

# Beatrixweg 8

**KINDERDIJK** / 2961 AA

Duurzame tussenwoning  
met aanbouw en opbouw!



**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

**100m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**117m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**7m<sup>2</sup>**

Inhoud

**341m<sup>3</sup>**

Tuin ligging

**Zuidoosten**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1937**

Energie label

**A**



## Steef! woning beoordeling

Deze karakteristieke tussenwoning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort. Dankzij een aanbouw en opbouw is de woning aanzienlijk vergroot en beschikt deze over maar liefst vier slaapkamers, een heerlijke zonnige tuin en diverse duurzame installaties. De woning is uitgerust met 12 zonnepanelen en een hybride warmtepomp (2025).

**Energiezuinig**

**Ligging**

**Kwaliteit**





## Begane grond

Via de voordeur bereik je de hal met directe trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt samen met de open keuken een prettige leefruimte. Er is een trapkast aanwezig voor extra bergruimte. De begane grond is voorzien van **vloerverwarming**. Inbouwspots met RGB-verlichting zorgen voor verschillende lichtinstellingen. De open keuken is geplaatst in de **aanbouw** en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin.

De **lichtkoepel** met triple glas zorgt voor extra daglicht. De keuken is voorzien van een oven, oven/magnetroncombinatie, koelkast, vaatwasser, 5-pits gasstel op glas en een afzuigkap. Ook is er airconditioning aanwezig en een elektrisch zonnescherm. Het toilet is voorzien van een zwevend closet, een wastafel, mechanische ventilatie en **leuke verlichting (RGB)**.





*Veel licht en ruimte  
door aanbouw!*





## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Tussen de verdiepingvloeren is isolatie aangebracht.

Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een inbouwkast. Slaapkamer twee ligt aan de achterzijde en beschikt over **airconditioning**. Slaapkamer drie is eveneens gelegen aan de achterzijde en wordt momenteel gebruikt als kantoor. Er is een grote vaste kast aanwezig. De kamers op deze verdieping zijn voorzien van **rolluiken** en daardoor goed te verduisteren. De **horren** zorgen ervoor dat je veilig kunt ventileren. De volledig betegelde badkamer beschikt over een douche, toilet, wastafelmeubel met **verlichte spiegel** en biedt extra comfort door **vloerverwarming** en moderne voorzieningen.







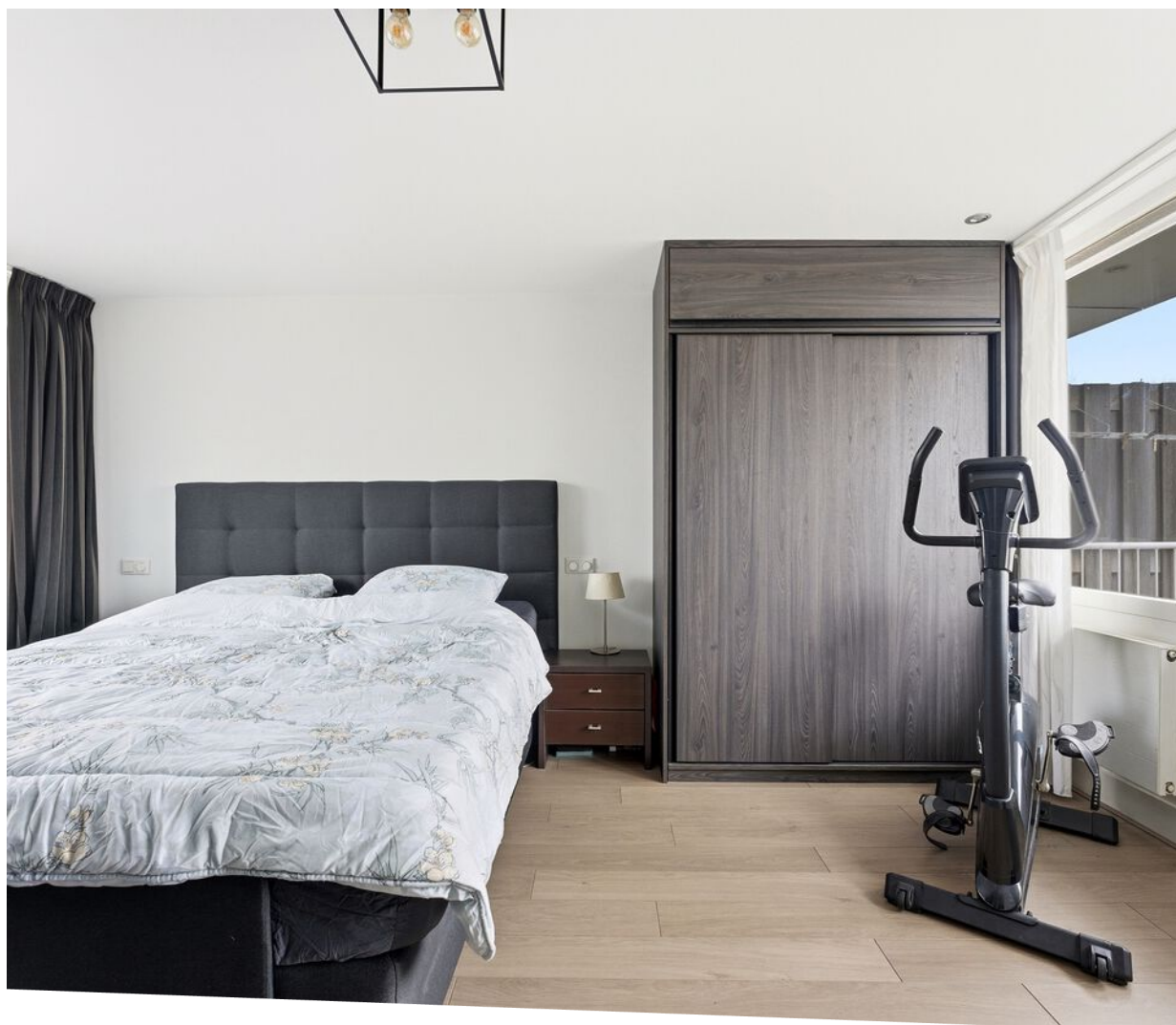
*Prachtige badkamer  
met verlichte spiegel!*



## Tweede verdieping

Dankzij de opbouw is er een extra verdieping gecreëerd. De tweede verdieping is ingericht als grote slaapkamer en beschikt over drie vaste kasten waarvan één is ingericht als tv-meubel.

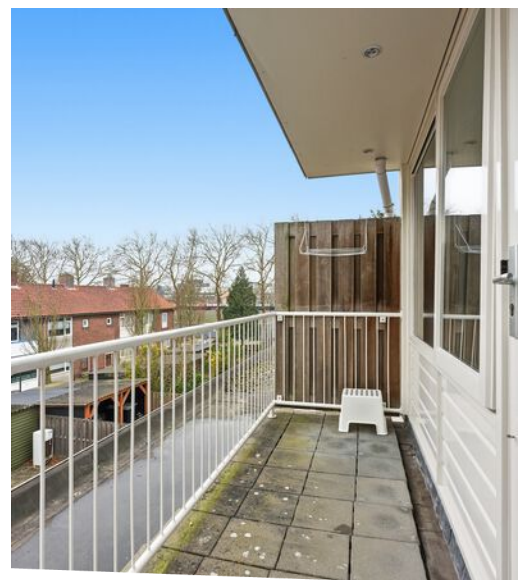
Er is **airconditioning** aanwezig en via deuren is er toegang tot **twee balkons**. Eén aan de voorzijde op het noordwesten en één aan de achterzijde op het zuidoosten. Zo kun je zelf kiezen waar de zon staat, even buiten zitten, de was ophangen of een frisse neus halen voor het slapen gaan. Vanuit deze ruimte is tevens de technische ruimte bereikbaar. In de technische ruimte bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluiting, de omvormer, de mechanische ventilatiebox, de Nefit Trendline Cv-ketel uit 2020 en de hybride **warmtepomp** uit 2025. Tevens beschikt de woning over een **thuis accu van 5 KW** (Marstek).







*Toegang tot twee balkons!*





# Tuin

De voortuin ligt op het noordwesten en heeft een afmeting van circa 0,5 x 4,8 meter. Er is ruimte om een bankje te plaatsen of een mooie bloempot neer te zetten, waardoor de entree van de woning verzorgd oogt.

