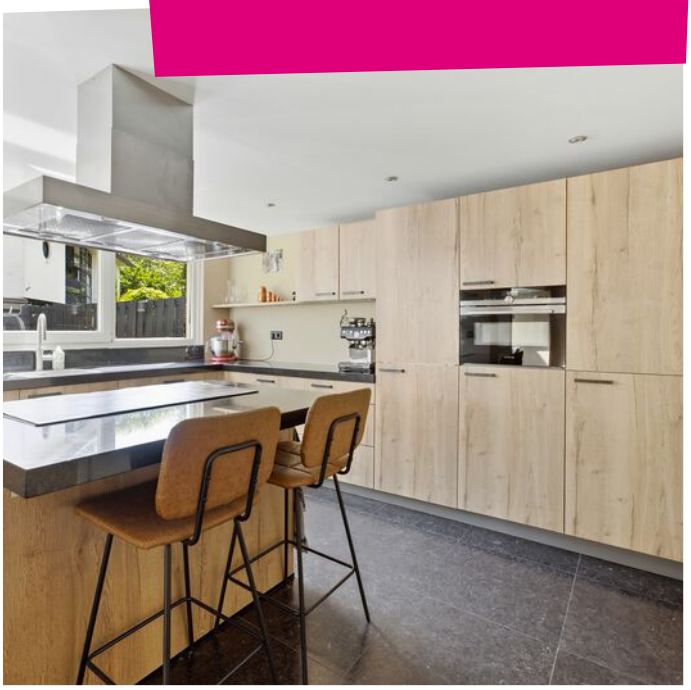
De Spil 18

ALBLASSERDAM / 2954 PB

Royale hoekwoning met aanbouw en eigen oprit!









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
144m²

Perceeloppervlakte
216m²

Externe bergruimte
5m²

Inhoud
485m³

Tuinligging
Oosten

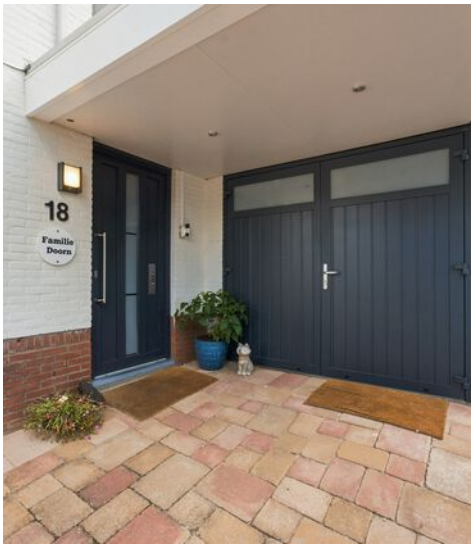
Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1995

Energielabel
A









Steef! woningbeoordeling

In een rustig hofje in de wijk Blokweer staat deze verrassend royale en duurzame hoekwoning met eigen oprit en energielabel A. De woning beschikt over een forse uitbouw over de hele breedte van de woning. Dankzij de kunststof kozijnen met HR-glas, 14 zonnepanelen en ankerloze spouwmuren woon je hier uitermate energiezuinig.



Omschrijving

Deze woning valt direct op door de aantrekkelijke architectuur, de eigen oprit en de zee aan ruimte in huis! Op de begane grond is de woning fors uitgebouwd over de volle breedte. Hier bevindt zich de recent vernieuwde luxe hoekkeuken (2024) met kookeiland, lichtstraat en Quooker. Ook geniet je hier van comfortabele vloer-verwarming. Daarnaast beschikt de woning over een sfeervolle, brede woonkamer met houten vloer en de mogelijkheid tot het overnemen van een stijlvolle houtkachel (2025). Op de verdiepingen vind je vier ruime slaapkamers (inclusief royale zolder met dakkapel), een nette badkamer en een fijn balkon. Met kunststof kozijnen rondom, 14 zonnepanelen op het dak, ankerloze spouwmuren en energielabel A is dit de ideale duurzame gezinswoning.

INDELING

Via de eigen oprit bereik je de entree. De hal heeft strak afgewerkte wanden, een plavuizenvloer, een kunststof voordeur en toegang tot de toiletruimte, meterkast en de woonkamer.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van een modern Grohe douchetoilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

Woonkamer

Sfeervolle, opvallend brede en lichte woonkamer met een mooie houten vloer, strak gestuukte wanden en een praktische trapkast. De ruimte is sfeervol gescheiden van het keukengedeelte. De houtkachel is ter overname.

Keuken

De absolute blikvanger van de woning! Een riante leefruimte dankzij de forse aanbouw met grote lichtstraat en airconditioning. De luxe hoekkeuken (2024) is uitgerust met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker. De gehele Belgische hardstenen vloer in de aanbouw en keuken is voorzien van vloerverwarming. De twee grote ramen aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische screens.

Bijkeuken

Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

Overloop met een houten vloer die drempelloos doorloopt in alle slaapkamers. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolder.

Slaapkamer 1

Gezellige slaapkamer gelegen aan de achterzijde, voorzien van een inbouwkast en een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2

Ruime slaapkamer, keurig afgewerkt en uitgerust met een inbouwkast en elektrisch rolluik.

Omschrijving

Slaapkamer 3
Derde slaapkamer gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over airconditioning, een inbouwkast en biedt via een loopdeur direct toegang tot het zonnige balkon.

Badkamer
Neutrale, volledig betegelde badkamer met houtlook tegels. De ruimte is ingericht met een ligbad, douche, tweede toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING
Slaapkamer 4
Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze open ruimte beschikt over twee dakramen aan de voorzijde en een brede dakkapel met elektrisch rolluik aan de achterzijde. Verder vind je hier knieschotten voor extra opbergruimte, een wastafel en de afgesloten kast met de opstelplaats voor de Cv-ketel en de boiler.

TUIN
Voortuin
De voortuin op het westen beschikt over een eigen schuine oprit met plek voor één auto, sierbestrating, groene borders (met appel- en perenboom) en een praktische overkapping voor fietsen. De voorgevel is tevens uitgerust met een zonnescherm, buitenkraan en elektra.

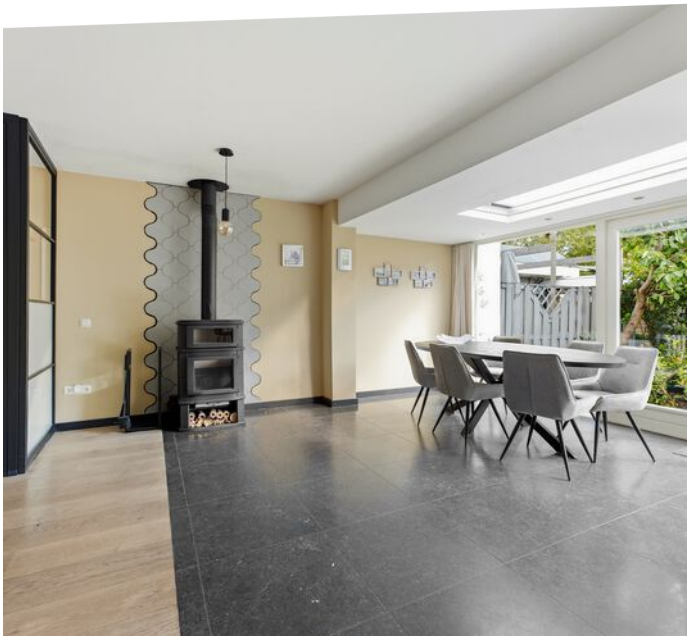
Achtertuin
De achtertuin op het oosten is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon en een appelboom. Achter in de tuin staat een gezellige houten overkapping met een vrijstaande houten blokhut voor tuingereedschap en opslag.







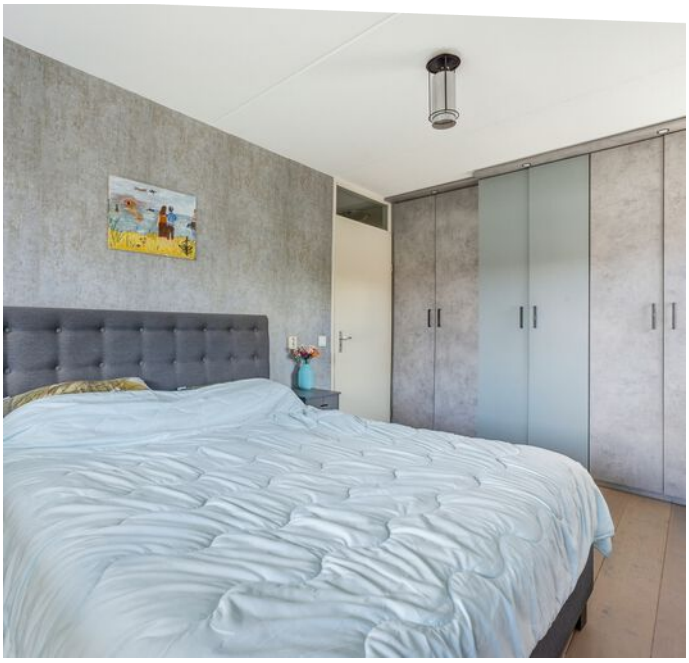
























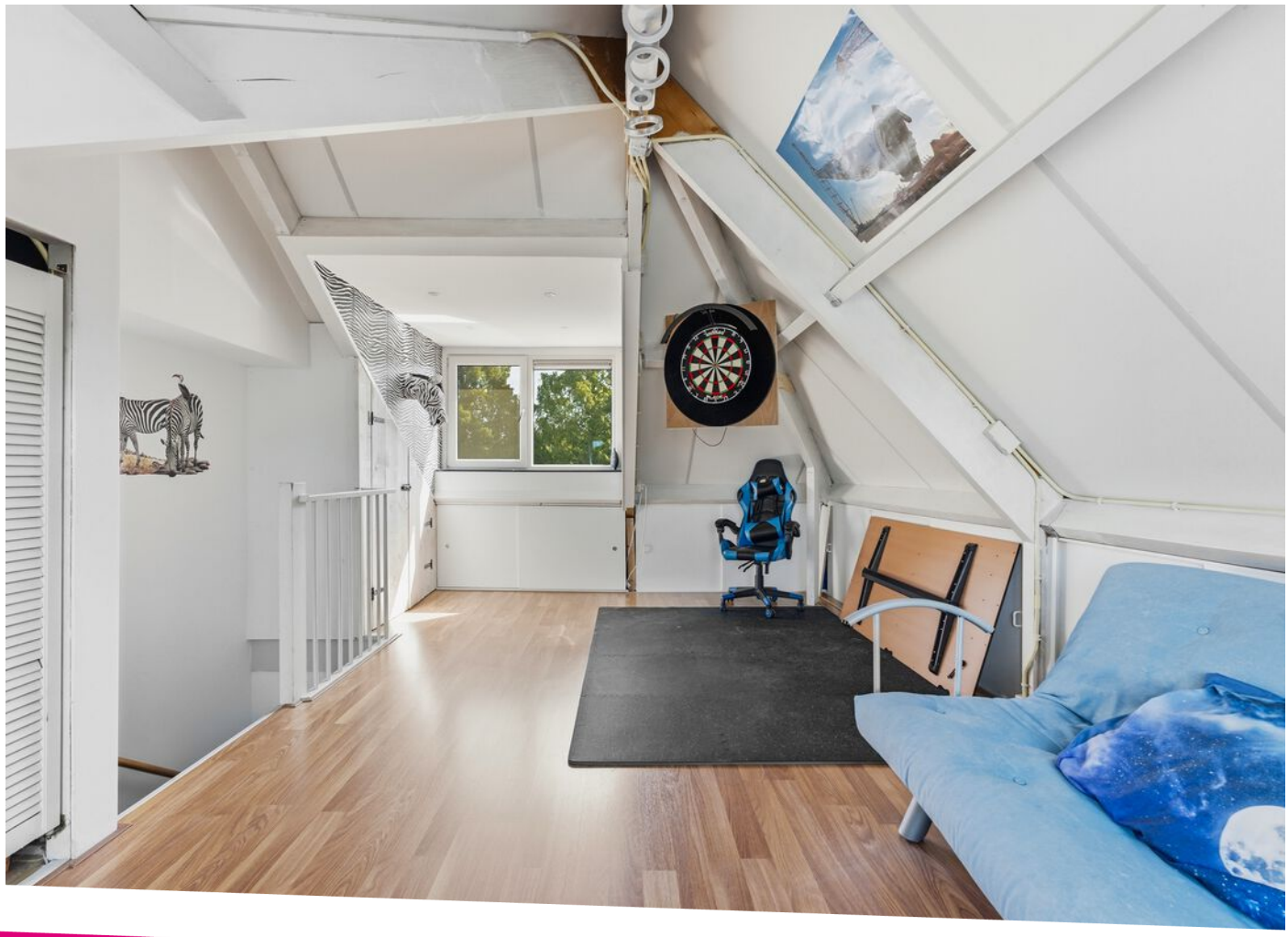




Vier ruime slaapkamers en een royale zolder!





















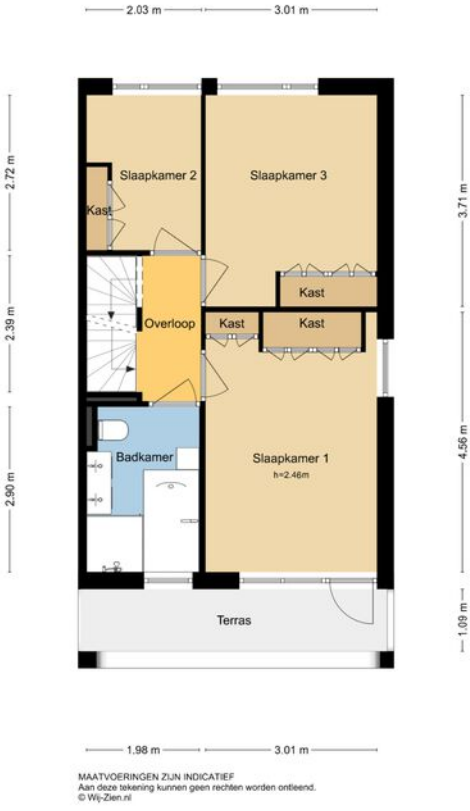




Plattegronden

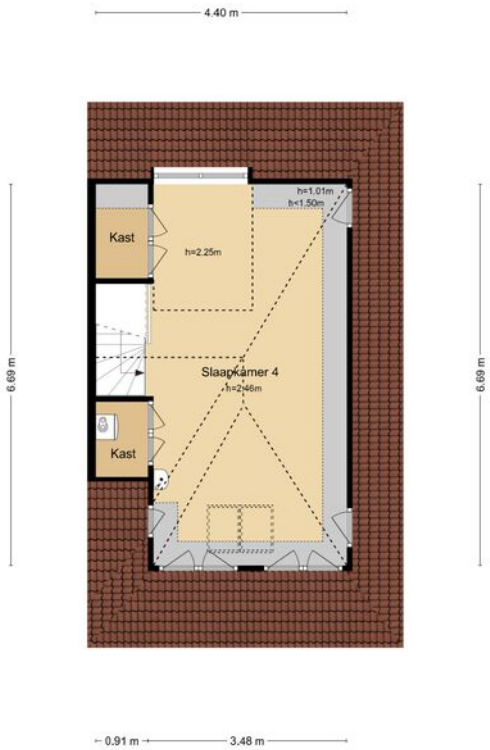


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



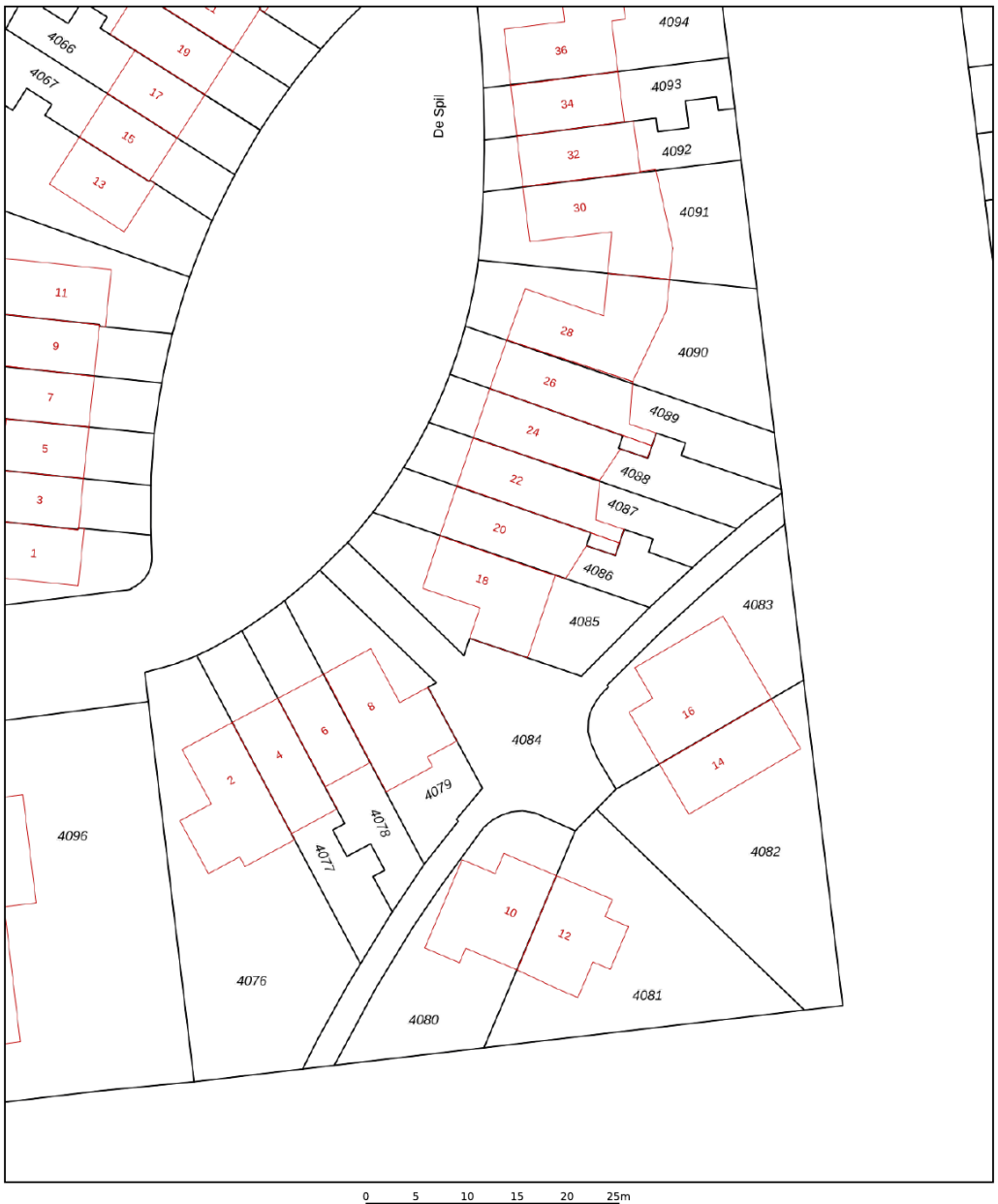
