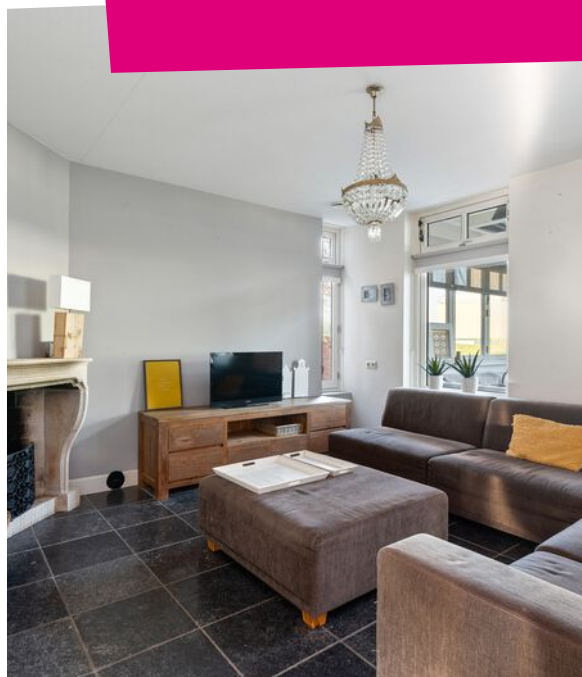


Lekdijk 106

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 CJ

Mooie tweekapper met
garage en tuinkamer!



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 Taxateur



Annemarie Huijser
Assistent Makelaar (ARMT)



Anne-Sophie Aarnoudse
Assistent Makelaar (ARMT)



Marianne Roukens
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

204m²

Perceeloppervlakte

280m²

Ov. inpandige ruimte

33m²

Inhoud

779m³

Tuin ligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

2003

Energielabel

A



Steef! woning beoordeling

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning is gunstig gelegen langs de Lekdijk. De woning heeft naast een eigen parkeerplaats ook een inpandige garage op dijkniveau. Ideaal! De woning heeft een ruime woonkamer met achterliggende tuinkamer. Onderin het souterrain beschik je over diverse ruimtes met mogelijkheid voor bijvoorbeeld dubbele bewoning.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst in de prachtige hal valt gelijk op hoe licht en ruim het is. De ruimte is heel sfeervol door de mooie paneeldeuren.

De woonkamer heeft een gezellig apart gedeelte voor je zithoek. De **open haard** maakt het hier super knus en als je hier eenmaal zit kom je niet meer van de bank. Door de **vloerverwarming** is de ruimte nog aangenamer. In de kamer is nog genoeg ruimte voor een grote eettafel om met al je gasten te tafelen onder het genot van een lekkere maaltijd.

Het bereiden van deze maaltijd is geen straf in deze grote keuken. Je hebt super veel **werkruimte** en lades om al je keukenspullen op te ruimen. Door het raam kijk je leuk weg op de dijk. De keuken is voorzien van een oven/magnetron combinatie, afzuigkap, koel/vries combinatie, vaatwasser en een keramische kookplaat.





Veel leefruimte en grote keuken!



Vervolg BG

Misschien heb je het stiekem al gezien door de ramen in de woonkamer. De begane grond heeft nog een heuse tuinkamer!

De tuinkamer is volledig voorzien van ramen. Hierdoor is het hier zelfs in de winter aangenaam vertoeven. In de zomer zet je de ramen volledig open waardoor je het gevoel ervaart van een **overkapping**. Vanaf je loungeset heb je zicht op de vrije ligging met de groene dijk achter de woning alsmede de bedrijvigheid die past bij de omgeving langs de dijk. Een fijne plek voor je tieners als er vrienden over de vloer komen. De houtkachel dient ook als **pizzaoven**, dat wordt gegarandeerd genieten! De **in pandige garage** is op dijkniveau. Ideaal om je auto binnen te hebben staan.





Tuinkamer of overkapping?



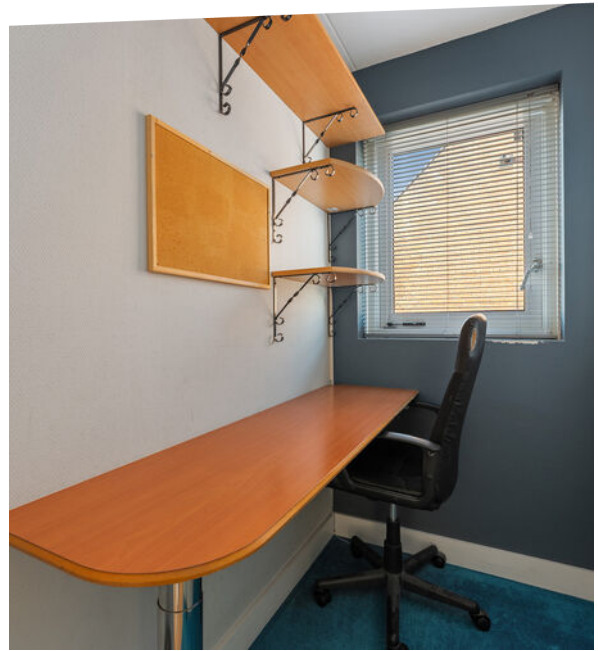
Eerste verdieping

De overloop brengt je naar de drie slaapkamers, badkamer en nog een werkkamer. Super fijn om deze ruimte te hebben. Zo hoef je niet gestoord te worden tijdens het thuiswerken.

De slaapkamers zijn allemaal van verschillend formaat. De grootste slaapkamer heeft toegang tot een fijn **dakterras** (afm. ca. 3.25 x 8.17). Heerlijk om hier 's ochtends vroeg te zitten met een bak koffie luisterend naar de fluitende vogels.

De royale badkamer heeft een aparte wasruimte in de trapkast en een **groot hoekbad**. Ga jij lekker lui in bad of kies je voor een snelle douche? De badkamer is voorzien van een closet, design radiator, inbouwspots, douchecabine, meubel met geïntegreerde wastafel en een mechanische ventilatie.





Dakterras op het noordwesten!







Tweede verdieping

Via de trap kom je op een ruime voorzolder met veel bergruimte middels o.a. knieschotten en een kastenwand.

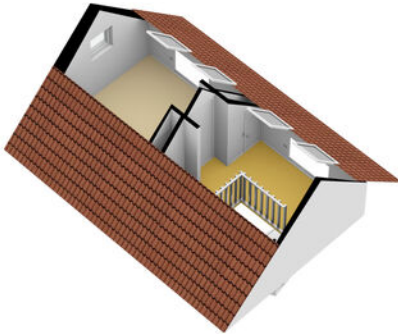
De voorzolder is voorzien van de Cv-ketel, drogeraansluiting en een **warmte-terugwininstallatie**. Via een deur heb je toegang tot de slaapkamer.

Dit is een fijne slaapkamer met twee dakramen. Ook hier tref je **veel bergruimte** aan achter de knieschotten. Misschien wat nieuwe kleuren op de muur, een nieuwe vloer en je maakt er zo een toffe tienerkamer van!





*Plafond van
geïsoleerde platen!*



Souterrain

Via de trap vanuit de hal kom je in het souterrain, waar je verschillende praktische ruimtes vindt. Vanuit het souterrain heb je toegang tot de achtertuin.

Via de hal kom je in een ruimte met een keukenblok waar genoeg plek is voor een eethoek en een bureau. Door een deur kom je in een royale tuinkamer/slaapkamer welke **multifunctioneel** te gebruiken is. Er is hier voldoende ruimte om een groot bed en een zithoek te plaatsen. Van de huidige slaapkamer zou je bijvoorbeeld een badkamer kunnen maken. Zo is de woning uiterst geschikt voor **dubbele bewoning**.

In het onderhuis tref je ook nog een fijne berging en het toilet aan. De tuinkamer/slaapkamer heeft openslaande deuren naar de tuin.





*Multifunctionele
ruimtes!*



Tuin

De Lekdijk ligt aan de levendige dijk van Nieuw-Lekkerland. Je kunt vanaf hier alle praktische voorzieningen goed bereiken en je woont er heerlijk, zonder dat het saai wordt!

De voortuin (afm. ca. 5.50 x 13.00) is ingericht als siertuin en heeft een **parkeerplaats** op eigen grond. Naast de woning ligt een afrit welke exact groot genoeg is om voorzichtig met de auto naar beneden te rijden om daar je spullen te lossen en laden. De tuin is gelegen op het zuidoosten. De praktische achtertuin (afm. ca. 5.00 x 13.00 + afm. ca. 5.50 x 5.50) is gelegen op het **noordwesten**. De tuin is voorzien van sierbestrating, tuinborders en speeltoestellen en heerlijk rustig langs de zaak van het hoogheemraadschap. De eigenaren hebben het gehele perceel in gebruik in ruil voor het maaien van het gras. Dit resulteert in een enorm stuk **privacy en extra (speel) ruimte** wat je normaliter niet hebt op deze locatie.

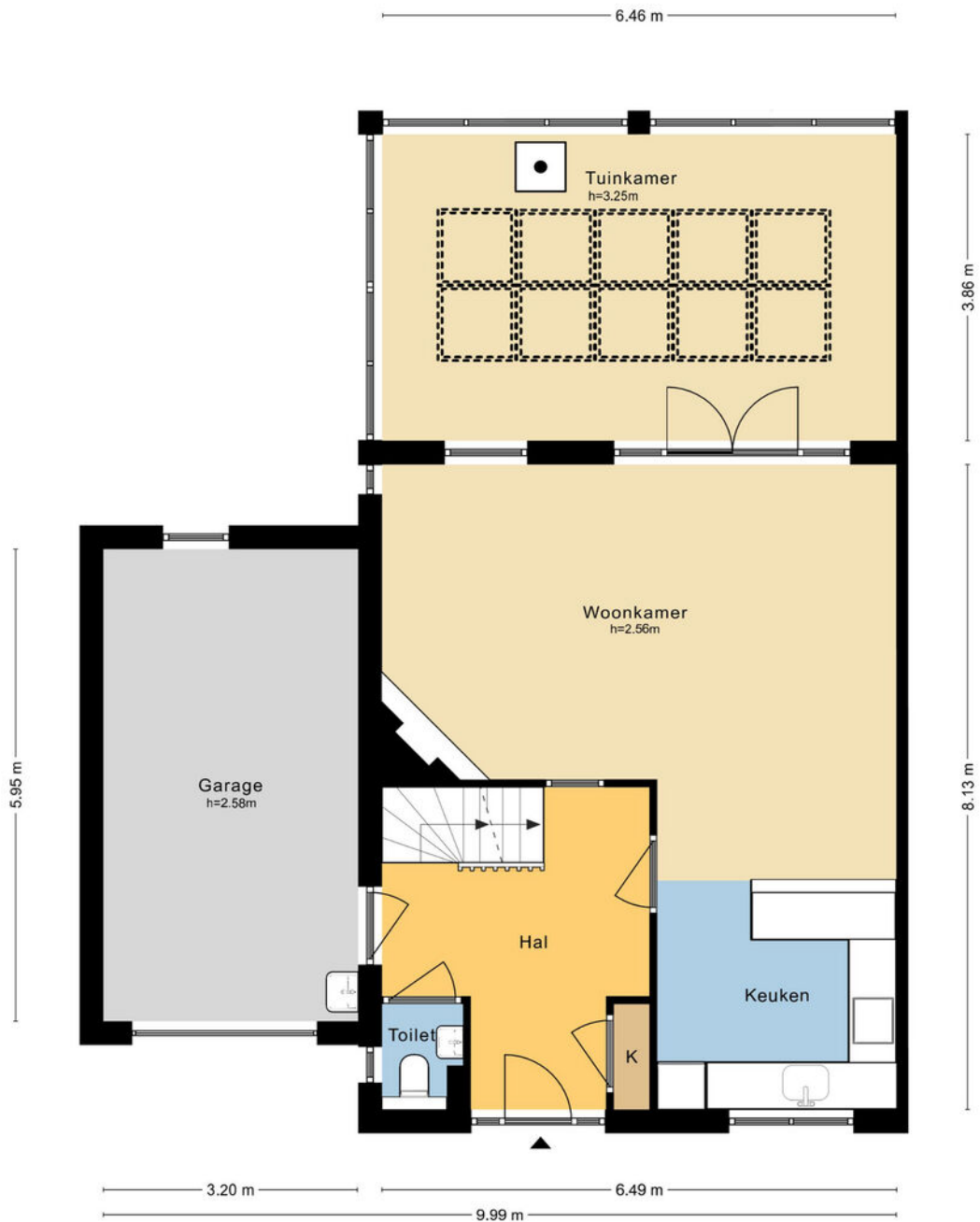




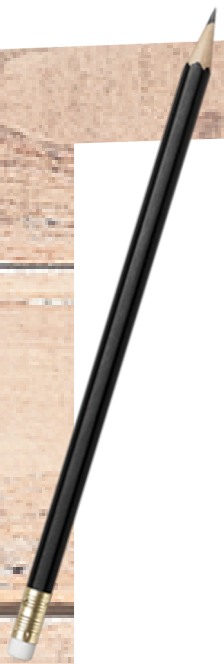




Plattegronden



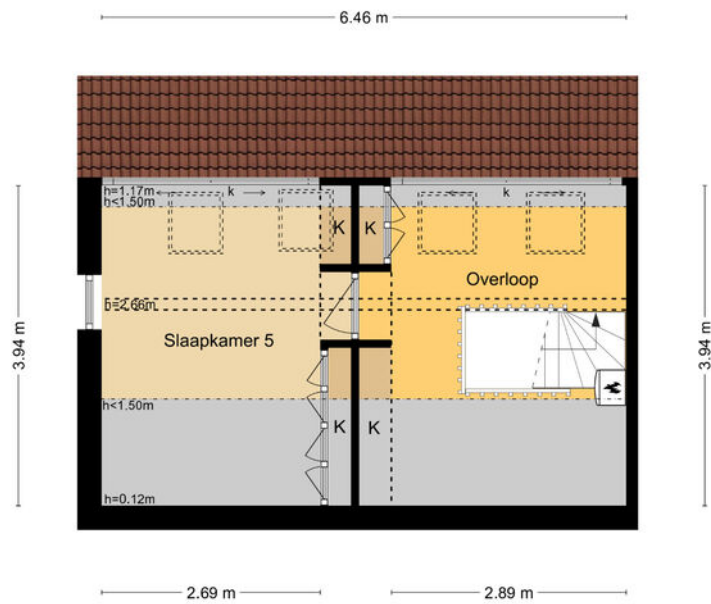
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wlj-Zien.nl



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

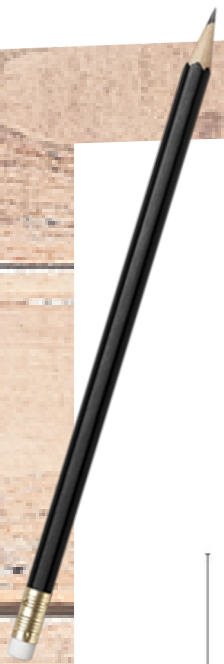


Plattegronden



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: Lekdijk 106

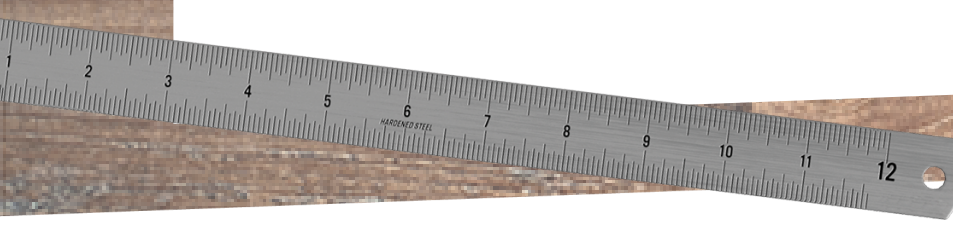


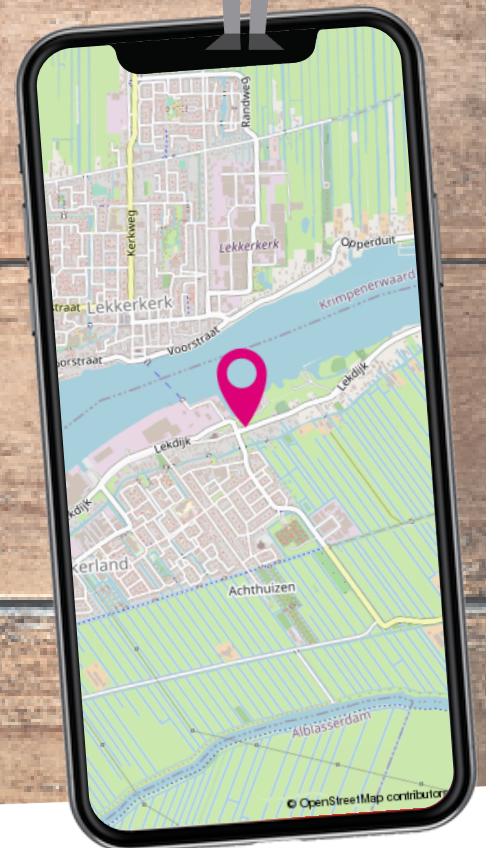
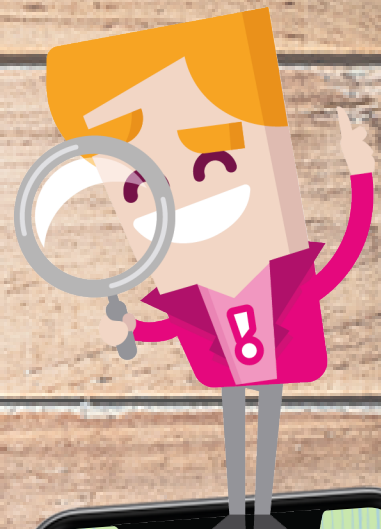
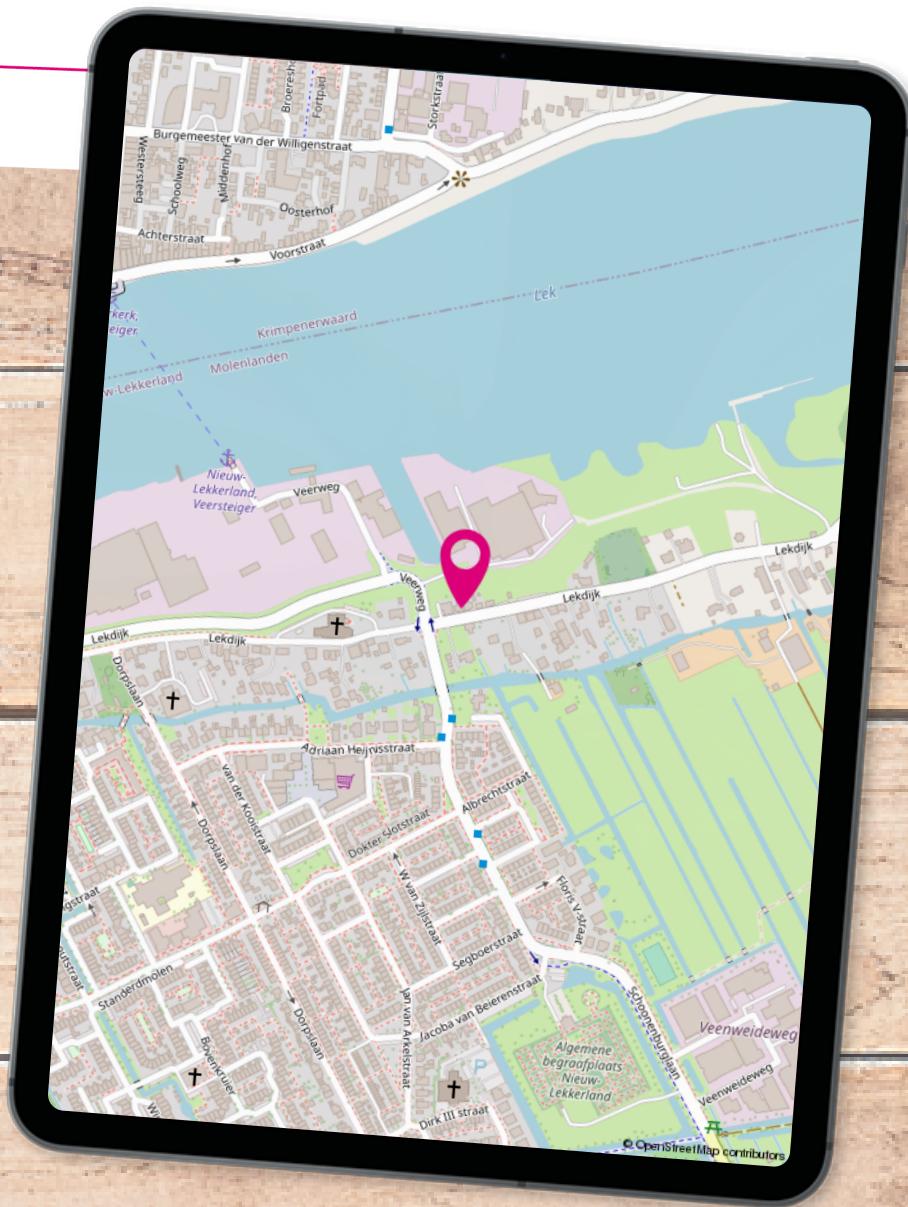
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 489	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 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

Deze prachtige woning heeft een geweldige ligging aan de dijk en in de buurt van het centrum, zodat alle praktische voorzieningen op korte afstand te vinden zijn. Je woont hier in alle rust en toch op korte afstand van de snelwegen.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Speelhuisje/glijbaan, schommels, bankjes			
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens serre	X		
Zonwering binnen serre	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum 1e en 2e verdieping	X		
Parketvloer/laminaat hardsteen begane grond	X		
Laminaat in souterrain	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Kachel in serre	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken op zolder, garage en berging	X		
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Overige zaken, te weten:			
Serre hoek lounge bank			X
Voortuin, grote bloempotten			X
Buiten droogmolen	X		
2 kasten in garage	X		
Reserve dakpannen en tegels in kruipruimte	X		



Wonen in ...

De rust van het **buitenleven** en tegelijkertijd genieten van alle faciliteiten die een dorp te bieden heeft. Zo kan wonen in de Molenlanden misschien wel het best worden omschreven. De bijzondere ligging in de **Alblasserwaard**, omringt door rivieren de Lek, de Graafstroom en de Abblas middenin een groen polderlandschap, maakt dit een fraaie woonomgeving.

De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar nieuwbouwwijken tot het authentieke Bleskensgraaf en Oud-Alblas. De praktische faciliteiten verschillen sterk per woonplaats en lopen uiteen qua diversiteit.

Nieuw-Lekkerland is één van de grotere plaatsen in de Molenlanden. Het dorp ligt onderaan een dijk, wat zorgt voor een idyllisch en heel eigen karakter.



Molenlanden



Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende basisscholen, een (buiten-) zwembad en actieve sportverenigingen.

Extra bijzonder is het **molengebied van Kinderdijk**, dat deel uit maakt van Nieuw-Lekkerland. Het gebied, dat een plek heeft gekregen op de UNESCO werelderfgoedlijst, trekt jaarlijks miljoenen bezoekers wat zorgt voor een vleugje internationale allure. Een sterke verbindende factor tussen al deze woonplaatsen is de **ligging aan het water**. Huur een bootje om heerlijk op te genieten van het mooie weer of neem een verfrissende duik in de Alblas. Ga je liever actief aan de slag bij één van de tientallen sportverenigingen? Op het gebied van **recreatie** zijn de mogelijkheden in de Molenlanden eindeloos. Ook de horeca is sterk vertegenwoordigd met verschillende sfeervolle (sterren-) restaurants, heerlijke terrassen aan het water en gezellige kroegen waar tot in de late uurtjes kan worden geborrelt.



*Kortom in de
Molenlanden verveel
je je nooit!*



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 - Molenlanden / Lekdijk

Leeftijd



0 - 14: 27%

15 - 24: 15%

25 - 44: 23%

45 - 64: 23%

65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 53%

Koop / huur



Koop: 92%

Huur: 8%



49%



51%



2,1 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



MAKELAARS

Steef Makelaars Alblasserdam B.V.

Dam 69, 2951 GA Alblasserdam

078-699 13 44

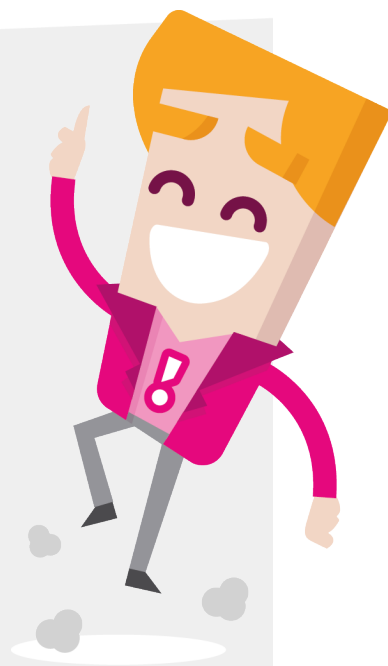
info@steef.nl



*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