

# LANA

MAKELAARS & TAXATEURS



Lekdijk West 9  
Beusichem



226 m<sup>2</sup>



10680 m<sup>2</sup>



5 kamers



## Lekdijk West 9 Beusichem

RIETGEDEKTE WOONBOERDERIJ MET GROTE GARAGE  
INCLUSIEF GASTENVERBLIJF EN MEER DAN ÉÉN  
HECTARE GROND, GELEGEN OP EEN UNIEKE LOCATIE  
AAN DE LEKDIJK

Sommige woningen vallen op door hun formaat.  
Andere door hun ligging. En heel soms kom je een  
plek tegen waar karakter, comfort en vrijheid  
moeiteloos samenkomen.

Aan de geliefde Lekdijk West, tussen Beusichem en  
Culemborg, ligt deze karaktervolle rietgedekte  
woonboerderij uit circa 1880. Een plek waar rust,  
ruimte en vrijheid de hoofdrol spelen.

Omringd door groen, met een perceel van ruim één  
hectare eigen grond, een monumentale hooiberg,  
diverse bijgebouwen, een gastenverblijf én een  
indrukwekkende garage-/hobbyruimte met in pandig  
gastenverblijf.

Vanaf de dijk wandel je - via het dijktrapje - naar de  
woning, verscholen tussen volwassen bomen en  
groen. In de praktijk bereik je het perceel  
comfortabel met de auto via de achtergelegen  
doodlopende landweg "De Kalveren", waar een ruime  
oprijlaan en volop parkeergelegenheid op eigen  
terrein aanwezig zijn.

Hier woon je buitenaf, midden in het  
rivierenlandschap, maar toch verrassend dichtbij alle

# Omschrijving

dagelijkse voorzieningen.

## WONEN

Achter de charmante gevel schuilt een woning die de afgelopen jaren vrijwel volledig is vernieuwd en gemoderniseerd. De karakteristieke uitstraling van de boerderij is daarbij zorgvuldig behouden gebleven, terwijl het wooncomfort volledig aansluit bij de wensen van nu.

Op de begane grond word je direct verrast door de royale leefruimte. De woonkamer vormt het hart van het huis: een sfeervolle plek waar authentieke elementen en moderne afwerking moeiteloos samenkomen. De strakke woonbetonvloer met vloerverwarming, de zichtbare balkenconstructie en de houtkachel zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling.

De woonkamer loopt vervolgens over in de ruime eetkamer, waar volop ruimte is voor lange avonden tafelen met familie en vrienden. Aansluitend bevindt zich de luxe uitgevoerde woonkeuken, die een natuurlijke verbinding vormt tussen koken, wonen en samenzijn. Daarnaast vind je hier een extra kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer, maar die zich ook uitstekend leent als extra slaapkamer.

Ook aan praktische ruimte is geen gebrek. Meerdere vaste kasten bieden volop opbergmogelijkheden en via de royale achterentree, met veel bergruimte, is het dagelijkse gezinsleven prettig georganiseerd. Hier gaan karakter, comfort en gebruiksgemak hand in hand.

## LEVENSLOOPBESTENDIG

Een belangrijk pluspunt is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer op de begane grond met een direct aangrenzende luxe badkamer. Daardoor is de woning uitstekend geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen, zonder concessies te doen aan ruimte of uitstraling.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige materialen en een rustige, stijlvolle

afwerking.

## DE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich twee verrassend ruime slaapkamers, beide met een prettige maatvoering en veel bergruimte. Tussen beide kamers ligt een tweede luxe badkamer en een aparte wasruimte. Daarmee biedt de woning volop ruimte voor gezinnen, logés of thuiswonende kinderen.

## GARAGE EN GASTENVERBLIJF

Een absolute meerwaarde van dit object is het grote vrijstaande bijgebouw van circa 14,40 x 10,60 meter. Het gebouw is uitgevoerd in geïsoleerde sandwichpanelen en biedt ongekend veel mogelijkheden.

