

Waterlelie 23

ALBLASSERDAM / 2954 AG

Tussenwoning met airco's
en 10 zonnepanelen!



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

104m²

Perceeloppervlakte

126m²

Geb. geb. buitenruimte

11m²

Inhoud

390m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1982

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Waterlelie 23 is een woning die uitblinkt in onderhoud en comfort. De huidige eigenaren hebben het huis door de jaren heen perfect bijgehouden en flink verduurzaamd. Zo is het huis nagenoeg volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en liggen er 10 zonnepanelen op het dak. De rustige ligging is ideaal voor gezinnen.

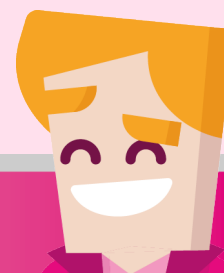
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Voorportaal & hal

Je komt de woning binnen via het praktische voorportaal met een nieuwe kunststof voordeur en een handige droogloopmat. Achter de tussendeur bevindt zich de hal met de trapopgang, de meterkast, een garderobe en toegang tot de woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 6 elektrische groepen en een aardlekschakelaar.

Toilet

Deels betegelde, keurige ruimte voorzien van een zwevend closet en ventilatie via een raampje.

Woonkamer

Wat direct opvalt is de prachtige, warme eikenhouten vloer die de kamer direct sfeer geeft. Het is een heerlijk lichte ruimte die in de zomer perfect koel blijft door de airconditioning, terwijl deze in de winter de kamer juist weer lekker efficiënt verwarmt. Er is een handige trapkast aanwezig voor alle voorraad. Voor de liefhebbers: er is een rookkanaal aanwezig (voorheen stond hier een haard). Aan de achterzijde geven de openslaande deuren met schuifhorren toegang tot de tuin.

Keuken

De open keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de voorzijde. Terwijl je kookt, heb je door het kunststof kozijn (2025) een ontzettend leuk en rustgevend uitzicht op het slootje voor het huis. De keuken is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie, koelkast, vaatwasser en een apothekerskast.

Achterportaal

Ideaal is het tweede portaal aan de achterzijde. Dit fungeert als bijkeuken/tochtportaal, waardoor de kou in de winter buiten blijft. Hier is ruimte voor de kapstok en je loopt zo door naar de achtertuin.

Overloop eerste verdieping

De overloop is netjes afgewerkt en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Op de gehele verdieping ligt een doorlopende laminaatvloer.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is gelegen aan de achterzijde. Een prima kamer die ideaal te gebruiken is als kinder-, werk- of hobbykamer. De kamer is voorzien van de nieuwe kunststof kozijnen met horren.

Slaapkamer 2

Deze ruime kamer ligt ook aan de achterzijde en is voorzien van kunststof kozijnen. Dankzij de eigen airconditioning slaap je hier zelfs tijdens de warmste zomernachten heerlijk koel.

Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is gelegen aan de voorzijde. Een sfeervolle, ruime kamer met een groot Velux dakraam onder het schuine dak. Badkamer: De badkamer (2025) is volledig betegeld en heeft een speelse indeling door het schuine dak met dakraam. De ruimte is compleet met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met houten accenten en een tweede toilet.

Omschrijving

Zolder

Via een vaste open trap bereik je de tweede verdieping. Dit is momenteel een grote open ruimte met een dakraam, maar hier kan eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Je vindt hier de opstelplaats voor de Cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de zonnepanelen en veel bergruimte achter de knieschotten.

Voortuin

De voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en een laag hekje. Dankzij het afdakje bij de voordeur sta je altijd droog te zoeken naar je sleutels. Het vrije uitzicht over het groen en het water voor de deur is een dagelijks pluspunt.

Achtertuintuin

De achtertuin (afm. ca. 10.00 x 5.40) is een heerlijke plek op het zonnige zuidoosten! Aan de woning is een strakke kunststof terrasoverkapping met vlonder geplaatst, waardoor je al vroeg in het seizoen buiten kunt zitten. De tuin is verder onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en groene borders met onder andere mooie leibomen en een olijfboom. Er is elektra aanwezig.

Schuur

De stenen schuur is aangebouwd en biedt voldoende ruimte voor de fietsen en extra berging. Via de achterom sta je direct op het achtergelegen terrein met parkeergelegenheid en een speeltuintje.













