

De Boezem 15

ALBLASSERDAM / 2953 WB

Levensloopbestendige
woning met oprit!



steef!
MAKELAARS



KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

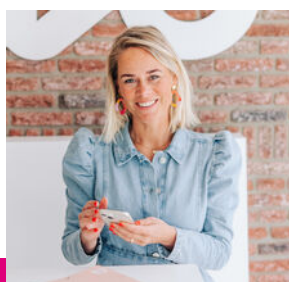
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep 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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

100m²

Perceeloppervlakte

174m²

Geb. geb. buitenruimte

39m²

Inhoud

389m³

Tuin ligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

2000

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

Deze levensloopbestendige woning biedt gelijkvloers wonen en parkeren op eigen oprit. De woonkamer met glazen schuifpui en deur naar de tuin is licht en praktisch ingedeeld. Op de begane grond bevindt zich een badkamer en een eetkamer die ook als slaapkamer gebruikt kan worden. De eerste verdieping biedt een tweede badkamer en twee slaapkamers.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Entree: De lichte hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trap en de woonkamer.

De vloer loopt door over de gehele begane grond. De voordeur is uitgevoerd in kunststof.

Meterkast: De meterkast beschikt over vier elektrische groepen en een aardlekschakelaar.

Toilet: Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje. Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Woonkamer: **De woonkamer vormt het gezellige hart van de woning.** De ruimte is licht en praktisch ingedeeld met een glazen schuifpui en een extra deur naar de tuin, waardoor er twee toegangen naar buiten zijn. Onder de trap bevindt zich een trapkast. Achter de schuifwand is een eetkamer die ook als slaapkamer gebruikt kan worden. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de badkamer op de begane grond.

Keuken: De **open hoekkeuken** is geplaatst bij het raam en staat in verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van een oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Er is een voorziening voor gefilterd water aanwezig. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbelglas.

Badkamer: De badkamer is voorzien van een bad, douchecabine, toilet, wastafel en mechanische ventilatie. Zo kan de woning volledig **gelijkvloers** worden benut: wie van de eetkamer een slaapkamer maakt, loopt direct de badkamer in zonder trappen te hoeven gebruiken.

Overloop: De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de wasruimte en het dakterras.

Slaapkamer 1: Slaapkamer één is een keurige slaapkamer aan de voorzijde van de woning met prima ruimte en **voldoende lichtinval**. De kamer is netjes afgewerkt; u kunt de afwerking eventueel vernieuwen, maar u kunt er ook direct mee vooruit. Slaapt u gelijkvloers in de kamer beneden, dan is deze kamer ideaal als logeerkamer of extra slaapruiimte.

Slaapkamer 2: Ook slaapkamer twee is keurig en ligt eveneens aan de voorzijde van de woning. De vloer loopt door over de gehele verdieping, waardoor er een eenheid ontstaat. De kamer heeft daarnaast een **zijraam** waardoor extra licht naar binnen valt. Hier kan een groot bed staan en de ruimte is geschikt als slaapkamer, logeerkamer, kantoor of hobbyruimte.

Badkamer: De badkamer is voorzien van een toilet, designradiator, meubel met leuke waskom en een **ruime inloopdouche**. De ruimte beschikt over mechanische ventilatie en houten kozijnen met dubbelglas. Ook zijn er handige nisjes voor accessoires of producten.

Wasruimte: De inpandige wasruimte is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de Cv-ketel. De vloer is afgewerkt met plavuizen, de wanden zijn gestuukt en het plafond is voorzien van spuitwerk.

Omschrijving

Dakterras: Het dakterras is toegankelijk vanaf de overloop en biedt u een fijne buitenruimte op de eerste verdieping. **Hier kunt u genieten van frisse lucht en uitzicht over de omgeving.** Het terras is ruim genoeg voor een tafel met stoelen, ideaal voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen moment in de avond.

Voortuin: De voortuin is gelegen op het **zuidoosten** en beschikt over sierbestrating en tuinborders. De voortuin is circa 8,50 meter breed en 3,25 meter diep. De oprit is overdekt en heeft een lengte van circa 8,66 meter en een breedte van 3,45 meter, **ideaal voor het parkeren van een auto.** Er is een wateraansluiting aanwezig, handig voor planten of het schoonhouden van de oprit.

Achtertuintuin: De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is circa 5,30 meter diep en 3,80 meter breed. De tuin is voorzien van sierbestrating en tuinborders. Er is elektra aanwezig en er is een achterom via een zijpad (circa 1,80 meter breed en 5,20 meter lang).

Schuur: De keurige, stenen schuur is **geïsoleerd** en voorzien van **elektra en verwarming**, waardoor deze geschikt is als klusruimte, opslag of hobbyruimte.



Veel licht in de woonkamer!







