

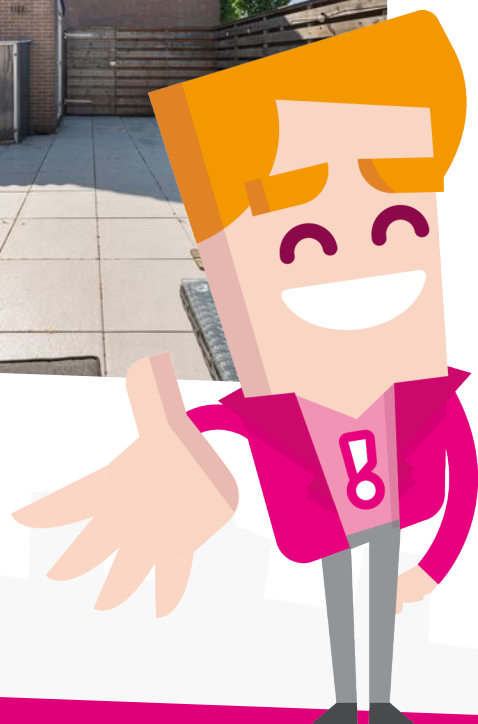
Jaap de Jongstraat 23

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 KD

Moderne hoekwoning met
zonnige achtertuin!



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

110 m²

Perceeloppervlakte

156 m²

Externe bergruimte

6 m²

Inhoud

389 m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

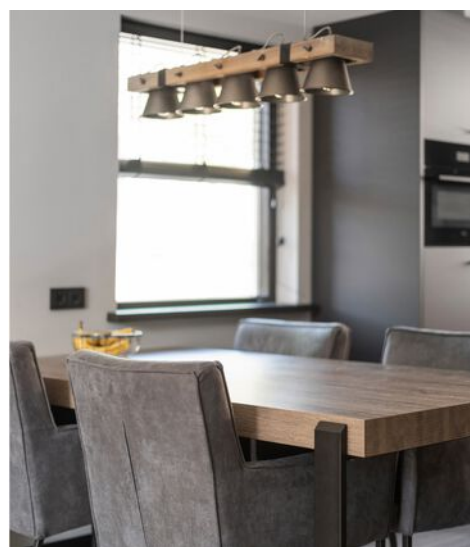
3

Bouwjaar

1986

Energie label

B



Steef! woning beoordeling

Deze moderne hoekwoning in Nieuw-Lekkerland is recent op veel punten gerenoveerd en instapklaar. Met vloerverwarming, HR++ glas, zes zonnepanelen en een nieuwe Cv-ketel is het huis bovendien energiezuinig. De woning beschikt over een ruime woonkamer, open keuken en drie slaapkamers. De zonnige tuin en rustige ligging maken het plaatje compleet.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



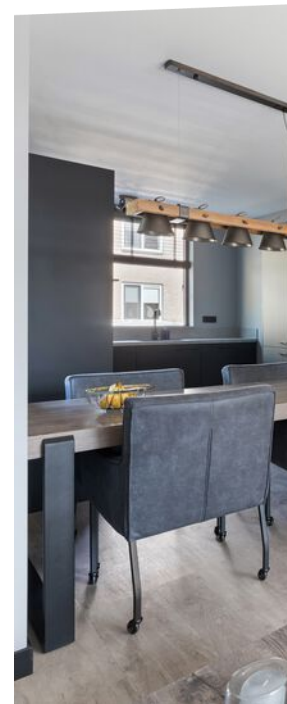


Begane grond

De hal is keurig afgewerkt en geeft direct een verzorgde indruk. Opvallend zijn de moderne, zwarte binnendeuren die mooi aansluiten bij de rest van het interieur.

De royale woonkamer biedt extra leefruimte dankzij de **uitbouw** aan de zijkant en voelt bijzonder licht en open aan. De houtkachel zorgt voor sfeer en warmte en de **vloerverwarming** draagt bij aan extra comfort. Praktisch is de trapkast met geïntegreerde waterontharder. Bovendien is de ruimte uitgerust met **airconditioning**. De moderne hoekkeuken

is strak uitgevoerd in **stijlvol** zwart en vormt een echte eyecatcher. Dankzij het grote raam aan de voorzijde valt er volop licht binnen. De afwerking is **tot in de puntjes verzorgd**, hier hoeft je werkelijk niets meer aan te doen. Een ideale plek voor kookliefhebbers. Het 'klompenhok' is ideaal als achterom. Hier kun je gemakkelijk jassen en schoenen kwijt.





