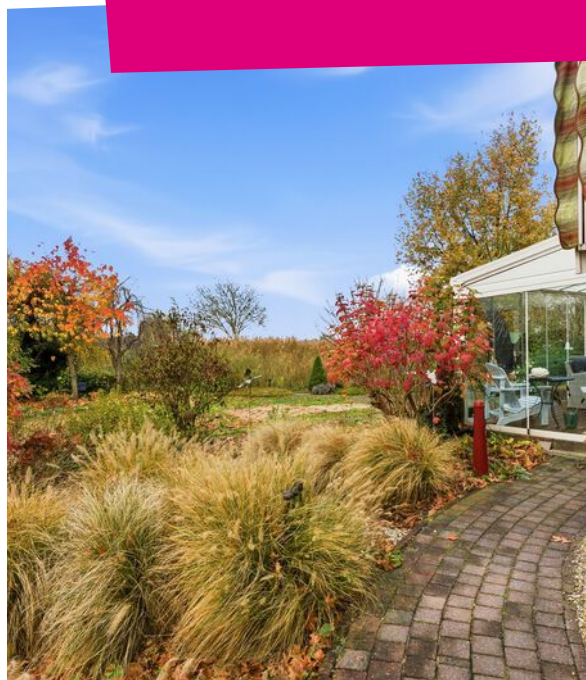


# Karper 4

**ALBLASSERDAM** / 2954 BP

Villa met schitterend  
uitzicht en volop privacy!



**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

**174m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**920m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**7m<sup>2</sup>**

Inhoud

**705m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Rondom**

Aantal slaapkamers

**2**

Bouwjaar

**1998**

Energie label

**A**



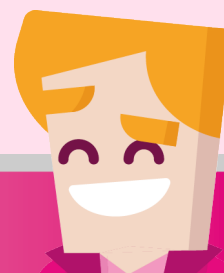
## Steef! woning beoordeling

Deze vrijstaande villa ligt op een fantastische plek: volledig omringd door groen en met uitzicht richting het molengebied van Kinderdijk. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met houtkachel, grote leefkeuken, twee slaapkamers, twee badkamers en praktische ruimtes. De tuin loopt rondom de woning en biedt rust, ruimte en natuur.

**Energiezuinig**

**Ligging**

**Kwaliteit**







## Begane grond

**Je komt binnen in een lange, ruime hal welke toegang geeft tot de woonkamer en andere ruimtes. De vloer loopt door waardoor de hal een rustige uitstraling heeft.**

Hier tref je een gezellige, lichte woonkamer met **veel ramen** in een boogvorm, waardoor je bijna in de tuin lijkt te zitten. De houtkachel met schouw zorgt voor sfeer en **airconditioning** biedt extra comfort. Dankzij het hoge plafond voelt de ruimte nog groter aan. Via ensuite deuren bereik je een aparte kamer waar nu een grote tafel staat. Pak een boek uit de vaste

kast en geniet hier in stilte. De **leefkeuken** is een heerlijke plek met veel licht en zicht op groen en de molens in de verte. De keuken is voorzien van diverse apparatuur, zoals een inductiekookplaat, **Quooker**, oven en een warmhoudlade. De airco en vloerverwarming zorgen voor extra comfort. In de leefkeuken is voldoende ruimte voor een grote eettafel.







*Wonen omringd  
door het groen!*





## Begane grond

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een tuinkamer met volop schuiframen, waardoor je hier volledig in het groen zit.

Vanuit hier kijk je uit over de prachtige tuin, het riet en de vogels die langs het water komen. Het is een perfecte plek om te **ontspannen**, een boek te lezen of te genieten van een kop koffie terwijl je volledig opgaat in het groen. In de bijkeuken vind je een **keukenblok** met onder andere een vriezer, een vaatwasser en een magnetron.

In het verlengde van de bijkeuken is een **praktische berging**, voorzien van de Cv-opstelling, wasmachine- en drogeraansluiting en extra bergruimte. Ook is er een deur naar de tuin. Op de begane grond beschik je over een **grote slaapkamer** met inbouwkast en airconditioning en een nette badkamer. Hierdoor is **gelijkvloers wonen** mogelijk.







*Ruimte, gemak en  
gelijkvloers wonen!*





## Eerste verdieping

Via een vaste trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Daar is een fonteintje en ruimte voor een kast. De overloop geeft toegang tot de badkamer en slaapkamer.

De grote slaapkamer aan de voorzijde op de verdieping bestond vroeger uit twee kamers. Je kunt dit eventueel terugbrengen tot de oorspronkelijke situatie. De kamer is voorzien van **airconditioning**, veel licht, een **inbouwkast** en geeft middels een toog toegang tot de andere kamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van douchecabine, wastafel, raam, designradiator en houten kozijnen met dubbel glas. Ideaal voor kinderen of logees, want zij hebben zo een **eigen badkamer** op de verdieping.





*Ontdek de mogelijkheden in dit huis!*





# Tuin

De voortuin is gelegen op het oosten en keurig ingericht met sierbestrating, tuinborders, laadpaal en ruimte voor twee auto's. De beukenhaag en leilindes zorgen voor een nette uitstraling. De tuin ligt voor het grootste gedeelte rond de zuid- en westzijde van het huis.

De tuin beslaat **750 m<sup>2</sup>** van de kavel. In westelijke richting grenst de tuin aan een rond een eiland lopende sloot. Van juni tot oktober is dit eiland begroeid met wuivend riet; van oktober tot juni (na het rietmaaien in oktober) kijk je (blijvend) uit op het **Werelderfgoed Kinderdijk** met zijn 19 molens. Geen wegen en auto's, enkel fietsers en wandelaars op gepaste afstand, dichtbij zijn de enige voorbijgangers de meerkoet, de fuut, de gans en de zwaan. **Een oase van rust.** Het gazon heeft twee perken met wilde planten en wordt omgeven door borders met vaste planten, door grintpaden, klinkerpaden en – terrassen. In maart kun je al aan de zuidzijde van het huis in de zon zitten. In de zomer geniet je 's avonds van de prachtige lucht en zonsondergang in het westen.