De achtertuin ligt op het **zuidoosten** en meet circa 12,5 x 4,8 meter, waardoor er volop ruimte is voor verschillende gebruiksmogelijkheden. De tuin is grotendeels bestraat met sierbestrating en voorzien van tuinborders, wat zorgt voor een **onderhoudsvriendelijke** inrichting. Dankzij het **zonnescherm** kun je ook op zonnige dagen beschut buiten zitten en de aanwezige wateraansluiting maakt het gemakkelijk om planten te verzorgen of de tuin schoon te houden. De achtertuin biedt een prettige plek om te ontspannen, te spelen of te loungen tijdens warme dagen. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten schuur. Daarnaast is er een **houten overkapping** aanwezig, geschikt voor het stallen van een scooter of het plaatsen van containers.









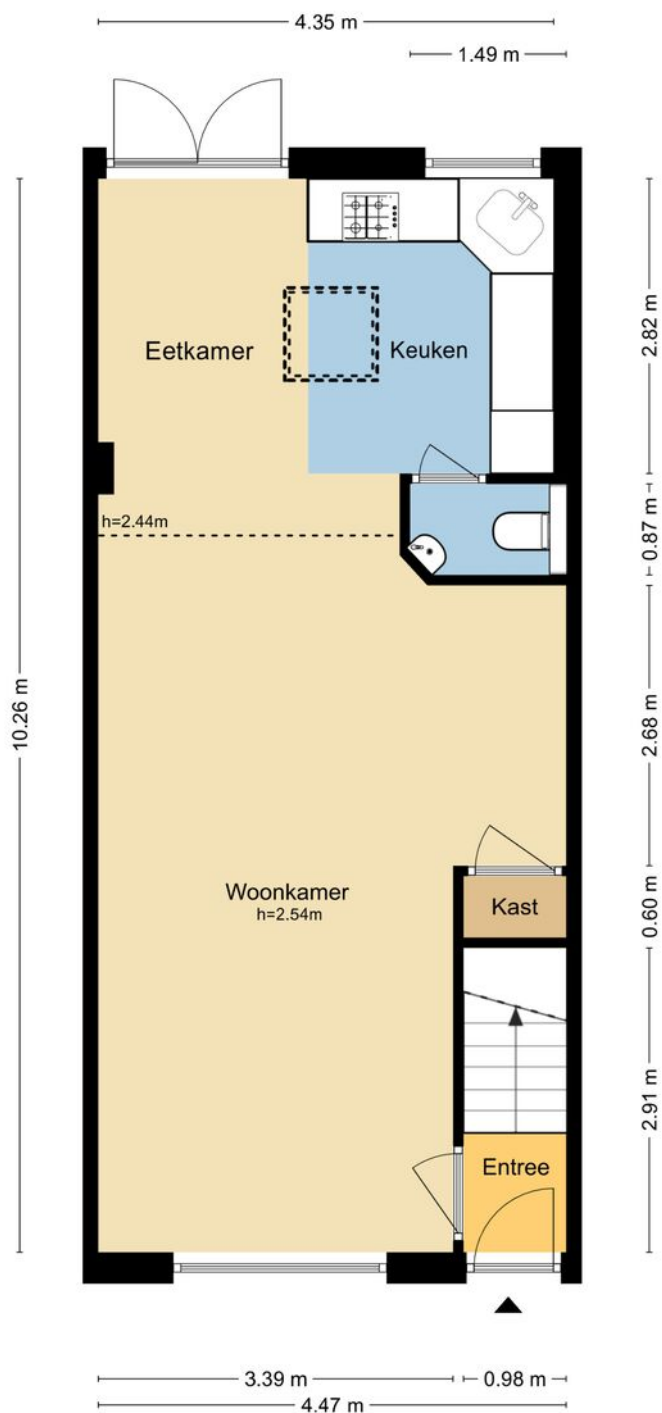




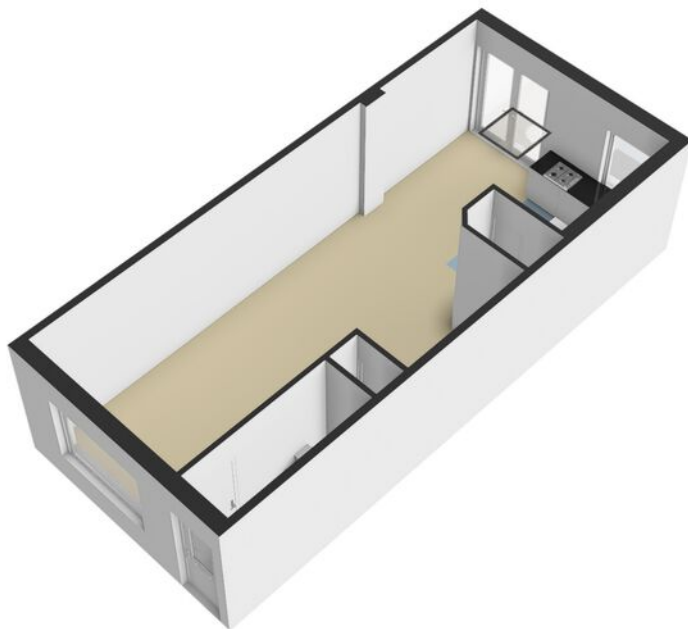
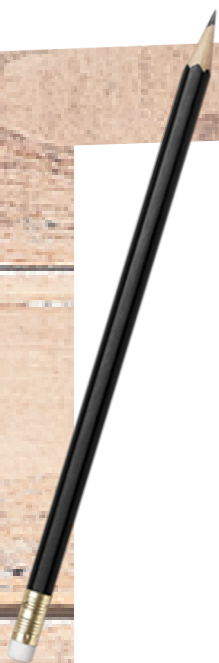




