

Stenen Kamer 28

ALBLASSERDAM / 2952 ED

Royale tweekapper met
vijf slaapkamers en garage!



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

163m²

Perceeloppervlakte

295m²

Ov. inpandige ruimte

18m²

Inhoud

658m³

Tuinligging

Westen

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

2017

Energielabel

A+



Steef! woningbeoordeling

Gelegen in de geliefde buurt Klein Alblas bevindt zich deze twee-onder-een-kapwoning. De jonge woning biedt veel leefruimte dankzij de royale uitbouw op de begane grond en dubbele dakkapellen op zolder. Met zonnepanelen, 5 volwaardige slaapkamers, een garage en een zonnige achtertuin op het westen geniet je hier van optimaal comfort en woongemak!

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

Je komt de woning binnen via een ruime, lichte hal. Vanuit hier heb je toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast

De meterkast is voorzien van elf elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar. In de kruipruimte bevindt zich een Aquacell waterontharder.

Toilet

Volledig betegelde, nette toiletruimte voorzien van een zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

Lichte en royale living waar door de riante uitbouw volop ruimte is voor een comfortabele zithoek en eethoek. De gehele begane grond is afgewerkt met strakke keramische houtlook tegels met aangename vloerverwarming. De grote aluminium schuifpui laat het daglicht rijkelijk binnenstromen en haalt het buitenleven echt naar binnen.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de stijlvolle, hoogglans witte open keuken met een donker aanrechtblad. De keuken biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van inbouwspots en inbouwapparatuur (een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven met stoomfunctie, koelkast en vriezer). In 2024 zijn zowel de vaatwasser als de Quooker (Cube Combi voor kokend, gefilterd en bruisend water) vernieuwd! Tijdens het koken

geniet je van het rustige uitzicht aan de voorzijde.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De ruime overloop is afgewerkt met een nette laminaatvloer die doorloopt in de slaapkamers. De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde, voorzien van veel lichtinval en uitzicht over de wijk. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 2

Royale ouderslaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een praktische en nette kastenwand.

Slaapkamer 3

Fijne derde slaapkamer, eveneens gelegen aan de achterzijde en uitermate geschikt als kind- of werkkamer.

Badkamer

De badkamer (2017) is keurig onderhouden, volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een ligbad, een meubel met geïntegreerde wastafel, een tweede zwevend toilet en mechanische ventilatie. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Overloop en wasruimte

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een aparte wasruimte met daglicht, voorzien van de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de opstelplaats van de Cv-ketel, mechanische-ventilatiebox en de omvormer voor de zonnepanelen.

Slaapkamer 4

Aan de voorzijde gelegen, zeer royale en lichte slaapkamer dankzij de aanwezige dakkapel en afgewerkt met een nette laminaatvloer en gesausde wanden.

Slaapkamer 5

Aan de achterzijde gelegen, eveneens een volwaardige en lichte slaapkamer door de tweede dakkapel. Hiermee telt de woning in totaal maar liefst vijf fijne slaapkamers!

BUITENRUIMTE

Voortuin

Keurig aangelegde voortuin op het oosten, afgewerkt met sierbestrating, tuinborders en grind. De oprit biedt ruime parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en geeft toegang tot de garage.

Achtertuint

De verzorgde achtertuin (ca. 13.20 x 9.85 m) heeft een uitstekende zonligging op het westen. De tuin is voorzien van sierbestrating, een mooi gazon, tuinborders en een terras aan de achtergevel. Onder de sfeervolle houten overkapping (ca. 3 x 4 m) kun je 's avonds heerlijk beschut zitten. De overkapping beschikt over een

wandcontactdoos met trafo voor de tuinverlichting. De tuin heeft rondom een nette erfafscheiding, buitenkraan, zonnescherm met verlichting en een handige achterom.

