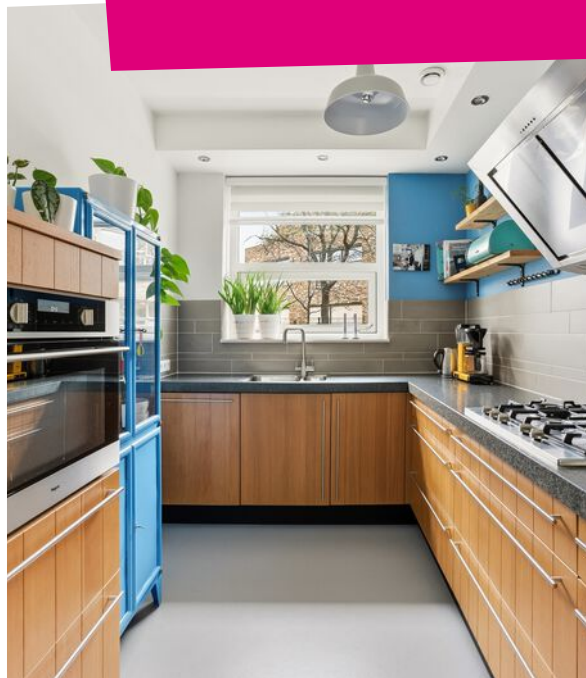


Weversstraat 37

ALBLASSERDAM / 2951 BZ

Ruime tussenwoning met
vier slaapkamers!



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

114m²

Perceeloppervlakte

132m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

416m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2006

Energielabel

A+



Steef! woning beoordeling

De woning heeft een lichte woonkamer met toegang tot de zonnige achtertuin, een open keuken met moderne inbouwapparatuur en vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De nette badkamer is voorzien van een ligbad en douche. De woning is goed onderhouden, volledig voorzien van dubbelglas en heeft energielabel A+.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





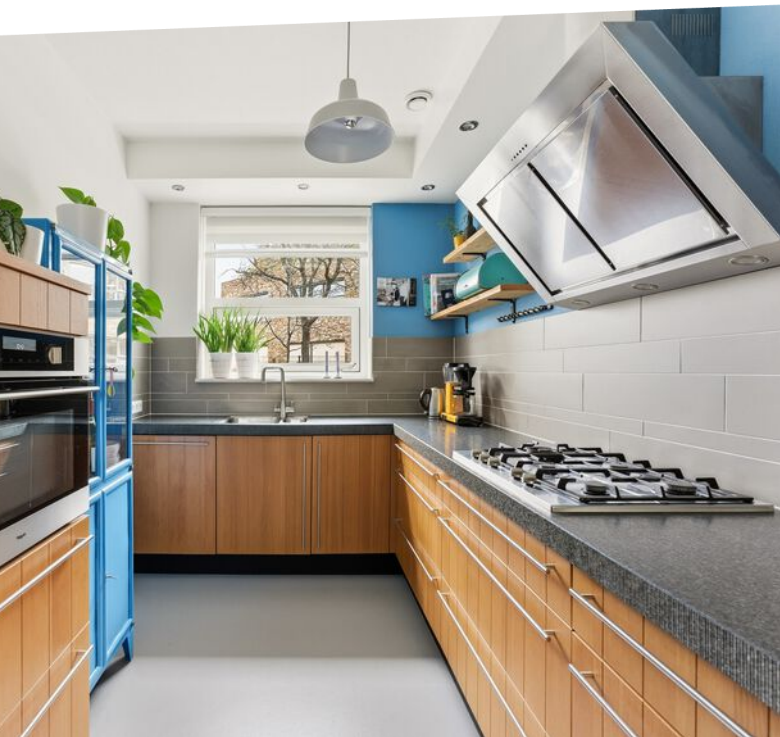
Begane grond

Je komt binnen in een lichte hal met genoeg ruimte voor je garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang en de woonkamer.

De **tuingerichte woonkamer** is licht en ruim door de grote raampartij aan de achterzijde. Via de achterdeur stap je zo de zonnige tuin in. Het **zonnescher**m aan de achterzijde is perfect voor de warme dagen, zodat de zon buiten blijft. De trapkast biedt extra opbergruimte voor al je spullen. De ruimte is strak afgewerkt. Aan de voorzijde bevindt zich de open

keuken in L-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een **oven/magnetron combinatie**, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een **5-pits gasfornuis**. Je hebt hier alles wat je nodig hebt om een heerlijk diner te verzorgen. Daarnaast beschikt de keuken over een handige Le Mans-hoekkast en inbouwspots.





Heerlijk licht!



