

Dotterbloem 15

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 RA

Keurige eindwoning met
maar liefst 5 slaapkamers!



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

121m²

Perceeloppervlakte

126m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

430m³

Tuinligging

Zuidoosten

Aantal slaapkamers

5

Bouwjaar

1989

Energielabel

B



Steef! woningbeoordeling

Deze ruime eindwoning is een ideaal gezinshuis met 5 slaapkamers. De begane grond is circa 4 jaar geleden gemoderniseerd met een praktische indeling en een stijlvolle leefkeuken met Siemens-apparatuur. De keuken en woonkamer zijn verbonden via schuifdeuren. Dankzij vloerverwarming en 11 zonnepanelen is de woning comfortabel en energiezuinig.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Zoek je een comfortabele gezinswoning met een uitstekende basis? Deze keurige eindwoning biedt volop ruimte en modern wooncomfort! De complete begane grond is ongeveer vier jaar geleden volledig gemoderniseerd. De van origine schuine hal en keuken zijn toen volledig rechtgetrokken, wat heeft geresulteerd in een fijne en logische indeling. De blikvanger is de mooie, maatwerk leefkeuken met hoogwaardige Siemens-apparatuur en een gezellige bar, welke via stijlvolle schuifdeuren is af te sluiten van de knusse woonkamer. Met maar liefst 5 slaapkamers is dit een ideaal gezinshuis en dankzij de comfortabele vloerverwarming op de begane grond en de 11 zonnepanelen beschikt de woning over een gunstig energielabel B!

BEGANE GROND

Hal

De nette hal is praktisch ingedeeld met een prachtige inbouwkast. De hal is voorzien van een moderne pvc-vloer en geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, trapkast, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Meterkast

De meterkast is voorzien van zes elektrische groepen en een aardlekschakelaar.

Toilet

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

Woonkamer

De woonkamer is ingericht als een gezellige en

knusse zithoek. Dankzij de grote aluminium schuifpui ontstaat een sterke verbinding met de achtertuin. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een pvc-visgraatvloer.

Keuken

De open leefkeuken aan de voorzijde is een absolute blikvanger. Dit is puur maatwerk, strak uitgevoerd en voorzien van een gezellige bar. Het geheel is uitgerust met Siemens-apparatuur (waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven-magnetroncombinatie, vaatwasser, een grote koelkast en twee inbouwvriezers). Een sfeervolle nis maakt deze gezellige keuken compleet.

Portaal

Aan de achterzijde bevindt zich een zeer praktische ruimte. Deze ruimte is voorzien van een grote inbouwkast met schuifdeuren. Ideaal voor jassen, schoenen en voorraad. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

De overloop geeft middels stijlvolle zwarte deuren toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. De ruimte beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een tweede toilet, een designradiator, inbouwspots en een wastafelmeubel met geïntegreerde wastafel. De wasmachine en droger staan hier handig opgesteld en de vloer is voorzien van comfortabele elektrische vloerverwarming.

Omschrijving

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Het is een keurige, lichte kamer voorzien van een nette vloer. Een ideale ruimte om in te richten als fijne kinder- of werkkamer. De grote kast blijft achter en zorgt voor veel opbergruimte.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het huis. Deze kamer is extra ruim en recht dankzij de brede dakkapel, waardoor je hier optimaal profiteert van de vloeroppervlakte. Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische inbouwkast voor kleding en opbergspullen.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen. Dit is een prima en volwaardige slaapkamer die eveneens meeprofiteert van de dakkapel. Dankzij de fijne lichtinval is dit een heerlijk lichte ruimte met diverse indelingsmogelijkheden.

TWEDE VERDIEPING

Overloop

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Aan de achterzijde zorgt een klein dakraam voor daglicht. Hier bevinden zich tevens de opstelplaats van de Cv-ketel, de omvormer voor de 11 zonnepanelen en de elektrische boiler. De ruime voorzolder is voorzien van een bergzolder en handige opbergruimte achter de deurtjes.

Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Dit is een ontzettend leuke

zolderkamer die extra veel leefruimte en stahoogte biedt dankzij de dakkapel. De kamer is netjes afgewerkt met een zeilvloer en biedt handige extra opbergruimte.

Slaapkamer 5

De vijfde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Ook deze prima kamer is volwaardig van formaat en uitgerust met een groot dakraam voor daglicht. De kamer is uitstekend geschikt als extra tienerkamer of rustige thuiswerkplek.

BUITENRUIMTE

Voortuin

De voortuin (ca. 2.00 x 5.50 meter) is verzorgd aangelegd met sierbestrating, strakke tuinborders en sfeervolle leiboompjes. De tuin is gelegen op het noordwesten.

Achtertuintuin

De achtertuin (ca. 8.00 x 5.50 meter) is gunstig gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met grote tegels, een sfeervolle plataan, elektra en een buitenkraan. Aan de achtergevel is buitenzonwering aanwezig en er is een handige, houten overkapping gerealiseerd voor de fietsen. Uiteraard is de tuin via een achterom bereikbaar.

Schuur

Achter in de tuin staat een stenen berging welke is voorzien van elektra. Perfect voor het opbergen van tuingereedschap en extra opslag.





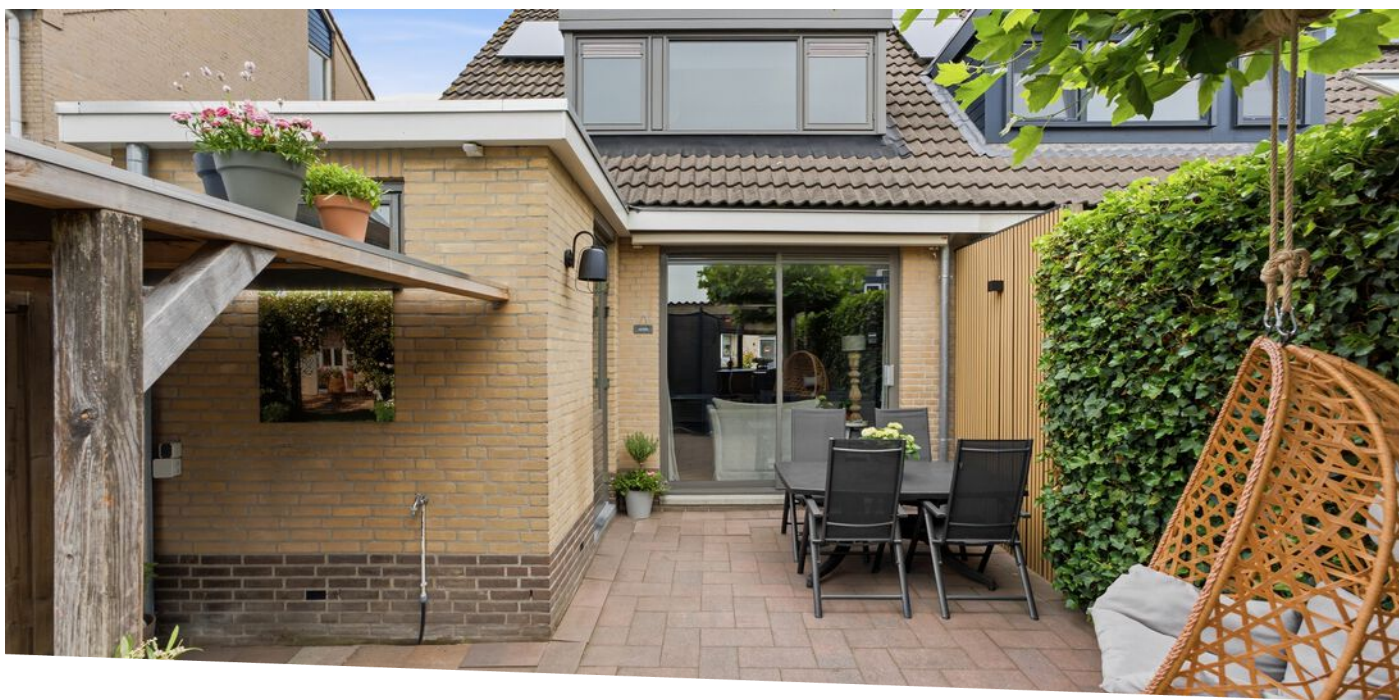


*Keurige afwerking!
In totaal vijf slaapkamers!*



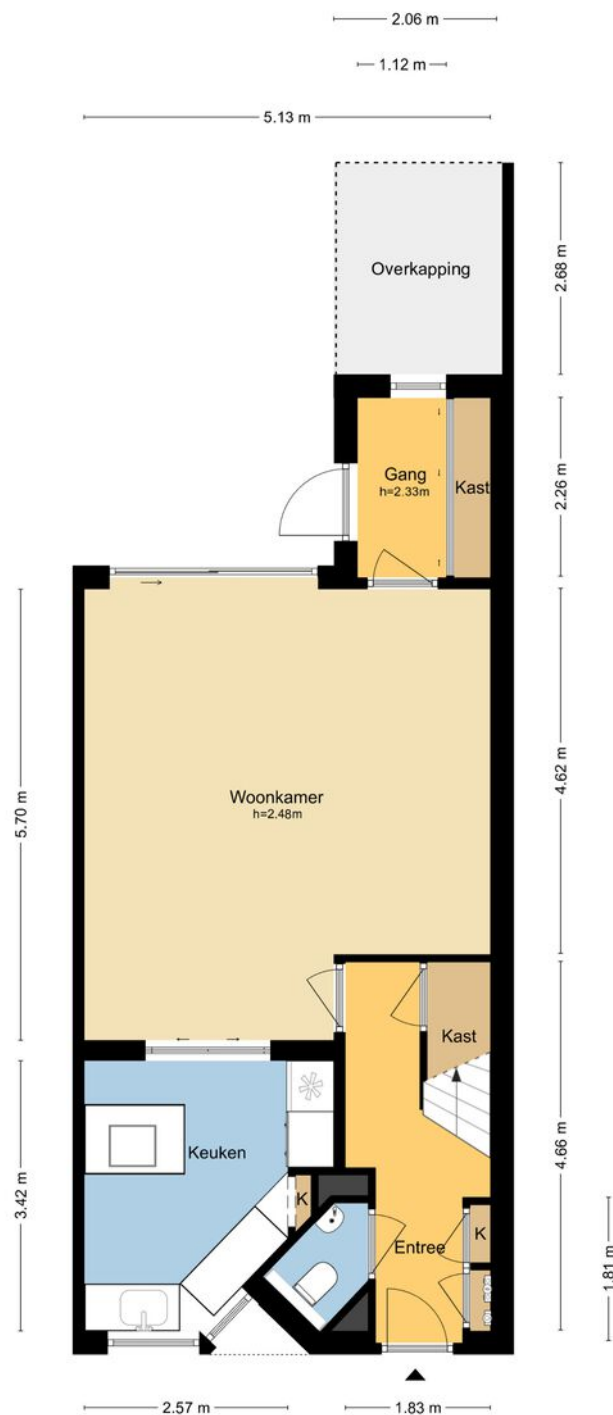




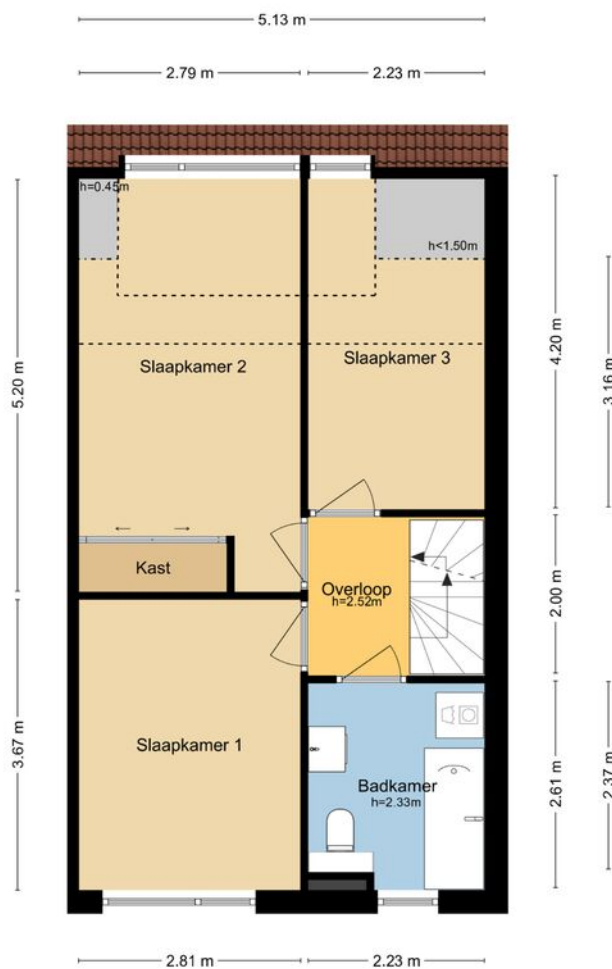




Plattegronden



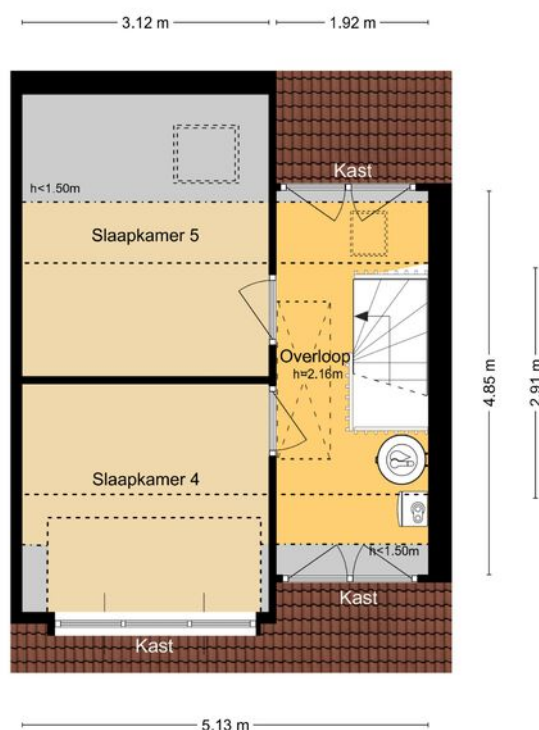
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



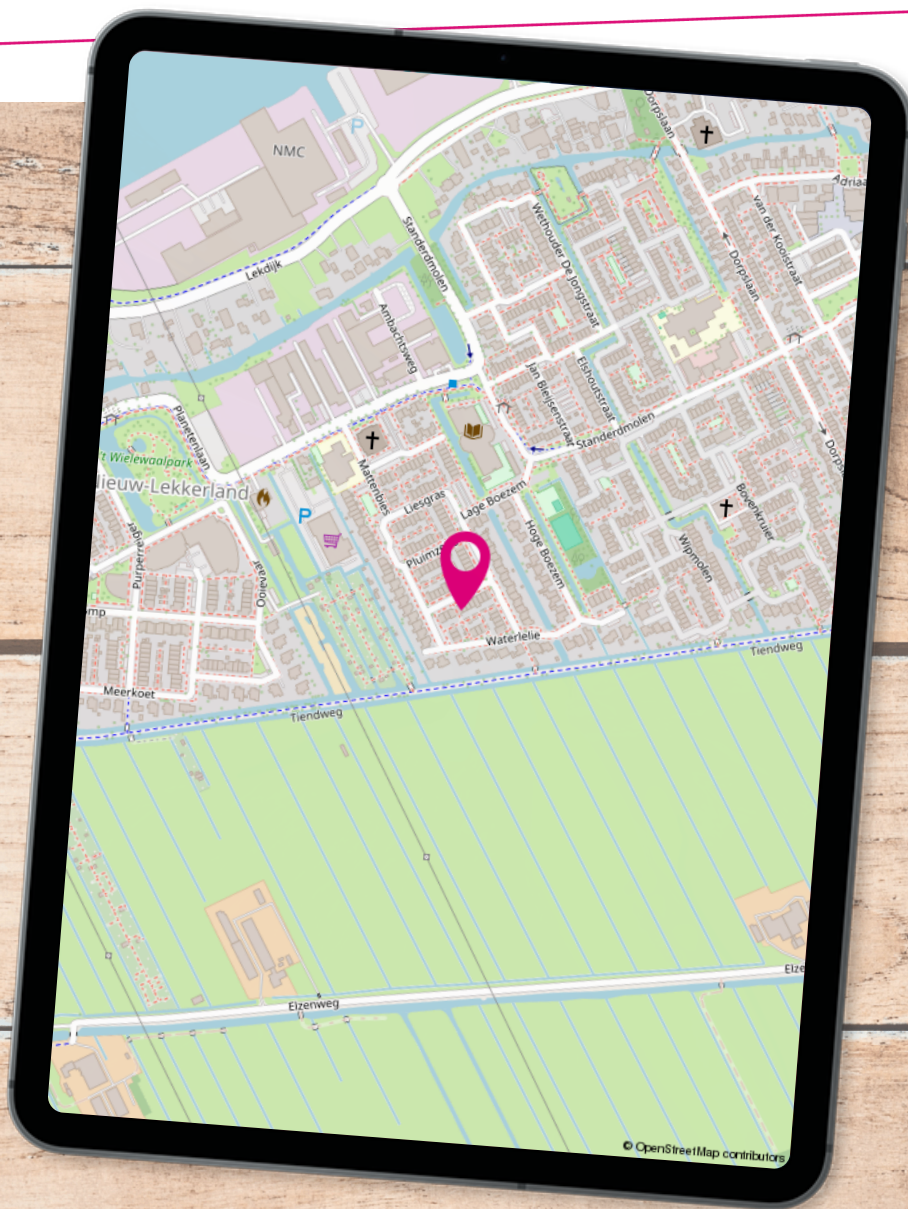
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dotterbloem 15



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland Sectie D Perceel 431 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 woning ligt in een rustige en zeer kindvriendelijke woonwijk. Voorzieningen zoals basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen en winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich allemaal in de directe nabijheid.

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.

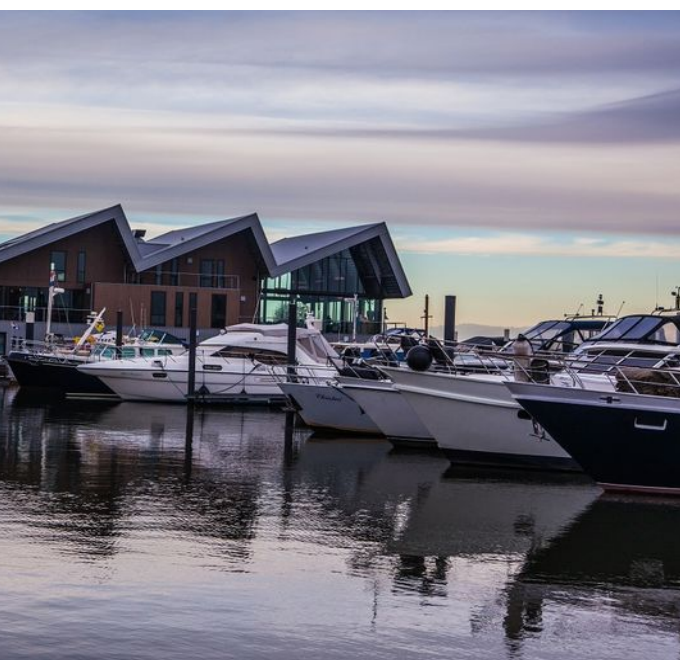


Molenlanden





*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/beplanting	X		
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier) hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen begane grond		X	
Rolgordijnen	X		
Vouwgordijn voorzijde			X
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler			X
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		
Kookplaat	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Vriezer	X		
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Losse (hang) lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Kast in slaapkamer 1	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Ligbad	X		
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	X		
Overige zaken, te weten:			
Waterzuiveringsinstallatie keukenkraan			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



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)



*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!

