

A.G. Smitstraat 48

ALBLASSERDAM / 2951 VB

Karakteristieke woning
met diepe achtertuin!



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

69m²

Perceeloppervlakte

174m²

Externe bergruimte

14m³

Inhoud

329m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1948

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Ben je op zoek naar een woning met karakter, een diepe tuin en een schuur waar je u tegen zegt? Deze tussenwoning bied je een sfeervolle doorzoonkamer, vier slaapkamers en acht zonnepanelen. Hoewel je de keuken en badkamer waarschijnlijk wilt moderniseren, is de basis van dit huis (inclusief dakkapel, dakramen en een kelder) meer dan goed.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit

Omschrijving

Hal

Je komt binnen in een knusse hal met ruimte voor je garderobe. Hier vind je de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je via een opstapje de toiletruimte.

Toilet

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een staand closet en inbouwspots.

Meterkast: De meterkast is voorzien van zeven elektrische groepen, twee aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht en sfeervol door het balkenplafond en de houtkachel (ter overname). Aan zowel de voor- als achterzijde heb je rolluiken voor extra privacy en zonwering. Een uniek detail is de toegang tot de ruime kelder; een ruimte met een raam waar je verrassend veel spullen kwijt kunt (hier vind je ook de wasmachine-aansluiting).

Keuken

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is voorzien van zowel onder- als bovenkasten. Je vindt hier een oven, 4-pits gasstel, afzuigkap en een koel-vriescombinatie. Hoewel de keuken aan vervanging toe is, biedt de ruimte een mooie kans om hier jouw droomkeuken te realiseren. Via de achterdeur loop je zo de diepe tuin in en door het raam heb je gezellig zicht.

Overloop

De overloop geeft je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één ligt aan de voorzijde van de woning en is een prima slaap-, kinder- of werkkamer. De inbouwspots zorgen voor prima lichtinval en dankzij het aanwezige rolluik kun je de kamer heerlijk koel en donker houden.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee ligt aan de achterzijde van de woning en heeft ruimte afmetingen. Je hebt hier genoeg ruimte voor een groot tweepersoonsbed en de handige inbouwkast zorgt voor de nodige opbergruimte. Een uniek detail zijn de slimme inbouwspots met kleurverlichting; met een druk op de knop bepaal je zelf de sfeer in de kamer! Ook hier is een rolluik aanwezig voor een goede nachtrust.

Slaapkamer 3

Een fijne derde kamer, eveneens gelegen aan de achterzijde. Hoewel de ramen wat kleiner zijn, zorgen de inbouwspots voor voldoende licht. Het is een ideale kamer voor een slaapkamer, als hobbyruimte of als inloopkast. Uiteraard is ook deze kamer voorzien van een rolluik.

Badkamer

De huidige badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douchecabine, een wastafelmeubel en een designradiator. Het is een knusse ruimte die op dit moment prima te gebruiken is, maar we kunnen ons voorstellen dat je deze op korte termijn wilt vervangen. Je kunt hier een badkamer plaatsen die helemaal aansluit bij jouw woonwensen.

Omschrijving

Slaapkamer 4

Via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. Door de kunststof dakkapel en de maar liefst drie dakramen is dit een volwaardige en lichte vierde slaapkamer. De kamer is slim ingedeeld met houten knieschotten voor extra bergruimte en een ingebouwde boekenkast in het trapgat. De radiator is fraai weggewerkt met een steigerhouten ombouw. Zowel de dakramen als de dakkapel zijn voorzien van rolluiken. Hier hangt ook de Cv-ketel.

Voortuin

De voortuin op het zuidoosten is netjes betegeld en voorzien van een sierhekwerk, elektra- en wateraansluiting.

Achtertuin

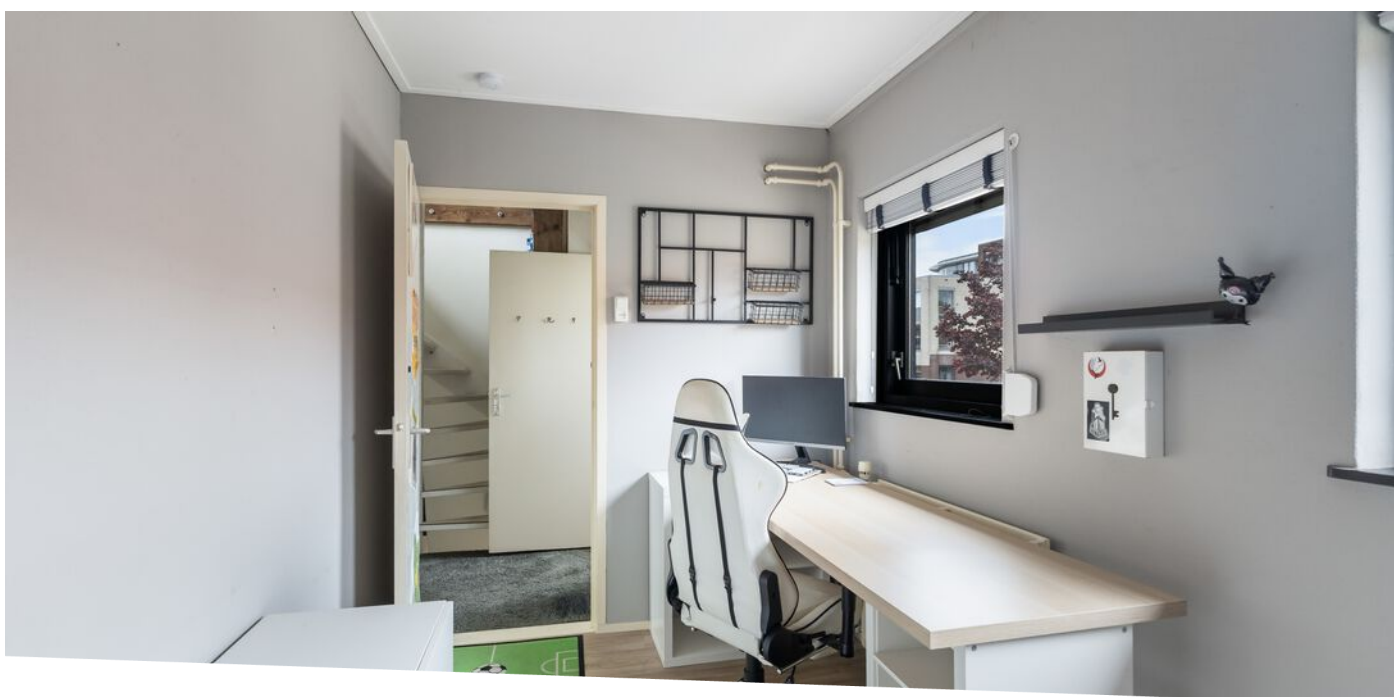
Wat een ruimte! De achtertuin is circa 16 meter diep en ligt op het noordwesten, waardoor je altijd wel een plekje in de zon of schaduw vindt. Langs de zijkant staat een houthok over de volle lengte van de tuin. Er is volop potentie voor een aanbouw, zonder dat dit ten koste gaat van je buitenruimte. De tuin is voorzien van sierbestrating en een wateraansluiting.

Schuur

De vrijstaande stenen schuur is een droom voor elke klusser. Dankzij het zadeldak heb je een flinke vliering voor extra opslag. De schuur is uitgerust met elektra, een werkbank en zelfs elektrische verwarming. Hier hangen ook de twee omvormers voor de acht zonnepanelen.









