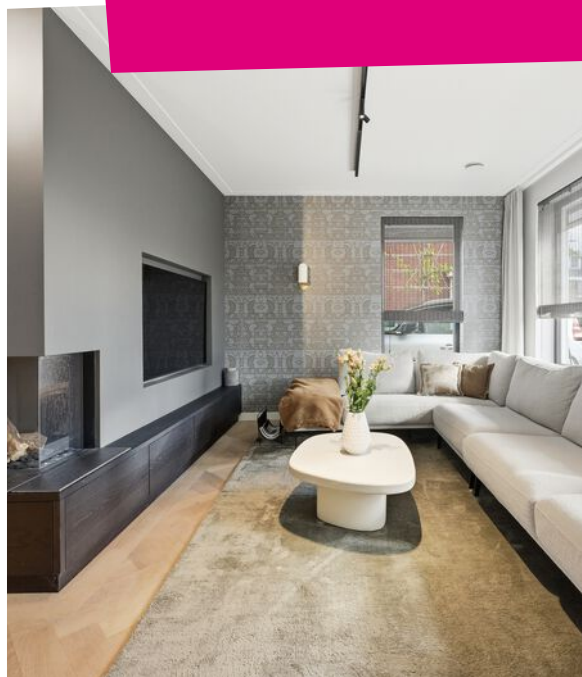


# Raapzaadhof 2 A

**ALBLASSERDAM** / 2952 EG

Hoogwaardig afgewerkte  
tweekapper aan de Alblas!



**steef!**  
MAKELAARS

KOM JE OP  
DE KOFFIE?



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



/steefmakelaars

# Steef! Aangenaam!

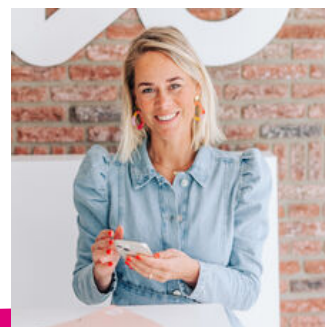
*Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak.* Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze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

**182m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**360m<sup>2</sup>**

Ov. inpandige ruimte

**28m<sup>2</sup>**

Inhoud

**780m<sup>3</sup>**

Tuinligging

**Noorden**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**2021**

Energie label

**A+++**



## Steef! woningbeoordeling

Deze luxe tweekapper biedt een unieke woonbeleving direct aan het vaarwater. De woning is met oog voor detail en uitsluitend hoogwaardige materialen afgewerkt. Denk aan een designkeuken en twee luxueuze badkamers. Met vier fijne slaapkamers, zonnepanelen en een geavanceerd warmtepompsysteem geniet je hier van ultiem en duurzaam wooncomfort.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



# Omschrijving

## Entree

Bij binnenkomst in de ruime ontvangsthall wordt de toon voor het hoge afwerkingsniveau direct gezet. De hal biedt een warm welkom en geeft toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De wanden zijn voorzien van luxe Arte behang en de vloer is afgewerkt met keramiek wat in de gehele woning terugkomt en zo één geheel vormt.

## Woonkamer

De woonkamer aan de voorzijde is licht en direct gezellig. De gashaard is het middelpunt van de kamer en brengt direct sfeer in de ruimte. De raampartijen zijn voorzien van screens voor optimaal comfort op zonnige dagen. De televisie is naadloos in de wand verwerkt. Via het Somfy domoticsysteem regel je eenvoudig de zonwering en alle lampen op de begane grond zijn HUE aangesloten. Opbouwspots op een zwarte rail ronden het geheel strak af. De vloer is afgewerkt met een verfijnde visgraat eikenhouten vloer met vloerverwarming.

## Keuken

De open keuken is het pronkstuk van de begane grond. Een royale lichtstraat in het plafond baadt het kookeiland in natuurlijk daglicht. Het doorlopende kwartsiet werkblad verbindt de ruimte tot een harmonieus geheel. Je werkt hier met hoogwaardige apparatuur zoals een Bora kookplaat en Teppanyaki RVS grilplaat met geïntegreerde afzuiging, Miele-inbouwapparatuur zoals combi-oven, stoomoven met vaste wateraansluiting en wijnkoelkast. Een Quooker flex, vaatwasser, aparte koelkast en vriezer maken dat luxe niveau compleet. De plafondhoge kastenwand en de koffienis met

kwartsiet blad bieden je zowel stijl als praktische bergruimte. In de keuken is genoeg ruimte voor een fijne eethoek. De vloer is afgewerkt met chique keramische tegels. Via de openslaande deuren aan de achterzijde stap je zo de tuin in.