*Mogelijkheid tot
gelijkvloers wonen!*







*Keurige
slaapkamers!*

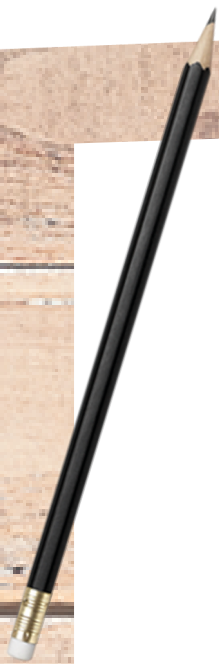






Plattegronden



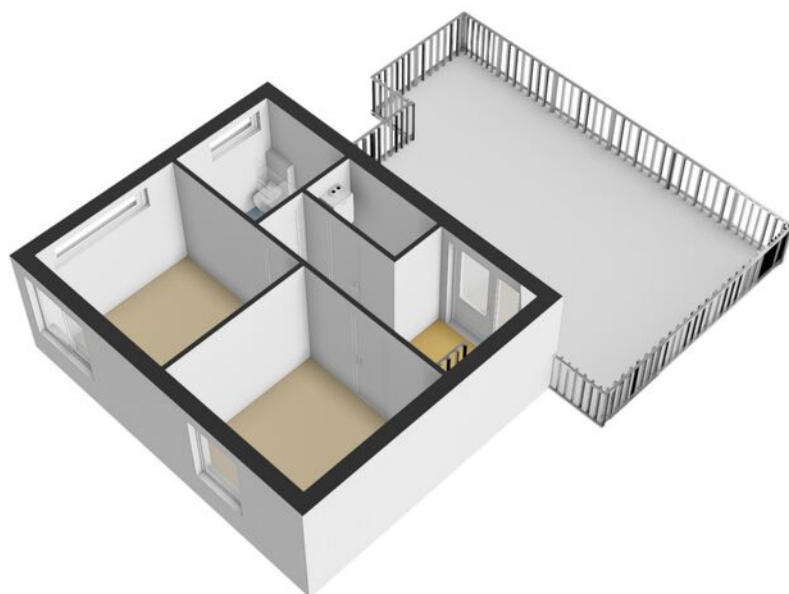
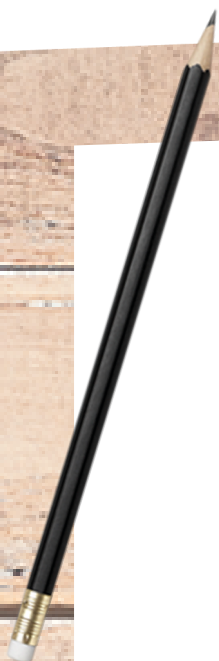


Plattegronden



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





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Boezem 15



12345

25

een eensl

ewaarder v

100

1111

HARD

100

100

100

100

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

Sectie C

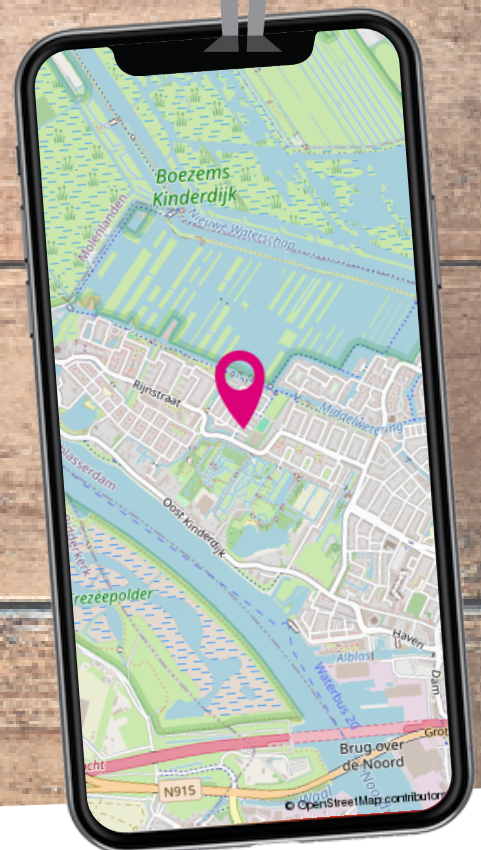
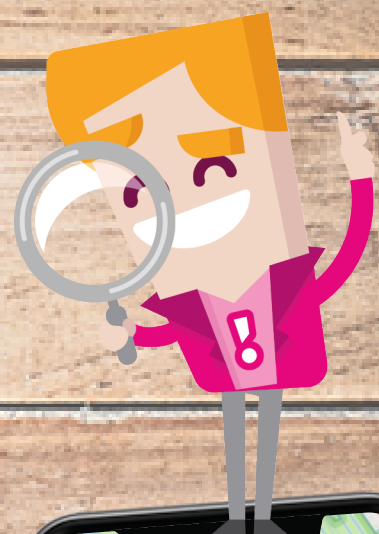
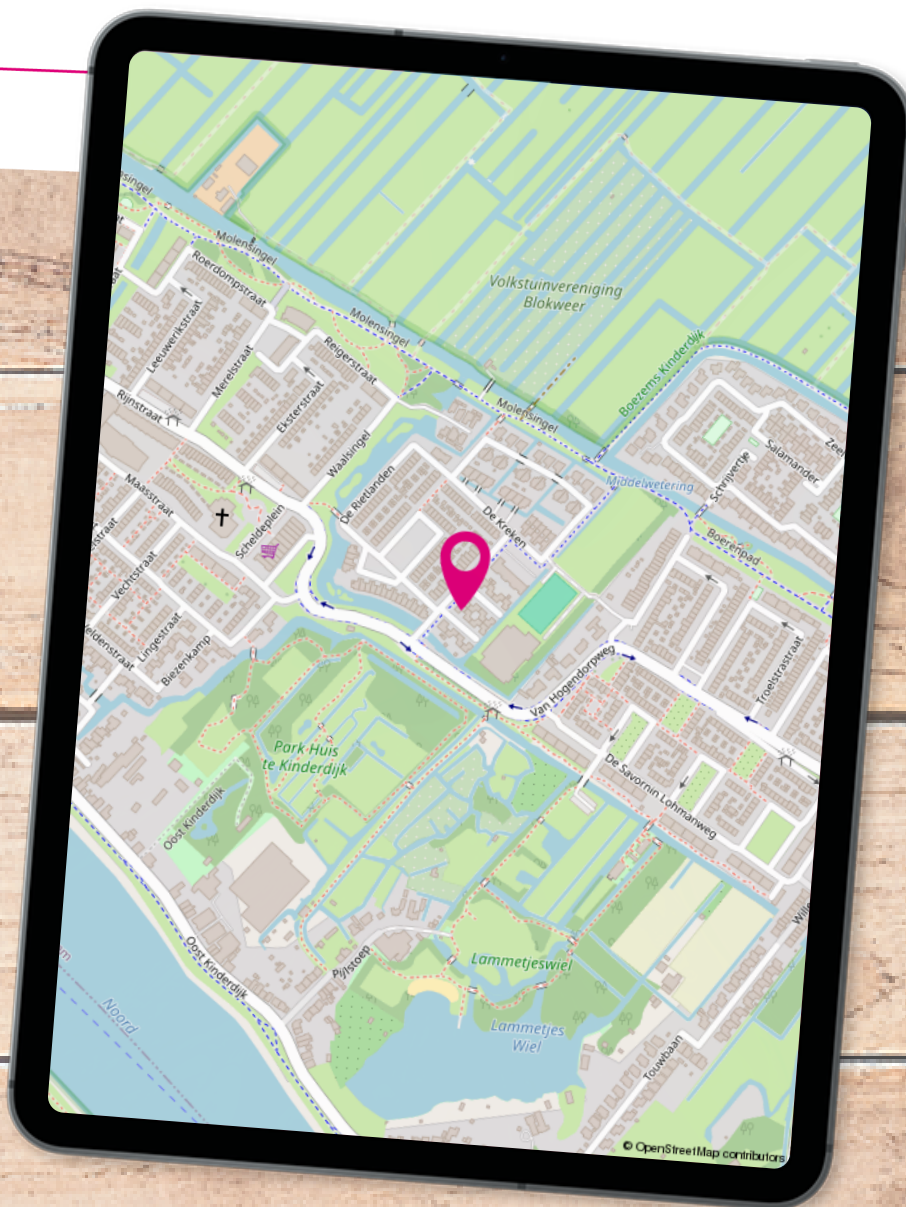
Perceel	5080
---------	------

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart

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

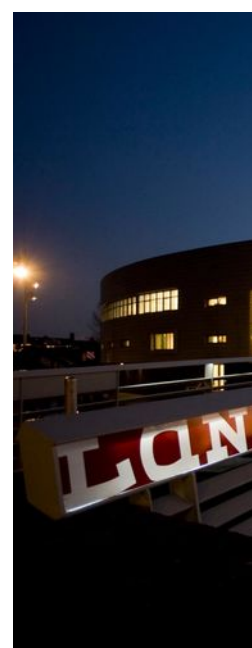
Wonen in ...

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.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Losse planten potten		X	
Waterbak in voortuin		X	
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Kralengordijn bij tuindeur			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/houten vloer(delen)/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Waterzuiveringsinstallatie met aparte kraan van water factory systems	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		



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 / 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



Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed



funda



*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!



www.steef.nl