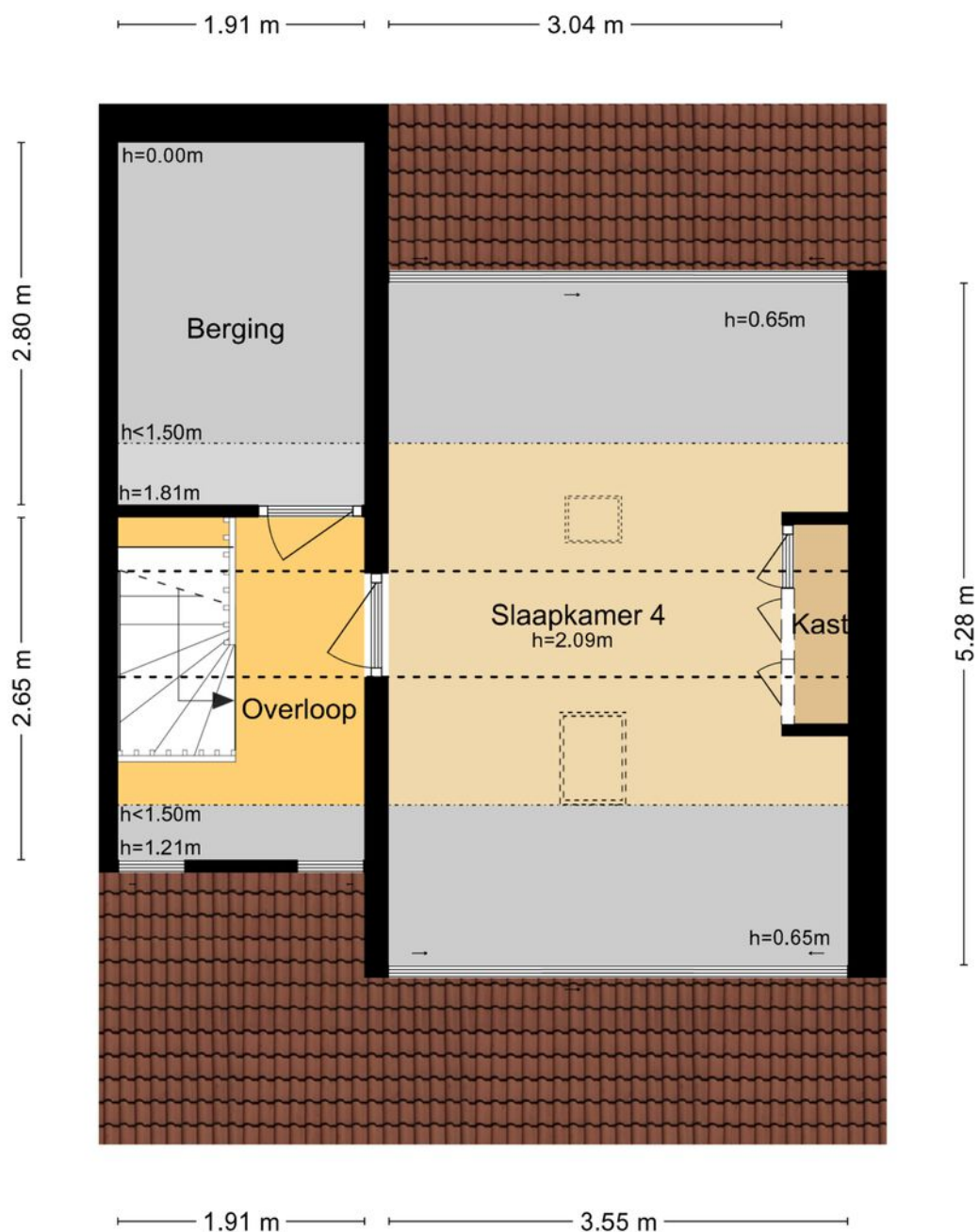
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



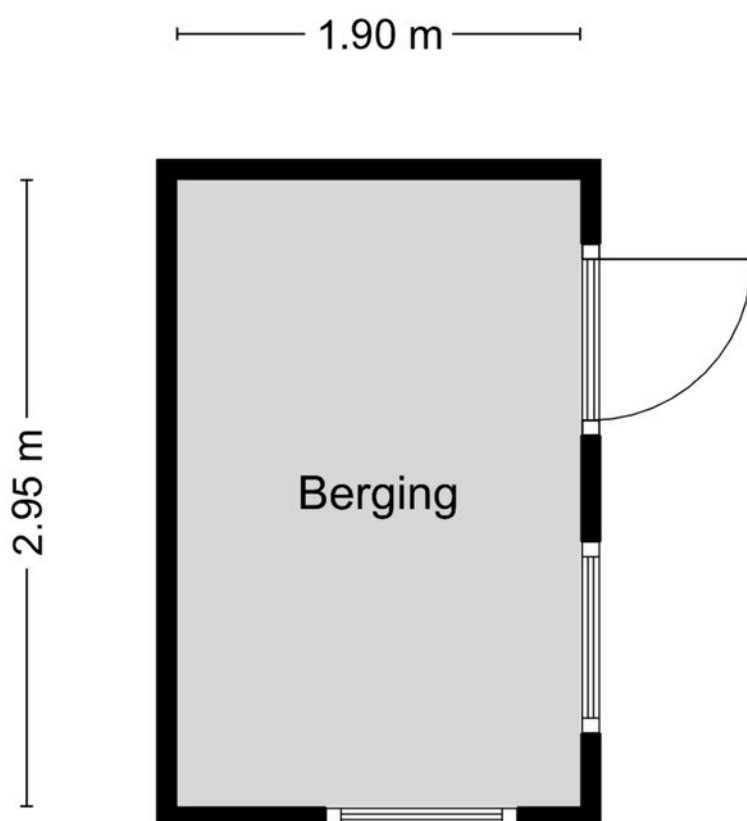
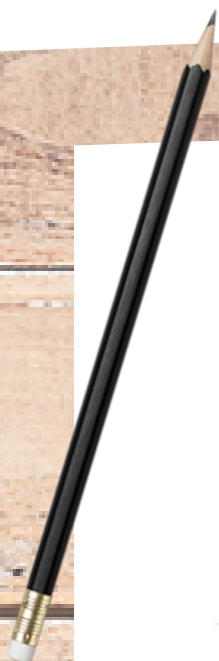
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden

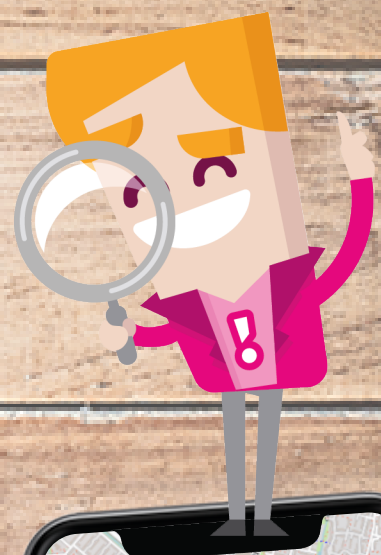
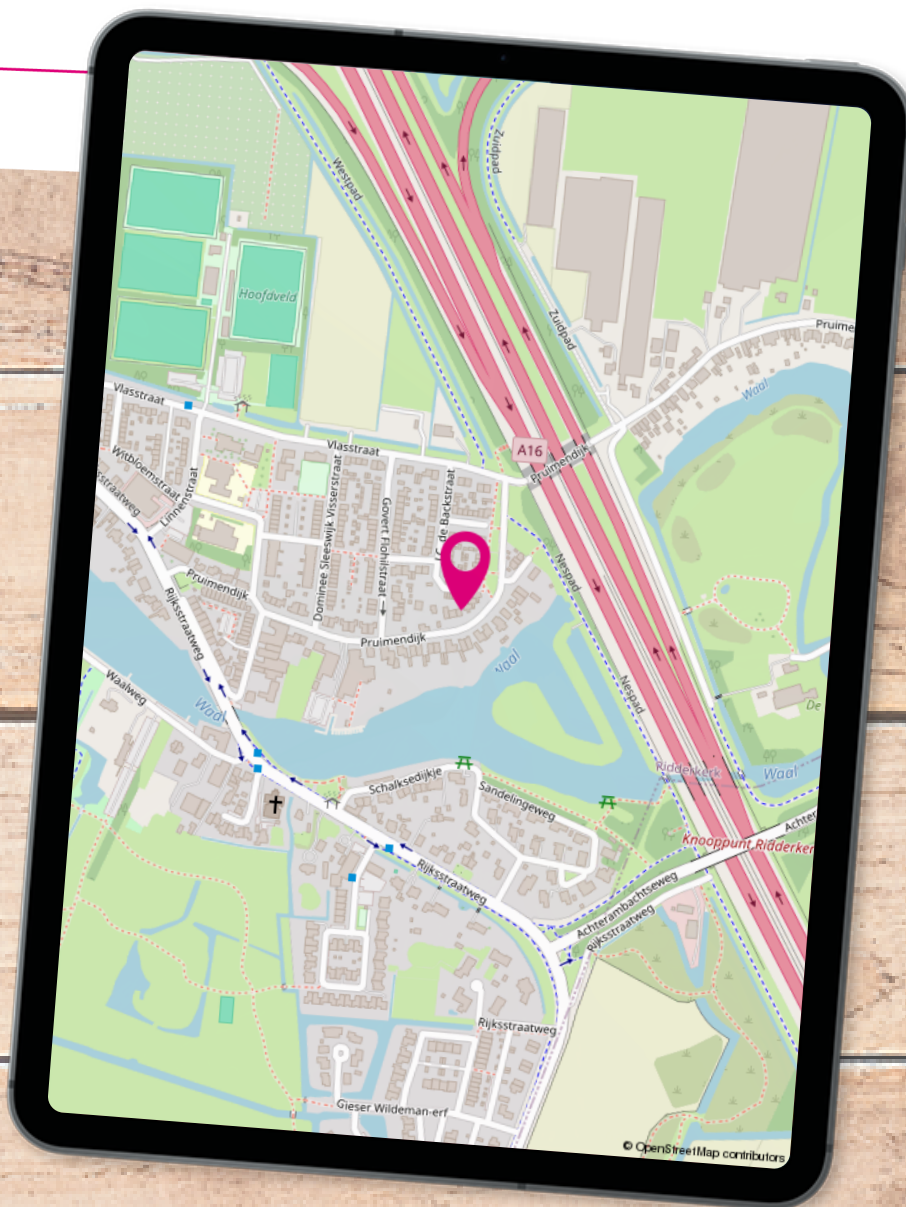


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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





Locatie op de kaart

Fijn wonen hier! Dicht bij het Waaltje, met alle voorzieningen en het centrum binnen handbereik. Dankzij de goede verbindingen met uitvalswegen, de bushalte en diverse sportverenigingen in de buurt, heb je hier alles wat je nodig hebt.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Vliegenhorren	X		
Kluis		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
Overgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron		X	
Fornuis		X	
Oven		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser		X	
Afzuigkap	X		
Koelkast/vriezer		X	
Koffiezetapparaat		X	
Koel-vriescombinatie		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers		X	
Opbouwverlichting (Sommige in overleg)		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) (m.u.v. logeerkamer)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		



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 - Ridderkerk / Rijsoord

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 21%

45 - 64: 30%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 34%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 79%

Huur: 21%



49%



51%



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!**