## Bijkeuken

De praktische bijkeuken bereik je vanuit de woonkamer en de berging. Hier is de warmtepomp en de aansluiting voor de wasmachine en de droger opgesteld. Ook beschik je hier over een wateraansluiting met wasbak. Eveneens is de Nilan warmtepomp gekoppeld met een tweede warmtepomp (Daikin), die is in de berging geplaatst.

## Overloop

De ruime overloop geniet van een prettige lichtinval dankzij het zijraam met shutters. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat tweede toilet.

## Slaapkamer 1

Deze kamer aan de voorzijde baadt in het licht door de raampartijen aan beide zijden. Dit is een ideale kinder- of tienerkamer. De aanwezige rolluiken zorgen ervoor dat je de ruimte volledig kunt verduisteren. Een elektrisch verwarmingspaneel zorgt hier voor een aangename temperatuur op maat.

## Slaapkamer 2

In deze kamer vind je de luxe van een eigen werkplek en een ruime inloopkast. De houten wandpanelen en de rail met spots geven de ruimte een moderne uitstraling. Je regelt de temperatuur eenvoudig via de elektrische verwarming.

# Omschrijving

## Slaapkamer 3

De derde slaapkamer op deze verdieping is ruim opgezet en heeft een rustige ligging aan de achterzijde. De ramen zijn ook in deze kamer voorzien van rolluiken voor een optimale nachtrust. Ook in deze kamer is elektrische verwarming aanwezig.

## Badkamer

De badkamer heeft de uitstraling van een exclusieve wellness-suite. Je ontspant hier in een Villeroy & Boch ligbad met hoogwaardige Herzbach inbouwkransen. De ruime inloopdouche en het dubbele wastafelmeubel met verlichte en verwarmde spiegels maken de ervaring compleet. De ruimte is deels betegeld, deels afgewerkt met slijtvast microcement en voorzien van inbouwspots, mechanische ventilatie en een designradiator.

## Masterroom

Op de tweede verdieping betreed je een sfeervolle masterroom met prachtige houten wandpanelen. De dakkapel aan de voorzijde is uitgerust met een rolluik voor een goede nachtrust. Je hebt vanuit deze kamer direct toegang tot de luxe ensuite badkamer en de bergvliering. De gehele verdieping is voorzien van comfortabele elektrische vloerverwarming. Het is mogelijk om op deze verdieping een heuse inloopkast te creëren.

## Badkamer

De ensuite badkamer is echt bijzonder. Boven het vrijstaande ligbad bevinden zich twee Velux dakramen met elektrische screens. Het is alsof je onder de open hemel baadt. De ruimte is verder voorzien van een ruime inloopdouche met

opbouwkransen en marmeren wandtegels, een stijlvol meubel met twee waskommen, een afzonderlijk toilet en sfeerverlichting. De vloer is afgewerkt met natuursteen en heeft elektrische vloerverwarming. De wandafwerking bestaat uit stucwerk met slijtvast microcement.

## Voortuin

De voortuin (afm. ca. 5,5 x 6m) op het zonnige zuiden is keurig ingericht. De ruime oprit biedt je plaats voor meerdere auto's op eigen terrein en beschikt over een eigen laadpaal. De combinatie van sierbestrating en groene borders zorgt voor een representatieve entree van de woning.

## Achtertuintuin

De achtertuin (afm. ca. 11 x 6 m) op het noorden grenst direct aan het vaarwater en biedt een exclusieve woonbeleving aan de Alblas. Vanaf je eigen steiger vaar je zo het waterrijke landschap van Alblasserdam in. Het aanleggen van een eigen bootje bij de woning zorgt voor échte ontspanning in de zomermaanden. De inrichting harmonieert volledig met de woning door het gebruik van strakke sierbestrating en markante witte plantenbakken. Er is zelfs een buitendouche aangelegd. In de luxe tuinkamer met heater ontspan je heerlijk, ook tijdens de koelere maanden. Je bereikt binnendoor vanuit deze tuinkamer gemakkelijk je praktische berging. Voor de kinderen is er volop ruimte voor een trampoline en schommel.

