

# Willem Dreeshof 37

**ALBLASSERDAM** / 2953 AW

Gezellige tussenwoning  
met tuin aan het water!



**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

**81m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**99m<sup>2</sup>**

Ov. in pandige ruimte

**4m<sup>2</sup>**

Inhoud

**300m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuidoosten**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1990**

Energie label

**A+**



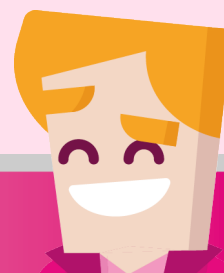
## Steef! woning beoordeling

Deze fijne tussenwoning ligt dicht bij het centrum, met scholen, winkels en OV op loop- en fietsafstand. De woning heeft een tuingerichte woonkamer, open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en een open zolderruimte. De achtertuin ligt op het zuidoosten en grenst aan het water met een houten vlonder. Extra pluspunten zijn de zonnepanelen en vloerisolatie.

**Energiezuinig**

**Ligging**

**Kwaliteit**







## Begane grond

**De keurige hal geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, woonkamer en trapopgang. De radiator heeft een nette ombouw met een handige schoenenkast.**

De woonkamer is tuingericht en heeft een open verbinding met de keuken. Dankzij de indeling is er ruimte voor zowel een zit- als eethoek. In de woonkamer bevindt zich een praktische **trapkast** voor extra bergruimte. Via een deur heb je toegang tot de tuin. De open keuken is opgesteld in een hoek en afgewerkt met donkere fronten en een **hardstenen werkblad**. De

spotjes zorgen hier voor gezellig licht in de avond. Het raam biedt **zicht op de tuin** en zorgt voor voldoende daglicht in de ruimte. De keuken is voorzien van een **inductiekookplaat**, afzuigkap, oven-magnetroncombinatie, vaatwasser en koelkast met vriesvak. En wat een keurige toiletruimte. Het nisje is verlicht met spotjes en geeft iets extra's aan de ruimte.







*Koken met gezellig  
zicht op de straat!*





## Eerste verdieping

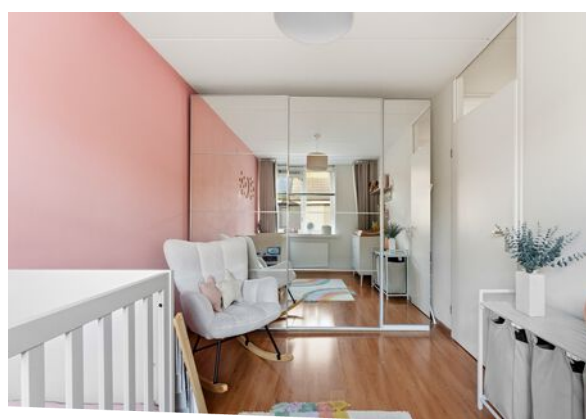
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is geschikt voor gebruik als slaap- of werkkamer. Het raam is voorzien van een ventilatierooster. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een **dakraam** met zonwering. De kamer is extra gezellig door de schuine wand. Achter de schotten is extra bergruimte aanwezig. **Prachtige badkamer** met comfortabele **vloerverwarming**. De mooie tegels op zowel de vloer als de wanden geven een ontspannen sfeer. Het donkere meubel zorgt voor een mooi contrast in de ruimte en de **elegante waskom** maakt het helemaal af.





*Badkamer met  
vloerverwarming!*





## Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een grote open ruimte met dakraam (met zonwering). Hier bevinden zich de opstelplaats van de Cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.

Achter de schotten is extra **bergruimte** aanwezig. Je zou hier een mooie slaapkamer kunnen creëren en eventueel een dakkapel plaatsen voor extra ruimte. Momenteel is het ingericht als toffe gameroom/werkplek.





*Hoe ga jij deze  
ruimte inrichten?*





# Tuin

De voortuin (afm. ca. 3.50 x 2.99) is gelegen op het noordwesten. De recent aangelegde tuin is keurig netjes met mooie sierbestrating. In de schuur kun je fietsen kwijt.

De achtertuin (afm. ca. 8.60 x 4.98) ligt op het **zuidoosten** en heeft een nieuwe **houten vlonder** aan het water. De tuin is voorzien van sierbestrating, wateraansluiting en een zonnescherm. Het is een tuin met weinig onderhoud, maar ook voorzien van diverse beplanting. De groene haag zorgt hier voor privacy. De stenen schuur is gelegen aan de voorzijde van de woning. De schuur is voorzien van elektra en een wateraansluiting. Deze ruimte is geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.









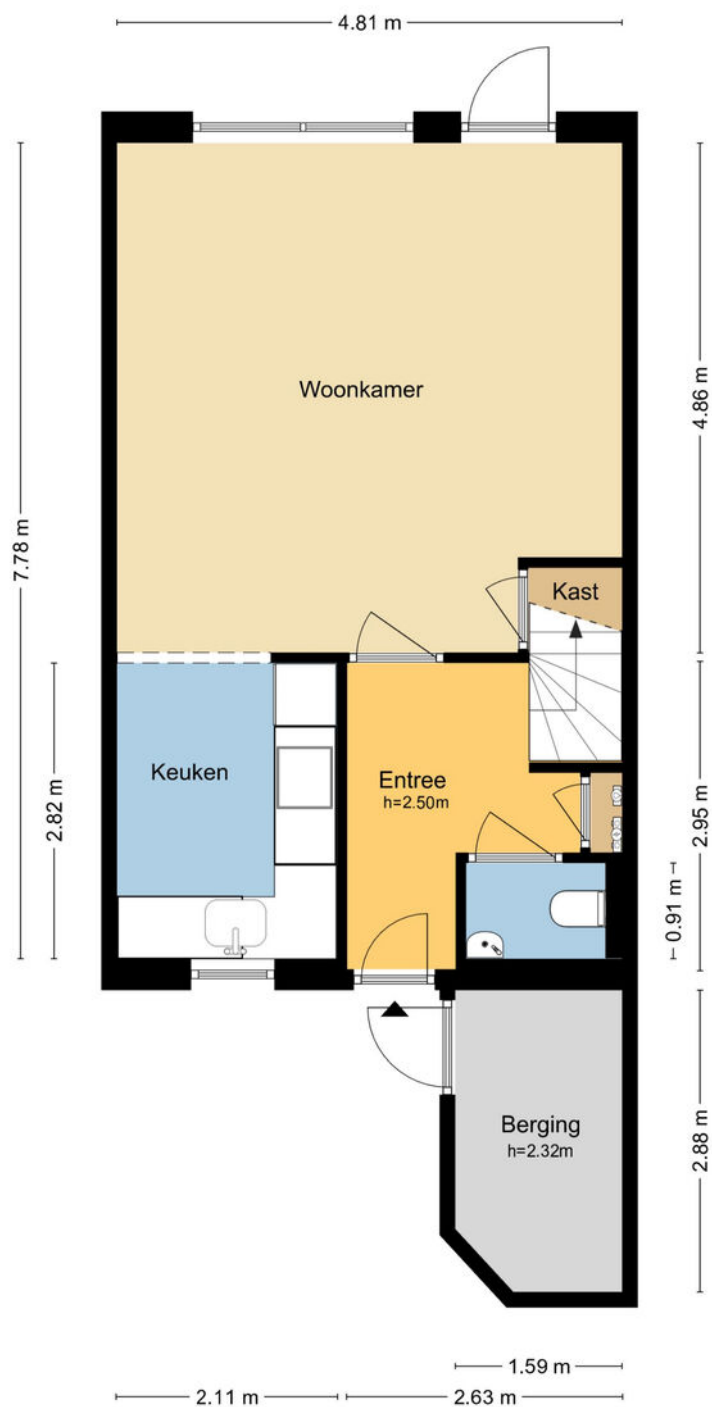




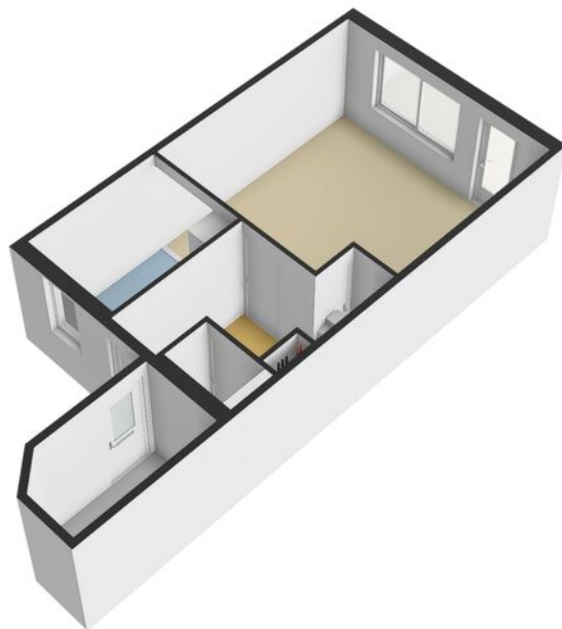




# Plattegronden

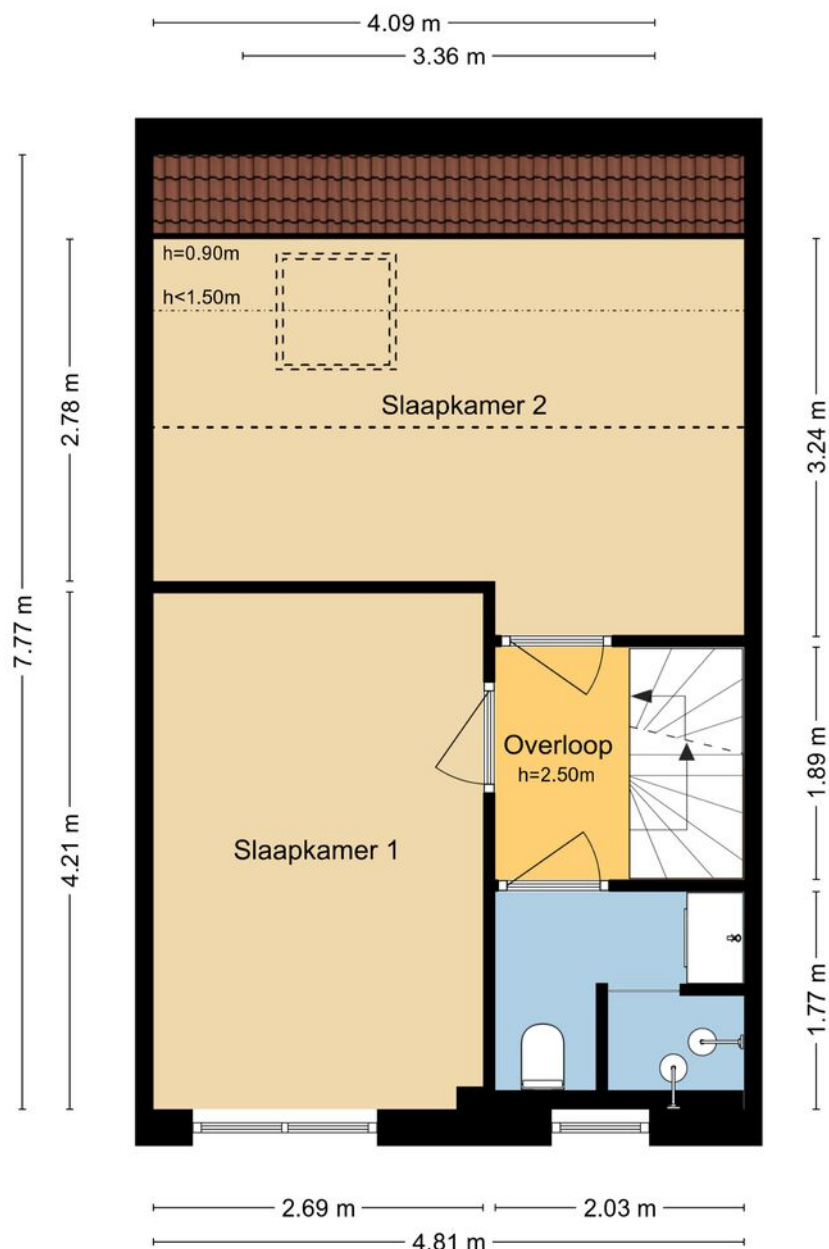


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

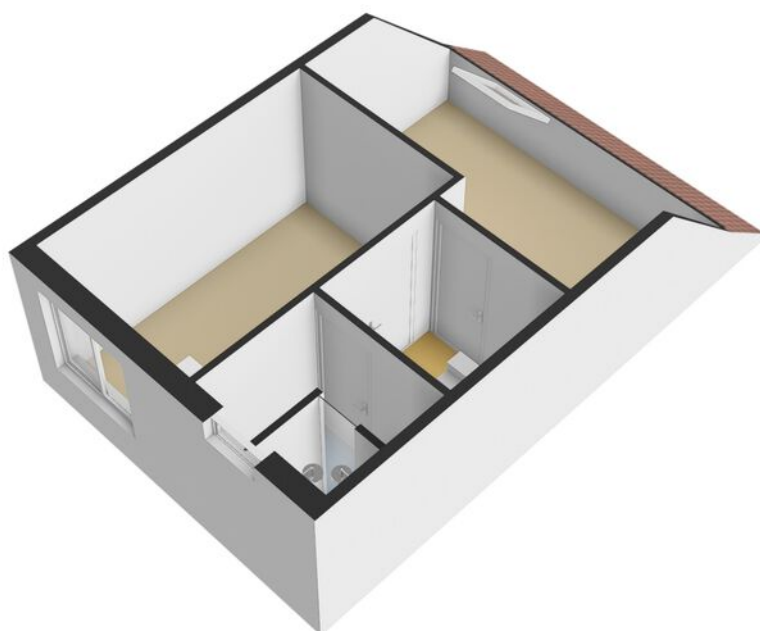
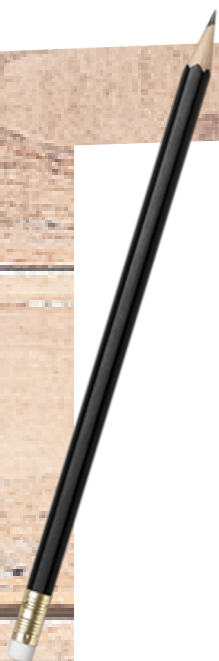




