



Waterlelie 1 2957 RE Nieuw-Lekkerland



Koopsom € 795.000,00 k.k.

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld door Nederlof Makelaardij BV, onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Genoemde maten zijn bij benadering en plattegronden dienen ter indicatie. Tevens zijn de plattegronden niet in alle gevallen op schaal. Deze brochure is geen onderdeel van de koopovereenkomst. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Kenmerken

Koopsom	€ 795.000,00 k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud woning	575 m ³
Perceel oppervlakte	601 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	149 m ²
Soort woning	Villa
Bouwjaar	1989
Ligging	In woonwijk met aan de achterzijde vrij uitzicht op weiland
Tuin	Tuin rondom, waarvan circa 19,50m diepe achtertuin op het zuidoosten
Parkeren	Op eigen terrein voor de garage
Garage	Inpandige garage van 23 m ² (6,14m x 3,68m) met bergzolder
Energielabel	A
Zonnepanelen	12 stuk, type LG 330 FB van 2020 met SolarEdge HDwave omvormer
Airconditioning	LG Dual Inverter van 2020 (woonkamer, slaap-/werkkamer en verdieping)
C.V.-ketel	Remeha Calenta 40c (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Locatie

Waterlelie 1
 2957 RE NIEUW-LEKKERLAND





Omschrijving

Vrijstaand woonhuis met een ideale ligging op het zuiden met blijvend vrij uitzicht op de polder. Gelegen aan de rand van het dorp aan de Tiendweg met zicht op grazende koeien, baltsende grutto's en spelende hazen in de weilanden. Uniek uitzicht met in de ochtend vaak een prachtige zonsopgang, waarbij het licht telkens weer anders kleurt.

Met totaal 5 slaapkamers waarvan één op de begane grond (of ideaal bruikbaar als werk-/kantoorruimte, een totaal gebruiksoppervlak van circa 180m², voorzien van alle gemakken (o.a. klimaatregeling, zonnepanelen, oplaadstation auto, onderheid terras, vissteiger, etc). Ook zeer geschikt voor een wat groter gezin met kinderen en/of kantoor/praktijk aan huis.

De woning is gelegen op 601 m² eigen grond in rustige, kindvriendelijke wijk zonder doorgaand verkeer. De woning is in 1989 gebouwd naar een ontwerp van architectenbureau Bikker.

Begane grond (hoog 2,56 m):

- Achter de overkapte en verlichte ingang met hardhouten voordeur ligt een ruimte hal (3,08m x 2,31m/3,11m) met meterkast, garderobekast, toiletruimte (1,35m x 1,12m) en open, hardhouten trap
- Moderne toiletruimte met doorgelegde plavuizenvloer, hangend sanitair, fonteintje en verwarming
- De meterkast is gemoderniseerd en voorzien met extra (van aardlekschakelaars voorziene) groepen t.b.v. koken en wassen, zonnepanelen en laadpaal
- Ruime woonkamer (7,65m x 6,56m) met afgescheiden keuken. In de woonkamer is een open haard voorzien van ventilator die de warme lucht de kamer in blaast. Deze open haard kan zowel open als dicht gestookt worden
- Voorts aan de voorzijde (noordoostzijde) van de woning een grote werk- of studeerkamer, thans in gebruik als slaapkamer (3,37m x 4,77m). Met een eenvoudige bouwkundige ingreep kan de woonkamer met deze ruimte vergroot worden bijvoorbeeld als televisiekamer, bibliotheek of anderszins
- De door een muur van de woonkamer afgescheiden keuken (Tristar Fenix 66) is volledig gemoderniseerd in 2022 en voorzien van grote Siemens koelkast (140cm) op stahoogte met twee groenteladen, een inductiekoekplaat met afzuiging (Bora), een vaatwasmachine (Siemens) en keukenblad met 1½ spoelbak met combi-kooker (7 liter voor warm en kokend water, zonder gebruik van gas)
- Separate, ruime bijkeuken (4,16m x 2,66m/2,17m) met keukeninrichting (Tristar Fenix 66 uit 2022), voorzien van Siemens vriezer (hoog 100cm), combi-oven/magnetron (Etna), keukenblad met spoelbak en mengkraan. CV- en warmwaterinstallatie (Remeha Calenta 40c uit 2013). In de bijkeuken is ruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. De plavuizenvloer is voorzien van een waterafvoer met stankslot. De achterdeur van de bijkeuken is voorzien van een horschuijder
- Inpandige, verwarmde garage (6,14m x 3,68m) met bergzolder boven 2/3 deel van de garage

Eerste verdieping (hoog 2,37 m):

- Ruime overloop (3,99m x 2,65m) met kastruimte
- Separate toiletruimte met hangend sanitair
- Keurige badkamer (3,12m x 1,96m) met bad/douche combinatie, wastafelmeubel met verlichting en designradiator
- Slaapkamer 2 (4,78m x 3,57m) voorzien van vaste kasten en grote dakkapel aan de noordoostzijde. Openslaande ramen aan de oostzijde voorzien van hor
- Slaapkamer 3 (4,28m x 2,66m) met vaste kasten onder de kap en toegang tot balkon (loggia)
- Slaapkamer 4 (4,57m x 2,68m) met vaste kasten onder de kap en toegang tot balkon (loggia)
- Slaap/studeerkamer 5 (3,78m x 2,83m/1,93m) voorzien van dakkapel en vaste kasten onder de kap. Openslaand raam voorzien van hor
- Balkon/loggia (3,24m x 1,20m), afgesloten door inzetbaar hor, waardoor 's zomers heerlijk de buitenlucht naar binnen kan, maar de muggen niet



Omschrijving

Rondom de woning

- Parkeerplaats volledig op eigen grond voor de garage. Het begin van het trottoir is de erfgrans. De grond naast de oprit met beukenhaag, boom en struiken behoort ook bij het perceel
- Voortuin, afgescheiden door gietijzeren hek met poort met verlichting
- Zijtuin/pad langs de aangrenzende sloot aan de oostzijde
- Zonnige diepe achtertuin (12,50m x 19,50m). Er is altijd een plekje te vinden om in de zon of in de (half)schaduw te genieten van het uitzicht en de rust
- Achter het huis op het zuiden gelegen onderheid terras (3,50m x 6,00m) met verlichting en windscherm (hardhout met bewerkt glas) op de oostzijde. Tevens zonnescherm met elektrische beweegbaar knik arm-mechanisme (over de gehele lengte en breedte van het terras)
- In de achtertuin een vissteiger (4,30m x 5,20m), gelegen aan de wetering, die door het waterschap op diepte wordt gehouden. De vissteiger wordt ook als tweede terras gebruikt
- Ruim, vrijstaand tuinhuis met buitenlamp met elektra en (vorstvrij) verwarming, ingebouwde volière, met doorgang naar eventueel te plaatsen buitenvolière
- Buitenkraan

Extra voorzieningen

- 12 stuks zonnepanelen die dit jaar over de eerste 10 maanden al 4,00 MWh opgewekt hebben
- Laadpaal voor een elektrische auto
- Elektrisch beweegbare screens (6 stuks) voor de ramen op de oostzijde (beneden) en zuidzijde (bijkeuken en verdieping)
- De Velux ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van originele zonwerende en verduisterende Velux rolgordijnen
- Klimaatregeling (koelen en verwarmen) in woonkamer, slaap-/werkkamer en verdieping (twee buitenunits, drie binnenunits)
- Cv-installatie behoeft alleen gebruikt te worden om bij te warmen en voor de warmtewatervoorziening in bijkeuken en douche, waardoor meer dan 50% op het gasverbruik wordt bespaard. Voordeel daarbij is dat u het grootste deel van de benodigde stroom zelf opwekt om uw huis te koelen (of te verwarmen)
- Geheel voorzien van dubbele beglazing (begane grond, verdieping en garage), spouwmuurisolatie, p.s. vloerisolatie en geïsoleerde dakplaten
- Alle kozijnen, zowel binnen (begane grond) als buiten (overal) vervaardigd van hardhout. Alle buitendeuren en ramen vervaardigd van hardhout
- Scholen (openbare en christelijke), bibliotheek, winkels etc. allemaal op loopafstand

Kosten voor gas- en elektra vanaf 1 november 2024 tot en met 31 oktober 2025 bedragen € 2.400,-. Dit is inclusief het opladen van de elektrische auto over deze periode ca. 2.500 kWh (ca. € 750,-). Dit houdt in dat de netto maandlasten ca. € 137,50 bedragen. Door de klimaatregeling (boven en beneden) niet alleen te gebruiken om de koelen, maar ook te verwarmen is het gasverbruik met ca. 60% afgenomen.

Bijzonderheden

- Ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (de woning is ouder dan 20 jaar wat betekent dat de bouweisen en materiaalgebruik anders zijn dan de huidige nieuwbouwnormen).
- Asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst (standaard bepaling bij woningen gebouwd voor 1994; Het is de verkoper niet bekend dat zich asbestverdachte materialen in de woning bevinden, maar er kunnen gezien de bouwperiode alsnog asbesthoudende stoffen aanwezig zijn).



KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

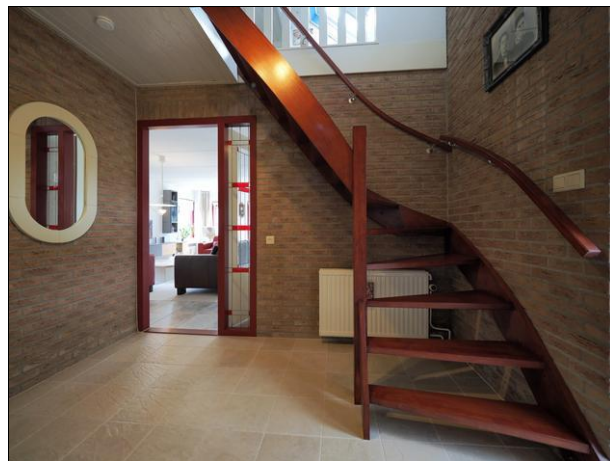




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

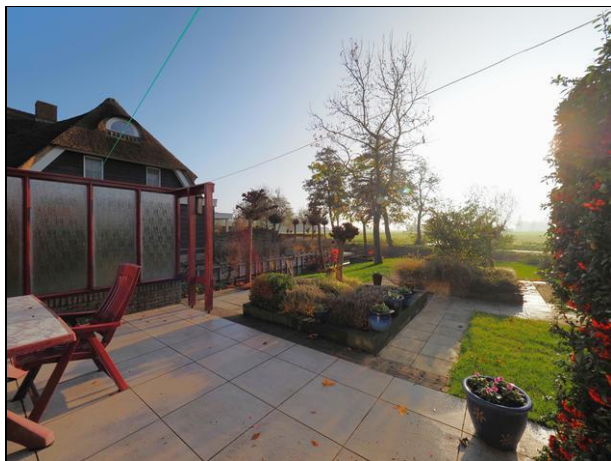
T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





Foto's

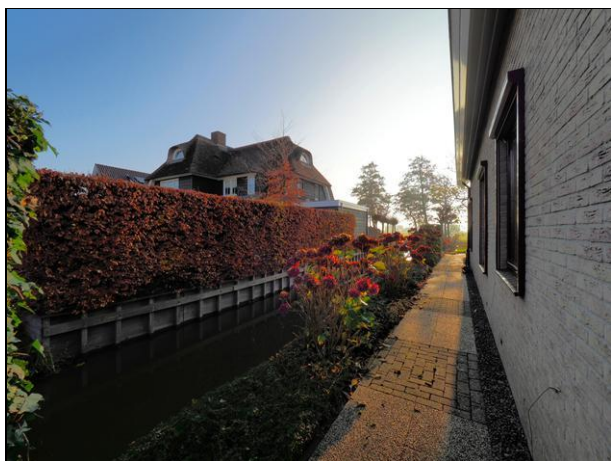
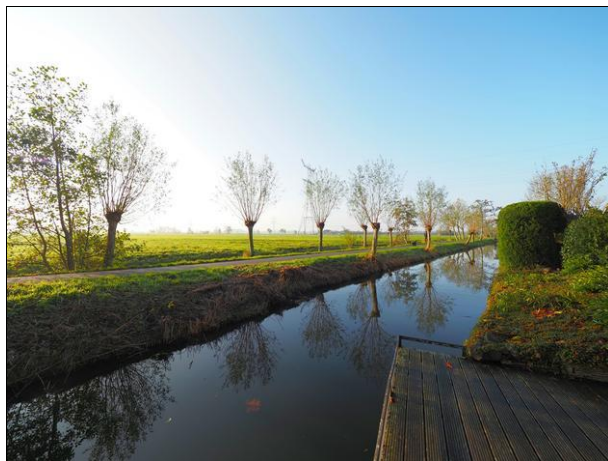
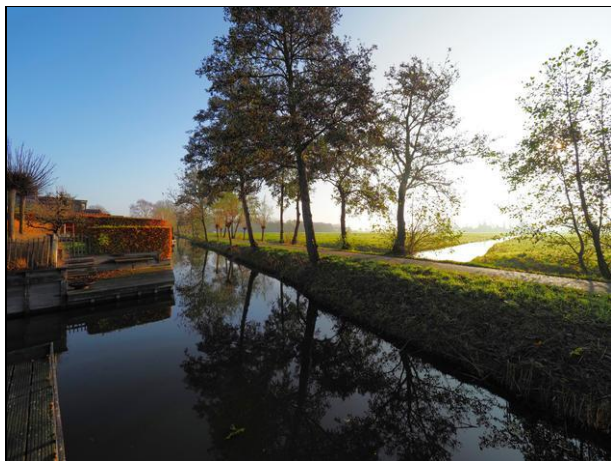




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

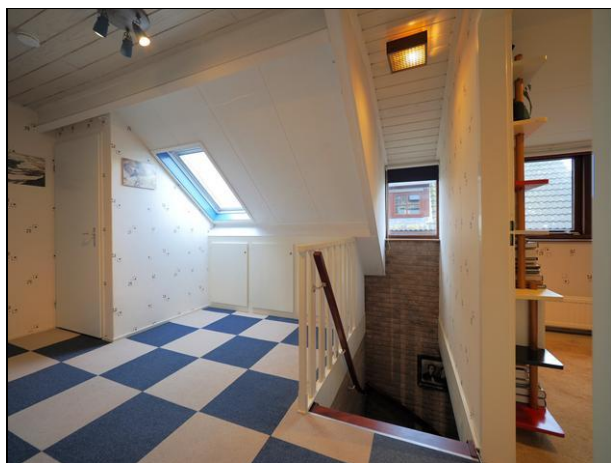




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

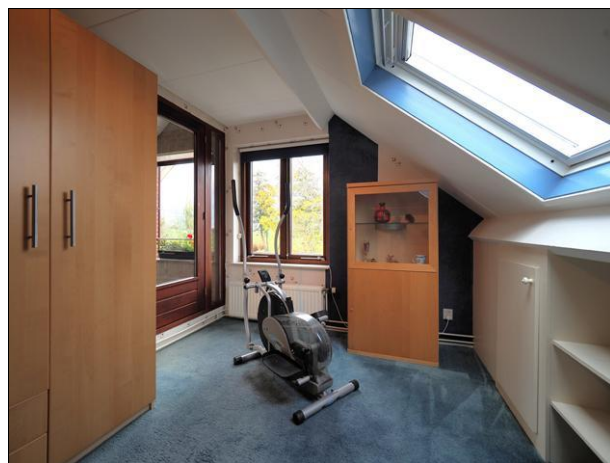




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

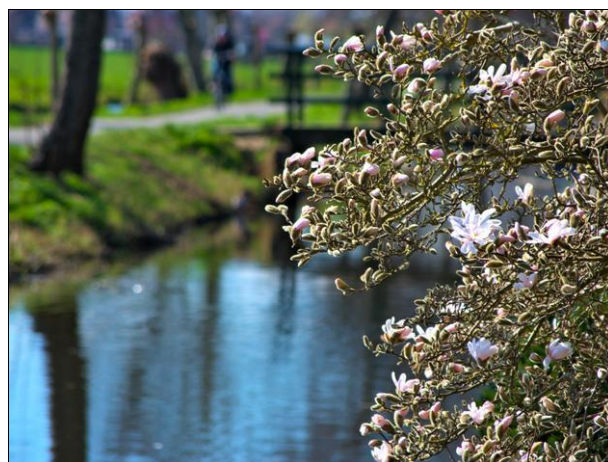




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's

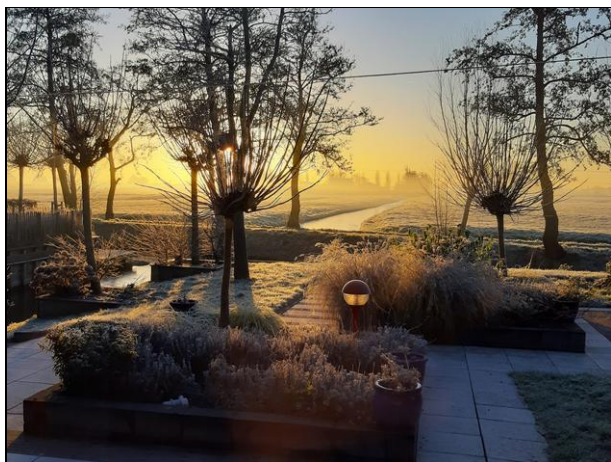




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Foto's





Foto's



T 078-6150488 | **E** nederlof@nederlofmakelaardij.nl | **W** www.nederlofmakelaardij.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Voerman

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

12345

25

Waterlelie

Tiendweg

0 5 10 15 20 25m

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland

Sectie D

Perceel 1292

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.

Voor een eensluidend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Plattegrond

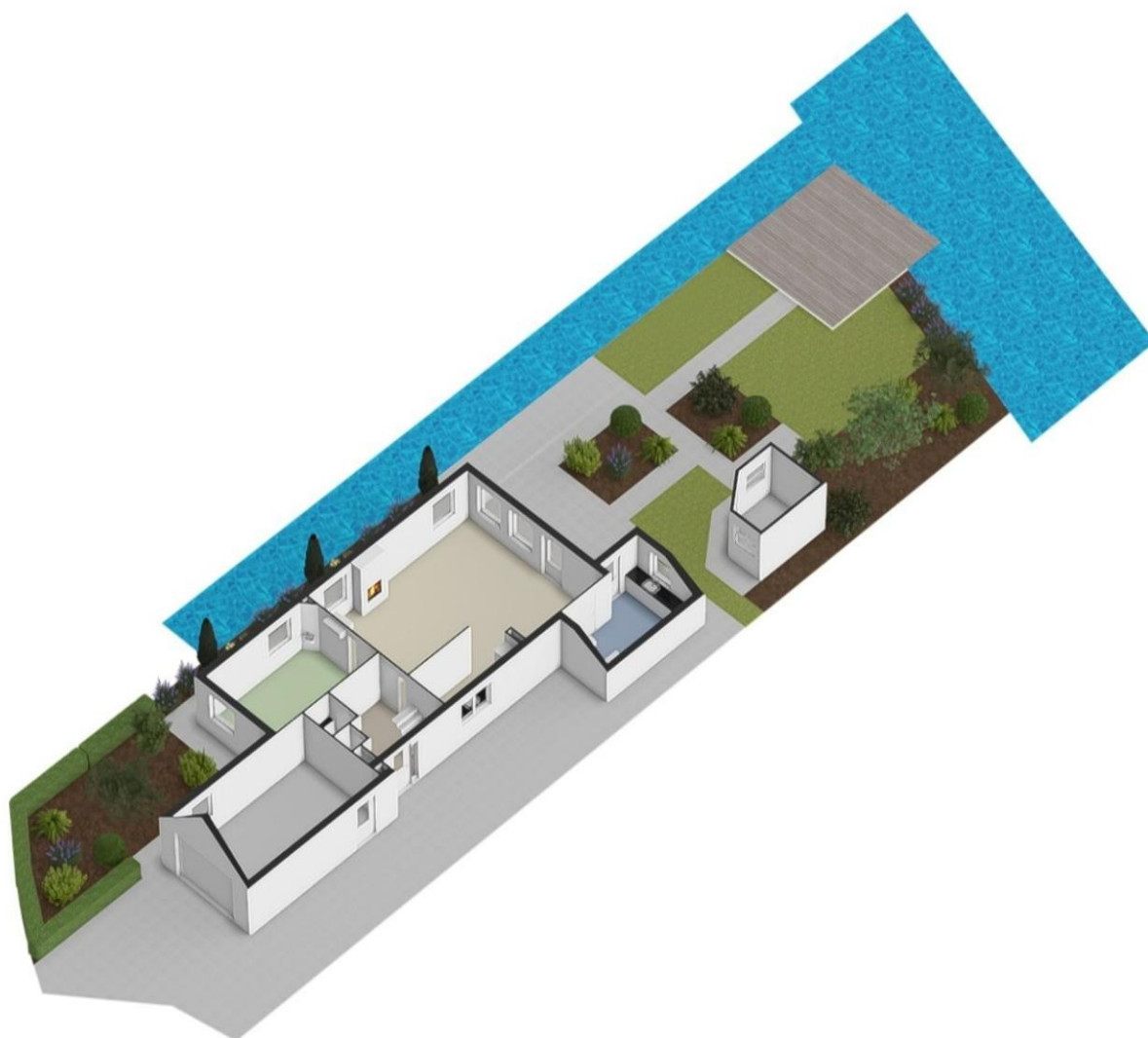




KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond





Plattegrond





KANTOORADRES De Overtoom 81, Papendrecht Centrum
POSTADRES Postbus 21, 3350 AA Papendrecht

T 078-6150488 | E nederlof@nederlofmakelaardij.nl | W www.nederlofmakelaardij.nl

Plattegrond

