

Van Eesterensingel 160

ALBLASSERDAM / 2951 VS

Ruime, statige hoekwoning
in het centrum!



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

149m²

Perceeloppervlakte

220m²

Externe bergruimte

15m²

Inhoud

606m³

Tuin ligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1952

Energie label

C



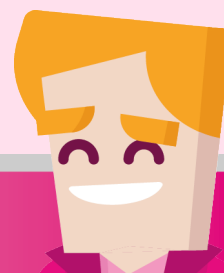
Steef! woning beoordeling

Statige hoekwoning vol karakter aan de sfeervolle singel in hartje Alblasserdam. Deze ruime woning met hoge plafonds, glas-in-loodramen en erker wacht op een moderne update en biedt enorm veel potentie. Met vier slaapkamers, een kelder, vliering en tuin met garage is dit een droomplek voor wie ruimte en charme zoekt. Een unieke kans op een toplocatie!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

De woning ademt historie: hoge plafonds, mooie oude details en volop ruimte. Je stapt de woning binnen in een voorportaal met hoge plafonds.

De hal geeft toegang tot een kelder, toilet, de keuken als de woonkamer. De woonkamer is een echte eyecatcher met prachtige **glas-in-loodramen** en een charmante **erker**. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde en de eethoek aan de achterzijde. Onder de woning bevindt zich een **ruime kelder**, ideaal voor extra opslag. De gesloten keuken is praktisch

ingedeeld en heeft een deur naar de tuin. De keuken is voorzien van diverse onder- en bovenkasten, een afzuigkap, een losse vaatwasser, een losse koel-/vries-combinatie en een los 4-pits gasfornuis. Deze ruimte biedt volop **potentie**. Je kunt hier een moderne, ruime keuken plaatsen en misschien zelfs de keuken open maken richting de woonkamer.





Statige woning met karakter!

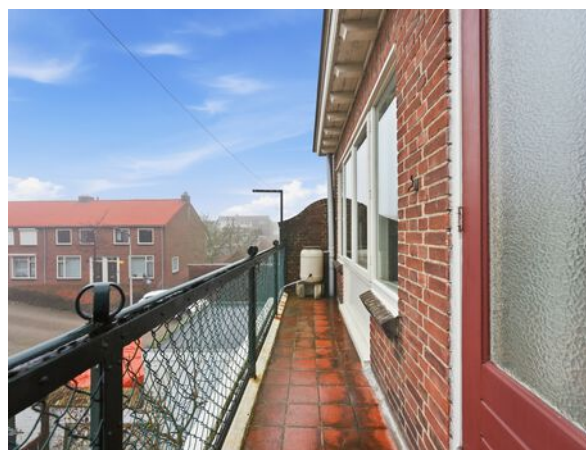


Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de badkamer, twee ruime slaapkamers en de trap naar de tweede verdieping, afgesloten met een deur.

Slaapkamer één bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim opgezet, met een wastafel, twee diepe inbouwkasten en een wasmachineaansluiting. Slaapkamer twee ligt aan de voorzijde en is opvallend ruim en licht, met grote **onderhoudsarme kunststof ramen** en uitzicht over de geliefde singel. De badkamer is deels betegeld en beschikt over een ruime inloofdouche, een wastafelmeubel, designradiator en toilet. De **authentieke granieten vloer** zorgt voor een karaktervolle uitstraling en via de badkamer is er toegang tot het **balkon**.





*Twee ruime
slaapkamers!*



Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime tweede verdieping, die door het formaat ook als slaapkamer gebruikt kan worden. De royale voorzolder/slaapkamer beschikt dankzij een zijraampje (kunststof) en een dakkapel aan de singelzijde over voldoende daglicht.

Deze multifunctionele ruimte heeft veel kastruimte en biedt volop mogelijkheden: ideaal als werkhoek, hobbyruimte, extra opbergruimte of gewoon als extra slaapkamer. Vanuit deze ruimte, die is voorzien van een wastafel, heb je toegang tot twee andere kamers en de **vliering**. Slaapkamer drie is een prima slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een dakkapel (2020) met kunststof kozijnen. De kamer beschikt over een wasbak en een zijraampje voor extra daglicht. De kleine kamer aan de achterzijde van de woning heeft **kunststof dakkapel** en veel lichtinval. De ruimte wordt momenteel vooral gebruikt als opslag of kan eventueel worden betrokken bij de aangrenzende slaapkamer. In deze kamer bevindt zich een oude, defecte zonneboiler.





