

Lekdijk 102

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 CJ

Vrijstaande dijkwoning vol
authentieke details!



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE KOFFIE?



Word fan van Steef! en krijg
toegang tot exclusieve
aanbiedingen en previews!



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

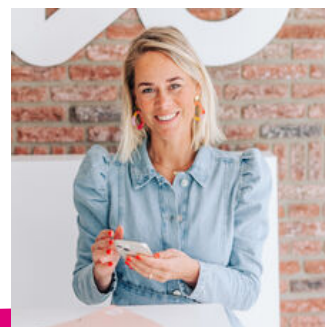
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep 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

106m²

Perceeloppervlakte

195m²

Externe bergruimte

23m³

Inhoud

405m³

Tuinligging

Noordwesten

Aantal slaapkamers

2

Bouwjaar

1911

Energielabel

G



Steef! woningbeoordeling

De woning heeft aan de voorzijde een authentiek aanzicht en straalt nostalgie uit, terwijl de achterzijde juist een beschutte en knusse sfeer heeft tegen de dijkelling. Binnen is de woning functioneel, maar gedateerd, waardoor je de kans krijgt om de ruimtes volledig naar eigen wens in te richten, te verduurzamen en te moderniseren.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit

Omschrijving

BEGANE GROND

Hal

De knusse hal biedt toegang tot de keuken, woonkamers en de vaste trap naar het souterrain. Hier bevindt zich ook de meterkast. Een prachtig glas-in-loodraam boven de voordeur geeft het geheel een karakteristieke sfeer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van zes stoppen en een aardlekschakelaar.

Woonkamer

Sfeervolle kamer aan de voorzijde met een authentiek balkenplafond en karakteristieke raampartijen met roedeverdeling en luiken.

Woonkamer 2

Een extra kamer aan de achterzijde, momenteel ingericht als knusse zitkamer met een elektrisch haardje en openslaande deuren. Het originele haardkanaal is hier nog intact. Door deze ruimte bij de hoofdwoonkamer te trekken, creëer je hier eenvoudig een prachtige, royale living!

Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich een deels open keukenruimte met een eenvoudig, recht keukenblok voorzien van een spoelbak. Achter een schuifdeur bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping.

SOUTERRAIN

Via de vaste trap bereik je het onderhuis. Je komt binnen in een praktisch halletje dat toegang biedt tot de achtertuin, de woonkeuken, wasruimte, badkamer en de toiletruimte.

Toilet

Separate, volledig betegelde toiletruimte uitgerust met een zwevend closet, fonteintje en inbouwspots.

Keuken

De centrale ruimte in het souterrain is de keuken. De basic opstelling is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap en een losse oven. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel.

Berging

Praktische provisieruimte direct grenzend aan de keuken, ideaal voor de extra voorraad en de opstelling van een koelkast of vriezer. Hier bevindt zich ook de Cv-opstelling en een extra keukenblok met kastuimte.

Wasruimte

De wasruimte heeft veel vaste kastuimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het authentieke stalen stalraampje brengt ook hier de sfeer terug.

Badkamer

De badkamer is gelegen in het souterrain en uitgerust met een hoekligbad, een aparte douchecabine, een wastafelmeubel en een origineel stalraampje. De afwerking is functioneel, maar biedt de uitgelezen kans om te vernieuwen.

Omschrijving

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Verrassend royale overloop dankzij de dakkapel aan de voorzijde. De ruimte is voorzien van sfeervolle louvredeurtjes naar de vaste bergruimte en een luik dat toegang biedt tot de vliering/bergzolder.

Slaapkamer 1

Gezellige, compacte slaapkamer onder het schuine dak, gelegen aan de achterzijde en voorzien van een dakraam.

Slaapkamer 2

Een prima masterbedroom met het sfeervolle balkenplafond in het zicht. De kamer heeft ramen aan zowel de voor- als zijkant, een diepe inbouwkast, een windventilator aan het dak en buitenzonwering aan de dakkapel.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Zeer charmante voortuin (ca. 3.50 x 9.80 meter) met sierbestrating, grind en diverse beplanting. Het bouwjaar 1911, zichtbaar boven de voordeur, verradt de rijke historie van de woning. De ramen met roedeverdeling en de luiken sluiten naadloos aan bij het karakteristieke gevelbeeld.

Achtertuin

De achtertuin (ca. 10.00 x 9.80 meter) is gelegen op het noordwesten en is achterom bereikbaar via het zijpad langs de woning. De tuin is sfeervol ingericht met een pergola, diverse borders en een gezellig vlonderterras achterin.

Schuur

Een royale, vrijstaande houten schuur met een hoog zadeldak inclusief een riante bergvliering (met raam). De schuur is opgedeeld in twee compartimenten en beschikt over grote openslaande deuren aan de ene zijde en een loopdeur aan de andere zijde. Ideaal voor de hobbyist of als stallingsruimte.

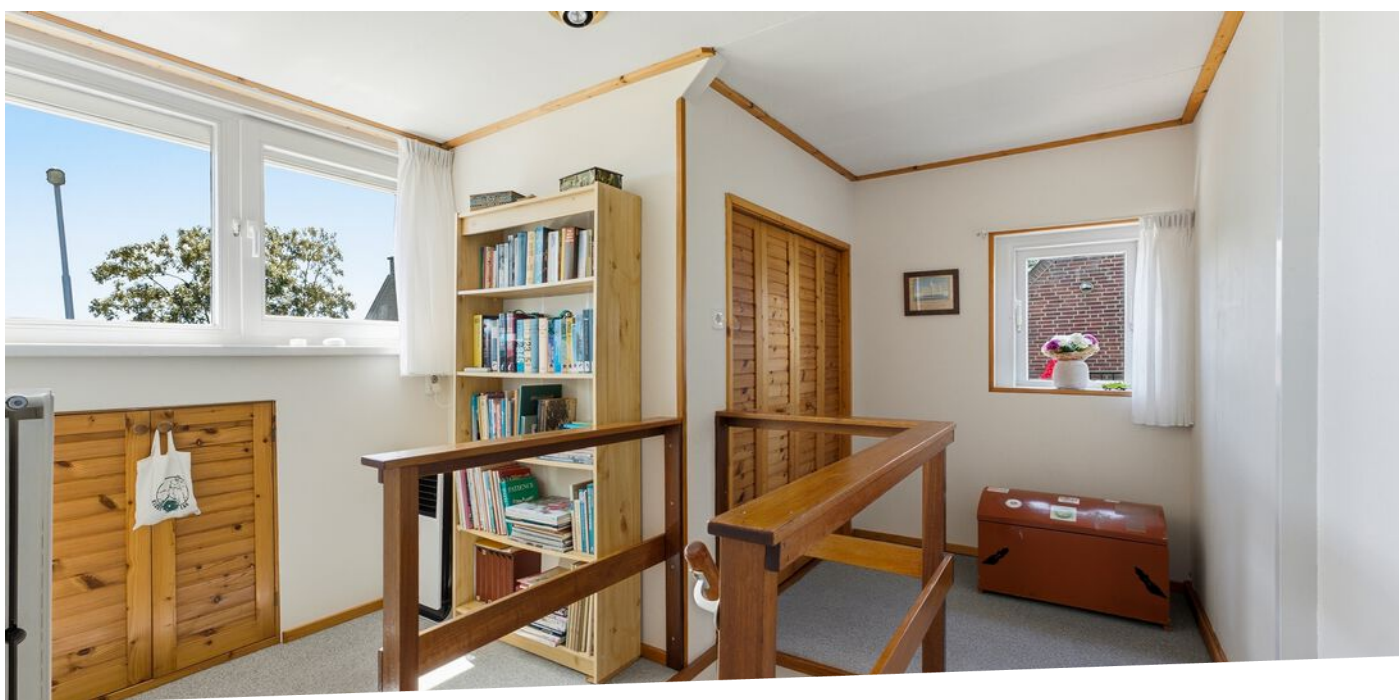
Blokhut

Ook is er een extra houten blokhut achter in de tuin met kunststof kozijnen, dubbelglas en elektra.

Sla de pagina om en ontdek meer!











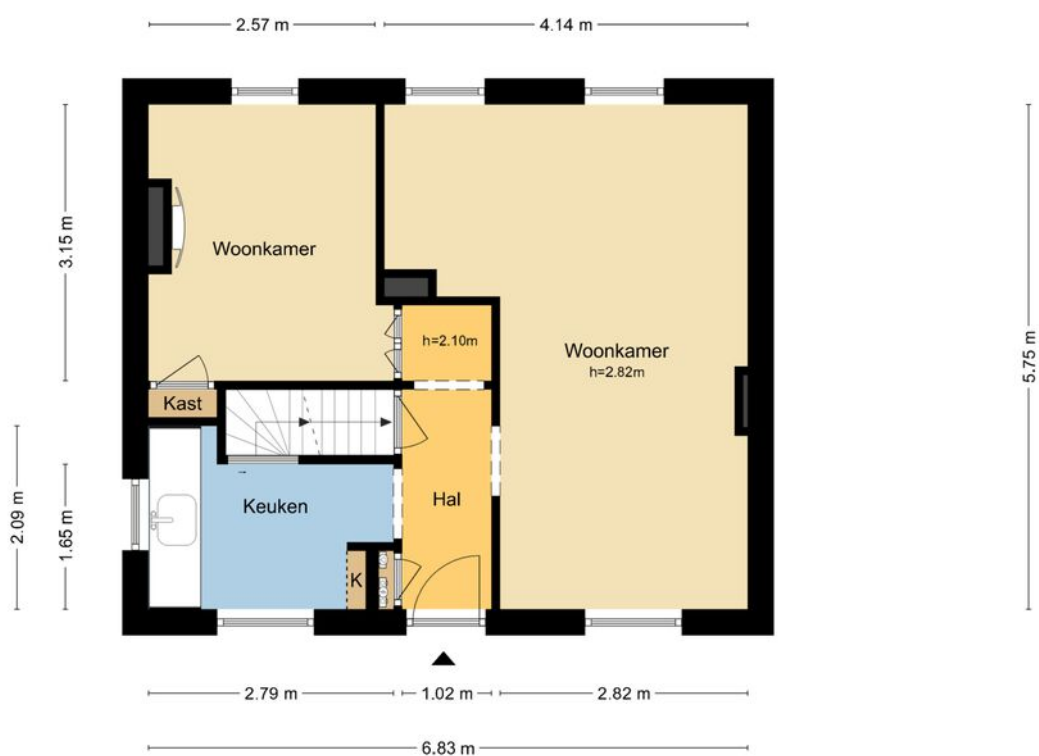
Een woning met voldoende mogelijkheden!





