

Cornelis Smitstraat 1

ALBLASSERDAM / 2951 AB

Sfeervolle hoekwoning
met eigen oprit!



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

93m²

Perceeloppervlakte

206m²

Externe bergruimte

9m²

Inhoud

339m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1939

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Deze hoekwoning in hartje Alblasserdam is in 2021 volledig gerenoveerd en dat zie je direct. Van de eikenhouten visgraatvloer en het strakke stucwerk tot de luxe designbadkamer met kwartsiet natuursteen: alles is met smaak aangepakt. Pluspunten zijn de eigen oprit voor de deur, een zonnige tuin op het zuidwesten en een nokverhoging voor extra ruimte.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Entree

De authentieke voordeur met glas-in-lood brengt je in de compacte hal met de trap naar boven en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Zodra je de woonkamer instapt, word je verrast door de sfeer. In 2021 is hier een prachtige eikenhouten visgraatvloer gelegd en zijn alle wanden en plafonds strak gestuukt. Aan de zijkant vind je dubbele deuren naar de zijtuin, wat zorgt voor een heerlijke lichtinval. Ook de verlichting is aangepakt met moderne spotjes en er is een nieuwe binnendeur en convectoor geplaatst. De trapkast zorgt voor handige opbergruimte en herbergt de meterkast (vijf elektrische groepen en een aardlekschakelaar).

Keuken

In de uitbouw vind je de moderne keuken, die in 2021 een complete upgrade heeft gekregen. De kasten zijn gespoten, er is een nieuwe vaatwasser geplaatst, de wand is stijlvol betegeld en er is een Quooker geplaatst. Verder is de keuken voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap en een oven/magnetroncombinatie. Een deel van de keuken is voorzien van vloerverwarming.

2e entree

Via de zijtuin kom je vaak binnen in deze praktische tweede hal. Hier vind je een handige inbouwkast en het in 2021 vernieuwde toilet.

Toilet

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een zwevend toilet, wastafel en een raampje.

Overloop

De overloop is heerlijk licht dankzij het zijraam. Ook hier zijn de vloeren en de wandafwerking volledig vernieuwd.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde. Dit is een keurige, ruime kamer die voorzien is van vloerbedekking en een handige inbouwkast. Een heerlijke rustige plek met een strakke afwerking. Het raam is voorzien van een hor.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee ligt aan de achterzijde en is voorzien van een mooie houten vloer. Net als de rest van de verdieping is alles hier in 2021 opnieuw afgewerkt, waardoor de kamer een frisse en moderne uitstraling heeft.

Badkamer

De absolute eyecatcher van het huis! Deze designbadkamer is met recht een wellness-ruimte te noemen. Je vindt hier een maatwerk wastafel van kwartsiet natuursteen en alle inbouwkranen zijn van het hoogwaardige merk Hotbath. Verder is de ruimte voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede toilet, vloerverwarming, een designradiator en mechanische ventilatie.

Omschrijving

Voorzolder

Dankzij de nokverhoging (met kunststof kozijnen) is de zolder een volwaardige verdieping geworden. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats voor de Cv-ketel.

Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is een fijne zolderkamer met veel lichtinval door de raampartij en het dakraam. Onder de schuine delen van de kap is handige opbergruimte gecreëerd. Een ideale derde slaapkamer of werkkamer!

Voortuin & oprit

De voortuin (afm. ca. 4.50 x 4.80) is groen aangelegd en geeft de woning een verzorgde aanblik. De grote pré hier is natuurlijk de eigen oprit. Met een lengte van bijna 7 meter kun je hier moeiteloos de auto op eigen terrein parkeren. Een luxe die je in het centrum van Alblasterdam niet vaak tegenkomt.

Achtertuin

De achtertuin is een heerlijke plek voor zonliefhebbers, dankzij de ligging op het zonnige zuidwesten. De tuin is maar liefst 14 meter diep en biedt door de hoekligging extra veel privacy en ruimte aan de zijkant. Er is een sfeervolle overkapping aanwezig waar je tot laat in de avond buiten kunt zitten. De tuin is voorzien van sierbestrating en een buitenkraan.

