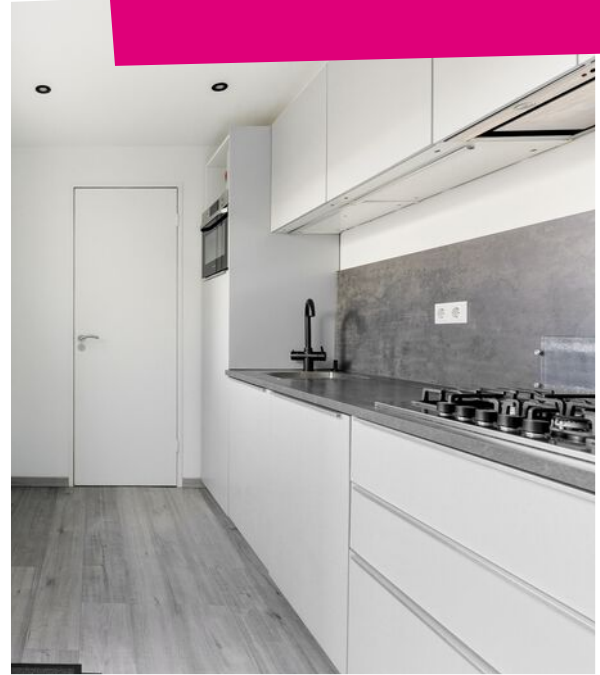


Wilde Woutstraat 10

ALBLASSERDAM / 2951 VV

Instapklare tussenwoning
met dakopbouw!



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

80m²

Perceeloppervlakte

96m²

Ov. inpandige ruimte

8m²

Inhoud

312m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1938

Energie label

C



Steef! woningbeoordeling

Rustig en centraal wonen komt perfect samen in deze instapklare tussenwoning. Aan de voorzijde geniet je van een prachtig vrij uitzicht op groen. De woning is toekomstbestendig dankzij de negen zonnepanelen en de ruime dakopbouw. Alle dagelijkse voorzieningen en het winkelcentrum liggen op loopafstand van je voordeur.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Entree

Bij binnenkomst ervaar je direct de knusse sfeer van deze hal waar voldoende ruimte is voor je garderobe. Vanuit hier bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang naar de lichte woonkamer. De ruimte is afgewerkt met trendy houten panelen, een spuitwerkplafond en vloerbedekking op de vloer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van negen elektrische groepen, drie aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De toiletruimte bevindt zich achter de keuken en is voorzien van een zwevend toilet en inbouwspots. Je vindt hier ook de cv-ketel, die keurig is weggewerkt achter karakteristieke louverdeuren. De wanden en de vloer zijn volledig betegeld in een tijdloze grijs-witte kleurstelling.

Woonkamer

De lichte woonkamer biedt een prettige verdeling met een eetgedeelte aan de voorzijde en een zithoek aan de achterzijde. Dankzij de karakteristieke toog sta je altijd in verbinding met de aangrenzende keuken, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. De praktische trapkast bied je de nodige extra opbergruimte voor je voorraad. Aan de voorzijde geniet je van extra privacy en isolatie dankzij het geplaatste rolluik.

Keuken

De keuken staat in een deels open verbinding met de woonkamer. Het rechte keukenblok is van alle gemakken voorzien met een oven-

magnetroncombinatie, een 5-pitsgastel, afzuigkap, koel-vriescombinatie, een vaatwasser en een kokend-waterkraan. Vanuit hier heb je direct toegang tot de achtertuin, wat ideaal is tijdens zomerse dagen. Ook bereik je vanuit de keuken de toiletruimte.

Overloop

Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De ruimte is afgewerkt met een spuitwerkplafond, gestuukte wanden en een laminaatvloer, die mooi doorloopt over de gehele verdieping.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning vind je deze lichte slaapkamer, waar je elke ochtend geniet van een vrij uitzicht over de bosrijke omgeving. De kamer is praktisch ingericht met een vaste inbouwkast, ideaal om je garderobe in op te bergen. De ramen zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en wordt momenteel gebruikt als royale walk-in-closet, maar is ook uitstekend in te richten als volwaardige slaap- of werkkamer. Je vindt hier voldoende ruimte voor een bed en een kledingkast.

Badkamer

In deze badkamer is elke meter slim benut, waardoor je hier geniet van volop comfort. Je beschikt niet alleen over een inloopdouche, maar ook over een heerlijk ligbad om in te ontspannen na een lange dag. De aanwezige Sunshower met uv- en infraroodfunctie zorgt daarbij voor een

Omschrijving

extra vleugje luxe in je dagelijkse routine. Verder is de ruimte compleet ingericht met een wastafelmeubel, een tweede toilet en een moderne designradiator. Dankzij het raam geniet je hier van natuurlijk licht en een goede ventilatie.

Slaapkamer 3

Door de geplaatste dakopbouw is op de tweede verdieping een royale extra kamer ontstaan. Deze ruimte biedt plaats aan de wasmachine en de droger. Ook de omvormer voor de zonnepanelen is hier geplaatst.

Voortuin

De voortuin (afm. ca. 3,2 x 4,6 m) is gunstig gelegen op het zuidwesten. Een trappetje geeft toegang tot de voordeur. De tuin is onderhoudsvrij ingericht met bestrating.

