

Troelstrastraat 32

ALBLASSERDAM / 2953 BM

Tussenwoning met ruime,
zonnige achtertuin!



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

97m²

Perceeloppervlakte

158m²

Externe bergruimte

8m²

Inhoud

326m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1966

Energielabel

C



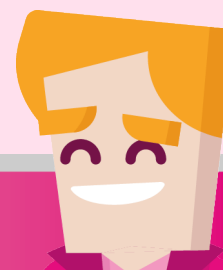
Steef! woning beoordeling

Tussenwoning, perfect voor wie eigen ideeën wil realiseren. De woning beschikt over een energielabel C, vier slaapkamers, een badkamer met moderniseringspotentieel en een ruime tweede verdieping met kunststof dakkapel. De achtertuin is ruim en zonnig! Extra pluspunt: de kunststof kozijnen zorgen voor duurzaamheid en gemak.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Welkom in deze woning in de woonwijk Blokweer. Je stapt de woning binnen in een prettige hal. De trapkast zorgt voor voldoende praktische opbergruimte.

De **royale doorzonwoonkamer** vormt het hart van de woning en biedt aan de achterzijde een prachtig uitzicht op de zonnige achtertuin. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag door van een heerlijke lichtinval. De **kunststof kozijnen** zorgen niet alleen voor een verzorgde uitstraling, maar ook voor duurzaamheid en weinig onderhoud.

De deels open keuken heeft een praktische indeling met **twee rechte opstellingen**. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een combi-magnetron, inductiekookplaat, vriezer, koelkast en twee vaatwassers. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. Tijdens het koken geniet je van een prettige lichtinval.





Kunststof kozijnen!



Eerste verdieping

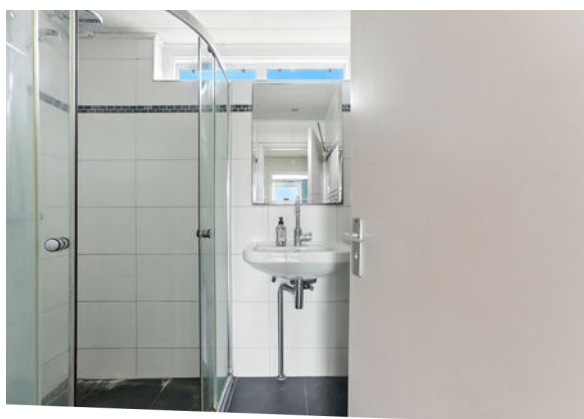
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De trap naar de eerste verdieping is uitgevoerd in parket. De overloop zelf is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een wastafel, toilet, designradiator en inbouwspots die voor een prettige verlichting zorgen. Hoewel de ruimte functioneel en verzorgd is, biedt deze **mogelijkheden voor modernisering** en het realiseren van een frisse, eigentijdse uitstraling. Met de juiste aanpassingen maak je hier een stijlvolle badkamer die helemaal aansluit bij jouw persoonlijke wensen. De drie slaapkamers op deze verdieping zijn van **prima formaat**. In de kleinste slaapkamer is momenteel het behang verwijderd, waardoor de ruimte klaar is om naar eigen smaak af te werken.





*3 slaapkamers
prima van formaat!*



Tweede verdieping

De tweede verdieping is een ruimte met potentie. De ruimte is uitstekend als extra slaapkamer te gebruiken of als wasruimte.

Op de tweede verdieping vind je een **royale open ruimte** met een **kunststof dakkapel**, die zorgt voor extra lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Momenteel staan hier de wasmachine en droger opgesteld, waardoor dit een **praktische plek is om je was te doen**. De verdieping biedt echter nog veel meer **mogelijkheden**. Je kunt er bijvoorbeeld eenvoudig een extra slaapkamer creëren, ideaal voor een opgroeiend gezin of logees. Ook leent de ruimte zich uitstekend als rustige werkkamer of inspirerende hobbyruimte. Met wat creativiteit richt je de verdieping helemaal in naar jouw wensen en levensstijl.





Kunststof dakkapel



Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voortuin welke is gelegen op het noorden. De tuin is mooi aangelegd met een combinatie van kunstgras en sierbestrating, waardoor er weinig onderhoud is.

