



**Prachtige tussenwoning
waar je zo in kunt!**

Krabbescheer 19,
2954 AD Alblisserdam

Vraagprijs
€ 245.000,- k.k.



Steef!, aangenaam!

Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo gelden er geheel andere voorwaarden ten aanzien van de geldigheidsduur van de hypotheek-offerte. Kopers houden graag de vinger aan de pols en willen best een woning kopen, mits de eigen woning verkocht is. Hoe gaan we daar mee om? Hoe overzien we het geheel? Zijn er wel zekerheden te verkrijgen? Wat doen we als eerst? Maar wat als.....? Dat is waar Steef! Makelaars voor gaat; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Stephan Bahlman

Eigenaar



Bram Muilwijk

Kandidaat RMT



Janette Baerveldt

Kandidaat RMT



Gezina Bakker

Administratief medewerker



Laura Bahlman

Secretaresse



Rosannie Plaisier

Backoffice medewerker



Omschrijving

Sfeervol wonen in een van de fijnste woonwijken van Alblasserdam, wie wil dat nou niet? Deze PRACHTIGE TUSSENWONING in de Krabbescheer biedt je alle ruimte die je wenst en is tot in de puntjes afgewerkt. De heerlijk lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin, waardoor deze in de zomermaanden gemakkelijk als extra leefruimte fungeert. En wat dacht je van die gezellige allesbrander voor knusse avondjes voor het knapperende haardvuur? De stoere keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en heeft een dubbele opstelling. Op de eerste verdieping beschikt de woning over drie slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder en ruime vierde slaapkamer. In de gunstig gelegen achtertuin op het zuiden hoef je aankomende zomer alleen nog maar te genieten. Want hoe gaaf is die stoere buitenkeuken onder de overkapping? De kinderen spelen lekker op het kunstgras en ook aan een groot terras is gedacht. Kortom, dit is een woning die je hart gaat veroveren! Mogen we de bezichtiging vast voor je inplannen?

Type object

TUSSEN

Bouwperiode

1982

Inhoud

350 m³

Woonoppervlakte

123 m²

Perceeloppervlakte

125 m²



BEGANE GROND

Entree: Nette hal met toegang tot de woonkamer, toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en plafond.

Meterkast: Meterkast met 6 groepen en aardlekschakelaar.

Toilet: Moderne, volledig betegelde toiletruimte (afm. ca. 1,18 x 0,92) voorzien van een zwevend closet en mechanische ventilatie.

Woonkamer: Ruime woonkamer (afm. ca. 5,12 x 5,83) met openslaande deuren naar de tuin en sfeervolle allesbrander voor heerlijk knusse avondjes bij het vuur. De lichte kamer heeft een neutrale, tikje Scandinavische uitstraling waardoor de ruimtebeleving heel prettig is. Een handige trapkast zorgt voor extra bergruimte. De kamer loopt vloeiend over in de open keuken die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De woonkamer is afgewerkt met een mechanische zonnescerm (boven de openslaande deur), houten vloer, gestuukte wanden en plafond.

Keuken: Moderne open keuken (afm. ca. 3,10 x 2,95) in dubbele opstelling en een stoere grijze kleurstelling, voorzien van een 5-pits gasfornuis, koelkast, dubbele combimagnetron, grote vriezer, vaatwasser en afzuigkap. De keuken is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en plafond.





EERSTE VERDIEPING

Overloop: Overloop met drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1: Grote, mooie slaapkamer (afm. ca. 4,50 x 2,88) gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestuukte wanden en gipsen plafond.

Slaapkamer 2: Keurige slaapkamer (afm. ca. 3,17 x 2,16) gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestuukte wanden en gipsen plafond.

Slaapkamer 3: Stoere, ruime slaapkamer (afm. ca. 4,06 x 2,90) gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestuukte wanden en gipsen plafond.

Badkamer: Gave, volledig betegelde badkamer (afm. ca. 3,05 x 2,13) in een moderne kleurstelling, voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel met dubbele wastafel, designradiator, mechanische ventilatie en inbouwspotjes.

TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder: Praktische ruimte (afm. ca. 3,80 x 1,87 op de 1,50 lijn) met toegang tot de zolderkamer, opstelplaats van de CV-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Slaapkamer 4: Grote zolderkamer (afm. ca. 4,85 x 3,09) met dakkapel aan de achterzijde en veel opbergruimte achter knieschotten. Een luik leidt hiervandaan naar de twee bergzolders. De kamer is afgewerkt met een laminaat vloer, behang/gesausde wanden en houten plafond.





Tuin

Voortuin: Geheel betegelde voortuin (afm. ca. 1,50 x 5,30) gelegen op het noorden. Voor de woning ligt een brede stoep en zijn voldoende parkeerplaatsen gecreëerd.

Achtertuin: Sfeervolle, speels aangelegde achtertuin (afm. ca. 11,00 x 5,30) met een zonnig terras, sierbestrating, kunstgras, tuinborders, vlonderterras en supergave buitenkeuken met overkapping. Een fantastische plek om in de zomermaanden lekker buiten te eten. De tuin is heel gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier eigenlijk heel de dag van de zon kunt genieten.

Schuur: Stenen schuur (afm. ca. 2,12 x 2,80) voorzien van elektra.

De Krabbescheer ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel speeltuinen, basisscholen en het buitengebied van Alblasserdam op korte afstand. Een fantastische plek om te wonen voor een jong gezin!

ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 1982

Verwarming en warmwatervoorziening: Remeha Avanta CV-ketel (2015)

Glas: Dubbele beglazing

Kozijnen: Houten kozijnen

Ligging achtertuin: Zuiden

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Krabbescheer 19



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie		Kadastrale gemeente Sectie Perceel	
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		ALBLASSERDAM C 2481	

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails		X		
- Gordijnen		X		
- rolgordijnen	X			
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler	X			
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Allesbrander	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel				X
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser				
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Vast bureau	X			
- Spiegelwanden	X			
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires		X		
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires		X		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
- Waterslot wasautomaat		X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X
- Isolatievoorzieningen				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. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, '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 bieding proces, 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 wijzigingen?

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 bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

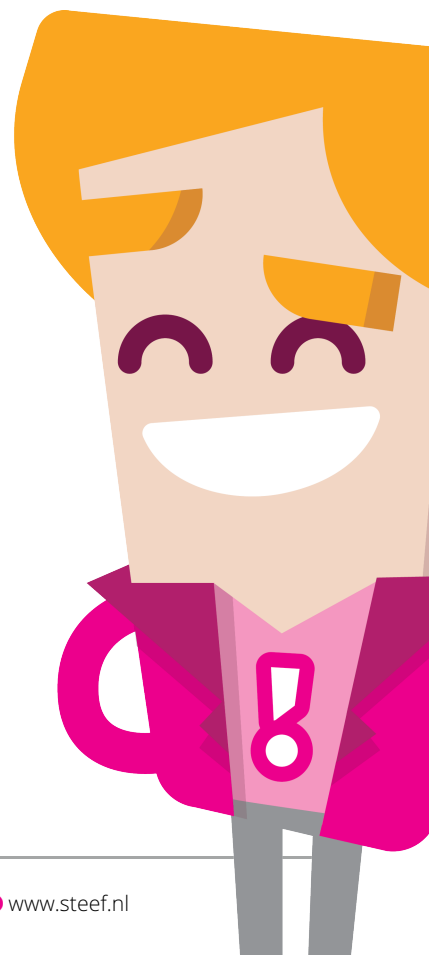
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of kijk op www.steef.nl

📞 078 699 1344



Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is echter complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot de makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Deze neemt graag de tijd voor u!

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt voor u de volgende documentatie ter inzage:

- Bouwkundig rapport (indien van toepassing)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Lijst van roerende zaken
- Inlichtingenformulier van de verkoper
- Kadastraal uittreksel

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- Akte van splitsing
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaars
- Huishoudelijk reglement

Schriftelijkheidsvereiste

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning. Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster.

Drie dagen bedenktijd

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke, zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop) procedure. U kunt altijd contact opnemen met ons kantoor op telefoonnummer: 078-6991344 of via ons e-mail adres: info@steef.nl

Financieel advies

Je hebt een huis op het oog en vraagt je af of de hypotheeklasten wel betaalbaar zijn. Vanzelfsprekend wil je ook weten waar je de laagste maandlast betaalt. Met die vragen helpen we je graag.

Daarom werken we samen met Besems Verzekeringen en Hypotheken. De hypotheekadviseurs van Besems kunnen je alles vertellen over banken, rente, voorwaarden en vooral of een hypotheek in jouw persoonlijke situatie betaalbaar is. Dat doen ze op een eigentijdse en persoonlijke manier. Zo maak je bij Besems bijvoorbeeld kosteloos gebruik van de handige online tool "Mijn hypotheekaanvraag", maar heb je daarnaast altijd persoonlijk contact met je eigen adviseur. Verder heb je via Besems toegang tot 30 hypotheekverstrekkers en wordt er bij ieder advies een "Financiële Foto" gemaakt, zodat je onder alle omstandigheden weet of je hypotheek betaalbaar blijft.

Maak gerust vrijblijvend een afspraak met de hypotheekadviseurs van Besems, je weet dan meteen welke mogelijkheden je hebt bij het kopen van een huis. Telefoon 078-6919206 of mail info@besems.com.

Actiecode: Geef bij het maken van een afspraak de actiecode steef1344 door en maak kans op een maand gratis wonen*.

(Trekking 1 winnaar per jaar door notaris, max. € 1.000,- netto maandlast)



Begrijpelijk Besems
verzekeringen en hypotheeken

Wie **Steef!** Makelaars eenmaal leert kennen is meteen

VERKOCHT

steef!
MAKELAARS

Bezoek ons kantoor aan de
Dam 69 in Alblasserdam
bel **078 699 13 44**
of ga naar **www.steef.nl**

