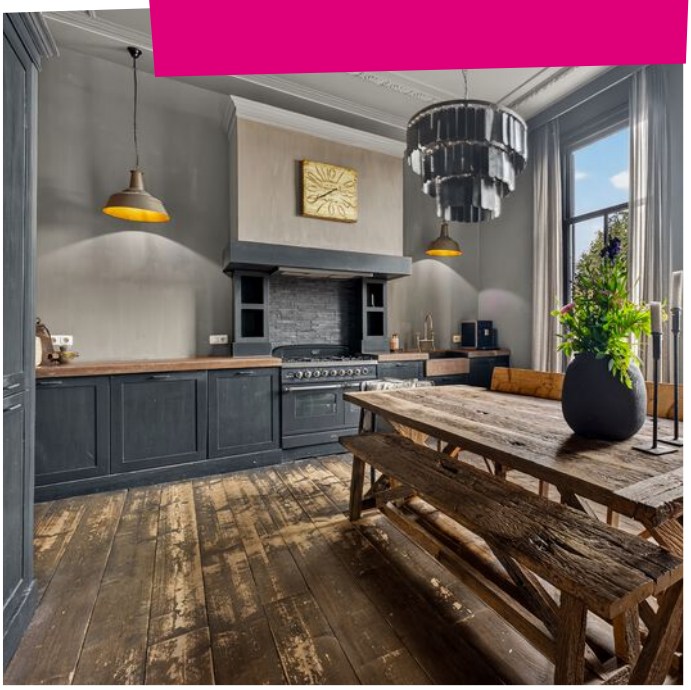
Cortgene 33

ALBLASSERDAM / 2951 EB

Sfeervolle tweekapper met grote tuin in centrum!









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
169m²

Perceeloppervlakte
270m²

Externe bergruimte
11m²

Inhoud
645m³

Tuinligging
Noorden

Aantal slaapkamers
6

Bouwjaar
1920

Energielabel
D









Steef! woningbeoordeling

Deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning ligt midden in het centrum. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer, aparte leefkeuken, zes slaapkamers, twee badkamers en een compacte werkkamer. Ook het ruime souterrain en de grote achtertuin met overdekte buitenkeuken en vrijstaande schuur maken deze woning bijzonder.



Omschrijving

INDELING

Via de voordeur kom je binnen in een hoge en lange hal. Vanuit deze hal heb je toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet en de meterkast. Ook bevinden zich hier de trappen naar het souterrain en de eerste verdieping. De hal heeft een houten vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Toilet

Op de begane grond vind je een apart toilet met een staande toiletpot met spoelbak. Een raam met enkel glas zorgt voor daglicht in deze ruimte. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld.

Woonkamer

De woonkamer kenmerkt zich door het hoge plafond en de aanwezige houtkachel. De klassieke deuren, luiken en brede radiatoren sluiten aan bij de uitstraling van deze woning uit 1920. Ook het glas-in-lood vormt een opvallend detail. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. Op de vloer ligt hout en de wanden en het plafond zijn gestuukt, waarbij het plafond is voorzien van sierlijsten.

Keuken

De aparte leefkeuken heeft een hoog plafond en grote ramen met uitzicht op de achtertuin. Een fijne plek om uitgebreid te koken en samen te komen. De keuken beschikt over een gaskookplaat met zes pitten, een grote afzuigkap, meerdere ovens, twee ingebouwde koelkasten en een vaatwasser. Het grote hardstenen werkblad is voorzien van een diepe spoelbak.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop. Vanuit hier bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De vloer is van hout en de wanden en het plafond zijn gestuukt.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning vind je een slaapkamer met een dakraam. De slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee bevindt zich aan de zijkant van de woning. De kamers hebben een knusse uitstraling.

Slaapkamer 3

Ook deze slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning. Het aanwezige raam zorgt voor voldoende lichtinval.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet, een badkamermeubel met een geïntegreerde wastafel en een designradiator. Het dakraam zorgt voor daglicht en daarnaast beschikt de badkamer over inbouwspots. De ruimte heeft een landelijke uitstraling en is gedeeltelijk betegeld.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping kom je op een compacte overloop die toegang geeft tot een slaapkamer en een werkkamer. Achter de louvredeurtjes bevindt zich extra bergruimte. De vloer op de overloop is van hout en de wanden zijn gestuukt. Dit geldt ook voor de slaapkamer en de werkkamer.

Omschrijving

Slaapkamer 4
Aan de zijkant van de woning bevindt zich een zolderkamer met een bedstede en ingebouwde bergruimte. Het schuine dak en de bedstede geven deze kamer een knusse uitstraling.

Werkkamer
Aan de achterzijde van deze verdieping vind je een zeer compacte kamer met een dakraam. De ruimte biedt net voldoende plaats aan een eenpersoonsbed en is ook geschikt als werkkamer.

SOUTERRAIN
Via de trap vanuit de hal bereik je het ruime souterrain, dat ook vanuit de tuin toegankelijk is. Hier vind je een groot tussenportaal met verschillende inbouwkasten. Het onderhuis beschikt daarnaast over twee slaapkamers, een badkamer en een wasgedeelte. Het tussenportaal heeft grijze vloertegels, gestuukte wanden en een plafond met zichtbare balken.

Slaapkamer 5
Deze slaapkamer kijkt uit op de achtertuin en beschikt over een inbouwkast met karakteristieke oude deuren. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. Ook bevindt de cv-ketel zich in een inbouwkast.

Slaapkamer 6
De tweede slaapkamer in het souterrain heeft een klein raam en beschikt over twee diepe inbouwkasten. Zo is er ook in deze kamer voldoende vaste bergruimte. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer
In het souterrain bevindt zich een tweede badkamer met een vrijstaand ligbad, een aparte douche, een toilet en een meubel met twee waskommen. Het plafond is gestuukt tussen de zichtbare houten balken. Op de vloer liggen plavuizen en de wanden zijn gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk gestuukt.

Wasruimte
In het souterrain bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

TUIN
Achtertuin
Achter de woning ligt een grote achtertuin op het noorden. De tuin loopt door naar een lagergelegen gedeelte en heeft in het midden een gazon. Direct bij de woning bevindt zich een overkapping met een grote buitenkeuken. Hier kun je heerlijk beschut buiten zitten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten schuur. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een achterom via het zijpad langs de woning. Daarnaast zijn water en elektra aanwezig en is de tuin verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders.

Schuur
Achter in de tuin staat een vrijstaande houten schuur. Deze beschikt over elektra en aan de zijkant bevindt zich een wateraansluiting. Aan de schuur is ook een overkapping aanwezig.



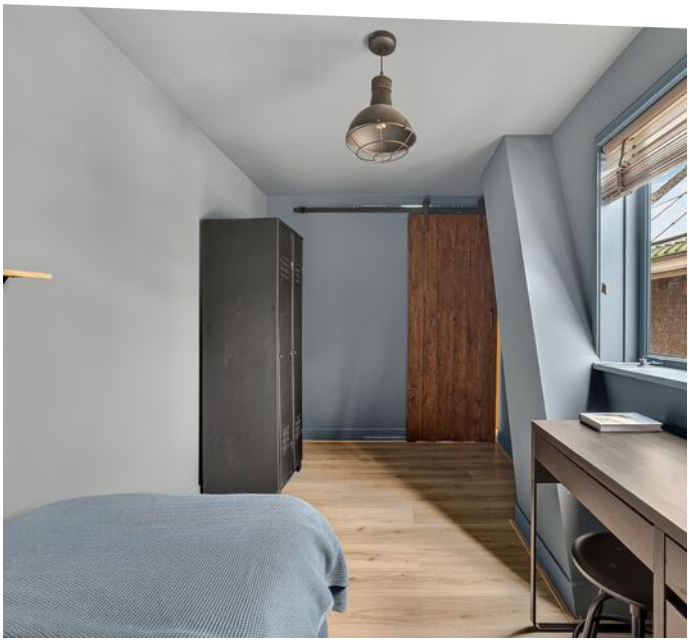






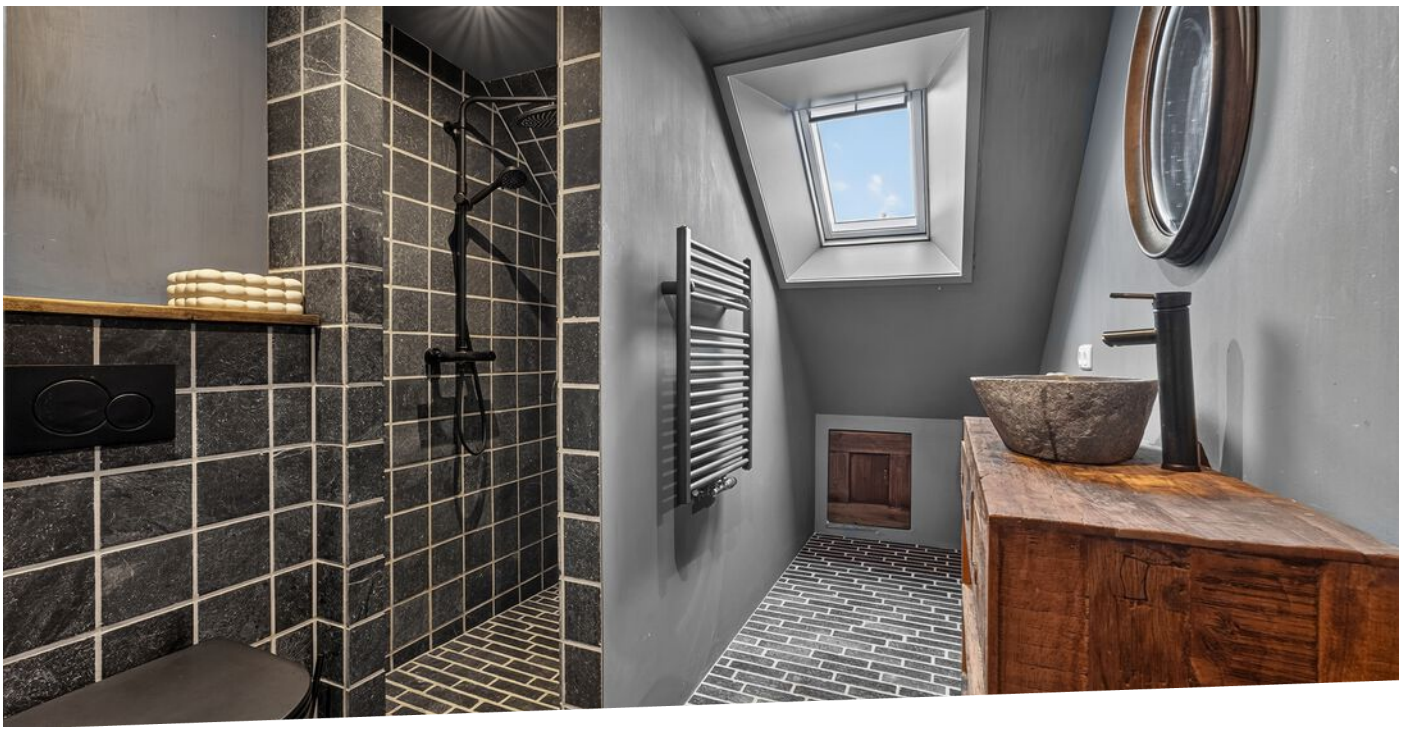




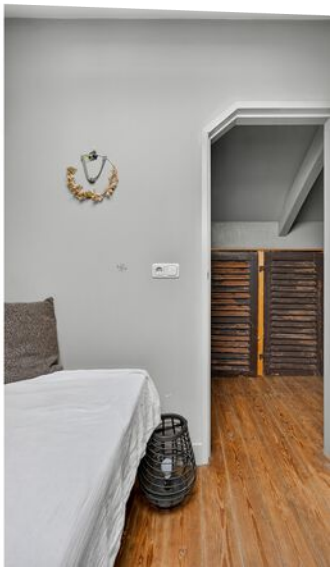










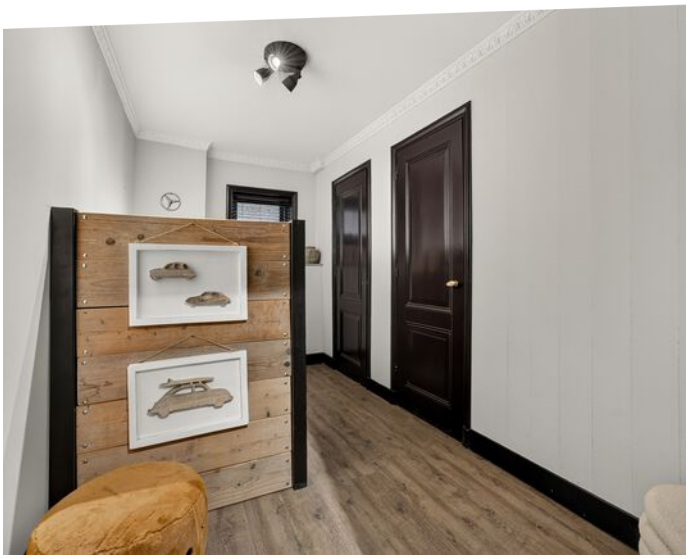


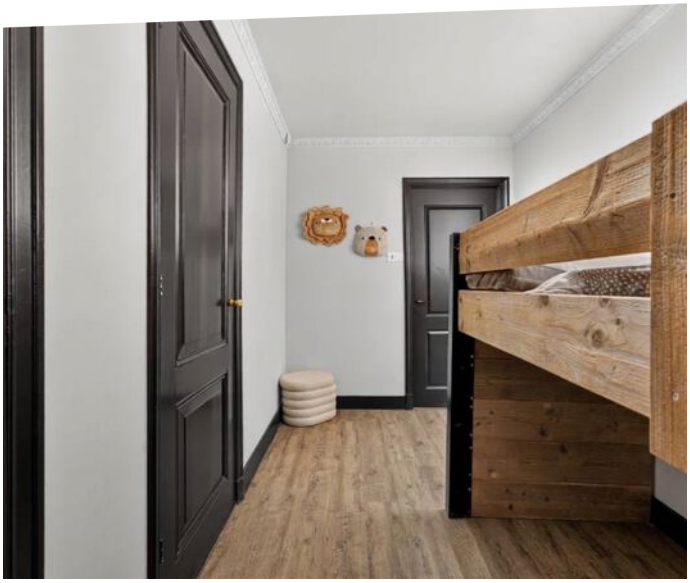




Volop woonoppervlakte (169 m²) te vinden!

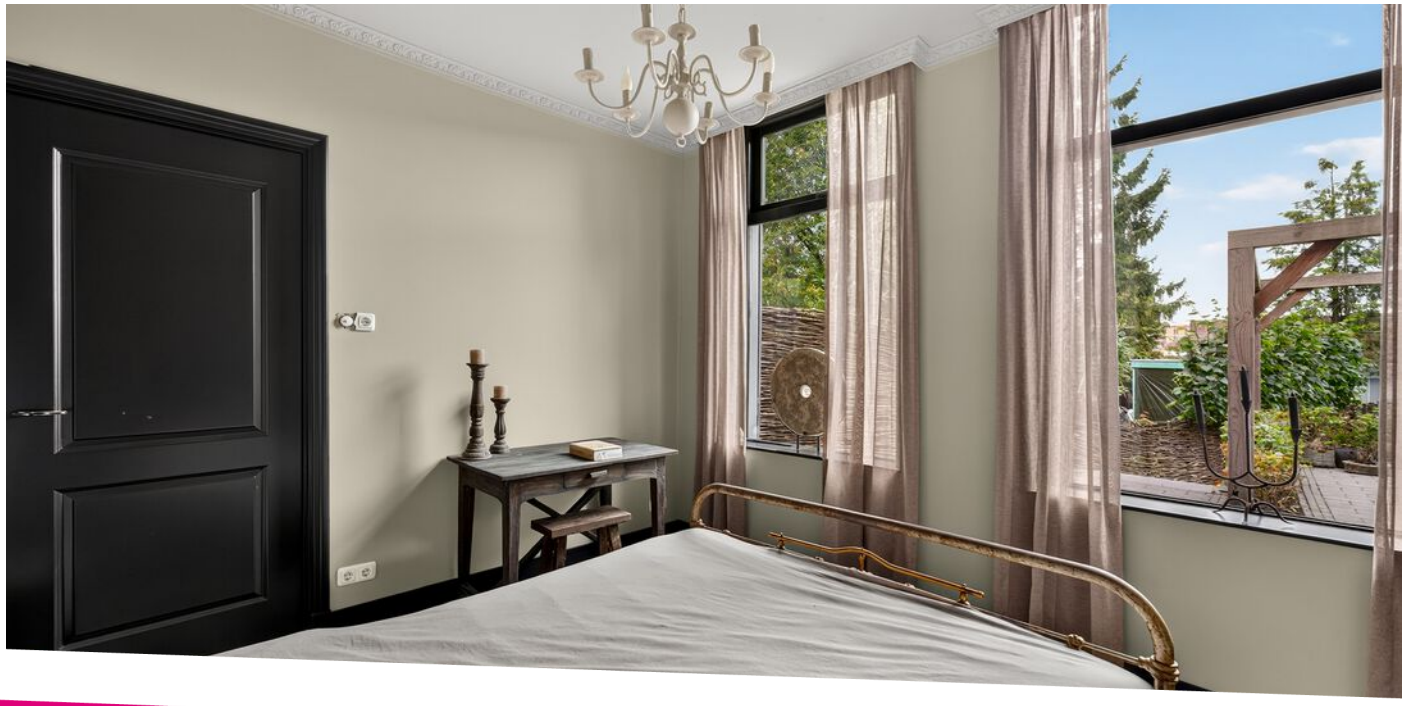


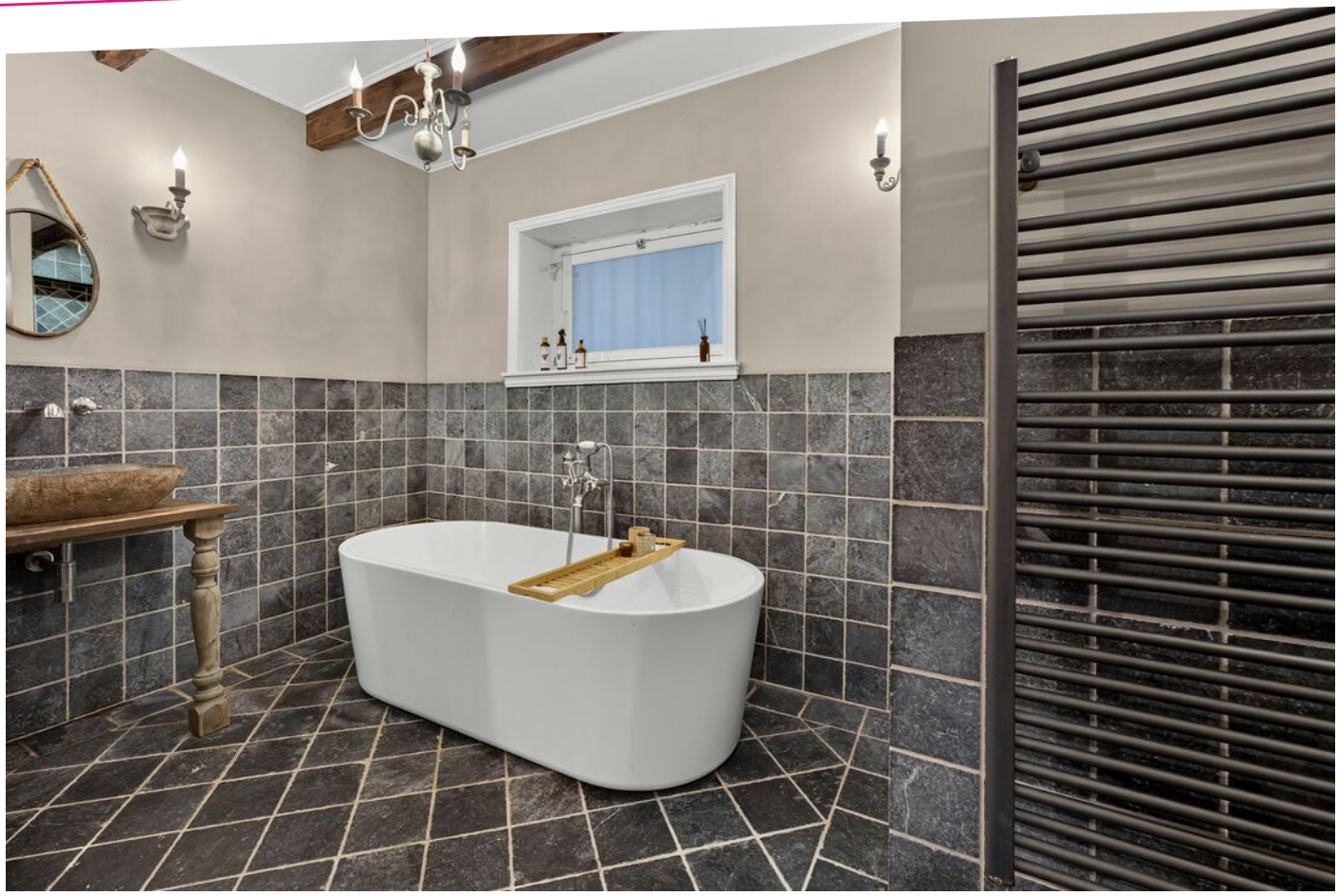




















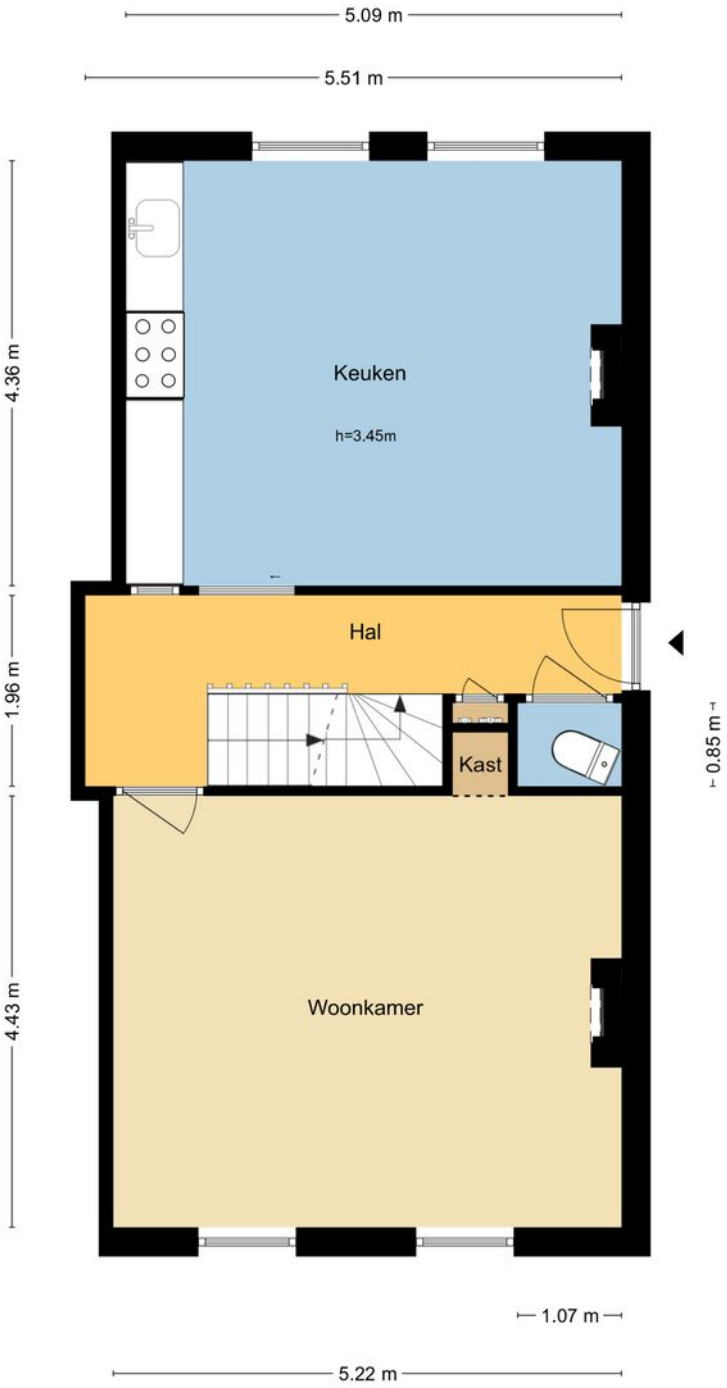




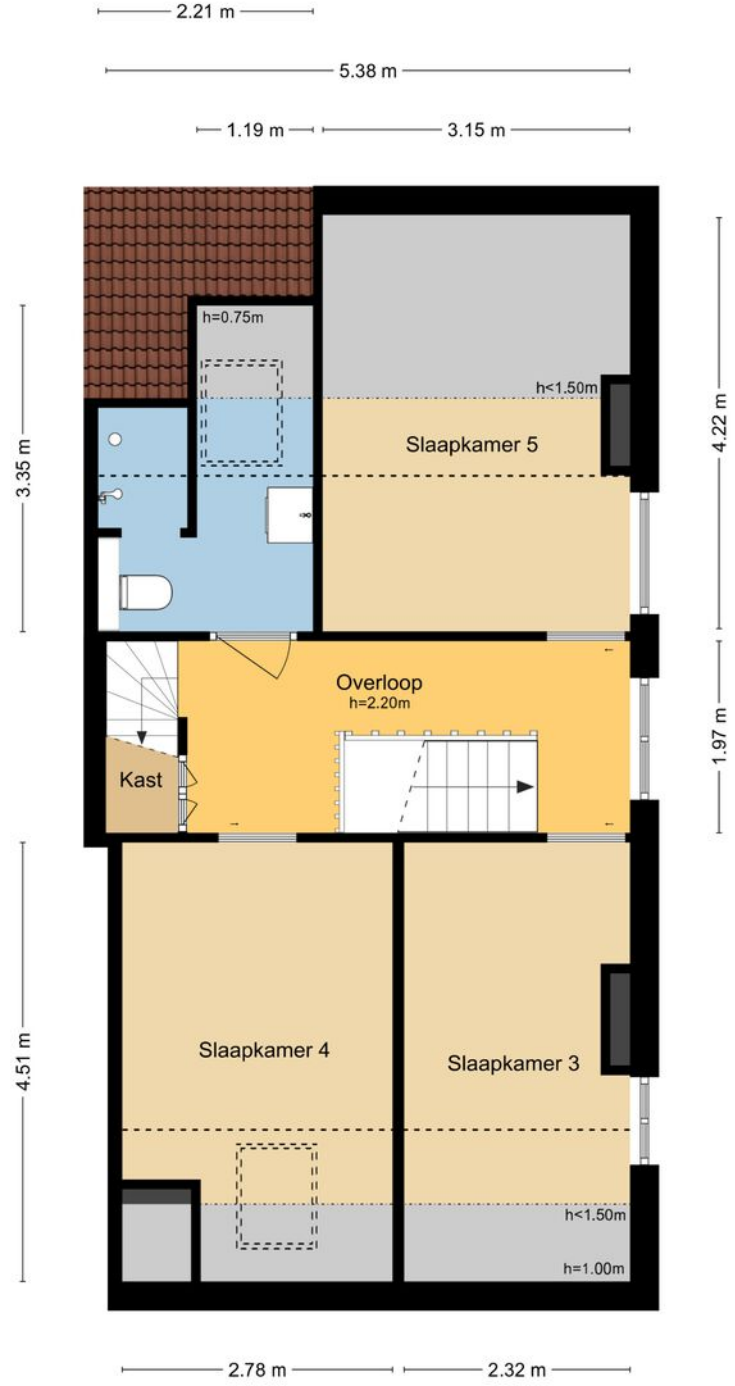



HONDEN
MANAGER

Plattegronden

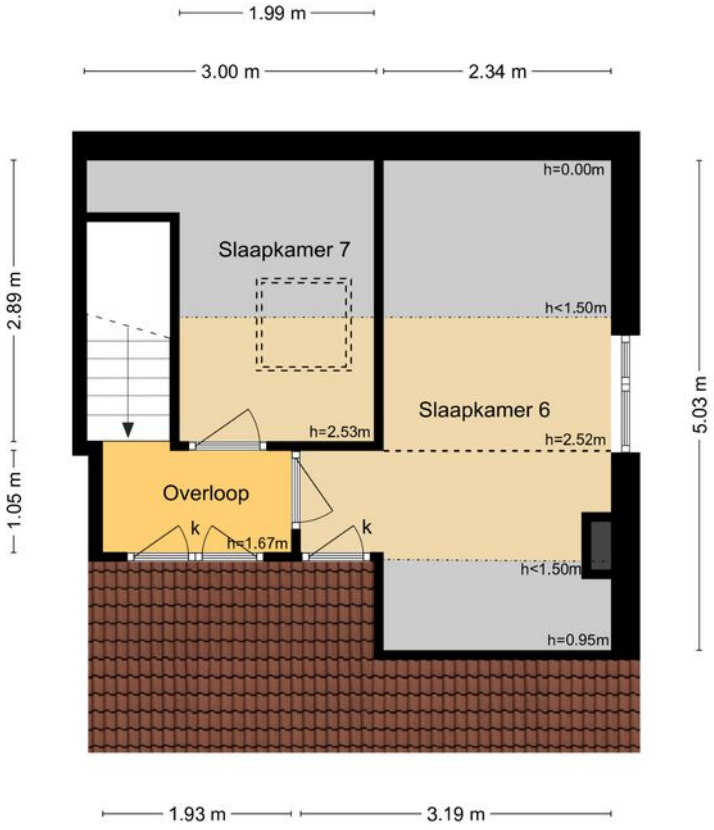


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Cortgene 33



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

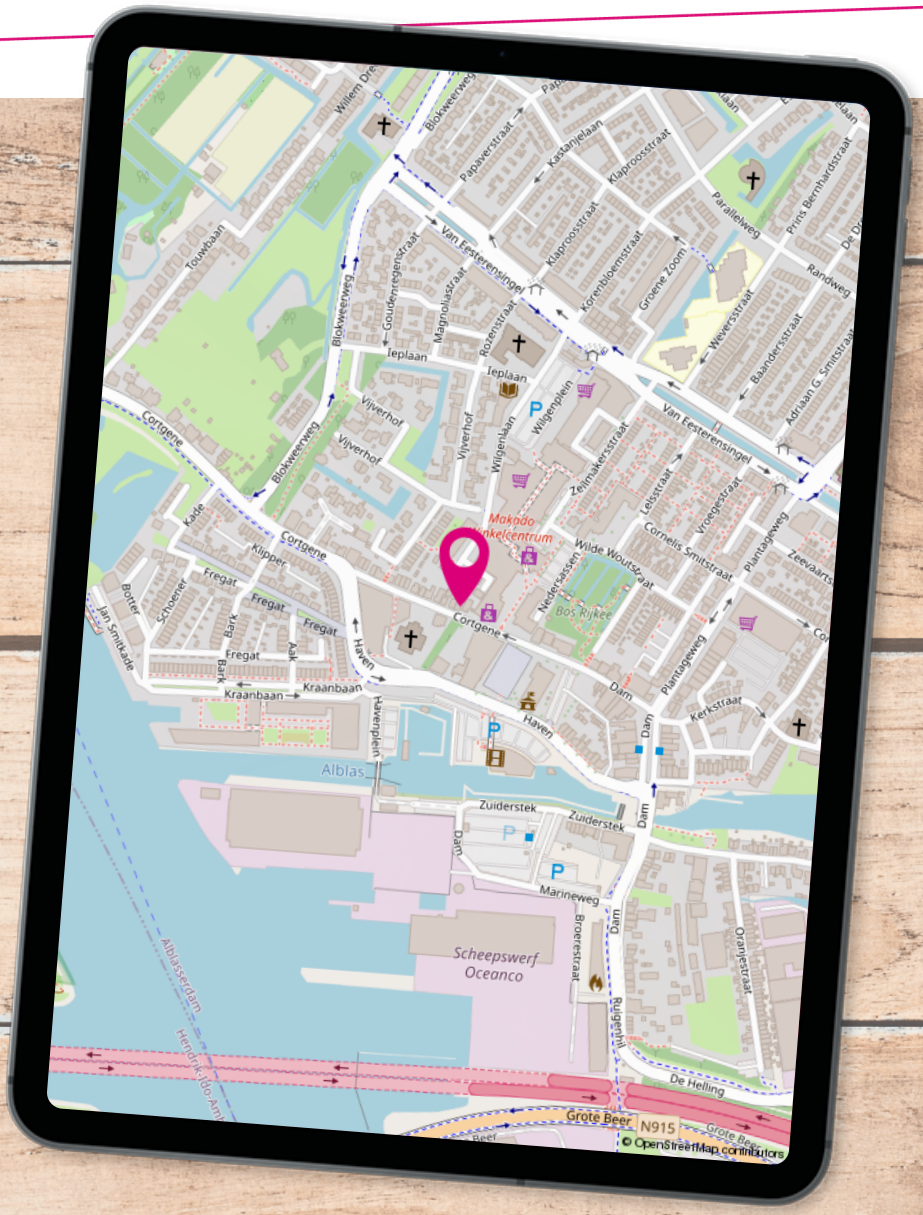
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	6293

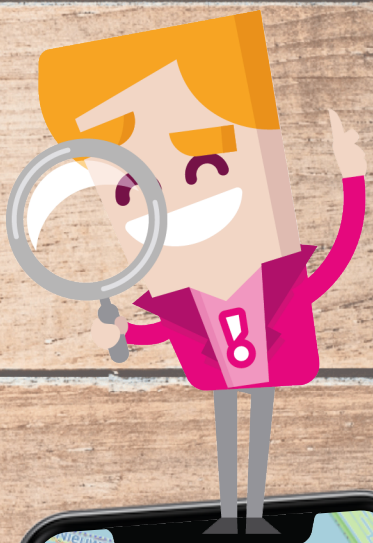
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

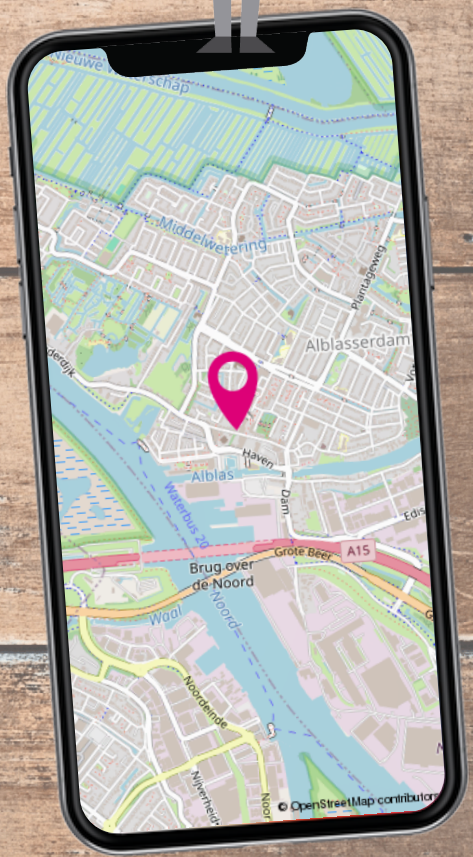
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster









Locatie op de kaart

De Cortgene heeft een unieke ligging midden in het centrum. Toch kun je makkelijk voor de woning parkeren en haal je een boodschap eenvoudig even in huis. Veel praktische voorzieningen zijn op een steenworp afstand 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		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlaggenmast	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Jaloezieën	X		
Luiken in woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Magnetron		X	
Gasfornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
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		
Ligbad	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 / Cortgene

Leeftijd



0 - 14: 14%
15 - 24: 14%
25 - 44: 18%
45 - 64: 27%
65+: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 27%

Koop / huur



Koop: 76%
Huur: 24%

50%
50%

0,9 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 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!