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Spil 18



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

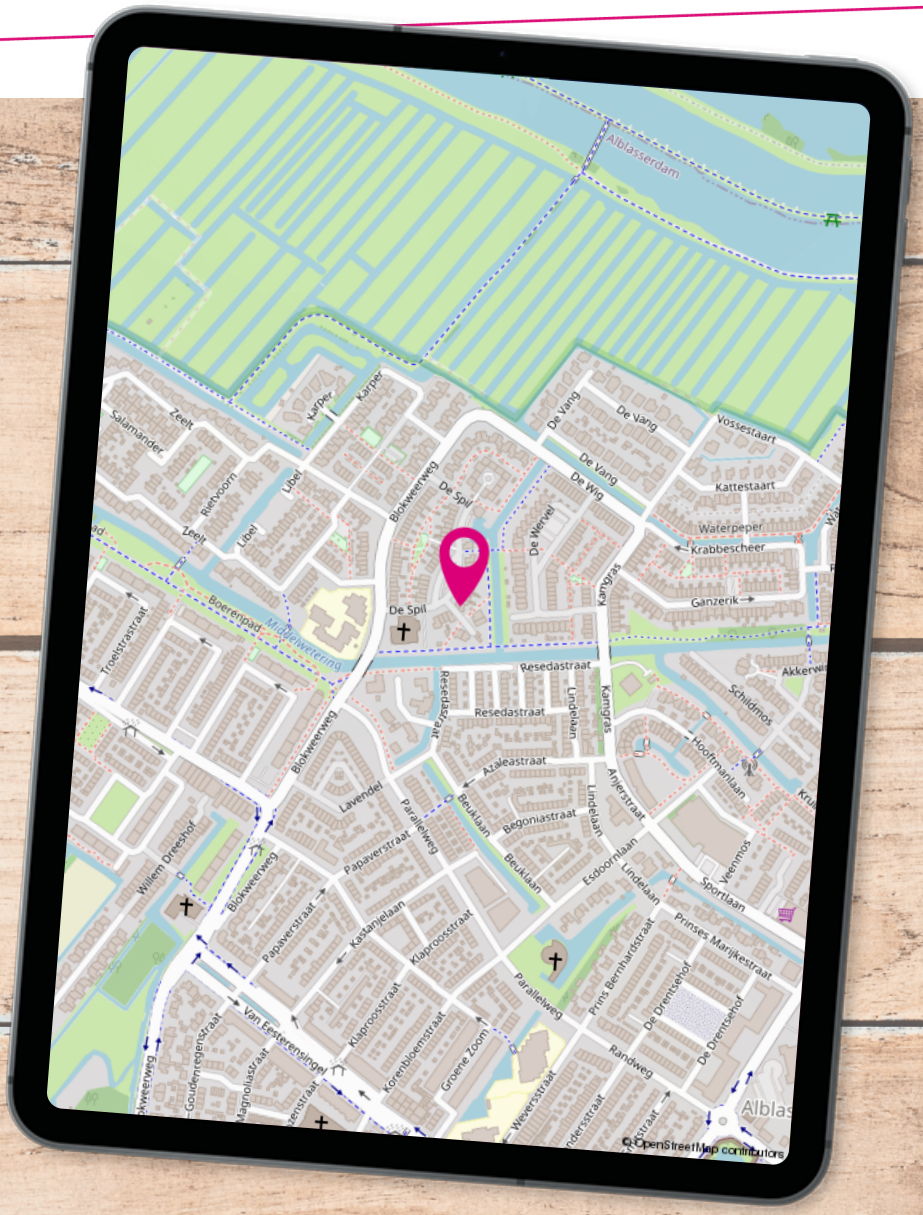
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	4085

