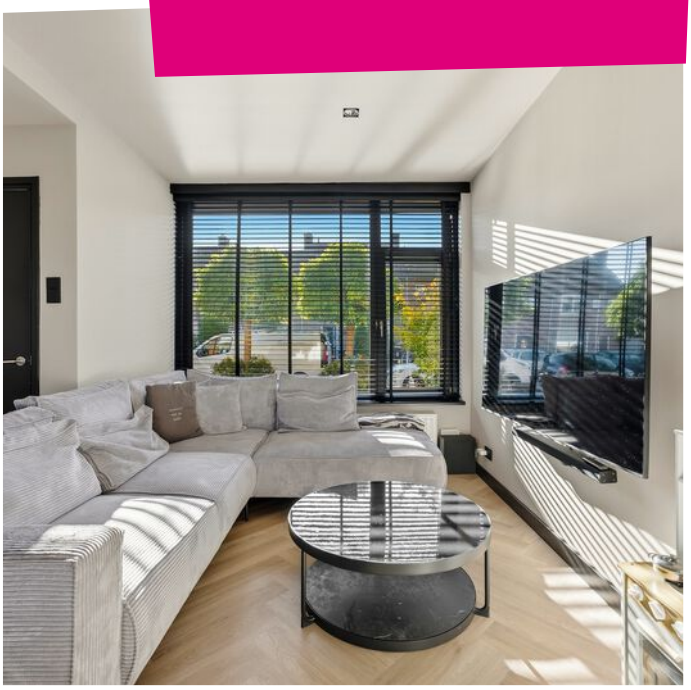
Papaverstraat 22

ALBLASSERDAM / 2951 BR

Sfeervolle tussenwoning
met open keuken!









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
69m²

Perceeloppervlakte
120m²

Externe bergruimte
6m²

Inhoud
295m³

Tuinligging
Noordwesten

Aantal slaapkamers
2

Bouwjaar
1965

Energielabel
C



Steef! woningbeoordeling

Een fijne en verzorgde tussenwoning in de geliefde wijk Blokweer. De woning beschikt over een lichte woonkamer, moderne open keuken, twee ruime slaapkamers en een royale badkamer. De tweede verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer.



Omschrijving

Ben je op zoek naar een fijne woning in de geliefde en kindvriendelijke wijk Blokweer? Deze gezellige tussenwoning beschikt over een strak afgewerkte begane grond met een lichte doorzonwoonkamer en een moderne open keuken met schiereiland. Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, een ruime overloop met de wasmachineaansluiting en een riante badkamer. De tweede verdieping biedt met het plaatsen van een nokverhoging een mogelijkheid om een ruime derde slaapkamer te realiseren. Zowel voor als achter is er volop buitenruimte.

INDELING

Hal:
De keurige hal geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de praktische trapkast, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is afgewerkt met een strakke laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Meterkast:
De meterkast is voorzien van 11 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar.
Toilet: Keurig, deels betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend toilet en sfeervolle inbouwspots.

Woonkamer:
Lichte en prettige doorzonwoonkamer met een zithoek aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, die naadloos aansluit op de open keuken. De raampartijen zijn voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbel glas.

Keuken:
De open keuken (2023) is de blikvanger van de begane grond. Het moderne schiereiland biedt veel werkruimte en zorgt ervoor dat je altijd gezellig kunt blijven kletsen met je gasten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is er een handige toegang tot de trapkast, die je extra opbergruimte biedt, bijvoorbeeld voor extra voorraad.

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Overloop:
De royale overloop beschikt over een praktische vaste kast en de benodigde aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1:
Ruime slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, met voldoende plek voor een volwaardig tweepersoonsbed.

Slaapkamer 2:
De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt ruim voldoende plaats voor een bed, kledingkast en extra meubilair.

Badkamer:
De riante badkamer is voorzien van een fijne inloopdouche, een tweede toilet, een breed wastafelmeubel met dubbele kranen, een designradiator en inbouwspots. Een heerlijke ruimte om je dag in te beginnen en te eindigen.

