

Lekdijk 236 A

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 CK

Royaal wonen in een
privéhofje aan de Lekdijk!



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

153m²

Perceeloppervlakte

200m²

Externe bergruimte

4m²

Inhoud

558m³

Tuinligging

Oosten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

2009

Energielabel

A+



Steef! woningbeoordeling

Deze bijzondere tussenwoning uit 2009 is gebouwd met oog voor ruimte en comfort. Gelegen in een verscholen privéhofje aan de voet van de dijk, woon je hier in alle rust en privacy. Met maar liefst vijf royale slaapkamers, een luxe serre en een nieuwe Cv-ketel en WTW-installatie (2024), is dit huis helemaal klaar voor de toekomst.

Energiezuinig



Ligging



Kwaliteit



Omschrijving

INDELING

Hal

Je komt binnen in een opvallend ruime en lichte hal. De vide versterkt het ruimtelijke gevoel. De hal geeft toegang tot de meterkast (voorzien van 11 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdaardlekschakelaar), een praktische trapkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toilet

Een zeer ruime en keurige toiletruimte, volledig betegeld en voorzien van een zwevend closet, wastafel en mechanische ventilatie.

Woonkamer

De tuingerichte woonkamer is ruim en sfeervol. Door de openslaande deuren bereik je de luxe glazen serre, die de woonkamer optisch nog groter maakt. Dankzij de plavuizen vloer met vloerverwarming geniet je hier het hele jaar door van een aangenaam klimaat. Centraal in de kamer, direct grenzend aan de open keuken, is de ideale plek voor een grote eettafel.

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de riante, open woonkeuken. De landelijke opstelling is zeer compleet met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over veel opbergen werkruimte. Door het zijraam heb je hier een leuk doorkijkje en extra veel daglicht tijdens het koken.

Serre

Dit is een heerlijke extra leefruimte! De glazen serre is voorzien van verlichting en zonwering, waardoor het zowel in de zomer als in het voorjaar een fantastische plek is om te vertoeven met zicht op de tuin. De serre is voorzien van een wastafel en vijf glazen schuifwanden.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop is ruim opgezet en eindigt aan de voorzijde bij de indrukwekkende vide. Op de overloop vind je een vaste kast voor extra bergruimte. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is een keurige kamer met een leuk zijraam, gelegen aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers in de woning zijn uitgerust met horren, zodat je overal ongestoord kunt ventileren.

Slaapkamer 2

De 'master bedroom' aan de achterzijde is werkelijk enorm. Zelden zie je slaapkamers van dit formaat. Door de afmetingen kun je de kamer op verschillende manieren indelen. De kamer krijgt voldoende lichtinval door de twee ramen.

Lees snel verder op de volgende bladzijde!

Omschrijving

Slaapkamer 3

Ook deze kamer aan de achterzijde is bijzonder diep en biedt meer dan genoeg plek voor een groot bed en een kastenwand. De kamer is ook goed geschikt als thuiswerkplek of hobbykamer.

Badkamer

De inpandige badkamer (2022) is ruim opgezet en van alle gemakken voorzien. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel, een tweede toilet, een design radiator en mechanische ventilatie. De aanwezige vloerverwarming maakt het comfort hier compleet.

TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder

Een lange voorzolder over de gehele lengte van het huis. Achterin is een aparte betegelde ruimte gecreëerd met de wasmachine-aansluiting en een wastafelmeubel. In de vaste kastenwand vind je de technische installaties (Hybride CV en WTW-unit uit 2024). De voorzolder geeft toegang tot twee slaapkamers.

Slaapkamer 4

Aan de voorzijde van de woning vind je de vierde slaapkamer. Dit is een verrassend grote zolderkamer die, mede door de hoge nok van het huis, erg ruimtelijk aanvoelt. Het grote dakraam zorgt voor een fijne lichtinval, waardoor dit een ideale tienerkamer is of als rustige werkplek aan huis.

Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is zelfs nog een slag groter dan de kamer aan de voorzijde. Het is een riante kamer waar je met

gemak een groot bed en een flinke kastenwand kwijt kunt. Ook deze kamer beschikt over een groot dakraam.

OVERIGE VERDIEPING

Vliering

Alsof dat nog niet genoeg is, heb je via een vlizotrap toegang tot een enorm hoge bergvliering. Ideaal voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

BUITENRUIMTE

Tuin

De achtertuin op het oosten is verzorgd aangelegd met sierbestrating en tuinborders. Het is een heerlijk rustige plek zonder inkijk van achterburen. De tuin is voorzien van een elektra-aansluiting en is achterom te bereiken.

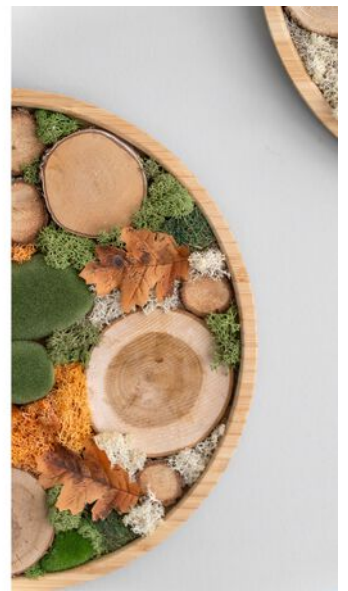
Schuur

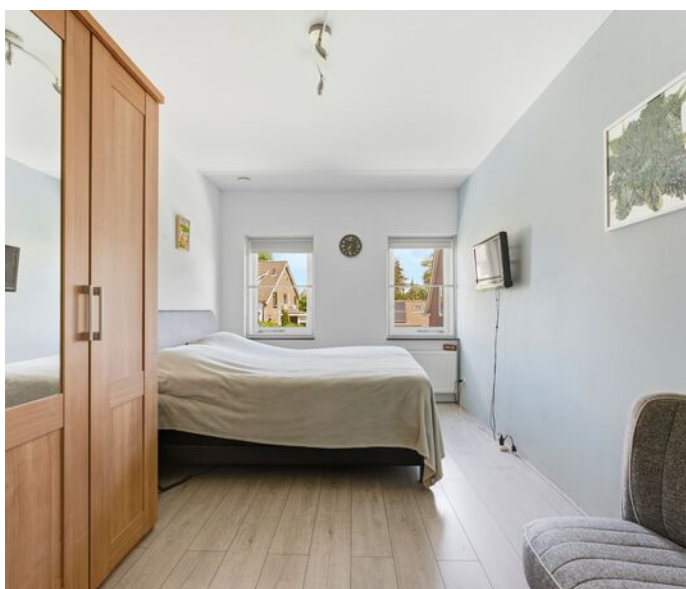
Achterin staat een praktische kunststof schuur voor de fietsen. De schuur is voorzien van elektra.

Parkeren

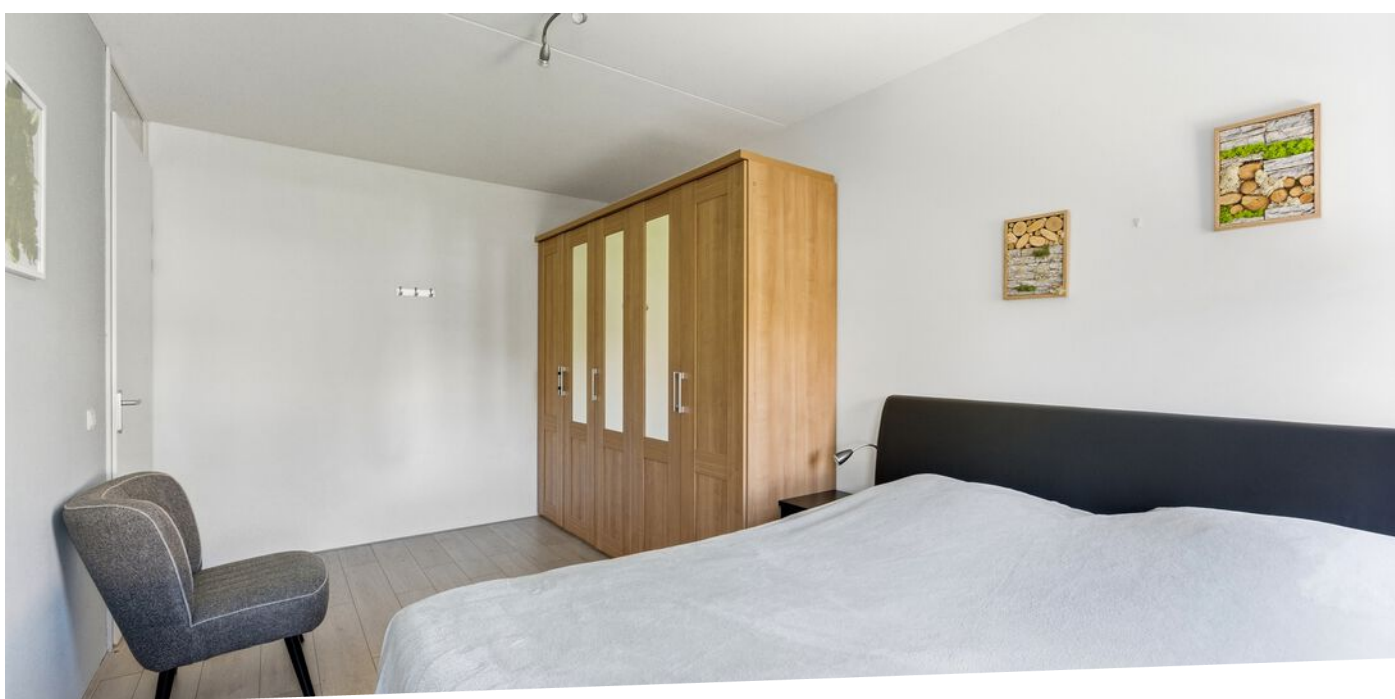
Wat deze woning echt uniek maakt, is de ligging in een verscholen privéhofje. Je hebt hier geen last van doorgaand verkeer, waardoor het een zeer rustige en kindvriendelijke plek is. Parkeren is perfect geregeld op de gezamenlijke parkeerplaats onderaan de dijk, exclusief voor bewoners. Je hebt dus altijd een parkeerplaats dichtbij huis.

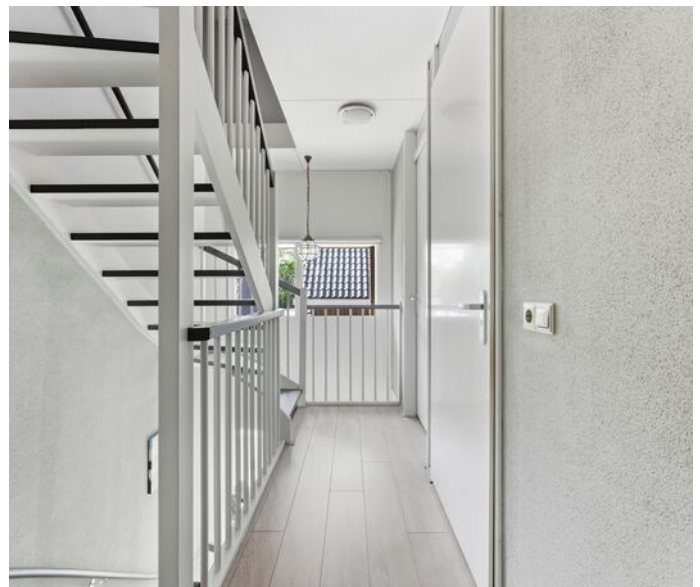




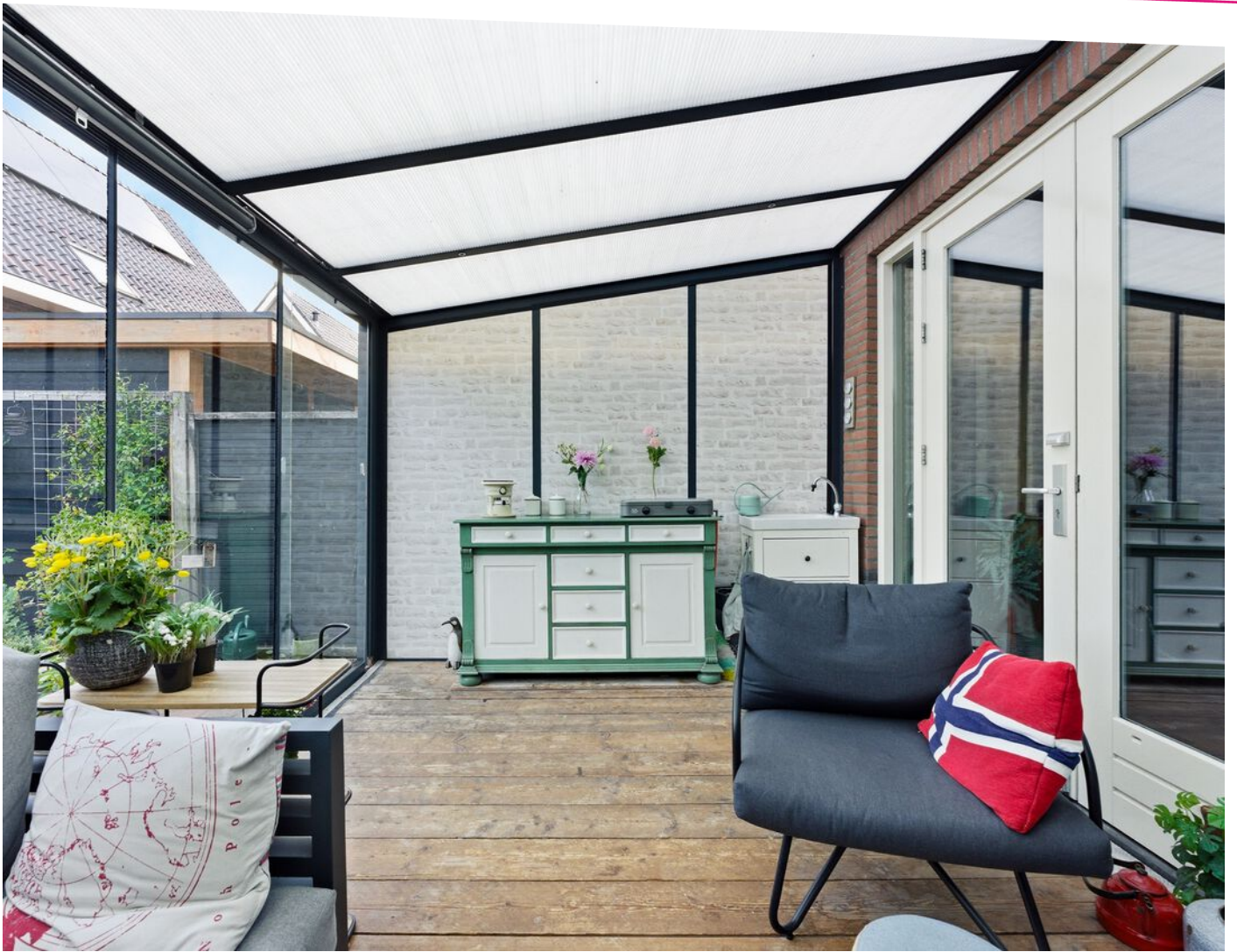


In totaal maar liefst vijf slaapkamers!



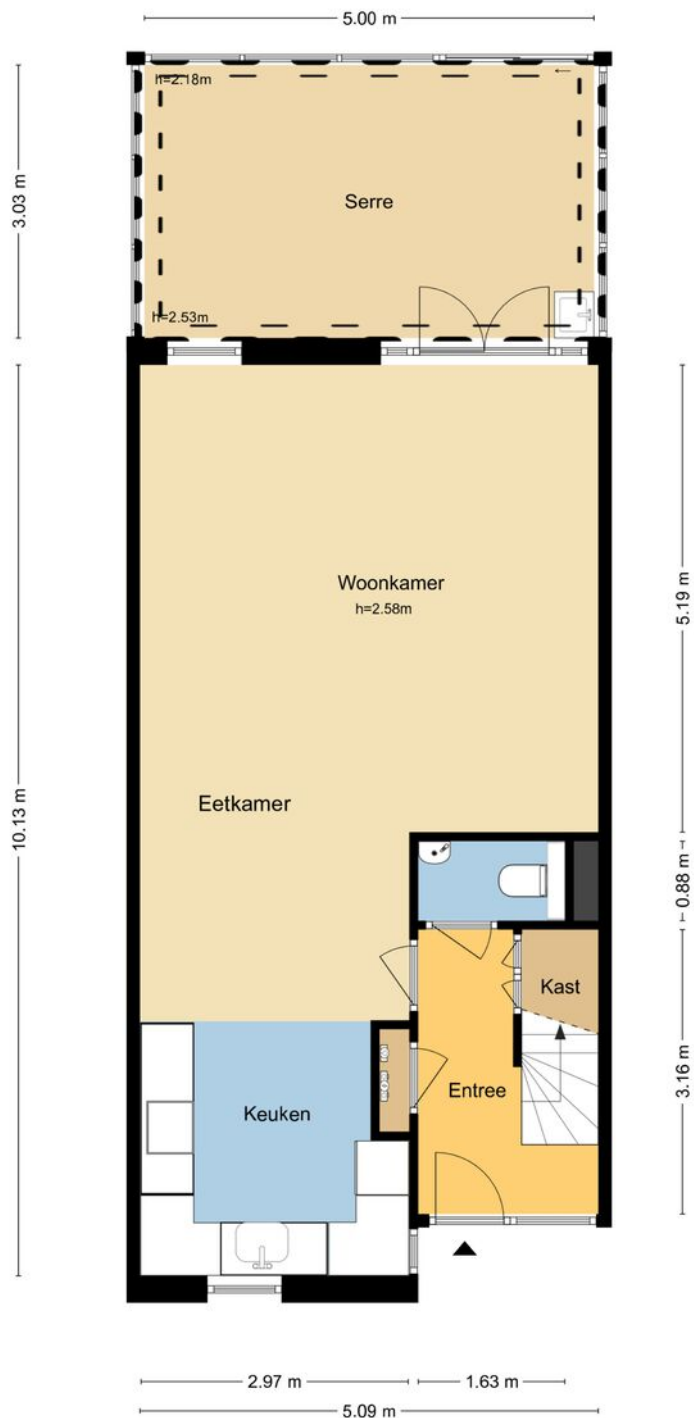




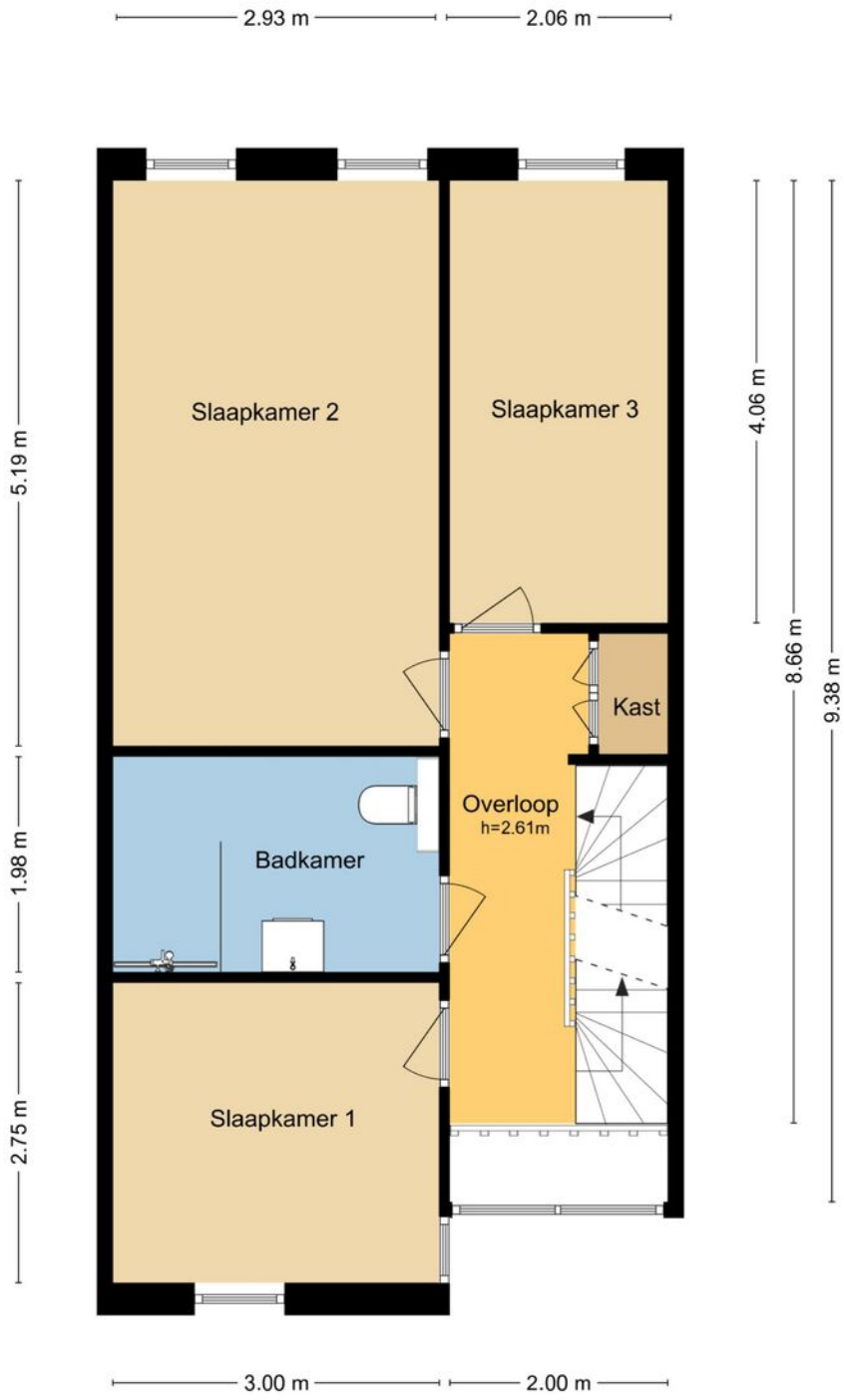




Plattegronden



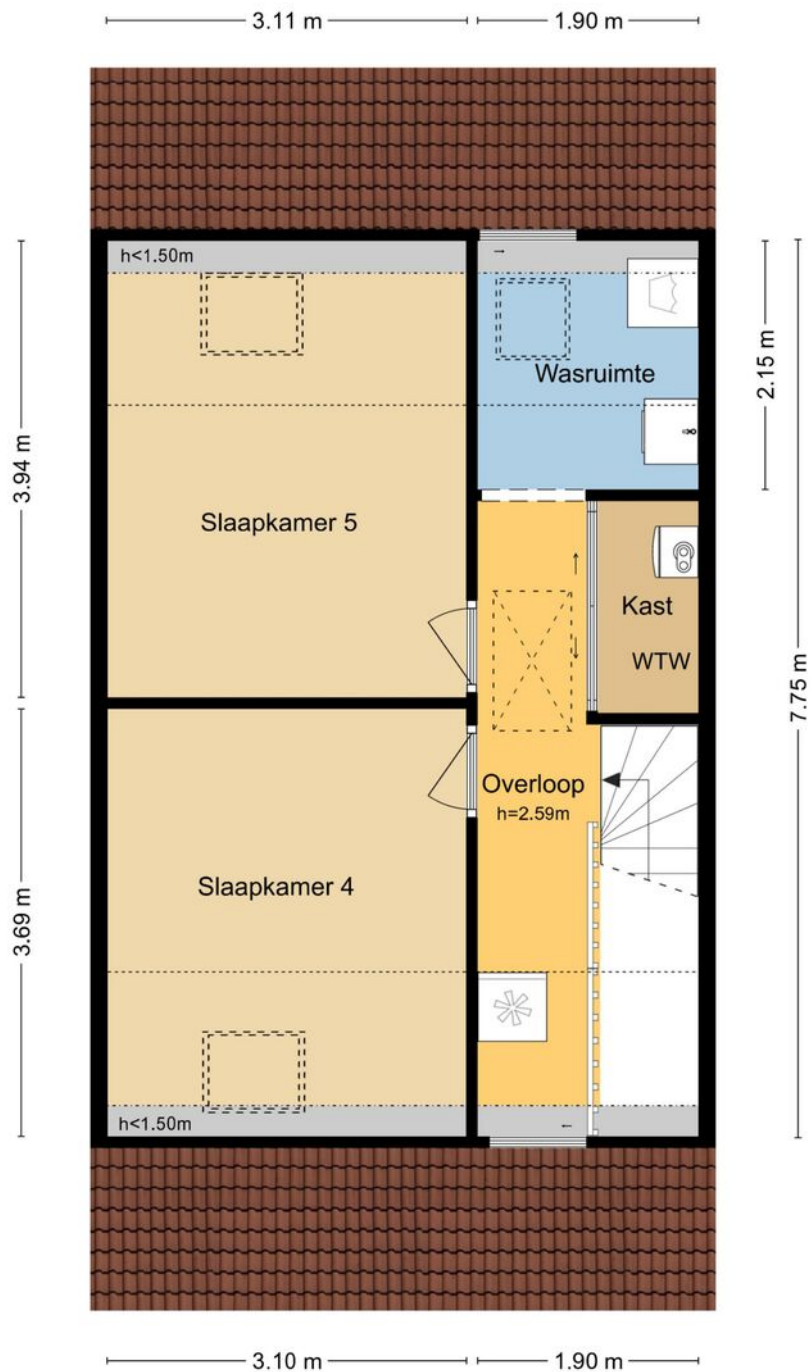
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



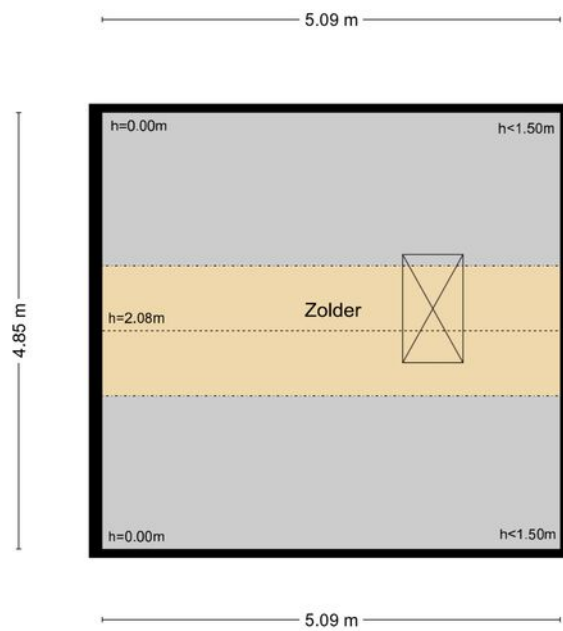
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl



Plattegronden



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



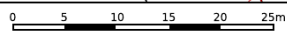
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekdijk 236-a

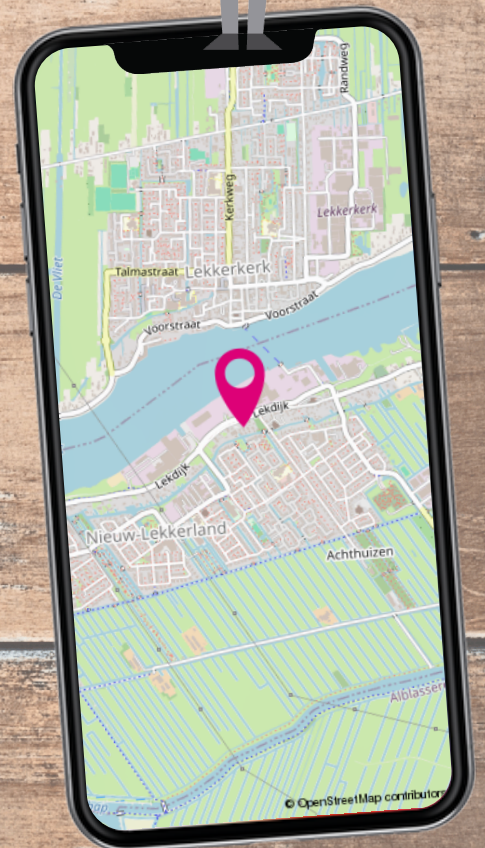
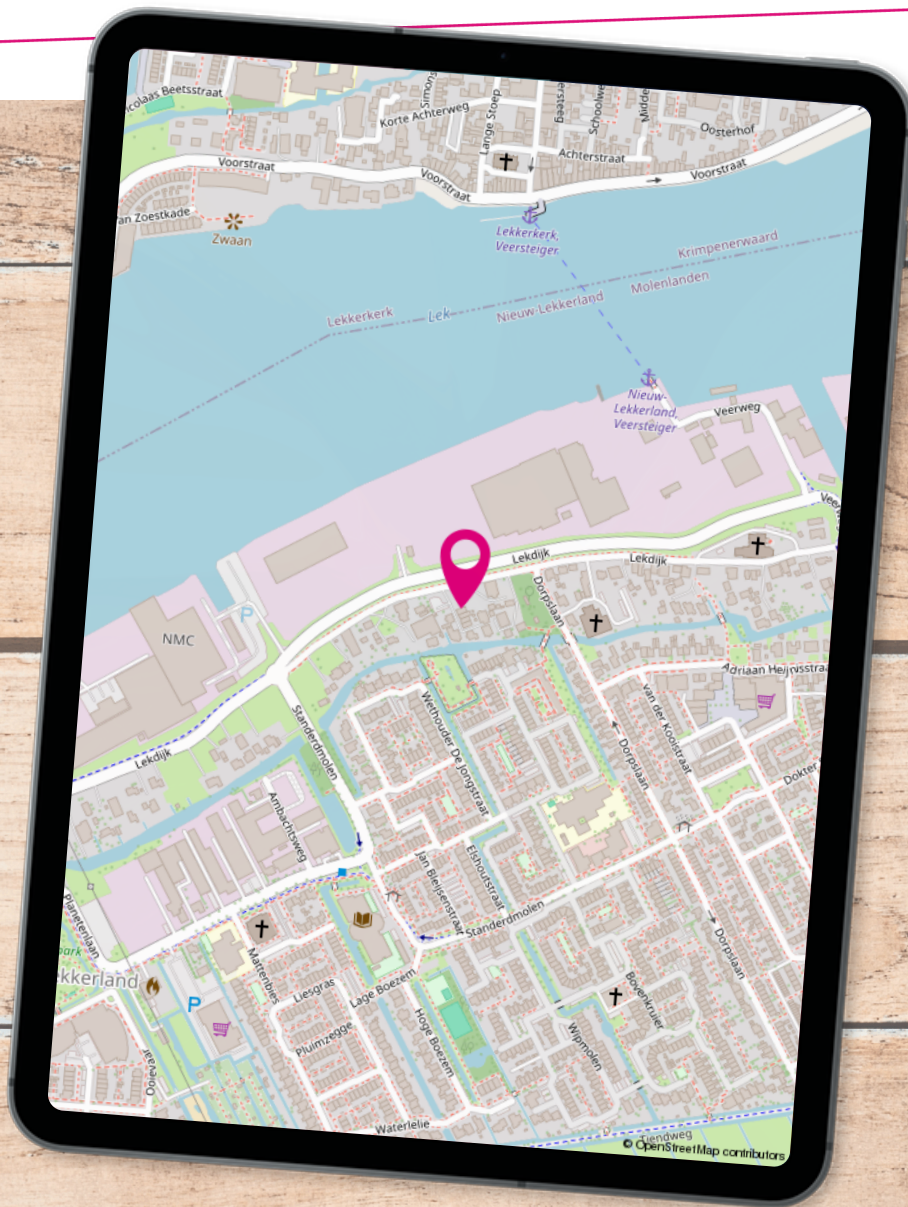


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— (red line) Bebouwing	Bebouwing	Perceel 5493	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 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

Gelegen aan de Lekdijk woon je hier in een rustige en groene omgeving met volop privacy. Vanuit de woning bereik je in korte tijd winkelcentrum Kleyburgplein. Daarnaast wandel of fiets je vanuit huis zo langs de rivier de Lek.

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 geborrelt.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg / bestrating	X		
Potten met beplanting		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Serre	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Containeroverkapping	X		
Woning			
Kluis		X	
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
WTW unit	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Magnetron		X	
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Airfryer		X	
Losse koel-vriescombinatie (zolder)		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	
Zwarte en bruine kledingkasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	X		
Toiletkastje	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.

Buurtinformatie / Dijk-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](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