*Vloerverwarming!
Gave open keuken!*

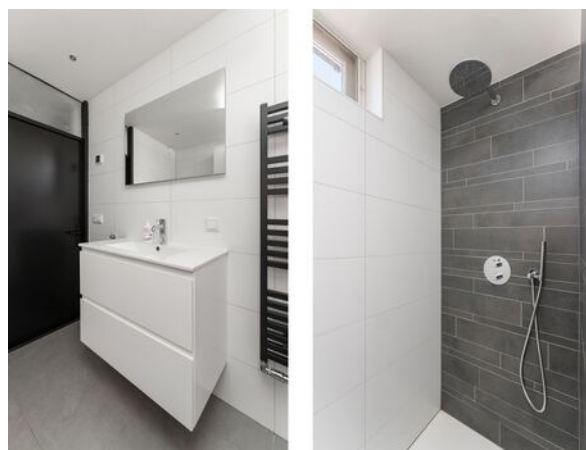


Eerste verdieping

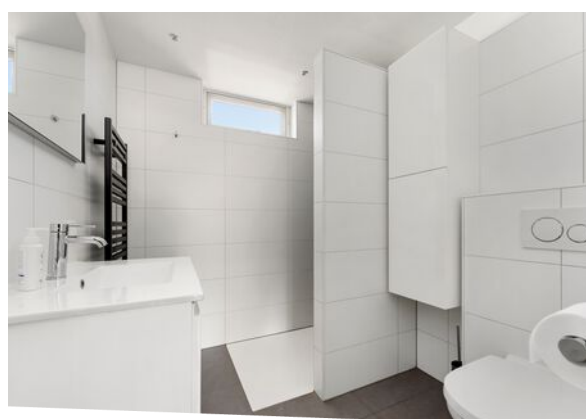
De overloop is netjes afgewerkt en voorzien van een stijlvolle Upstairs trap die vanuit de begane grond omhoog leidt. De zwarte deurposten geven het geheel een moderne uitstraling.

De ruime slaapkamer is een echte eyecatcher dankzij de **dakkapel** met **kunststof kozijnen**, die zorgt voor veel licht en extra ruimte. De kamer is uitgerust met airconditioning. Daarnaast is er een praktische opbergkast aanwezig, alsmede rolluiken en horren. Aan de voorzijde bevindt zich een leuke en lichte slaapkamer. De kamer is voorzien van **airconditioning** en beschikt over een praktische **inbouwkast**. Ook hier komt weer de keurige afwerking terug. De keurige badkamer is stijlvol en modern ingericht. De donkere vloertegels combineren perfect met de lichte wandtegels. Het kleine raampje is recentelijk voorzien van HR++ glas.





*De badkamer is v.v.
vloerverwarming!*



Tweede verdieping

De overloop is lekker ruim en voorzien van een dakraam. Achter de knieschotten is handige opbergruimte gecreëerd voor het netjes opbergen van spullen. De gehele verdieping heeft een nette laminaatvloer en gestuukte wanden.

Via de overloop is er toegang tot een bergzolder en een **aparte (was)ruimte**. Hier bevinden zich de opstelplaats van de Cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en voldoende ruimte voor het opbergen van wasbenodigdheden.

Slaapkamer drie heeft een fijn formaat en is zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van daglicht, met een **kunststof dakkapel** aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde. Achter de **schotten** is extra opbergruimte aanwezig. De dakkapel is uitgerust met een rolluik.





*Zes zonnepanelen
op het dak!*



Tuin

De keurige voortuin (afm. ca. 2.10 x 6.70) is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels en grind. Gelegen op het noordwesten en voorzien van een wateraansluiting. De zijtuin (afm. ca. 4.75 x 2.00) is ook aangelegd met tegels en grind.