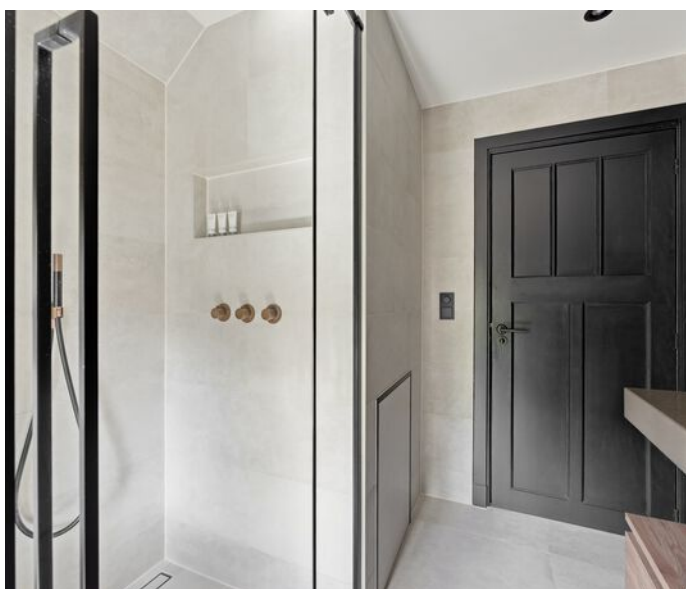
Berging

Achter in de tuin staat een houten blokhut. Deze is ideaal voor het stallen van de fietsen en het opbergen van je tuingereedschap.

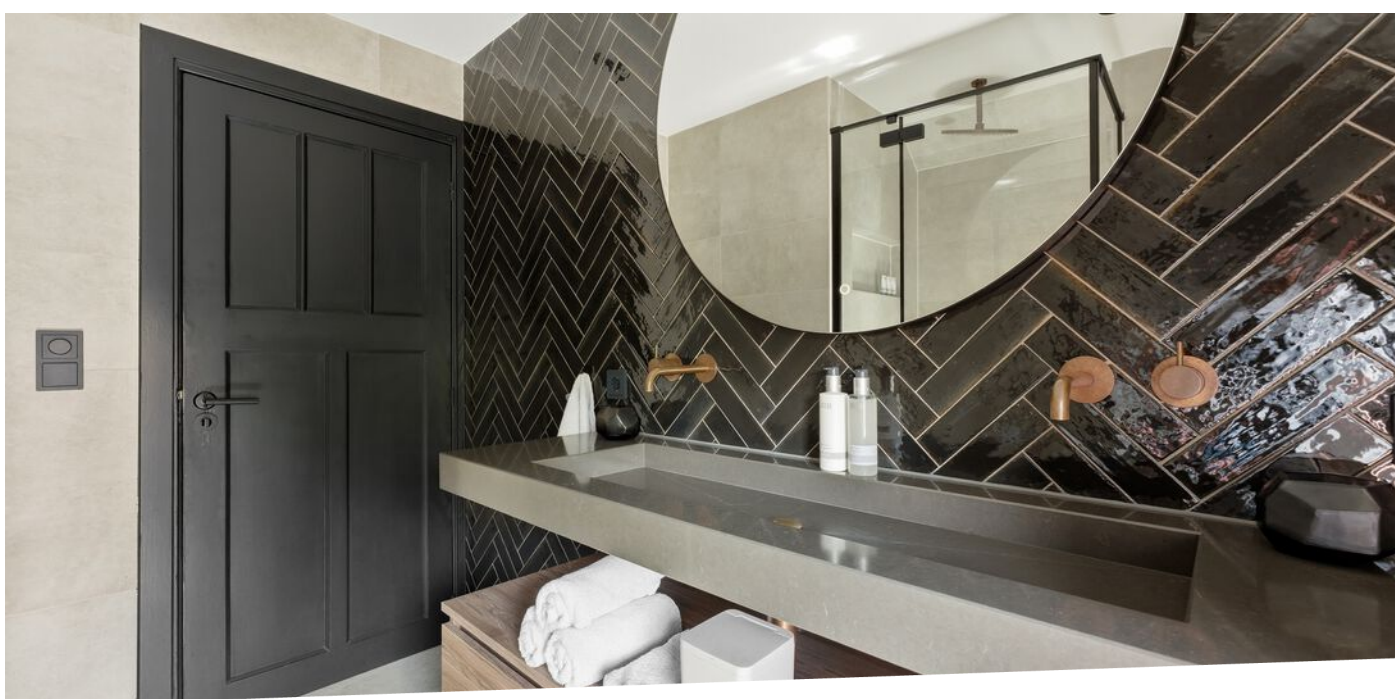


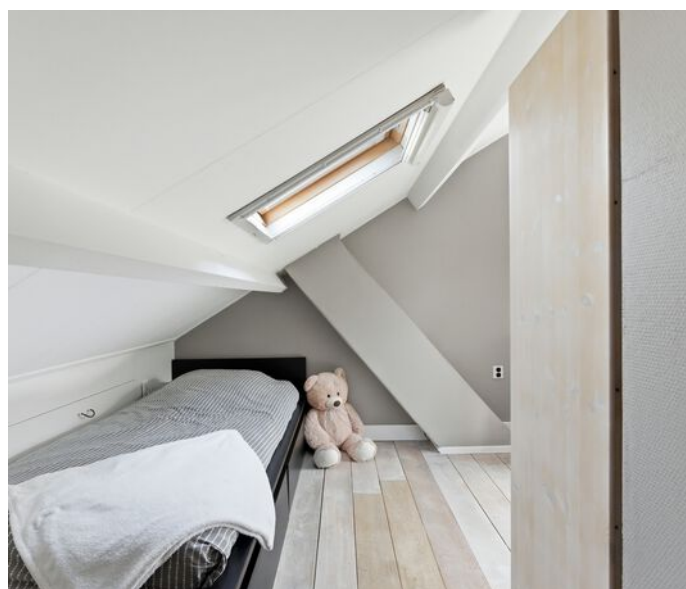






