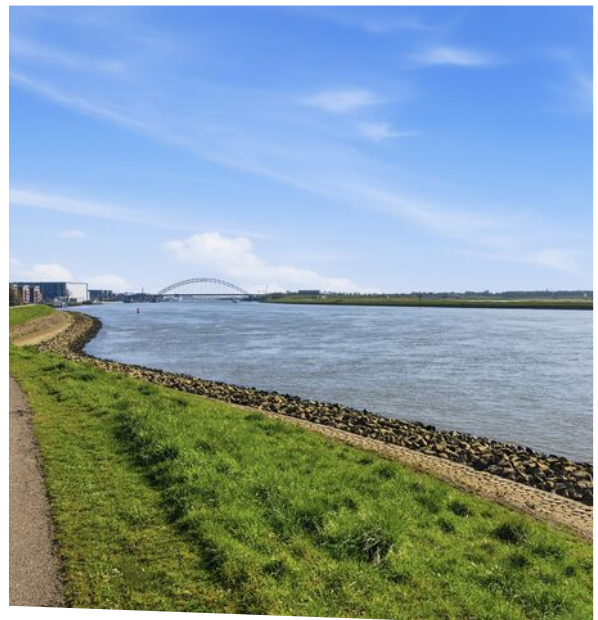
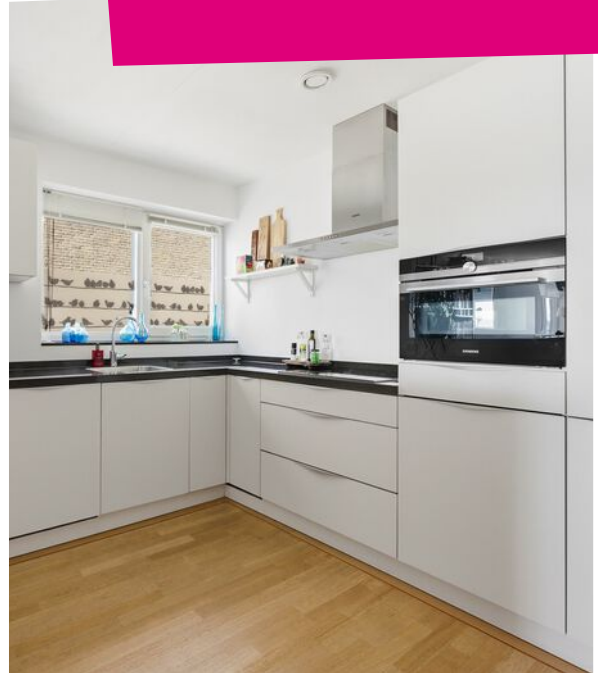


Oost Kinderdijk 149 B

ALBLASSERDAM / 2953 CK

Wonen aan de dijk met
prachtig uitzicht op rivier!



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

107m²

Externe bergruimte

20m²

Geb. geb. buitenruimte

26m²

Inhoud

331m³

Terrasligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

2000

Energie label

C



Steef! woningbeoordeling

Dit royale driekamerappartement aan de dijk biedt een prachtig vrij uitzicht over het water. De woning beschikt over een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige voortuin op het zuidwesten. Met twee slaapkamers, een riant dakterras en een grote berging ervaart u hier volop comfort. Vanuit uw woning bent u zo in het centrum van Alblasserdam.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Entree

U komt de woning binnen in een ruime hal die direct toegang biedt tot de verschillende vertrekken in de woning. De hal is keurig afgewerkt met een houten vloer, behang op de wanden en een spuitwerkplafond. De houten vloer loopt door het gehele appartement, wat zorgt voor een rustig en samenhangend geheel.

Meterkast

De meterkast bevindt zich direct bij de entree van de woning. Deze is voorzien van zeven elektrische groepen en twee aardlekschakelaars.

Toilet

De toiletruimte bevindt zich in de centrale hal en is volledig betegeld afgewerkt. Deze ruimte is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is een opvallend lichte ruimte dankzij de grote raampartij aan de voorzijde. Vanaf de bank heeft u een prachtig vrij uitzicht over het water. Hier woont u in een schilderij dat aan u voorbijgaat. Aan de buitenzijde zorgt een zonnescherm voor het nodige comfort op zonnige dagen.

Keuken

De halfopen keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Direct naast de keuken is ruimte voor een gezellige eethoek, prettig gelegen nabij de keuken.

