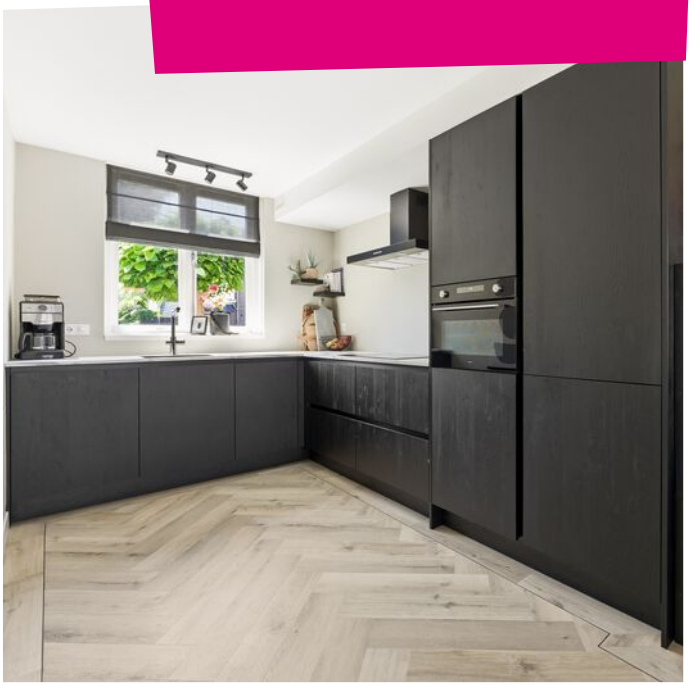
Hoogaarslaan 43

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 EK

Ruime hoekwoning met grote uitbouw!



steef! MAKELAARS

www.steef.nl | info@steef.nl | 078 699 1344

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

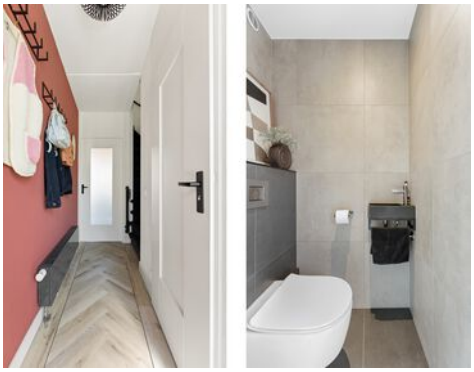
Marianne de Pee
Secretaresse

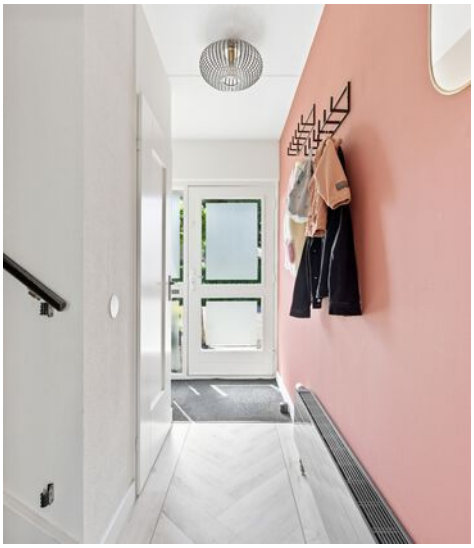
Gezina Bons
Administratief medewerkster

Jacomijn Zandee
Vastgoedprofessional

Marilène Peekstok
Backoffice Medewerker

Kenmerken





Woonoppervlakte
120m²

Perceeloppervlakte
132m²

Ov. inpandige ruimte
13m²

Inhoud
464m³

Tuinligging
Noordoosten

Aantal slaapkamers
4

Bouwjaar
1987

Energielabel

Steef! woningbeoordeling

Welkom aan de Hoogaarslaan 43. De woning is aan de zijkant fors uitgebouwd, waardoor er aanzienlijk meer vloeroppervlakte is ontstaan. De woning is modern afgewerkt en je kunt er zo in. Met een royale woonkamer voorzien van vloerverwarming, een complete open keuken, vier slaapkamers en een ruime inloopkast biedt de woning veel comfort.