Ruime achtertuin (afm. ca. 10.80 x 6.70) is heerlijk zonnig door zijn ligging op het **zuidoosten**, geheel betegeld en daardoor heel onderhoudsvriendelijk. Het is hier gemakkelijk om het naar je eigen smaak in te richten. Wat dacht je van een lounge set in de hoek, parasolletje erboven en een paar mooie potten met bloeiende bloemen en planten eromheen. Zie je het al voor je? De tuin is voorzien van een **zonnenscherm** en een schuur. De schuur (afm. ca. 3.40 x 1.80) is voorzien van elektra. Handig voor je fietsen en andere spullen.

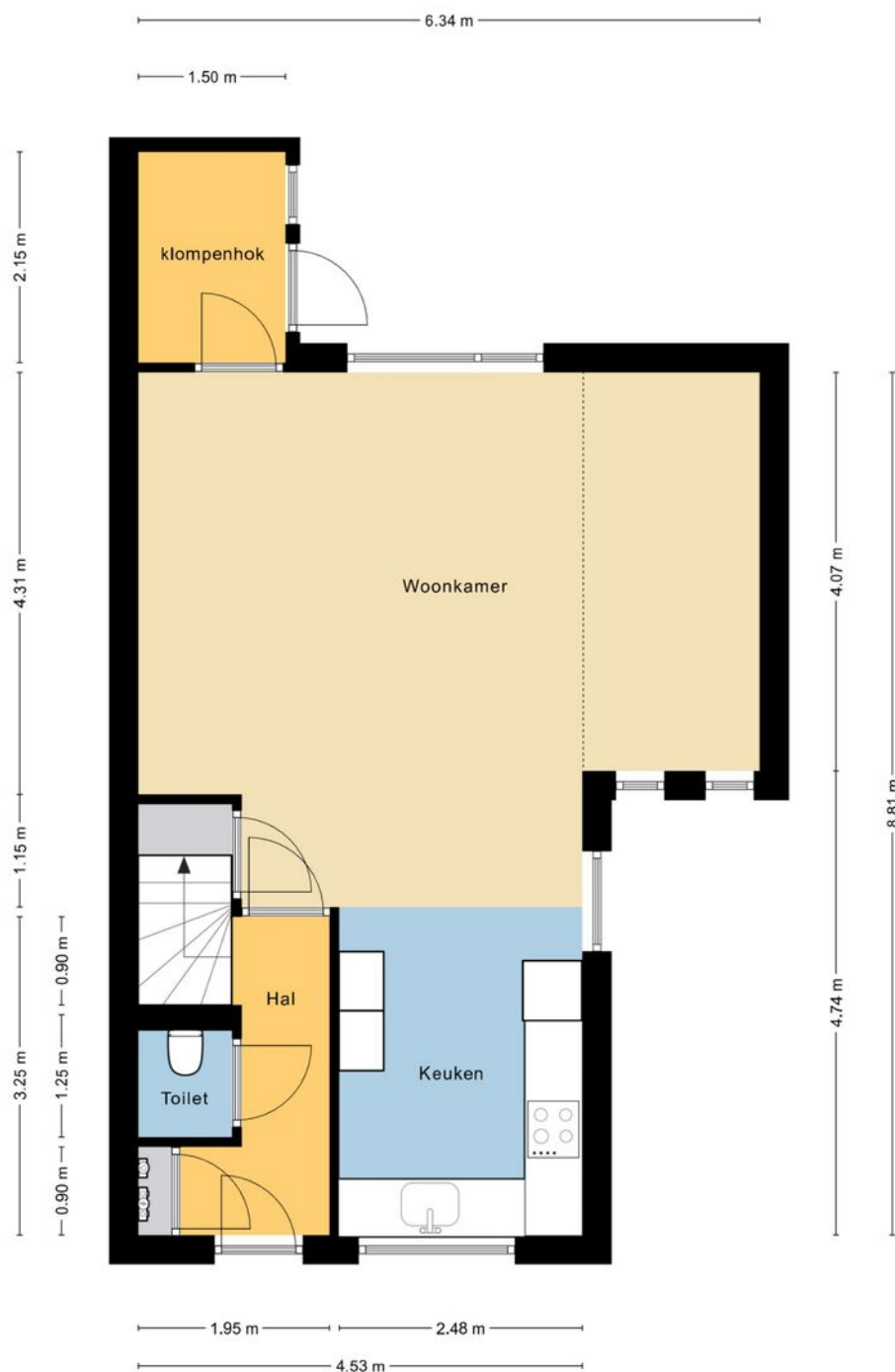




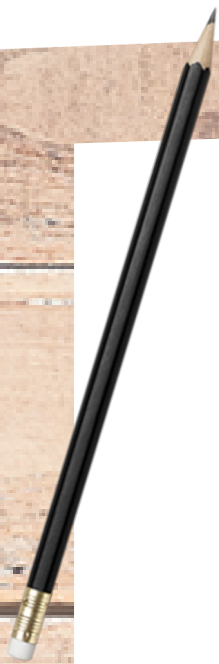




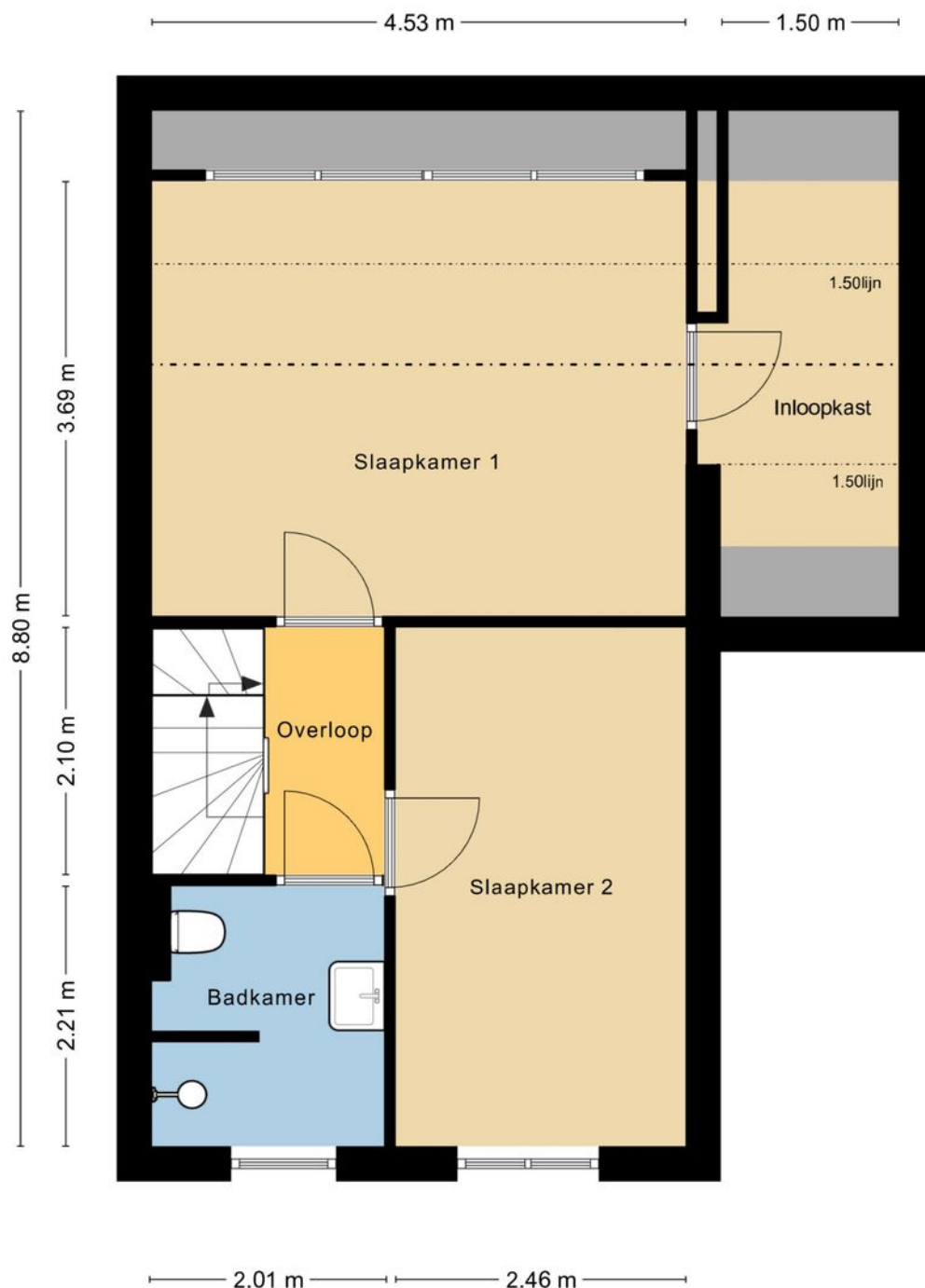
Plattegronden



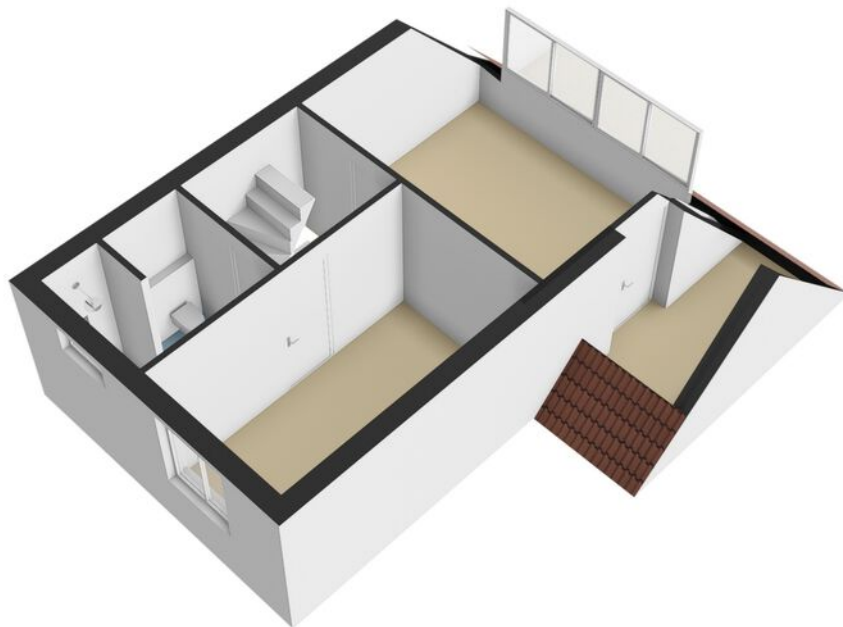
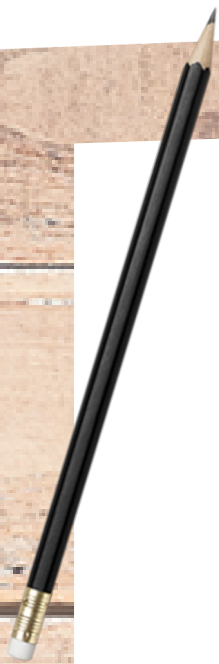
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



