

Salamander 17

ALBLASSERDAM / 2954 BE

Nette woning met oprit en
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

109m²

Perceeloppervlakte

130m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

370m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1988

Energielabel

A



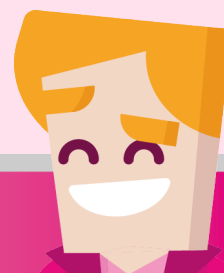
Steef! woning beoordeling

Je woont hier in een nette tussenwoning met energielabel A, gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk. De woning beschikt over een oprit, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, een moderne keuken, airconditioning, drie slaapkamers, en een verzorgde badkamer. De onderhoudsvriendelijke achtertuin grenst aan een speeltuintje.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De keurige hal heeft een nette plavuizenvloer met vloerverwarming, die doorloopt over de hele begane grond.

De **tuingerichte woonkamer** is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de grote schuifpui heb je direct toegang tot de tuin en geniet je van veel lichtinval. Voor extra comfort is er **airconditioning** aanwezig. Je kunt de zithoek gezellig aan de achterzijde plaatsen en in het midden is er plek voor een ruime eethoek. Daarnaast is er een praktische trapkast. Aan de voor-

zijde vind je de **moderne keuken** in een grijze uitvoering. Het raam boven de spoelbak zorgt voor prettig daglicht tijdens het koken. De keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een oven-/magnetron-combinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, **Quooker**, vaatwasser en een waterfiltersysteem. Hier kun je echt met gemak en comfort koken.





*Vloerverwarming en
airconditioning!*



Eerste verdieping

Op de overloop vind je een praktische inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zo heb je alles netjes uit het zicht en toch binnen handbereik.

Aan de voorzijde vind je een prima slaapkamer met voldoende ruimte voor een groot bed. Dankzij het **rolluik** en de hor kun je hier genieten van zowel comfort als een goede nachtrust. Aan de achterzijde ligt een zeer ruime slaapkamer, die voorheen uit twee aparte kamers bestond. De **grote dakkapel** met rolluiken en hor zorgt voor veel licht en comfort. Deze kamer leent zich perfect als royale ouderslaapkamer, met volop ruimte voor een groot bed en extra kasten. De badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van alle gemakken. Je beschikt o.a. over een ruime douche met regendouche een toilet en elektrische **vloerverwarming**.





*Keurige, ruime
slaapkamers!*



Tweede verdieping

Op de kleine overloop vind je airconditioning en toegang tot een slaapkamer en een handige opbergruimte. Achter de schuifdeur aan de rechterzijde bevindt zich de extra bergruimte, ideaal voor koffers en seizoensspullen. Hier is tevens de Cv-ketel geplaatst.

Op zolder vind je een heerlijke, lichte slaapkamer. Dankzij de **dakramen** (met horren) stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, terwijl je toch insectvrij kunt ventileren. De kamer is voorzien van inbouwspots en biedt volop opbergruimte, met daarnaast nog **toegang tot een praktische vliering**.





*Voldoende
opbergruimte!*



Tuin

De voortuin (afm. ca. 6.00 x 4.90) van deze woning is gelegen op het noordwesten. Je hebt hier een eigen oprit met plek voor één auto en toegang tot het aangebouwde schuurtje met elektra. Ideaal om je fiets of andere spullen praktisch en droog te stallen.

De achtertuin (afm. ca. 8.25 x 4.90) ligt op het **zuidoosten** en is onderhoudsvriendelijk dankzij de betegelde inrichting. Het is een prima plek om te ontspannen of te spelen en op zonnige dagen biedt het **zonnescher**m aangename schaduw. Direct achter de woning ligt een grasveld met een speeltuintje, ideaal voor kinderen en een fijne plek om te ontspannen of te picknicken. In de achtertuin vind je achter in een houten blokhut met overkapping, waarin ook de achterom is gesitueerd. Daarnaast is er een klein aangebouwd schuurtje aan het huis, ideaal als extra opbergruimte, bijvoorbeeld voor een vriezer. Voor het opbergen van tuinkussens is er bovendien een apart houten hok.

