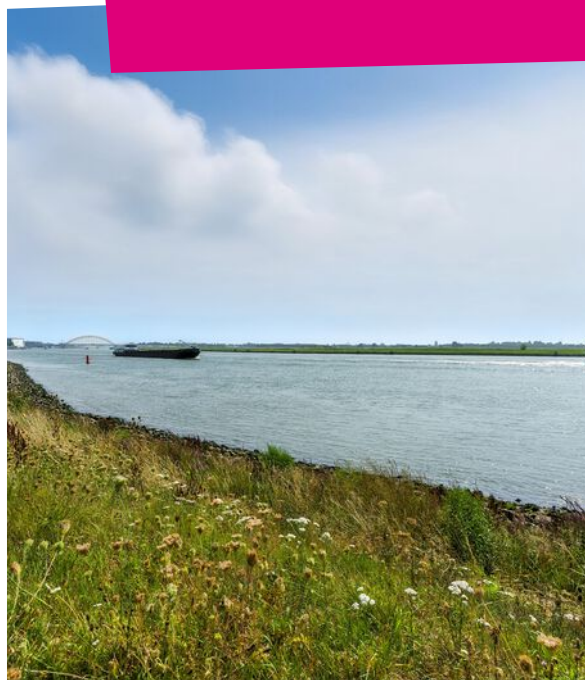


Oost Kinderdijk 331

ALBLASSERDAM / 2953 CN

Ruime, vrijstaande woning
met schitterend 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

131m²

Perceeloppervlakte

449m²

Externe bergruimte

12m²

Inhoud

574m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1992

Energie label

C



Steef! woning beoordeling

Deze in 1992 gebouwde parel combineert hoogwaardige bouw kwaliteit met een lichte woonkamer, landelijke keuken, drie slaapkamers, luxe badkamer en multifunctioneel souterrain met garage. Met een diepe, groen aangelegde achtertuin, uitzicht over de Crezéepolder en ligging direct aan de dijk, woon je hier écht op een unieke plek.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Je komt binnen in een ruime, lichte hal. De mooie voordeur en de plavuizen vloer zorgen meteen voor een verzorgde eerste indruk.

De woonkamer is heerlijk ruim en staat via een karakteristieke toog in verbinding met de royale woonkeuken. Aan beide kanten geniet je van een **prachtig uitzicht**. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de rivier en de Crezéepolder en aan de achterzijde kijk je uit op de diepe, groene tuin. De mooie **schouw met haard** zorgt voor extra gezelligheid tijdens de wintermaanden.

De **landelijke woonkeuken** is zeer netjes, compleet ingericht en voorzien van een mooi donker aanrechtblad. De keuken is voorzien van o.a. een 6-pits Boretti fornuis met oven en een **Quooker**. Er is ruimte om een eettafel te plaatsen; een heerlijke plek om samen te komen. Aan de achterzijde bevindt zich een **balkon** met mooi uitzicht over de groene tuin.

