



Vraagprijs € 350.000 K.K.

Dokter Slotstraat 1

Nieuw-Lekkerland

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Degelijke hoekwoning met eigen oprit, ruime garage, drie slaapkamers en gunstige ligging in het centrum van Nieuw-Lekkerland.

Woonoppervlakte	85m²
Perceeloppervlakte	209m²
Overige inpandige ruimte	38m²
Inhoud	350m³
Bouwjaar	1960
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	D
Isolatievormen	gedeeltelijke dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Ben jij opzoek naar een degelijk huis met eigen oprit en garage in het centrum van Nieuw-Lekkerland? Deze woning biedt méér dan je verwacht. Degelijk gebouwd, goed onderhouden, 3 ruime slaapkamers en voorzien van diverse praktische extra's. Zo zijn de vloer, gevel en het dak (deels) geïsoleerd. De woning is uitgerust met kunststof kozijnen en dubbel glas. De ruime garage met eigen oprit maakt het plaatje compleet. Ideaal voor wie nét wat meer zoekt dan een standaard hoekwoning.

Wonen & koken

Net dat beetje extra: dat kenmerkt deze woning. De ruime woonkamer, de erker aan de voorzijde, zo is er van alles net wat meer, meer licht inval, meer ruimte, je houdt er gewoon een goed gevoel aan over. De huidige uitstraling is licht en fris, en eenvoudig aan te passen naar eigen smaak. De keuken is lekker functioneel. Voorzien van een koel-vriescombinatie, 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap en vaatwasser – alles wat je nodig hebt is aanwezig.

Slapen & baden

Met drie slaapkamers is er genoeg ruimte voor het hele gezin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon boven de erker. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een aparte wasruimte. De zolderkamer beschikt over praktische knieschotten en een dakraam – ideaal als extra slaapkamer of werkruimte.

Buitenleven

Altijd al gedroomd van een eigen oprit en ruime garage? Deze woning heeft het. De garage meet 9,65 bij 3,05 meter en de oprit 6,5 bij 3,75 meter. De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met nette bestrating. Voor wie geen groene vingers heeft, is dit een uitkomst. Toch is er ook ruimte voor groen dankzij een fraaie plantenstrook en een gezellige pergola aan de zijkant.

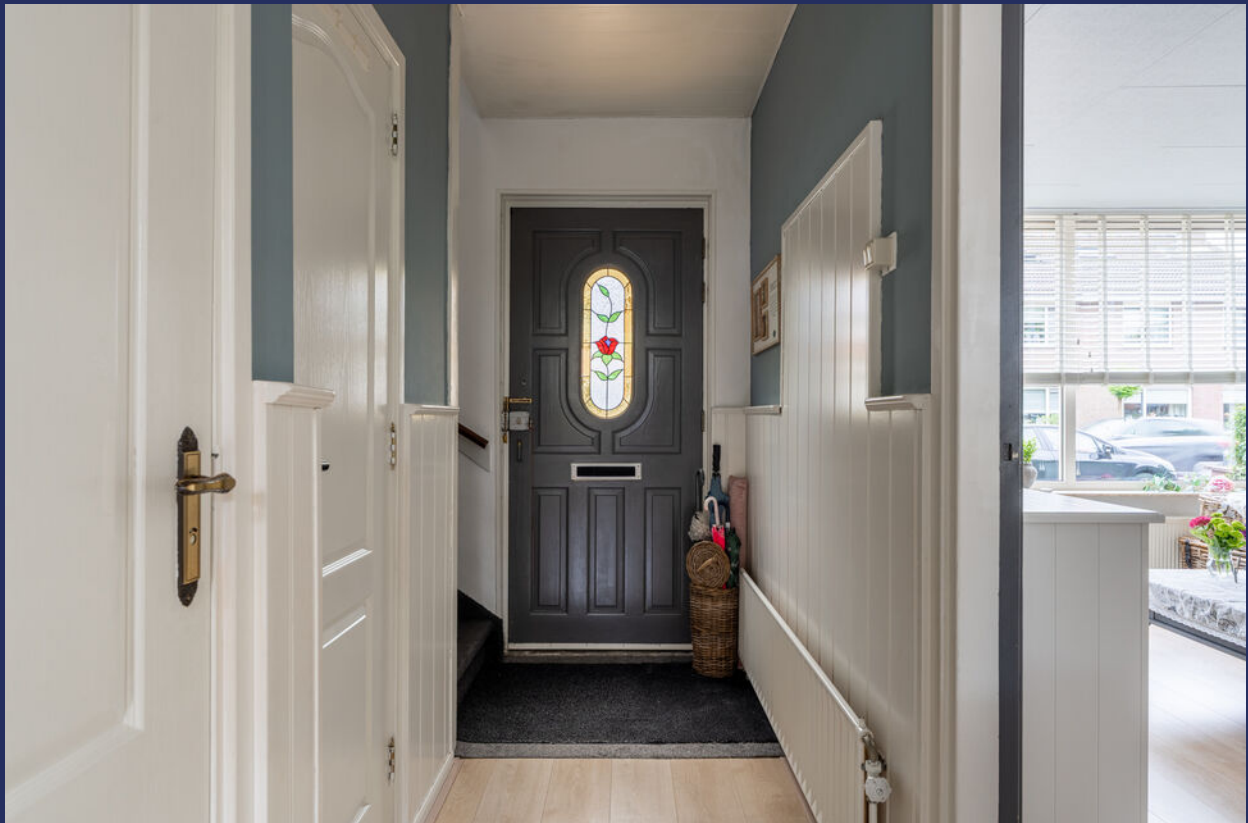
Locatie

Nieuw-Lekkerland ligt gunstig nabij Rotterdam – slechts een pontje over en je rijdt zo de stad in via de Krimpenervaard. Het dorp zelf biedt het comfort van diverse supermarkten en een compleet winkelcentrum met o.a. een bakker, slager, supermarkt, opticien, drogist en nog veel meer. Dankzij de goede verbindingen zijn steden als Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem snel bereikbaar.

Voorzijde en straatbeeld



Entree en toilet



Koken



Wonen





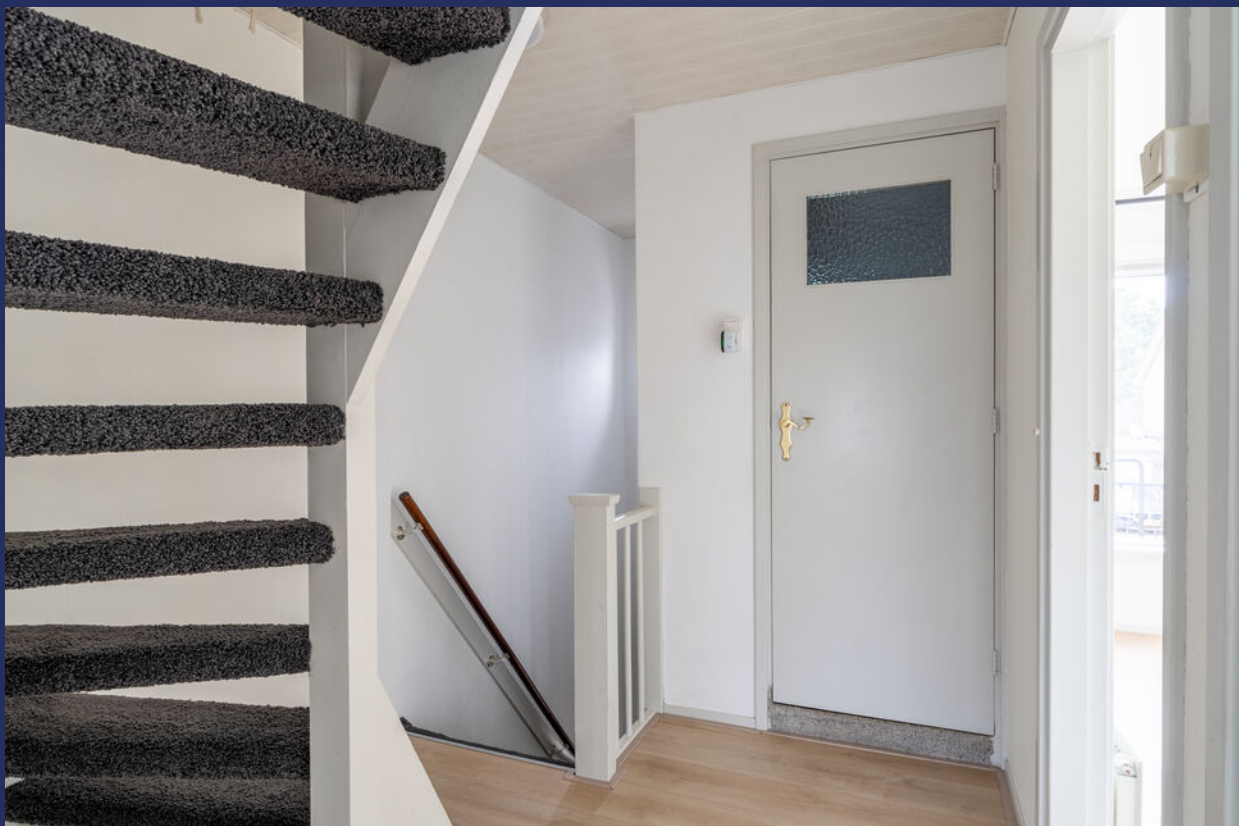


Voordelen

- Ruime garage
- Eigen oprit
- Kunststofkozijnen
- Woonkamer met erker
- Goed geïsoleerd
- Centrale ligging



Verdieping



Slapen



Slapen



Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een spouwmuur met een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing. De vloer, muren en deels het dak is geïsoleerd. In het plafond van de garage is asbest verwerkt.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1960;
 - CV betreft een Vaillant uit <2010;
 - Voorzien van Kunststofkozijnen;
 - Energielabel D;
 - Recht van overpad t.b.v. steeg achter de woning;
 - Indicatie oplevering november 2025

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



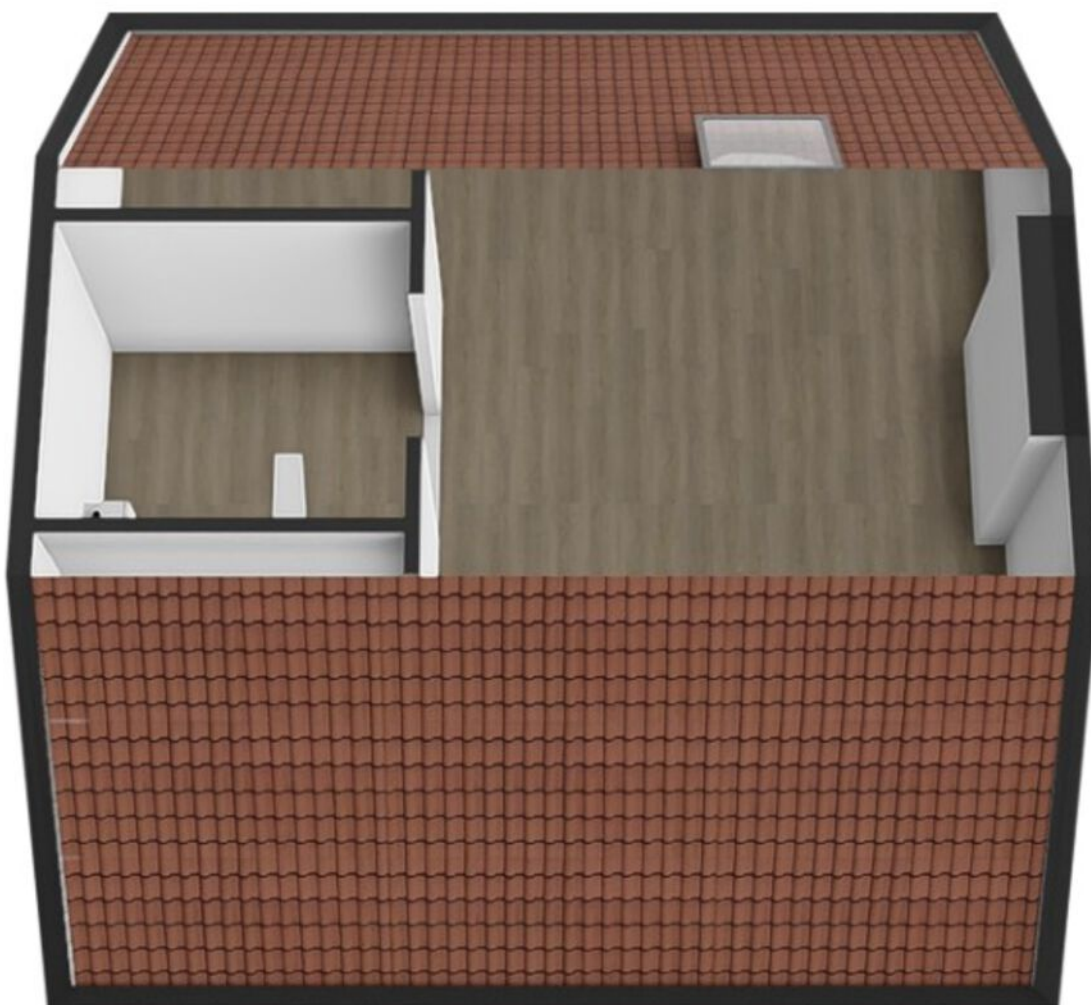
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Dokter Slotstraat 1 Nieuw-Lekkerland

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter Etages:	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen Etages:	☐	☐	☒	☐
Vitrages Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen Etages:	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Dokter Slotstraat 1 Nieuw-Lekkerland

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
934122507

Datum registratie
26-05-2025

Geldig tot
23-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
3 Daken	-	+	-	+
4 Vloeren	+	-	+	+
5 Ramen	+	+	+	+
6 Buitendeuren	-	+	-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dokter Slotstraat 1
2957AJ Nieuw-Lekkerland
BAG-ID: 0571010000000354

Detailaanduiding

Bouwjaar 1960
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 102m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Op de kaart



Dokter Slotstraat 1

Nieuw-Lekkerland

Over de buurt

Nieuw-Lekkerland ligt gunstig nabij Rotterdam – slechts een pontje over en je rijdt zo de stad in via de Krimpenerwaard. Het dorp zelf biedt het comfort van diverse supermarkten en een compleet winkelcentrum met o.a. een bakker, slager, supermarkt, opticien, drogist en nog veel meer. Dankzij de goede verbindingen zijn steden als Rotterdam, Dordrecht en Gorinchem snel bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Dokter Slotstraat 1, Nieuw-Lekkerland

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dokter Slotstraat 1, Nieuw-Lekkerland.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl