Resedastraat 58

ALBLASSERDAM / 2951 BX

Moderne, duurzame en instapklare woning!









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
100m²

Perceeloppervlakte
118m²

Externe bergruimte
6m²

Inhoud
347m³

Tuinligging
Oosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1956

Energielabel
B





Steef! woningbeoordeling

Deze sfeervolle en instapklare woning is de afgelopen jaren grondig verduurzaamd en beschikt onder andere over een nieuwe aanbouw, luxe keuken, vloerverwarming, geïsoleerd dak en 8 zonnepanelen. Dankzij de nokverhoging met dakkapel zijn er vier volwaardige slaapkamers. De diepe achtertuin biedt volop ruimte om heerlijk buiten te genieten.



Omschrijving

Wie op zoek is naar instapklaar wonen gecombineerd met grondige verduurzaming, is hier aan het juiste adres! De huidige eigenaren hebben de woning met veel zorg, oog voor detail en precisie verbeterd. Zo beschikt de begane grond over een stijlvolle PVC-vloer met vloerverwarming (2022), een luxe open keuken (2022) en een praktische aanbouw (2024). Ook op het gebied van verduurzaming en onderhoud is nergens op bespaard: in 2022 is het complete schuine dak vernieuwd en geïsoleerd ten behoeve van de 8 zonnepanelen, de kruipruimte is voorzien van vloerisolatie (2023), het platte dak is geïsoleerd (2024) en in 2025 zijn er nieuwe zinken dakgoten geplaatst. Dankzij de slimme nokverhoging met dakkapel beschikt het huis over maar liefst vier volwaardige slaapkamers. Kortom: een instapklare woning van hoog niveau op een heerlijke plek!

Hal

Bij binnenkomst ervaar je meteen de hoogwaardige afwerking van de woning. De verzorgde hal is voorzien van een nieuwe voordeur, een strakke PVC-vloer met vloerverwarming, strak gestuukte wanden en een gestuukt plafond. Een op maat gemaakt meubel met kapstok bergt alles netjes op. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, de ruime trapkast, de toiletruimte, de trapopgang en de sfeervolle woonkamer.

Woonkamer

Wat een heerlijke, lichte leefruimte! In 2022 is deze royale doorzonwoonkamer compleet vernieuwd. De gehele PVC-vloer is voorzien van vloerverwarming, de wanden zijn smaakvol afgewerkt met stijlvolle sierlijsten en in het gestuukte plafond zijn sfeervolle inbouwspots verwerkt. Aan de voorzijde creëer je een gezellige zithoek. De eethoek grenst direct aan de open keuken en via de aluminium schuifpui loop je zo de achtertuin in. De achtergevel is bovendien voorzien van een elektrisch zonnescherm om op warme zomerdagen de koelte in huis te bewaren.

Keuken

Deze luxe en hoogwaardige open keuken (2022) is de absolute eyecatcher van deze woning! Uitgevoerd met een prachtig schiereiland is dit de perfecte plek om gezellig te borrelen terwijl er gekookt wordt. De keuken is uitgerust met een oven-magnetroncombinatie, een stoomoven (2025) voor de lekkerste gerechten, een inductiekookplaat met afzuigkap, een geïntegreerde koel-/vriescombinatie, een vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water. Een heerlijke plek voor iedereen die van koken en gezelligheid houdt!

Aanbouw

In 2024 is aan de achterzijde een prachtige aanbouw gerealiseerd. Dankzij het grote kozijn stroomt het daglicht hier heerlijk naar binnen. Deze multifunctionele ruimte dient nu ideaal als bijkeuken en garderobe. De fundering onder deze aanbouw is alvast over de volle breedte van het perceel doorgetrokken! Wil je de woonkamer op termijn nog verder vergroten? Dan ligt de basis er al klaar voor.

Overloop eerste verdieping

Nette overloop afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden, gestuukt plafond en een praktische inbouwkast.

Omschrijving

Slaapkamer 1
Een fijne kamer aan de achterzijde van de woning, ideaal in te richten als gezellige kinderkamer, speelkamer of rustige thuiswerkplek. Voorzien van een PVC-vloer, een elektrisch rolluik en horren.

Slaapkamer 2
De ruime masterbedroom aan de achterzijde biedt een fijne plek om te slapen en beschikt over een op maat gemaakte inbouwkast. Dankzij het elektrische rolluik maak je de kamer volledig donker en met de Mitsubishi airconditioning (2025) geniet je hier het hele jaar door van een perfect klimaat. Ook deze kamer is voorzien van horren.

Slaapkamer 3
Aan de voorzijde van de woning vind je deze ruime en lichte slaapkamer. De kamer is strak afgewerkt met een mooie PVC-vloer en leent zich uitstekend als volwaardige tienerkamer, logeerkamer of kantoor. Ook hier zijn horren aanwezig.

Badkamer
Frisse en volledig betegelde badkamer met een royale inloopdouche om de dag heerlijk te beginnen. Verder uitgerust met een strak badkamermeubel met geïntegreerde wastafel, een designradiator, sfeervolle inbouwspots, elektrische ventilatie en een hor.

Overloop tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de lichte voorzolder. Deze is netjes afgewerkt met een laminaatvloer en biedt praktische opbergruimte achter het knieschot. Hier tref je de opstelplaats voor de cv-ketel, de omvormer voor de 8 zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 4
Wat een verrassende en royale ruimte! Door de kunststof nokverhoging met kunststof dakkapel aan de voorzijde beschikt de tweede verdieping over een volwaardige vierde slaapkamer. De extra hoogte en de grote raampartij zorgen voor een heerlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Ideaal te gebruiken als luxe hoofdslaapkamer, tienerkamer of riant kantoor aan huis.

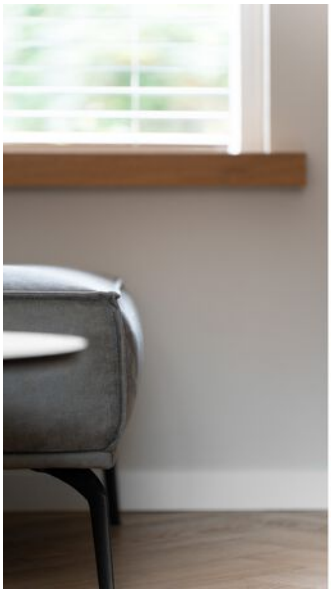
Voortuin
Verzorgde voortuin op het zonnige westen (ca. 3,0 x 5,69 m). De tuin is in 2025 compleet vernieuwd en mooi aangelegd met nieuwe sierbestrating, tuinborders met beplanting en een speels opstapje naar de voordeur. Hier zet je op een mooie namiddag heerlijk een zitje neer om van het avondzonnetje te genieten.

Achtertuin
In de diepe achtertuin op het oosten (ca. 10,30 x 5,69 m) is het heerlijk vertoeven. Compleet vernieuwd en stijlvol ingericht met een vlonderterras, een strakke nieuwe schutting, sierbestrating en tuinborders. Door de diepte en de gunstige ligging is er van 's ochtends vroeg tot laat in de middag altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin is voorzien van een praktische wateraansluiting en een achterom.

Schuur
Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra. Dankzij de hoge nok beschikt de berging over een bergvliering, wat zorgt voor verrassend veel extra opslagruimte.















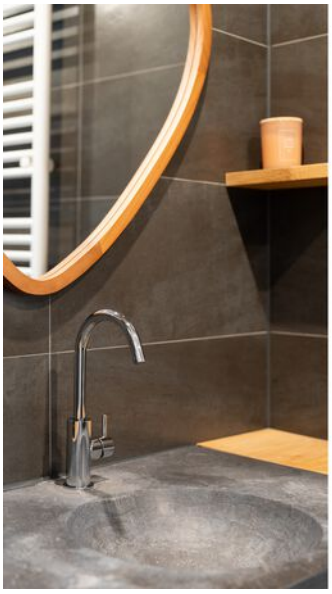
















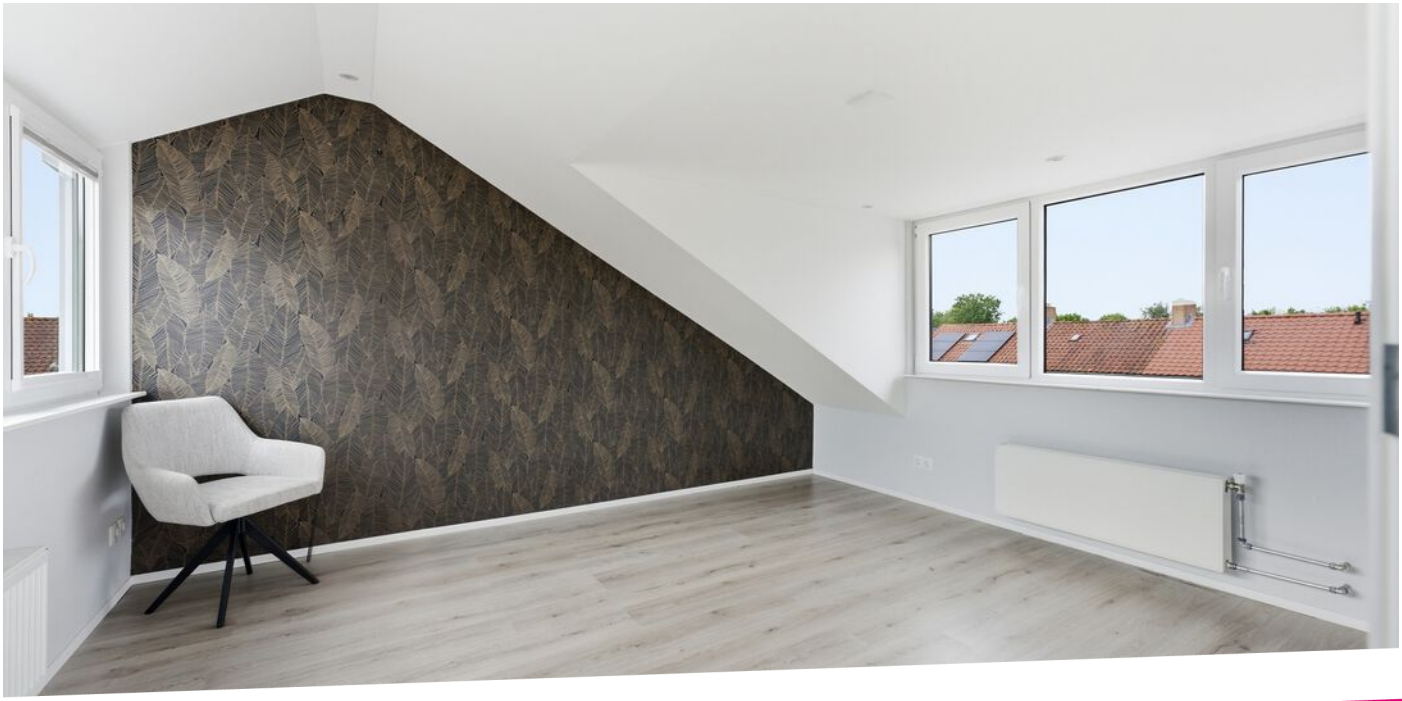

MEES







De verzorgde afwerking is de rode draad in de woning!













