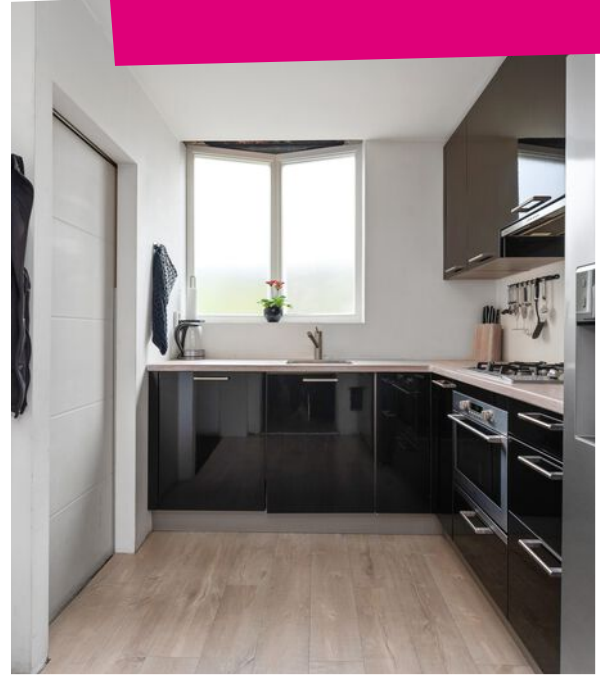


# Cortgene 113

**ALBLASSERDAM** / 2951 EC

Leuke starterswoning op  
een toplocatie!



**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 Roukens**  
Secretaresse



**Gezina Bons**  
Administratief medewerkster

## Kenmerken

Woonoppervlakte

**77m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**134m<sup>2</sup>**

Ov. inpandige ruimte

**21m<sup>2</sup>**

Inhoud

**376m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuiden**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1889**

Energielabel

**D**



## Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze leuke starterswoning die nog wat liefde en aandacht kan gebruiken, maar perfect is voor iemand die graag de handen uit de mouwen steekt. De woning is voorzien van een bouwtechnische keuring en heeft aan de buitenzijde wat kluswerk nodig. Ben jij degene die deze woning weer een verzorgde uitstraling geeft en er jouw eigen plekje van maakt?

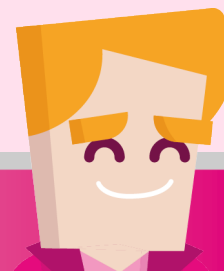
**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**





## Begane grond

**Bij binnenkomst aan de zijkant stap je gelijk de keuken in, maar eerst heb je nog ruimte voor een kapstok om je jas op te hangen.**

De keuken heeft een **hoekopstelling** met zwarte frontjes en een raam voor een lichte sfeer. De keuken is voorzien van een oven, 4-pits gasstel, afzuigkap en een vaatwasser. Ook is er **voldoende ruimte** om al je spullen op te bergen. Via de keuken kom je bij de toiletruimte met daarachter de Cv-ketel. De woonkamer is te bereiken via een toeg en heeft een

apart zit- en eetgedeelte. Bij het knusse zitgedeelte is ruimte voor wat zitmeubelen en je tv-meubel. De glad gestuukte muren geven de ruimte een frisse uitstraling. De **airconditioning** houdt de ruimte in de zomer lekker koel. Je zithoek plaats je aan de andere kant van de woonkamer, dicht bij de twee ramen. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het souterrain.





