



ATELIERWONING
OPPERDUIT 146 LEKKERKERK





VOORMALIGE DORPSSCHOOL

Aan de dijk bij Lekkerkerk staat een voormalige dorpsschool, nu getransformeerd tot atelierwoning op een perceel van 5.100 m². Dit karaktervolle pand combineert historische charme met modern wooncomfort en biedt legio mogelijkheden voor bijzondere woonvormen. Stap binnen in een verhaal van historie en creativiteit. In deze oude dorpsschool – ooit gevuld met lesgeluiden – wordt nu geleefd en gewerkt in een bijzondere sfeer. Het ruime gebouw is door de huidige eigenaren liefdevol getransformeerd tot een atelierwoning waarin de oorspronkelijke structuur en charme bewaard zijn gebleven.

Hoge plafonds, grote ramen en lichte ruimtes herinneren aan het schoolverleden, terwijl de moderne inrichting en het comfort van nu zorgen voor een aangename woonbeleving. Dit is een plek waar verleden en heden naadloos in elkaar overvloeien, en die bij uitstek geschikt is voor liefhebbers van ruimte, karakter en een vleugje nostalgie. Aan de Opperduit, de dijk langs de Lek, vormt dit pand al anderhalve eeuw een herkenningspunt in het dorp.



ACHTERGROND

Aan de Opperduit, de dijk langs de Lek, vormt dit pand al anderhalve eeuw een herkenningspunt in het dorp. Wat ooit dienstdeed als openbare lagere school, is uitgegroeid tot een bijzondere woonlocatie. Na de sluiting van de school heeft de laatste schooldirecteur samen met zijn vriendin het gebouw nieuw leven ingeblazen. Dankzij een zorgvuldige renovatie is de architectonische identiteit – denk aan de gevelindeling, het metselwerk en de authentieke ramen – gerespecteerd, terwijl het interieur is aangepast aan hedendaagse woonwensen. Afgelopen jaren zijn zowel het dak als de fundering grondig vernieuwd: nieuwe pannen, degelijke isolatie en een stabiele basis zorgen ervoor dat het gebouw weer klaarstaat voor een nieuwe toekomst.

Het resultaat is een harmonie tussen oud en nieuw: een pand met de ziel van een dorpsschool en de voorzieningen van een eigentijds woonhuis. Het uitzicht over de weilanden is wijds en open, de omgeving landelijk en groen. Tegelijkertijd ligt het dorpscentrum met winkels, scholen en andere voorzieningen op korte afstand. Een plek in het hart van de Krimpenerwaard, waar ruimte, rust en historie hand in hand gaan.









GESCHIEDENIS

Deze locatie kent een rijke geschiedenis. In de late 19e eeuw werd aanvankelijk op deze plek, buiten de bebouwde kom van Lekkerkerk, een eerdere dorpsschool gebouwd, waar generaties dorpskinderen hun eerste schooljaren doorbrachten. Het huidige statige schoolgebouw uit 1921 met zijn kenmerkende symmetrische indeling en hoge ramen was daarna decennia een bruisend centrum van educatie en ontmoeting. Naarmate de tijd vorderde en er nieuwere schoollocaties in de dorpskern verschenen, sloot de school rond het einde van de 20e eeuw uiteindelijk haar deuren.

In plaats van leeg te staan of gesloopt te worden, kreeg het gebouw een tweede leven. De toenmalige schooldirecteur, tevens beeldend kunstenaar, pakte samen met zijn vriendin de handschoen op. Met een scherp oog voor de oorspronkelijke structuur en een groot gevoel voor ruimte en sfeer gaven zij het pand een nieuw doel. Waar ooit les werd gegeven, wordt nu gewoond en gewerkt in een omgeving vol licht en karakter. Klaslokalen werden omgevormd tot leefruimtes en ateliers, zonder het oorspronkelijke ritme van het gebouw te doorbreken.



DE TOUR

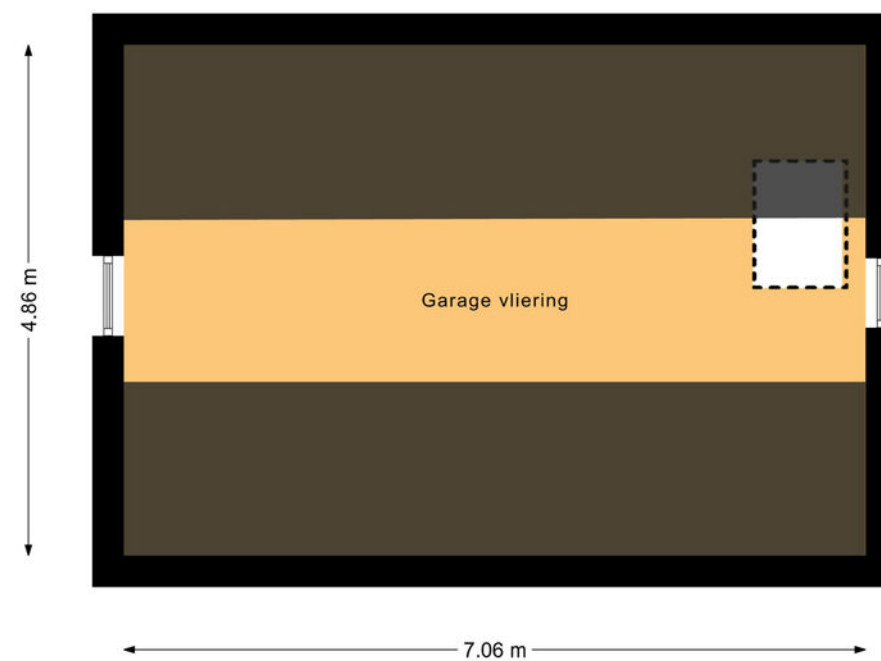
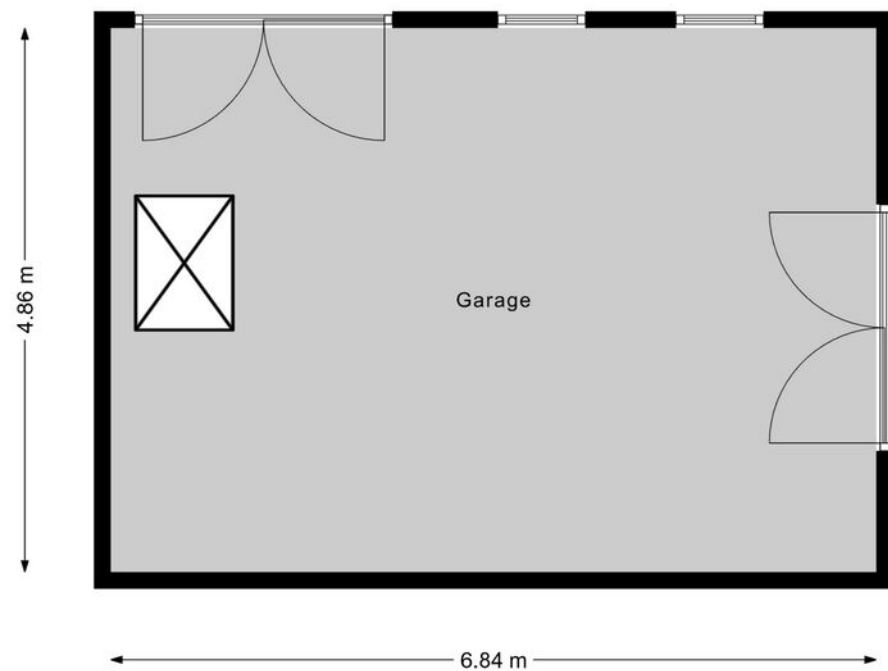
Een rondgang door dit gebouw maakt direct duidelijk dat het ooit een school is geweest. De opzet, de symmetrie, de hoge plafonds - alles verwijst naar een verleden van onderwijs en structuur. Tegelijkertijd is er met aandacht en vakmanschap een nieuwe laag aan toegevoegd en is het gebouw getransformeerd tot een inspirerende plek voor wonen, werken en ontvangen.

Vanaf de dijk bereikt men het terrein via een ruime oprit, waar een royale parkeerplaats is aangelegd. Links staat een robuuste, kiezelgrijs geschilderde schuur - geschikt voor bijvoorbeeld een klassieke auto of werkplaats. Dit gebouw wordt momenteel gebruikt als berging voor fietsen, gereedschap en tuinmateriaal, maar leent zich ook uitstekend als werkplaats of hobbyruimte. De oppervlakte bedraagt circa 33 m², aangevuld met een bevloerde vloering van 11 m². Op het dak liggen 12 zonnepanelen, die bijdragen aan een duurzame energievoorziening.



De uitstraling van het bijgebouw sluit aan bij de hoofdarchitectuur: functioneel, ingetogen en zorgvuldig in detail. Deze balans tussen oud en nieuw, tussen monumentaliteit en comfort, maakt Opperduit 146 tot een plek met karakter en gebruikswaarde - een gebouw waar gewoond, gewerkt en gedacht kan worden.

GARAGE





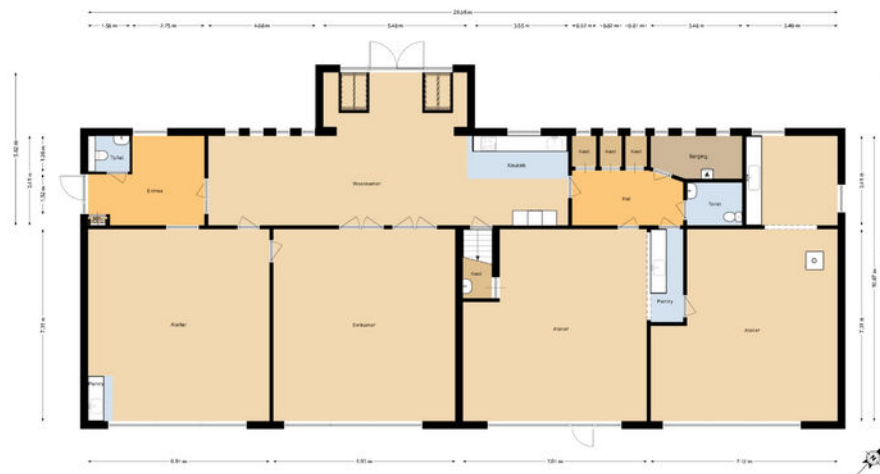
NAAR BINNEN

De voormalige schoolgevel trekt direct de aandacht: oranjekeurig metselwerk, een geglazuurde plint en een pannendak met gesmoorde pannen. De recent geschilderde kozijnen en de vernieuwde dakbedekking sluiten naadloos aan op het oorspronkelijke karakter.

De entree is krachtig in zijn eenvoud: een onbehandelde deur van Western Red Cedar in een verzinkt stalen frame. Binnen opent zich een centrale hal, afgewerkt met een nieuwe terrazzo vloer met zwart-witte omlijsting, lambrisering, een verzorgd toilet en een duidelijke verbinding met de rest van het gebouw. Vanuit hier loopt een brede gang - deels verbreed en ingericht als verblijfsruimte - naar de rechterzijde van het gebouw waar zich vier voormalige klaslokalen bevinden.



BEGANE GROND





DE LOKALEN

Drie van deze lokalen zijn ingericht als royale ateliers, elk met een eigen entree en grote raampartijen. Ideaal voor een praktijkruimte of werk aan huis. Een lokaal is ingericht als tweede woonkamer.







WOONKAMER/ KEUKEN

Centraal in het gebouw bevindt zich de eerste woonkamer met de open keuken uit 2022, die gelegen is in de gangzone van het gebouw. Deze woonkamer heeft een uitgebouwde serre, met openslaande deuren naar het groen. Vanaf de eettafel is er kilometers uitzicht op de polders. Deze kamer is ruim bemeten en biedt plaats aan een lang werkblad en een centrale eettafel - precies op de plek waar ooit schoolbanken stonden.

De woon-, eet- en keukenzone wordt visueel verbonden, maar is ook afsluitbaar via een glazen wand met dubbele deuren naar de naastgelegen tweede woonkamer. De bewoners gebruiken dit voormalige klaslokaal als verlengstuk van de eerste woonkamer en ontvangen er gasten aan een lange tafel. Het voelt als één ruimtelijk geheel, met toch duidelijke zones.









ACHTERZIJDE

Tegenover de keuken ligt de trap naar de verdieping – daarover straks meer. De gang loopt aan de achterzijde door en biedt toegang tot de voormalige toiletgroepen (nu voorraadkasten), een berging met cv-opstelling en een groot toilet. Aan de rechterzijde bevinden zich nog twee riante klaslokalen van circa 7 bij 7 meter. Ook deze zijn met behoud van het oorspronkelijke karakter ingericht als atelierruimte. De houten vloeren, hoge plafonds en grote raampartijen geven de ruimtes een prettige sfeer. Het laatste lokaal beschikt over een pantry. Aansluitend is er nog een brede extra ruimte over de volledige breedte van het pand.

De begane grond telt circa 324 m² woonoppervlak. De ruimtes zijn logisch met elkaar verbonden en kunnen naar wens worden gescheiden. Brede gangzones, originele deuren, lambriseringen en stucplafonds worden afgewisseld met eigentijdse afwerkingen en voorzieningen. Elk vertrek biedt zicht op de tuin of de dijk – het landschap is nooit ver weg.







VERDIEPING

De verdieping strekt zich uit over vrijwel de gehele lengte van het gebouw. Een vaste trap geeft toegang tot deze royale leeflaag, waar zichtbare houten balken, natuurlijke materialen en Velux dakramen zorgen voor een lichte, ambachtelijke sfeer.

EERSTE VERDIEPING





HOOFDSLAAPKAMER

Aan de rechterzijde ligt een riante hoofdslaapkamer met inloopkast en eigen badkamer met inloopdouche, bad, wastafelmeubel en toilet.







LOGEERKAMER

Aan de linkerkzijde van de bovenverdieping bevinden zich een comfortabele logeerkamer met tweede badkamer (voorzien van toilet, wastafel en inloopdouche), een werkhoek met daglicht, en een grote zolderruimte. Hier heeft de infrarood sauna een plek gekregen. Aan de tuinzijde is bovendien een berging over de volledige lengte van het gebouw - ruim 28 meter lang.

De twee slaapvertrekken zijn royaal van afmeting, profiteren van de kaphoogte en het daglicht, en bieden volop mogelijkheden. Naast slapen en logeren is deze verdieping ook uitermate geschikt als atelier, bibliotheek of werkkamer. Met een gebruiksoppervlak van circa 169 m² vormt deze etage een waardevolle aanvulling op het woonprogramma.







PERCEEL

Het object ligt op een royaal perceel van 5.100 m². Het voormalige schoolplein is ingericht als tuin en erf, met leilinden en hagen aan de dijkzijde voor privacy en een verzorgd aanzicht. Er is een ruim verhard erf voor meerdere auto's en directe toegang tot woning en schuur. Aan de achterzijde bevindt zich een uitgestrekte tuin met grasland en siertuinen.

Ideaal voor een boomgaard, bloemperken of zitplekken. Wie wil, kan dieren, zoals paarden, ezels, schapen, geiten houden, een kippenhok plaatsen of een moestuin aanleggen. Het perceel ligt binnendijs en kijkt uit over de lagergelegen polders - een typisch Hollands landschap. Dankzij de beschutte ligging is privacy gegarandeerd, terwijl oude bomen zorgen voor zon én schaduw. Buitenleven krijgt hier letterlijk en figuurlijk alle ruimte.





BESTEMMING

Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Dat betekent dat het object gebruikt mag worden voor functies als educatie, zorg of cultuur. Daarbij is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' van toepassing. Denk aan groepswonen, collectief wonen of begeleid wonen. Er gelden bouwregels zoals bouwhoogtebeperkingen (maximaal 5 meter goothoogte en 8 meter bouwhoogte) en voorwaarden voor het aantal wooneenheden. In de praktijk past de huidige gebruiksvorm binnen de bestemming : wonen én werken (ateliers). Een volledige woonbestemming vergt mogelijk een afwijkingsprocedure. Kortom: dit pand biedt volop ruimte voor creativiteit binnen een maatschappelijk kader, met een gebouw dat al staat - karaktervol en klaar voor de volgende stap.

VERDUURZAMING

Een oud gebouw in concoursstaat - dat zie je zelden, maar hier is het realiteit. Alles is tot in detail verzorgd: van fundering tot dak, van installaties tot schilderwerk. Op het gebied van duurzaamheid is ook veel gedaan. Het dak is geïsoleerd, vrijwel alle nieuw geplaatste ramen zijn voorzien van dubbel glas, er is vloerverwarming en op het bijgebouw liggen 12 zonnepanelen. Voor wie verdere stappen wil zetten, ligt er een helder Verduurzamingslabel® klaar: een praktische leidraad met doorgerkende opties om het energieverbruik verder terug te brengen, zonder in te leveren op karakter of comfort.

De leidraad voor het verduurzamingslabel® zijn beschikbaar via het Move-account en kunnen op verzoek worden ingezien.



LOCATIE

Lekkerkerk is een karakteristiek dorp in de groene polderstreek Krimpenerwaard, centraal gelegen tussen de grote steden van de Randstad. Dit object ligt aan de rustige Opperduit, een dijkweg met lintbebouwing en veel groen, direct langs de rivier de Lek. U geniet hier van een idyllisch landschap met uitzicht over de rivier en weidse velden, terwijl alle dagelijkse voorzieningen nabij zijn. Het dorpscentrum van Lekkerkerk met supermarkt, bakker, scholen en horeca bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen. Ook de buurdorpen Bergambacht, Krimpen aan de Lek en de veerpont naar Kinderdijk (Werelderfgoed) liggen in de omgeving, wat een leuk uitje of een praktische verbinding naar de overkant biedt.

De verbindingen naar omliggende steden zijn goed. Met de auto bent u in circa 20-25 minuten in Rotterdam via de N210. Gouda is ongeveer een half uur rijden, en steden als Utrecht en Den Haag zijn binnen driekwartier te bereiken. De locatie zelf is goed bereikbaar voor voertuigen via de dijk – het erf heeft een brede toegang en ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De streekbus stopt praktisch voor de deur. Ondanks de landelijke ligging hoeft u dus zeker niet bang te zijn geïsoleerd te raken; de combinatie van rust en centrale ligging maakt deze plek zeer aantrekkelijk. Bovendien woont u hier in een gemeenschap die trots is op haar erfgoed: buren en dorpsbewoners kennen de oude school nog, en de omgeving straalt een vriendelijke, gemoedelijke sfeer uit.





10 REDENEN OM TE KOPEN

1. Bijzondere historie en karakter: Wonen in een voormalige dorpsschool met een verhaal – authenticiteit gegarandeerd.
2. Zeer royale leefruimte: Circa 650 m² gebruiksoppervlak binnen, met grote open ruimtes en hoge plafonds voor ultieme indelingsvrijheid.
3. Gigantisch perceel (5.100 m²): Een eigen landgoedje met tuin, erf en weiland; privacy, natuur en mogelijkheden zover het oog reikt.
4. Zorgvuldig gerenoveerd: De huidige eigenaren hebben het pand met oog voor detail opgeknapt, waarbij de originele structuur en sfeerelementen behouden zijn.
5. Modern comfort: Voorzien van dubbel glas, een vernieuwd dak, een moderne keuken en badkamer – direct comfortabel te bewonen, zonder ingrijpende verbouwingen.
6. Veelzijdige bestemming: De maatschappelijke bestemming met “bijzondere woonvorm” maakt onder andere collectief wonen, zorgwonen of ateliergebruik mogelijk – grote flexibiliteit in gebruik.
7. Ideaal voor wonen & werken: Ruimte genoeg voor atelierruimte, kantoor of praktijk aan huis. De scheiding van woon- en werkfuncties is eenvoudig te realiseren binnen één pand.
8. Ideaal voor levensgenieters: Weelderige tuin, volop ruimte voor hobby's (dieren houden, tuinieren, etc.) en elke dag genieten van een groene omgeving aan de Lekdijk.
9. Goede bereikbaarheid: Landelijk gelegen maar toch vlot bij de steden – Rotterdam, Gouda en Utrecht binnen handbereik voor werk, cultuur of scholing.
10. Voormalige school als woning: Dit soort object komt vrijwel nooit te koop. De kans om zo'n pand te bemachtigen en er uw eigen stempel op te drukken is dan ook zeer bijzonder.

KADASTRALE KAART



LIGGING



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1921
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Lekkerkerk
Oppervlak perceel	5.100 m²
Gebruiksoppervlak wonen	493
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





SCAN DE QR CODE

CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



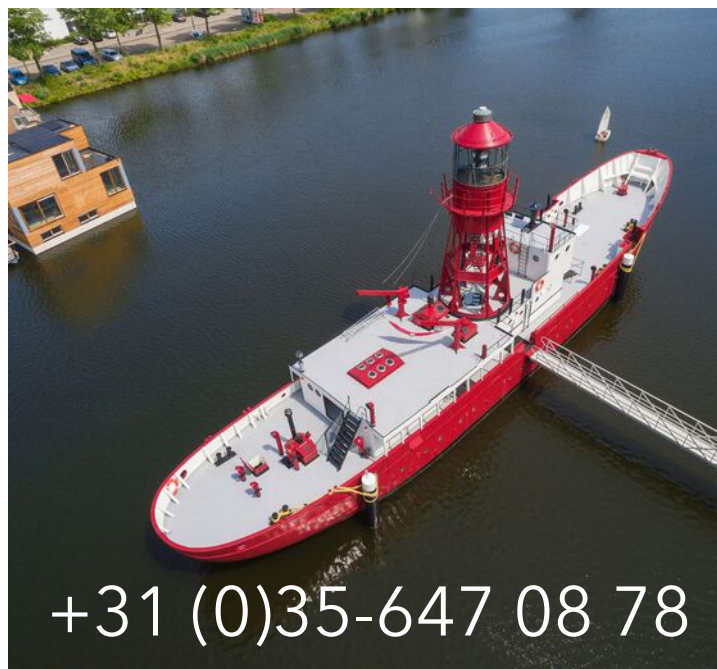
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erfgoed /vintage /architectuur /design