TWEEDE VERDIEPING

Bergzolder:
Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar zich de opstelplaats van de cv-ketel bevindt. Deze verdieping dient nu als royale bergzolder, maar biedt uitstekende mogelijkheden om extra woonoppervlakte te creëren. Droom je van een extra slaap-, werk- of hobbykamer? Door een nokverhoging te plaatsen transformeer je deze ruimte eenvoudig tot een volwaardige woonlaag.

BUITENRUIMTE

Voortuin:
De voortuin op het zuidoosten (ca. 4,00 x 5,80 m) is onderhoudsvriendelijk ingericht met grind en bestrating. Dankzij de gemeentelijke bomen op de stoep geniet je vanuit de woonkamer van een vrij en groen uitzicht, zonder dat er auto's direct voor je raam staan. De gevel is voorzien van een screen.

Achtertuin:
De diepe achtertuin op het noordwesten (ca. 10,00 x 5,80 m) is voorzien van bestrating en een buitenzonnescherm aan de gevel. Dankzij de diepte van de tuin is er altijd wel een zonnige plek te vinden. De tuin is gemakkelijk bereikbaar via het achterom.

Schuur:
Achter in de tuin staat een houten schuur die prima ruimte biedt voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap, met volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te vernieuwen of uit te breiden met een overkapping.