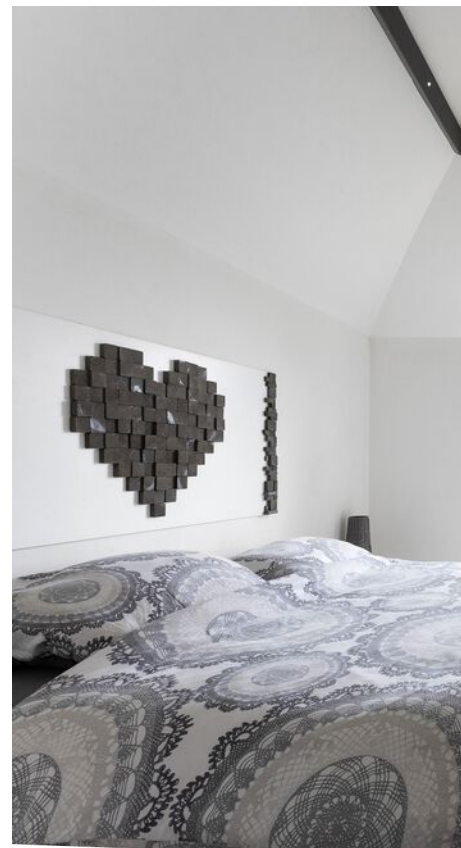
*Apart zit- en eetgedeelte!*



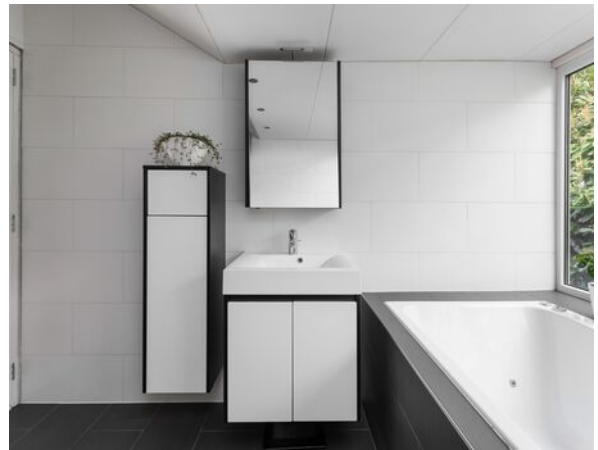
## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, de badkamer en een vliering. De vliering is ideaal voor de nodige opbergruimte, toegankelijk middels een vlizotrap.

De slaapkamers variëren van **ruim tot knus** met verrassende details zoals inbouwkasten en gave balken, perfect om even weg te dromen terwijl je uitkijkt over de rivier. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer. De ruime badkamer is volledig betegeld in **rustige kleurstelling**. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, meubel met geïntegreerde wastafel, inbouwspots en **vloerverwarming**. Ook is er al een aansluiting voor een toilet aanwezig. De badkamer is voorzien van kunststof kozijnen en dubbelglas, goed geïsoleerd dus en dat scheelt weer in onderhoud.







*Uitzicht over de rivier...*



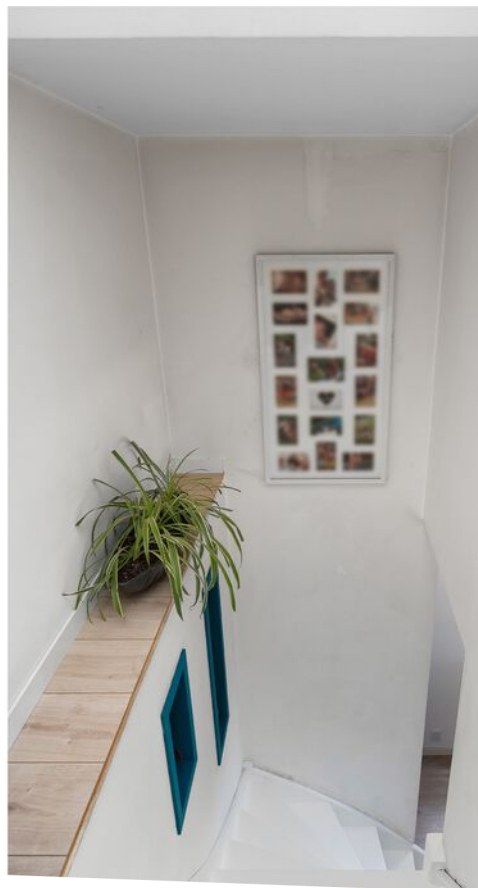
## Souterrain

De woonkamer biedt toegang tot het souterrain, met gezellige nisjes bij de trap, waar je een voorkamer en een extra slaapkamer vindt. Fijn die extra ruimtes en ideaal om hier je was te kunnen doen.

