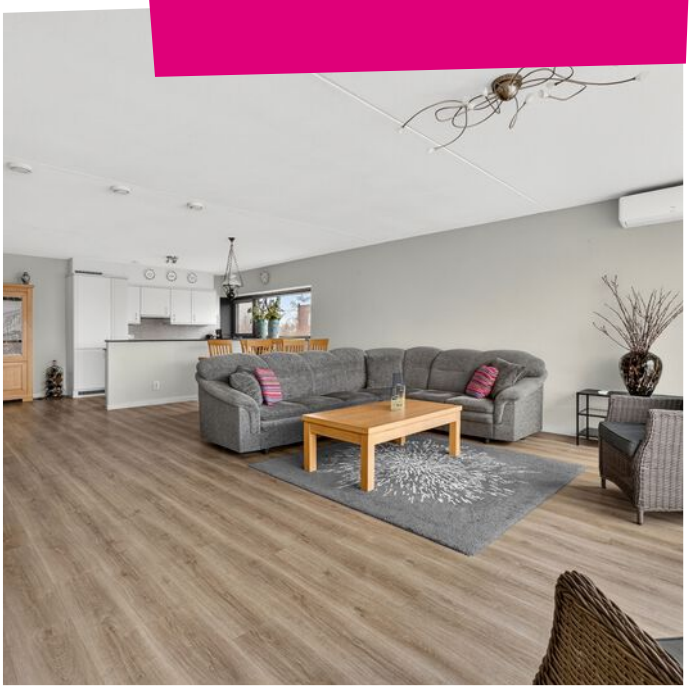
# Raadhuisplein 35

## **ALBLASSERDAM** / 2951 GS

Appartement met uitzicht op de haven!









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



**Joël Bahlman**
Vastgoeddeskundige in opleiding

# Kenmerken

*Woonoppervlakte*
***110m²***

*Externe bergruimte*
***5m²***

*Inhoud*
***341m³***

*Aantal slaapkamers*
***2***

*Bouwjaar*
***2003***

*Energielabel*
***A+***





## Steef! woningbeoordeling

In dit verzorgde appartement kijkt u vanuit de woonkamer uit over de haven. De lichte woonkamer staat in verbinding met de open keuken en geeft toegang tot de beschutte loggia. Beide slaapkamers hebben een inbouwkast en vanuit de slaapkamer aan de voorzijde kijkt u via de loggia ook uit op de haven. Ook heeft u een eigen berging en parkeerplaats.



# Omschrijving

**De haven bepaalt het uitzicht vanuit dit ruime appartement in het centrum van Alblasserdam. De lichte woonkamer loopt over in de open keuken en vanuit de woonkamer stapt u de beschutte loggia op. Het appartement heeft twee slaapkamers met elk een inbouwkast. De nette badkamer beschikt over een ligbad en een inloopdouche. Verder zijn er een apart toilet en een inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het complex heeft een lift en bij het appartement horen een eigen parkeerplaats en een extra berging beneden.**

## INDELING

### Entree

De lange hal verbindt de verschillende vertrekken van het appartement. Vanuit de hal bereikt u onder meer de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer.

### Meterkast

De meterkast is voorzien van 8 groepen en een aardlekschakelaar.

### Toilet

Hier vind je een zwevend toilet en een fonteintje. De ruimte heeft mechanische ventilatie. De wanden zijn deels betegeld.

### Woonkamer

Aan de voorzijde kijkt u uit op de haven en Landvast. De woonkamer is ruim en loopt door naar de open keuken. Via een deur bereikt u de loggia. De woonkamer is voorzien van airconditioning en aan de voorzijde is een groot screen aanwezig.

### Keuken

De open keuken sluit aan op de woonkamer, waardoor u tijdens het koken contact houdt met de rest van de leefruimte. Via het zijraam kijkt u uit op de straat. De keuken is netjes en voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap en een combi-oven. Verder vindt u hier een koel-vriescombinatie, een vaatwasser en een apothekerskast.

### Slaapkamer 1

Deze ruime slaapkamer ligt aan de zijkant van het appartement. Vanuit het raam kijkt u uit op het Raadhuisplein. De inbouwkast biedt opbergruimte zonder dat er een losse kast nodig is.

