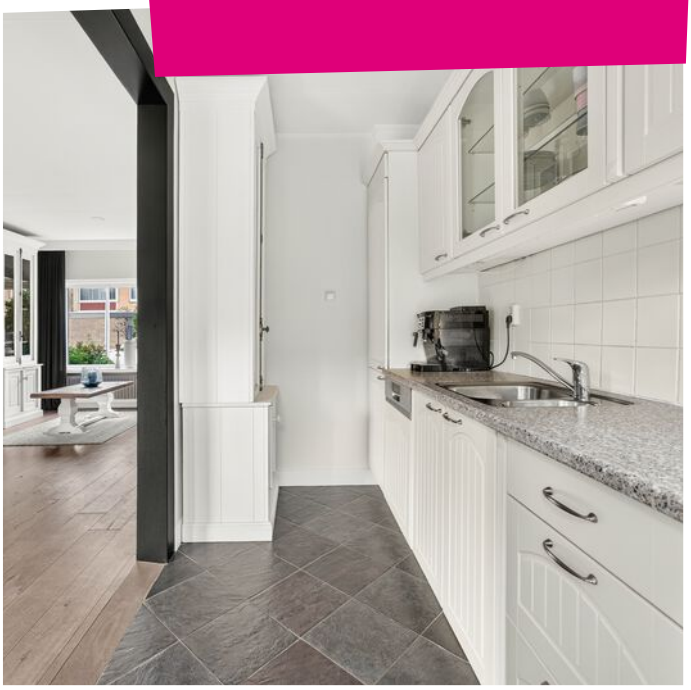
Resedastraat 28

ALBLASSERDAM / 2951 BX

Verzorgde woning met verrassend veel ruimte!









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
91m²

Perceeloppervlakte
118m²

Externe bergruimte
7m²

Inhoud
317m³

Tuinligging
Oosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1956

Energielabel









Steef! woningbeoordeling

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte? Aan de Resedastraat vind je deze verzorgde tussenwoning met vier slaapkamers. De grote achtertuin biedt alle ruimte om lekker buiten te zitten. Ook aan comfort is gedacht, met onder andere kunststof kozijnen, rolluiken en diverse isolatievoorzieningen.



Omschrijving

Aan de Resedastraat staat deze verzorgde tussenwoning met verrassend veel ruimte. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op zolder is er plek voor het hele gezin. De zolderverdieping is in 2023 vergroot met een nokverhoging en biedt daardoor volop mogelijkheden. Ook de badkamer is praktisch ingedeeld. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Achter de woning ligt een ruime tuin met een overkapping naast de schuur. Dankzij de kunststof kozijnen, rolluiken en diverse isolatievoorzieningen woon je hier bovendien comfortabel.

INDELING

In de nette hal heb je toegang tot de toiletruimte, de trapkast en de woonkamer. De trapkast biedt handige extra bergruimte.

Meterkast

De meterkast bevindt zich in de ruime kelderkast en beschikt over twaalf elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar. Ook is hier een waterontharder aanwezig.

Toilet

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een zwevend toilet.

Woonkamer

De woonkamer is netjes verzorgd en heeft een prettige indeling. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de voorzijde is een rolluik aanwezig. De open verbinding met de keuken zorgt voor een fijne aansluiting tussen beide ruimtes.

Keuken

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer. De keuken is wat gedateerder, maar beschikt over diverse nieuwere apparatuur. Zo vind je hier een vierpits gaskookplaat, combimagnetron en vaatwasser. Ook is er een koel-vriescombinatie aanwezig.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je via de overloop bij drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast zijn er twee vaste kasten aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen.

Slaapkamer 1

Aan de voorzijde ligt de eerste slaapkamer. Dit is een ruime kamer met een praktische vaste kast. Voor het raam is een handbediend rolluik aanwezig.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van de eerste verdieping. Ook deze kamer is netjes verzorgd en beschikt over een vaste kast en een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde. Dit is de kleinste slaapkamer van de drie, maar biedt nog voldoende ruimte voor een bed en kast. Ook deze kamer is netjes afgewerkt en voorzien van een elektrisch rolluik. Alle slaapkamers in de woning zijn voorzien van een hor.