## Berging

De aangebouwde berging is voorzien van een gevulderde betonnen vloer en elektra. Vanuit de berging loop je binnendoor direct droog de tuinkamer in.



*Hoogwaardig afgewerkt!*

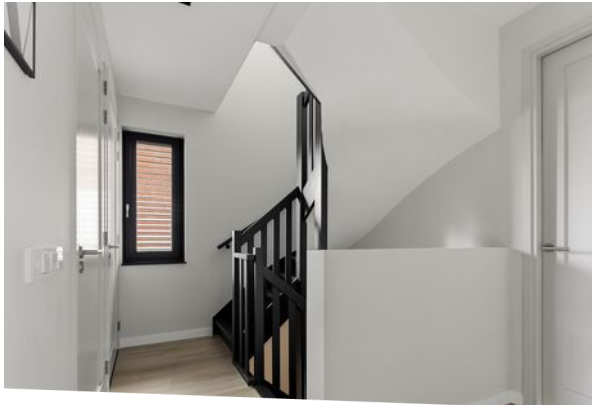






*Koken in stijl: een  
nieuwe dimensie!*











*Hotelgevoel aan huis,  
puur wellness!*









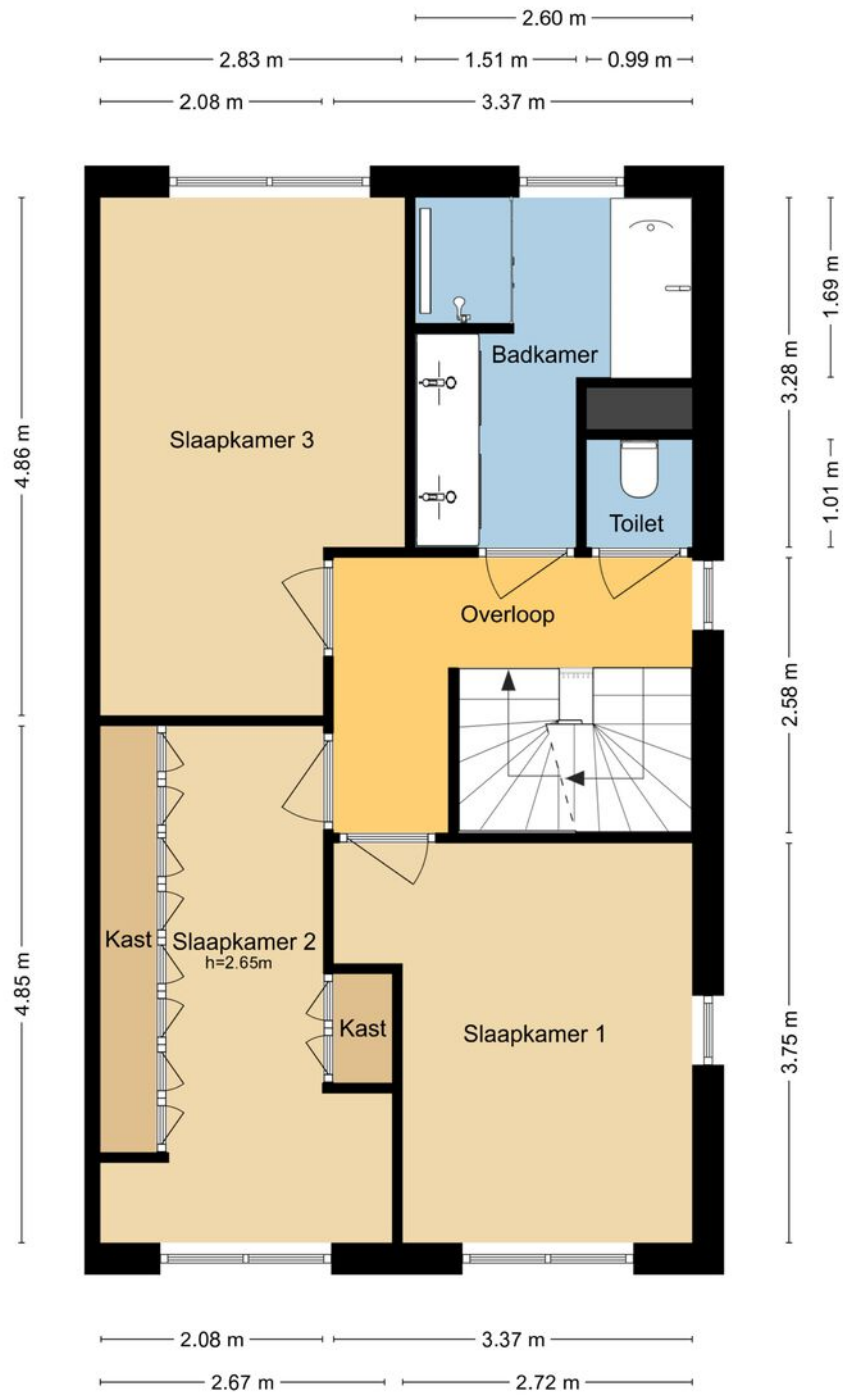
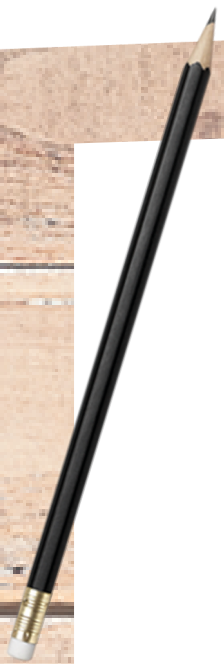


