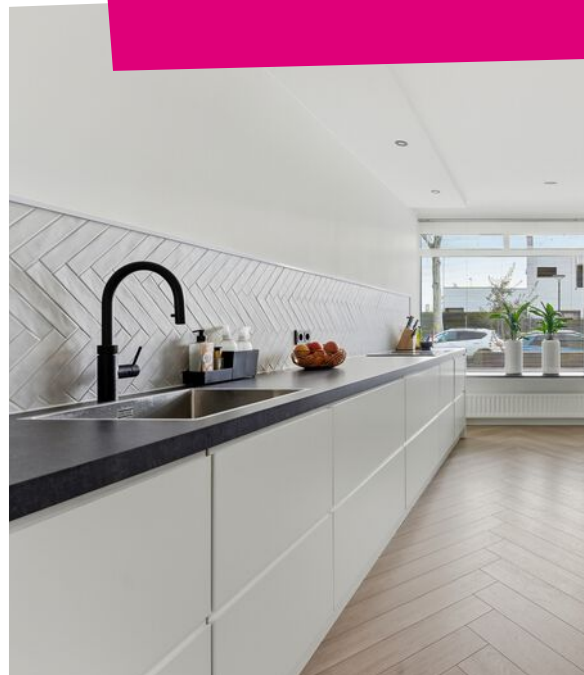


De Boezem 20

ALBLASSERDAM / 2953 WC

Ruime, instapklare
gezinswoning met serre!



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

131m²

Perceeloppervlakte

142m²

Externe bergruimte

7m²

Inhoud

437m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

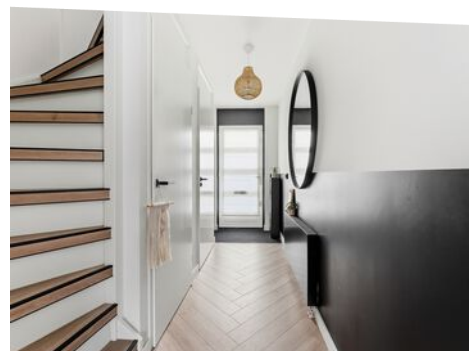
4

Bouwjaar

2000

Energie label

A



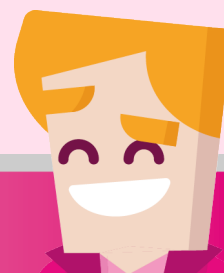
Steef! woning beoordeling

Instapklare, lichte eengezinswoning gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt. Met een tuingerichte woonkamer, open keuken, vier slaapkamers en zonnig dakterras. De fraaie voor- en achtertuin zijn ideaal om te ontspannen. En dat alles op een ideale locatie, dichtbij winkels, scholen en recreatie.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





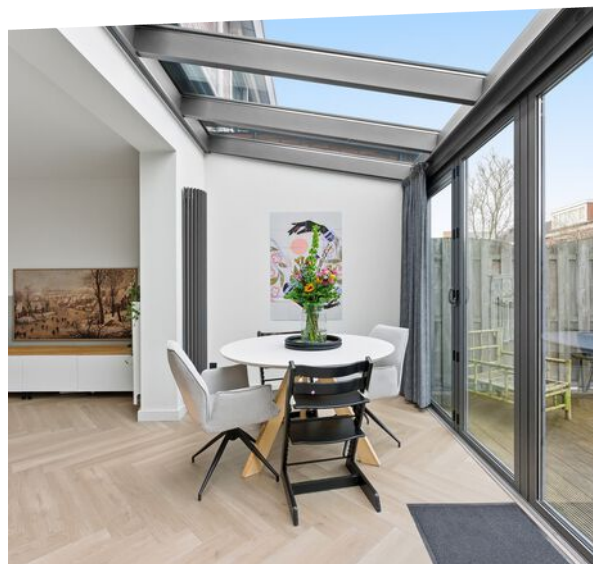
Begane grond

Stap binnen via de uitnodigende entree en ontdek een lichte begane grond met ruime woonkamer, lichte aanbouw en open keuken.

De woonkamer is ruim van opzet en profiteert van veel lichtinval dankzij de **grote pui** aan de achterzijde. Er is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. In de **aanbouw** kun je een heerlijke eethoek, speelhoek of echte tuinkamer creëren, wat een licht! De aanbouw is bovendien voorzien van een zonnenscherm, waardoor het in de zomer

ook aangenaam toeven is. Richting de voorzijde loop je de **open keuken** in. De keuken is recht opgesteld en strak afgewerkt. De keuken beschikt over een oven, oven-magnetroncombinatie, koffiemachine, **inductiekookplaat** met geïntegreerde afzuiging, koel-vriescombinatie, **Quooker** en een vaatwasser.





*Licht & ruimte!
Instapklaar!*

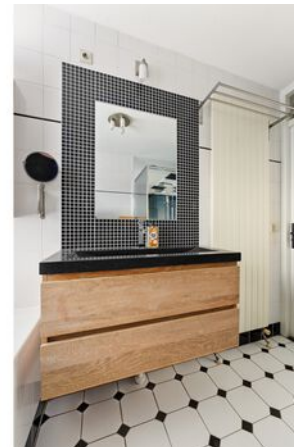
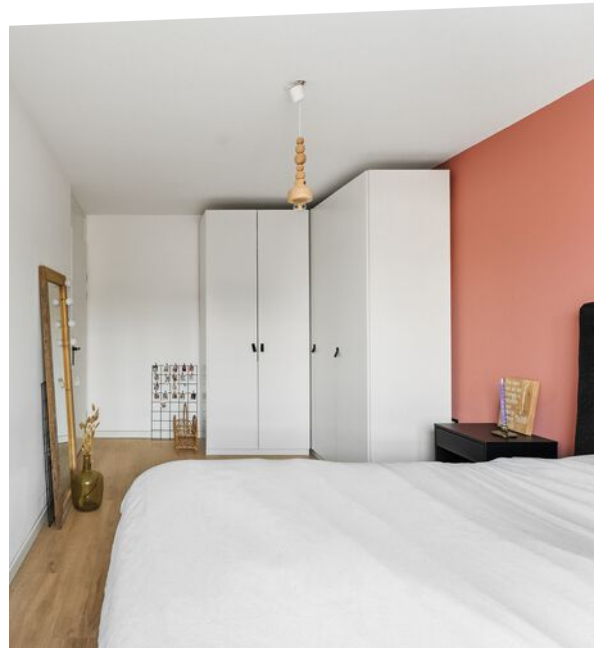


Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren en rolluiken. Een instapklare verdieping waar je prettig tot rust komt.

Aan de voorzijde ligt een **lichte slaapkamer** met groot raam, ideaal als kinderkamer met voldoende ruimte voor een bed en bureau. Aan de achterzijde bevindt zich de **ruime master bedroom**, waar voldoende plaats is voor een comfortabel tweepersoonsbed en een garderobekast. Daarnaast is er nog een derde slaapkamer, die zich uitstekend leent als kinder- of werkkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ligbad, inloopdouche, toilet, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Een **comfortabele badkamer** waar het hele gezin prettig gebruik van maakt.





Comfortabel & verzorgd!



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een prettige voorzolder en een ruime slaapkamer met veel bergruimte. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot het zonnige dakterras.

Op de **voorzolder** bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de opstelplaats van de Cv-ketel. Hier hangt ook de airconditioning voor deze verdieping. De ruime slaapkamer biedt **veel bergruimte** en toegang tot het dakterras. De kamer is multifunctioneel in gebruik en kan bijvoorbeeld dienen als kantoor aan huis of gameroom. De mogelijkheden zijn eindeloos. Het **dakterras** (afm. ca. 1,8 x 5 m) is gelegen op het zuidoosten. Hier kun je in alle rust van de zon genieten. Ook kan deze buitenruimte praktisch worden gebruikt om de was te drogen.





*Multifunctioneel
en nette afwerking!*



Tuin

De voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd en bieden zowel een verzorgde entree als een fijne plek om buiten te ontspannen.

