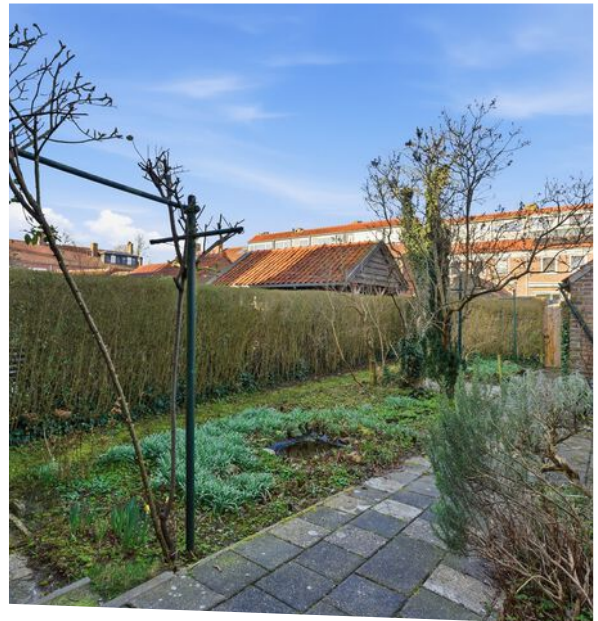


Noachstraat 14

ALBLASSERDAM / 2951 AG

Tussenwoning met diepe
tuin en veel potentie!



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

79m²

Perceeloppervlakte

170m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

313m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1951

Energie label

C



Steef! woningbeoordeling

Ben jij een handige klusser die een woning helemaal naar eigen smaak wil maken? Dan is dit klusproject iets voor jou! Deze tussenwoning biedt een doorzonwoonkamer, drie slaapkamers, een ruime vliering en een achtertuin van circa 15,5 meter diep. Op de eerste verdieping zijn al kunststof kozijnen geplaatst, zodat je meteen een stapje vooruit bent.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Entree: De lange hal vormt de centrale entree van de woning en geeft toegang tot de kelderkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer. De ruimte is afgewerkt met zeil op de vloer, behang op de wanden en een zachtboard plafond.

Meterkast: De meterkast bevindt zich in de hal en beschikt over vier stoppen en een aardlekschakelaar.

Toilet: Het toilet is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. Een klepraampje zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. **Krijg jij al zin om hier aan de slag te gaan?**

Woonkamer: De woonkamer is een **doorzonkamer** met zicht op zowel de voortuin als de achtertuin. In de kamer is een schoorsteenkanaal aanwezig. De woonkamer heeft **veel potentie**. Hier kun je bijvoorbeeld een aanbouw realiseren of de keuken openbreken, zodat er één ruim geheel ontstaat. De ruimte is afgewerkt met zeil op de vloer, steenstrips en metselwerk op de wanden en een zachtboard plafond.

Keuken: De keuken is een gesloten ruimte aan de achterzijde van de woning met een deur naar de achtertuin. Momenteel is er geen inbouwapparatuur aanwezig, waardoor je alle vrijheid hebt om je **droomkeuken** te **realiseren**. Je kunt de keuken gesloten houden of juist openbreken naar de woonkamer voor een ruimtelijk geheel. Wie wil, kan de keuken in een aanbouw plaatsen en zo een modern kookeiland of een praktische L-vorm met veel kasten creëren. Of je kiest voor een strakke, moderne

uitstraling of juist een landelijke stijl, hier kun je echt je eigen stempel op drukken. De ruimte is afgewerkt met zeil op de vloer, deels betegelde wanden en een zachtboard plafond.

Overloop: De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vliering. Via een luik is de ruime vliering bereikbaar. De ruimte heeft paneeldeuren naar de verschillende kamers. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking op de vloer, behang op de wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 1: Slaapkamer één ligt aan de voorzijde van de woning. De kamer beschikt over een **inbouwkast** en een kunststof kozijn met horren. De kamer is afgewerkt met een houten vloer, behang op de wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 2: De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt eveneens over een inbouwkast. De ruime kamer biedt ruimte voor verschillende indelingsmogelijkheden. Het kozijn is uitgevoerd in **kunststof** met horren. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking op de vloer, behang op de wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 3: De derde slaapkamer bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning. Deze kamer kan gebruikt worden als slaapkamer of bijvoorbeeld als werkkamer. Het raam is voorzien van een kunststof kozijn met horren. De ruimte is afgewerkt met zeil op de vloer, structuur op de wanden en een zachtboard plafond.

Omschrijving

Badkamer: De badkamer beschikt over een wastafel en een inloepdouche. In deze ruimte bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine. Het raam is uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbel glas. De badkamer is volledig betegeld. Pak je Pinterest-bord maar tevoorschijn! Hier kun je losgaan en jouw droombadkamer realiseren.

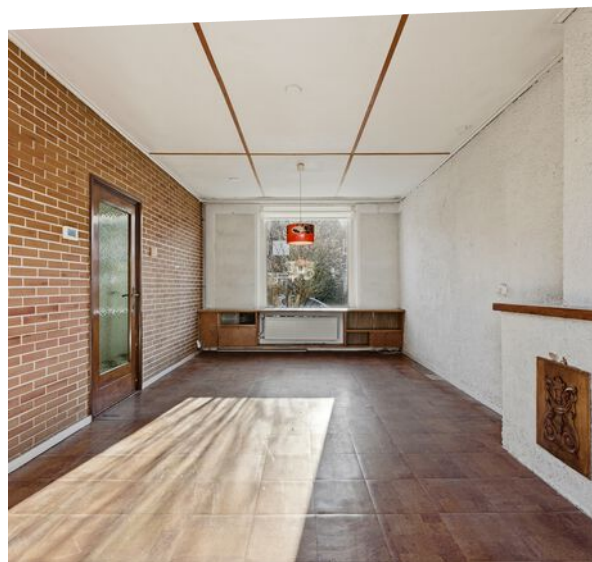
Vliering: Via de overloop op de eerste verdieping is de **vliering** bereikbaar. Deze ruimte biedt extra bergruimte. Op de vliering bevindt zich ook de opstelplaats van de Cv-ketel. Door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel of nokverhoging is het mogelijk om deze verdieping verder te vergroten en bijvoorbeeld een extra slaapkamer of werkruimte te realiseren. Daarmee creëer je nog meer woonruimte en **mogelijkheden** binnen de woning.

Voortuin: De voortuin ligt op het zuidoosten en heeft een afmeting van circa 5,2 meter bij 6 meter. De tuin is aangelegd met sierbestrating, tuinborders en een leuke bolboom.

Achtertuint: De achtertuin ligt op het noordwesten en heeft **een diepte van circa 15,5 meter** en een breedte van circa 6 meter. In de tuin zijn sierbestrating, tuinborders en een gedeelte met gras aanwezig. Daarnaast staan er diverse bomen en is er een vijver aanwezig. Door de diepte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon te vinden.

Schuur: In de achtertuin staat een stenen schuur met zadeldak. De schuur biedt ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen.





Zie jij jezelf hier al klussen?

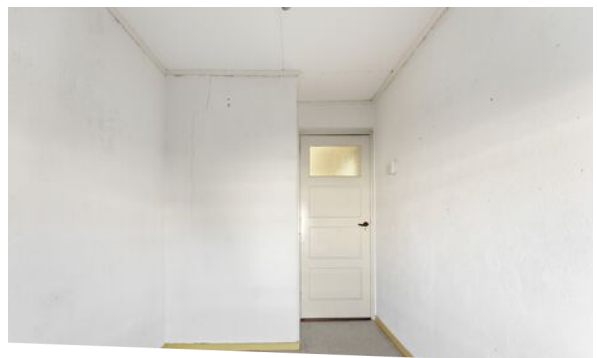






*Sfeervolle
paneeldeuren!*







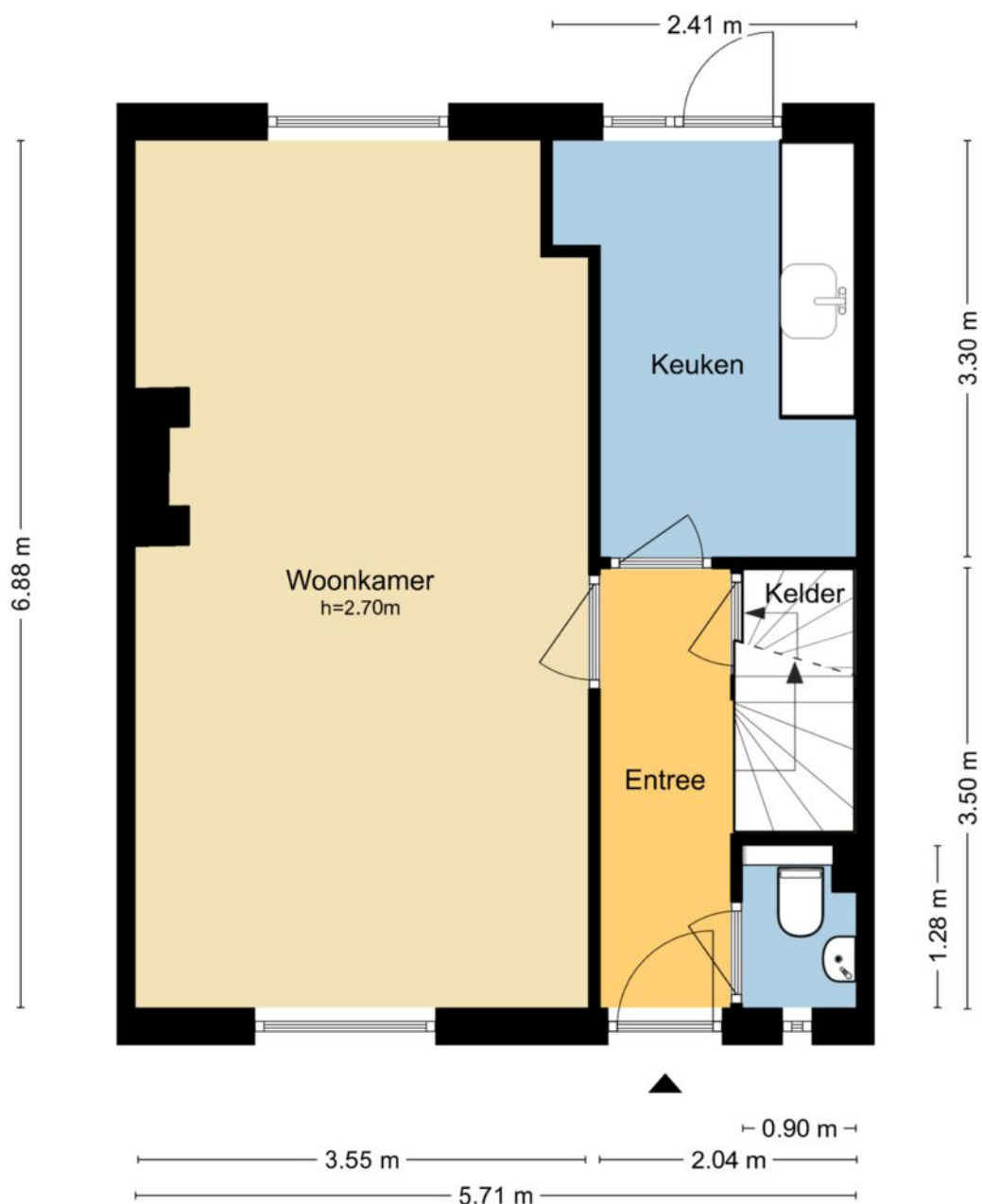




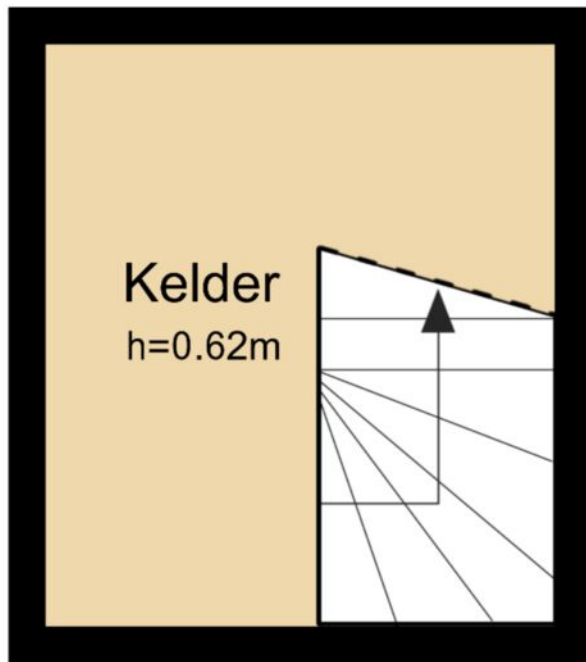
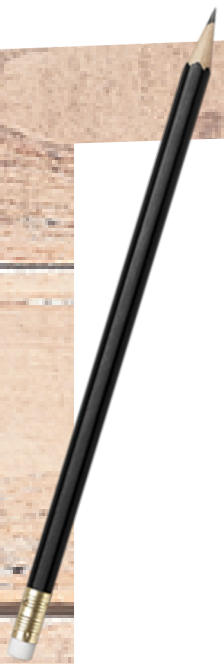
*Genoeg ruimte voor
een uitbouw!*



Plattegronden



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



2.35 m

2.06 m

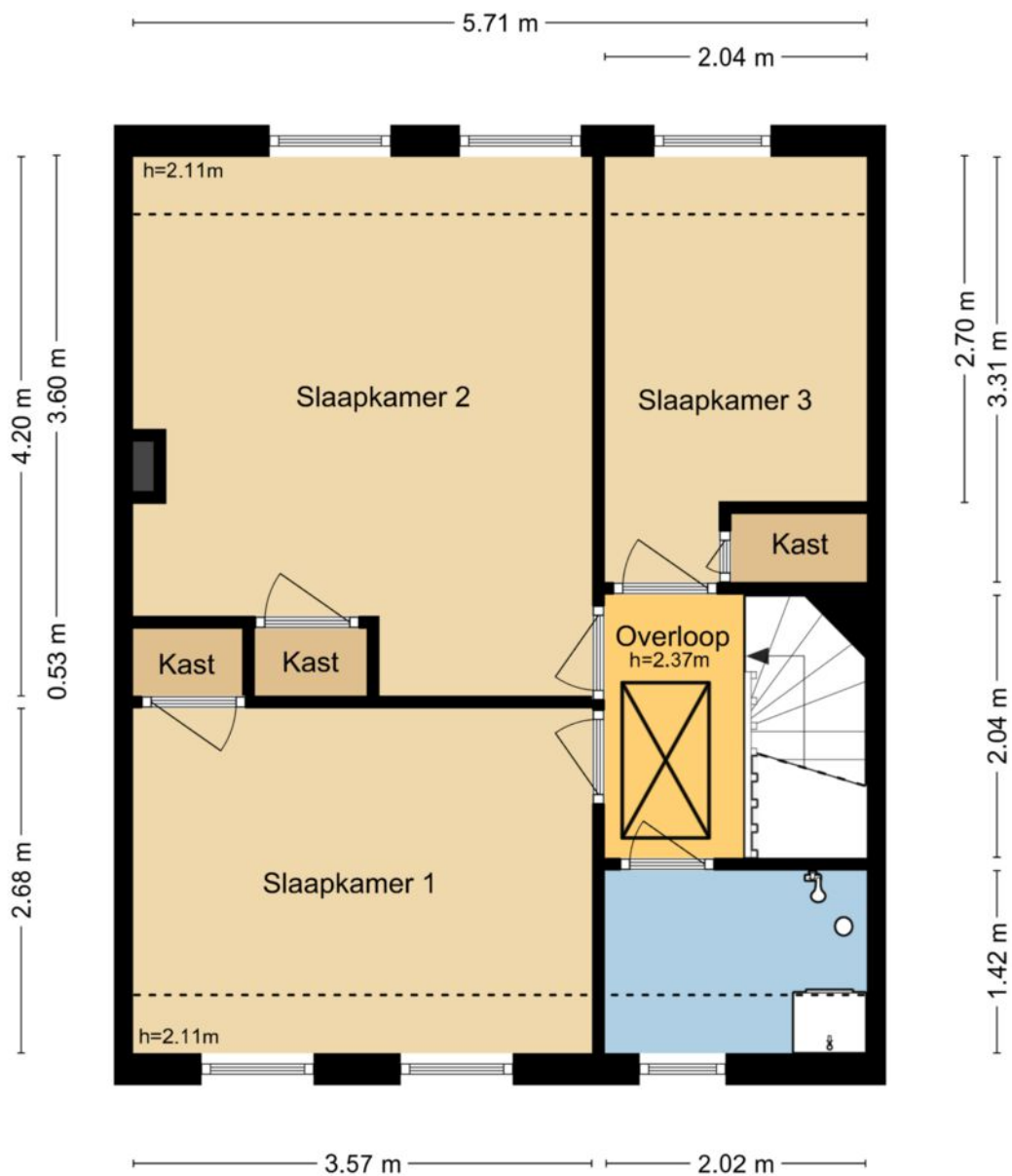
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

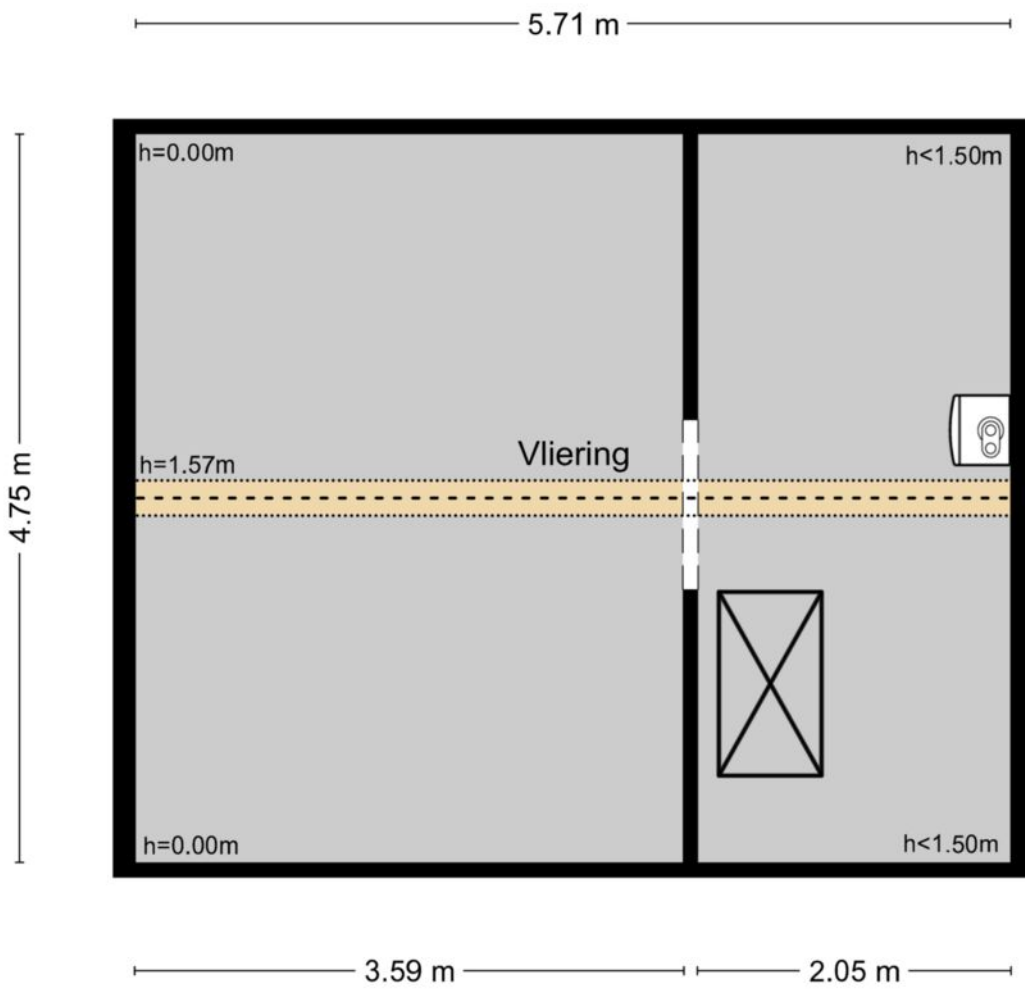
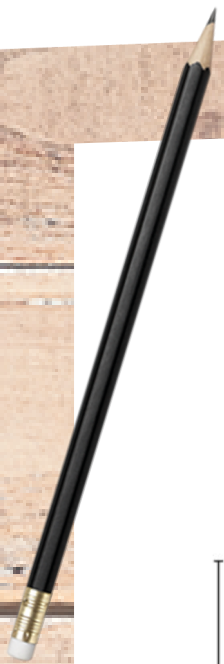
© Wij-Zien.nl



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

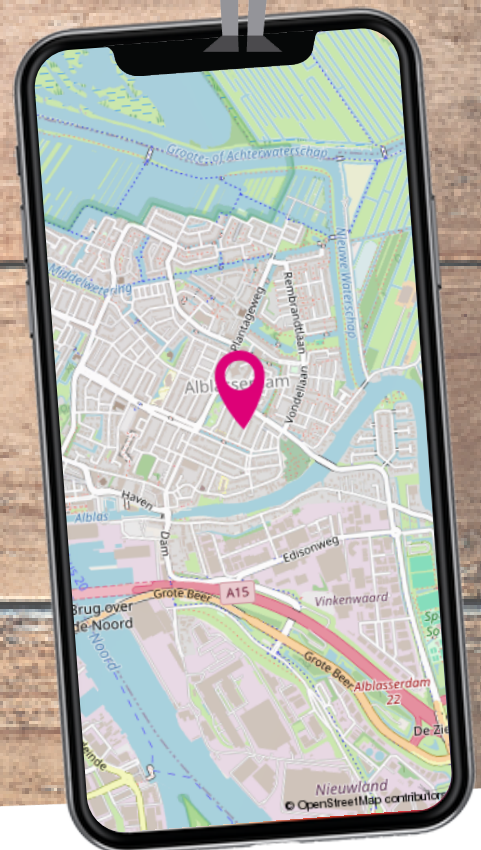
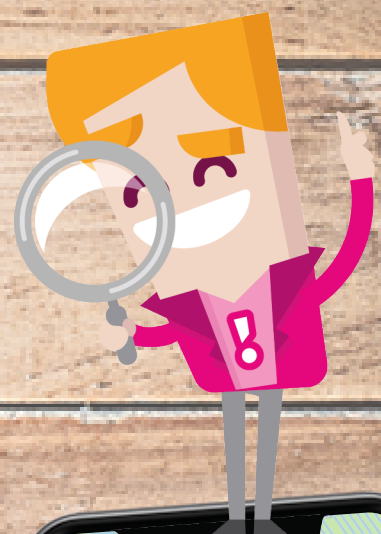
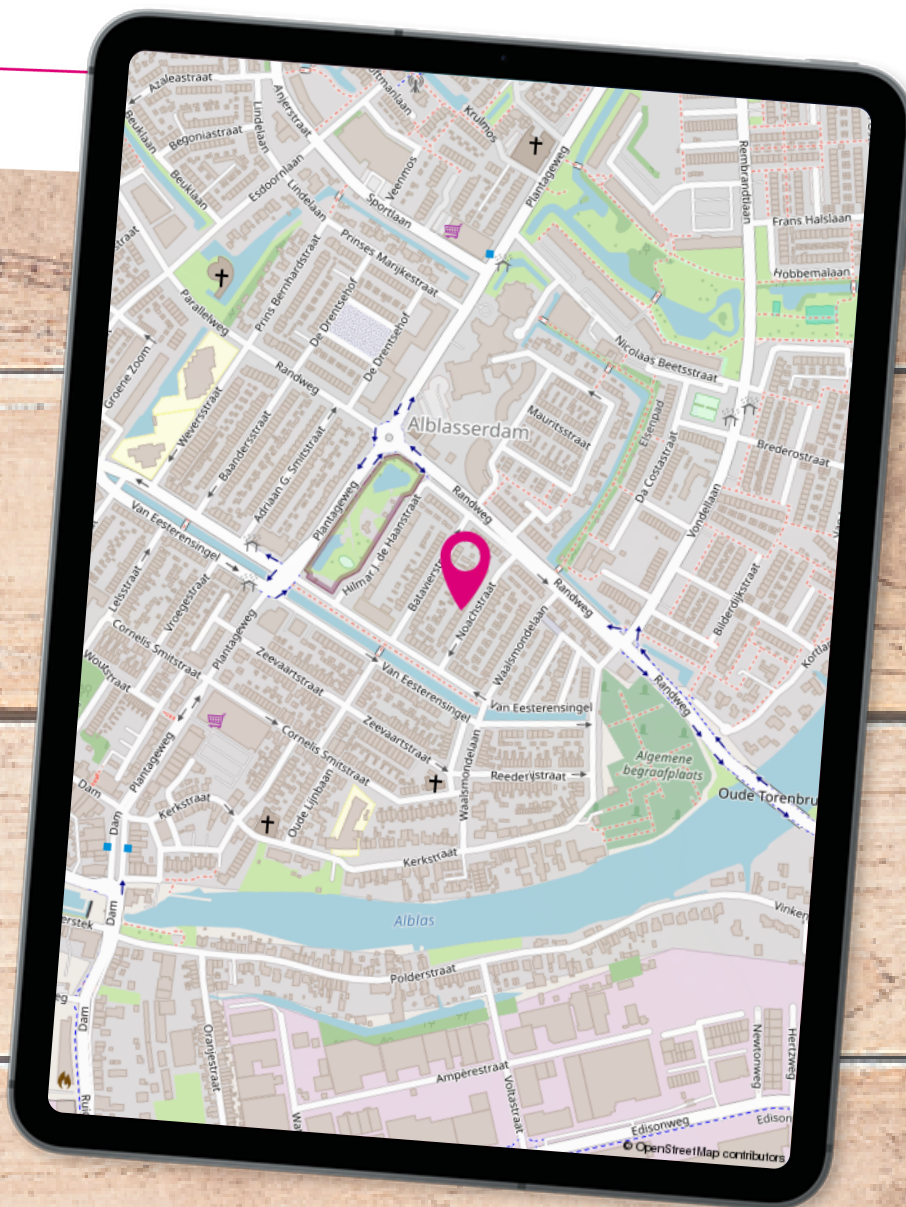
Uw referentie: Noachstraat 14



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Alblasserdam Sectie A Perceel 8124	kadaster 
---	--	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 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

In de Noachstraat woon je rustig en kindvriendelijk en ook nog eens centraal in Alblasterdam. Veel voorzieningen zoals een winkelcentrum, basisschool, kinderdagverblijf, bushaltes en verschillende uitvalswegen zijn dichtbij te vinden.

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		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën / lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Boiler	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Geiser	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	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/scherf), wastafel, wastafelmeubel, planchet, toiletkast	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Voorzetramen	X		
Radiatorfolie	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsel	X		
Spiegelwanden	X		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	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 / Kerkbuurt

Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 11%

25 - 44: 30%

45 - 64: 24%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 41%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



51%



49%



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



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!

