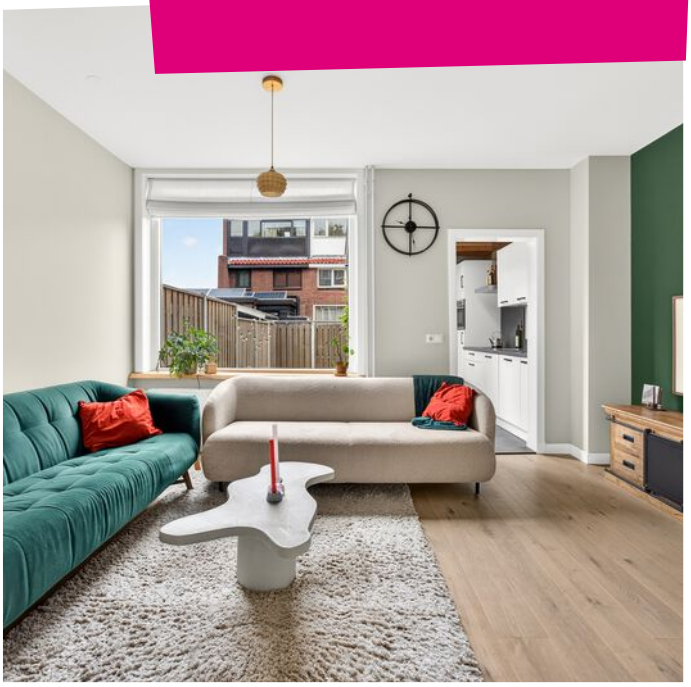
Wilde Woutstraat 6

ALBLASSERDAM / 2951 VV

Verzorgde tussenwoning
met uitzicht op het bos!









steef!
MAKELAARS

www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344

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
82m²

Perceeloppervlakte
96m²

Inpandige bergruimte
8m²

Inhoud
309m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1938

Energielabel
A





Steef! woningbeoordeling

Een modern afgewerkte en energiezuinige tussenwoning met een sfeervolle houtkachel, drie slaapkamers en een royale zolderkamer met airconditioning. Het vrije uitzicht op het groene bos Rijkee en de centrale ligging maken dit een heerlijke woning. Winkels, scholen en gezellige horeca bevinden zich op loopafstand.



Omschrijving

Aan de Wilde Woutstraat 6 staat deze verzorgde tussenwoning te koop. De huidige eigenaren hebben de woning verbouwd en verduurzaamd naar een energielabel A, waardoor je hier geniet van hedendaags wooncomfort en een strakke afwerking. De ligging is ideaal. Je woont hier midden in het centrum, met aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht over een groen bos. De woning beschikt over een fijne doorzonwoonkamer met sfeervolle houtkachel, een deels open keuken met sfeervol balkenplafond en drie goed bemeten slaapkamers verdeeld over de verdiepingen. De zolder is dankzij een nokverhoging en dakkapel omgevormd tot een royale extra slaapkamer met airconditioning. De verzorgde voortuin op het zuidwesten, de compacte achtertuin en de geïsoleerde schuur maken deze woning helemaal compleet. De ligging in het hart van Alblasserdam is zeer praktisch. Op loopafstand vind je winkelcentrum Makado voor de dagelijkse boodschappen, evenals scholen, de bibliotheek, openbaar vervoer en de gezellige horeca rond de Dam en het Cortgene.

Entree
Vanuit de compacte hal bereik je de woonkamer, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De parketvloer en de strakke wandafwerking lopen vanuit de hal mooi door naar de woonkamer.

Meterkast
De meterkast is voorzien van 8 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Woonkamer
De doorzonwoonkamer is een prettige, lichte leefruimte waar je aan de voorzijde vrij wegkijkt over het voorgelegen bos. De houtkachel vormt het sfeervolle middelpunt van de kamer en zorgt op koudere dagen voor extra warmte. Mooie details zoals de houten vensterbanken geven de ruimte een eigen uitstraling. Een praktische trapkast biedt handige opbergruimte.

