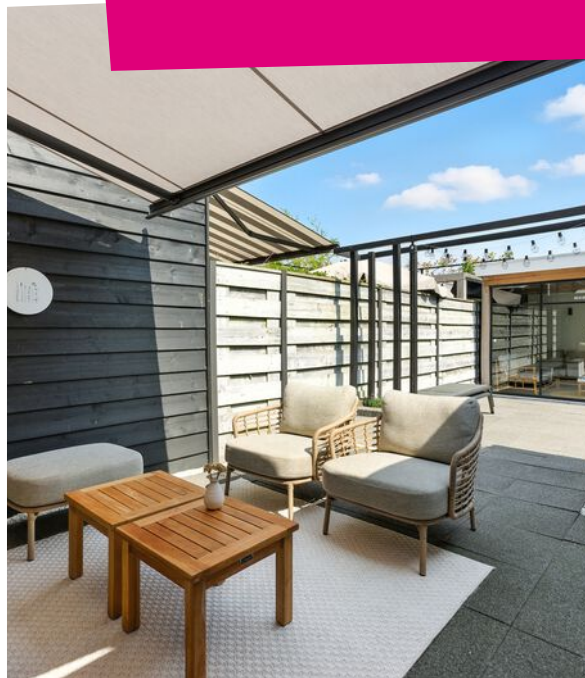


Zwanebloem 53

ALBLASSERDAM / 2954 NH

Instapklare tussenwoning
met luxe tuinkamer!



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

110m²

Perceeloppervlakte

126m²

Externe bergruimte

14m²

Inhoud

396m³

Tuin ligging

Oosten

Aantal slaapkamers

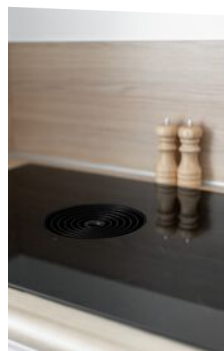
4/5

Bouwjaar

1982

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

Deze sfeervolle tussenwoning is helemaal van deze tijd. Een moderne keuken en een strak afgewerkte woonkamer en slaapkamers. De achtertuin is een echte blikvanger met een luxe hardhouten tuinkamer. Een stijlvolle plek om te ontspannen. Dit is een woning die je zo kunt betrekken: een mooi energielabel B en helemaal instapklaar!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Begane grond

Deze sfeervolle tussenwoning biedt veel privacy en vrij uitzicht aan de voorzijde. Je stapt de woning binnen in de hal met ruimte voor een kapstok.

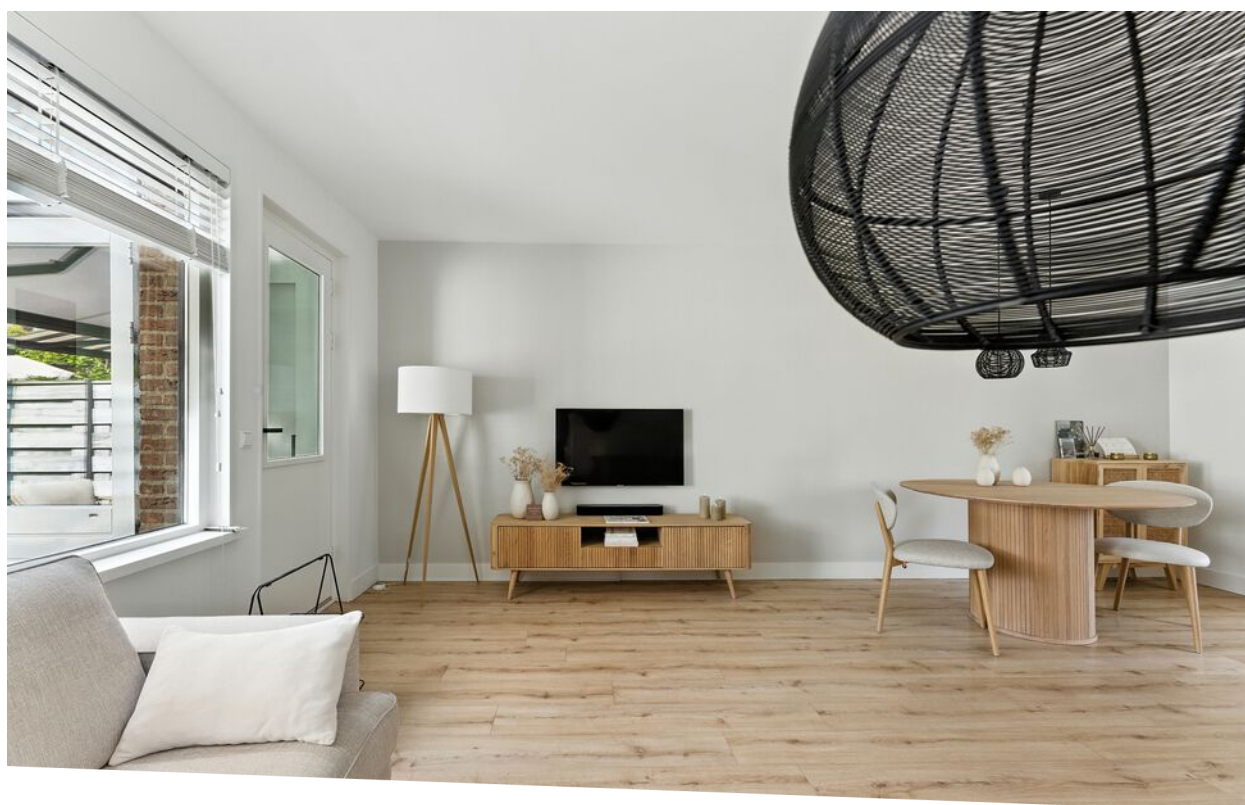
De **tuingerichte woonkamer** vormt het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is de ruimte heerlijk licht, terwijl de **strakke afwerking** zorgt voor een moderne uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een deur naar een **praktisch voorportaal**. Deze extra ruimte is ideaal voor het opbergen van schoenen en jassen.

De lichte en moderne keuken aan de voorzijde van de woning biedt uitzicht over het slootje aan de straatzijde. De strakke afwerking en hoogwaardige apparatuur maken dit een **keuken helemaal van nu!** Zo is de keuken uitgerust met een **inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging**, een combi oven, een koel-/vriescombinatie en een **heetwaterkraan**.





Tot in de puntjes verzorgd!



Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je naast een lichte overloop, twee ruime en keurige slaapkamers (voorheen drie) en een strak afgewerkte moderne badkamer.

De badkamer heeft een **luxe, moderne uitstraling** met strak design en hoogwaardige afwerking. Dankzij de **ingebouwde kranen** en stijlvolle materialen oogt alles zeer verzorgd en elegant. De ruimte is compleet uitgerust met een **royale inloopdouche**, zwevend toilet, wastafelmeubel met twee waskommen, designradiator, inbouwspots en mechanische ventilatie. De zeer nette master bedroom bestond oorspronkelijk uit twee aparte kamers, maar deze zijn samengevoegd tot één royale slaapkamer. Deze is desgewenst weer op te splitsen in twee ruimtes. Ook de andere slaapkamer is erg netjes! Beide kamers hebben **horren** voor de ramen.





*Stijlvol met
ingebouwde kranen!*



Tweede verdieping

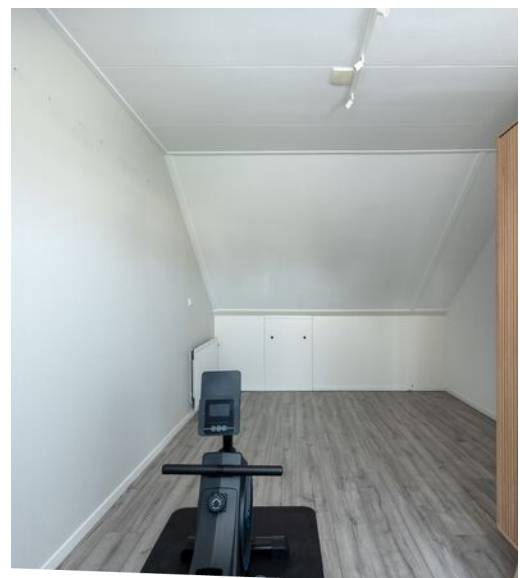
De overloop is keurig afgewerkt en praktisch ingedeeld met aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger. Ook de unit voor de mechanische ventilatie is hier netjes weggewerkt. De overloop geeft toegang tot twee kamers.