Eerste verdieping

De overloop heeft een ruime en lichte uitstraling dankzij de hoge trapopgang. Vanaf hier heb je toegang tot de badkamer en twee slaapkamers.

Slaapkamer één is ruim en biedt **genoeg ruimte** voor een groot bed en kastenwand. Dankzij drie ramen valt er veel natuurlijk licht binnen, wat de kamer een frisse uitstraling geeft. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, glasvliesbehang en strak spuitwerkplafond. Slaapkamer twee is eveneens ruim en beschikt over een praktische inbouwkast, ideaal voor je garderobe. Deze kamer is perfect als kinder- of tienerkamer, met ruimte voor hobby's of een studieplek. De badkamer heeft een **nette uitstraling** met warme, neutrale tegels en is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel, toilet, designradiator en sfeervolle inbouwspots.





Strak afgewerkt!



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger, en de opstelplaats van de cv-ketel. De omvormer voor de zonnepanelen is op de vliering geplaatst, bereikbaar via een vlizotrap. Een dakraam zorgt voor extra licht.

Slaapkamer drie is **ruim en licht** dankzij het grote Velux-dakraam, dat voorzien is van zowel hor als verduistering. Achter de knieschotten bevindt zich **praktische bergruimte** voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Slaapkamer vier ontvangt eveneens veel licht via het Velux-dakraam, en de **knieschotten** bieden extra opbergruimte. De mechanische ventilatie-unit is netjes weggewerkt achter een luik. Beide kamers zijn afgewerkt met een strak gipsplafond en bieden veel mogelijkheden voor verschillende doeleinden.





Werken en slapen!