# Plattegronden

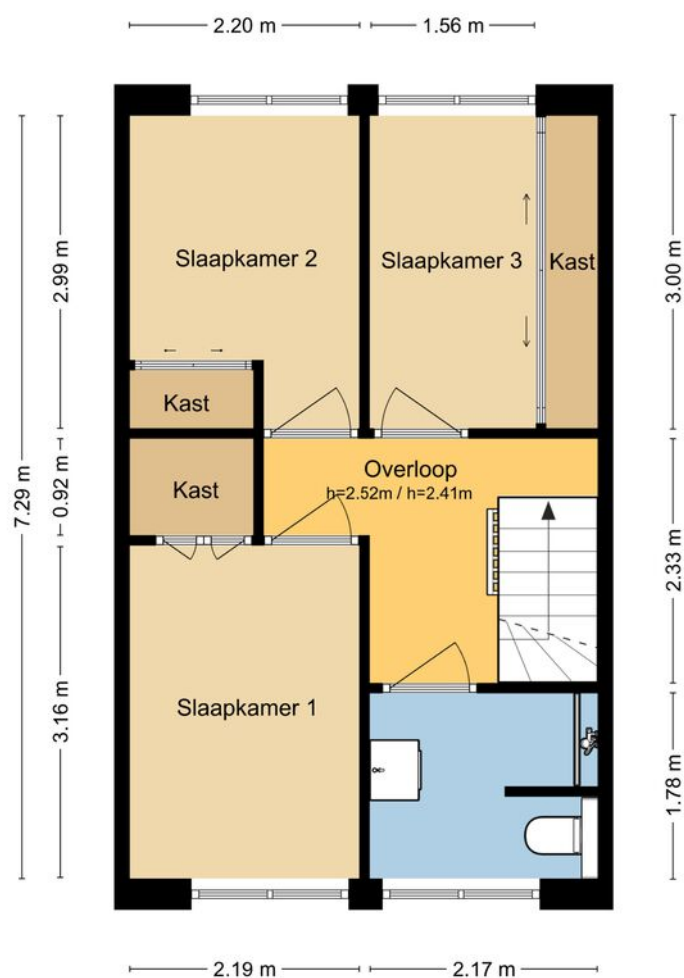


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



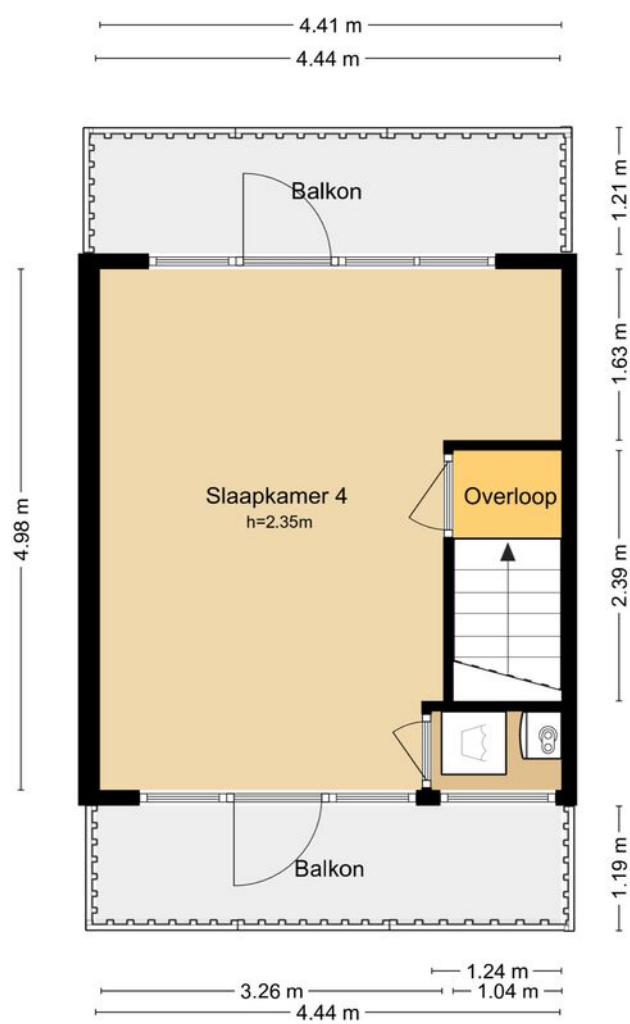
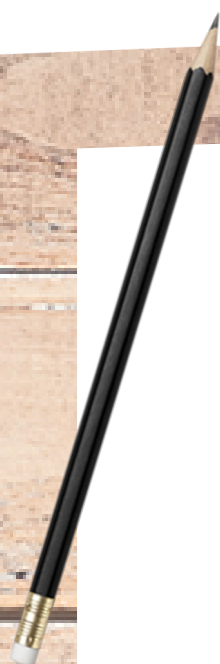