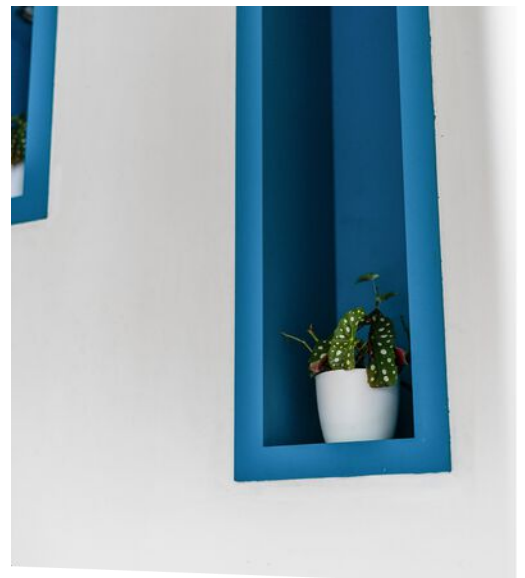
De voorkamer van het souterrain is ingericht als wasruimte, inclusief stortkoker! Handig om boven je was erin te gooien en het beneden gelijk weg te werken. De wasmachine en droger zijn **leuk weggewerkt** achter de houten deurtjes.

De vierde slaapkamer is een prima kamer met voldoende ruimte voor een bed en wat meubels. De slaapkamer is momenteel ingericht als opbergruimte. Daglicht is niet aanwezig, dat maakt het wel weer lekker donker voor het slapen gaan. Zomers is het hier **heerlijk koel**. De wanden en plafonds op deze verdieping zijn glad gestuukt.





*Handige  
wasruimte!*

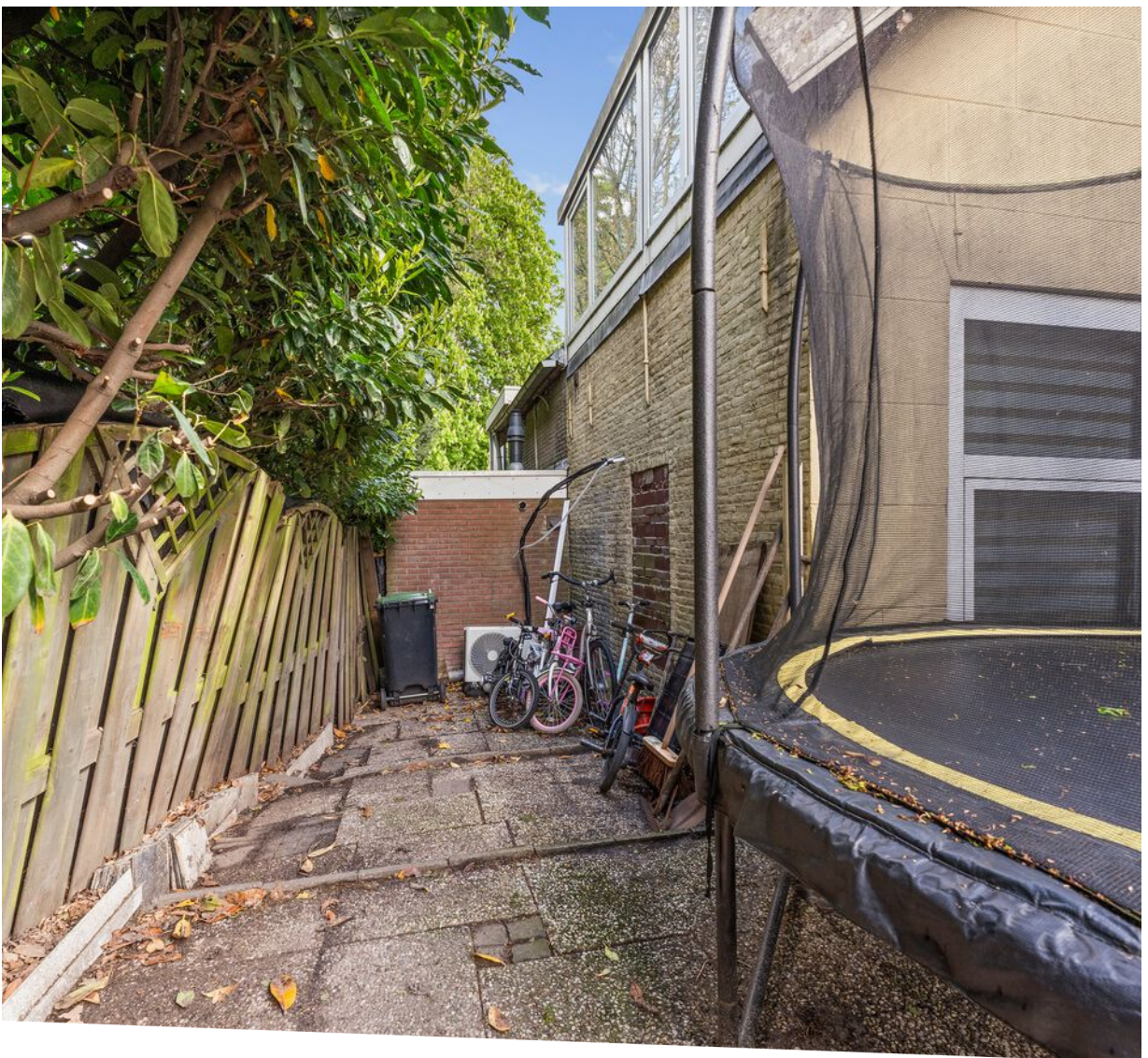


# Tuin

**De tuin is gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om opnieuw aangelegd te worden naar jouw wensen. Momenteel staat er een trampoline en is er ruimte voor fietsen, maar wellicht zie jij hier de perfecte plek voor een schuurtje of andere creatieve ideeën.**

De woning staat op een perceel van 134 m<sup>2</sup> en de tuin heeft genoeg potentie. Rondom de woning is de tuin gedateerd en toe aan een opknapbeurt. Nieuwe frisse tegels, groene beplanting en een loungeset en je komt al een heel eind. De tuin heeft een zonnige ligging, dus een nieuw zonnenscherm zou ook niet verkeerd zijn. Heb jij zin om hier aan de slag te gaan?

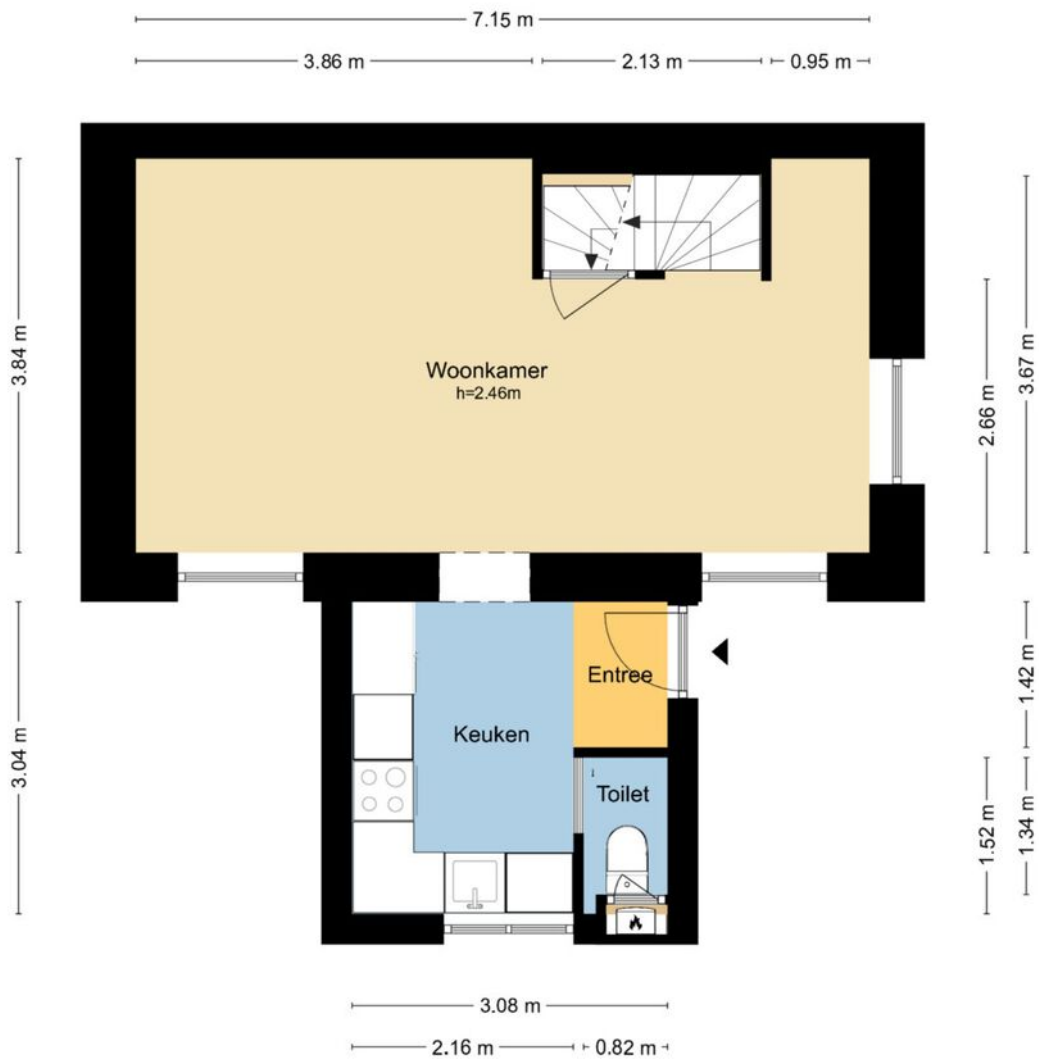








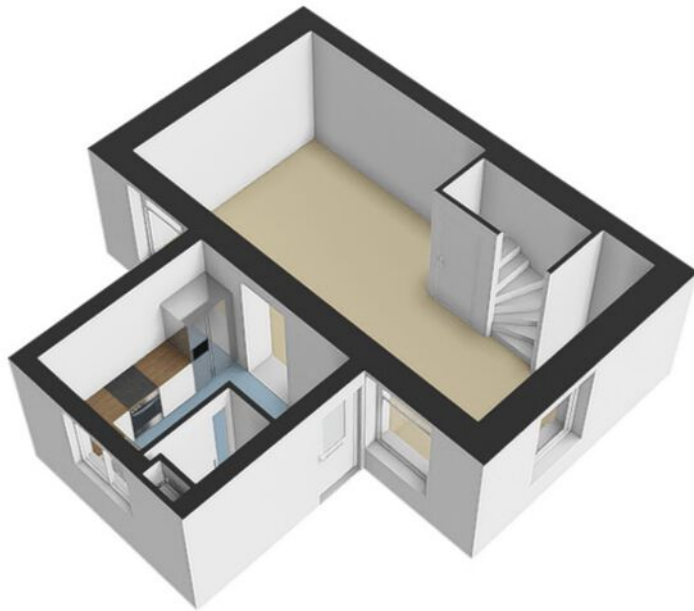
# Plattegronden



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





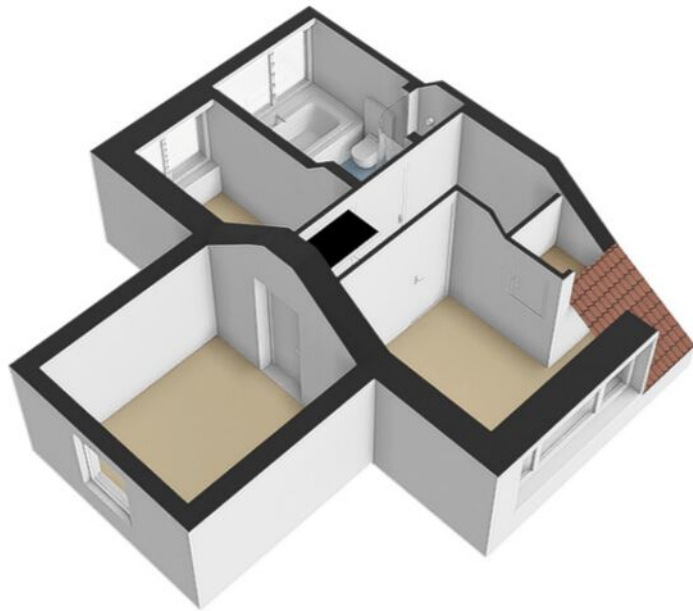


