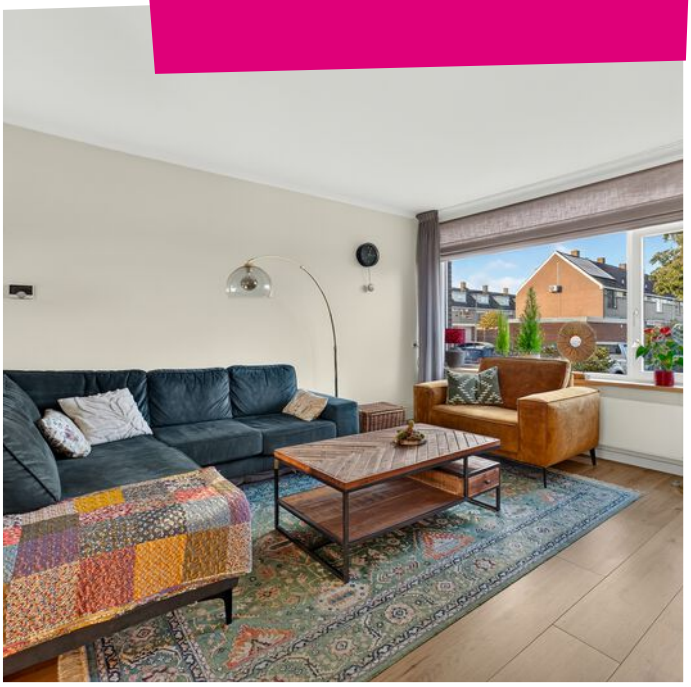
Frans Halslaan 30

ALBLASSERDAM / 2951 PE

Rustig gelegen eindwoning
in kindvriendelijke wijk!











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
118m²

Perceeloppervlakte
175m²

Externe bergruimte
8m²

Inhoud
403m³

Tuinligging
Zuiden

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1972

Energielabel
D





Steef! woningbeoordeling

Een ruime eindwoning met vier slaapkamers en uitzicht op het speeltuintje. De lichte woonkamer met open hoekkeuken en de zonnige achtertuin op het zuiden maken dit een fijne gezinswoning. Ook de verzorgde badkamer en de ruime zolder met wasvoorzieningen zijn mooie pluspunten.



Omschrijving

Deze eindwoning aan de Frans Halslaan heeft een aantrekkelijke ligging met aan de voorzijde uitzicht op het speeltuintje. De lichte woonkamer loopt van het zitgedeelte aan de voorkant door naar het eetgedeelte en de open hoekkeuken achterin. Zo blijven koken en gezelligheid met elkaar verbonden. De schuifpui geeft toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden, die je ook vanuit de keuken bereikt. Boven vind je drie slaapkamers en een verzorgde badkamer. De ruime vierde slaapkamer ligt op zolder, waar ook de wasvoorzieningen een plek hebben. De woning beschikt over betonnen vloeren en kunststof kozijnen op de begane grond. De cv-ketel is in 2025 vernieuwd. Een stenen schuur en een achterom maken de tuin ook praktisch in gebruik.

INDELING

Entree

Via de kunststof voordeur stap je binnen in een apart voorportaal met toegang tot de meterkast en de woonkamer. De deur met glas in lood is hier een mooi detail en geeft de entree een eigen karakter. Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn behangen.

Meterkast

De meterkast beschikt over 8 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

Toilet

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet, een fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is gedateerd en volledig betegeld.

Woonkamer

Het daglicht en het zicht aan de voorzijde geven de woonkamer een prettige, open uitstraling. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterkant het eetgedeelte bij de open keuken. Die indeling houdt de leefruimte overzichtelijk en zorgt voor contact tussen de verschillende gedeeltes. De schuifpui vormt een mooie verbinding met de achtertuin.

Keuken

De lichte hoekkeuken sluit aan op het eetgedeelte, waardoor je tijdens het koken gemakkelijk contact houdt met wie aan tafel zit. De hoekopstelling beschikt over een inductiekookplaat met afzuigkap, een combimagnetron, een koelkast en een vaatwasser. Naast de schuifpui in de woonkamer geeft hier een deur toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vanaf de overloop bereik je de drie slaapkamers en de badkamer. De trap brengt je naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één ligt aan de voorzijde en is voorzien van een handige inbouwkast. Het houten kozijn heeft deels enkele en deels dubbele beglazing.

Slaapkamer 2

Ook deze ruime slaapkamer ligt aan de voorkant van de woning. Het houten kozijn is voorzien van een combinatie van enkele en dubbele beglazing.

Omschrijving

Slaapkamer 3
Aan de achterzijde vind je een ruime slaapkamer met een prettige lichtinval. De houten kozijnen zijn voorzien van deels enkele en deels dubbele beglazing. De afwerking sluit aan bij de andere slaapkamers op deze verdieping, een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.

Badkamer
Het wastafelmeubel met houtlook geeft deze verzorgde badkamer een warm accent. Je beschikt over een ligbad en een toilet, met daarnaast een designradiator en inbouwspots. Het hoge raam brengt daglicht binnen en heeft een houten kozijn met enkelglas. De ruimte is volledig betegeld.

TWEEDE VERDIEPING
Overloop
Op de overloop aan de achterzijde zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger bij elkaar ondergebracht. Hier staat ook de cv-ketel.

Slaapkamer 4
De ruime zolderkamer maakt het aantal slaapkamers compleet. Dakramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor daglicht van twee kanten. De schuine kap geeft de ruimte een eigen karakter en achter de schotten kun je spullen uit het zicht opbergen.

TUIN
Voortuin
Aan de voorkant ligt een verzorgde tuin met zicht richting het speeltuintje. Door de eindligging heeft de tuin wat extra breedte en kun je aan de zijkant de kliko kwijt. De voortuin ligt op het noorden en is ongeveer zes meter diep en zeven meter breed.

Achtertuin
De zonnige ligging op het zuiden maakt de achtertuin een aantrekkelijk onderdeel van deze woning. Zowel de schuifpui als de keukendeur verbindt de leefruimte met buiten. De tuin is ongeveer zeven meter breed en negen meter diep en beschikt over een achterom. Aan de gevel hangt een zonnescherm, zodat je schaduw kunt creëren. Sierbestrating en tuinborders zorgen voor een verzorgde afwisseling tussen terras en groen.

Schuur
De stenen schuur met elektra biedt praktische bergruimte bij de woning.

ALGEMEEN
Bouwjaar: 1972
Verwarming: Remeha cv-ketel uit 2025
Warmwatervoorziening: Remeha cv-ketel uit 2025
Glas: Gedeeltelijk dubbelglas, gedeeltelijk enkelglas
Kozijnen: Kunststof en hout

















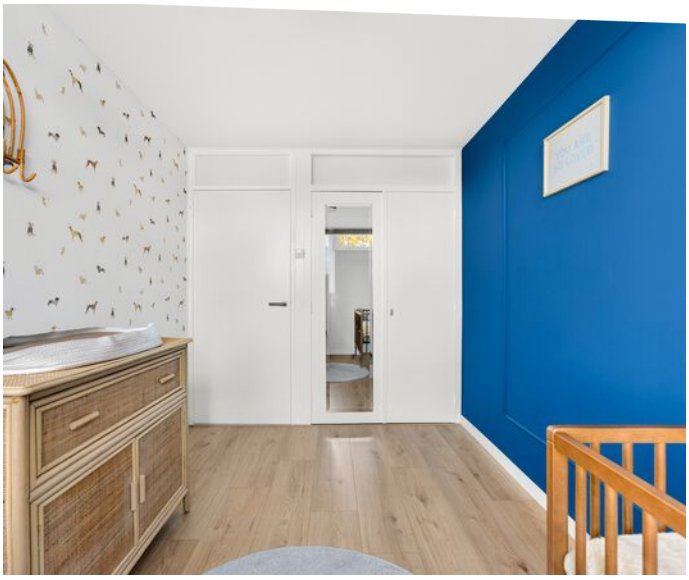









YOU ARE
SO LOVED







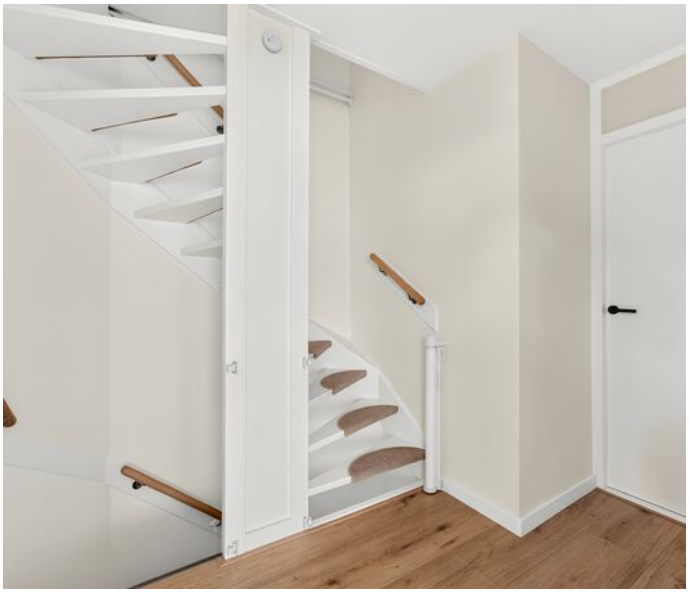
Fijne gezinswoning met vrij uitzicht en mooi lichtinval!



















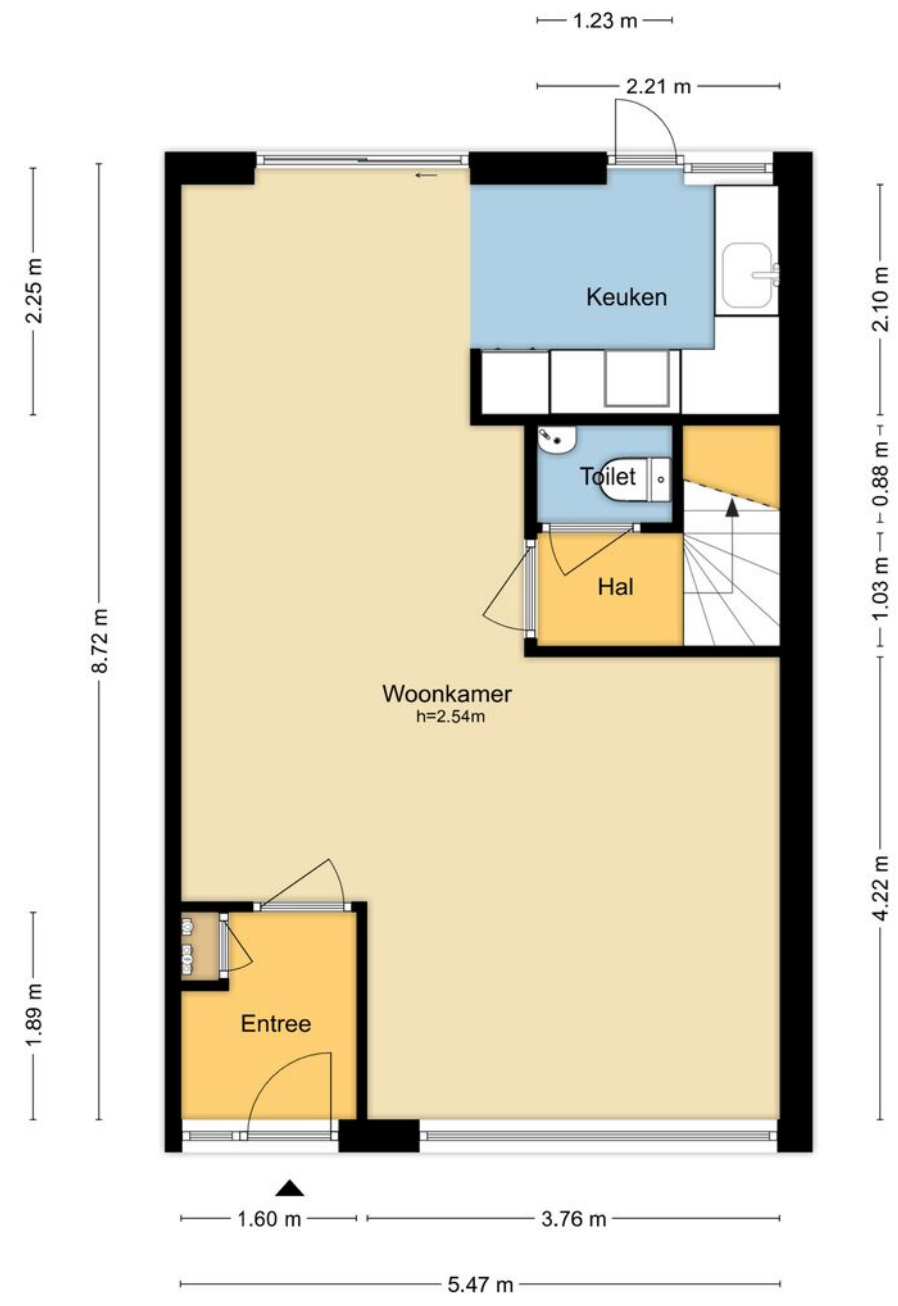




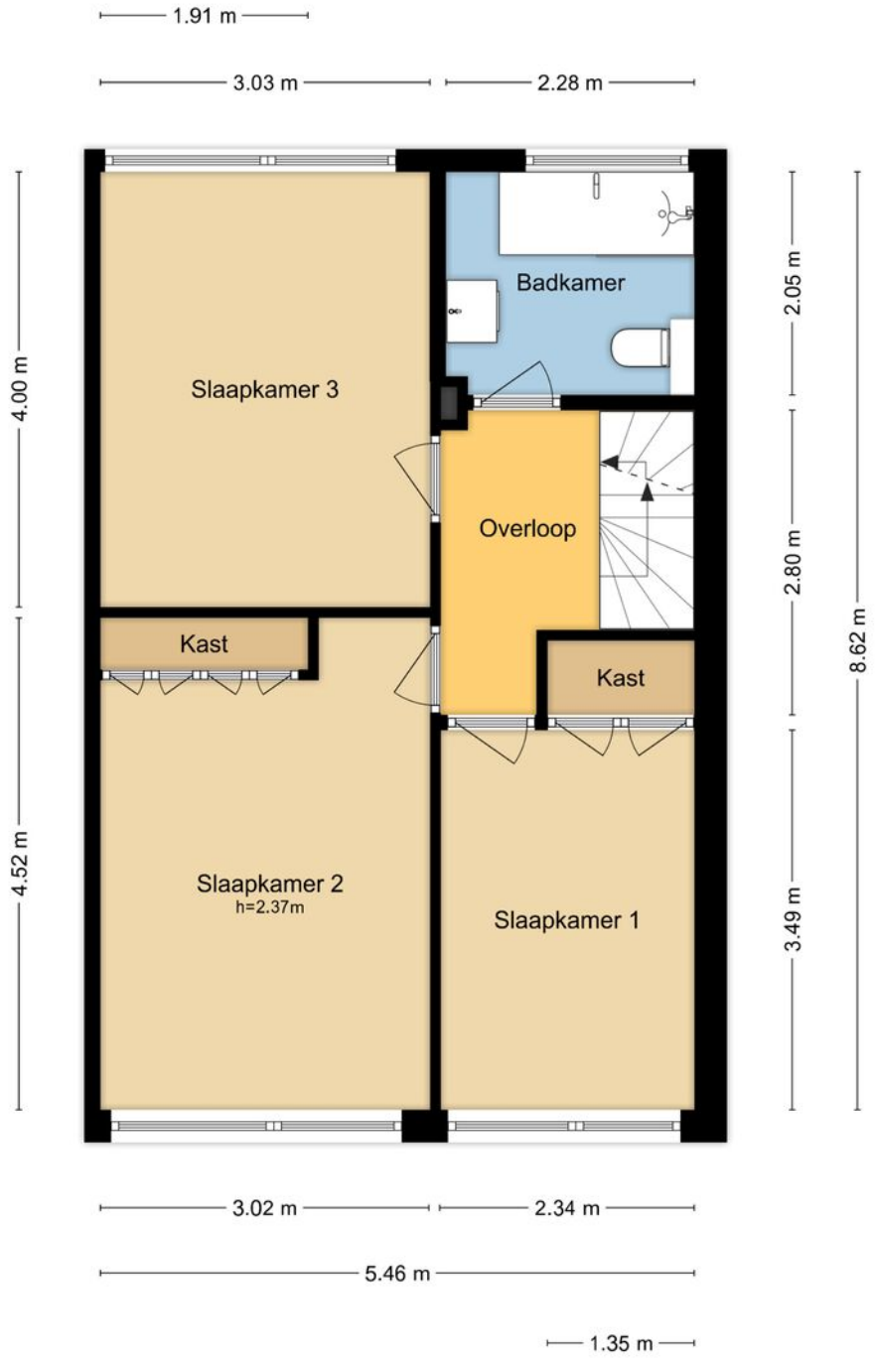




Plattegronden

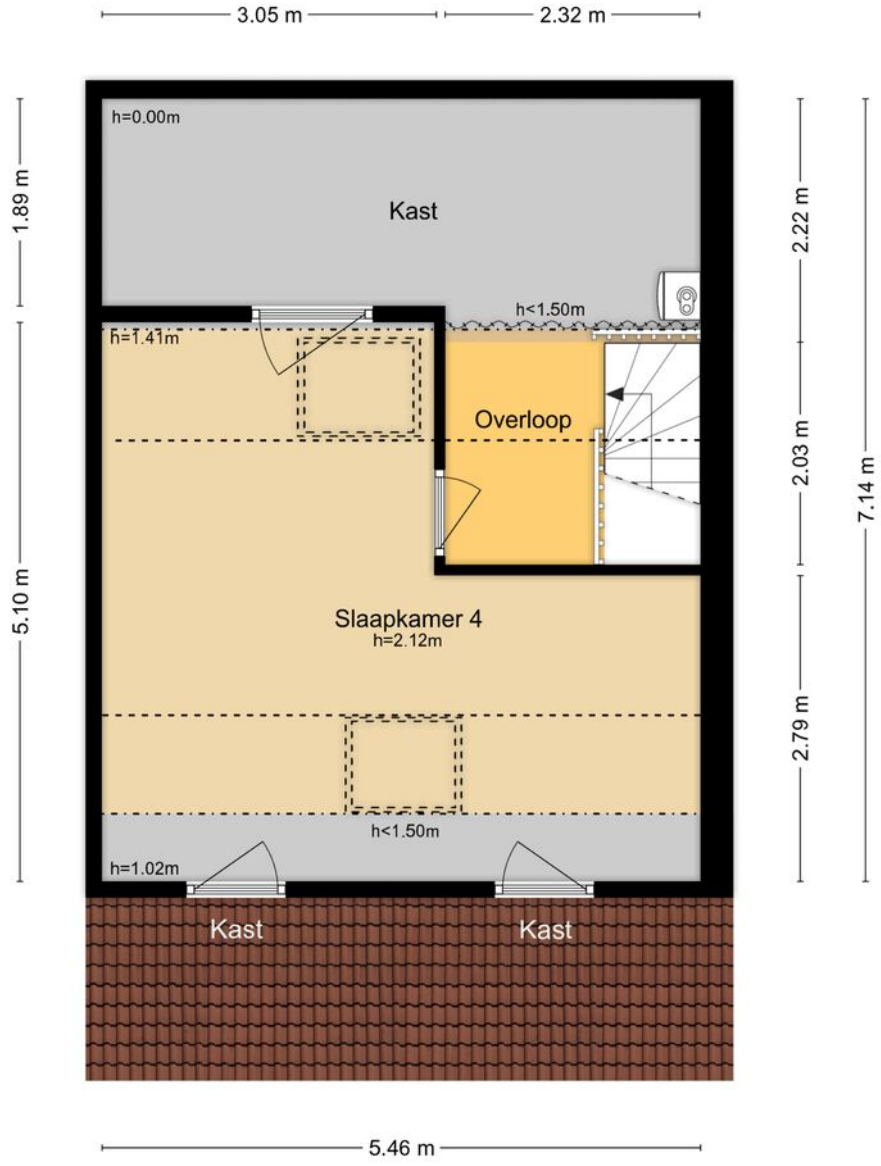


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

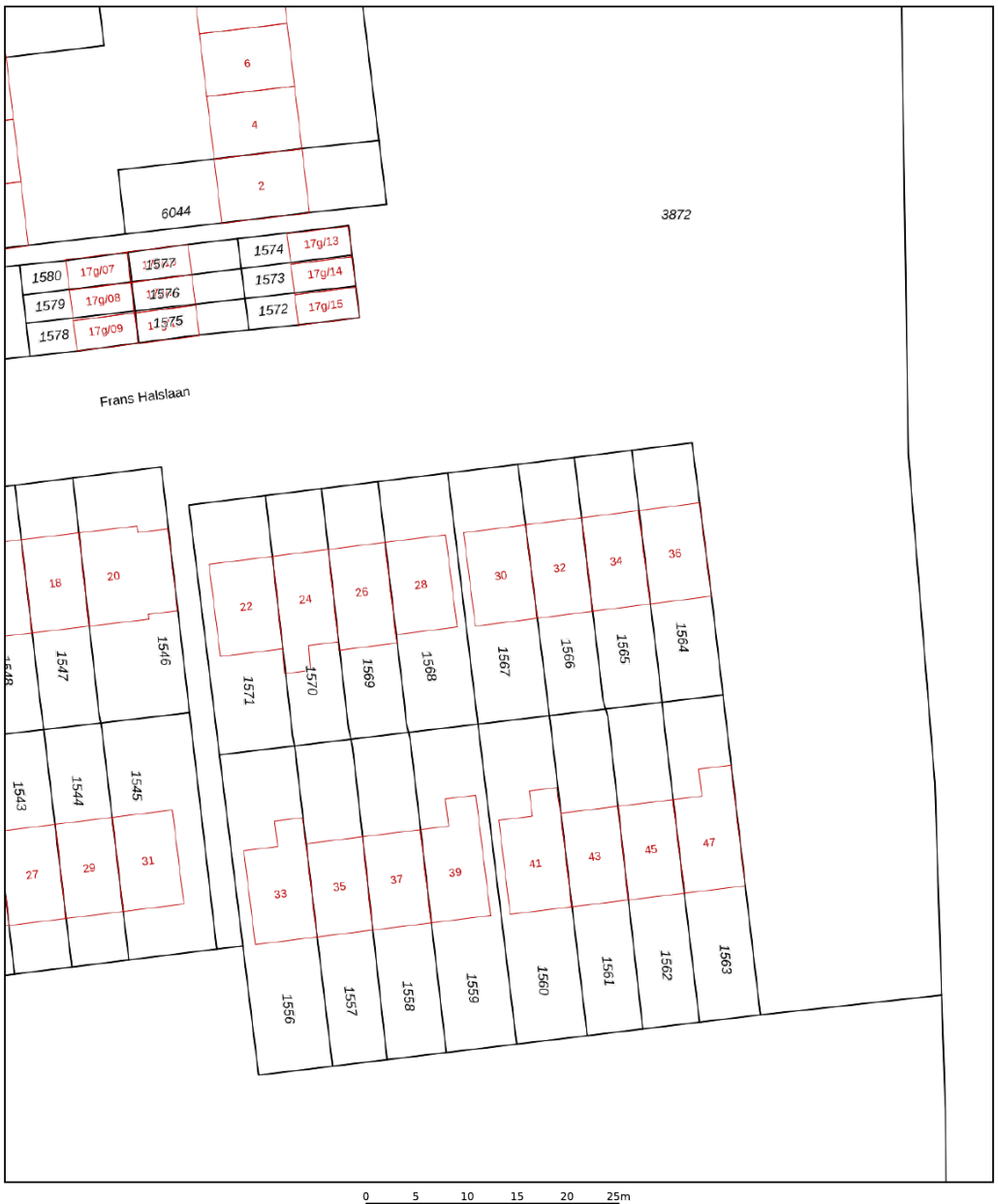


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frans Halslaan 30



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	1567

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 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.



Locatie op de kaart

Deze eindwoning ligt rustig in de Schildersbuurt, met een speeltuintje voor de deur. Een school, openbaar vervoer en het Alblasserbos liggen op loopafstand. Winkelcentrum Makado bereik je in vijf minuten fietsen.

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		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Droogrek		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Spiegelwanden			
Kledingkast slaapkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen	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 /

Leeftijd



0 - 14: 17%
15 - 24: 10%
25 - 44: 17%
45 - 64: 23%
65+: 33%

Huishoudens



Eenpersoons: 32%
Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 31%

Koop / huur



Koop: 48%
Huur: 52%

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 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!