# Plattegronden



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

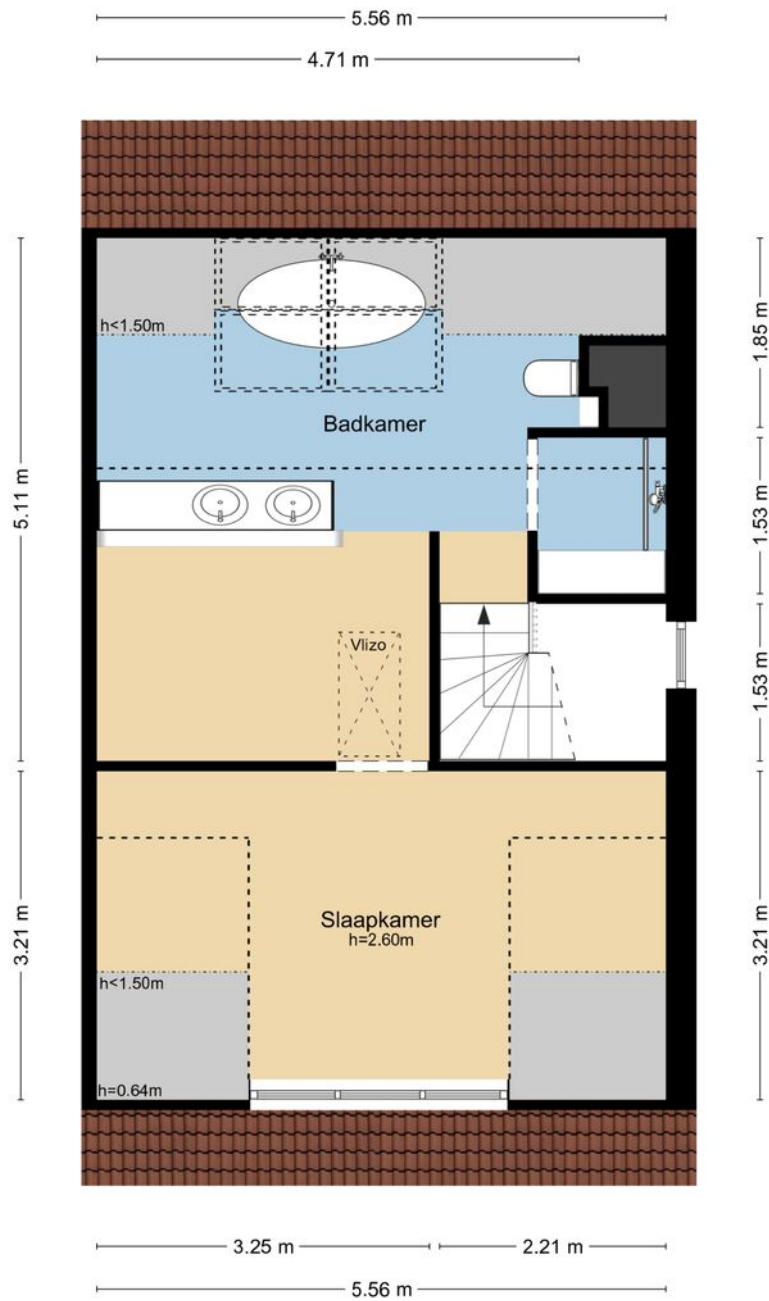




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# Plattegronden



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



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Alle afmetingen kunnen geringe afwijkingen vertonen  
© W.J. Zier '17




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

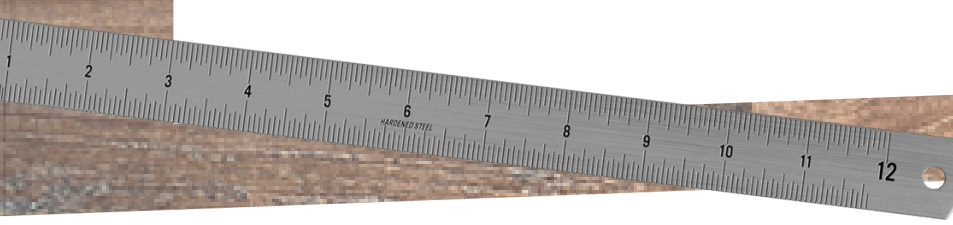
Uw referentie: Raapzaadhof 2-a

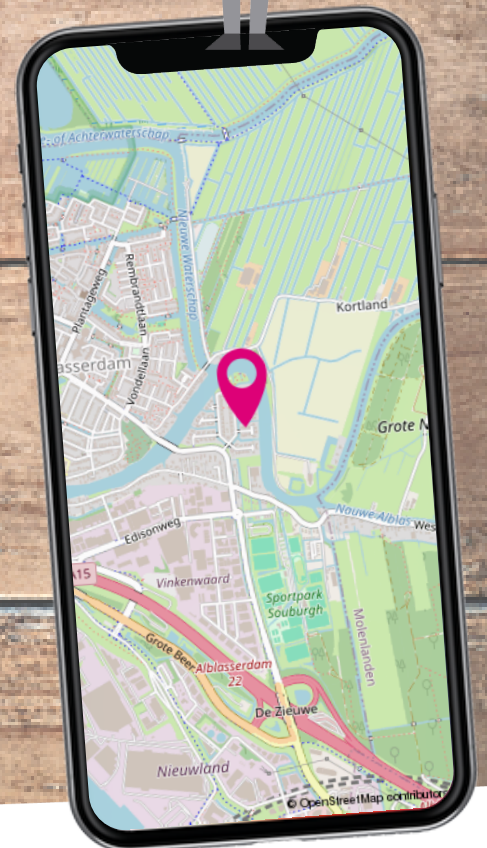
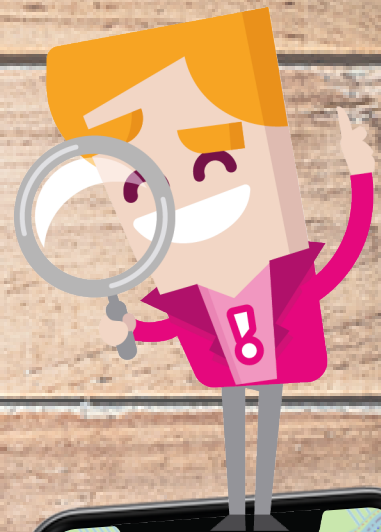
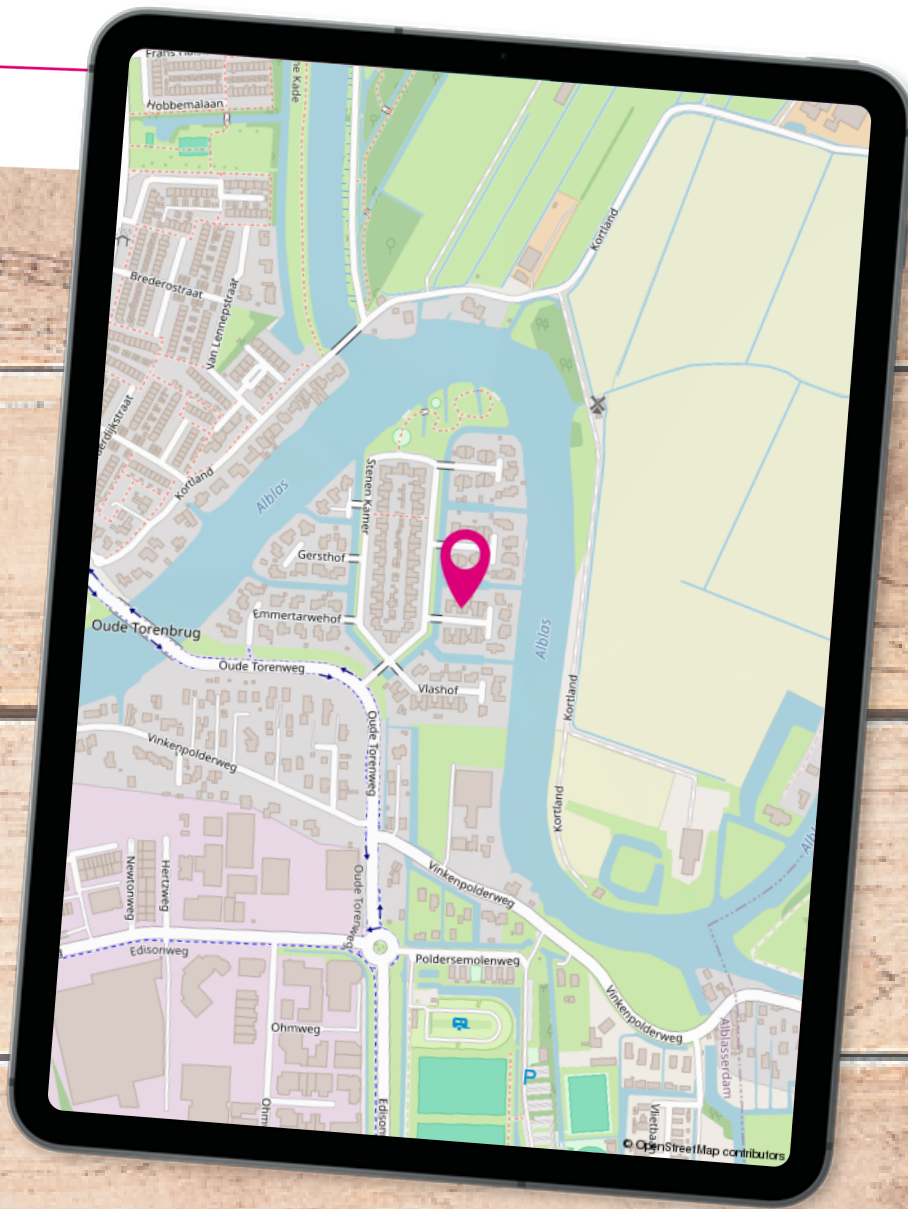


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Alblasserdam</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5027</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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

De Raapzaadhof is prettig gelegen in een fijne wijk dichtbij scholen, het sportpark, winkels en vlak bij de rivier 'De Alblas'. Je woont hier heerlijk rustig en toch zijn de uitvalswegen ook snel te bereiken. Dichtbij vind je park 'Waterhoven'.

## 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
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
<b>Woning</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen			X
Jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Houten vloer(delen) / laminaat / plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
Warmtepompen	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Kachels	X		
Designradiator(en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat / (gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Droogrek	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Lamp boven eettafel			X
Wandlampen BG			X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
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 / Klein Alblas

### Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 17%

25 - 44: 20%

45 - 64: 33%

65+: 5%

### Huishoudens



Eenpersoons: 4%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 72%

### Koop / huur



Koop: 94%

Huur: 6%



48%



52%



1,6 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](http://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](http://www.steef.nl)