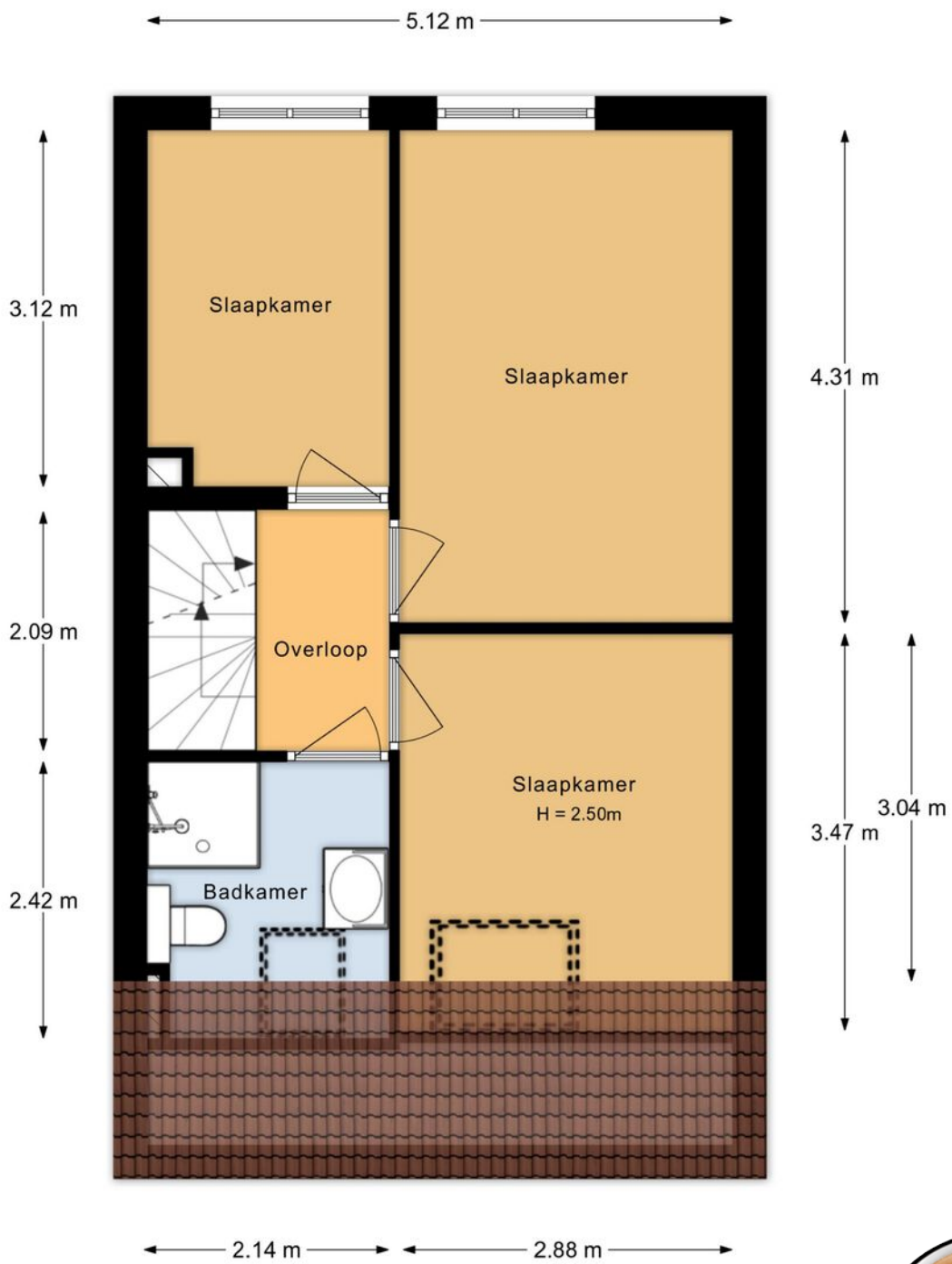




Plattegronden



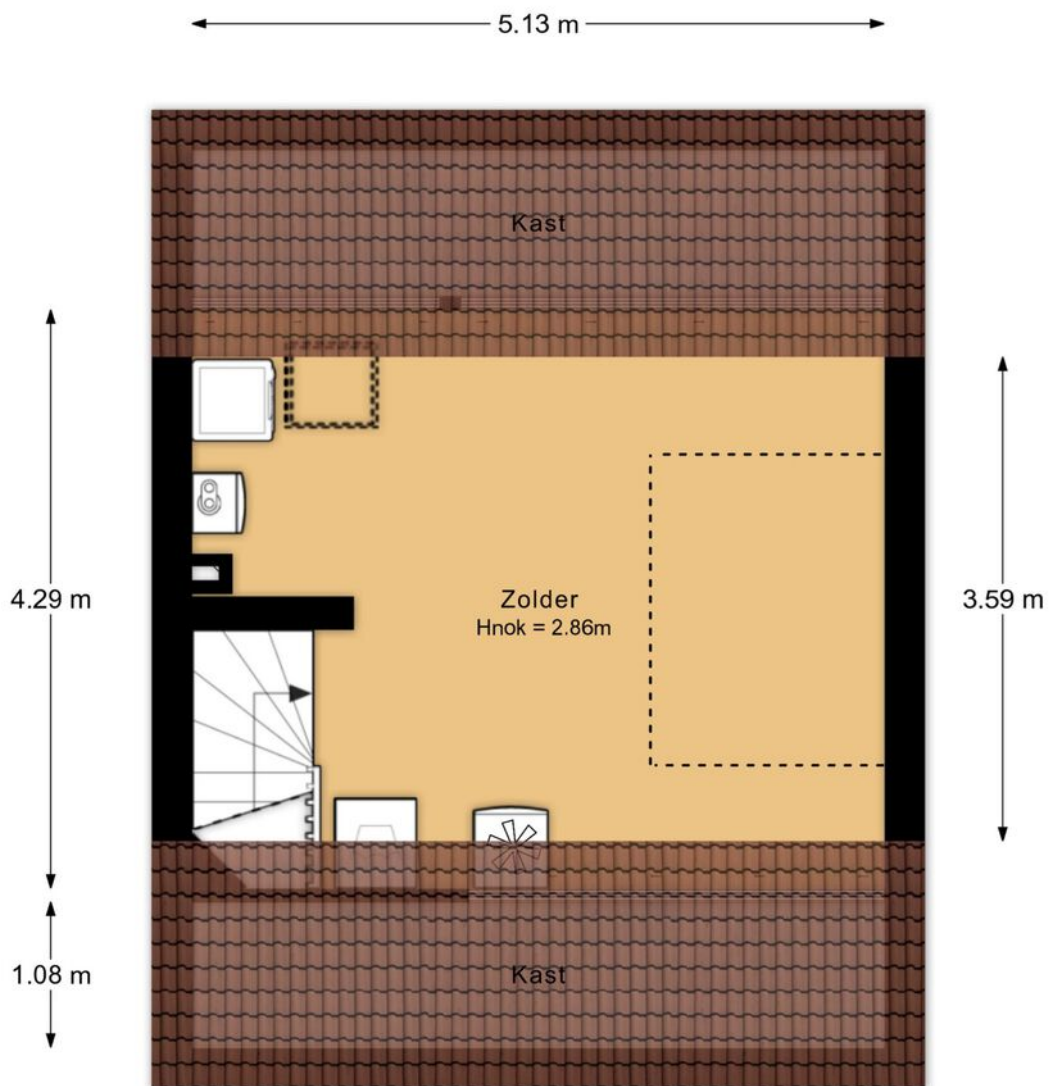
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