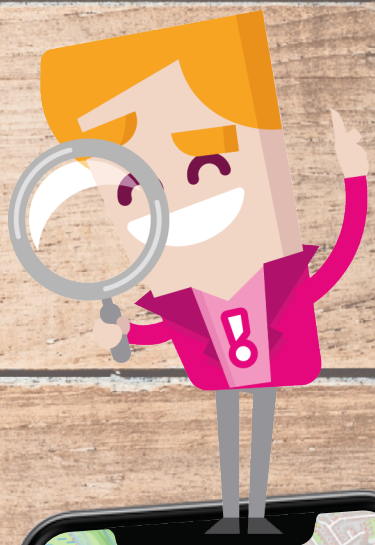
kadaster

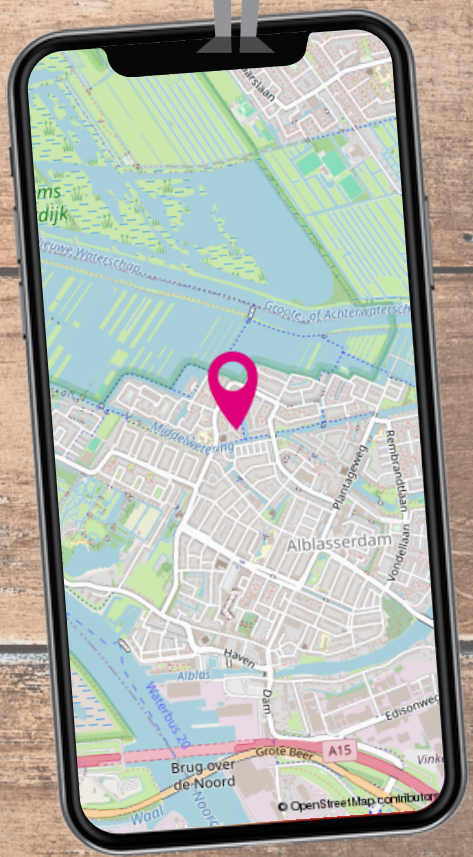
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

De Spil is gelegen op een fantastische locatie, aan een rustig woonerf met veel parkeergelegenheid. Basisscholen, bushaltes en het natuurgebied de Boezem is op een steenworpafstand 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.



Alblasserdam







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



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!

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/buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Houten vloer (delen)	X		
Plavuizen	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren en thermostaat	X		
Close-in boiler	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat / fornuis	X		
Oven / Magnetron	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Op maat gemaakte kasten slaapkamers			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	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 bieders 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 / Blokweer

Leeftijd



0 - 14: 18%
15 - 24: 14%
25 - 44: 21%
45 - 64: 24%
65+: 24%

Huishoudens



Eenpersoons: 24%
Zonder kinderen: 36%
Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 76%
Huur: 24%

50%
50%

1,1 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***

steef!
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!

