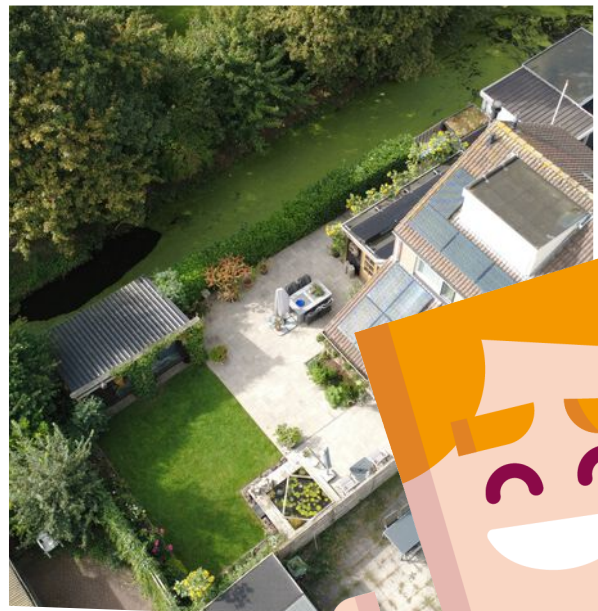
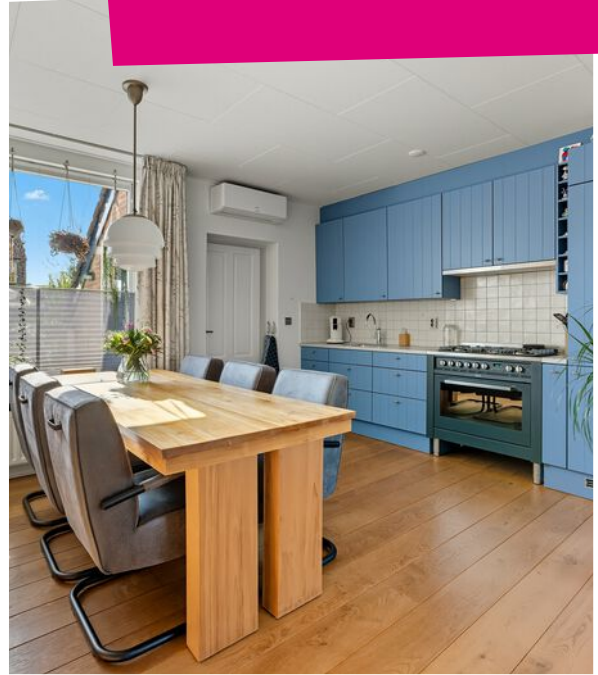


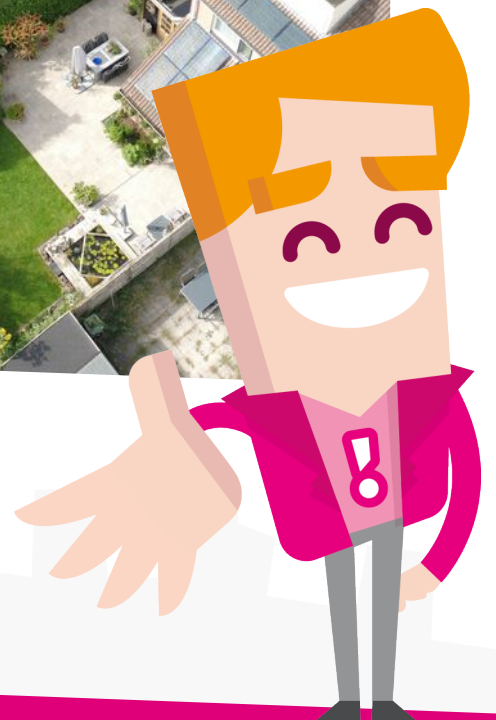
Watervluchtmolen 30

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 JB

Ruime, energiezuinige
woning met grote tuin!



