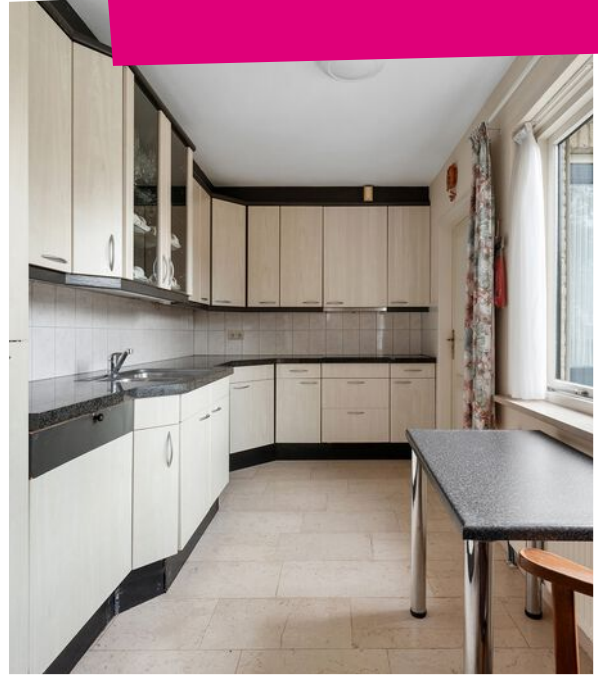


Lekdijk 161

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 CG

Heerlijk wonen in deze
ruime, vrijstaande woning!



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 de Pee
Secretaresse



Gezina Bons
Administratief medewerkster

Kenmerken

Woonoppervlakte

163m²

Perceeloppervlakte

420m²

Ov. inpandige ruimte

32m²

Inhoud

815m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1993

Energie label

C



Steef! woning beoordeling

Welkom bij deze ruime vrijstaande woning! De woning is in de basis prima onderhouden. Sommige elementen zijn toe aan modernisering, maar dat geeft jou de gelegenheid om de woning naar je eigen smaak in te richten. De woning heeft een charmante tuin die grenst aan de wetering, met een leuk zitje direct aan het water om van de natuur te genieten.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Wat een binnenkamer is de ruime en hoge hal. Zeker met de mooie trap en natuursteen vloer (met vloerverwarming) is het een statig ontvangst.

Deze mooie vloer ligt door over de gehele begane grond. De ruime woonkamer ziet er keurig uit en heeft een prettige indeling. Via de **schuifpui** wordt er toegang geboden tot het mooie terras. De woonkamer heeft een sfeervolle gashaard, inbouwspots en **veel ramen**. Je hebt door de vele ramen veel lichtinval en veel zichtlijnen naar de tuin en wetering.

Dichtbij de keuken is er ruimte voldoende voor een **gezellige eethoek**. Via een ronde toog kom je in de keuken. De keuken is gesitueerd in een hoek en heeft door het grote raam (met screen) **zicht op de wetering**. De keuken is voorzien een oven/magnetron combinatie, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en een dubbele spoelbak.





*Keurige vloer- en
plafondafwerking!*



Begane grond

Via de keuken wordt er toegang geboden tot de bijkeuken. Deze royale bijkeuken biedt plek voor de wasmachine en droger, heeft een handige inbouwkast en een deur naar de garage.

Op de begane grond vind je ook een slaapkamer en een badkamer. De badkamer is ruim en nog origineel van de bouw, maar kan zeker geüpgraded worden. De **ruime opzet** maakt het mogelijk om de badkamer helemaal naar eigen wens in te richten. De badkamer is voorzien van een zwevend closet, **ligbad**, douchecabine en mechanische ventilatie. De slaapkamer aan de voorzijde is lekker ruim en heeft directe toegang tot de badkamer. Ideaal voor **gelijkvloers wonen!** Het is een ruime slaapkamer met voldoende ruimte voor een groot bed, kledingkast en wat andere meubels.





*Slapen & opfrissen
op de begane grond!*

Eerste verdieping

De ruime overloop met dakraam geeft toegang tot twee slaapkamers en de multifunctionele ruimte. Deze ruimte is in te richten voor verschillende doeleinden.

Je kunt er bijvoorbeeld een handige waskamer of **tweede badkamer** van maken. Slaapkamer twee is een ruime slaapkamer met veel opbergruimte aan de zijkanten. Zo benut je de ruimte goed. Een vlizotrap geeft je toegang tot een **vliering**. Een deur geeft je toegang naar de ruimte boven de garage. Je zou hier een slaapkamer van kunnen maken. Slaapkamer drie is een zeer royale slaapkamer gelegen aan de zijkant van de woning. Wat een fijne slaapkamer. Via het raam heb je zicht op de wetering. Heerlijk wakker worden hier. Achter de schotten bevindt zich **veel opbergruimte**.





*Meer slaapkamers
creëren is mogelijk!*



Tuin

Vanaf de dijk rijd je naar beneden het hofje in. Je auto parkeer je gemakkelijk op de ruime oprit. Er is ruimte voor twee auto's. De voortuin is keurig aangelegd met sierbestrating, mooie beplanting en er is ruimte voor bijvoorbeeld de kliko's.

De mooi aangelegde zijtuin is gelegen op het westen. De achtertuin is zonnig gelegen op het **zuiden**. De tuin is aangelegd met diverse bomen, beplanting, leuke zitjes en een mooi terras. Het zitje aan de wetering maakt het plaatje compleet. Het **zonnescerm** zorgt voor de nodige schaduw en met de wateraansluiting maakt je het tuinonderhoud gemakkelijk. Tevens is er een elektra aansluiting aanwezig. De **garage** aan het huis is toegankelijk middels een elektrische roldeur en biedt plaats voor één auto. De ruimte is handig als grote berging, voorzien van een inbouwkast. Boven de garage bevindt zich de vliering. Deze ruimte is toegankelijk vanuit de slaapkamer boven en zou ook als slaapkamer gebruikt kunnen worden. De garage is voorzien van elektra.











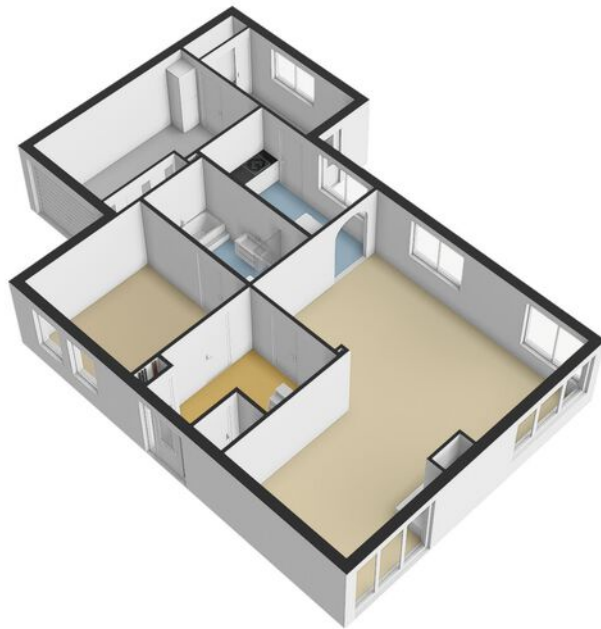


Plattegronden



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



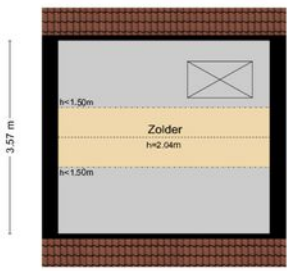


Plattegronden



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.
© WJ-Zen.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

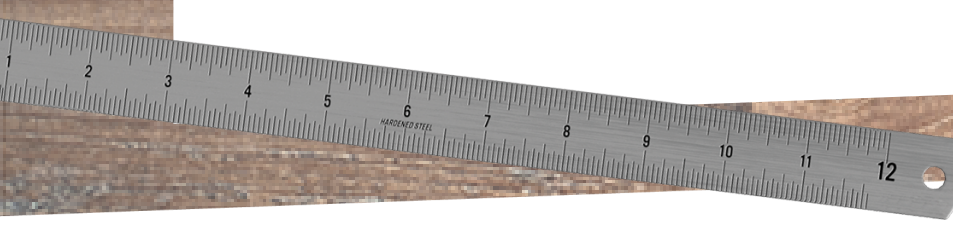
Uw referentie: Lekdijk 161

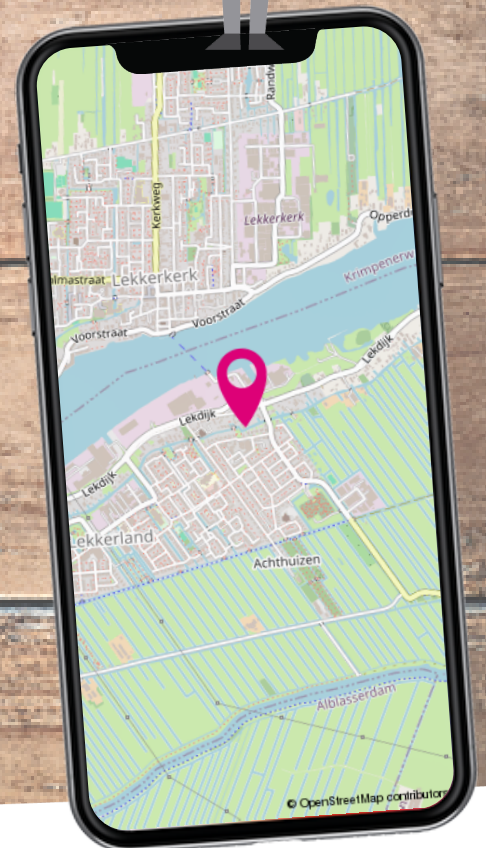
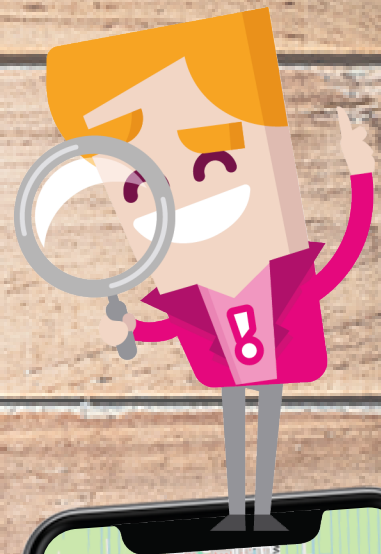
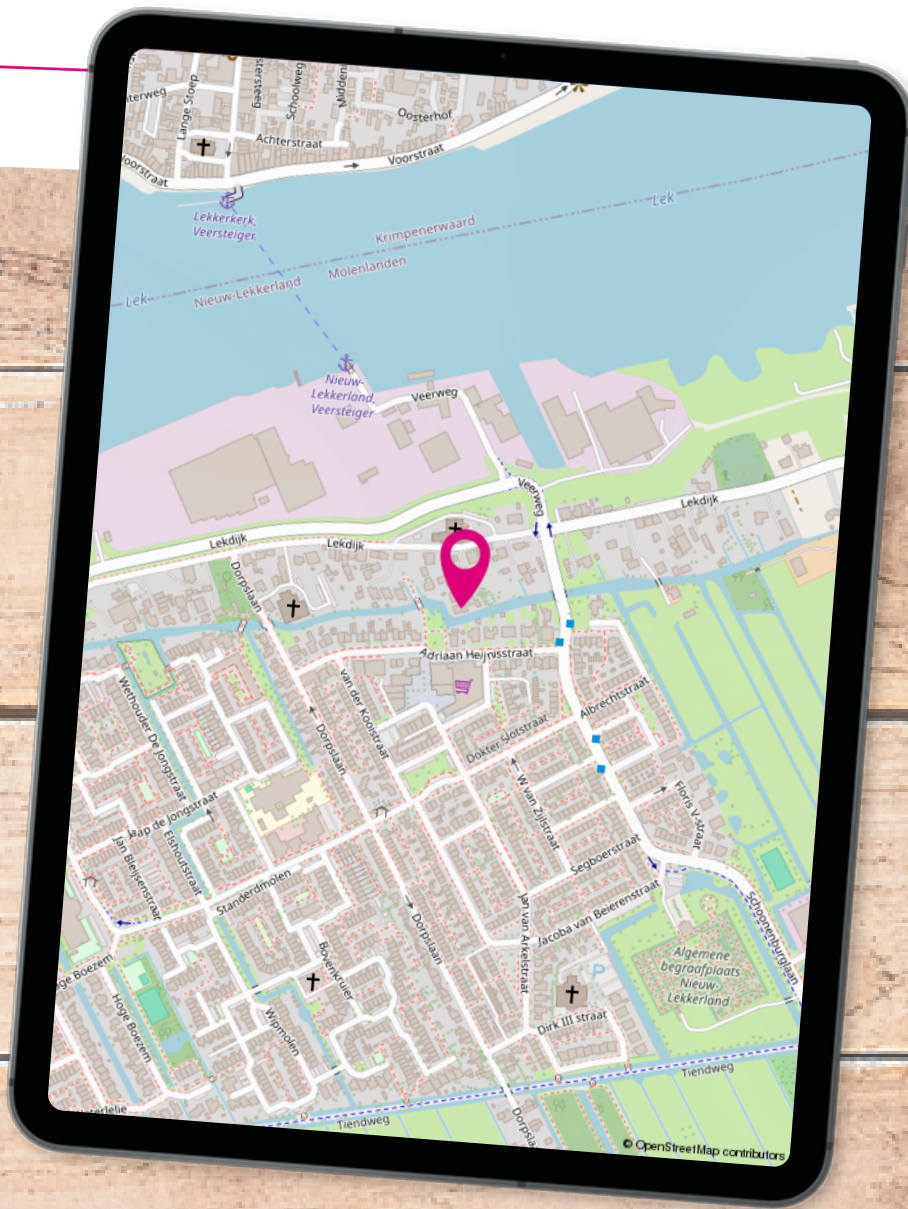


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5233	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 augustus 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 woning aan de Lekdijk 161 ligt op een prachtige, unieke locatie onderdijks. Deze landelijke en rustige omgeving biedt veel charme en een sterk dorps karakter. Ondanks de rustige ligging is de woning goed bereikbaar.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Woning			
Alarminstallatie	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
(klok) Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Boeken/legplanken	X		
Sanitaire voorzieningen			
Ligbad	X		
Toiletaccessoires	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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.





*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 / Dijkgebied

Leeftijd



0 - 14: 28%

15 - 24: 14%

25 - 44: 23%

45 - 64: 23%

65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 20%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 53%

Koop / huur



Koop: 92%

Huur: 8%



48%



52%



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