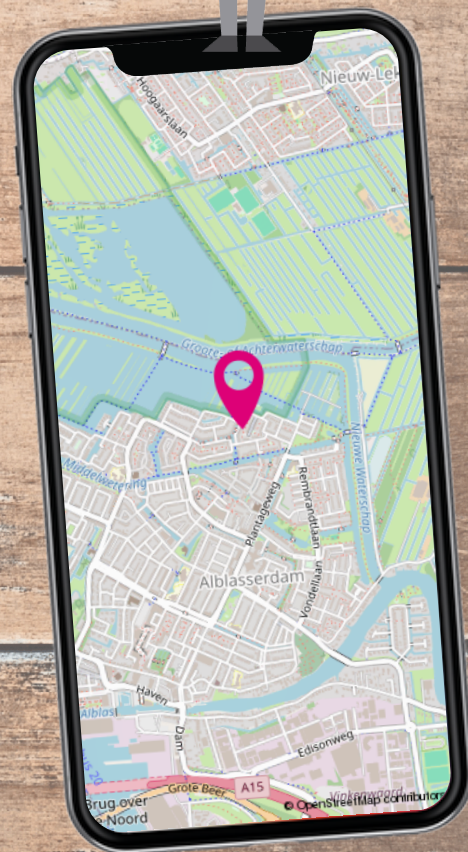
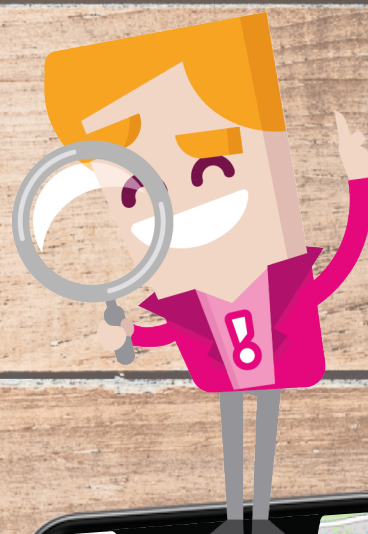
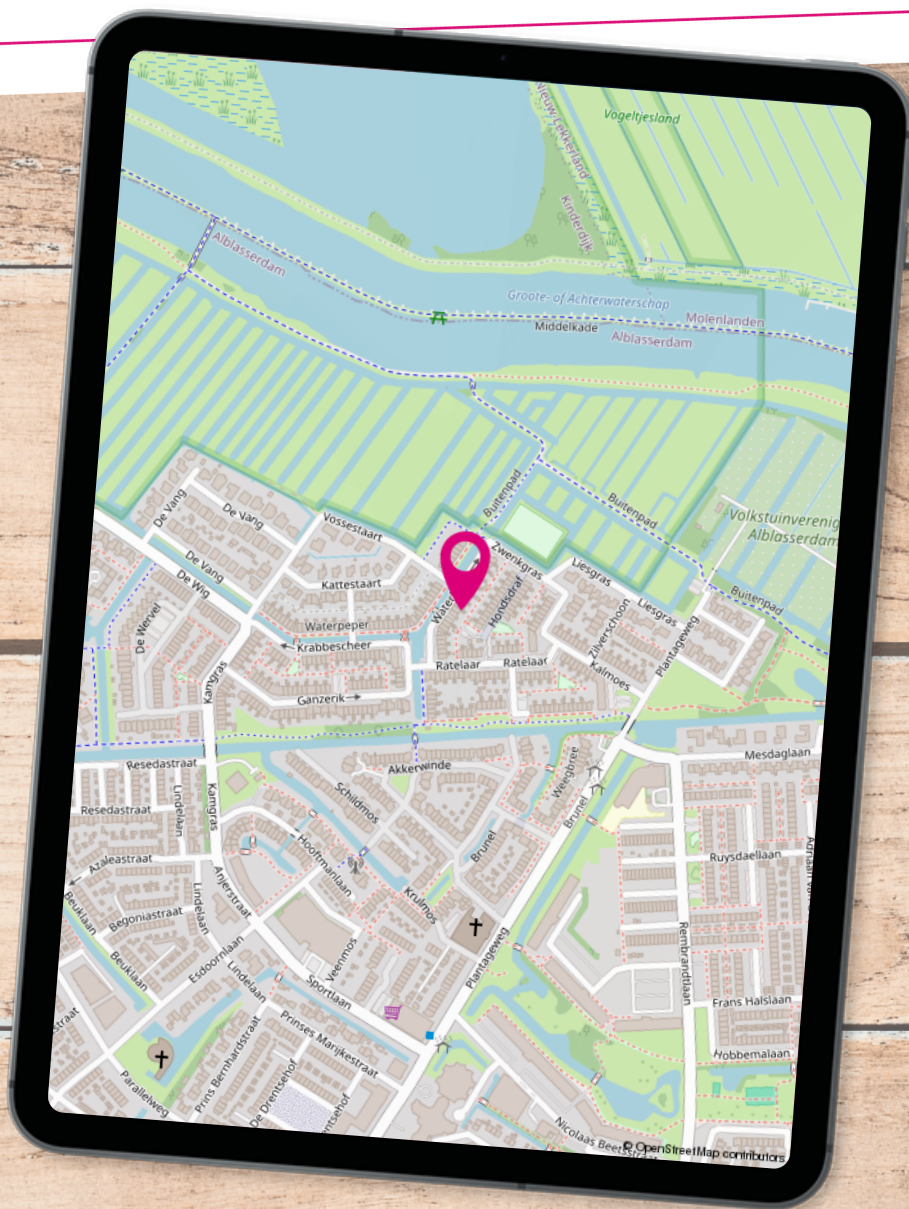
Uw referentie: Waterlelie 23



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 2546	
--------------------	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 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 Waterlelie ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, met het prachtige natuurgebied 'De Boezem' op een steenworp afstand. Daarnaast zijn voorzieningen zoals een speeltuin en sportcentrum in de buurt te vinden.

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		
Buitenverlichting	X		
Zonnepanelen	X		
(sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
(over) gordijnen		X	
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Houten vloer (delen)	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast/vriezer	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	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		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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.

Buurt - Alblasserdam / Blokweer Noord

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%

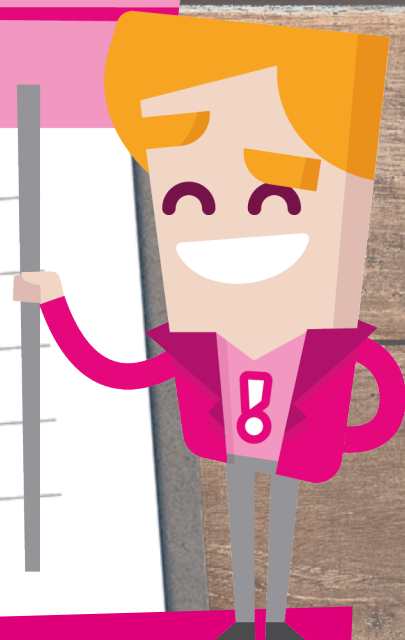


1,1 per huishouden

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
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