### Slaapkamer 2

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Via de glazen wand naar de loggia kijkt u uit op de haven, Oceanco en de brug. Ook deze kamer heeft een inbouwkast.

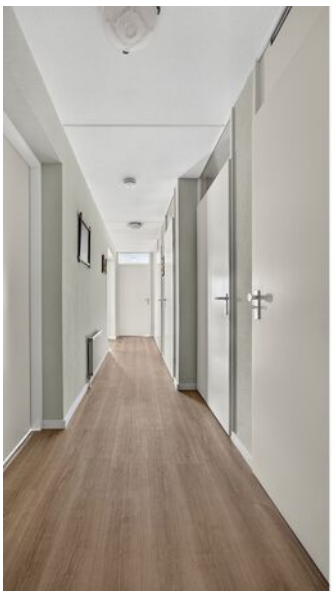
### Badkamer

In deze nette, inpandige badkamer vindt u zowel een ligbad als een inloopdouche. Het wastafelmeubel heeft een geïntegreerde wastafel. Verder is de badkamer voorzien van een designradiator en mechanische ventilatie. De ruimte is volledig betegeld.

# Omschrijving









**Inpandige berging**
Hier is ruimte voor opslag en vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de cv-ketel en de installatie voor mechanische ventilatie zijn hier ondergebracht.

**Loggia**
Vanuit de woonkamer bereikt u de beschutte loggia met uitzicht op de haven. De schuifpui kunt u naar wens openen om de buitenlucht binnen te laten. Aan de kant van de tweede slaapkamer vormt een glazen wand de scheiding met de loggia.

**Berging**
Beneden in het complex bevindt zich een extra berging. De berging is geïsoleerd en heeft elektra.

**Parkeerplaats**
Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats voor één auto.

**ALGEMEEN**
Bouwjaar: 2003
Verwarming: Remeha cv-ketel (2019) en airconditioning
Warmwatervoorziening: Remeha cv-ketel (2019)
Glas: Dubbelglas in de woonkamer en eerste slaapkamer. Enkelglas bij de tweede slaapkamer
Kozijnen: Aluminium en hout