De **voortuin** (afm. ca. 5,45 x 4,5 m) ligt op het zonnige zuidoosten en vormt een verzorgde entree van de woning. Het geheel is netjes aangelegd met sierbestrating, borders met grind en een boompje dat het voorzicht van de woning compleet maakt. De achtertuin (afm. ca. 5,45 x 9,5 m) ligt op het noordwesten en is via de **achterom** te bereiken. Hier kun je heerlijk ontspannen op de houten vlonder, genieten van een zonnige middag of juist in de schaduw van de parasol vertoeven. Er is een watervoorziening en elektra-aansluiting aanwezig. De stenen schuur biedt **extra opbergruimte** voor fietsen of spullen die je liever uit het zicht hebt. De ruimte is voorzien van een elektra-aansluiting.

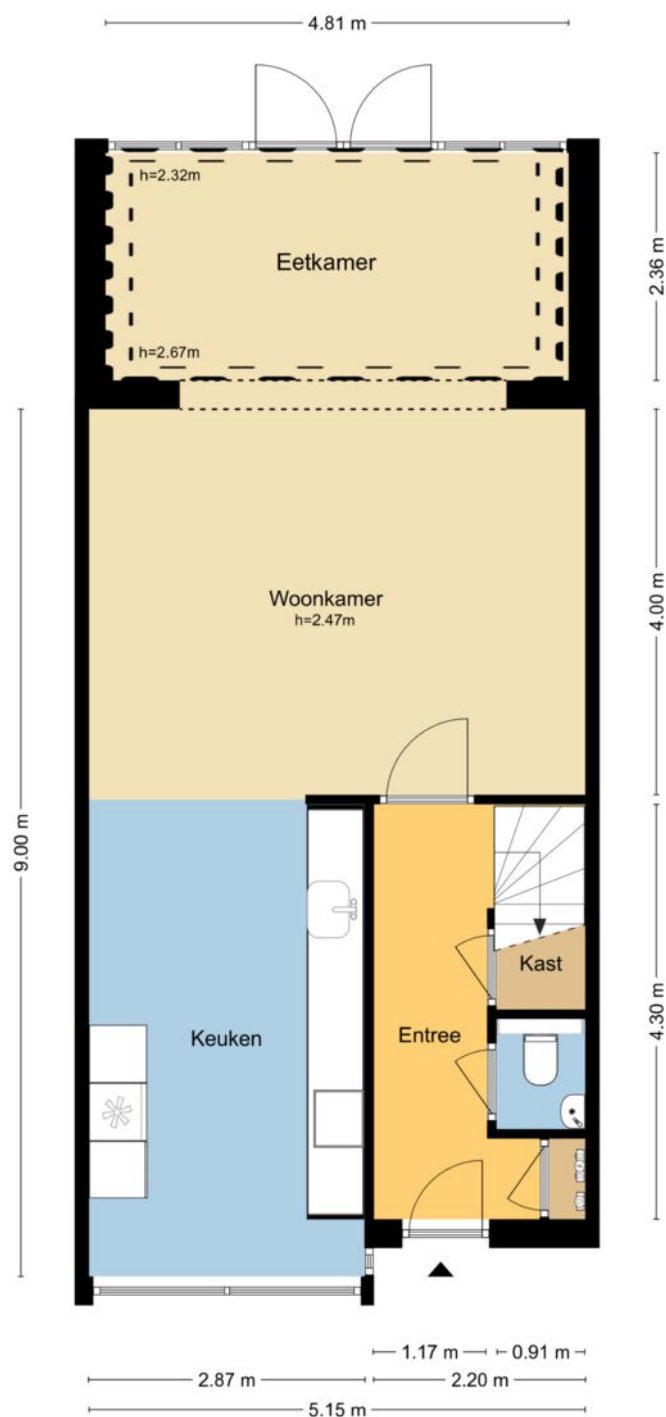




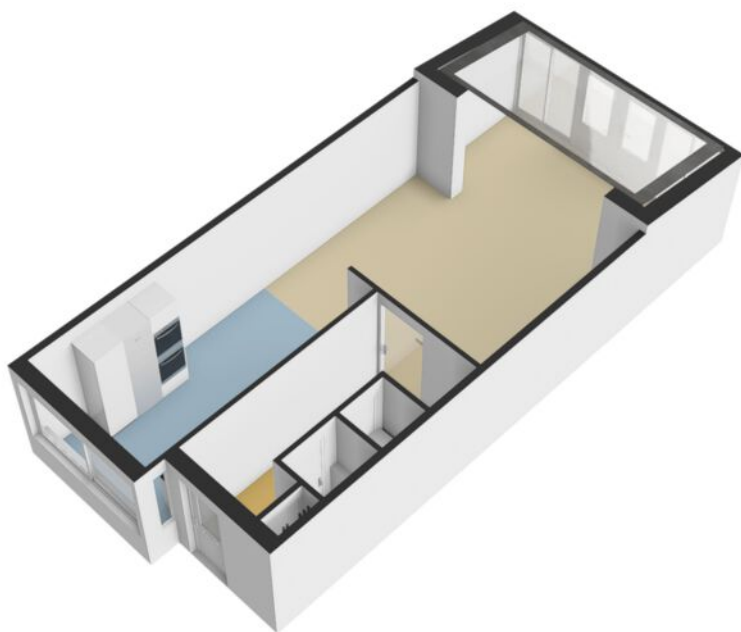
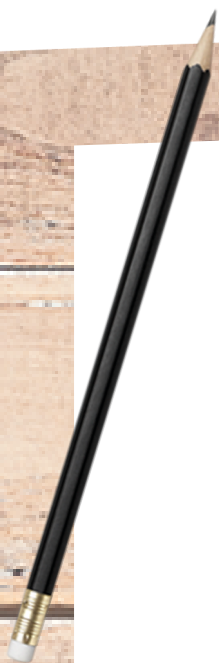