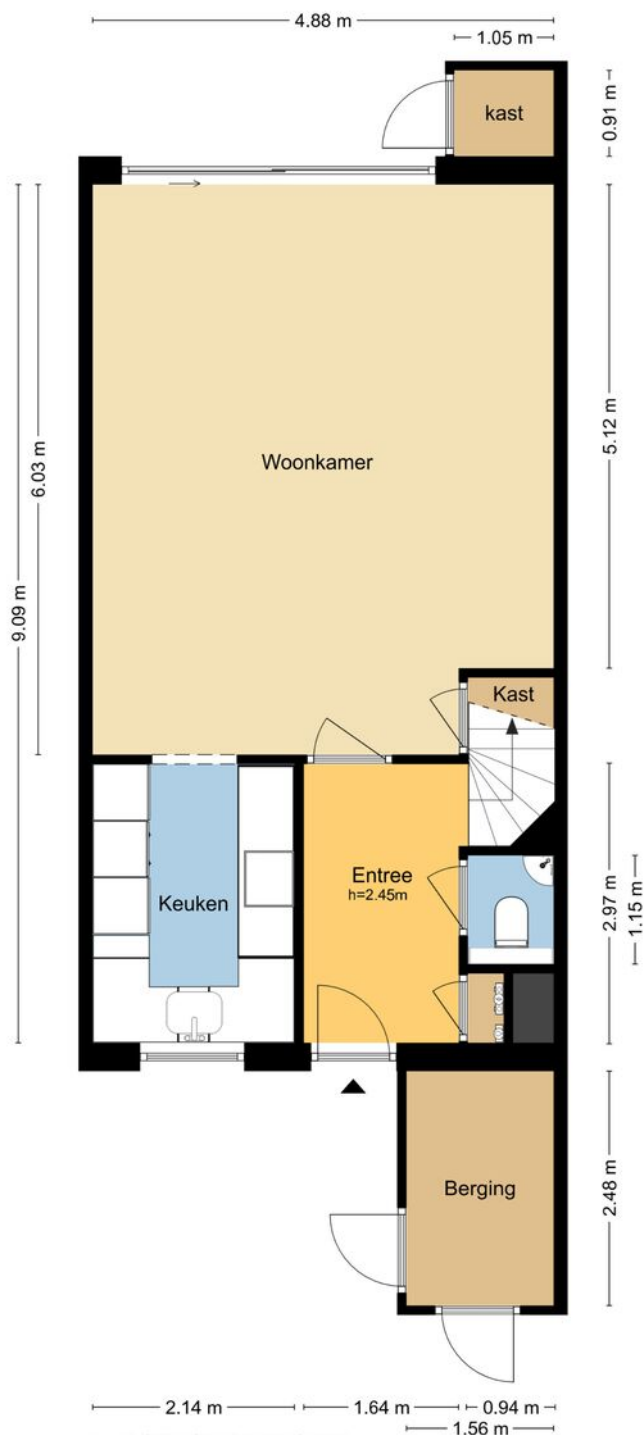






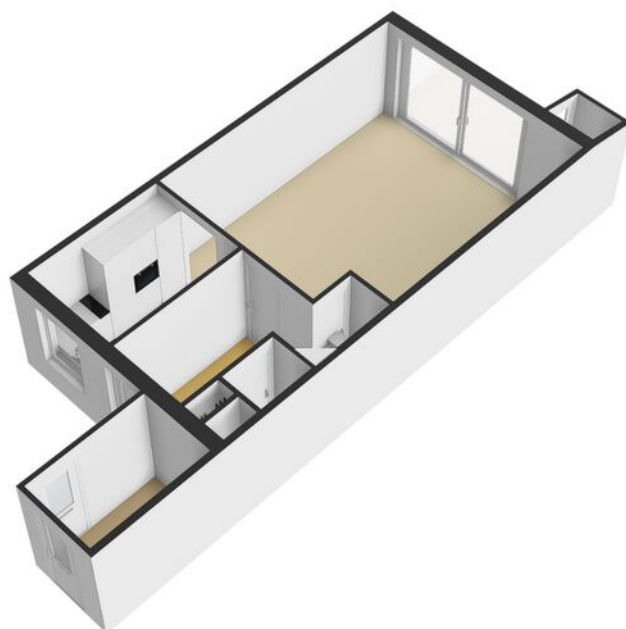
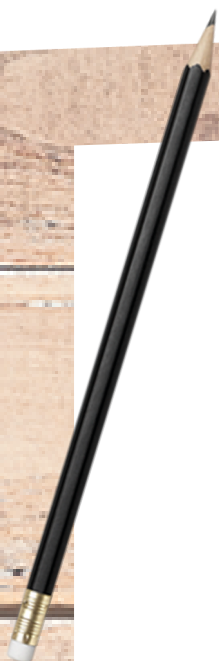


Plattegronden

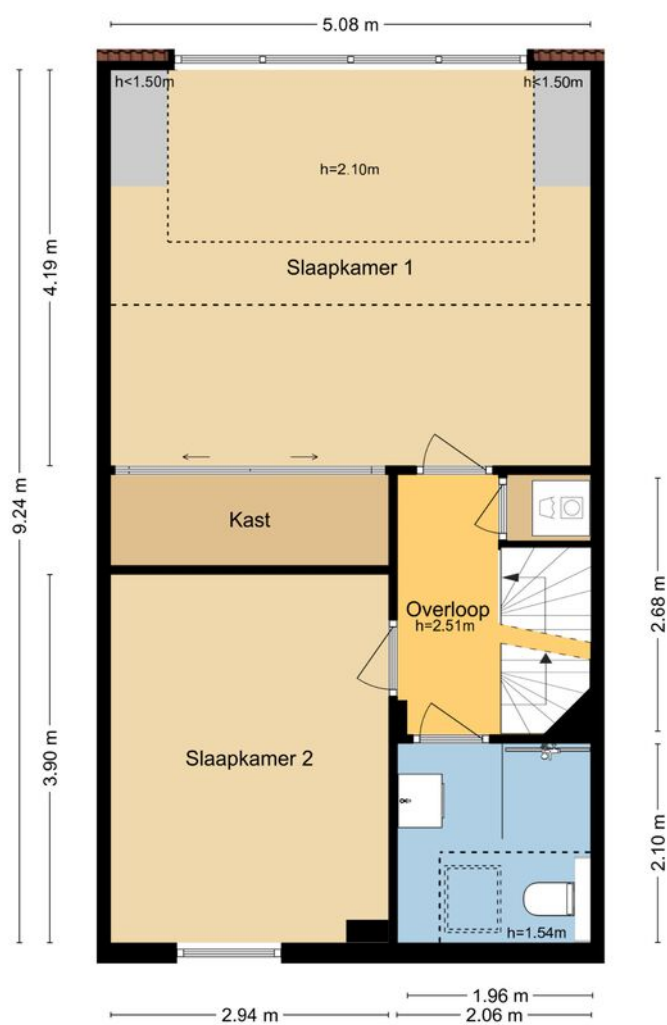


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



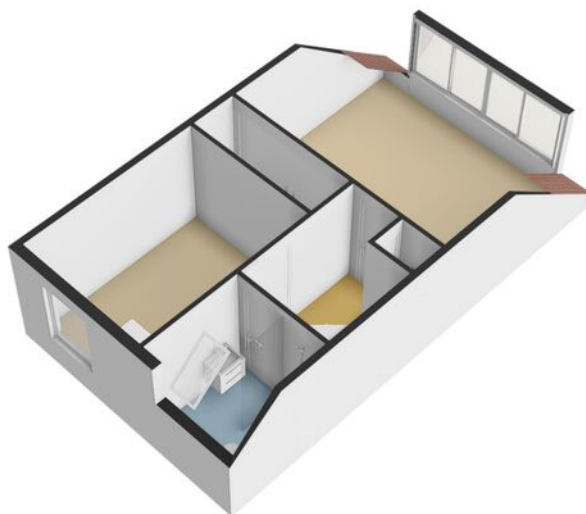
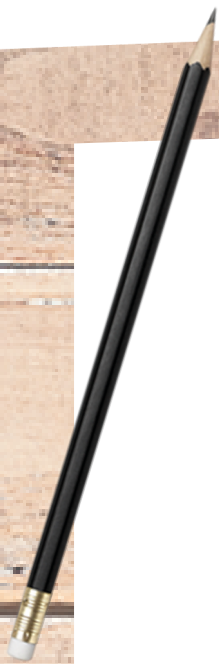


Plattegronden

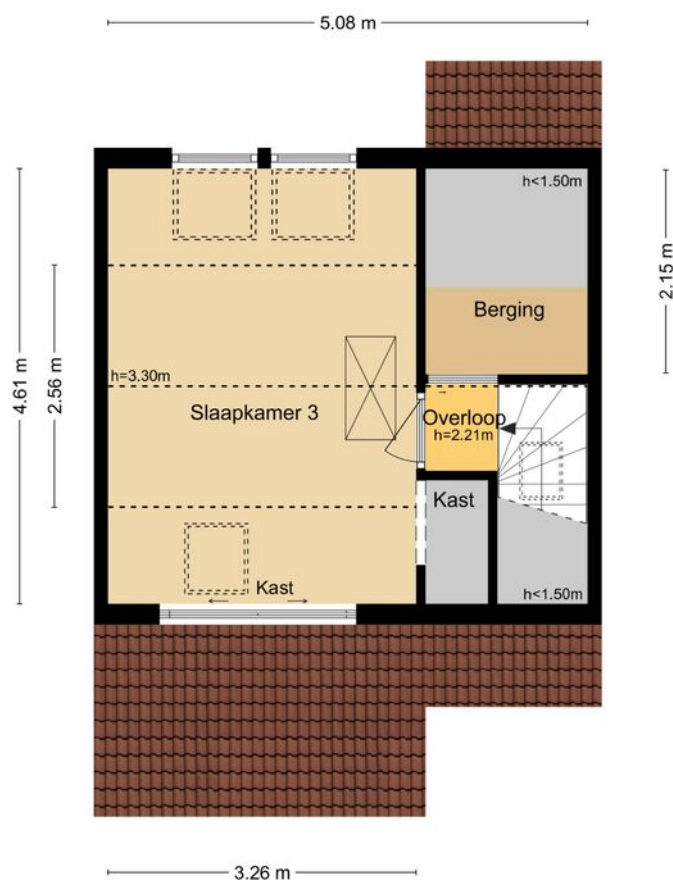


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



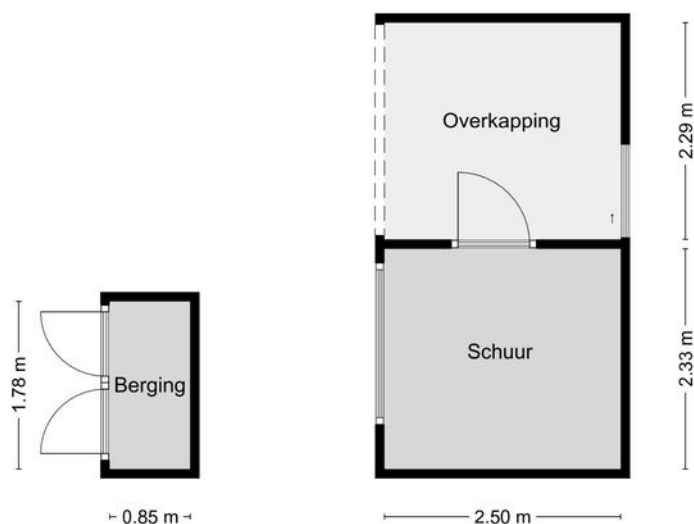


Plattegronden



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: Salamander 17



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

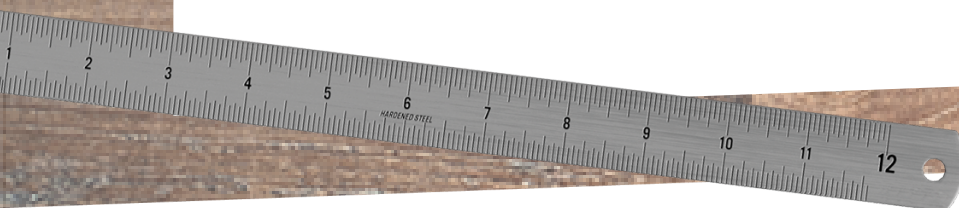
Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	3159

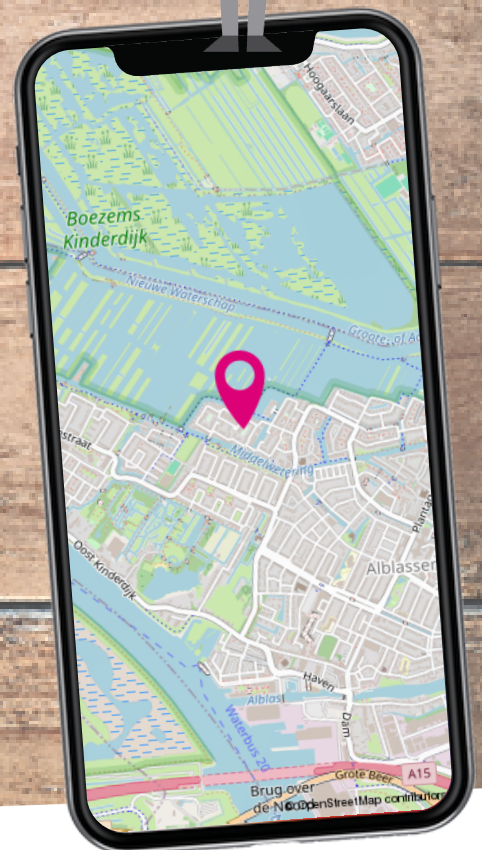
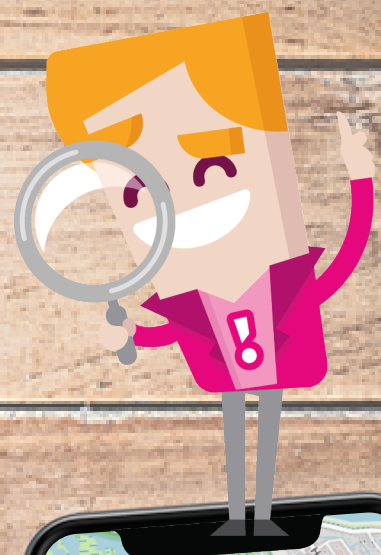
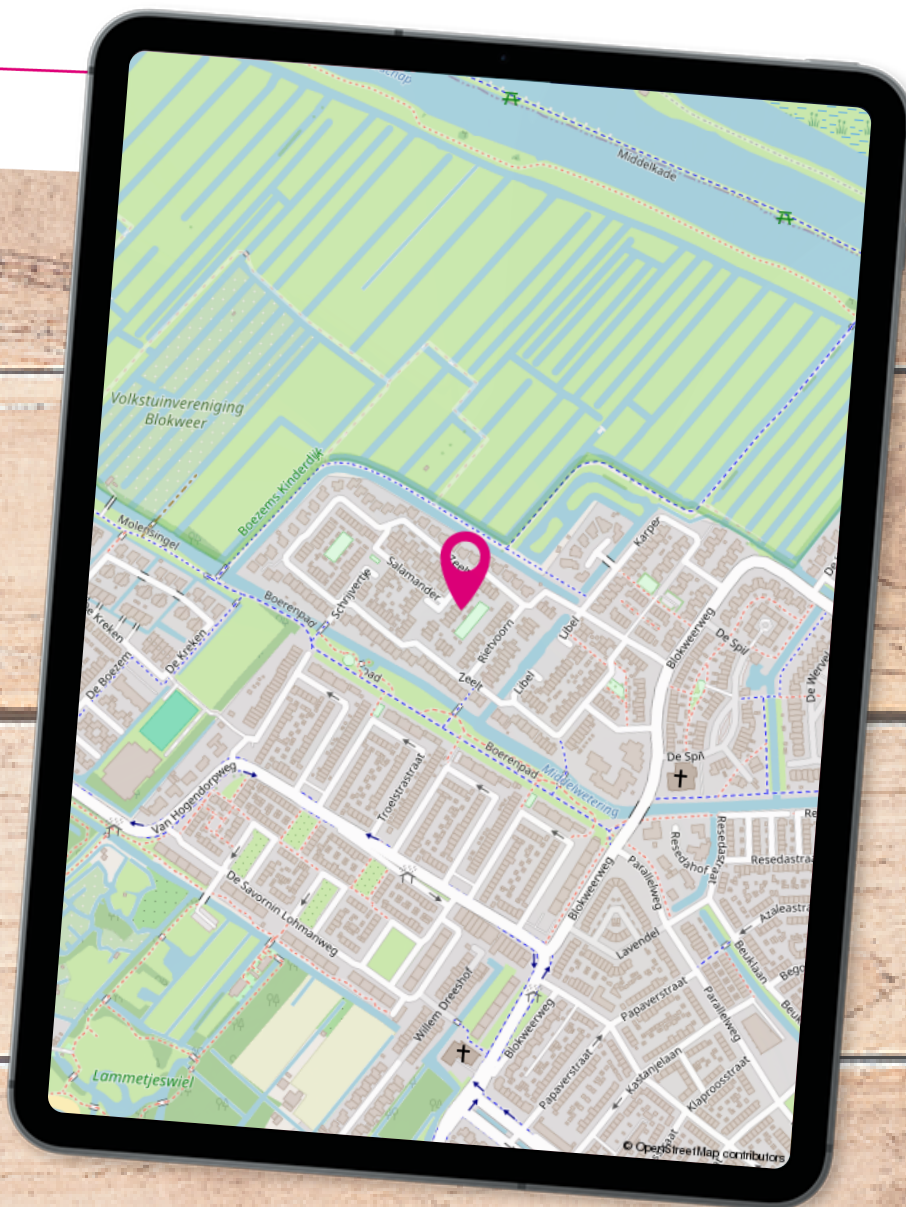
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 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 Salamander ligt in een kindvriendelijke woonwijk, dicht bij een basisschool, speeltuinen en groenvoorzieningen. Aan de rand van de wijk ligt het polderlandschap. Het centrum van Alblassterdam bevindt zich tevens op korte afstand.

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	
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Fegon waterontharder (in kruipruimte)	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Afzuigkap	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten			X
Sanitaire voorzieningen			
Toiletaccessoires	X		
Douche	X		
Wastafel + wastafelmeubel	X		
Badkameraccessoires	X		
Overige zaken, te weten:			
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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 27%

65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 37%

Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



49%



51%



1,2 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!