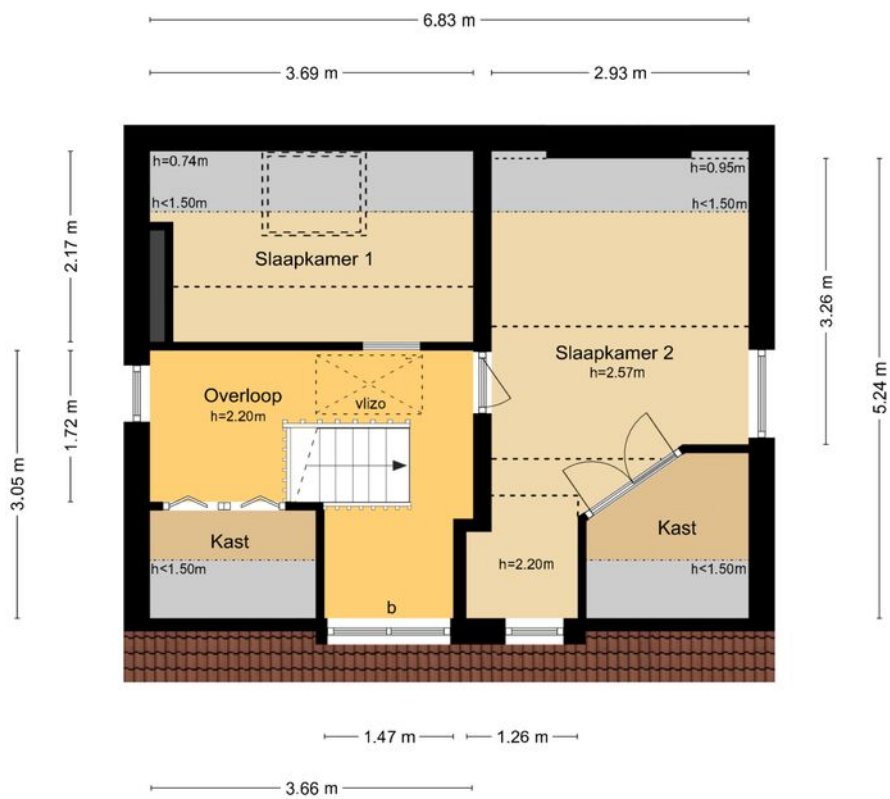


Plattegronden



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

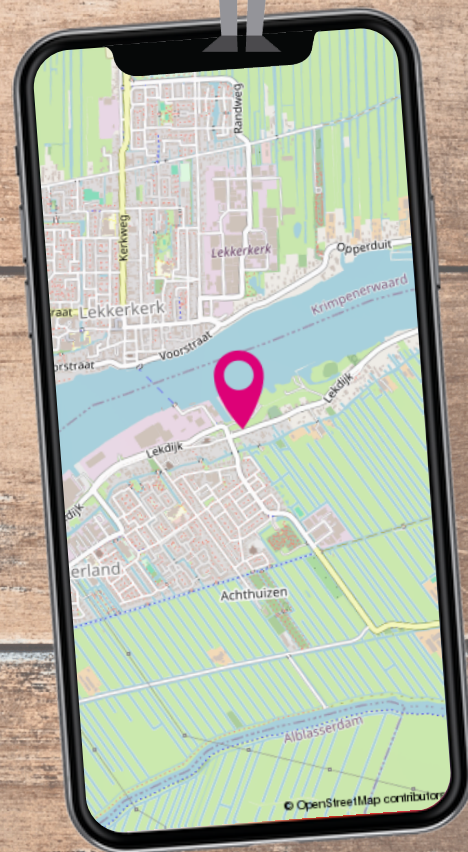
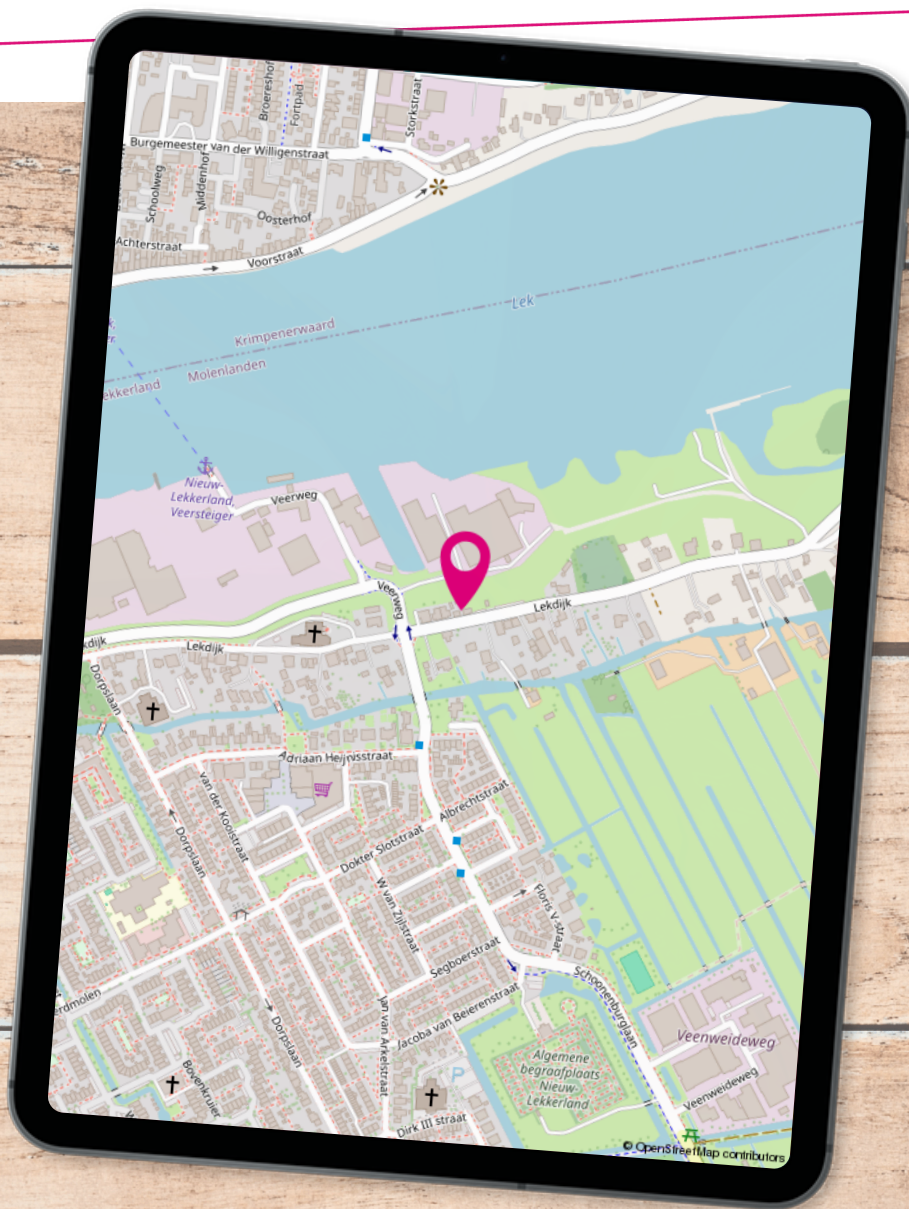
Uw referentie: Lekdijk 102



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 365	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 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

Deze woning ligt aan de welbekende Lekdijk in Nieuw-Lekkerland. Je geniet hier van een heerlijk open ligging en een vrij uitzicht, terwijl voorzieningen zoals het openbaar vervoer, scholen en winkels vlot bereikbaar zijn.

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 geborreld.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	X		
Vlaggenmast (houder)	X		
Woning			
Kluis	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Overgordijnen		X	
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren / rolhorren	X		
Vouwgordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/houten vloer(delen)/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron		X	
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer	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	
Boeken/legplanken		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Voorzetramen	X		
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.

Buurt - Dijkgebied - 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



funda



*Tevreden klanten
maken ons blij!*

Onze klanten
beoordelen ons
op Funda
gemiddeld
met een:

9,3



*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