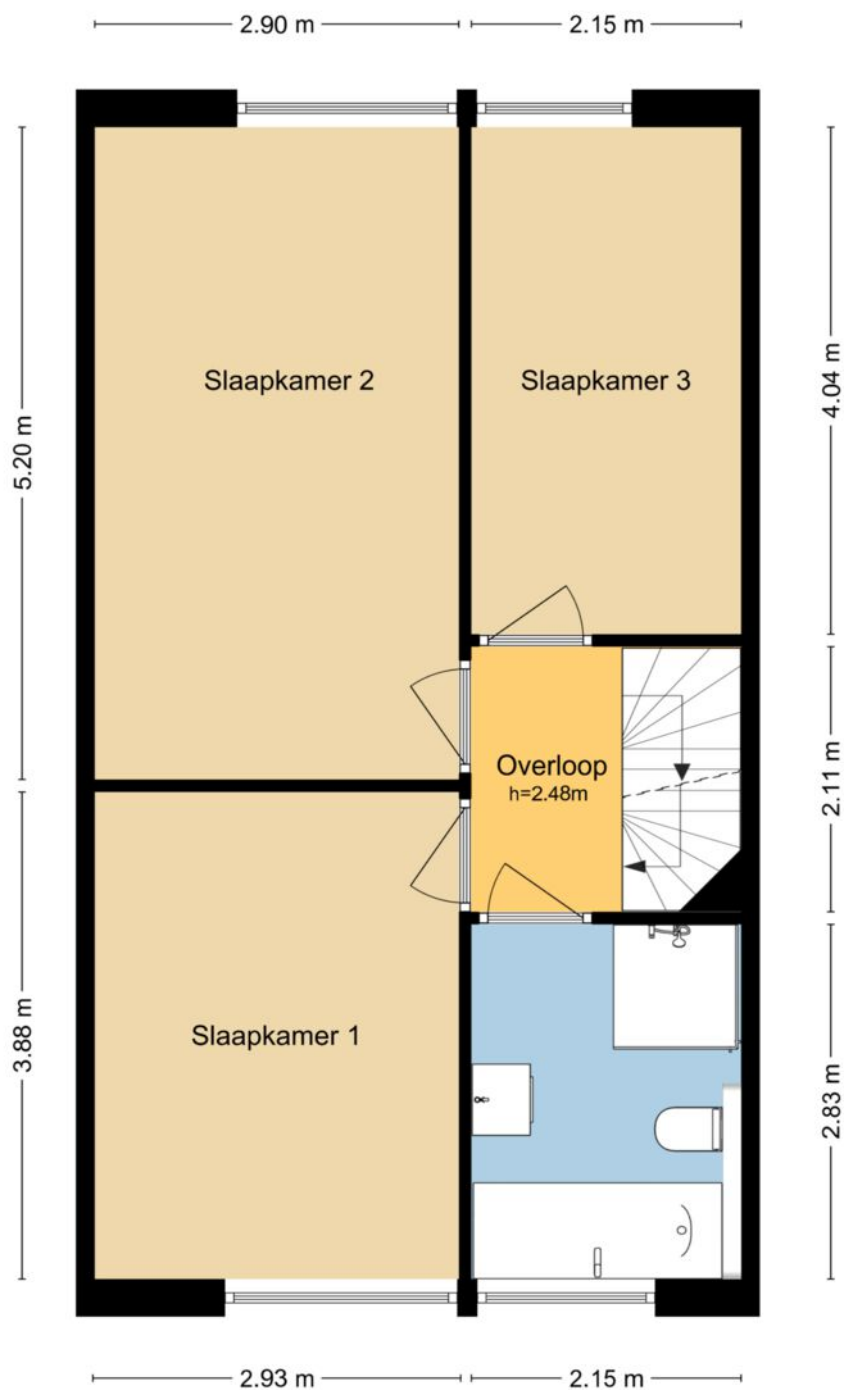
Plattegronden