De **zonnige achtertuin** is gelegen op het zuiden en biedt een **heerlijk ruime buitenruimte** van circa zes meter breed bij elf meter diep. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier vrijwel de hele dag van volop zon, terwijl een zonnescherm bij de woonkamer en screens voor verkoeling en privacy zorgen. De tuin is onderhoudsvrij aangelegd en biedt een praktische achterom. Daarnaast is er een wateraansluiting aanwezig, wat het onderhoud en gebruik van de tuin nog gemakkelijker maakt. Een ideale plek om te ontspannen, te tuinieren of te genieten van gezellige buitenmomenten met familie en vrienden. Achterin de tuin bevindt zich **een praktische stenen schuur**, ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.





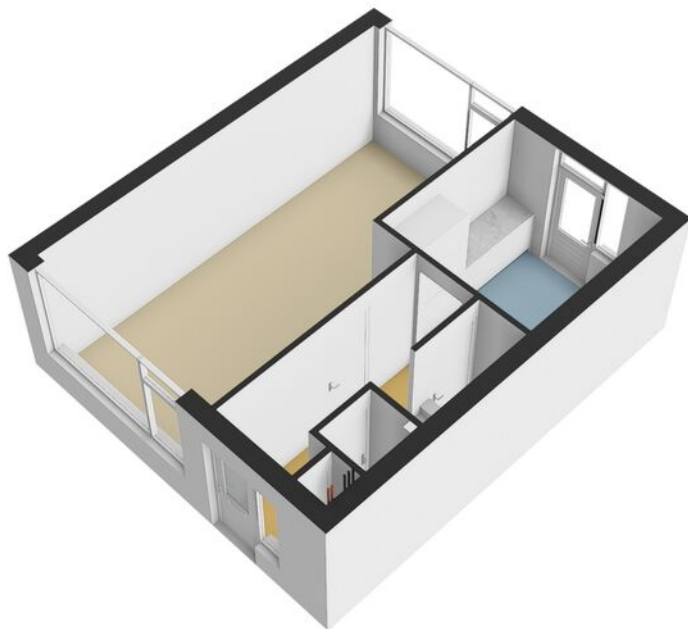
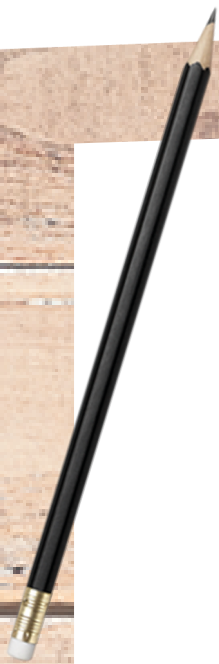