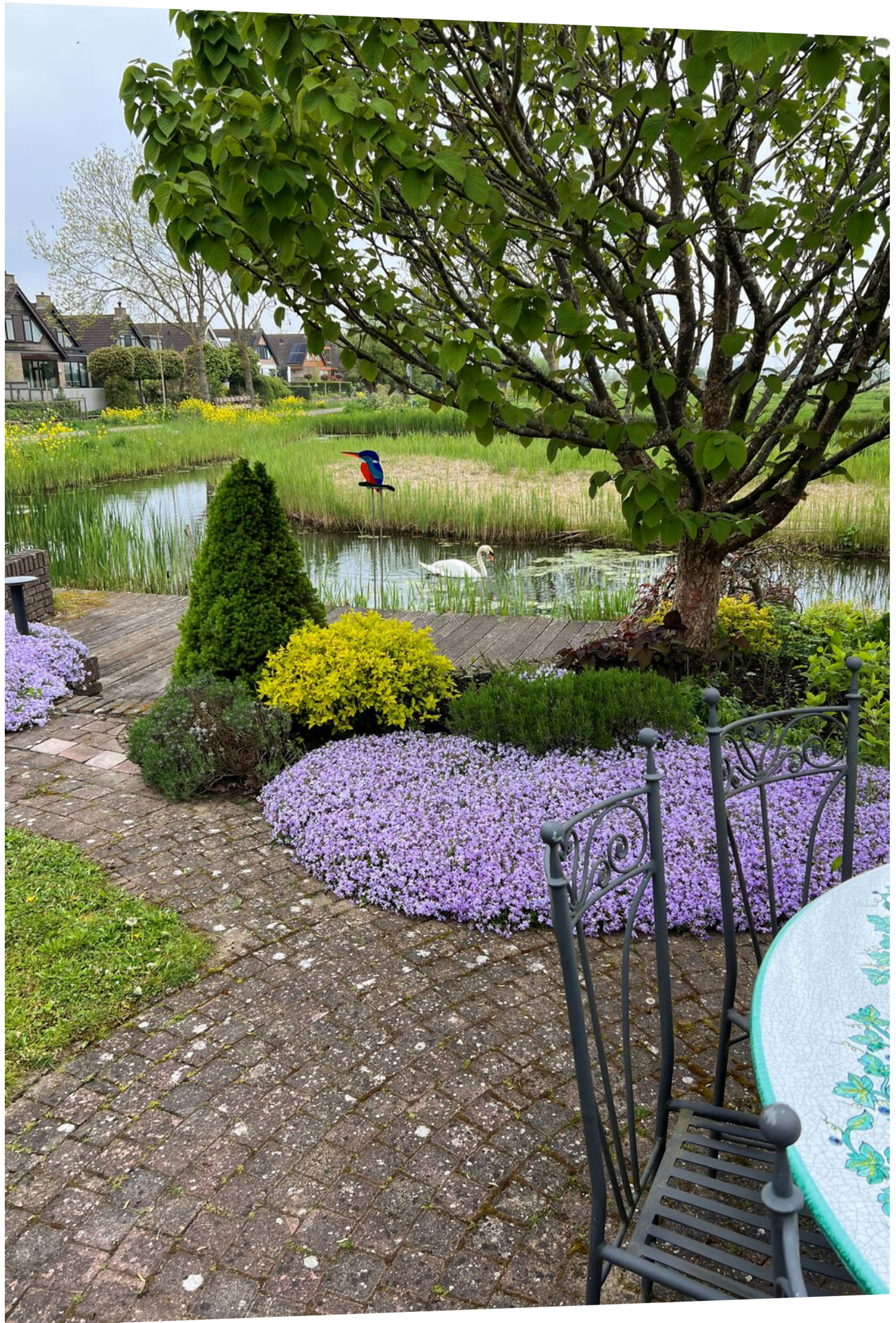
















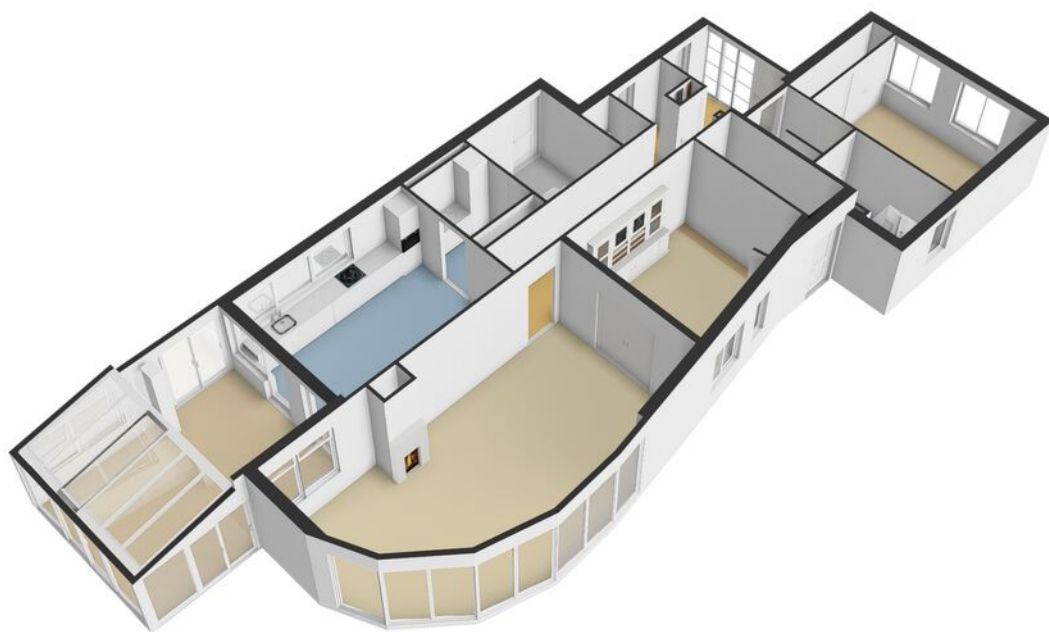
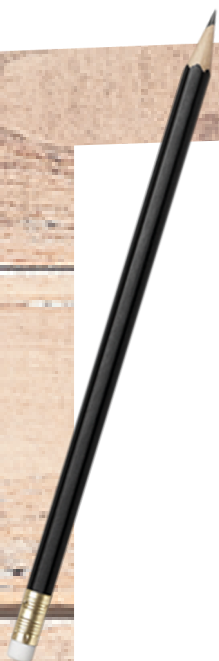


# Plattegronden



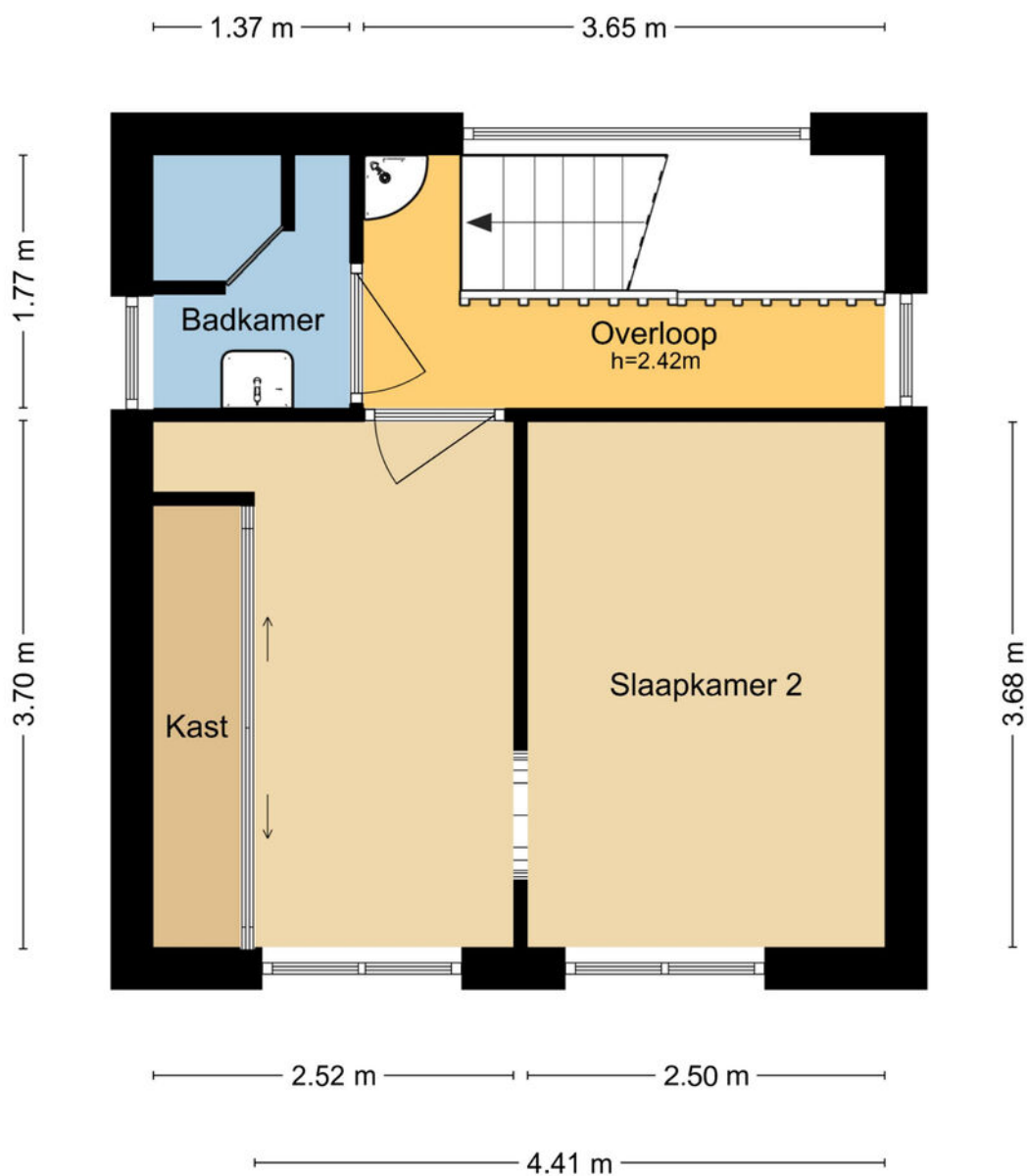
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





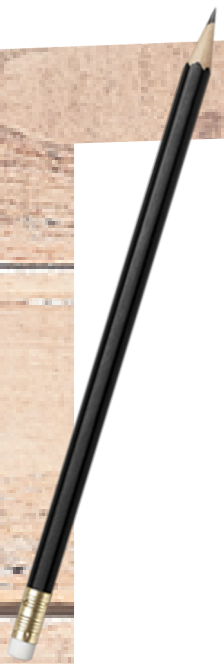


# Plattegronden



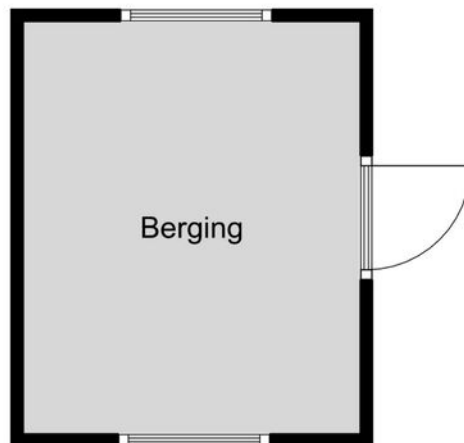
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





2.45 m

3.00 m



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

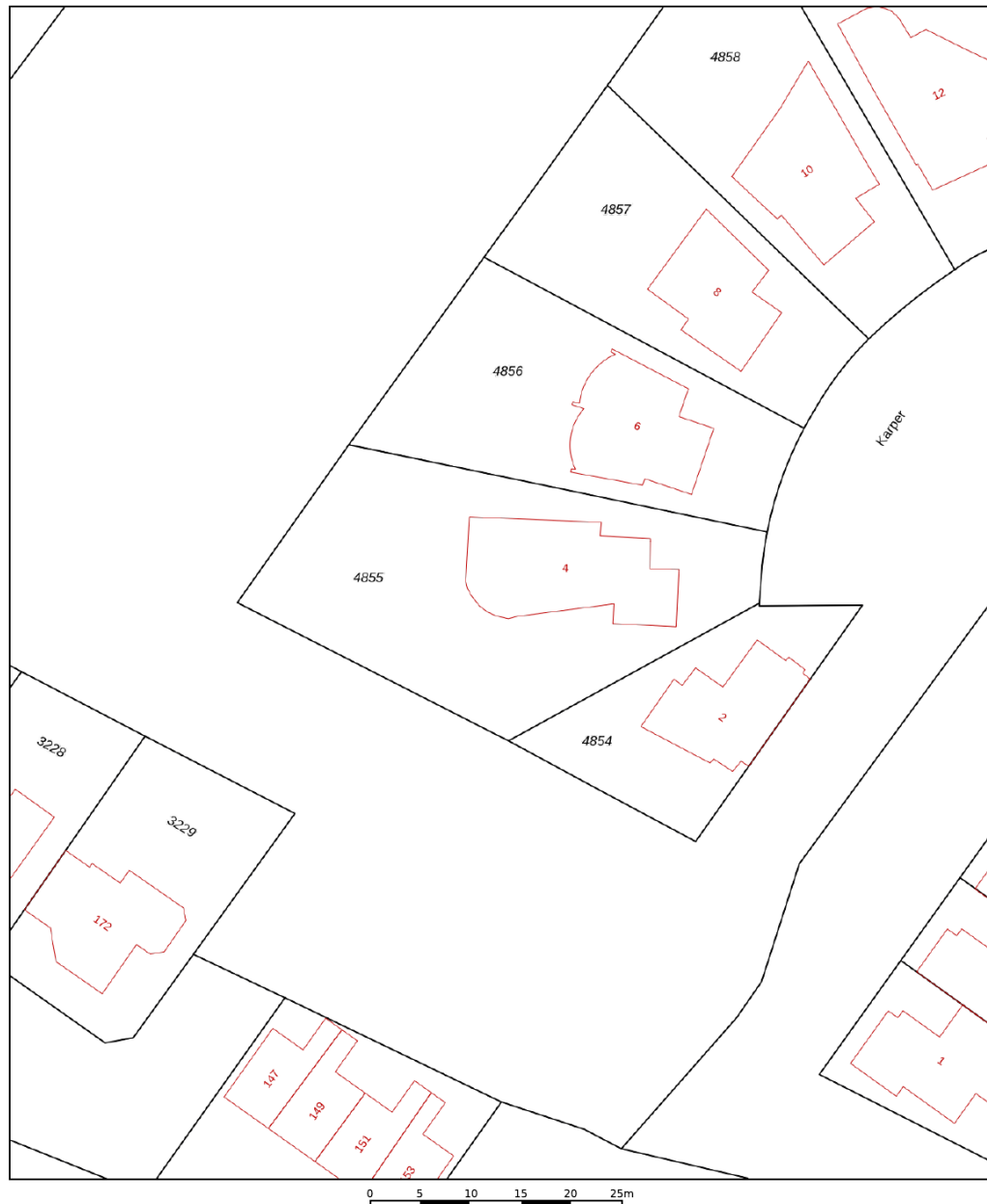




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karper 4



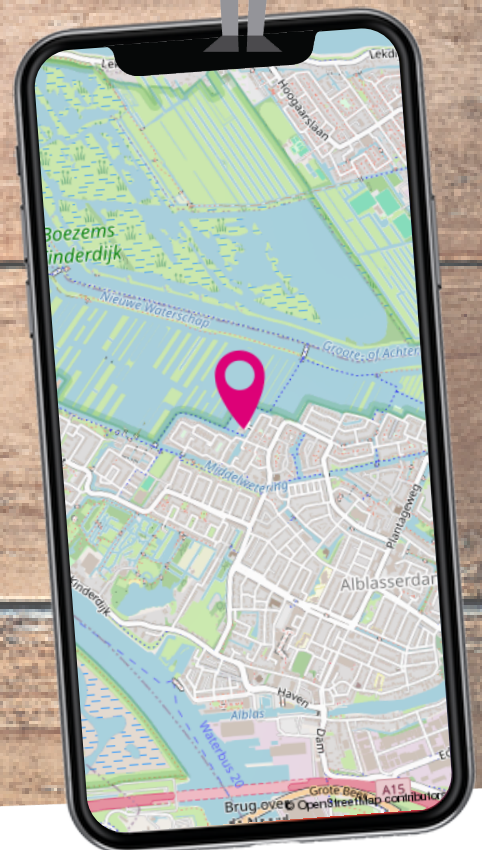
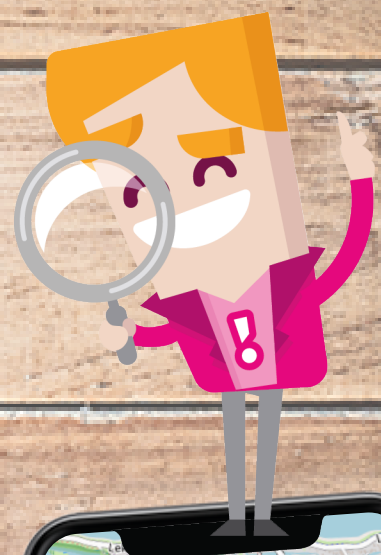
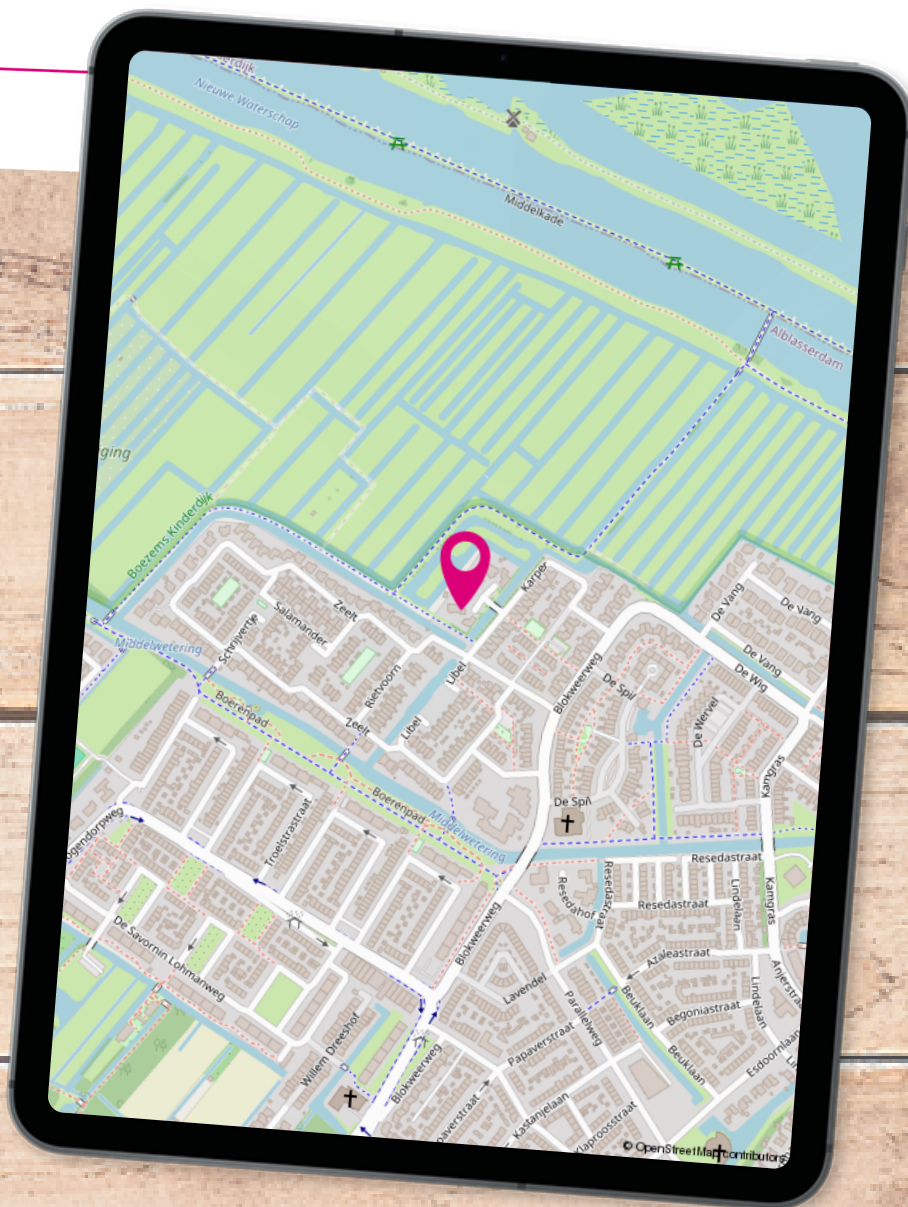
|       |                                  |                     |              |
|-------|----------------------------------|---------------------|--------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |              |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Alblasserdam |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | C            |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 4855         |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |              |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |              |
|       | Bebouwing                        |                     |              |

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

kadaster





### Locatie op de kaart

De woning ligt in een rustige, groene omgeving aan het water, ideaal voor wie van natuur en ontspanning houdt. Het ligt op korte afstand van het dorpscentrum, waardoor winkels en voorzieningen makkelijk bereikbaar zijn.

# Lijst van zaken

|                                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                                                    |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                                 | X             |          |              |
| Buitenverlichting (incl die op zonenergie)                       | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                           | X             |          |              |
| Vlaggenmast (houder)                                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                     | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                      | X             |          |              |
| <b>Woning</b>                                                    |               |          |              |
| Alarminstallatie                                                 |               |          | X            |
| Brievenbus en (voordeur)bel                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                      | X             |          |              |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Zonwering buiten en screens keuken                               | X             |          |              |
| Hordeur keuken en (losse) horren / rolhorren                     | X             |          |              |
| Kluis                                                            |               | X        |              |
| Waterontharder                                                   | X             |          |              |
| Thuis batterij 5 Kwh                                             |               |          | X            |
| Schilderijophangstelsysteem                                      | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                                   |               |          |              |
| Gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| Gordijnen                                                        |               | X        |              |
| Vitrages                                                         |               |          | X            |
| Shutters badkamers + overloop                                    | X             |          |              |
| Gordijnen (keuken)                                               |               |          | X            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                  |               |          |              |
| Vloerbedekking/linoleum/parketvloer/laminaat/pvc vloer/plavuizen | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                                 |               |          |              |
| CV met toebehoren en thermostaat                                 | X             |          |              |
| Airconditioning                                                  | X             |          |              |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                                    |               |          |              |





# Lijst van zaken

|                                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Houtkachel en designradiator(en)                               | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>                     |               |          |              |
| Keukenmeubel en keukenkast                                     | X             |          |              |
| Magnetron                                                      | X             |          |              |
| Kookplaat en afzuigkap                                         | X             |          |              |
| Vaatwasser                                                     | X             |          |              |
| Quooker                                                        | X             |          |              |
| Koelkast en vriezer                                            | X             |          |              |
| Warmhoudlade                                                   | X             |          |              |
| Combi stoom oven XL op waterleiding                            | X             |          |              |
| Blauwe koelkast en koffiezetapparaat                           |               | X        |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                                   |               |          |              |
| Inbouwverlichting / dimmers                                    | X             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                             |               | X        |              |
| Armaturen huiskamer + boven de boekenkast                      |               |          | X            |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>                    |               |          |              |
| Ikea kast boven                                                | X             |          |              |
| Open kast op overloop                                          | X             |          |              |
| Driehoekkast slaapkamer beneden                                | X             |          |              |
| Vaste wandkasten eetkamer                                      | X             |          |              |
| Losse kasten berging                                           | X             |          |              |
| Billy kasten                                                   |               |          | X            |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                                 |               |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                         | X             |          |              |
| Wastafel(s)meubel                                              | X             |          |              |
| Toilet kast / toilet pot / toilet rolhouder + borstel (houder) | X             |          |              |
| Elektrische radiator + tijdklok                                | X             |          |              |
| Badkamer boven: douche/wastafelmeubel/toilet kast              | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat en veiligheidsschakelaar wasautomaat     |               | X        |              |
| <b>Telefoon toestel/-installatie</b>                           |               |          |              |
| Telefoon/internet installatie                                  | X             |          |              |



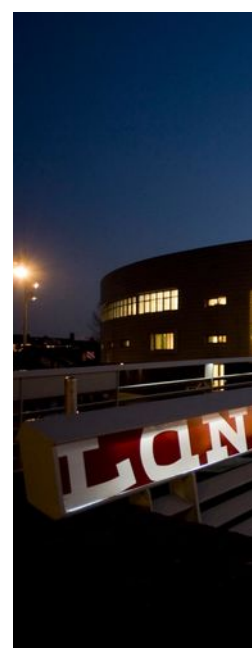
## Wonen in ...

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 / Zeelt

### Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 15%

25 - 44: 21%

45 - 64: 32%

65+: 19%

### Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 45%

### Koop / huur



Koop: 85%

Huur: 15%



50%



50%



1,3 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](http://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!