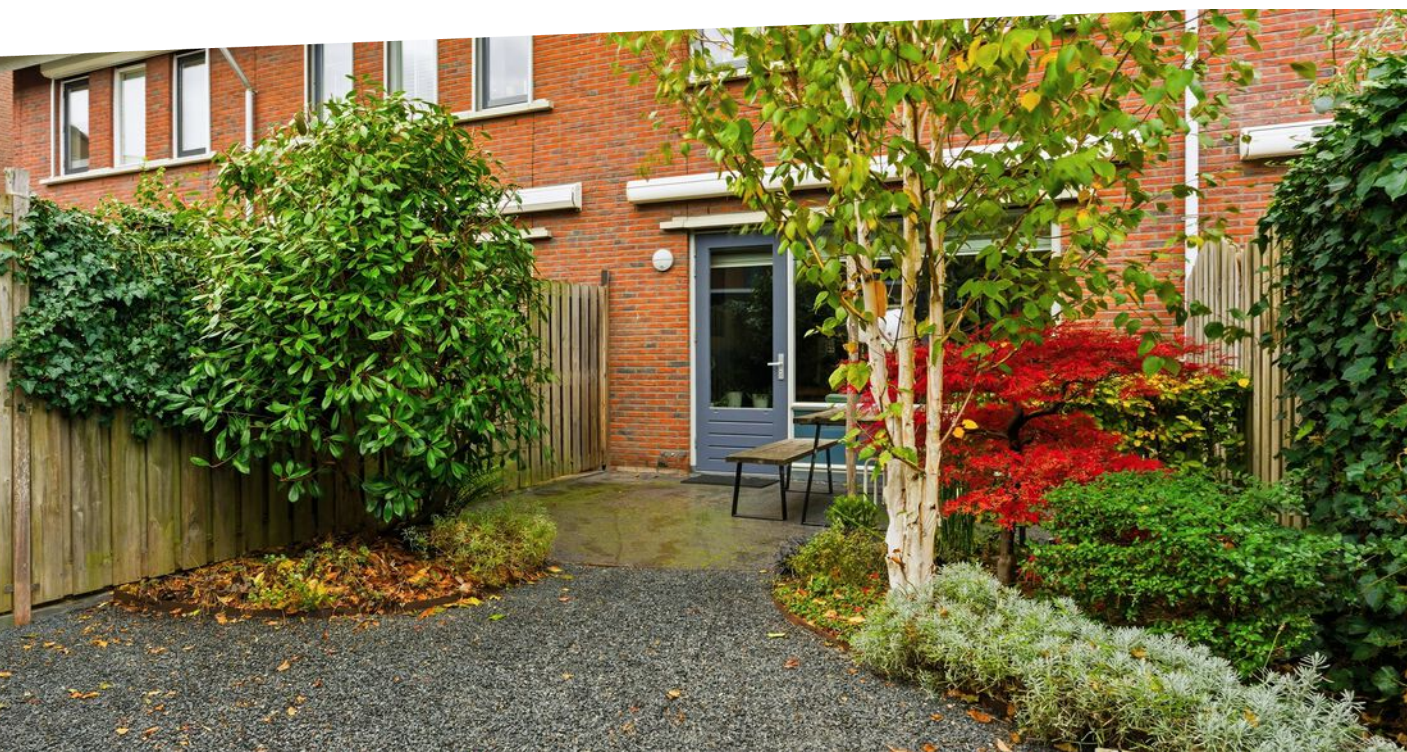


Tuin

De gezellige voortuin (afm. ca. 5 x 5,1 m) heeft een houten vlonder en is aangelegd met sierbestrating en beplanting. De containers zijn netjes weggewerkt, waardoor het geheel verzorgd oogt. De combinatie van stenen, groen en hout maakt het een speels geheel.

De **achtertuin** (afm. ca. 10 x 5,1 m) is verzorgd aangelegd met sierbestrating, grind, beplanting en een mooie bladhoudende leiboom die ook in de winter zorgt voor een **groen en gezellig aanzicht**. Er is een waterornament aanwezig en een zonnescherm zorgt voor schaduw op warme dagen. Daarnaast is de tuin voorzien van een buitenkraan, elektra en een achterom. Voor extra gemak is er ook een regenton aanwezig. Achterin de tuin staat een **houten, vrijstaande schuur** met elektra. De ruimte is netjes en praktisch ingericht, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

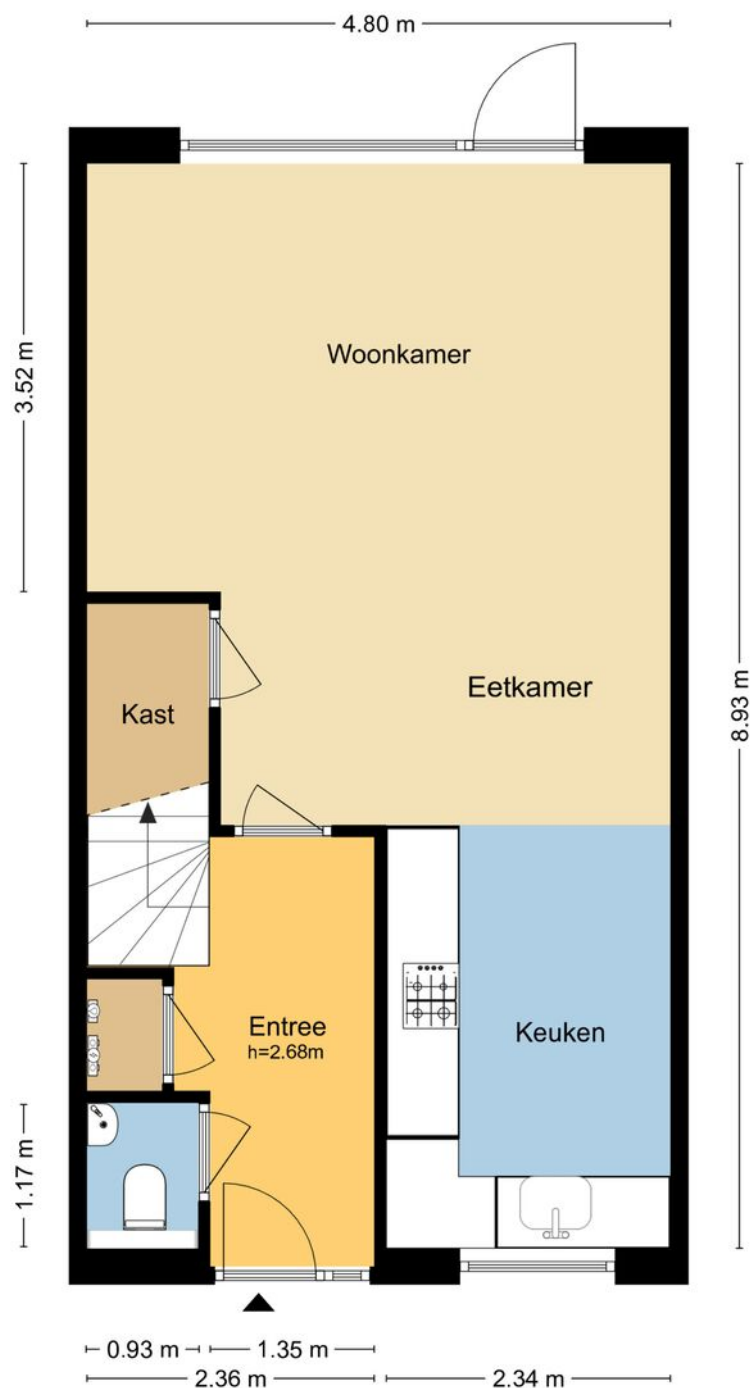






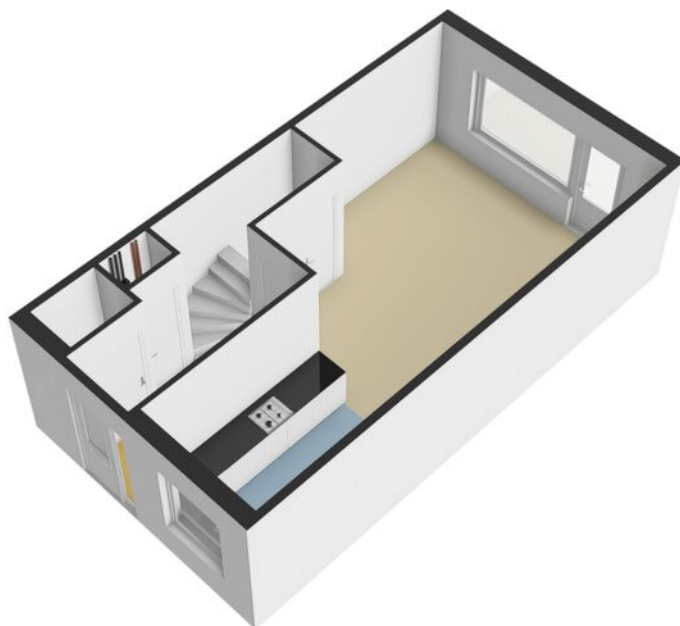
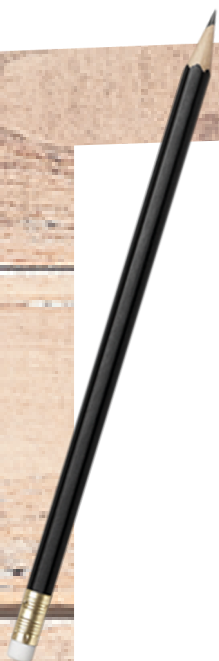