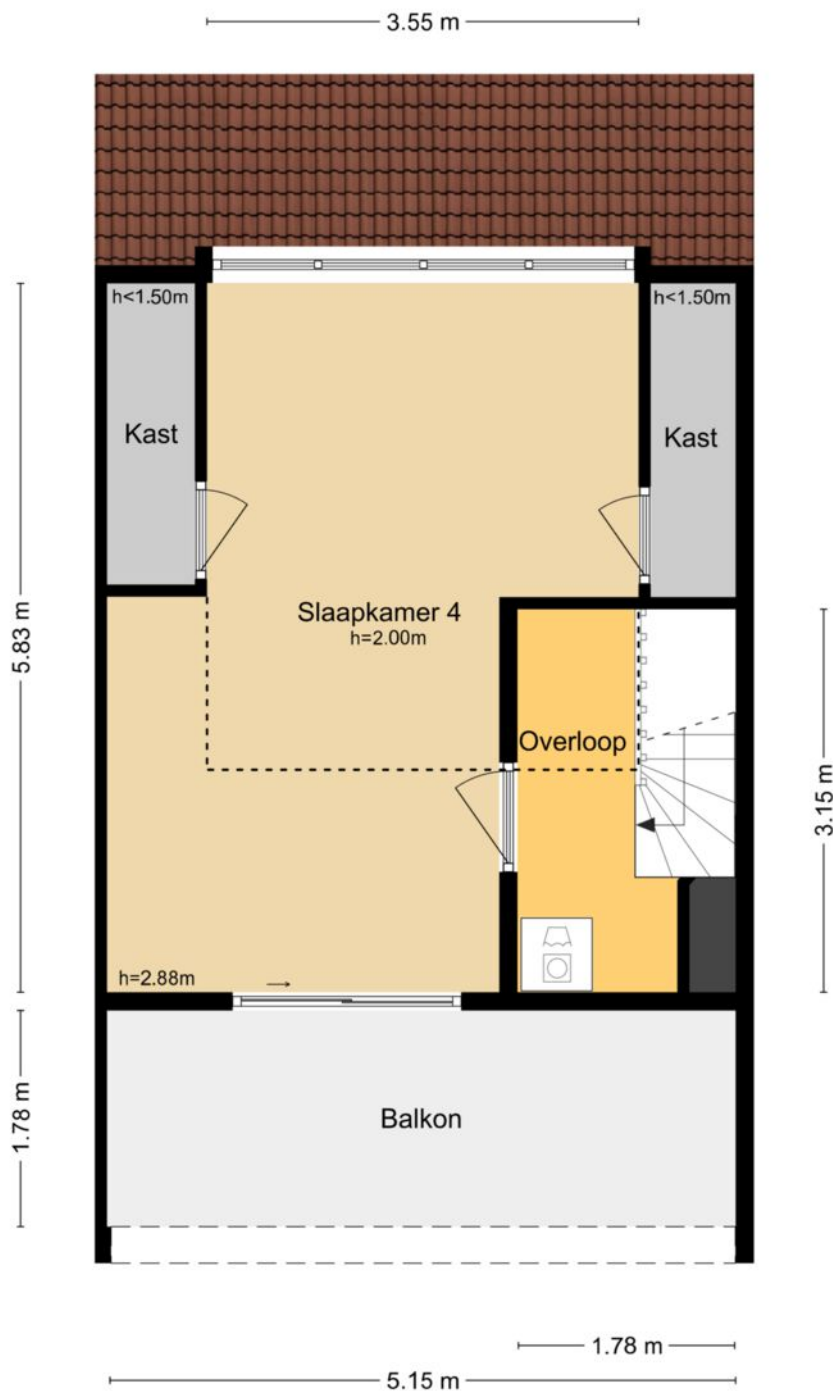
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



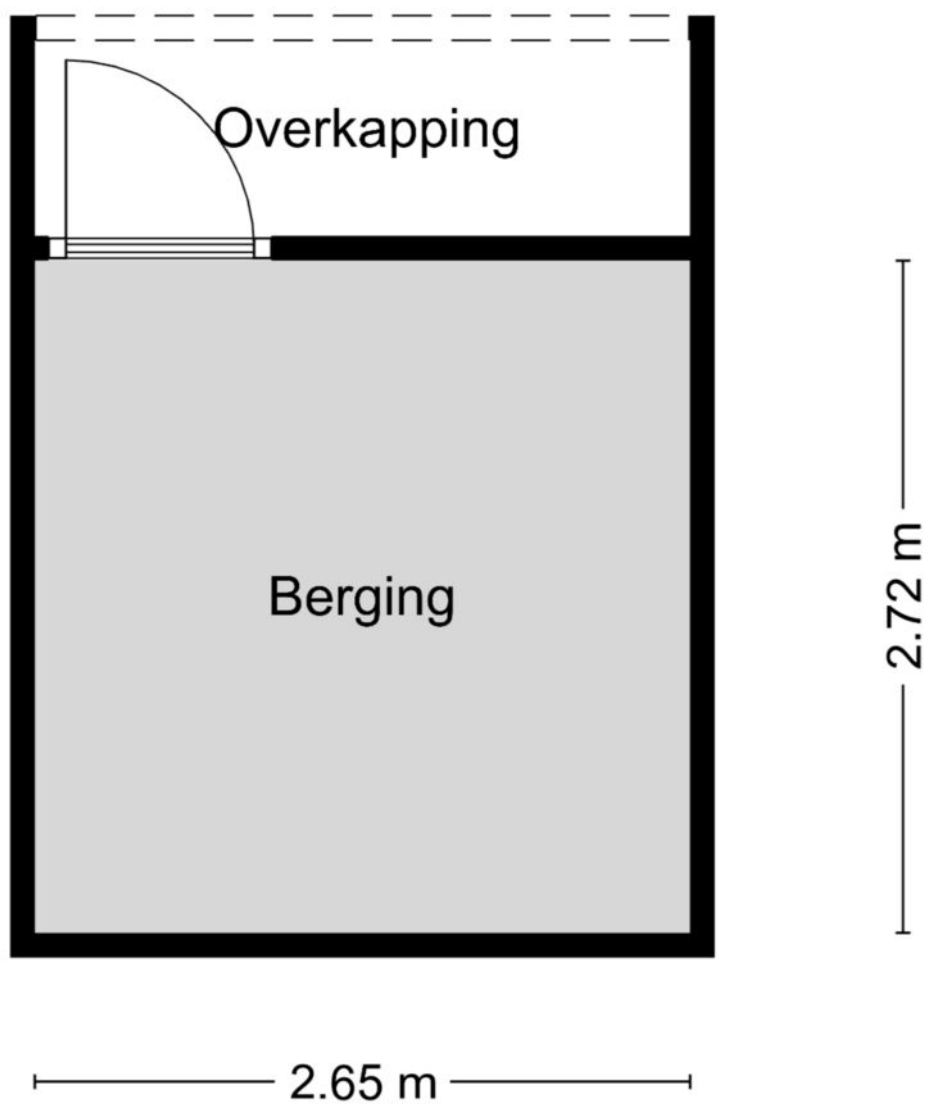
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

