



MAKELAARS

📞 078 699 1344



**Ruime woning met fijne
ligging en nieuwe badkamer**

Ratelaar 36,
2954 ND Alblisserdam

Vraagprijs

€ 247.000,- k.k.

VBO  MAKELAAR



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

Welkom in jouw nieuwe thuis! Deze FIJNE TUSSENWONING heeft een prettige ligging in een heel kindvriendelijke omgeving, met het buitengebied van Alblasserdam op loopafstand. Aan de achterzijde grenst de woning direct aan een speeltuintje, ideaal voor een jong gezin. In de woning vindt je een gezellige woonkamer met Z-indeling waardoor je hier genoeg plek hebt voor een aparte zit- en eethoek. Door de strakke afwerking kun je je eigen wensen op het gebied van interieur heel gemakkelijk doorvoeren. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en een praktisch tochtportaal biedt toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping vind je drie keurige slaapkamers en de blikvanger van dit woonhuis: een prachtige, recent geplaatste badkamer met alle luxe die je wenst! De tweede verdieping bestaat uit een grote open zolderruimte die bijvoorbeeld prima als vierde slaapkamer gebruikt kan worden. In de diepe onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin kun je dankzij de ligging op het zuiden tot laat op de dag in de zon zitten. Wat een woongeluk!

Type object

TUSSENWONING

Bouwperiode

1982

Inhoud

357 m3

Woonoppervlakte

109 m2

Perceeloppervlakte

119 m2



BEGANE GROND

Entree: Nette, compacte hal met toegang tot de woonkamer en meterkast. De hal is afgewerkt met een plavuizen vloer, sfeervol behang wanden en spuitwerk plafond.

Meterkast: Meterkast met 6 groepen, aardlek- en hoofdschakelaar.

Toilet: Keurige, volledig betegelde toiletruimte (afm. ca. 1,06 x 1,17) in moderne zwart/witte kleurstelling, voorzien van een zwevend closet, fonteintje, mechanische ventilatie en een gestuukt plafond.

Woonkamer: Gezellige, Z-vormige woonkamer (afm. ca. 8,08 x 5,17/2,84) welke gemakkelijk is te verdelen in een aparte zit- en eethoek, wat zorgt voor een speelse indeling. Door de grote ramen en strakke afwerking geniet je hier van veel lichtinval waardoor de ruimtebeleving heel prettig is. De radiatoren zijn voorzien van een mooie ombouw. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een tochtportaal waar de toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping is gesitueerd. De kamer is afgewerkt in een neutrale kleurstelling met plavuizen vloer (gelegd in wildverband), behang/gestuukte wanden en spuitwerk plafond.

Keuken: Wat gedateerde keuken (afm. ca. 2,15 x 2,30) in hoekopstelling, gesitueerd aan de voorzijde van de woning waardoor je hier een leuk uitzicht hebt over de wijk. De keuken is voorzien van onder- en bovenkastjes, een 4-pits gasfornuis, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, apothekerskast, afzuigkap en vaatwasser. Met wat kleine aanpassingen is deze ruimte weer helemaal up to date te maken! De keuken is afgewerkt met een plavuizen vloer, gestuukte wanden en spuitwerk plafond.

Tochtportaal: Praktische ruimte (afm. ca. 1,24 x 1,47) met vaste kast, waterkraan en toegang tot de tuin.





EERSTE VERDIEPING

Overloop: Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaat vloer, behang/gestuurte wanden en spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1: Stoere, lekker ruime slaapkamer (afm. ca. 4,06 x 3,05/2,13) gelegen aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 2: Mooie, ruime en lichte slaapkamer (afm. ca. 3,93 x 3,08) gelegen aan de achterzijde van de woning.



Slaapkamer 3: Prima slaapkamer (afm. ca. 2,92 x 1,99) gelegen aan de achterzijde van de woning, met een vaste kast. De kamer is momenteel in gebruik als kleedkamer, maar kan ook goed als kinderkamer in gebruik worden genomen.

Badkamer: Recent geplaatste moderne badkamer - echt de blikvanger van deze woning! De badkamer is volledig betegeld in een prachtige kleurstelling en voorzien van alle luxe en comfort. Zo vind je hier een ligbad, inloopdouche met hand- en rainshower, wastafelmeubel met dubbele wastafel, zwevend closet, leuke speelse nisjes en een designradiator.

TWEEDE VERDIEPING

Zolder: Mooie open zolderruimte (afm. ca. 4,71 x 5,18 op de 1,50 lijn) voorzien van een extra brede en recent geplaatste dakkapel, bergruimte achter knieschotten en keurig afgewerkte vaste kastruimte. In het dak zijn inbouwspotjes verwerkt en daarnaast heb je hier de beschikking over een elektrisch rolluik. De box van de mechanische ventilatie is hier te vinden evenals de aansluitingen voor wasmachine en droger. De verdieping is afgewerkt met een laminaat vloer, gestuurte wanden en plafond.





Tuin

Voortuin: Modern aangelegde voortuin (afm. ca. 2,15 x 5,38) voorzien van sierbestrating en tuinborders. De tuin ligt op het noorden.

Achtertuin: Verzorgde achtertuin (afm. ca. 11,56 x 5,38) met een gunstige ligging, pal op het zuiden! De zonnige tuin is voorzien van een fijn terras, sierbestrating en enkele tuinborders. Hierdoor kan de tuin heel onderhoudsvriendelijk worden genoemd. Een zonnescherm zorgt voor de nodige beschutting op warme dagen. De tuin is achterom bereikbaar en grenst direct aan een leuke speeltuin. Ideaal voor een gezin!

Schuur: Ruime stenen schuur (afm. ca. 3,29 x 2,10) voorzien van elektra, een raamkozijn en verwarming.

De Ratelaar ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, dichtbij voorzieningen zoals verschillende basisscholen, een park, speeltuinen en wandelgebied 'De Boezem'. Een fijne omgeving met het buitengebied van Alblasserdam op loopafstand, wat een heerlijke plek om te wonen!

ALGEMEEN

Bouwjaar: ca. 1982

Verwarming en warmwatervoorziening: Remeha Calenta CV-ketel (2013)

Glas: Dubbele beglazing

Kozijnen: Houten en kunststof kozijnen

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Ratelaar 36



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		ALBLASSERDAM
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2588
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Overige topografie				
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 september 2018 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.		

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
Vlaggenmast		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Geiser				X
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard				X
- Kachels	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- 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			
- Werkbank in schuur / garage		X		
- Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires		X		
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires		X		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen		X		
- Telefooninstallatie		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?

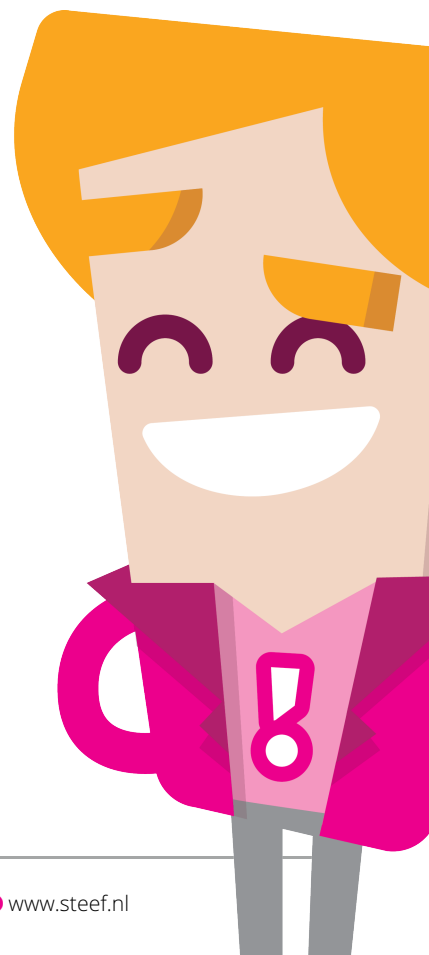
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling 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**

funda

VBO  MAKELAAR

||| NWWI

 SCVM
REGISTER VOOR MAKELAARS
EN TOEGELIJDEN

