

Veerdam 41

KINDERDIJK / 2961 AZ

Karakteristieke tussen-
woning met diepe tuin!



steef!
MAKELAARS

KOM JE OP
DE **KOFFIE?**



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



/steefmakelaars

Steef! Aangenaam!

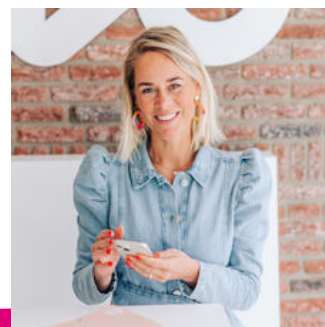
Als geen ander kent Steef! Makelaars de fijnere nuances in het vak. Het vak als makelaar is enorm gewijzigd. Zo speelt de geldigheidsduur van een hypotheekofferte een rol bij het aan- en/of verkoopproces. Kopers zijn er toch genoeg in deze tijd wordt er gedacht. Er leeft veel frustratie onder deze groep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

74m²

Perceeloppervlakte

154m²

Inhoud

284m³

Tuinligging

Noordoosten

Aantal slaapkamers

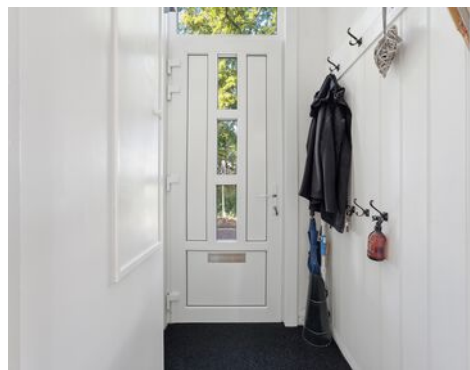
3

Bouwjaar

1904

Energielabel

E



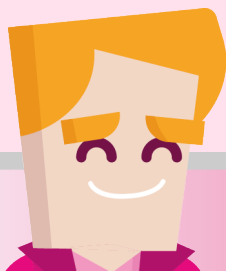
Steef! woningbeoordeling

Nabij de Lek staat deze netjes onderhouden tussenwoning uit 1904. Met drie woonlagen, drie slaapkamers en een diepe tuin van 25 meter is er volop ruimte. De basis is goed en helemaal naar eigen wens te moderniseren. Met de bushalte, sportvelden en eetgelegenheden op korte afstand zijn de dagelijkse voorzieningen snel bereikbaar.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

BEGANE GROND

Via de voordeur stap je de hal binnen met ruimte voor de garderobe. Vanaf hier bereik je de meterkast en de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier vind je de trappen naar het souterrain en de eerste verdieping. Het rookkanaal is nog intact, wat de mogelijkheid biedt om een houtkachel of open haard te plaatsen.

SOUTERRAIN

Via de trap vanuit de woonkamer of direct vanuit de achtertuin kom je in de centrale hal van het souterrain. Deze ruimte is voorzien van een praktische droogloopmat en geeft toegang tot het toilet, de keuken en de bovenverdieping.

Toilet

Het toilet bevindt zich in het souterrain en beschikt over een staand toilet en een raam voor ventilatie. De ruimte is volledig betegeld afgewerkt. Naar eigen wens te moderniseren.

Keuken

De gesloten keuken bevindt zich in het souterrain. De huidige opstelling is eenvoudig en gedateerd, wat direct de kans biedt om hier een keuken naar eigen wens in te richten. De opstelling bestaat nu uit een recht blok met een 4-pits gasstel, afzuigkap, koelkast en boiler. Vanuit de keuken kijk je uit over de diepe achtertuin en loop je zo door naar de badkamer.

Badkamer

Deze ruimte is van alle gemakken voorzien met een ligbad, aparte douchecabine en een wastafelmeubel. De ruimte is netjes onderhouden maar gedateerd, wat je alle vrijheid geeft om hier een gloednieuwe badkamer naar eigen wens te realiseren.

Wasruimte

Het inpandig washok is bereikbaar vanuit de badkamer. Hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine.

EERSTE VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers, op maat gemaakte inbouwkast en de bergzolder.

Slaapkamer 1

Een sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde, knus gelegen onder het schuine dak. Het grote dakraam zorgt hier voor een fijne, natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer 2

Eveneens gelegen aan de voorzijde en voorzien van een Velux dakraam. Een heerlijke, lichte kamer die zich perfect leent als rustige thuiswerkplek, babykamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 3

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis. Dankzij de dakkapel geniet je hier van veel daglicht.

Benieuwd naar de diepste tuin van de Veerdam? Lees snel verder op de volgende pagina!

Omschrijving

BUITENRUIMTE

De achtertuin is een echte eyecatcher van deze woning. Met een lengte van maar liefst 25 meter is dit de diepste tuin van de gehele Veerdam. Hier zit je vrij en geniet je in alle rust van veel privacy. De tuin is netjes aangelegd met sierbestrating, gevarieerde borders, een buitenkraan en een regenton. De diepe tuin geeft je alle vrijheid voor meerdere loungeplekken, met altijd wel een plekje in de zon of schaduw.

Schuur

Achter in de tuin staat een vrijstaande, onderhoudsvriendelijke kunststof schuur. Deze is voorzien van elektra, wat het de ideale plek maakt voor het stallen van fietsen en het opbergen van al je tuingereedschap.









Sfeervol & licht!



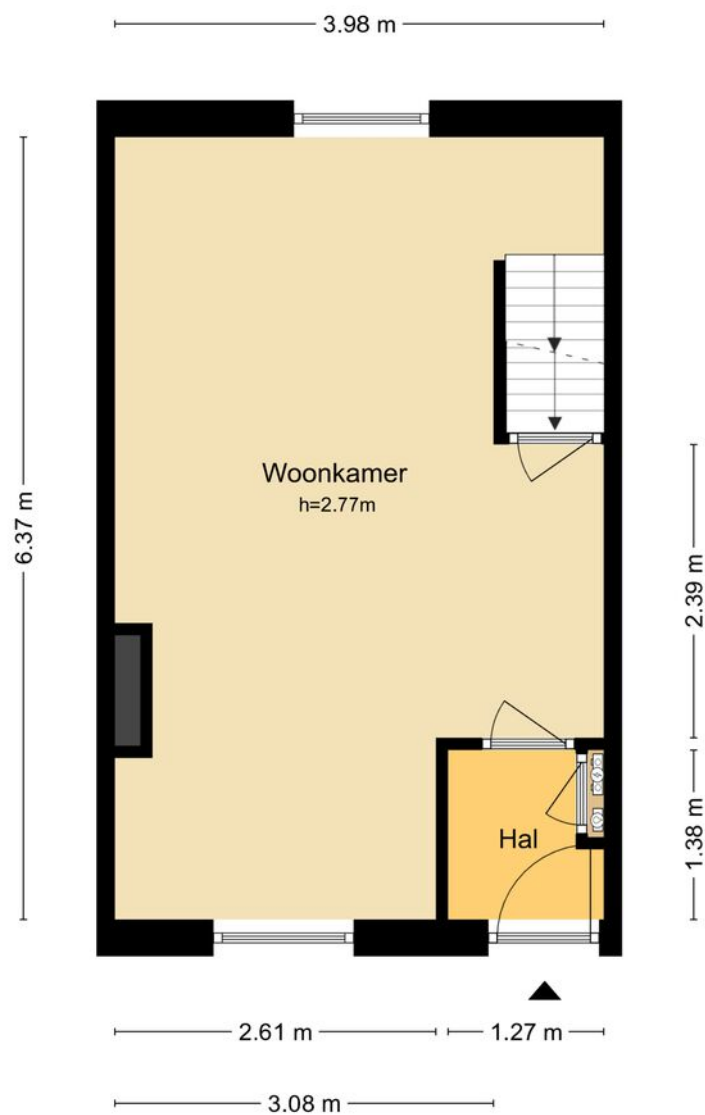




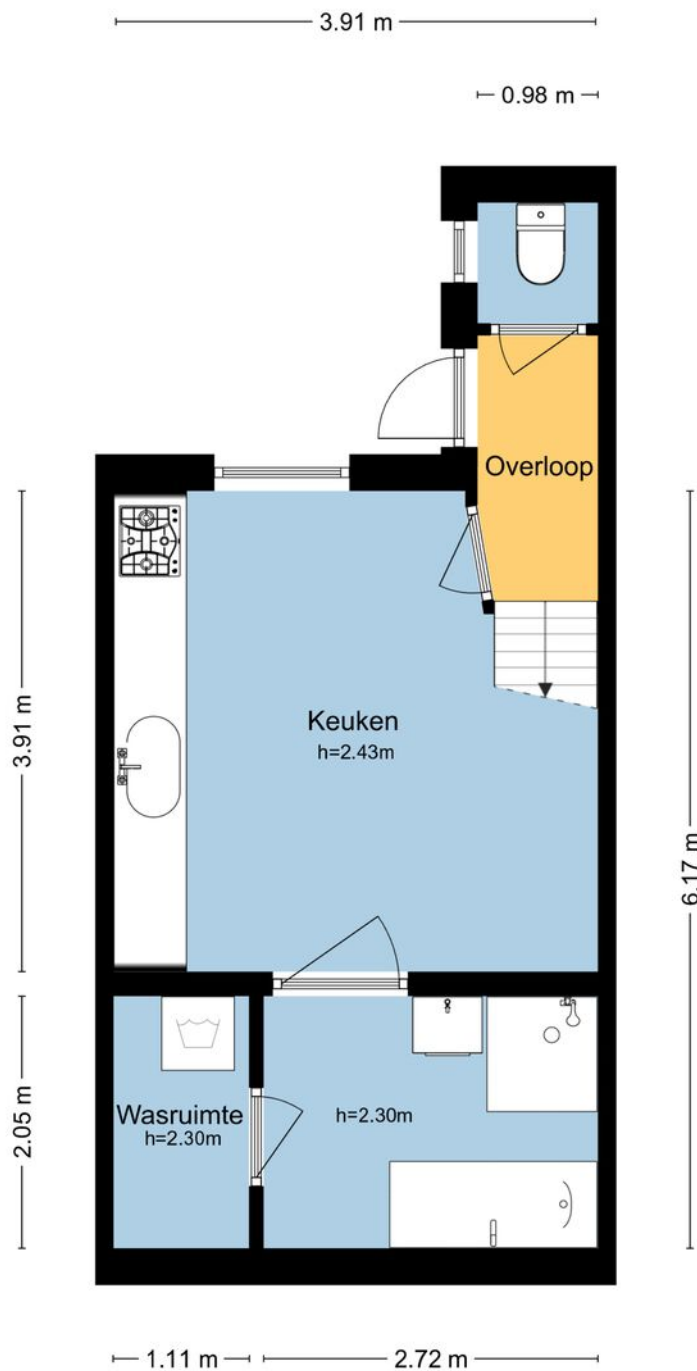




Plattegronden



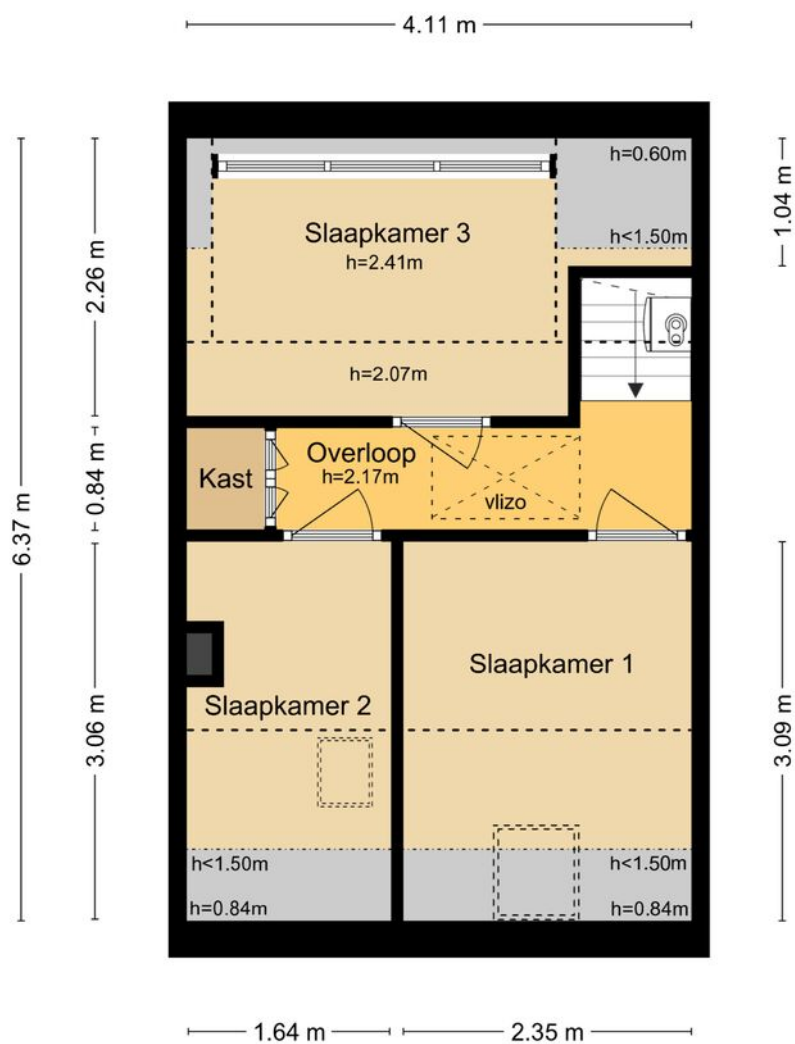
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



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



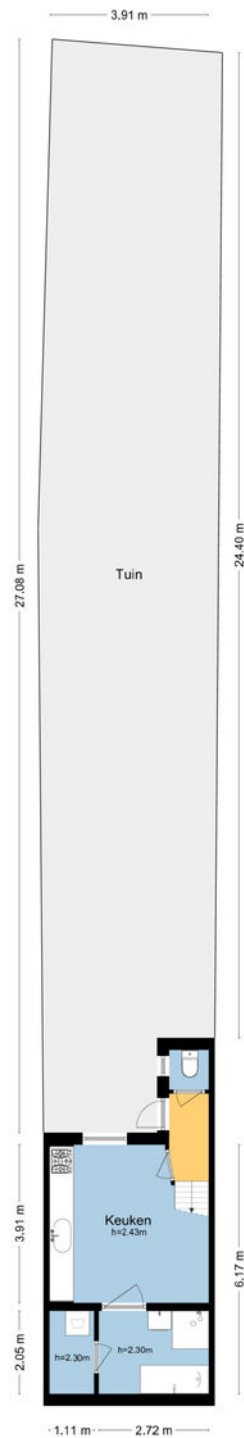
Plattegronden



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

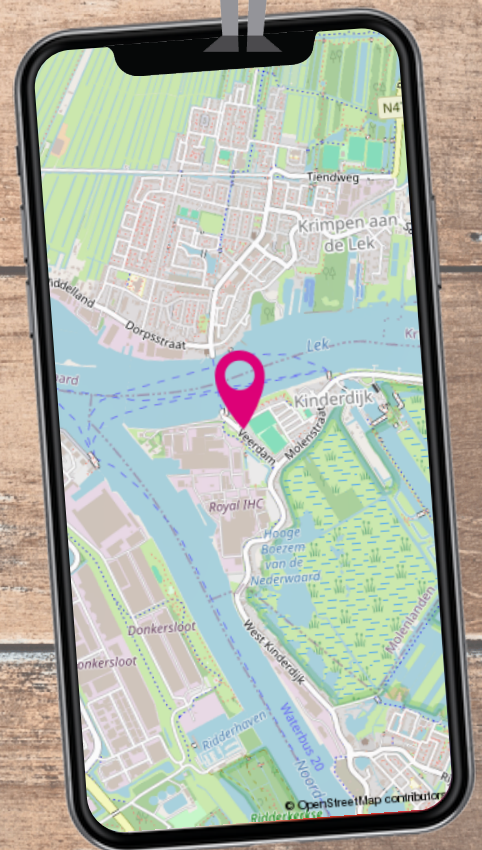
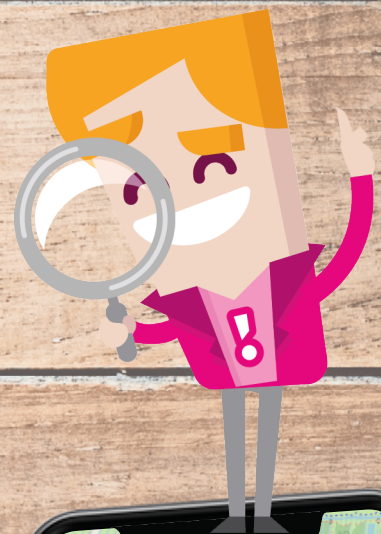
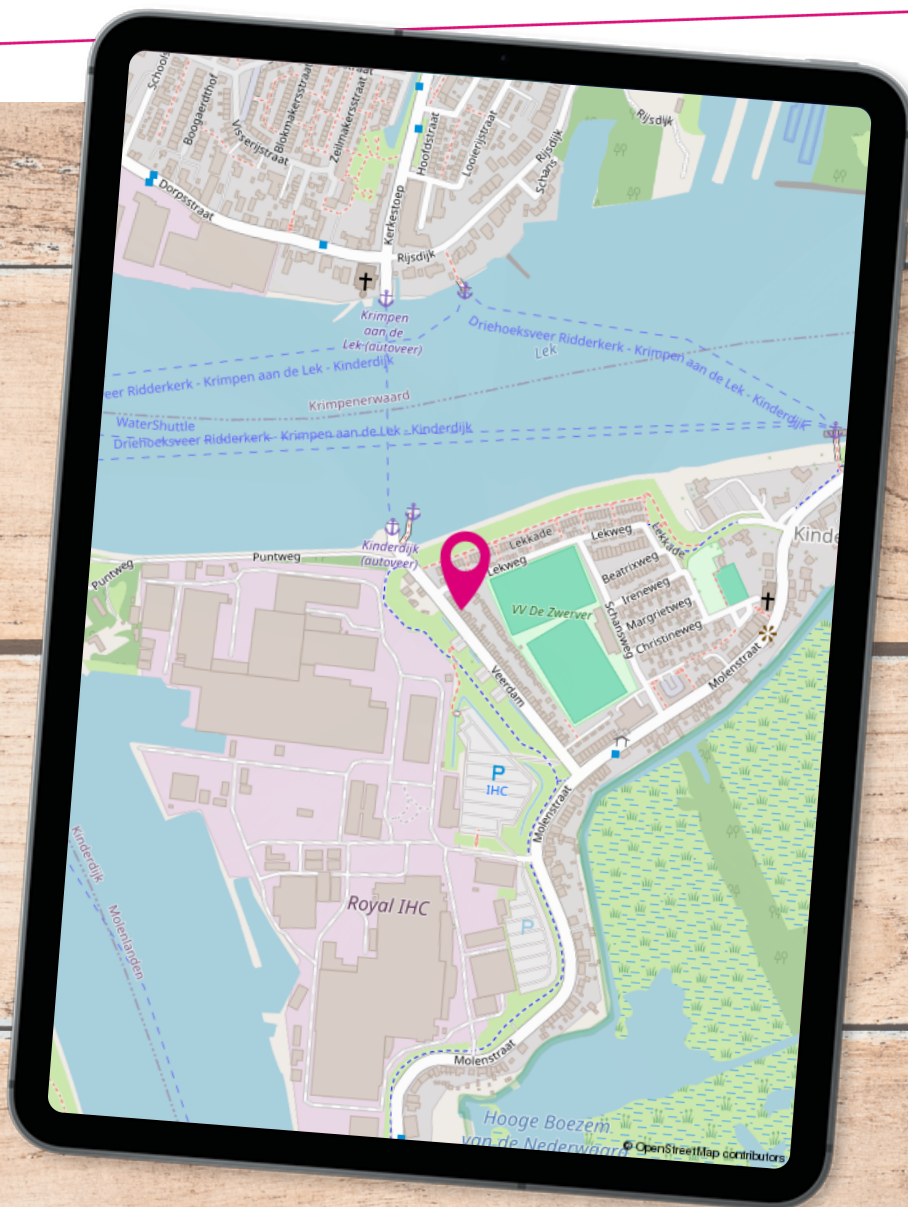
Uw referentie: Veerdam 41



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland Sectie A Perceel 5557	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 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.



Locatie op de kaart

Prachtig gelegen nabij de rivier de Lek en het UNESCO-molengebied van Kinderdijk. Een aantrekkelijke woonplek voor starters, met voorzieningen zoals de bushalte, sportvelden, speeltuinen en eetgelegenheden om de hoek.

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.

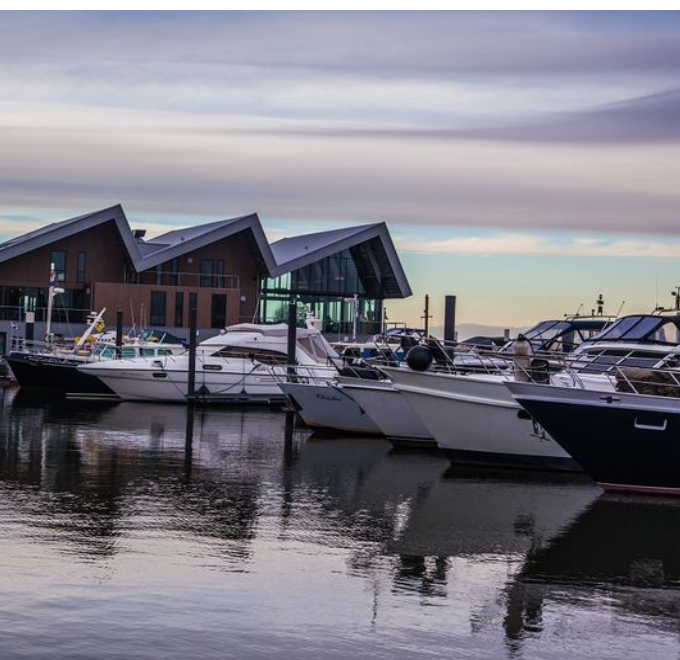
De gemeente Molenlanden is recent ontstaan vanuit een fusie tussen gemeenten Molenwaard en Giessenlanden. Tot de **innovatieve plattelandsgemeente** behoren maar liefst twintig karakteristieke plaatsen die allen over een uniek polderachtig uitzicht beschikken. Van het moderne Nieuw-Lekkerland met haar 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		
Tuinbank	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Sier)hek	X		
Woning			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking	X		
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Boiler	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
(Gas) kachels	X		
Petroleumkachel (los)		X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Koelkast	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer		X	
Koffiezetapparaat		X	
Verlichting, te weten			
Losse (hang)lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Spiegelwanden	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
(Lade)kast in douche (wit)	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 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 - Molenlanden / Kinderdijk

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 27%

45 - 64: 29%

65+: 13%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 90%

Huur: 10%



47%



53%

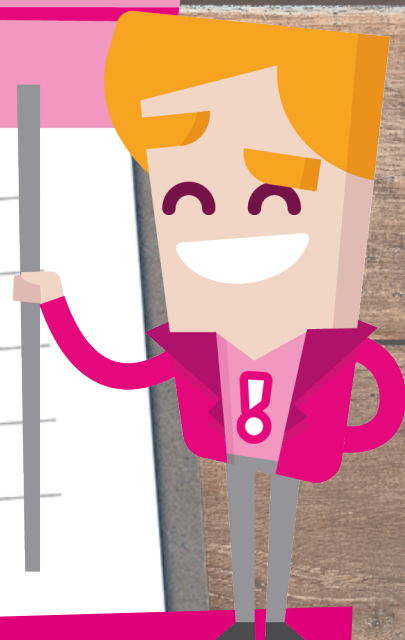


1,2 per huishouden

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)



*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!