Plattegronden

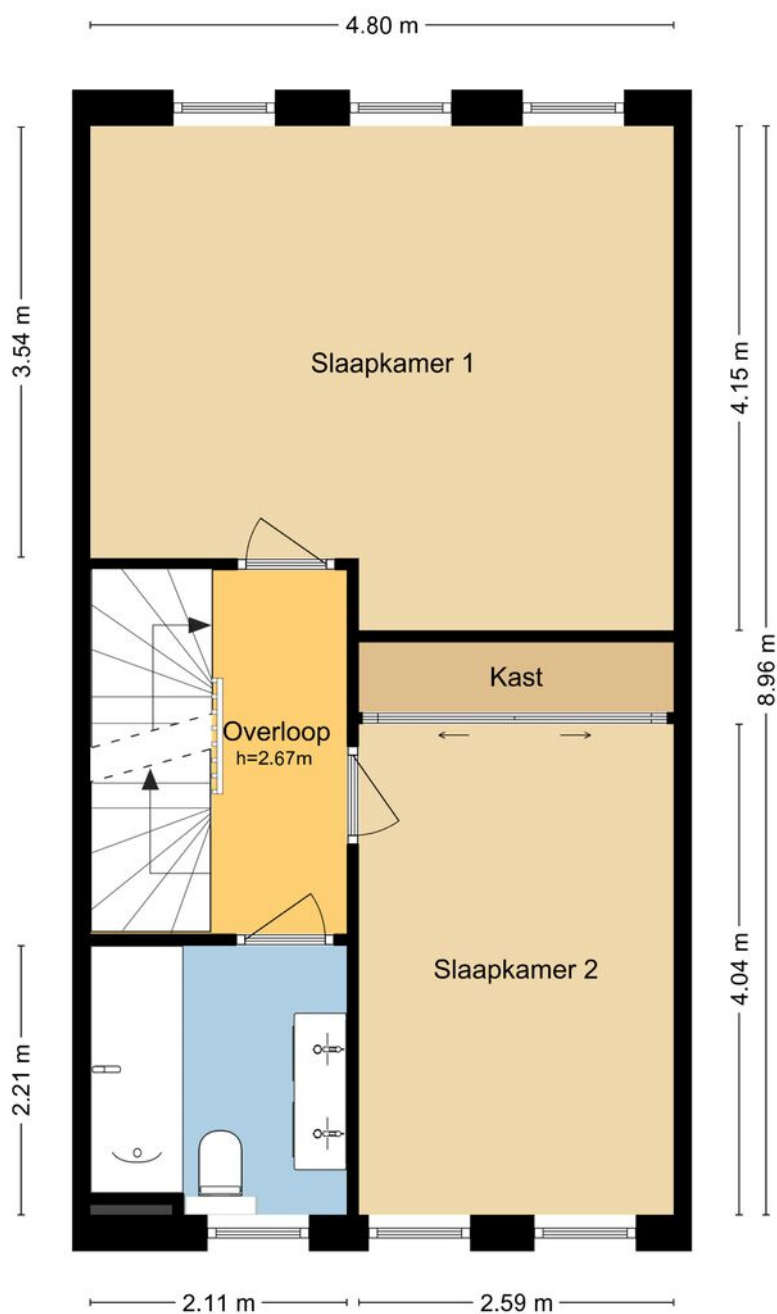


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

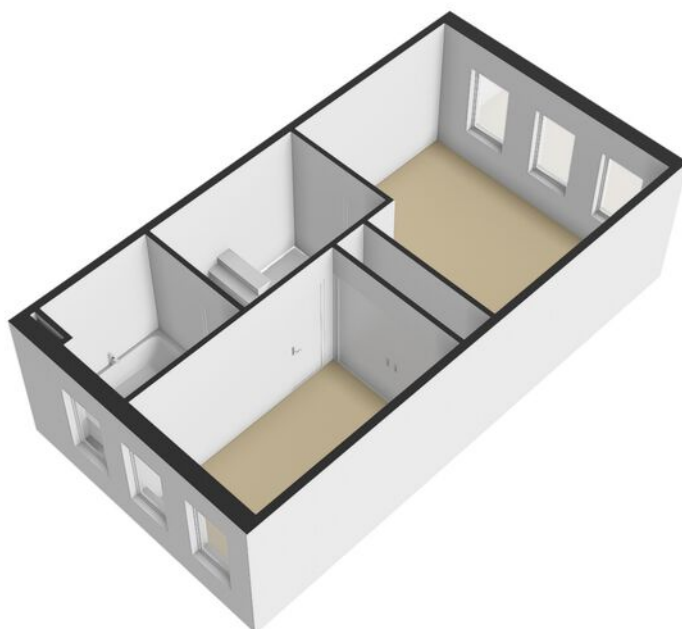
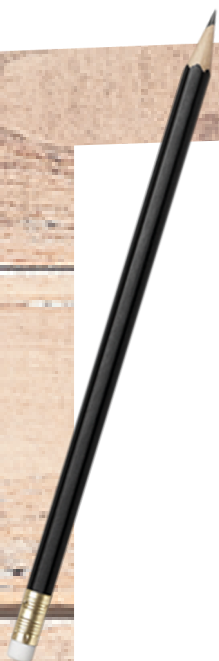




