

Vlashof 18

ALBLASSERDAM / 2952 EE

Prachtige vrijstaande
woning aan vaarwater!



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

171m²

Perceeloppervlakte

388m²

Externe bergruimte

20m²

Inhoud

677m³

Tuin ligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

2022

Energielabel

A+++



Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze (geschakelde) vrijstaande woning uit 2022 die gebouwd is met oog voor kwaliteit en luxe. Deze woning is tot in de puntjes geïsoleerd, heeft een warmtepomp en ruim twintig zonnepanelen. De ligging aan het vaarwater met je eigen bootje is een echte droom die uitkomt. En met vijf dakkapellen en zes (slaap)kamers aan ruimte geen gebrek!

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



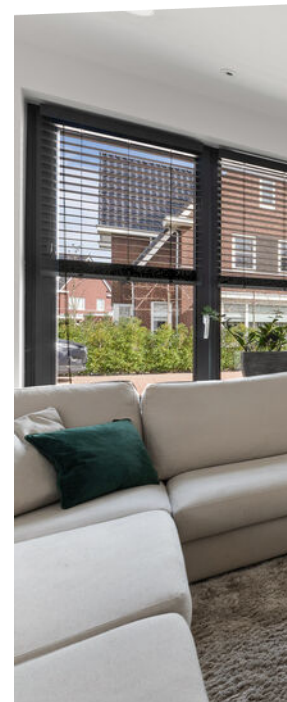


Begane grond

Vanaf het moment dat je binnenkomt aan de zijkant van de woning, word je verwelkomd door een ruime hal met een open trap die meteen in het oog springt.

De **strakke afwerking** met lichte wanden en zwarte deuren geeft een moderne uitstraling. In de mega grote L-vormige woonkamer geniet je van luxe en comfort, met veel natuurlijk licht dat binnenvalt door de grote ramen. Een **speelse erker** aan de zijkant voegt karakter toe aan de ruimte, terwijl luxe **inbouwspots** zorgen voor de juiste sfeer. De open keuken is

een ware parel voor kookliefhebbers, met een **prachtig kookeiland**, een betonlook blad, Quooker en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiger. De keuken is voorzien van alle gemakken en beschikt over veel kastruimte. Via de **openslaande deuren** vanuit de keuken bereik je de tuin, terwijl je vanuit het eetgedeelte toegang hebt tot de bijkeuken en garage.





*Prachtige afwerking
en mooie lichtstraat!*







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een grote overloop in L-vorm die toegang geeft tot de toiletruimte, badkamer, slaapkamers en een inloopkast. De open zwarte trap is hier wederom de blikvanger.

De twee slaapkamers zijn ruim van formaat en keurig afgewerkt. Door de vele ramen geniet je van **veel lichtinval**. De slaapkamer aan de voorzijde is gelegen over de gehele breedte van de woning. Echt een ruime kamer waar je met gemak een groot bed en wat andere meubels kunt plaatsen. De kleinere kamer op deze verdieping is een geweldige inloopkast voorzien van **luxe inbouwkasten** op maat. Een fijne ruimte waar je gegarandeerd je kleding kwijt kunt. De badkamer is strak afgewerkt met moderne tegels en voorzien van een design radiator, vloerverwarming, dubbele wastafel, grote inloopdouche en mechanische ventilatie.





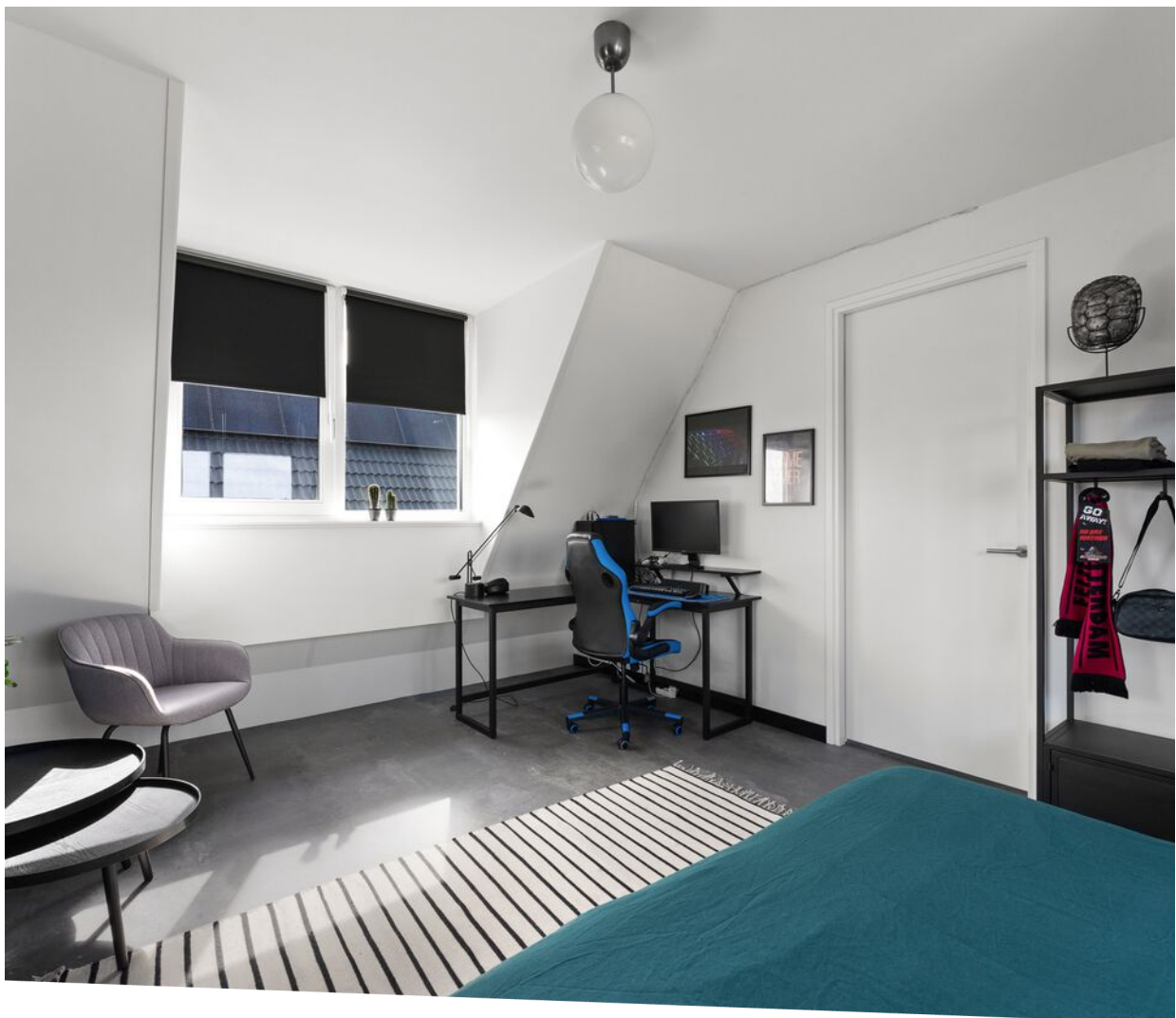
*Ruime slaapkamers
en luxe badkamer!*



Tweede verdieping

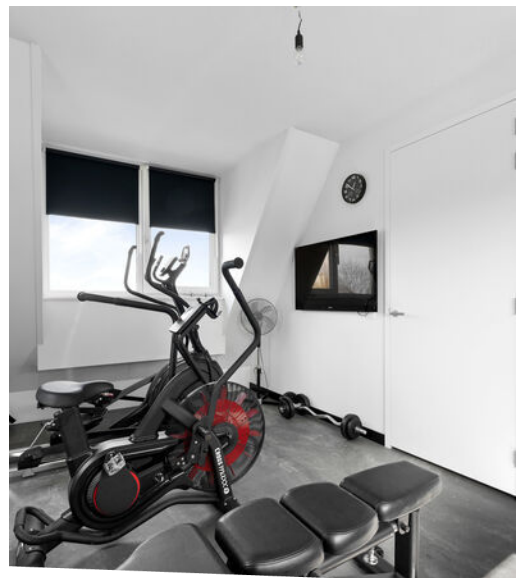
De tweede verdieping biedt nog meer ruimte, met een overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, waarvan één perfect is als babykamer of kantoor. De gehele verdieping is keurig afgewerkt en heeft glad gestuukte wanden en plafonds.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is aan beide zijden voorzien van een dakkapel waardoor je profiteert van **veel ruimte en daglicht**. Richt jij dit in als slaapkamer of eigen gym aan huis? Indien gewenst kan hier een tweede badkamer gerealiseerd worden. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is ook een gave kamer met aan beide zijden een dakkapel. Ruimte, licht en uitzicht! Hier heb je mooi zicht over de wijk en de Oude Torenbrug. De kleine (slaap)kamer is prima geschikt als babykamer of kantootje aan huis. De ruimte is lekker licht door de dakkapel en je hebt er ook **leuk uitzicht** over de mooie woonwijk en de Oude Torenbrug. De kamer is gelegen aan de zijkant van de woning.





Ruimte, licht en uitzicht!



Tuin

De tuin rondom de woning is strak aangelegd en je geniet er van veel privacy. Je bootje leg je gemakkelijk aan de steiger, aan de zijkant van de woning, waarvandaan je zo naar de Alblas kunt varen. De voortuin is gelegen op het noordoosten. Er kunnen wel vier auto's parkeren.

De ruime tuin achter (afm. ca. 6.50 x 15.50) en naast (afm. ca. 17.50 x 6.00) de woning is keurig aangelegd. De tuin is voorzien van sierbestrating, tuinborders, houtopslag en **groot terras**. Ook is er een praktische ombouw voor de containers geplaatst. In de tuin ervaar je veel privacy, zonder inblik van buitenaf. Recent is er een nette schutting geplaatst met grote poort met een dubbele deur. De tuin is gelegen op het **zuidwesten**. In de tuin staat een schuur/blokhut met twee delen. Het grootste deel (afm. ca. 3.00 x 4.55) is ingericht als chillruimte. Heerlijk om hier te relaxen dicht bij de houtkachel. Het andere deel (afm. ca. 3.00 x 2.07) is handig als opslagruimte voor je tuinspullen. De grote en hoge garage is opgedeeld in twee delen voor extra gemak en ruimte.









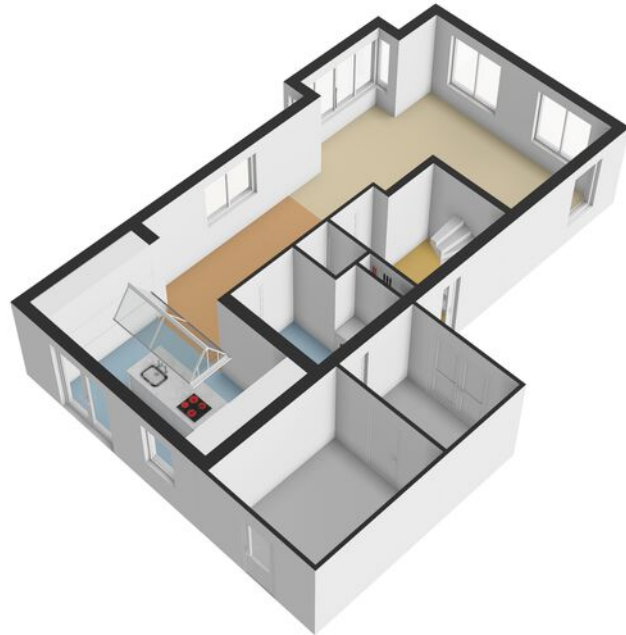




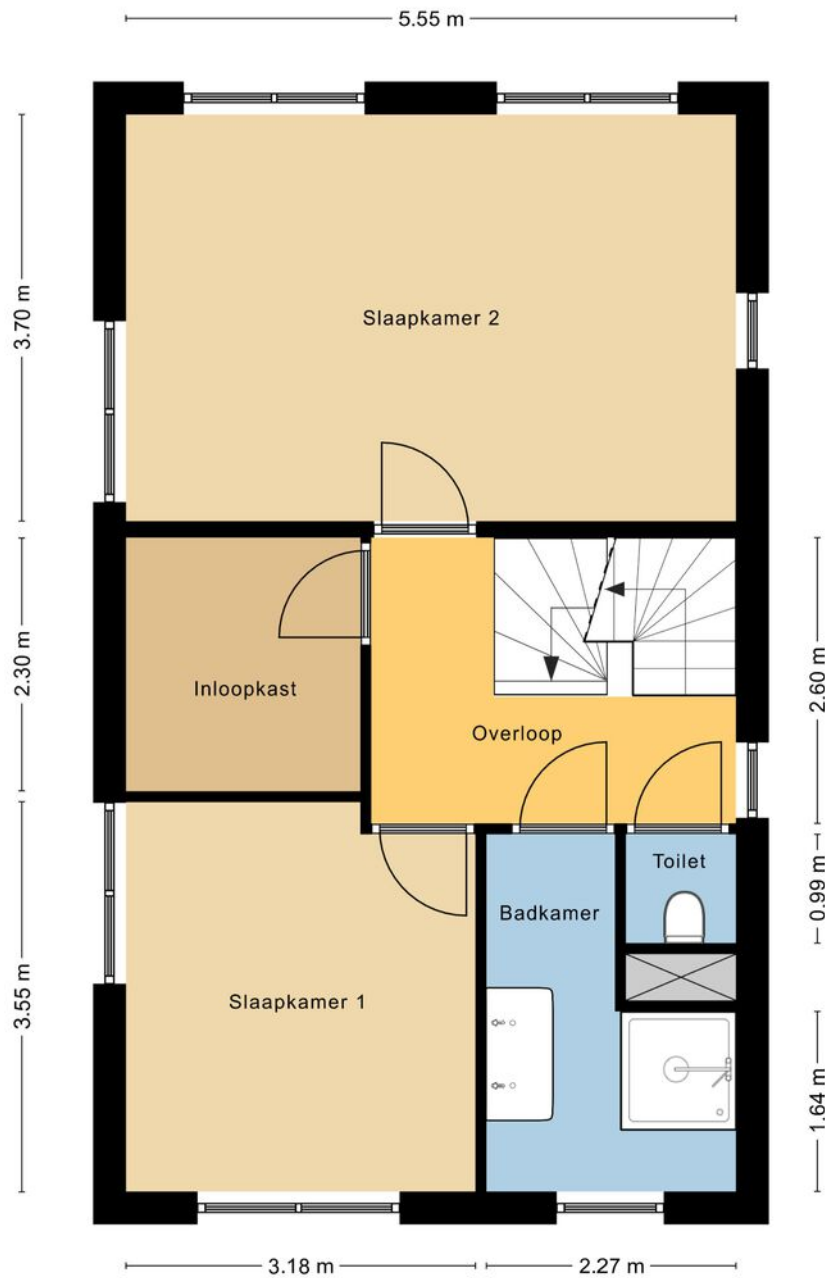
Plattegronden



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

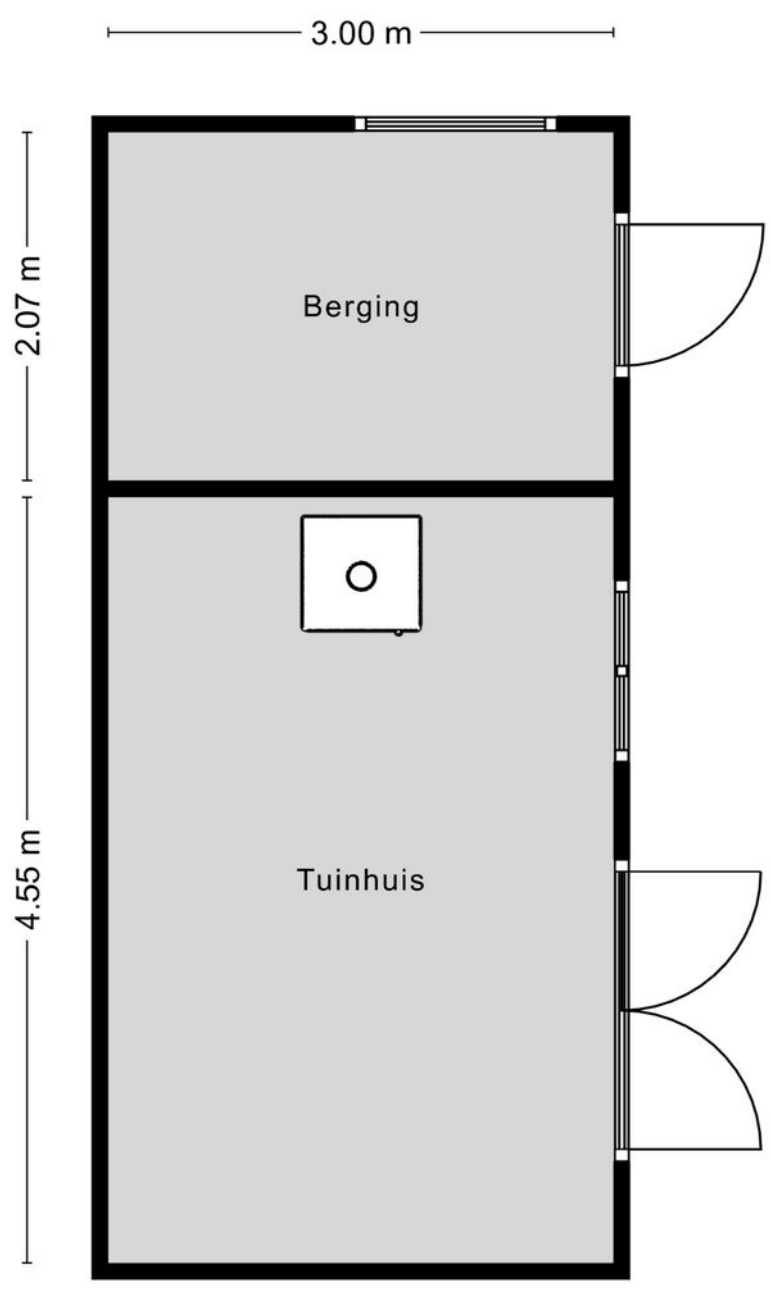
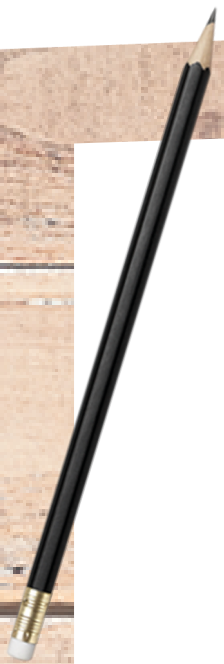




Plattegronden



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: Vlashof 18

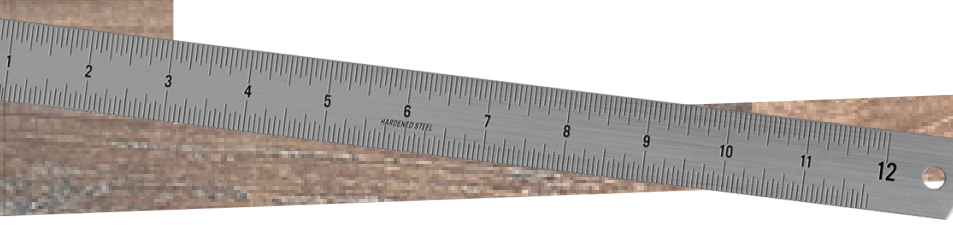


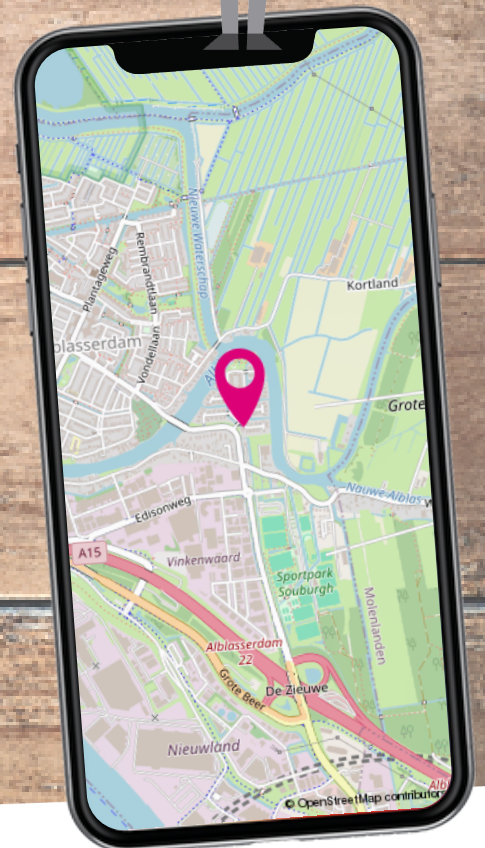
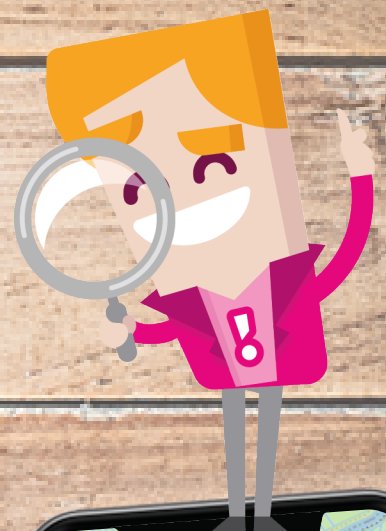
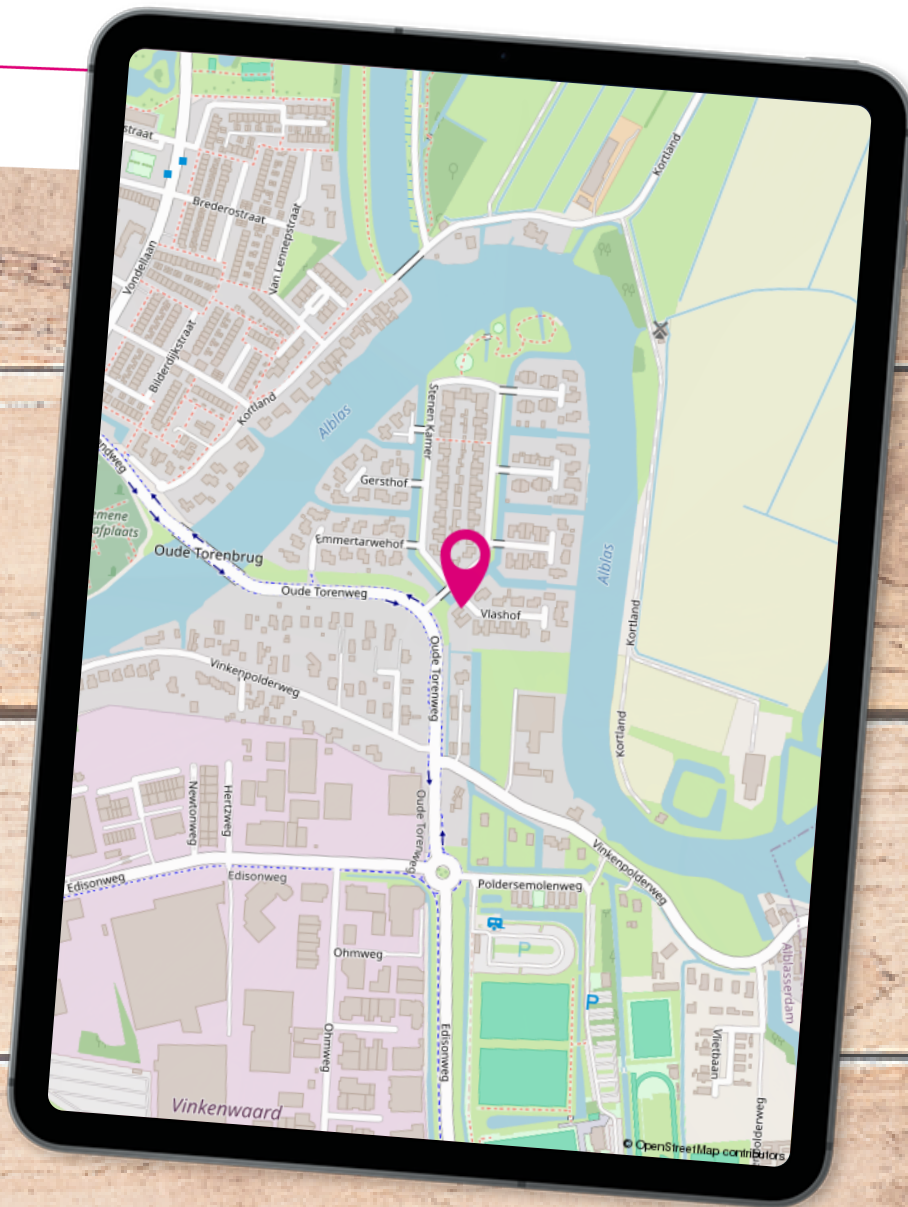
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Alblaserdam	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5035	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 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 Vlashof is prettig gelegen in een fijne wijk dichtbij scholen, het sportpark, winkels en vlakbij de rivier 'De Alblas'. Je woont hier heerlijk rustig en toch zijn de uitvalswegen ook snel te bereiken. Een fijne plek om te wonen!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Zonnepanelen	X		
Stalen opbergkasten in garage (3 stuks)	X		
Opbergkast in bijkeuken	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Plavuizen/PVC	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Houthok in de tuin			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Oven	X		
Koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Kasten walkin closet	X		
Maatwerk TV kast	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Toiletkast			X
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Maatwerk eettafel + eetbank			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 - Alblaserdam / Klein Alblas

Leeftijd



0 - 14: 23% 15 - 24: 18%
25 - 44: 18% 45 - 64: 33% 65+: 8%

Huishoudens



Eenpersoons: 8%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 69%

Koop / huur



Koop: 97% Huur: 3%



53%



47%



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



*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!

