

Te koop



Lakerveld 97

Lexmond

Vraagprijs: € 750.000,-- k.k.



Hof  stede
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



Omschrijving

Droomt u van vrij wonen, volop ruimte én de mogelijkheid om wonen en werken te combineren? Dan is deze vrijstaande woning in het buitengebied van Lexmond precies wat u zoekt! Gelegen op een royaal perceel van ruim 8.000 m² biedt deze plek rust, vrijheid en talloze mogelijkheden. Op het erf bevinden zich meerdere bijgebouwen met een totale oppervlakte van ruim 100 m². Daarmee is dit object uitermate geschikt voor bijv. een zzp'er die behoefte heeft aan opslag, werkruimte of een combinatie van wonen en ondernemen aan huis.

De woning, gebouwd in 1921, beschikt over circa 144 m² woonoppervlakte en een praktische indeling met onder andere zes slaapkamers (met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen) en een aangebouwde serre. In deze woning lijkt de tijd op sommige punten stil te hebben gestaan. Het interieur is gedateerd en vraagt om een eigentijdse aanpak, terwijl ook op het gebied van duurzaamheid nog veel winst te behalen valt. Het geheel vormt echter een uitstekende basis voor wie graag zijn eigen woonwensen realiseert. Het is een unieke kans om een landelijke plek volledig naar eigen smaak en inzicht te transformeren. De ligging is ideaal: landelijk en vrij, maar toch verrassend centraal. Het gezellige dorp Lexmond ligt op circa 2,5 kilometer afstand en via de nabijgelegen A27 zijn steden als Utrecht, Gorinchem en Breda uitstekend bereikbaar.



Kenmerken

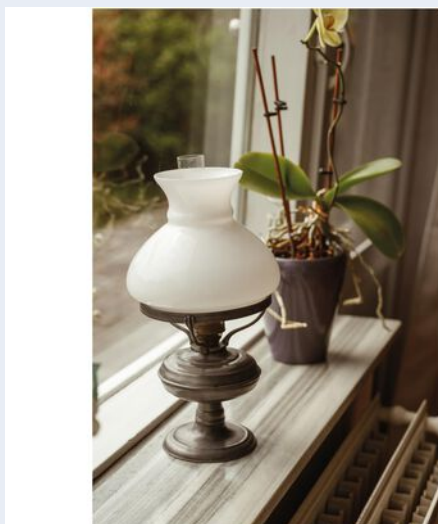
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Perceeloppervlakte	circa 8.040 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1921
Ligging	open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Voorzieningen	dakraam, rookkanaal
Energielabel	E

Indeling

De woning beschikt over een praktische indeling met volop ruimte. Vanuit de hal op de begane grond zijn de woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de verdieping bereikbaar. Onder de trap bevindt zich een handige provisiekelder. De woonkamer ligt aan de linkerzijde van de woning en heeft mooi uitzicht op de landelijke weg aan de voorzijde en de grote zijtuin. Vanuit de woonkamer is toegang tot de dichte keuken aan de achterzijde, welke is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Vanuit de keuken is een loopdeur naar de serre. Daarnaast is de woning ook geschikt om gelijkvloers te bewonen: er zijn namelijk twee goede slaapkamers op de begane grond aanwezig, beide beschikken over een vaste kast. Tevens is er een badkamer welke is uitgerust met een douche, wastafel en een toilet.

Op de verdieping geeft de overloop toegang tot vier slaapkamers, met een oppervlakte van circa 22 m², 8 m² en 2x 7 m². Daarnaast is er nog een vijfde, kleinere kamer. Vanuit deze kamer is via een luik de vliering bereikbaar. De vliering is toegankelijk met een losse trap.







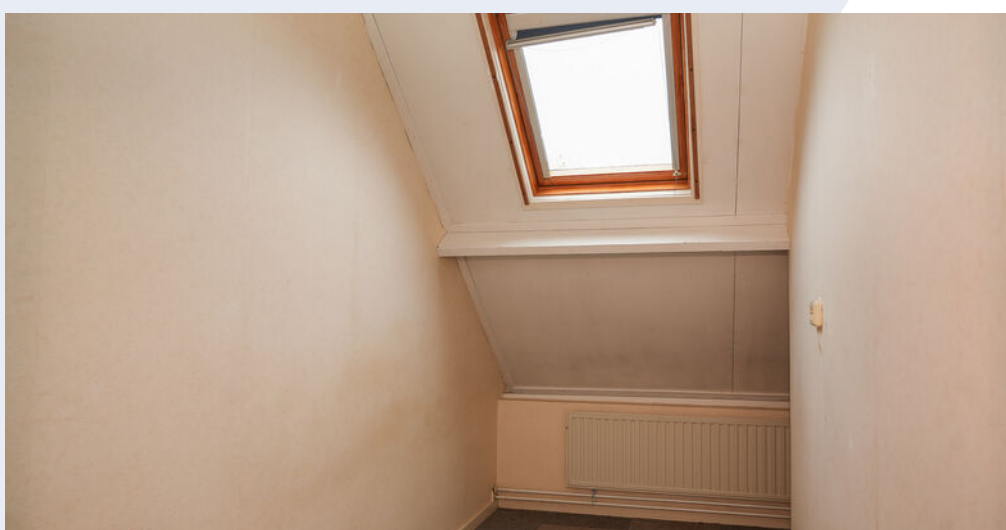












De buitenruimte vormt één van de absolute pluspunten van dit object. Rondom de woning ligt een ruime tuin met voornamelijk gazon, afgewisseld met groenblijvende beplanting en diverse struiken, waardoor u hier het hele jaar door geniet van een groene en vrije woonomgeving. Of u nu op zoek bent naar rust, ruimte voor kinderen om te spelen of een heerlijke plek om buiten te leven: hier is het allemaal aanwezig.

Aangrenzend bevindt zich circa 5.500 m² grasland met agrarische bestemming. Dit biedt volop mogelijkheden voor het houden van dieren, een hobbyweide, moestuin of andere invullingen passend bij het landelijke wonen.

Ook aan praktische ruimte is geen gebrek: De stenen garage, bereikbaar via de serre, biedt plaats aan één auto en beschikt bovendien over een handige vliering voor extra opslagruimte. Daarnaast is er een tweede royale stenen garage aanwezig met ruimte om maar liefst vier auto's te stallen. Ideaal voor de ZZP'er, hobbyist of bijvoorbeeld een autoliefhebber die behoefte heeft aan extra werk-/ of stallingsruimte. Met een totale oppervlakte aan schuren van ruim 100 m² zijn er tal van mogelijkheden.















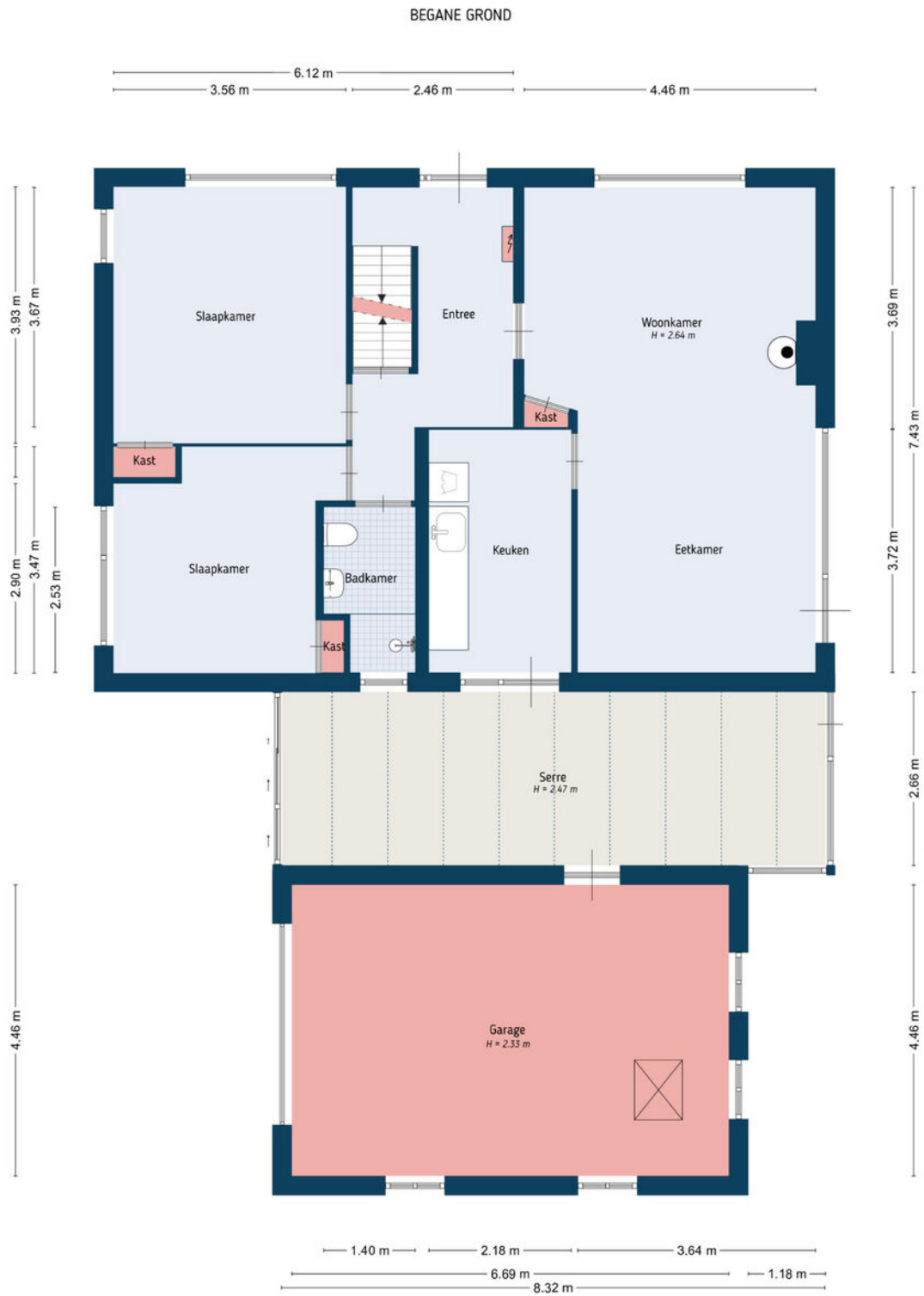








Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

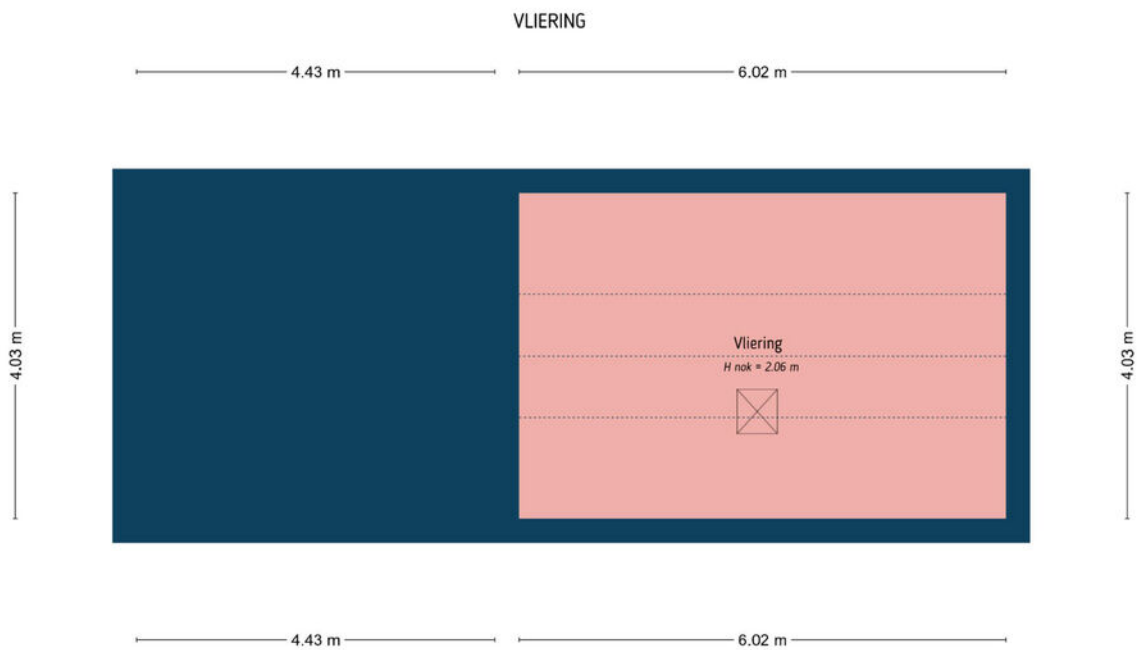
Indeling

EERSTE VERDIEPING



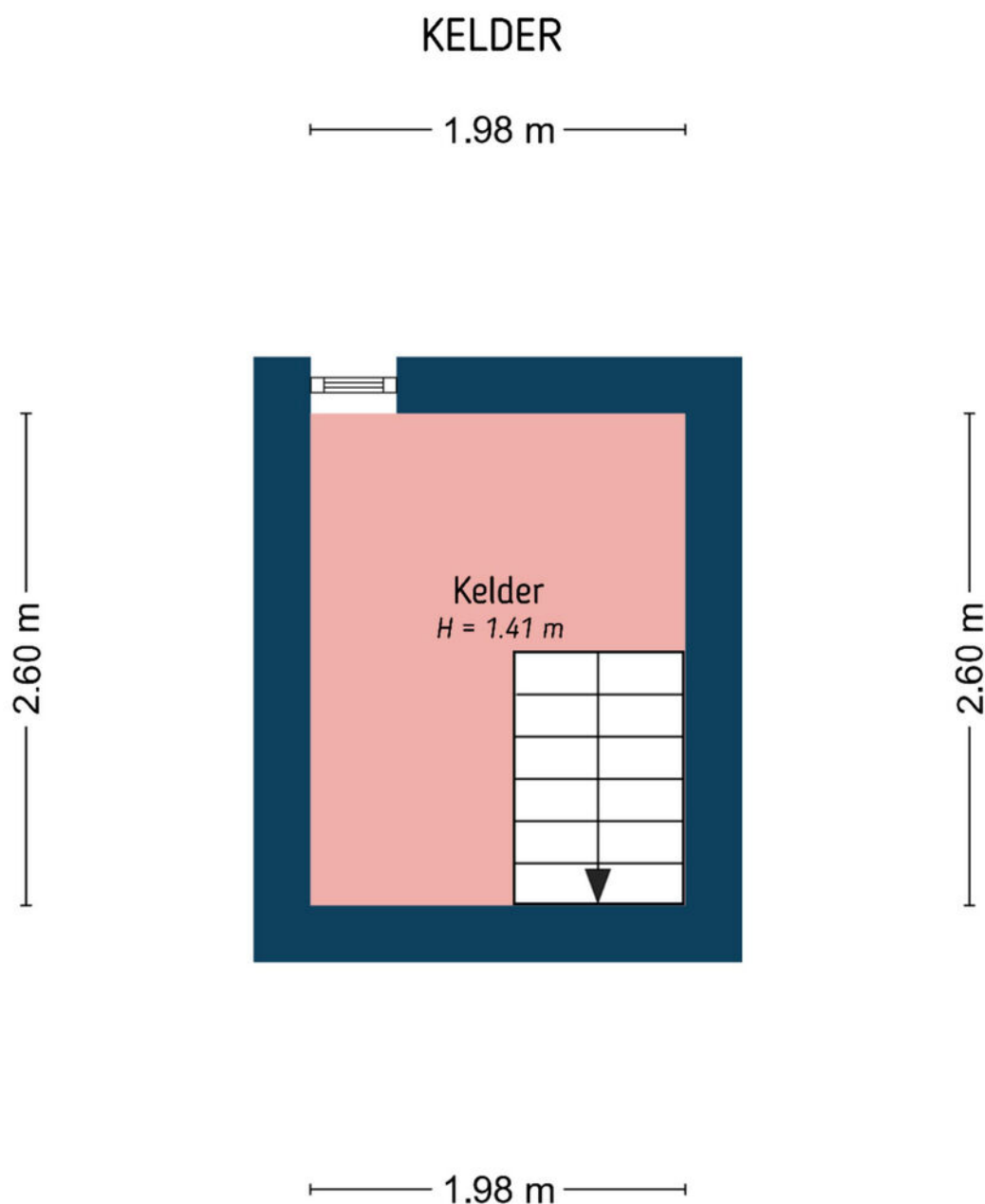
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
 © maltipo.nl

Indeling



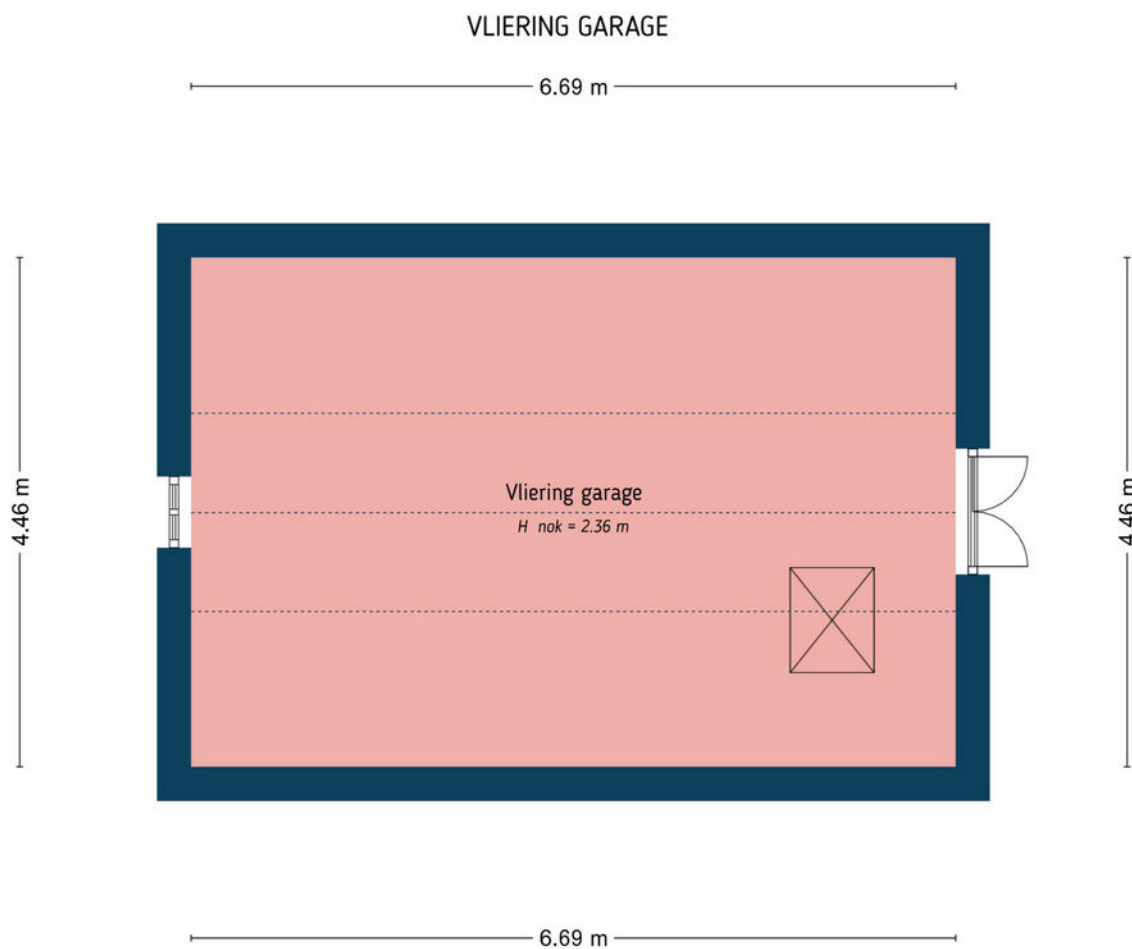
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



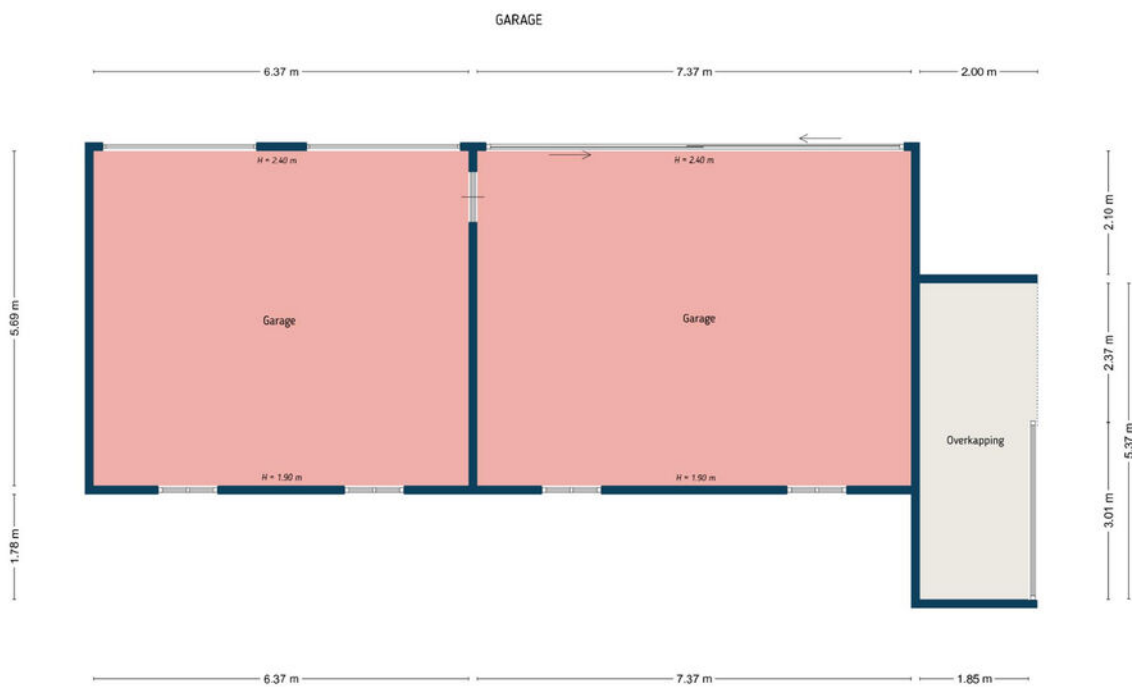
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Indeling




De plattegronden zijn door Makigo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© makigo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2100</p> <p>Kadastrale gemeente Zederik Sectie B Perceel 283</p> <p>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.</p>	
---	--	---

*Deze kaart is niet op schaal

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

De woning wordt verkocht waarbij de volgende aanvullende clausule in de koopakte zal worden opgenomen:

Ouderdomsclausule "as is, where is"

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/bouwvergunningen/bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomsten koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet; deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, dat de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging om nadere informatie in te winnen, de woning te bezichtigen en/of een bod uit te brengen. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgesteld door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%; hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 555.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar; voor woningen die geen hoofdverblijf zijn: 8% en voor niet-woningen: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden voornoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie:

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwqualiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de afwezigheid van gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit, ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, en wanneer een afschrift hiervan aan de koper wordt overhandigd, en wanneer deze gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, de ontbindende voorwaarden en de roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft, aan ons doorgeeft, ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



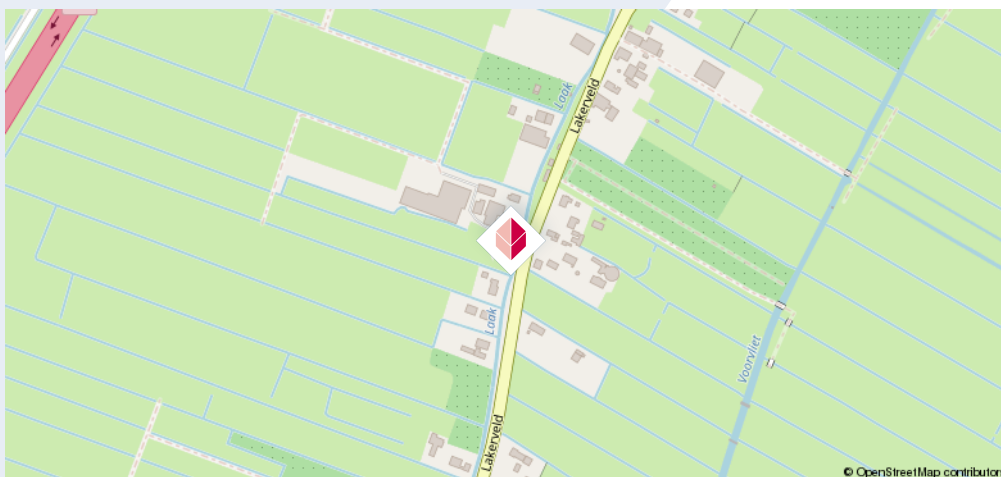


Wonen in Lexmond

Lexmond is een dorp met karakter en heeft een actief verenigingsleven. Naast de diverse sport- en hobbyverenigingen wordt jaarlijks de befaamde “Potlooienparty” gehouden. Ook is er de regionale feestweek die om de 5 jaar plaatsvindt, waarbij de straten van het dorp thematisch worden versierd en er activiteiten in het dorp worden georganiseerd.

In het dorpscentrum zijn de dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt te vinden, maar ook de stad Vianen is op 5 autominuten gelegen. Met de ligging nabij de A27 zijn grote steden zoals Utrecht, Rotterdam en Amsterdam tevens goed bereikbaar.

Zodra je het dorp verlaat is zichtbaar hoe mooi ‘het Groene Hart’ is. Met diverse wandel- en fietsroutes in de nabijgelegen polder en het prachtige natuurgebied Zouweboezem is er voor de natuurliefhebber genoeg te beleven!





Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

Hofstede Makelaardij Meerkerk

Tolstraat 28 A

4231 BC Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ meerkerk@hofstedemakelaardij.nl

hofstedemakelaardij.nl