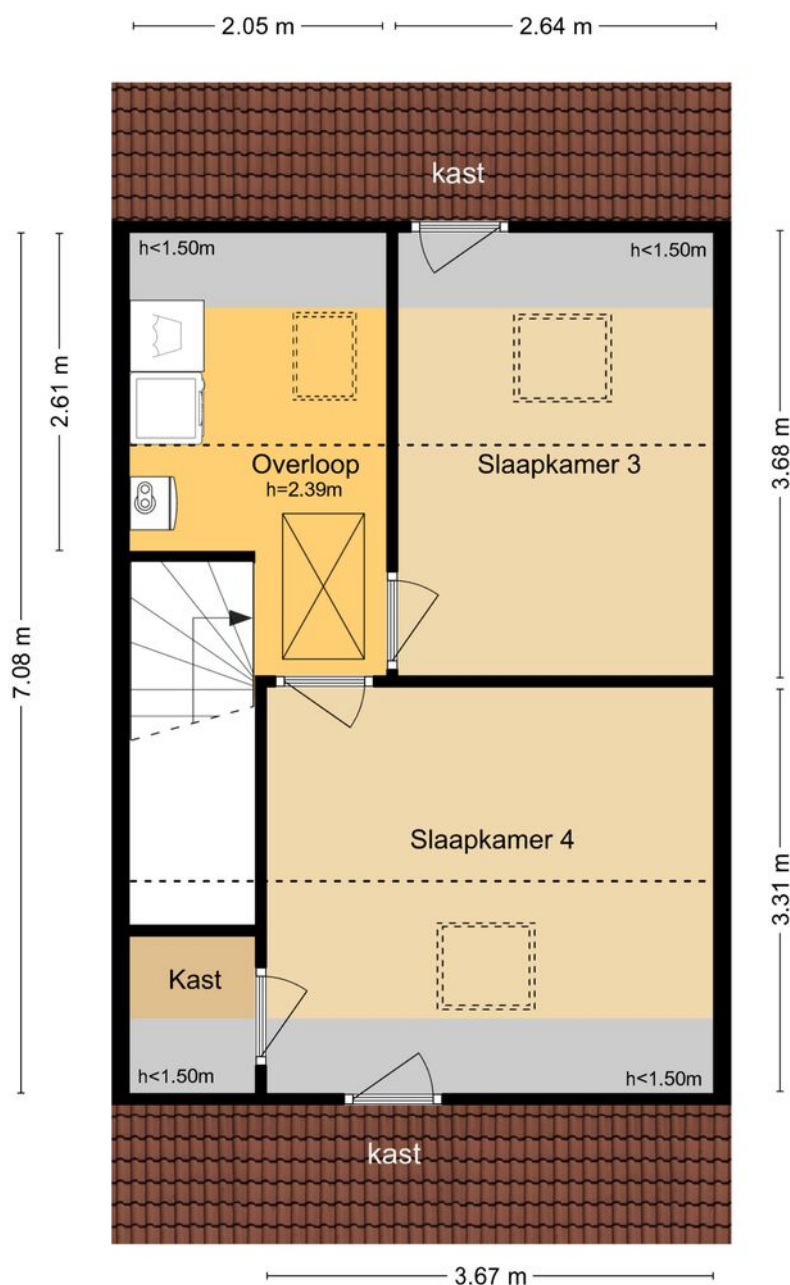
Plattegronden



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

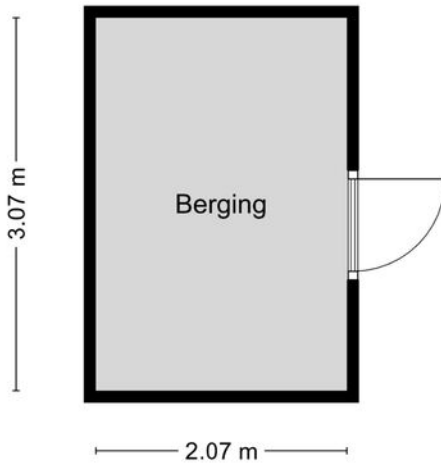


Plattegronden



