

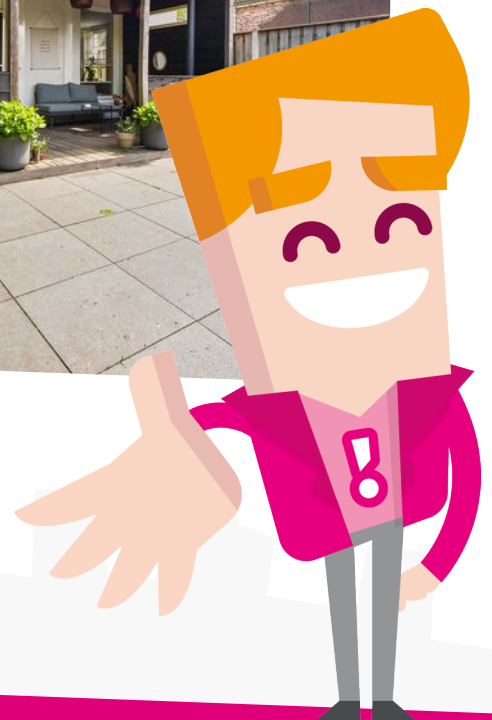
# Polderstraat 78

**ALBLASSERDAM** / 2952 AN

Leuke eindwoning met  
oprit in de Polderstraat!



**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

**87m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**160m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**7m<sup>2</sup>**

Inhoud

**322m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Westen**

Aantal slaapkamers

**2**

Bouwjaar

**1912**

Energie label

**C**



## Steef! woning beoordeling

Op zoek naar een schattige woning om je woonavontuur te starten? Deze leuke starterswoning aan de Polderstraat, een van de oudste en mooiste straten in het pittoreske dorp Alblasserdam, wacht op jou! De woning is in 1912 gebouwd, maar is bouwkundig in orde. De ligging is gunstig in een gezellige woonwijk en dichtbij scholen en het centrum.

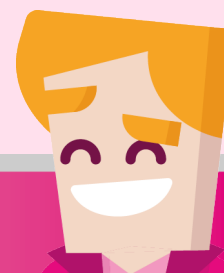
**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**







## Begane grond

**Bij binnenkomst word je begroet door de charmante hal met oude tegeltjes, waardoor je direct een warme sfeer ervaart.**

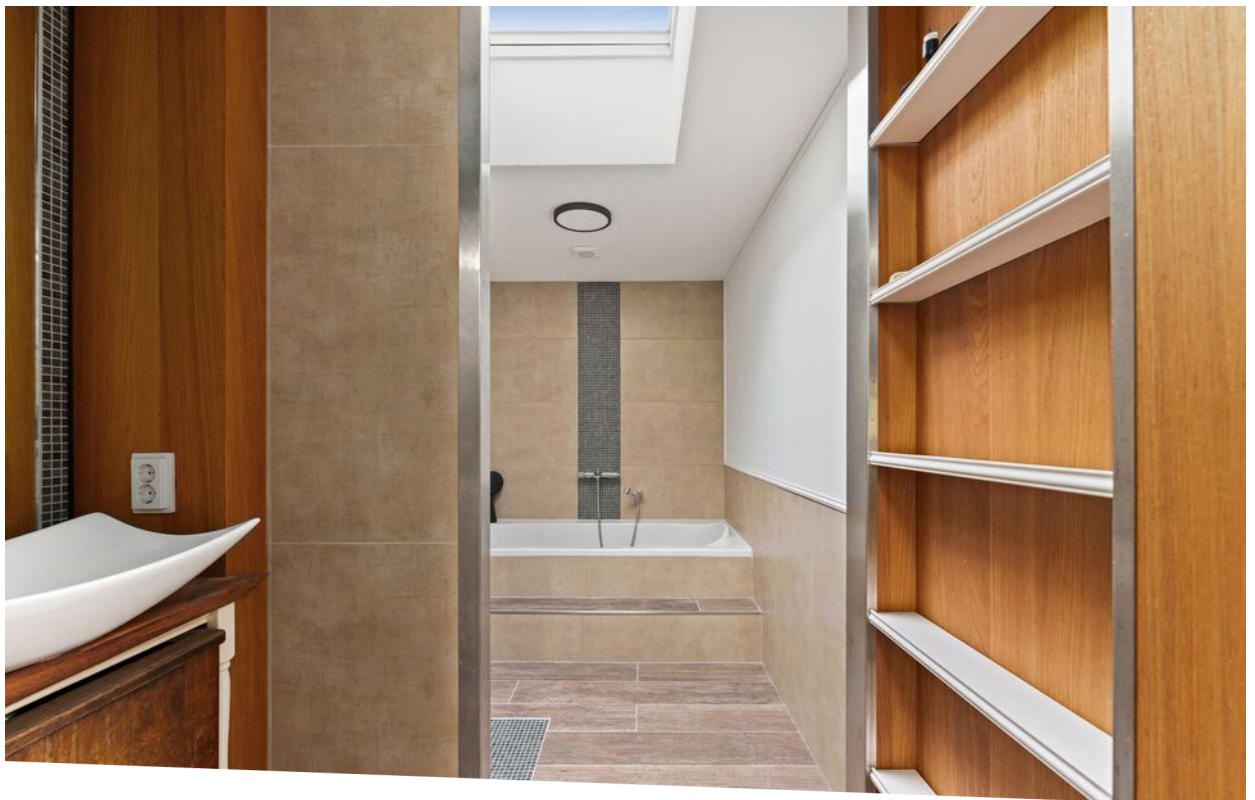
De knusse woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de gezellige Polderstraat en heeft **en suite deuren**. Door de ligging van de woning geniet je van **veel zonlicht** wat naar binnen schijnt. De gezellige open keuken is voorzien van een knusse zitplek bij het raam en biedt voldoende opbergruimte. De keuken is voorzien van een oven, 5-pits gasstel, afzuigkap, koel/

vries combinatie en een vaatwasser. De bijkeuken beschikt over een diepe trapkast, een **extra keukenopstelling** en een wasmachine. Heerlijk zo'n aparte ruimte. Daarnaast vind je hier een badkamer met veel lichtinval door de **lichtkoepel**. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, **inloopdouche** en een leuke waskom met koperen kraan.





*Landelijke sfeer!  
Gestuurde wanden!*





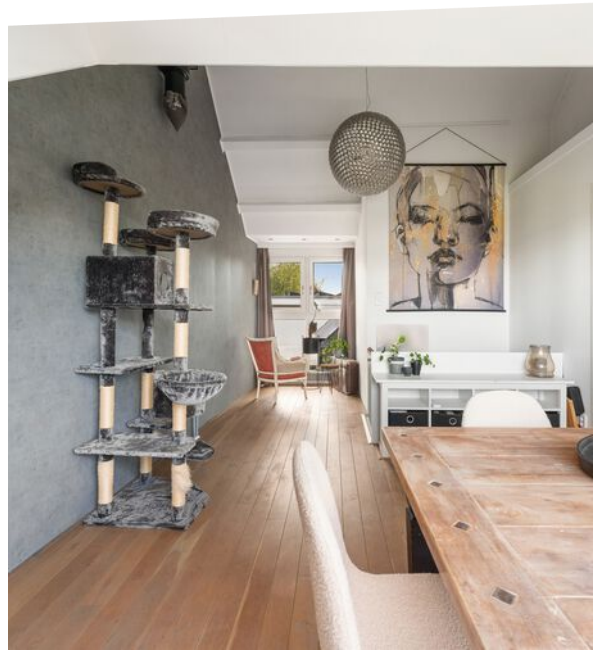
## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee kamers. De ruime kamer aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over de rivier de Alblas en kan worden gebruikt als extra woonkamer of als slaapkamer.

Deze kamer beschikt ook over veel opbergruimte en **airconditioning**. De andere slaapkamer is **gezellig ingericht** met leuke verborgen opbergruimte achter de schuine wand. Ideaal om je verhuisdozen achter te plaatsen. Vanuit deze kamer heb je toegang tot de vloering en badkamer. Voor het raam is een hor geplaatst. De badkamer is keurig, betegeld in neutrale kleurstelling en voorzien van een wastafel, closet, inbouwspots en een inloopdouche. De vloering is ideaal voor het opbergen van je extra spullen, toegankelijk middels een vlizotrap.







*Keurig afgewerkte kamers!*





# Tuin

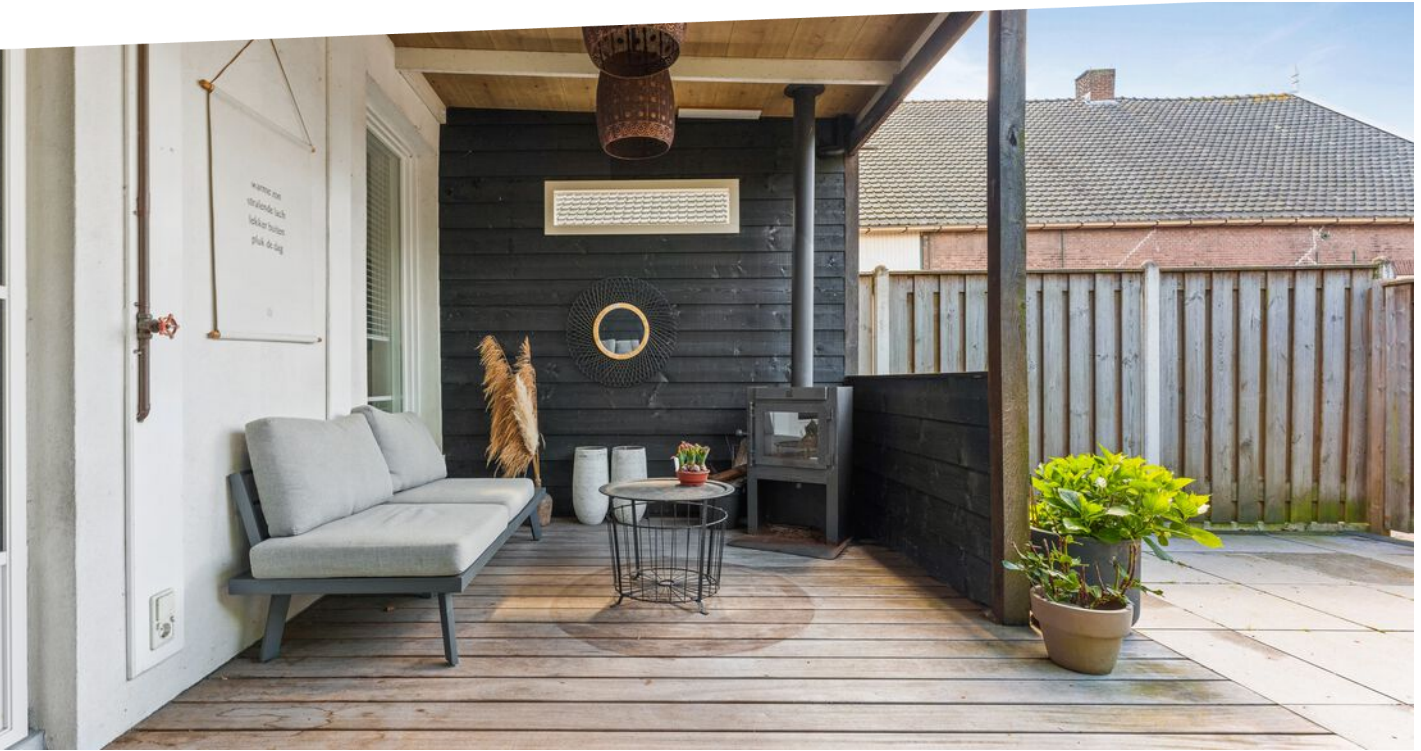
De woning ligt op 5 minuten fietsen van veel praktische en kindvriendelijke voorzieningen, zoals een basisschool, speeltuin, winkelcentrum 'Makado', bushaltes en diverse uitvalswegen.

De onderhoudsvriendelijke tuin (afm. ca. 7.85 x 6.60) heeft een super leuke overkapping en een kachel. Heerlijk om hier tot in de late avondjes te zitten. De tuin is gelegen aan de zijkant van de woning. Echt een leuke en sfeervolle tuin! Je hebt nog een betegeld terras en een klein schuurtje. Je auto parkeer je op je **eigen oprit** (afm. ca. 3.20 x 5.80). Ideaal je eigen plekje. De tuin is gelegen op het westen en voorzien van elektra.

Het schuurtje is voorzien van water, ideaal voor als je je auto wilt wassen. De schuur heeft twee deuren en is ook voorzien van elektra.















# Plattegronden



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







# Plattegronden

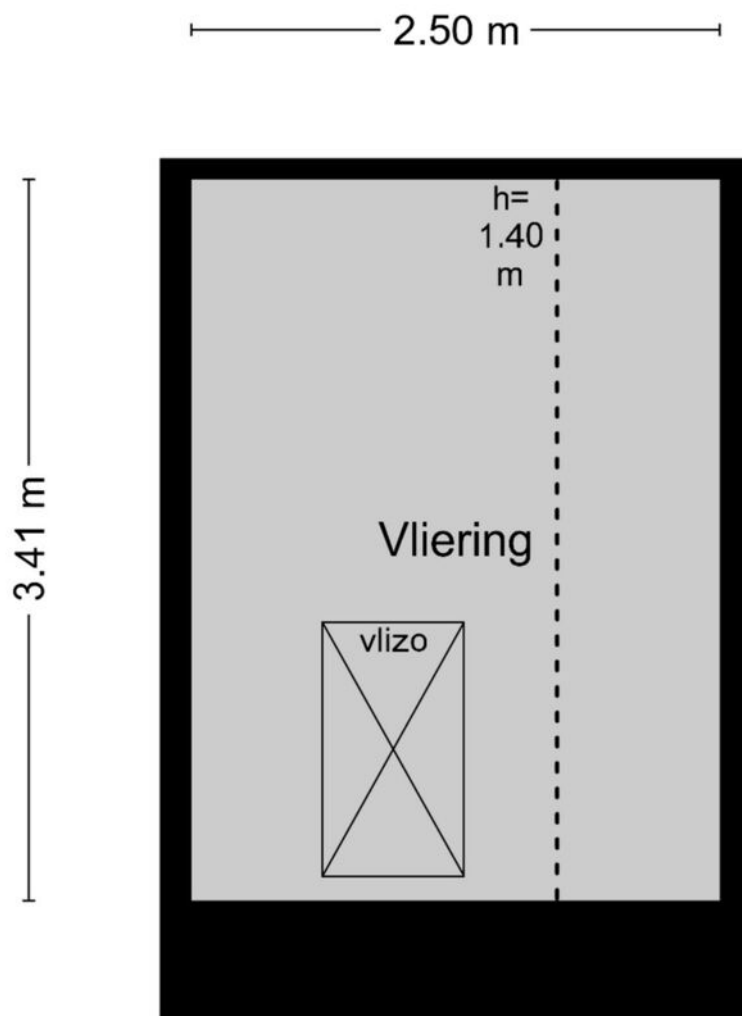


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



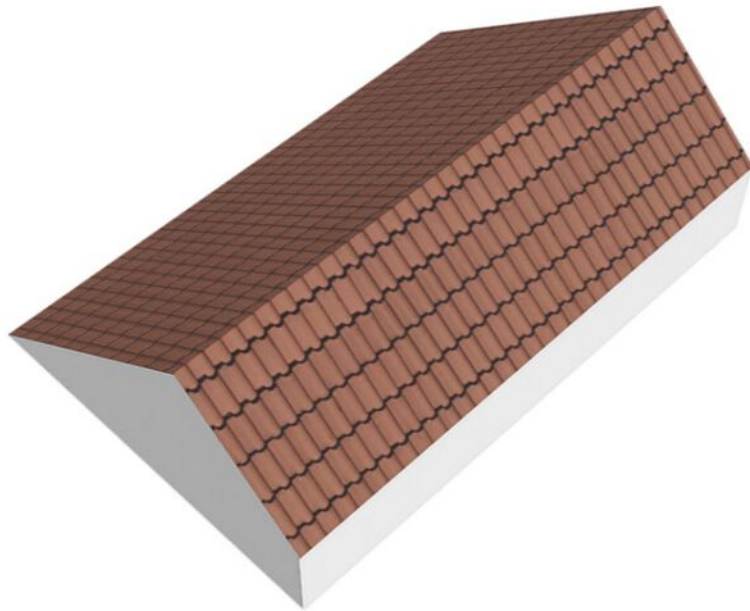


# Plattegronden



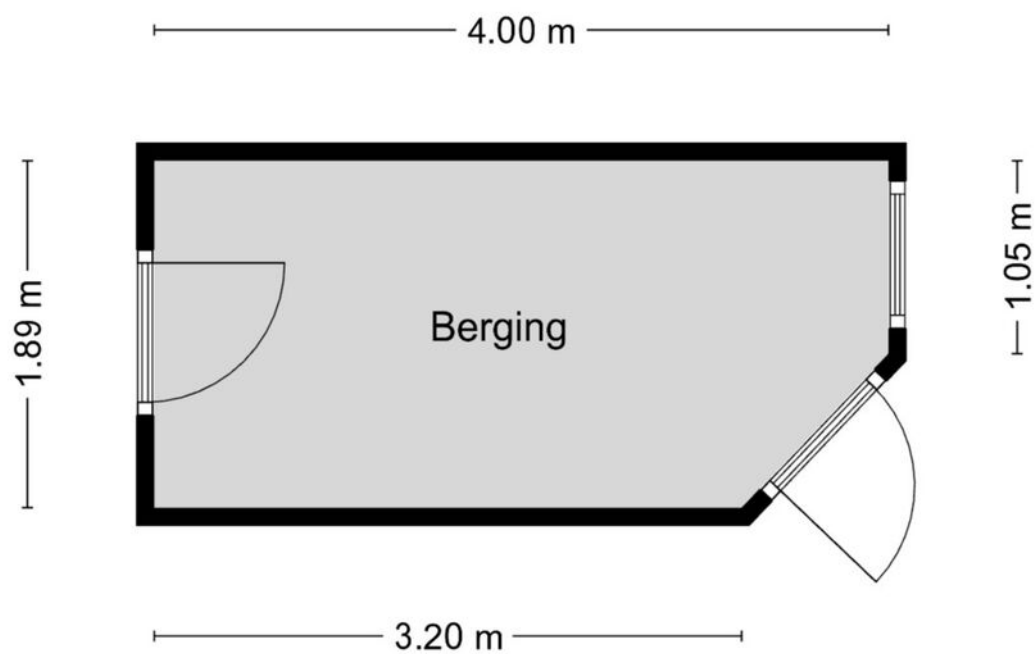
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



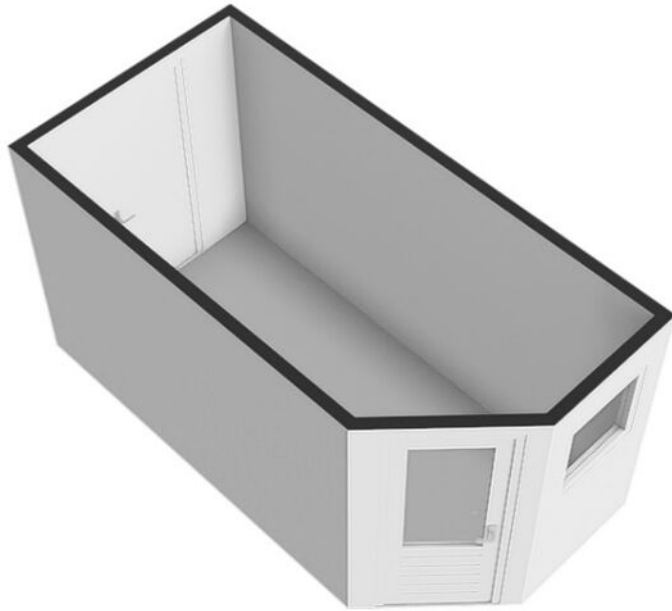




# Plattegronden



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






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Polderstraat 78

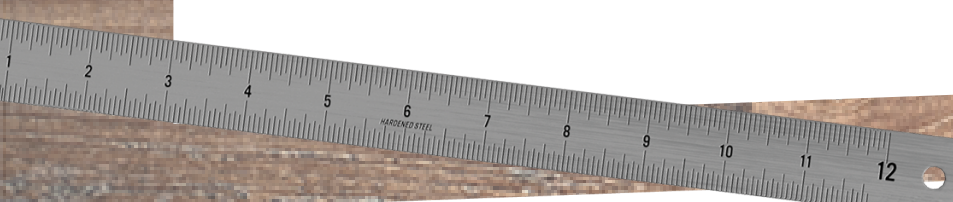


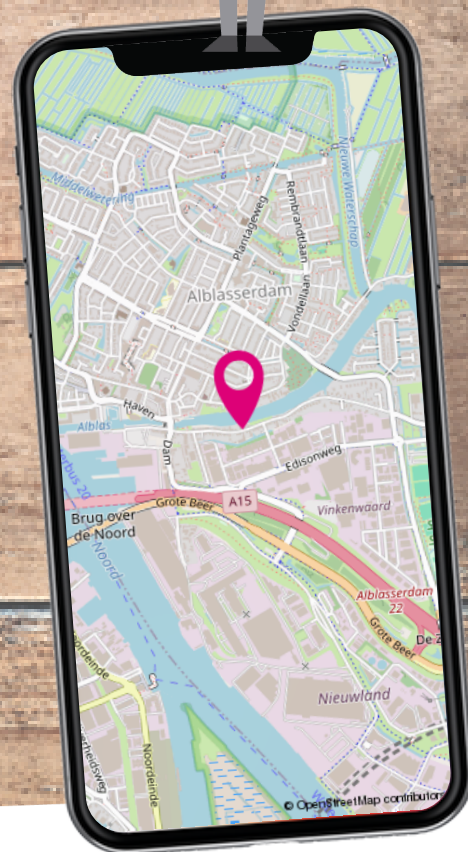
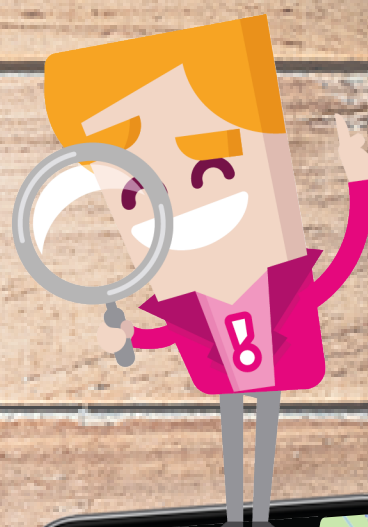
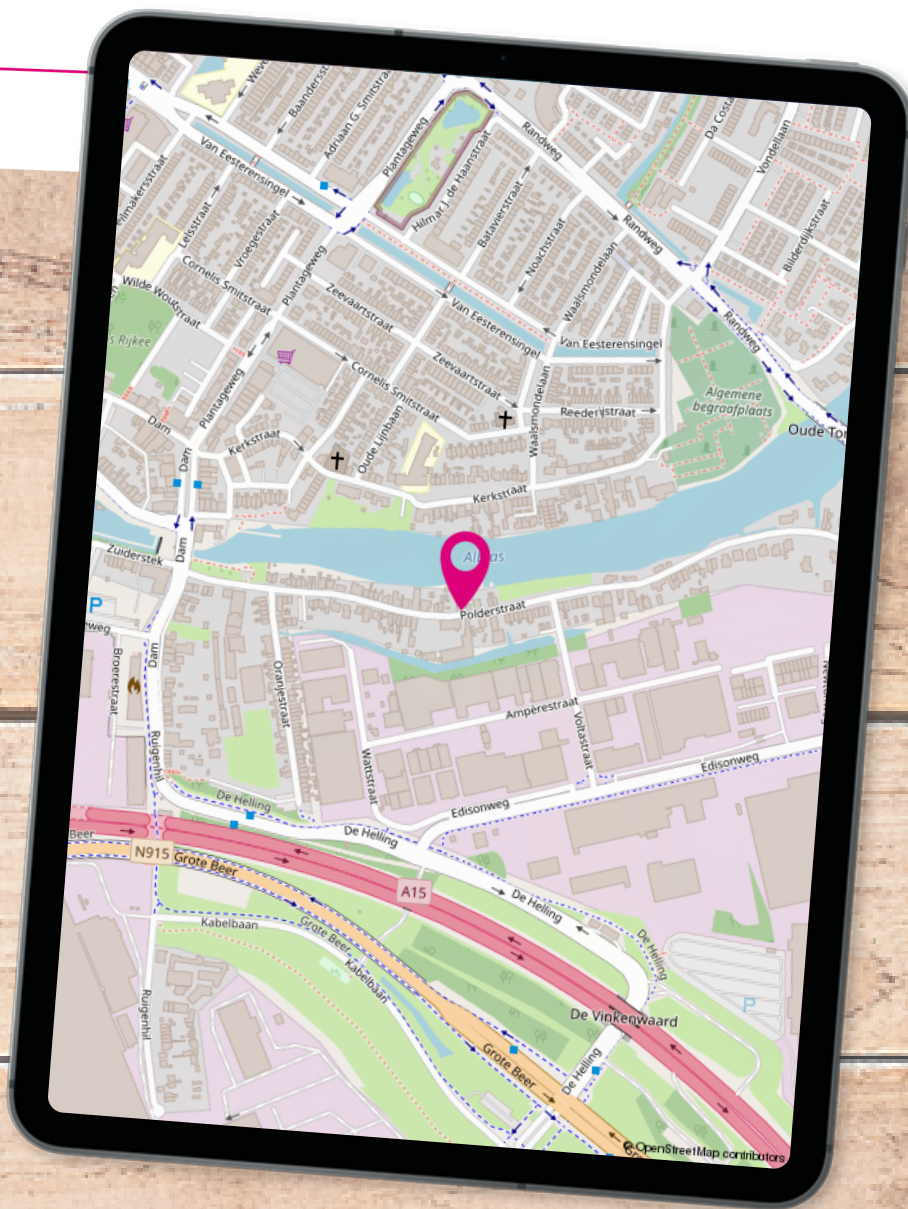
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Alblasterdam	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3392	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bouwvoet			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024  
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 Polderstraat ligt in het karakteristieke oude centrum van Alblaserdam. Het behoort tot één van de oudste straten van het dorp en geniet deels van een beschermd dorpszicht. De woning ligt dichtbij diverse (kindvriendelijke) voorzieningen.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier) hek	X		
<b>Woning</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/Laminaat/Plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Houtkachel	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron		X	
Oven	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem	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 / Polderbuurt

### Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 15%

25 - 44: 22%

45 - 64: 31%

65+: 15%

### Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 44%

### Koop / huur



Koop: 84%

Huur: 16%



51%



49%



1,5 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)