Garage

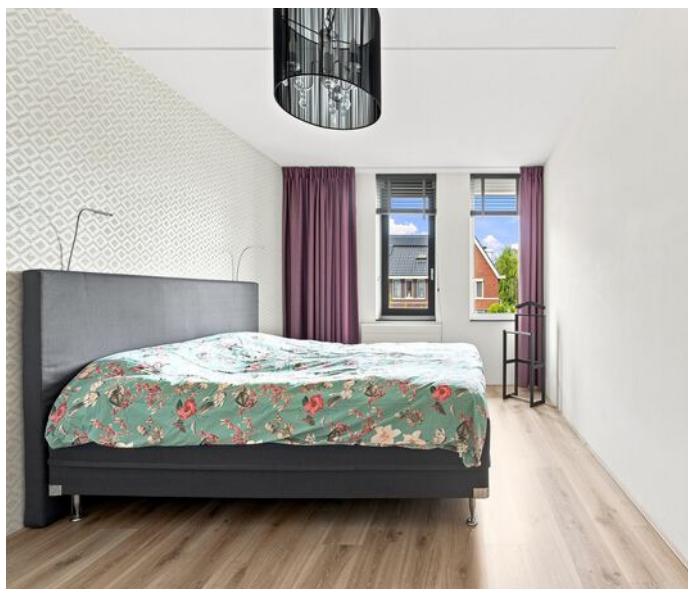
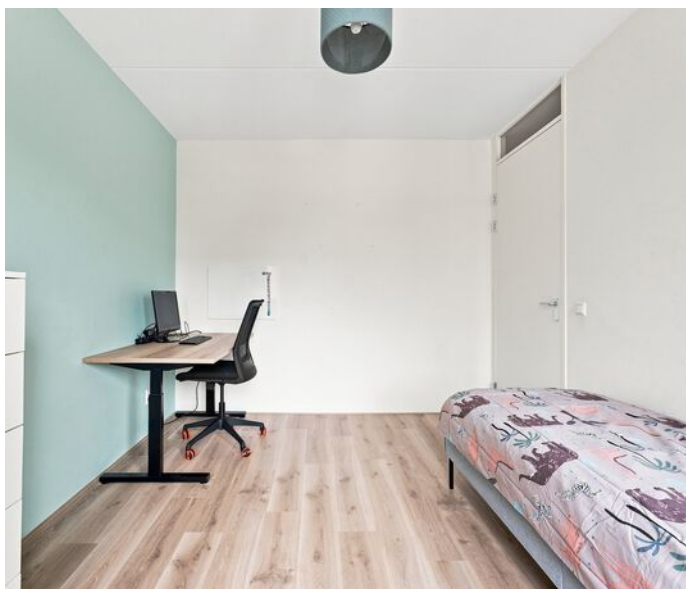
Aangebouwde, ruime garage met doorloop naar de tuin, voorzien van elektra. De garage biedt ruimte voor het plaatsen van één auto.

In de omgeving kun je heerlijk wandelen langs het water en zodra het in de winter vriest, schaats je vanuit hier zo richting de molens van Kinderdijk.