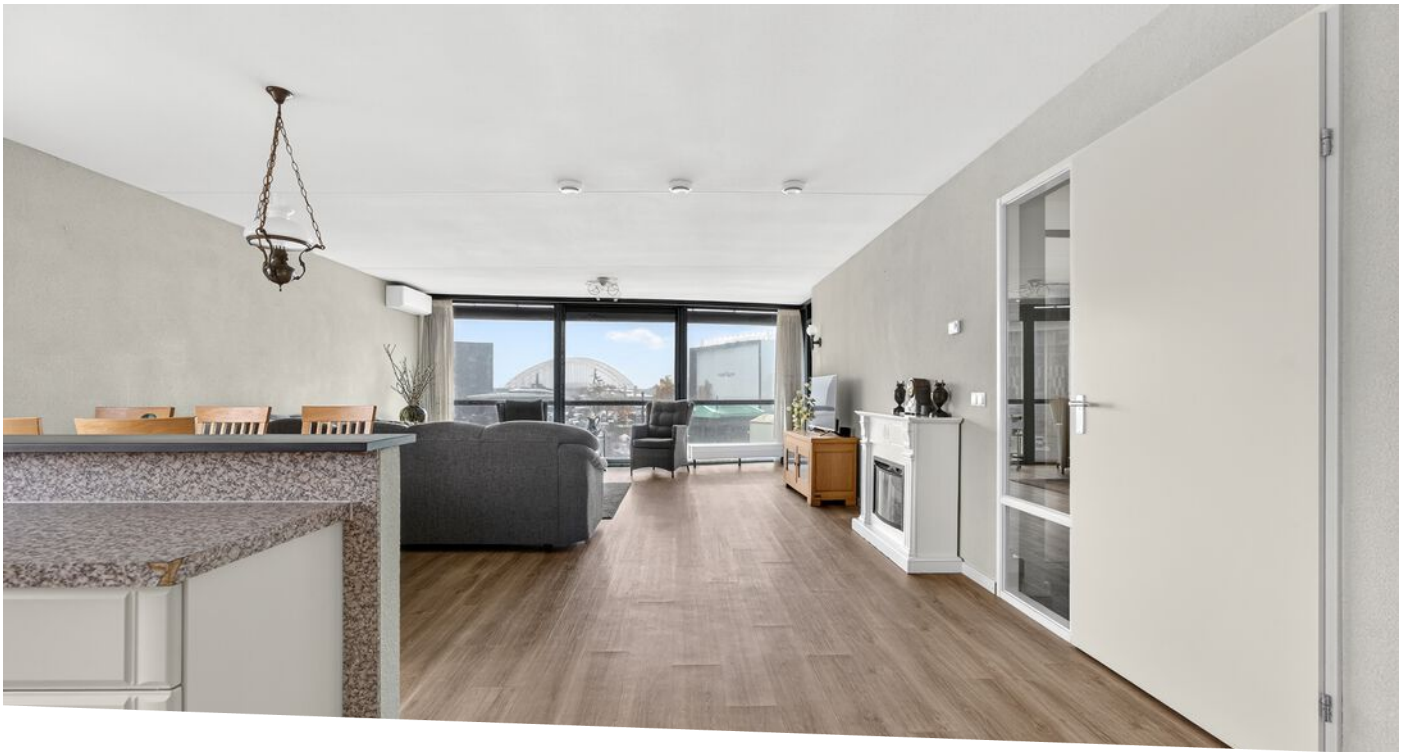












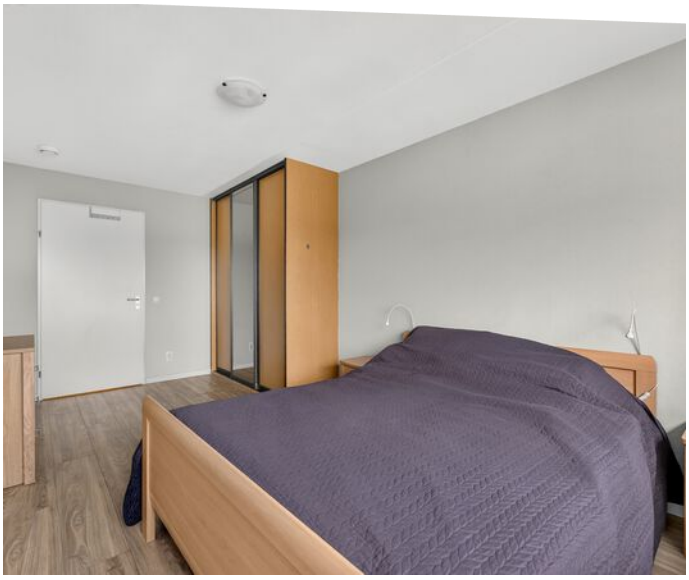
















*Ruim en energiezuinig appartement met loggia!*



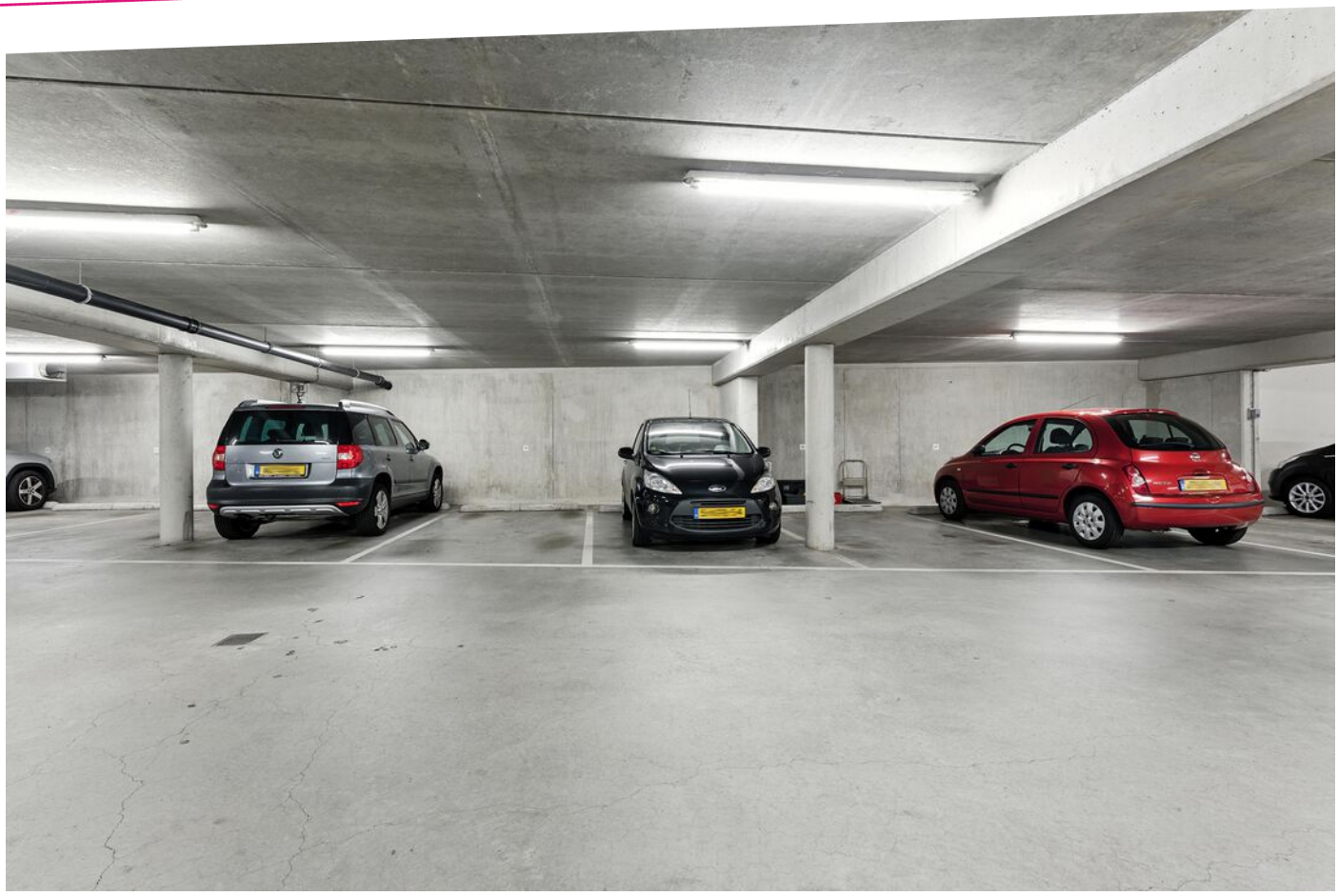












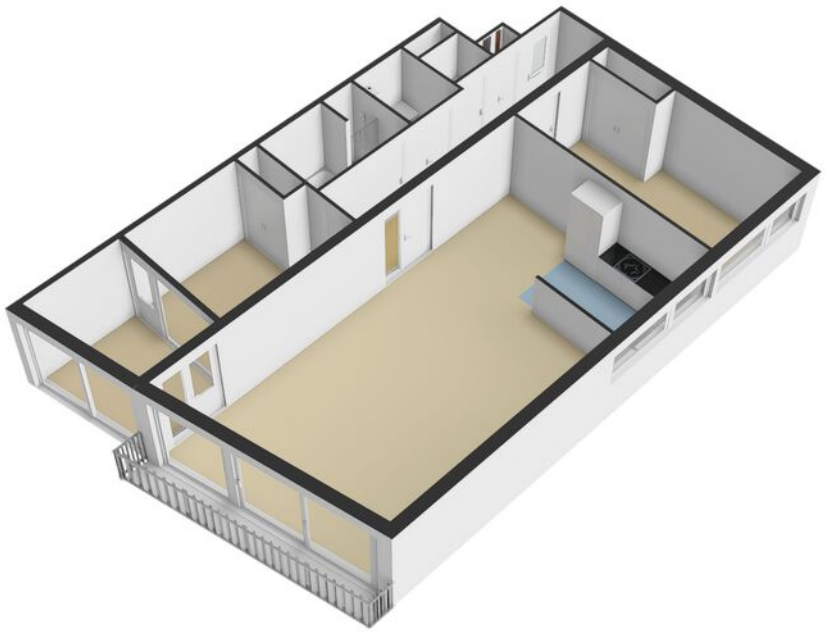





oceAnco





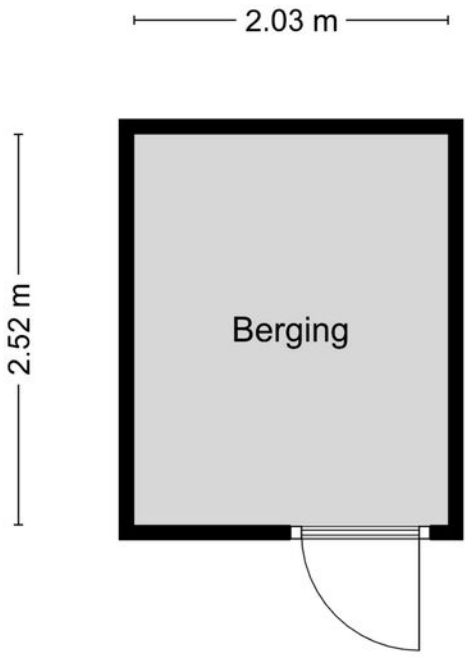


# Plattegronden

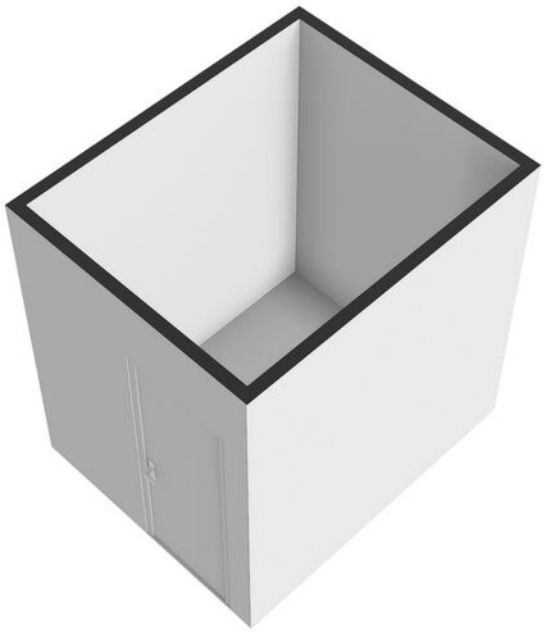



MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

# Plattegronden




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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Raadhuisplein 35




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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Alblasserdam |
| Sectie | A |
| Perceel | 8395 |

kadaster

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.




## Locatie op de kaart

Aan het Raadhuisplein woont u in het centrum van Alblasserdam, met de haven in het zicht. Voor uw dagelijkse boodschappen wandelt u via het Wilgenplein in nog geen vijf minuten naar winkelcentrum Makado.





*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 |
|---|---|---|---|
| **Woning** | | | |
| Kluis | X | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Screens | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| **Raamdecoratie, te weten** | | | |
| Gordijnrails | X | | |
| Gordijnen | X | | |
| Rolgordijnen | X | | |
| Vitrages | X | | |
| Jaloezieën/lamellen | X | | |
| (Losse) horren / rolhorren | X | | |
| **Vloerdecoratie, te weten** | | | |
| Laminaat/plavuizen | X | | |
| **Warmwatervoorziening / CV** | | | |
| CV met toebehoren | X | | |
| Thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| **Open haard, houtkachel** | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur, te weten** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Kookplaat/(gas)fornuis | X | | |
| Afzuigkap | X | | |
| Combi-oven / combi-magnetron | X | | |
| Koelkast | X | | |
| Vriezer | 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 / De Werven

## Leeftijd



0 - 14: 16%
15 - 24: 11%
25 - 44: 17%
45 - 64: 22%
65+: 35%

## Huishoudens



Eenpersoons: 26%
Zonder kinderen: 42%
Met kinderen: 32%

## Koop / huur



Koop: 73%
Huur: 27%

51%
49%

1,1 per huishouden

**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!

