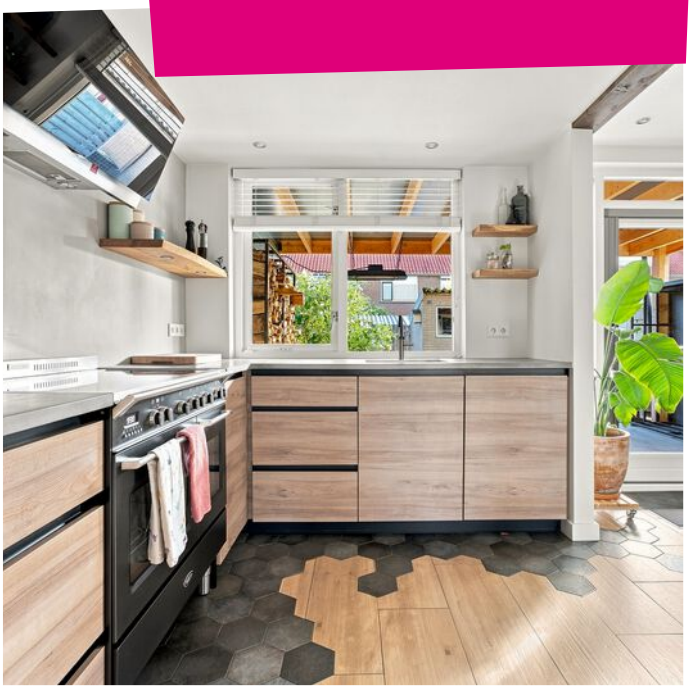
Jan van Arkelstraat 23

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 AN

Instapklare tussenwoning
met 4 slaapkamers!









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
93m²

Perceeloppervlakte
152m²

Geb. geb. buitenruimte
17m²

Inhoud
327m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1967

Energielabel
B







Steef! woningbeoordeling

Deze nette tussenwoning is voorzien van een doorzonwoonkamer met vloerverwarming, een landelijke open keuken, een overkapping in de tuin en zeven zonnepanelen. Met drie slaapkamers en een ruime zolderkamer beschikt deze woning over volop ruimte. Tel daar de verzorgde voor- en achtertuin en de fijne ligging bij op, en je hebt het ideale nieuwe thuis!



Omschrijving

In een rustige en gezellige woonwijk nabij de dorpskern van Nieuw-Lekkerland staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning is in de afgelopen jaren op slimme punten grondig aangepakt. Zo is de gehele begane grond voorzien van een keurige houtlook plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming, is de elektrische installatie vernieuwd en liggen er zeven zonnepanelen op het dak. De lichte doorzonwoonkamer staat in open verbinding met de landelijke keuken, die is uitgerust met een prachtig Boretti-fornuis met dubbele oven. Met vier sfeervolle slaapkamers, airconditioning en een recent (2020) geïsoleerde zolderruimte met nieuwe vaste trap heeft deze woning verrassend veel ruimte te bieden. De achtertuin beschikt over een heerlijke overkapping waar je tot laat in het seizoen buiten kunt zitten. Een fijne, instapklare basis die helemaal klaar is voor nieuwe bewoners!

INDELING

Entree

De keurige hal is afgewerkt met strak gestuukte wanden, glasvliesbehang en een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming (welke doorloopt over de gehele begane grond, m.u.v. de toiletruimte). De hal geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de praktische trapkast en de keuken.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 10 elektrische groepen, twee 3-fase groepen, twee 3-fase automaten en een hoofdschakelaar.

Toilet

Moderne, deels betegelde toiletruimte voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Woonkamer

Sfeervolle en lichte doorzonwoonkamer met grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De kamer is strak afgewerkt met glasvliesbehang en een gestuukt plafond. Aan de achterzijde stap je via de openslaande deuren direct het overdekte terras op. In de woonkamer bevindt zich de aansluiting voor een houtkachel (de huidige houtkachel gaat mee met de bewoners).

Keuken

Landelijke en verzorgde open hoekkeuken in warm houtlook design. De keuken beschikt over veel opbergruimte en is uitstekend voor de kookliefhebber dankzij het hoogwaardige Boretti inductiefornuis met maar liefst twee ovens, een afzuigkap, koelkast, vaatwasser, Quooker en een grote raampartij met zicht op de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Nette overloop met een nette laminaatvloer die drempelloos doorloopt in alle kamers. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Gezellige en praktische kamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Een hele fijne en nette ruimte die perfect kan dienen als kinder-, werk- of kledingkamer.

Omschrijving

Slaapkamer 2
Royale en sfeervolle slaapkamer aan de achterzijde, uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer. De kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekast en is voorzien van een rolluik en comfortabele airconditioning.

Slaapkamer 3
Volwaardige en lichte derde slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer is keurig afgewerkt en voorzien van een rolluik en airconditioning voor een heerlijk koele nachtrust.

Badkamer
Keurig afgewerkte en verrassend hoge badkamer! De badkamer is deels betegeld en comfortabel voorzien van vloerverwarming. Ingericht met een ruime inloopdouche, vaste wastafel, tweede toilet, inbouwspots en mechanische ventilatie.

TWEEDE VERDIEPING
Voorzolder
Via de vernieuwde vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar het dak in 2020 is geïsoleerd. De praktische voorzolder is voorzien van opbergruimte achter de knieschotten, de opstelplaats van de Cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Slaapkamer 4
Ruime vierde slaapkamer met een smal, lang dakraam dat zorgt voor een prettige inval van daglicht. Een ideale zolderkamer die uitstekend dienstdoet als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiskantoor.

BUITENRUIMTE
Voortuin
De voortuin op het zonnige zuidwesten (ca. 7.00 m diep) is een echte blikvanger! Verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene borders (met o.a. een eucalyptusboom, aardbeien en tomatenplanten) en een buitenkraan. Het raam aan de voorzijde is voorzien van een screen.

Achtertuin
De achtertuin op het noordoosten (ca. 9.00 m x 5.80 m) is strak bestraat en sfeervol ingericht. Direct aan de woning is een overkapping geplaatst. De ideale plek om ’s zomers heerlijk buiten te tafelen of te loungen, ongeacht een regenbui! Verder beschikt de tuin over groene borders, een buitenkraan met een grote regenton, elektra en een handige achterom.

Schuur
Vrijstaande stenen schuur in de achtertuin, uitgerust met elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.



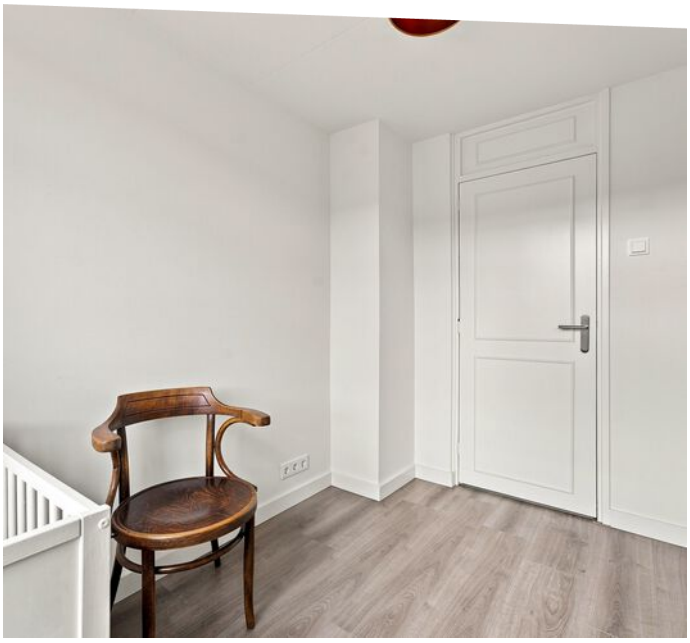
























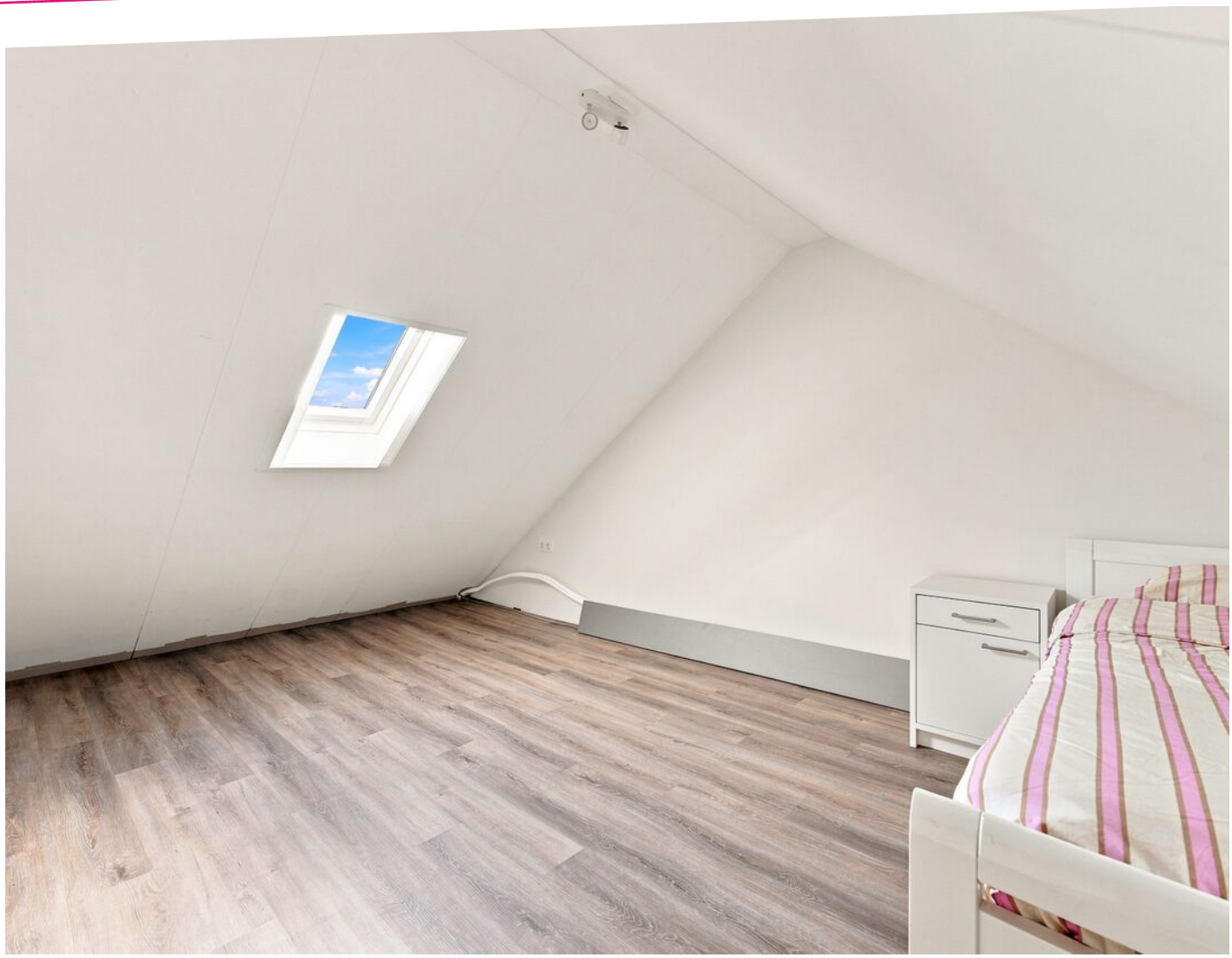


Gezellige slaapkamers met veel lichtinval!




Miele













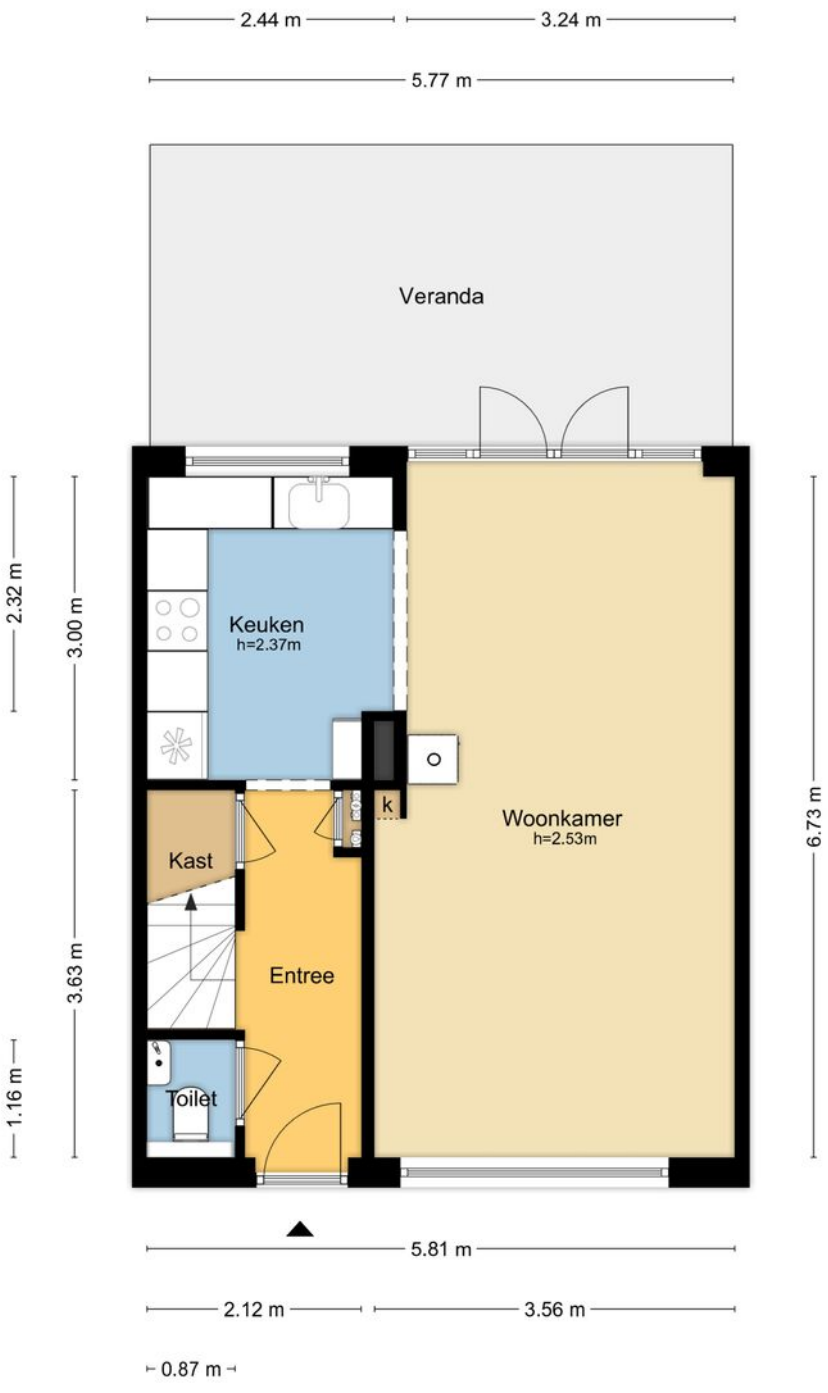




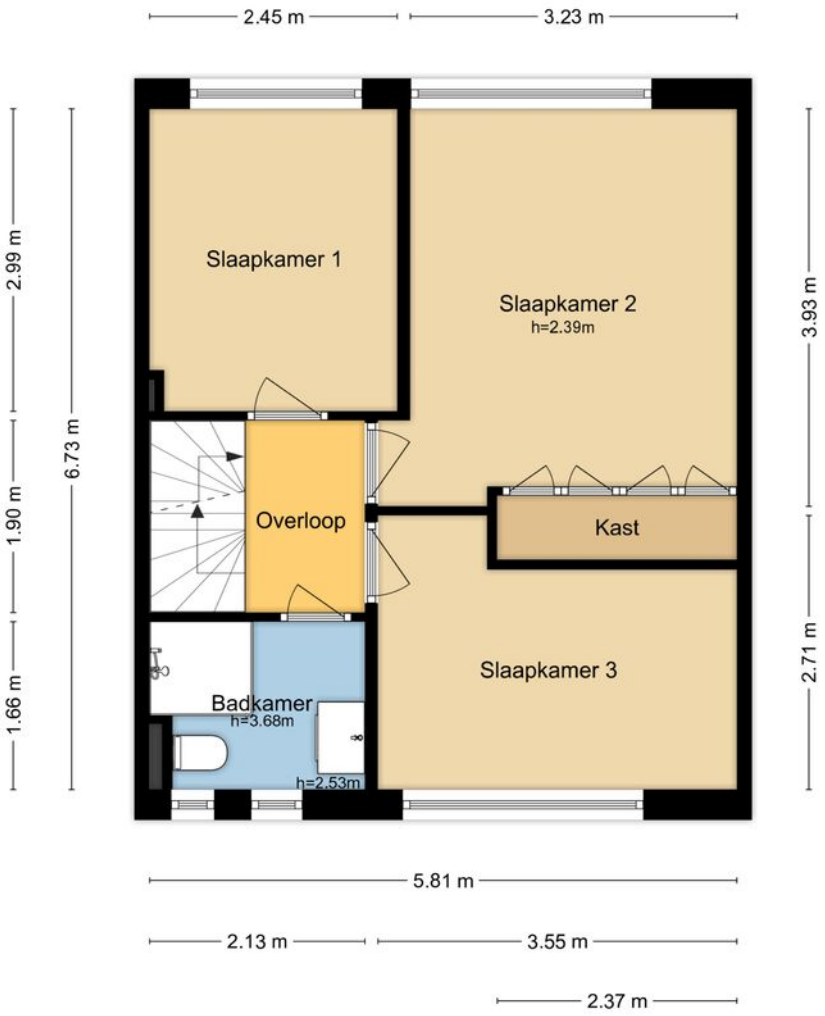




Plattegronden

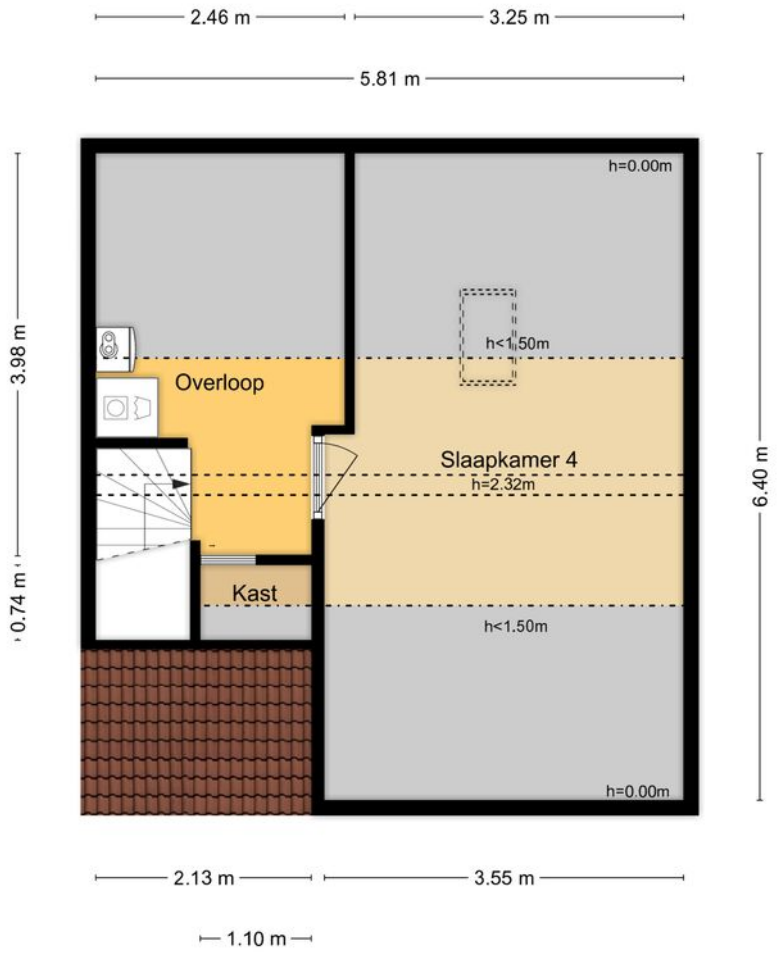


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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: Jan van Arkelstr. 23



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Lekkerland
Sectie	B
Perceel	4267

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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 Jan van Arkelstraat ligt op loopafstand van het winkelcentrum, sportgelegenheden en een basisschool. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor een jong gezin. Het is leuk wonen in het gezellige Nieuw-Lekkerland!

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 geborreld.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Vlaggenmast	X		
Zonnepanelen	X		
Fruitplanten / bomen		X	
(Sier) hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Jaloezieën	X		
Plisse gordijn woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenmeubel	X		
Fornuis	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Vriezer		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen	X		
Loshangende lamp gang		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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 bieders 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



Ben je al verkocht? Noteer hier je plus en/of minpunten van de woning. Bekijk de woning nog eens op ***steef.nl***

steef!
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!