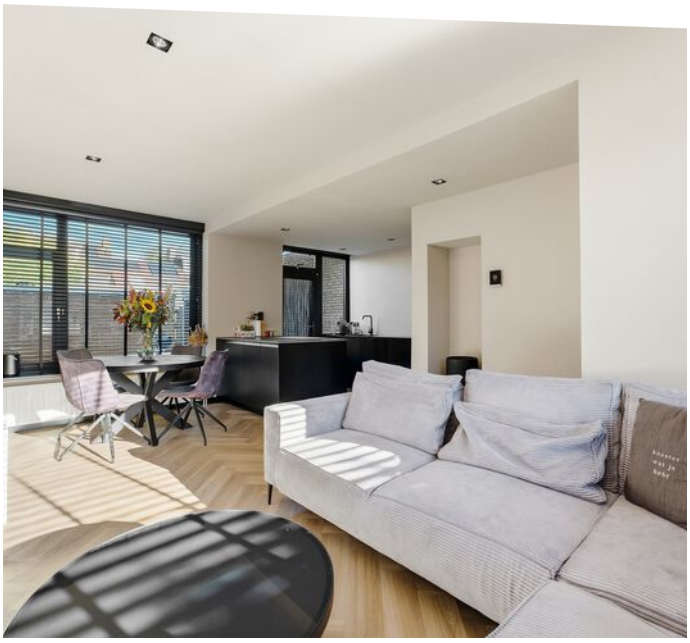






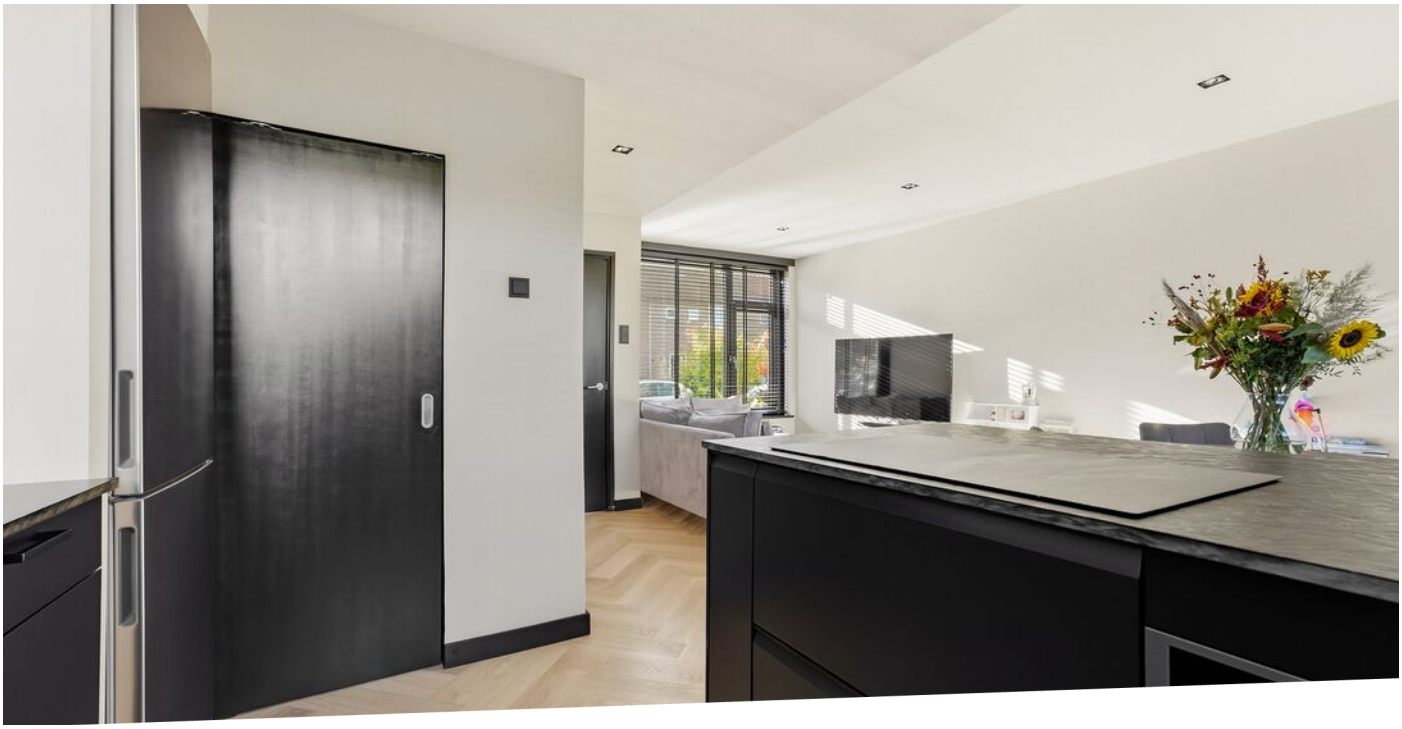