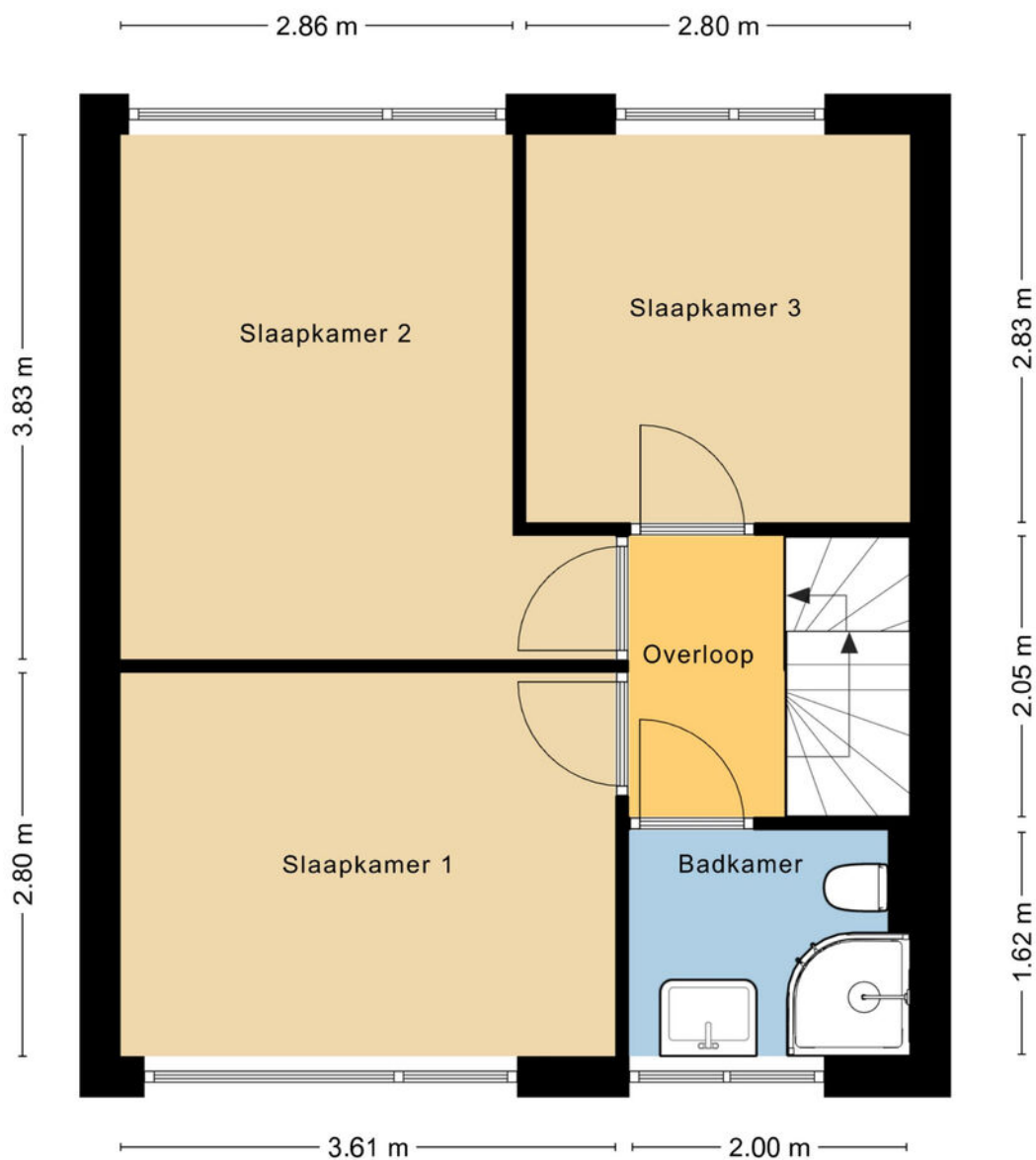
Plattegronden



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



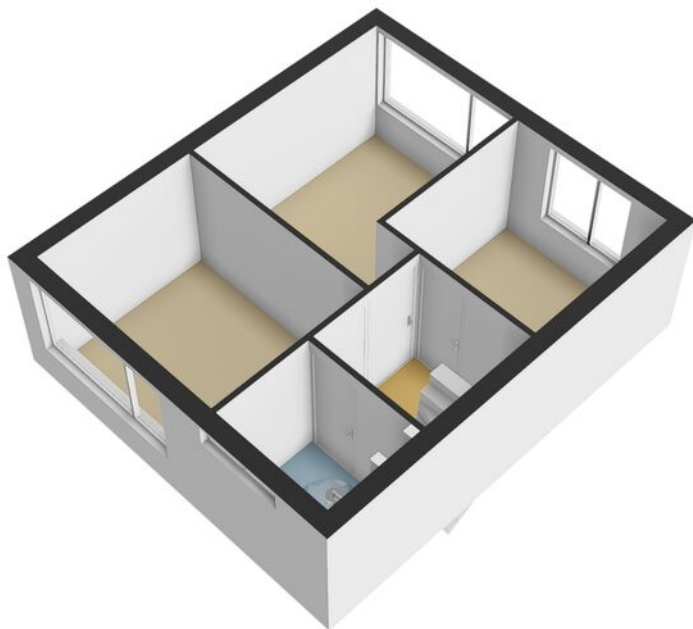
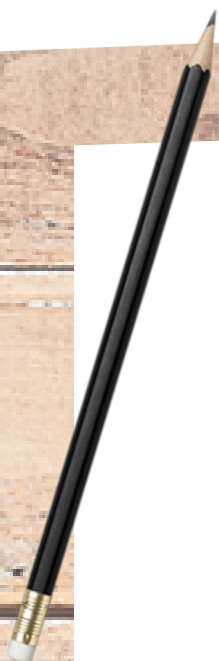
Plattegronden