# Plattegronden



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



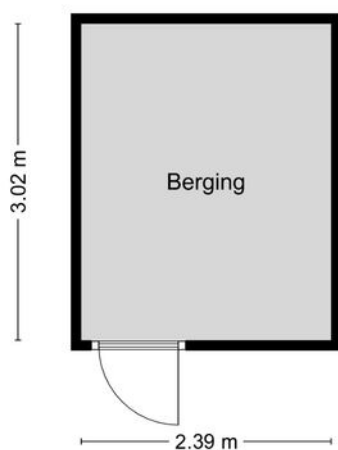


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



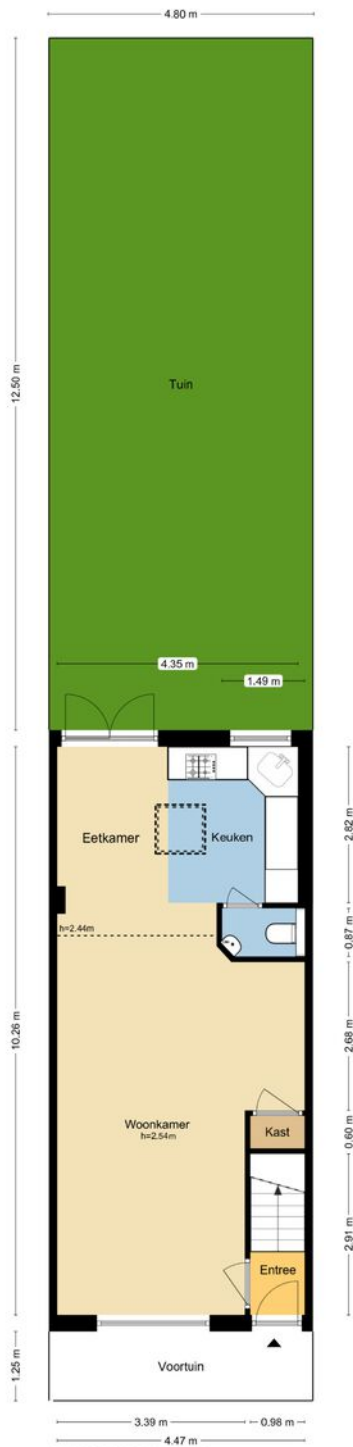


# Plattegronden



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

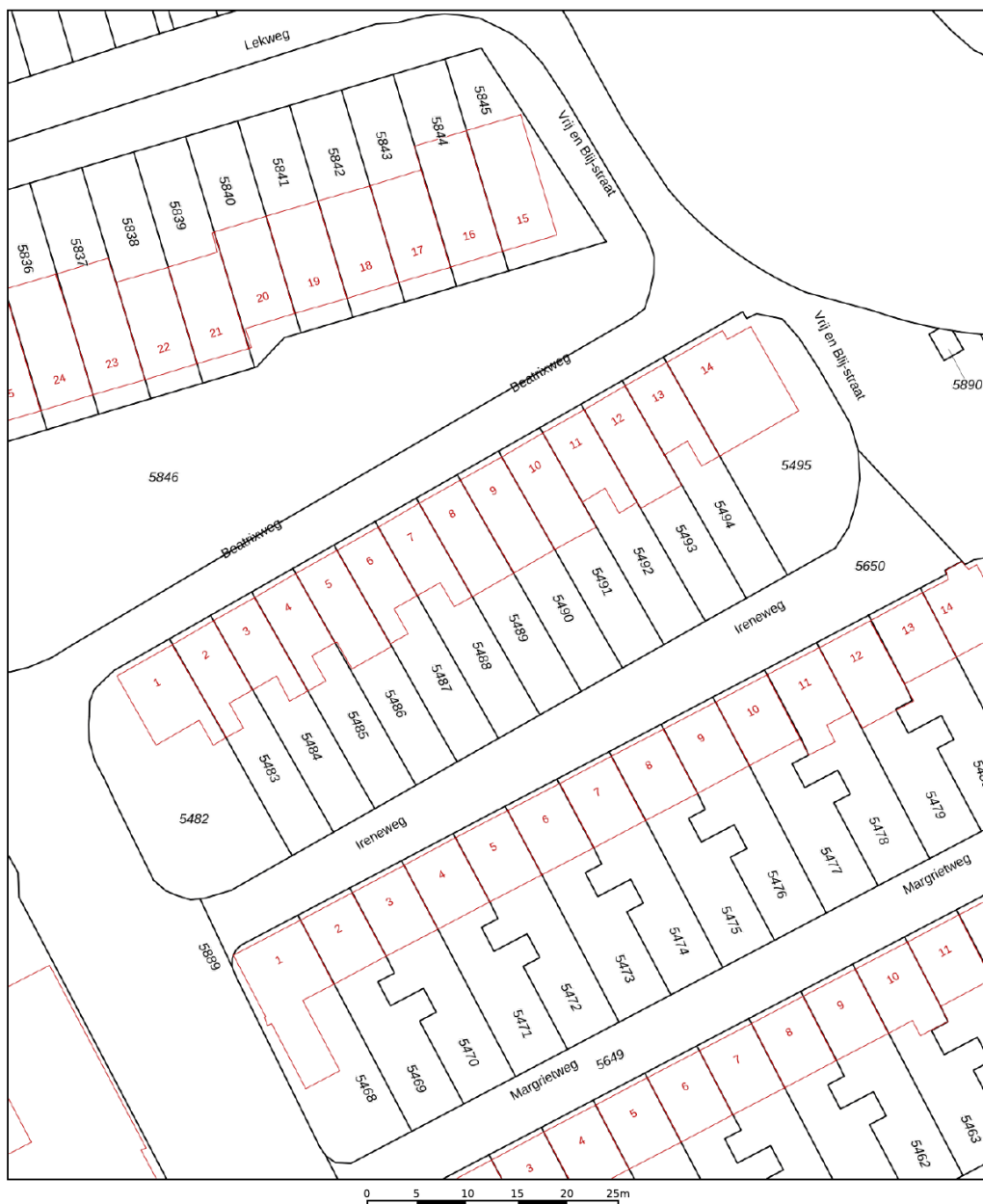




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

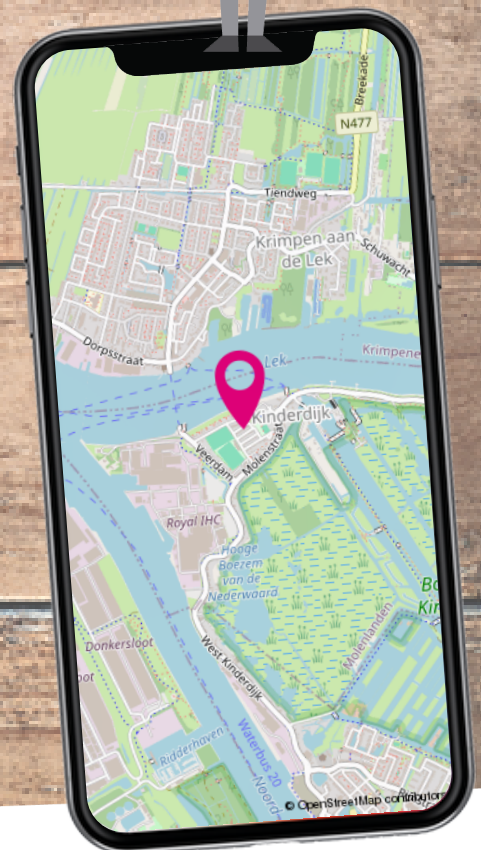
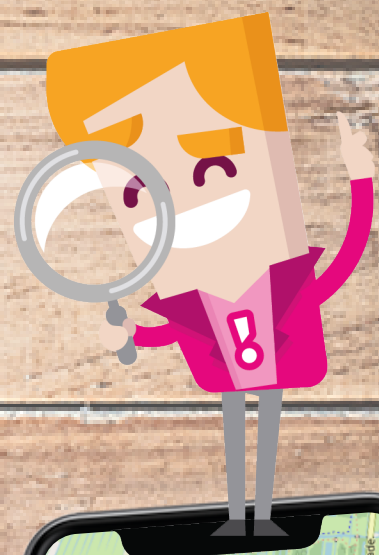
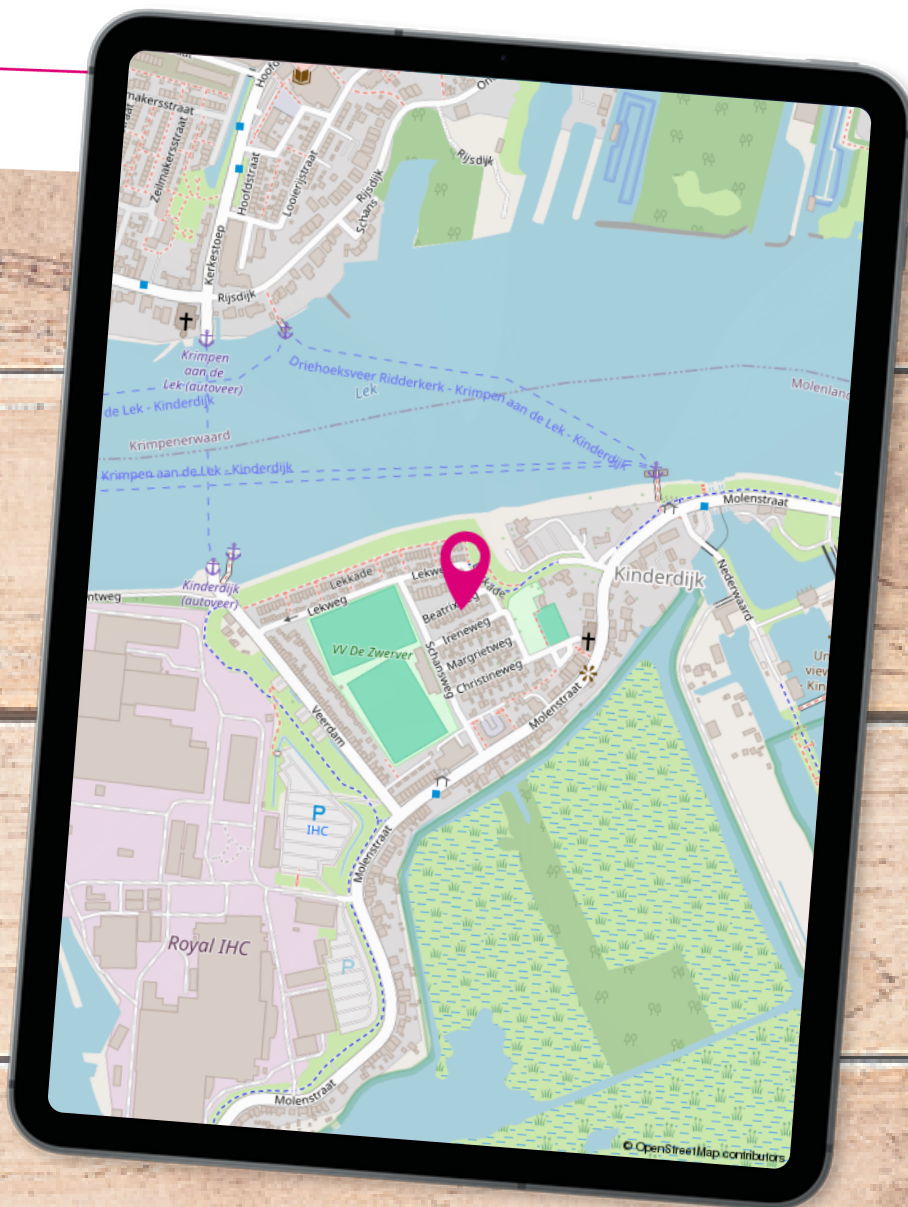
Uw referentie: Beatrixweg 8



|                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p>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 5489</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2026  
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 ligging van deze woning is zowel kindvriendelijk als op de natuur gericht. Je bent binnen een minuut bij een grote speeltuin en ook op het dijkje om richting de molens te wandelen of fietsen. Wat een heerlijke plek om te wonen!



# Lijst van zaken

|                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Buiten</b>                                             |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                          | X             |          |              |
| Buitenverlichting                                         | X             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                    | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                              | X             |          |              |
| Palmbomen                                                 |               |          | X            |
| Plantenbakken                                             |               | X        |              |
| (Sier) hek                                                | X             |          |              |
| <b>Woning</b>                                             |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                             | X             |          |              |
| Rookmelders                                               | X             |          |              |
| Rolluiken/Zonwering buiten                                | X             |          |              |
| Vliegenhorren                                             | X             |          |              |
| Thuis accu 5 KW van het merk Marstek (in kast onder trap) | X             |          |              |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                            |               |          |              |
| Gordijnrails                                              | X             |          |              |
| Gordijnen                                                 |               | X        |              |
| Rolgordijnen                                              | X             |          |              |
| Vitrages woonkamer                                        |               | X        |              |
| Jaloezieën                                                | X             |          |              |
| Overgordijnen                                             |               | X        |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                           |               |          |              |
| Plavuizen                                                 | X             |          |              |
| Laminaat                                                  | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                          |               |          |              |
| CV met toebehoren                                         | X             |          |              |
| Thermostaat                                               | X             |          |              |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling                   | X             |          |              |
| Airconditioning                                           | X             |          |              |
| Kokend waterkraan                                         | X             |          |              |



## Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>  |               |          |              |
| Keukenmeubel                                | X             |          |              |
| Kookplaat                                   | X             |          |              |
| Oven                                        | X             |          |              |
| Vaatwasser                                  | X             |          |              |
| Afzuigkap                                   | X             |          |              |
| Koelkast                                    | X             |          |              |
| Koffiezetapparaat                           |               | X        |              |
| Fornuis                                     | X             |          |              |
| <b>Verlichting, te weten</b>                |               |          |              |
| Inbouwverlichting / dimmers                 | X             |          |              |
| Opbouwverlichting                           | X             |          |              |
| Losse (hang) lampen                         |               | X        |              |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b> |               |          |              |
| Losse kast(en)                              |               |          | X            |
| Boeken/legplanken                           |               |          | X            |
| Werkbank in schuur/garage                   |               | X        |              |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>              |               |          |              |
| Badkameraccessoires                         | X             |          |              |
| Wastafel(s)                                 | X             |          |              |
| Toiletaccessoires                           | X             |          |              |
| Douche                                      | X             |          |              |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>         |               |          |              |
| 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 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.



## Buurt - Molenlanden / Kinderdijk-Dorp

### Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 27%

45 - 64: 29%

65+: 13%

### Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 38%

### 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](http://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!