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

113m²

Perceeloppervlakte

324m²

Ov. inpandige ruimte

18m²

Inhoud

442m³

Tuin ligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1981

Energielabel

A



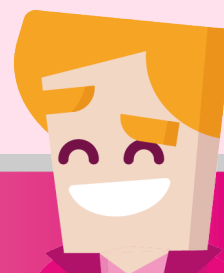
Steef! woning beoordeling

Deze energiezuinige woning met energielabel A en 14 zonnepanelen ligt in de populaire en kindvriendelijke 'Molenbuurt'. De royale achtertuin op het zuidoosten heeft een vijver, terras, overkapping en buitenkeuken. De woonkamer met zithoek rondom de houtkachel, eethoek naast de keuken, drie slaapkamers en een lichte badkamer maken dit een complete woning.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit





Begane grond

Als je binnenkomt, stap je een ruime hal binnen. Hier is voldoende plek voor je garderobe en schoenen. De woonkamer is ruim van opzet en v.v. van een airco.

Aan de voorzijde kun je een fijne zithoek creëren rondom de **houtkachel**, ideaal voor knusse avonden. Aan de achterzijde is er ruimte voor de eettafel, handig dicht bij de keuken, zodat je gemakkelijk kunt serveren en genieten van maaltijden met familie of vrienden. De keuken is prima van opzet en is voorzien van een **5-pits gasstel met oven**, een afzuigkap en een

koelkast, zodat je alles bij de hand hebt om direct aan de slag te gaan met koken. De bijkeuken is ideaal in gebruik. Hier vind je de aansluitingen voor je wasmachine en droger, zodat je de was eenvoudig kunt doen. Daarnaast biedt de ruimte veel handige opbergmogelijkheden, waaronder een **grote vaste kast**, zodat alles netjes en overzichtelijk kan worden opgeborgen.





*Houtkachel en
airconditioning!*



Eerste verdieping

De overloop is keurig en geeft toegang tot de badkamer en twee slaapkamers (oorspronkelijk drie). Overal vind je mooie deuren met bijpassend deurbeslag.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een kurkvloer, die zowel **geluidsdempend** is als zacht aan je voeten. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt. Slaapkamer één is voorzien van inbouwspots en een screen. Het is een prima kamer waarin je een eenpersoonsbed kwijt kunt. De royale slaapkamer is ook voorzien van een screen en biedt veel ruimte. Vanuit deze kamer heb je toegang tot een aangrenzende ruimte (met **airconditioning** en een inbouwkast) die momenteel als werkplek wordt gebruikt, maar die je weer kunt aanpassen tot aparte slaapkamer. De badkamer is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien.





*Ruime badkamer!
Nette slaapkamers!*



Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de zolder, een ruime open ruimte met veel mogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich een dakkapel met screen en aan de voorzijde een dakraam met zowel hor als verduistering (zowel binnen als buiten).

Hierdoor is er **veel lichtinval** en kun je het klimaat goed reguleren. De zolder biedt daarnaast volop **opbergruimte**. Achter een deur vind je nog extra bergruimte en de opstelplaats van de Cv-ketel.

De woning beschikt over **veertien zonnepanelen**, wat je zeker terugziet op je energienota.





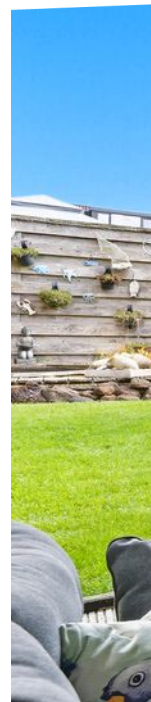
*Lichte kamer met
opbergruimte!*



Tuin

Aan de voorzijde van de woning ligt een kleine, onderhoudsvriendelijke voortuin op het noordwesten. De tuin is volledig betegeld, waardoor je er weinig onderhoud aan hebt en toch een nette entree tot de woning hebt.

