

Noord En Landzicht 9

ALBLASSERDAM / 2953 DZ

Vrijstaande bungalow op
een royaal perceel!



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

146m²

Perceeloppervlakte

1242m²

Ov. in pandige ruimte

44m²

Inhoud

763m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

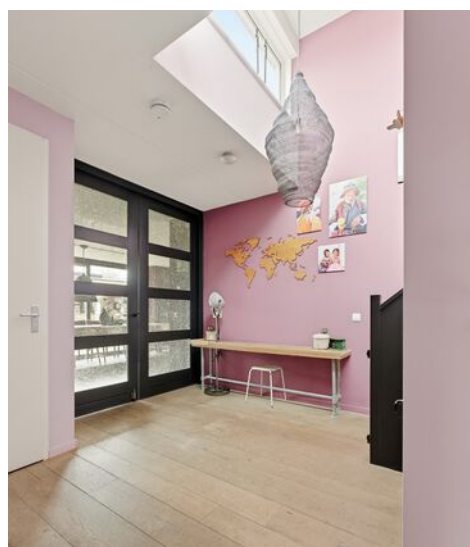
3

Bouwjaar

2014

Energie label

A+



Steef! woning beoordeling

Deze luxe bungalow uit 2014 combineert comfort, licht en moderne voorzieningen. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, extra slaapkamers op de verdieping en een royale tuin met terrassen, overkapping en tuinhuis biedt de woning volop mogelijkheden. Dankzij volledige isolatie, vloerverwarming en 24 zonnepanelen is het ook energiezuinig.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De hal is royaal opgezet en ontvangt veel licht door de raampartij in het dak. De begane grond heeft een prachtige Frans eiken vloer met vloerverwarming.

De woonkamer is een echte eyecatcher: zeer ruim en met **grote raampartijen** in de zijgevel die voor veel lichtinval zorgen. Aan de achterzijde leiden dubbele deuren naar de tuin en in het zitgedeelte komt extra licht binnen via ramen in het dak. Daarnaast is er een **open haard** en airconditioning aanwezig, wat de ruimte het hele jaar door aangenaam maakt.

De luxe keuken is open opgesteld en biedt een royale werkruimte met een kookeiland en bar. De aanwezige apparatuur bestaat o.a. uit een oven, een **stoomoven**, koffiemachine, inductie-kookplaat, afzuigkap, **Quooker** en vaatwasser. De afwerking is gelijk aan de woonkamer. De keuken nodigt uit tot lang tafelen en gezellig samen koken.





*Royaal, licht en
stijlvol!*



Begane grond

Onder de trap naar de garage bevindt zich een trapkast met de verdeler voor de vloerverwarming en ruimte voor jassen, opbergrekken en een waterontharder.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en beschikt over een **vaste kast** die volledig op maat is gemaakt. Deze kamer grenst direct aan de badkamer op de begane grond, wat het gebruiksgemak vergroot. De badkamer is prachtig en voorzien van een **dubbele inloofdouche** (met twee stortdouches), dubbele wastafel en vloerverwarming. Een luxe

hotelgevoel in eigen huis. De inpandige **garage** biedt door de royale afmetingen ruimte voor een grote auto. De garage ligt lager dan het woongedeelte. Er is een deur naar de tuin, een raam en een **elektrische garagedeur**. Een wastafel is aanwezig en er is elektra in de ruimte. Een ideale garage voor het veilig stallen van auto's of je motor, of het beoefenen van een hobby.





*Toekomstgericht
wonen!*



Eerste verdieping

De overloop is ruim en licht, mede door de openheid en de aansluiting op meerdere ruimtes. Vanuit hier zijn twee slaapkamers, de wasruimte en de badkamer bereikbaar.

De badkamer op deze verdieping is in pandig gelegen en uitgerust met een zwevend toilet, designradiator, **inloopdouche** en wastafelmeubel. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. De slaapkamer aan de achterzijde heeft zicht op de tuin en is verder uitgerust met **airconditioning** en dubbele beglazing. De keurige slaapkamer aan de voorzijde kijkt uit richting de brug en het water aan de voorzijde. De kamer biedt een **prettig uitzicht** en voldoende daglicht. De wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger en herbergt ook de WTW-installatie, de Cv-ketel en het centrale stofzuigstelsel.





*Twée badkamers!
Nette afwerking!*



Tuin

De voortuin ligt op het noordwesten en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, tuinborders en elektra. De tuin heeft een mandelige brug en een verwarmde oprit voor de garage. Aan de voorzijde heb je vrij zicht richting de omgeving.

De achtertuin maakt onderdeel uit van een **royaal perceel van 1.242 m²**, een unieke buitenkans in de omgeving. De **zonnige tuin** is zeer ruim en bevat diverse terrassen, tuinpaden en grasstroken, waardoor er volop mogelijkheden zijn om van de buitenruimte te genieten. Er is een overkapping naast de woning met een ingebouwde haard, een lamellen plafond en een jacuzzi. Daarnaast zijn er twee schuren aanwezig. Zowel de overkapping als het tuinhuis zijn **onderheid**. De tuin is voorzien van uitgebreide verlichting, beregening en elektra, waardoor alles praktisch en goed verzorgd is. Het houten **tuinhuis** is voorzien van een haard, keukenblok en elektra, en biedt zo een comfortabele, multifunctionele ruimte voor hobby's, workshops of ontspanning het hele jaar door.













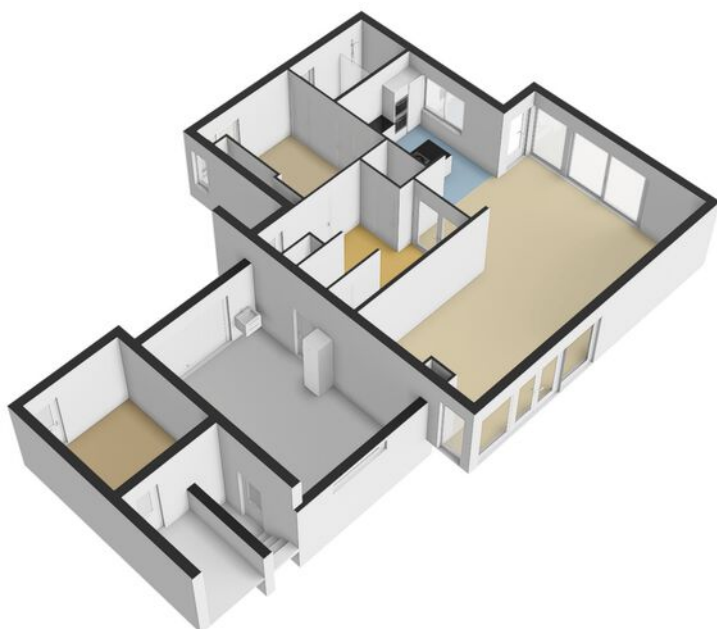
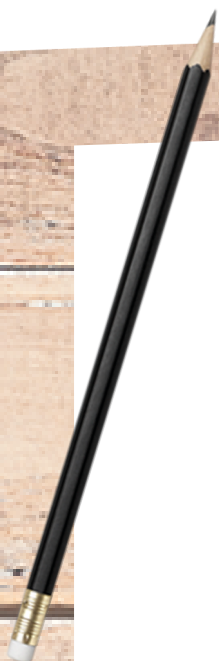




Plattegronden



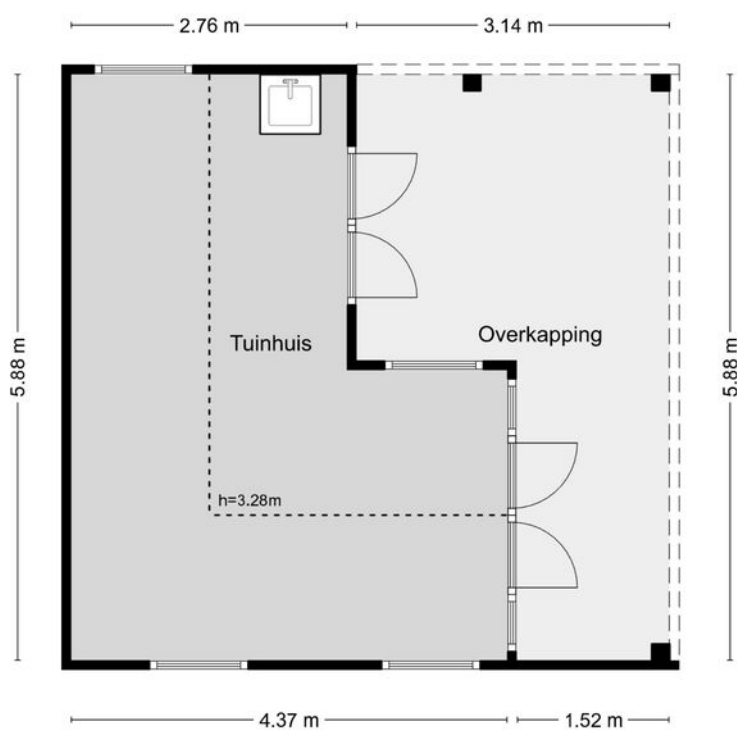
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



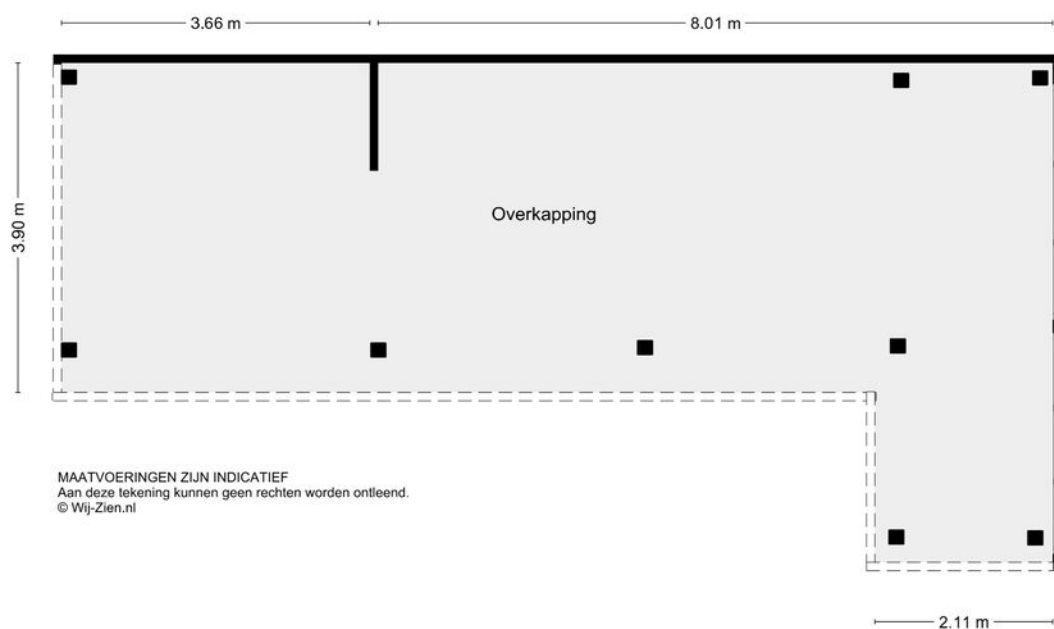
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

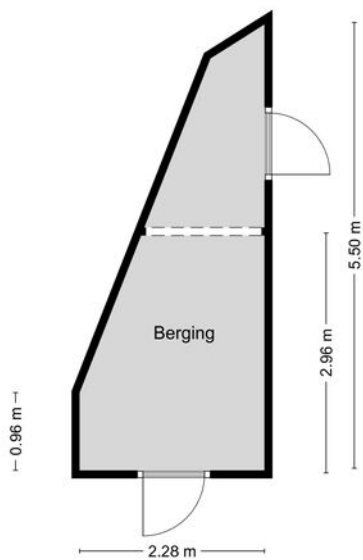


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden





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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noord en Landzigt 9



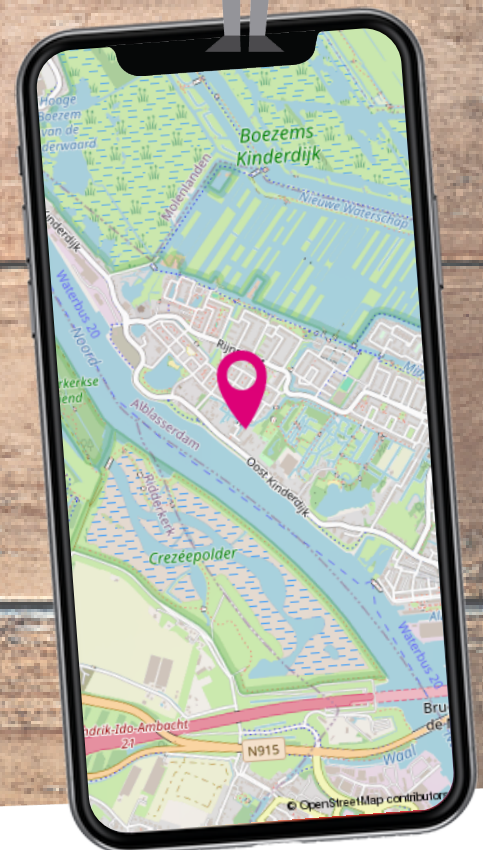
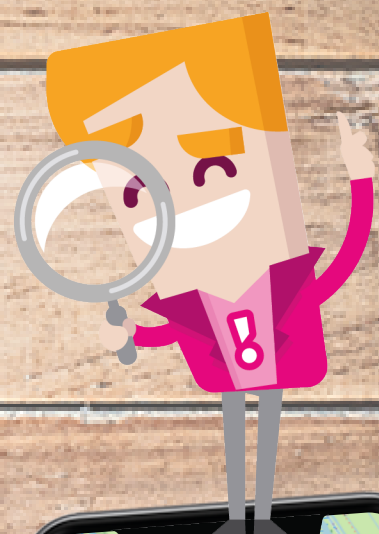
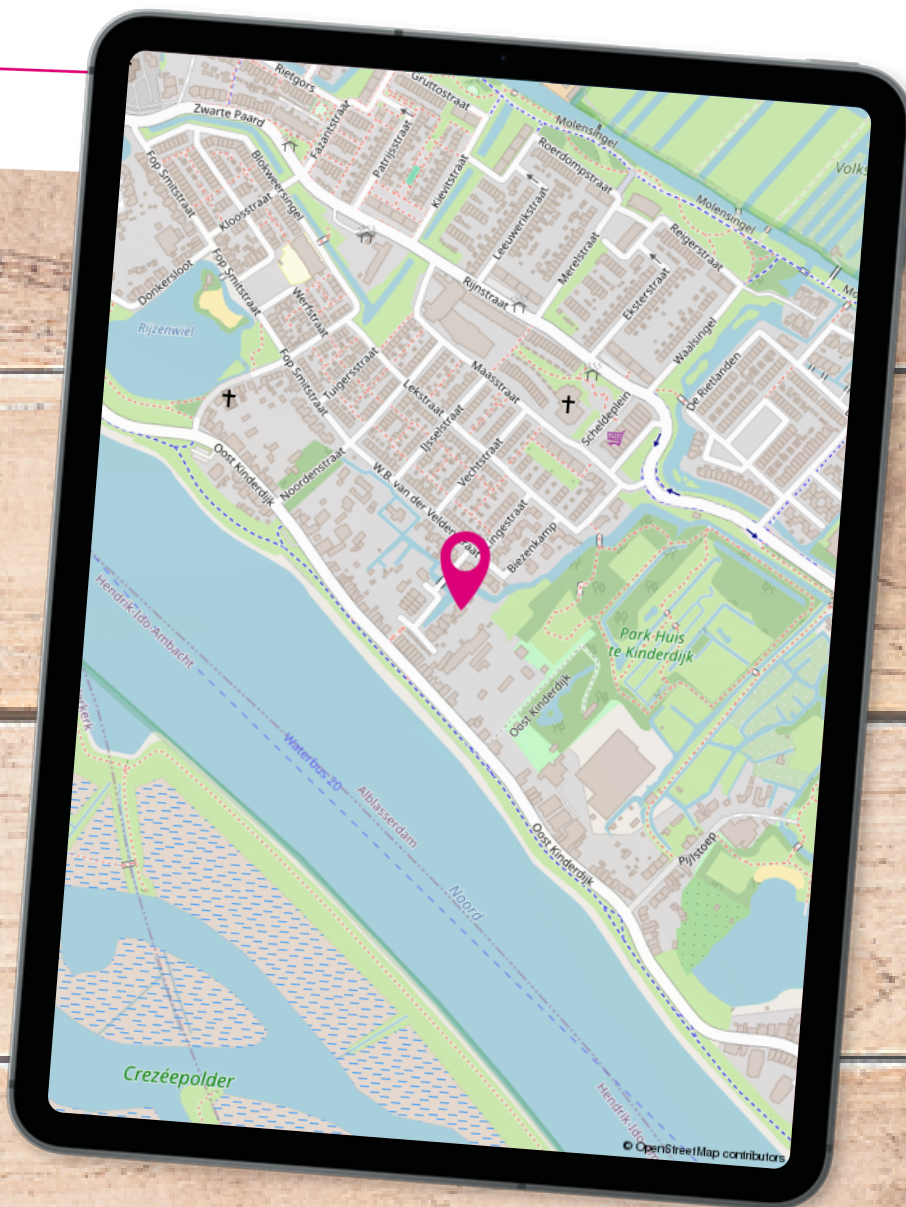
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6206
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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

