Van Lenneppad 7

ALBLASSERDAM / 2951 TJ

Geschakelde woning met royale garage en 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
156m²

Perceeloppervlakte
846m²

Ov. inpandige ruimte
36m²

Inhoud
703m³

Tuinligging
Rondom

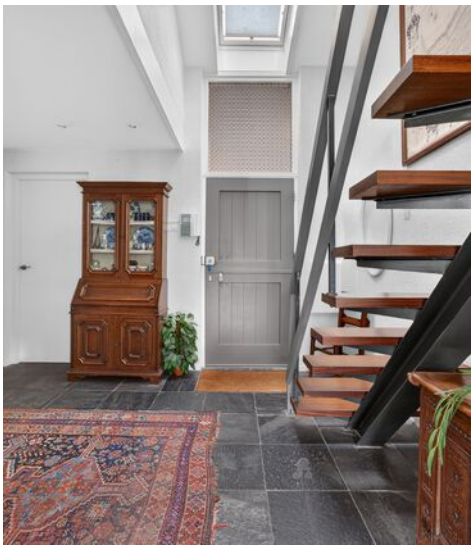
Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1977

Energielabel
C









Steef! woningbeoordeling

Droom je van vrij en groen wonen met veel ruimte rondom en in het huis? Deze woning aan het Van Lenneppad 7 ligt op een royaal perceel en beschikt over hoge plafonds, grote raampartijen en een vide. Met een (slaap)kamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Rondom vind je een royale tuin, dubbele garage en ruime oprit.



Omschrijving

Droom jij van vrij en groen wonen met verrassend veel ruimte rondom en in het huis? Aan het rustige en groene Van Lenneppad 7 in Alblasserdam staat deze karakteristieke geschakelde woning op een royaal perceel. De woning valt direct op door haar speelse architectuur met hoge plafonds, grote raampartijen en een vide op de eerste verdieping met een mooie doorkijk naar de living. Met een sfeervolle woonkamer met haard, een keurige keuken en praktische bijkeuken biedt de woning volop leefruimte. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een slaapkamer en badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig is. Rondom de woning ligt een royale groene tuin met verschillende zon- en schaduwplekken, een aangebouwde dubbele garage met bergvliering en een ruime oprit waar tot wel vier auto's op eigen terrein kunnen staan.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst stap je in een statige, ruime en opvallend hoge hal met een prettige lichtinval. De hal is voorzien van een ruime garderobe en biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer, de bijkeuken, badkamer 1 en de trap naar de verdieping. De begane grond is afgewerkt met een vloer van Portugese leisteen en een gestuukt plafond.

Meterkast

De meterkast is uitgerust met 13 stoppen en een elektrische groep ten behoeve van de airconditioning.

Toilet

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van een staand closet en een fonteintje.

Woonkamer

De royale en opvallend lichte woonkamer is een absolute blikvanger dankzij het hoge plafond en de sfeervolle haard. De gezellige zithoek en de eethoek grenzen aan grote raampartijen met optimaal zicht op het omliggende groen.

Keuken

De open keuken is ingericht in een hoekopstelling en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser. Het grote raam biedt een gezellig zicht op de achtertuin.

Bijkeuken

Praktische en ruime bijkeuken voorzien van een plavuizenvloer. Deze ruimte vormt de ideale verbinding tussen de hal en de garage.

Werkkamer/slaapkamer

Direct grenzend aan de woonkamer bevindt zich een veelzijdige extra kamer. Deze fijne ruimte beschikt over een grote inbouwkast en veel daglicht. Uitermate geschikt als werkkamer, maar in combinatie met de badkamer op de begane grond ook perfect te gebruiken als volwaardige slaapkamer op de begane grond.

Badkamer

Ruime, volledig betegelde badkamer gesitueerd op de begane grond. De ruimte is uitgerust met een douchecabine, een wastafelmeubel en een bidet toilet.

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Een lange, sfeervolle overloop die op unieke wijze in open verbinding staat met de living beneden. De vide geeft een fantastisch ruimtelijk en speels gevoel. Vanaf de overloop is er toegang tot de slaapkamers, badkamer en een bergruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel.

Slaapkamer 1

Zeer royale en hoge master bedroom gelegen aan de voorzijde van de woning (voorheen twee slaapkamers). De kamer is voorzien van een inbouwkast en comfortabele airconditioning.

Slaapkamer 2

Ruime tweede slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is voorzien van een handig fonteintje en een grote raampartij.

Badkamer 2

Tweede, volledig betegelde badkamer uitgerust met een ligbad, toilet, wastafel en een groot kozijn.

BUITENRUIMTE

Voortuin & oprit

De voortuin is groen ingericht met veel beplanting en sierbestrating. De riante oprit aan de zijkant biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's (tot wel vier voertuigen) op eigen terrein.

Achter- en zijtuin

Royale, groene tuin rondom de woning, gunstig gesitueerd op het oosten en het zuiden. De tuin beschikt over diverse zonnige terrassen, een groot gazon, volwassen bomen, borders, elektra, een wateraansluiting, een zonnescherm en een handige achterom. Hier geniet je van optimale vrijheid en privacy.