Achtertuint

De achtertuin (afm. ca. 2,6 x 8,6 m) is gelegen op het noordoosten en is gemakkelijk bereikbaar via een eigen achterom. Door het leuke afstapje naar het terrasgedeelte ontstaat er een speelse indeling waar je een gezellige zithoek kunt creëren. De tuin is eveneens onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestratingsierbestrating

Schuur

Aan de woning grenst een houten gepotdekselde schuur. Deze schuur is voorzien van elektra. Dit is een ideale plek om je fietsen en gereedschap in op te bergen.





Veel lichtinval!

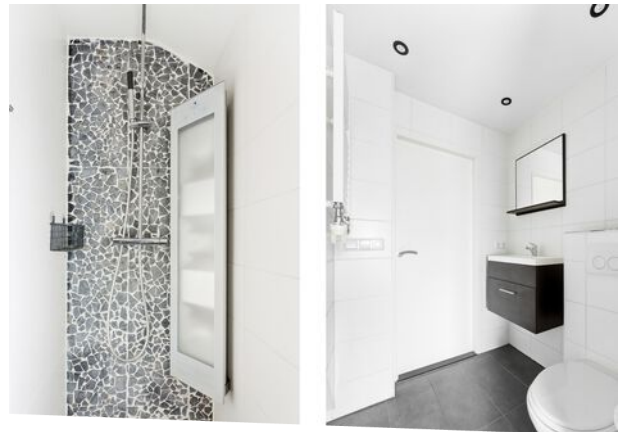
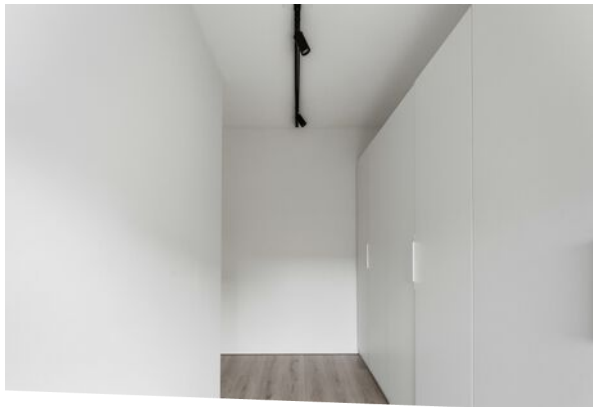


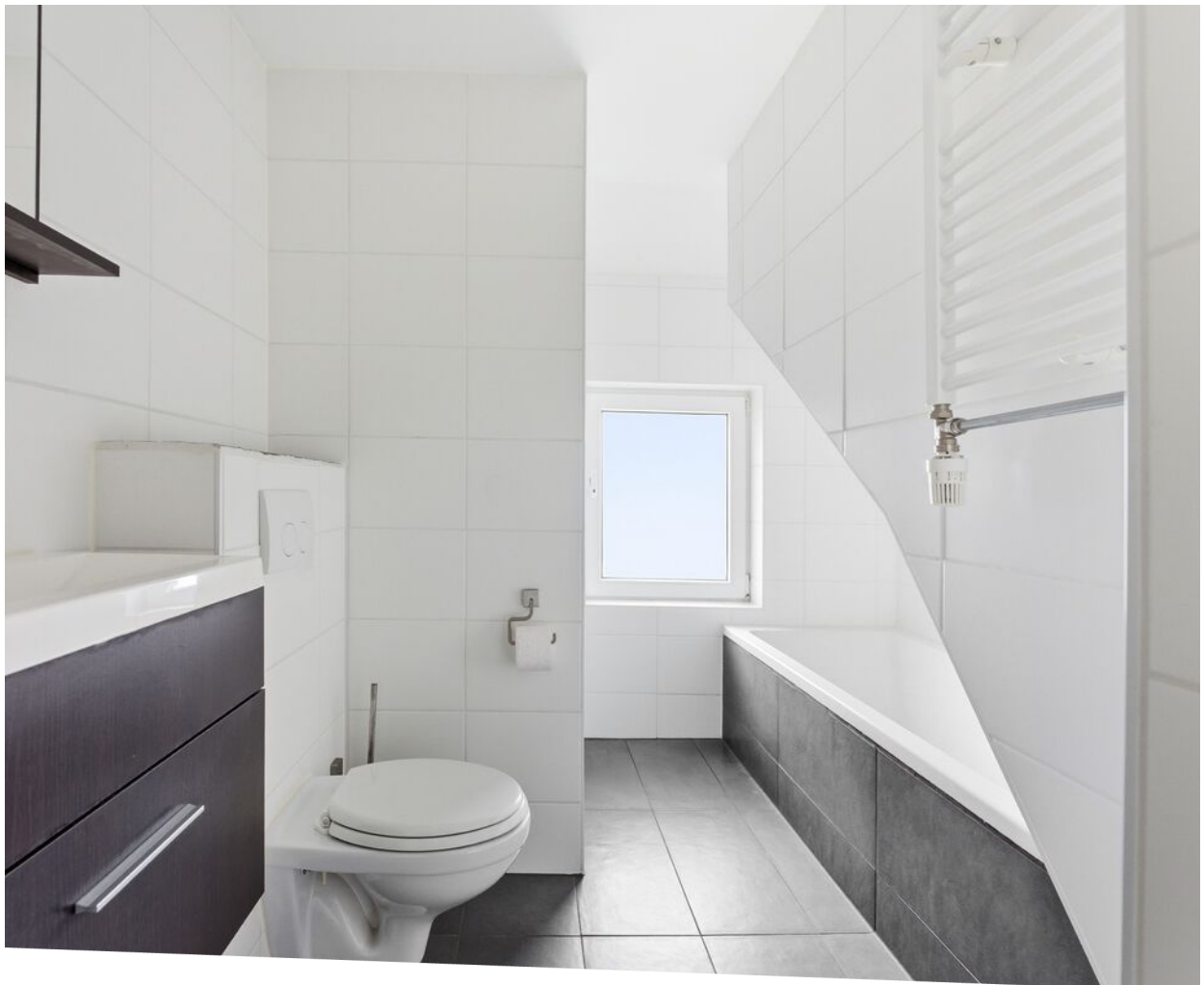


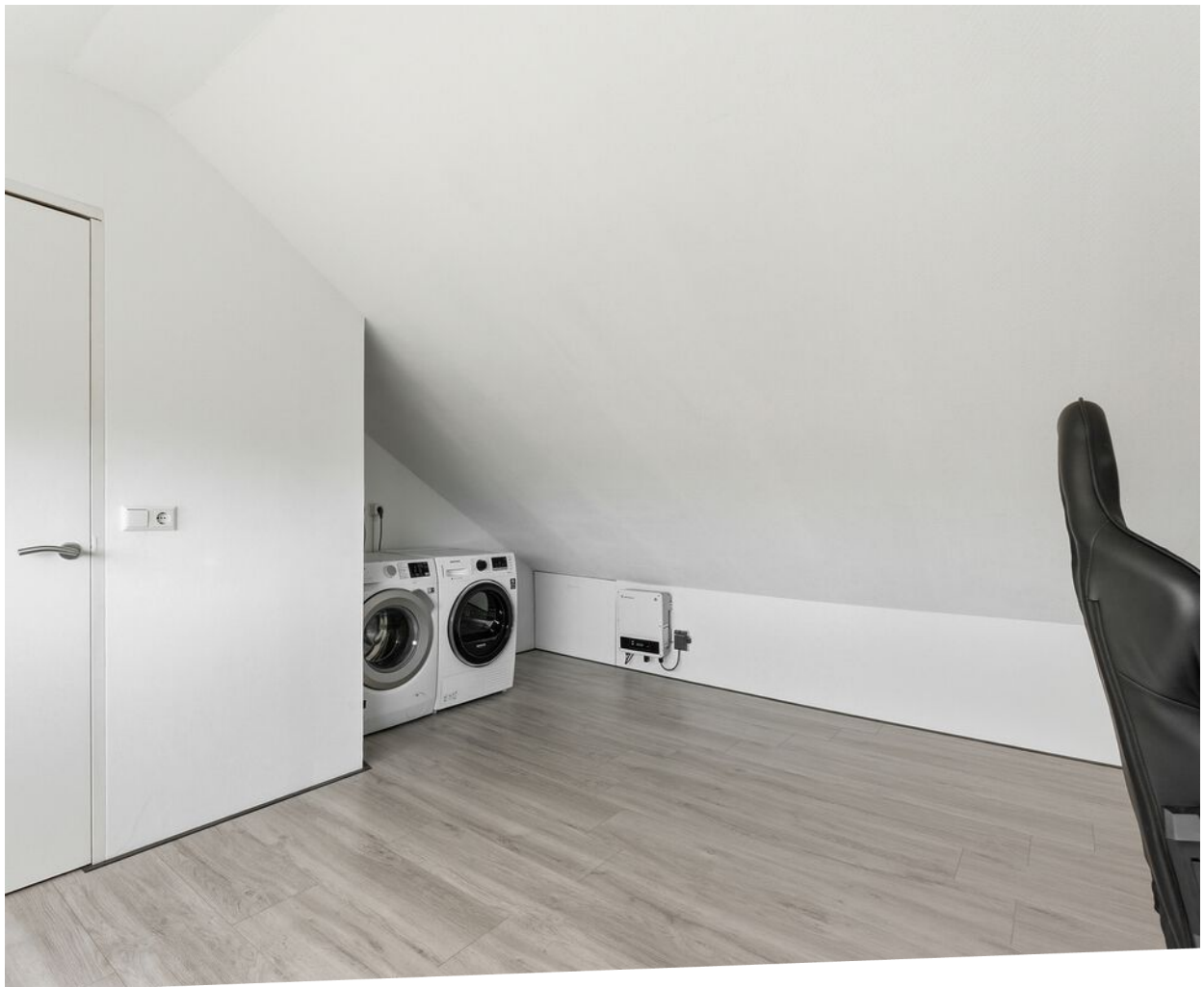


*Wonen & koken in