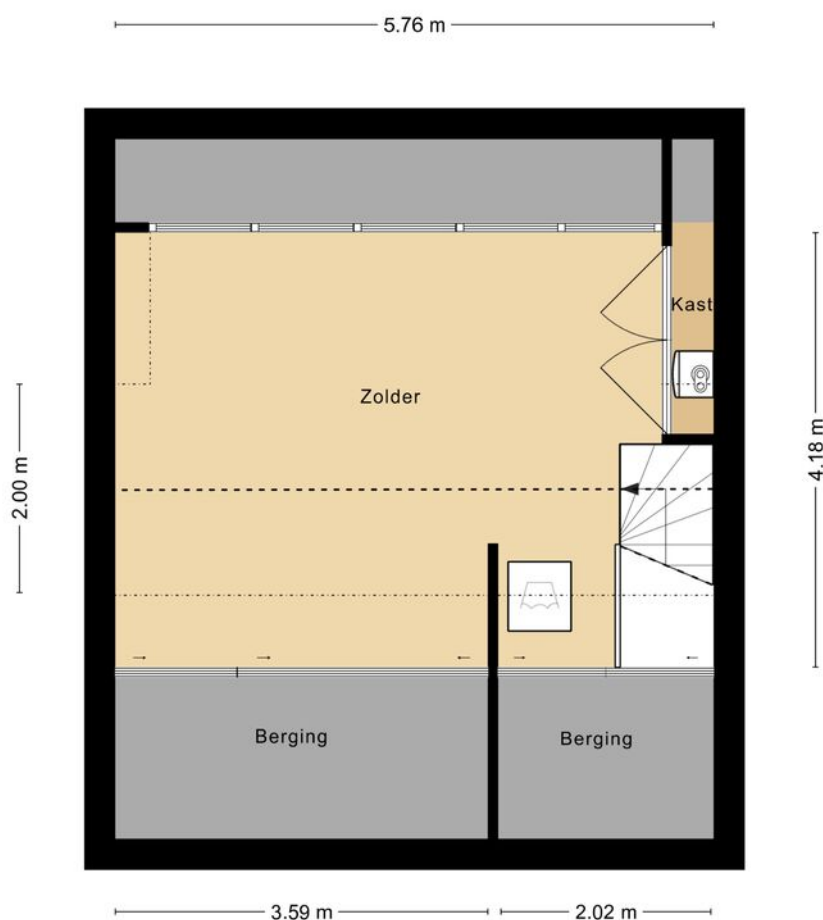
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

© Wij-Zien.nl



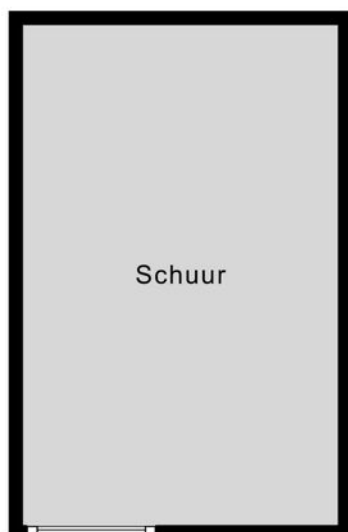
Plattegronden



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



2.21 m



3.51 m

Schuur

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



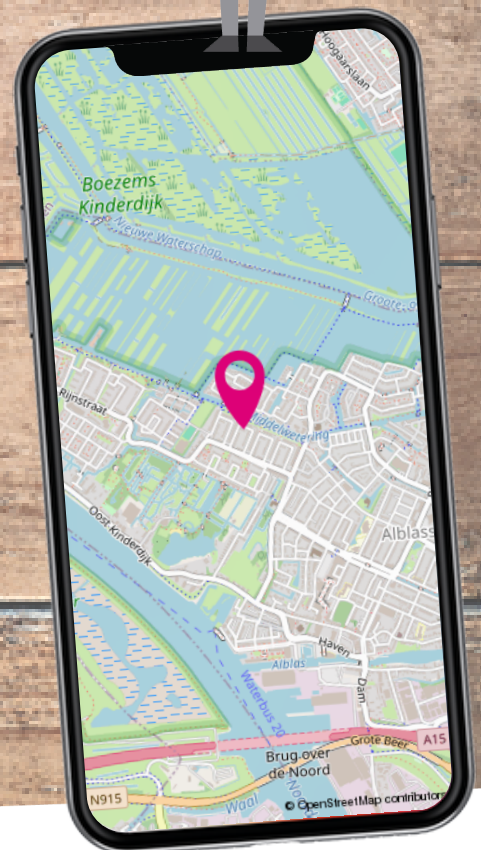
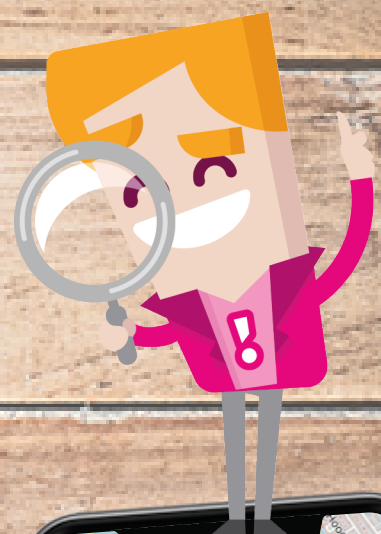
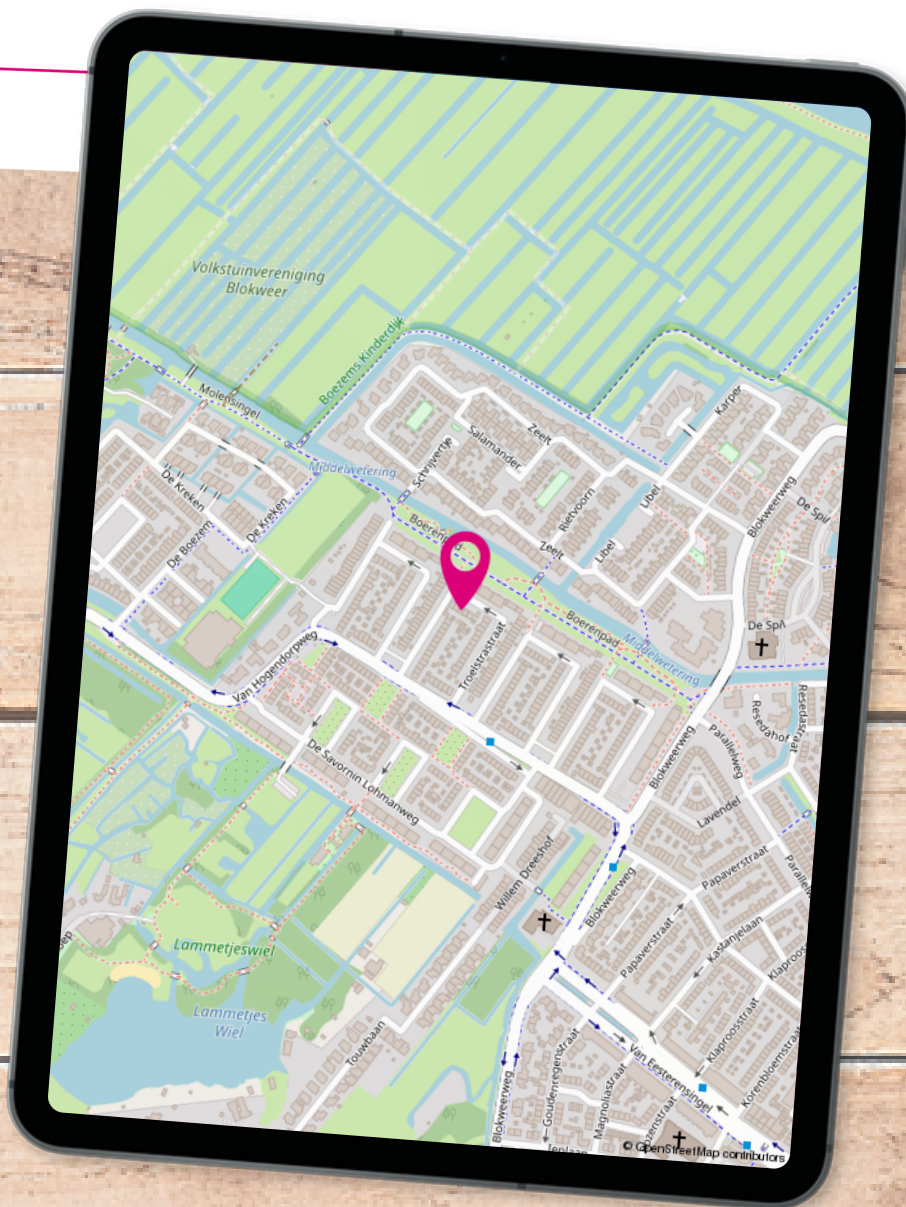
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Troelstrastraat 32



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alblaserdam Sectie C Perceel 3595	
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 30 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 Troelstrastraat ligt in de wijk Blokweer, welke heerlijk centraal in Alblasterdam is gelegen. Op loopafstand van de woning zijn verschillende voorzieningen. Ook recreatiegebied 'Lammetjeswiel' ligt dichtbij de woning.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
Lamp grote slaapkamer		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Werkbank in schuur/garage		X	
Grote kledingkast IKEA Pax			X
Groene kast slaapkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 10%

25 - 44: 23%

45 - 64: 28%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 86%

Huur: 14%



49%



51%



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!

