

Botter 55

ALBLASSERDAM / 2951 JH

Energiezuinige eindwoning
met prachtig uitzicht!



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

162m²

Perceeloppervlakte

126m²

Geb. geb. buitenruimte

35m²

Inhoud

591m³

Terras ligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

2020

Energie label

A+++



Steef! woning beoordeling

Deze prachtige eindwoning biedt een lichte woonkamer met hoge plafonds en grote glazen puien, een luxe open keuken met hoogwaardige apparatuur, een royale werkplek op de vide, vier ruime slaapkamers en twee badkamers. Het terras boven het water en het dakterras bieden een schitterend uitzicht over rivier De Noord en de Crezéepolder.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Je stapt binnen in een ruime, lichte hal met een strakke pvc-vloer die doorloopt naar de woonkamer. De stalen deur geeft meteen een industriële uitstraling.

De woonkamer is een echte blikvanger met een hoog plafond, **grote glazen pui** (triple glas) en openslaande deuren naar het terras. Dankzij het vele licht en de **vloerverwarming en -koeling** is dit een heerlijke leefruimte. Er is voldoende plek voor een royale zithoek aan de achterzijde en een eetgedeelte dicht bij de keuken. In de trapkast is extra bergruimte. De open

keuken is modern en strak afgewerkt met luxe inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kijk je uit over het terras. Koken wordt hier echt een plezier. De keuken heeft een **groot werkeiland** en de werkbladen zijn van natuursteen. De berging op de begane grond is een fijne toevoeging aan de woning. Van buitenaf bereikbaar en voorzien van de **bodemwarmtepomp**.





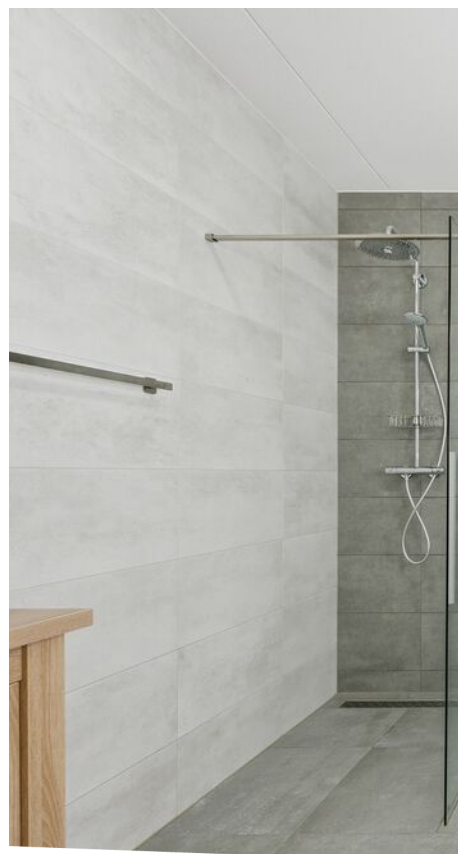
*Hoogwaardige
materialen!*

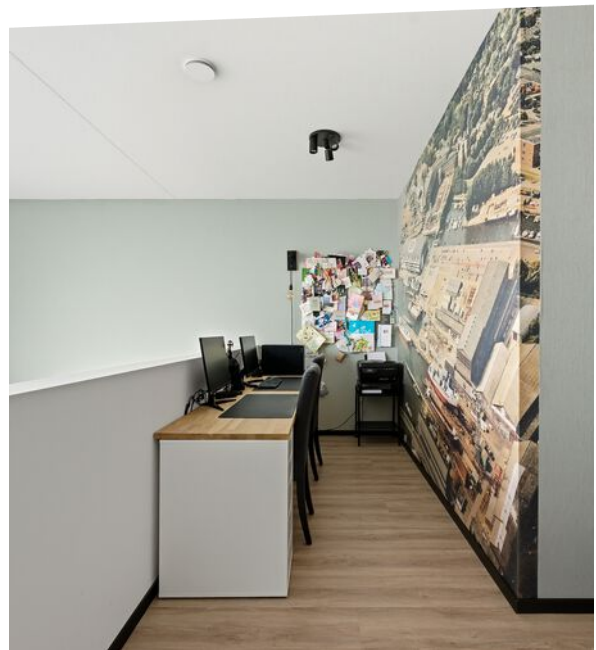


Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop met vide, een grote, lichte ruimte die direct uitkijkt over de woonkamer beneden. Hier is een royale werkplek gecreëerd met prachtig zicht op De Noord en Crezéepolder.

Hier is werken/studeren geen straf. De overloop geeft toegang tot de slaapkamer, de badkamer en een berging. De royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een **walk-in closet**. Ideaal als master bedroom. Het grote raam laat veel daglicht binnen en geeft een **open gevoel**. De badkamer is ruim van formaat en beschikt over comfortabele vloerverwarming, **dubbele wastafel**, toilet, inloopdouche en mechanische ventilatie.





*Gave vide & royale
slaapkamer!*



Tweede verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer, twee bergingen en het dakterras. Eén kast is ingericht met aansluitingen voor de wasmachine en droger. In de andere kast is de mechanische ventilatie unit netjes weggewerkt.

Slaapkamer twee heeft als groot pluspunt directe **toegang tot het dakterras**. Slaapkamer drie heeft een royaal formaat. Hierdoor kun je eenvoudig een groot bed kwijt en blijft er nog ruimte over voor extra meubels, zoals een kledingkast of een bureau. Ook slaapkamer vier heeft een prettig formaat en dezelfde **keurige afwerking** als de gehele woning. De badkamer is volledig betegeld en strak afgewerkt, met een rustige en moderne uitstraling. Voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, toilet en meubel met geïntegreerde wastafel. Het dakterras ligt op het noordwesten en biedt **schitterend uitzicht** op de polder. Dankzij de hoogte ervaar je maximale **privacy**, terwijl je toch volop geniet van het buitenleven.

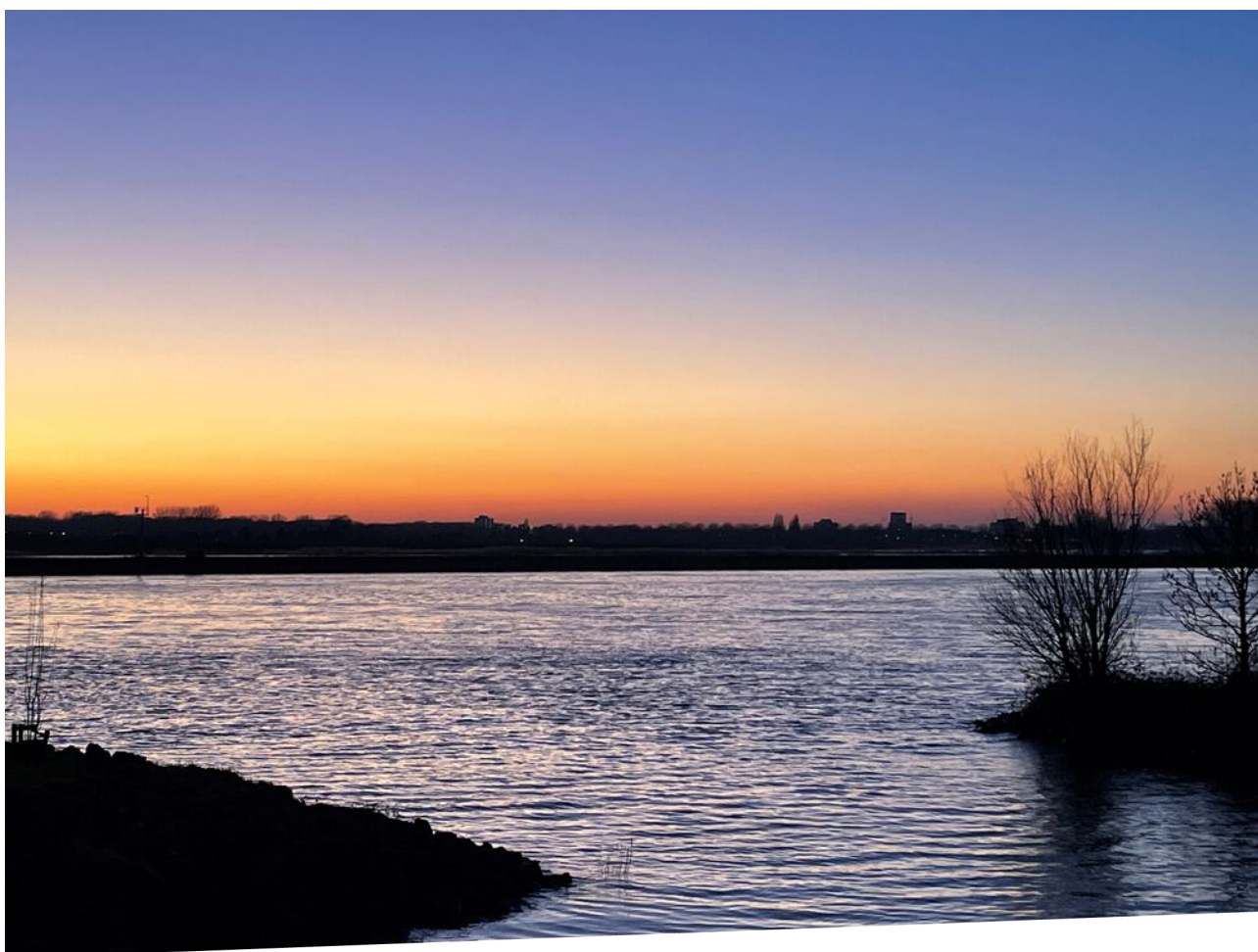




*Toegang tot het
dakterras!*



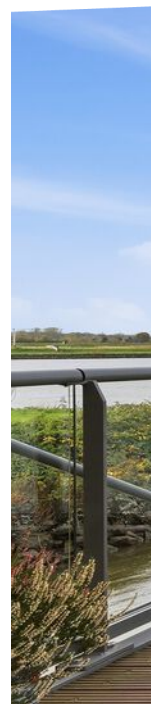




Terras

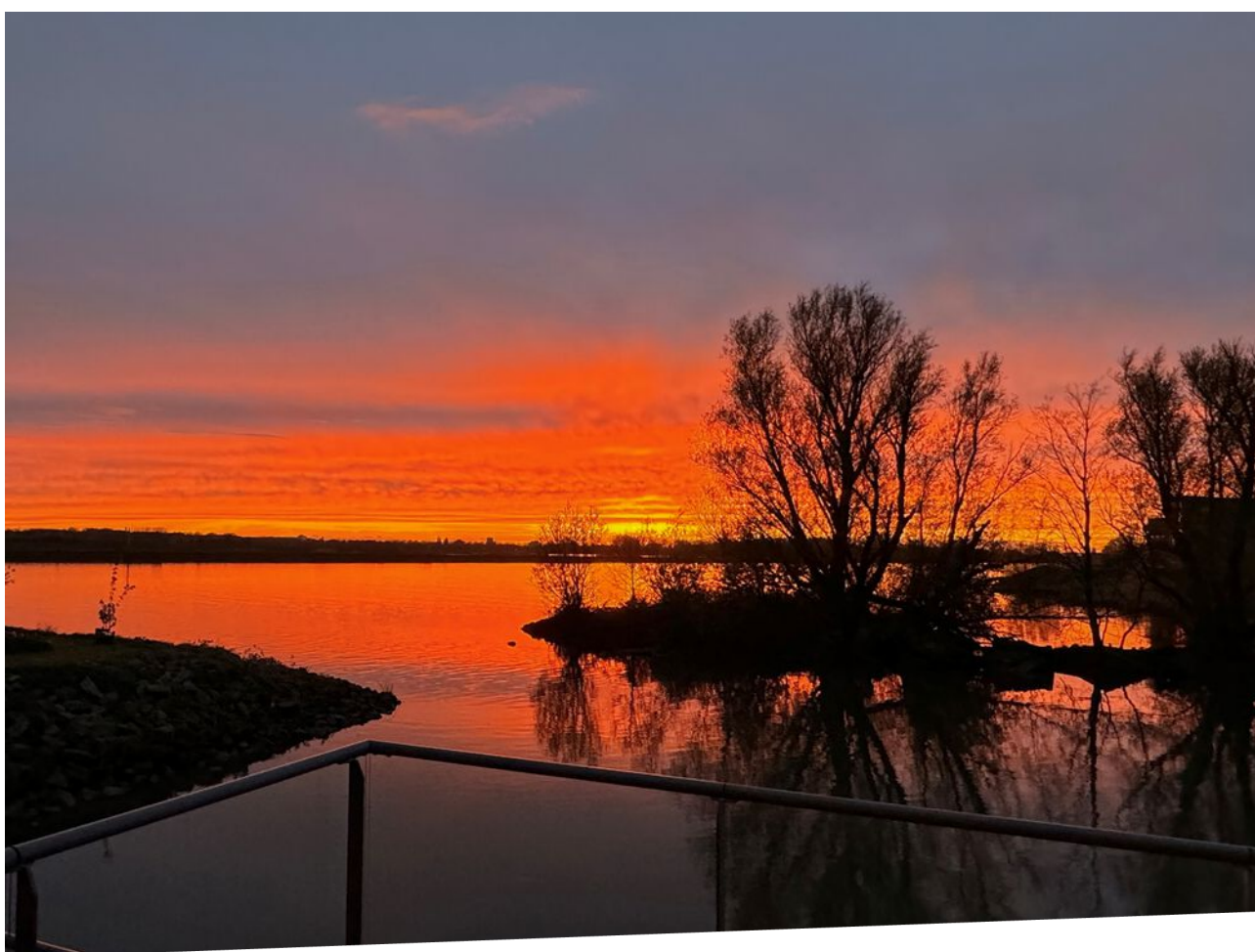
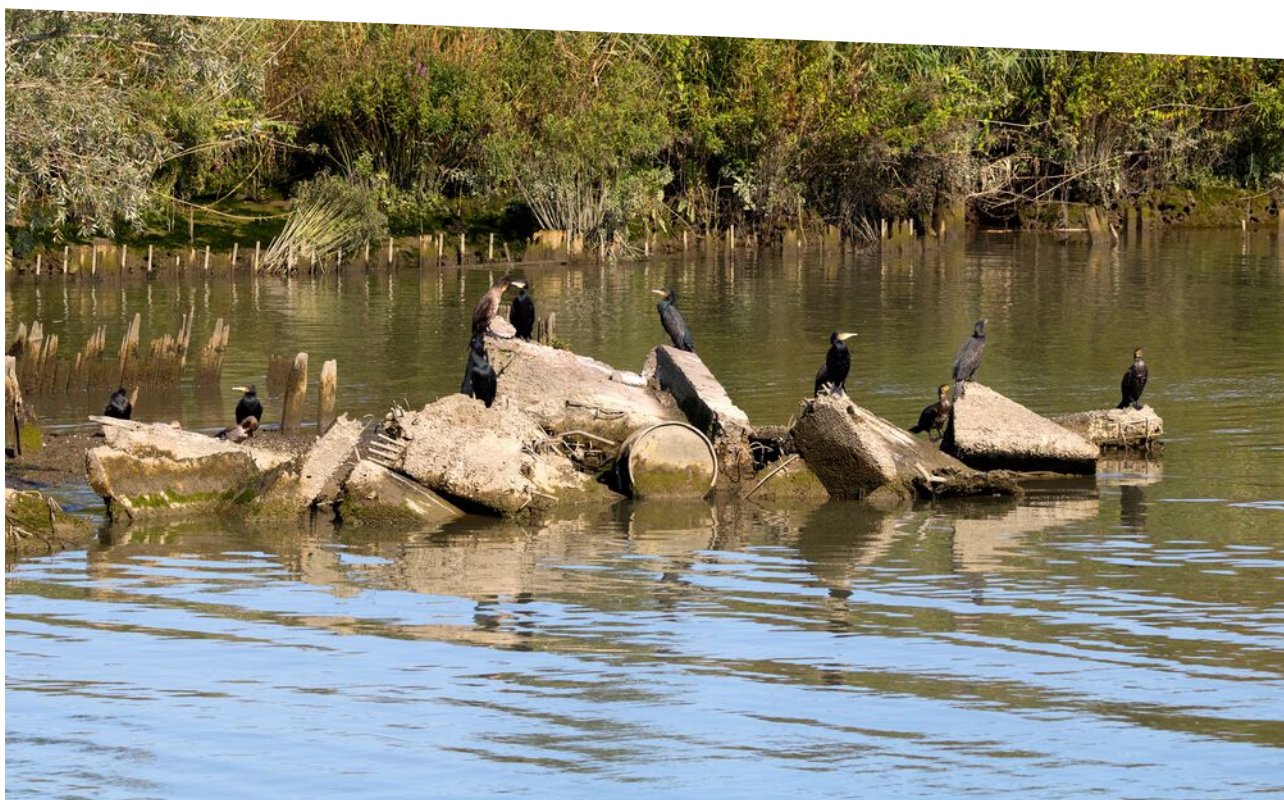
Aan de voorzijde beschik je over een kleine, verzorgde tuin (afm. ca. 2.36 x 8.00) op het zuidoosten, met toegang tot je eigen parkeerplaats en berging. Zet er een leuk bankje neer en geniet van een bak koffie in de ochtendzon.

Het terras (afm. ca. 4.94 x 4.68) is zonder twijfel één van de mooiste plekken van de woning. Gelegen op het noordwesten geniet je hier vanaf ongeveer 15:00 uur tot aan het moment dat de zon echt ondergaat van heerlijk zonlicht. Dat betekent **lange zomeravonden**, warme temperaturen en een **uitzicht dat nooit vervelt**. Je kijkt uit over De Noord, waar schepen rustig voorbijvaren, vogels langs de waterkant landen en de lucht elke dag een ander kleurenspeel laat zien. Een ideale plek om te ontspannen, te borrelen met vrienden of simpelweg stil te genieten van het buitenleven. De tuin is verder praktisch ingericht met water- en elektra-aansluitingen en een royaal **zonnescherm**.

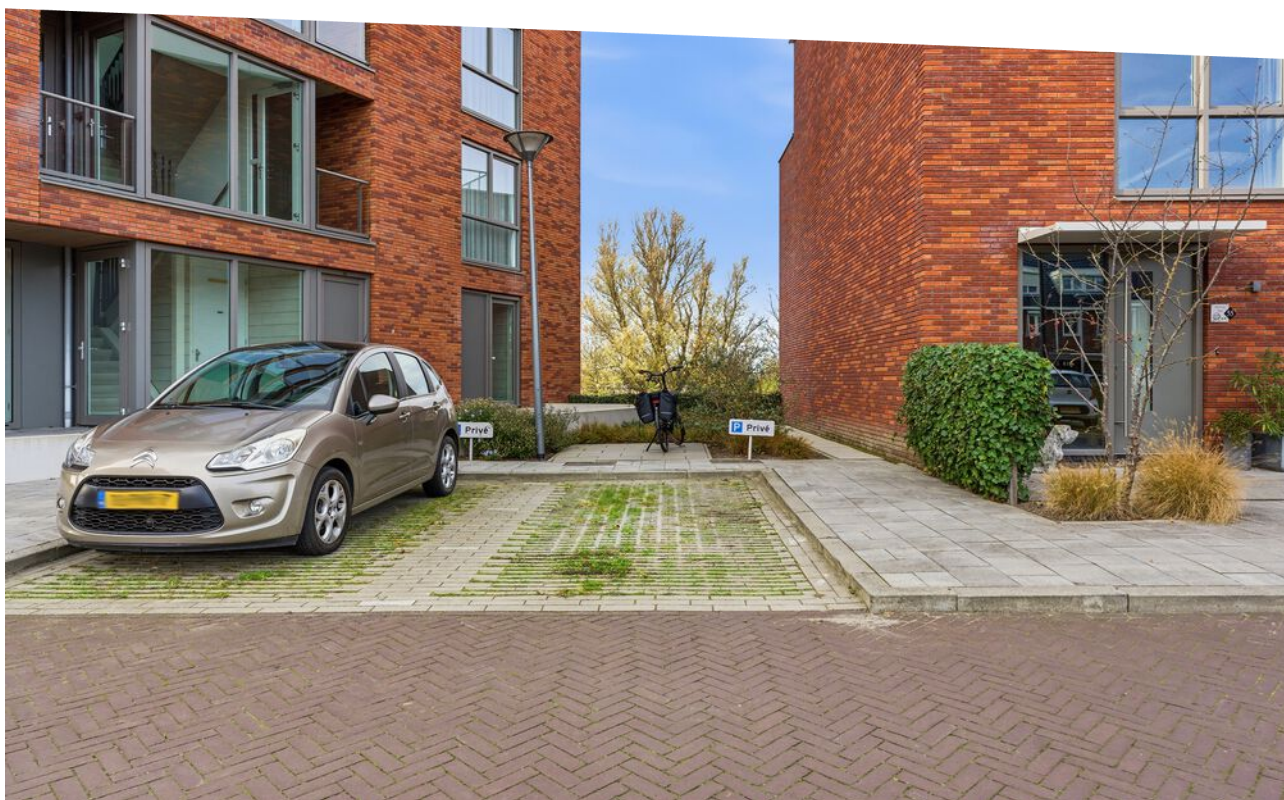








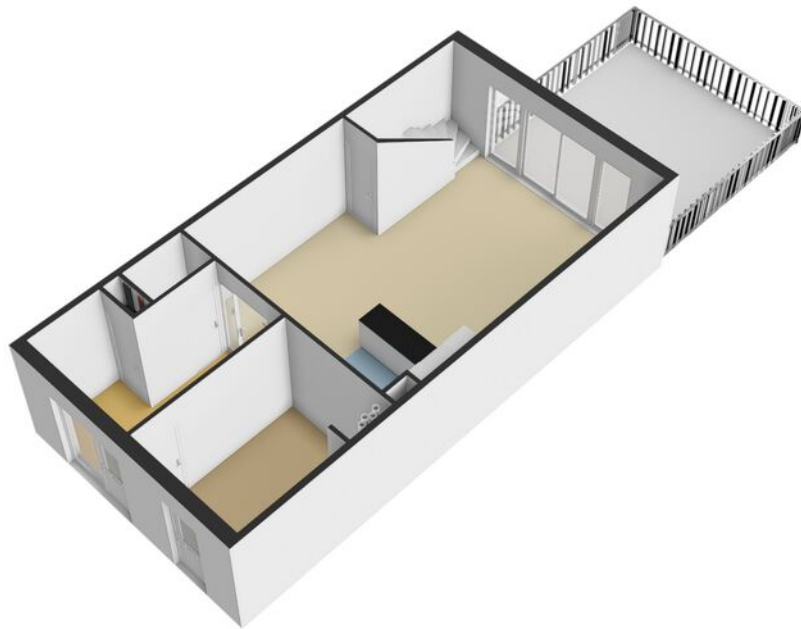
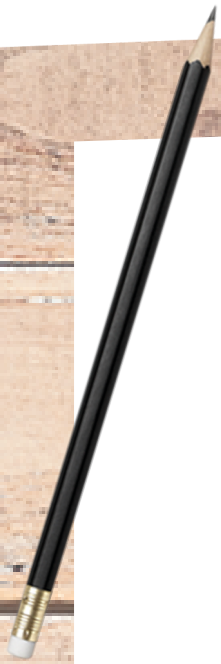




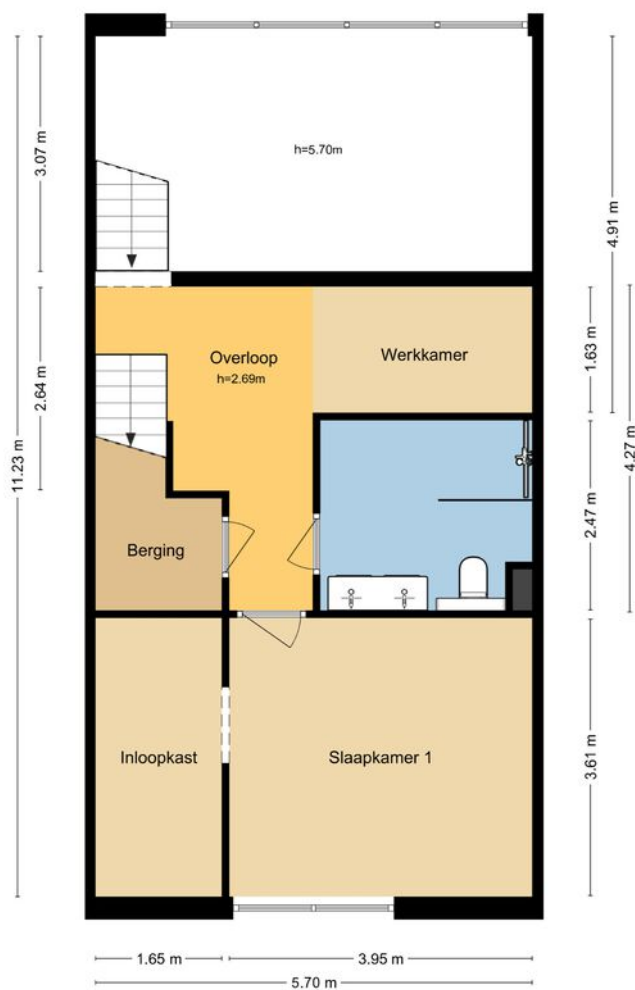
Plattegronden



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

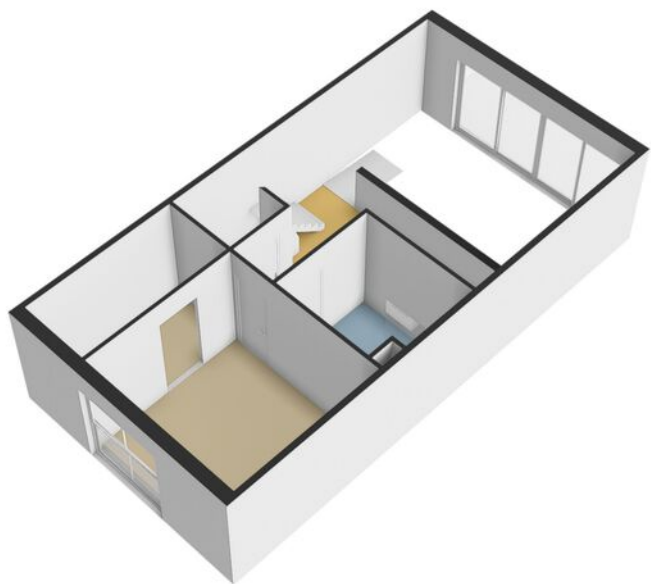
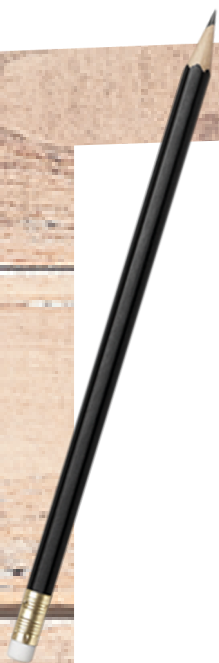


Plattegronden



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



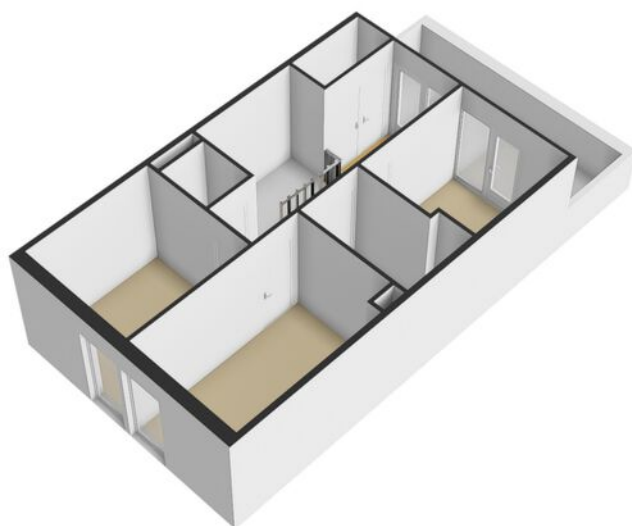
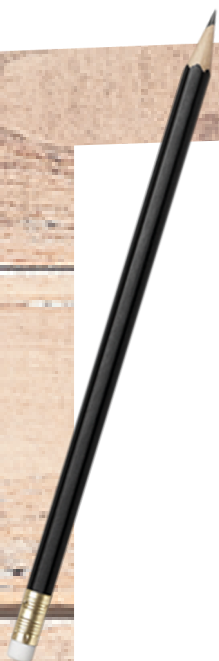


Plattegronden



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

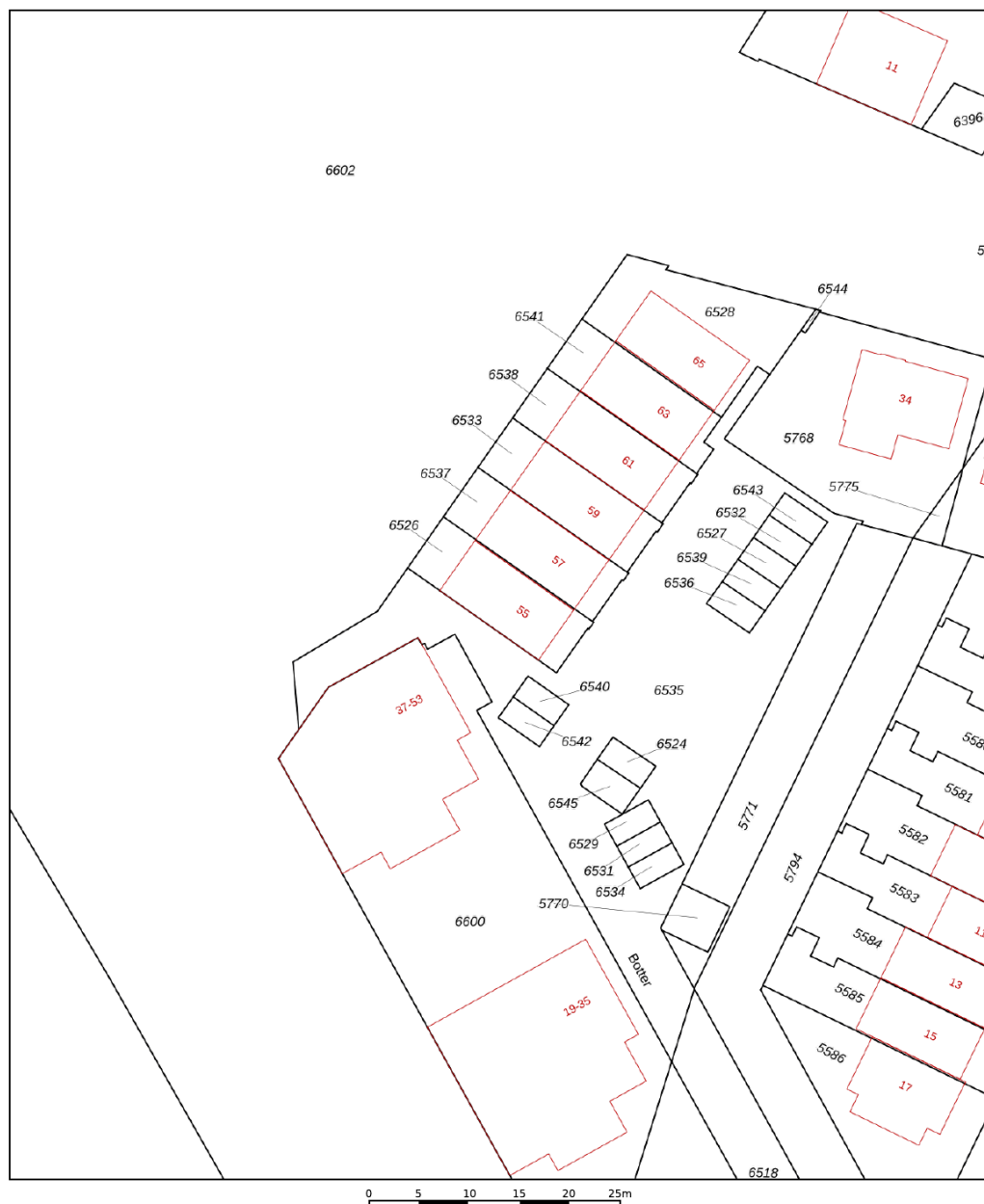




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Botter 55



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

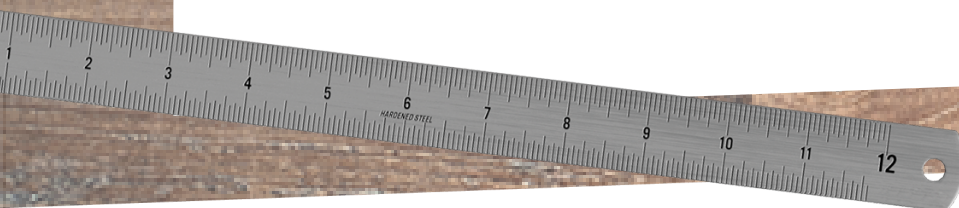
Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	6526

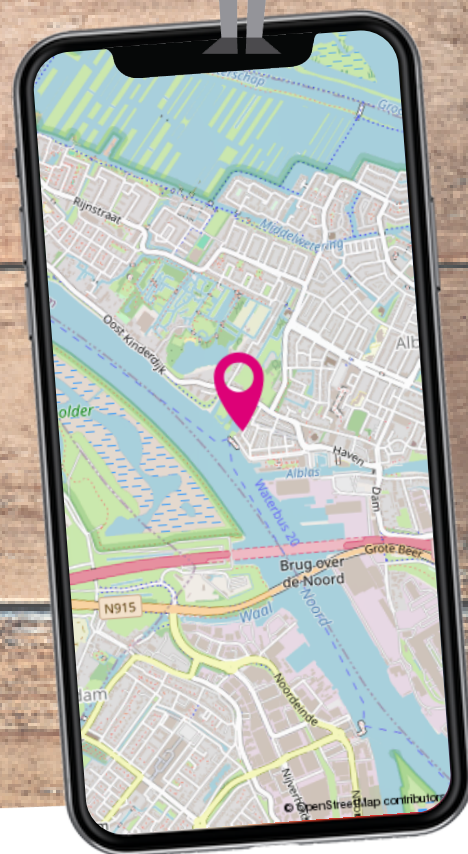
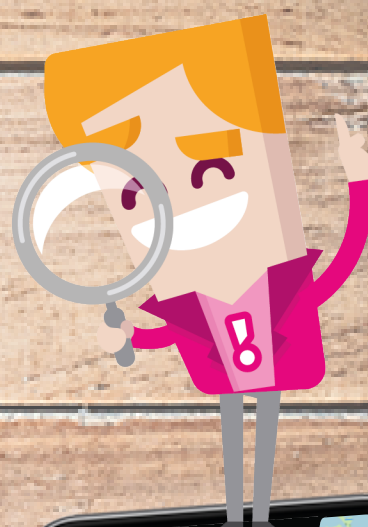
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 oktober 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 woning bevindt zich in een rustige, waterrijke buurt, op korte loopafstand van het centrum van Alblassterdam met winkels, cafés en restaurants. Ook de waterbus naar Rotterdam, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Losse bloempotten en tuinset		X	
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging		X	
Vaste bankirai bloembakken	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Kluis		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
NIBE Warmwater boiler in warmtepomp	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Volledige keuken	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	X		
Vriezer in berging		X	
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen		X	
Hanglamp in vide	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Kastenwand in grote slaapkamer 1e verdieping	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Losse kast in badkamer 1e verdieping	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



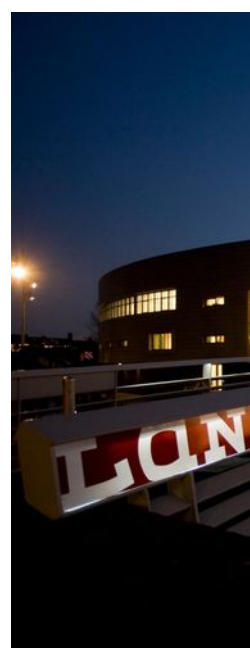
Wonen in ...

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 / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 23%

15 - 24: 18%

25 - 44: 18%

45 - 64: 33%

65+: 8%

Huishoudens



Eenpersoons: 8%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 69%

Koop / huur



Koop: 97%

Huur: 3%



53%



47%



1,5 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!

