

# Lekdijk 234

Nieuw-Lekkerland



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS



## Kenmerken



Bouwjaar  
**1912**



Woonoppervlakte  
**202 m<sup>2</sup>**



Inhoud  
**895 m<sup>3</sup>**



VvE  
**€ 63,- per maand**



Energielabel  
**A+**



Woonlagen  
**3**



## Uniek object!

Achter de imposante gevel van dit beeldbepalende object schuilt een verrassend ruim en bijzonder appartementsrecht dat u van buiten nooit zou vermoeden. Vol karakter, sfeer en authentieke details wordt u hierbinnen direct verrast door de unieke indeling met speelse niveaus en diverse trappen die het pand een eigenzinnige charme geven. Elke ruimte ademt karakteristiekheid en vertelt zijn eigen verhaal. En dan de absolute kers op de taart; de fantastische tuin! Een heerlijke, groene tuin waar het zeker genieten is en dit gecombineerd met een uitzonderlijke grote garage, die zo luxe en compleet is uitgevoerd dat u er bijna zou kunnen wonen. Dit is zo'n plek die niet volledig te omschrijven is, maar echt moet worden ervaren. Kom kijken, laat u verrassen, want verliefd worden ligt hier gegarandeerd op de loer!



Aantal slaapkamers  
**4**



Type CV ketel  
**Nefit**



Externe bergruimte  
**55 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2024**



## Welkom

Dit karakteristieke pand kent een rijke historie, waarvan de oorsprong vermoedelijk teruggaat tot circa 1870. Destijds was hier een boerderij gevestigd en als bijzonder detail is er nog altijd de originele grote kluis uit die tijd aanwezig, welke in authentieke staat bewaard is gebleven. In de jaren daarna zijn er verschillende bestemmingen geweest, waaronder een fietswinkel. Verder hebben er ook diverse uitbreidingen plaatsgevonden en nu is het pand getransformeerd met drie appartementen.

Dit appartement combineert historische charme met hedendaags wooncomfort en beschikt over een gunstig energielabel A+, mede dankzij de goede isolatie en de aanwezigheid van maar liefst 29 zonnepanelen.

### ENTREE

Via de naastgelegen afrit komt u met de fiets of de auto bij uw garage. Maar zegt u het zelf; de voordeur nodigt u toch uit om daar uw ware entree te maken?

### HAL

De imposante hal zet direct de toon voor de rest van de woning en laat vanaf het eerste moment zien hoe bijzonder dit is. De prachtige marmeren vloer, het indrukwekkend hoge plafond en de fraaie ornamenten en versieringen aan het plafond zorgen voor een stijlvolle en statige ontvangst. Neem vooral de tijd om alles rustig in u op te nemen, want hier ervaart u de grandeur en karakteristieke sfeer die de gehele woning kenmerkt.

Vanuit de hal bereikt u aan de rechterzijde de woonkamer, terwijl aan de linkerkant de eetkamer is gelegen. Recht voor u bevindt zich een riante inloopkast.

Maatvoering: Circa 7 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Marmeren vloertegels

Wandafwerking: Lambrisering / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





## Heerlijke woonkamer



Aan de voorzijde is deze woonkamer en laat uw hart maar spreken. Hier wilt u uw gasten toch uitnodigen? De sierlijke kolenkachel vormt het middelpunt en de raampartijen zorgen voor een prettig lichtinval. De karakteristieke inbouwkasten naast de ramen versterken het authentieke karakter van de kamer en bieden een fraai samenspel tussen sfeer en functionaliteit.

Maatvoering: Circa 5.14 x 5.09m  
Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Stucwerk  
Plafondafwerking: Stucwerk



## Dineren en koken

### EETKAMER

Deze eetkamer ademt dezelfde stijlvolle sfeer als de woonkamer en vormt een heerlijke ruimte om uitgebreid en in alle stijl te dineren. Ook hier praktische inbouwkasten naast de ramen, overigens een prachtig detail is het originele schuifraam dat nog behouden is gebleven. De aanwezige schouw voegt een vleugje huiselijkheid toe en maakt deze bijzonder gezellige kamer een ruimte om samen te komen met familie en vrienden.

Maatvoering: Circa 5.14 x 5.06m

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Lambrisering / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### KEUKEN

Vanuit de eetkamer komt u in deze fijne keuken. U heeft hier de toiletruimte en de trappen naar de woonkeuken, de eerste verdieping en het onderhuis. Gedeeltelijk is er bergruimte onder het verhoogde gedeelte van de keuken en er is een extra deurtje naar de berging onder de trap.

De woonkeuken is knus ingericht waarbij u heerlijk zicht heeft op de tuin! De eettafel is afgewerkt met hetzelfde materiaal als het aanrechtblad en nodigt u uit om gezellig te ontbijten of even een drankje te drinken. Door de grote dakkapel is hier aanzienlijk meer ruimte ontstaan. De keukeninrichting bestaat uit een hoekopstelling met aan inbouwapparatuur een vijf-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Maatvoering: Circa 21 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet, handwasfonteinje en tuimelraam. Daarnaast is er een inbouwkast achter het toilet.

Maatvoering: Circa 1.27 x 1.18m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / houten delen

Plafondafwerking: Houten delen





## Indeling onderhuis

### HAL

Komt u achterom? Dan stapt u binnen in deze ruime hal waar u ook de meterkast en de kast met de hybride warmtepomp vindt. Verder is er de deur naar de trap naar de keuken en neemt u de traptreden verder het onderhuis in, dan komt u bij de wasruimte en de slaapkamer.

Maatvoering: Circa 9 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### WASRUIMTE

De praktische wasruimte is slim ingedeeld en voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de diepe inbouwkast van circa 0.85 x 2.63m is er volop plek voor voorraad, schoonmaakspullen en wasbenodigheden. Daarbij is er ook een spoelbak aanwezig.

Maatvoering: Circa 2.63 x 1.65m (excl. kast)

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER I

Deze grote slaapkamer is momenteel in gebruik als master bedroom. Tegen de dijk aan is er volop opbergruimte en het unieke detail is de originele kluis welke toegankelijk is vanuit deze kamer. Deze staat in een inloopruijme van circa 2.36 x 1.65m. Verder is er toegang tot de naast gelegen badkamer.

Maatvoering: Circa 16 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Stucwerk / houten delen

Plafondafwerking: Stucwerk

### BADKAMER I

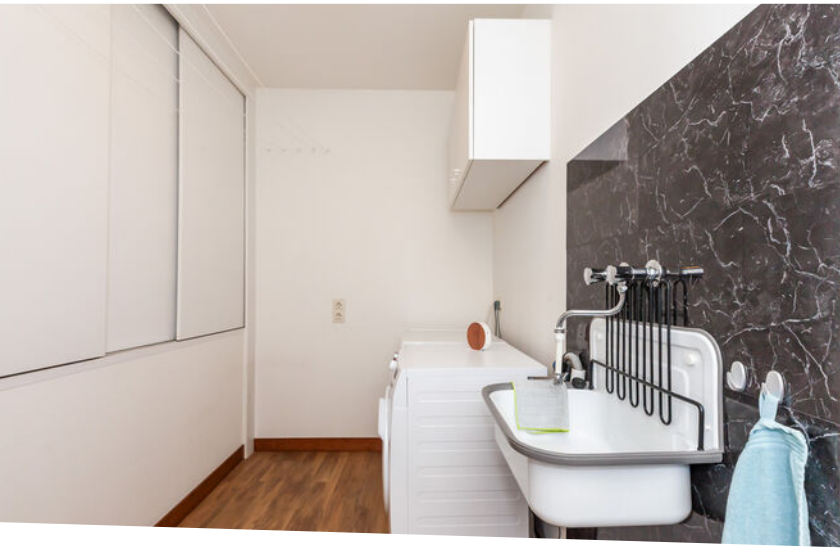
De badkamer is voorzien van een toilet, wastafelmeubel, designradiator en een inlopdouche.

Maatvoering: Circa 3.82 x 1.38m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer te betreden. Daarnaast is er een inbouwkast van circa 0.74 x 0.70m. Een leuk detail bij deze woning is dat ook het deurbeslag origineel is! In elk vertrek is er wel een authentiek detail te vinden.

