

Schrijvertje 17

ALBLASSERDAM / 2954 BG

Instapklare tussenwoning
op toplocatie!



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

106m²

Perceeloppervlakte

137m²

Ov. inpandige ruimte

9m²

Inhoud

405m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1987

Energie label

B



Steef! woningbeoordeling

Deze in 2024 gerenoveerde tussenwoning aan Schrijvertje 17 is dé kans voor wie luxe en comfort zoekt. Je geniet hier van een gloednieuwe keuken met Quooker, vloerverwarming op de begane grond en nagenoeg overal nieuwe HR++ beglazing. Met een zonnige achtertuin van ruim 11 meter diep en een speeltuintje direct voor de deur, De ideale gezinswoning!

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de frisse, moderne uitstraling. Vanuit de hal heb je toegang tot de toilet, meterkast, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Deze ruimte is strak afgewerkt met een PVC-vloer, glad gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Toilet

De toiletruimte is uitgevoerd in een moderne stijl. Je beschikt hier over een zwevend toilet, een fonteintje, inbouwspots en mechanische ventilatie. Deze ruimte is strak afgewerkt met stucwerk.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer vormt het hart van de begane grond. Je ziet direct dat de gehele ruimte in 2024 volledig is gerenoveerd met oog voor kwaliteit en detail. Dankzij de nieuwe vloerverwarming die over de gehele verdieping ligt, geniet je hier van een comfortabel binnenklimaat. De grote raampartijen, nu volledig voorzien van nieuwe HR++ beglazing, zorgen voor een prachtige lichtinval. Een praktische trapkast biedt bovendien slimme opbergruimte uit het zicht. De open verbinding met de keuken creëert een ruimtelijk effect en een fijne flow in huis. Deze ruimte is strak afgewerkt met een PVC-vloer, glad gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

Keuken

In de open keuken uit 2024 komen design en functionaliteit samen. Deze strakke ruimte is uitgevoerd in een tijdloze, neutrale kleurstelling en nodigt direct uit tot uitgebreid koken. Je beschikt hier over topapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging,

een Quooker en een moderne oven. De koelkast, vriezer en vaatwasser zijn naadloos ingebouwd. Via de achterdeur betrek je de tuin eenvoudig bij je leefruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Deze ruimte is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerkplafond. Doordat de laminaatvloer is doorgelegd over de gehele verdieping, vormt dit een samenhangend geheel. De slaapkamers zijn verder keurig afgewerkt met behangwanden en een spuitwerkplafond.

Slaapkamer 1

Deze kamer ligt aan de voorzijde van de woning en geniet van een prettige, natuurlijke lichtinval. Je kunt de zoninval hier eenvoudig naar wens reguleren dankzij de aanwezige screen. Het is een ideale kinder- of tienerkamer met meer dan voldoende ruimte voor zowel een bed als een bureau.

Slaapkamer 2

Aan de rustige achterzijde bevindt zich de royale tweede slaapkamer. Ook hier geniet je van extra comfort op zonnige dagen door de praktische screen. De kamer biedt volop de ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

Slaapkamer 3

De derde kamer op deze verdieping is een fijne, compacte ruimte die zich perfect leent als kantoor aan huis, hobbykamer of babykamer. Ook is hier HR++ glas aanwezig.

Omschrijving

Badkamer

De badkamer is ruim opgezet en functioneel ingericht. Je hebt hier de beschikking over een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Ook een designradiator en mechanische ventilatie zijn aanwezig.

Tweede verdieping

Op de voorzolder bevindt zich de opstelplaats voor de CV-ketel en vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, behangwanden en een spuitwerkplafond.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is een volwaardige kamer met een groot Velux dakraam dat zorgt voor veel natuurlijk licht. Dit is een ideale plek als extra slaapkamer of rustige werkplek. Deze ruimte is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, behangwanden en een spuitwerkplafond.

Buitenruimte

Voortuin

De voortuin (afm. ca. 5 x 5,20 m) is gelegen op het noordwesten en maakt een verzorgde, groene indruk. De eyecatcher is de prachtige magnolia. De tuin is ingericht met een combinatie van sierbestrating en diverse plantenborders. Ook is hier elektra en een watervoorziening aanwezig.

Achtertuin

In deze diepe achtertuin (ca. 11 x 5,20 m) op het zuidoosten geniet je de hele dag van de zon. Het is een heerlijke plek met een fijn zonneterras waar je in alle rust kunt ontspannen. De tuin is met zorg onderhouden en biedt een mooie

variatie aan beplanting en sierbestrating. Voor optimaal gemak is er een watervoorziening, elektra en een screen aanwezig. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook met de fiets goed bereikbaar.

Schuur

Achter in de tuin staat een mooie, vrijstaande houten schuur die voorzien is van elektra. Het is de ideale, praktische ruimte voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap.

Blader snel verder om dit huis van binnen en buiten te bewonderen!

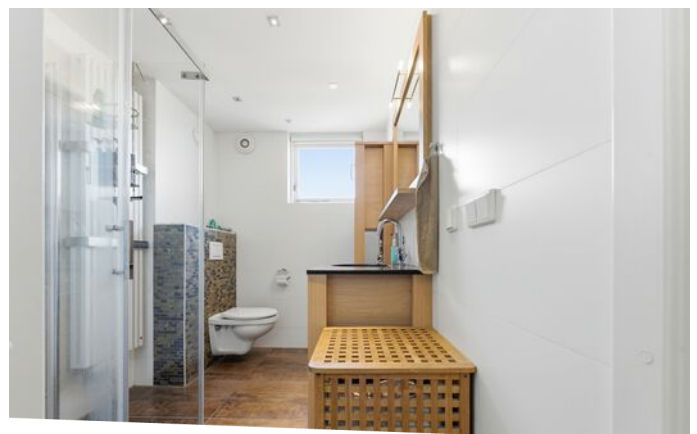






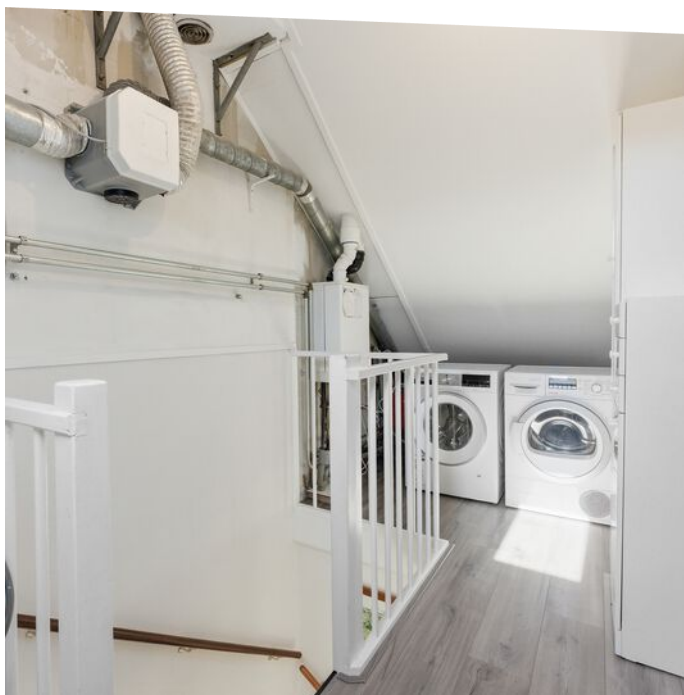
Hoogwaardig afgewerkte living!











Ruime zolder!



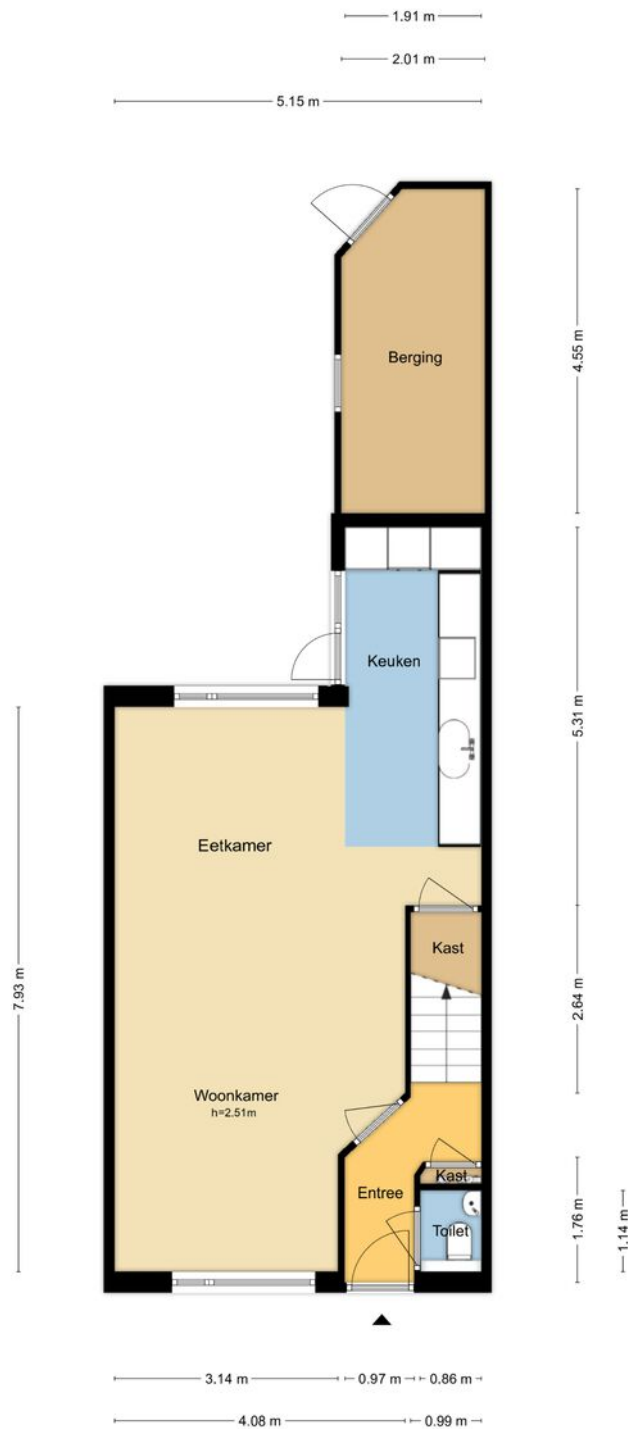








Plattegronden



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

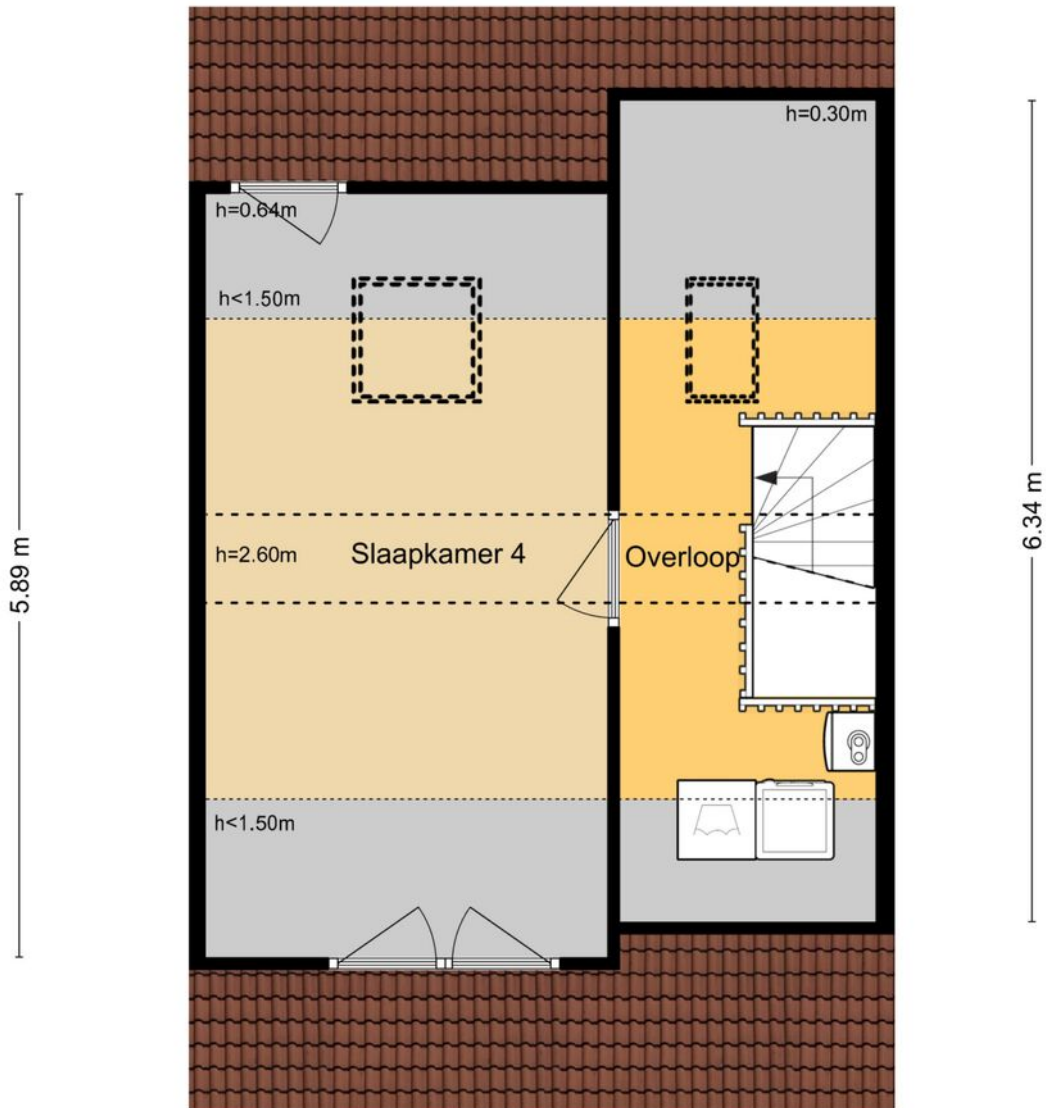




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



3.10 m 1.97 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: Schrijvertje 17

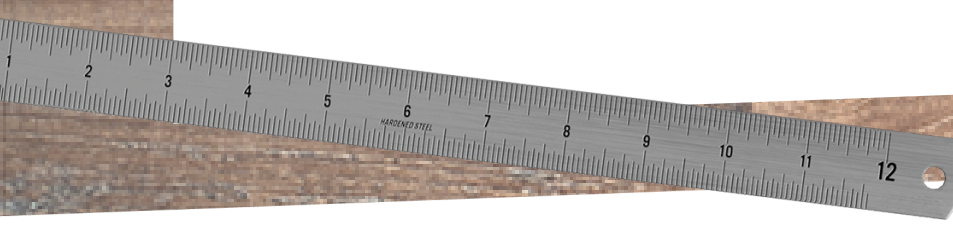


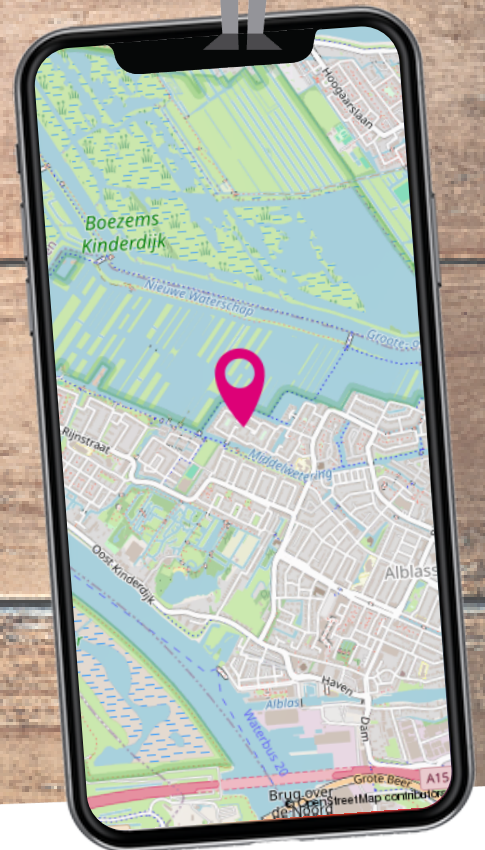
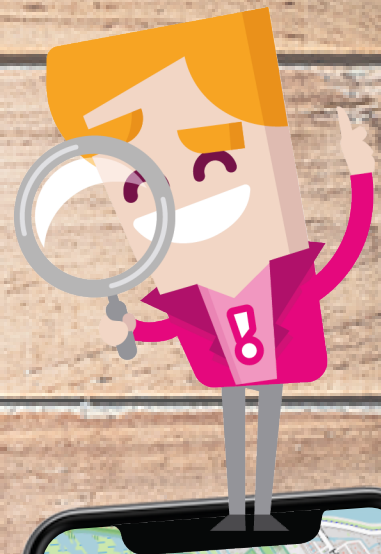
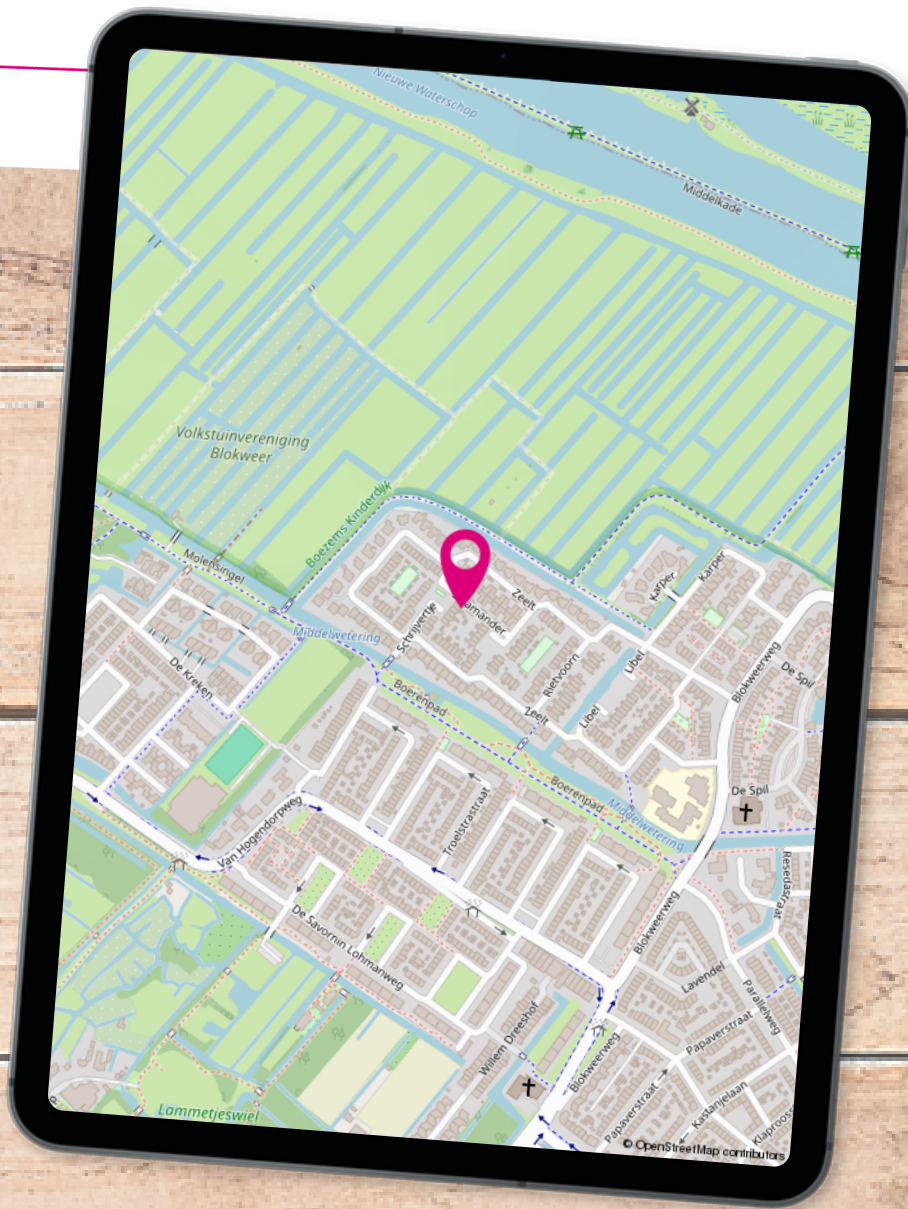
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3146	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 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.





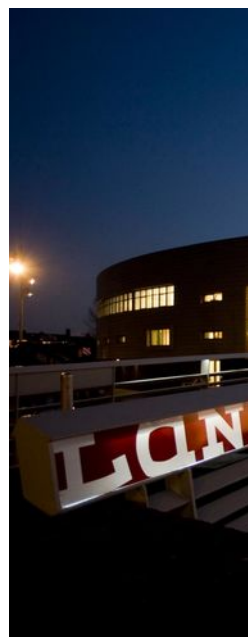
Locatie op de kaart

Het Schrijvertje ligt op een fantastische locatie dicht bij de winkels ("de Touwbaan"), maar je bent ook zo in de polder. De voortuin grenst aan een speeltuintje, is voorzien van veel privacy en is gelegen in een hele fijne wijk!

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/beplanting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	X		
Regenton	X		
Buitenverlichting	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
(Klok)thermostaat	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Omvormer t.b.v. vloerverwarming	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten		X	
Witte kast op wieltjes in trapkast	X		
Sanitaire voorzieningen			
Toilet met de volgende toebehoren: toiletpot, toiletrolhouder, toiletborstel (houder), fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren: douche (cabine / scherm), wastafelmeubel, planchet, toiletkast, toiletaccessoires	X		
Designradiator(en)	X		
Overige zaken, te weten:			
Kapstok		X	
Wifiversterker zolder		X	
Veiligheidsschakelaar 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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 24%

65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%



50%



50%



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



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