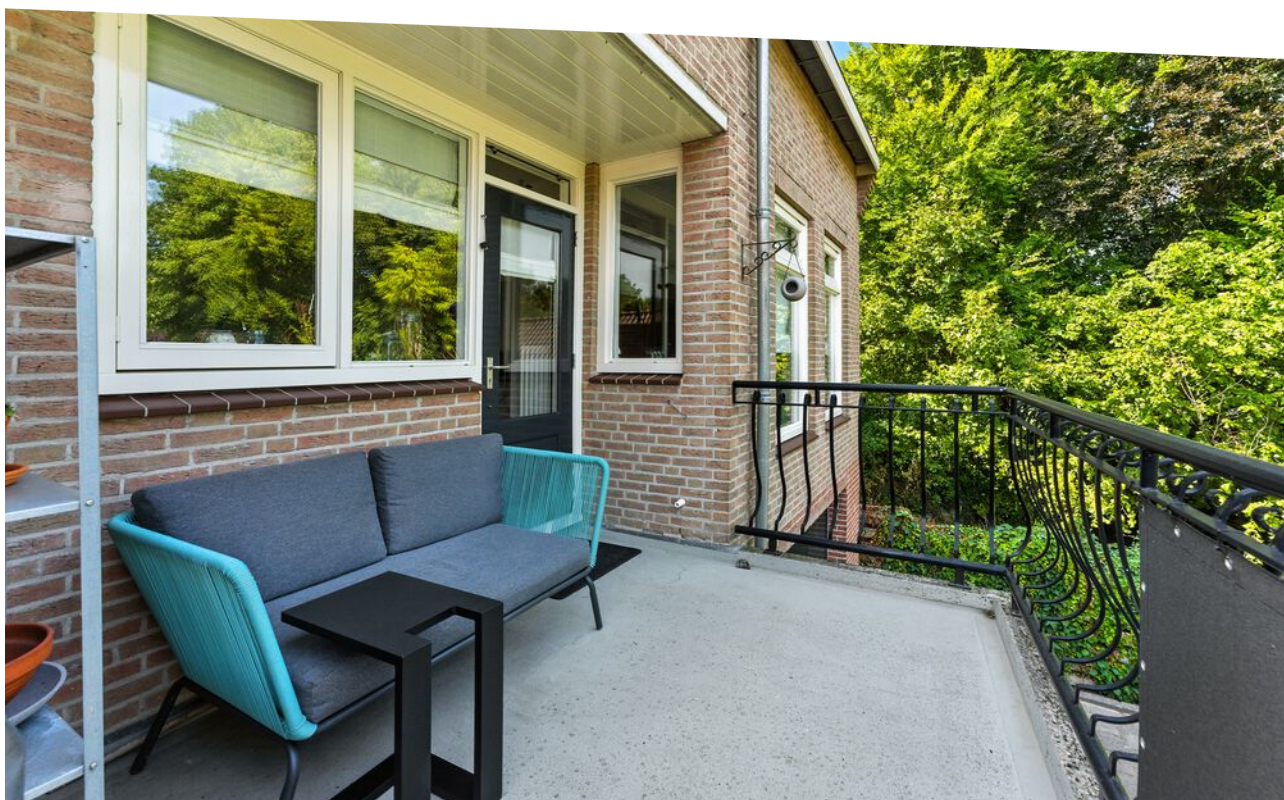




*Dagelijks prachtig
uitzicht!*



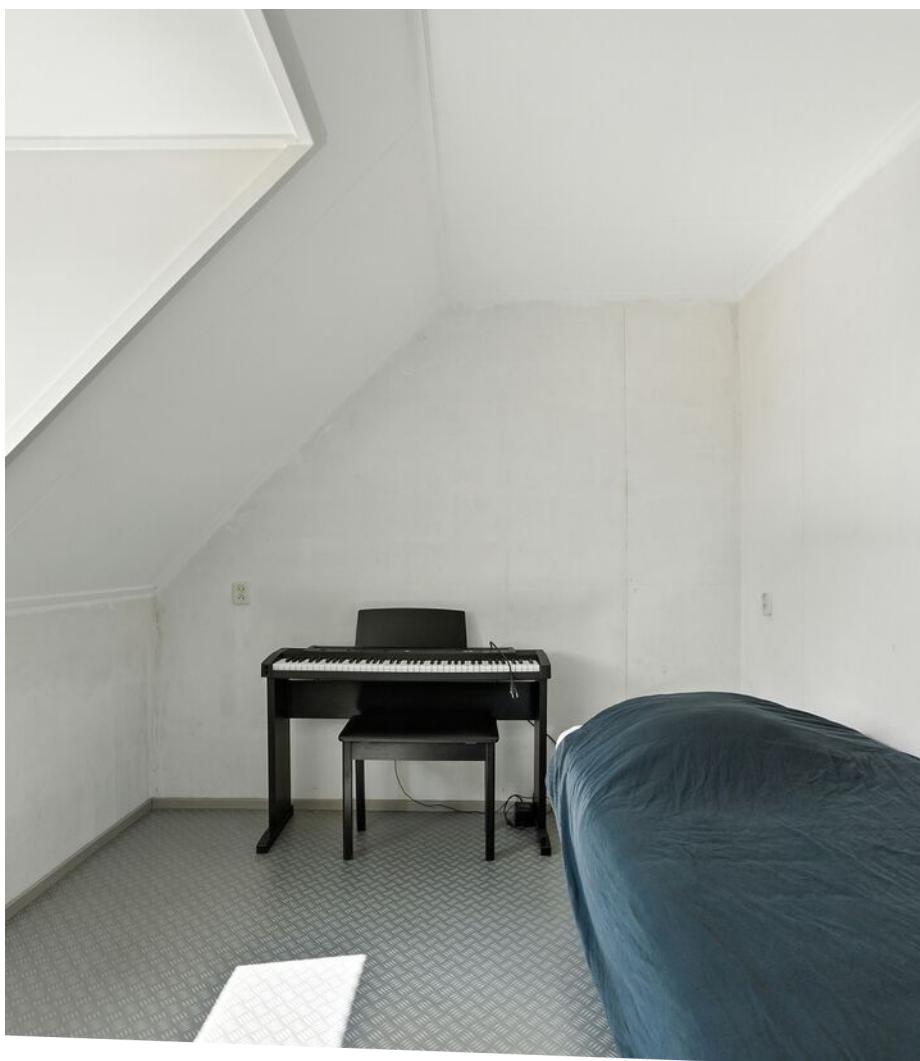




Eerste verdieping

De verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. Slaapkamer één ligt aan de achterzijde van de woning en is keurig afgewerkt. Dankzij de charmante dakkapel heb je een mooi uitzicht.

Slaapkamer twee is een ruime kamer met een **vaste kast** voor extra opbergruimte en veel lichtinval, mede dankzij het zijraam. Slaapkamer drie bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is netjes afgewerkt. Ook deze kamer heeft **een charmante dakkapel** en wanden die al behangklaar zijn. Vanuit het raam heb je een mooi uitzicht op de rivier. De badkamer is zeer netjes, ruim opgezet en heeft een **luxe uitstraling**. Je vindt er o.a. een grote inloopdouche, wastafelmeubel en **vloerverwarming**. Vanuit de dakkapel geniet je van een prachtig uitzicht op de rivier. Boven bevindt zich een **grote bergzolder** met dakraam.





*Sfeer, licht en
ruimte!*



Souterrain

In het souterrain bevindt zich een multifunctionele ruimte waar je alle kanten mee op kunt. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en heb je toegang tot diverse ruimtes.

De extra ruimte is **multifunctioneel** in te delen. Zo kun je hier bijv. een kantoortje, hobby- of sportruimte realiseren. Dankzij het **keukenblok** is het een ideale plek om voorbereidingen te treffen als je in de tuin gaat barbecueën. De berging is voorzien van natuurlijke ventilatie en daardoor zeer geschikt voor het bewaren van bijvoorbeeld je wijnvoorraad, koffers en andere spullen. De garage is uitstekend toegankelijk, met openslaande deuren aan zowel voor- als achterzijde. Zo kun je er gemakkelijk doorheen naar de achtertuin. De **garage** biedt voldoende ruimte voor een auto en is voorzien van een gietvloer, elektra, water en twee extra deuren.





