

Batavierstraat 26

ALBLASSERDAM / 2951 AA

Kluswoning met kunststof
kozijnen en diepe tuin!



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

68m²

Perceeloppervlakte

142m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

267m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

1

Bouwjaar

1951

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

In de geliefde Kerkbuurt vind je deze tussenwoning met een solide basis. Hoewel de binnenzijde gedateerd is en modernisering gewenst is, zijn de belangrijkste investeringen al gedaan: de woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, spouwmuurisolatie (2022) en beschikt over een relatief jonge Cv-ketel. Relaxen doe je in de diepe achtertuin.

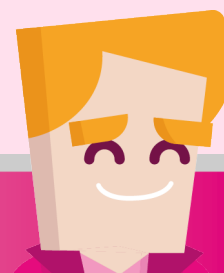
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Deze woning uit 1951 is jarenlang met plezier bewoond, maar is nu klaar voor een nieuwe generatie die het geheel naar de eisen van nu wil brengen. De indeling op de begane grond is speels aangepast, waardoor de keuken nu aan de voorzijde gesitueerd is. Wat deze woning onderscheidt van veel andere kluswoningen is het onderhoud aan de buitenzijde; de kunststof kozijnen en de HR-beglazing zorgen voor een goede basis. Met een diepe achtertuin op het noordwesten kun je hier na een dag klussen heerlijk van de middag- en avondzon genieten.

INDELING

Hal

Via de kunststof voordeur kom je in de hal met ruimte voor een kapstok. De hal geeft toegang tot de woonkamer, meterkast en toiletruimte.

Toilet

Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. De ruimte is praktisch gesitueerd onder de trap. Hoewel functioneel, zal ook deze ruimte waarschijnlijk worden meegenomen in de modernisering.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en inbouwspots. De indeling is uniek. De trap naar de verdieping is netjes weggewerkt achter een wand en de keuken is aan de voorzijde bij de kamer getrokken. De zithoek aan de achterzijde geeft via de achterdeur direct toegang tot de diepe tuin. Aan de achterzijde hangt tevens een zonnescerm. Door de diepte van de tuin is er volop ruimte voor een grote uitbouw. Een uitbouw met een

gave schuifpui behoort hier absoluut tot de mogelijkheden, waardoor je de woonkamer kunt vergroten zonder dat dit ten koste gaat van het buitengevoel.

Keuken

De open keuken staat in een recht blok onder het grote raam aan de voorzijde. Je vindt hier een 4-pits gasstel, afzuigkap, koelkast en een oven/magnetroncombinatie. Een close-in boiler zorgt voor direct warm water. Hoewel de keuken functioneel is, biedt de ruimte volop kansen voor een moderne droomkeuken.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop is opvallend ruim. Hier ligt een grote kans. Met het plaatsen van een wand creëer je hier heel eenvoudig een extra slaap- of werkkamer. Vanaf de overloop heb je tevens toegang tot de vliering.

Slaapkamer 1

Momenteel is er één zeer riante slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over twee grote ramen richting de tuin, een vaste inbouwkast en inbouwspots.

Badkamer

De badkamer is ruim van opzet en volledig betegeld. Je vindt hier een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel, elektrische ventilatie, inbouwspots en een tweede toilet. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier. Een ruime, lichte badkamer die vraagt om een moderne update.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Vliering

Via een luik op de overloop is de vliering bereikbaar. Hier hangt de Cv-ketel (Remeha Avanta, 2017) en heb je de nodige extra bergruimte. Er is hier echter veel meer mogelijk. Denk aan het creëren van een extra slaap- of hobbykamer door middel van een nokverhoging. In combinatie met een vaste trap maak je van deze bergzolder een volwaardige nieuwe woonverdieping.

TUIN

Voortuin

De voortuin (afm. ca. 5.50 x 5.00) is aangelegd met sierbestrating en grind. De tuin is gelegen op het zuidoosten waardoor je hier al vroeg in het zonnetje kunt zitten.

Achtertuin

De achtertuin is met een diepte van ruim 13 meter heerlijk ruim. De tuin is speels ingedeeld met een terras bij de woning, een trappetje naar beneden en een gedeelte met grind, een mooie boom en een waterput. Achterin staat een houten schuur. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Schuur

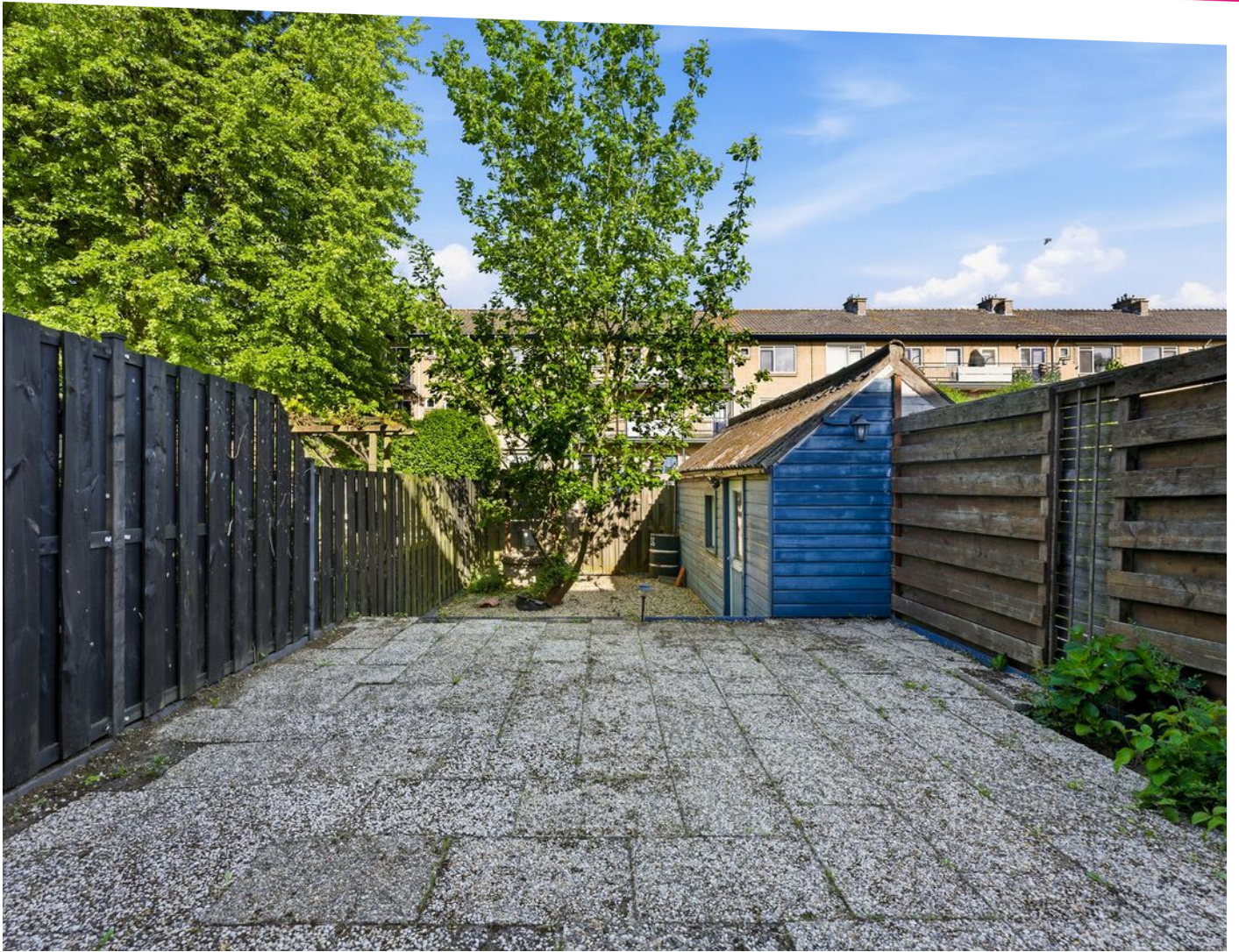
De houten schuur is voorzien van elektra.





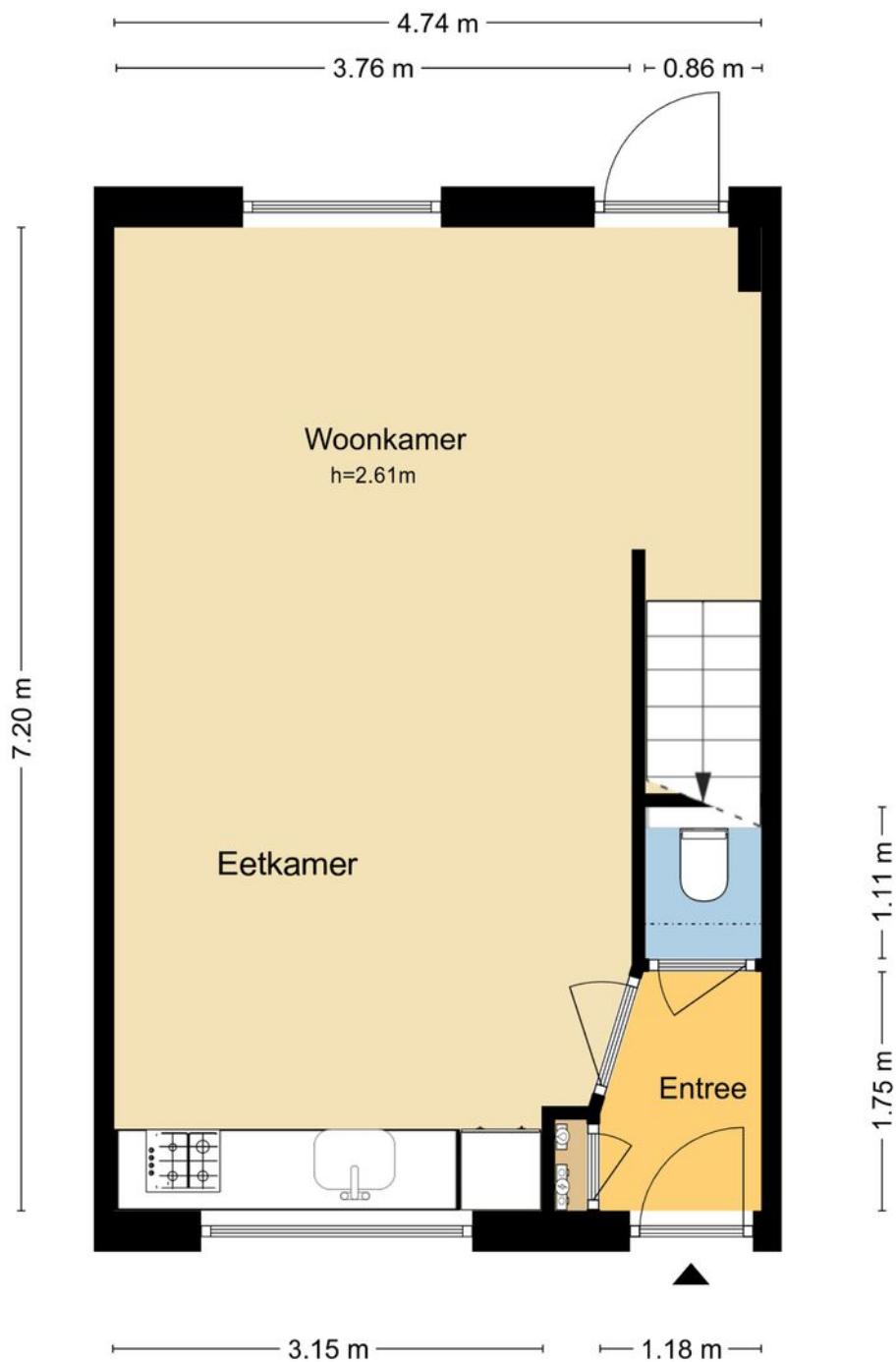






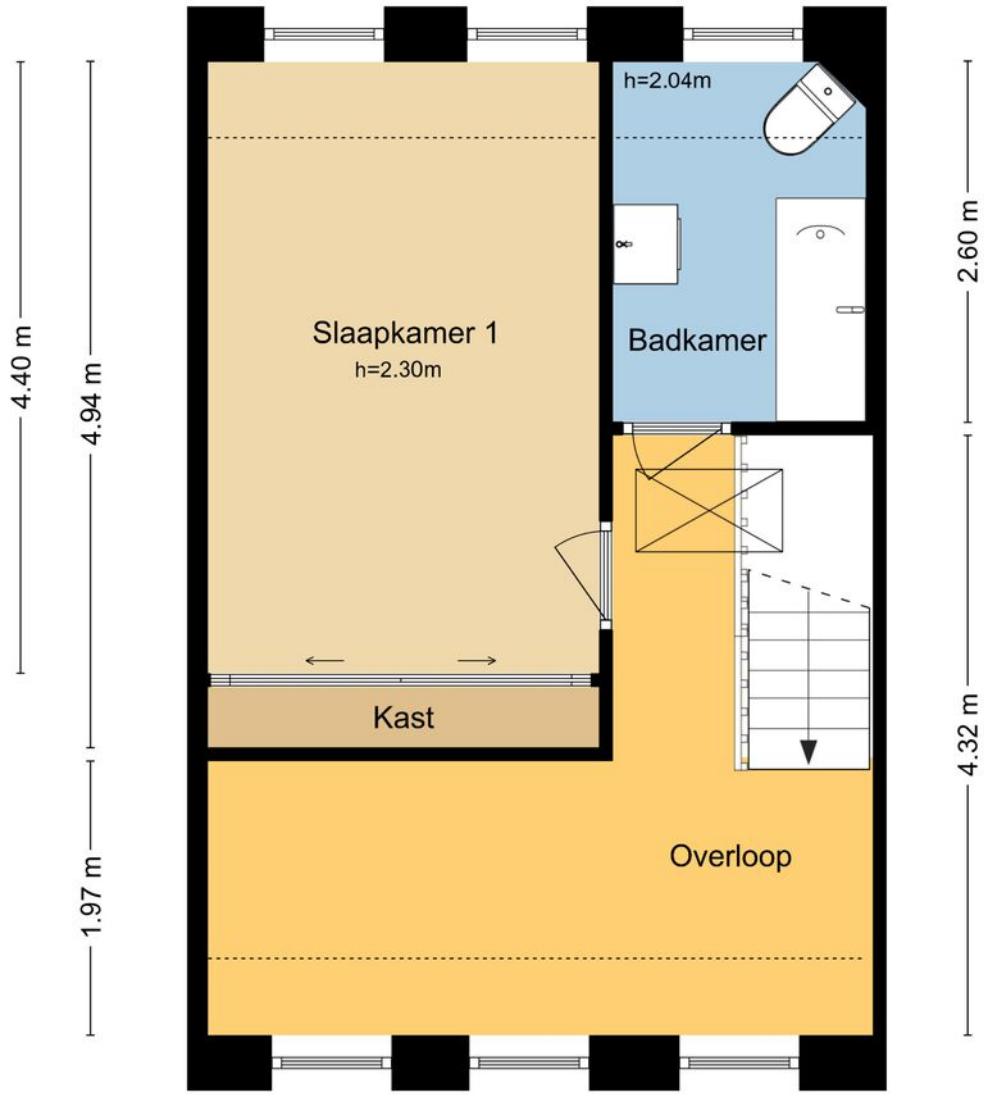


Plattegronden



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

2.81 m 1.83 m



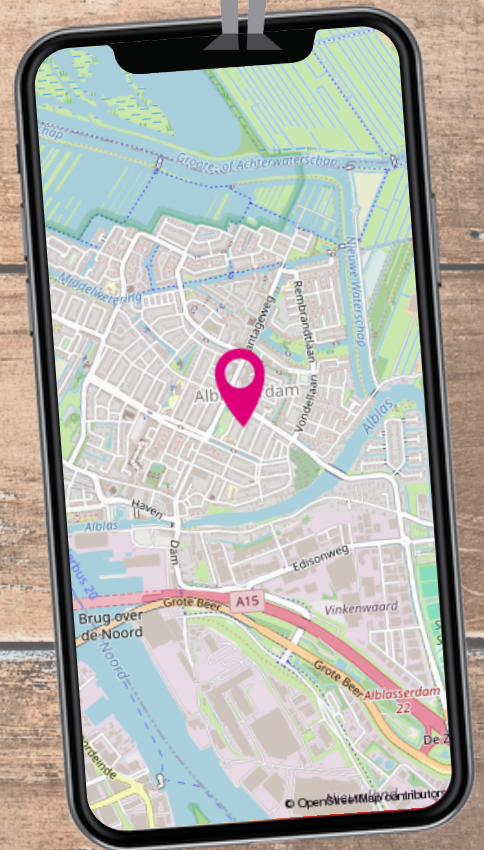
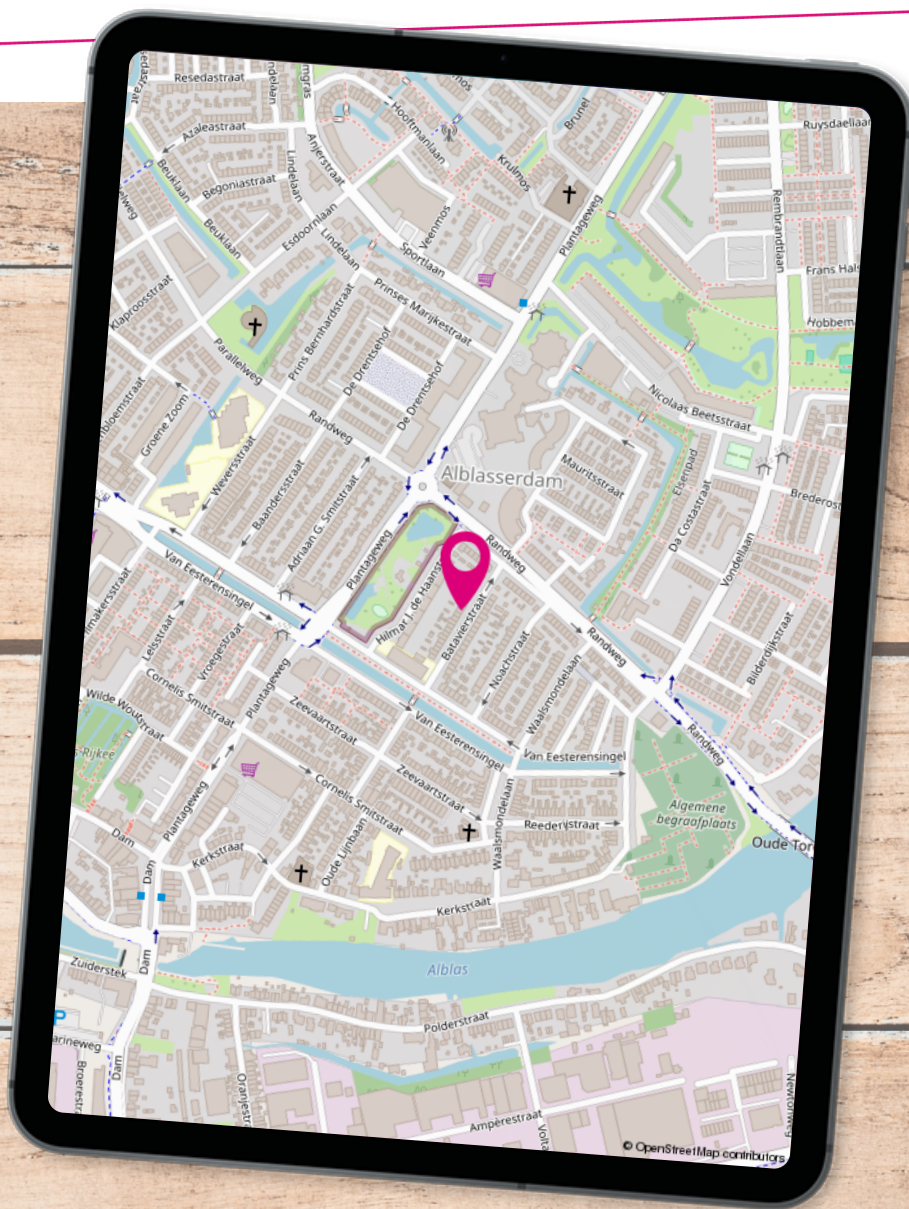
4.40 m
4.94 m
1.97 m

2.60 m
4.32 m

4.79 m

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





Locatie op de kaart

De Batavierstraat is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het centrum van Alblasserdam. Voorzieningen zoals een basisschool, kinderboerderij, speeltuin, winkelcentrum en uitvalswegen zijn op korte afstand 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 | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/buitenberging | X | | |
| (Sier)hek | X | | |
| Vlaggenmast(houder) | X | | |
| Woning | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Raamdecoratie, te weten | | | |
| Gordijnrails | X | | |
| Gordijnen | X | | |
| Rol gordijnen | X | | |
| Jaloezieën | X | | |
| (Losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| Vloerbedekking | X | | |
| Plavuizen | X | | |
| Warmwatervoorziening / CV | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Boiler | X | | |
| Thermostaat | X | | |
| Open haard, houtkachel | | | |
| Radiator(en) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| (Gas)fornuis | X | | |
| Afzuigkap | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Combi-oven/combi-magnetron | X | | |
| Koel-vriescombinatie | X | | |
| Vaatwasser | 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 | | |
| Legplanken | X | | |
| Spiegelwanden | X | | |
| Sanitaire voorzieningen | | | |
| Badkameraccessoires | X | | |
| Wastafel(s) | X | | |
| Toiletaccessoires | 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.

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