Omschrijving

Badkamer
De badkamer is netjes verzorgd en uitgevoerd in neutraal tegelwerk. De ruimte is iets vergroot en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Ook is er een designradiator aanwezig. Een praktische badkamer met alles bij de hand.

TWEEDE VERDIEPING
Voorzolder
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de cv-ketel is hier opgesteld. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot de zolderkamer.

Slaapkamer 4
De zolderverdieping is in 2023 vergroot met een nokverhoging. Hierdoor is een bijzonder ruime kamer ontstaan met volop mogelijkheden. De ruimte is voorzien van verwarming en airconditioning. Achter de knieschotten vind je bovendien veel praktische bergruimte. Een heerlijke extra verdieping die je op verschillende manieren kunt gebruiken. De zolderverdieping is geheel voorzien van elektrische rolluiken.

BUITENRUIMTE
Voortuin
Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin (afm. ca. 3.00 x 5.00) op het westen. De sierbestrating en olijfbomen geven de tuin een verzorgde uitstraling.

Achtertuin
De achtertuin (afm. ca. 10.00 x 5.00) ligt op het oosten en biedt volop ruimte om buiten te genieten. Naast de schuur staat een overkapping waar je een gezellig zitje kunt creëren. Ook is er een zonnescherm aanwezig.

Schuur
Achter in de tuin staat een schuur met een zadeldak en pannendak. Een handige plek voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.

ALGEMEEN
Bouwjaar: 1956
Verwarming: Nefit Cv-ketel (2017) en airconditioning
Warmwatervoorziening: Nefit Cv-ketel (2017)
Glas: Dubbelglas, zolderverdieping is voorzien van HR ++ glas
Kozijnen: Kunststof
Geïsoleerd: Dak, spouwmuren en de vloer
Kruipruimte: Bodemfolie aangebracht