Maatvoering: Circa 9 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Marmoleum  
 Wandafwerking: Houten delen  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u aan de linkerzijde en voorzien van een riante inbouwkast. Daarnaast is er een klein bergzolder boven de badkamer en is er ook een deur naar de badkamer.

Maatvoering: Circa 11 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Marmoleum  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER III

In het midden aan de voorzijde is deze ruime slaapkamer. Slapen doet u in een heuse bedstee, hoe leuk is dat! Doet u de twee openslaande deuren open, dan komt u op het fraaie balkon.

Maatvoering: Circa 14 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Marmoleum  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER IV

Tot slot deze laatste slaapkamer aan de rechterzijde. Ook hier is een praktische inbouwkast.

Maatvoering: Circa 14 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Marmoleum  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### BADKAMER II

De badkamer is toegankelijk vanuit de overloop en slaapkamer I. Deze is voorzien van een whirlpoolbad met douche, toilet en dubbele wastafel.

Maatvoering: Circa 7 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Betegeld  
 Wandafwerking: Betegeld  
 Plafondafwerking: Kunststof delen





## Algemene informatie

### RONDOM DE WONING

In deze schitterende tuin staat één ding centraal: genieten! De tuin is met zorg aangelegd en biedt een sfeervolle mix van bloemen, planten en struiken. Dit gecombineerd met meerdere gezellige zithoekjes waar u op ieder moment van de dag kunt ontspannen.

Het royale grindpad leidt naar de stijlvolle houten garage, die met recht luxe genoemd mag worden. Met een oppervlakte van circa 55 m<sup>2</sup> en voorzieningen zoals sanitair met douche en toilet, een eenvoudig keukenblok, airconditioning, cv-installatie en een praktische vloering, voelt deze ruimte bijna als een compleet gastenverblijf of zelfstandig huisje. Naast de garage is een ruime overkapping met volop opbergruimte.

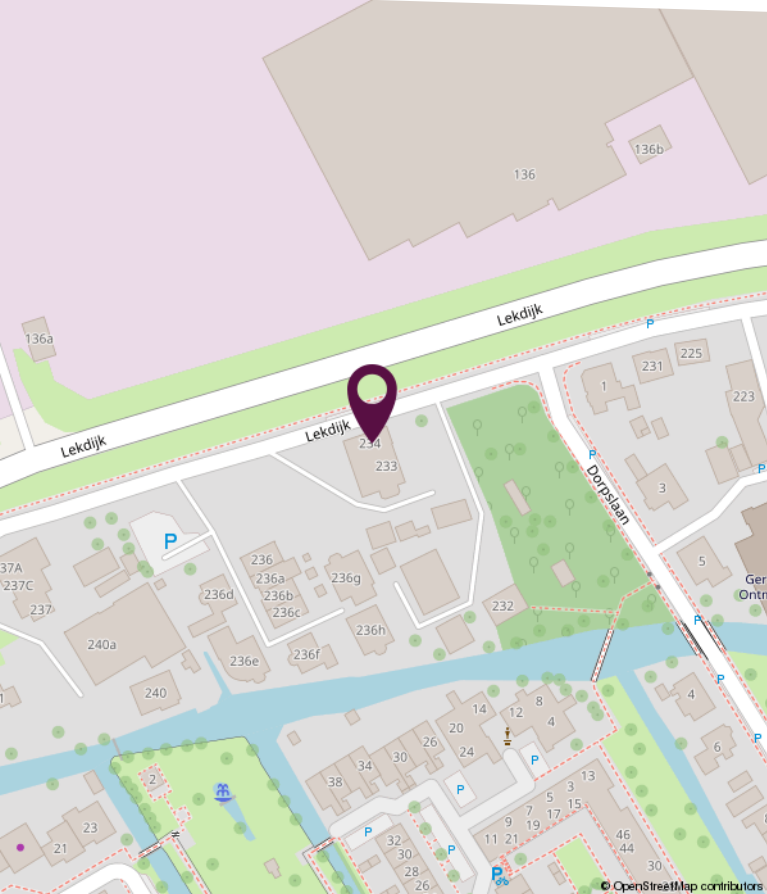
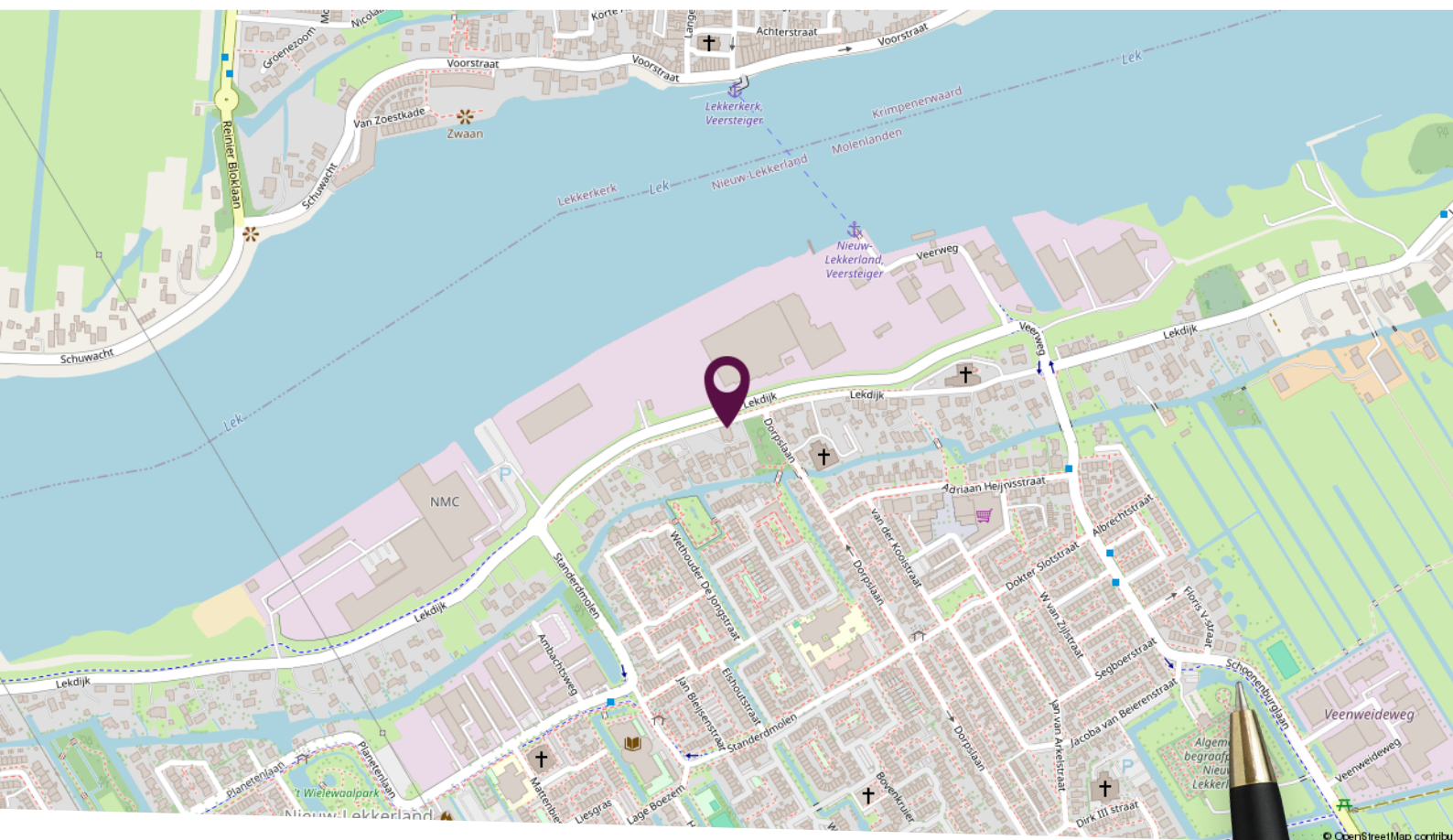
### FUNDERINGSRISICO

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie D of E heeft waardoor een indicatief nader onderzoek nodig is.

Er is een Fase 0 Funderingsonderzoek/QuickScan uitgevoerd.

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

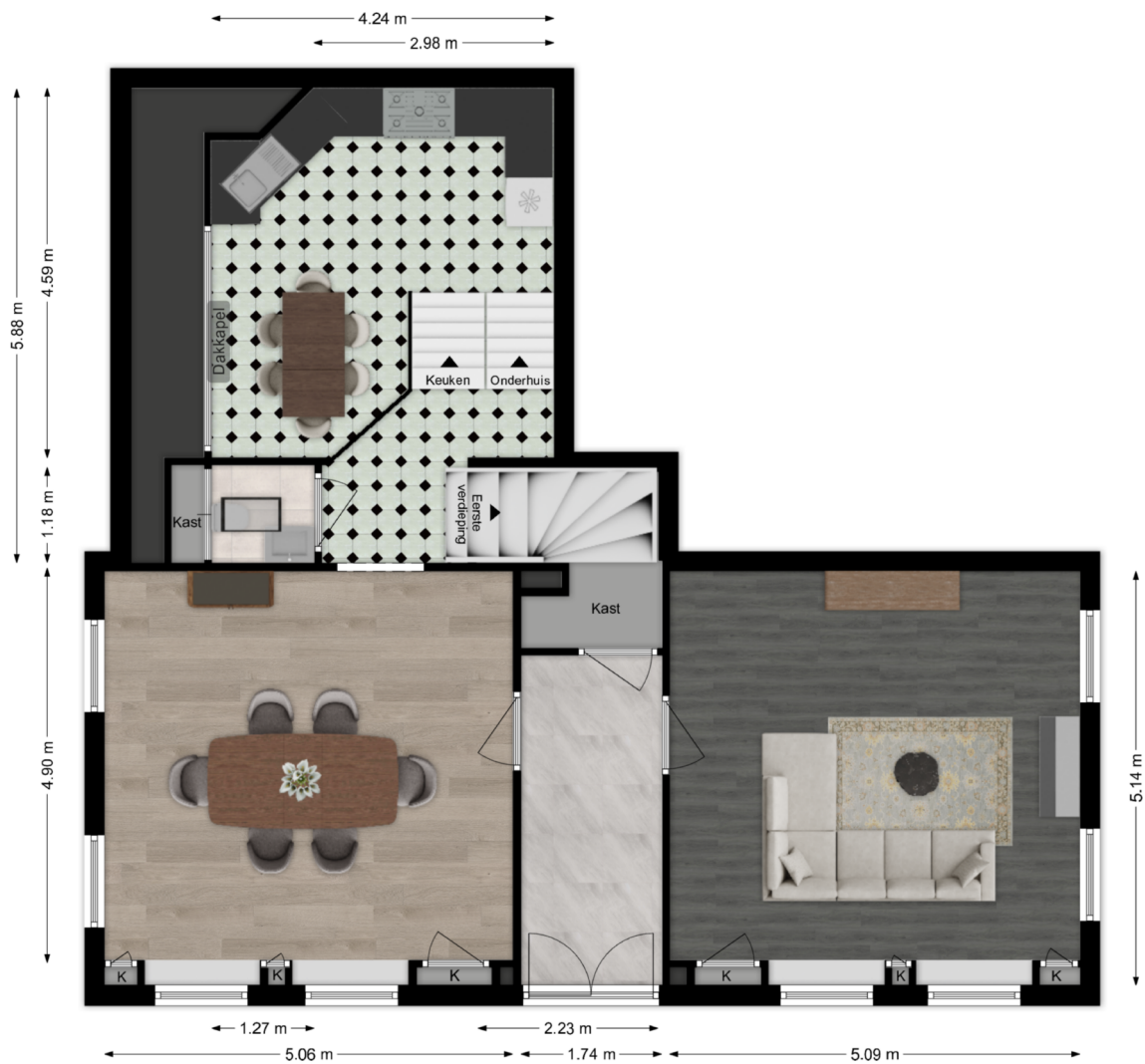




## Locatie op de kaart

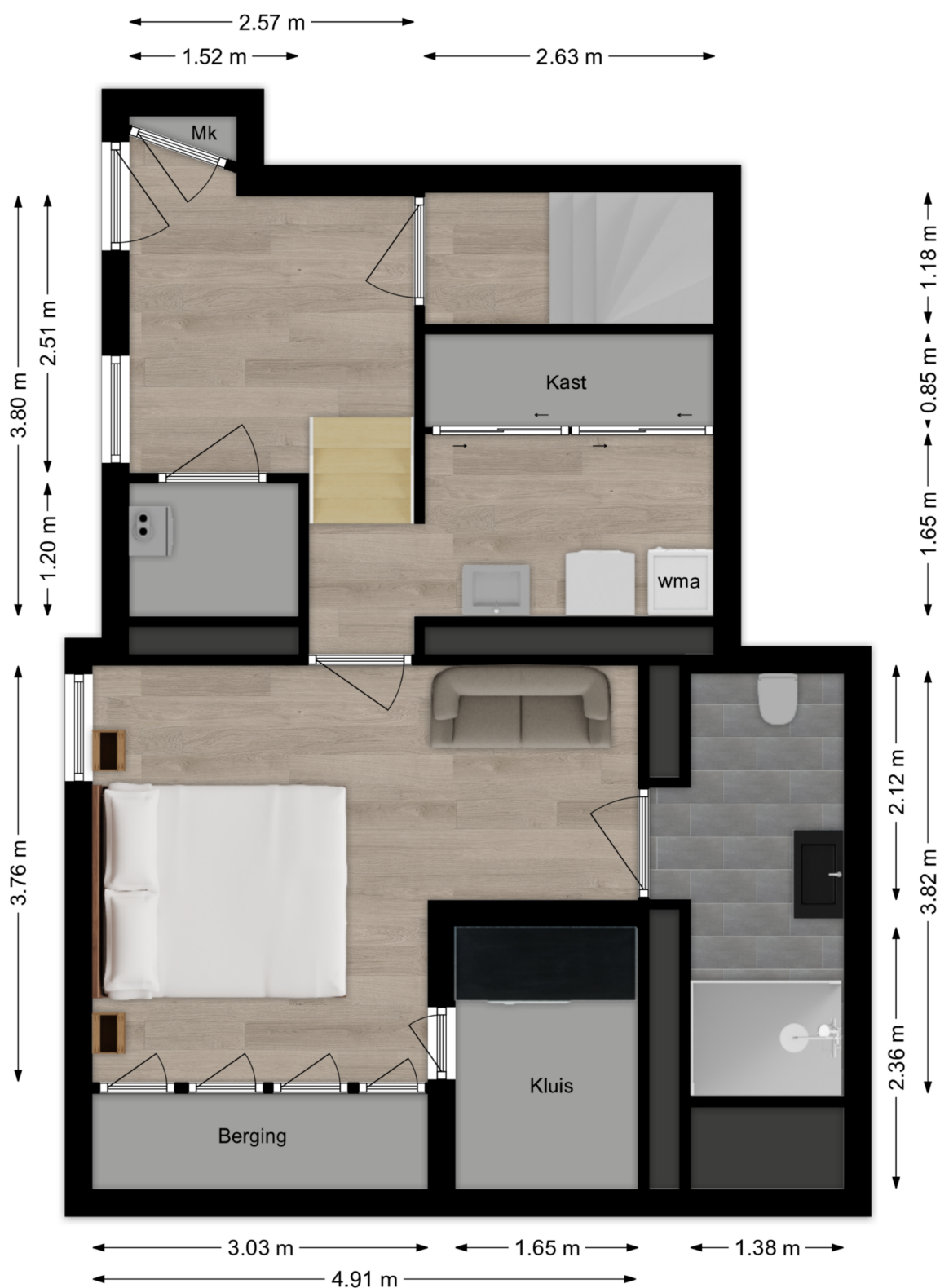
Gelegen aan de dijk, aan de rand van Nieuw-Lekkerland!

# Plattegrond dijkniveau



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond onderhuis



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond garage



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir in eetkamer	X		
- Meidenkast in balkonslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren en Marmoleum	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessories, te weten			
- Keukentafel met zelfde blad als aanrecht	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmwatervoorziening (combiketel) schuur	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Speedcomfort radiatorventilatoren onder alle radiatoren in de woning	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Persoonlijk in wonen



**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl  
088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.