De achtertuin ligt op het **zuidoosten** en is een absolute verrassing door zijn grootte en veelzijdigheid. In plaats van een achterom heeft de tuin een **handige zijingang**. De tuin is ruim opgezet, zodat je altijd wel een fijn plekje vindt in de zon of juist in de schaduw. Er is een vijver, een houthok, een terras en een overkapping waar het in de zomer heerlijk koel is. Daarnaast beschikt de tuin over een zijtuin met een buitenkeukentje, voorzien van **zowel warm als koud water**. In de tuin staat een keurig onderhouden **houten schuur**, die is opgedeeld in twee delen. Aan de ene kant heb je ruimte voor bijvoorbeeld gereedschap, de motor en fietsen en vind je de omvormer van de zonnepanelen. Aan de andere kant is er volop plek om al je tuinspullen netjes op te bergen.





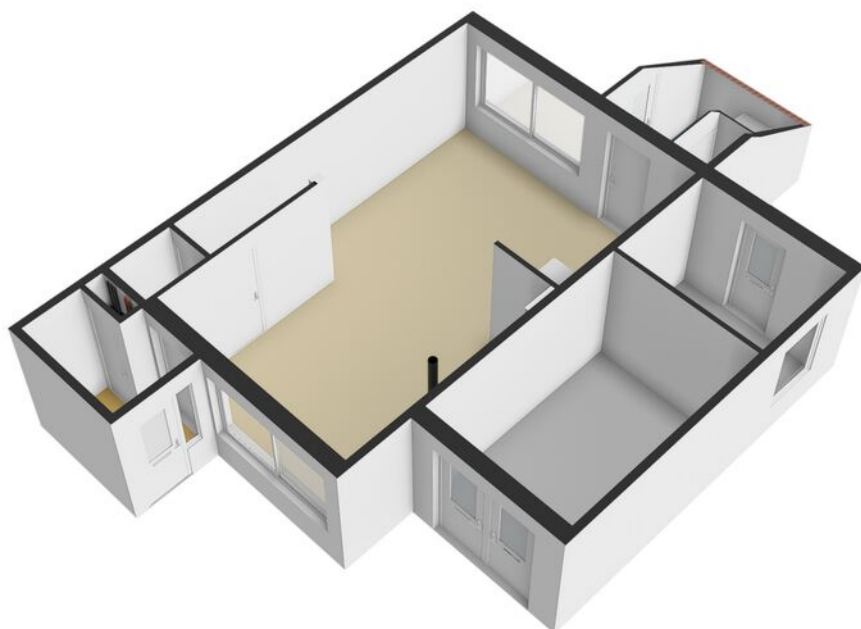
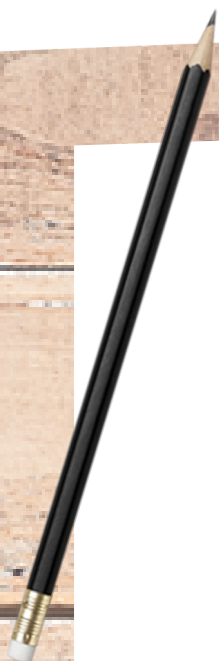