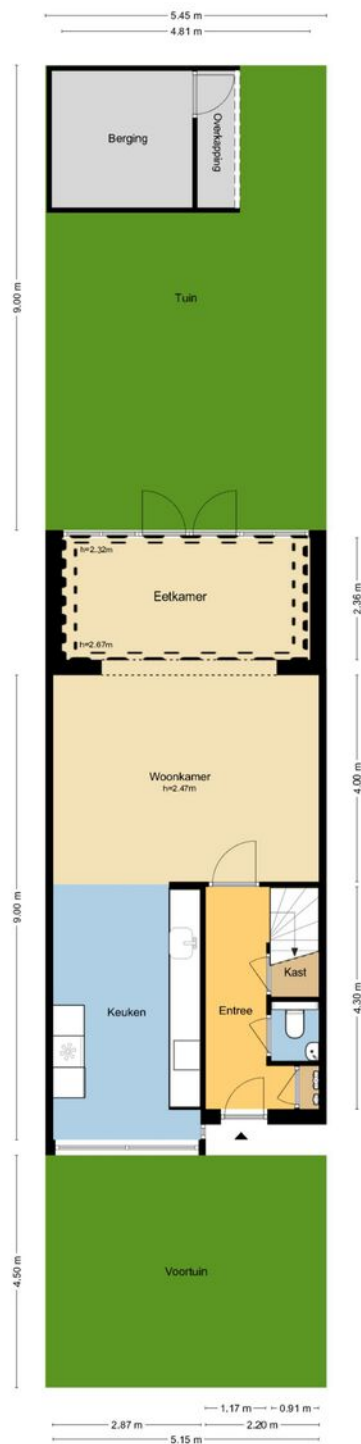


Plattegronden



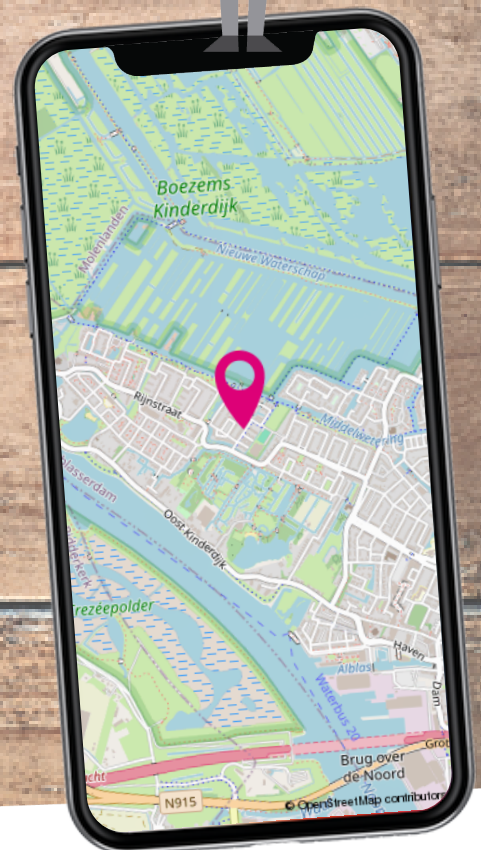
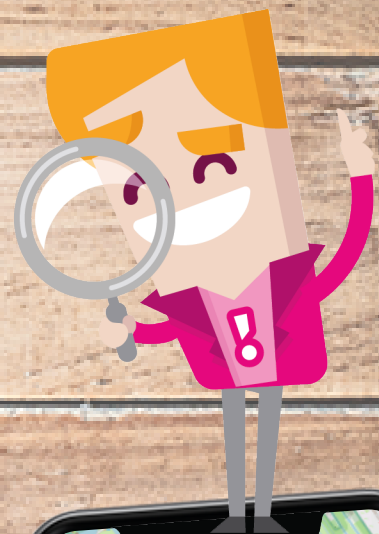
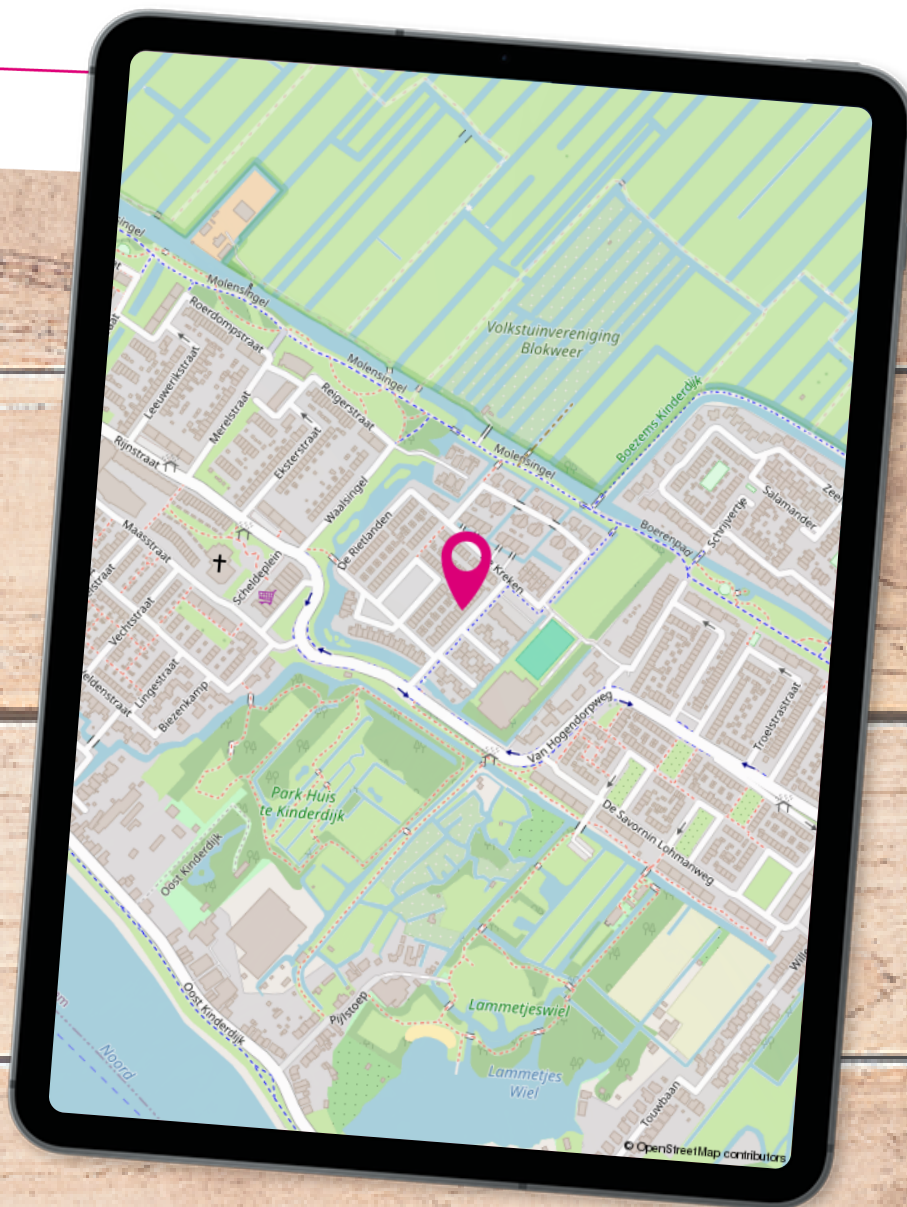
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wj-Zw.nl





Locatie op de kaart

De Boezem ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt. De woning ligt dicht bij de supermarkt, de bakker, scholen, het openbaar vervoer en ook de molens zijn in de buurt te vinden. Het recreatiegebied 'Het Lammetjeswiel' is nabij gelegen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Kast in de schuur		X	
(Sier) hek	X		
Kunstgras	X		
Solar lampen aan schutting	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Kledingkast grote slaapkamer			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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 - Waterland

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 13%

25 - 44: 20%

45 - 64: 35%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 38%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 62%

Huur: 38%



49%



51%



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



*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!