*Volop
mogelijkheden!*



Tuin

Wat een fijne buitenruimte. De groene voor- en zijtuin zorgen voor privacy en een natuurlijke sfeer. De zonnige achtertuin met schuur en parkeren op eigen erf maakt het geheel compleet.

De royale voortuin, gelegen op het noordoosten, heeft een speelse L-vorm en is aangelegd met diverse borders. Via de zijtuin, rijk aan beplanting met onder andere bramen en bessen, loopt de tuin door langs de woning. De achtertuin ligt op het **zonnige zuidwesten** en biedt een fijne, beschutte buitenruimte. Achterin de tuin bevindt zich een **stenen schuur/garage** die over de volledige breedte van de tuin is gesitueerd. De schuur/garage is voorzien van elektra en momenteel in gebruik als berging, maar biedt ook ruimte voor het parkeren van een kleine auto. Dankzij de openslaande deuren is de ruimte praktisch in gebruik. Voor de schuur/garage bevindt zich bovendien een oprit met de mogelijkheid om te **parkeren op eigen terrein**.

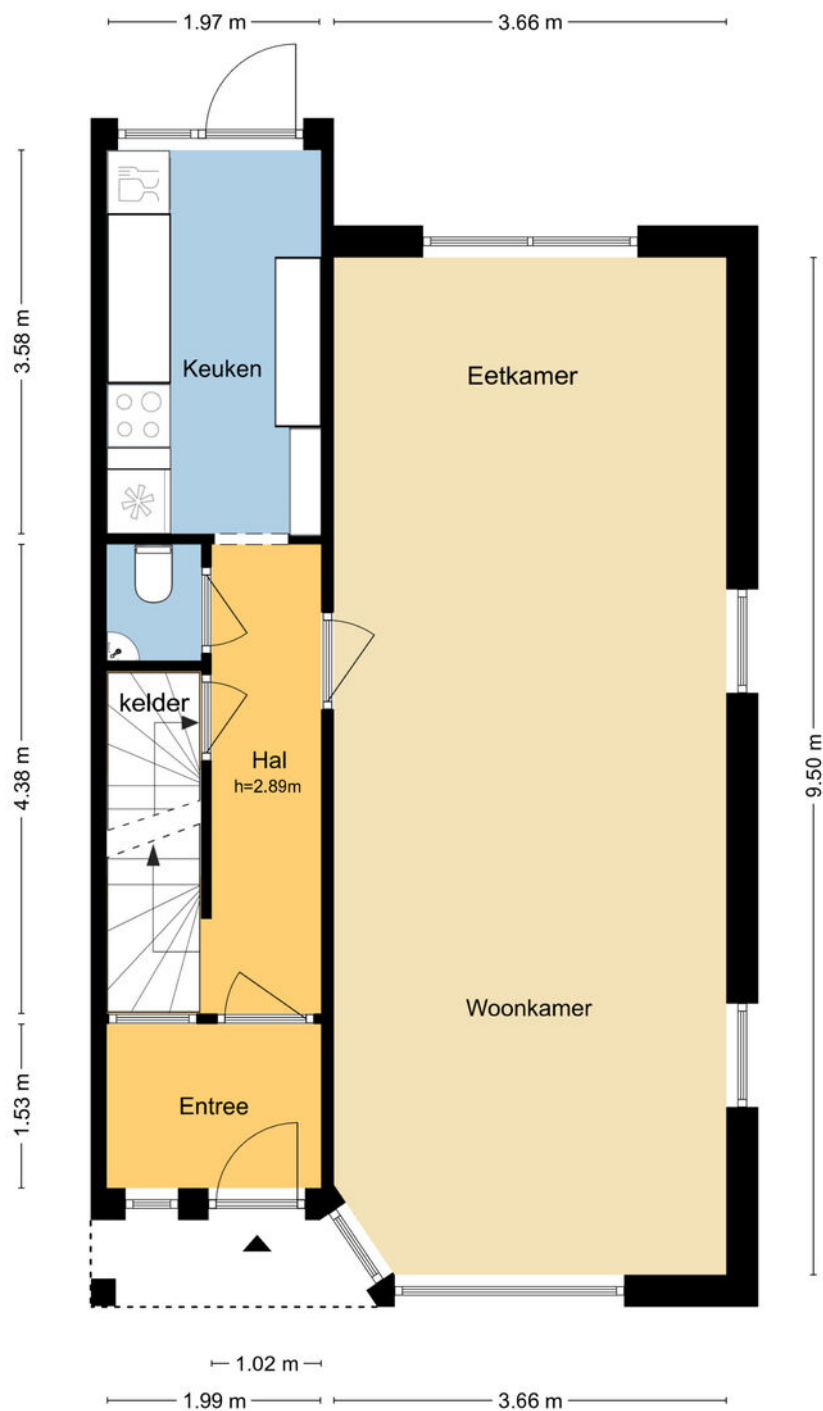






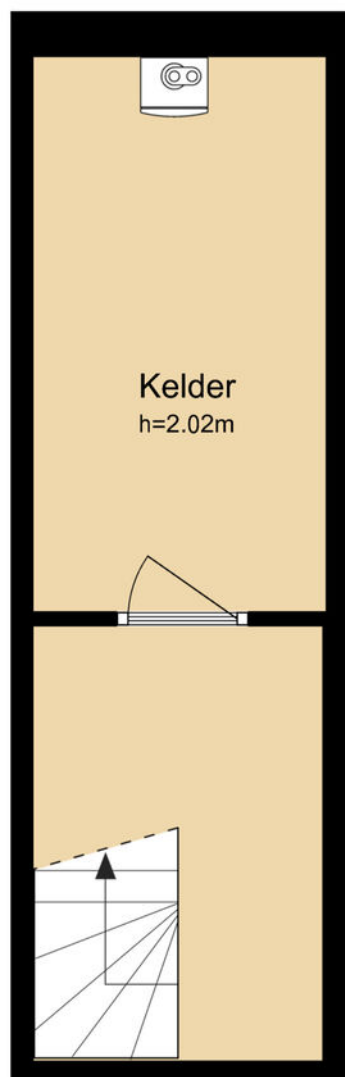


Plattegronden



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

1.91 m



3.62 m

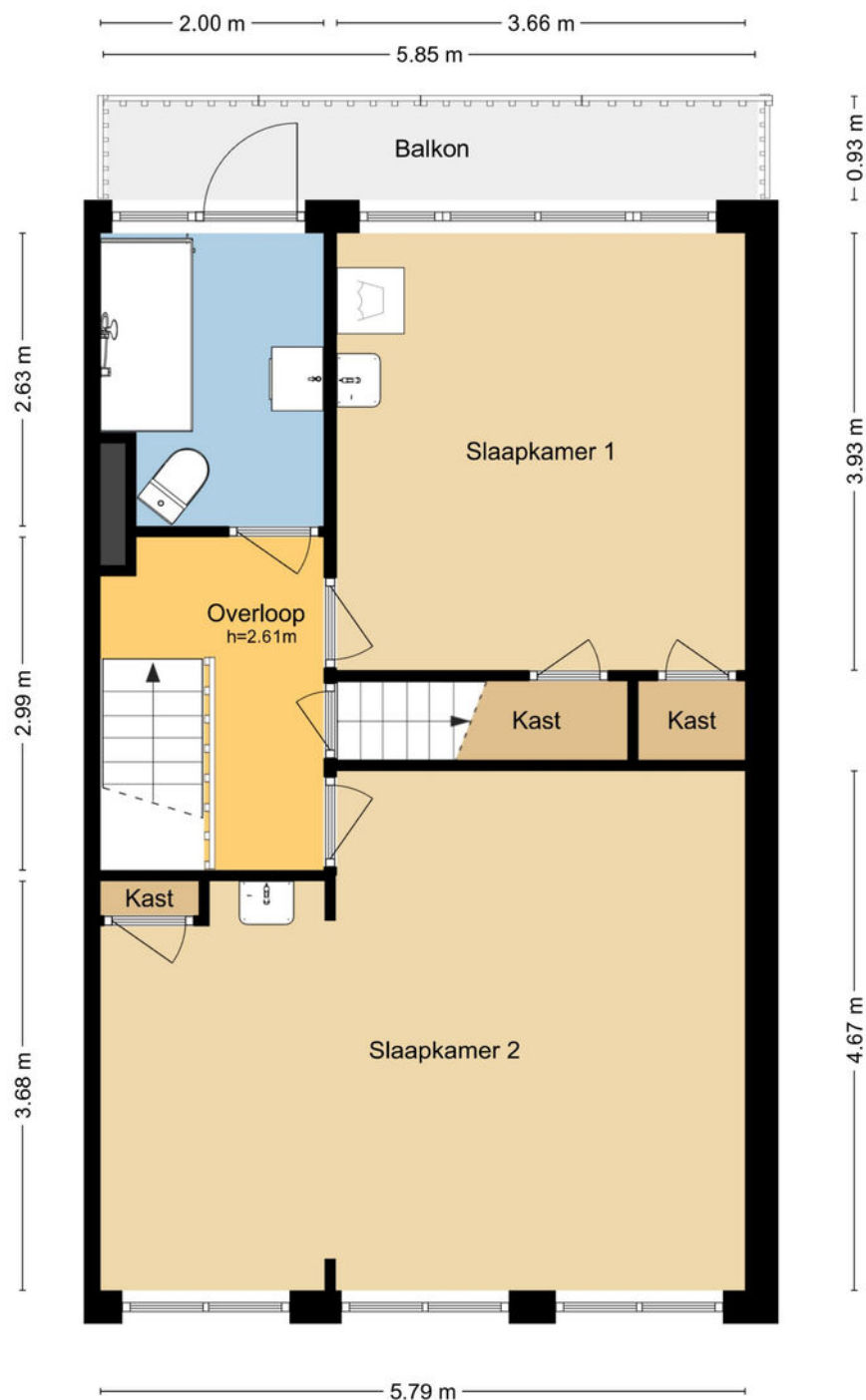
2.83 m

1.89 m

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

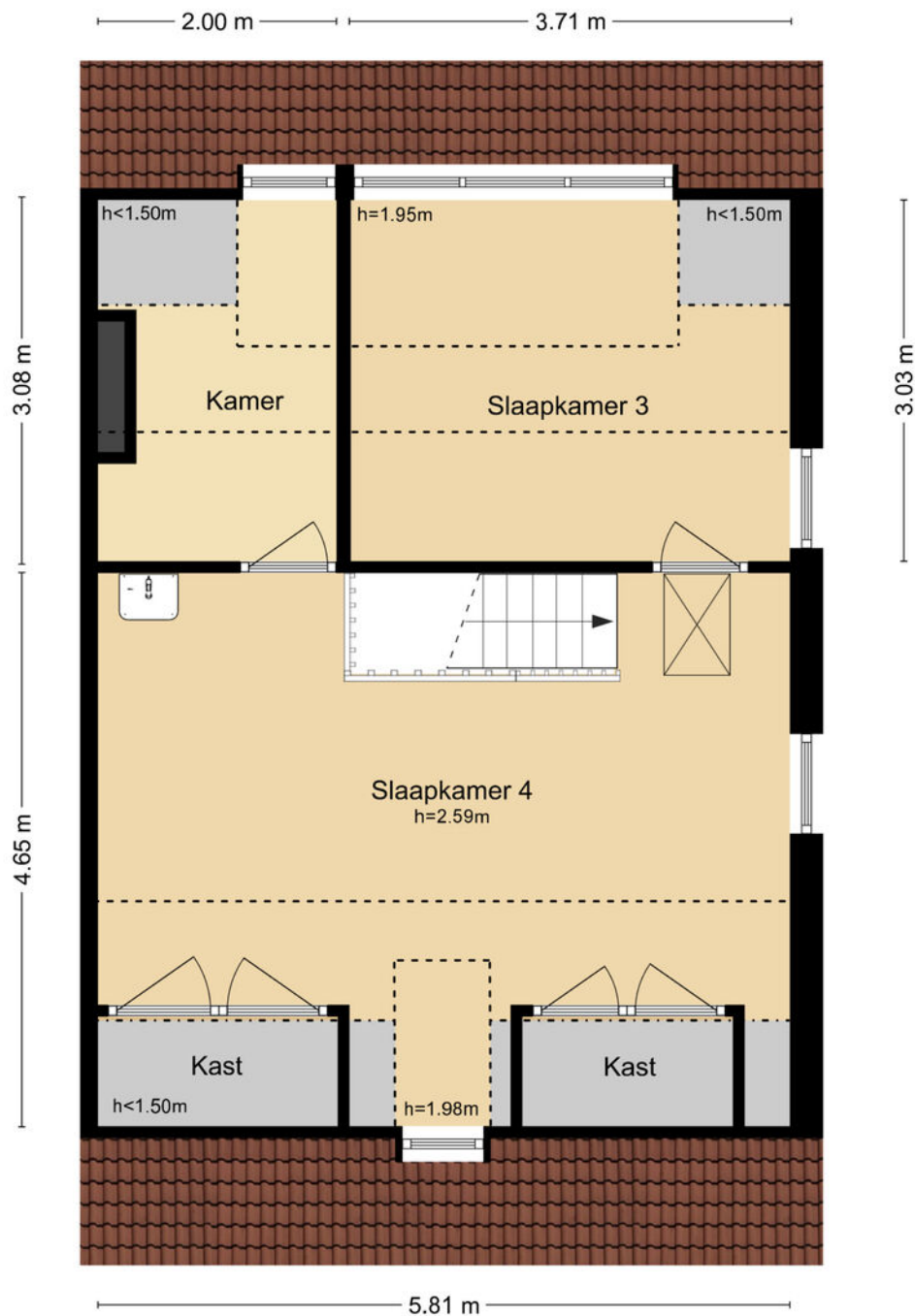


Plattegronden



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

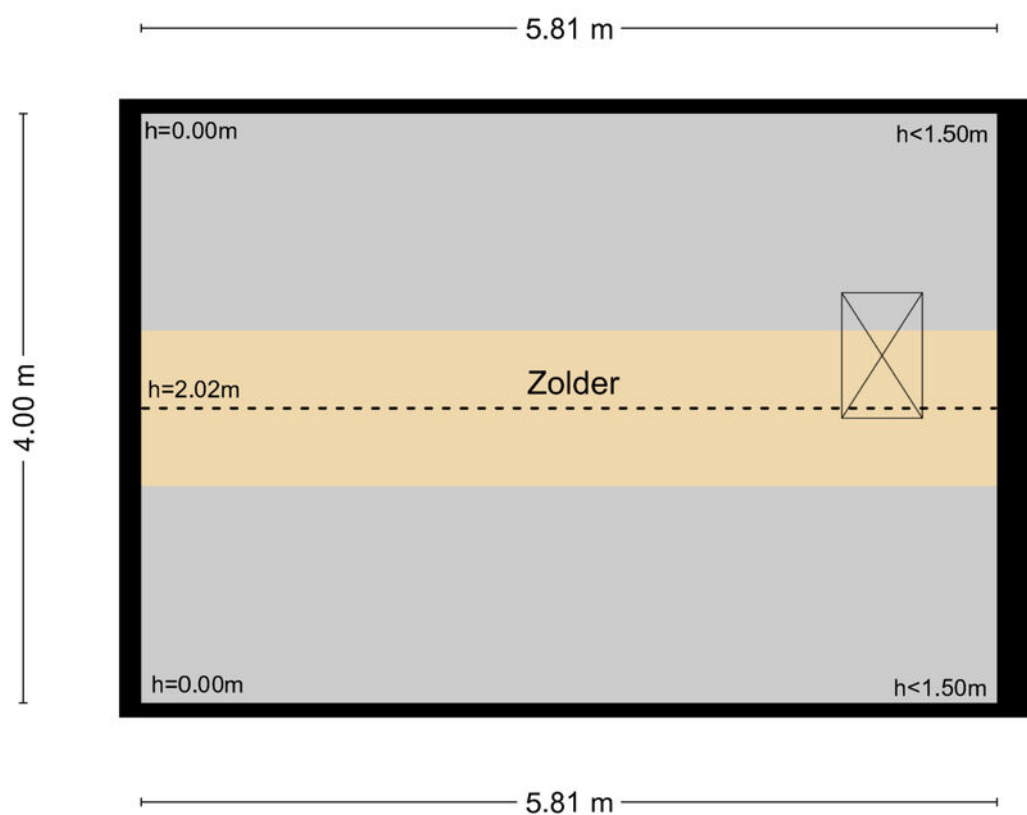




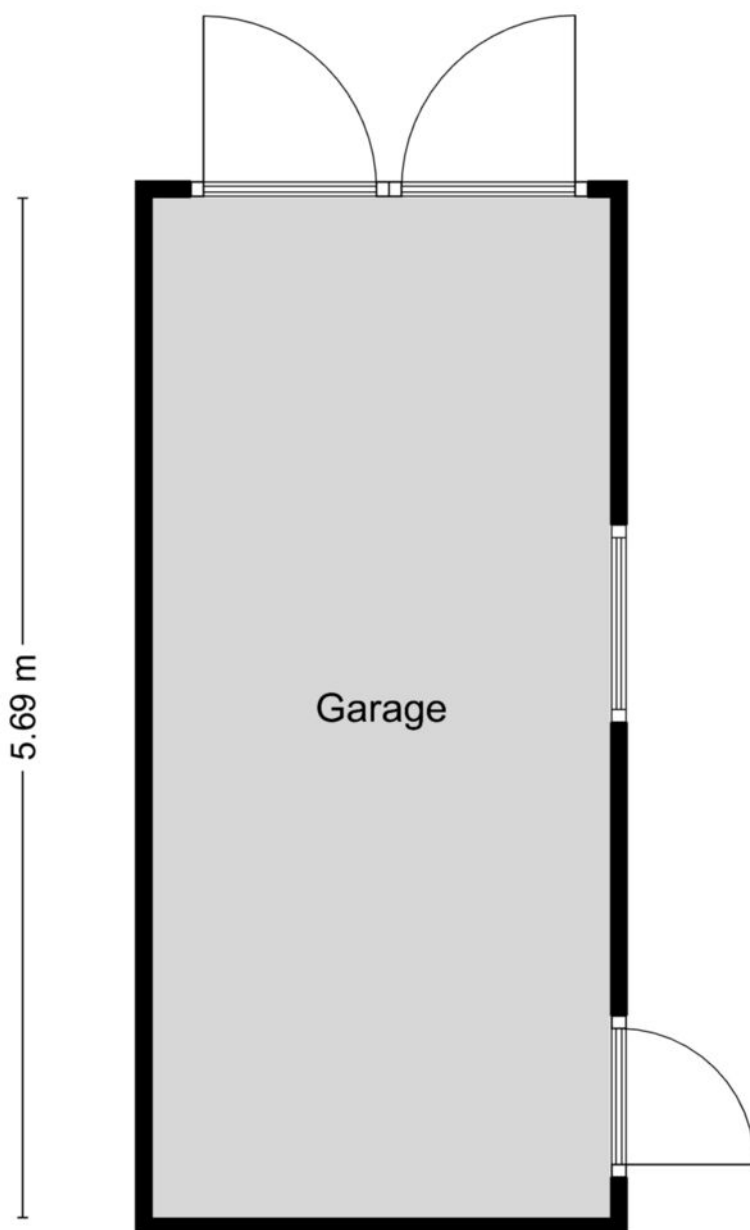
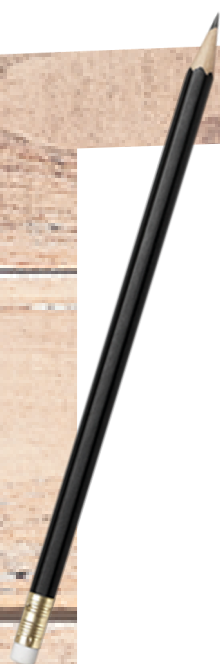
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



2.56 m

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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V Eesterensingel 160

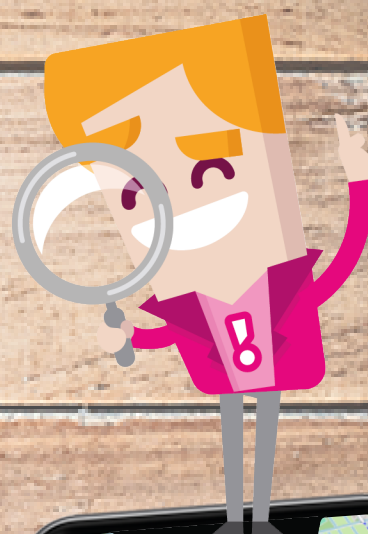
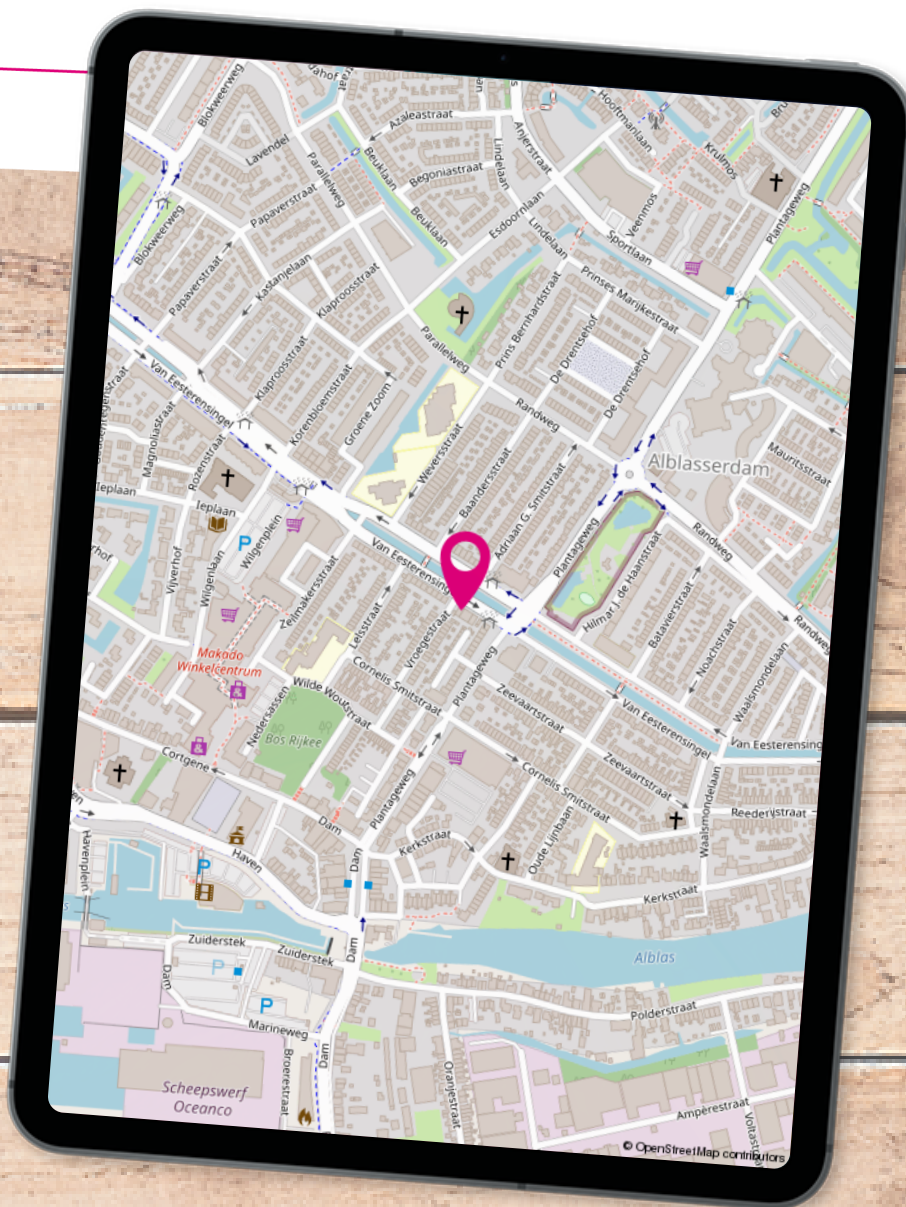


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Alblasserdam
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7379
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 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 is heel centraal gelegen aan de geliefde Van Eesterensingel. Het Makado centrum met supermarkten en diverse winkels liggen op steenworp afstand. De woning is gelegen dichtbij scholen en OV is dichtbij.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitencamera achterzijde	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Schuur	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Ladders	X		
Woning			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Grote zonnesherm (reparatie vereist)	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Zonneboiler (defect)	X		
Zonnecollectoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Vaatwasser (2025)			X
(Gas) fornuis	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Wasmachine (2020)			X
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		



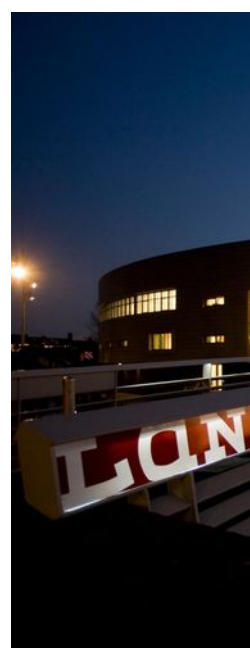
Wonen in ...

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 / Redersbuurt

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 23%

65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 21%

Koop / huur



Koop: 31%

Huur: 69%



55%



45%



0,7 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!

