

# Wipmolen 32

**NIEUW-LEKKERLAND** / 2957 JD

Instapklare tussenwoning met 12 zonnepanelen!



**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

**113m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**120m<sup>2</sup>**

Externe bergruimte

**8m<sup>2</sup>**

Inhoud

**396m<sup>3</sup>**

Tuinligging

**Zuidoosten**

Aantal slaapkamers

**4**

Bouwjaar

**1981**

Energielabel

**A**



## Steef! woningbeoordeling

Deze uitstekend onderhouden woning is instapklaar en klaar voor de toekomst. Met energielabel A, 12 zonnepanelen en airconditioning profiteer je van een comfortabel woonklimaat en lage energiekosten. De woning beschikt over een open keuken, een moderne badkamer en maar liefst vier slaapkamers. Daarnaast geniet je van een zonnige achtertuin.

**Energiezuinig**



**Ligging**



**Kwaliteit**



# Omschrijving

**De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in het dorp Nieuw-Lekkerland. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, winkels en het openbaar vervoer, bevinden zich in de directe nabijheid. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de ligging aan de achterzijde. Je geniet hier van een heerlijk vrije ligging waarbij je wegstijgt richting de polder. De binnenzijde van de woning is door de jaren heen smaakvol gemoderniseerd en is direct klaar voor een nieuwe start. Dankzij de betonnen vloeren op alle verdiepingen, het onderhoudsniveau en de getroffen verduurzamingsmaatregelen is dit een woning waar je de komende jaren zorgeloos kunt wonen.**

## BEGANE GROND

### Hal

De afgesloten hal biedt ruimte voor het opbergen van jassen en schoenen en geeft toegang tot de meterkast en de woonkamer.

Meterkast: De meterkast is voorzien van 13 elektrische groepen, een aardlekschakelaar en een hoofdaardlekschakelaar.

### Toilet

Volledig betegelde toiletruimte uitgerust met een zwevend closet, een wastafel, inbouwspots en mechanische ventilatie.

### Woonkamer

De gezellige woonkamer heeft een zithoek aan de voorzijde. De eethoek staat handig bij de keuken. Dankzij de grote raampartij geniet je hier van een fijne lichtinval. De woonkamer beschikt over airconditioning en een praktische trapkast voor extra opbergruimte.

### Keuken

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dit is met recht een eyecatcher te noemen: een zeer complete en moderne opstelling met een extra diep werkblad en diepe onderkasten, waardoor je over enorm veel opbergruimte beschikt. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, Quooker, vaatwasser en een ingebouwd zeepompje. De achtergevel is voorzien van een screen.

### Bijkeuken

Grenzend aan de keuken bevindt zich de verrassend grote en hoge bijkeuken. Deze lichte ruimte is voorzien van een dakraam en biedt direct toegang tot de achtertuin.

## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Slaapkamer 1

Slaapkamer één is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een prima formaat.

### Slaapkamer 2

Slaapkamer twee is voorzien van airconditioning en is gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit de kamer geniet je aan de achterzijde van een heerlijk vrij uitzicht richting de polder.

# Omschrijving

## Slaapkamer 3

De derde slaapkamer, ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of kledingkamer. Ook vanuit dit raam kijk je heerlijk vrij weg de polder in.

## Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een groot dakraam voor daglicht en ventilatie. De ruimte is ingericht met een inloopdouche, een tweede toilet, een designradiator, inbouwspots, mechanische ventilatie en een breed wastafelmeubel met spiegelkast. De badkamer beschikt over comfortabele vloerverwarming en hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

## TWEDE VERDIEPING

### Overloop

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt handige bergruimte achter de schotten en hier bevindt zich tevens de omvormer voor de zonnepanelen.

## Slaapkamer 4

Een royale vierde slaapkamer welke extra ruim en licht is dankzij de dakkapel aan de achterzijde (voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbele beglazing). De kamer is keurig afgewerkt en biedt veel opbergruimte achter een ingebouwde kastenwand, waar ook de Cv-ketel is opgesteld.

## BUITENRUIMTE

### Voortuin

Verzorgde voortuin voorzien van sierbestrating en een plantenborder. Tevens is er een praktische overkapping aanwezig voor het netjes uit het zicht stallen van fietsen en de containers.

### Achtertuin

De achtertuin (ca. 10.00 x 5.30 meter) is gunstig gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en beschikt over een gezellig vlonderterras voor een fijne zithoek. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel privacy. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

### Berging

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging die is voorzien van elektra. Ideaal voor het opbergen van tuinkussens en gereedschap.







*Keurige badkamer uit 2021!  
Nette slaapkamers!*



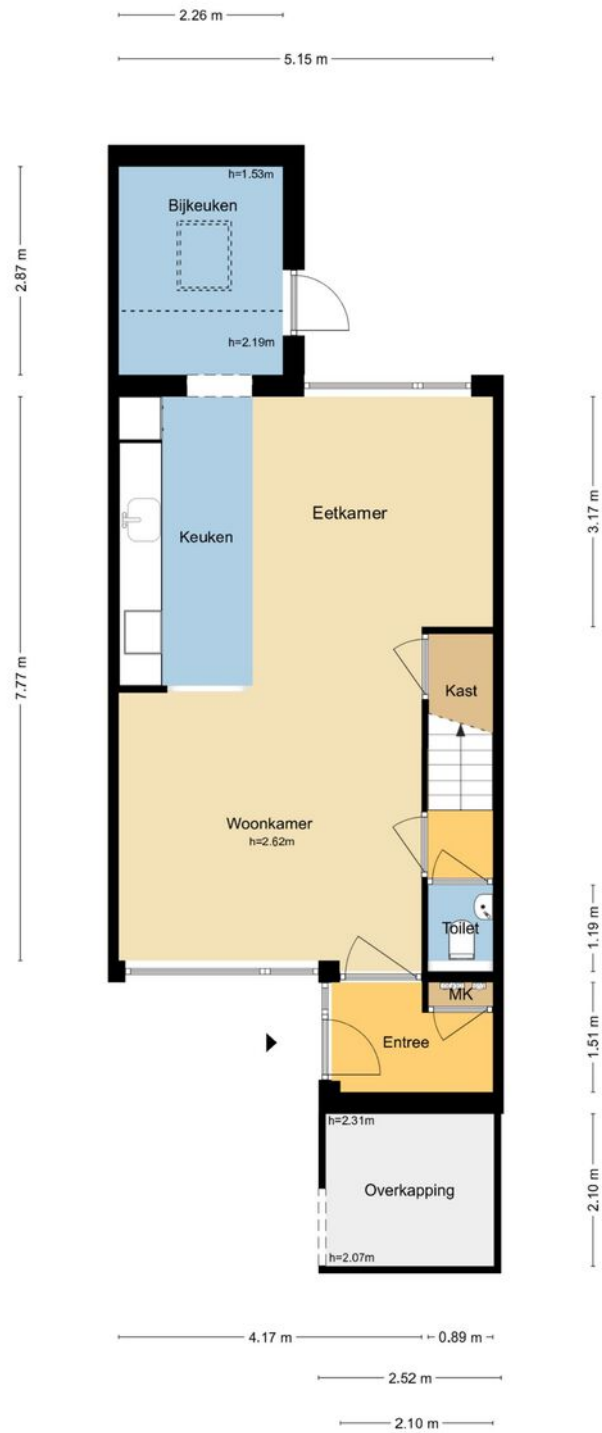




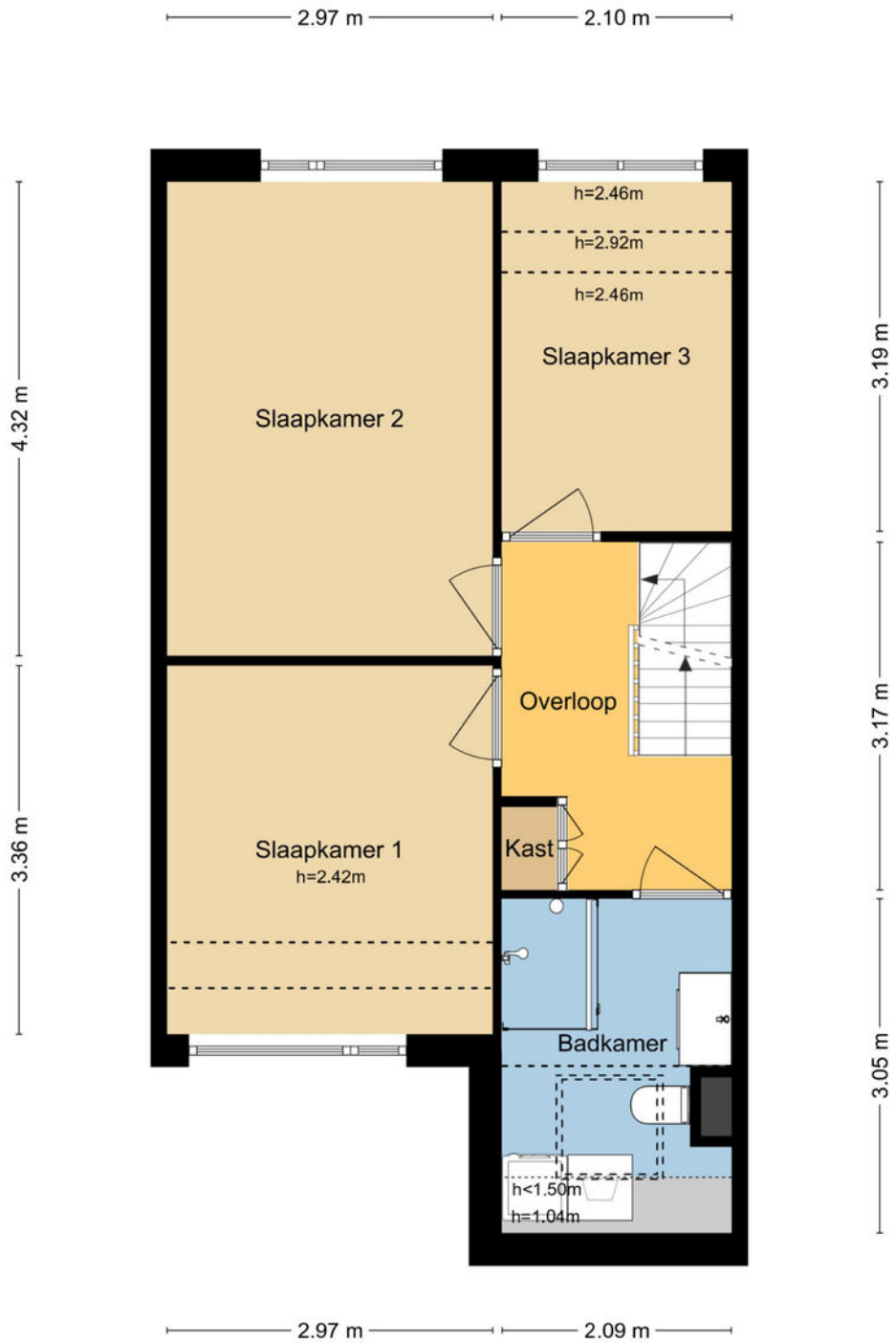




# Plattegronden



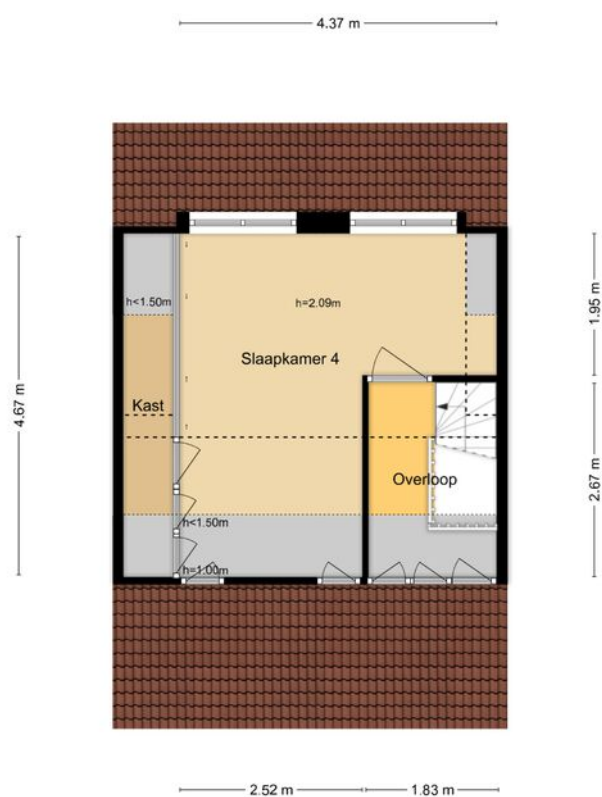
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Wij-Zien.nl



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: Wipmolen 32



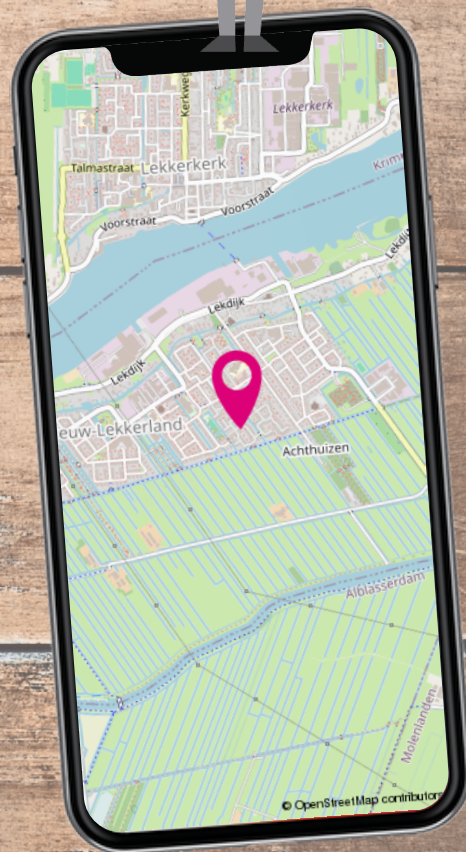
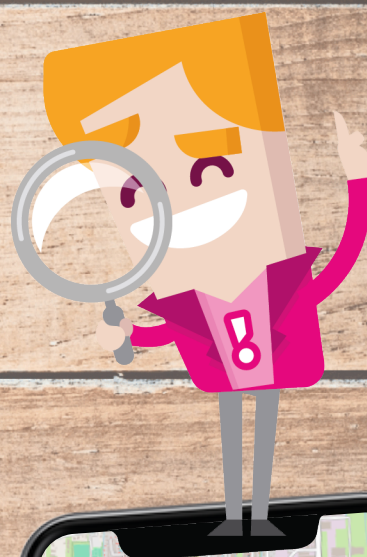
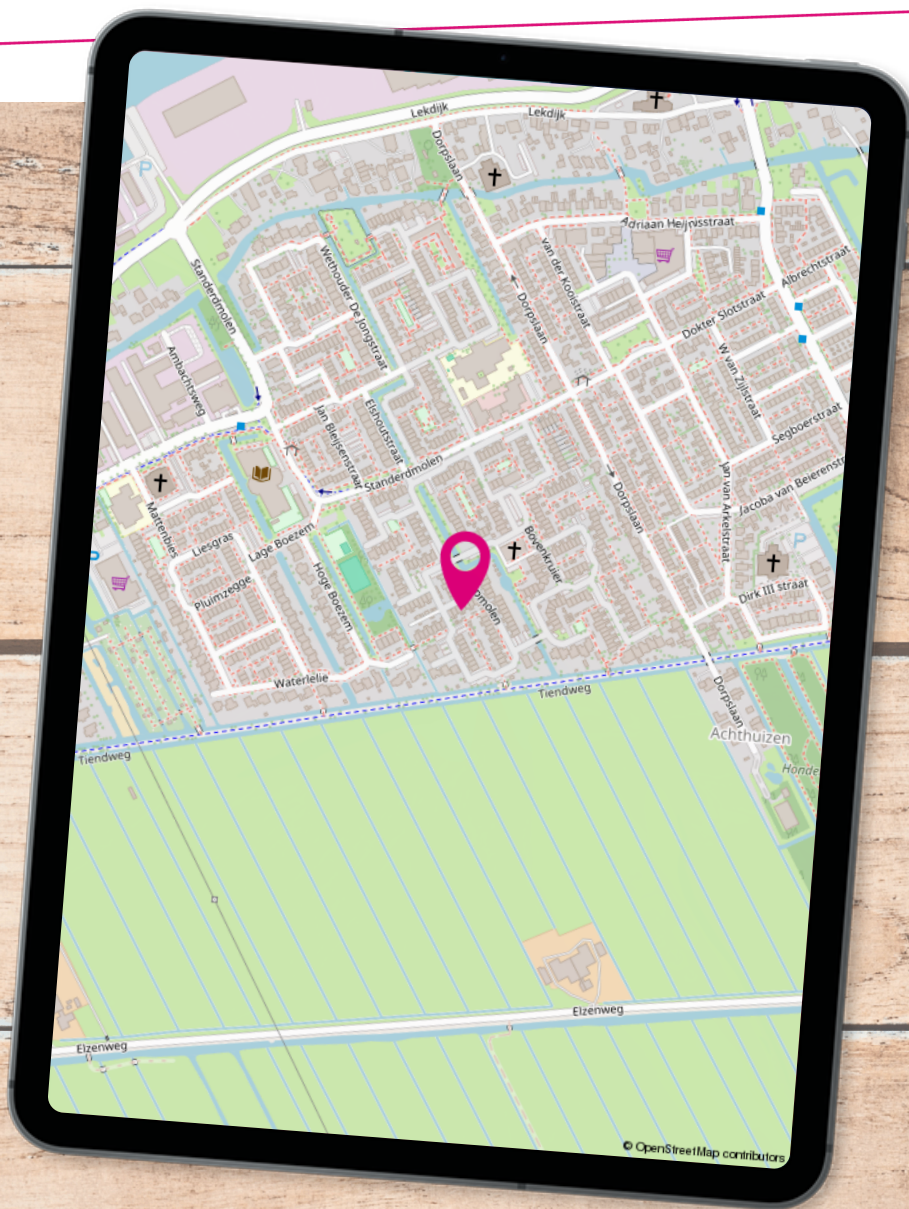
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5402	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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**

De woning is centraal gelegen in Nieuw-Lekkerland, middenin een gezellige en kindvriendelijke wijk. Voorzieningen zoals een winkelcentrum, een basisschool, speeltuin en bushalte vind je in de nabije omgeving.

## 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.



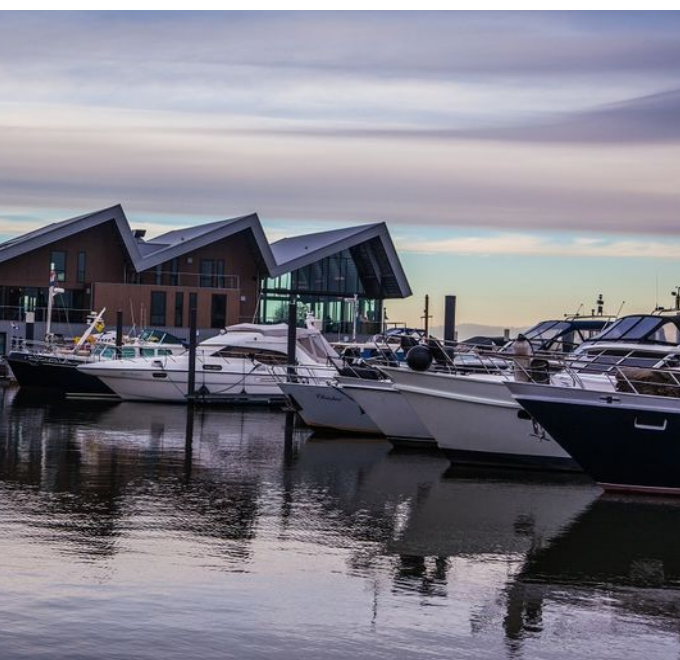


Oorspronkelijk bestond het dorp uit twee woonwijken: **Dorp en Middelweg**. Deze wijken lagen zo'n twee kilometer uit elkaar. Inmiddels is er zoveel bijgebouwd in het zogenaamde Middengebied, dat beide wijken nu praktisch met elkaar zijn verbonden. In het dorp zijn veel voorzieningen, zoals verschillende 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 geborrelt.



*Kortom in de  
Molenlanden verveel  
je je nooit!*



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Waterornament en aardbeienplanten		X	
2 grijze bakken met siergrassen	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
Loungeset, tuintafel + stoelen		X	
Vuurschalen en BBQ		X	
Gardena tuinslag op rol		X	
Vlaggenmast (houder)	X		
Verlichting molentje voortuin		X	
<b>Woning</b>			
Brievenbus en (voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Warmtewerend folie achterdeur en velux badkamer	X		
(Losse)horren/rolhorren + hordeur	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Rol gordijnen, vitrages en (over)gordijnen	X		
Top down bottom up (woonkamer)			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking / laminaat / PVC (woonkamer)	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren en thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan (Quooker)	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Designradiator(en)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
Magnetron		X	
Inductiekookplaat en afzuigkap (met op maatgemaakte ombouw)	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Koelkast en vriezer		X	
Koffiezetapparaat		X	
Quooker kraan (zwart)		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting, losse (hang)lampen en wandlampen		X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en) en boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage		X	
Schuifdeurkasten (180x200)	X		
Kast op overloop		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s) en spiegelkast	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Designradiator	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Toiletpot met accessoires	X		
Tiger ophangbaar doucherekje		X	
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
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 - 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



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](http://www.steef.nl)