Wasruimte

In de woning is een aparte wasruimte aanwezig waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich bevinden. Het is een ideale ruimte om huishoudelijke zaken uit het zicht op te bergen. De ruimte is afgewerkt met een plavuizenvloer, betegelde wanden en een spuitwerkplafond. In een aparte kast in de hal bevinden zich de cv-ketel en unit voor de mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en is zeer royaal van opzet. Via een loopdeur heeft u vanuit deze kamer direct toegang tot het grote dakterras. De kamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een groot tweepersoonsbed en een kastenwand.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde van de woning. Deze kamer is uitstekend geschikt als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook vanuit deze kamer kunt u via een deur het terras bereiken.

Badkamer

De badkamer is van alle gemakken voorzien en volledig afgewerkt met betegeling. U vindt hier een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegel. De elektrische vloerverwarming tilt het comfort naar een hoger niveau.

Omschrijving

Voortuin

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich een leuke voorvor (afm. ca. 6,7 x 4,3 m) aan de dijk. De tuin is zonnig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en plantenborders. Vanuit de voortuin heeft u een fraai uitzicht over het water.



Dakterras

Aan de achterzijde beschikt het appartement over een riant dakterras op het noordoosten. Dit is een heerlijke plek om de dag te starten met een kop koffie in de ochtendzon. Door de ruime afmetingen is er voldoende plek voor een grote lounge- of eethoek. Het terras is voorzien van buitenelektra.



Berging

De woning beschikt over een stenen, inpandige berging die onderin het complex is gelegen. De berging is voorzien van een elektra-aansluiting. Dit is ideaal om u fiets te stallen en bijvoorbeeld gereedschap op te bergen.

Garage

Onder in het complex bevindt zich de garage. U beschikt hier over één garagebox met een elektra-aansluiting en een elektrische roldeur.





Veel lichtinval in de leefruimte!