# Plattegronden

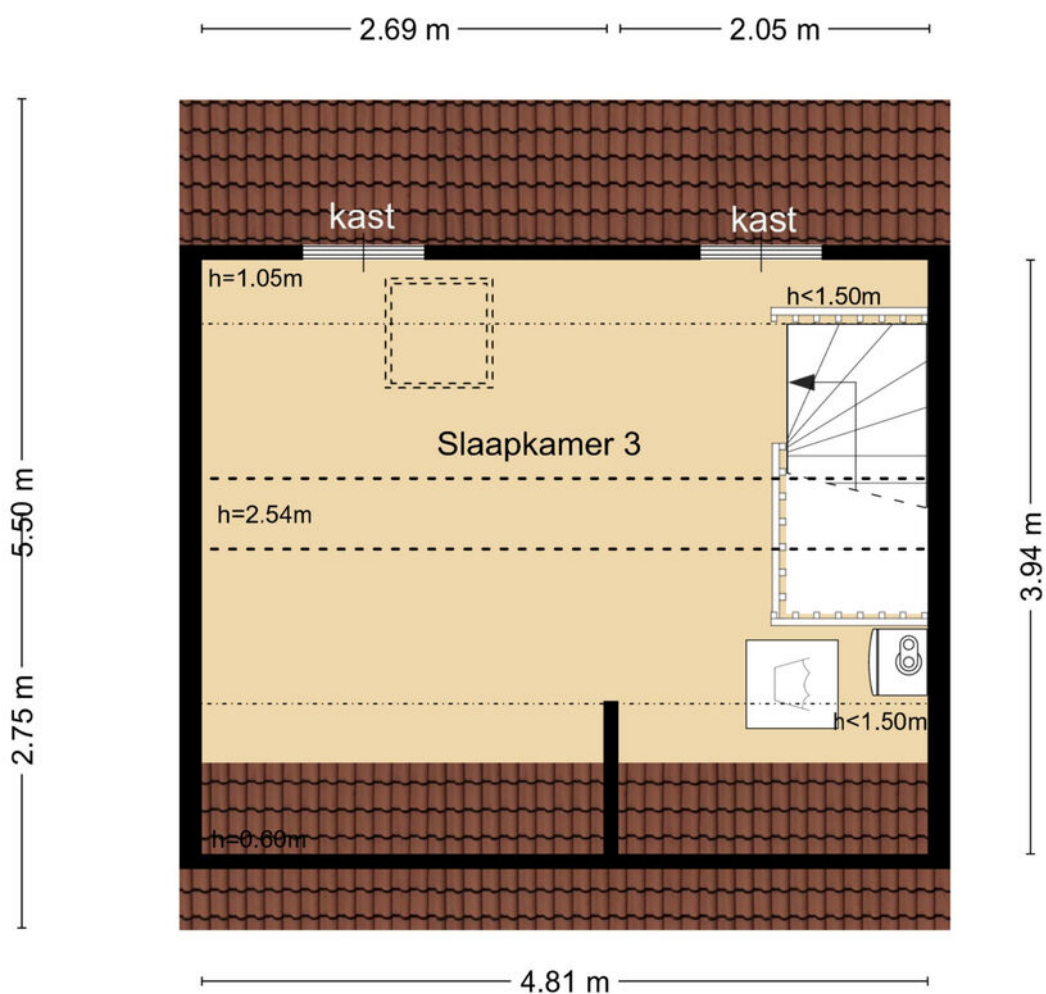


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl





# 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: Willem Dreeshof 37



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Schaal 1: 500

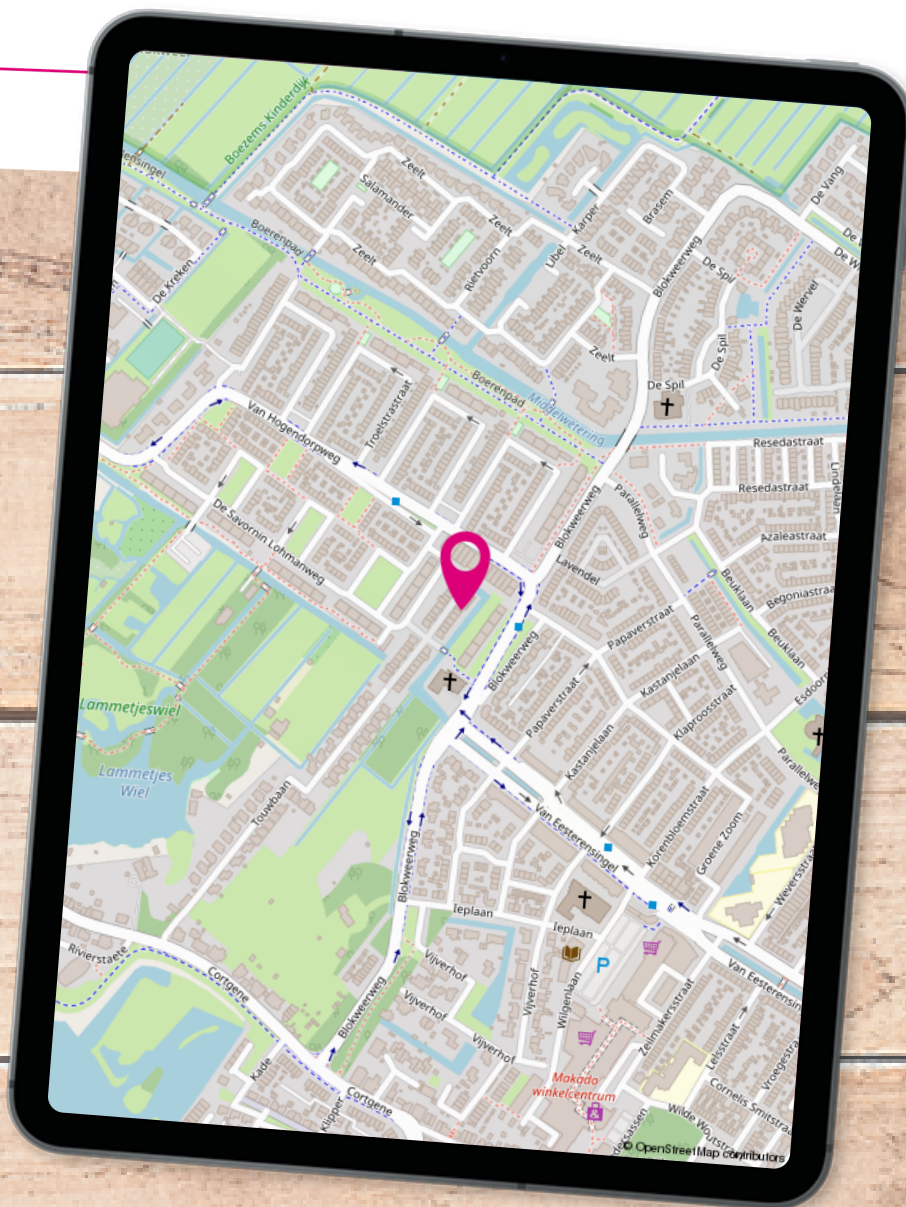
Kadastrale gemeente Alblaserdam  
Sectie C  
Perceel 3447

kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026  
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 heeft een gunstige en kindvriendelijke ligging in een autoluwe woonwijk. Het centrum ligt op loopafstand van de woning. Alle voorzieningen zijn in de buurt te vinden, van een basisschool tot recreatiegebied het Lammetjeswiel.



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                              |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | X             |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten / werkbank in tuinhuis / berging    |               | X        |              |
| (Sier) hek                                 | X             |          |              |
| Vlaggenmast (houder)                       | X             |          |              |
| Zonnepanelen                               | X             |          |              |
| Planten in potten                          |               | X        |              |
| <b>Woning</b>                              |               |          |              |
| Brievenbus                                 | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                              |               | X        |              |
| Rookmelders                                |               | X        |              |
| Zonwering buiten                           | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>             |               |          |              |
| Gordijnrails                               |               |          | X            |
| Gordijnen                                  |               |          | X            |
| Rol gordijnen                              |               |          | X            |
| Jaloezieën                                 | X             |          |              |
| (Losse) horren / rolhorren                 | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>            |               |          |              |
| Laminaat                                   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>           |               |          |              |
| CV met toebehoren                          | X             |          |              |
| Boiler                                     | X             |          |              |
| Thermostaat                                | X             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b> |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | X             |          |              |
| Kookplaat / (gas) fornuis                  | X             |          |              |
| Afzuigkap                                  | X             |          |              |



## Lijst van zaken

|                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Combi-oven / combi-magnetron                       | X             |          |              |
| Vriezer                                            |               | X        |              |
| Koel-vriescombinatie                               | X             |          |              |
| Vaatwasser                                         | X             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                  |               | X        |              |
| Droogrek                                           |               | X        |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                       |               |          |              |
| Inbouwspots / dimmers                              | X             |          |              |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers         | X             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                 |               | X        |              |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>        |               |          |              |
| Losse kast(en)                                     |               | X        |              |
| Boeken/legplanken                                  |               | X        |              |
| Kast in de slaapkamer aan de voorkant              |               |          | X            |
| Spiegelwanden                                      |               |          | X            |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |               |          |              |
| Badkameraccessoires                                | X             |          |              |
| Wastafel(s)                                        | X             |          |              |
| Toiletaccessoires                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                              | X             |          |              |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |
| Telefoonaansluiting / internetaansluiting          | X             |          |              |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |
| Radiatorafwerking                                  | 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.



## Buurtinfo - Alblasserdam / Staatsliedenbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 12%

25 - 44: 34%

45 - 64: 23%

65+: 11%

### Huishoudens



Eenpersoons: 41%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 40%

### Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%



49%



51%



1,0 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)*





*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!

