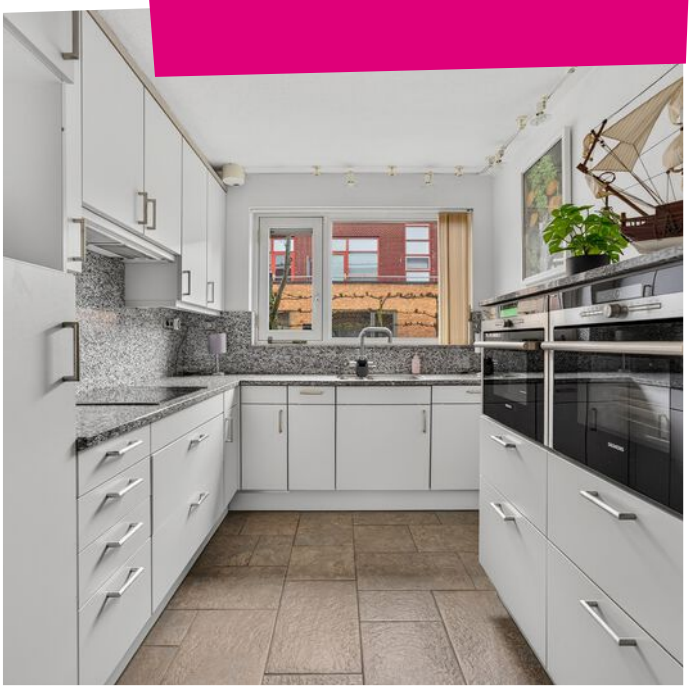
Touwbaan 39

ALBLASSERDAM / 2953 HA

Levensloopbestendige woning met garage!









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

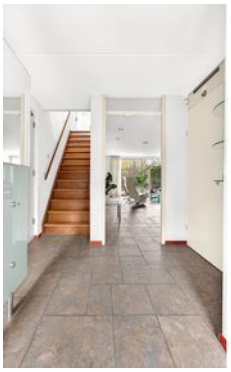


Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Joël Bahlman
Vastgoeddeskundige in opleiding

Kenmerken





Woonoppervlakte
119m²

Perceeloppervlakte
178m²

Ov. inpandige ruimte
21m²

Inhoud
491m³

Tuinligging
Zuidoosten

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
2004

Energielabel
B



Steef! woningbeoordeling

Aan de achterzijde van deze geschakelde, levensloopbestendige woning kijk je vrij uit op de groene omgeving. De woonkamer is gericht op de beschutte achtertuin en via de schuifpui stap je zo naar buiten. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning gelijkvloers te bewonen. De woning is voorzien van een garage en een eigen oprit.



Omschrijving

Deze geschakelde, levensloopbestendige woning combineert vrij zicht op de groene omgeving aan de achterzijde met het gemak van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning volledig gelijkvloers te bewonen en ook interessant wanneer je alvast rekening wilt houden met de toekomst. De woonkamer is gericht op de achtertuin en staat in open verbinding met de keuken. Via de schuifpui loop je zo de beschutte achtertuin op het zuidoosten in. Ook vanuit de slaapkamer op de begane grond heb je rechtstreeks toegang tot de tuin. Aan de voorzijde ligt de eigen oprit met toegang tot de garage. Boven vind je nog twee slaapkamers, een tweede badkamer en een balkon. De woning is netjes onderhouden, maar kan op diverse punten gemoderniseerd worden. Wel zijn de afgelopen jaren verschillende belangrijke onderdelen vernieuwd. Zo is de cv-installatie in 2023 vervangen en in oktober 2026 nog onderhouden. In 2024 zijn de vlonder en de bestrating aan zowel de voor- als achterzijde vernieuwd en is ook het platte dak vervangen. Daarnaast is in 2025 de WTW-installatie vernieuwd.

Hal

De ruime hal geeft toegang tot de woonkamer, garage, toiletruimte, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De natuurstenen vloer ligt door in de woonkamer en keuken.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 16 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar. In de meterkast bevindt zich een waterontharder.

Toilet

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

Woonkamer

De woonkamer is gericht op de beschutte achtertuin. Dankzij de grote schuifpui haal je de tuin op een prettige manier naar binnen en loop je op mooie dagen gemakkelijk naar buiten. De open verbinding met de keuken zorgt voor een ruimtelijk geheel. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek. In de praktische trapkast heb je extra opbergruimte. In de woonkamer, keuken en hal ligt vloerverwarming.

Keuken

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en heeft een hoekopstelling. De keuken heeft een wat gedateerde uitstraling, maar biedt een fijne basis om naar eigen smaak aan te passen. Je beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, twee ovens, koelkast en een vaatwasser. Ook is er een heet waterkraan/boiler aanwezig.

Slaapkamer 1

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de slaapkamer op de begane grond. Deze lichte kamer ligt aan de achterzijde en grenst direct aan de tuin. Via de deur stap je zo naar buiten. De airconditioning zorgt hier op warme dagen voor extra verkoeling. In combinatie met de badkamer op dezelfde verdieping maakt dit de woning volledig gelijkvloers te bewonen.

Omschrijving

Badkamer
De ruime, inpandige badkamer ligt op de begane grond. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche, een toilet en een meubel met geïntegreerde wastafel. Verder zijn er een designradiator en mechanische ventilatie aanwezig.

Garage
Vanuit de hal loop je rechtstreeks de aangebouwde garage in. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare garagedeur. Binnen is ruimte voor één auto en daarnaast vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage is voorzien van verwarming, elektriciteit en een wateraansluiting. Een fijne extra ruimte voor het stallen van de auto, fietsen en het opbergen van spullen.

Overloop eerste verdieping
De ruime en lichte overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de tweede badkamer. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de bergzolder. De cv-ketel is netjes weggewerkt in een kast op de overloop.

Slaapkamer 2
Aan de achterzijde ligt deze verzorgde slaapkamer. Het hoge plafond geeft de kamer een extra ruimtelijk gevoel. Een fijne kamer die je bijvoorbeeld kunt gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer.

Slaapkamer 3
De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van formaat. Vanuit deze kamer stap je rechtstreeks het balkon op. Een leuke extra buitenruimte op de verdieping.

Balkon
Het balkon ligt aan de voorzijde van de woning en is bereikbaar vanuit de slaapkamer.

Badkamer
De tweede badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een douchecabine en een wastafel. Ook vind je hier een aansluiting voor de wasmachine.

Bergzolder
Via de vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. Deze ruimte is handig voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Op de bergzolder is de WTW-installatie opgesteld.

Voortuin
De voortuin ligt op het noordwesten en is verzorgd aangelegd met sierbestrating en borders. Naast de voortuin ligt de eigen oprit met ruimte voor één auto, direct voor de garage. Ook is er een wateraansluiting aanwezig en aan de voorzijde van de woning is een screen geplaatst.

Achtertuin
De beschutte achtertuin ligt op het zuidoosten en vormt een fijne plek om buiten te zitten. Aan de achterzijde kijk je vrij uit op de groene omgeving, waardoor je hier in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Via de schuifpui in de woonkamer of de deur vanuit de slaapkamer stap je het terras op. Het zonnescherm zorgt voor extra schaduw op zonnige dagen. Ook is er een buitenkraan aanwezig.









































Uitzicht op de groene omgeving!

















Plattegronden

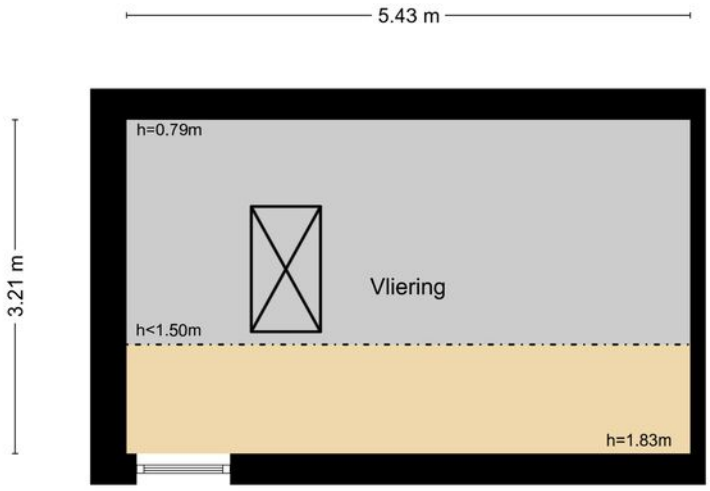


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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

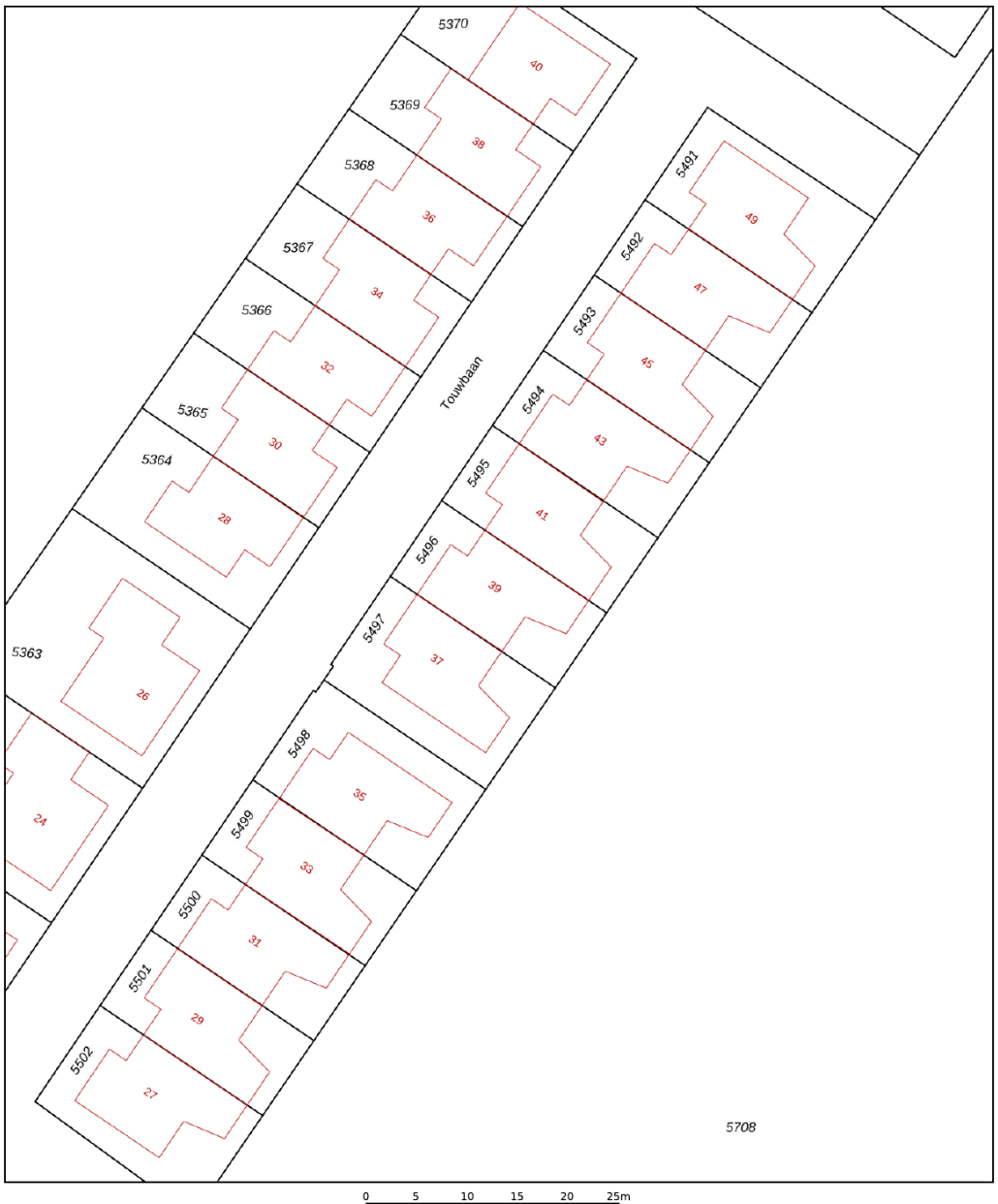


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Touwbaan 39



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	5496

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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

Deze woning is gelegen in een verkeersluwe woonwijk, in de directe omgeving van een park, speeltuinen, recreatieplas het Lammetjeswiel en met uitzicht op een weiland. Daarnaast is het centrum op enkele minuten fietsen goed bereikbaar.

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		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens (screen in slaapkamer heeft nieuwe motor maar lijkt geen contact met afstandsbediening te hebben)	X		
Zonwering buiten	X		
Waterontharder	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat (beschadiging)	X		
Afzuigkap (beschadiging)	X		
Oven (combi stoomovens)	X		
Koelkast	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)	X		
Boeken/legplanken	X		
Kapstok hal			X
Glazen plankjes hal/verlichting hal			X
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Wandmeubel			X
Bank woonkamer			X
Senior tweepersoonsbed			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 / Cortgene

Leeftijd



0 - 14: 14%
15 - 24: 14%
25 - 44: 18%
45 - 64: 27%
65+: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%
Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 27%

Koop / huur



Koop: 76%
Huur: 24%

50%
50%

0,9 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!