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





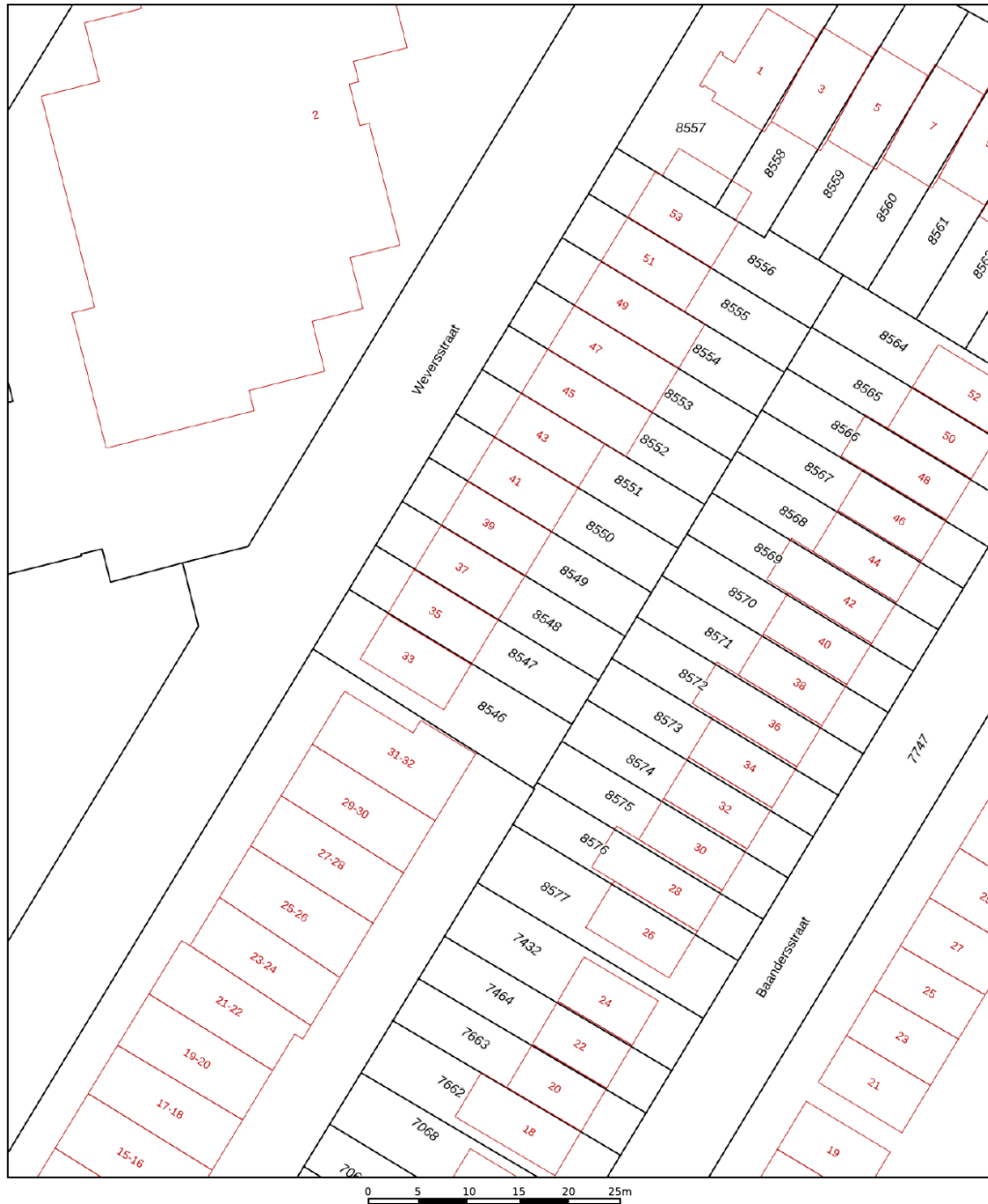
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weversstraat 37



12345

25

een eensl

ewaarder v

100

100

10

10

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

Sectie A

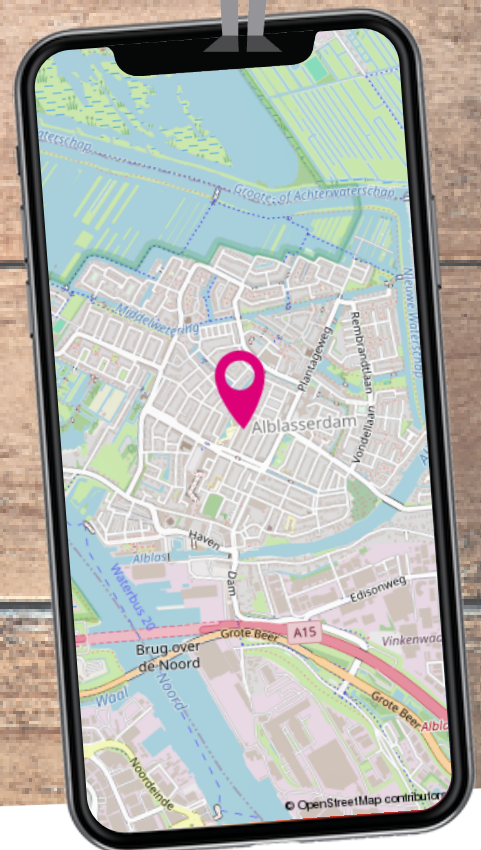
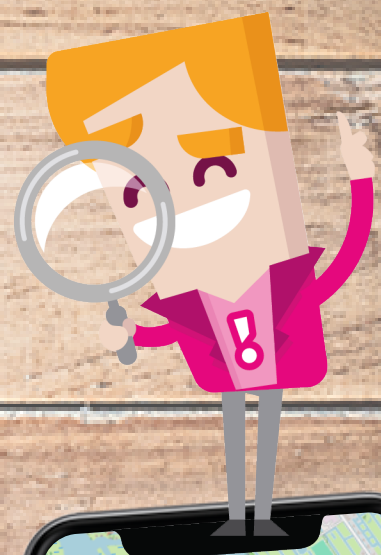
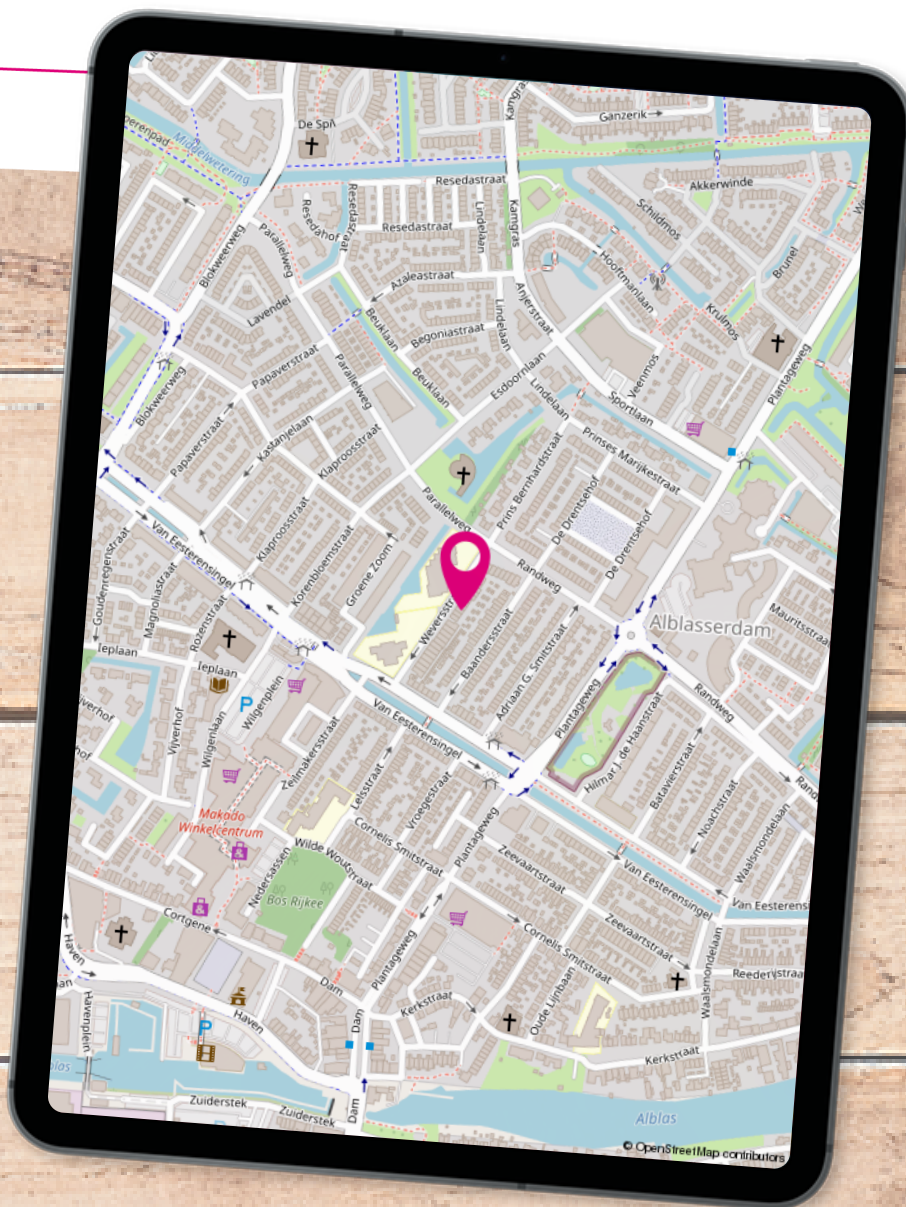
Perceel	8548
---------	------

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

De locatie van deze woning is ideaal. Je bevindt je op korte afstand van scholen, winkels en horeca. Bovendien is het dicht bij het openbaar vervoer. Een ideale ligging met veel voorzieningen op loopafstand!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Druivenstruik		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Vijvertje, pomp	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / Overgordijnen / Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Plissegordijnen slaapkamers/dakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking / houten vloer(delen) / laminaat/ linoleumvloer	X		
Droogloopmat voordeur	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat / afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Waterfilter + kraan			X
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken / legplanken		X	
Boekenplank woonkamer	X		
Schoenenkast in de gang		X	
Kledingkast masterbedroom			X
Inbouwkast slaapkamer eerste verdieping	X		
Halfhoogslaper eerste verdieping (exclusief matras)			X
Halfhoogslaper + kast tweede verdieping (exclusief matras)			X
Cv ombouw	X		
Vensterbankkast woonkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Toiletaccessoires	X		
Overige zaken, te weten:			
Droogrek trapgat naar 2e verdieping	X		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



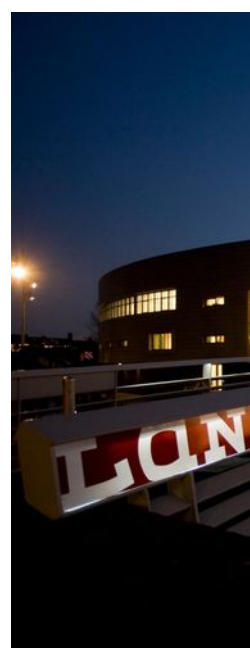
Wonen in ...

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 - 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**



*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!