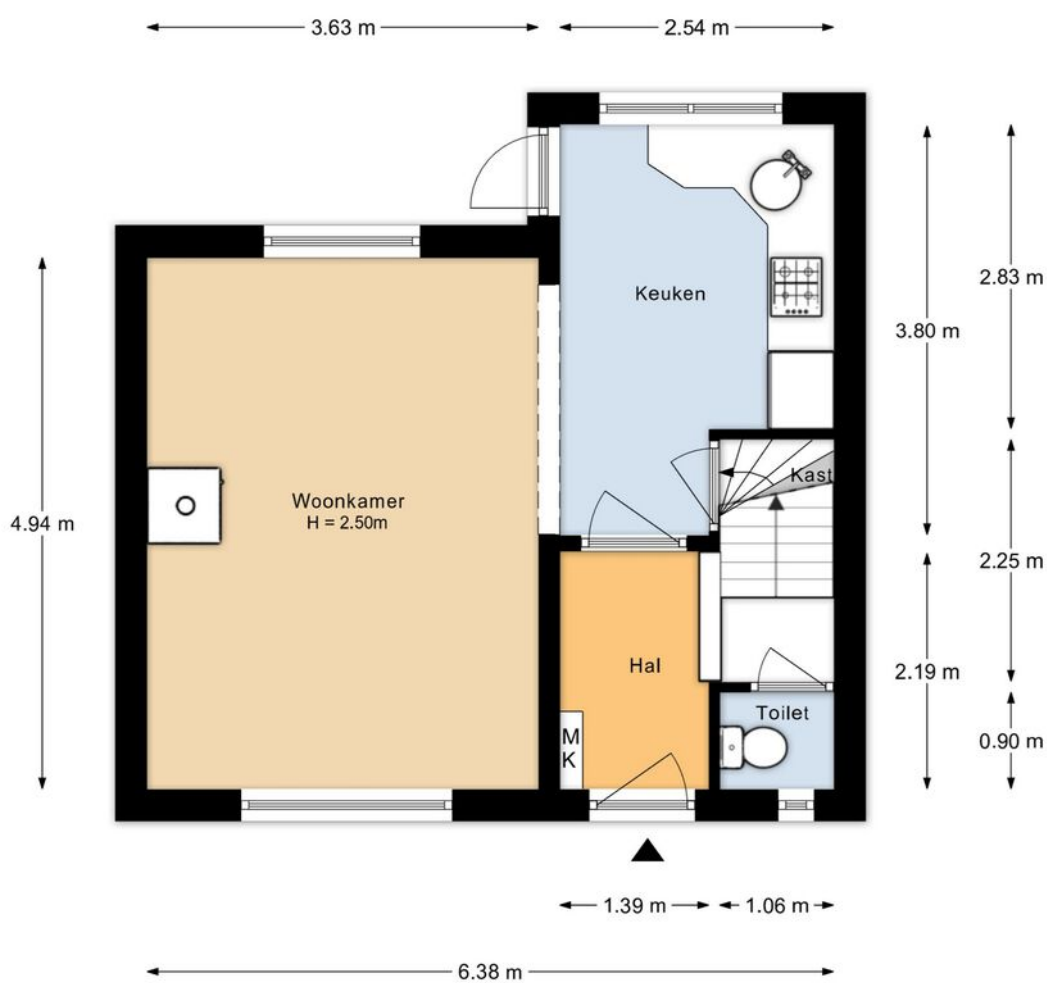






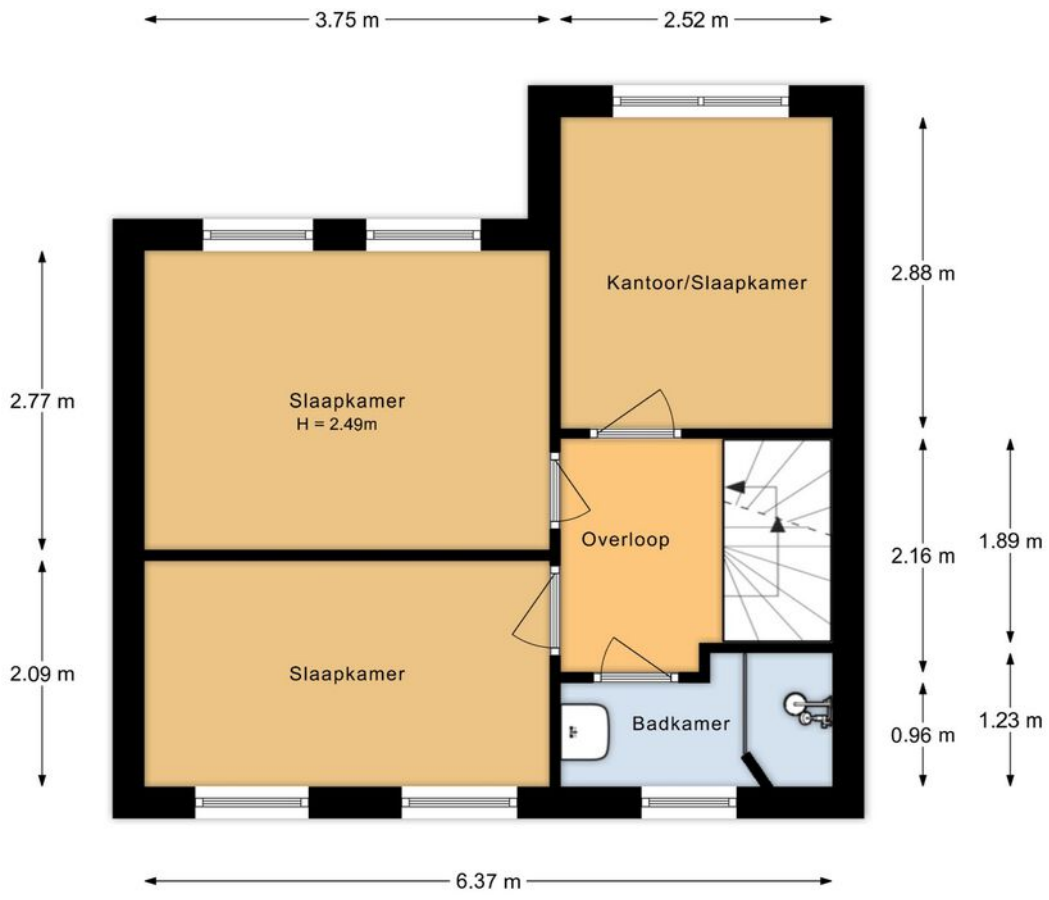


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

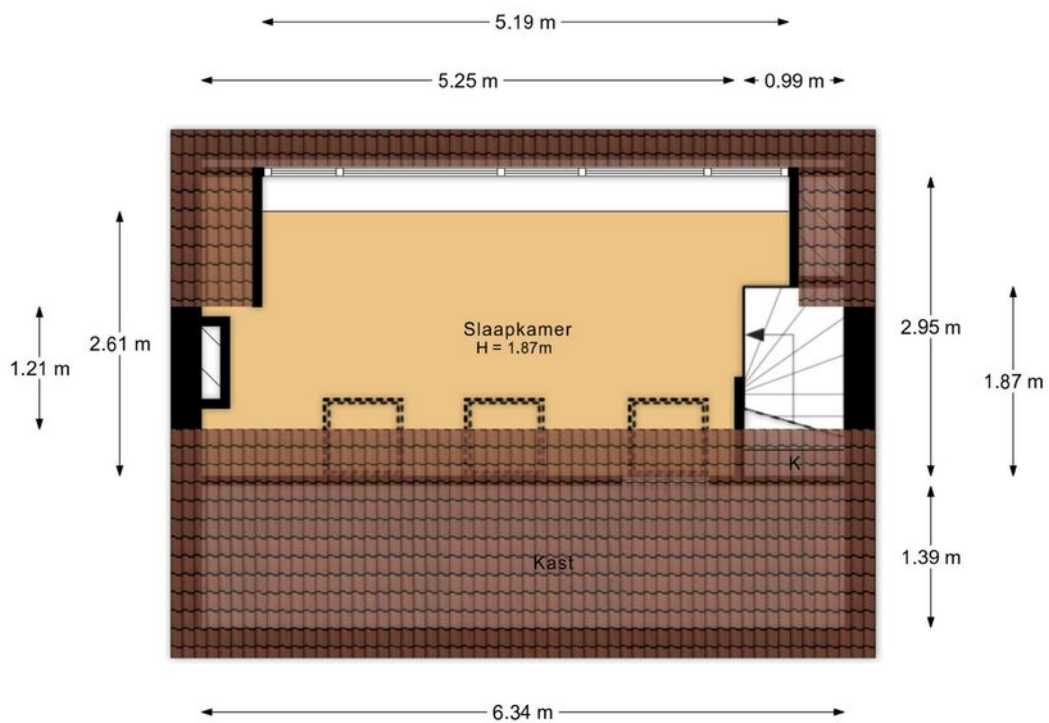




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.








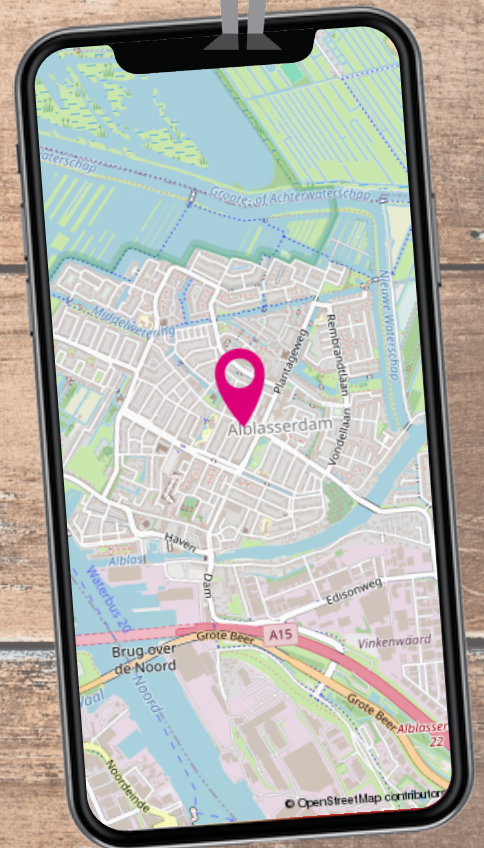
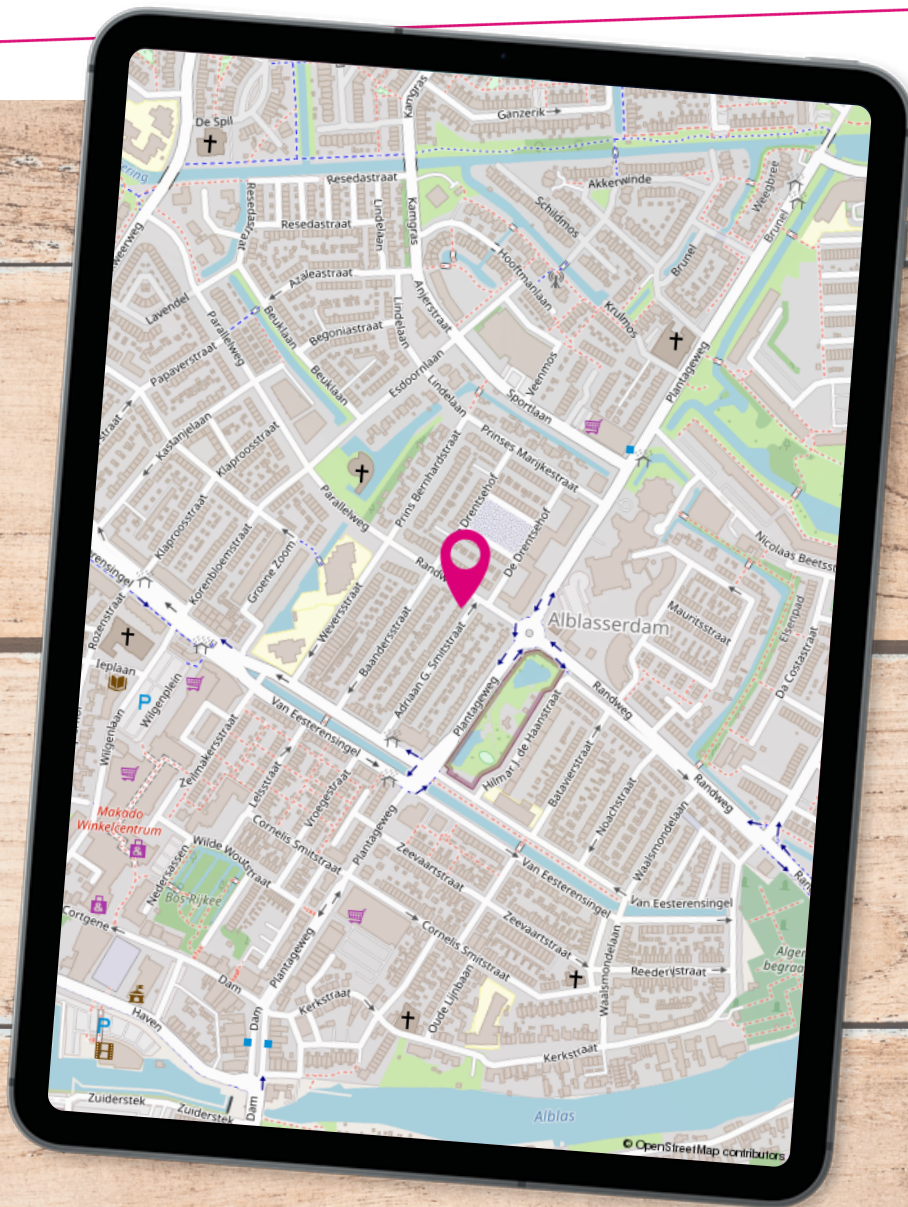
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.G. Smitstraat 48



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7800	
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	



Locatie op de kaart

De A.G Smitstraat ligt super centraal in de Drentsebuurt op korte afstand van diverse voorzieningen. Zo kun je gezellig naar de kinderboerderij lopen en ook het winkelcentrum 'Makado' en diverse basisscholen zijn lopend te bereiken.

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		
Diverse kleine boompjes en een passiebloem		X	
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	X		
Tuinhuis / buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Spiegelwanden	X		
Bed zolder	X		
Bed (aan muur vast) kamer voorzijde	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	X		
Wasmachine			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 / Drentse Buurt

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 33%

45 - 64: 26%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 27%

Koop / huur



Koop: 43%

Huur: 57%



51%



49%



0,8 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