

Lekdijk 386

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 VA

Vrijstaande woning met
diepe tuin aan het water!



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



Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional



Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken

Woonoppervlakte

86m²

Perceeloppervlakte

701m²

Externe bergruimte

17m²

Inhoud

307m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1915

Energie label

E



Steef! woningbeoordeling

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning uit 1915 met een uniek karakter en maar liefst 700 m² eigen grond aan het water? Dit sfeervolle huis met authentieke luiken en een erker is de woning die je zoekt. Dankzij de woningbrede kunststof dakkapel van slechts 2,5 jaar oud geniet je boven van verrassend veel ruimte en een prachtig uitzicht over de dijk.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Je stapt de woning binnen via een knusse hal met een prachtige glas-in-lood voordeur. De hal heeft een bijzondere halfronde wand waarin de deur naar de keuken subtiel is weggewerkt. Vanuit hier heb je toegang tot de keuken, de trap naar de eerste verdieping en de meterkast. De gehele begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Toilet

De toiletruimte is ruim van opzet en heeft een chique uitstraling. Deze ruimte is voorzien van een wastafel en een raampje voor natuurlijke ventilatie. De wanden zijn volledig betegeld.

Woonkamer

In de woonkamer ervaar je direct een warme ambiance. De combinatie van de erker, de roedeverdeling in de ramen en de openslaande deuren naar de achtertuin zorgt voor een heerlijk lichte en authentieke ruimte. Je kunt hier gemakkelijk een gezellige zithoek aan de achterzijde creëren en een ruime eettafel aan de voorzijde plaatsen. De ruimte is afgewerkt met keurige PVC-vloer, spachtelputzwanden en een gestuukt plafond met inbouwspots.

Keuken

De gesloten keuken in hoekopstelling is een heerlijke plek om te koken. Terwijl je aan het aanrecht staat, kijk je door het grote raam prachtig weg over de groene dijk en de bloemen. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een oven, 5-pits gasstel, afzuigkap, Amerikaanse koelkast en een vaatwasser. Ook hier vind je weer de nette afwerking met inbouwspots en een PVC-vloer.

Bijkeuken

Grenzend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken. Hier tref je de aansluiting voor je wasmachine, de cv-opstelling in een handige inbouwkast en de toegang tot het toilet. De achterdeur geeft je vanuit hier direct toegang tot de tuin.

EERSTE VERDIEPING

De knusse overloop heeft een zeer grote dakkapel over de gehele breedte van de verdieping. Door de ramen kijk je mooi weg over de dijk en de omgeving. Via een vlizotrap is de bergvliering bereikbaar voor extra opslag. De vloer is voorzien van laminaat.

Slaapkamer 1

In deze kamer ervaar je een unieke sfeer door de ramen rondom en het dakraam in de nok. Vanuit hier geniet je van een weids uitzicht over de dijk. Het is een heerlijk lichte ruimte met een speelse indeling en een nette laminaatvloer. Verder is de ruimte afgewerkt met gestuukte wanden en plafond.

Slaapkamer 2

In de tweede slaapkamer profiteer je optimaal van de grote dakkapel, die de ruimte van veel lichtinval voorziet. Ook hier heb je een fijn uitzicht op de dijk en de omgeving. Het is een volwaardige kamer die je voor diverse doeleinden kunt gebruiken, zoals een lichte werkplek of een fijne slaapkamer. De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds.

Omschrijving

Badkamer

De badkamer nodigt uit tot ontspanning met een heerlijk hoekbad voorzien van whirlpoolfunctie. Verder vind je hier een wastafel, tweede toilet en een raam voor natuurlijk daglicht en ventilatie. Hoewel de badkamer prima functioneert, biedt het je de kans om deze in de toekomst volledig naar eigen smaak te moderniseren.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Je komt aan bij de woning via de voortuin, die direct aan de karakteristieke dijk is gelegen. Via een trap daal je af naar het niveau van de woning. De dijk is sfeervol beplant met tulpen en de voorgevel van het huis valt direct op door de karakteristieke luiken, wat het geheel een authentieke uitstraling geeft. Via een bestraat paadje bereik je de entree en heb je toegang tot de achtertuin. Met een totaal perceeloppervlak van maar liefst 700 m² beschik je hier over een uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte midden in het dorp.

Achtertuin

De diepe achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Direct achter de woning tref je een vlonderterras aan. Aansluitend vind je een betegeld terras en een gazon dat wordt gesierd door prachtige, volwassen bloesembomen die voor een idyllisch plaatje zorgen. De tuin is praktisch ingericht met diverse elektrapunten en een wateraansluiting. Het perceel is zeer diep en loopt helemaal door tot aan het water, wat je de unieke mogelijkheid biedt om hier een eigen steiger of terras aan de waterkant te realiseren.