Keuken
Aan de achterzijde bevindt zich de deels open keuken. Het houten balkenplafond en de speelse hoekplanken geven deze ruimte veel sfeer. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. De vloer is volledig betegeld dit zorgt voor een praktische afwerking. Ook is het plafond afgewerkt met houten balken. Vanuit de keuken heb je toegang tot het toilet en de achtertuin.

Toilet
Vanuit de keuken bereik je de toiletruimte met een zwevend toilet en een fonteintje. In een kast bevindt zich de cv-ketel. De ruimte is deels betegeld en voorzien van elektrische ventilatie.

EERSTE VERDIEPING
Overloop
Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, glasvlies behangwanden en een gestuct plafond.

Omschrijving

Slaapkamer 1
Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met uitzicht op het bos. Ook hier zijn de houten vensterbanken verwerkt en het raam beschikt over een praktische hor. Vloerbedekking, glasvliesbehang en een gestuct plafond vormen de afwerking.

Slaapkamer 2
Deze kleinere slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Onder de trap is ruimte om spullen op te bergen en het raam beschikt over een hor. Een laminaatvloer, glasvliesbehang en een gestuct plafond vormen de afwerking.

Badkamer
De badkamer is voorzien van een ruime douche, een wastafelmeubel met dubbele spiegelkast, een tweede toilet en een designradiator. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De badkamer is voorzien van inbouwspots en mechanische ventilatie. De badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een hor.

TWEEDE VERDIEPING
Slaapkamer 3
Via de vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Dankzij de nokverhoging en dakkapel is hier een volwaardige, hele lichte derde slaapkamer ontstaan met grote ramen aan de voor- en achterzijde. De kamer beschikt over een comfortabele airconditioning, horren en praktische opbergruimte achter de schotten. Een laminaatvloer, glasvliesbehang en een gestuct plafond vormen de afwerking.

TUIN
Voortuin
Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin op het zuidwesten van circa vier meter breed en 4,25 meter diep. De tuin is voorzien van sierbestrating, groenborders, een buitenkraan en een screen bij het raam. Een heerlijk plekje om te zitten met zicht op het bos Rijkee.

Achtertuin
De achtertuin (ca. 8.80 x 2.25 m) ligt op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en tuinborders. De tuin beschikt over een handige achterom en een wateraansluiting.

Schuur
Achterin de tuin staat de houten schuur met een prettige hoogte. De schuur is geïsoleerd, voorzien van elektra en biedt veel bergruimte. Aan de achterzijde is een nette nis gemaakt waar de kliko's uit het zicht kunnen staan.

ALGEMEEN
Bouwjaar: 1938
Verwarming: Cv-ketel en houtkachel
Warmwatervoorziening: Cv-ketel
Glas: Dubbelglas
Kozijnen: Kunststof

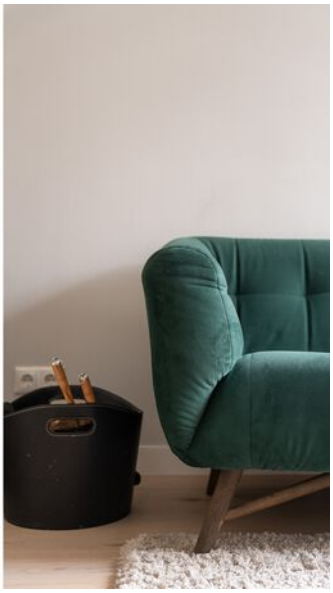
















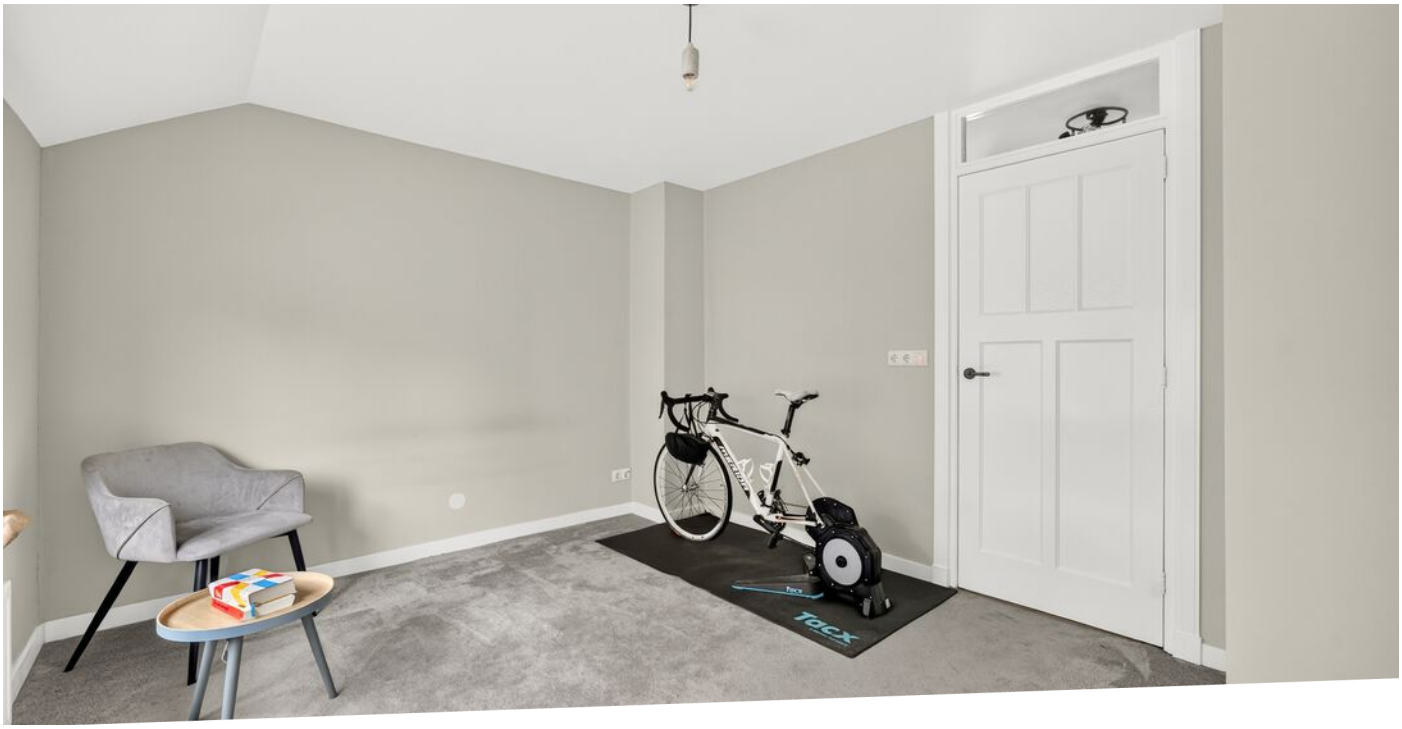











Tacx







Centraal en sfeervol wonen met drie slaapkamers!

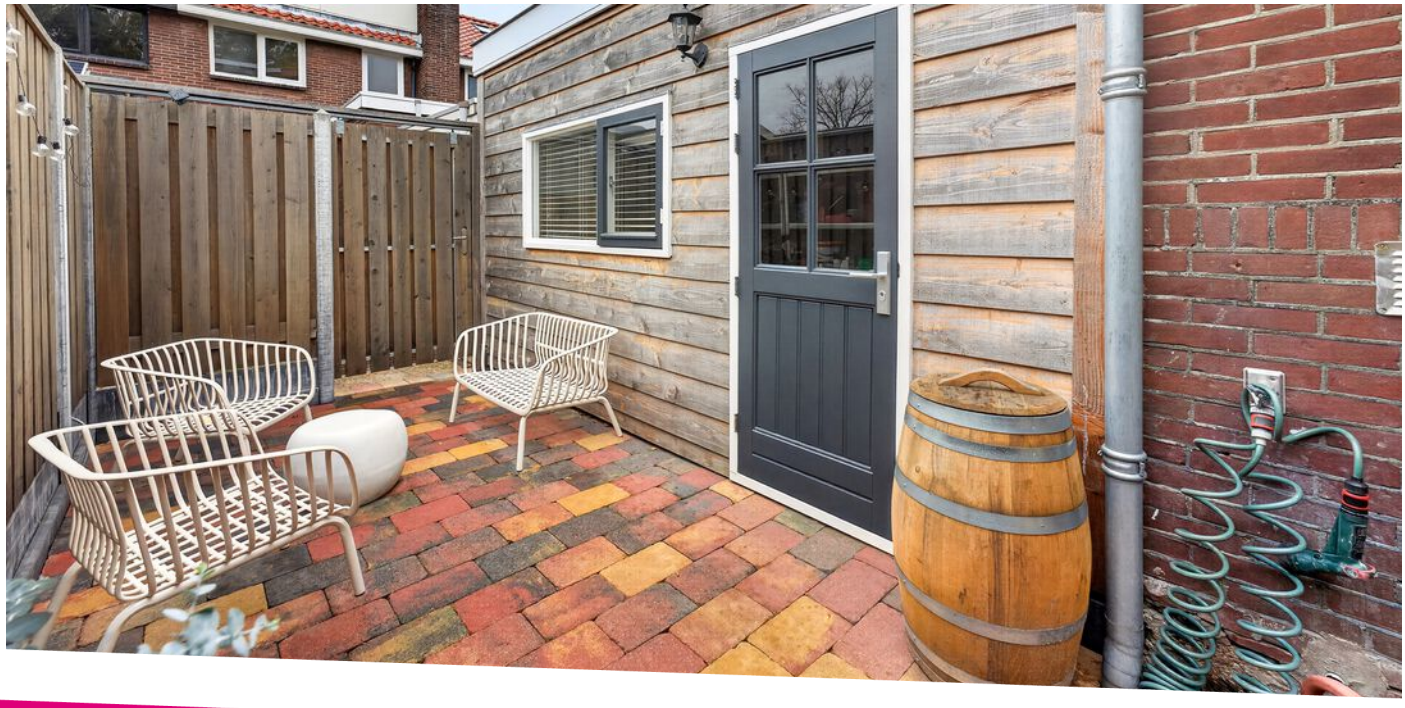








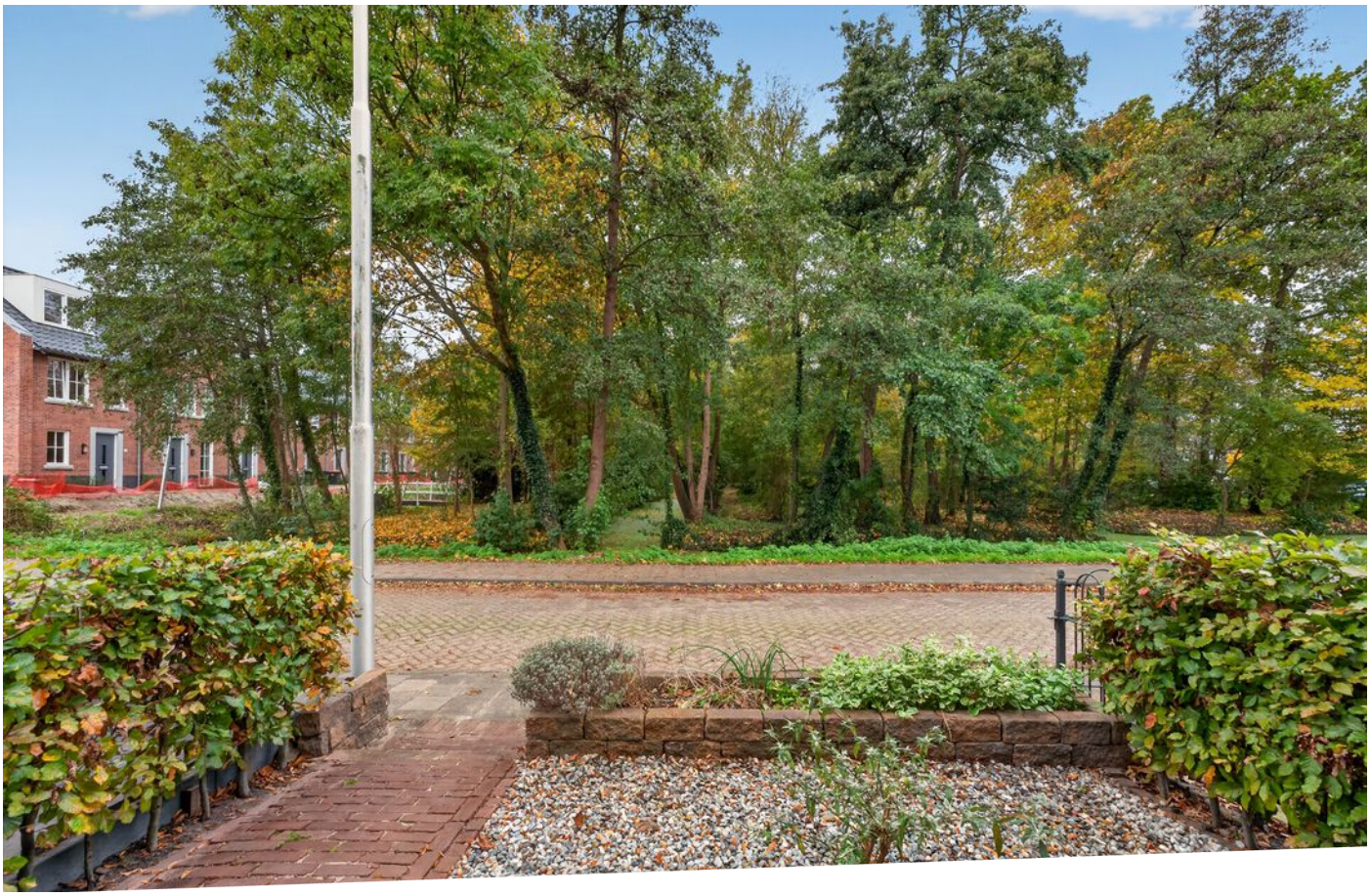








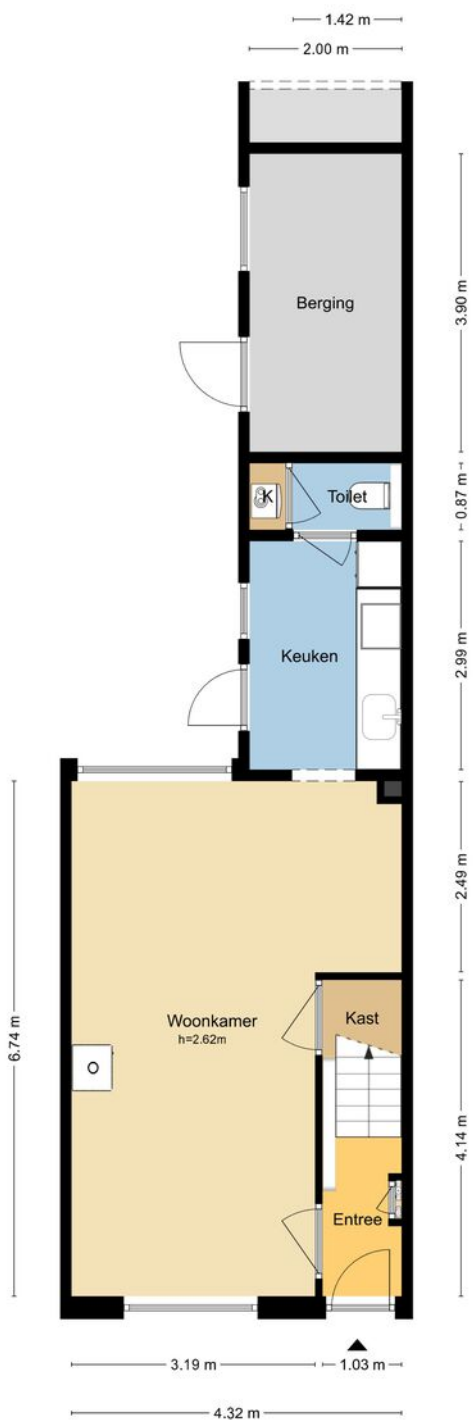




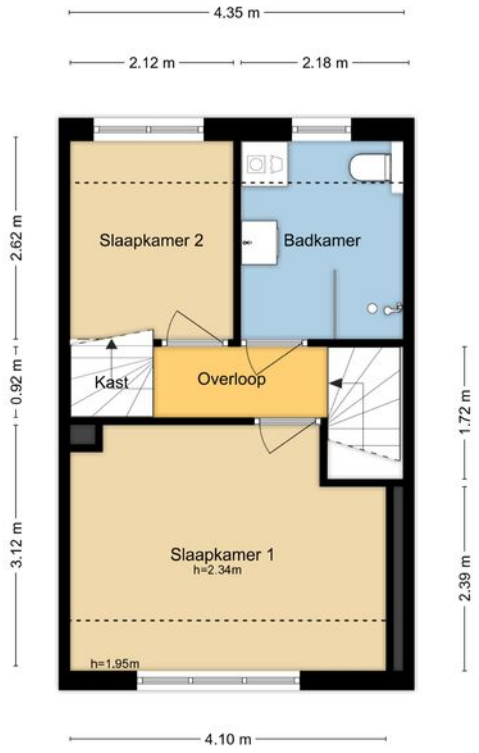




Plattegronden

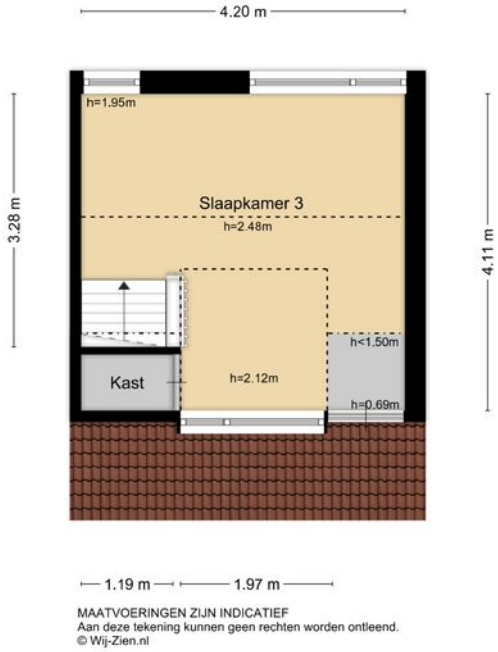


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

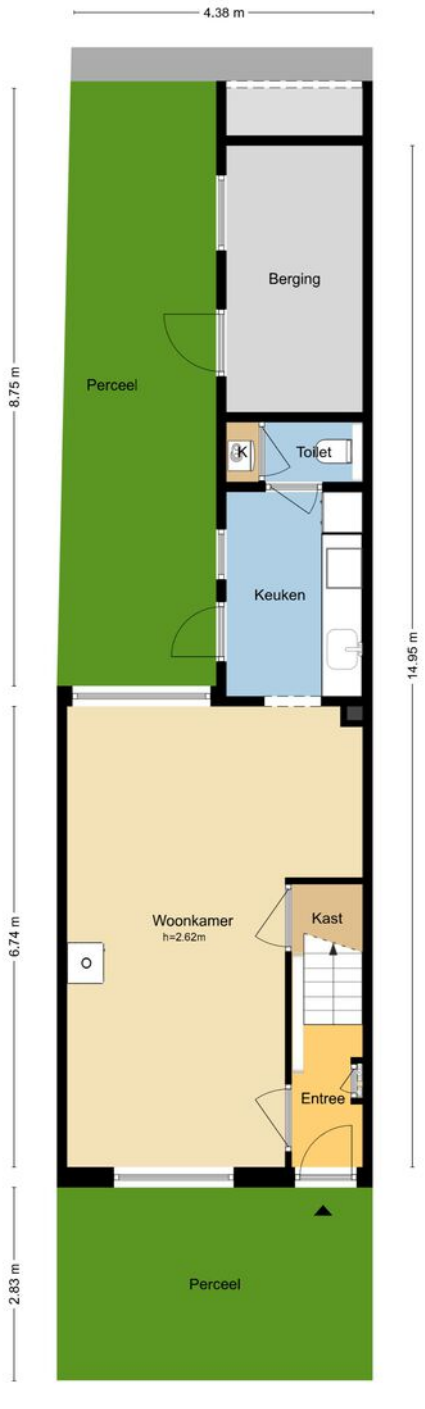


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

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: Wilde Woutstraat 6



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	A
Perceel	7700

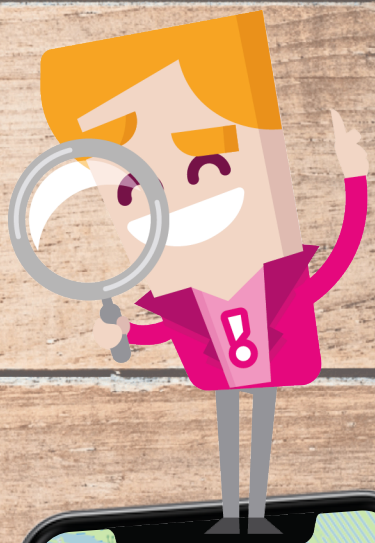
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

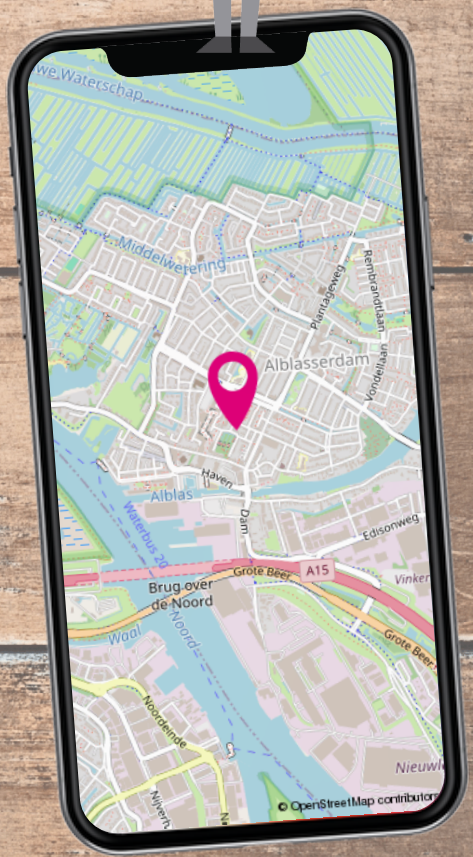
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster









Locatie op de kaart

De Wilde Woutstraat 6 ligt in het centrum, met uitzicht op het prachtige bos Rijkee. Winkelcentrum Makado ligt op loopafstand voor je dagelijkse boodschappen. Ook scholen, de bibliotheek, bushaltes en horeca vind je in de buurt.

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		
Zonnepanelen	X		
Planten losse bakken / lichtslinger		X	
Woning			
Alarminstallatie		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Vitrages	X		
Lamellen	X		
Overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Koffiezetapparaat			X
Droogrek		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
Hanglampen begane grond		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage		X	
Legplanken keuken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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 / Redersbuurt

Leeftijd



0 - 14: 14%
15 - 24: 6%
25 - 44: 24%
45 - 64: 22%
65+: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 53%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 22%

Koop / huur



Koop: 31%
Huur: 69%

55%

45%

0,6 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!