De zolderkamer is een ruimte met aan beide zijden **handige knieschotten voor extra bergruimte**. Dankzij de nette afwerking met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplafond is het een mooie lichte ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkplek of hobbykamer. Een multifunctionele verdieping waar je alle kanten mee op kunt. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is een **nette slaapkamer/kantoor**. Door het **dakkapel** aan de achterzijde is er veel ruimte.





*Multifunctionele
verdieping!*



Tuin

De verzorgde voortuin is gelegen op het westen met sierbestrating en tuinborders. Je hebt hier leuk zicht op een slootje en het groen! Daarnaast beschikt de woning over een keurig aangelegde, zonnige achtertuin met een prachtige, luxe tuinkamer.

De tuinkamer is uitgevoerd in hardhout en van **hoogwaardige kwaliteit**. Ook is deze voorzien **glazen schuifdeuren** en een **heater**, zodat je er het hele jaar gebruik van kunt maken. Vanuit de tuin is er een praktische achterom en aan de zijkant een deur naar de brandgang. Extra comfort wordt geboden door een **zonnescher**m dat de zon uit de woonkamer houdt, evenals de aanwezige water- en elektra-aansluitingen. Een stijlvolle, functionele en uitnodigende buitenruimte om volop van te genieten. Aan de woning is een aangebouwde nette **stenen schuur** gebouwd. De schuur is voorzien van **elektra**. Ideaal voor het plaatsen van je fiets of je tuingereedschap.

