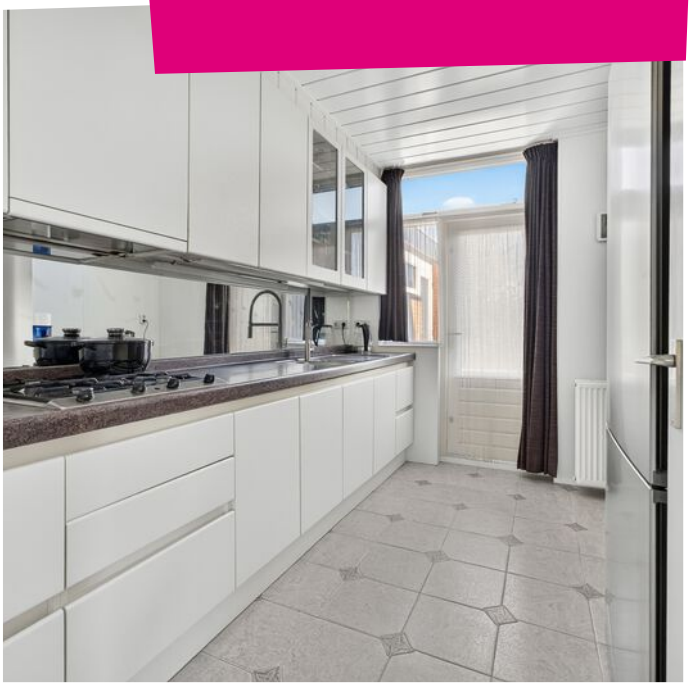
Mesdaglaan 43

ALBLASSERDAM / 2951 PH

Ruime tweekapper met vrij uitzicht over de polder!









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



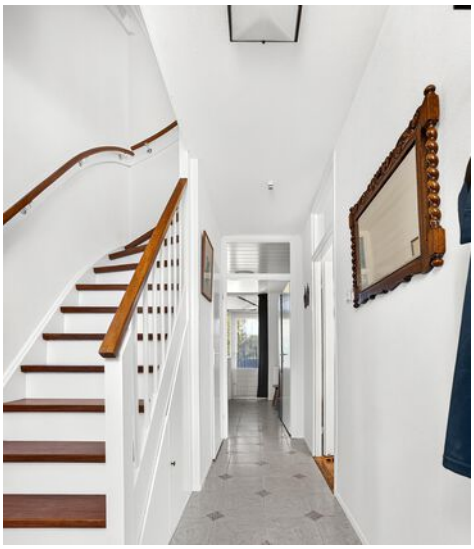
Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken





Woonoppervlakte
121m²

Perceeloppervlakte
236m²

Externe bergruimte
6m²

Inhoud
498m³

Tuinligging
Oosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1972

Energielabel
C

Steef! woningbeoordeling

Deze twee-onder-een-kapwoning aan een rustige weg biedt vrij uitzicht, een lichte doorzonwoonkamer met erker en een gesloten keuken met toegang tot de tuin op het oosten. De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan één op zolder met balkon, een complete badkamer met ligbad en een royale aangebouwde garage.



Omschrijving

BEGANE GROND

Via de entree bereik je de woonkamer, de gesloten keuken, het toilet en de meterkast. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste verdieping. Door de kozijnen valt er daglicht binnen, waardoor de hal een lichte uitstraling heeft.

Toilet

De toiletruimte op de begane grond beschikt over een staand toilet en een fonteintje. Het toilet heeft een ruime opzet en een gedateerde uitstraling.

Woonkamer

De doorzonwoonkamer heeft aan de voorzijde een erker die de ruimte een herkenbaar karakter geeft. Door de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er vanuit verschillende richtingen daglicht naar binnen. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbelglas. De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer, structuurwanden en spuitwerk op het plafond.

Keuken

De gesloten keuken is bereikbaar vanuit de hal en heeft een deur naar de achtertuin. De keuken is voorzien van een gasstel met vier pitten en een afzuigkap. Dankzij de directe toegang tot de tuin zijn de keuken en de buitenruimte met elkaar verbonden. De keuken heeft een nette uitstraling.

Garage

Aan de woning bevindt zich een grote stenen garage met een roldeur en plaats voor één auto. De garage beschikt over elektriciteit en water. Daarnaast is de ruimte geïsoleerd en voorzien van een radiator. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger ondergebracht. Verder beschikt de garage over een deur en een kozijn.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De vloer is voorzien van laminaat.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt vrij uitzicht over de groene omgeving. Vanuit de kamer kijk je uit over het open landschap achter de woning.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het betreft een ruime slaapkamer met uitzicht over het achterliggende landschap. Door het raam heb je zicht op de groene omgeving en zorgt voor daglicht in de kamer.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich nog een slaapkamer.

Badkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer met een ligbad en een toilet. Daarnaast is er een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel aanwezig en beschikt de badkamer over inbouwspots. Hoewel de inrichting gedateerd is, heeft de badkamer een ruime opzet. De ruimte is volledig betegeld.

Omschrijving

TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer 4

Op de tweede verdieping vind je een ruime slaapkamer met een schuifpui aan de achterzijde. De schuifpui geeft toegang tot het balkon met uitzicht over de polder. Verder beschikt de kamer over een wastafel en een dakraam aan de voorzijde. Ook zijn er bergschotten en een aparte kast waarin de cv-ketel is opgesteld. De vloer is afgewerkt met laminaat en de wanden met behang, terwijl het plafond is voorzien van delen.

Balkon

Aan de achterzijde van de tweede verdieping bevindt zich het balkon dat bereikbaar is via de schuifpui vanuit de slaapkamer. Vanaf hier kijk je vrij uit over het uitgestrekte polderlandschap.

TUIN

Voortuin:

De voortuin ligt op het westen en heeft een zonnescherm aan de voorzijde van de woning. De tuin is ingericht met sierbestrating en tuinborders.

Achtertuin:

Aan de achterzijde van de woning ligt de verzorgde tuin op het oosten. De woning grenst hier aan het poldergebied. De tuin beschikt over een achterom en er is een zonnescherm aanwezig. De inrichting bestaat uit sierbestrating en tuinborders.

Blokhut:

In de achtertuin staat een kleine houten blokhut. Hier is geen elektriciteit aanwezig.

GARAGE

Aan het huis bevindt zich een grote stenen garage met plaats voor één auto. De garage beschikt over een roldeur en daarnaast is er een deur aanwezig. Ook zijn er elektriciteit en een radiator. De aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich eveneens in deze ruimte.

BIJZONDERHEDEN

De ligging van deze woning is werkelijk bijzonder! Op een hoeklocatie aan de Mesdaglaan, met de achterzijde direct grenzend aan de polder, geniet je van een prachtig vrij uitzicht over het uitgestrekte groene landschap. Een schitterende plek aan de rand van Alblasserdam, waar juist de ligging en het weidse uitzicht deze woning zo aantrekkelijk maken.

ALGEMEEN

Bouwjaar: 1972
Verwarming: Cv-ketel, Remeha Calenta ice (2023)
Warmwatervoorziening: Cv-ketel
Glas: Dubbel glas
Kozijnen: Hout









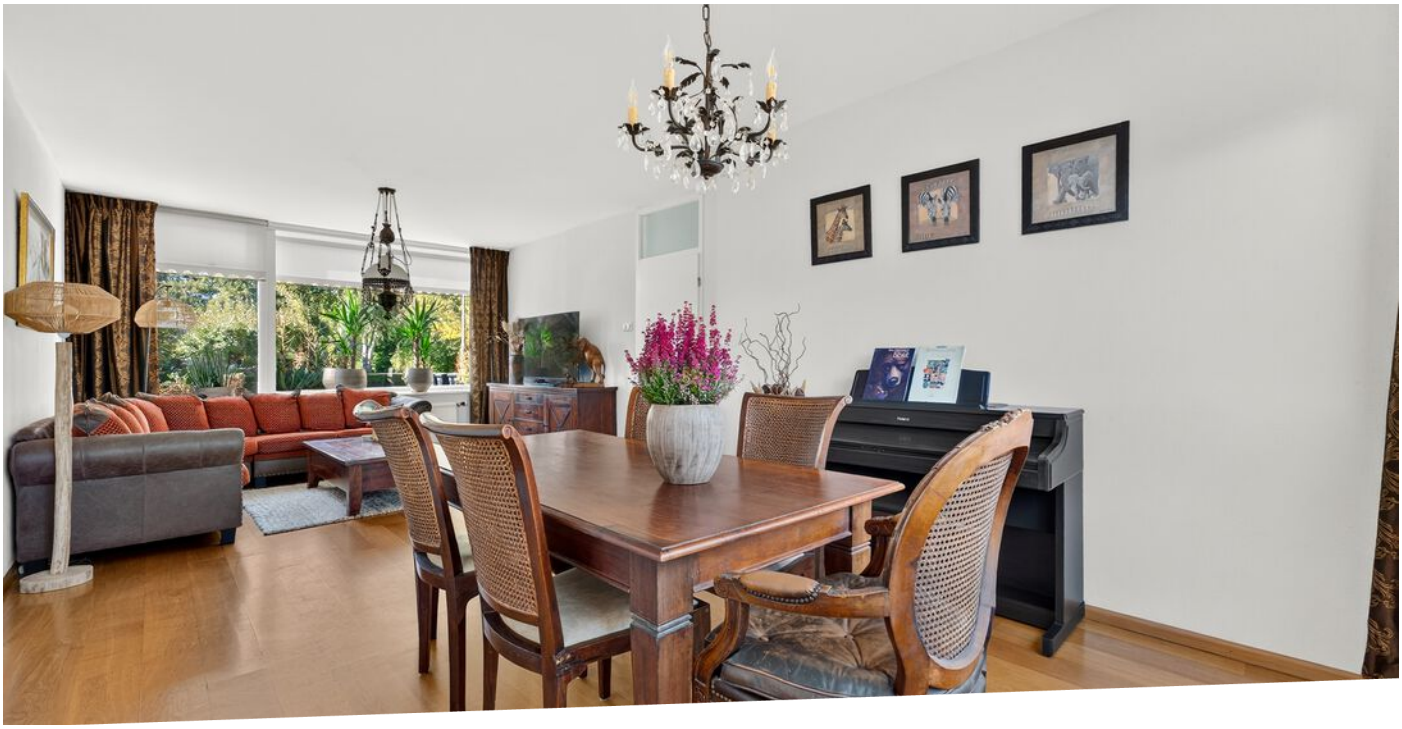






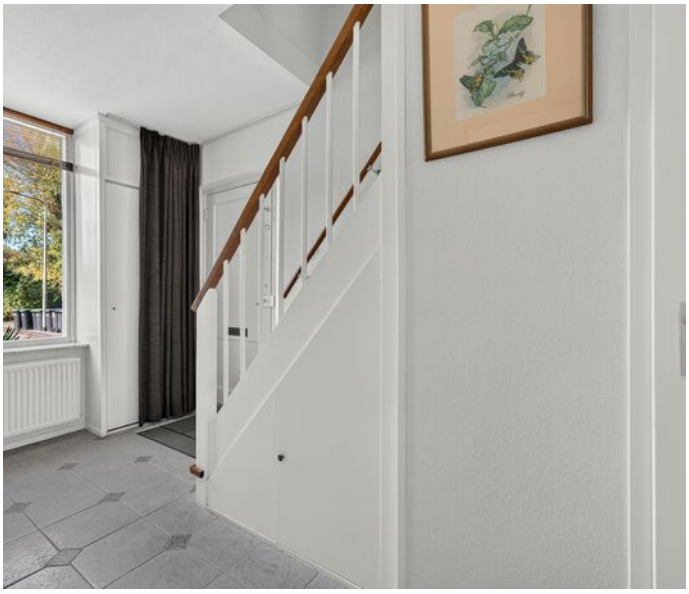












Goed onderhouden woning met uitzicht op de polder!