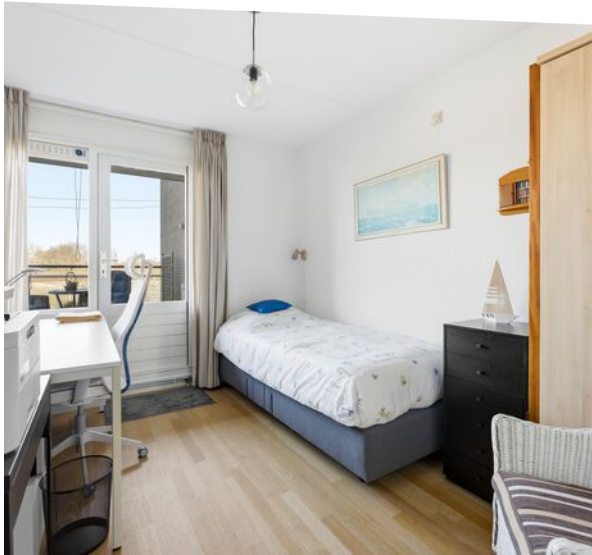






*Praktische
hoekopstelling!*







*Prettig ontspannen &
opfrissen!*











*Variërende
buitenruimtes!*







Plattegronden

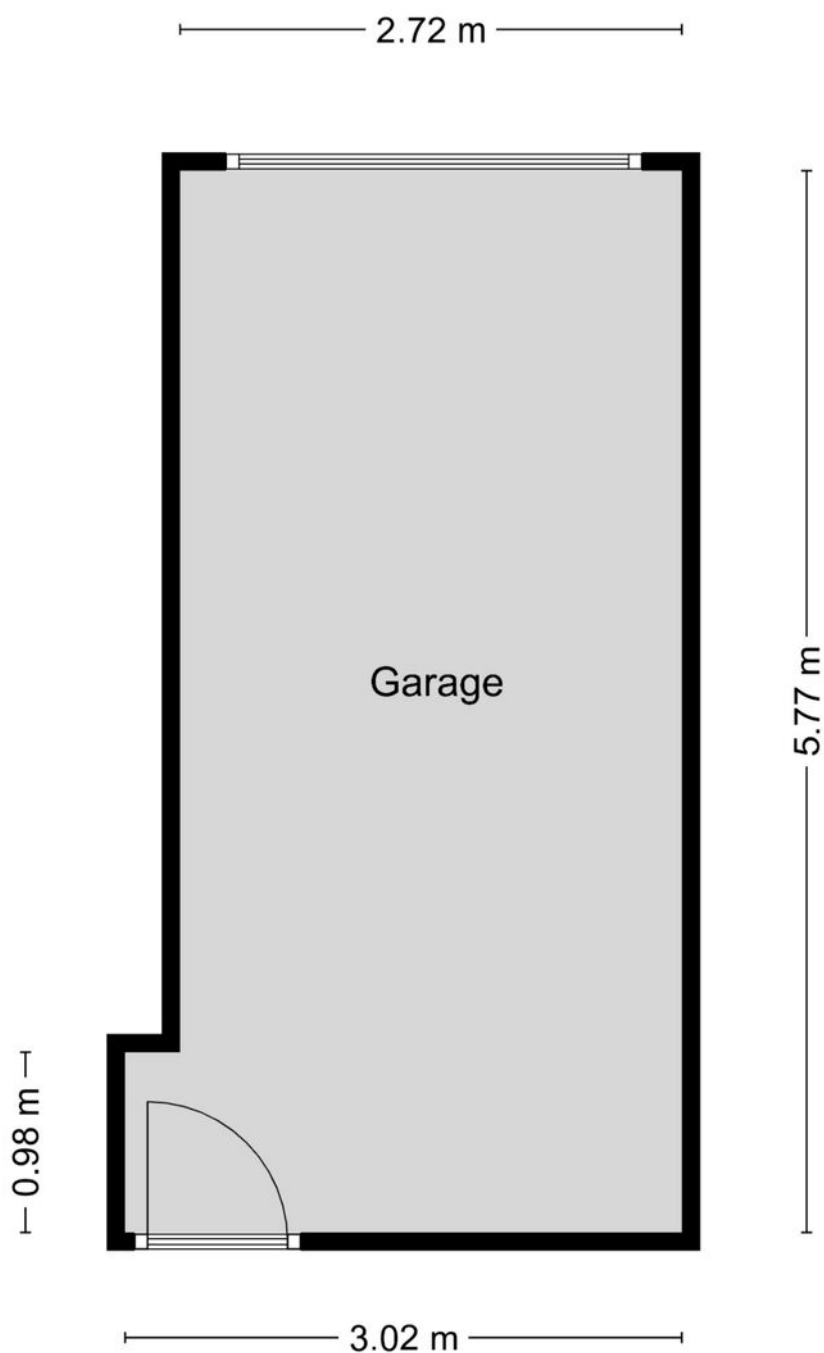




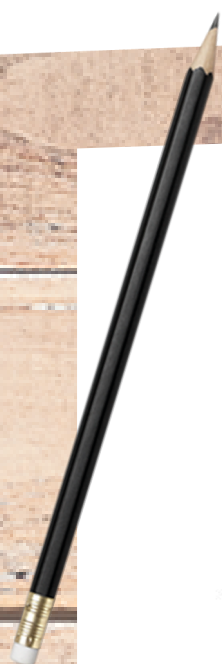
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wjv Zee.nl