verbinding!*



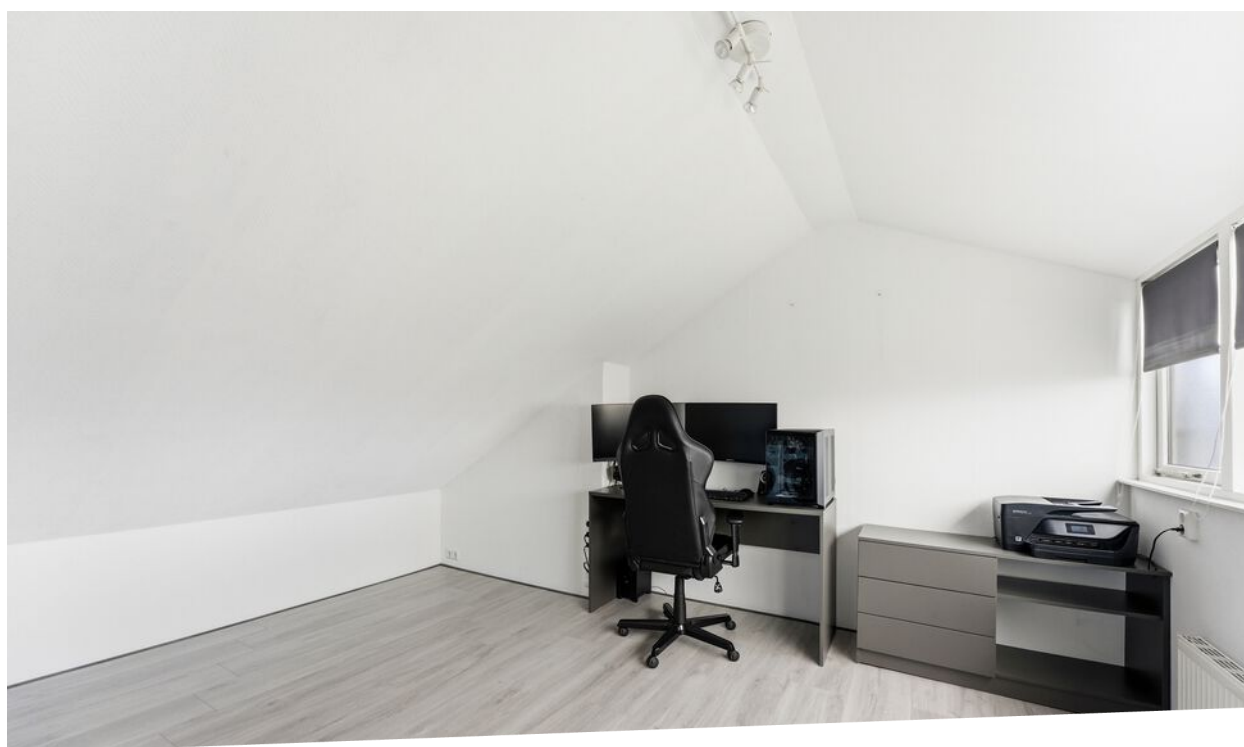


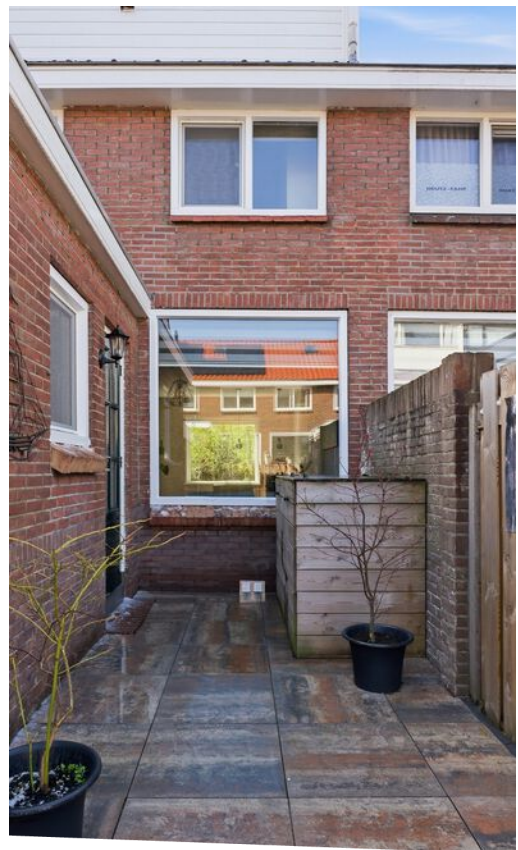


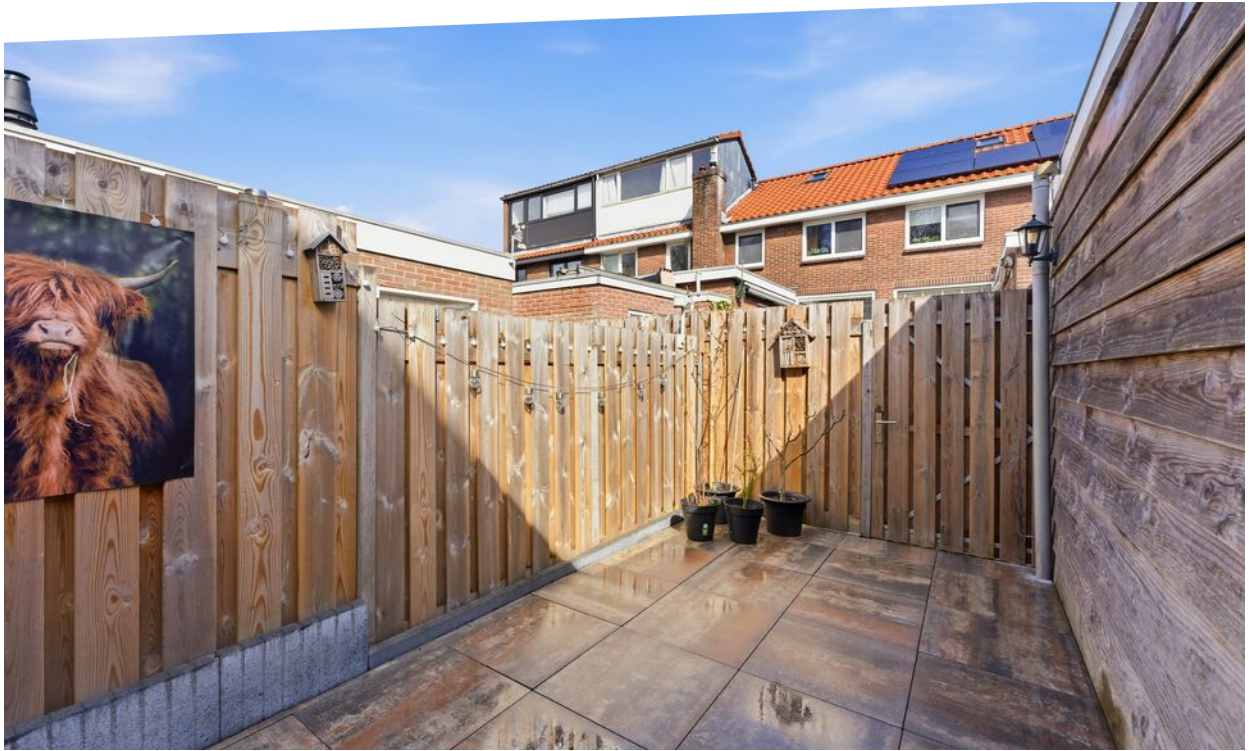




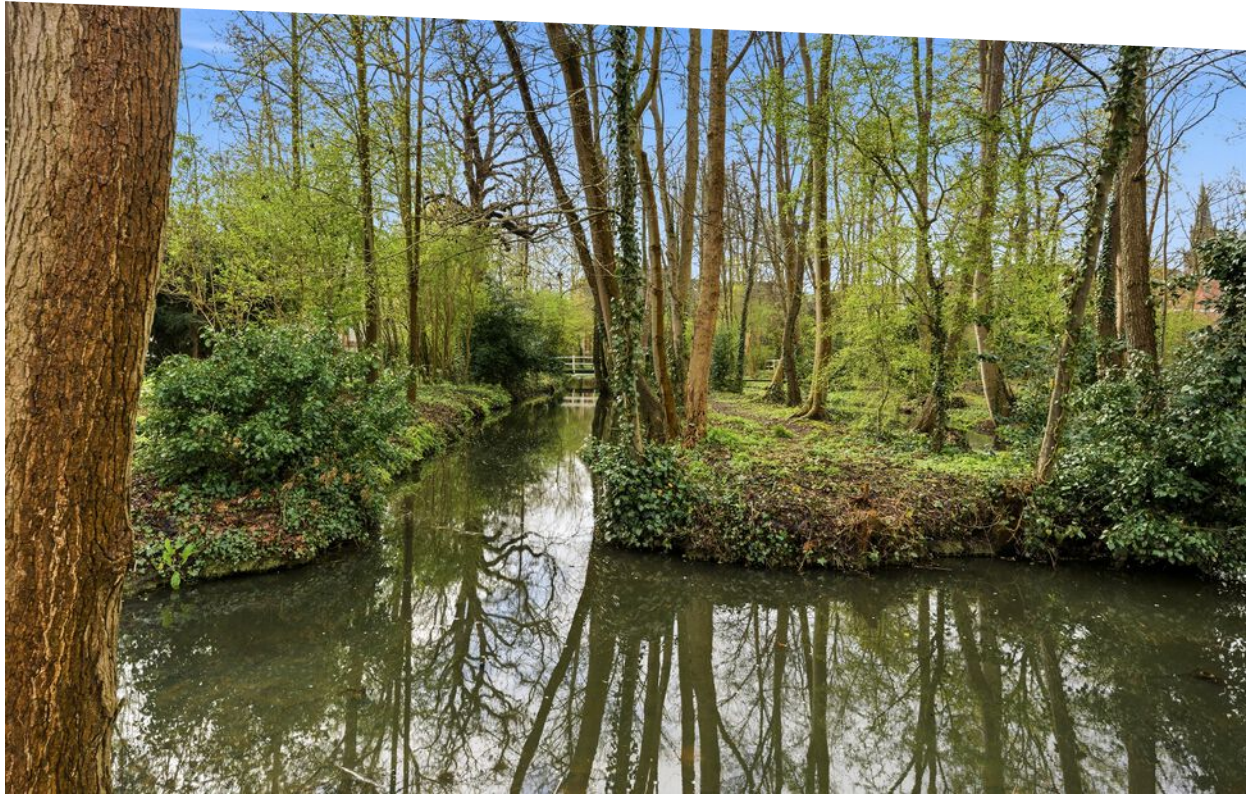
Volop mogelijkheden!









