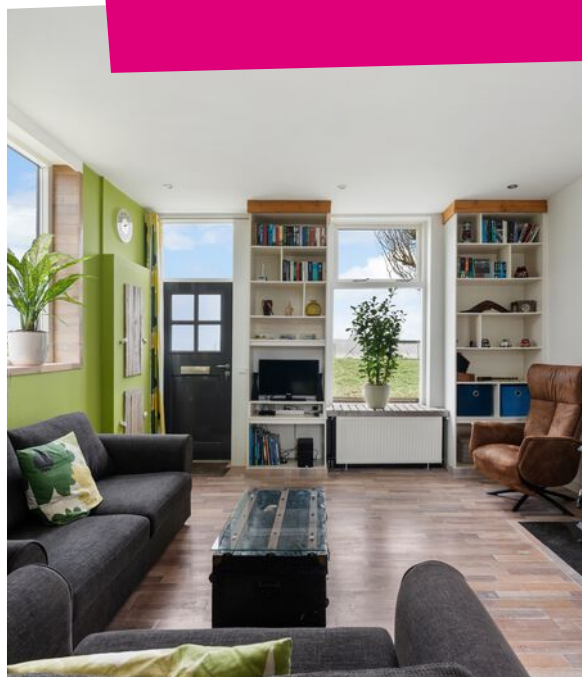


Lekkade 1

KINDERDIJK / 2961 AD

Leuke eindwoning met
eigen parkeergelegenheid!



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

85m²

Perceeloppervlakte

110m²

Externe bergruimte

18m²

Inhoud

321m³

Tuin ligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1906

Energie label

F



Steef! woning beoordeling

Als je op zoek bent naar een eindwoning met vrij uitzicht en eigen parkeergelegenheid, dan is deze goed verbouwde dijkwoning precies wat je zoekt. Dankzij de goede isolatie, inclusief dubbelglas (gedeeltelijk HR++), dak-, vloer- en muurisolatie, geniet je hier van comfortabel wonen in alle seizoenen.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit





Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur stap je direct deze fijne leefruimte binnen, waar optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte.

Het licht stroomt hier naar binnen via het voor- en zijraam. 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 **screens** aan de achterzijde dragen bij aan comfort. De gezellige houtkachel (gaat mee met verkopers) vormt het centrale punt van de

kamer. Het vaste bureau aan de achterzijde creëert een praktische werkplek (ideaal!) of leuke gameplek. Door de **glad gestuukte wanden** kun je de ruimte met je lievelingskleur makkelijk omtoveren naar je eigen stijl. Via de trap in de woonkamer bereik je zowel het souterrain als de eerste verdieping. De meterkast bevindt zich direct naast de voordeur.





Gezellige open ruimte!



Souterrain

Via de trap bereik je het souterrain met een keuken, slaapkamer, badkamer, toilet en ruimte voor garderobe en wasmachine. De ruimte is voorzien van een nieuwe betonvloer met vloerverwarming.

De hal is voorzien van een achterdeur met hor. Hier vind je ook een garderobe, waarachter de wasmachine netjes is opgesteld. Vanuit de hal bereik je de aparte toiletruimte en de badkamer. De badkamer is super gezellig en vrij nieuw, met een **inloopdouche** en stijlvolle afwerking. Loop je verder, dan kom je uit in de keuken. De keuken is functioneel en kijkt uit over de tuin/dijk. Hier is ook plek voor een grote eettafel: een echte **leefkeuken**! De keuken is voorzien van een 6-pits gasstel, dubbele oven, afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. De nette slaapkamer heeft inbouwkasten en het balkenplafond zorgt voor een charmante uitstraling.





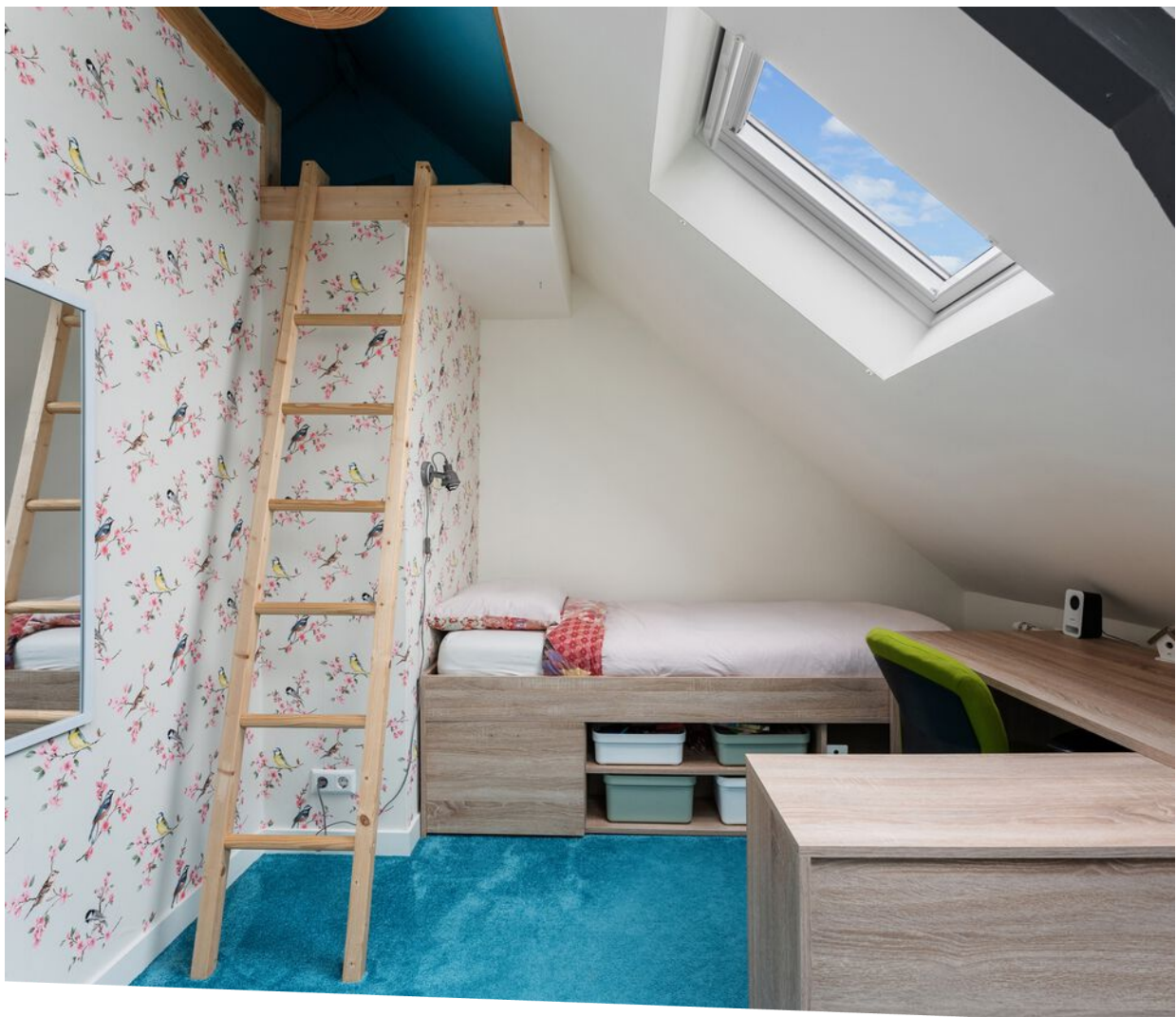
*Prachtige badkamer
in het souterrain!*



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een toiletruimte en een vliering die handig is als opberg-/speelruimte. De slaapkamers zijn sfeervol en comfortabel, met inbouwkasten en rolluiken voor extra gemak.

De compacte hal geeft toegang tot de toiletruimte en twee slaapkamers. Er is slim nagedacht door het plaatsen van een **wastafel op de overloop**. Zo hoef je niet helemaal naar beneden voor het tandenpoetsen. De toiletruimte is keurig, valt in de dakkapel en is voorzien van een raam en rolluik. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee **Velux-dakramen**. De kamer is praktisch ingedeeld met inbouwkasten, waardoor je volop opbergruimte hebt. Via een houten trap bereik je de **vliering**, een multifunctionele ruimte die ideaal is voor opslag of als gezellige speelplek. De gezellige slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel met **rolluiken**. Daarnaast is er een zijraam, waardoor de kamer prettig licht en luchtig aanvoelt.





Dakkapel aan de achterzijde!



Tuin

De voortuin biedt een charmante plek om op een bankje te genieten van het prachtige uitzicht op het water en de dijk. Hoewel de grond officieel geen eigendom is, geldt een gedoogbeleid, waarbij een stukje van de dijk onderhouden dient te worden.

Het grootste deel van de tuin, aan de zijkant, is gemeentegrond en is sfeervol ingericht met een terras, moestuin, vuurschaal, trampoline en andere leuke elementen. Een bijzondere blikvanger is de **historische plataan**, die in dit gedeelte van de tuin staat. Deze biedt heerlijke schaduw tijdens warme zomerdagen. De achtertuin, gelegen op het **zuiden**, is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Achter de schuur is er parkeergelegenheid op eigen terrein. De **grote schuur** is praktisch ingedeeld in twee afzonderlijke delen, elk met een eigen deur. Eén deel is ingericht als werkplaats met een werkbank. Het andere deel fungeert als verlengde provisiekast en biedt tevens een aansluiting voor een droger. De schuur is voorzien van elektra en heeft geïsoleerde zijkanten.

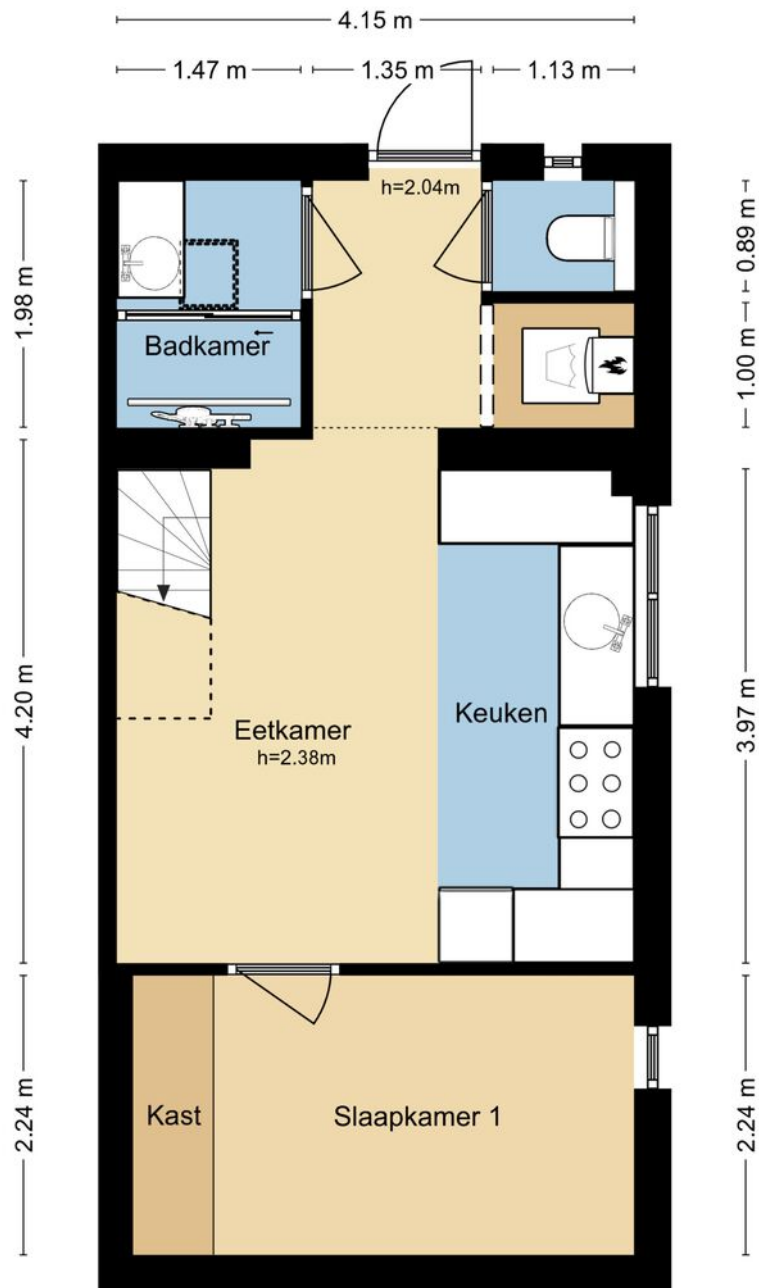








Plattegronden

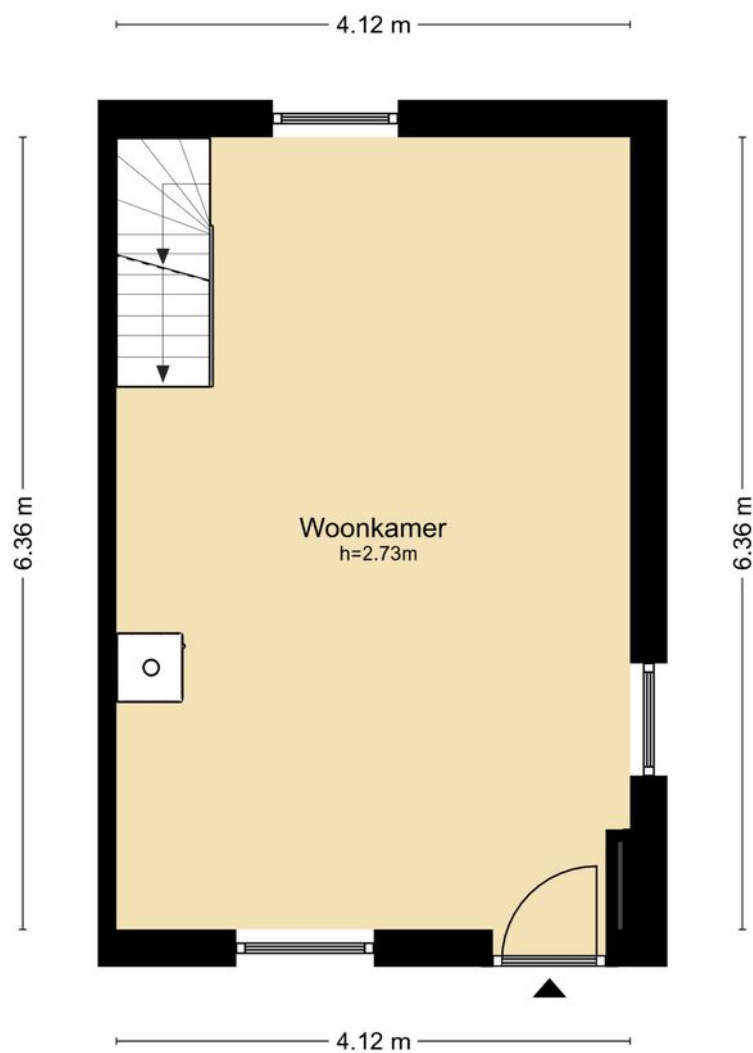


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl





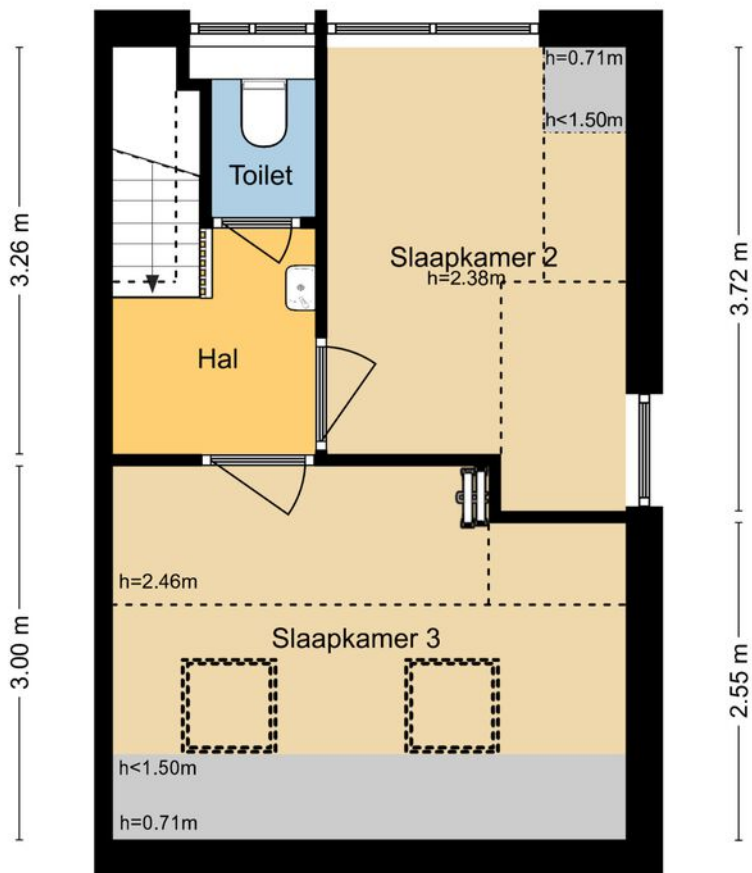
Plattegronden



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



1.62 m 2.40 m

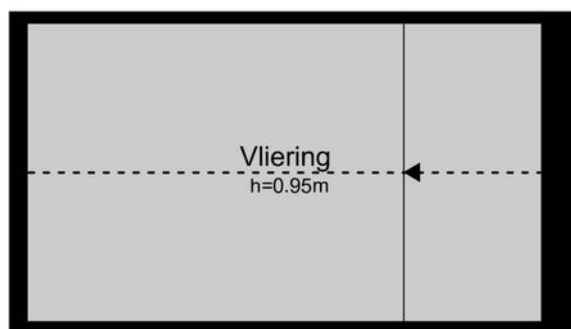


4.10 m

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

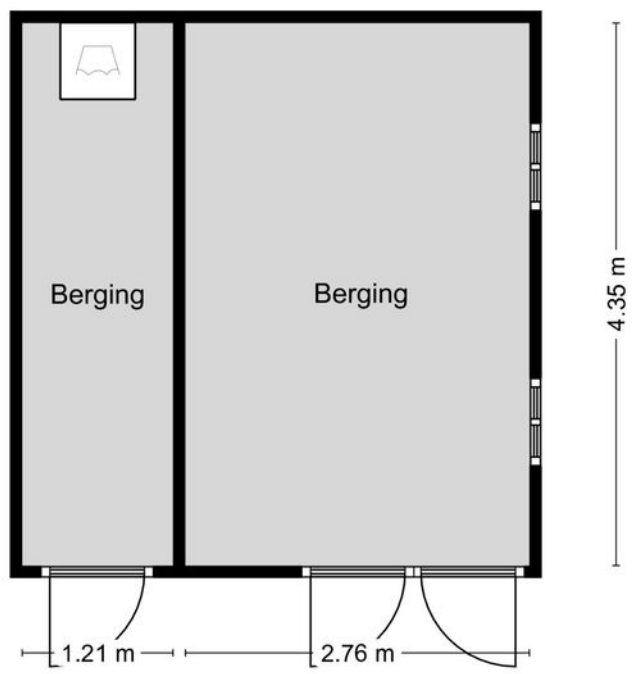


Plattegronden



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





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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekkade 1

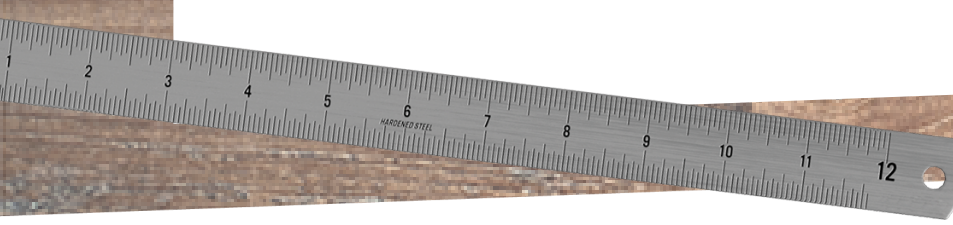


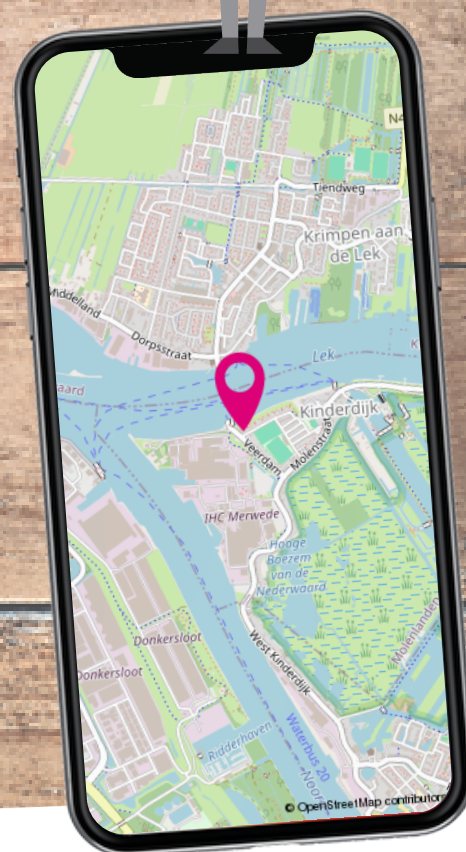
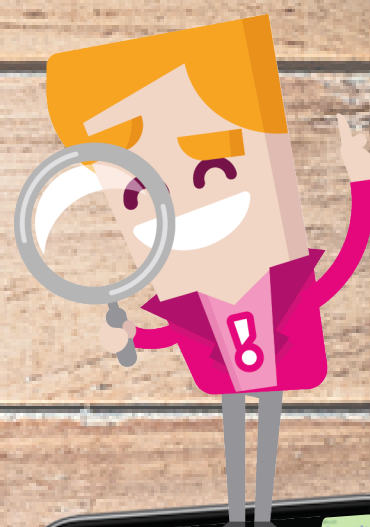
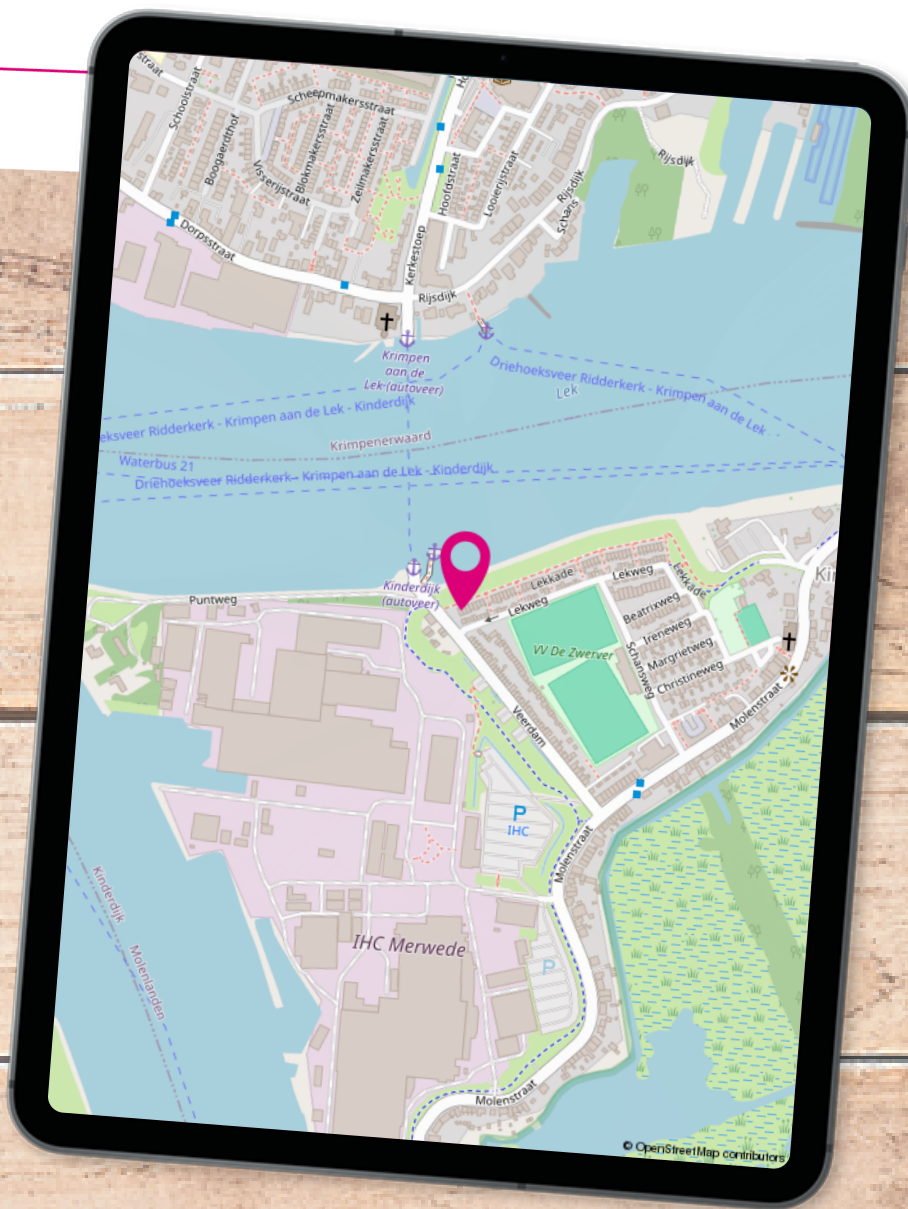
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5551</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 november 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

Zowel rivier De Lek (met pontje) als het prachtige molengebied van Kinderdijk liggen op een steenworp afstand van de Lekkade. Tevens vind je hier een sport-/voetbalvereniging, speeltuinen, eetgelegenheden en een bushalte.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Appelboom		X	
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Houten vloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron		X	
Gasfornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Vaste kasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	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 / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 13%

25 - 44: 27%

45 - 64: 29%

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



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