Schuren

Er zijn twee houten schuren aanwezig, waarvan er één naast de woning staat en is voorzien van elektra. De tweede schuur staat achter in de tuin nabij het water. Deze schuren bieden praktische bergruimte voor tuingereedschap en fietsen.







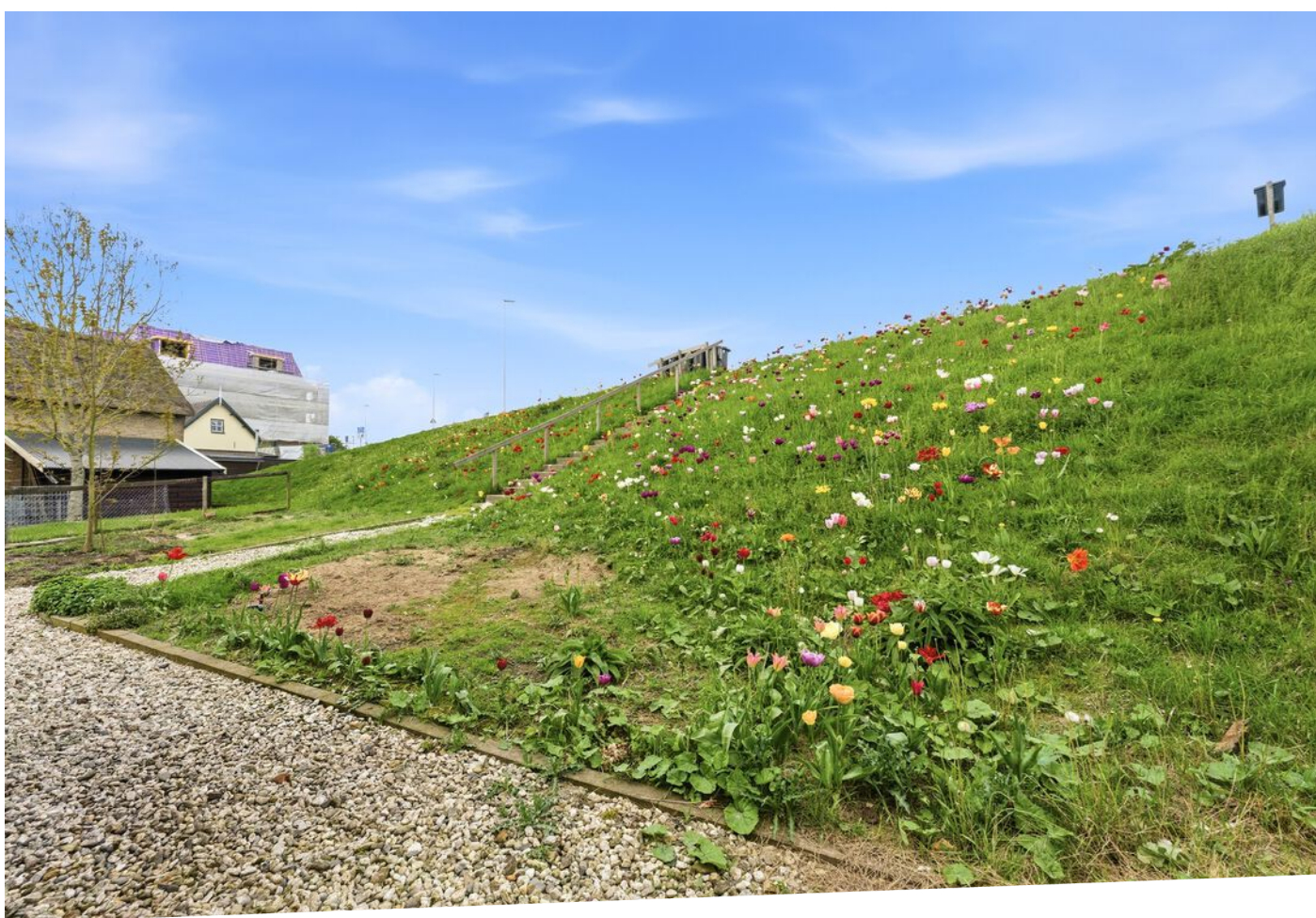
*Twee royale slaapkamers!
Veel lichtinval!*



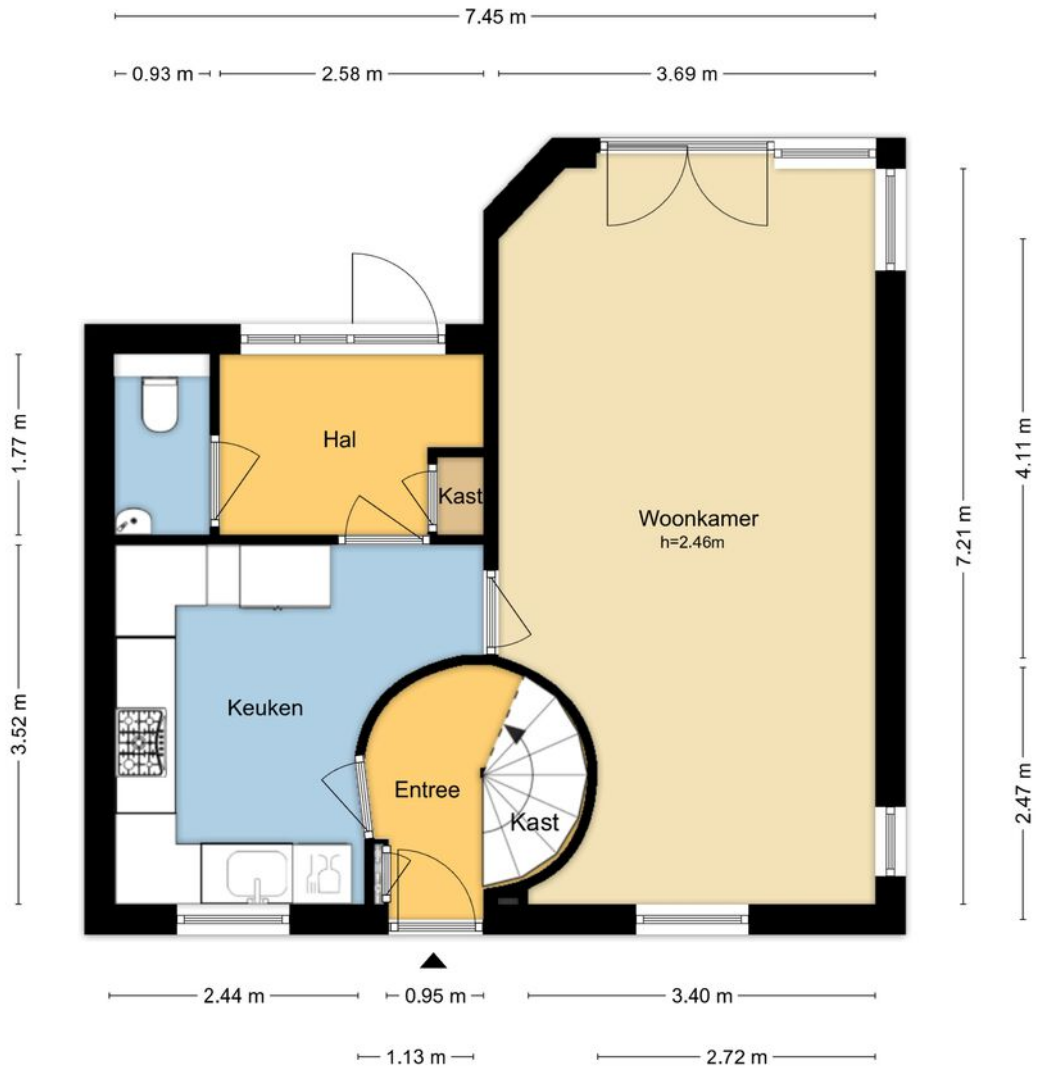






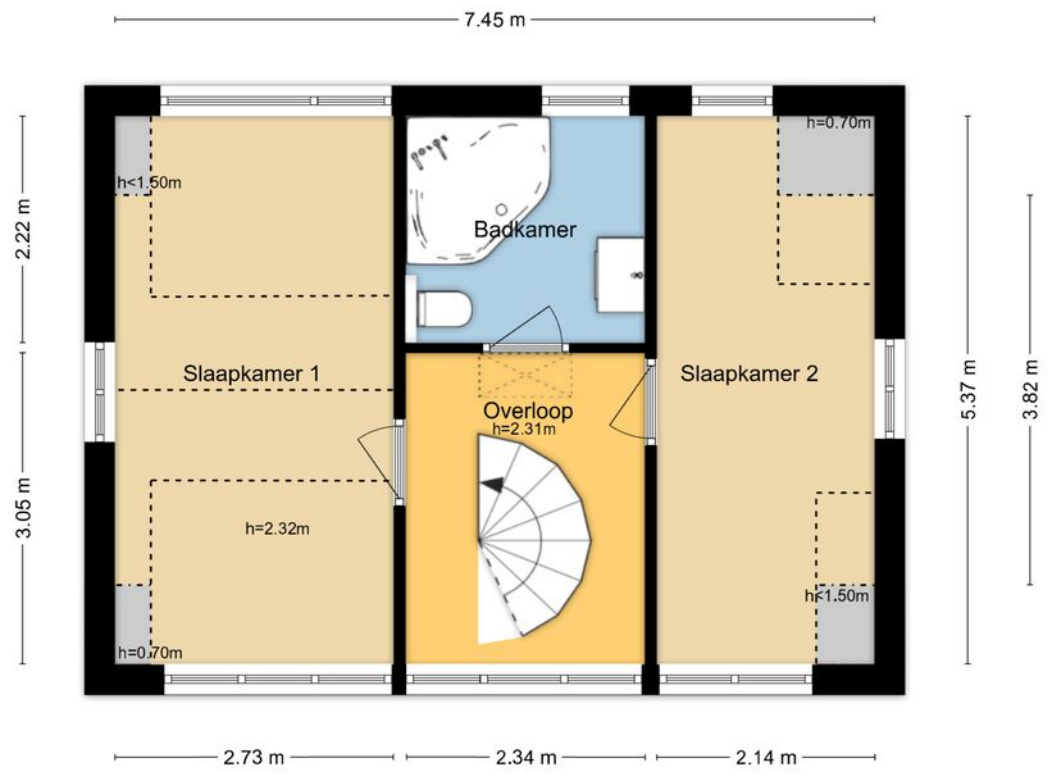
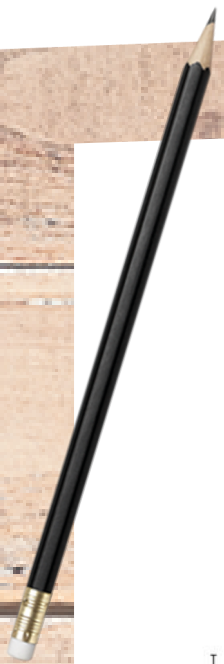


Plattegronden



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

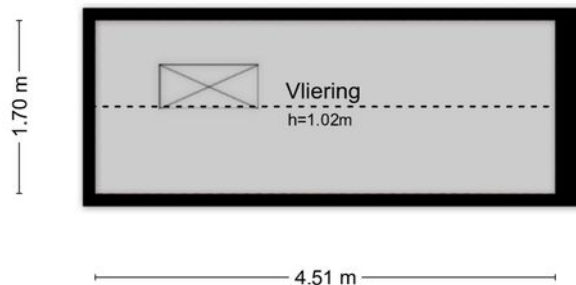




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

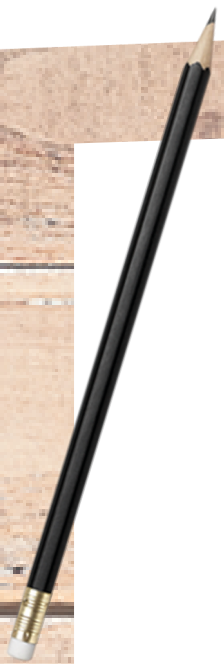


Plattegronden



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: Lekdijk 386

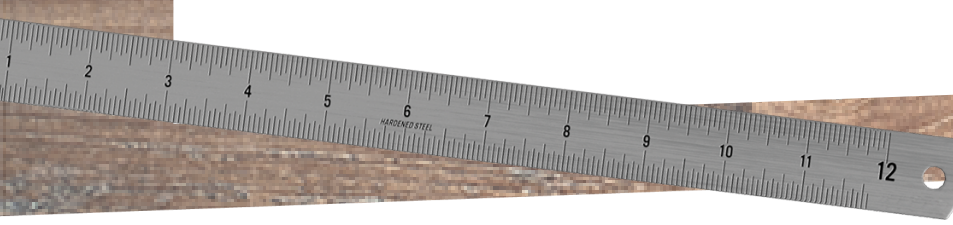


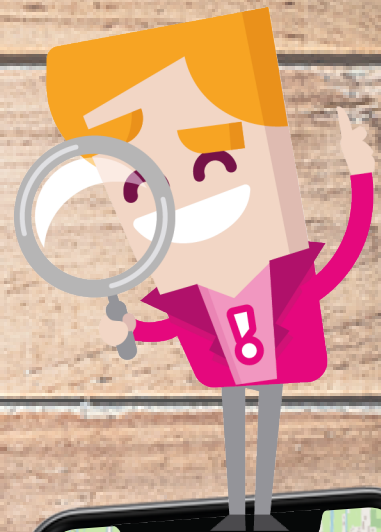
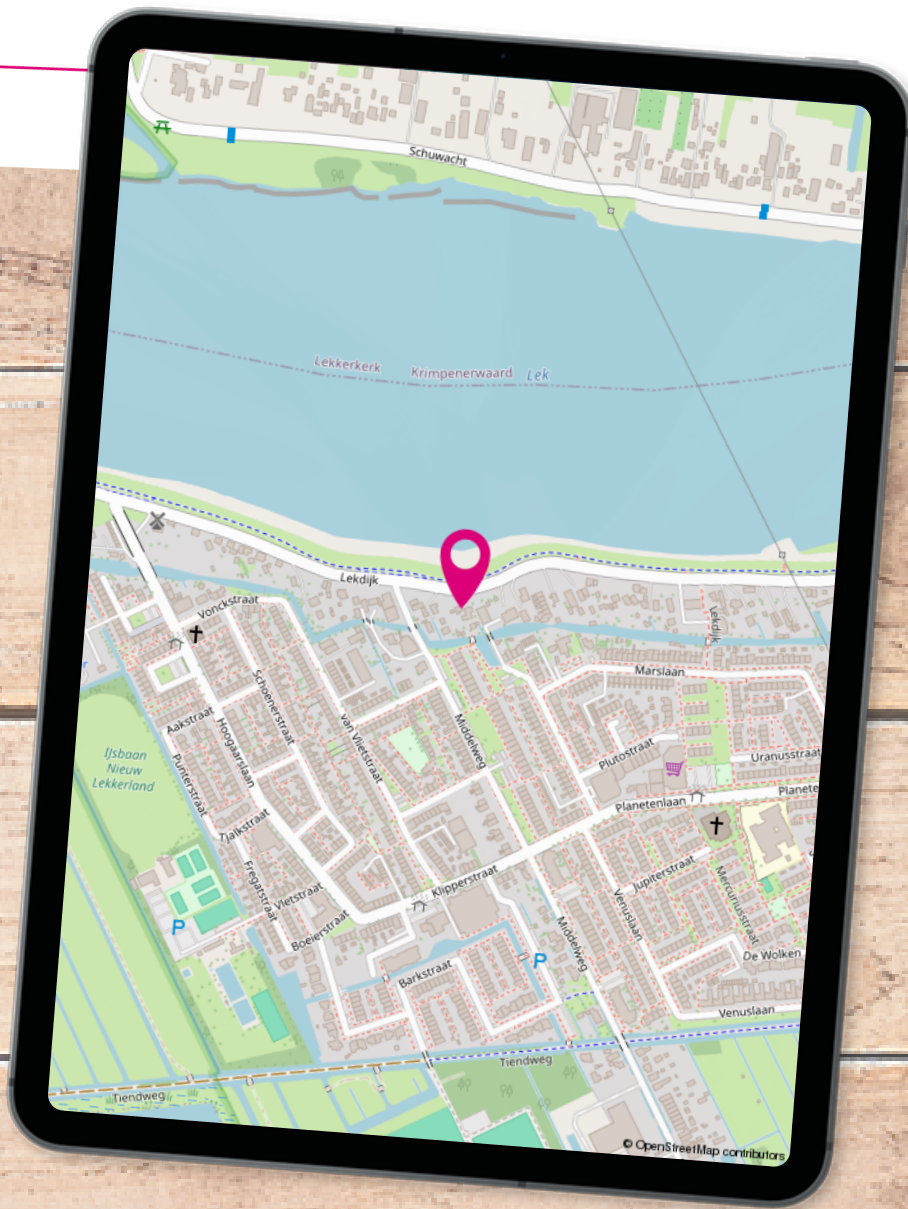
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1058	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 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

De woning ligt op een prachtige, unieke locatie onderdijks. De omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden, zoals fietsen en wandelen langs de rivier of het verkennen van de nabijgelegen molens van Kinderdijk.

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.



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 geborreld.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer/houten vloer(delen)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Oven	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		



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 / Dijkgebied-Nieuw-Lekkerland

Leeftijd



0 - 14: 26%

15 - 24: 16%

25 - 44: 22%

45 - 64: 22%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 21%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 53%

Koop / huur



Koop: 92%

Huur: 8%



48%



52%



2,0 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

Vastgoed
Ned.

funda



*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