Omschrijving

Aan de Hoogaarslaan 43 geniet je van een rustige ligging in een fijne woonwijk met alle voorzieningen en het openbaar vervoer op korte afstand. Wat deze hoekwoning zo bijzonder maakt, zie je direct zodra je binnenstapt: de riante uitbouw aan de zijkant heeft gezorgd voor een zee aan extra leefruimte op zowel de begane grond als de verdiepingen. De huidige eigenaren hebben de woning met veel zorg, oog voor detail, hoogwaardige materialen en aandacht voor duurzaamheid (zoals 12 zonnepanelen en extra gevelisolatie) gemoderniseerd. Van de strakke pvc-vloer met vloerverwarming tot de luxe inloopkast en de comfortabele airconditioning. Een woning die je van binnen gezien moet hebben!

BEGANE GROND

Hal

Je stapt de woning binnen in een nette, lichte hal met een leuke visgraat pvc-vloer. De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast

De uitgebreide meterkast is voorzien van 12 elektrische groepen, 3 aardlekschakelaars, een hoofdaardlekschakelaar en een 3-fase aansluiting.

Toilet

De toiletruimte is volledig en modern betegeld, strak afgewerkt en voorzien van een zwevend closet, wastafel, mechanische ventilatie en inbouwspots.

Woonkamer

Wauw, wat een ruimte! Dankzij de grote uitbouw is de woonkamer heerlijk royaal opgezet. De pvc-vloer is hier voorzien van comfortabele vloerverwarming en in de hoek staat een prachtige houtkachel die zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een naadloze verbinding met de tuin. Daarnaast is er een elektrisch zonnescherm aanwezig en een grote trapkast voor al je voorraad.

Keuken

De open keuken aan de voorzijde is een droom voor iedere kookliefhebber. Uitgevoerd in een matte zwarte opstelling en van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, afzuigkap, oven/magnetroncombinatie, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een Quooker. Het keukenraam is uitgerust met een handige screen.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De nette overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, de inloopkast en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Slaapkamer één is een prachtige, grote slaapkamer gelegen aan de voorzijde. Deze kamer is mooi afgewerkt, voorzien van een vaste kastenwand en een screen voor het raam.

Omschrijving

Slaapkamer 2
Slaapkamer twee is een royale slaapkamer aan de achterzijde. Deze kamer is voorzien van een dakkapel met een elektrisch rolluik en horren, een strak gestuukt plafond met inbouwspots, een vaste kast en een eigen airconditioning.

Slaapkamer 3
Slaapkamer drie is gelegen in de uitbouw. Een grote en zeer nette slaapkamer voorzien van een hor.

Inloopkast
Een ruime kamer die momenteel volledig is ingericht als inloopkast. Dit wil je toch?

Badkamer
De badkamer is volledig betegeld en van alle luxe voorzien. Je geniet hier van vloerverwarming, een groot ligbad met bubbel-/whirlpoolfunctie (waarin tevens gedoucht kan worden), een tweede toilet, een wastafel, een designradiator en mechanische ventilatie.

Bergzolder
Boven de uitbouw bevindt zich nog een enorme bergzolder, ideaal voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De bergzolder is te bereiken via een vlizotrap vanaf de overloop.

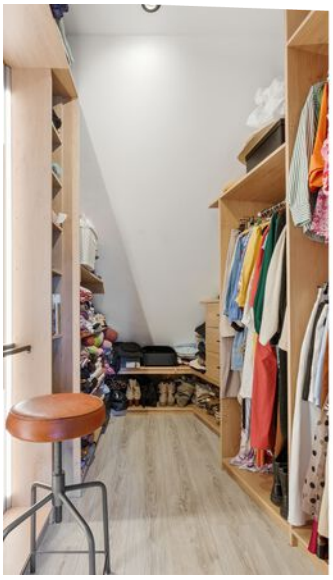
TWEEDE VERDIEPING
Voorzolder
Via de vaste trap bereik je de verrassend grote tweede verdieping. Op de voorzolder met groot dakraam vind je de opstelplaats van de Cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en airconditioning. Vanaf hier is er via een vlizotrap nog een extra bergzolder bereikbaar.