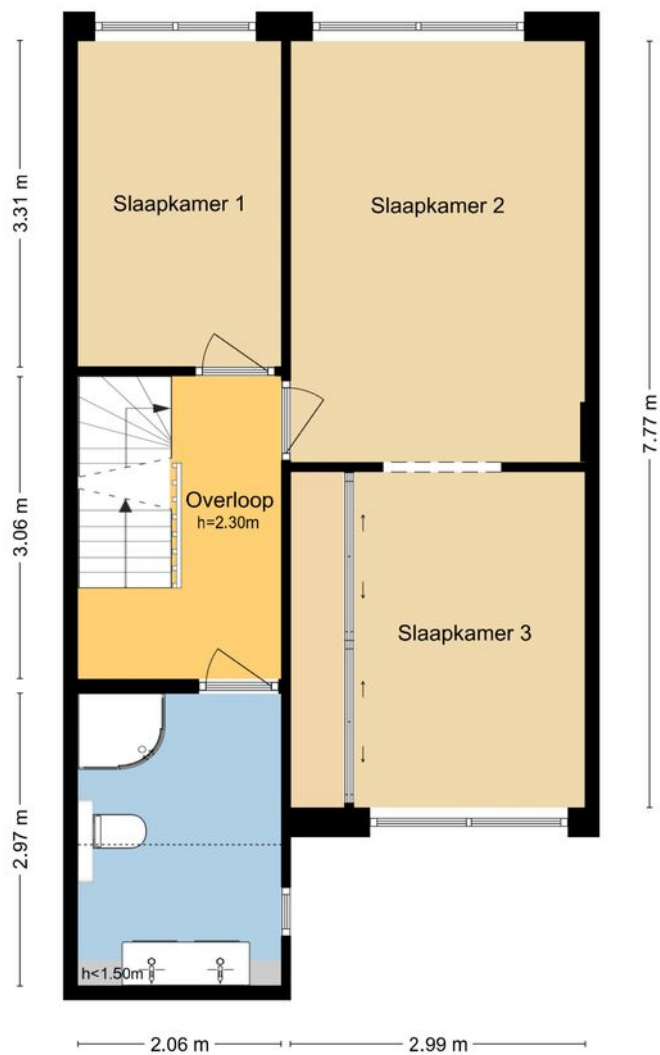
Plattegronden



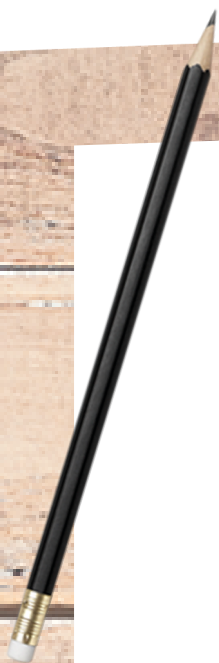
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



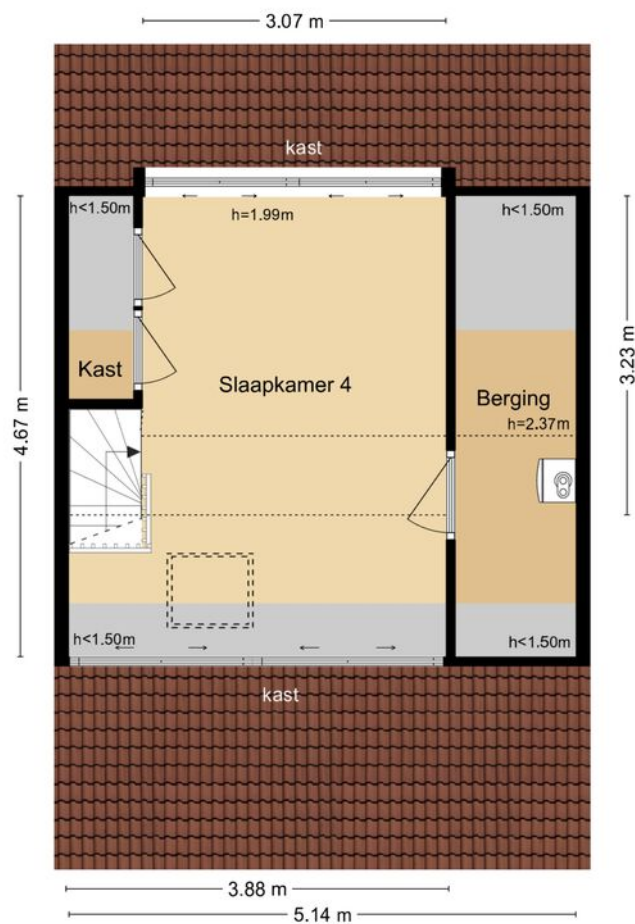
Plattegronden



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watervluchtmolen 30



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland

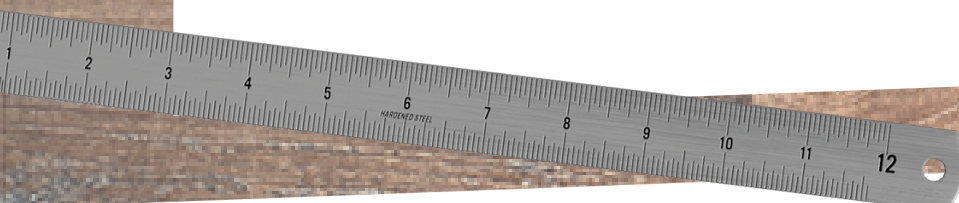
Sectie B

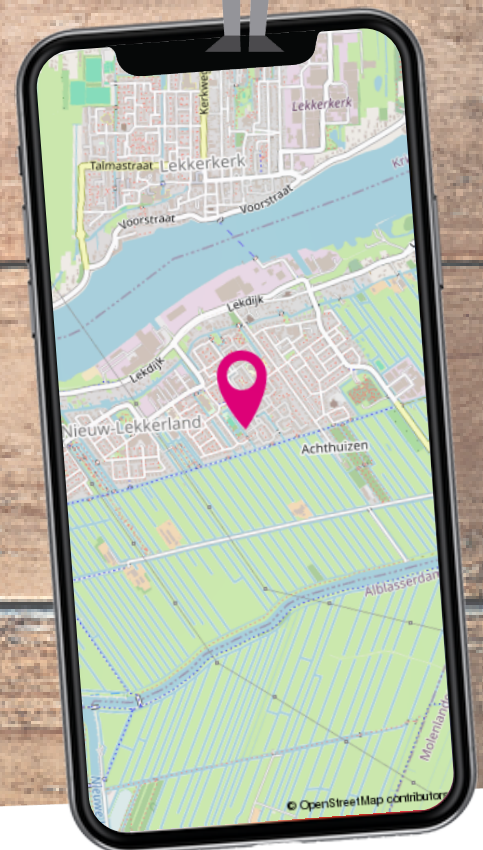
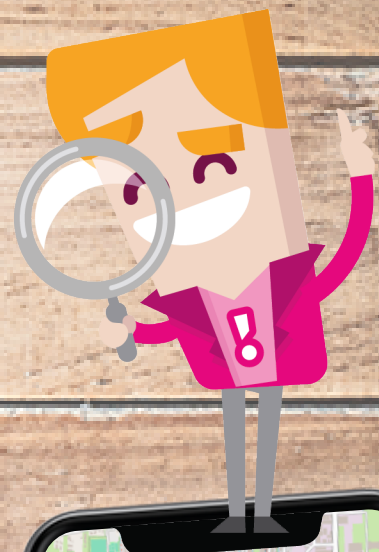
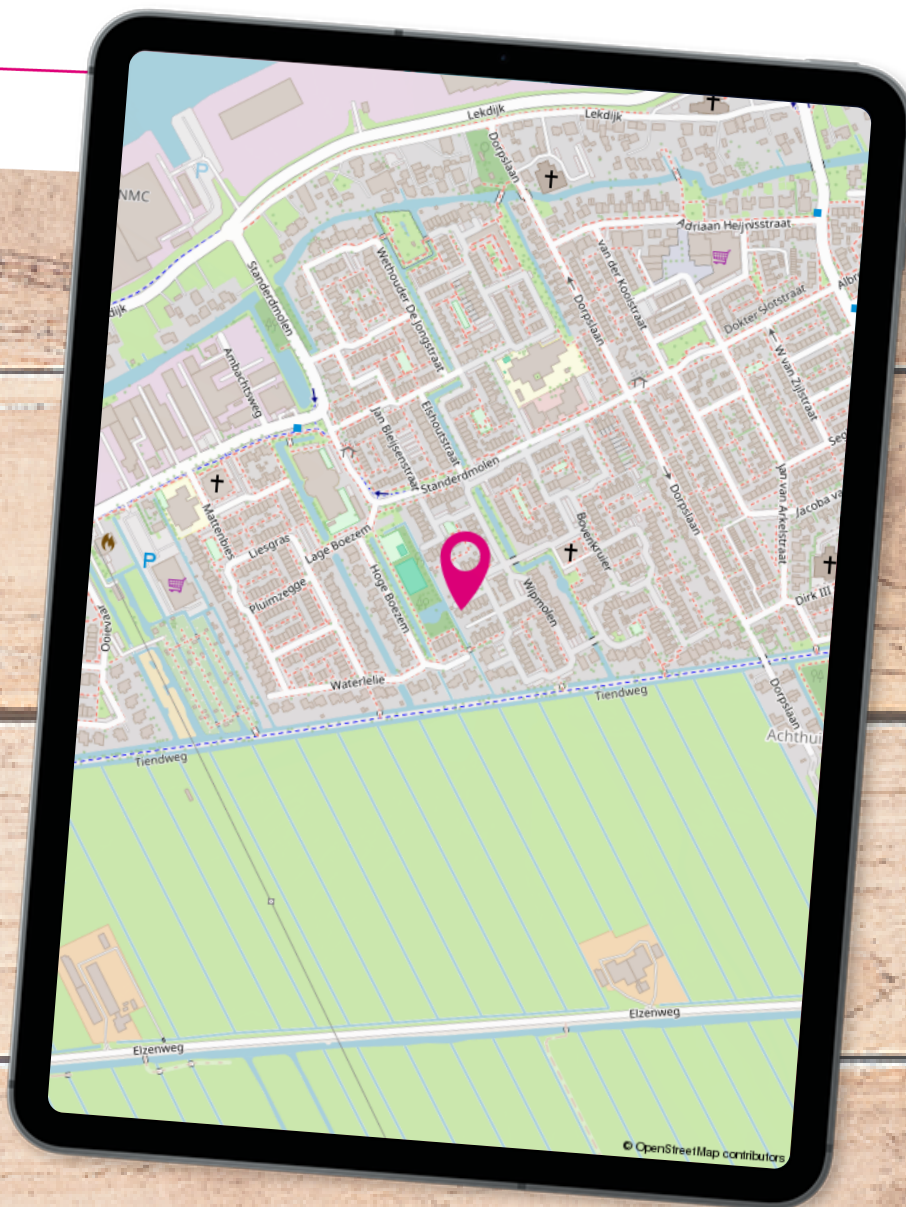
Perceel 5351

kadaster

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 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 Watervluchtmolen ligt in de populaire en kindvriendelijke 'Molenbuurt' met voorzieningen als een basisschool, winkelgelegenheid, het (buiten-) zwembad en sportgelegenheden op loopafstand.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting/vijver	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder en buitenverlichting	X		
Straatlantaarn	X		
Tuinhuis/buitenberging en kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtopslag + sedumdak	X		
Buitenaanrecht	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Waterpomp	X		
1 x slang + haspel	X		
Woning			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens (3 x elektrisch, 1 x handbedienbaar)	X		
Zonwering buiten elektrisch	X		
Waterontharder	X		
Tappunt hard water	X		
14 zonnepanelen	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Overgordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën/plissé/vitrages	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/houten vloer(delen/laminaat/plavuizen)	X		
Warmwatervoorziening / CV			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren en thermostaat	X		
Airconditioning 2 x	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis/afzuigkap	X		
Magnetron en oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Koelkast in bijkeuken		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Ledstrips slaapkamer	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en) en boeken/legplanken		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkamer- en toiletaccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Medicijnkastje		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem	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.



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 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.

Buurtinformatie - Nieuw-Lekkerland

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!

