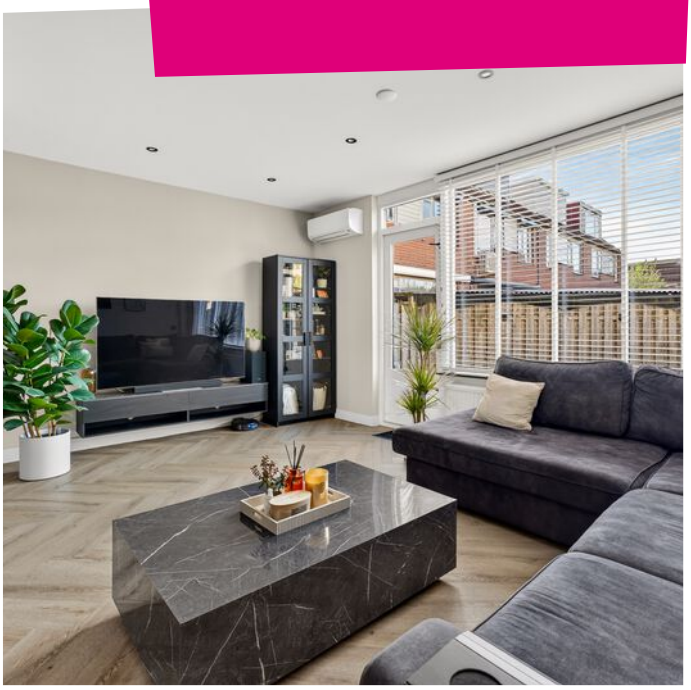
Bovenkruier 64

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 XK

Verzorgde tussenwoning 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
105m²

Perceeloppervlakte
120m²

Inhoud
429m³

Ov. inpandige ruimte
19m²

Tuinligging
Westen

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1980

Energielabel
C





Steef! woningbeoordeling

Een verzorgde tussenwoning met een ruime garage aan de voorzijde! De nieuwe keuken en mooi PVC-visgraat vloeren geven de woning een frisse uitstraling. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer, die nog naar eigen smaak kan worden gemoderniseerd. En instapklare woning in een fijne en populaire wijk!



Omschrijving

Deze tussenwoning aan de Bovenkruier 64 beschikt over een ruime garage aan de voorzijde en een woonoppervlakte van 105 m². De begane grond is vernieuwd met nieuwe vloeren en gestuukte wanden. Ook de nieuwe open keuken draagt bij aan de frisse uitstraling. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping bestaat uit een grote open zolderruimte met een dakkapel aan de achterzijde. Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met toegang tot de garage. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het westen en beschikt over een zonnescherm.

Hal
De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De hal heeft een nette uitstraling met inbouwspots, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. De visgraat PVC-vloer loopt door over de hele begane grond en vormt samen met de vernieuwde afwerking een verzorgd geheel.

Meterkast
De meterkast beschikt over 12 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdschakelaar.

Toilet
De toiletruimte is netjes afgewerkt met een zwevend toilet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld en de ruimte beschikt over inbouwspots.

Woonkamer
De brede woonkamer biedt volop ruimte en heeft een praktische trapkast voor extra bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Ook is er airconditioning aanwezig. De PVC-vloer en de gestuukte wanden en het plafond zorgen voor een verzorgde uitstraling.

Keuken
Aan de voorzijde van de woning vind je de nieuwe open hoekkeuken met zicht op de straat. De keuken heeft een mooie kleurstelling en sluit qua afwerking aan op de rest van de begane grond. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een boiler.

EERSTE VERDIEPING
De keurige overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een zeil vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1
Aan de achterzijde ligt een kleinere slaapkamer met een nette afwerking.

Slaapkamer 2
Aan de achterzijde vind je deze ruime slaapkamer. De afwerking sluit aan bij de overige kamers op deze verdieping.

Slaapkamer 3
Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Dit is een ruime kamer met plek voor een grote kast. Ook is hier airconditioning aanwezig.

Omschrijving

Badkamer
De badkamer is volledig betegeld. Je beschikt hier over een inloopdouche en een toilet. Het badkamermeubel met geïntegreerde wastafel is recent vernieuwd. Een dakraam zorgt voor daglicht in deze ruimte.

TWEEDE VERDIEPING
Op de tweede verdieping kom je in een grote open ruimte. De dakkapel is voorzien van een rolluik en zorgt voor extra ruimte onder het schuine dak. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

TUIN
Voortuin
Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin op het oosten. De tuin is aangelegd met grind en staptegels. Onder de overkapping vind je de toegang tot de garage aan de rechterzijde en de woning aan de linkerzijde.

Achtertuin
De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het westen. Een zonnescherm biedt de mogelijkheid om de buitenruimte naar wens te beschaduwen. De tuin is achterom bereikbaar.

Garage
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grote stenen garage. De garage heeft een PVC-vloer en biedt ruimte aan één auto. De garage is voorzien van water en elektra. Ook is hier een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.











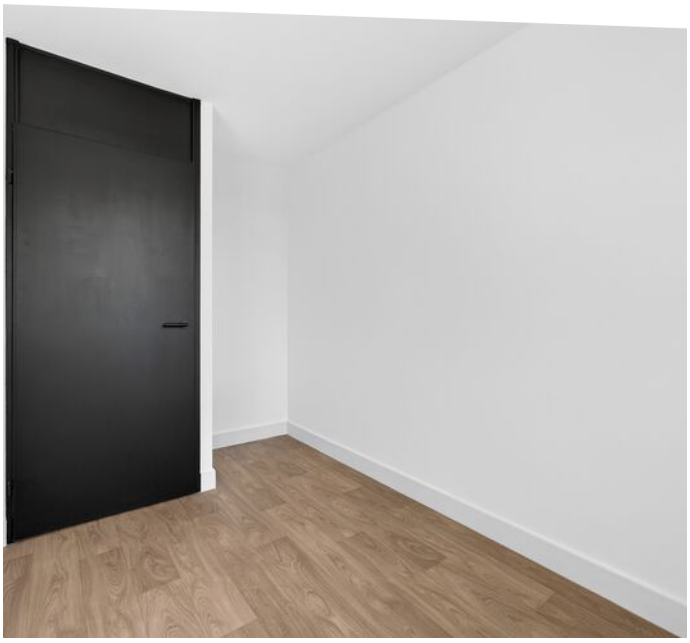




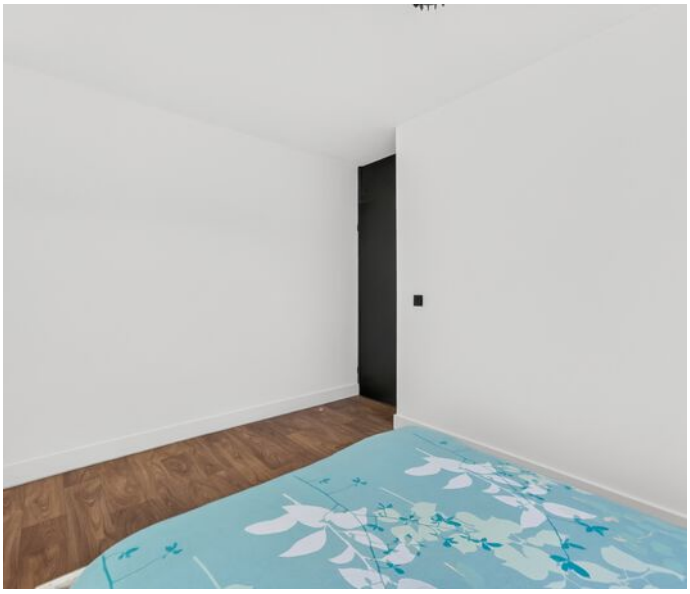








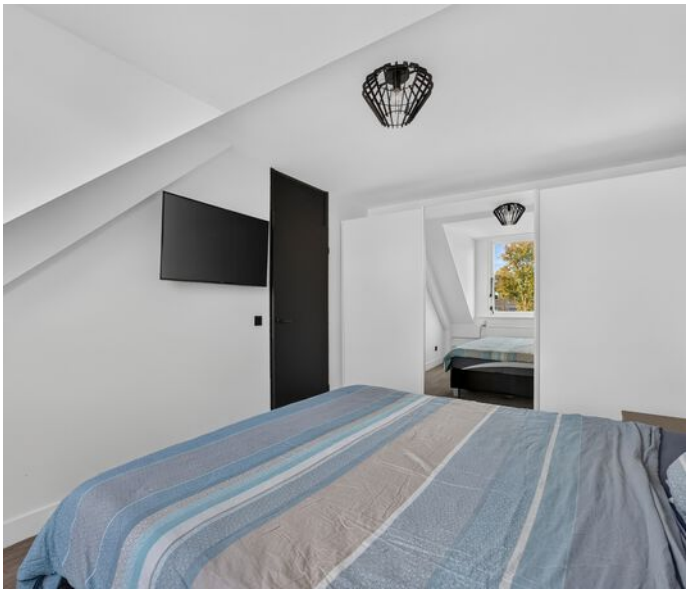










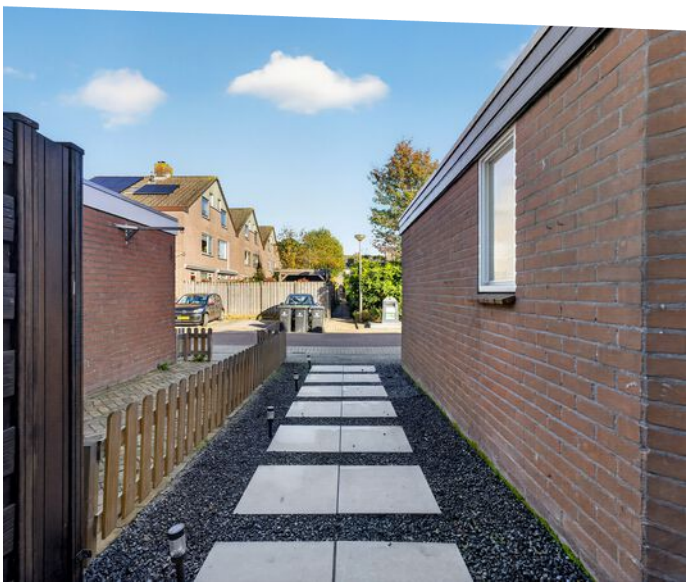


Keurige slaapkamers met nette afwerking!



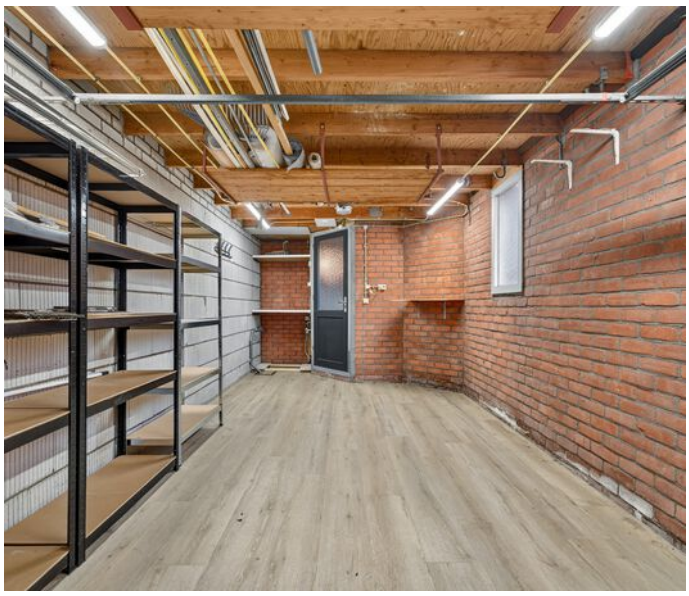






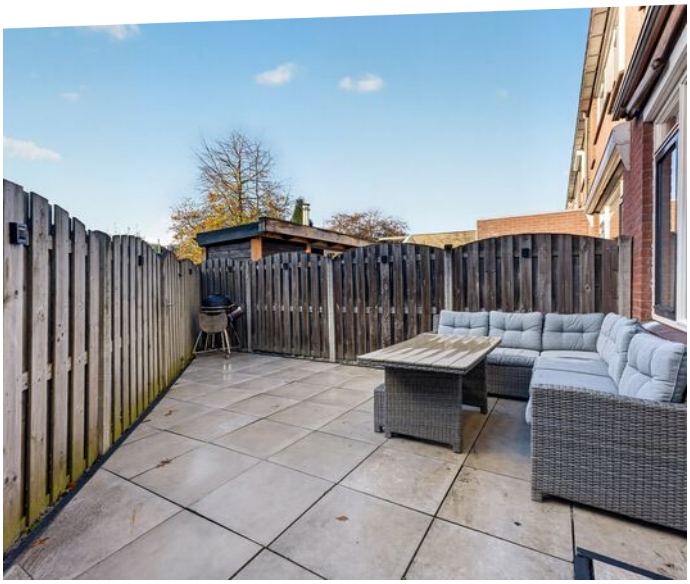







GERESERVEERD
64









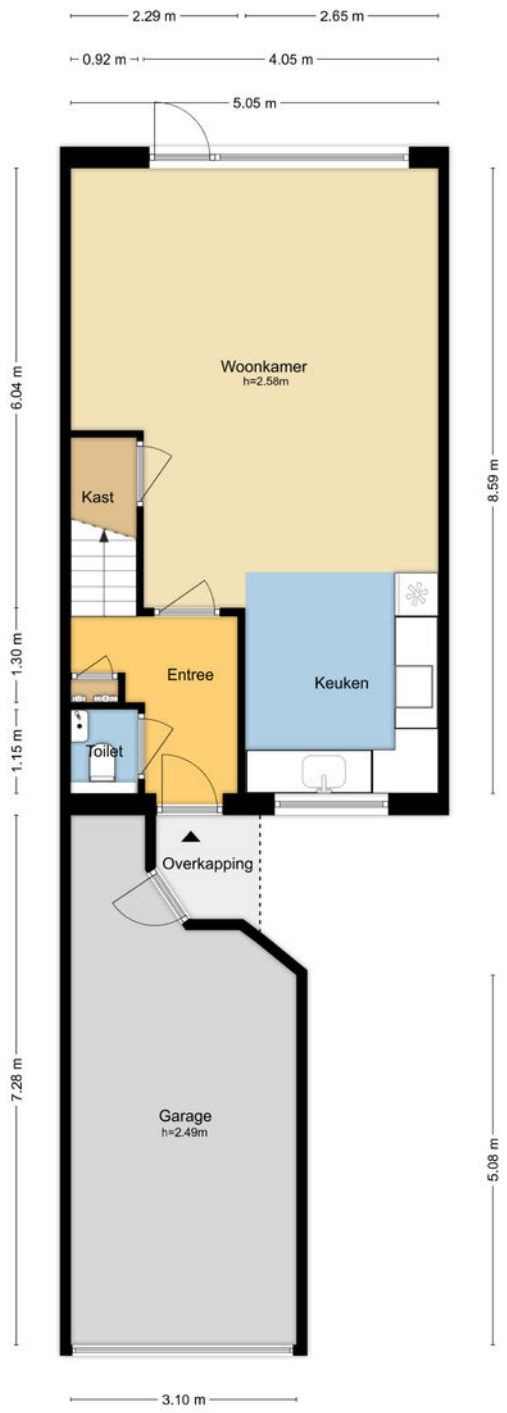




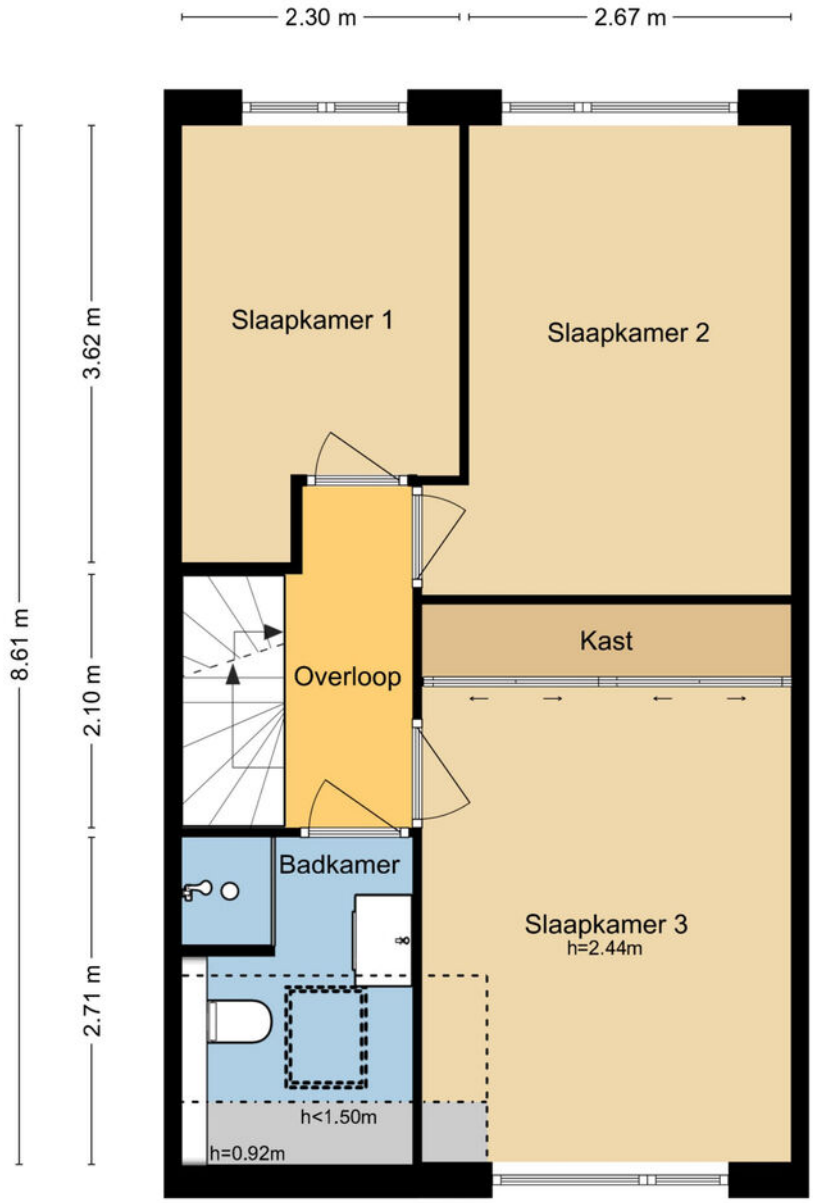




Plattegronden

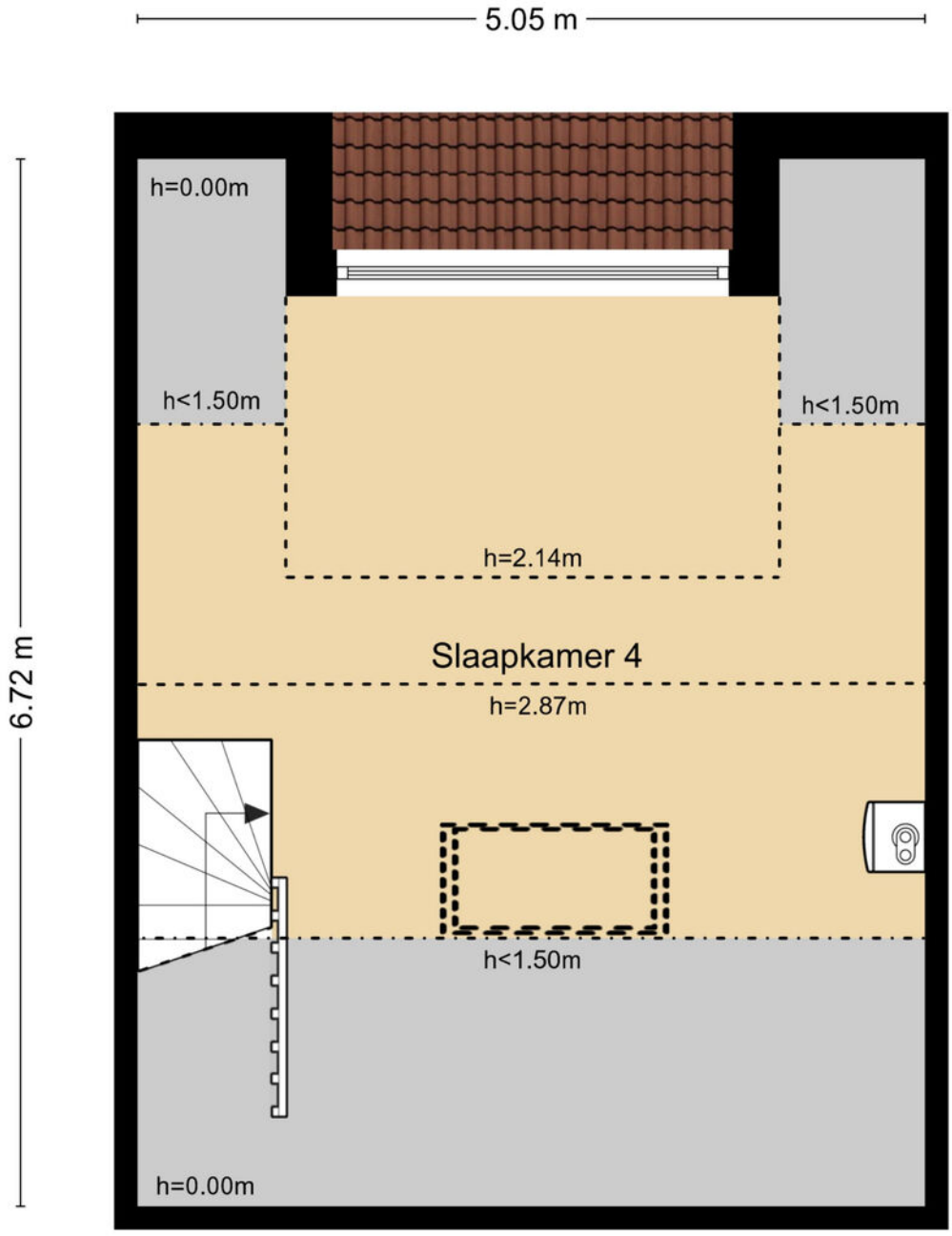


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

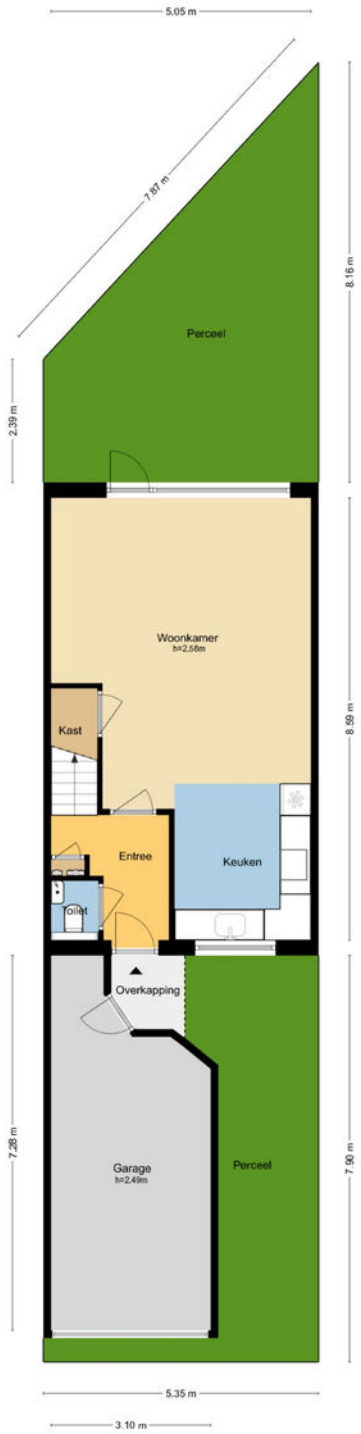


MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl

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: Bovenkruier 64



0 5 10 15 20 25m

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	4753

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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 Bovenkruier ligt in de populaire buurt Dorp in Nieuw-Lekkerland, met het vrije poldergebied op een steenworp afstand. Hier is het rustig wonen, maar zijn de voorzieningen van het dorp wel op fietsafstand bereikbaar.

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	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Stellingkasten garage	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Lamellen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Parketvloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Airconditioning			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Droogrek		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	
Grote witte kast in de slaapkamer	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	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 - Molenlanden / 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 Alblasserdam B.V.
Dam 67, 2951 GA Alblasserdam
078-699 13 44
info@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!

