

Lekstraat 13

ALBLASSERDAM / 2953 CD

Ruime tussenwoning met
diepe tuin op zuidwesten!



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

90m²

Perceeloppervlakte

138m²

Externe bergruimte

11m²

Inhoud

330m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1958

Energielabel

B



Steef! woningbeoordeling

Aan de Lekstraat 13 in Alblasterdam staat deze keurig onderhouden tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers en kunststof kozijnen met HR-beglazing. De nokverhoging biedt extra ruimte op zolder. De woning is naar eigen smaak te moderniseren of uit te bouwen, en beschikt over een diepe tuin op het zuidwesten.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Je stapt binnen in de lange entree met een keurige laminaatvloer en voldoende ruimte voor een kapstok. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, praktische trapkast met veel bergruimte, woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van een staand closet.

Woonkamer

Sfeervolle en lichte doorzonwoonkamer. De grote raampartijen in kunststof kozijnen zorgen voor een fijne lichtinval en zijn uitgerust met rolluiken. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Aan de achterzijde biedt de woonkamer uitstekende mogelijkheden voor een aanbouw.

Keuken

Nette open keuken in een landelijke hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

De nette overloop is voorzien van een handige vaste kast en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Ruime en keurige slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2

Ruime, tweede slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde, voorzien van praktische vaste kast.

Slaapkamer 3

Derde slaapkamer aan de achterzijde, eveneens voorzien van een vaste kast. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als kinder-, baby- of werkkamer.

Badkamer

Geheel betegelde en verzorgde badkamer. Slim ingericht met een ruime inloopdouche, een badkamermeubel met geïntegreerde wastafel, een designradiator en mechanische ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereikbare voorzolder met daglicht dankzij een dakraam (met hor en zonsverduistering). Hier bevindt zich de opstelplaats voor de Cv-ketel.

Slaapkamer 4

Een prettige, vierde slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Dankzij de strakke kunststof nokverhoging is hier een verrassend bruikbare en lichte ruimte ontstaan, uitermate geschikt als gezellige kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Slaapkamer 5

Ruim opgezette, vijfde slaapkamer. De combinatie van de kunststof nokverhoging en een nieuw dakraam zorgt voor veel licht en een prettige ruimtelijke beleving. De kamer is netjes afgewerkt en biedt achter de knieschotten veel praktische bergruimte voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Omschrijving

BUITENRUIMTE

Keurig verzorgde voortuin (ca. 5.50 x 5.00 meter) ingericht met sierbestrating en tuinborders.

Achtertuin

De diepe en zonnige achtertuin (ca. 12.00 x 5.50 meter) is uitstekend gesitueerd op het zuidwesten. De tuin is vrijwel volledig bestraat en beschikt over een buitenkraan, elektra en een zonnenscherm aan de achtergevel. Achter in de tuin staat naast een vrijstaande stenen schuur (voorzien van een pannen gedekt dak en elektra) ook nog een sfeervolle houten blokhut. Uiteraard is er een handige achterom aanwezig









*Vijf prettige slaapkamers!
Kunststof nokverhoging!*











Plattegronden



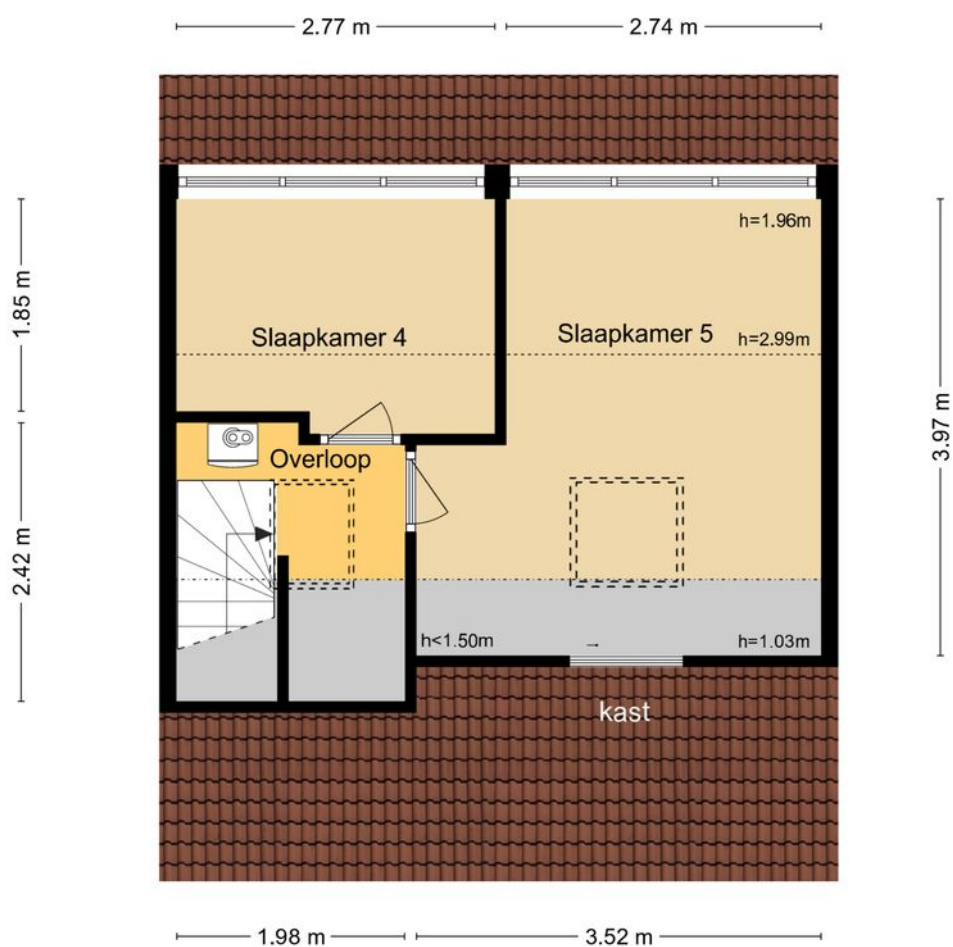
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



