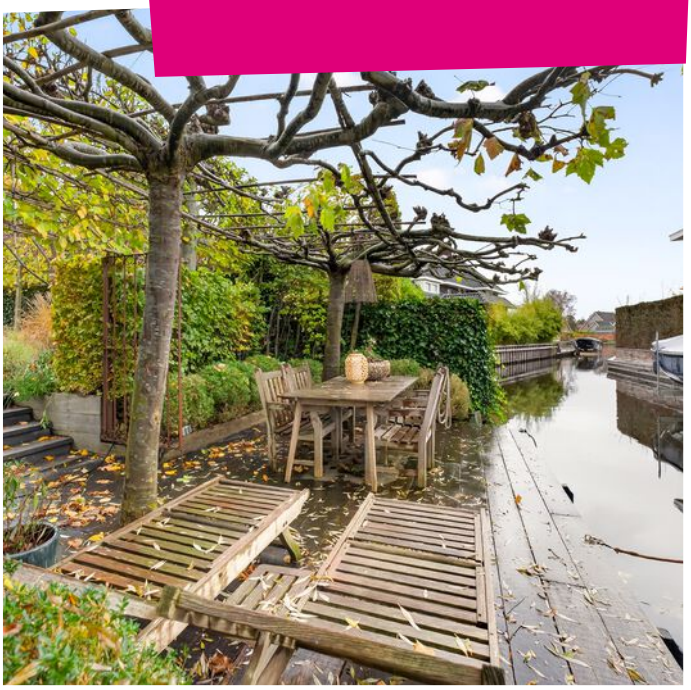
Emmertarwehof 3

ALBLASSERDAM / 2952 EA

Vrijstaande woning met vlonder aan vaarwater!









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
185m²

Perceeloppervlakte
722m²

Externe bergruimte
7m²

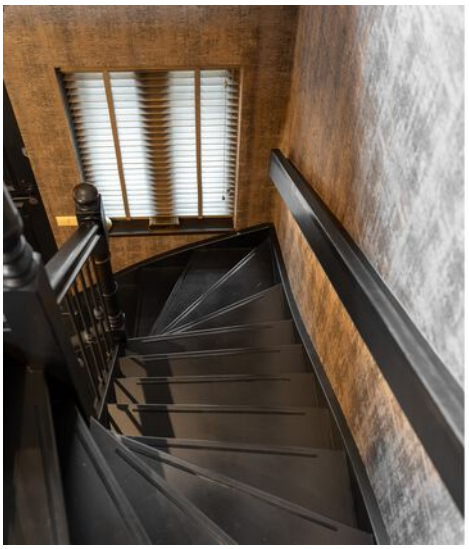
Inhoud
771m³

Tuinligging
Rondom

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
2009

Energielabel
A





Steef! woningbeoordeling

Bij deze vrijstaande woning vaar je vanuit je eigen tuin zo de Alblas op. De jaren dertig uitstraling, de zitkamer met gashaard en de openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een sfeervol geheel. Met 4 slaapkamers en 2 badkamers biedt de woning volop ruimte, met bovendien de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen!



Omschrijving

Hal
In de hoge hal valt door meerdere ramen prachtig licht op de trap naar de verdieping. Verlichting langs de trap accentueert de hoogte en vanaf de overloop kijk je terug de hal in.

Toilet
De toiletruimte is voorzien van zwart sanitair, een wastafel en mechanische ventilatie. Grote tegels met marmerlook bekleden het onderste deel van de wanden. Daarboven is behang aangebracht.

Woonkamer
Vanuit de hal kom je midden in het huis en loop je door naar de zitkamer aan de voorzijde. De grote erker geeft je breed zicht op de tuin. Binnen valt het oog op de sfeervolle gashaard en op het plafond. Het plafond van de zitkamer is volledig bekleed met behang van Arte. De antieke plavuizen geven de kamer een warme uitstraling.

Tv-kamer
Naast de zitkamer ligt een fijne plek om televisie te kijken. De open doorgang houdt beide ruimtes met elkaar in contact, terwijl de zithoek bij de haard op de tuin gericht blijft.

Eetkamer
Dubbele stalen deuren geven toegang tot de ruime eetkamer Hier valt het licht van meerdere kanten binnen. Via openslaande deuren stap je aan de ene kant de zijtuin in en aan de andere kant de achtertuin. De keuken staat in open verbinding met de eettafel. De plavuizen lopen vanuit het zitgedeelte door tot in de eetkamer.

Keuken
Aan de eetkamer grenst de zwarte hoekkeuken met een granieten werkblad. Het Falcon zes-pits gasfornuis met twee grote ovens neemt een centrale plek in de opstelling in. Verder zijn er een afzuigkap, een koelkast, een vaatwasser en een Quooker. Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken.

Bijkeuken
Aan de tuinzijde vind je een tweede keukenopstelling met een eigen spoelbak, koelkast en vriezer. De zwarte boven- en onderkasten bieden extra bergruimte.

Slaapkamer 1/multifunctionele ruimte
Naast de keuken ligt aan de achterzijde een ruime kamer met openslaande deuren en een aangrenzende badkamer. Door die indeling kun je de kamer als slaapkamer op de begane grond gebruiken. Ook als tuinkamer, kantoor of hobbyruimte komt de ligging goed tot zijn recht. De vloer is afgewerkt met plavuizen.

Badkamer
De slaapkamer geeft rechtstreeks toegang tot de compacte badkamer. Hier is een douchekop aangebracht en op de vloer liggen plavuizen.

Voormalige garage
Aan de kant van de oprit heeft deze ruimte houten openslaande deuren met daarachter zwarte stalen deuren. Door het zijraam komt daglicht binnen. In de vaste kasten zitten de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Kantoor
Achter de voormalige garage ligt een aparte werkruimte. Vanuit het kantoor stap je door een eigen deur de tuin in.

Omschrijving

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de aparte toiletruimte. Via een vlizotrap bereik je de bergzolder.

Slaapkamer 2
Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met airconditioning. Ideaal in te richten als bijvoorbeeld kinderslaapkamer.

Slaapkamer 3
Ook de tweede kamer aan de voorkant heeft airconditioning. De raampartij geeft de ruimte voldoende lichtinval.

Slaapkamer 4
Vanuit de grote slaapkamer aan de achterzijde kijk je schuin uit op het water van de Alblas. De openslaande deuren komen uit bij een Frans balkon. Bij de kamer hoort een ruime inloopkast en er is airconditioning aanwezig.

Badkamer
Centraal op de verdieping ligt de ruime badkamer met een landelijke uitstraling. Het vrijstaande bad geeft de ruimte een Engels accent. Daarnaast zijn er een inloopdouche, een dubbele wastafel en een designradiator.

Toilet
De toiletruimte is apart toegankelijk vanaf de overloop. Het zwarte sanitair en de combinatie van behang en tegels met marmerlook sluiten aan bij de afwerking beneden.

Bergzolder
De vlizotrap komt uit op een bergzolder die zich over de volle lengte van het huis uitstrekt. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde laat een smal raam daglicht binnen. Hier staat ook de cv-ketel.

Tuin
De onder architectuur aangelegde tuin loopt rondom het huis en grenst direct aan vaarwater De Alblas. Op het royale perceel van 772 m² zorgen de rijke, gevarieerde beplanting, groene hagen en volwassen bomen aan alle zijden voor optimale privacy en een beschutte sfeer. De voortuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je hier de hele dag van de zon geniet. Aan de westkant ligt het mooiste deel van de zijtuin met siergrassen, waar je vanuit de eetkamer door de openslaande deuren direct op uitkijkt. Achter het huis ligt aan de noordkant een sfeervol houten terras met volop ruimte voor een loungeset. Vanaf daar loop je door naar het water, waar de ruime vlonder alle plek biedt voor een lange eettafel om buiten te dineren. Hier leg je eenvoudig je eigen boot aan en vaar je binnen een halve minuut rechtstreeks de Alblas op.

Oprit
Op de afsluitbare oprit aan de voorzijde is ruim plaats voor drie tot vier auto's op eigen terrein. Hier vind je ook de eigen laadpaal en de houten openslaande deuren naar de voormalige garage.

Schuur
Aan de oostzijde van de woning staat een praktische houten schuur die is voorzien van elektra. Hier kun je al het tuingereedschap, kussens en fietsen netjes en droog opbergen.