Het is bijzonder wonen aan de Noord en Landzigt. De woning staat in een rustige buurt met veel voorzieningen op loopafstand. Zo vind je een winkelgelegenheid met supermarkt, basisscholen en kinderdagverblijf in de nabije omgeving.

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		
Jacuzzi / whirlpool veranda / elec. alum. lamellenplafond	X		
Walnoten wortel tafel incl. 6 stoelen & kussens	X		
Love bankje incl. kussen	X		
Tuinhuis + pantry en div. meubels incl. stroom (230V) en wateraansluiting	X		
Veranda + ovale tafel	X		
Green egg + kast	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Kluis	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking	X		
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Warmte terugwin installatie	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron		X	
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Stoomoven	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten		X	
Boeken / legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Toilet met de volgende toebehoren: toiletpot, toiletrolhouder, toiletborstel (houder), fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren: douche (cabine / scherm), wastafel, wastafelmeubel, toilet	X		



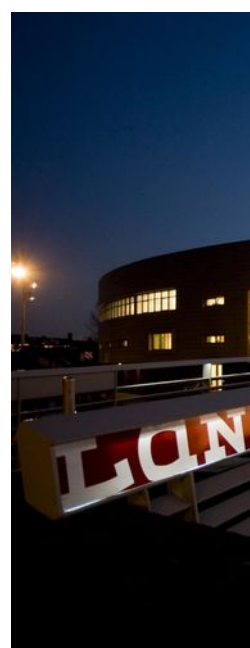
Wonen in ...

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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 24%

15 - 24: 17%

25 - 44: 32%

45 - 64: 24%

65+: 3%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 57%

Koop / huur



Koop: 60%

Huur: 40%



50%



50%



1,1 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!