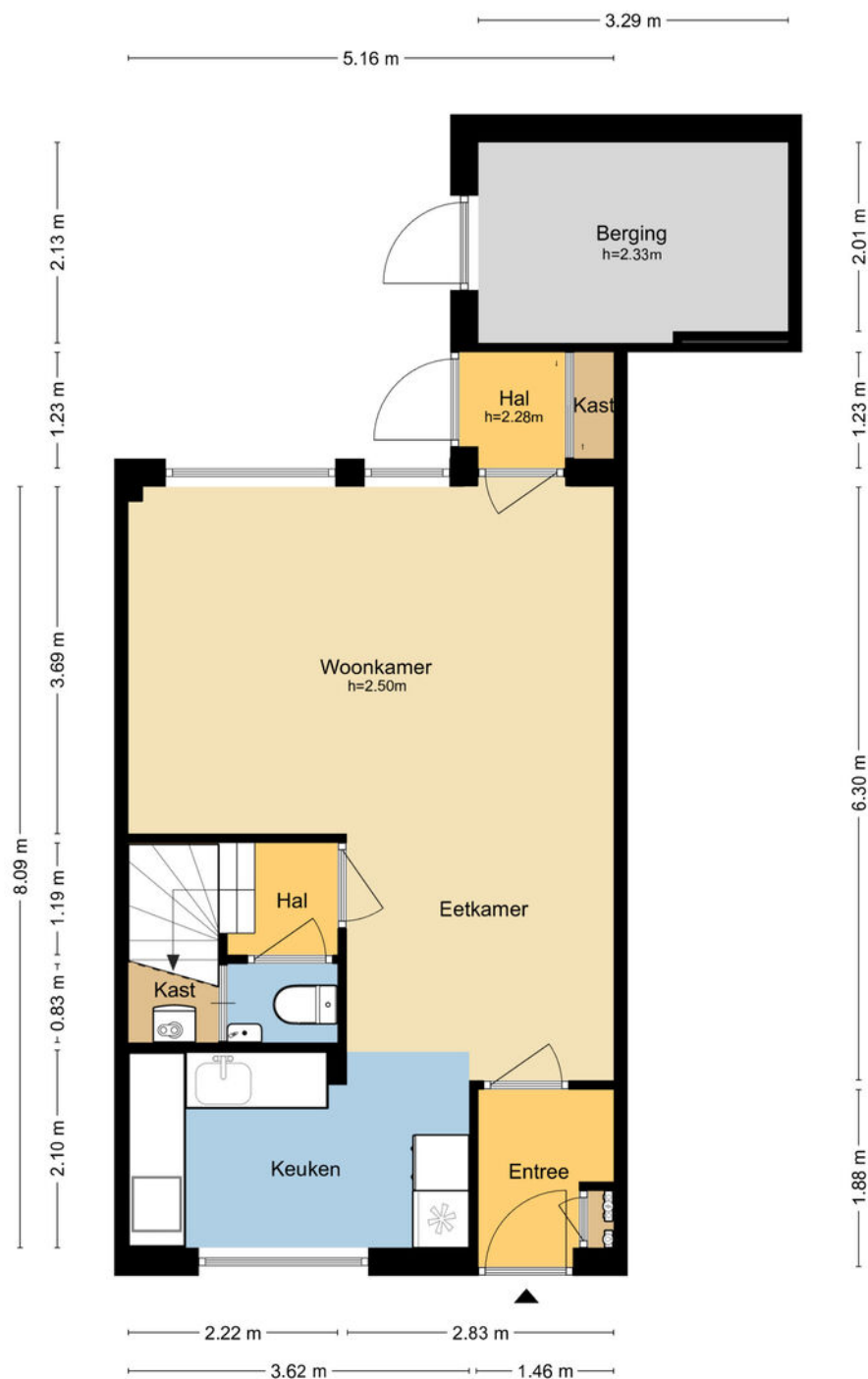




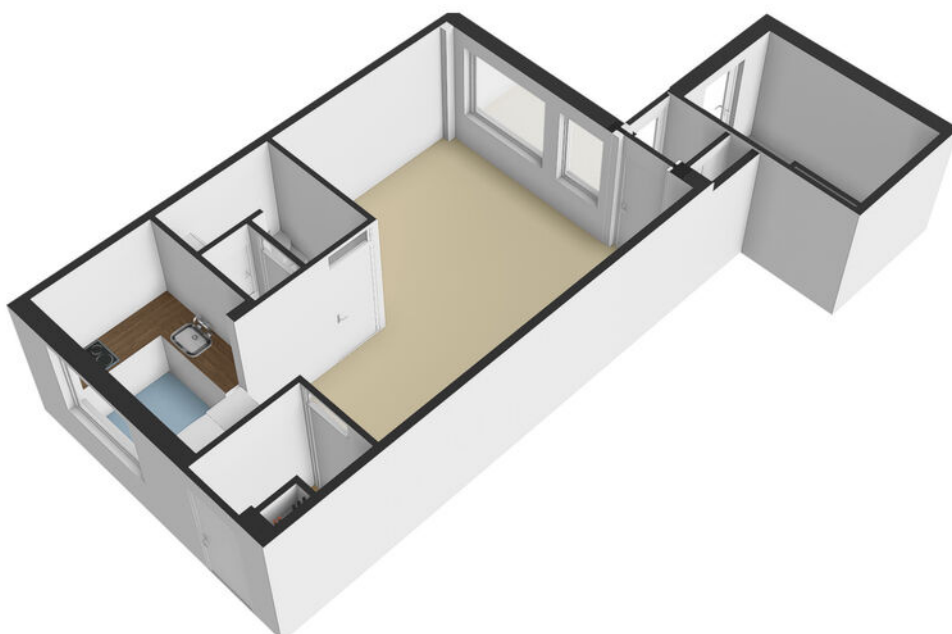
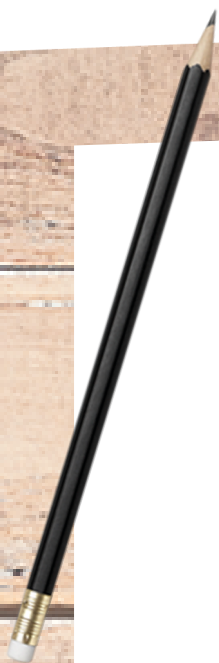




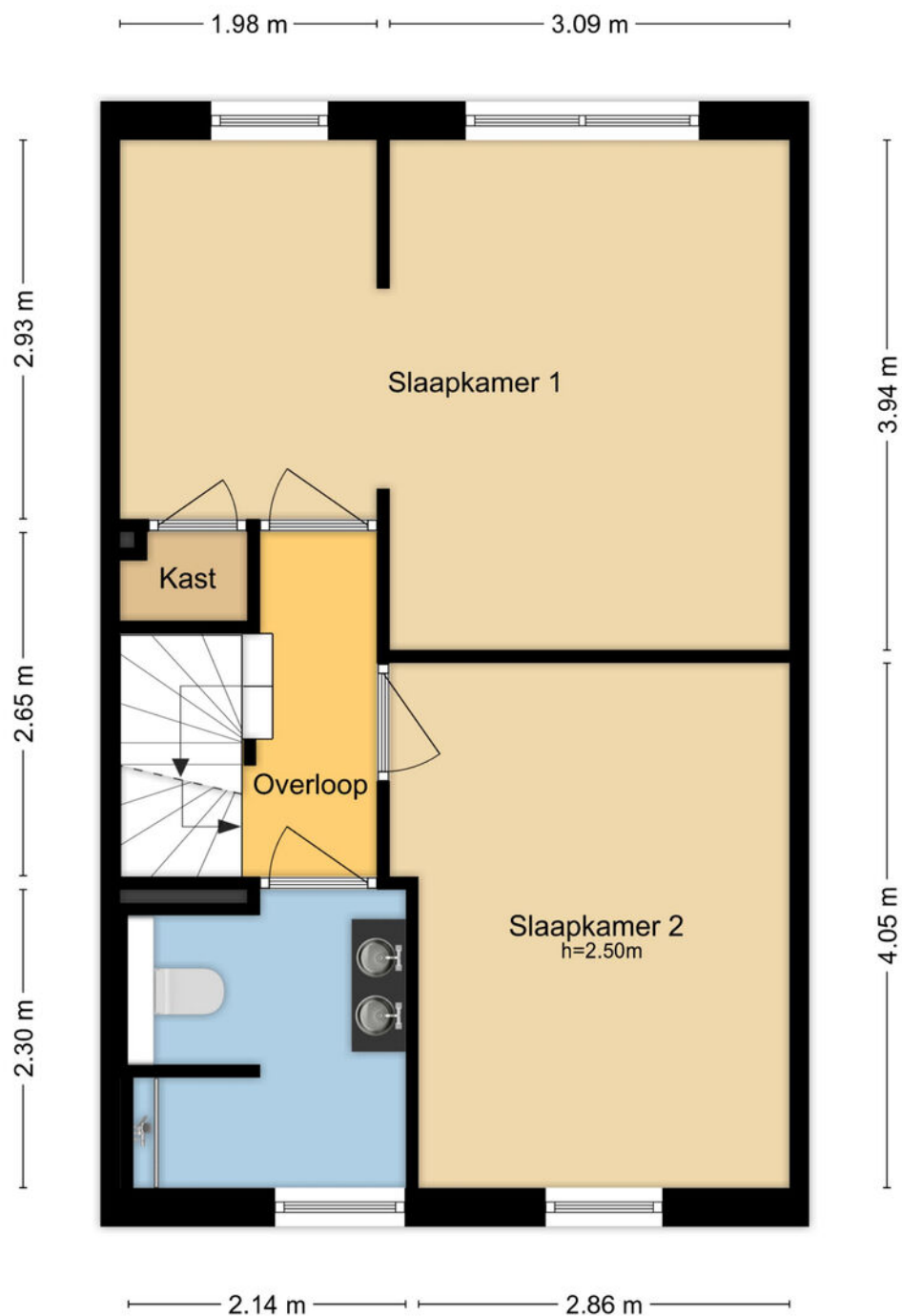
Plattegronden



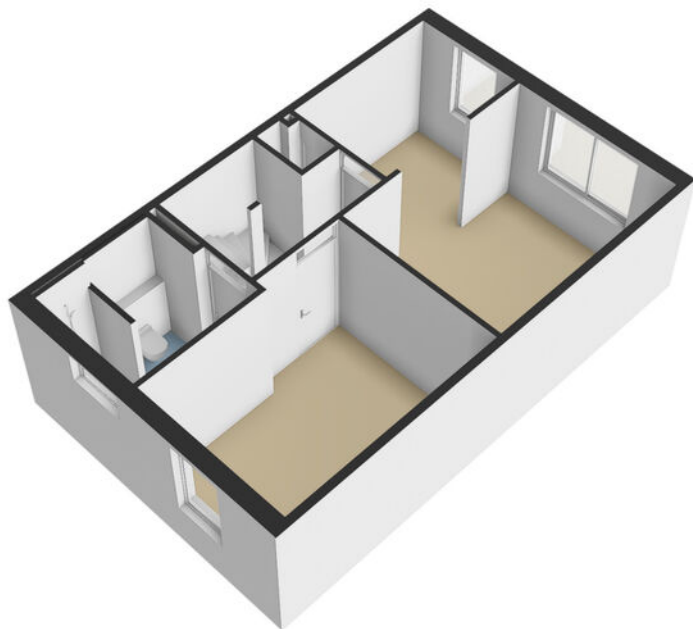
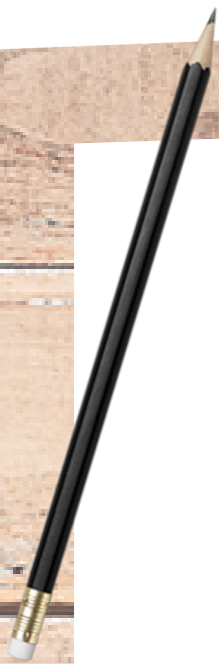
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



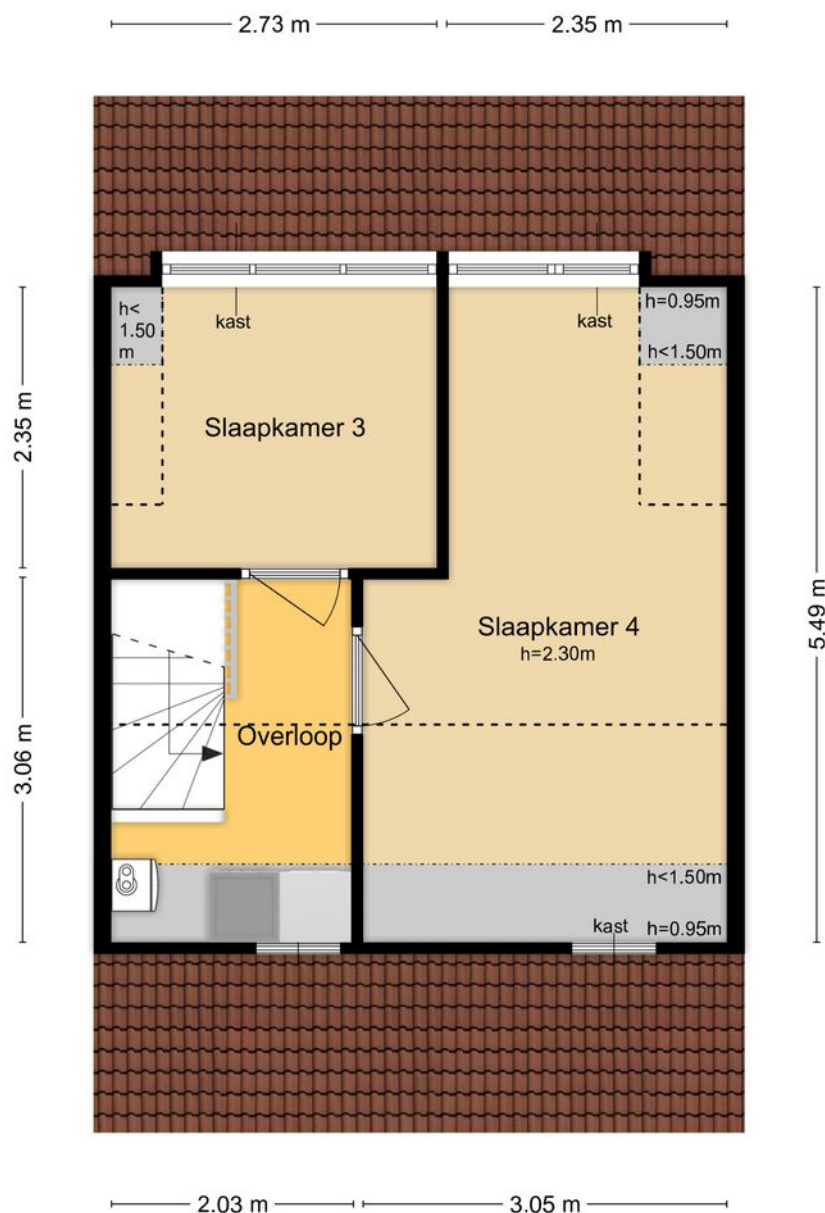
Plattegronden



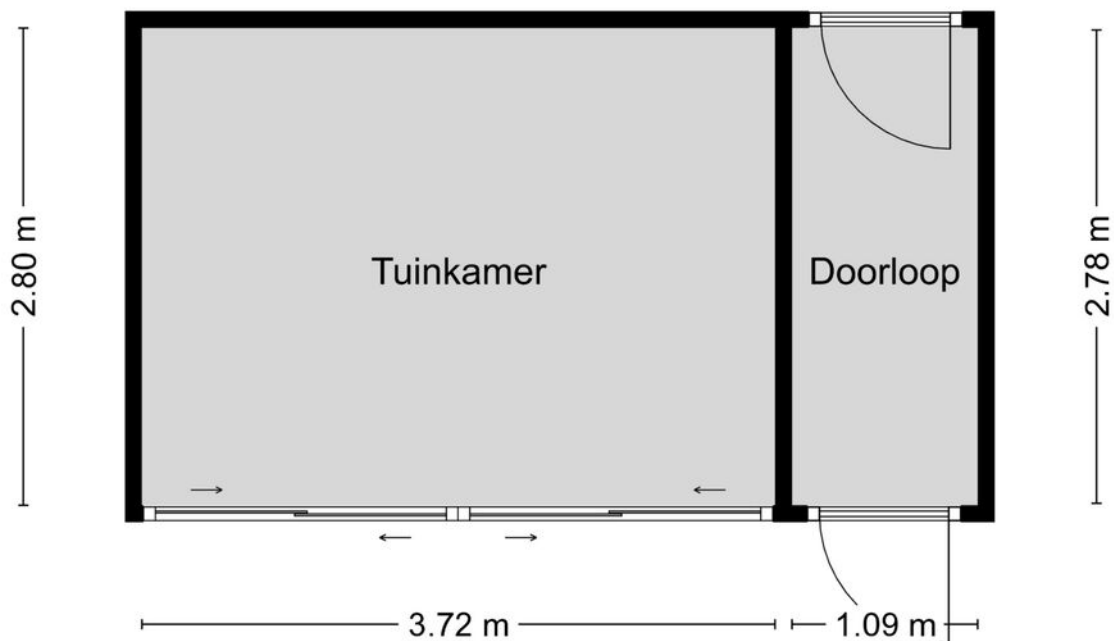
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Zwanebloem 53