Slaapkamer 4
Slaapkamer vier is een ruime kamer die netjes is afgewerkt en voorzien is van sfeervolle inbouwspots. Dankzij een dakraam aan weerszijden geniet je hier van een prettige lichtinval. Daarnaast is de ruimte praktisch ingedeeld met opbergschotten. Dit maakt de kamer uitermate geschikt als thuiswerkplek, chillkamer of natuurlijk als extra slaapkamer.

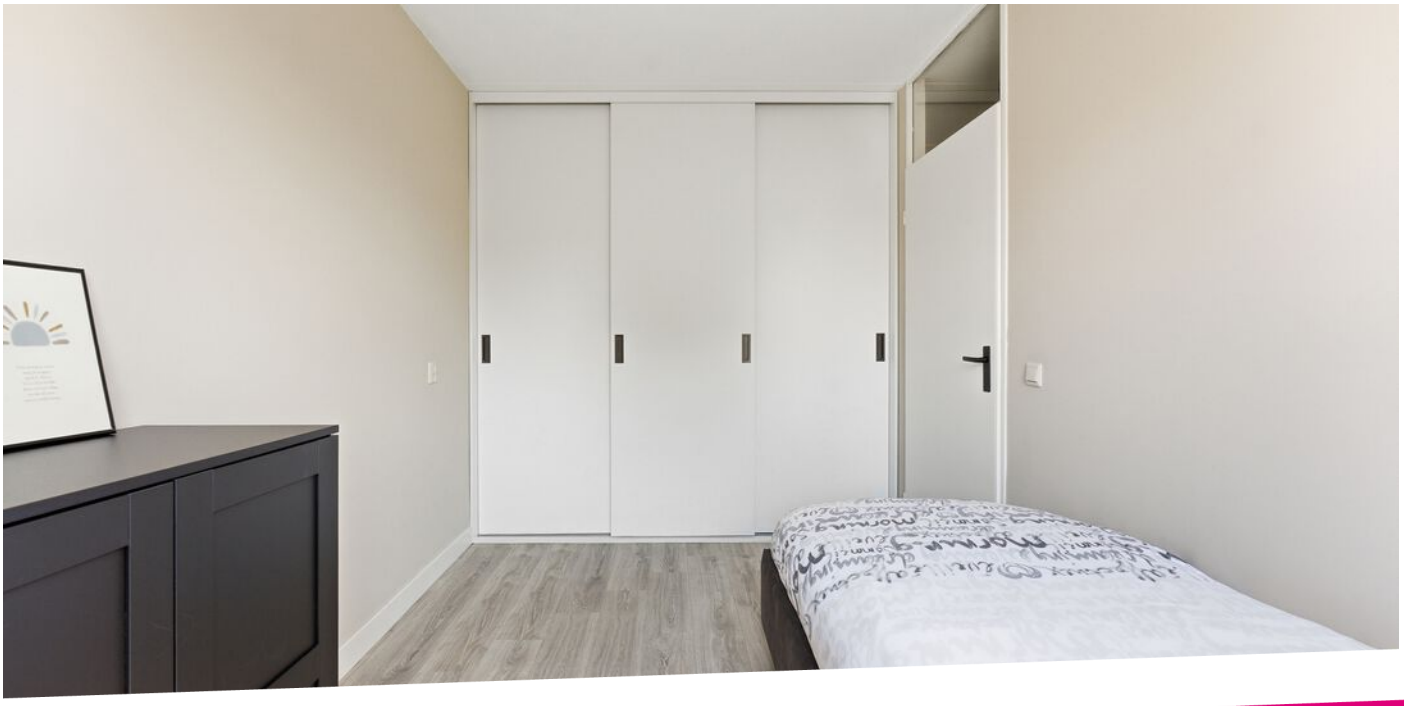
BUITENRUIMTE
Voortuin
De verzorgde voortuin (ca. 2.99 x 9.03 meter) is gunstig gelegen op het zuidwesten en beschikt over sierbestrating.

Berging
Via openslaande deuren bereik je een ruime berging met elektra, water en verwarming. Dankzij de openslaande deuren is deze perfect toegankelijk voor fietsen of een motor.

Achtertuin
De achtertuin (ca. 8.33 x 5.33 meter) ligt op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en kunstgras. De voormalige schuur is hier slim omgebouwd tot een gezellige, sfeervolle overkapping. Dankzij de ligging kun je hier heerlijk van het zonnetje genieten of juist de schaduw opzoeken. De tuin is uiteraard voorzien van een achterom, buitenkraan en elektra.



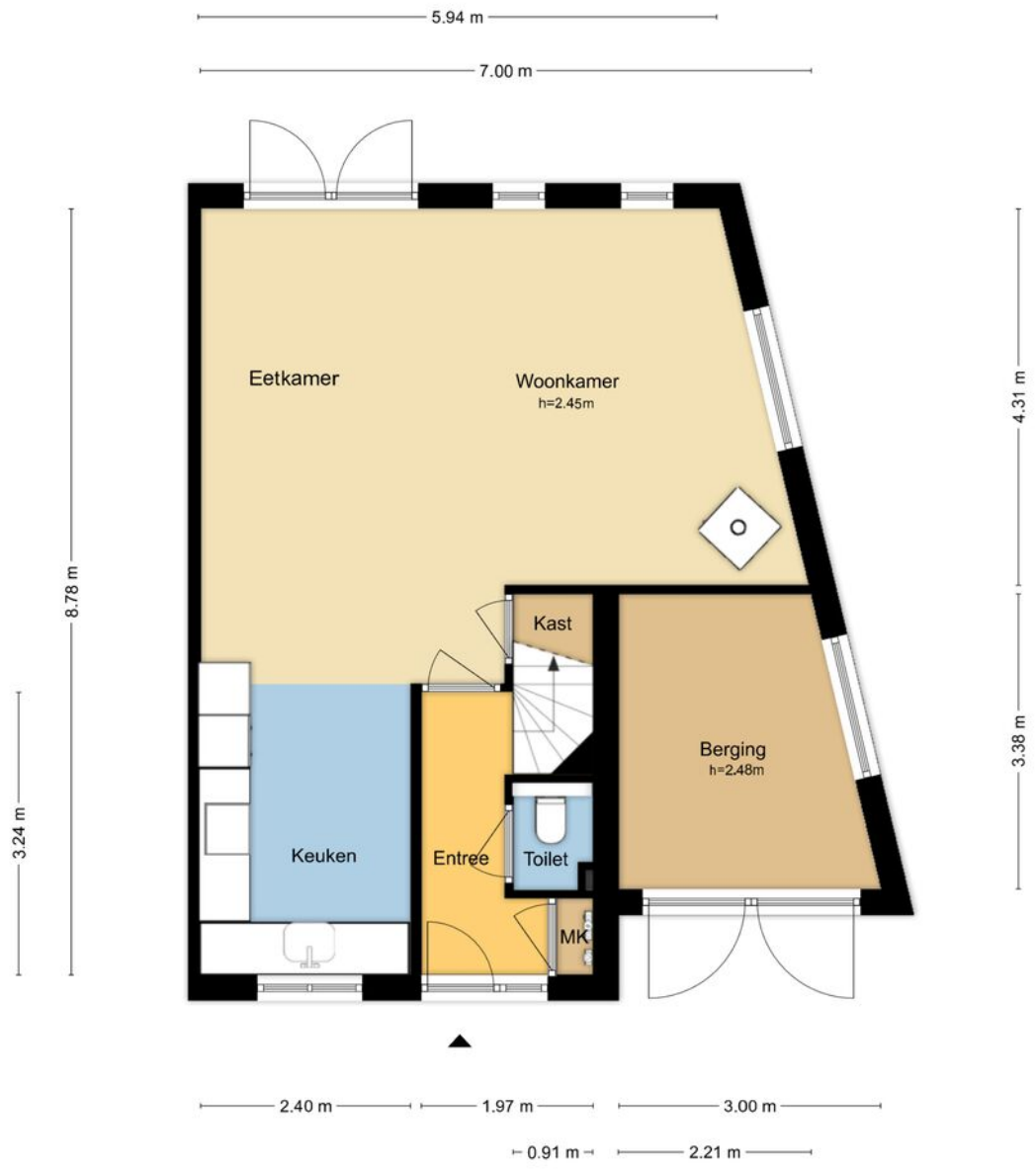
Ruime slaapkamers met keurige afwerking!



ADV

ADW

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: Hoogaarslaan 43

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

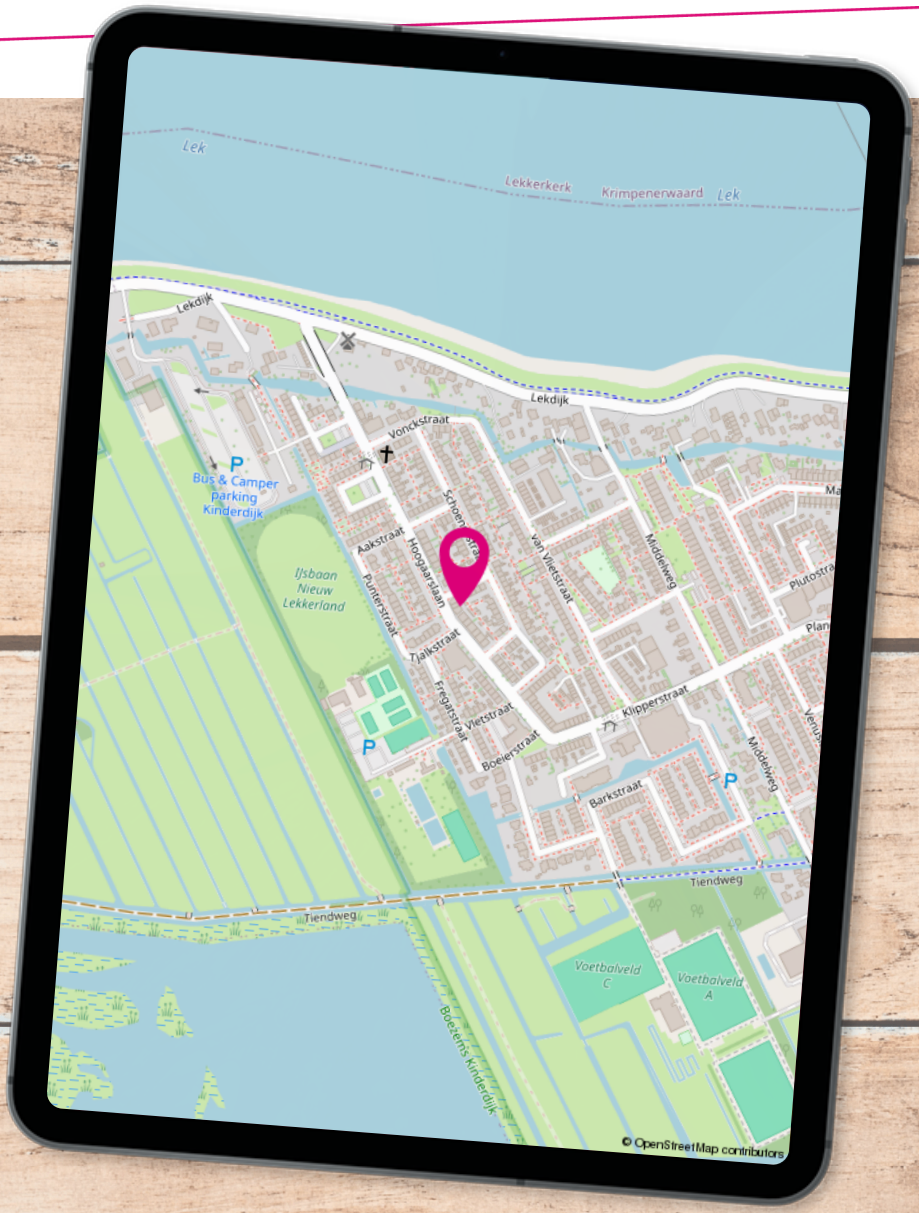
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

