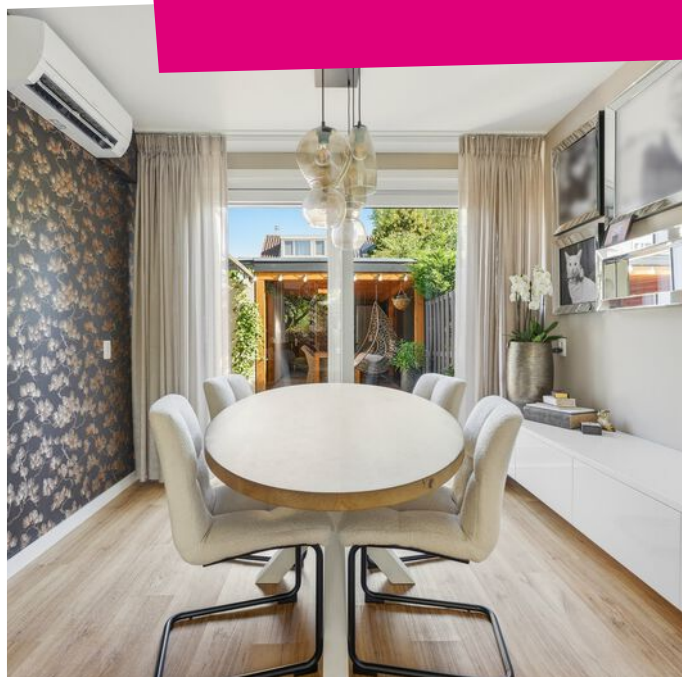


Van Lennepstraat 72

ALBLASSERDAM / 2951 TM

Ruime en energiezuinige
tussenwoning!



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

116m²

Perceeloppervlakte

161m²

Externe bergruimte

9m²

Inhoud

406m³

Tuinligging

Noorden

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1970

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Deze royale tussenwoning in de populaire Schrijversbuurt combineert comfort met duurzaamheid. Met maar liefst 17 zonnepanelen, diverse isolatiemaatregelen, rondom kunststof kozijnen en een gloednieuwe airconditioning (2022) geniet je hier van lage energielasten en een heerlijk binnenklimaat. Door de ligging woon je hier erg rustig.

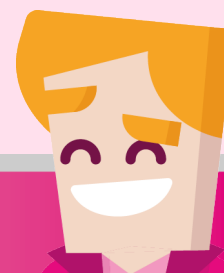
Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

Je stapt de woning binnen in een ruime, lange hal die helemaal doorloopt naar de keuken aan de achterzijde. Er is meer dan genoeg ruimte voor de garderobe. Direct valt de PVC-vloer op, die doorloopt naar de woonkamer. De hal biedt toegang tot de meterkast, een praktische trapkast, de toiletruimte, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Middels een schuifdeur met roedeverdeling bereik je de woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 10 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De toiletruimte is volledig betegeld en uitgerust met een zwevend closet, een fonteintje, inbouwspots en elektrische ventilatie. De afwerking is wat gedateerd, wat je de perfecte kans biedt om deze ruimte geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer is een heerlijk grote en lichte leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met een rustig uitzicht over de parkeerhof en een handig zonnescerm. Een echte eyecatcher is de verzonken tv-opstelling met prachtig Elitis behang en het strakke, lage meubel over de gehele lengte. Dankzij de moderne airconditioning (2022) blijft de temperatuur hier altijd comfortabel. Aan de achterzijde is de eethoek gesitueerd, waar de grote schuifpui binnen en buiten gezellig met

elkaar verbindt.

Keuken

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De moderne opstelling bestaat uit twee rechte blokken en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie, koelkast en een vaatwasser. Via de achterdeur loop je zo de tuin in.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Alle slaapkamers in de woning zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één ligt aan de achterzijde en is voorzien van een grote kunststof pui die toegang geeft tot het balkon over de volledige breedte van de kamer. Een ideale tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

Slaapkamer 2

De hoofdslaapkamer ligt ook aan de achterzijde. Dit is een heerlijk ruime kamer met een praktische vaste kast.

Slaapkamer 3

Deze sfeervolle en verrassend ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartij is dit een heerlijk lichte kamer waar met gemak een tweepersoonsbed in past.

Omschrijving

Badkamer

De badkamer is deels betegeld en slim ingedeeld met een douchecabine, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Een raampje zorgt hier voor een prettige, natuurlijke ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een dakraam, extra bergruimte achter de knieschotten, de opstelplaats van de Cv-ketel en de omvormer voor de zonnepanelen.

Slaapkamer 4

Dankzij de brede kunststof dakkapel aan de achterzijde is dit een grote vierde slaapkamer geworden. De kamer is voorzien van inbouwspots, handige knieschotten en beschikt zelfs over een eigen fonteintje.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Een groot pluspunt van deze woning is de grote voortuin (ca. 7.50 x 6.20 meter) op het zonnige zuiden. De tuin is strak aangelegd met sierbestrating en ronde plantenborders. Dankzij de ligging aan de parkeerhof (alleen bestemmingsverkeer) zit je hier heerlijk rustig en beschut. De voortuin is voorzien van een zonnescherm, elektra, water en een afdakje boven de voordeur.

Achtertuintuin

De achtertuin (ca. 10.00 x 6.20 meter) is gelegen op het noorden en is maximaal benut voor het buitenleven. Er is een grote, sfeervolle

overkapping gebouwd met een lichtkoepel en ingebouwde spots. Onder deze overkapping staat momenteel een heerlijke, nieuwe jacuzzi die ter overname wordt aangeboden. Via de poort is er toegang tot het achtergelegen pleintje.

Garage

De voormalige garage is momenteel opgesplitst, waarbij het voorste deel is getransformeerd tot de comfortabele overkapping. De originele, automatische roldeur aan de achterzijde zit er nog in. Het achterste gedeelte is ideaal om fietsen te plaatsen. Er is een extra groep aanwezig voor de zonnepanelen. Mocht je de voorkeur geven aan een volledige garage voor de auto of een motor, dan is de originele situatie weer te herstellen.



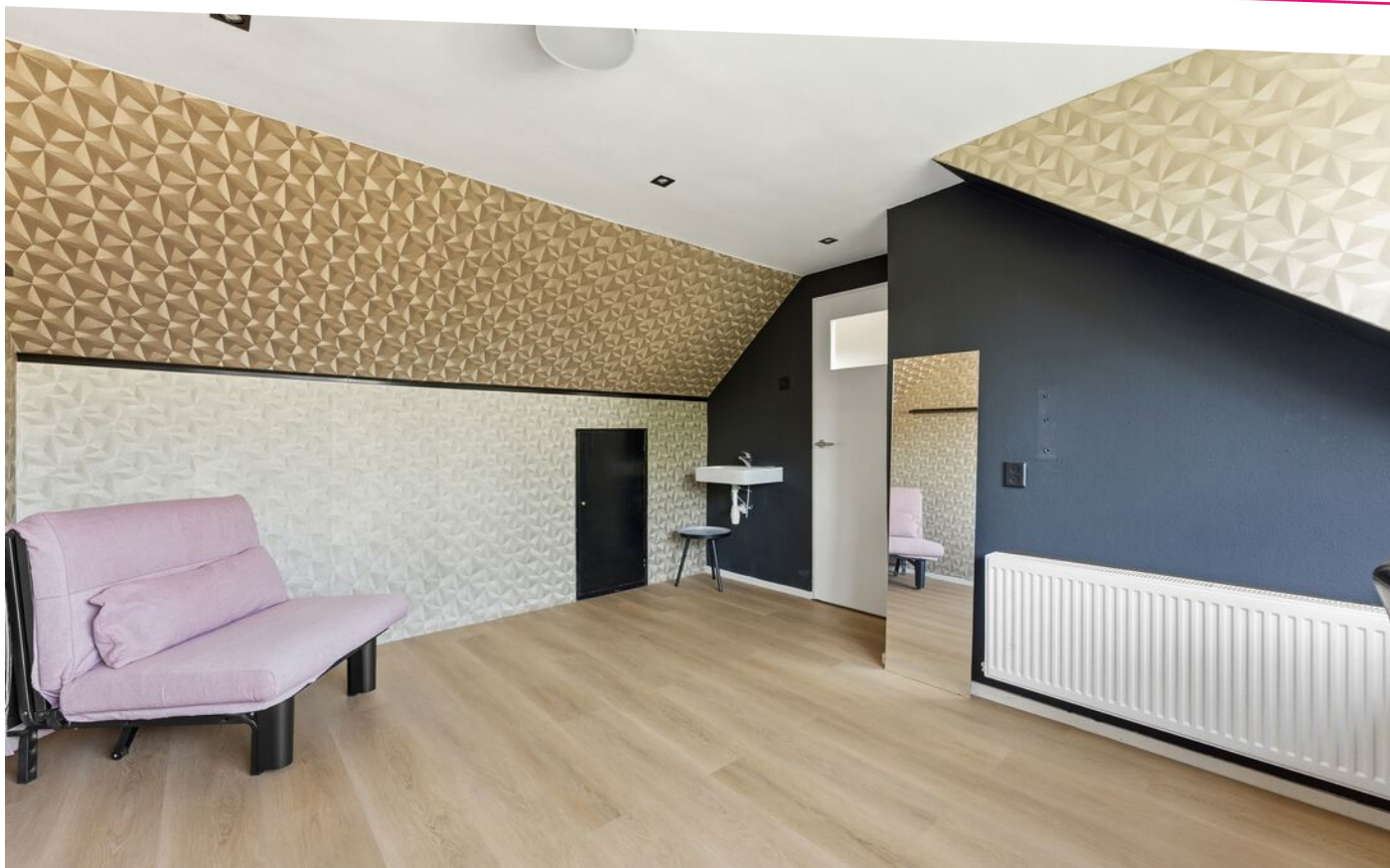


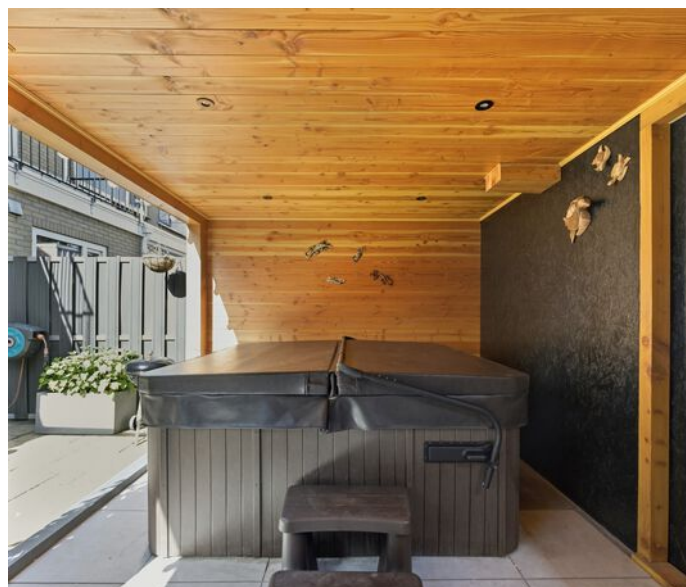


Overall kunststof kozijnen met HR++ beglazing!









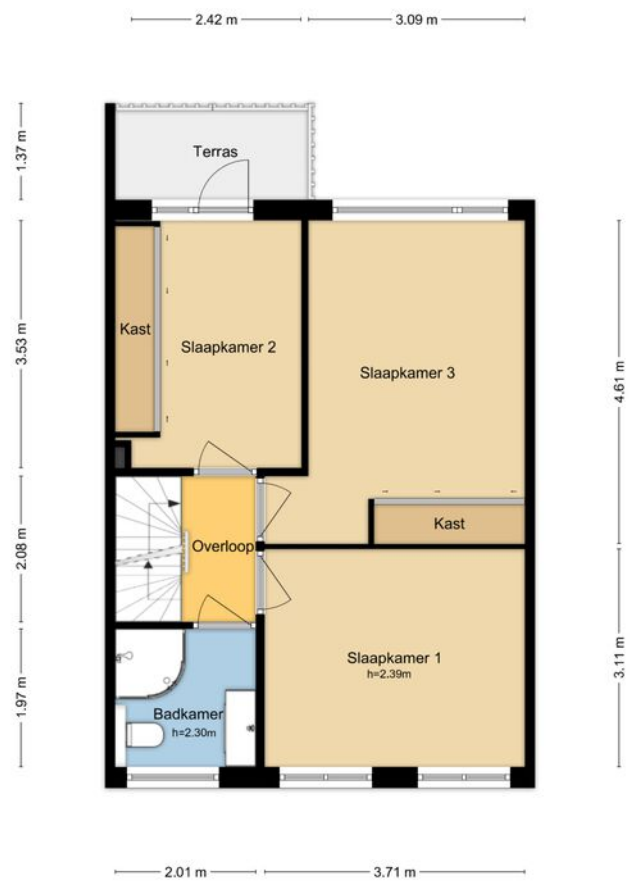


Plattegronden



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

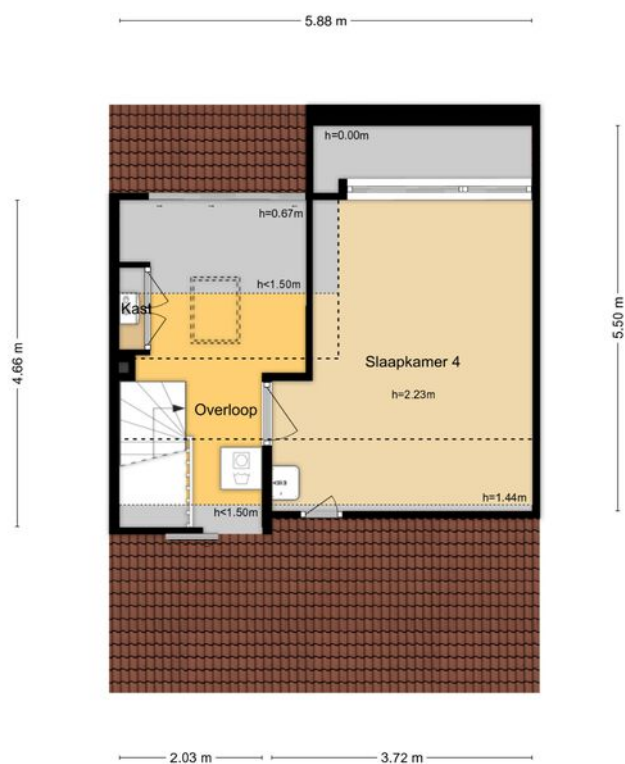




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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





MAATVOORINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wyz-Zien.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Lennepstraat 72

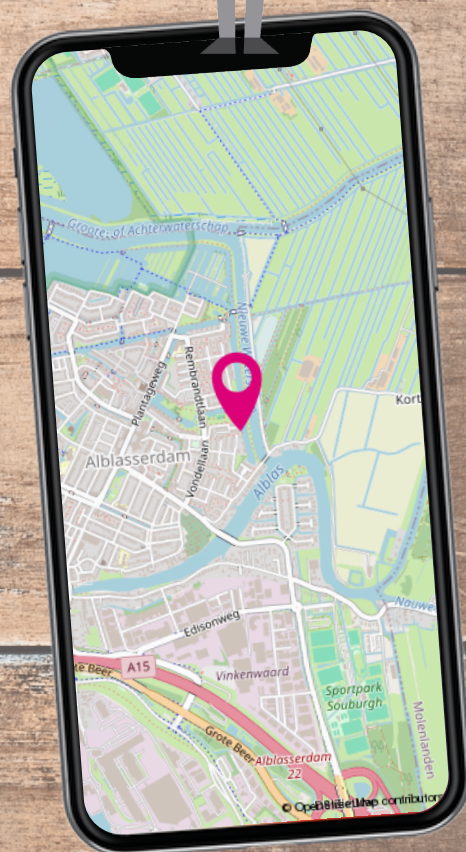
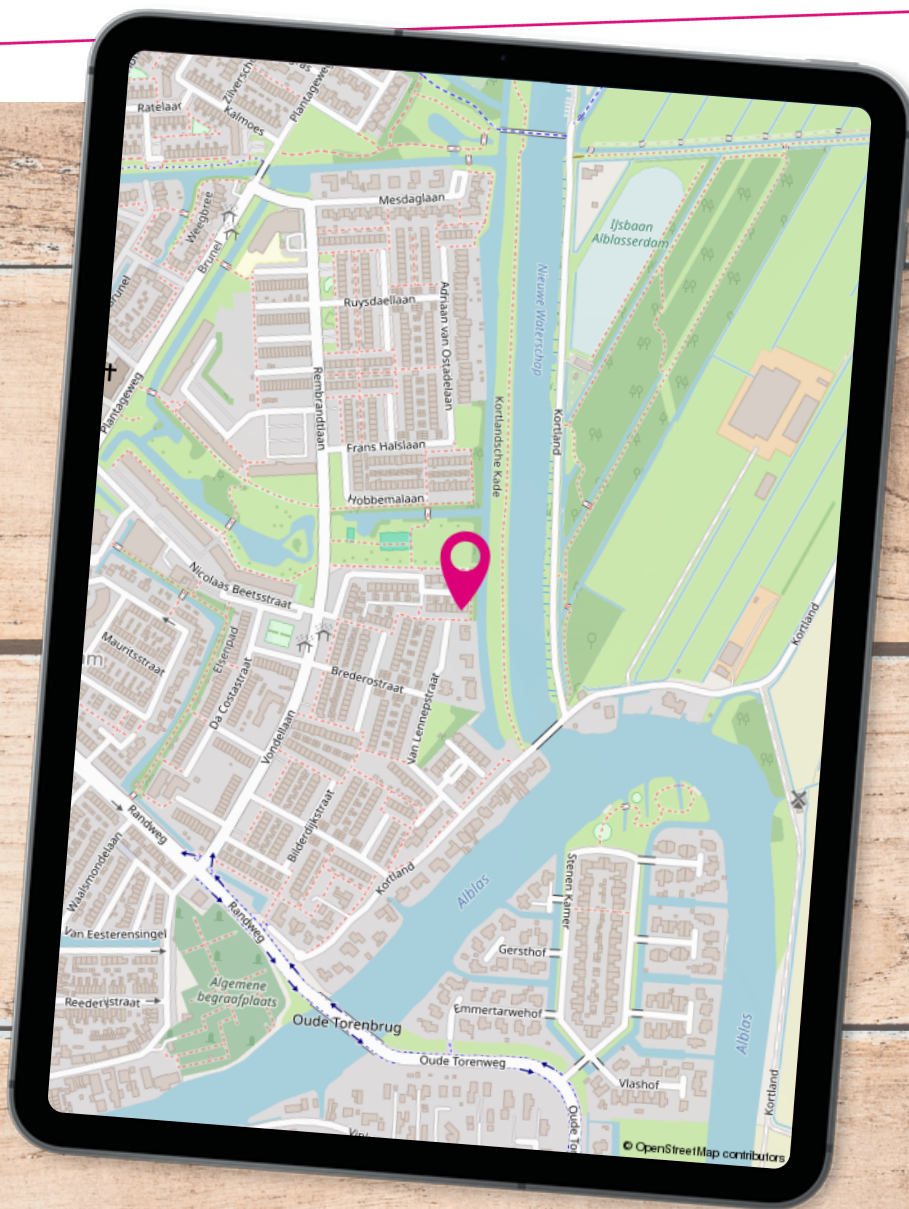


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1143	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 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

Je woont hier in een ruime woning met een rustige ligging aan een parkeerhof. Loop je naar de rand van het huizenblok, dan kijk je zo weids de polder in. Scholen, supermarkten en het openbaar vervoer liggen op korte afstand.

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		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie		X	
Zonwering buiten	X		
(Klok) thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterontharder	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen / overgordijnen		X	
Rolgordijnen / vitrages		X	
Jaloezieën / lamellen		X	
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat		X	
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie en boiler	X		
CV-Wifi Thermostaat (kranen) systeem		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat / afzuigkap	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers		X	
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
HUE ledstrip keukenbladen	X		
HUE Plafondlamp (zolder)		X	
Spots (5st) zolder	X		
Spots (4st) Spa ruimte	X		
Plafond lampen (3st) douche	X		
Armatuur van spots (alle ruimten)	X		
Led-strips zoldertrap	X		
Wandlamp (kubus) aan garage tbv overkapping	X		
Lamp binnenterrein aan garage (eigendom van VBE)	X		
Led Balk (2st) in garage (inclusief bewegings-sensor)	X		
Spots (2st) afdak voordeur	X		
Led-strook en bovenlicht douche-meubel	X		
Sierverlichting overkapping		X	
Led-spot steenvorm voortuin	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten en boeken / legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires en toiletaccessoires	X		
Jacuzzi / whirlpool			X
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafelmeubel / toiletkast / toiletpot	X		
Overige zaken, te weten:			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Waterslagdemper (wasautomaat)	X		
Modem internet		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 / Schrijversbuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 14%

25 - 44: 21%

45 - 64: 25%

65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 57%

Huur: 43%



51%



49%



1,0 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



funda



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,3



*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!