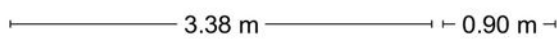
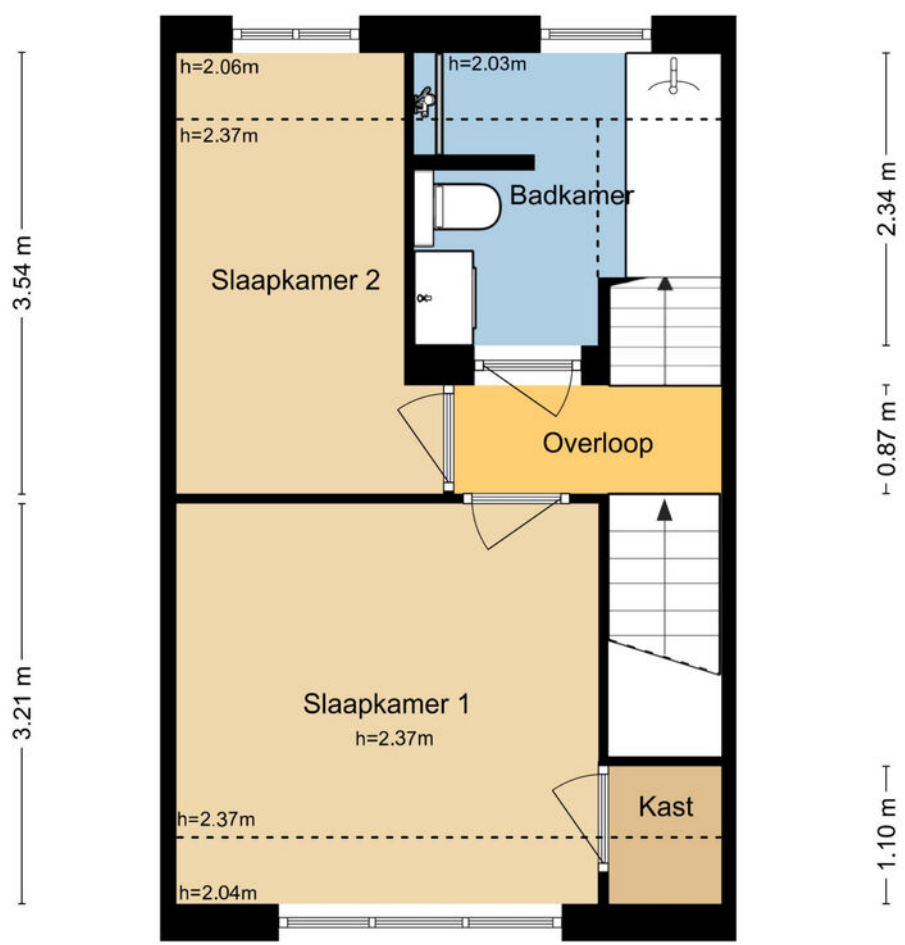
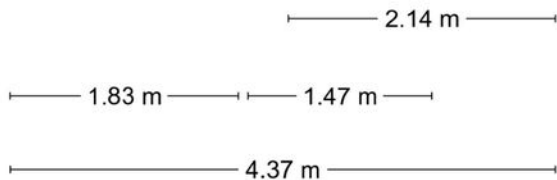