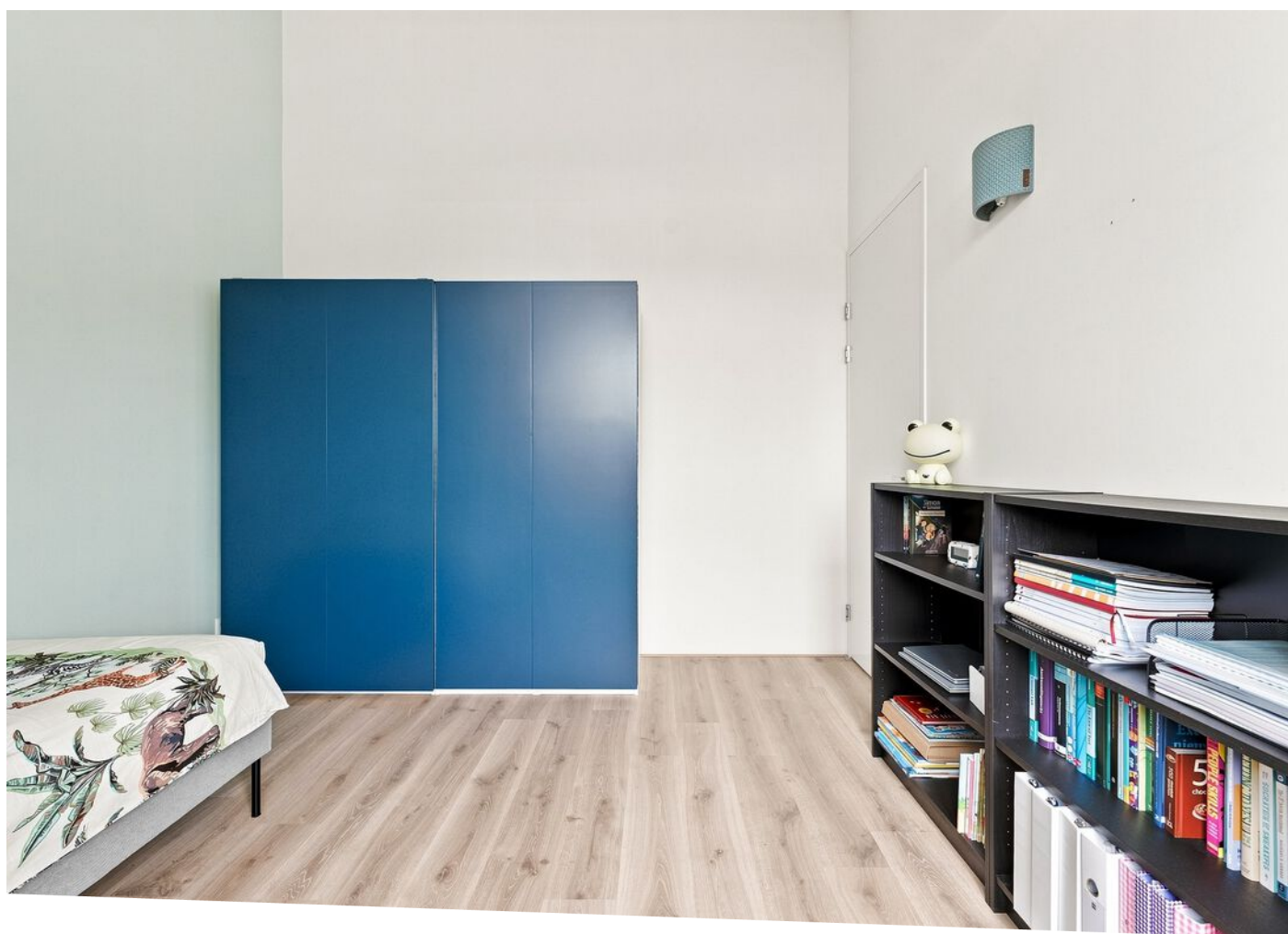






*In totaal vijf slaapkamers!
Veel lichtinval!*



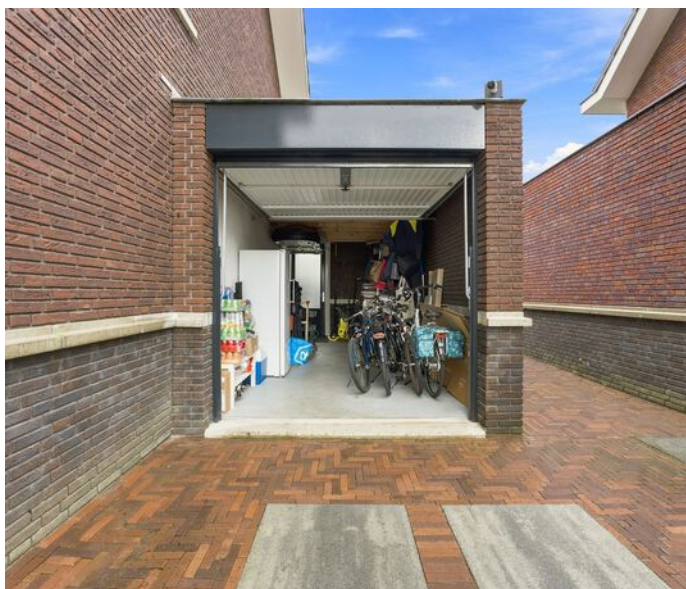










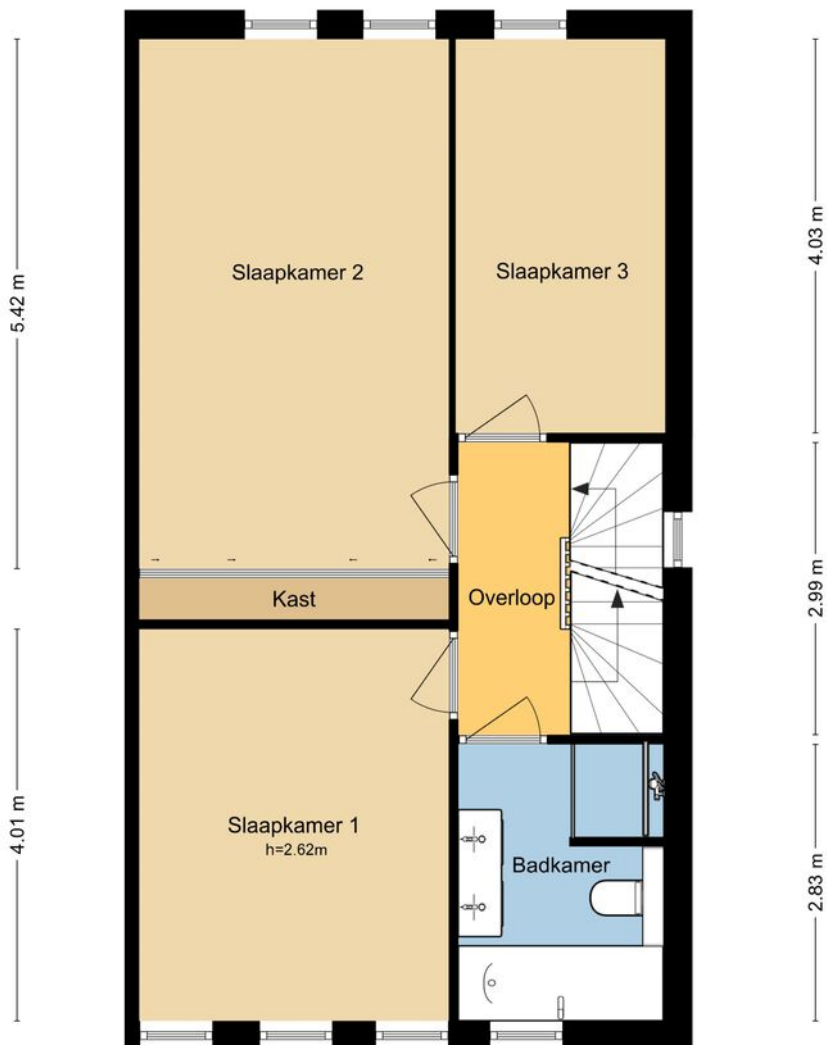


Plattegronden



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

3.17 m 2.14 m



3.17 m 2.09 m

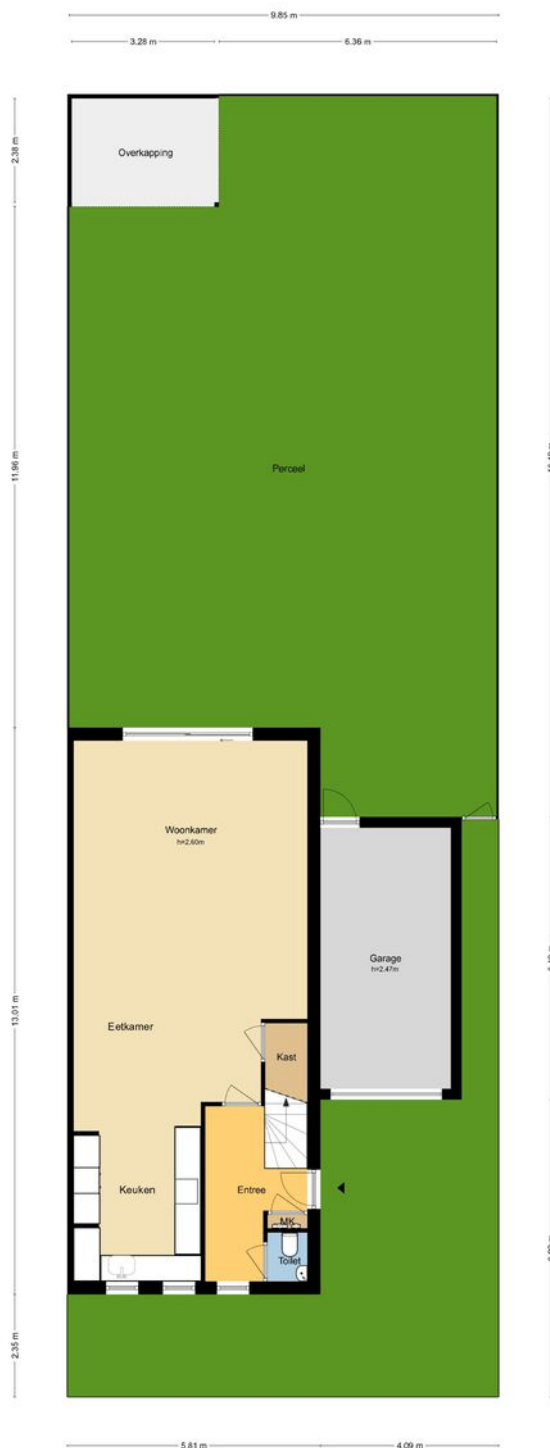
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wv-Zen.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stenen Kamer 28



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

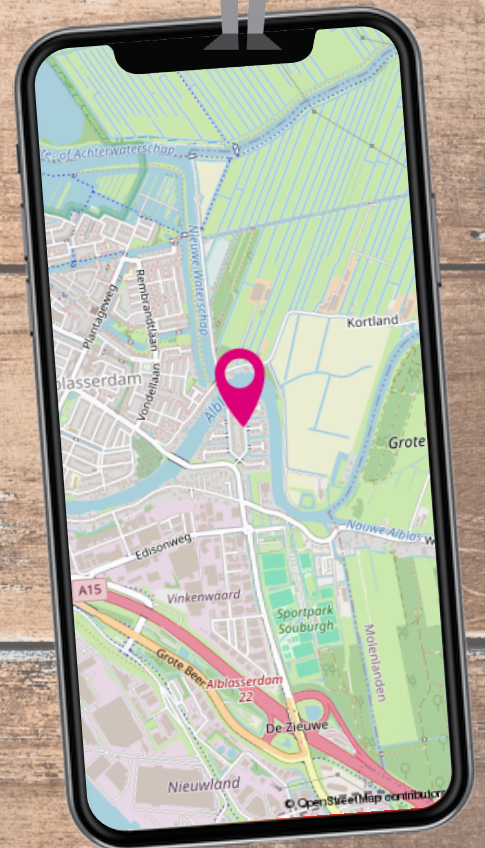
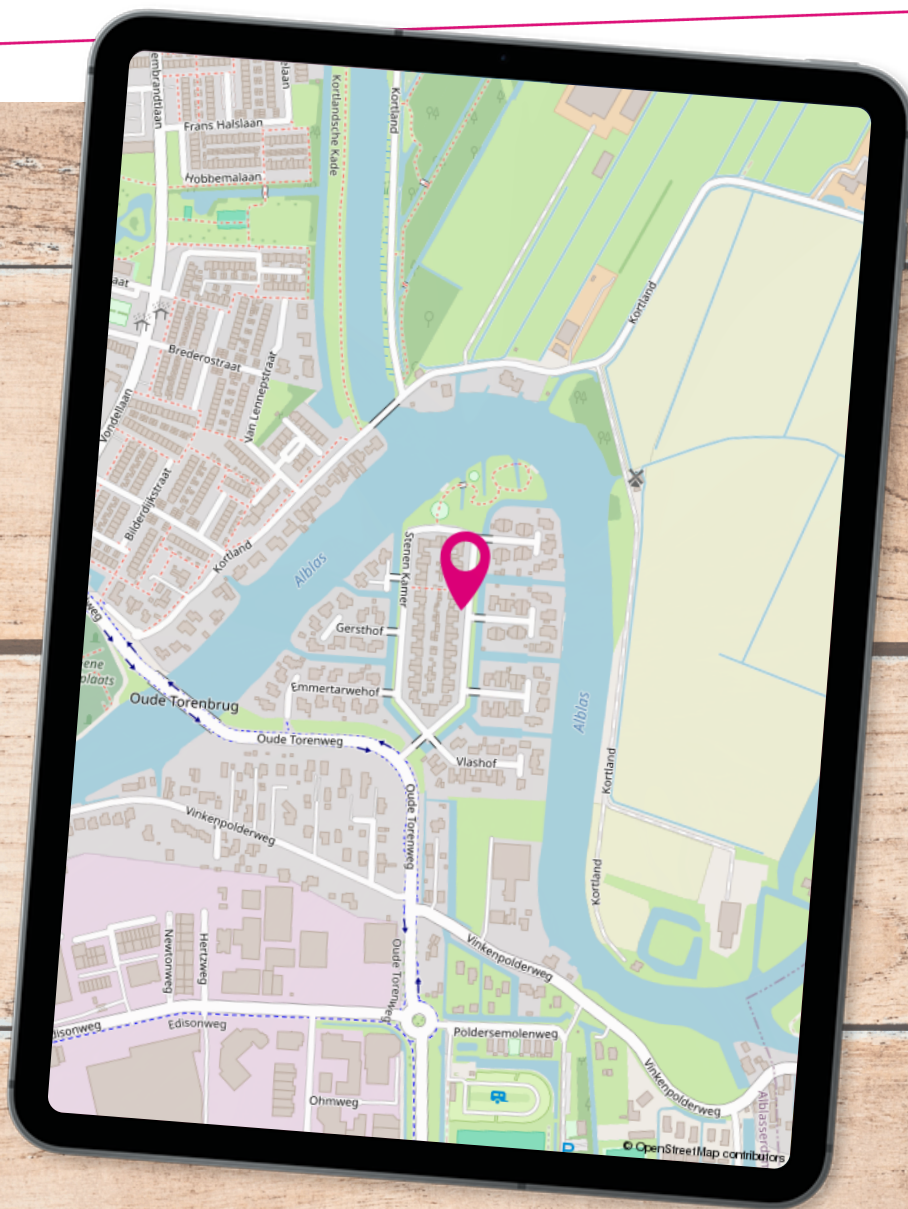
Sectie B

Perceel 4742

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
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 Stenen kamer is prettig gelegen in een fijne wijk dichtbij scholen, het sportpark, winkels en vlakbij de rivier 'De Alblas'. Je woont hier heerlijk rustig en toch zijn de uitvalswegen ook snel te bereiken. Om de hoek vind je in het park 'Waterhoven'.

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.



Alblasserdam





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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Overkapping	X		
Tuinmeubilair en BBQ		X	
Gaasschermen 180x180	X		
AquaCell waterontharder	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier)hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Overgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Plavuizen	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Combi)magnetron	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Ligbad	X		
Douche (cabine/scherf)	X		
Wastafel met meubel	X		
Toiletaccessoires	X		
Toilet met fontein	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 / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 17%

25 - 44: 20%

45 - 64: 33%

65+: 5%

Huishoudens



Eenpersoons: 4%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 72%

Koop / huur



Koop: 94%

Huur: 6%



48%



52%

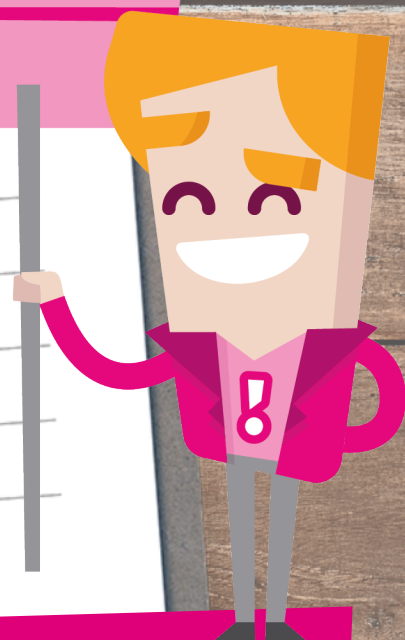


1,6 per huishouden

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)



*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!