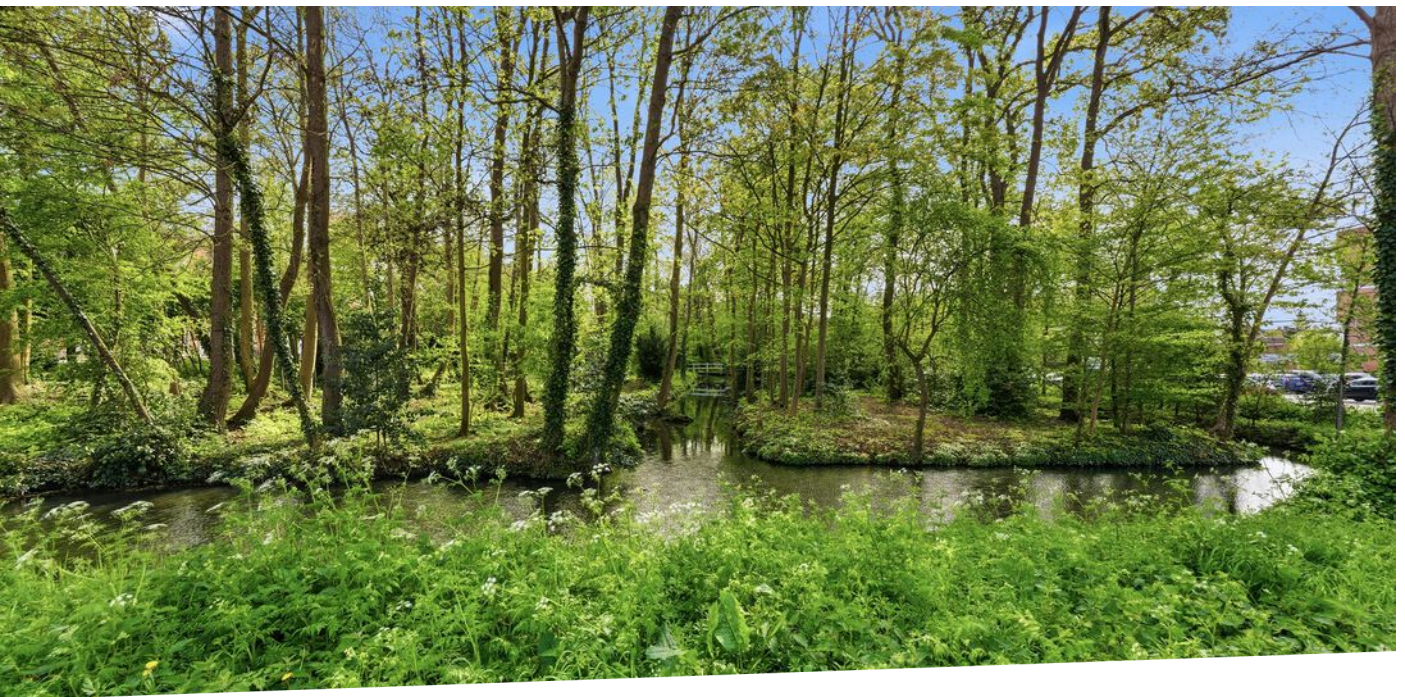
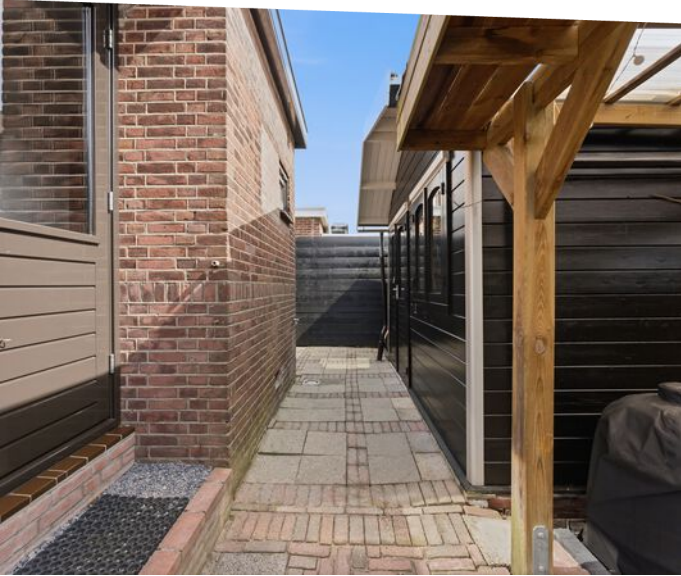
*Gerenoveerd in 2021!
Prachtige badkamer!*