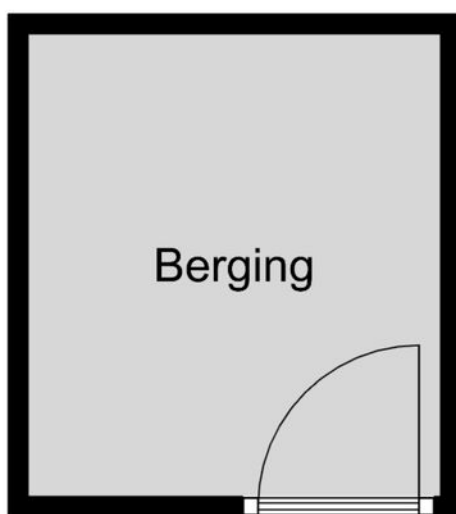
Plattegronden



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



2.18 m



1.94 m

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



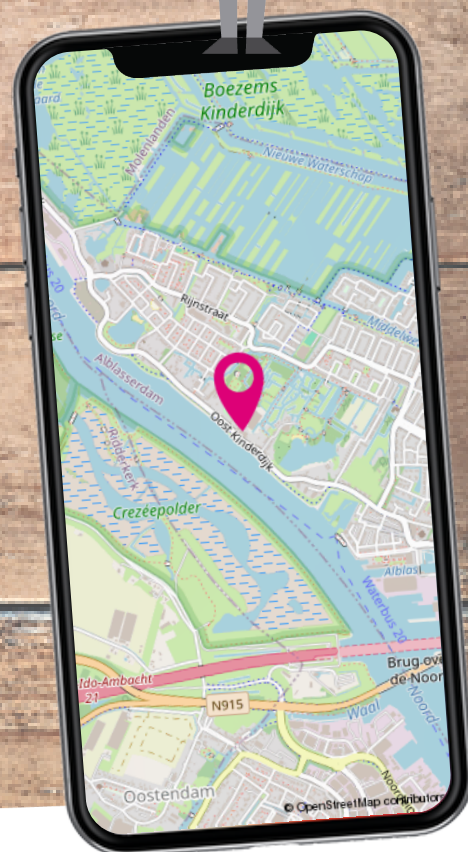
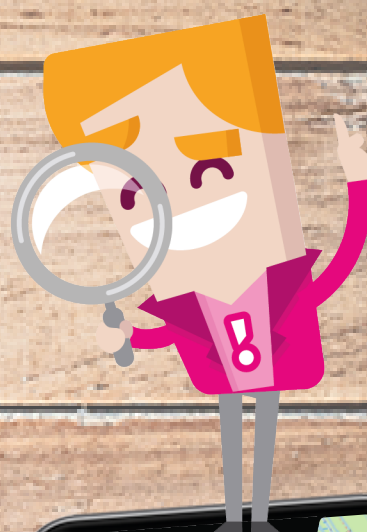
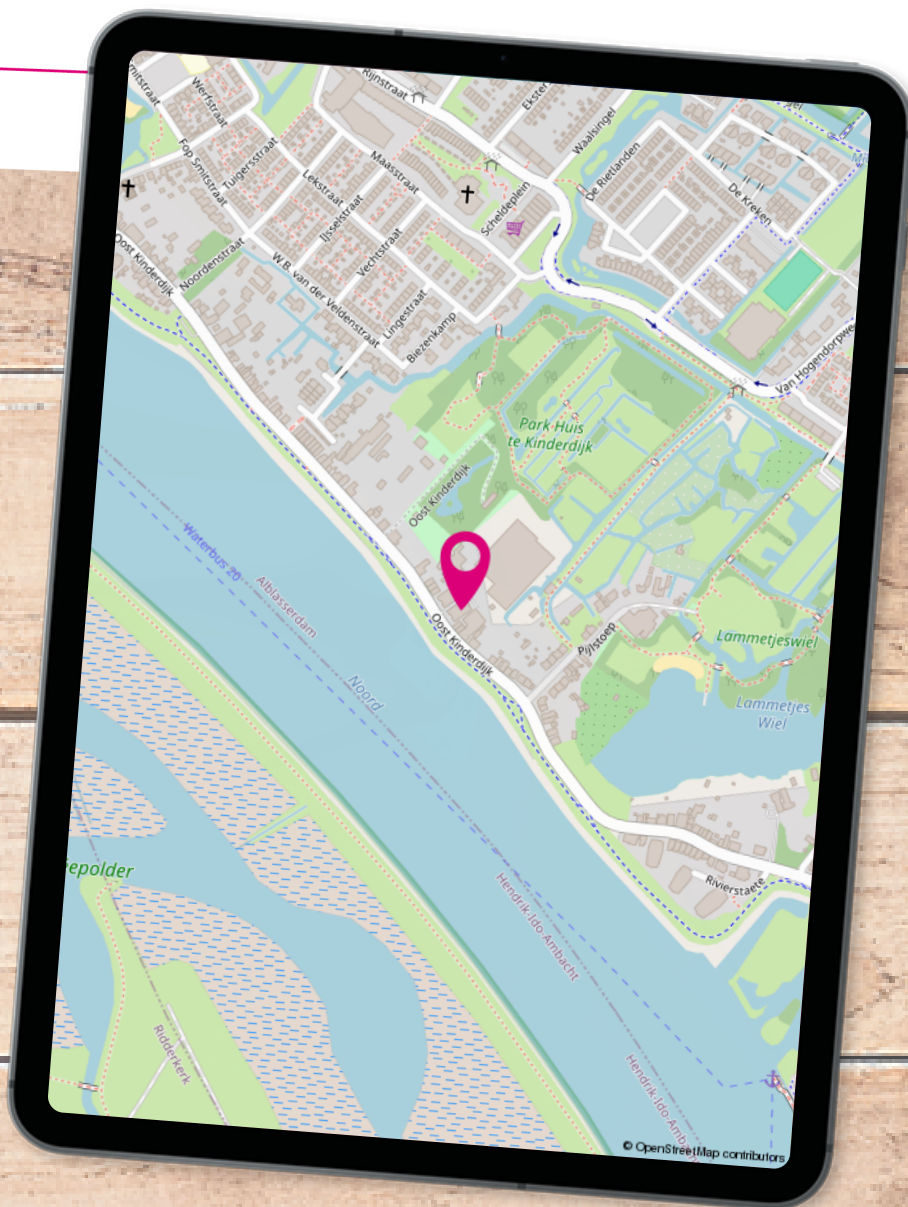
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oost Kinderdijk 149b



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 C Perceel 4788	
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

Het appartement is gelegen aan de dijk in het kleinschalige complex 'Noordstaete'. Vanuit het appartement kunt u heerlijk wandelen en fietsen. Wat dacht u van een avondwandeling na het eten? Ook het centrum is vlakbij!

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		
Werkbank in garage	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Overgordijnen		X	
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
Losse (hang)lampen		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 - Cortgene

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 17%

45 - 64: 25%

65+: 30%

Huishoudens



Eenpersoons: 40%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 30%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%



52%



48%



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



*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!