# Plattegronden

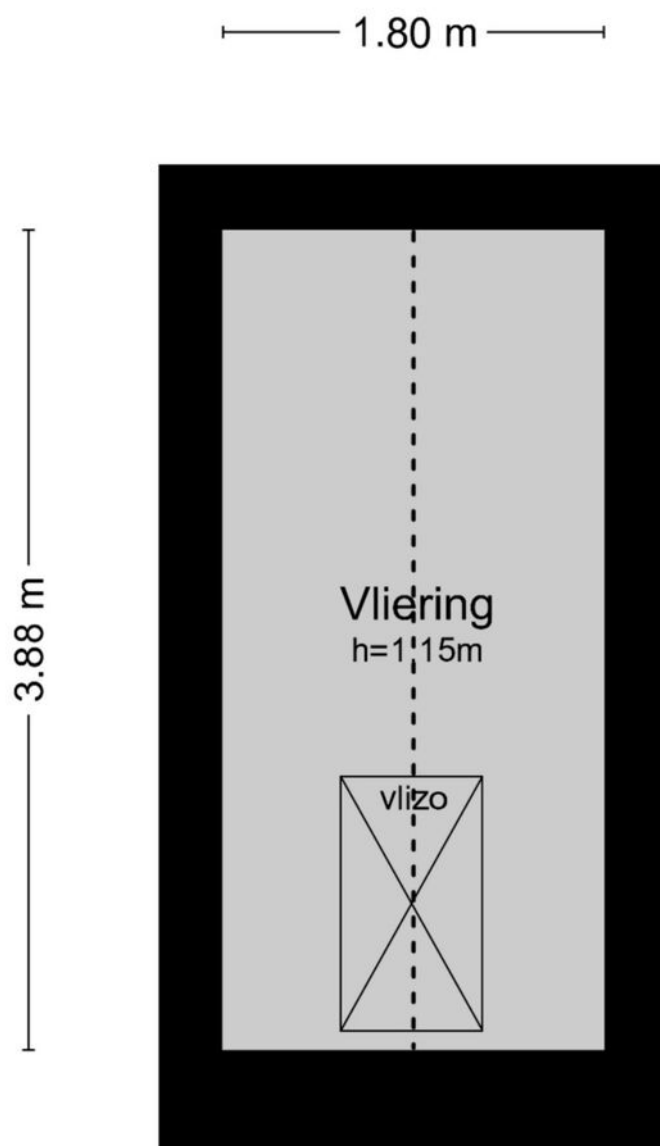


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl

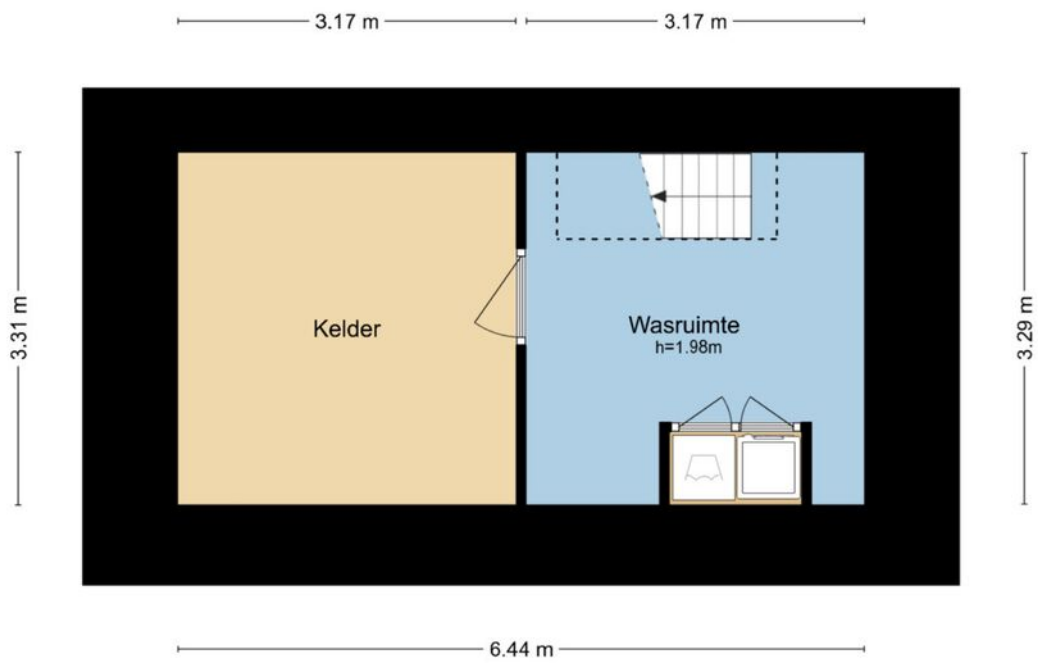
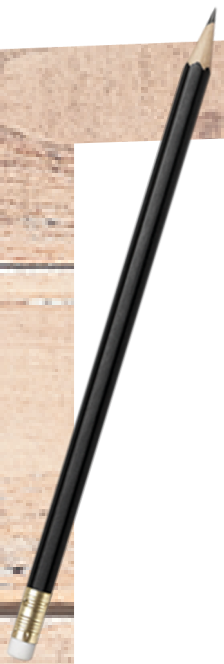




# Plattegronden



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

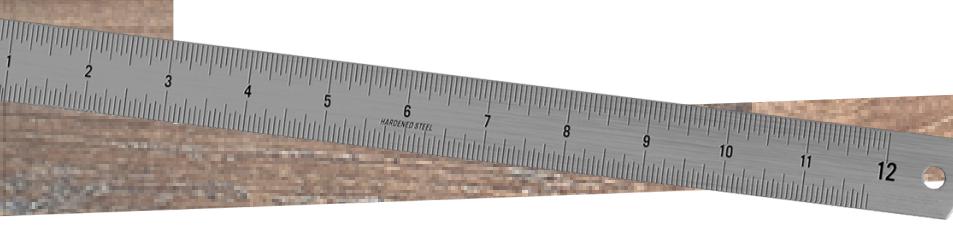
Uw referentie: Cortgene 113

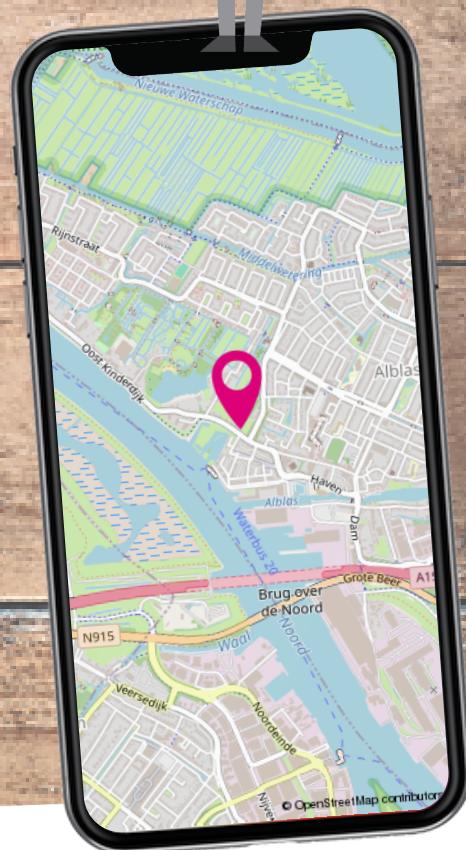
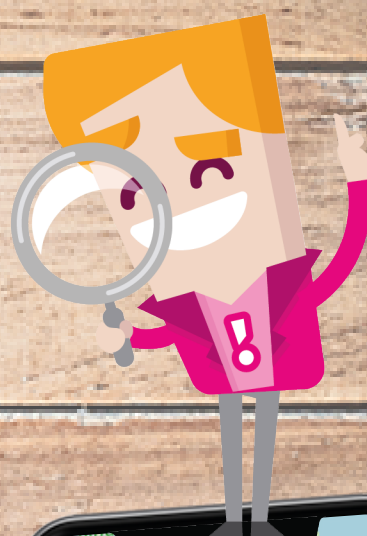
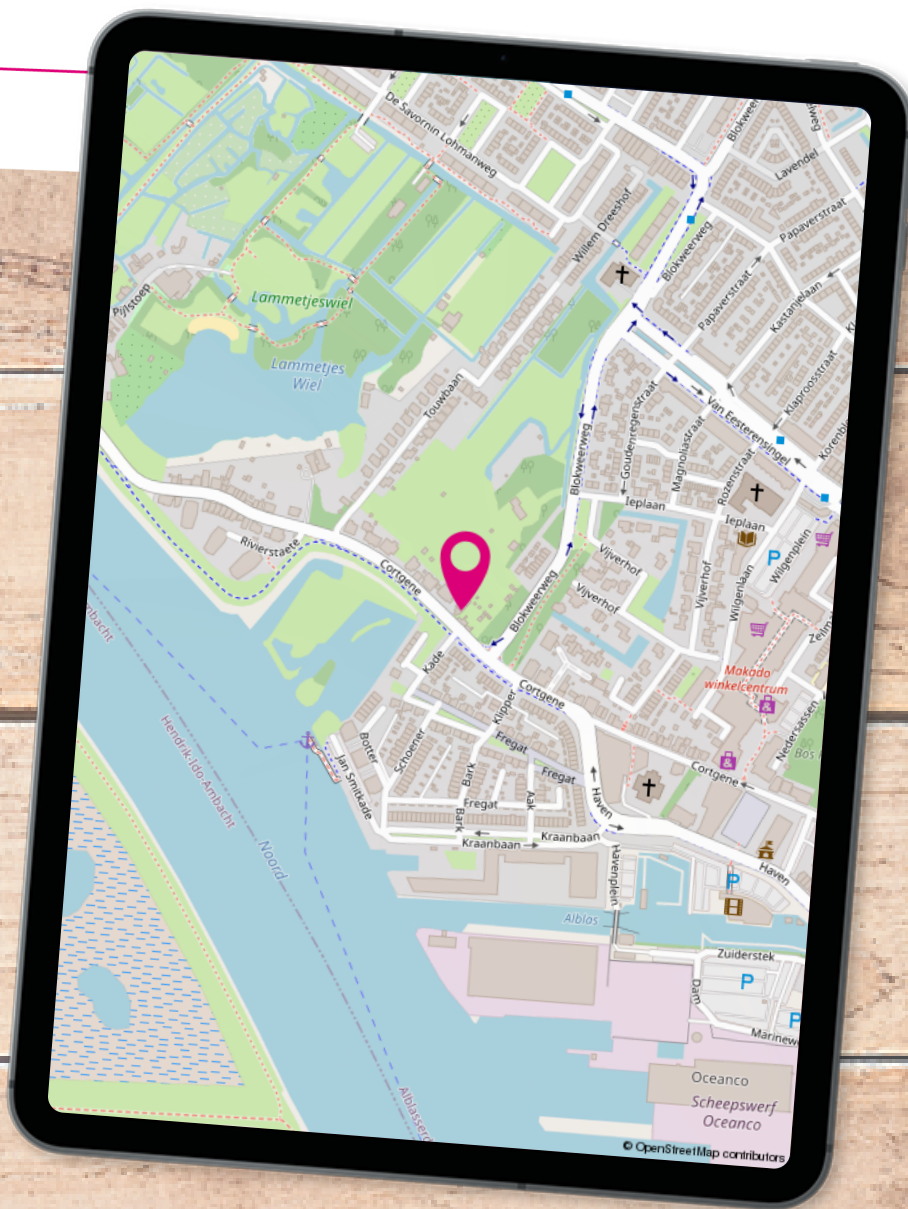


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Alblasserdam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2264	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2023  
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

De Cortgene biedt een historische omgeving, gelegen in het pittoreske centrum van Alblasterdam. Het adres biedt uitzicht op de rivier de Noord. Winkels en andere voorzieningen vind je op loopafstand.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
(Sier)hek	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails / gordijnen / rolgordijnen / overgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer / laminaat / plavuizen	X		
Houten vloer(delen)	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV-installatie	X		
Boiler	X		
Geiser	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel + (gas)kachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Afzuigkap	X		
Kookplaat en (gas)fornuis	X		
Oven / magnetron / combi-magnetron	X		
Vaatwasser	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat	X		
Droogrek		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
(Losse) kasten		X	
Legplanken	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Voorzetramen	X		
Radiatorfolie	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Spiegelwanden	X		
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomat	X		
Waterslot wasautomaat	X		



## 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.





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!



*Alblasserdam, een dijk van een dorp! met voorzieningen als sport, horeca en het molengebied.*

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.



# 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 bidders 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: 16%

15 - 24: 12%

25 - 44: 14%

45 - 64: 26%

65+: 31%

### Huishoudens



Eenpersoons: 32%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 31%

### Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%



51%



49%



1,2 per huishouden

## Aantekeningen



VERKOCHT

*Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op [steef.nl](http://steef.nl)*



MAKELAARS

**Steef Makelaars Alblasserdam B.V.**

Dam 69, 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!



[www.steef.nl](http://www.steef.nl)