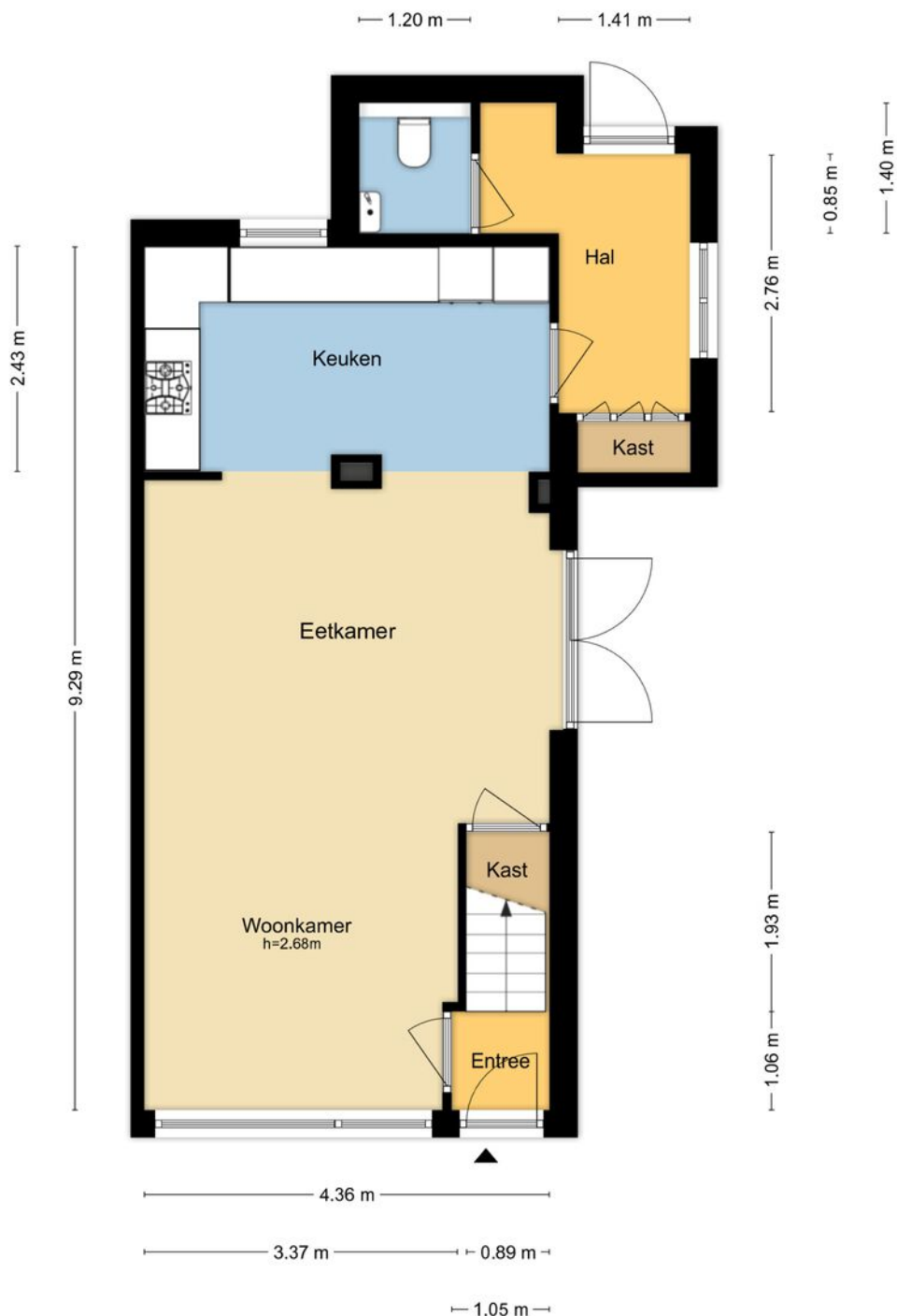




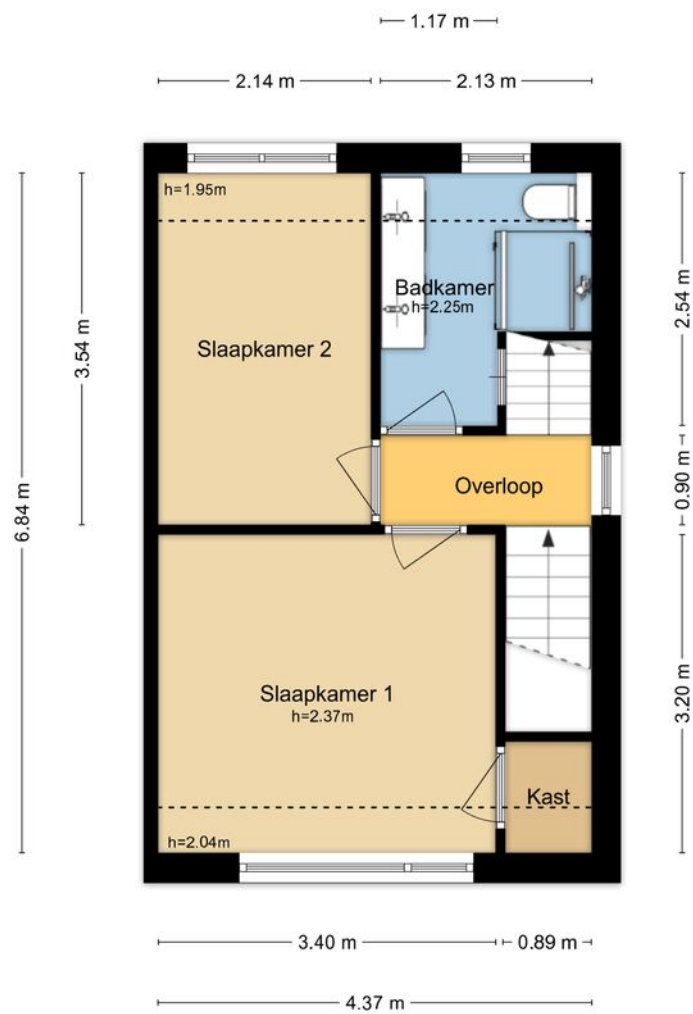




Plattegronden



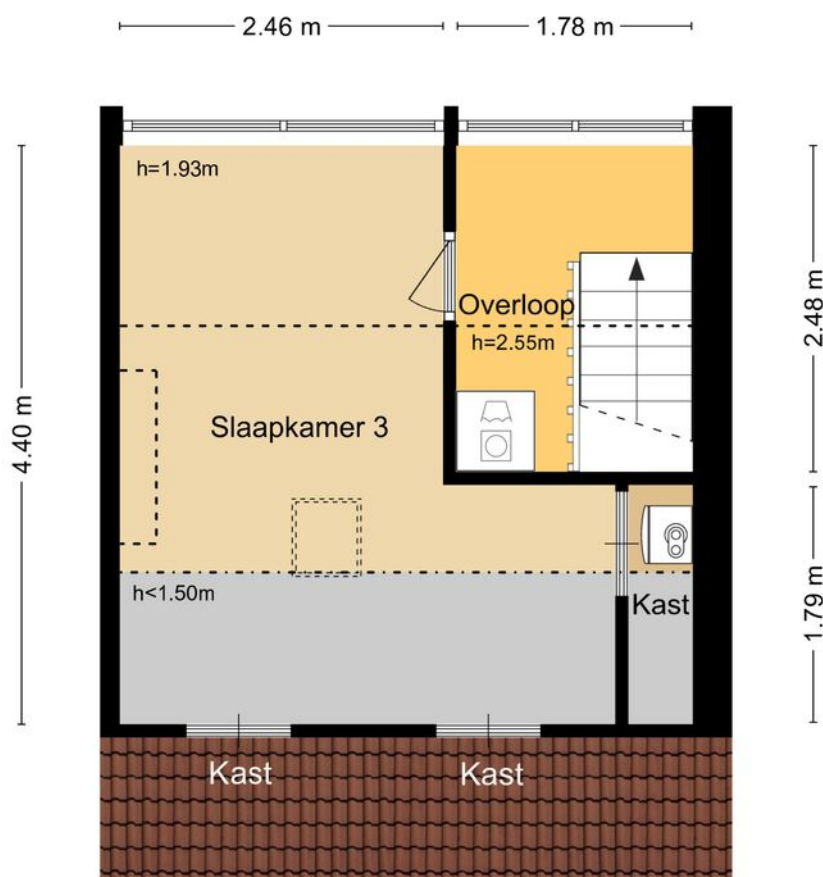
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



Plattegronden



3.77 m

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





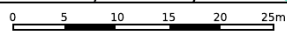
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cornelis Smitstr. 1

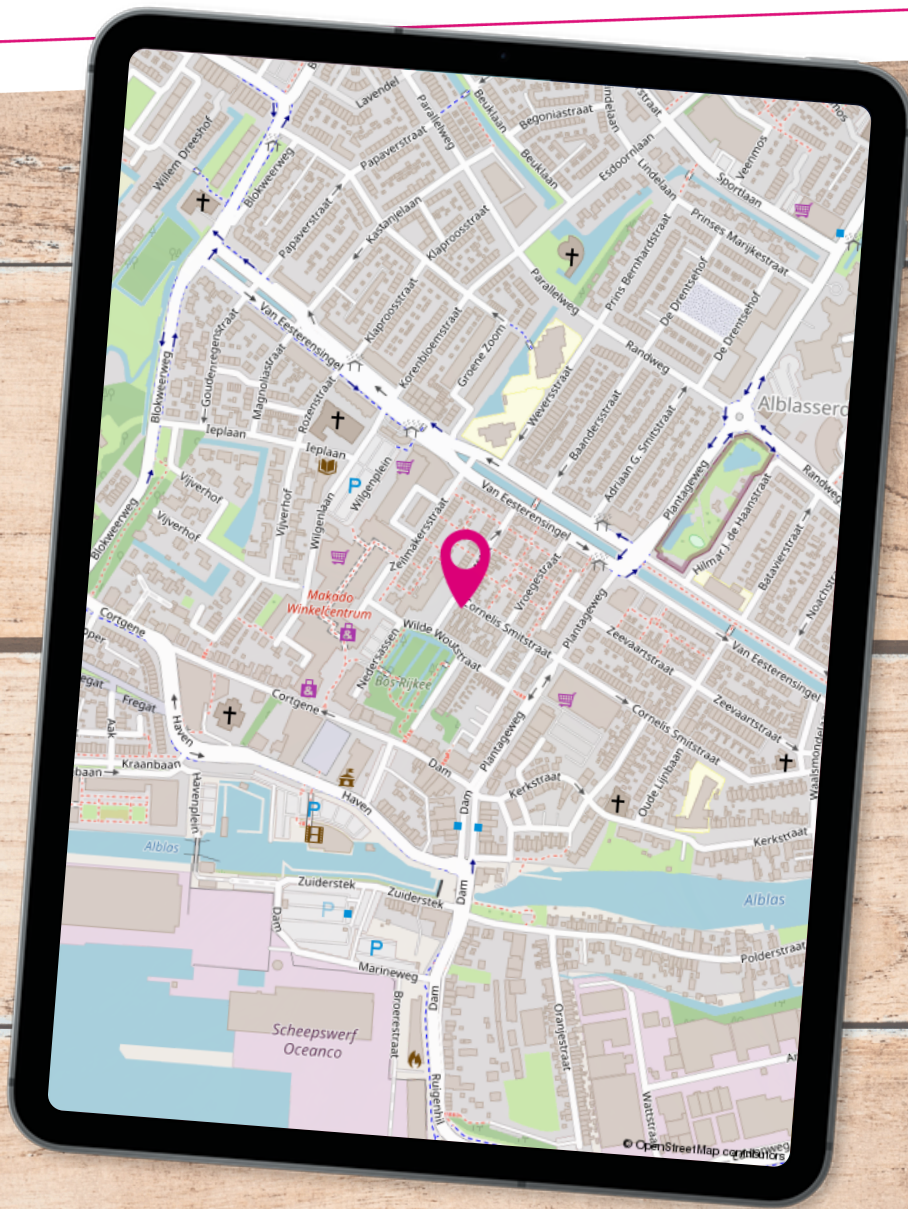


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6892	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 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 Cornelis Smitstraat is heel gunstig gelegen in de gezellige Kerkbuurt, midden in het centrum van Alblasterdam. Voorzieningen zoals verschillende basisscholen, winkelcentrum en het Bos van Rijkee vind je op loopafstand.

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		
Perenboompje		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Lamellen/jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/parketvloer/houten vloer(delen)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker			X
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
Losse lamp bij de bank		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Badkamerspiegel		X	
Telefontoestel/-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 / 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](https://www.steef.nl)



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

info@steef.nl

Vastgoed
Ned.

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