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

Sectie C

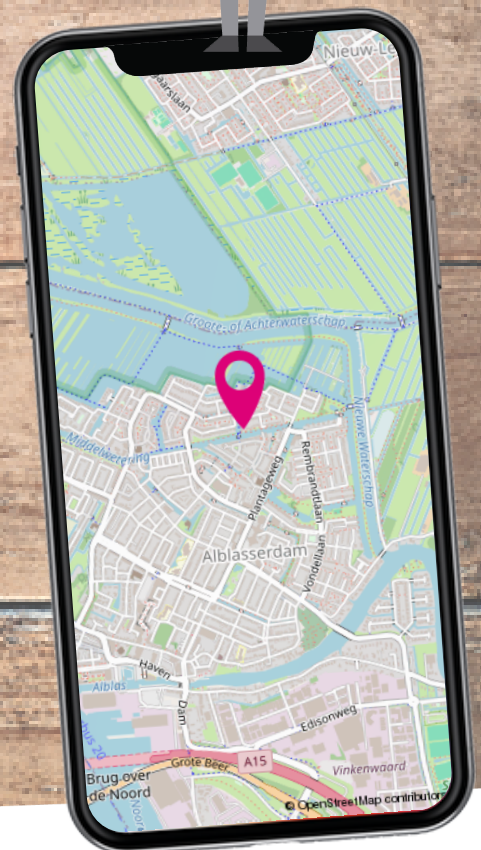
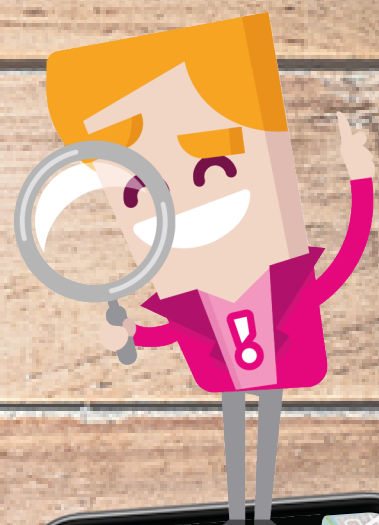
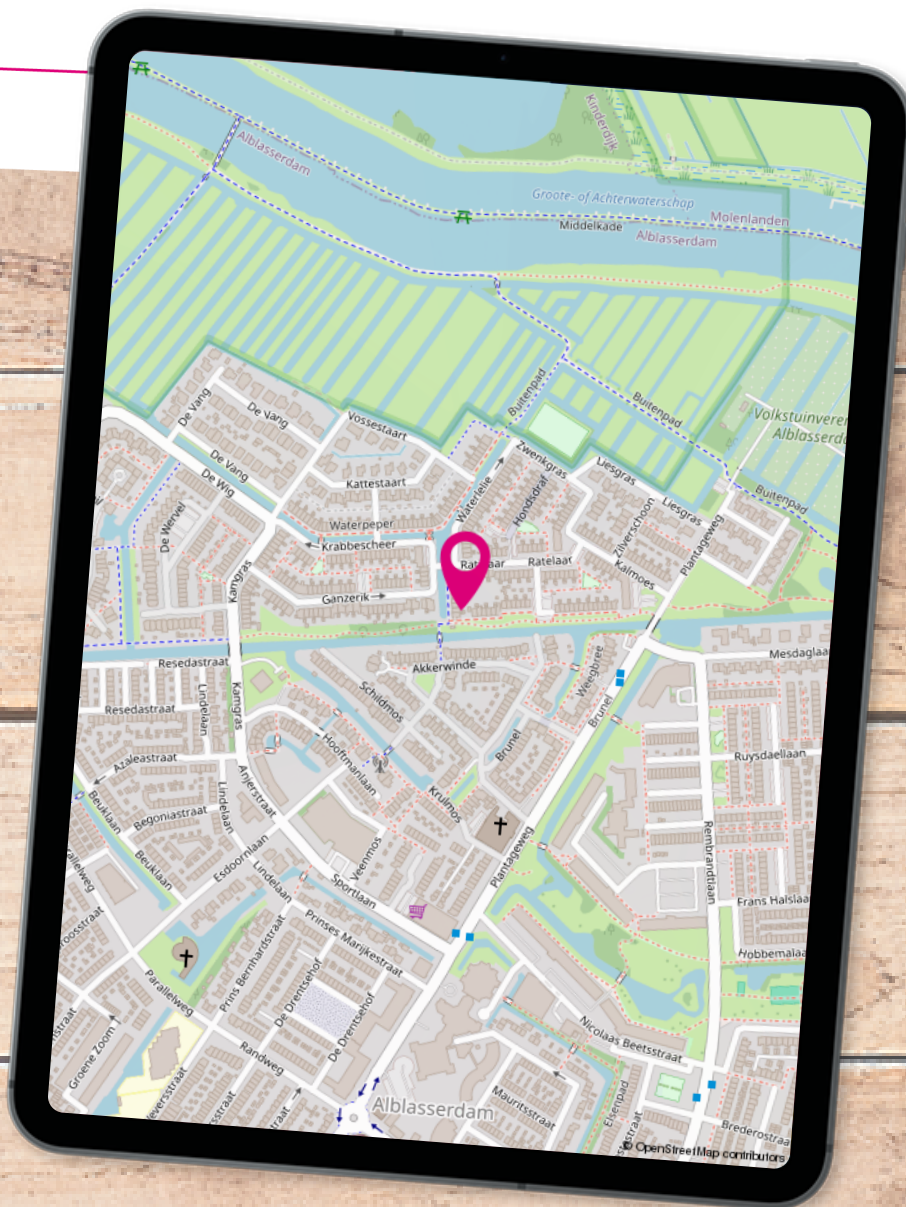
Perceel 2576

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 woning ligt op loopafstand van een speeltuin en dichtbij een school en OV. Daarbij woon je nabij de rand van Alblasserdam, zodat je kan genieten van de natuur dichtbij huis en dagelijkse voorzieningen op korte afstand!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Interieur tuinhuis (bank, stoel, kleed, lamp, tafel)			X
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren			X
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Plissé gordijnen 1e verdieping 4			X
Jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
PVC woonkamer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Kokend waterkraan	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Kast schuur	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Spiegel	X		
Douche	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Ontkalker - waterontharder			X
Heater tuinkamer			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 Noord

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



*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!