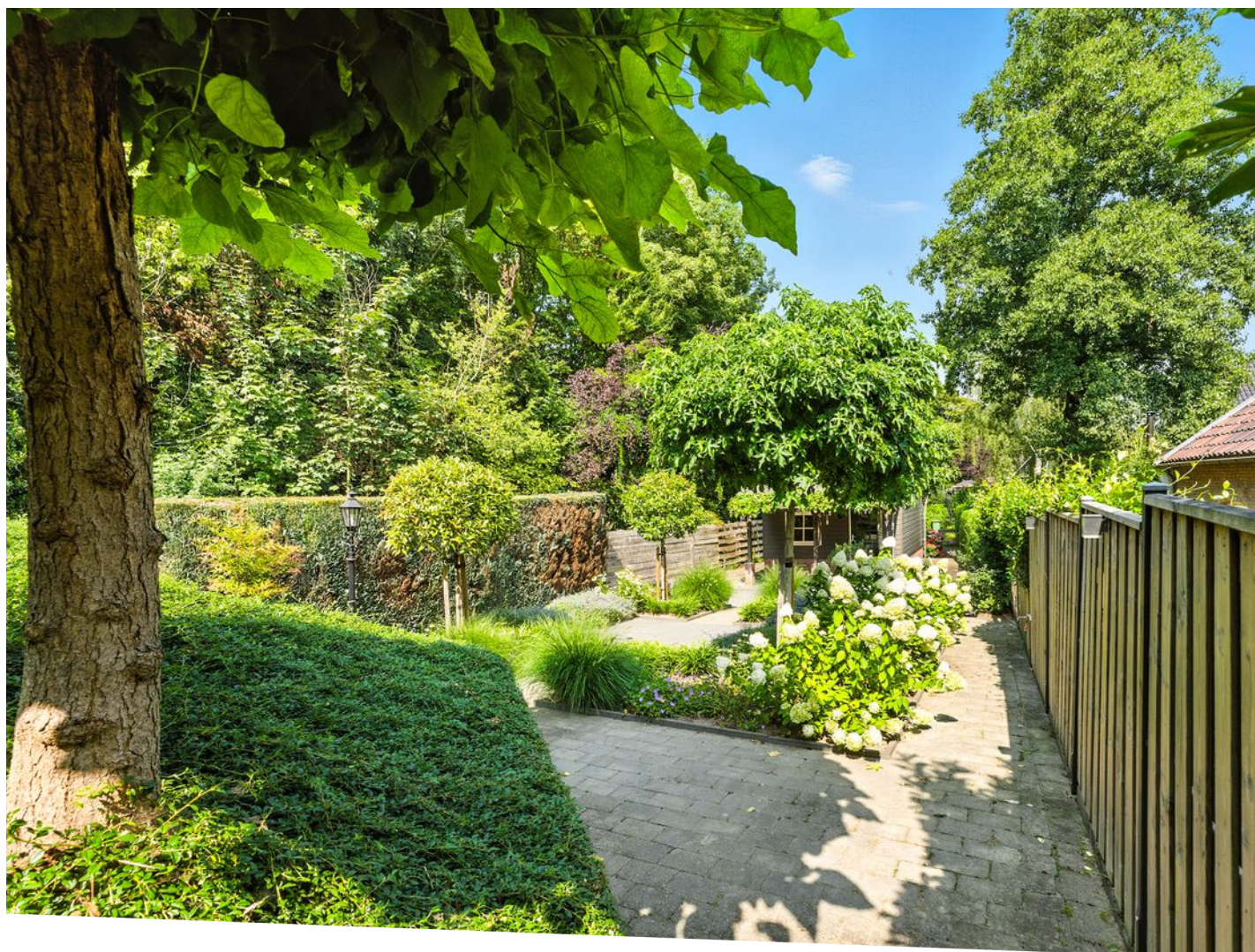
*Multifunctionele
ruimte en garage!*



Tuin

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin op het zuidwesten. De markiezen geven het geheel extra charme. Je kunt parkeren op eigen terrein met ruimte voor twee auto's en hebt hier bovendien directe toegang tot de garage.

Achter de woning ligt een werkelijk schitterende achtertuin van **meer dan 37 meter diep**, gelegen op het noordoosten. Dankzij de afmetingen, het vele groen en het verhoogde terras is dit een **heerlijke plek om buiten te zitten** en van de tuin te genieten. De tuin is **prachtig aangelegd** met onder meer hortensia's, siergrassen, druivenstruiken en verschillende boompjes. Verder is de tuin voorzien van elektra, een buitenkraan en een mooie schuur. In de tuin staat een schuur met een vliering voor extra opslag. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een overkapping, handig voor het droog bewaren van haardhout. Naast de woning loop je zo richting de dijk. In combinatie met het vrije uitzicht aan de voorzijde is dit echt een uniek pluspunt van deze woning.













Plattegronden



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

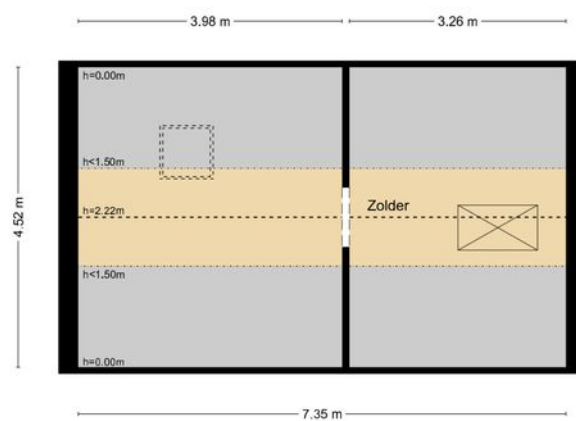




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl



Plattegronden



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

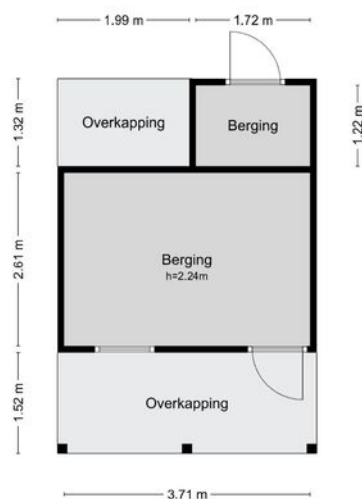




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

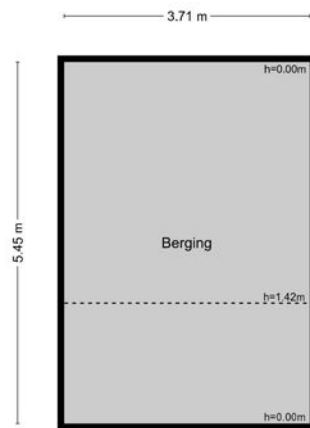


Plattegronden



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 331



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Alblasserdam

C

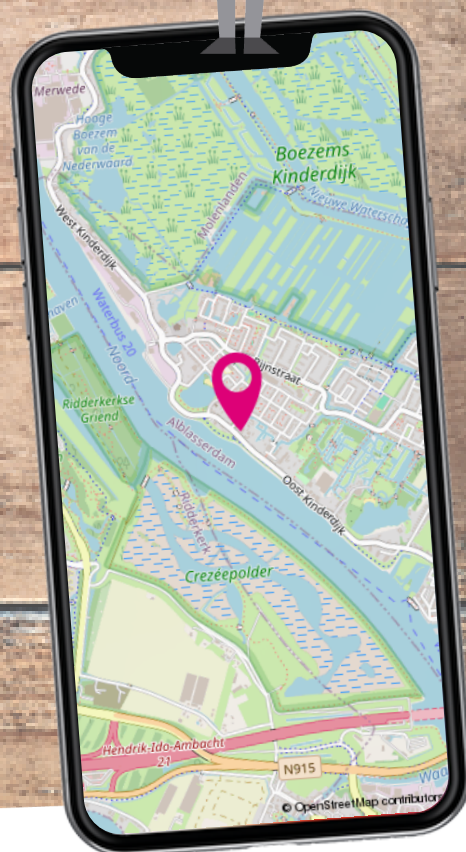
186

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 29 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

Deze geweldige woning heeft een prachtig uitzicht op rivier de Noord en ligt in de buurt van natuurgebied "Creezèepolder". 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		
Vlaggenmast	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren			X
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rol gordijnen	X		
Shutters badkamer	X		
Plisse gordijnen slaapkamer / onderhuis			X
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Kokend waterkraan (Quooker)			X
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		
Fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



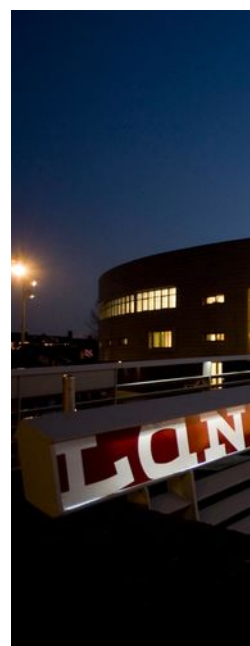
Wonen in ...

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 / 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!