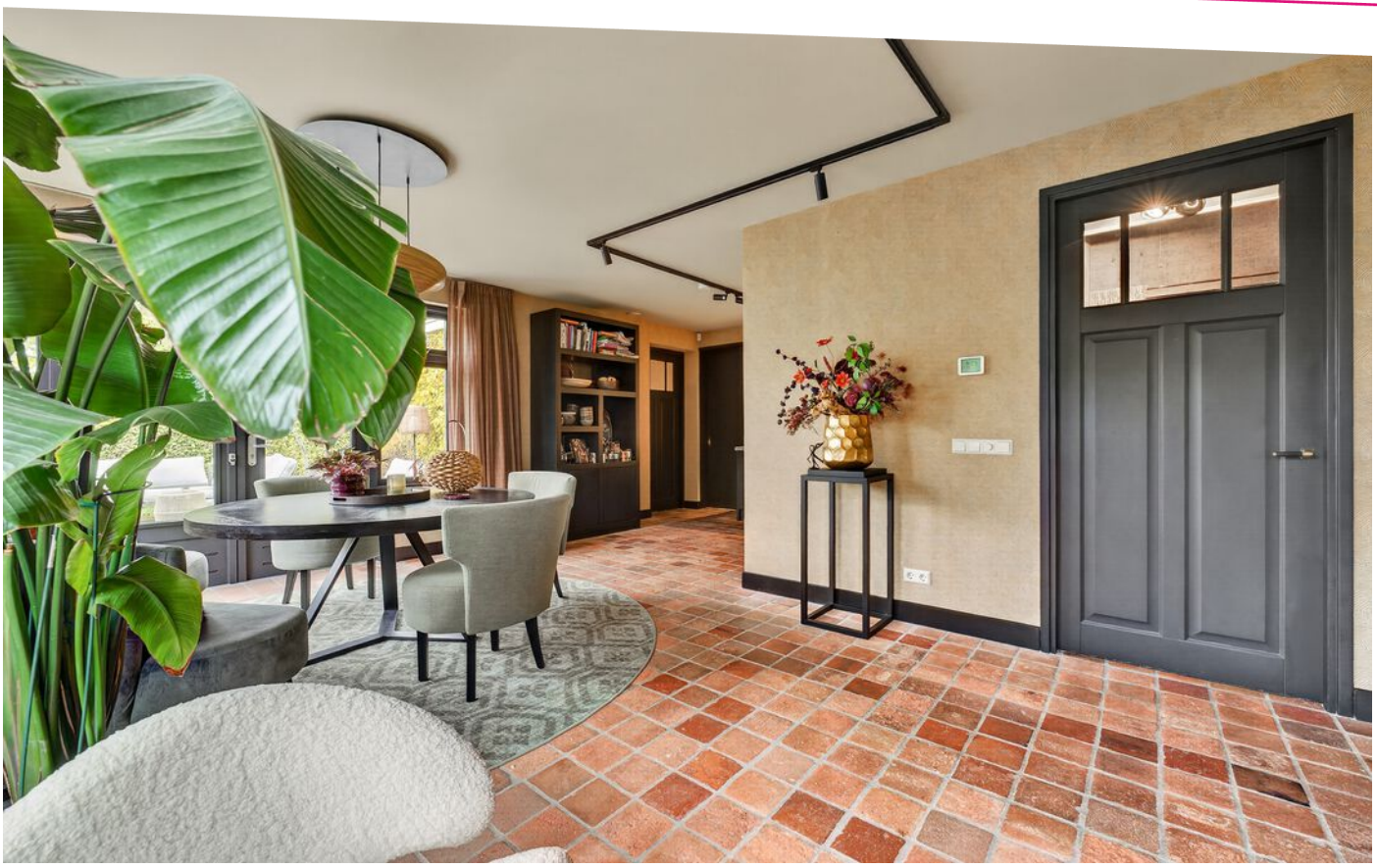




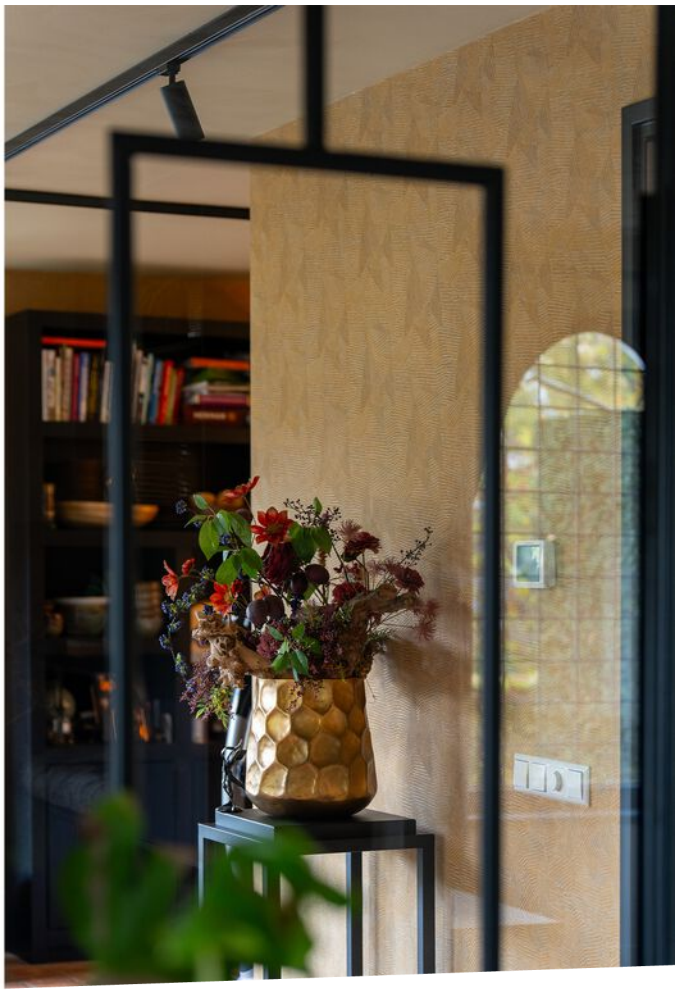




























Slaapkamer en badkamer beneden!





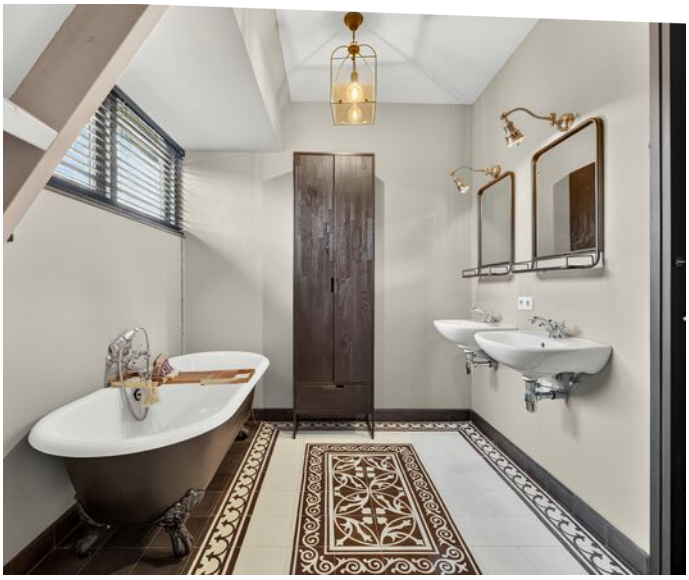
















Airconditioning in alle slaapkamers!





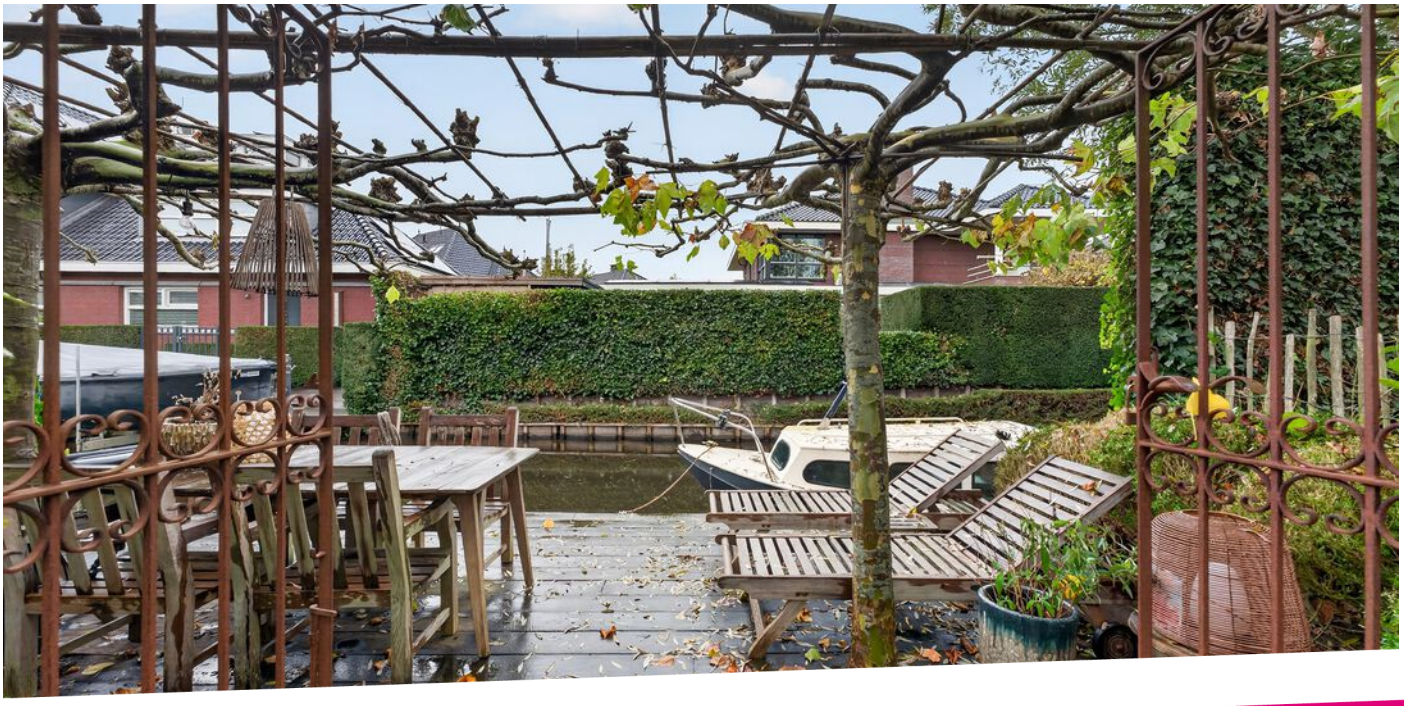


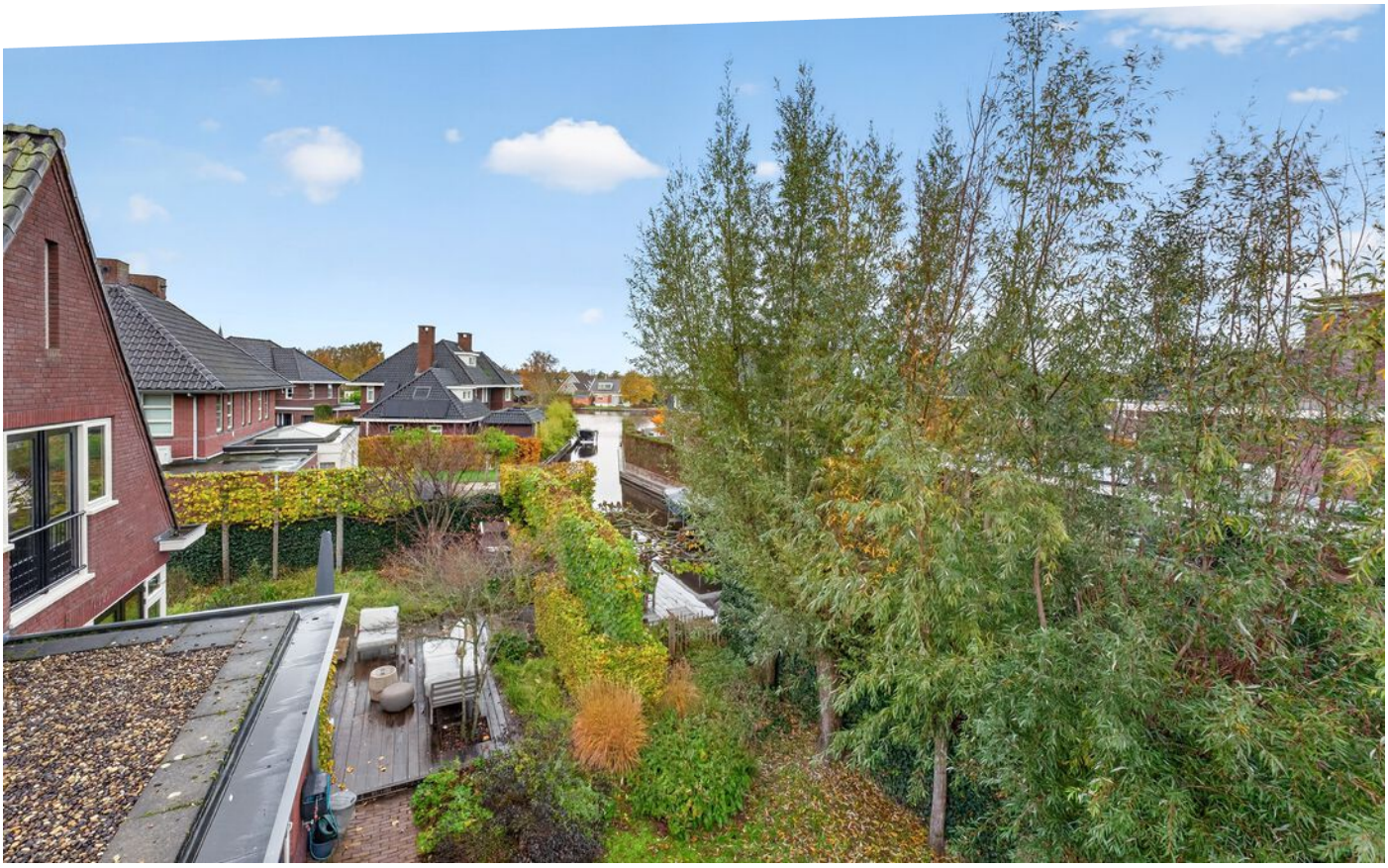


















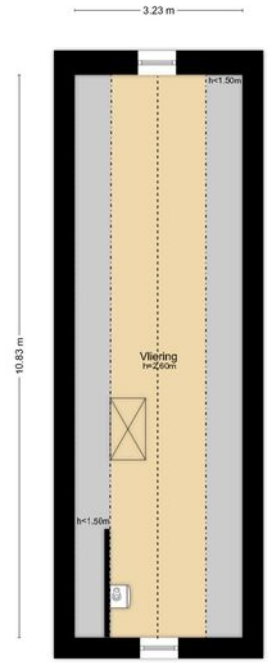
Plattegronden





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

Plattegronden

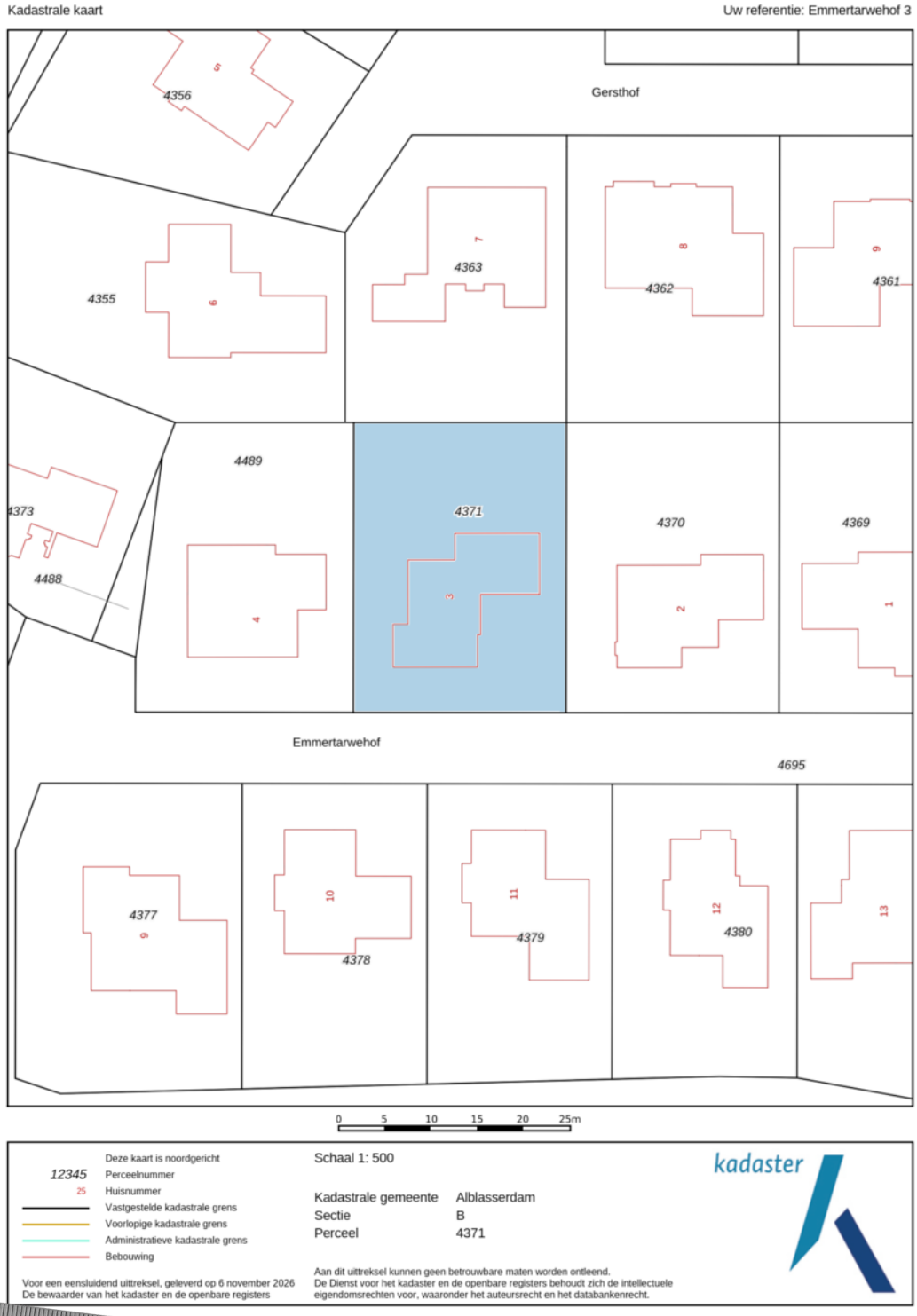


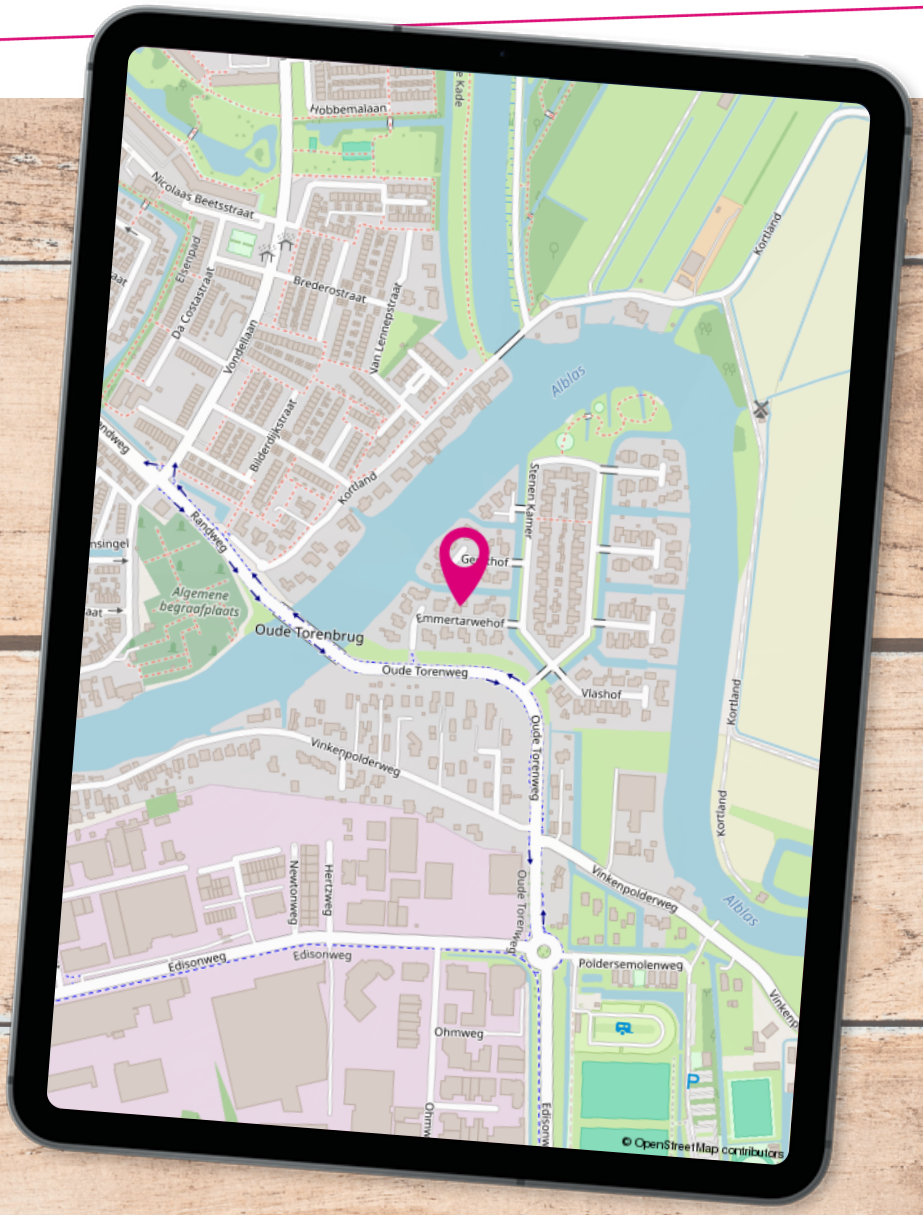
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

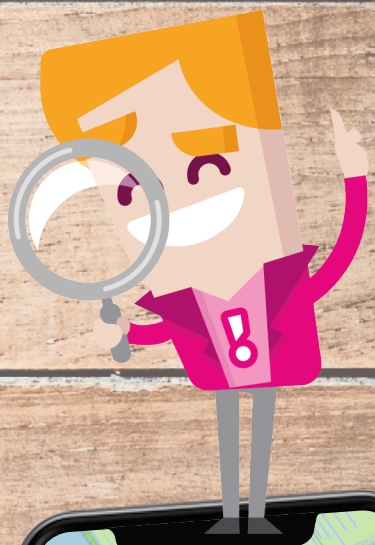


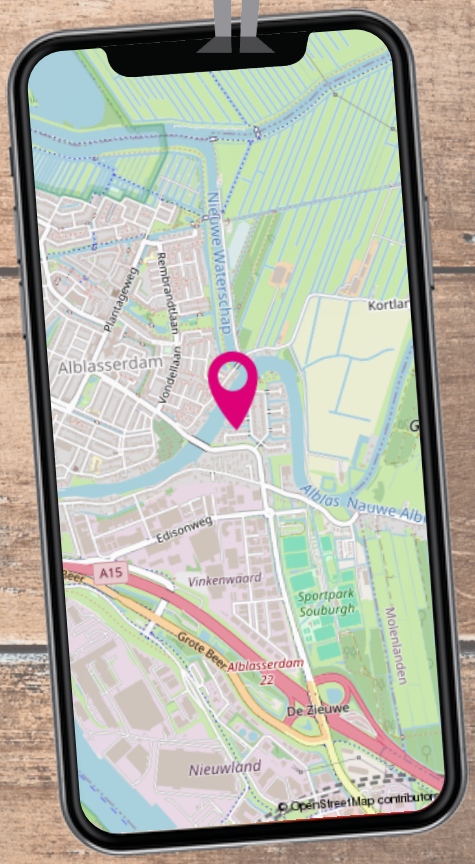
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart









Locatie op de kaart

Aan het Emmertarwehof woon je in de wijk Waterhoven aan vaarwater dat rechtstreeks in verbinding staat met de Alblas. Dat water zie je ook terug vanaf de eerste verdieping, waar de slaapkamer aan de achterzijde schuin op de rivier uitkijkt.

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		
(Sier) hek	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Kachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
Gasfornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Werkbank in schuur/garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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 / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 24%
15 - 24: 17%
25 - 44: 20%
45 - 64: 33%
65+: 6%

Huishoudens



Eenpersoons: 8%
Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 68%

Koop / huur



Koop: 94%
Huur: 6%

48%

52%

1,5 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!