Plattegronden

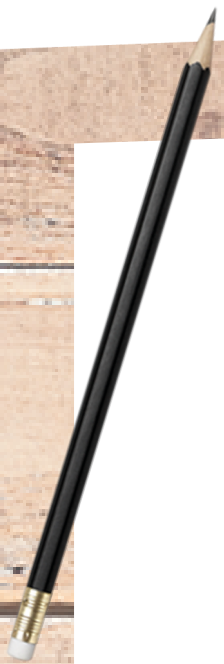


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

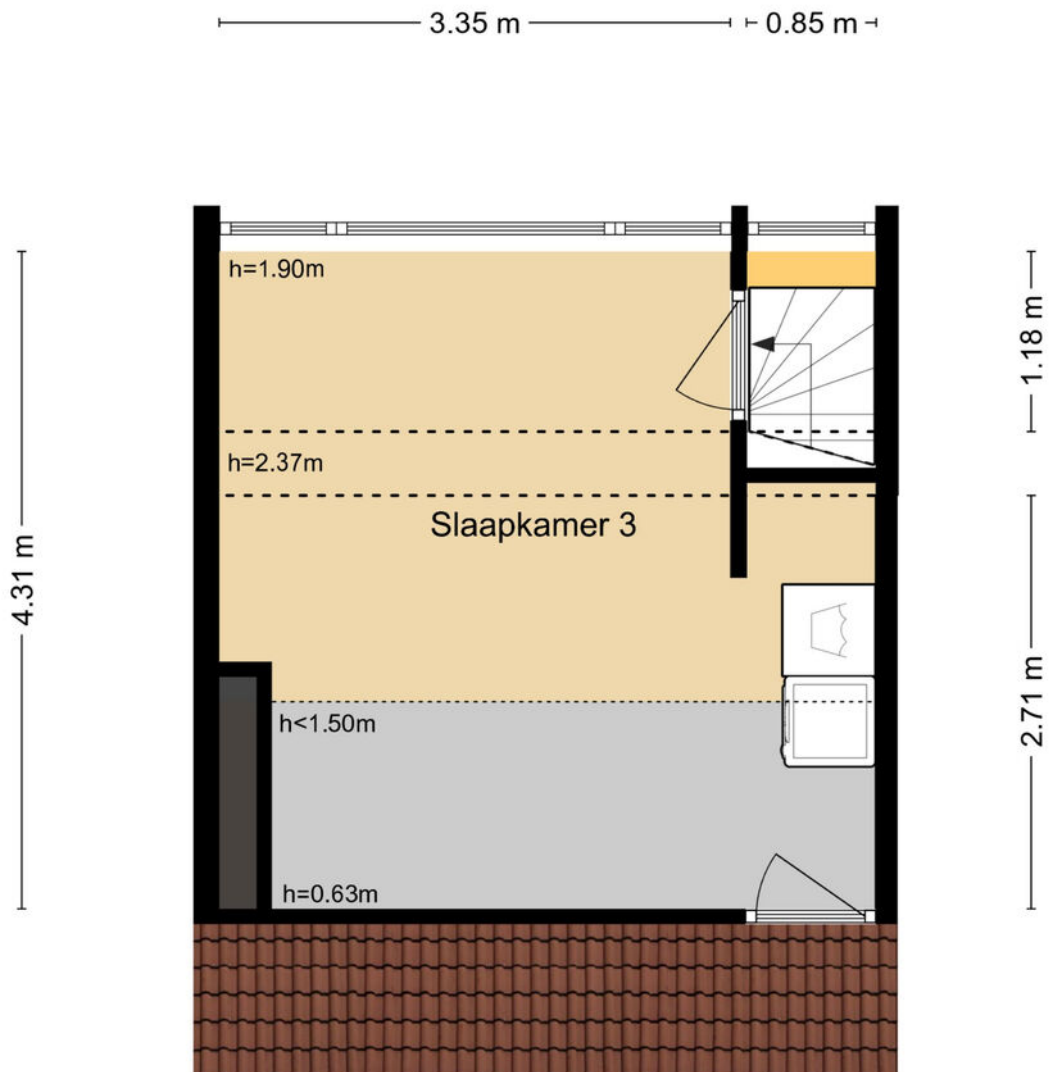




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl



Plattegronden

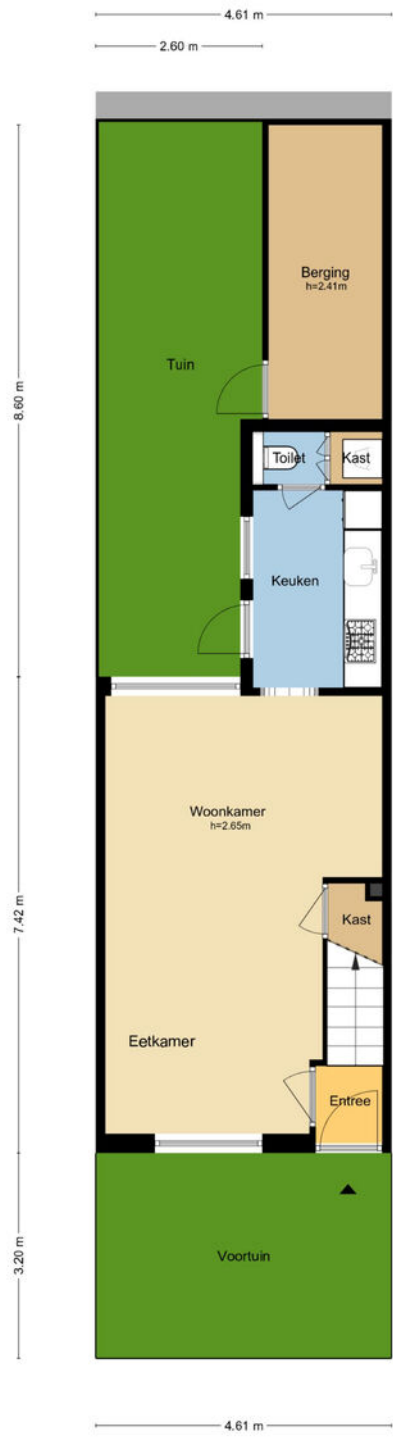
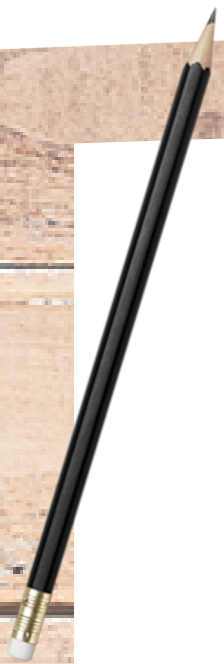


4.30 m

3.96 m

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

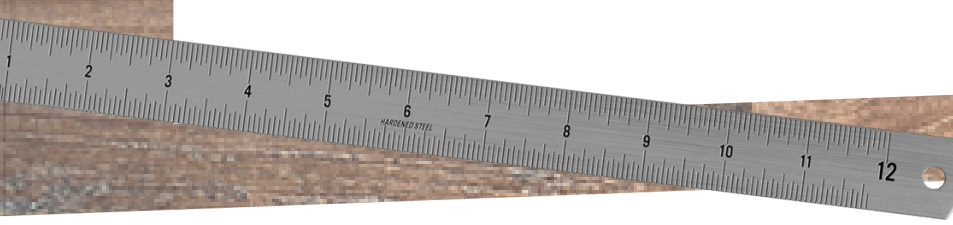
Uw referentie: Wilde Woutstraat 10

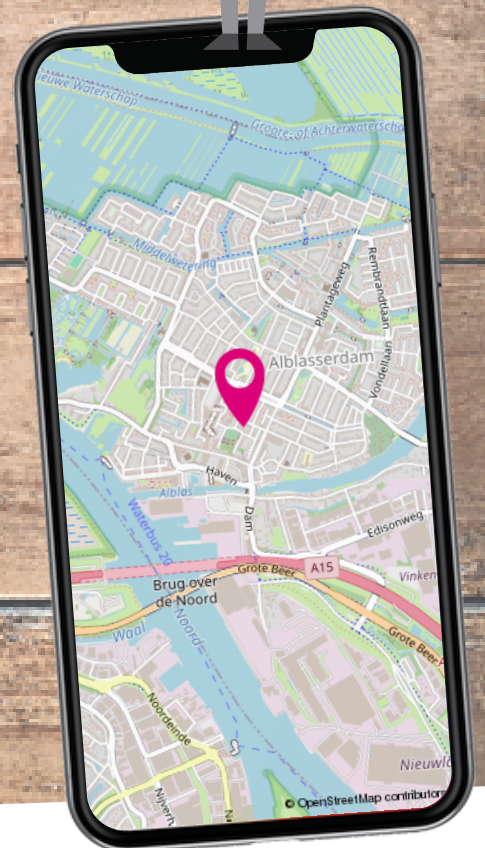
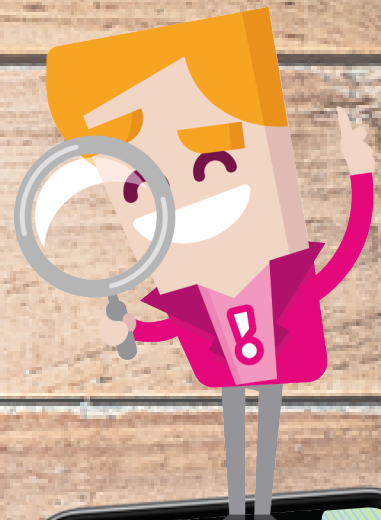
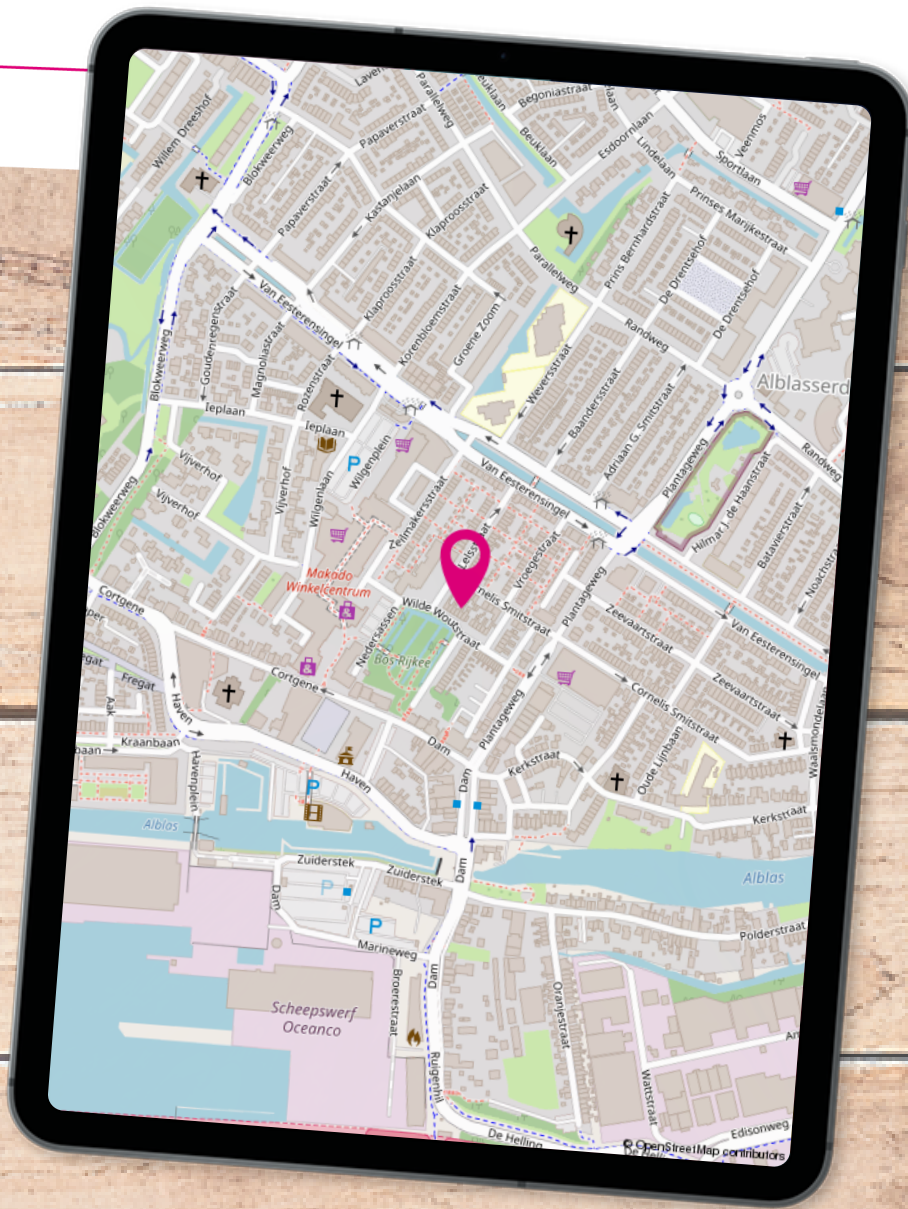


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6897</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 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 Wilde Woutstraat ligt in een sfeervolle straat in het centrum van Alblasterdam, met winkelcentrum 'Makado' en andere voorzieningen op een steenworp afstand. In de straat is voldoende parkeergelegenheid gecreëerd.

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.





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	X		
Beplanting		X	
Buitenverlichting	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Sunshower	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	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 / 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



MAKELAARS

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