

Burg. Nieborgstraat 7

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 KJ

Vrijstaand en levensloop-
bestendig wonen!



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

132m²

Perceeloppervlakte

448m²

Garage

25m²

Inhoud

650m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

3

Bouwjaar

1985

Energielabel

C



Steef! woningbeoordeling

Vrijstaand wonen op een prachtige, groene locatie met volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren. Deze karaktervolle woning uit 1985 biedt gelijkvloers wonen met een badkamer en twee slaapkamers op de begane grond. Met de mogelijkheid om vier slaapkamers te realiseren, biedt deze woning volop ruimte en potentie.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Deze geeft toegang tot een slaapkamer, woonkamer, bijkeuken, meterkast en de garage. De hal is afgewerkt met een plavuizenvloer, steenstrips-/ metselwerkwanden en een delen plafond.

Toilet

Toiletruimte voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer

Deze bijzondere ruimte ademt karakter, met hoge plafonds, indrukwekkende ramen en sfeervolle rondingen. Dankzij het vele groen rondom geniet je van optimale privacy en ervaar je elke dag een heerlijk vakantiegevoel. De gezellige houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer. Ook de vloerverwarming op de begane grond draagt bij aan een aangenaam klimaat. Vanuit de woonkamer heb je directe toegang tot zowel de slaapkamer als de keuken.

Keuken

De mooie keuken is gesitueerd in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van een oven-/magnetroncombinatie, koel-/vriescombinatie, apothekerskast, vaatwasser op hoogte en een 5-pitsgasfornuis. Aan de bar kun je gezellig zitten en kletsen. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tuin.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken met opstelplaats voor de Cv-ketel en een wateraansluiting. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over prettig daglicht. De bijkeuken is afgewerkt met een plavuizenvloer, betegelde en gestuukte wanden

en een gipsplafond.

Slaapkamer 1

Knusse slaapkamer op de begane grond aan de voorzijde van de woning. De kamer is afgewerkt met een plavuizenvloer, steenstrips/metselwerk wanden en een gips plafond.

Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen op de begane grond aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze slaapkamer is er toegang tot de badkamer. Vanuit deze kamer heb je een leuk uitzicht op de tuin en geniet je van veel privacy. De kamer is afgewerkt met een plavuizenvloer, houten wanden en een gips plafond.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer op de begane grond is voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafel. Hier ligt een mooie kans om de badkamer geheel naar eigen wens te moderniseren.

EERSTE VERDIEPING

De royale overloop geeft toegang tot een slaapkamer en een berging. De overloop is zo ruim dat je hier nog een extra slaapkamer kunt creëren. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking, de wanden met steenstrips/metselwerk en een delen plafond.

Slaapkamer 3

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer heeft een fonteintje en genoeg opbergruimte achter de knieschotten. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking, glasvlies behang wanden en een delen plafond.

Omschrijving

TUIN

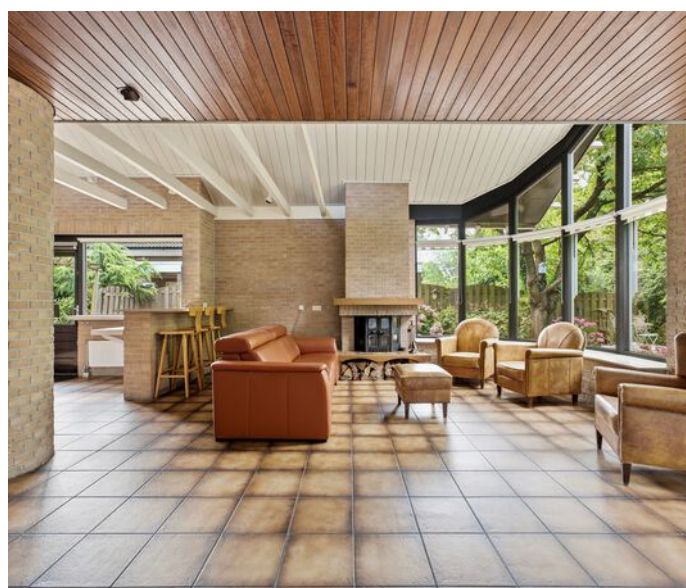
De ruime voortuin met oprit is gelegen op het noordoosten en biedt momenteel parkeergelegenheid voor één auto. Daarnaast beschikt de woning over een zijtuin. Er zijn in de tuin diverse hoekjes te vinden, waardoor je op elk moment van de dag kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. De grote, volwassen bomen zorgen voor een groene en karaktervolle uitstraling. De tuin is aangelegd met sierbestrating en verzorgde tuinborders.

Achtertuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en maakt deel uit van de rondom gelegen tuin. De tuin grenst aan een slootje en biedt dankzij de rijke beplanting volop privacy, waardoor je hier heerlijk vrij zit. Verder beschikt de tuin over een sfeervolle stenen buitenhaard, een achterom, een buitenkraan en elektra. Het zonnescherm zorgt op warme dagen voor aangename schaduw, zodat je optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Garage

De ruime, aangebouwde garage is een praktische en veelzijdige ruimte. Dankzij de royale hoogte en de daglichttoetreding voelt de garage licht en ruim aan. De garage is zowel via de kanteldeur als een separate loopdeur bereikbaar. Daarnaast is de ruimte voorzien van elektra, water, verwarming en isolatie, waardoor deze niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook uitstekend kan dienen als hobbyruimte of werkplaats.



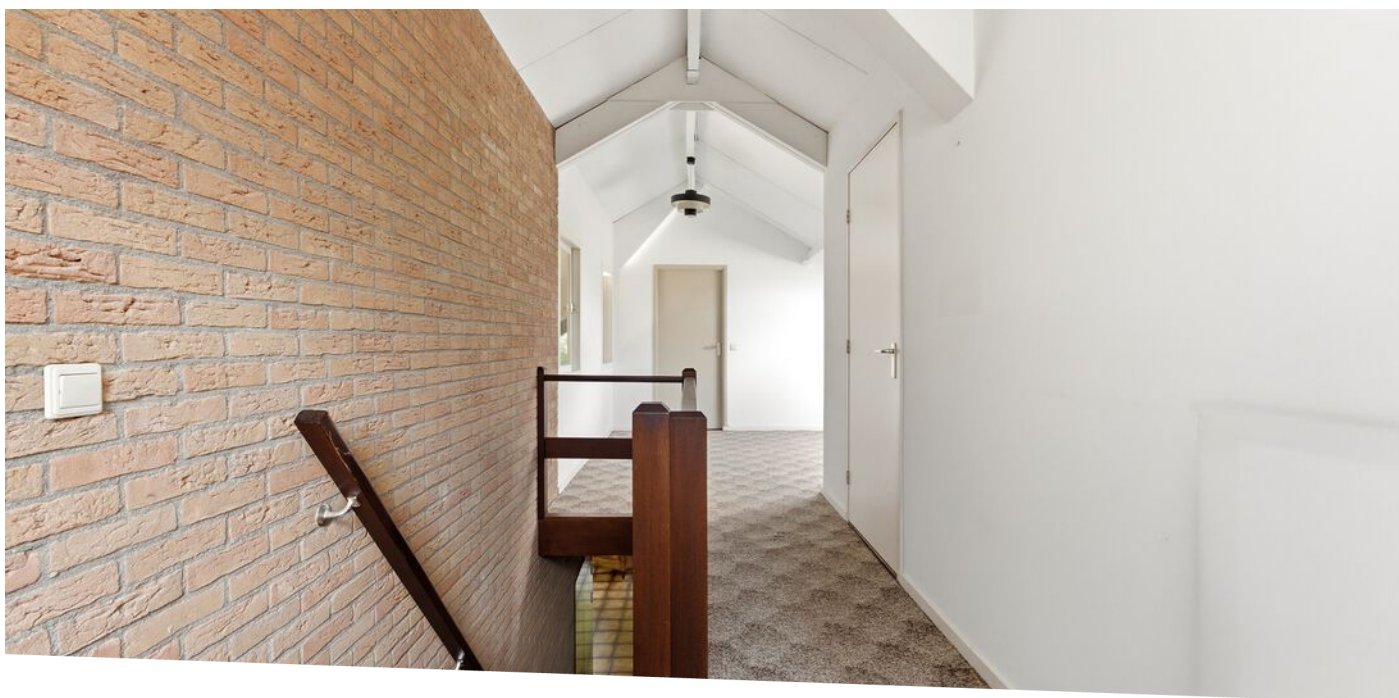
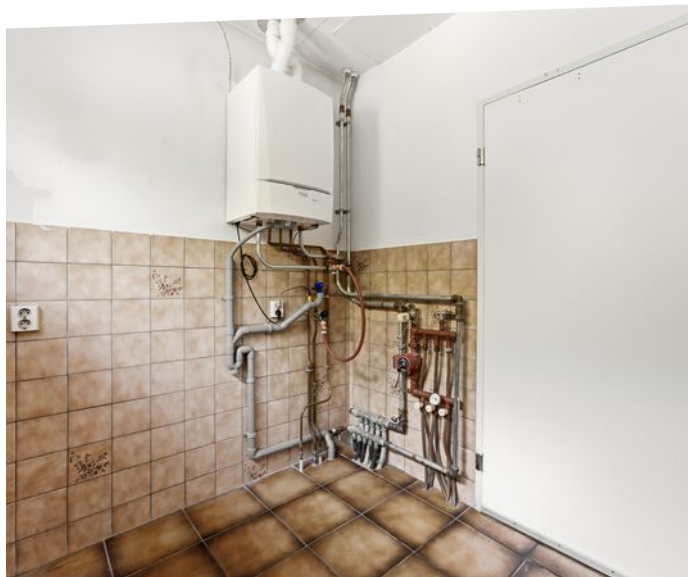






*Slaapkamer en badkamer
op de begane grond!*







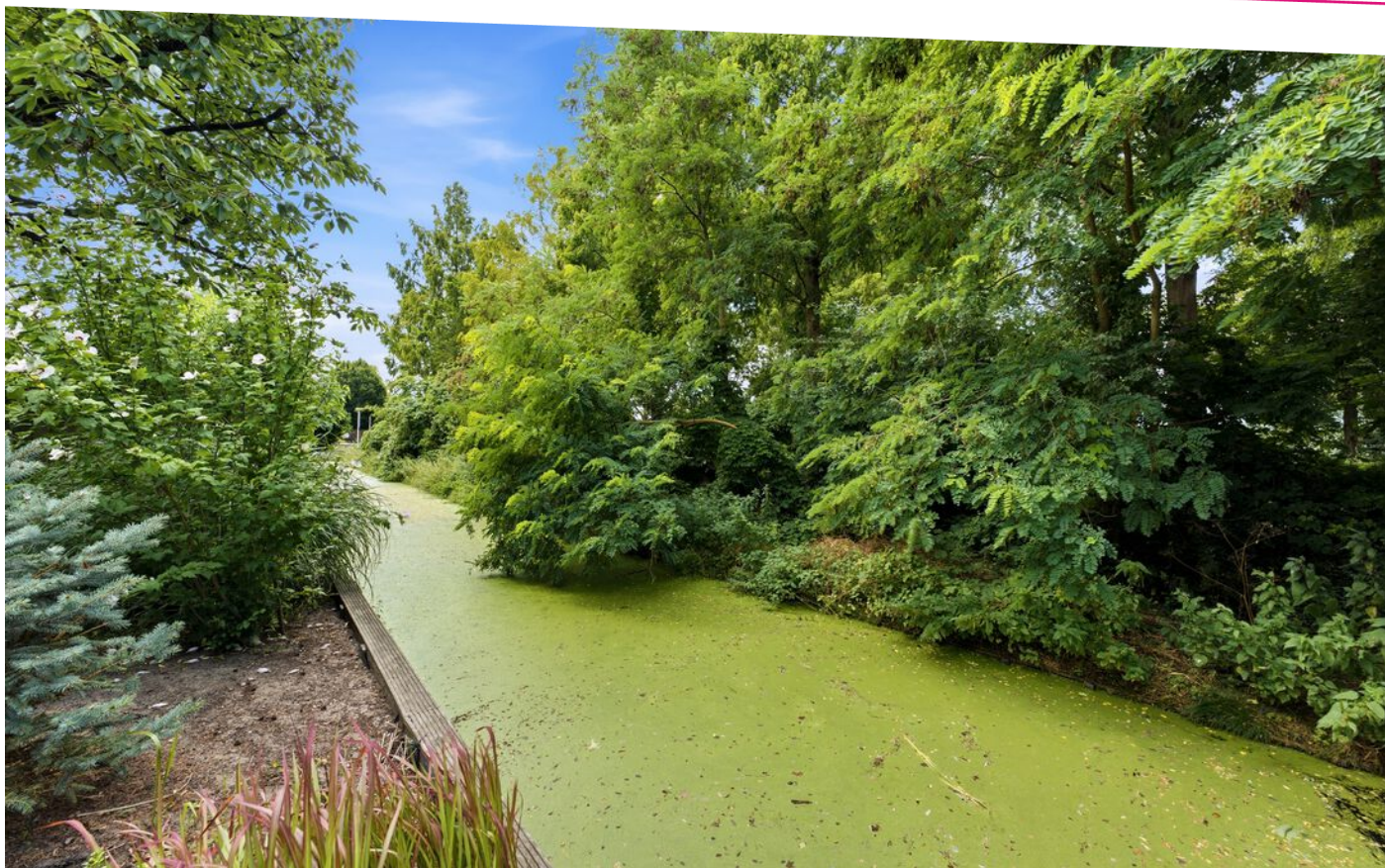












Plattegronden



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



Plattegronden



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



MAATVERBODEN ZIJN INDICATIEF.
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wv Zien.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

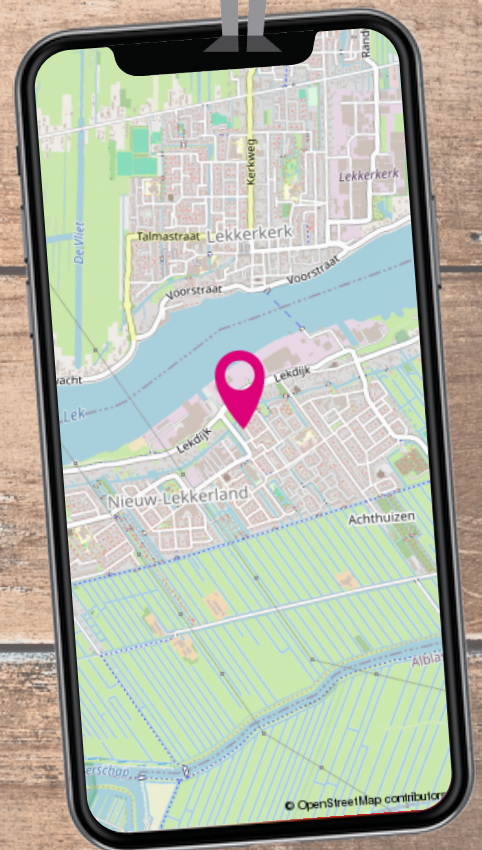
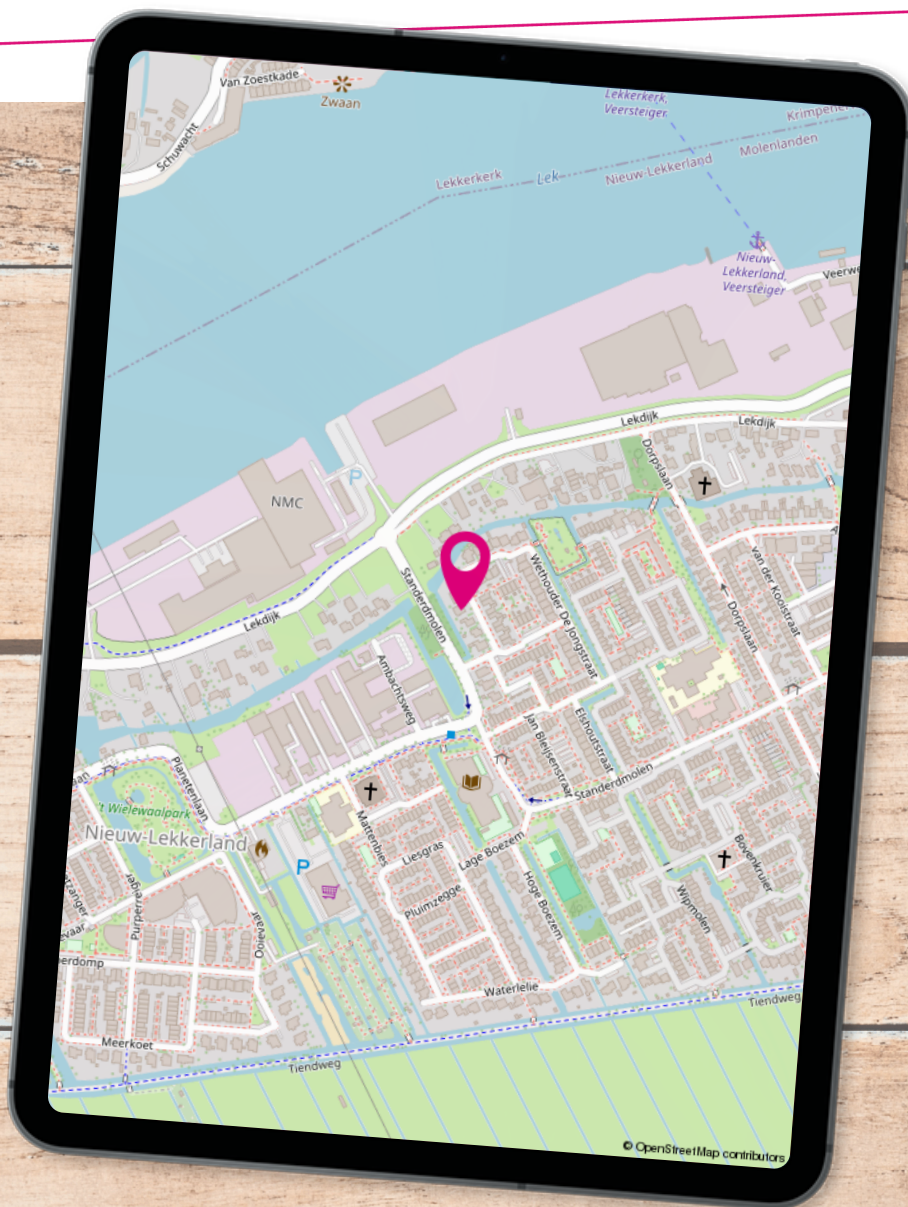
Uw referentie: Burg. Nieborgstr. 17



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nieuw-Lekkerland
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4973
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.			

kadaster





Locatie op de kaart

Vrijstaand wonen op een prachtige, groene locatie met volop mogelijkheden. De woning staat in een gezellige buurt waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

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.

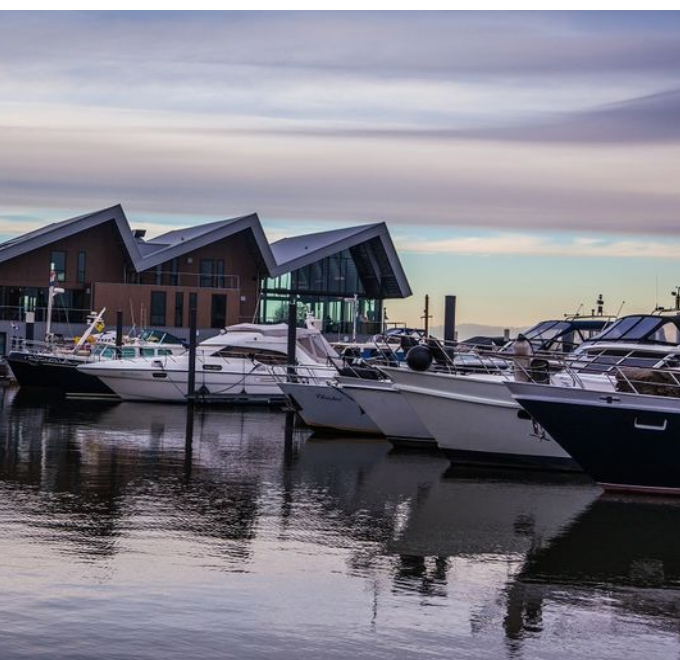
De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar 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		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Raamdecoratie, te weten			
Rolgordijnen	X		
Jaloezieën	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/plavuizen	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Houtkachel	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting, te weten			
Inbouwspots/dimmers	X		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Rekken in garage	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	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!

