

WONEN IN LEKKERKERK



Opperduit 272-a (2941 AN) LEKKERKERK
Bieden vanaf: € 995.000,- k.k.

 **Arnoud de Jong**
Makelaardij



THUIS IN HUIS

WEBSITE

Alle informatie over deze woning is voor u gebundeld in de brochure die u nu vasthoudt. Overzichtelijk en compleet. Zodat u – na de bezichtiging – op uw gemak alle details nog eens kunt doornemen. We bieden u echter meer!

Past de huidige bank in de woning? Hoe ziet de woonkamer eruit met een andere indeling? Op onze website vindt u, onder het kopje 'media' bij de woning, 3D plattegronden. Start met variëren van meubels en indeling!

Op onze website vindt u het complete aanbod. Niet iedere verkoper kiest voor publicatie op Funda.nl of een bord in de tuin. Een korte omschrijving of volledige presentatie van deze woningen vindt u wel op Arnoudejongmakelaardij.nl

LIKE ONS EN MIS NIETS

Volgers van onze Facebook-pagina zijn snel op de hoogte. We posten sneakreviews van woningen die nieuw in de verkoop komen en nieuws uit de branche. Interessant voor huizenzoekers en huiseigenaren. Bovendien delen we foto's van de mooie omgeving van de Krimpenerwaard en interieurplaatjes ter inspiratie!

WELKOM!

Achter deze voordeur gaat een woonwereld voor u open. De stap naar binnen maakt u samen met een van de experts van Arnoud de Jong Makelaardij. We kijken graag met u mee naar wat deze woning te bieden heeft. Zijn uw woonwensen binnen de muren te realiseren?

Het persoonlijke contact met huizenzoekers vinden we een van de mooiste dingen in ons vak. Van Arnoud de Jong Makelaardij mag u een deskundige en creatieve blik verwachten. En bovenal een eerlijk en echt advies.

Zullen we de deur maar opendoen?

Arnoud de Jong



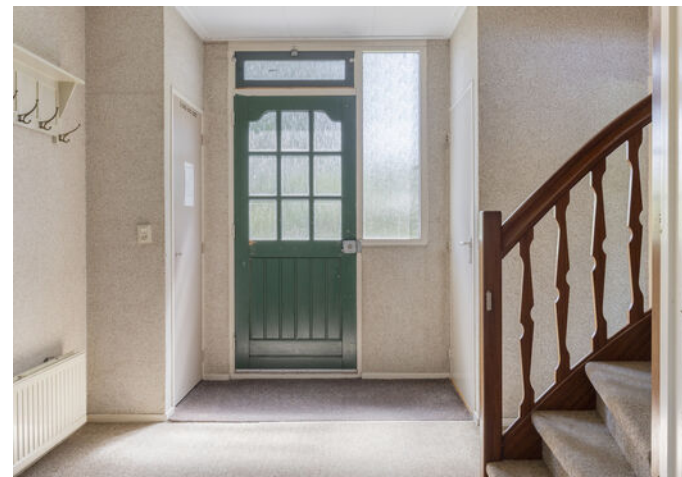
KENMERKEN WONING



VRIJSTAANDE WONING

Woonoppervlakte (woning)	circa 187 m ²
Kamers	8
Slaapkamers	6
bouwjaar woonhuis	1989
Energielabel	D
Perceeloppervlakte (kadastraal)	circa. 21.000 m ²
Oppervlakte stal	circa 320 m ²

WELKOM AAN DE OPPERDUIT 272-a



RUIM
WOONHUIS

BOERDERIJWONING MET STALTE LEKKERKERK

BIEDEN VANAF € 995.000,- K.K.

LANDELIJK GELEGEN WOONHUIS (BOERDERIJWONING) MET STAL EN CIRCA 1,9 HECTARE GRASLAND, GELEGEN AAN DE OPPERDUIT 272-A TE LEKKERKERK!

Namens de Provincie Zuid-Holland bieden wij deze landelijk gelegen boerderijwoning (met nog een agrarische bestemming) met stal, erf, tuin, overige verhardingen en circa 1,9 hectare grasland aan. Hiermee heeft het geheel een totale (kadastrale) oppervlakte van 2,1 ha. Het object is gelegen aan de Opperduit 272 a te Lekkerkerk, in het buitengebied van de gemeente Krimpenerwaard.

De boerderijwoning is gebouwd omstreeks 1989 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 187 m². Het woonhuis vormt samen met de bijbehorende stal, met een oppervlakte van circa 320 m², het centrale gedeelte van het erf. De stal biedt ruime gebruiksmogelijkheden voor bijvoorbeeld het houden van hobbydieren, kleinschalig agrarisch gebruik of opslag.

Het geheel is ontsloten op de Opperduit (openbare weg) en geniet een vrije ligging in het karakteristieke Krimpenerwaardse polderlandschap. Door de combinatie van woonruimte, stalruimte, erf en omliggende gronden is sprake van een compleet landelijk object met veel ruimte rondom de woning.

LIGGING

Het geheel is gelegen aan de Opperduit. De ligging combineert landelijk wonen met een goede bereikbaarheid van de dorpskern van Lekkerkerk.

In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk agrarische gronden, verspreide (woon) bebouwing en dijkwoningen. De locatie biedt ruimte, privacy en uitzicht over het omliggende polderlandschap, terwijl dagelijkse voorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn.

MOGELIJKHEDEN, BESTEMMING OF FUNCTIE

Het perceel kent in het omgevingsplan / bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde - Archeologie 1' met de aanduiding 'bouwvlak'. Voor gedetailleerde informatie over het vigerende bestemmings- of omgevingsplan verwijzen wij u naar (de website van) de gemeente Krimpenerwaard en het Omgevingsloket.nl

Indien u een andere bestemming wenst te geven aan dit perceel dan dient dit verzoek geheel voor eigen rekening en risico zelf (na de aankoop) te doen bij de gemeente Krimpenerwaard.

Bent u particulier koper en wenst u een bancaire financiering? Informeer dan goed bij uw financieel adviseur of uw bank wenst te financieren met de huidige agrarische bestemming. Veel grootbanken zijn daar namelijk terughoudend in.

ERFDIENSTBAARHEID

Op perceel C 11141 (de stoep) is sprake van een recht van overpad. Op dit gedeelte rust een erfdienstbaarheid ten behoeve van de omliggende woningen. Dit houdt in dat deze gerechtigd zijn om gebruik te maken van de stoep (op-, en afrit) om van en naar hun eigen (woon) perceel te komen en te gaan. Bij verkoop dient koper ermee bekend te zijn dat dit recht van overpad op het perceel rust en dat het gebruik van dit gedeelte van het perceel moet worden geduld. De notariële akte(n) die hier naar verwijzen zijn beschikbaar en in te zien via het zogenaamde Move account.

KADASTRAAL

In de verkoop zijn de navolgende kadastrale percelen begrepen:

- gemeente Lekkerkerk;
- sectie C;
- nummers: 1504, 1510, 8165, 9375, 11061, 11062, 11130, 11141, 11143;
- oppervlakte: de totale oppervlakte bedraagt 02.10.00 ha.

Voor betreffende gemelde percelen. Gemeente Lekkerkerk, sectie C. nummers 1510, 8165, 9375, 11061, 11062 en 11143 is ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers de aantekeningen gesteld: "Kennisgeving, vordering, bevel, of beschikking, Wet Bodembescherming. Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland. Afkomstig uit stukken Hyp4 58381/192 ingeschreven op 04-06-2010.

MOVE ACCOUNT

Door aanmelding (met uw NAW gegevens en emailadres) bij Arnoud de Jong Makelaardij (tel. 0180-684555 | email: francien@arnouddejongmakelaardij.nl) kunt u toegang krijgen tot de digitale omgeving waarin alle relevante verkoopdocumentatie beschikbaar is, waaronder diverse (bodem / asbest) onderzoeken, een biedings-, voorwaardenformulier en de concept koopovereenkomst.

Tevens dient u via deze digitale omgeving (Move) uw bieding uitbrengen.

VERKOOPPROCEDURE & KIJKDAGEN

De verkoop is op 12 mei 2026 aangekondigd via Arnoud de Jong Makelaardij, Funda en Biedboek.nl. Vanaf 12 mei 2026 kunnen geïnteresseerden via het zogenaamde move account een bieding uitbrengen. De sluitingstermijn voor het indienen van biedingen is vastgesteld op woensdag 15 juli 2026 om 12:00 uur bij Arnoud de Jong Makelaardij.

Het bezichtigen van het object is mogelijk op basis van vrije inloop op onderstaande data en tijdstippen. U hoeft geen afspraak hiervoor te maken, wel is het aan te bevelen om u voorafgaand aan te melden bij Arnoud de Jong Makelaardij (tel. 0180-684555 | email: om toegang te krijgen tot alle relevante verkoopdocumentatie in het Move account.

Kijkdag 1. | 28 mei 2026

Kijkdag 2. | 11 juni 2026

Beide kijkdagen zijn van 14.00 uur tot 16.00 uur.

BIEDINGSVOORWAARDEN

Biedingen dienen te worden uitgebracht op de wijze zoals door de makelaar wordt voorgeschreven. De bieding dient volledig te zijn en te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het biedingsformulier en de overige beschikbare verkoopdocumentatie.

Verkoper behoudt zich het recht voor om nadere toelichting te vragen op uitgebrachte biedingen en/of de financiële gegoedheid van de bieder. Dit kan onder meer bestaan uit een verzoek om documentatie ter onderbouwing van de financiering.

ONDER VOORBEHOUD VAN GUNNING

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van positief besluit van het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland. Na het verstrijken van de biedingstermijn worden de biedingen beoordeeld, waarbij de hoogste verkoopopbrengst het uitgangspunt vormt. U bieding dient onvoorwaardelijk (en zonder voorbehoud) te zijn.

De verkoper behoudt zich het recht voor om nadere toelichting te vragen op uitgebrachte biedingen en/of de financiële gegoedheid van deieder. Dit kan includeren een verzoek om documentatie ter onderbouwing van de financiering. Een onderzoek naar de koper conform de Wet Bibob maakt onderdeel uit van de verkoopprocedure.

Het voorlopige gunningsvoornemen wordt binnen drie weken na sluitingsdatum schriftelijk medegedeeld aan de beoogde koper. De koop komt tot stand onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de conceptkoopovereenkomst, waarmeeieder bij inschrijving akkoord gaat.

De oplevering / overdracht zal in overleg maar in de periode september / oktober 2026 moeten plaatsvinden via de voorgeschreven notaris (Van Leusen Van den Broek Notarissen).

Het volledige biedings-, en voorwaardenformulier als mede de modelkoopovereenkomst en alle bekende relevante documenten zijn in te zien en beschikbaar staat via het Move account.

ONDERZOEK EN INFORMATIEPLICHT KOPER

Koper wordt nadrukkelijk uitgenodigd om voorafgaand aan het uitbrengen van een bieding zelfstandig onderzoek te doen naar alle voor hem of haar relevante aspecten van het object.

Daarbij kan onder meer worden gedacht aan de bouwkundige staat van het woonhuis en de stal, de bestemming en gebruiksmogelijkheden, de financierbaarheid van het object, de bodemkwaliteit, eventuele aanwezigheid van asbest, kadastrale grenzen, perceeloppervlakte, vergunningen en publiekrechtelijke beperkingen.

Verkoper en makelaar verstrekken de beschikbare informatie met zorg, maar koper blijft verantwoordelijk voor zijn eigen onderzoeksplicht. De verkoop vindt uitdrukkelijk plaats met het uitgangspunt "as is where is", het geen terug te vinden is in de beschikbaar gestelde modelkoopovereenkomst.

DISCLAIMER

Deze verkoopinformatie is door ons makelaarskantoor, met input van de verkoper met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten, tekeningen en impressies zijn puur indicatief.

Alle opgegeven maten, oppervlakten, inhoud, perceelgegevens, bestemmingsinformatie, tekeningen en overige gegevens zijn indicatief. Koper dient zelf onderzoek te doen naar alle voor hem of haar relevante aspecten.

WOONHUIS



WOONHUIS



MOGELIJKHEID OM
BENEDEN TE
SLAPEN

EERSTE VERDIEPING



VOORZIEN VAN
DAKTERRAS

VOORMALIGE KOESTAL



CIRCA
320 M²

ERFPERCEEL MET BETONVERHARDING



OVERZICHT VANUIT DE LUCHT



LANDELIJKE LIGGING, TOTALE OPPERVLAKTE 2,1 HA. (erf en grasland)

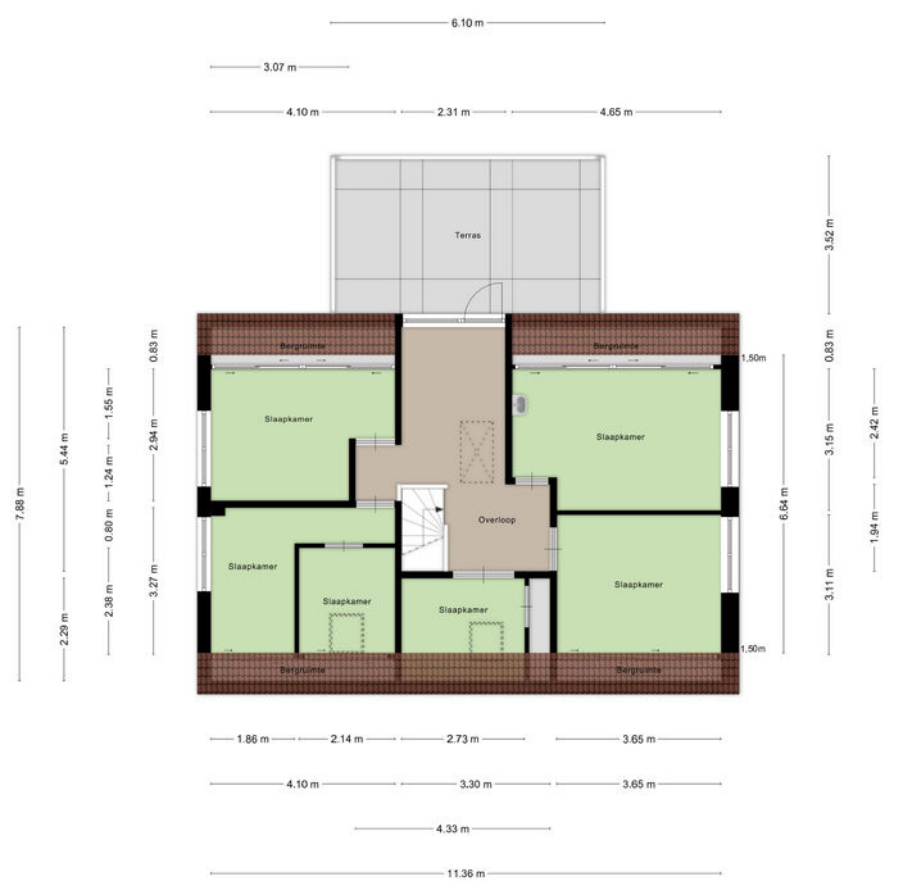
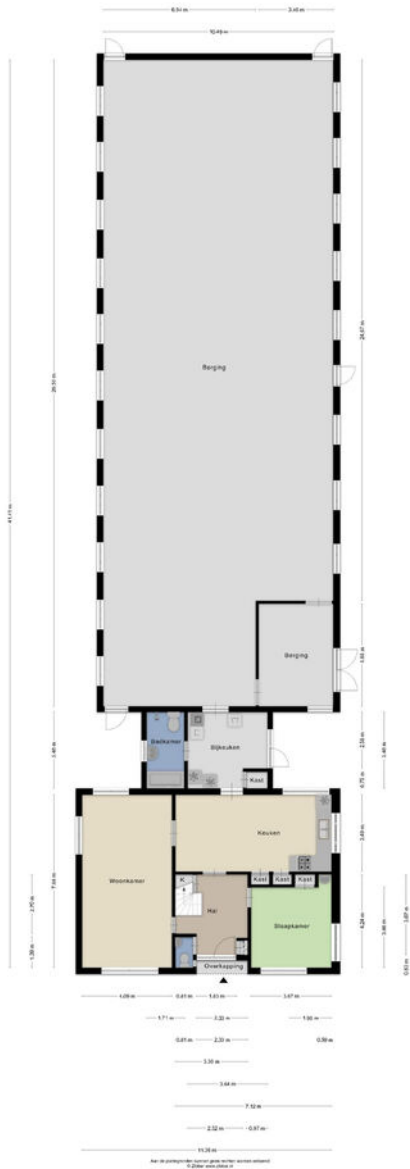


MET CIRCA
1,9 HECTARE
GRASLAND

BIJZONDER WONEN IN DE KRIMPENERWAARD



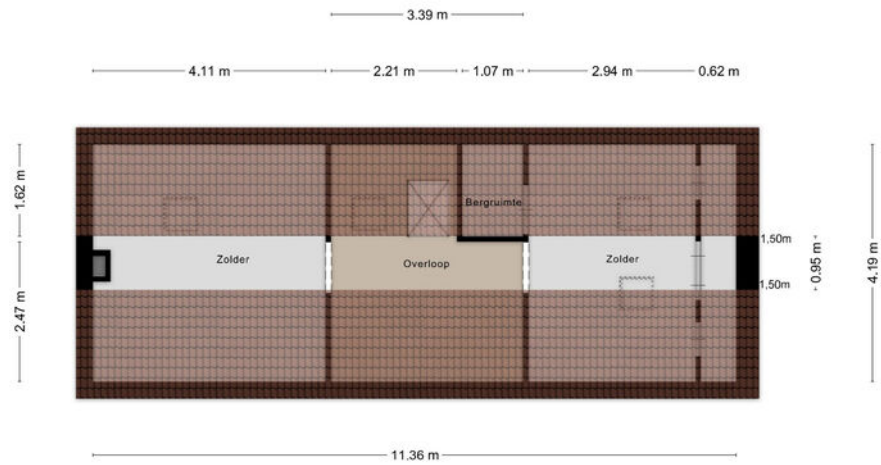
OPPERDUIT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

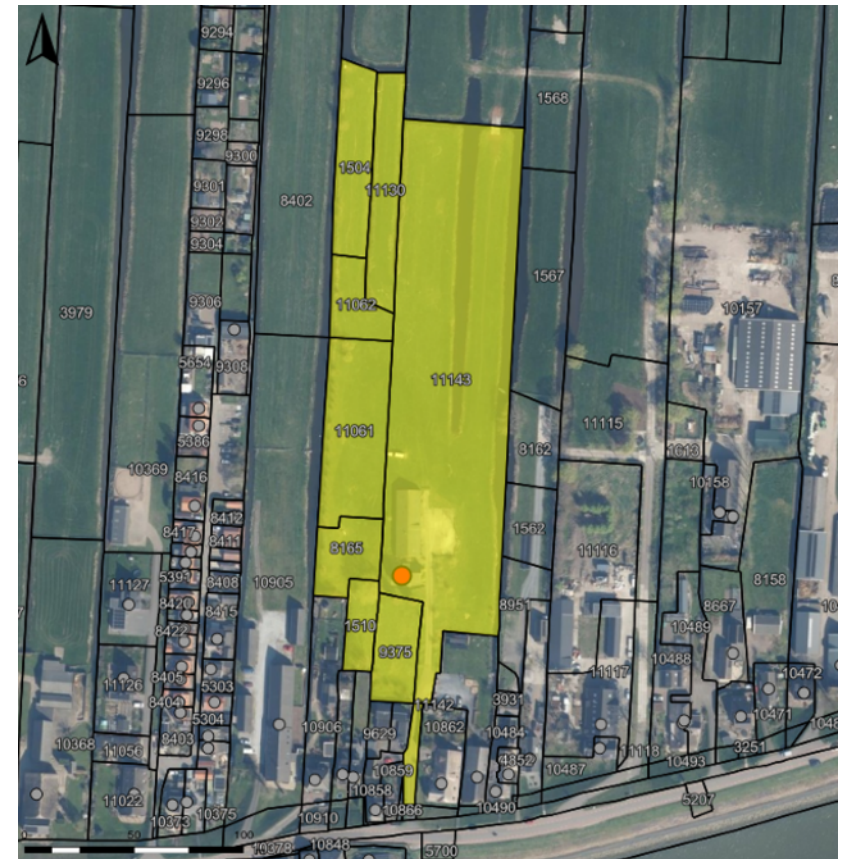
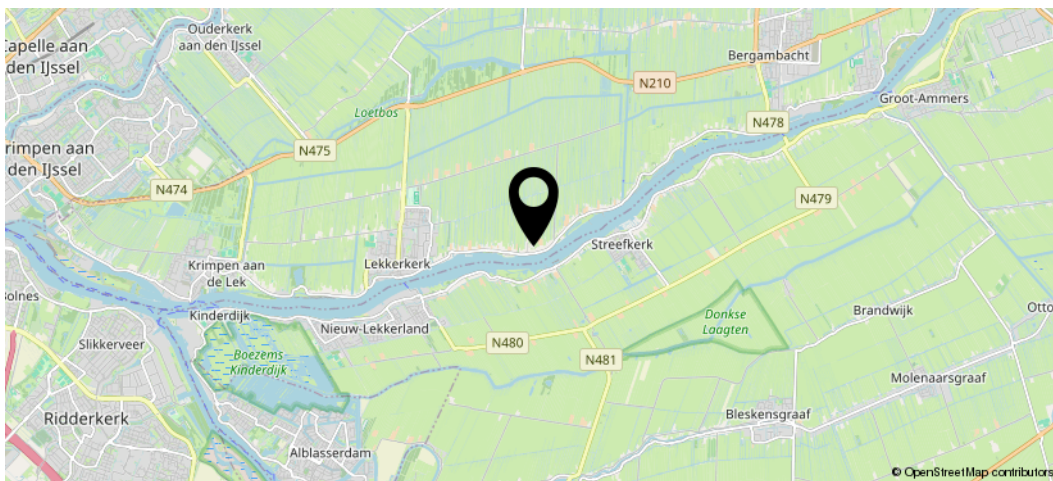
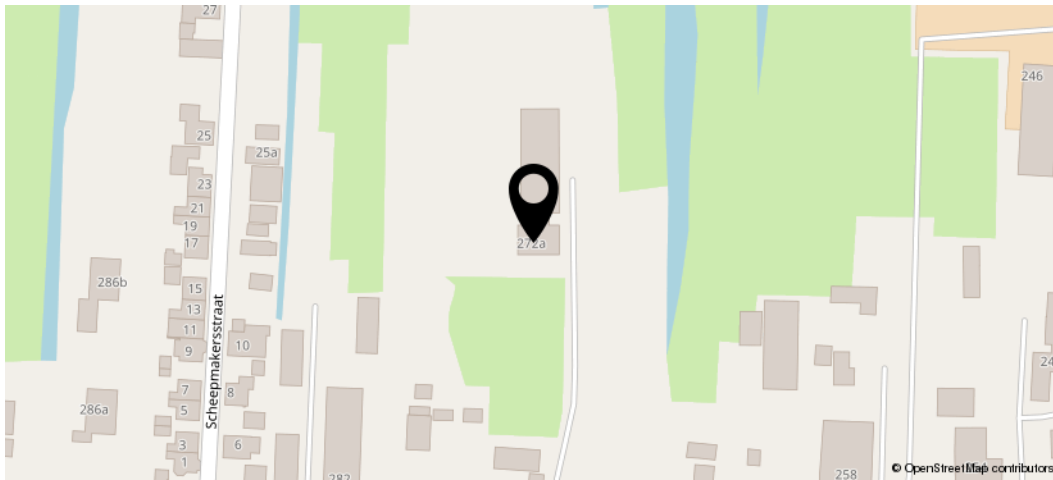
(aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend)



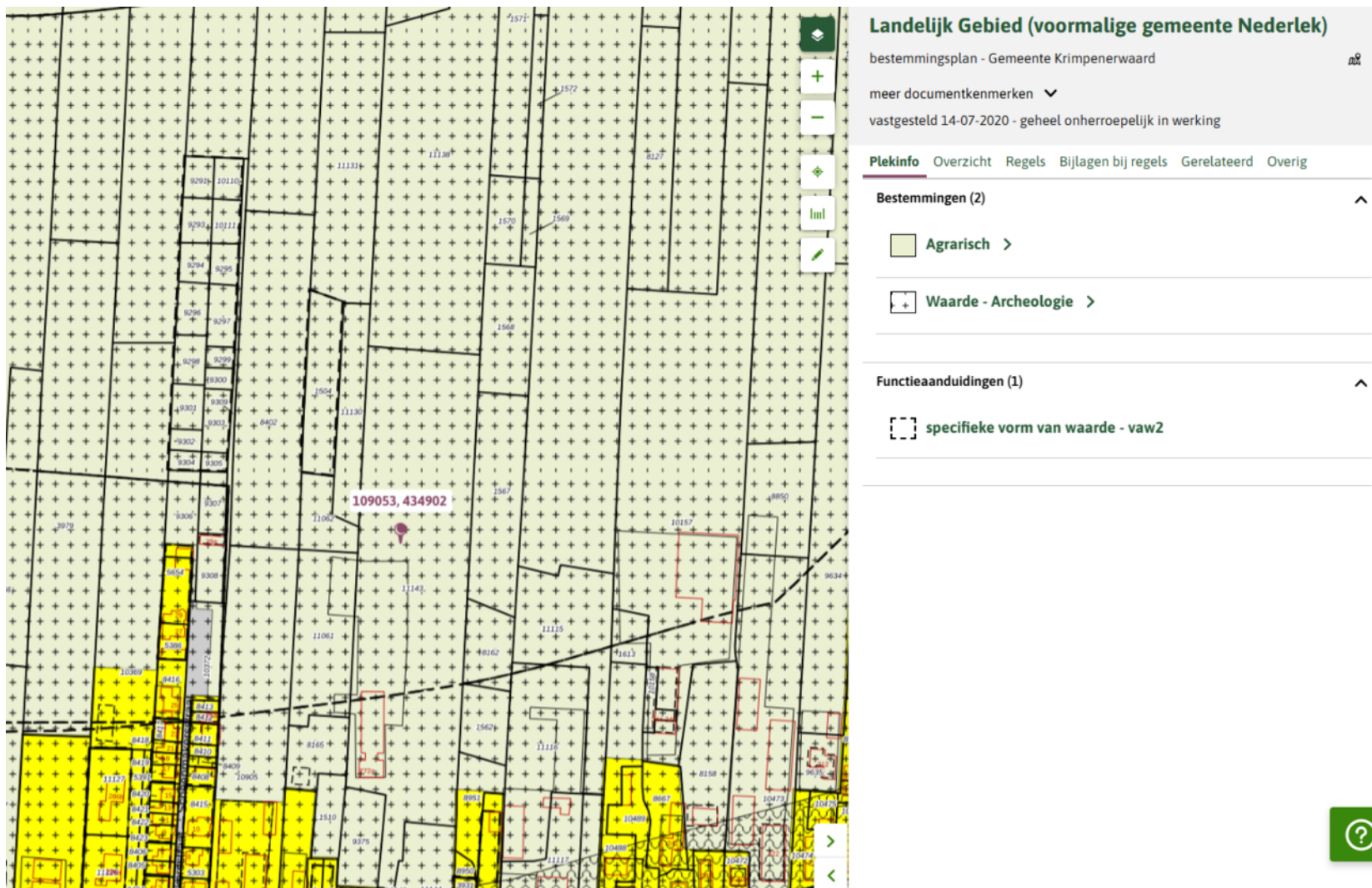
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



LOCATIE EN KADASTRALE KAART



OMGEVINGSPLAN / BESTEMMINGSPLAN





KOFFIE?

Het bezichtigen van een woning geeft veel indrukken om te laten bezinken. We kunnen ons voorstellen dat er later nieuwe vragen opkomen. We horen u graag; telefonisch of met een kop koffie op ons kantoor.

Wij staan u graag te woord!



Arnoud de Jong
NVM Makelaar /
taxateur RMT

Eigenaar Arnoud is sinds 1999 werkzaam in de makelaardij. Als makelaar en taxateur kent hij de Krimpener- en Lopikerwaard op z'n duimpje. Hij vindt het een voorrecht om iemand bij te mogen staan bij een van de grootse aan- of verkopen in het leven!



Occo Postma
NVM Makelaar /
taxateur RMT

Mede venoot van Arnoud de Jong Makelaardij en sinds 1993 werkzaam in de makelaardij. Met al meer dan 25 jaar ervaring kent hij de regio als geen ander. Mens gericht en vol passie voor het makelaarsvak begeleidt hij verkopers en kopers graag bij het aan- of verkopen!



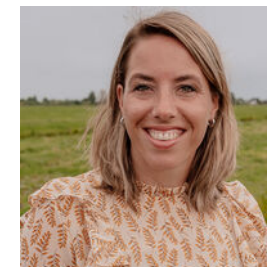
Erik Timmermans
ARMT/KRMT i.o

Zeer actief en gedreven om alles goed te laten verlopen. Net als in de sporten die hij beoefent gaat hij altijd voor het maximale resultaat. Met zijn frisse blik en positieve instelling is hij een aanwinst binnen ons kantoor!



Bianca Verstoep
Commerciële
binnendienst

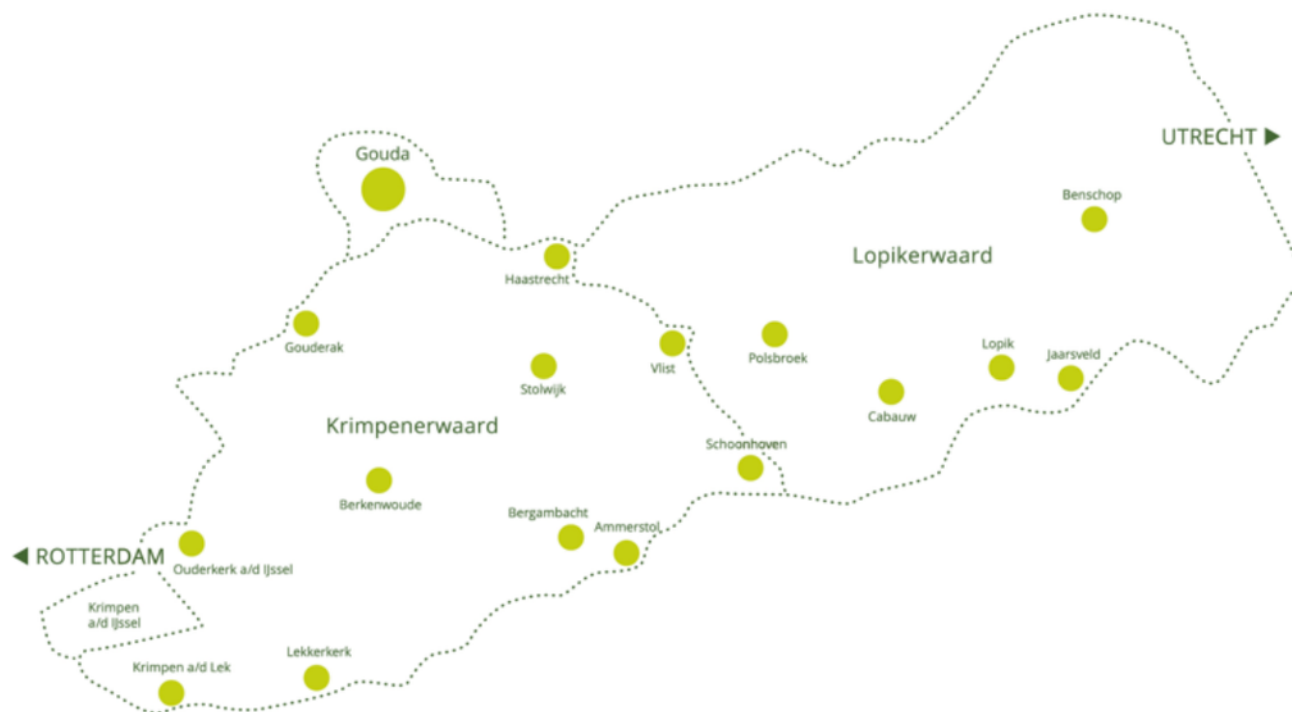
Zorgt ervoor dat onze binnendienst op rolletjes loopt. Van het maken van de eerste afspraak tot het aanmelden van de woning en het doorgeven van bezichtigingen, alles wordt met enthousiasme en kennis van zaken behandeld.



**Francien de Jong -
Lammerts**
Administratief
medewerker

Francien vervult de administratieve rol binnen het kantoor. Niet alleen het opmaken van de facturen, maar de hele inrichting van de financiële administratie neemt ze op zich. Daarnaast houdt zij zich bezig met bedrijfsmatig vastgoed.

THUIS IN DE REGIO



Arnoud de Jong Makelaardij B.V.

Nijverheidsweg 49
2821 AT Stolwijk
info@arnoudejongmakelaardij.nl
www.arnoudejongmakelaardij.nl
Tel. 0180 - 68 45 55

Openingstijden kantoor

Maandag t/m vrijdag 8.00 tot 17.30 uur
Zaterdag op afspraak

Telefonisch bereikbaar

Maandag t/m vrijdag 8.00 tot 17.30 uur

Ook buiten kantoortijden verzorgen wij afspraken en zijn wij telefonisch bereikbaar.



Ons kantoor is aangesloten bij:

