



TE KOOP

DS. MAGENDANSSTRAAT 19

4128 CK LEXMOND

VRAAGPRIJS: € 410.000,-- k.k.

- ☐ MAKELAARDIJ O.Z.
- ☐ ONTEIGENINGSADVIEZEN
- ☐ TAXATIES

- ☐ LAND-HUIS BV
- ☐ KANAALDIJK 12
- ☐ 4245 TX LEERBROEK
- ☐ TEL. 0183-353699
- ☐ INFO@LAND-HUIS.NL
- ☐ WWW.LAND-HUIS.NL



- ☐ IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- ☐ K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Kadastrale gegevens:

Gemeente Lexmond

Sectie B

Nummer 2492

Groot: 165 m²



Omschrijving

Welkom thuis aan deze fijne eengezinswoning met vrij uitzicht – een plek waar comfort, ruimte en een prettige leefomgeving naadloos samenkomen. Deze verzorgde woning, gelegen op een perceel van 165 m², biedt een diepe achtertuin, twee bergingen en volop privacy. Dankzij het vrije zicht aan de voorzijde over een grasveld woon je hier rustig, ruimtelijk en ontspannen.

Met zijn praktische indeling, fijne lichtinval en uitbreidingsmogelijkheden is dit een ideale woning voor gezinnen, starters én doorstromers die willen genieten van een rustige, groene setting, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik willen hebben.

Locatie – Dorps wonen met alle voorzieningen dichtbij

De woning ligt aan de rand van de dorpskern van Lexmond. Supermarkt, winkels, basisscholen en sportverenigingen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Lexmond ligt centraal in Nederland en biedt uitstekende verbindingen: via de A2 en A27 ben je binnen korte tijd in Utrecht, Amsterdam, Rotterdam of Breda. Ook is er een directe busverbinding richting Utrecht en Rotterdam.

Hier woon je heerlijk rustig, met alle dagelijkse voorzieningen rondom de hoek.

Indeling van de woning

Begane grond

Bij binnenkomst stap je in de entreehal met meterkast, trapopgang en toegang tot de praktische kelderruimte (ca. 2,60 × 0,75 m).

De doorzon woonkamer biedt veel licht en een prettig uitzicht op zowel de voor- als achtertuin én het grasveld. Een inbouwkast zorgt voor extra bergruimte.

De halfopen keuken in hoekopstelling is voorzien van:

- afzuigkap
- 4-pits gaskookplaat
- oven
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser (onderbouw)
- tuindeur naar de achtertuin

Een fijne plek om te koken en contact te houden met de rest van het gezin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich:

- een overloop met afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping
- drie slaapkamers met inbouwkast, waarvan één voorzien van airconditioning
- een complete badkamer met:
 - douchecabine
 - wastafelmeubel
 - zwevend toilet
 - handdoekradiator

Een frisse, lichte verdieping waar iedereen zijn eigen plek heeft.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een open ruimte met dakraam – ideaal als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Met het plaatsen van een dakopbouw is het woonoppervlak eenvoudig uit te breiden.

Hier bevinden zich tevens:

- de cv-ketel (Nefit Proline, 2025)
- de wasmachineaansluiting

Een verdieping met volop potentie om jouw woonwensen waar te maken.



Buitenleven – Rust en privacy in een diepe achtertuin

De diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van zon, schaduw en rust. Dankzij de drie terrassen vind je op elk moment van de dag een fijne zitplek.

De tuin is aangelegd met sierbestrating, kunstgazon, bloemborders en hagen en is uitgerust met:

- achterom met poortdeur
- stenen berging van ca. 9 m²
- houten open berging van ca. 4 m² (ideaal voor houtopslag)
- overkapping naast de poortdeur, tussen de stenen berging en die van de burens
- twee buitenkranen (voor- en achtergevel van de woning)

Dit is buitenleven in optima forma!

Bijzonderheden

- Energielabel B
- C.v.-ketel Nefit Proline (2025)
- 8 zonnepanelen
- Twee screens aanwezig
- Vloerafwerking:
 - laminaat begane grond
 - vloerbedekking 1e verdieping
 - Novilon/zeil 2e verdieping
- Voorzien van dubbel glas en dakisolatie

Kenmerken

- Perceeloppervlak: 165 m²
- Woonoppervlak: ca. 70 m²
 - eventueel uitbreidbaar dankzij mogelijkheden op de 2e verdieping
- Inhoud: ca. 275 m³
- Externe berging: ca. 9 m²
- Bouwjaar: 1953

Een fijne gezinswoning met mogelijkheden – plan vandaag nog een bezichtiging

Deze eengezinswoning met vrij uitzicht, diepe tuin en uitbreidingsopties biedt alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier. Een rustige ligging, veel licht, een praktische indeling én een energiezuinig label maken dit huis tot een kans die je niet wilt missen.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen?

Plan een bezichtiging en ervaar het zelf!

DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.

WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Heerlijke woonkamer (doorzon) met vrij uitzicht





Half open keuken in hoekopstelling met tuindeur



Hal met meterkast, trapopgang, toilet en toegang tot kelderruimte



Overloop



Slaapkamer met inbouwkast





Uitzicht voorzijde gezien vanaf de eerste verdieping



Slaapkamer met inbouwkast en airco





Slaapkamer met inbouwkast



Complete badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet en handdoekradiator



2^e verdieping met dakraam, c.v. ketel en wasmachine-aansluiting



Uitzicht achterzijde gezien vanaf de 2^e verdieping



Achterzijde



Diepe en sfeervol aangelegde achtertuin



Terras direct achter de woning



Twee bergingen achterin de tuin



Terras bij de bergingen



Terras midden in de tuin



Overkapping en poortdeur naar achterom



Voorzijde

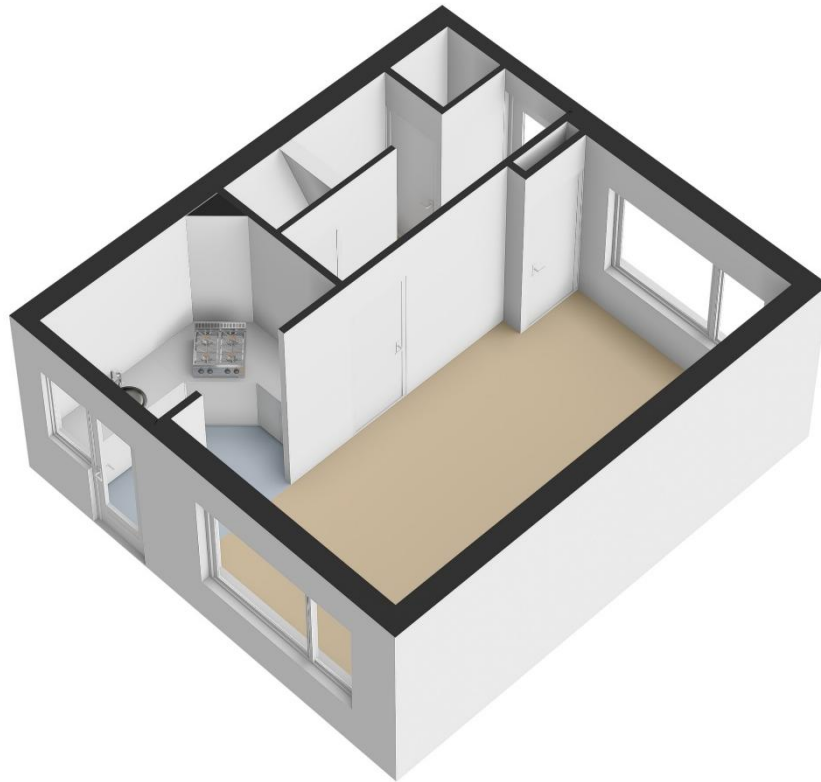


Straatbeeld

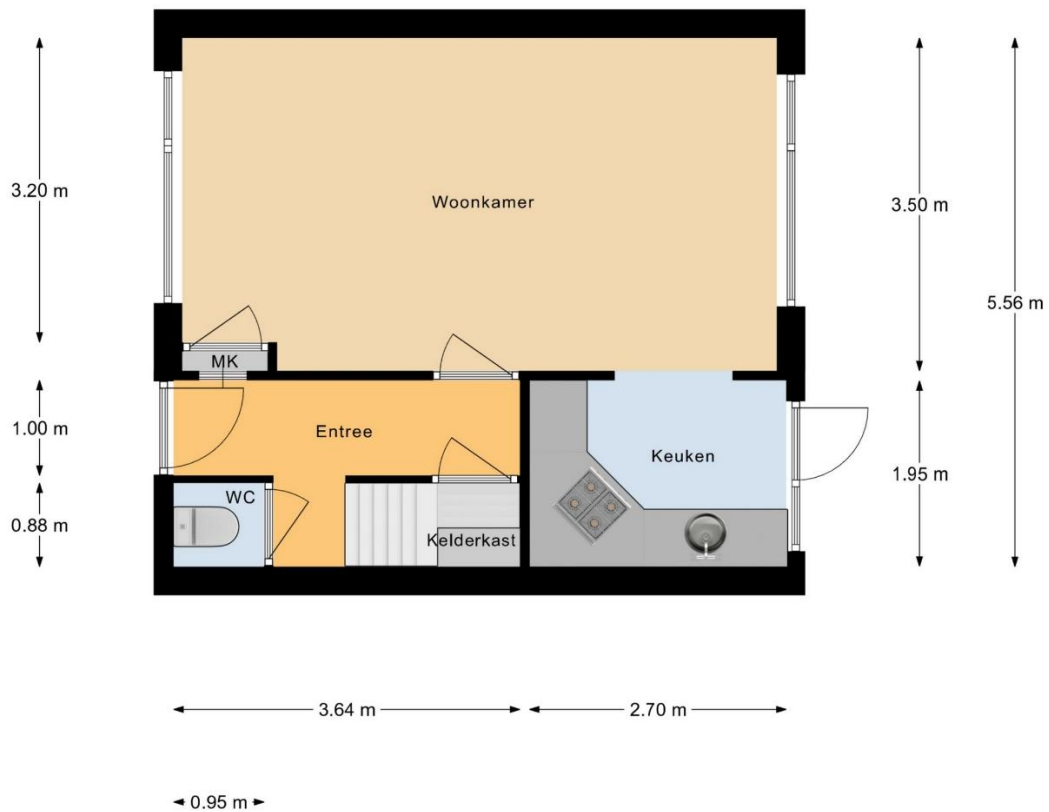


Groenstrook aan de voorzijde.

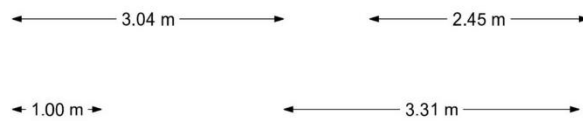
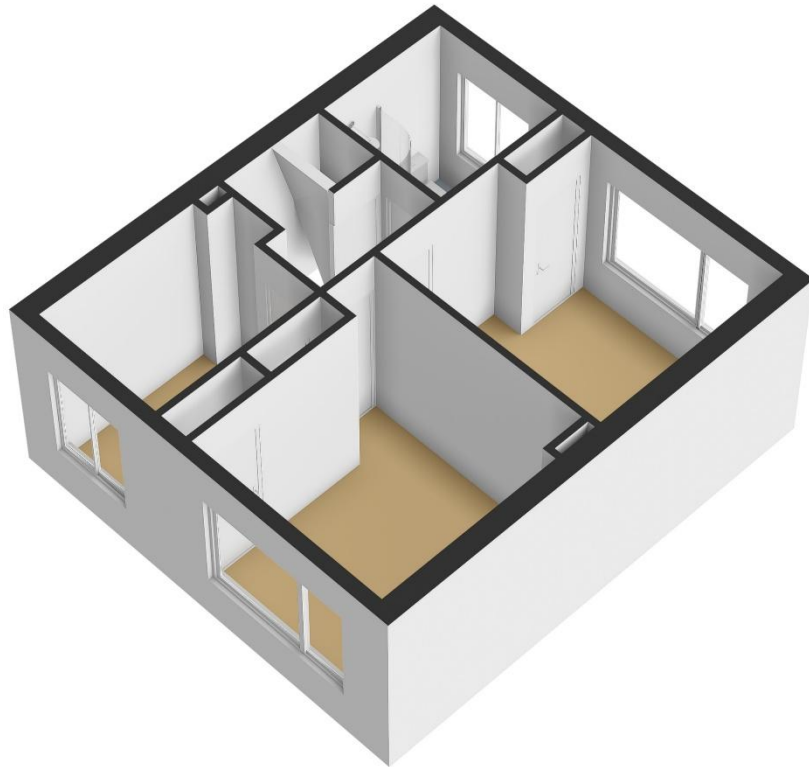




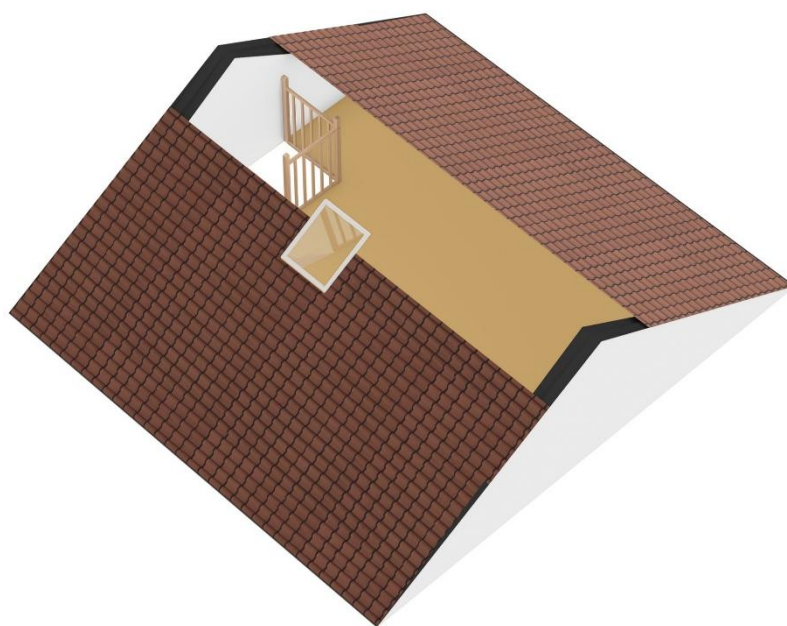
6.25 m



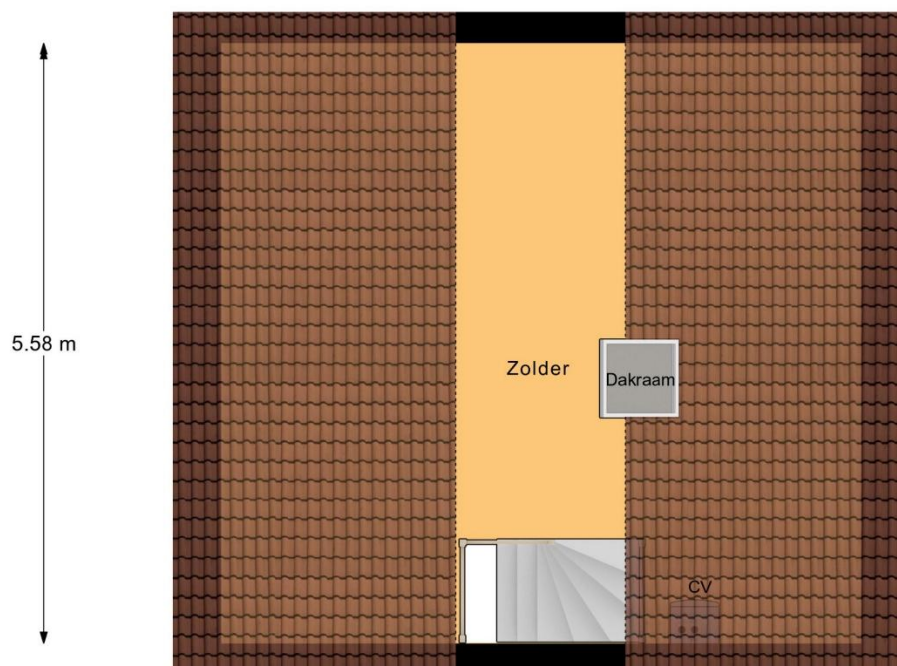
Begane Grond



1e Verdieping



← 1.58 m →



5.58 m

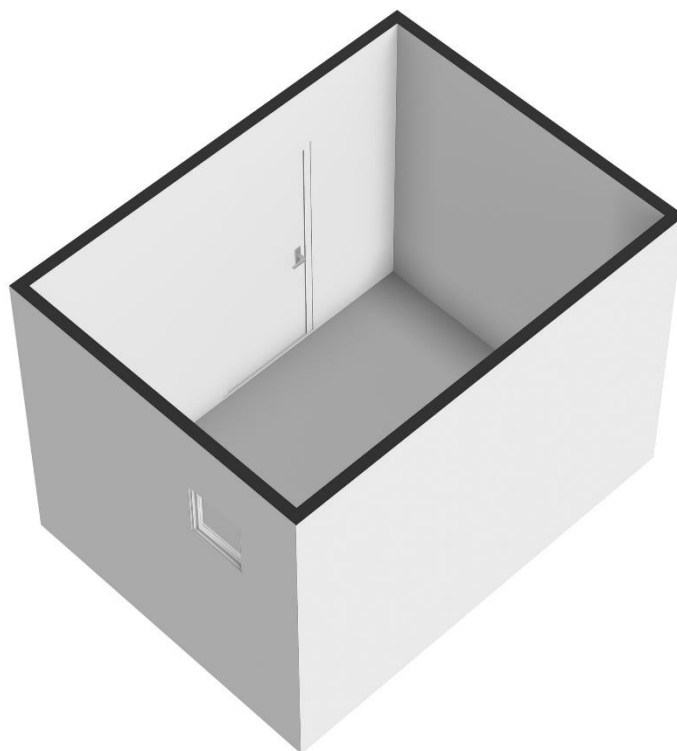
Zolder

Dakraam

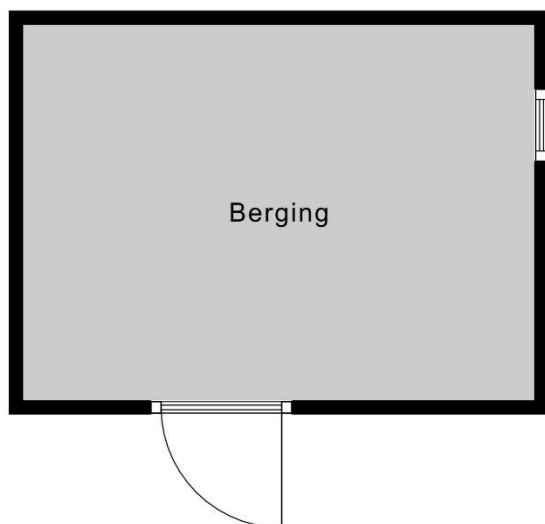
CV

← 5.95 m →

2e Verdieping

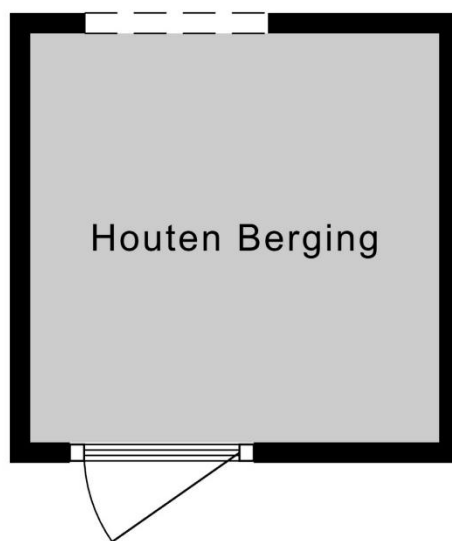
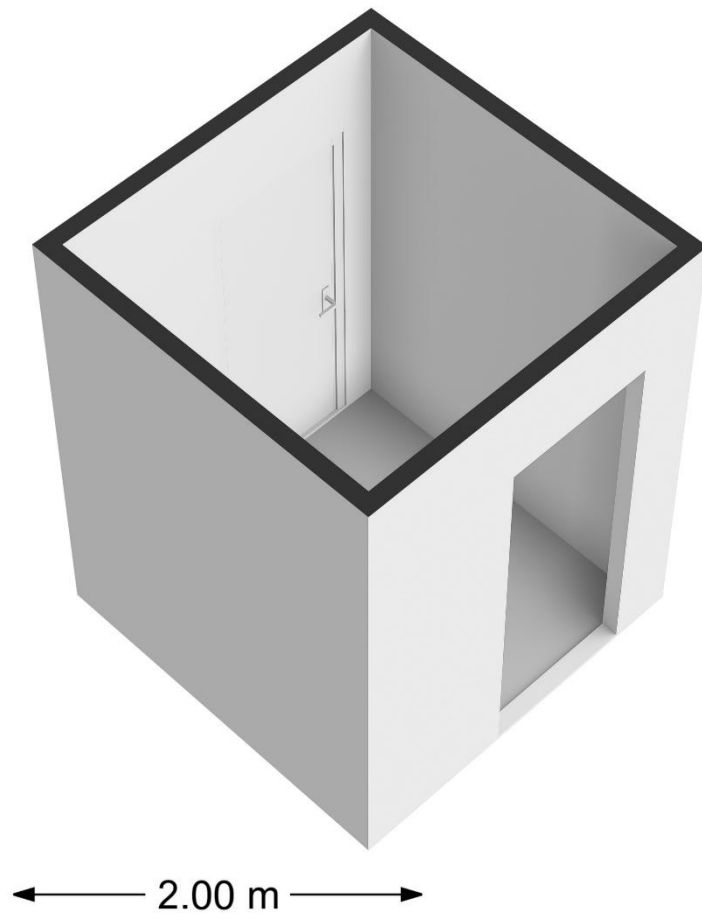


3.56 m



2.62 m

Berging



Houten Berging



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lexmond

Sectie B

Perceel 2492



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 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.