

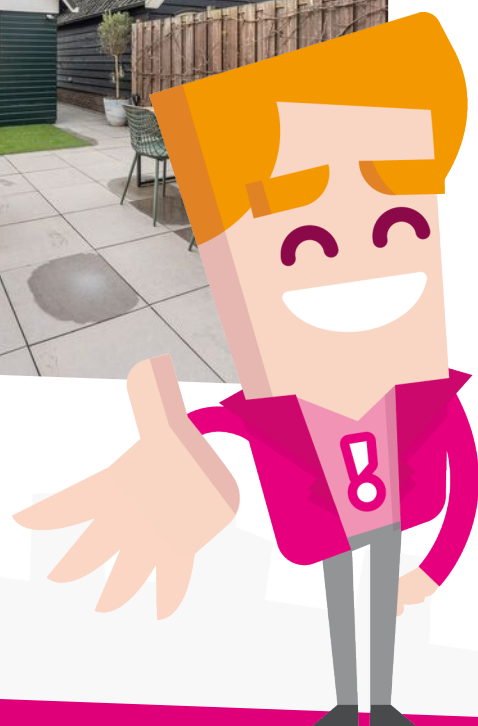
# Lekkade 49

**KINDERDIJK** / 2961 AG

Instapklare dijkwoning met uitzicht op rivier de Lek!



**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

**81 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**97m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**18 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**282 m<sup>2</sup>**

Tuin ligging

**Zuiden**

Aantal slaapkamers

**3**

Bouwjaar

**1900**

Energielabel

**C**



## Steef! woning beoordeling

Deze schattige dijkwoning met uitzicht op rivier de Lek is instapklaar. De woning is keurig verzorgd, strak afgewerkt en staat in een unieke omgeving. De woning heeft overal HR ++ beglazing en wel 12 zonnepanelen! Dit zie je terug in een prima energielabel C! De woning heeft drie slaapkamer en een zonnige achtertuin.

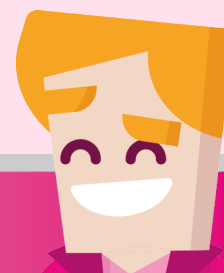
**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



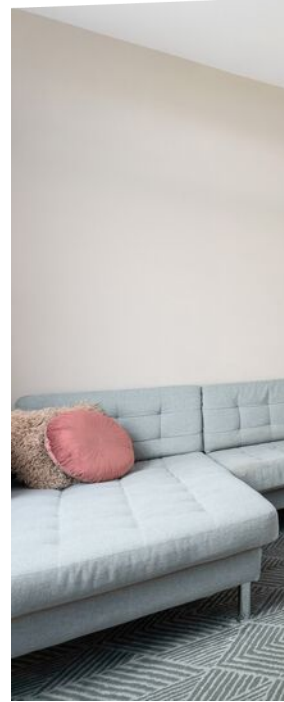


## Begane grond

Op dijkniveau tref je de woonkamer en de keuken aan. Je kan hier via de voordeur naar binnen of je kan de ingang bij het souterrain gebruiken.

Vanuit het voorraam heb je een **prachtig en schilderachtig uitzicht** op de rivier. Je hebt hier via de voordeur toegang naar buiten en je staat dus zo bij de rivier. De meeste mensen gebruiken de deur in het souterrain als ingang. De woonkamer is heerlijk **licht en strak afgewerkt** met gestuukte wanden. Ook de radiator is keurig afgewerkt.

De **open keuken** ziet er keurig uit en is van alle gemakken voorzien zoals een oven, inductiekookplaat, een afzuigkap en een koel/vriescombinatie. De keuken heeft ook een **Qoocker**, zodat je direct kokend water kan tappen. Ideaal! Een **airconditioning** houdt het hier in de zomermaanden koel! Een handige kast zorgt voor extra opbergruimte.





*Lichte woonkamer  
en strakke keuken!*



# Souterrain

Via de trap naar beneden stap je in het souterrain. Hier tref je de toiletruimte, slaapkamer en badkamer aan. De toiletruimte is super netjes en heeft een mooi houten detail.

Wanneer je binnenkomt via het souterrain, valt je direct op dat de woning keurig verzorgd is. Alles is lekker **strak gestuukt** en de kozijnen zijn van **kunststof**. De slaapkamer in het souterrain heeft een fijne werkplek en is voorzien van airconditioning. Via de slaapkamer kom je in de badkamer. Deze is ruim en **van alle gemakken voorzien**, zoals een ligbad, inloopdouche, inbouwspots, meubel met geïntegreerde wastafel en mechanische ventilatie. Ook tref je hier de wasmachine- en drogeraansluiting aan.







*Ruime badkamer!  
Keurige slaapkamer!*

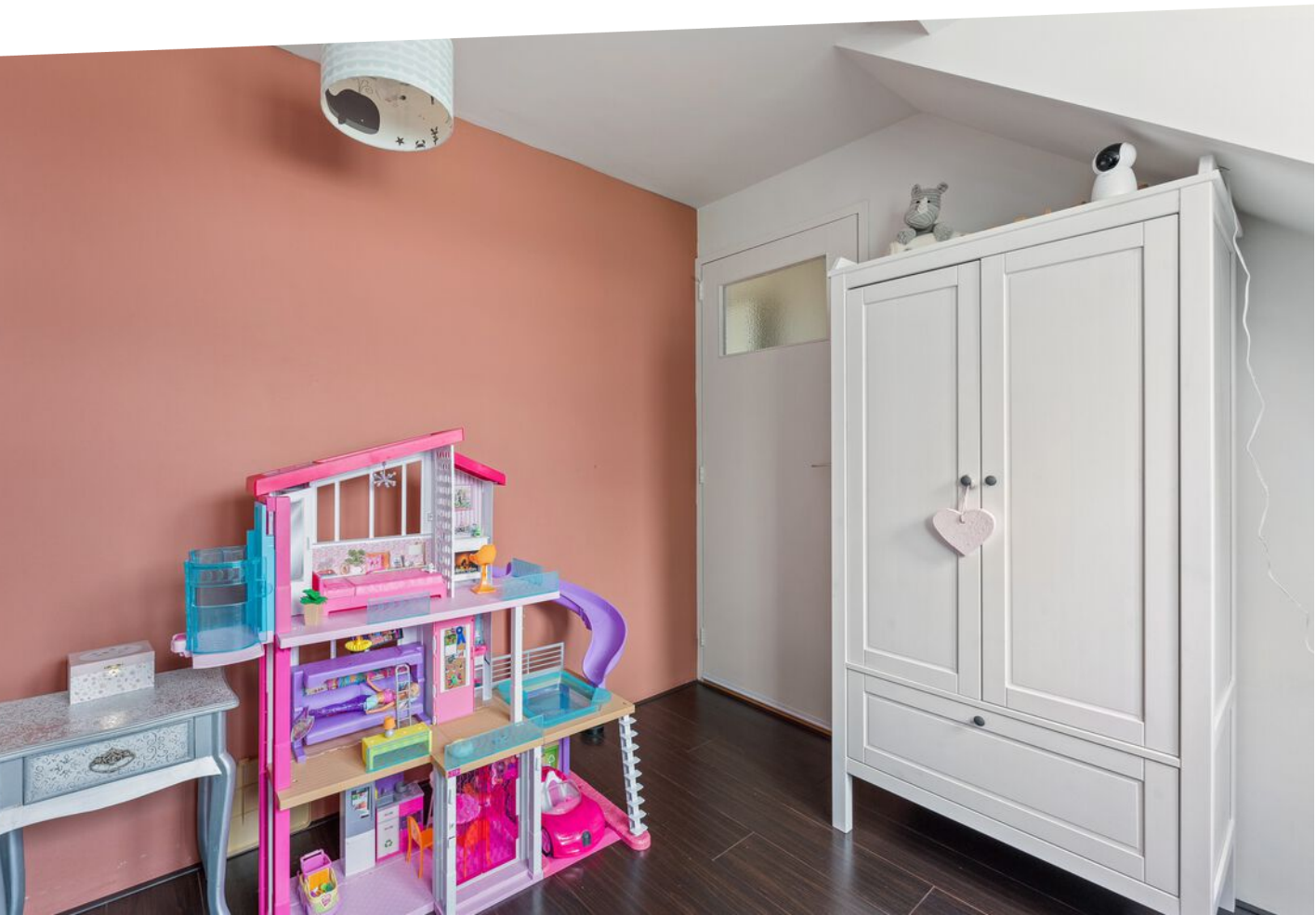


## Eerste verdieping

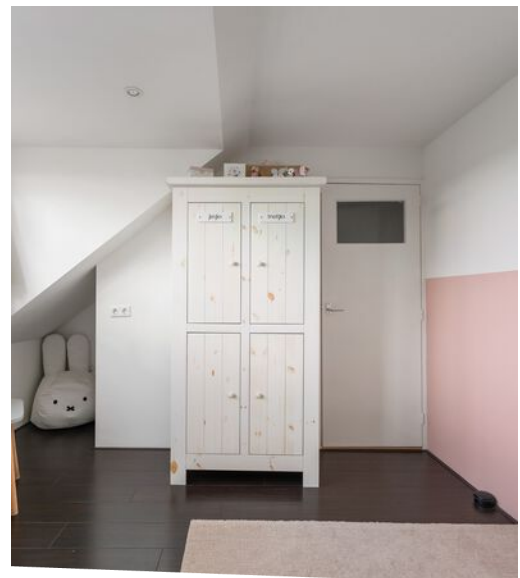
De woning heeft in totaal drie slaapkamers, waarvan er twee op de eerste verdieping te vinden zijn. Ook deze slaapkamers zijn keurig afgewerkt met heerlijk glad gestuukte wanden en plafonds.

Op de eerste verdieping tref je **twee slaapkamers** aan en toegang tot een **bergzoldertje**! De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor ruime en nette kamers! Wat een sfeertje hier! De slaapkamers zijn beide van prima formaat voor het plaatsen van een bed en kledingkast. Aan de voorzijde profiteer je van het mooie uitzicht.





*Nette  
slaapkamers!*



# Tuin

Vanuit de voortuin (afm. ca. 3.05 x 4.36) geniet je van prachtig uitzicht over de rivier, je kijkt zo naar Rotterdam. De tuin is voorzien van sierbestrating. Zet hier een leuk bankje neer om heerlijk met een bakje koffie van je welverdiende rust te genieten.

De woning heeft een zonnige en diepe achtertuin gelegen op het zuiden en een hele fijne schuur! De zonnige achtertuin is 9.50 meter diep en voorzien van een **houten schuur/garage met vliering**. Je kunt hier eventueel je auto in kwijt maar je kunt hem ook voor je fietsen en als opslag gebruiken. Op de schuur liggen **12 zonnepanelen!** De schuur is voorzien van een roldeur. Ben je stiekem al gevallen voor deze gave woning op deze unieke plek?

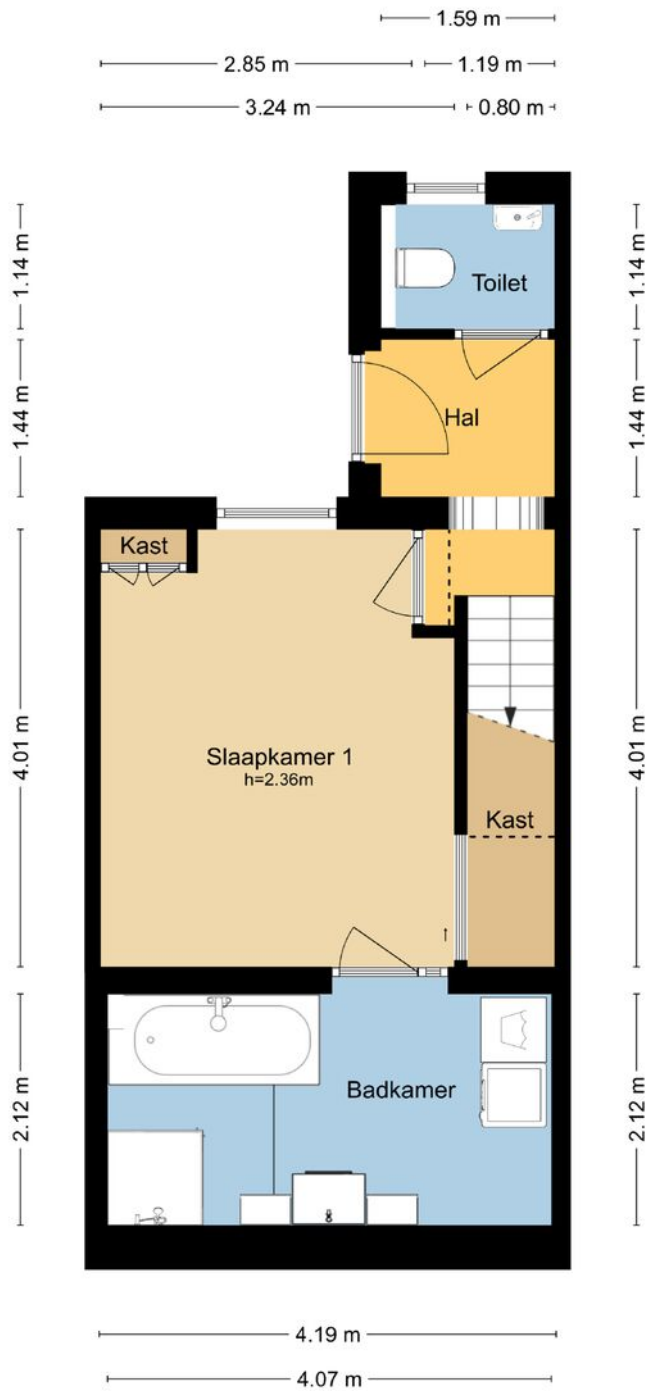








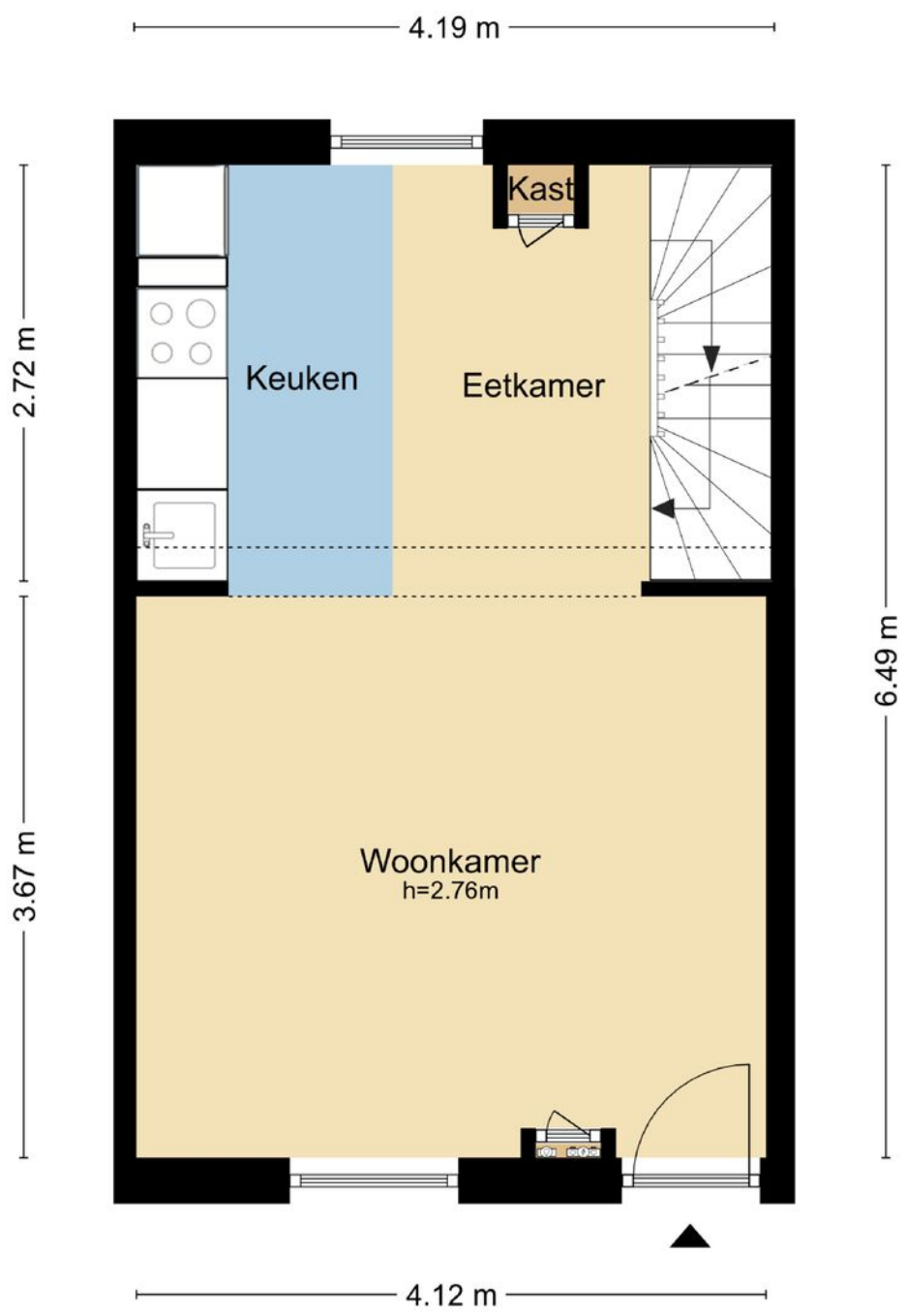
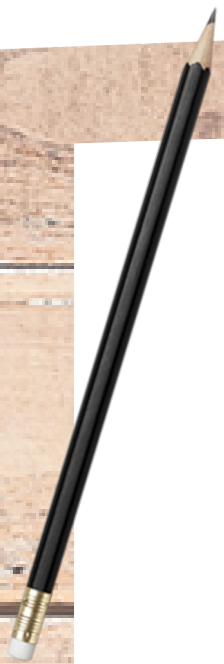
# Plattegronden



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



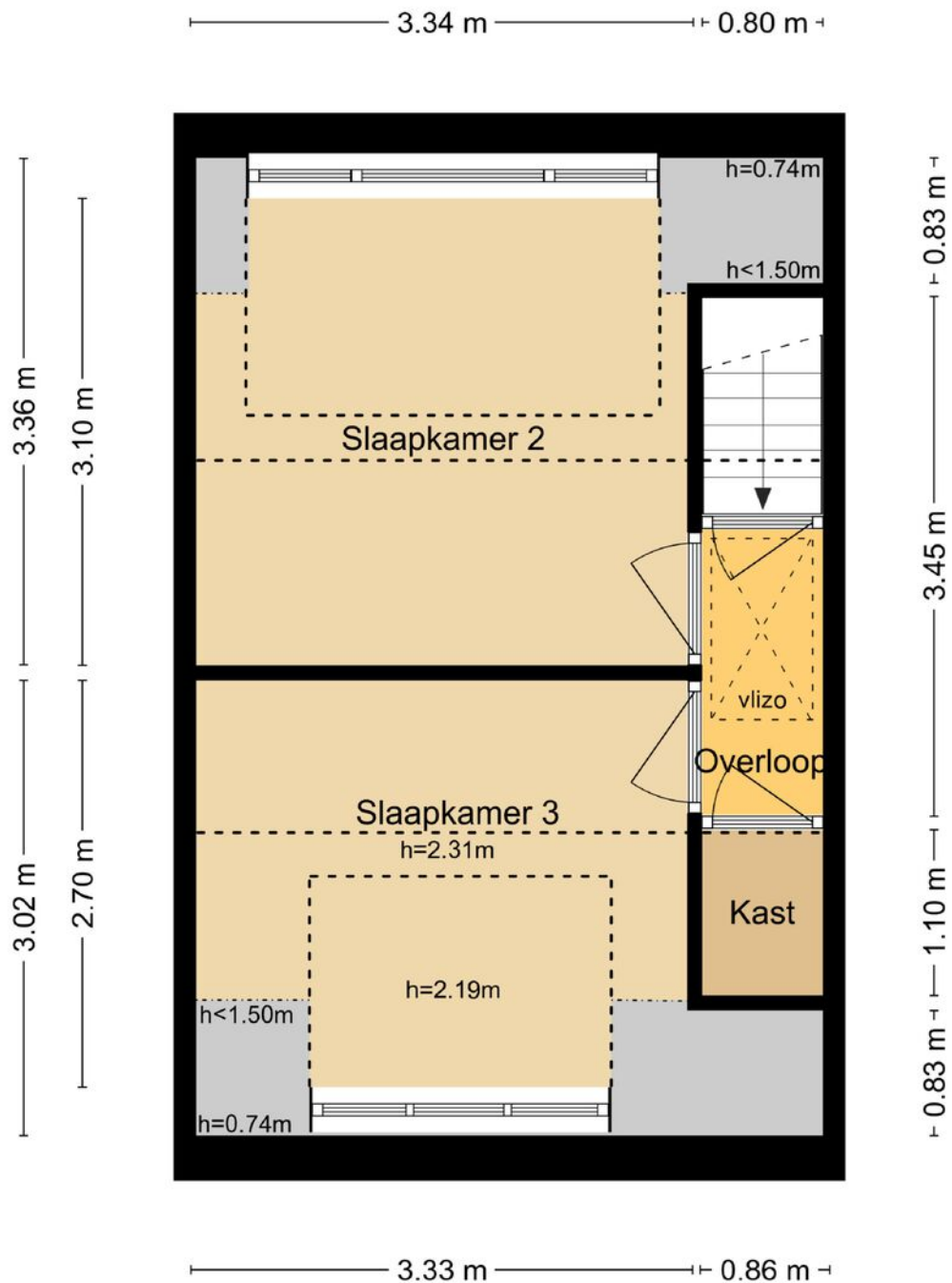




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



# Plattegronden

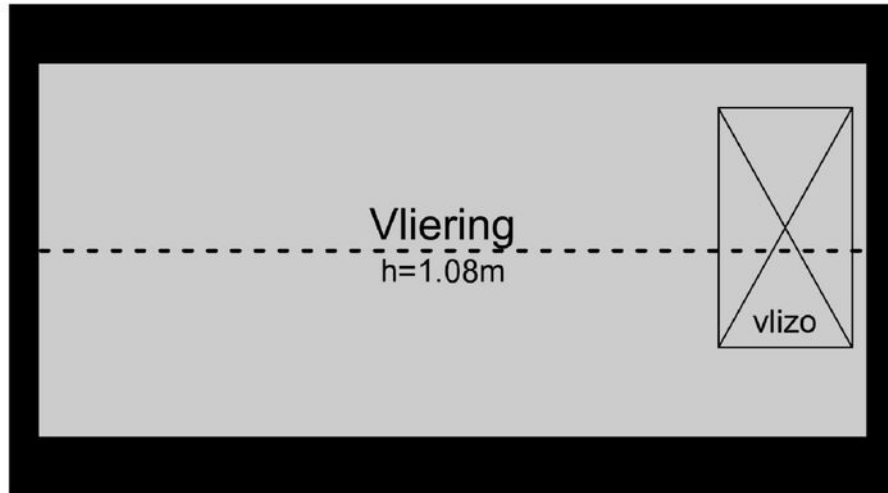


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



4.16 m

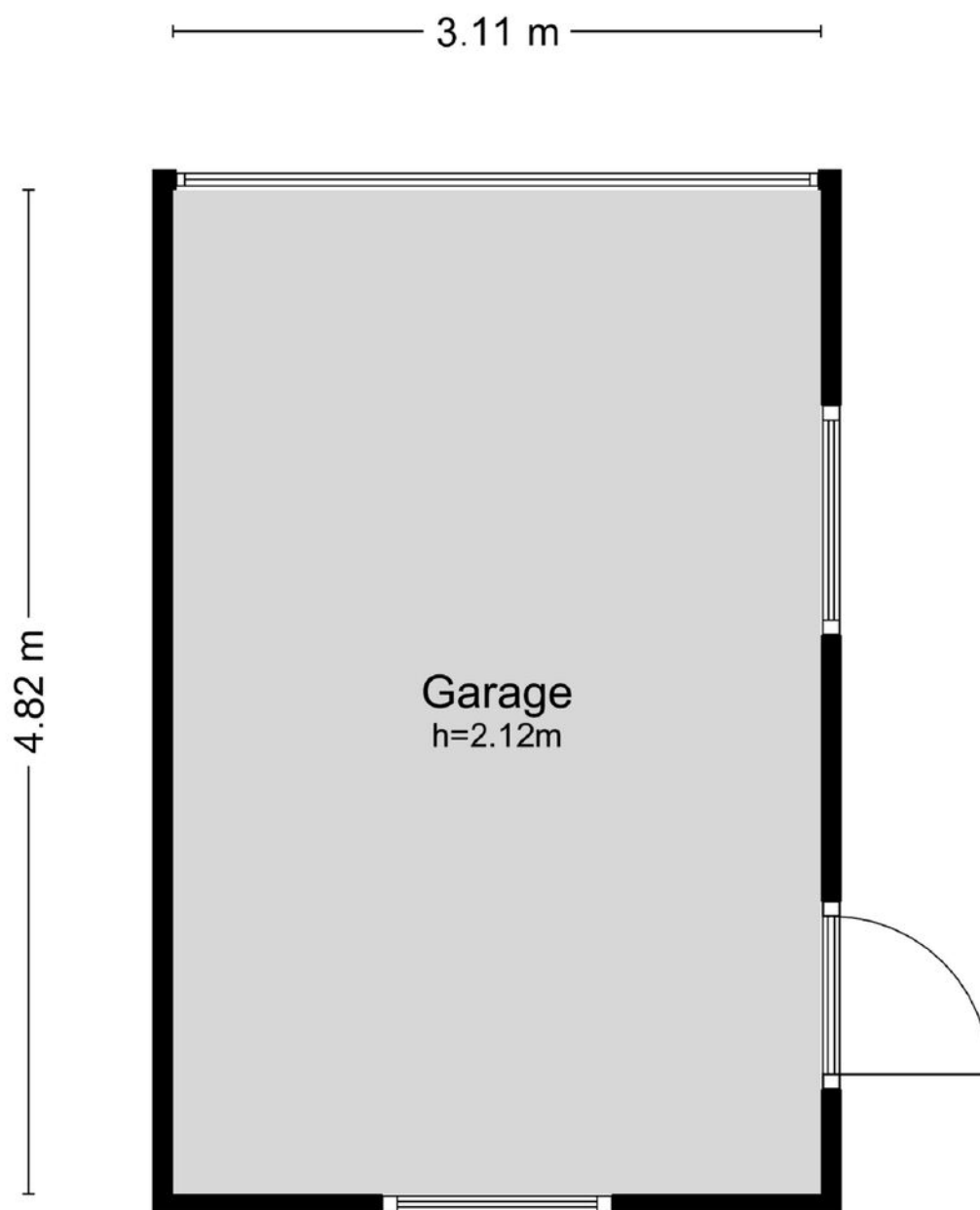
1.88 m



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



# Plattegronden

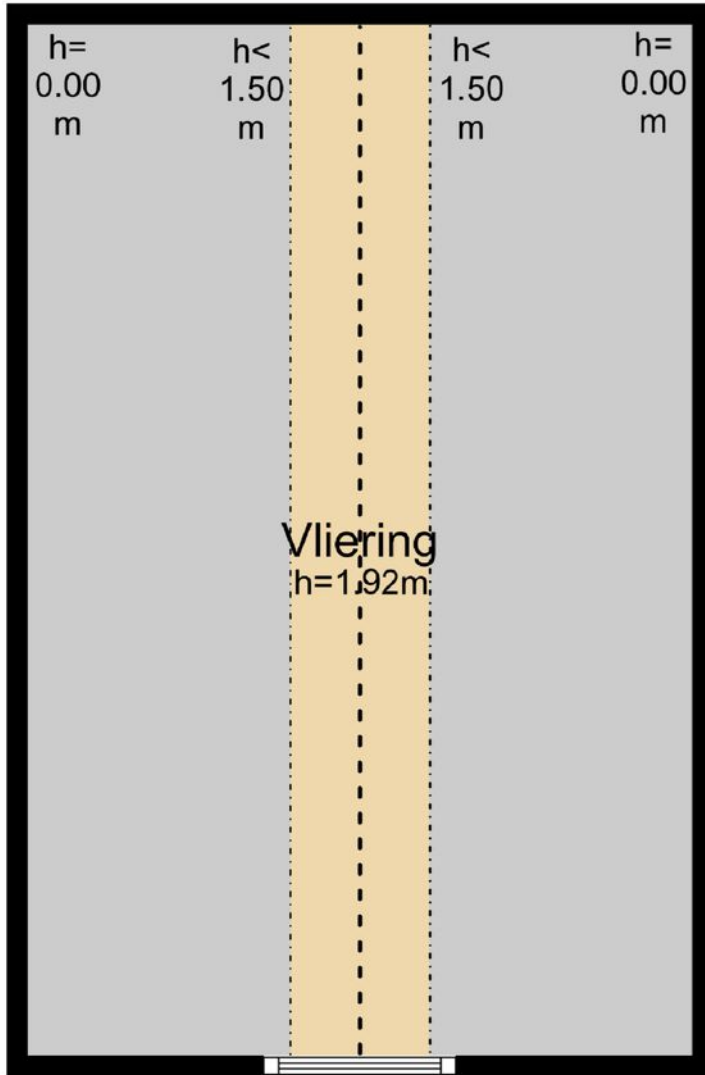


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



3.11 m

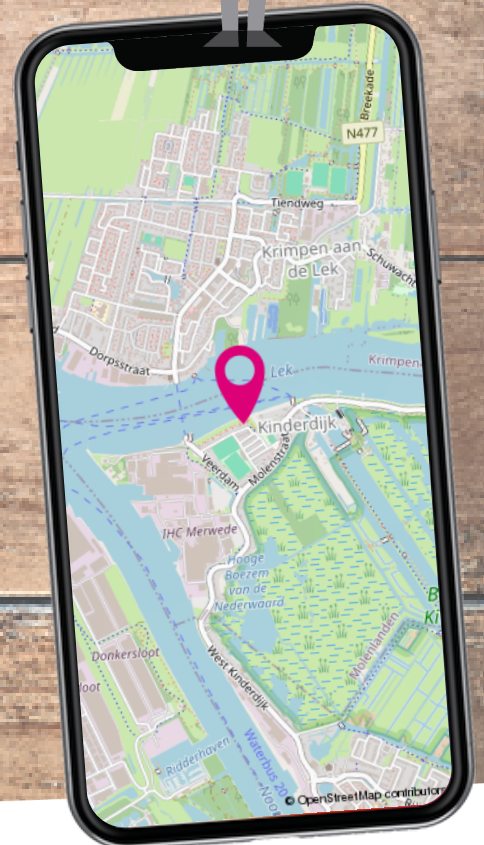
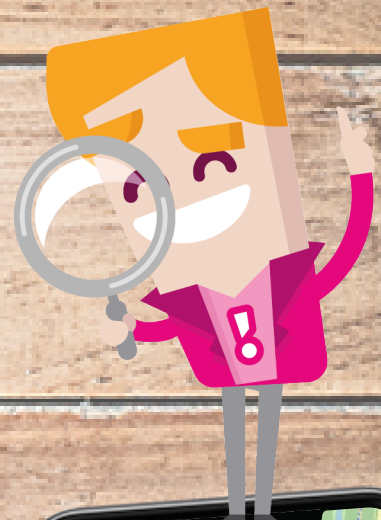
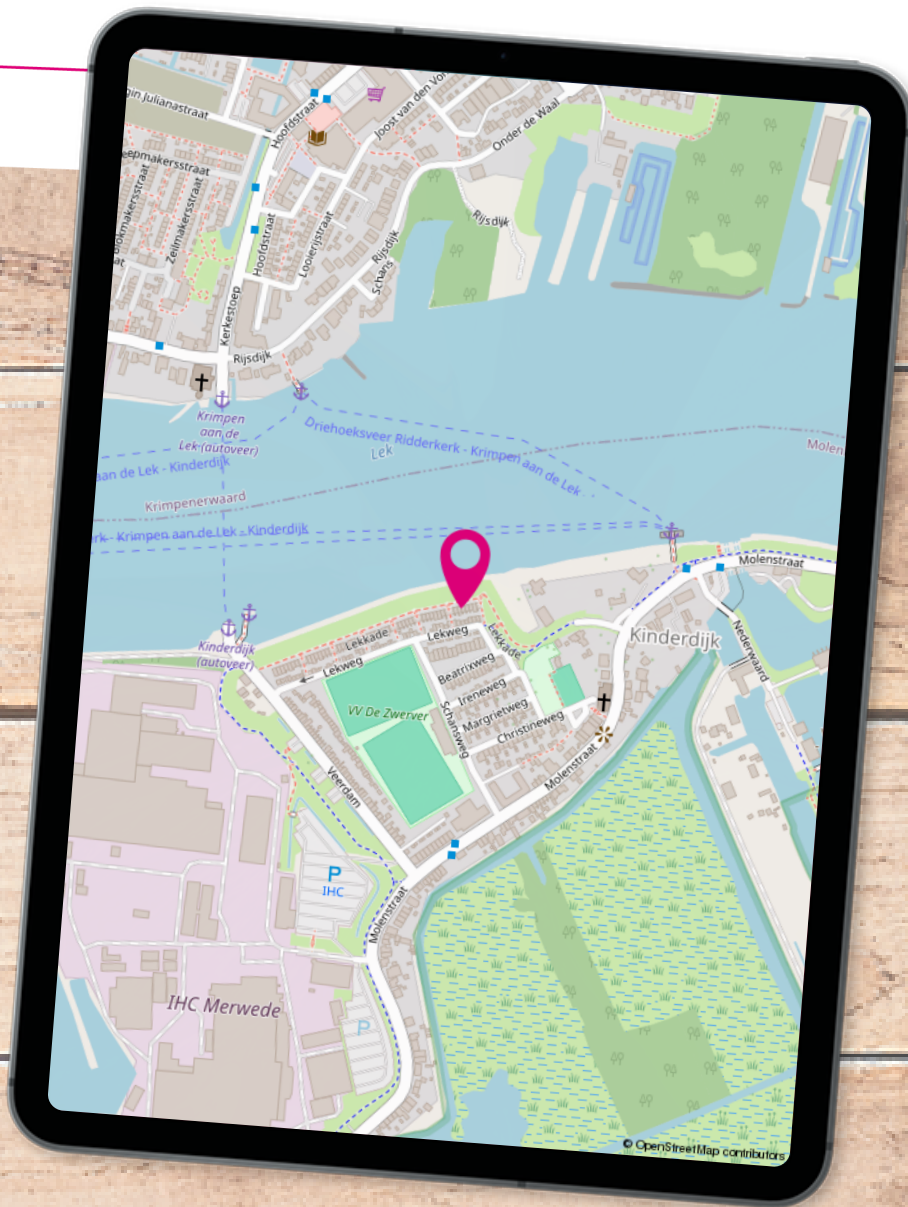
4.82 m



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







### Locatie op de kaart

Deze woning ligt in een pittoresk straatje in het dorp 'Kinderdijk'. Zowel rivier De Lek (met pontje) als het prachtige molengebied van Kinderdijk liggen op een steenworp afstand van de Lekkade.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Sier)hek	X		
Solar lampjes		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	X		
Gordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV-installatie	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
(Gas)fornuis	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		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>			
Kasten in de kinderkamers boven		X	
Kasten in de slaapkamer beneden	X		
Kasten in de woonkamer	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Ligbad	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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





*Kortom in de  
Molenlanden verveel  
je je nooit!*



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 geborreld.



# 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 / Kinderdijk

### Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 27%

45 - 64: 30%

65+: 13%

### Huishoudens



Eenpersoons: 37%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 35%

### Koop / huur



Koop: 90%

Huur: 10%



47%



53%



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)*



*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!