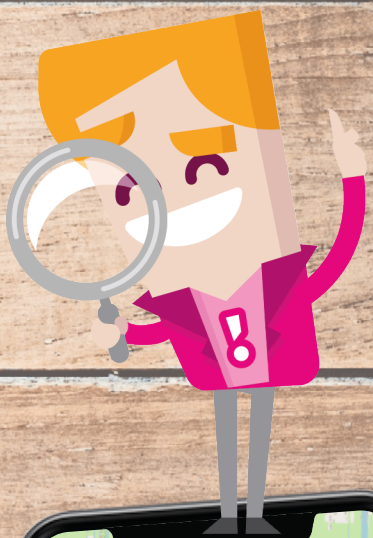
Schaal 1: 500

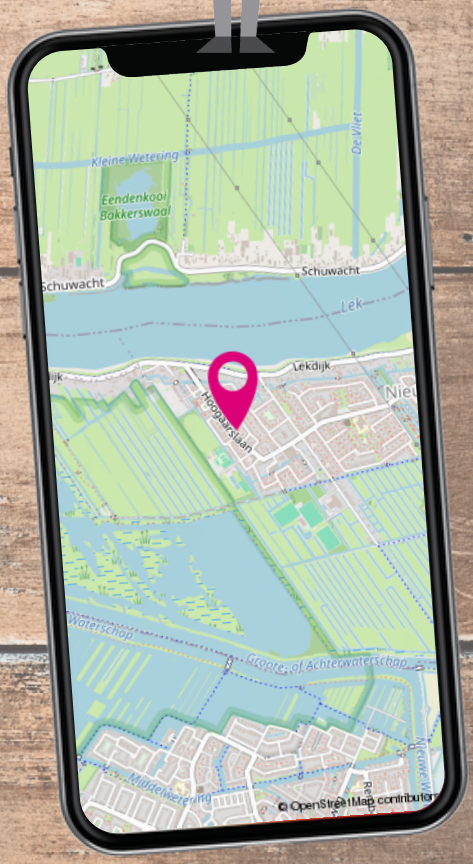
Kadastrale gemeente	Nieuw-Lekkerland
Sectie	C
Perceel	857

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.

kadaster







Locatie op de kaart

De Hoogaarslaan ligt in een fijne woonwijk dicht bij het centrum van Nieuw-Lekkerland. Je vindt veel voorzieningen zoals het zwembad, sportgelegenheden, supermarkten en een basisschool op loopafstand van de woning.

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.

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.

Kortom in de Molenlanden verveel je je nooit!

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Regenton	X		
Konijnhok met konijnen			X
Tuinslang			X
Besproeiingsslangen			X
Pomp			X
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rolluiken/zonwering buiten/screens	X		
TADO - Radiator controller			X
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel			X
Houthok			X
Brandhout 2 m³			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas) fornuis en afzuigkap	X		
Combi-oven / combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Quooker	X		
Koelkast/vriezer schuur		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwspots / dimmers	X		
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers			X
Losse (hang)lampen			X
Klik aanklikuit systeem			X
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken			X
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (toiletborstel (houder) gaat mee)	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.

Buurt - Nieuw-Lekkerland-Middelweg

Leeftijd

0 - 14: 20%
15 - 24: 13%
25 - 44: 25%
45 - 64: 22%
65+: 20%

Huishoudens

Eenpersoons: 28%
Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 41%

Koop / huur

Koop: 47%
Huur: 53%

♀ 50%

♂ 50%

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!