

Lekkade 49

KINDERDIJK / 2961 AG

Instapklare dijkwoning met
fantastisch vrij uitzicht!



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

83m²

Perceeloppervlakte

97m²

Externe bergruimte

19m³

Inhoud

302m³

Tuinligging

Zuiden

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1900

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Aan de Lekkade 49 geniet je van een unieke, vrije ligging met een prachtig weids uitzicht over de rivier. Deze karakteristieke woning is door de jaren heen gemoderniseerd en met veel oog voor detail afgewerkt. Van de strak gestuukte wanden en plafonds tot de airconditioning en de nieuwe badkamer in het souterrain: elke meter ademt sfeer en kwaliteit.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

Aan de Lekkade 49 geniet je van een unieke, vrije ligging met aan de voorzijde een prachtig weids uitzicht over de rivier. Deze karakteristieke woning is door de jaren heen grondig gemoderniseerd en met veel oog voor detail afgewerkt. Van de strak gestuukte wanden en plafonds tot de airconditioning en de nieuwe badkamer in het souterrain: elke meter ademt sfeer en kwaliteit. Een perfecte en instapklare woning voor alle doelgroepen.

BEGANE GROND

Woonkamer

Je stapt de woning binnen in de lichte woonkamer. Wat hier meteen opvalt is de strakke afwerking met gestuukte wanden en plafonds en een sfeervolle pvc-visgraatvloer. Dankzij de grote kunststof raampartij geniet je aan de voorzijde van een fantastisch uitzicht over de rivier en het dijkje.

Keuken

De open keuken aan de achterzijde is modern ingericht. De opstelling beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een handige Quooker. Als mooie extra is er een maatwerk inbouwkast gerealiseerd en zorgt de airconditioning hier voor een aangenaam klimaat.

SOUTERRAIN

Via de gestoffeerde trap bereik je het onderhuis, waar alles strak is gestuukt en voorzien is van een doorlopende pvc-vloer. Aan de achterzijde bevindt zich een praktisch halletje met toegang tot de achtertuin.

Toilet

Zeer nette en volledig betegelde toiletruimte met een zwevend closet, fonteintje, radiator, inbouwspots, raam en mooie houten details.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is een prachtige, sfeervolle kamer met aangrenzend de badkamer. De wanden zijn voorzien van modern behang en isolerende wandpanelen. De kamer beschikt over twee maatwerk inbouwkasten (waarin de Cv-ketel netjes is weggewerkt) en een eigen airconditioning.

Badkamer

De royale badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en smaakvol ingericht. De ruimte is volledig betegeld en uitgerust met een comfortabel ligbad, een inloopdouche, een designradiator, inbouwspots, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Het wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel en de verlichte spiegel maken het geheel af. De wasmachine en droger staan hier handig opgesteld in een nieuwe kastenwand.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Compacte overloop met een inbouwkast en een luik met toegang tot de bergzolder. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamer 2

Slaapkamer twee is gelegen aan de voorzijde en voorzien van een dakkapel met inbouwspots. Een heerlijk strakke en nette kamer met airconditioning en datzelfde fantastische uitzicht over het water.

Omschrijving

Slaapkamer 3

Slaapkamer drie is gelegen aan de achterzijde. Deze slaapkamer is iets groter en eveneens voorzien van een dakkapel, een stijlvolle laminaatvloer en airconditioning. Volledig keurig en instapklaar.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De gezellige voortuin is uitgerust met een charmant schapenhekje, een mooie boom en sierbestrating met een plantenborder. Een heerlijke plek voor een bankje om te genieten van de voorbijvarende boten op de rivier.

Achtertuint

De achtertuin (ca. 9.50 x 4.30 meter) is recent aangelegd en is gunstig gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is keurig onderhouden, voorzien van nieuwe sierbestrating, een buitenkraan, elektra en een prachtig opgemetselde plantenbak. Recent is ook drainage aangelegd.