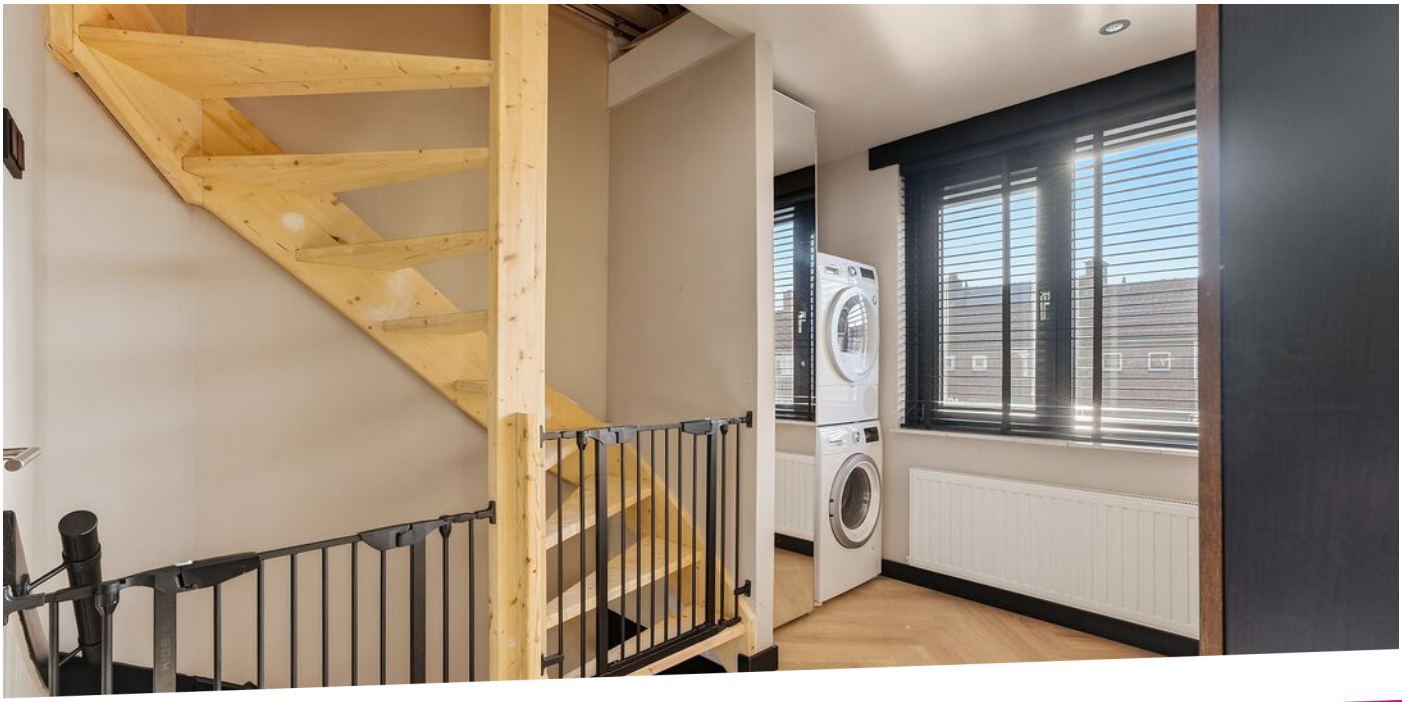








Prettige woning met moderne afwerking!







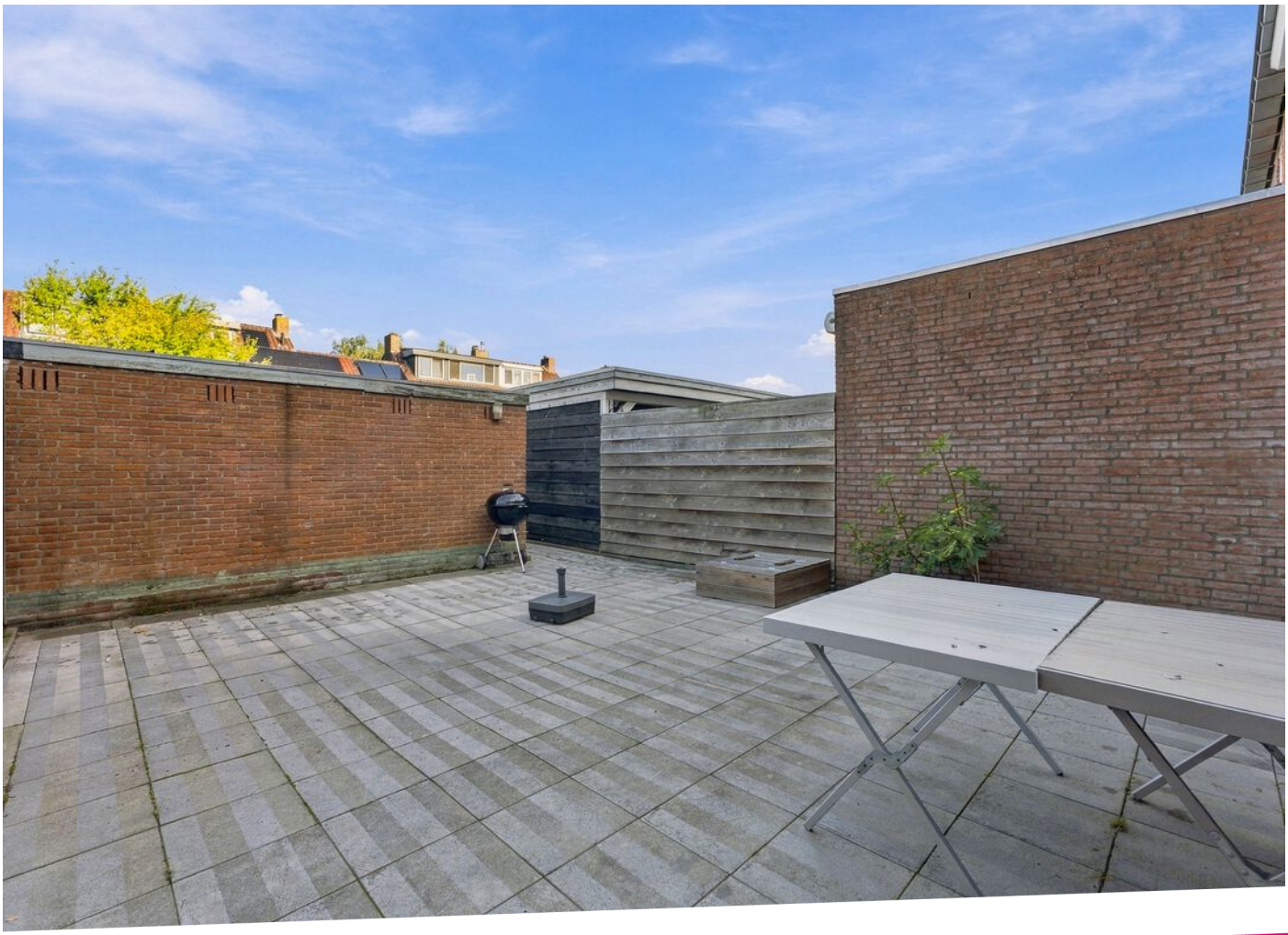







22

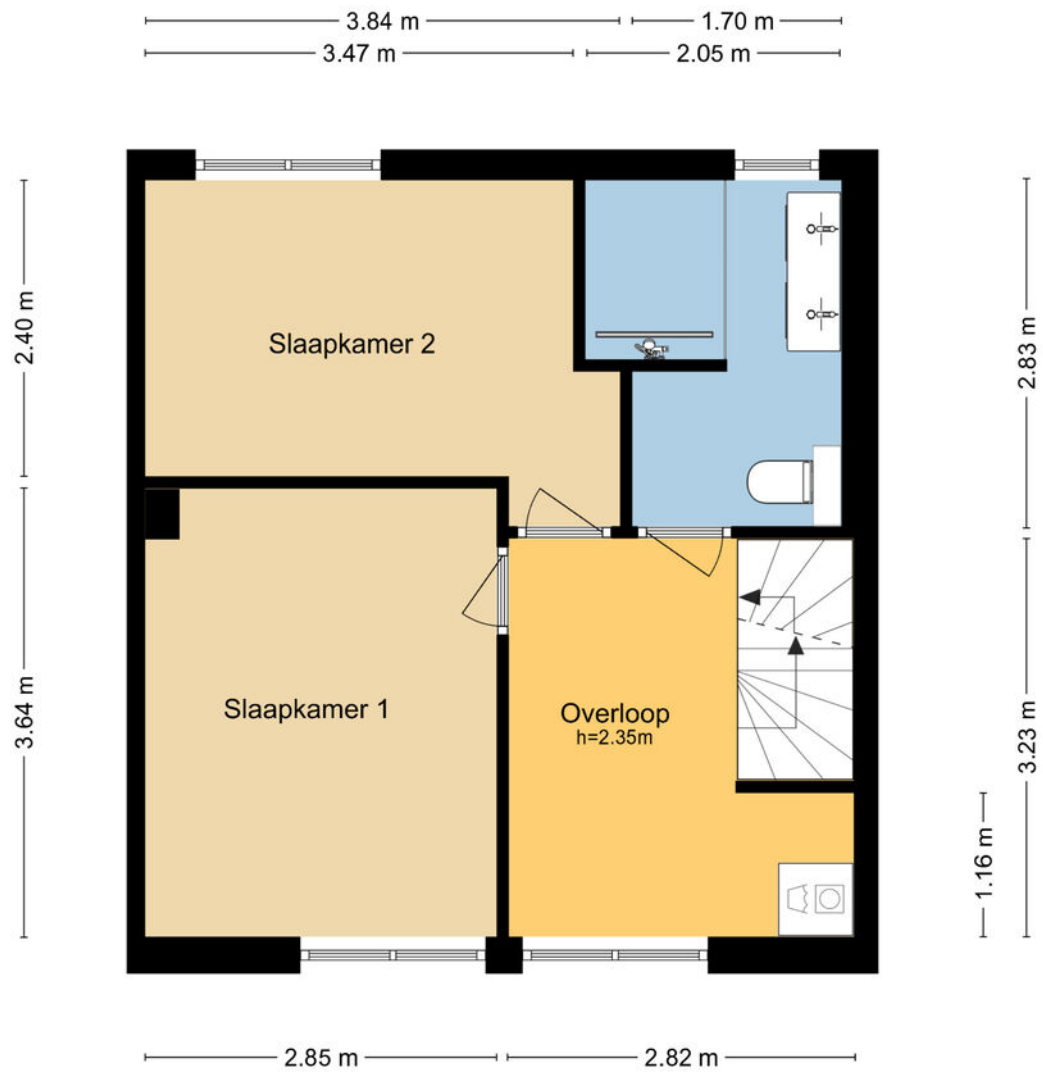




Plattegronden

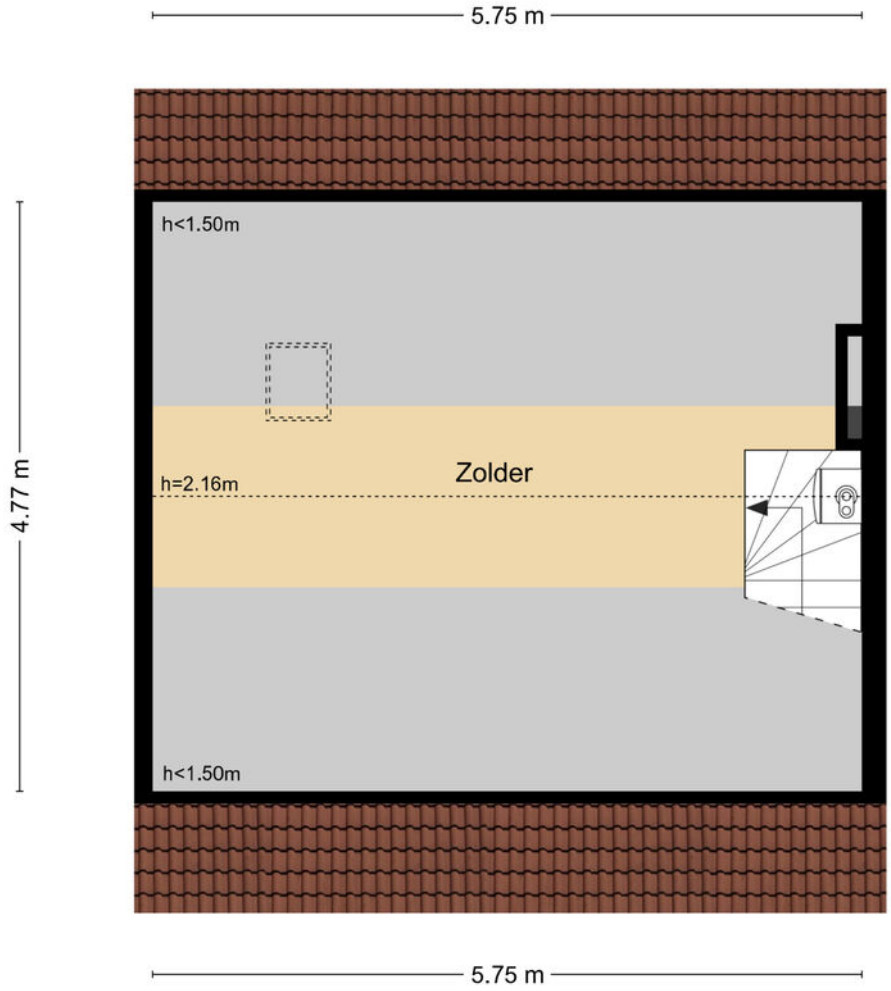


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

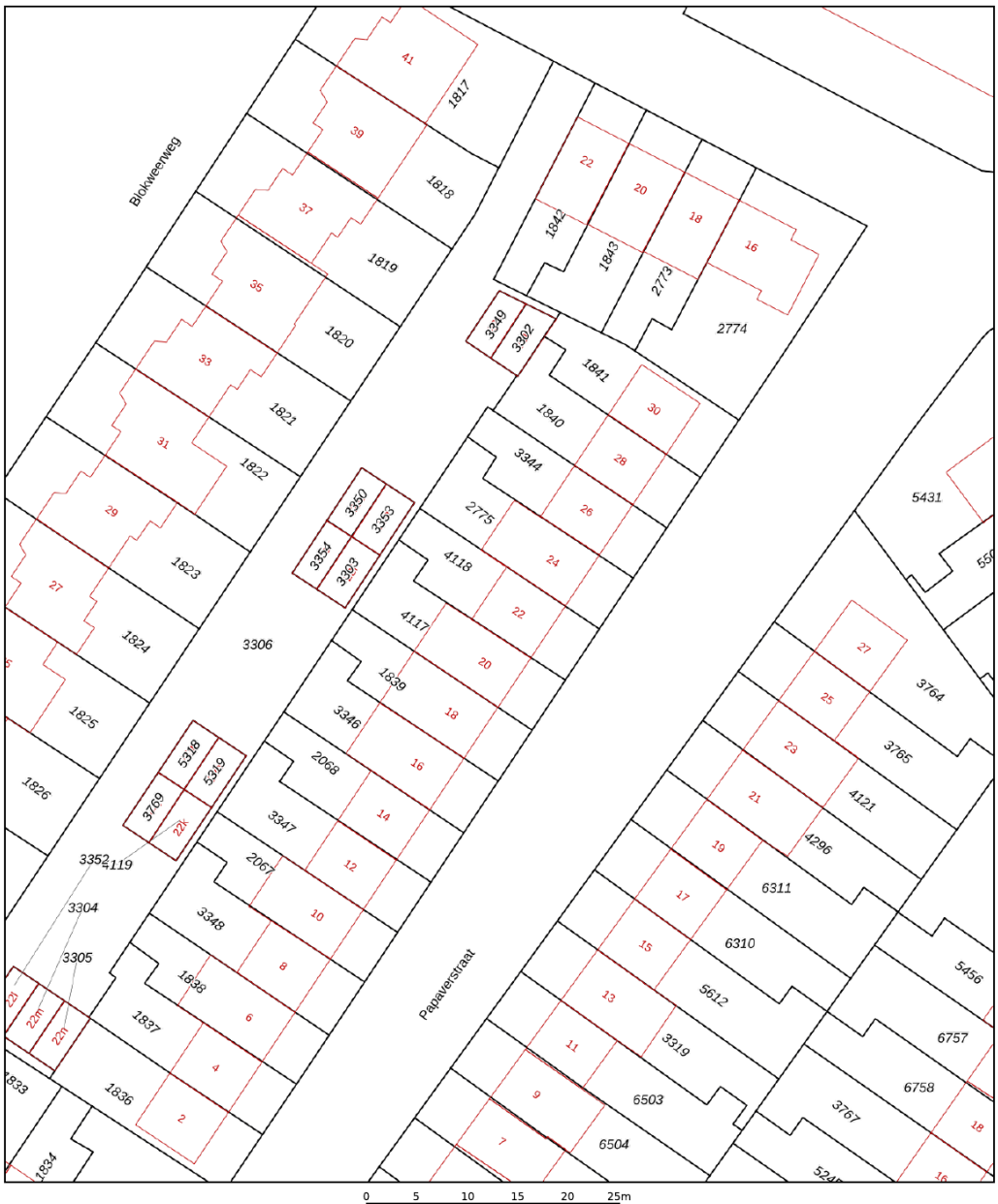


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Papaverstraat 22



0 5 10 15 20 25m

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	4118

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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 Papaverstraat ligt in een rustige woonwijk, midden in het gezellige centrum van Alblasserdam. Praktische en kindvriendelijke voorzieningen zijn op een steenworp afstand van de woning te vinden. Een fijne plek om te wonen!

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	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Beplanting		X	
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven/ combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Koel-vriescombinatie		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		X	
Droogrek		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		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		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 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: 11%
25 - 44: 22%
45 - 64: 27%
65+: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 23%
Zonder kinderen: 39%
Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 87%
Huur: 13%

49%

51%

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!