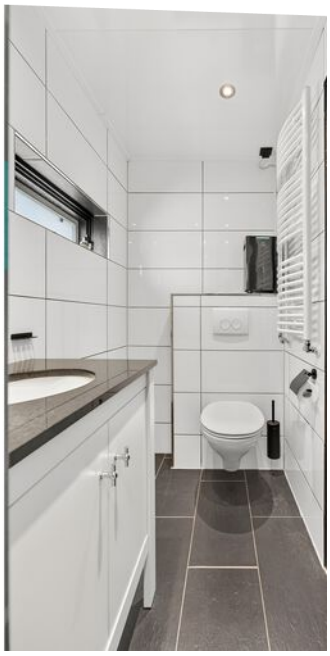






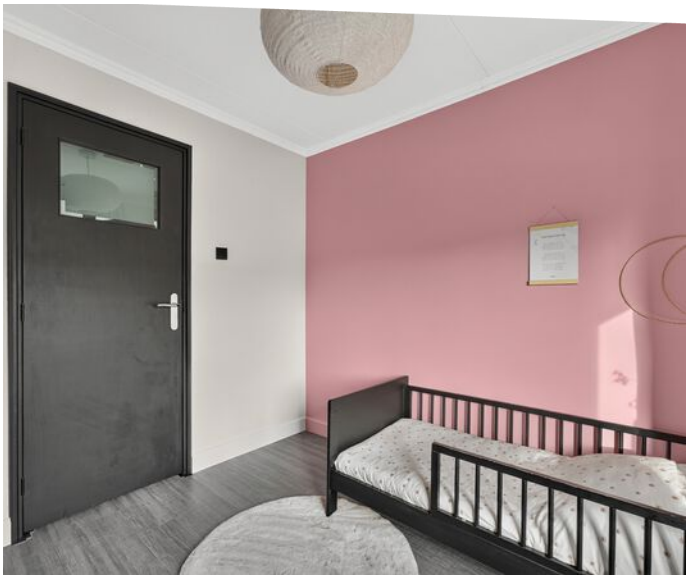




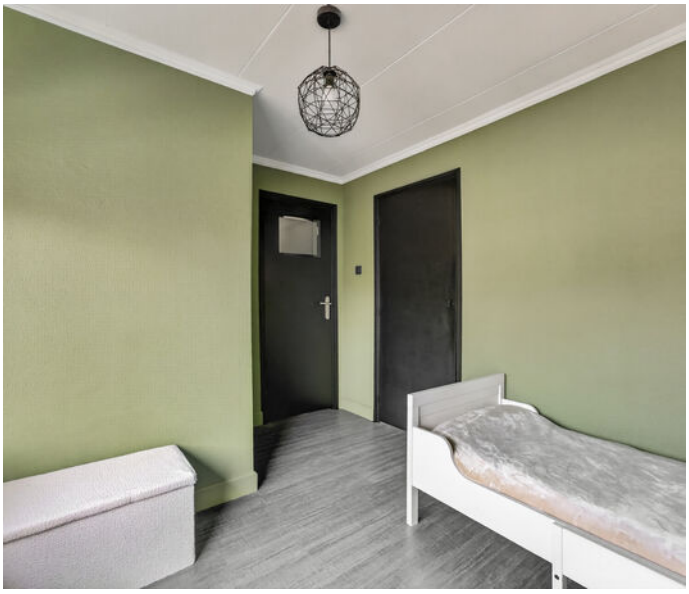











Kunststof kozijnen in de gehele woning!



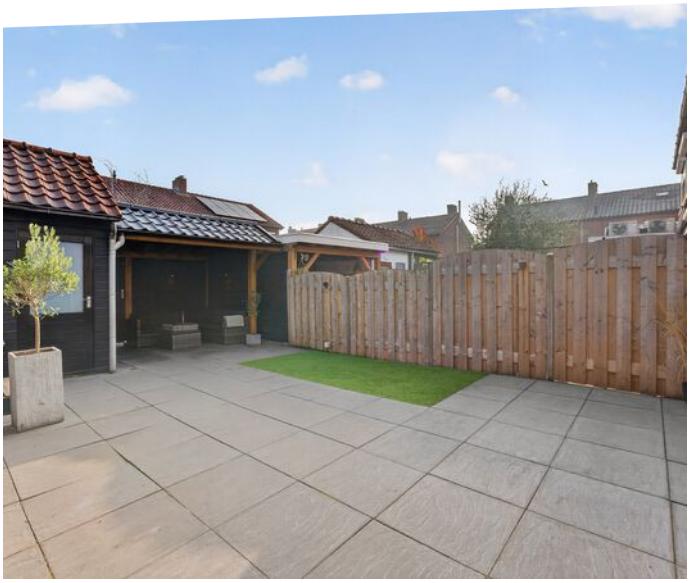

SIEMENS





















Plattegronden

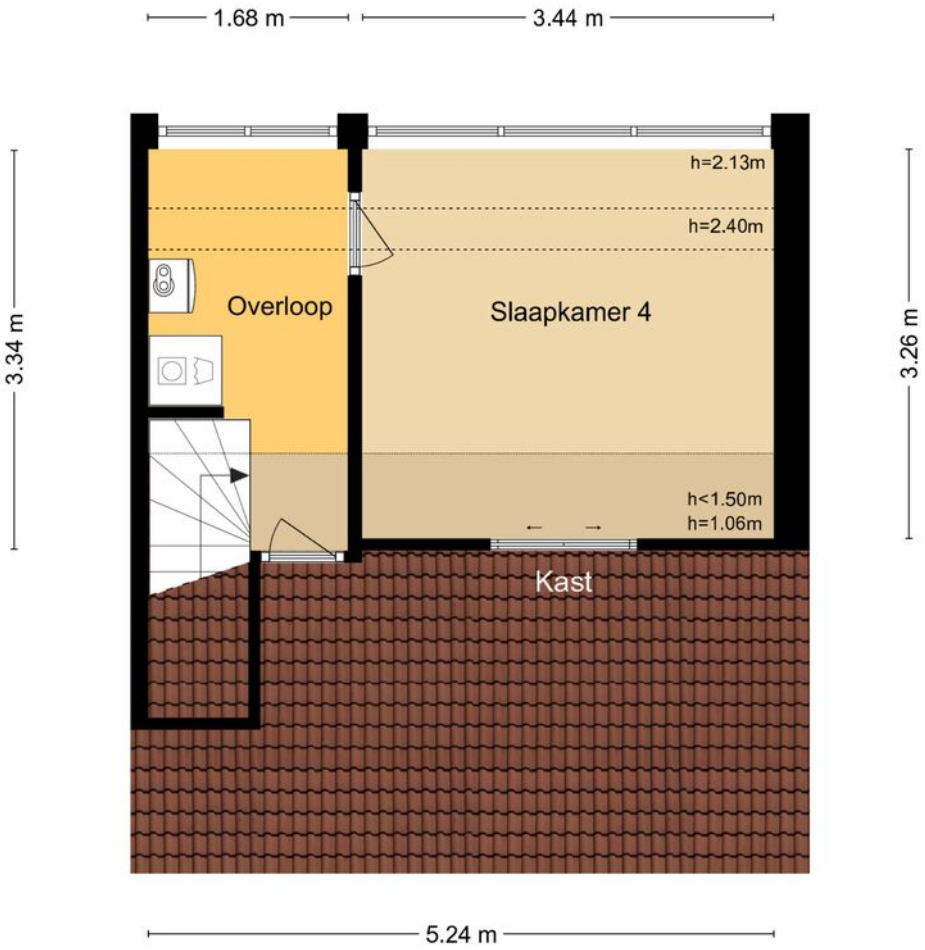


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Resedastraat 28



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

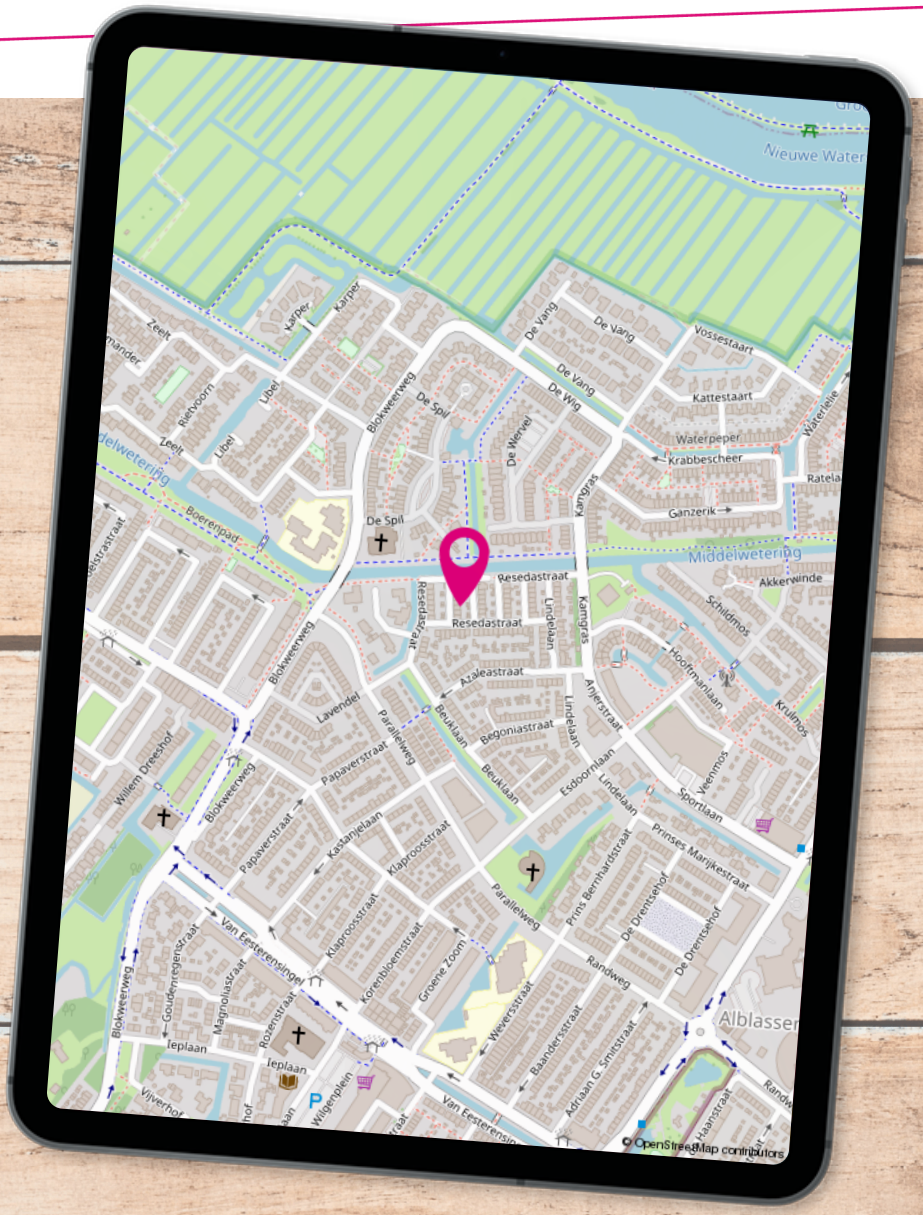
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Alblasserdam
Sectie	C
Perceel	3888

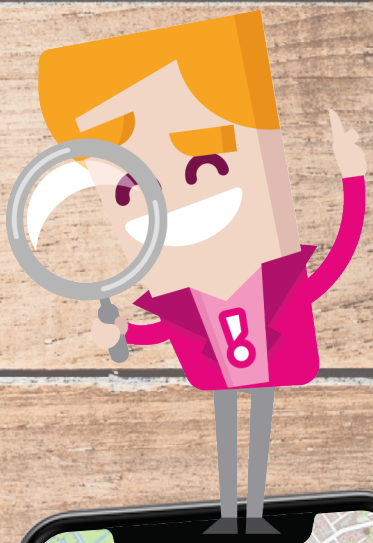
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

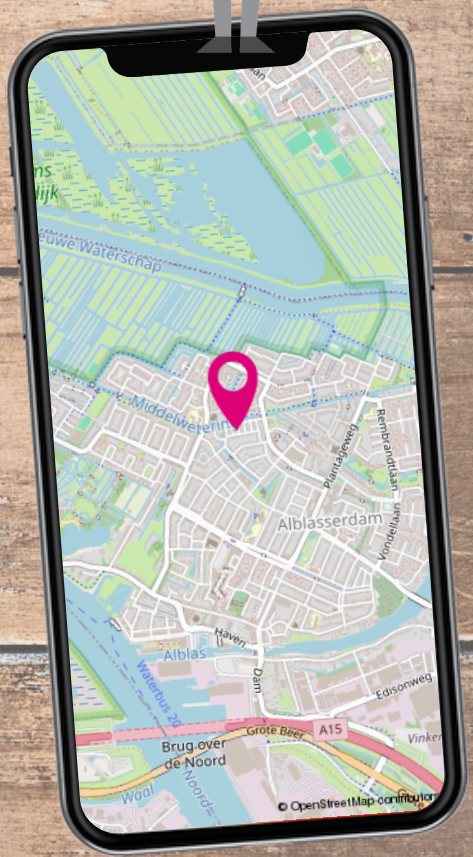
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster









Locatie op de kaart

De Resedastraat ligt dicht bij het centrum van Alblasserdam met alle voorzieningen op loopafstand, zoals verschillende basisscholen, een gezondheidscentrum, supermarkt en het zwembad. Een heerlijke 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/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Waterontharder	X		
Waterfilter	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Overgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Houten vloer(delen)/laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (inc. luchtdroger)		X	
Wastafel(s), toiletpotten etc.	X		
Toiletaccessoires		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	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 / Florabuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%
15 - 24: 10%
25 - 44: 28%
45 - 64: 24%
65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 46%

Koop / huur



Koop: 51%
Huur: 49%

52%

48%

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 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!