Garage

Grote aangebouwde stenen garage geschikt voor het parkeren van twee auto's. De garage beschikt over een elektrische roldeur, elektra, water, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een loopdeur naar de tuin en een royale bergvliering.









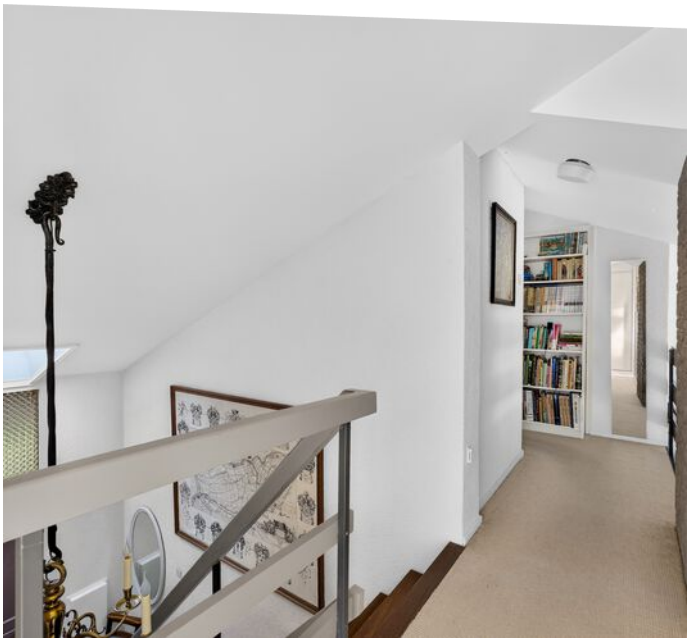










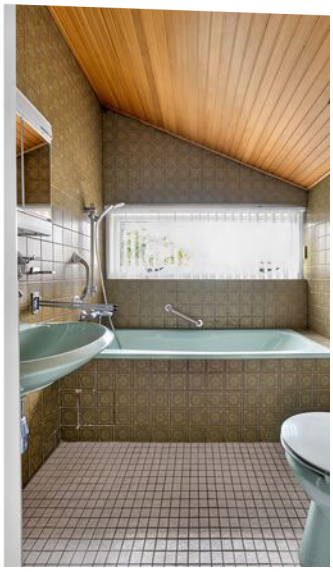


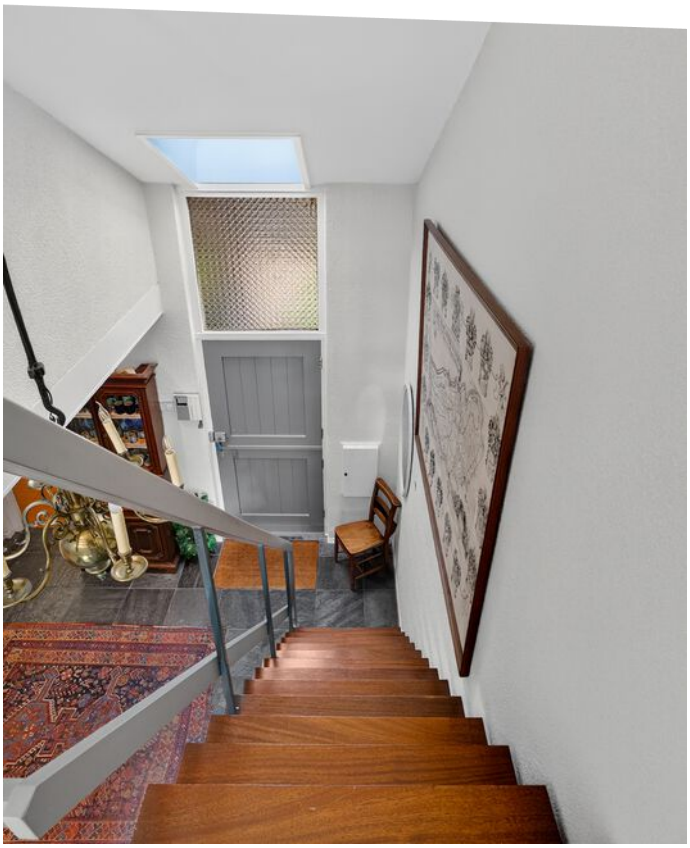














Twee slaapkamers & twee badkamers!

























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





Locatie op de kaart

Het Van Lenneppad is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk nabij natuurgebied de Boezem. Diverse voorzieningen, zoals toegangswegen, basisscholen, speeltuinen en sportpark Souburgh zijn op loopafstand 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	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Zonnewijzer + drinkbak		X	
Vogelhuisjes		X	
Woning			
Kluis		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	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.

Buurt - Alblasserdam / Schrijversbuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%
15 - 24: 14%
25 - 44: 21%
45 - 64: 25%
65+: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 43%

Koop / huur



Koop: 57%
Huur: 43%

51%

49%

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!