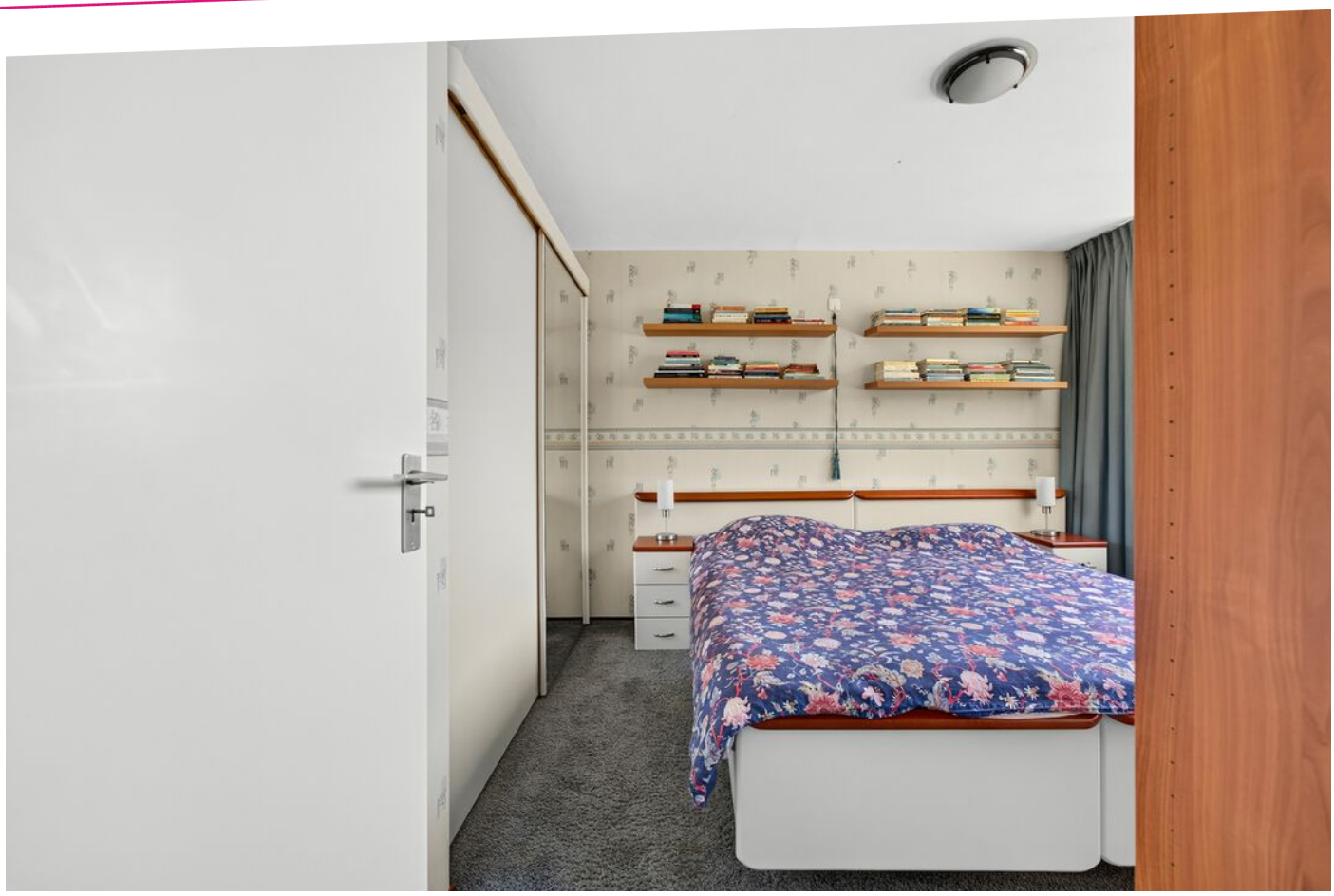










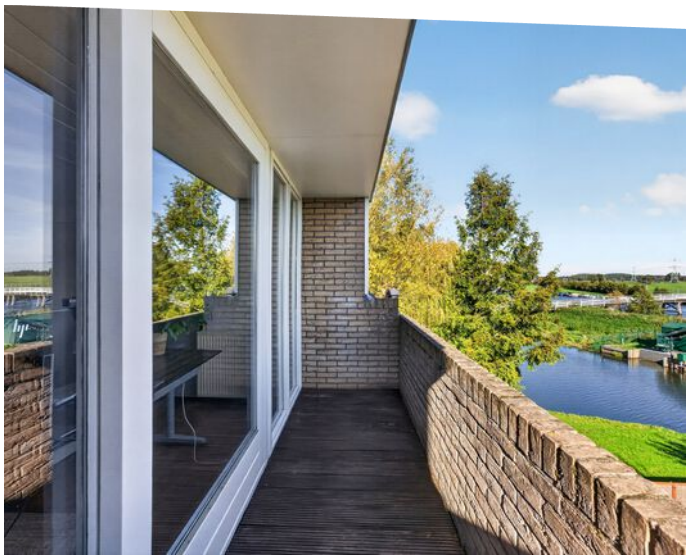










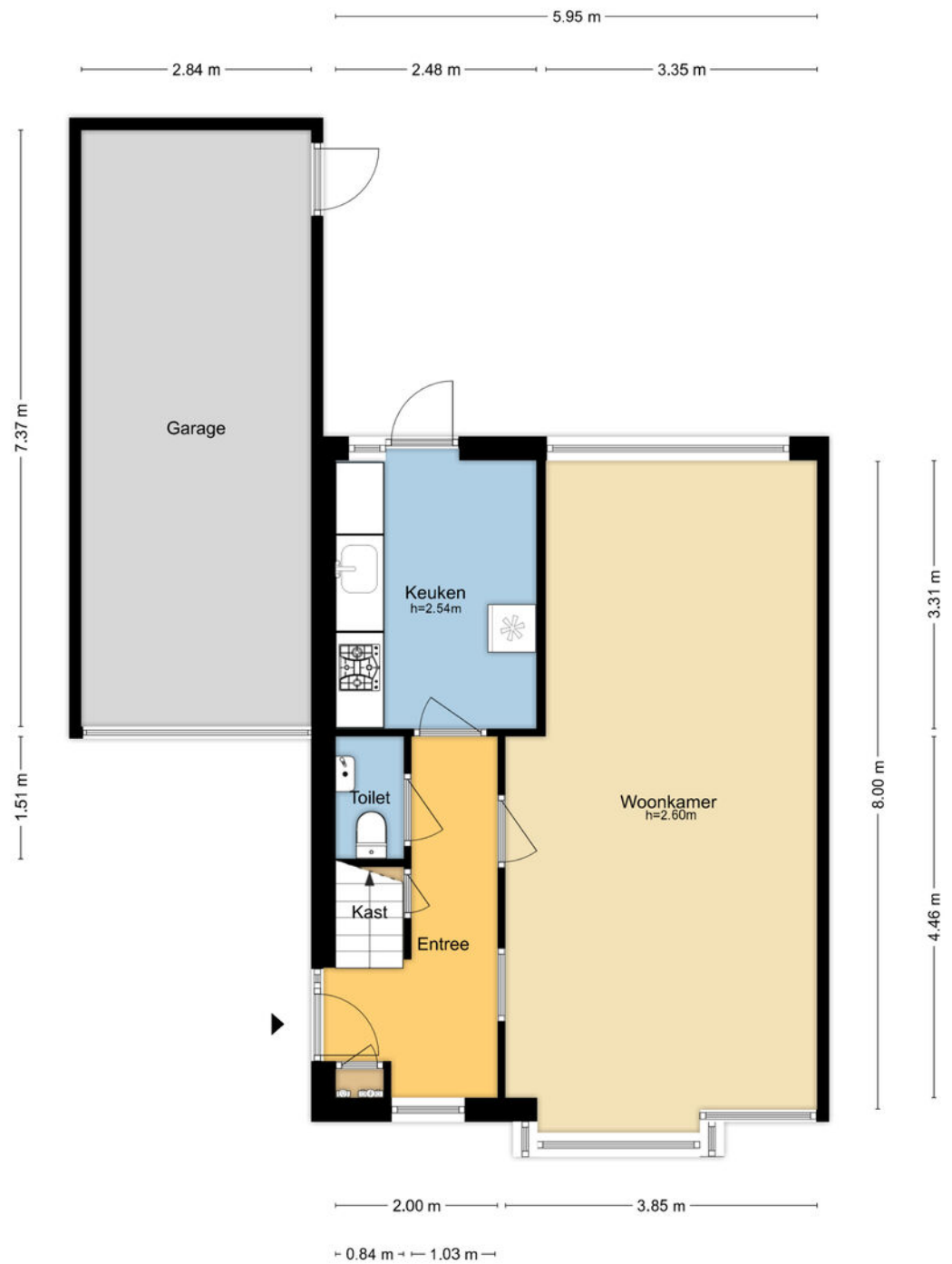








Plattegronden



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: Mesdaglaan 43



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	1647

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 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.

kadaster



Locatie op de kaart

Deze twee-onder-een-kapwoning aan de Mesdaglaan ligt op een unieke plek aan de rand van Alblasserdam. Met de polder direct achter de woning geniet je dagelijks van prachtig, weids groen uitzicht.

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		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
(Klok) thermostaat	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen / overgordijnen / rolgordijnen	X		
Jaloezieën / lamellen	X		
Vitrages	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer / Houten vloer(delen) / Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV-installatie	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron		X	
Koel-vriescombinatie		X	
Koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
(Losse) kasten	X		
Boekenkasten: 1e verdieping		X	
Sanitaire voorzieningen			
Toiletaccessoires: toiletpot, toiletrolhouder, fontein	X		
Badkameraccessoires: ligbad, wastafel, wastafelmeubel, toiletaccessoires	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	X		
Overige zaken, te weten:			
Spiegelwanden	X		
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 / Polder

Leeftijd



0 - 14: 0%
15 - 24: 20%
25 - 44: 0%
45 - 64: 40%
65+: 40%

Huishoudens



Eenpersoons: 0%
Zonder kinderen: 50%
Met kinderen: 50%

Koop / huur

50%

50%

-

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 67, 2951 GA Alblasserdam
078-699 13 44
info@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!