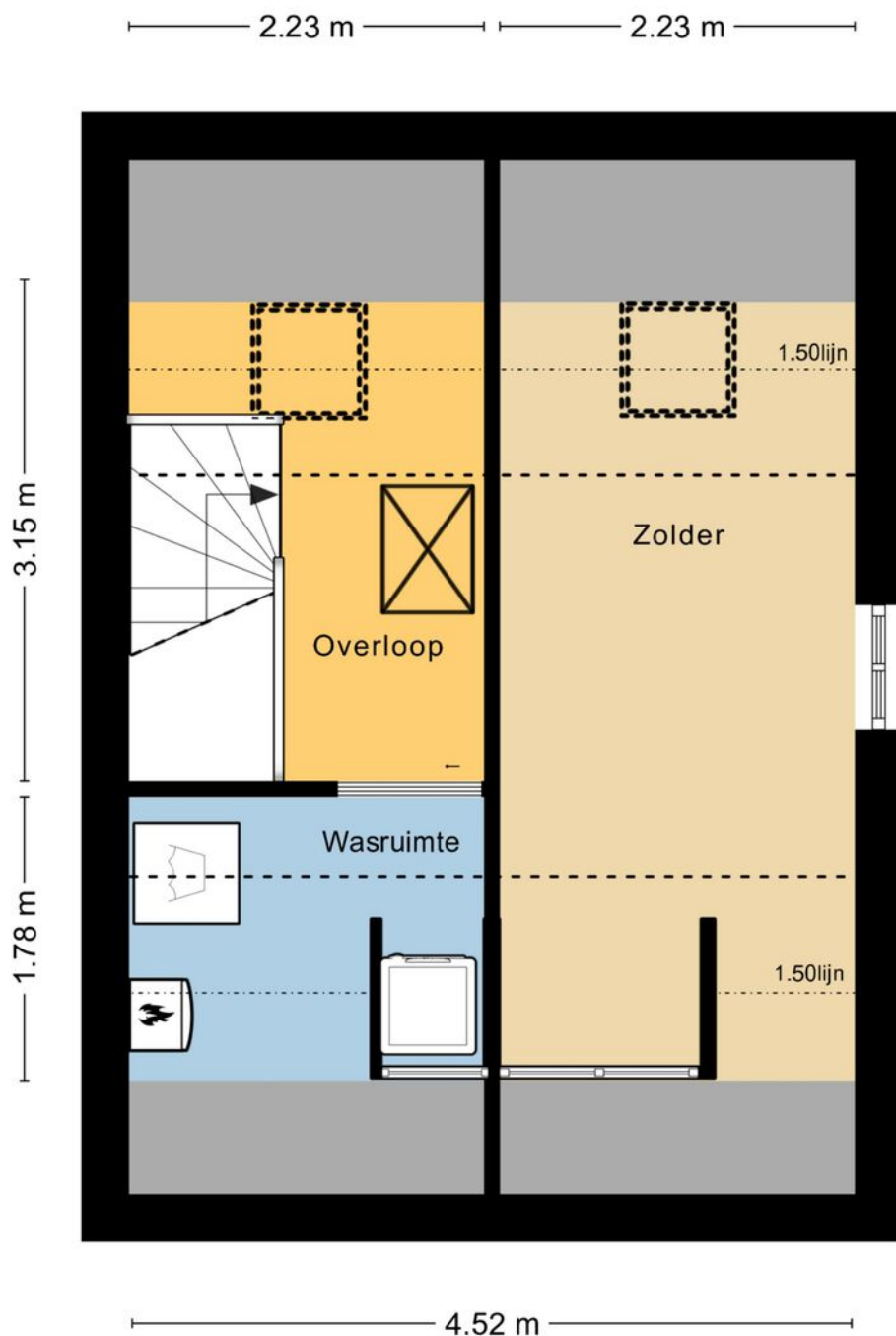
Plattegronden



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



Plattegronden

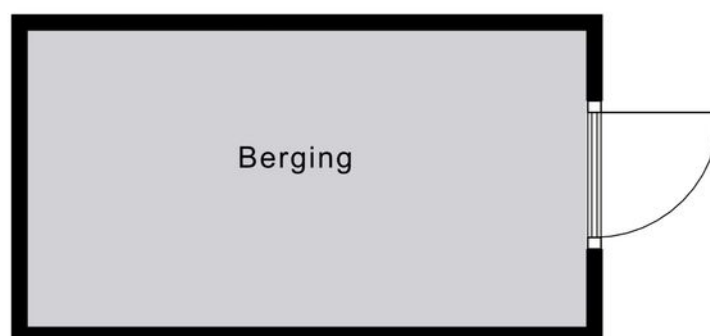


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



3.40 m

1.80 m



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jaap de Jongstr. 23



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland

Sectie

Perceel

Nieuw-Lekkerland

B

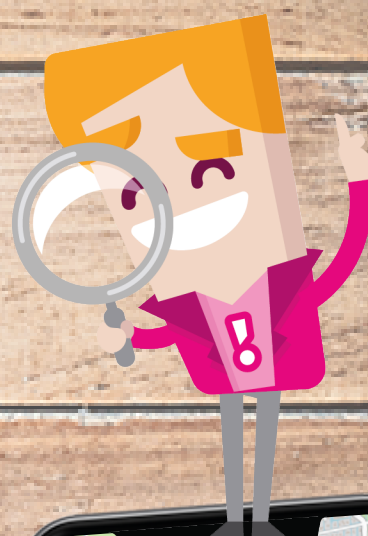
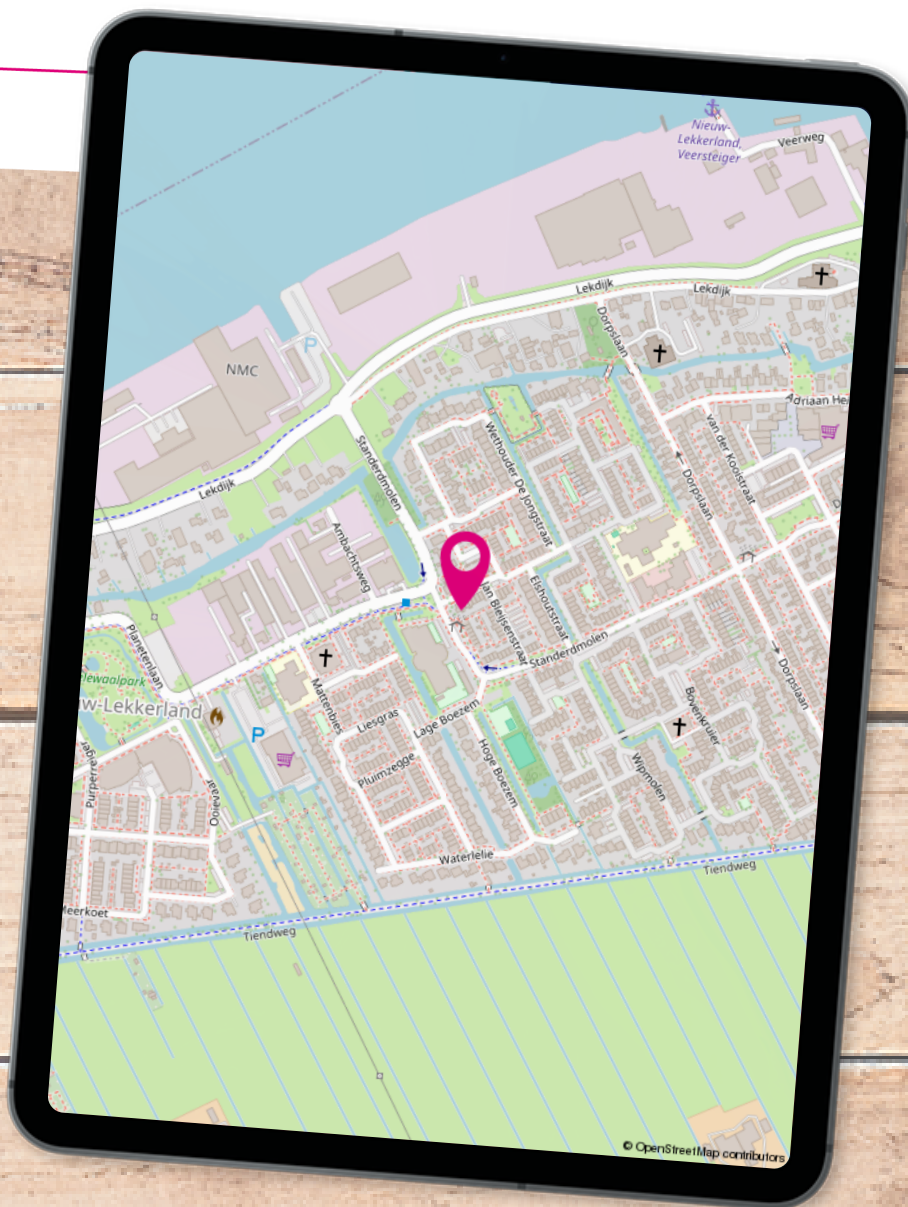
5111

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
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 woning ligt in een leuke, kindvriendelijke woonwijk met veel parkeergelegenheid aan de voorzijde. Heerlijk centraal en rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
PVC vloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
Combimagnetron	X		
Kookplaat/Afzuigkap	X		
Vaatwasser	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Koel-vriescombinatie		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Losse (hang) lampen		X	
Trapkastverlichting	X		
Verlichting zolder en schuur	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Spiegelwanden	X		
Drank kast			X
Legplank kinderkamer		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Waterontharder	X		
TV meubel			X
Salontafel			X
Losse spiegel slaapkamer		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 Alblas 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 geborrelt.



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.

Buurt - Molenlanden / NWL - Dorp

Leeftijd



0 - 14: 20%

15 - 24: 16%

25 - 44: 21%

45 - 64: 26%

65+: 18%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 45%

Koop / huur



Koop: 63%

Huur: 37%



49%



51%



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



*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!

