



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

LEXMOND, ACHTHOVEN 31

Exclusieve villa met energielabel A+ aan de Lek met privéstrand

WWW.DRIEKLOMP.NL



WONEN AAN DE LEK

Aan de Achthoven 31 in Lexmond bevindt zich deze vrijstaande villa met een woonoppervlakte van circa 286 m², gelegen op een riant perceel van 4.330 m². De woning beschikt over vier slaapkamers, drie badkamers en een royaal souterrain met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De combinatie van het ruime perceel, de directe ligging aan het water en het eigen privéstrand maakt dit tot een bijzonder geheel waarin comfort en buitenleven naadloos samenkomen. Het is echter pas binnenshuis en in de achtertuin waar de bijzondere ligging en de beleving daarvan zich volledig laten ervaren.





PRIVÉSTRAND & UNIEK UITZICHT

De villa is oorspronkelijk gebouwd in 1987 en in de periode 2015–2017 volledig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij veel aandacht is besteed aan zowel isolatie als installaties. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A+. De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en HR-glas, en beschikt daarnaast over zonnepanelen. Moderne installaties zoals een HR-combiketel, vloerverwarming bij betonvloeren, airconditioning, domotica en een alarminstallatie dragen bij aan een comfortabel en efficiënt woonklimaat.

Het souterrain is volledig geïsoleerd en ingericht met onder meer een garage, keuken, toilet en doucheruimte. Tevens zijn een laadvoorziening voor elektrische auto's, een waterontharder en een vernieuwde elektrische installatie aanwezig. Deze complete en zelfstandige indeling biedt bovendien een unieke mogelijkheid voor het creëren van een separate woongelegenheid.

De ligging aan de Lek, midden in de Achthovense Uiterwaarden, biedt een unieke woonomgeving waarin rust, ruimte en natuur centraal staan. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van het dorp Lexmond binnen handbereik en is de bereikbaarheid uitstekend, met de snelweg op korte afstand en openbaar vervoer in de nabijheid. Dit maakt het mogelijk om landelijk te wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.



KENMERKEN

Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	ca. 286 m ²
Inhoud	ca. 1.282 m ³
Gebouwgebonden bergruimte	ca. 72 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 93 m ²
Perceeloppervlakte	4.330 m ²
Energie label	A+



Vraagprijs € 1.985.000,- k.k.

INDELING

BEGANE GROND

De entree bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Via de ruime hal met toilet, wasruimte/berging, meterkast en trapopgang zijn zowel het souterrain, de eerste verdieping als het kantoor bereikbaar. Het kantoor is gesitueerd aan de voorzijde en biedt uitzicht op de Lek.

De woonkamer is royaal opgezet en staat in open verbinding met de keuken. Deze leefruimte kenmerkt zich door grote glaspartijen en dubbele openslaande deuren naar het terras. De keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is er direct contact met buiten.

SOUTERRAIN

Het souterrain biedt ruimte aan een parkeergarage voor vier auto's en is daarnaast ingericht met een keuken, toilet en doucheruimte. Door de aanwezigheid van daglicht en directe toegang tot buiten is dit een volwaardige en multifunctionele verdieping.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een eigen badkamer. De masterbedroom is voorzien van vaste kasten, een balkon en een aangrenzende badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een overloop met toegang tot twee slaapkamers, waarvan één met vaste kastruimte.































TUIN

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en vormt een verlengstuk van de woning, met meerdere terrassen en zitplekken om optimaal van de verschillende momenten van de dag te genieten, direct grenzend aan de woonkamer zodat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Verder bestaat de tuin uit gazon, volwassen beplanting, bomen en hagen die structuur en privacy bieden, terwijl de ligging aan het water zorgt voor een bijzonder decor met blijvend uitzicht over de Lek en het omliggende landschap.

Een uniek element is het eigen privéstrand met terras aan de waterzijde, waar direct aan het water kan worden verbleven en het buitenleven maximaal wordt beleefd, waarbij de combinatie van groen, water en open zichtlijnen de tuin tot een integraal onderdeel van de woonbeleving maakt.







BIJZONDERHEDEN

- Vier slaapkamers, drie badkamers en een royaal souterrain met parkeergelegenheid voor vier auto's maken deze villa compleet en ruim;
- Gelegen aan de Lek met een eigen privéstrand en vrij uitzicht over de rivier en het omliggende natuurgebied, met een weids en voortdurend veranderend landschap;
- In de periode 2015–2017 volledig verbouwd en gemoderniseerd, waarbij zowel esthetiek als techniek naar een hoog niveau zijn gebracht;
- Bushalte direct voor de deur en met circa 25 minuten bent u in de binnenstad van Utrecht;
- Voorzien van energielabel A+, volledige isolatie en zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinig en toekomstbestendig geheel;
- Gelegen in de Achthovense Uiterwaarden, een natuurgebied met directe toegang tot wandel- en fietsroutes en tegelijkertijd gunstig ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen.

PLATTEGROND BEGANE GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectico.nl

PLATTEGROND SOUTERRAIN



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING

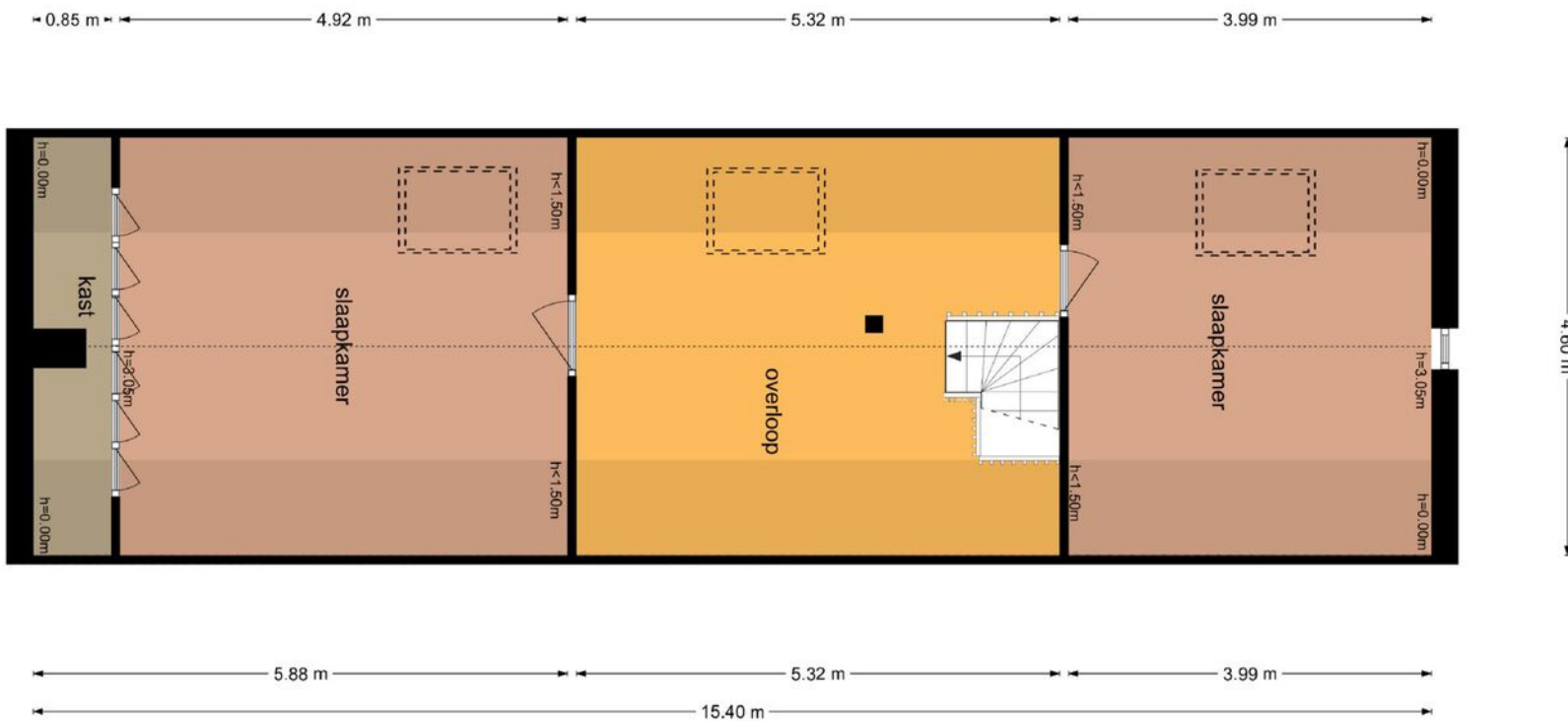
Achthoven 31 - Lexmond
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© wvw/advocaten.nl

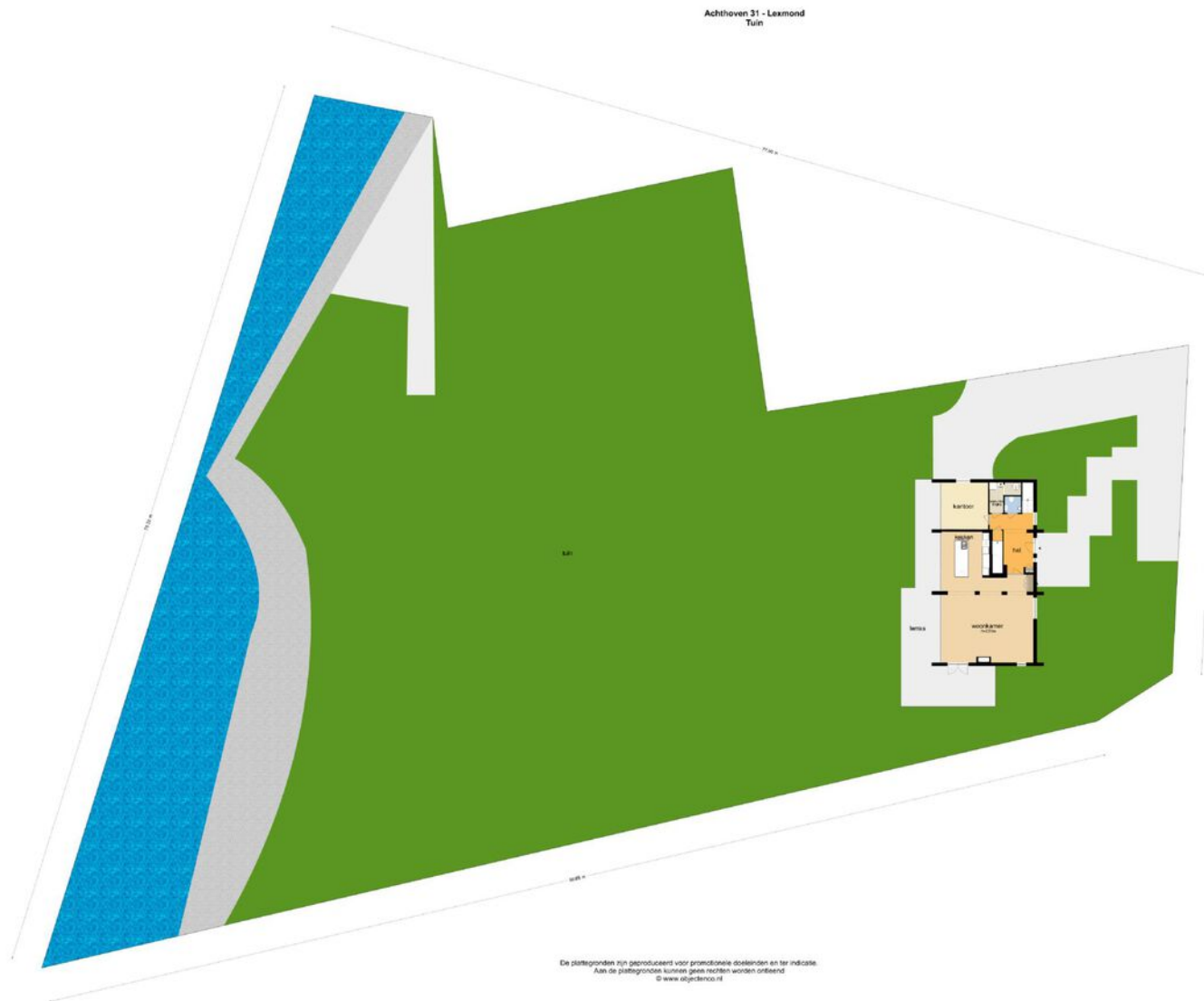
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

Achthoven 31 - Lexmond
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.abiactroo.nl

PLATTEGROND PERCEEL



KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP ZEIST

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ zeist@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL