

Te koop



Lekdijk 37a

Langerak

Vraagprijs: € 1.195.000,-- k.k.



Hof  **stede**
makelaardij
Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

In het buitengebied van Langerak treffen we deze riante woonboerderij aan: een prachtig vrij gelegen object op ruim 1,4 hectare eigen grond.

De woonboerderij biedt door de royale opzet en het daarbij behorende woonoppervlak van circa 345 m² een legio aan mogelijkheden! Denk aan het houden van een kantoor-/ of praktijk-aan-huis, een bed and breakfast of alle ruimte voor uw hobby. Zo is er onder andere een riante, open living in de voormalige 'deel' van de woning: een fantastische ruimte van maar liefst circa 120 m² met de karakteristieke houten draagbalken en spanten en een hoogte van maar liefst 6 meter!

Naast de klassieke elementen van de woning, zoals de fraaie balkenconstructie, de klassieke ramen met roedeverdeling en de houten buitenluiken, is de woning ook gemoderniseerd (ca. 2000 - 2005): zo is de gehele begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming en is recent op diverse onderdelen onderhoud verricht: zo is het stucwerk aan de buitenzijde vernieuwd en is het schilderwerk aan de buitenzijde deels uitgevoerd.



Ook buiten is genoeg te zien! Zo is er een royale tuin, is er een multifunctioneel bijgebouw en een riant stuk grasland van meer dan 350 meter diep dat grenst aan de Tiendweg. Een ideaal object om bijvoorbeeld paarden of andere (hobby)dieren te houden! Ook vanuit de living en vanaf het terras is er een prachtig vrij uitzicht over dit authentieke Hollandse polderlandschap.

Een uniek object in de driehoek van de grote steden Rotterdam, Utrecht en Breda, welke allen binnen 30 minuten bereikbaar zijn. Met de rivier De Lek aan de voorzijde en vrij polderzicht aan de achterzijde is dit een geweldige kans als u landelijk maar niet afgelegen wilt wonen.

Bestemming: het object heeft momenteel een agrarische bestemming.

De woning is gebouwd in 1890 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 345 m², de bijbehorende woninginhoud bedraagt hierbij circa 1.500 m². Het bijgebouw beschikt over een oppervlakte van circa 250 m². Het object is gelegen op een drietal kadastrale percelen met een totale grootte van 14.100 m².



Kenmerken

Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Perceeloppervlakte	14.100 m ²
Woonoppervlakte	3.45 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1890
Ligging	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, alarminstallatie, rookkanaal
Energielabel	C

Indeling

Begane grond: De entree/hal bevindt zich aan de zijkant van de woning en geeft toegang tot de kamers aan de voorzijde van het pand en de riante living aan de achterzijde. Voor bevinden zich een zitkamer met aangesloten woonkeuken. De woonkeuken is voorzien van een rechte keukenunit met inbouwapparatuur: 4-pits gaskookplaat + wokbrander, RVS afzuigkap en een koelkast. In de keuken zijn tevens de afgesloten wasruimte en een afgesloten trap naar de verdieping aanwezig. Er is een open doorgang naar een tweede halletje, waar zich de toiletruimte bevindt, en welke ook weer toegang biedt tot de living aan de achterzijde. De riante living, gesitueerd in de voormalige deel van de woonboerderij, beslaat circa 120 m². Een bijzondere ruimte met grote raampartijen, openslaande tuindeuren én een hoogte van maar liefst 6 meter voor een ultiem ruimtelijk gevoel! Via een grote trappartij is de verdieping met entresol bereikbaar. De begane grondvloer is voorzien van natuurstenen plavuizen met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: vanuit de trap in de keuken komt men uit op overloop. Hier is de cv-ruimte gesitueerd, zijn alle vertrekken op de verdieping bereikbaar en is een vaste trap naar de zolderetage. De overloop geeft toegang tot de masterbedroom, voorzien van een walk-in-closet en de badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, een douchecabine, twee wastafelmeubels met waskom, een zwevend toilet en een designradiator. Aan de achterzijde is een ruime entresol, welke voor diverse doeleinden kan worden ingezet, en welke uitkijkt op de living.

Zolderetage: ruime zolderetage met hoogte tot in de nok. De zolderetage is opgedeeld in 2 ruimtes, met een klein hoogteverschil. Met enige aanpassing kunnen hier gemakkelijk meerdere (slaap)kamers worden gerealiseerd.



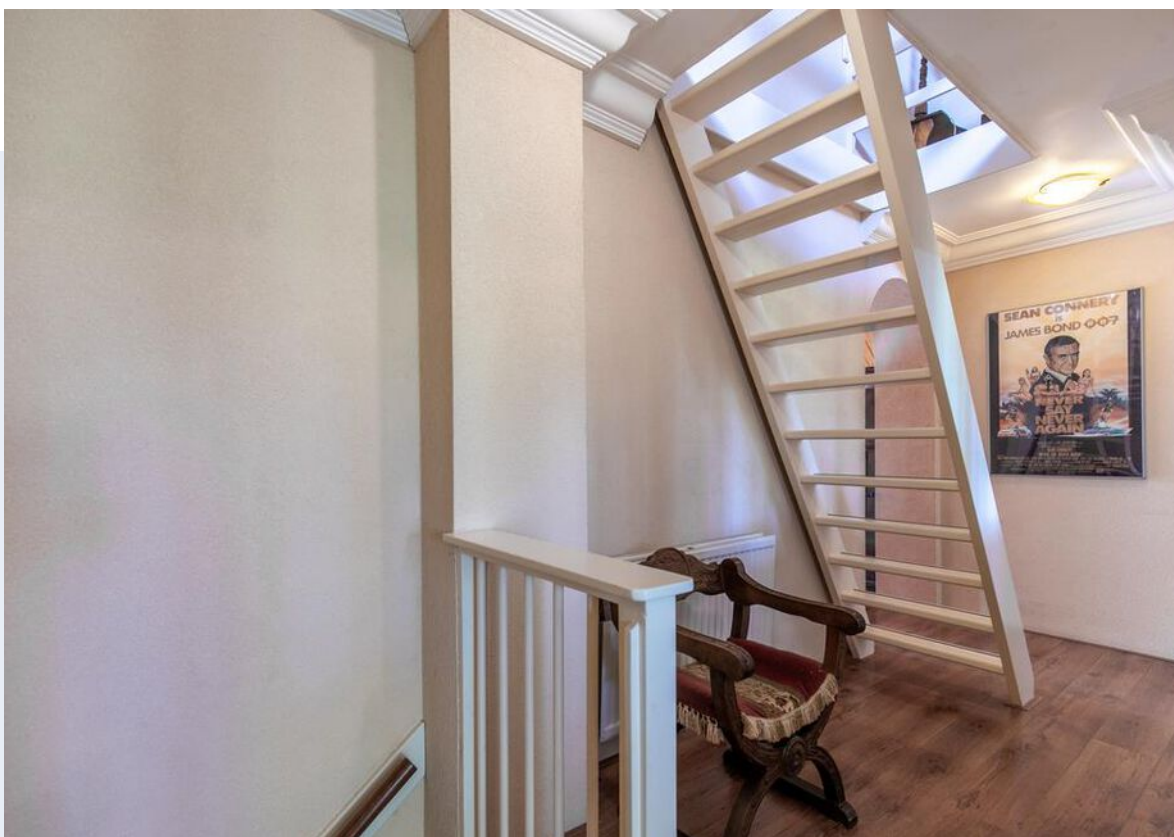








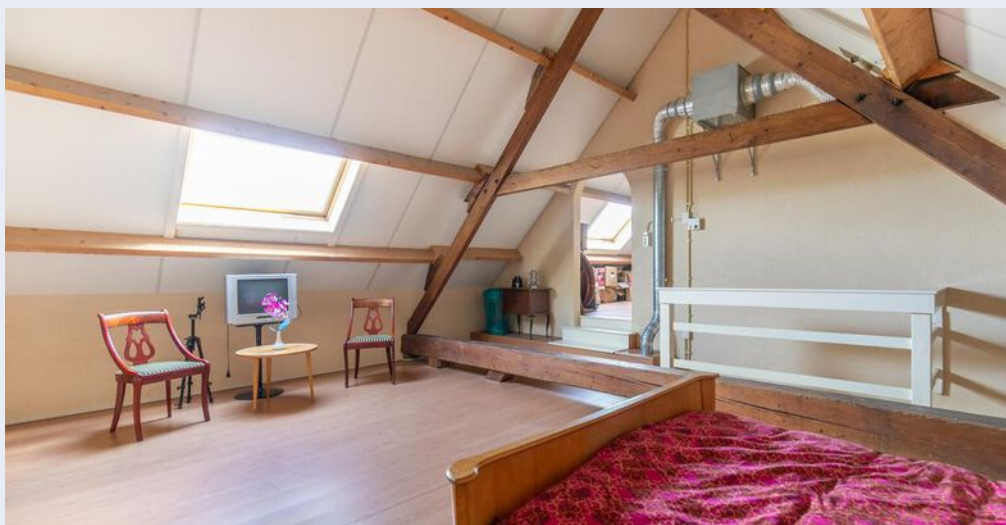












De woning beschikt over een drietal kadastrale percelen met een totale oppervlakte van maar liefst 14.100 m². Dit object is dan ook buitengewoon geschikt om bijvoorbeeld paarden (of andersoortige hobbydieren) te houden. Er is een ruime siertuin met terras direct achter de woning aanwezig, tevens is hier nog een vrijstaande gepotdekselde schuur/garage aanwezig en is er een houten schuur met 3 paardenboxen. Achterop het perceel is louter grasland. Er is een riant vrijstaand bijgebouw naast de woonboerderij gesitueerd welke beschikt over een oppervlakte van circa 250 m². Het gebouw is voorzien van water en elektra en kan dan ook goed worden ingezet als kantoor-aan-huis, atelier, hobbyruimte of bijvoorbeeld een bed and breakfast.

Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in diverse naburige dorpen, zoals Nieuwpoort of Ameide. Voor de stadse voorzieningen, zoals uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater en de vele restaurants en andere horeca zijn ook historisch Gorinchem, Zilverstad Schoonhoven en modern Nieuwegein dichtbij. Daarnaast ligt er op ca. 5 autominuten een moderne golfbaan, de "Maria Johanna Hoeve", waar men tevens goed kan eten. Als u liever exclusief dineert, is er op dezelfde afstand het sterrenrestaurant "De Giesser Wildeman" aanwezig. De grote steden, zoals Utrecht of Rotterdam, zijn tevens binnen ca. 30 autominuten bereikbaar.









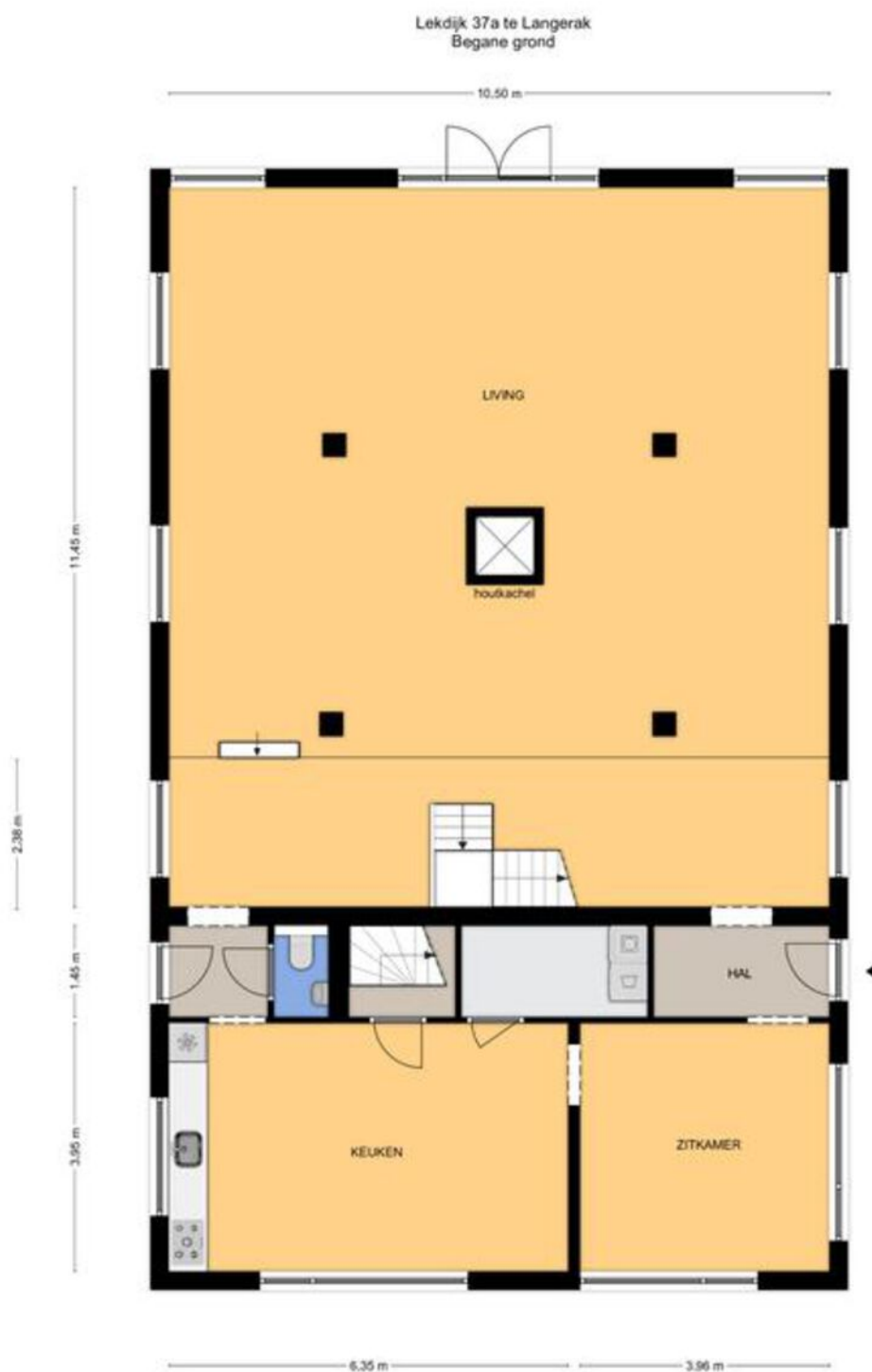




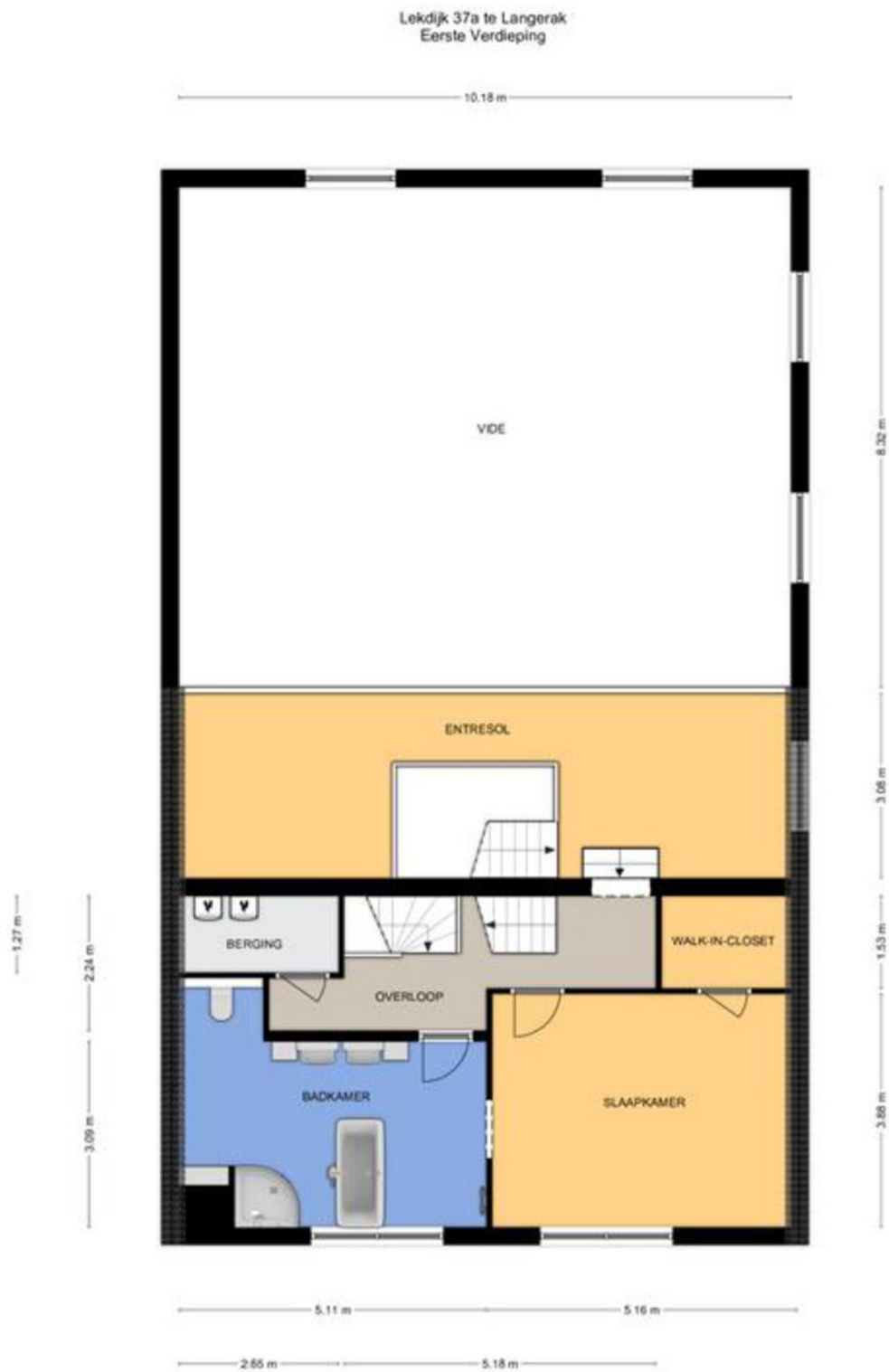




Indeling

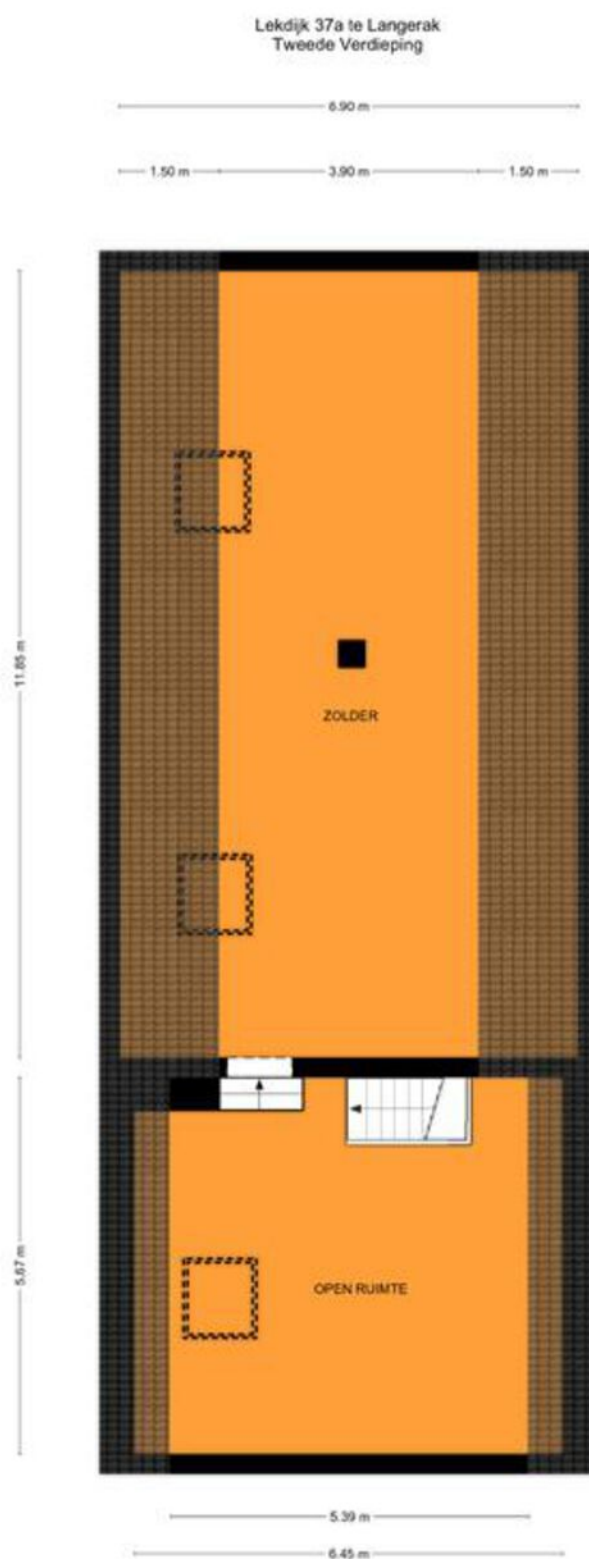


Indeling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Indeling

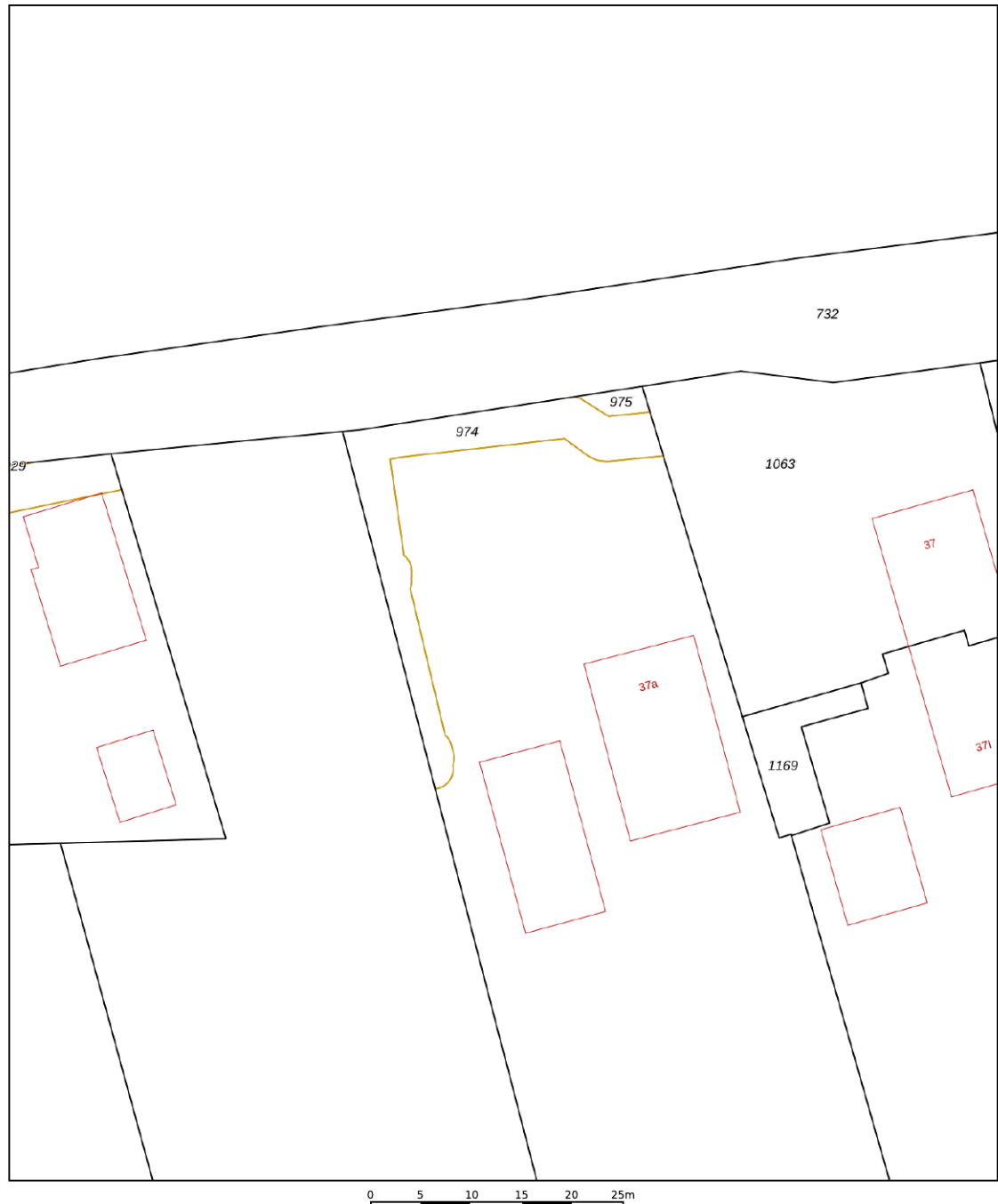


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening: Vastgoedperspective

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Langerak	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 974	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2025			
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.			

*Deze kaart is niet op schaal

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2700	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Langerak
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	976
	Bebouwing		
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.			



*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clause in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclause: Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 135 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clause voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clause. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

OVERIGE INFORMATIE:

Bestemming: het object heeft momenteel een agrarische bestemming.

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal

kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte), deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: Overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%, hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 525.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar. Voor niet-woningen en objecten die geen hoofdverblijf zijn: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte), deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).



Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





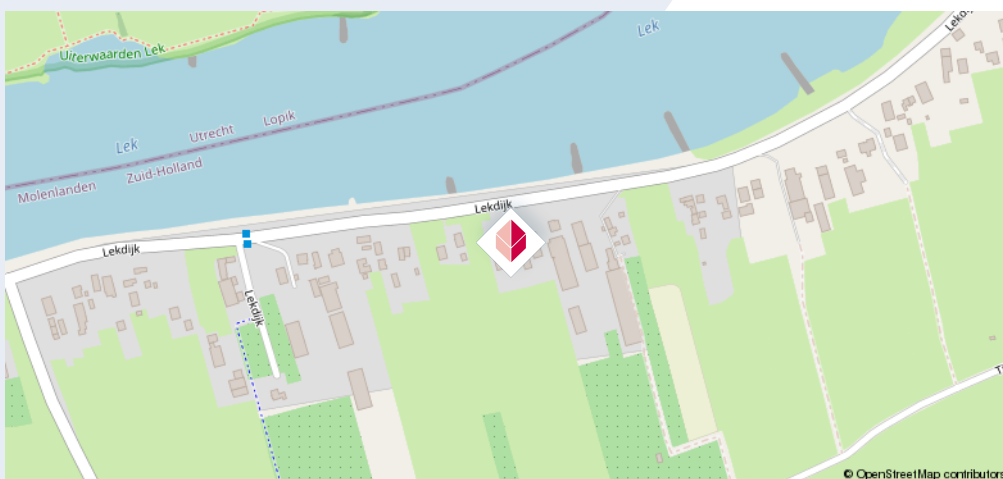
Wonen in Langerak

Langerak is een langgerekt dorp dat zich uitstrekt langs rivier de Lek. De laatste jaren is er veel nieuwbouw gerealiseerd, waardoor het dorp flink is uitgebreid.

De dagelijkse voorzieningen worden gedeeld met de naastgelegen vestingstad Nieuwpoort. Zo zijn onder andere een supermarkt, een medische centrum, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, een peuterspeelzaal en een buitenschoolse opvang.

Veel inwoners van Nieuwpoort, Langerak en Groot-Ammers maken gebruik van elkaars voorzieningen en faciliteiten of hebben bijvoorbeeld een overkoepelende vereniging opgezet.

Voor stadse voorzieningen is Zilverstad Schoonhoven op korte afstand gelegen (via pont).





Wie is Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een allround financieel dienstverlener. We werken samen met een groot aantal banken en verzekeringsmaatschappijen.

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een onafhankelijk tussenpersoon. Dit houdt in dat wij niet gelieerd zijn aan een bank of maatschappij maar vrij zijn in de keuze voor een bank of maatschappij. Als onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur en zijn Erkend Hypothecair Planner.

Waarin adviseert en bemiddelt Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieringen
- Sparen
- Beleggen

Wat kan Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam: voor u betekenen:

Bij Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam kunt u terecht voor een persoonlijk advies op maat. Dit kan bij ons op kantoor maar ook bij u thuis, overdag of in de avonduren!

Na een uitgebreide inventarisatie van uw gegevens, wensen, doelstellingen en risicoprofiel brengen wij een passend advies uit welke is gebaseerd op deze inventarisatie.

U en uw wensen staan centraal bij ons!

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam

KADE 58
3371 EP HARDINXVELD-GIESSENDAM
0184-430720
www.financieelfit.nl
hg@financieelfit.nl

Reviews



[Bekijk alle 281 reviews >](#)

Hypotheek	: 234
Lenen	: 1
Verzekering	: 46



Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Raadhuisplein 1

4231 BZ Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl