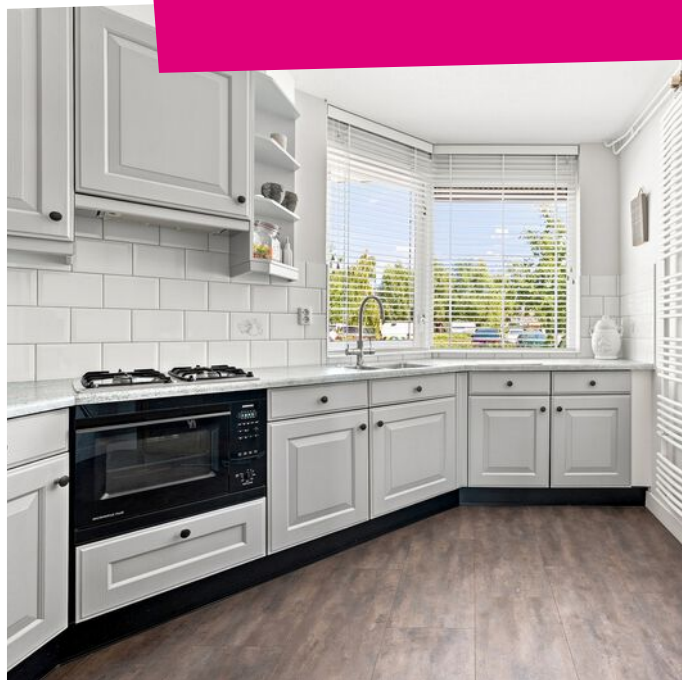


Lage Boezem 6

NIEUW-LEKKERLAND / 2957 RD

Verrassend ruime woning
met zonnige 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

114m²

Perceeloppervlakte

119m²

Externe bergruimte

6m²

Inhoud

463m³

Tuinligging

Zuidwesten

Aantal slaapkamers

4

Bouwjaar

1989

Energielabel

A



Steef! woningbeoordeling

Wat een verzorgde en met liefde bewoonde woning! De woning valt direct op door de zorgvuldige staat van onderhoud. Met onder meer vier volwaardige slaapkamers, een vernieuwde pui met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, een ruime zolder met vliering en 8 zonnepanelen, biedt deze woning een uiterst comfortabele thuisbasis.

Energiezuinig

Ligging

Kwaliteit



Omschrijving

Aan een ruim opgezette straat met een prettige vrije doorkijk aan de voorzijde ligt deze degelijke en goed geïsoleerde gezinswoning. Scholen, winkels, openbaar vervoer en overige dorpsvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Wat tijdens een rondgang door de woning direct opvalt, is de buitengewone zorg waarmee de huidige eigenaar de woning heeft bewoond en onderhouden. De woning beschikt over een uitstekende basis die zowel direct comfortabel te bewonen is als volop mogelijkheden biedt om op termijn stapsgewijs naar eigen smaak verder te moderniseren.

BEGANE GROND

Hal

Ruime en strak gestucte hal voorzien van een keurige PVC-vloer en een prachtig beklede trap naar de eerste verdieping. De hal biedt toegang tot de meterkast, de toiletruimte en de woonkamer.

Meterkast

De meterkast is voorzien van 5 elektrische groepen en een aardlekschakelaar.

Toilet

Geheel betegelde en uitermate verzorgde toiletruimte, uitgerust met een zwevend closet, een fonteintje, inbouwspots en mechanische ventilatie.

Woonkamer

Sfeervolle en heerlijk lichte doorzonwoonkamer met een keurige afwerking. Een absoluut pluspunt is de achtergevel: de oorspronkelijke

schuifpui is vervangen door hoogwaardige, hardhouten kozijnen met openslaande deuren, wat zorgt voor een fijne verbinding met de zonnige achtertuin. De woonkamer is voorzien van een nette PVC-vloer en vernieuwde radiatoren.

Keuken

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De royale hoekopstelling is wat ouder, maar verkeert in een goede staat van onderhoud. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en een koelkast. Vanuit het raam geniet je van een prettige zichtlijn naar de voorzijde.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Nette overloop afgewerkt met een laminaatvloer, met toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1

Royale hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning met een prettig vrij uitzicht over het voorgelegen pleintje. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren.

Slaapkamer 2

Verzorgde tweede slaapkamer aan de achterzijde, voorzien van een praktische, vaste kastenwand. De kamer heeft een prettig formaat.

Omschrijving

Slaapkamer 3

Ruime derde slaapkamer aan de achterzijde. Dankzij de aanwezige dakkapel is hier extra veel leefruimte en lichtinval gecreëerd en de kamer beschikt over een luxe schuifkastenwand.

Badkamer

Geheel betegelde en complete badkamer. De ruimte is ingericht met een comfortabel ligbad, een douche, een tweede toilet, een badkamermeubel met geïntegreerde wastafel, inbouwspots en mechanische ventilatie.

TWEDE VERDIEPING

Voorzolder

Royale voorzolder met een hoge nok, een keurig Velux dakraam met zonsverduistering en Hamstra hor. Hier bevinden zich de opstelplaats voor de Cv-ketel, de omvormer van de 8 zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is vanaf de voorzolder via een vlizotrap een handige bergvliering te bereiken.

Slaapkamer 4

Uitstekend afgewerkte en grote vierde slaapkamer die zich uitstrekt over de volle lengte van de verdieping. Voorzien van een keurige laminaatvloer, handige schuifkasten en Velux dakramen aan weerszijden met Hamstra horren.

BUITENRUIMTE

Voortuin

Keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegde voortuin (ca. 2.20 x 5.43 meter) voorzien van sierbestrating, grind en groene tuinborders. Direct voor de deur bevindt zich ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.

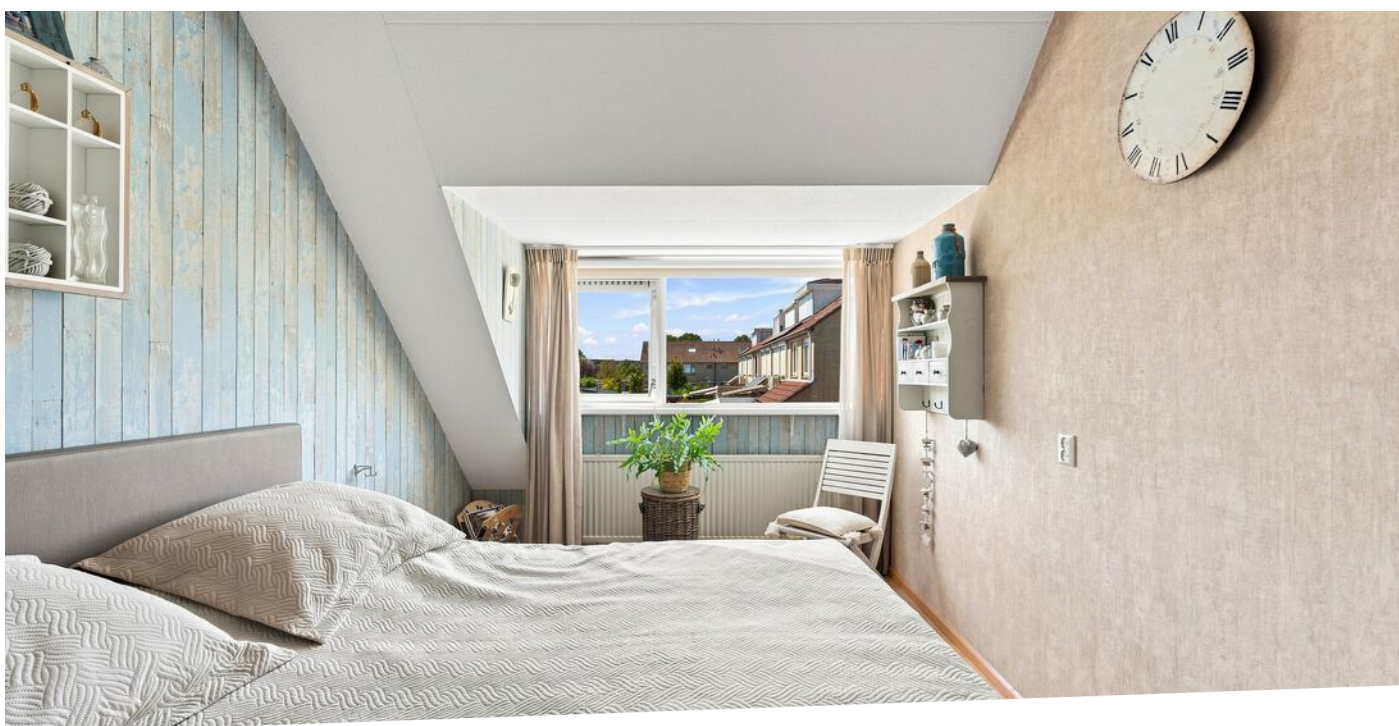
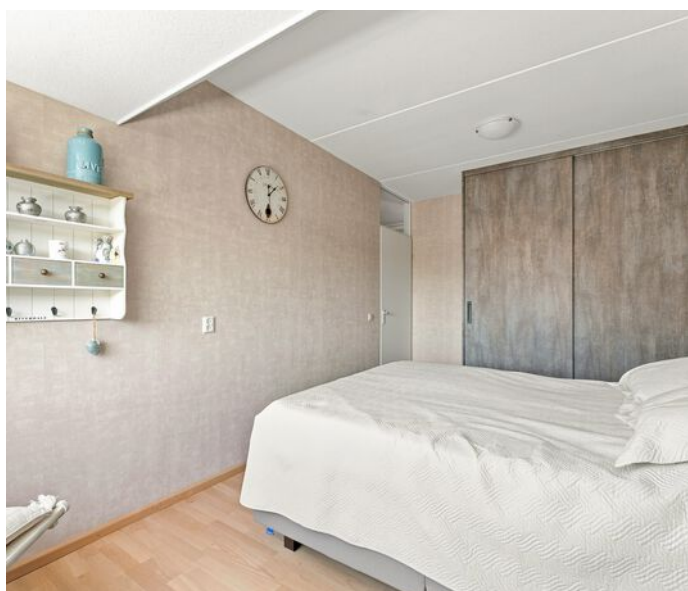
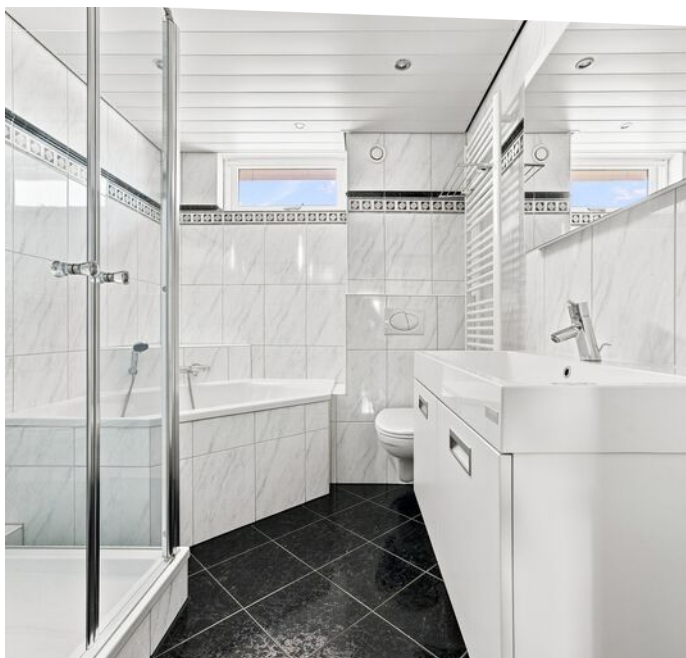
Achtertuint

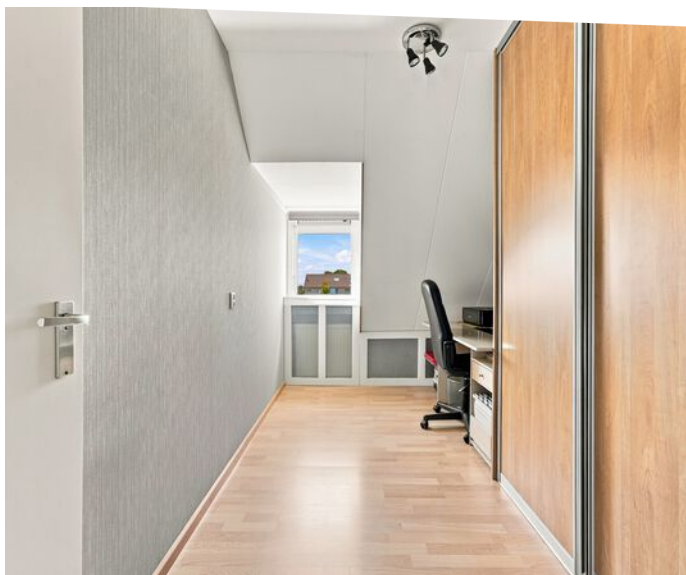
De diepe en verzorgde achtertuin (ca. 9.90 x 5.43 meter) is uitstekend gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, tuinborders, een buitenkraan en elektra. Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Schuur & Overkapping

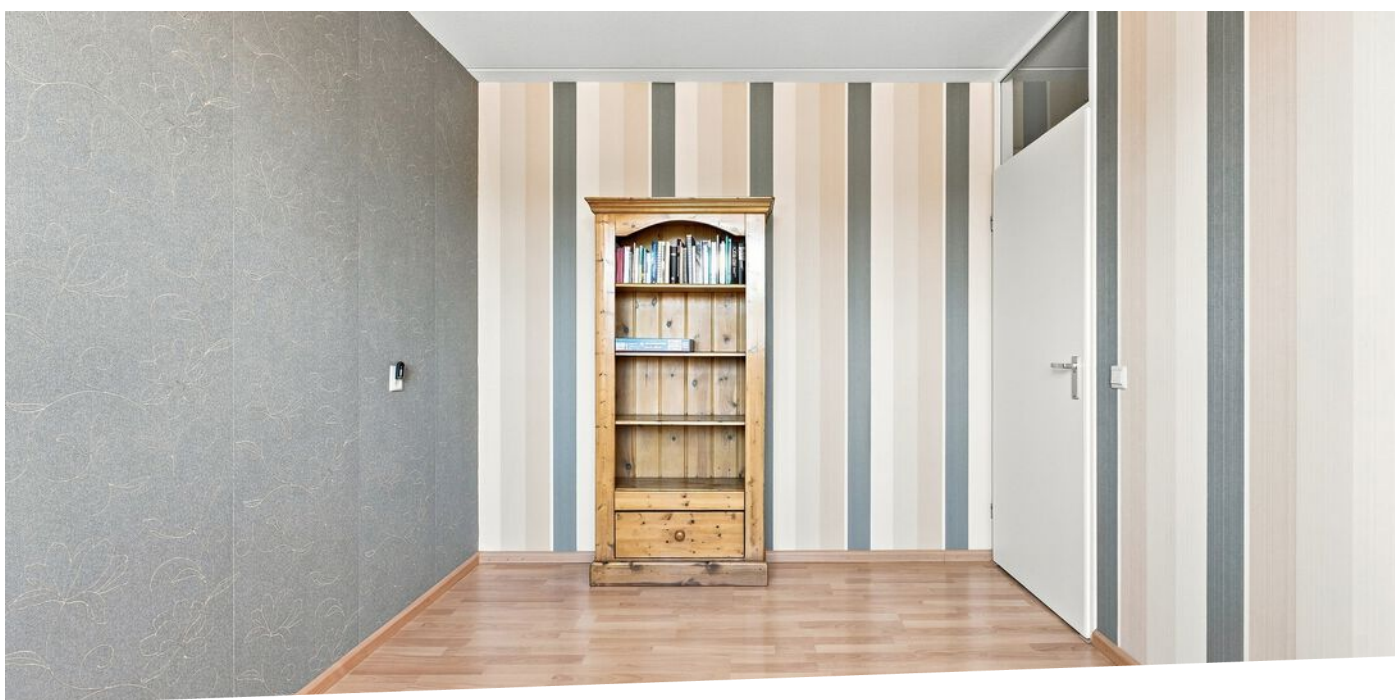
Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra, perfect voor het stallen van fietsen en opbergen van gereedschap. Aan de berging grenst een praktisch overdekt gedeelte, ideaal voor bijvoorbeeld het droog en uit het zicht plaatsen van de afvalcontainers.







*Een woning die zichtbaar
met zorg is onderhouden!*



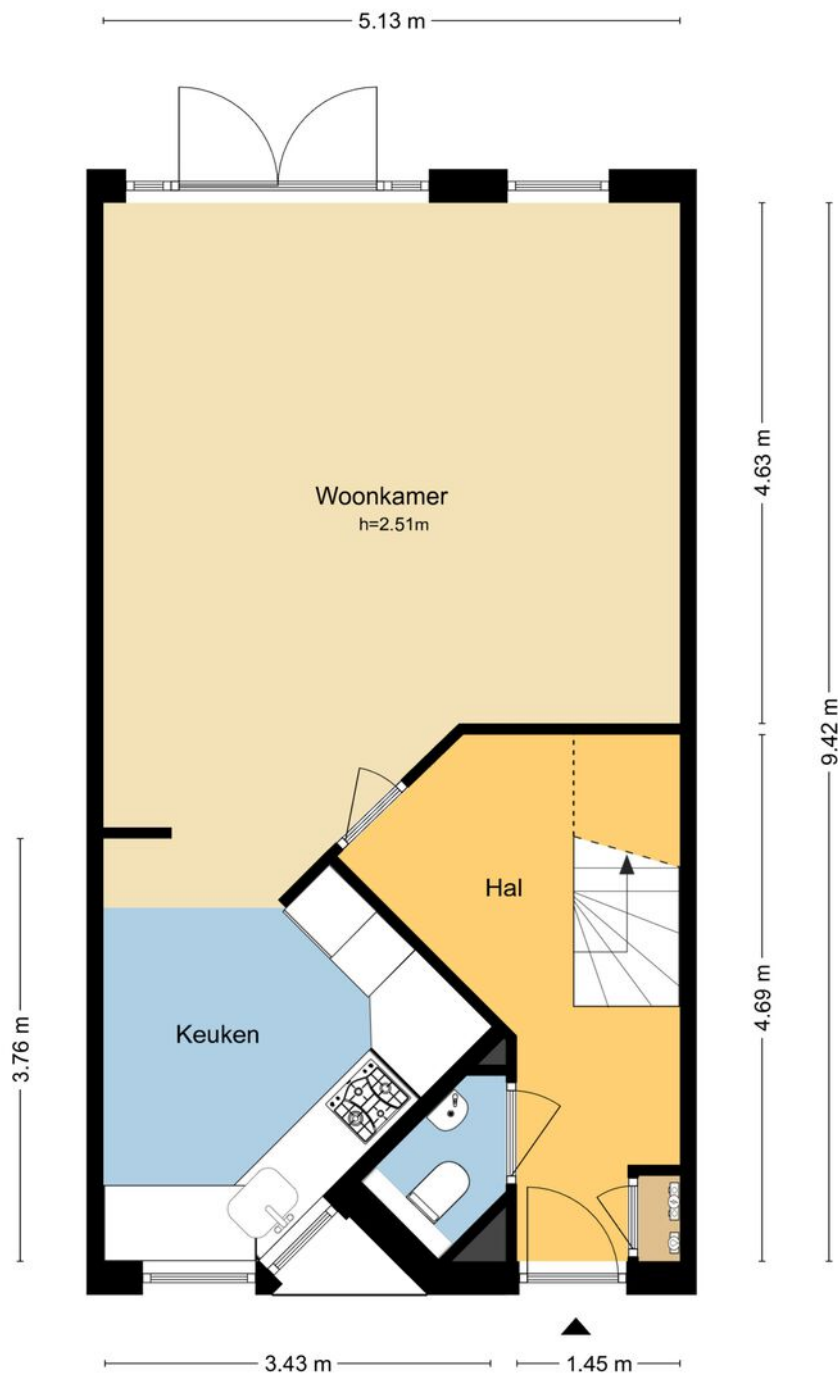




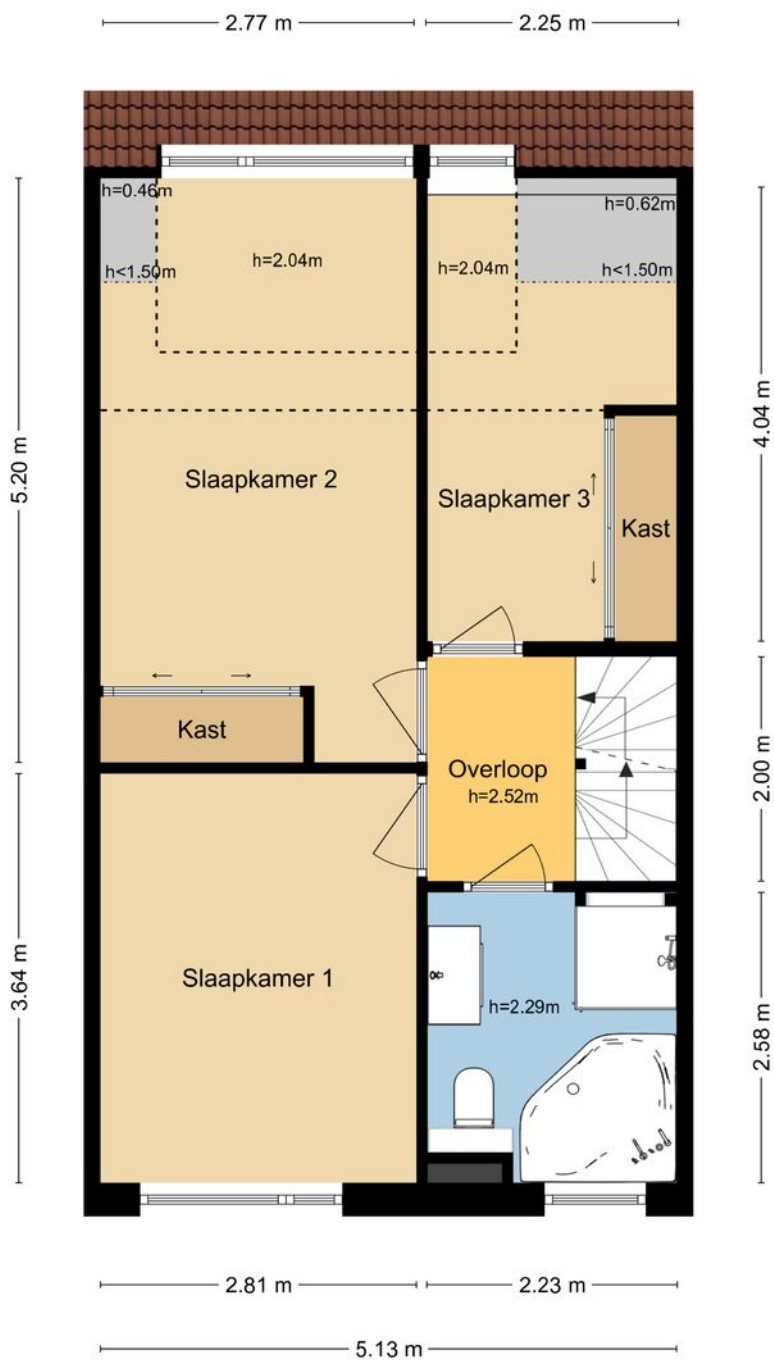




Plattegronden



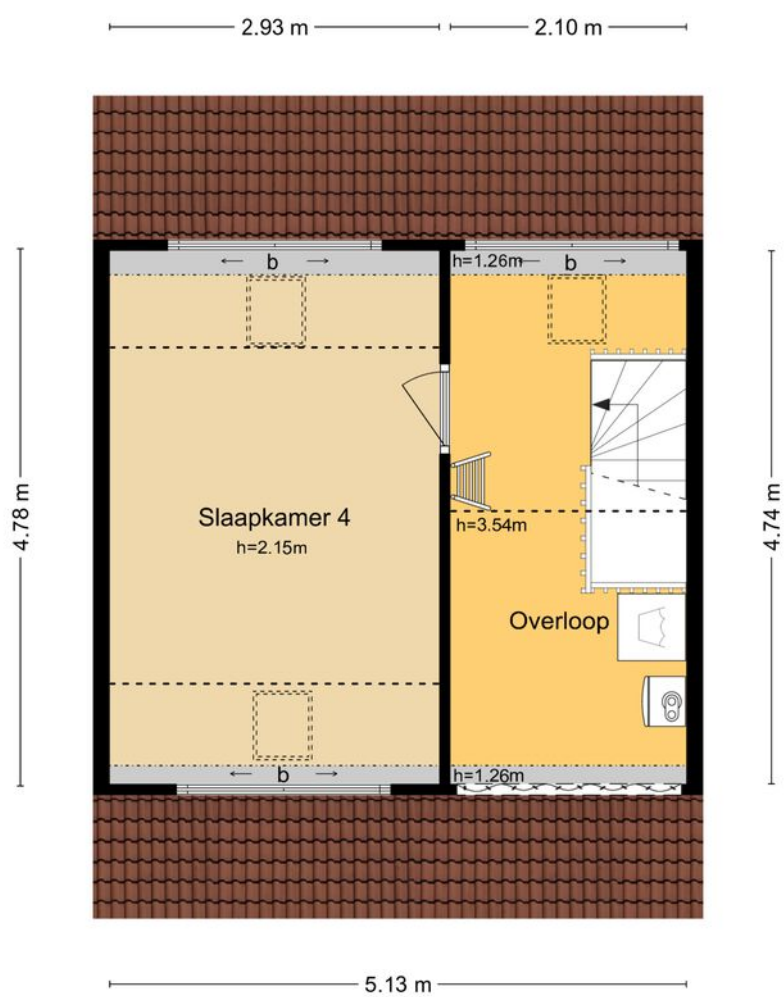
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
© Wij-Zien.nl



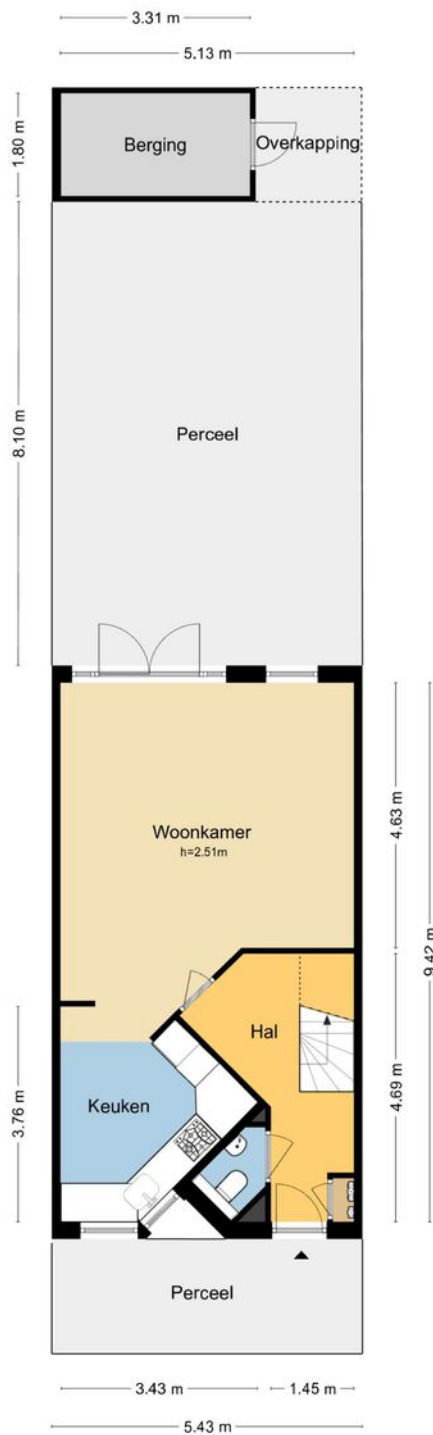
MAATVOERINGEN ZIJN INDICATIEF
 Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Wij-Zien.nl



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.
© Wj-Zen.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

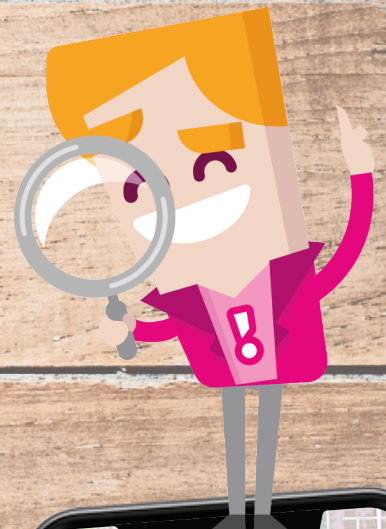
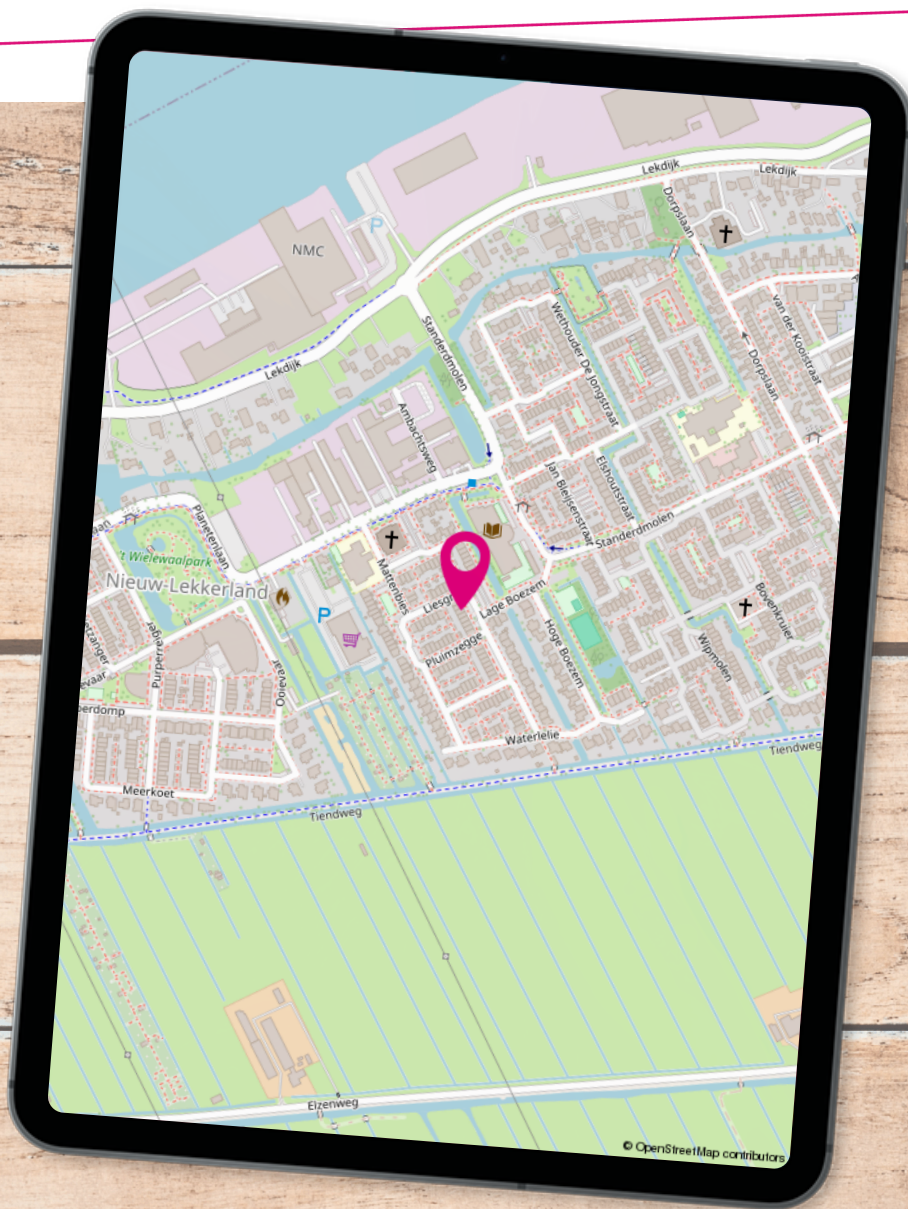
Uw referentie: Lage Boezem 6



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Nieuw-Lekkerland D 408	kadaster 
--	--	--	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 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 Lage Boezem ligt in de wijk Dorp vlak bij het centrum van Nieuw-Lekkerland. Diverse voorzieningen zoals een basisschool, winkelcentrum, sportgelegenheden en speeltuinen zijn op korte afstand te vinden.

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.

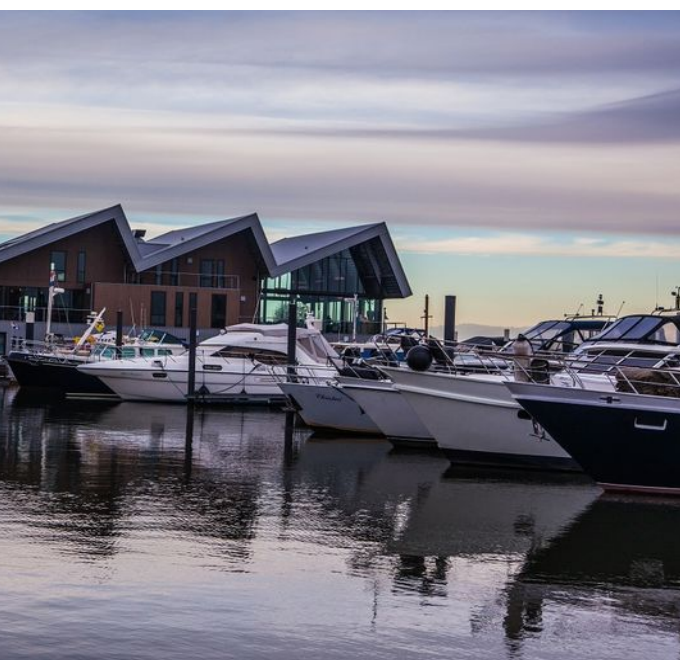


Molenlanden





*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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Zonnepanelen	X		
(Sier)hek	X		
Vlaggenmast(houder)	X		
Woning			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Waterontharder keuken			X
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages	X		
Lamellen	X		
Overgordijnen	X		
(Losse)horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Open haard, houtkachel			
Designradiator(en)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat/(gas)fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combi-magnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Verlichting, te weten			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		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 - 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)



*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!

