

De Kreken 15

ALBLASSERDAM / 2953 WG

Instapklare tweekapper
met ruime oprit!



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

151m²

Perceeloppervlakte

204m²

Externe bergruimte

5m²

Inhoud

526m³

Tuin ligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2000

Energie label

A



Steef! woning beoordeling

Deze royale twee-onder-een-kapwoning is instapklaar en volledig gerenoveerd, met onder andere kunststof kozijnen en recent schilderwerk. De begane grond heeft een ruime, lichte woonkamer met vloerverwarming, schuifpui naar de tuin en een moderne open keuken. De verzorgde tuin, inpandige berging en ruime parkeergelegenheid maken het plaatje compleet.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De nette hal geeft toegang tot de meterkast, luxe toiletruimte, keuken, garage en trapopgang naar de eerste verdieping. Een trapkast zorgt voor opbergruimte.

De woonkamer is de absolute **eyecatcher** van deze woning. Je geniet hier van een zeer royale leefruimte met een **schuifpui** naar de tuin. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een aangename sfeer. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, zodat je tijdens het koken in contact blijft met je gezelschap. Met gemak plaats je hier een eettafel voor tien

personen. De moderne keuken (2017) heeft een strakke, **dubbele opstelling** en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur van **Miele, Siemens en ATAG**. Je beschikt over een combi-oven-magnetron, **stoomoven** en afzuigkap (Siemens), een koel-/vriescombinatie en vaatwasser (Miele) en een 4-pits gasstel (ATAG). Hier kook je de lekkerste maaltijden.





*Vloerverwarming!
Instapklaar!*



Eerste verdieping

De badkamer is zeer luxe en strak afgewerkt. Je hebt hier een ruime inloopdouche met een handige nis, een groot wastafelmeubel met verlichte spiegel, een ingebouwde kast en een mooie designradiator.

Slaapkamer één is lekker ruim en licht. Het elektrisch bedienbare **rolluik** zorgt voor optimale verduistering en extra comfort. Het raam is voorzien van een hor. Slaapkamer twee is wederom ruim en licht. De **strakke afwerking** geeft de kamer een frisse uitstraling en het raam is voorzien van een hor. Door het royale formaat is deze kamer uitstekend te gebruiken als master bedroom. Slaapkamer drie is een hele lichte kamer, mede dankzij het **extra zijraam**. Je kunt deze ruimte gebruiken als slaapkamer, maar hij is ook ideaal als kantoor of hobbykamer. De verdieping beschikt over een separate, keurige toiletruimte (2020).





*Luxe afwerking!
Lichte kamers!*



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een ruime voorzolder met voldoende plek voor jouw was- en droogapparatuur en veel opbergruimte. Vanaf hier heb je toegang tot slaapkamer vier.

Op zolder vind je een **ruime vierde slaapkamer** met een prachtig ruimtelijk effect dankzij het schuine lessenaarsdak. De kamer heeft een vaste kast met de CV-ketel en een schuifpui naar je eigen dakterras. Ideaal voor een groter kind of als thuiswerkplek. Daarnaast is er een elektrisch rolluik aanwezig voor extra comfort. Je eigen **dakterras** (afm. ca. 3.24 x 5.40) ligt op het **zuidwesten** en is de perfecte plek om even een boek te lezen of je was te drogen. Geniet van het zonnetje en het vrije uitzicht, helemaal voor jezelf.





*Dakterras op het
zuidwesten!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 4.00 x 8.50) ligt op het zuidwesten en is netjes aangelegd. De brug deel je met de buren en voor de tuin ligt een lang stuk gemeenteground, dat je mag gebruiken om te parkeren. Zo kun je gemakkelijk vier auto's kwijt.

De achtertuin (afm. ca. 8.80 x 8.50) ligt op het noordoosten en biedt door de brede afmetingen altijd een fijne plek om van de zon te genieten. De tuin is voorzien van een wateraansluiting, een schuur, sierbestrating en gras. Perfect voor een tuinset of een **gezellige BBQ met vrienden** en ideaal voor kinderen om te spelen. De tuin beschikt over een houten blokhut met dubbele deuren, handig voor het opbergen van tuingereedschap of andere spullen. De **berging** is zeer praktisch en bereikbaar via een loopdeur (in de geïsoleerde pui) naar de voortuin. Hij is voorzien van elektra, water, verwarming en veel opbergruimte, waardoor je hier heerlijk kunt hobbyen, spullen kunt opbergen of fietsen kunt stallen.





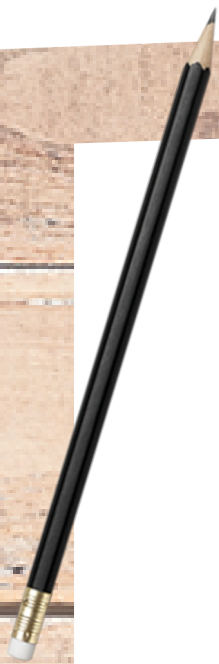




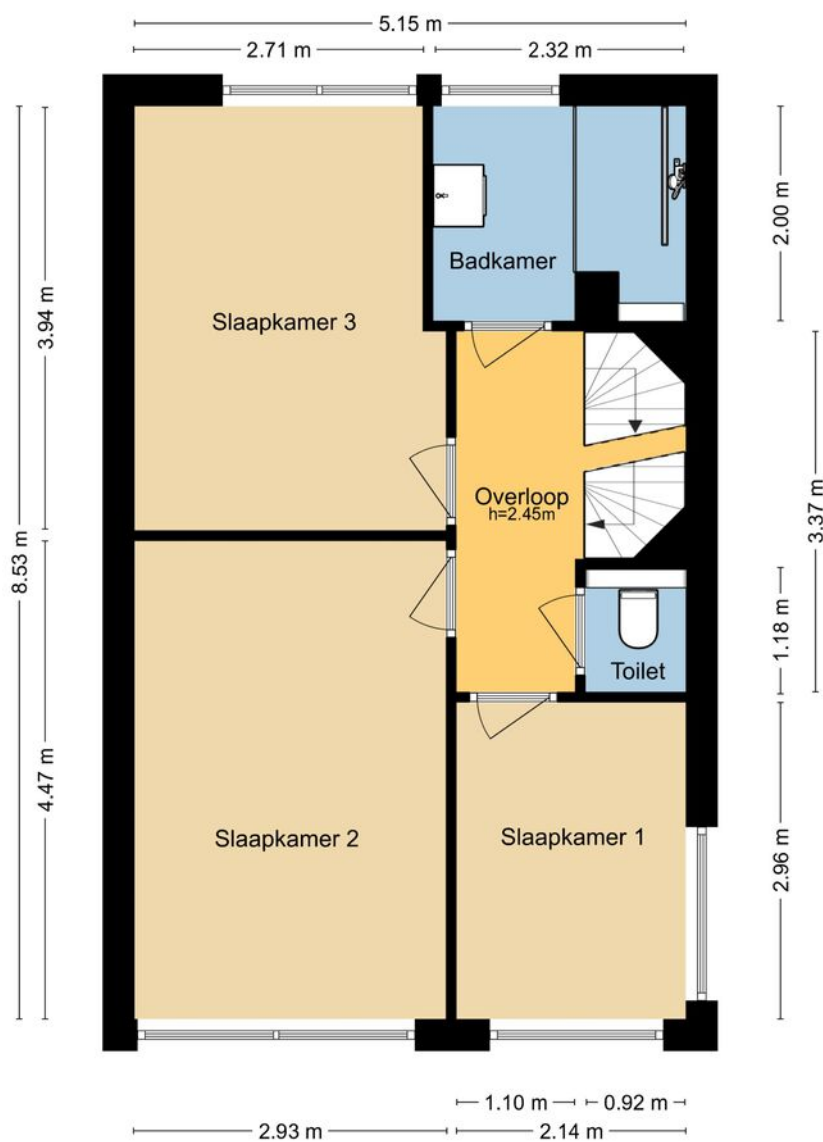
Plattegronden



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

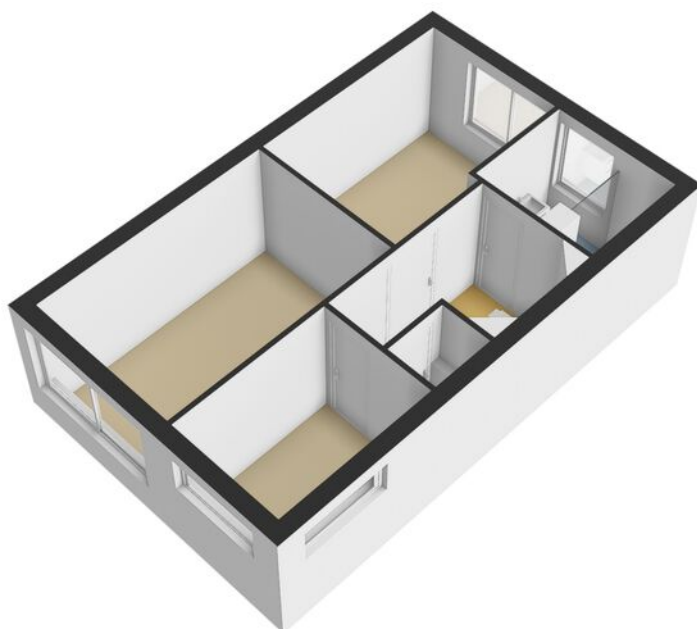
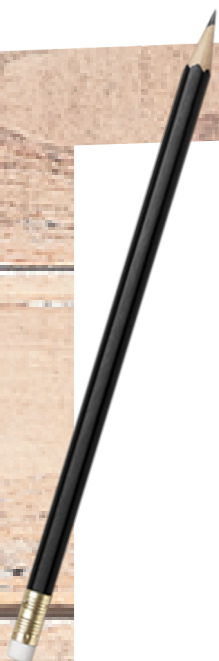


Plattegronden

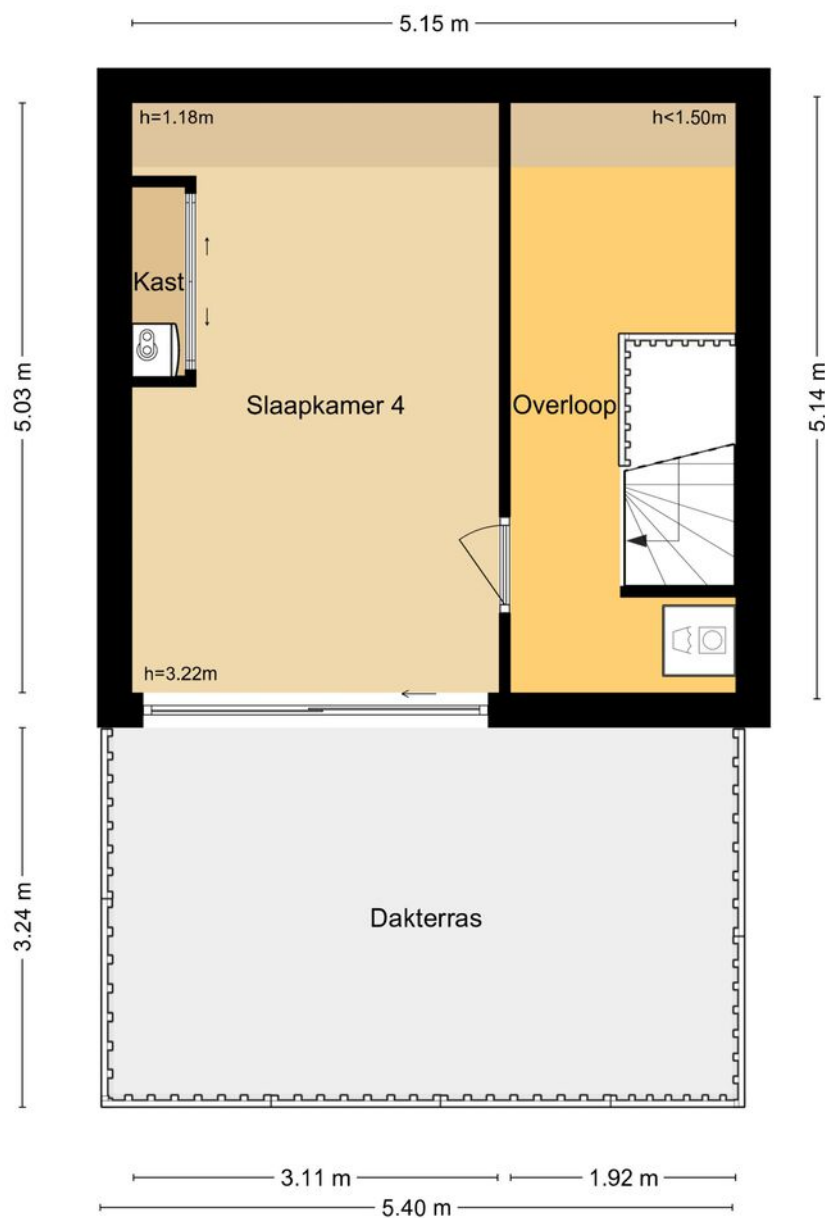


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

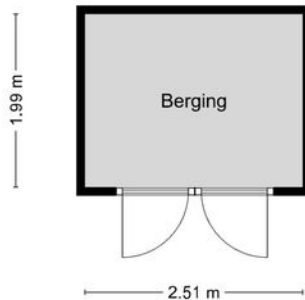




Plattegronden



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



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Kreken 15

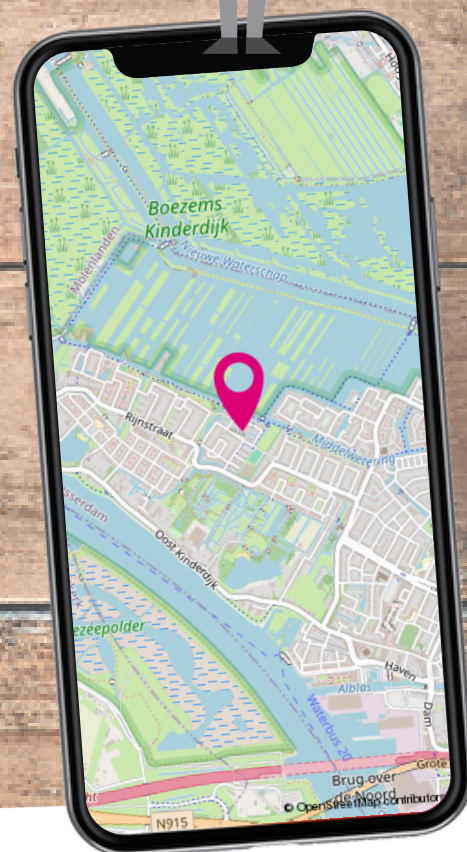
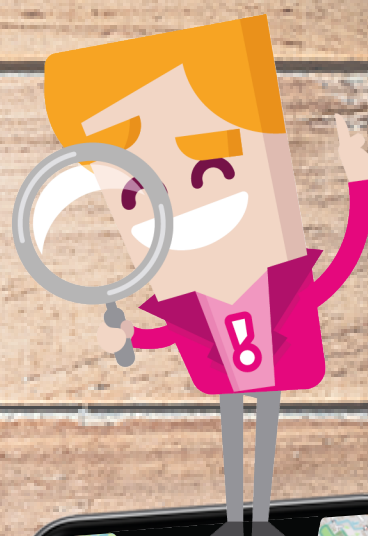
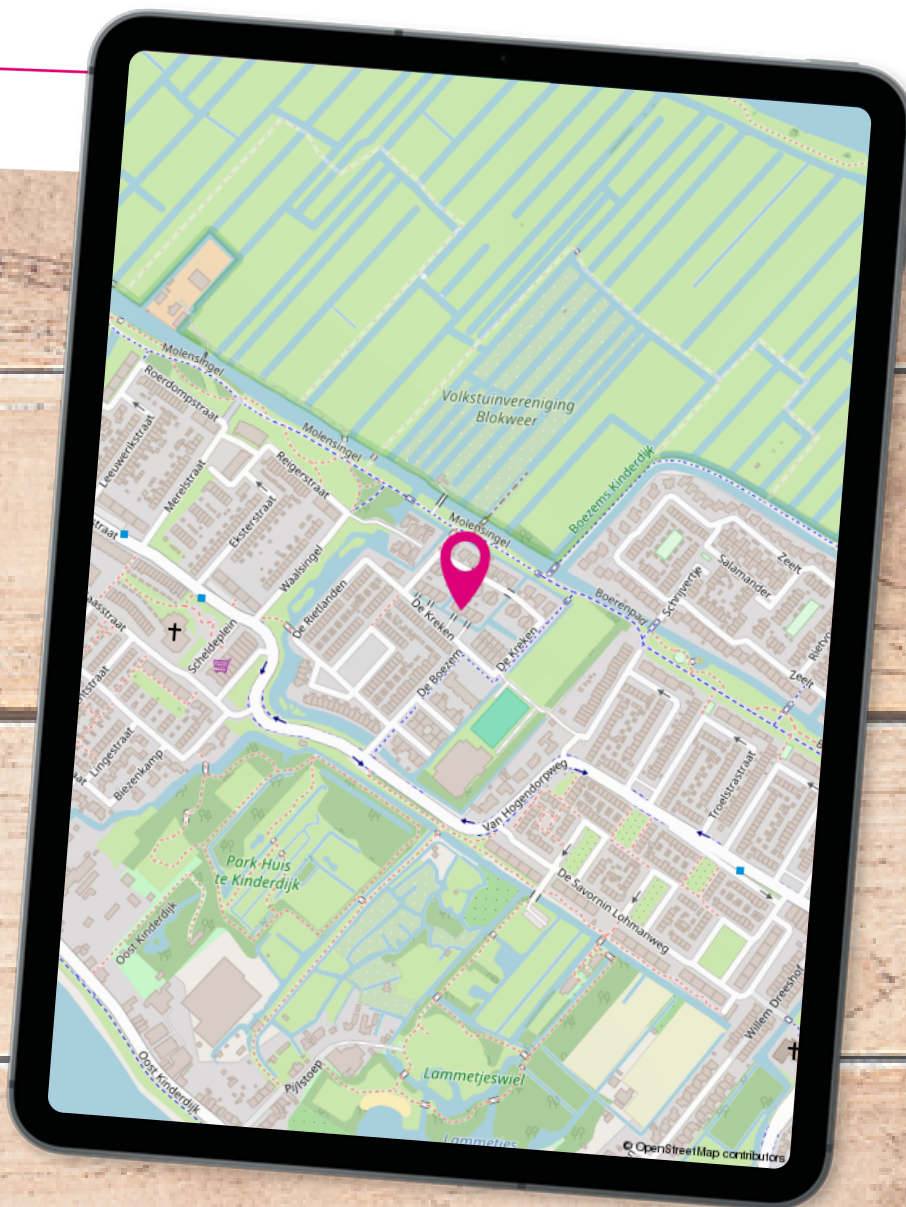


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4977
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 24 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.

kadaster



Locatie op de kaart

De Kreen ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt. Voorzieningen zoals basisscholen, winkels, groenstroken en het centrum liggen op korte afstand van de woning. Ook is het prachtige recreatiegebied "het Lammetjeswiel" nabij gelegen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingkast	X		
Schutting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Waterontharder	X		
Vriezer opgesteld in de garage		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Stoom-oven	X		
Verlichting, te weten			
Hanglamp boven eetkamertafel			X
Overige losse (hang)lampen	X		
Ventilator slaapkamer	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Kledingkasten eerste verdieping	X		
Boekenkast, dressoir en TV-meubel woonkamer			X
Stellingkasten garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder gaat mee)	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Designradiator(en)	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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 24%

15 - 24: 17%

25 - 44: 32%

45 - 64: 24%

65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 57%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



50%



50%



1,1 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!