Schuur

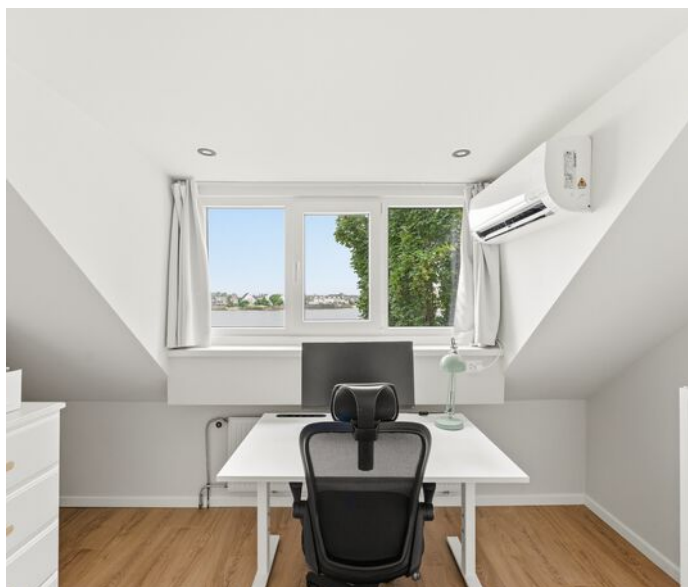
Achter in de tuin staat een grote houten schuur met een handige vliering voor extra bergruimte. De schuur is recent gerenoveerd en voorzien van nieuwe dubbele beglazing. Ook is er een roldeur aanwezig, waardoor de schuur ook als garage te gebruiken is. Op het dak liggen de 12 zonnepanelen (de omvormer/verdeler bevindt zich in de schuur).













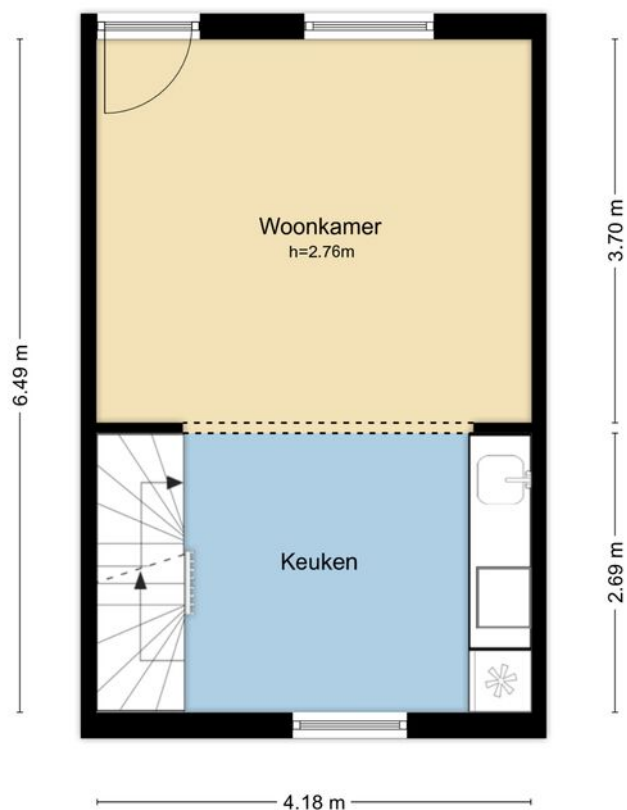




*Prachtig uitzicht op de rivier
en zelfs tot aan Rotterdam!*

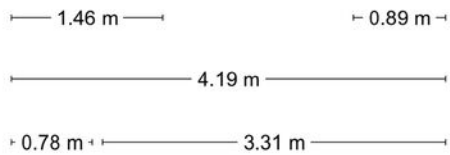
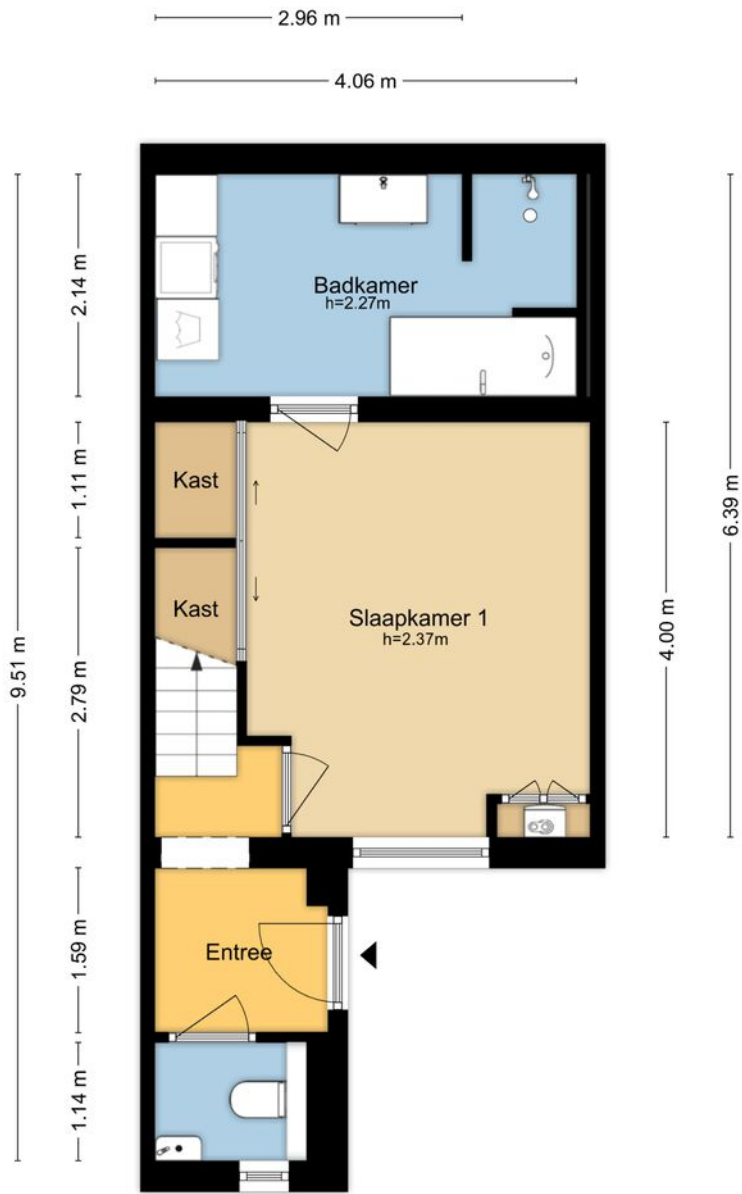


Plattegronden



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

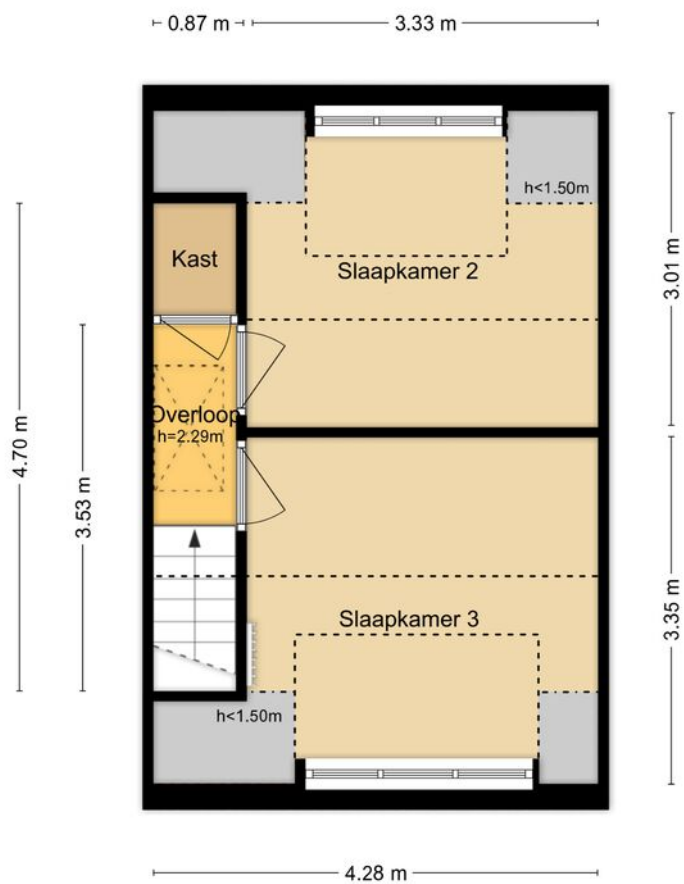




MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

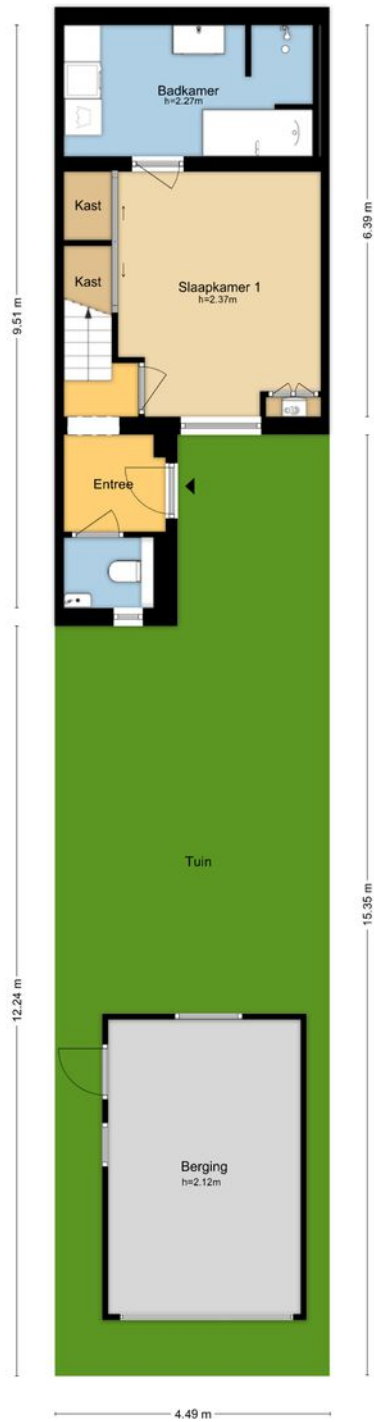


Plattegronden



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





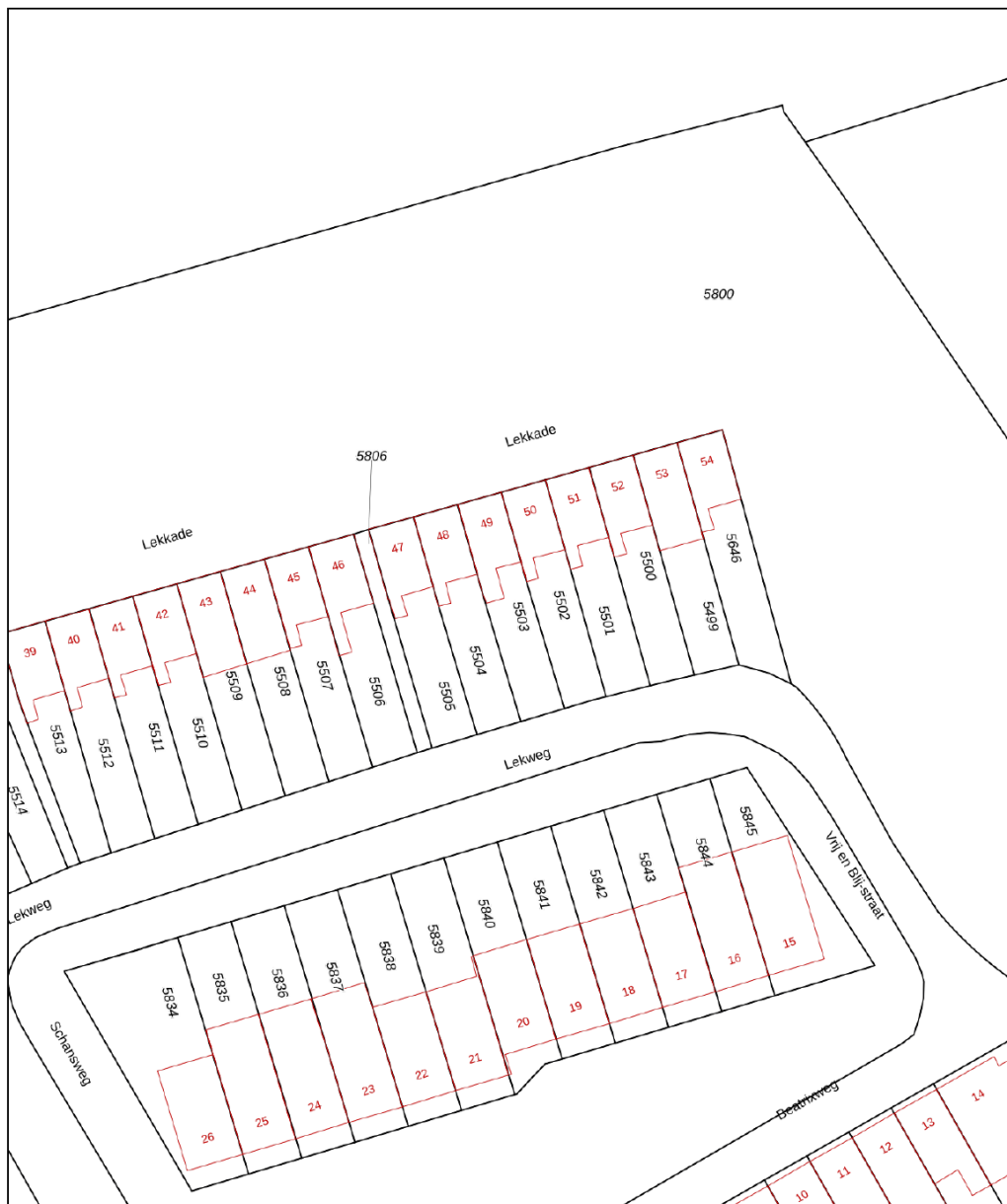
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wj-Zen.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekkade 49

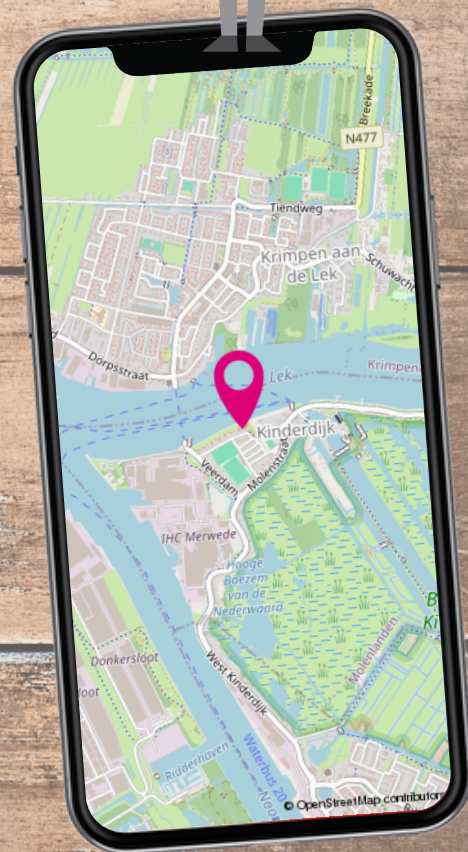
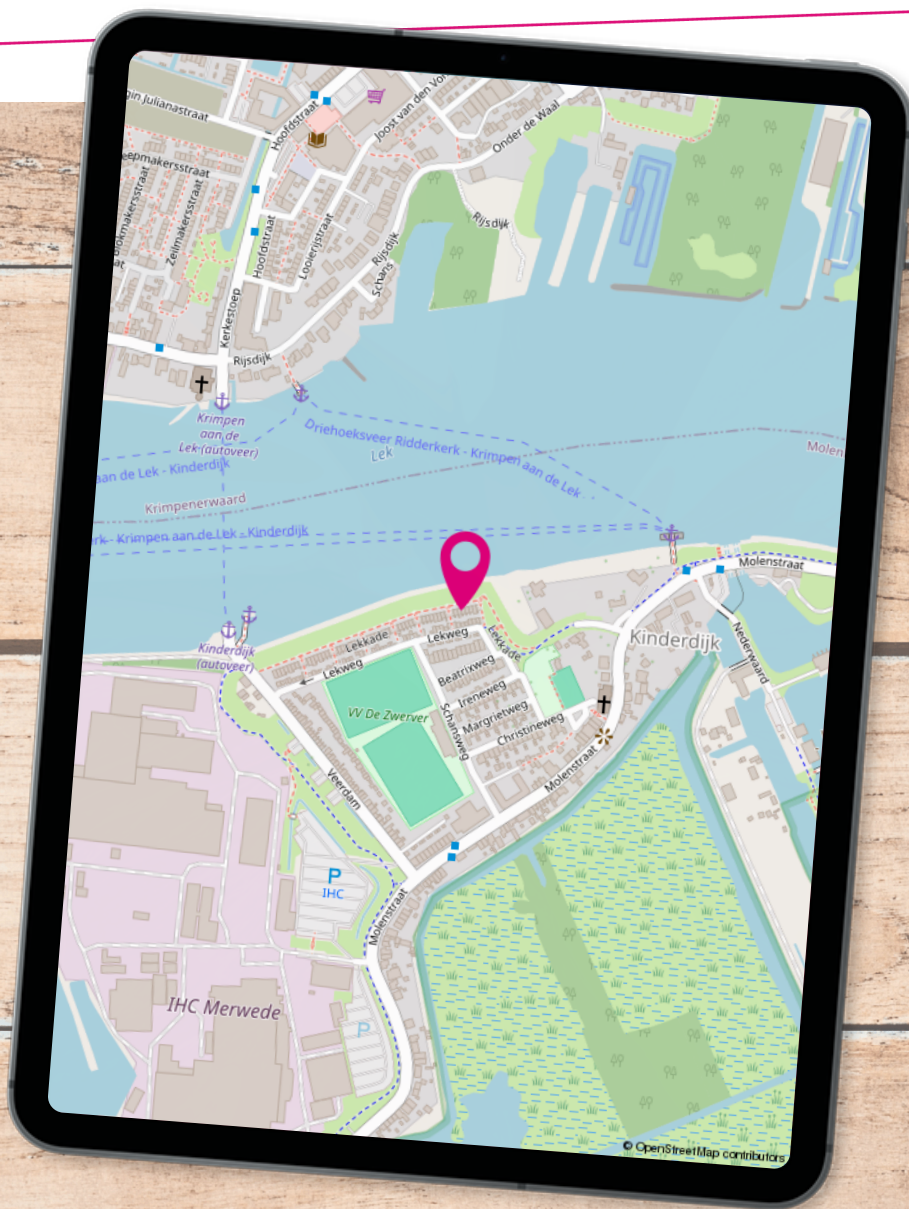


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5503</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 2023. 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 pittoresk straatje in het dorp 'Kinderdijk'. Zowel rivier De Lek (met pontje) als het prachtige molengebied van Kinderdijk liggen op een steenworp afstand van de Lekkade.

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 geborreld.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Picknicktafel dijk	X		
Buitenverlichting		X	
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
(Sier) hek	X		
Zonnepanelen	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen			X
Jaloezieën	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
PVC	X		
Grote deurmat ingang	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		X	
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Tv-meubel		X	
Schoenenkastje gang		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Wasmachinekast			X
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorfolie	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 -/ Kinderdijk-Dijkgebied

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](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:

9,3



*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