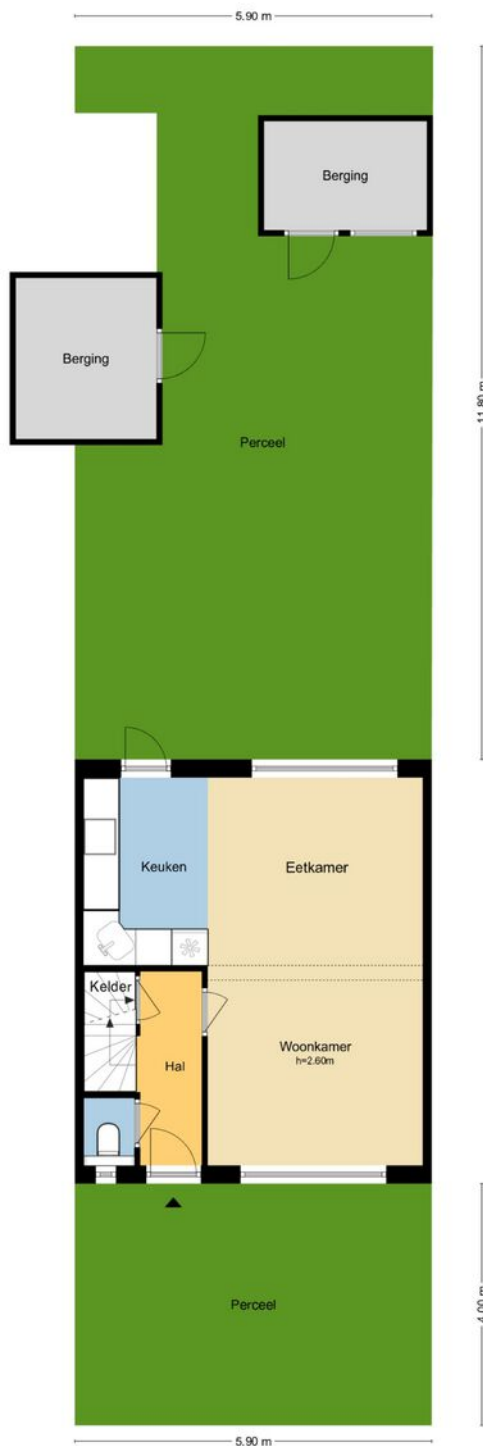
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekstraat 13



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Bebouwing

del.munich@tut.at

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

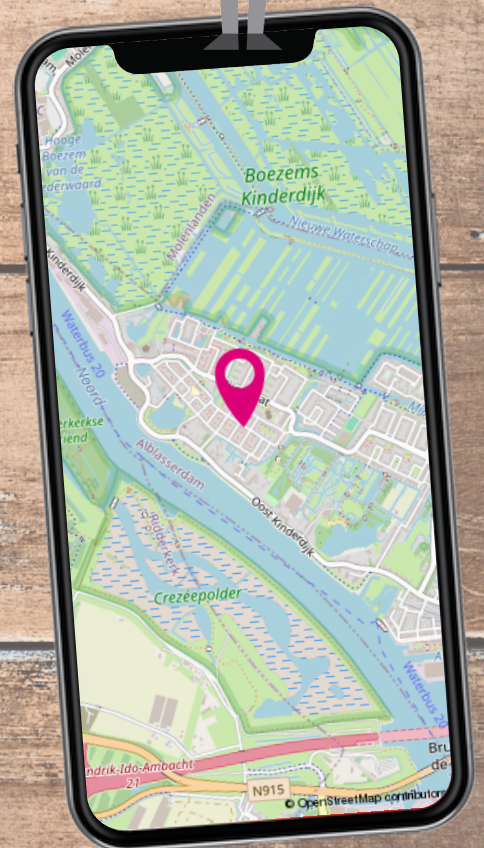
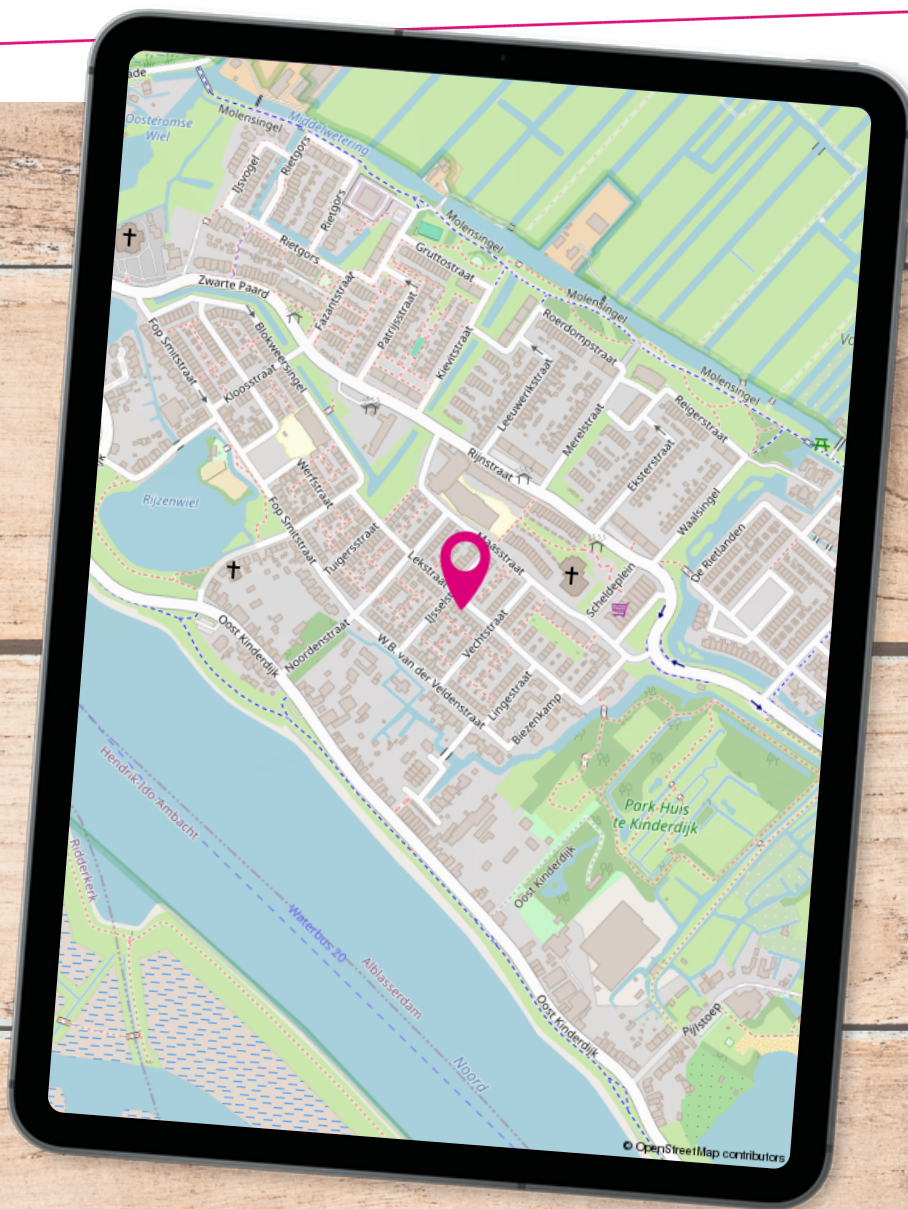
Sectie C

Perceel	3971
---------	------

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.

kadaster





Locatie op de kaart

De Lekstraat heeft een leuke centrale ligging, dichtbij winkels, supermarkten en scholen. Vanuit het park kun je zo doorlopen naar het Lammetjeswiel, waar je in de zomer ook een frisse duik kunt nemen.

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 Alblasterdam 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 Alblasterdam genoemd!

Naast een aantal supermarkten, beschikt Alblasterdam 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!



*Alblasterdam, een
dijk van een dorp!
met voorzieningen
als sport, horeca en
het molengebied.*

Een terrasje in de zon of luxe dineren? Aan **horecagelegenheden** beschikt Alblasterdam 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	X		
Beplanting voorzijde	X		
Potten achterzijde		X	
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Videodeurbel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails		X	
Gordijnen		X	
Overgordijnen		X	
Rologordijnen kamer	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen		X	
Plafonnière	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) eerste verdieping achterzijde	X		
Legplanken	X		
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Toiletpot	X		
Toiletborstel(houder)		X	
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafelmeubel	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 / Rivierenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 11%

25 - 44: 26%

45 - 64: 24%

65+: 17%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%



49%



51%



0,9 per huishouden

Aantekeningen



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:

9,4



*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!

