

# Roerdomp 50

**NIEUW-LEKKERLAND** / 2957 NE

Verrassend royale  
tweekapper met garage!



**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

**178m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**277m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

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

Inhoud

**703m<sup>3</sup>**

Tuinligging

**Zuiden**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**2002**

Energielabel

**A**



## Steef! woningbeoordeling

Deze robuuste twee-onder-één-kapwoning is vanaf de bouw op de begane grond al flink uitgebouwd. Het huis is volledig geïsoleerd, beschikt over 12 zonnepanelen en is altijd keurig onderhouden. Een gloednieuwe glazen serre, een eigen garage en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein maken dit comfortabele plaatje compleet!

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



# Omschrijving

## BEGANE GROND

### Hal

Je stapt binnen in een ruime, lange hal met een keurige plavuizenvloer. Onder de trap is een praktische garderobe gecreëerd. De hal biedt toegang tot de meterkast, garage, toiletruimte, woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Meterkast

De meterkast is voorzien van 13 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar.

### Toilet

De toiletruimte is volledig betegeld in een lichte kleurstelling. De ruimte is netjes afgewerkt met een zwevend closet, een fonteintje en mechanische ventilatie. De panelen aan het plafond zorgen voor een moderne sfeer.

### Woonkamer

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt het enorme volume direct op. Door de uitbouw is er een zee van ruimte ontstaan. De airconditioning zorgt voor een behaaglijke temperatuur. De eethoek is slim geplaatst in de zijbeuk van de aanbouw. De zithoek is aan de achterzijde gesitueerd bij de grote glazen pui. Hier geniet je van veel daglicht. Daarnaast beschikt de ruimte over rolluiken en vloerverwarming.

### Serre

Via de schuifpui loop je zo de gloednieuwe, luxe glazen serre in. Dit vormt een heerlijke verlenging van je woonkamer waar je al vroeg in het voorjaar buiten zit. Omdat de serre is uitgerust met elektrische zonwering, houd je het hier ook

op warme zomerdagen heerlijk comfortabel.

### Keuken

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en het grote raam kijkt leuk uit op de straat. Je bent hier van alle gemakken voorzien. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Een prima en complete plek om te koken!

## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop is afgewerkt met spachtelputz wanden en een keurige laminaatvloer die doorloopt in alle slaapkamers. Vanaf de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Slaapkamer één ligt aan de achterzijde van de woning. Je kunt hier een eenpersoonsbed plaatsen en de ruimte is voorzien van rolluiken. De slaapkamers zijn voorzien van horren.

### Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde. Dit is een mooie, lichte ruimte die ook is uitgerust met rolluiken.

### Slaapkamer 3

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van het huis. Dit is een royale kamer over de gehele breedte van de woning. De kamer beschikt over airconditioning, een tv-aansluiting en rolluiken.

# Omschrijving

## Badkamer

De inpandige badkamer is volledig betegeld en de meubels hebben een warme, neutrale bruintint. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een designradiator en een breed wastafelmeubel. De badkamer beschikt over vloerverwarming en mechanische ventilatie.

## Toilet

Heel praktisch is de separate toiletruimte op deze verdieping. Deze is uitgevoerd in dezelfde nette stijl als de badkamer en voorzien van een zwevend toilet en mechanische ventilatie.

## TWEEDE VERDIEPING

### Open zolderverdieping

Via een open trap bereik je de tweede verdieping. Dit is momenteel een grote, open ruimte met een dakkapel en twee dakramen. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de omvormer voor de 12 zonnepanelen en de Cv-ketel. Wat deze zolder uniek maakt, is de extreme hoogte tot aan de nok. Je kunt hier met gemak twee extra slaapkamers realiseren en een extra vliering bouwen.

## BUITENRUIMTE

### Voortuin

De voortuin is afgelopen mei nog volledig netjes aangelegd met grind en strakke betegeling. De oprit voor de garage is lekker breed en biedt plaats aan twee auto's op eigen terrein. Via het zijpad langs de woning loop je gemakkelijk met de fiets of de kliko's naar de achtertuin.

### Achtertuin

De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is circa 10.40 meter breed en 10.00 meter diep. De basis is prima met veel sierbestrating, gemetselde plantenbakken en tuinverlichting. Hier kun je met een paar groene vingers echt je eigen droomtuin van maken! Achter in de tuin staat nog een praktische houten blokhut met elektra en handige bergruimte.

### Garage

De inpandige garage is bereikbaar vanuit de hal en voortuin. De garage is voorzien van een elektrische roldeur, elektra en verwarming. Ook staat hier de handige waterontharder opgesteld.



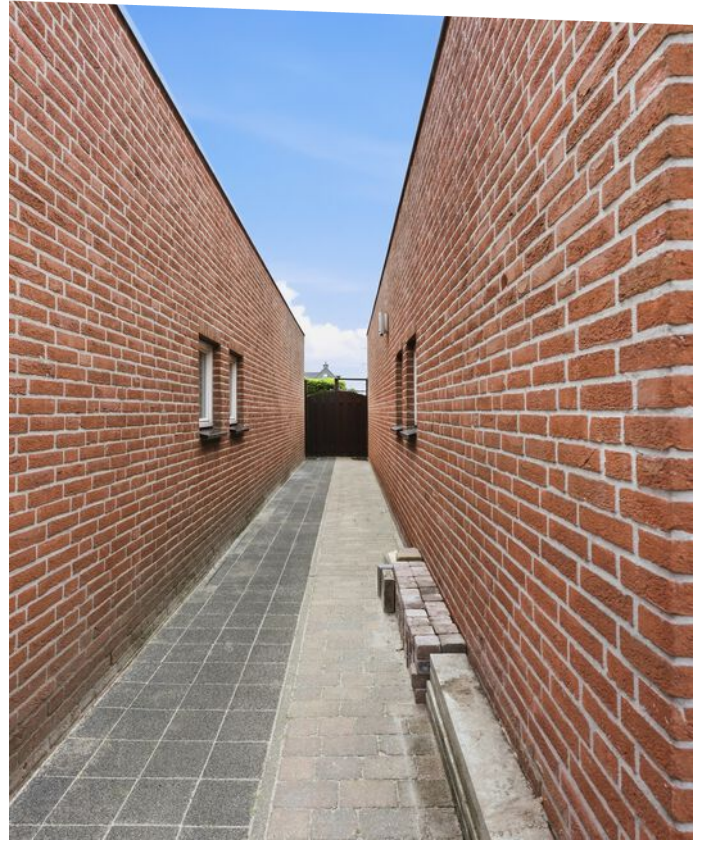








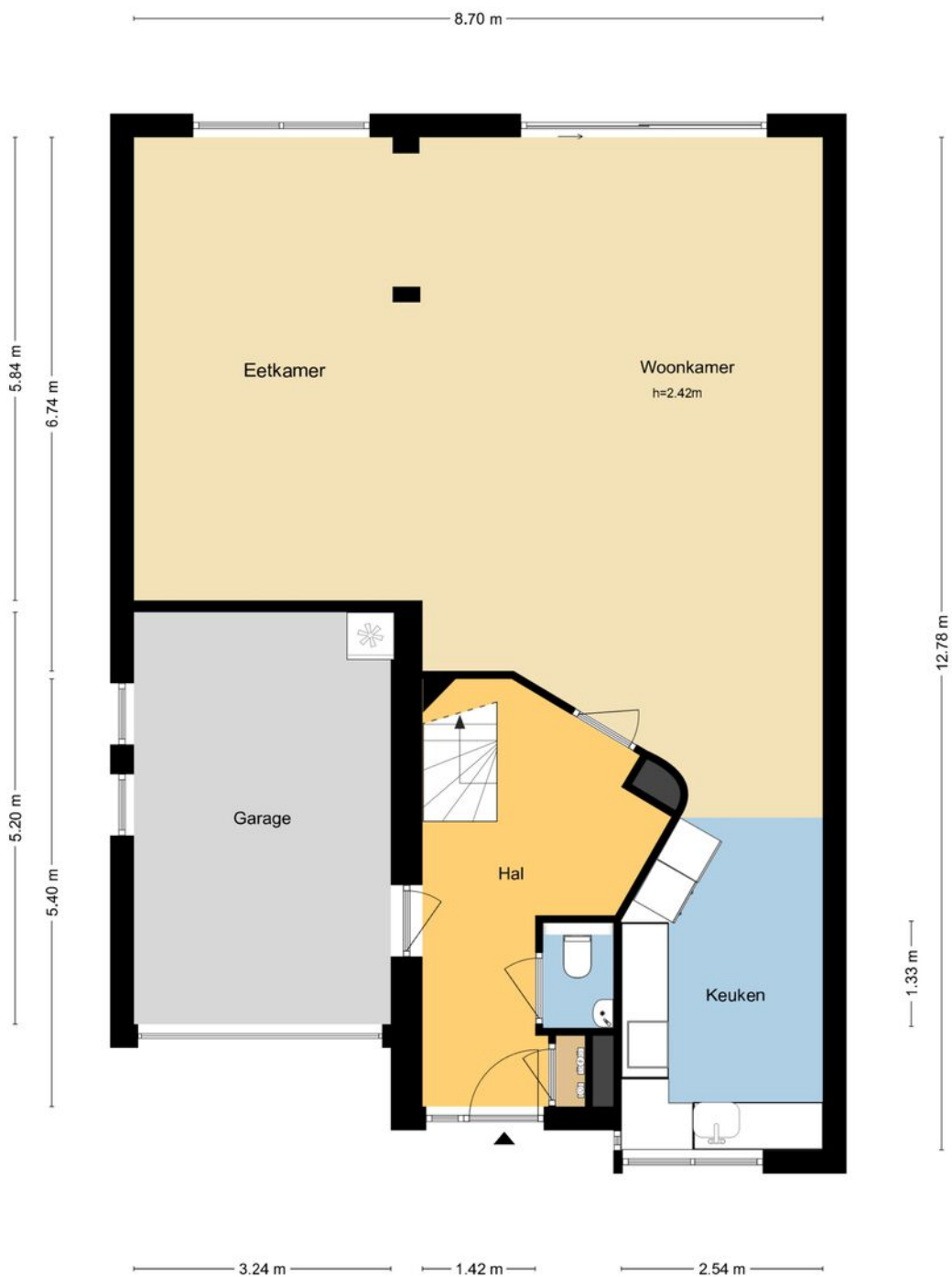




*Recent aangelegde voortuin  
en ruime garage!*

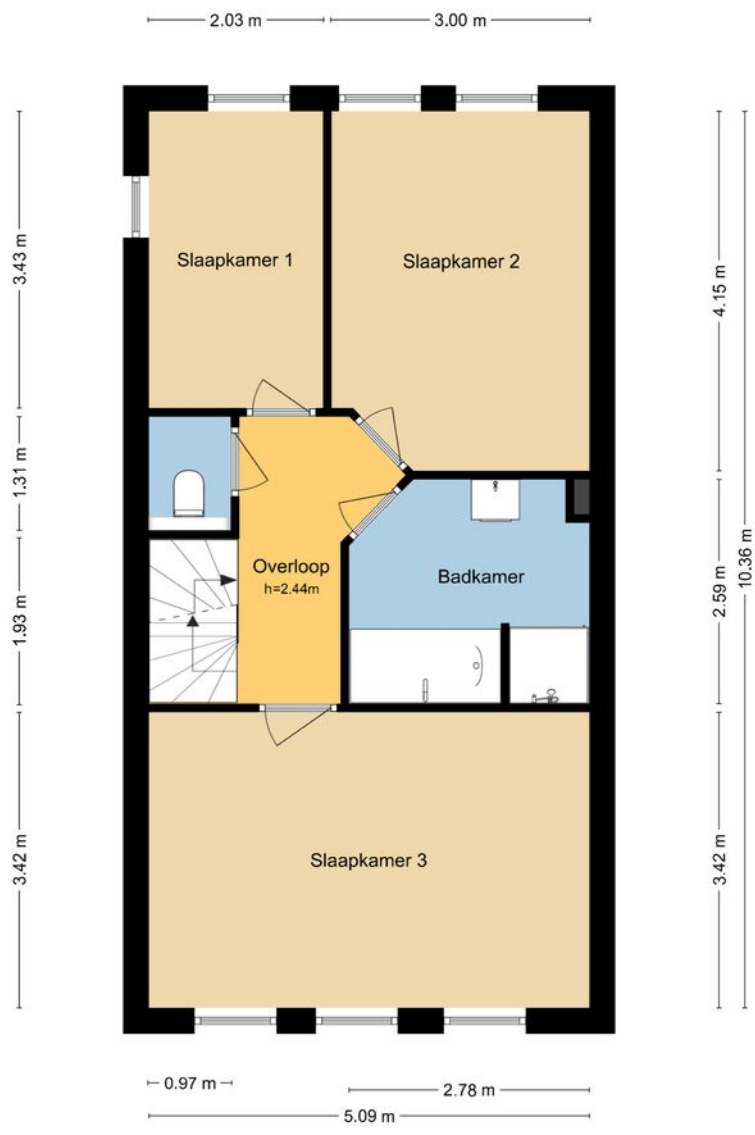


# Plattegronden



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.  
© Wip-Zien.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roerdomp 50



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland

Sectie D

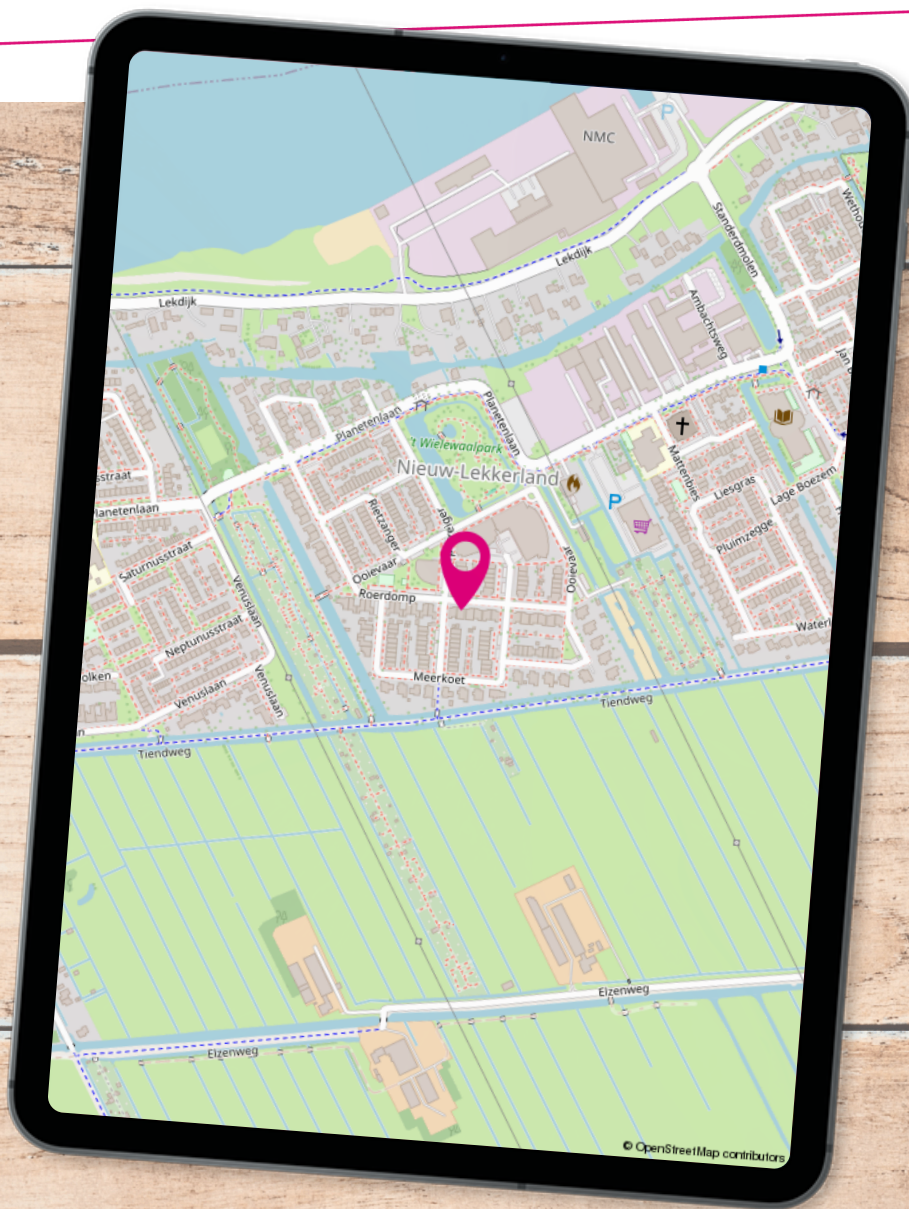
Perceel 948

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





### **Locatie op de kaart**

De woning bevindt zich in een geliefde, rustige en kindvriendelijke woonwijk. Praktische voorzieningen zoals scholen, OV, een supermarkt, speeltuintjes en sportvoorzieningen zijn op korte afstand aanwezig.

## 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.



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Garage: keukenblok + losse kasten met ligplanken	X		
Tuinmeubilair		X	
Losse solar tuinverlichting		X	
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie			X
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten (glazen serre)	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Rolhordeur schuifpui (nieuw)	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV-installatie	X		
Boiler	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Koelkast garage		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
2 wandlampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
(Losse) kasten	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires: ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel, toiletaccessoires	X		
Toiletaccessoires: toiletspot, toiletrolhouder, fontein	X		
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Veiligheidschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Waterontharder	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.

# Buurtinformatie / Nieuw-Lekkerland-Dorp

## Leeftijd



0 - 14: 19%

15 - 24: 15%

25 - 44: 22%

45 - 64: 25%

65+: 19%

## Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 44%

## Koop / huur



Koop: 64%

Huur: 36%



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](https://www.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](http://www.steef.nl)