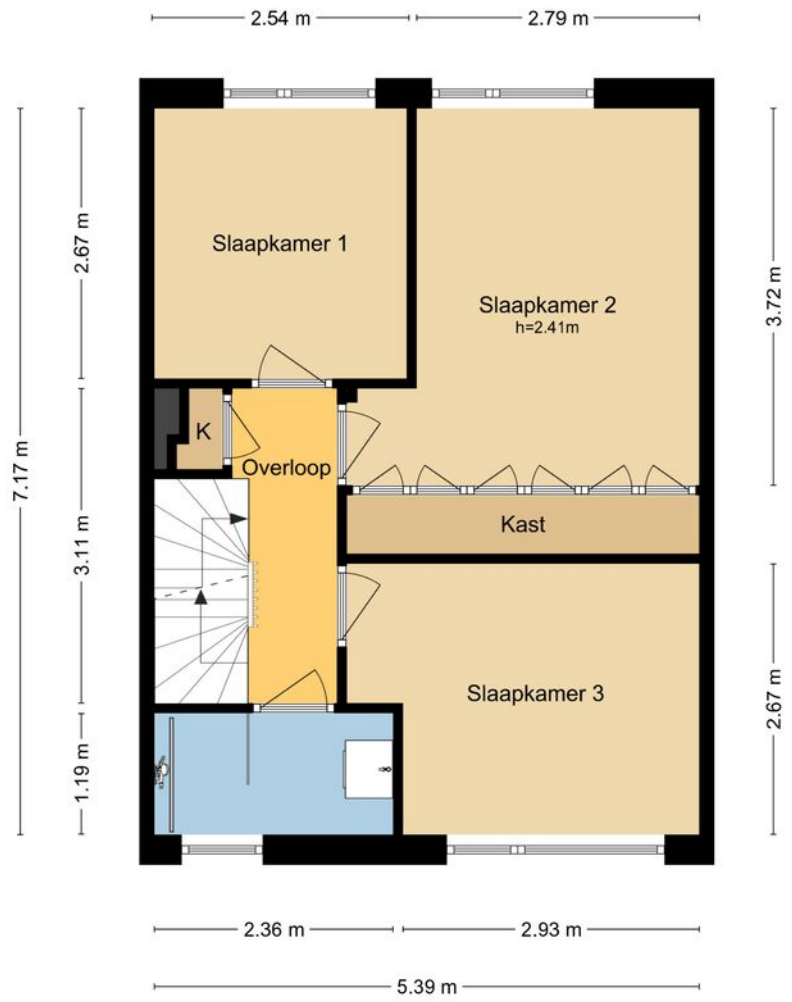




Plattegronden

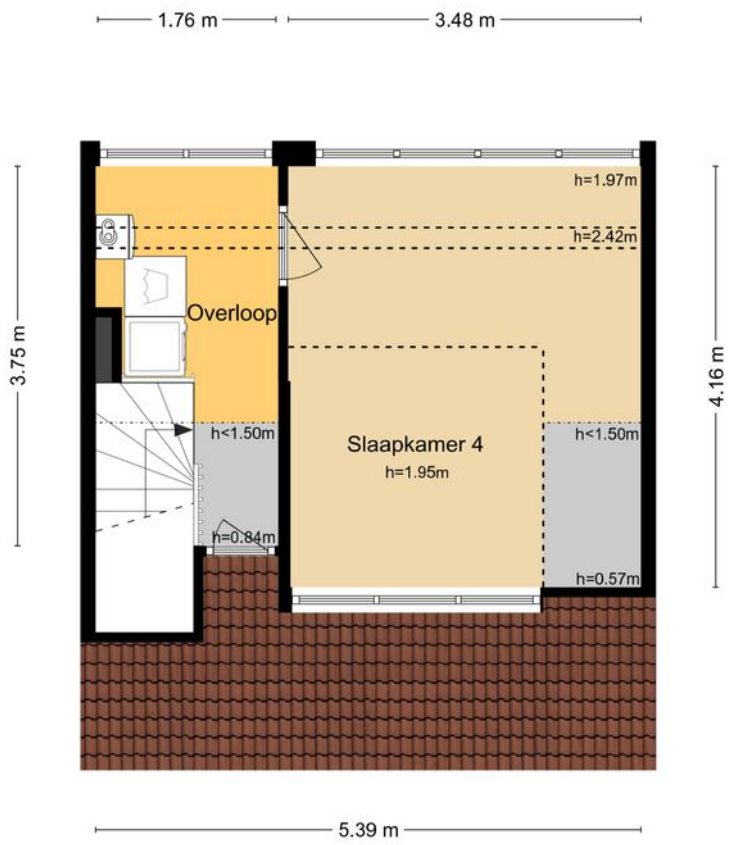


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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


5.38 m
1.94 m
h=2.14m
Berging
h=3.05m
h=2.14m
Perceel
Hal
Keuken
Kast
Woonkamer
h=2.60m
Hal
Perceel
8.00 m
2.30 m
3.53 m
3.50 m
1.18 m
3.01 m
7.40 m
7.17 m
3.00 m
1.78 m
3.48 m
5.69 m
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl
steef!

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Resedastraat 58



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	3331

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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 Resedastraat is een fijne plek om te wonen met alle dagelijkse voorzieningen direct om de hoek. Zo bevinden de super-markt, diverse scholen en het openbaar vervoer zich allemaal op korte loopafstand. Ook de snelweg is snel bereikbaar.

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	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging		X	
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus en (voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails en gordijnen		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/parketvloer/laminaat/houten vloer(delen)/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Gas) fornuis/kookplaat en afzuigkap	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Koel/vries combinatie	X		
Koffiezetapparaat		X	
Quooker	X		
Droogrek		X	
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers en opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten		X	
Boeken/legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires en toiletaccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletborstel (houder)		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting		X	
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Overige zaken, te weten:			
Hoekbank			X
Salontafel			X
Tv-meubel			X
Eettafel			X
6 eetkamerstoelen			X
2 hanglampen			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 / Florabuurt

Leeftijd



0 - 14: 21%
15 - 24: 10%
25 - 44: 27%
45 - 64: 25%
65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%
Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 51%
Huur: 49%

53%

47%

1,0 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 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:

9,3



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!