Het grootste gedeelte is momenteel ingericht als garage, werkplaats en hobbyruimte. Ideaal voor autoliefhebbers, motorliefhebbers, verzamelaars, ondernemers aan huis of iedereen die simpelweg veel ruimte zoekt. Meerdere auto's kunnen hier comfortabel binnen worden gestald.

In een afzonderlijk deel van de boerderij bevindt zich een volledig zelfstandig gastenverblijf. Op de begane grond vind je een gezellige leefruimte met open keuken, voorzien van onder meer een oven en vaatwasser. Via een vaste trap bereik je de verdieping, waar een comfortabele slaapruijme en een eigen badkamer zijn gerealiseerd. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt voor logés, een bed & breakfast, mantelzorg of werken aan huis.

Boven de garage bevindt zich bovendien een enorme zolderverdieping met vide en volop bergruimte.

## HET BUITENLEVEN

Het erf ademt de sfeer van het buitengebied.

# Omschrijving

Aan de zuidwestzijde van de woning ligt een prachtige, beschutte tuin met volwassen bomen, gazon en diverse zitplekken. Een tuin waar je op warme dagen altijd een plek in de zon of juist in de schaduw vindt.

De monumentale hooiberg vormt een sfeervolle blikvanger op het erf. Daarnaast zijn er nog diverse bergingen, voormalige stalruimten en overkappingen aanwezig. Er zijn veel plekken waar je heerlijk buiten kunt zitten en kunt genieten van jouw eigen plek.

Langs de westzijde van de woning ligt een weiland waar momenteel een paard wordt gehouden. Een deel hiervan is eigendom van het Waterschap. Hiervoor is een onderhoudsovereenkomst gesloten waardoor gebruik van deze grond mogelijk is. Voor paardenliefhebbers, dierenhouders of liefhebbers van ruimte en vrijheid biedt dit perceel dan ook volop mogelijkheden.

Bovendien behoort ook een strook grond aan de overzijde van de dijk tot het eigendom.

## DUURZAAMHEID EN COMFORT

Ondanks het bouwjaar is veel aandacht besteed aan verduurzaming en wooncomfort.

Zo beschikt het object over:

- Energielabel A
- 32 zonnepanelen op het bijgebouw
- Vloerverwarming
- Airconditioning
- Vloerisolatie
- Muurisolatie
- Dakisolatie
- Glasisolatie

De huidige cv-installatie is verouderd en dient op termijn vervangen te worden. Dit biedt de nieuwe eigenaar direct de mogelijkheid om een toekomstbestendige installatie, zoals een warmtepomp, te realiseren.

De rieten kap is in 2015 aan de zijde van de voormalige hooischaar ingrijpend vernieuwd. Daarbij zijn onder andere delen van de houtconstructie vervangen en is isolatie aangebracht. Het overige deel van de kap is ouder en vraagt op termijn onderhoud.

## LIGGING

De Lekdijk behoort zonder twijfel tot de mooiste woonlocaties van de regio. Hier woon je midden in het karakteristieke rivierenlandschap van de Betuwe, met uitzicht op uitgestrekte weilanden, uiterwaarden, boomgaarden en kronkelende dijken. Fietsers, wandelaars en natuurliefhebbers weten deze omgeving al jarenlang te waarderen.

Tegelijkertijd liggen de voorzieningen verrassend dichtbij. Het gezellige centrum van Beusichem bevindt zich op enkele minuten afstand en biedt onder meer winkels, horeca, sportvoorzieningen en basisscholen. Ook de historische binnenstad van Culemborg ligt nabij. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cultuur en onderwijs.

Het NS-station van Culemborg biedt snelle treinverbindingen richting Utrecht, Den Bosch en de Randstad. Daarnaast is de A2 binnen korte tijd bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, Den Bosch, Eindhoven en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Een combinatie van buiten wonen en toch centraal gelegen zijn zie je zelden zo mooi samenkomen.

Dit is een karaktervolle woonboerderij op een droomlocatie, met meer dan een hectare grond, een gastenverblijf, een indrukwekkend bijgebouw en alle ruimte om te wonen, werken en genieten. Het soort plek waar je tijdens een bezichtiging steeds weer iets nieuws ontdekt en waar ons makelaarshart stiekem een beetje sneller van gaat kloppen. Een woning die je niet alleen moet zien, maar vooral moet beleven.

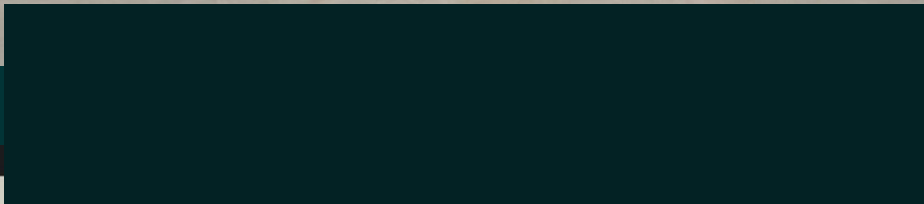
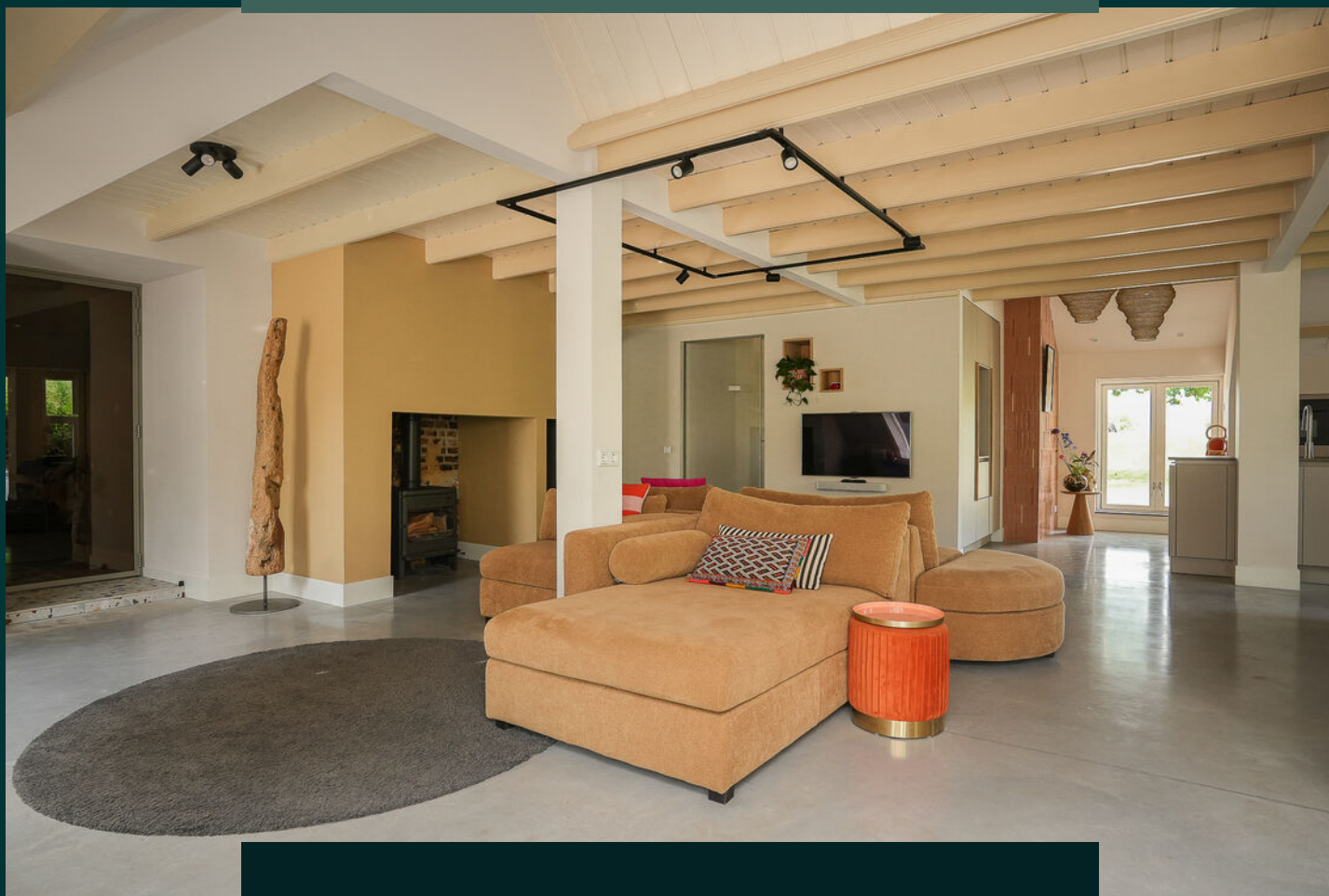
# Kenmerken

<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>	226 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	10680 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1880
<b>Slaapkamers</b>	3
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
<b>Warm water voorziening</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, vloerisolatie
<b>Energielabel</b>	A
<b>Tuin</b>	Achtertuint, zijtuin
<b>Tuinligging</b>	Zuidwest
<b>Schuur/berging</b>	Vrijstaand hout

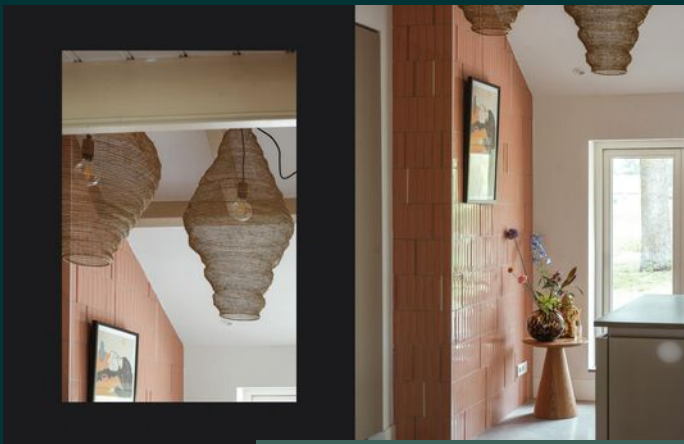


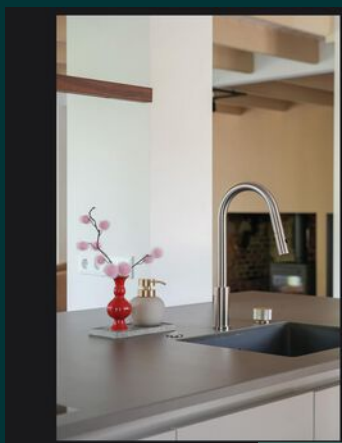
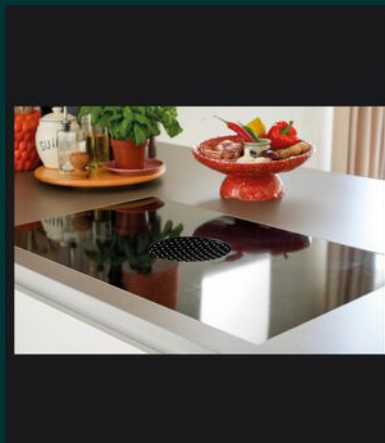
LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA









LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA





LA  
NA







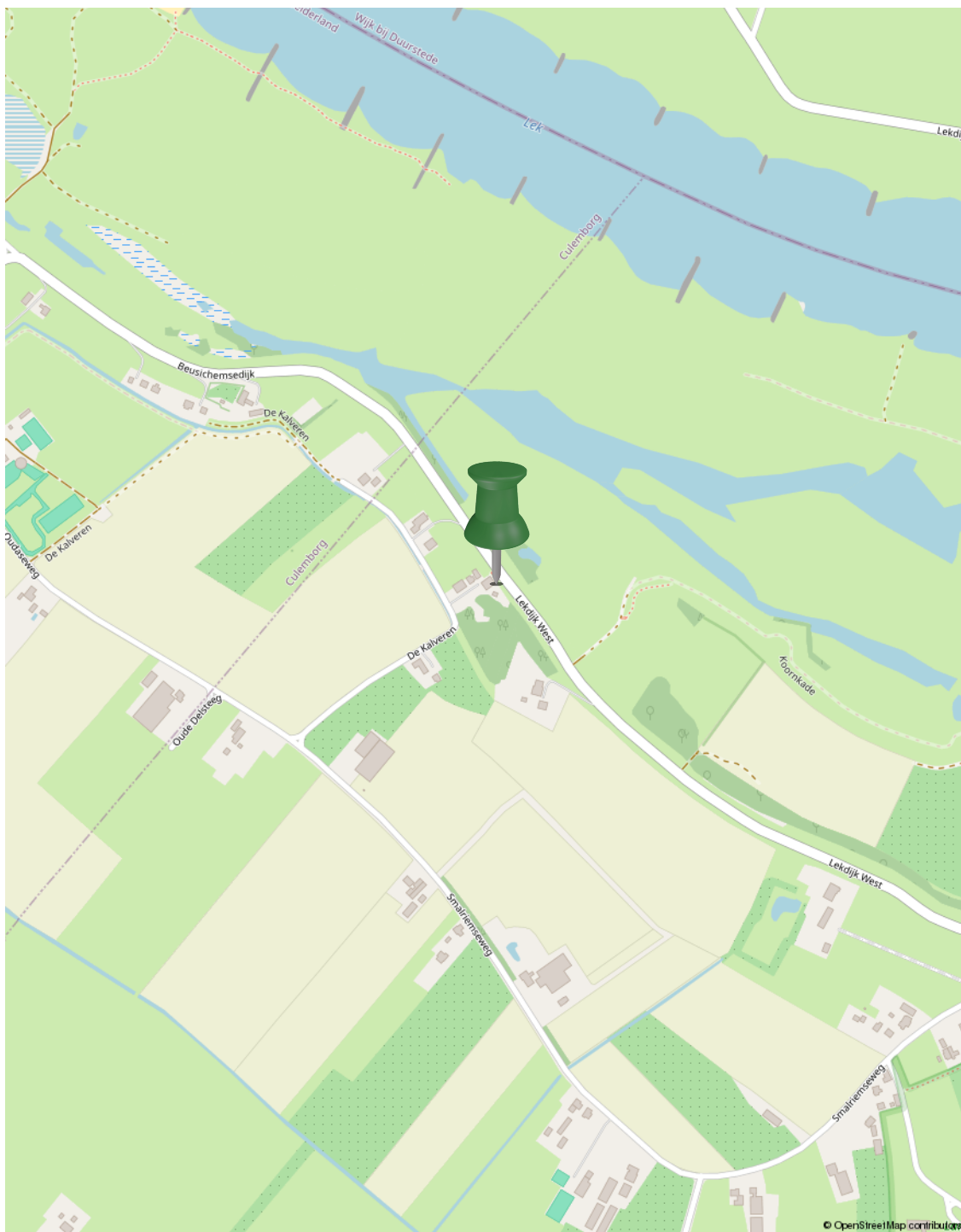


LA  
NA



# Locatie op de kaart

Lekdijk West 9, Beusichem



# Plattegrond



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

**Begane grond**

# Plattegrond

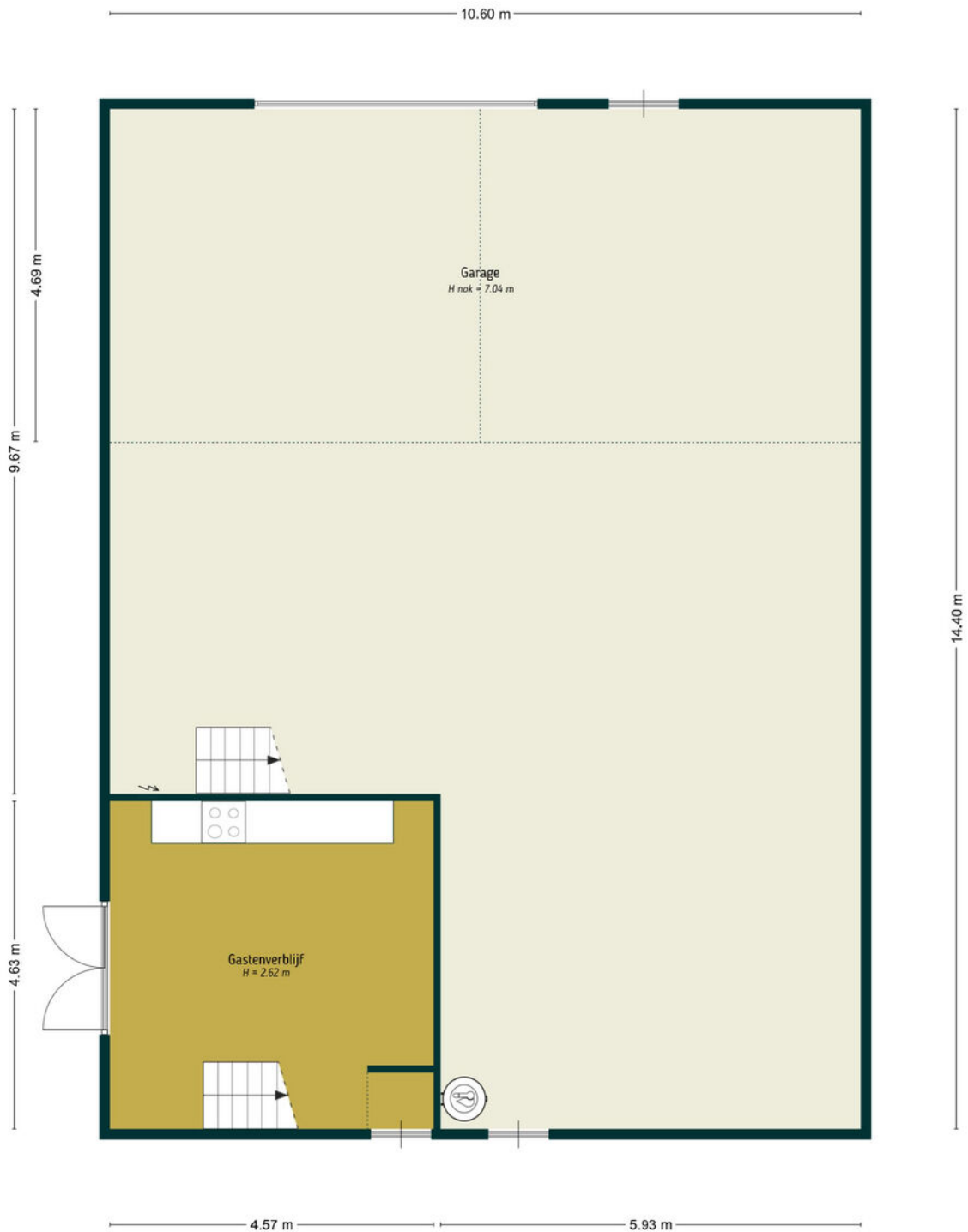


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Verdieping**

# Plattegrond

## GARAGE EN TUINHUIS

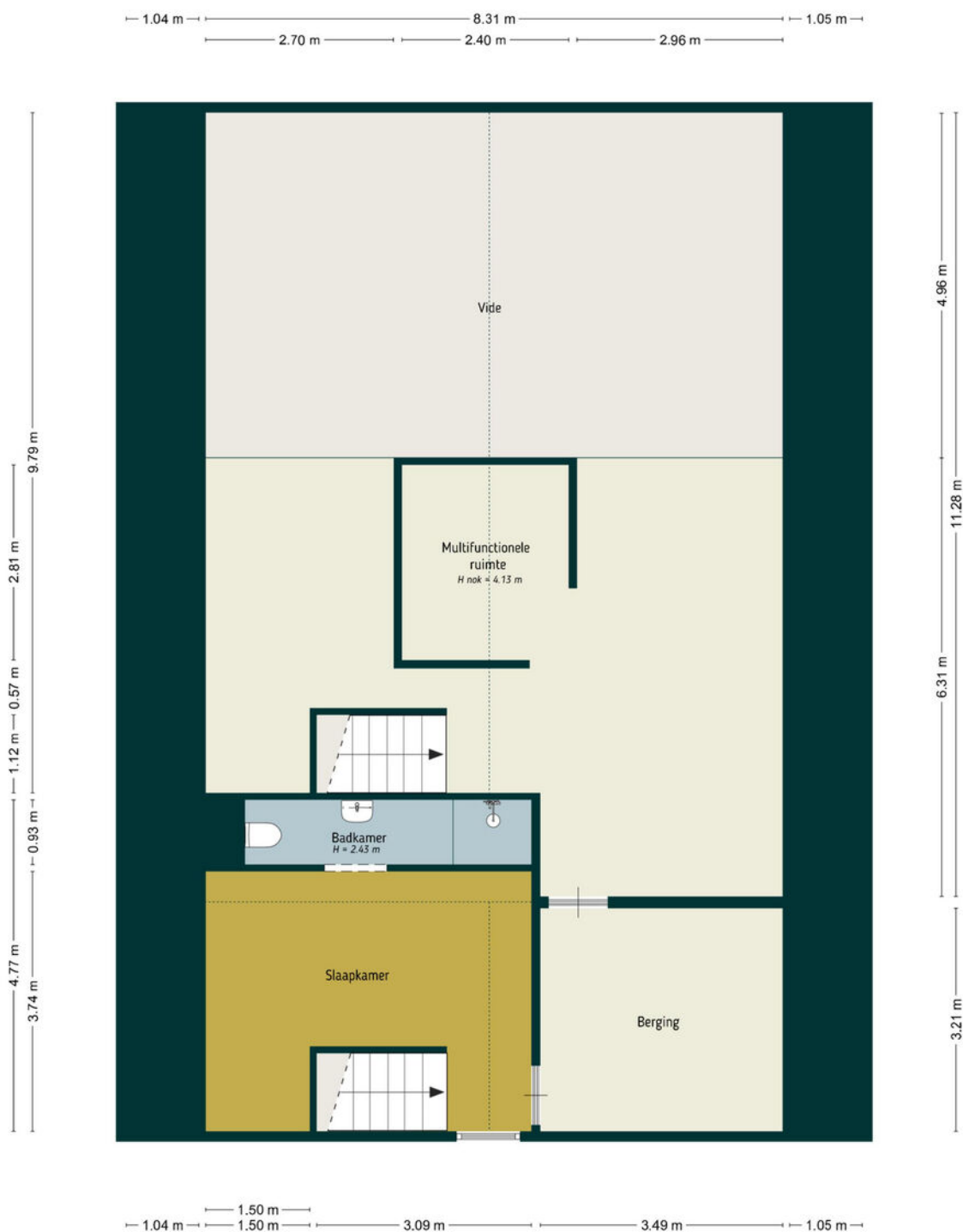


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Bijgebouw - begane grond**

# Plattegrond

## GARAGE EN TUINHUIS EERSTE VERDIEPING



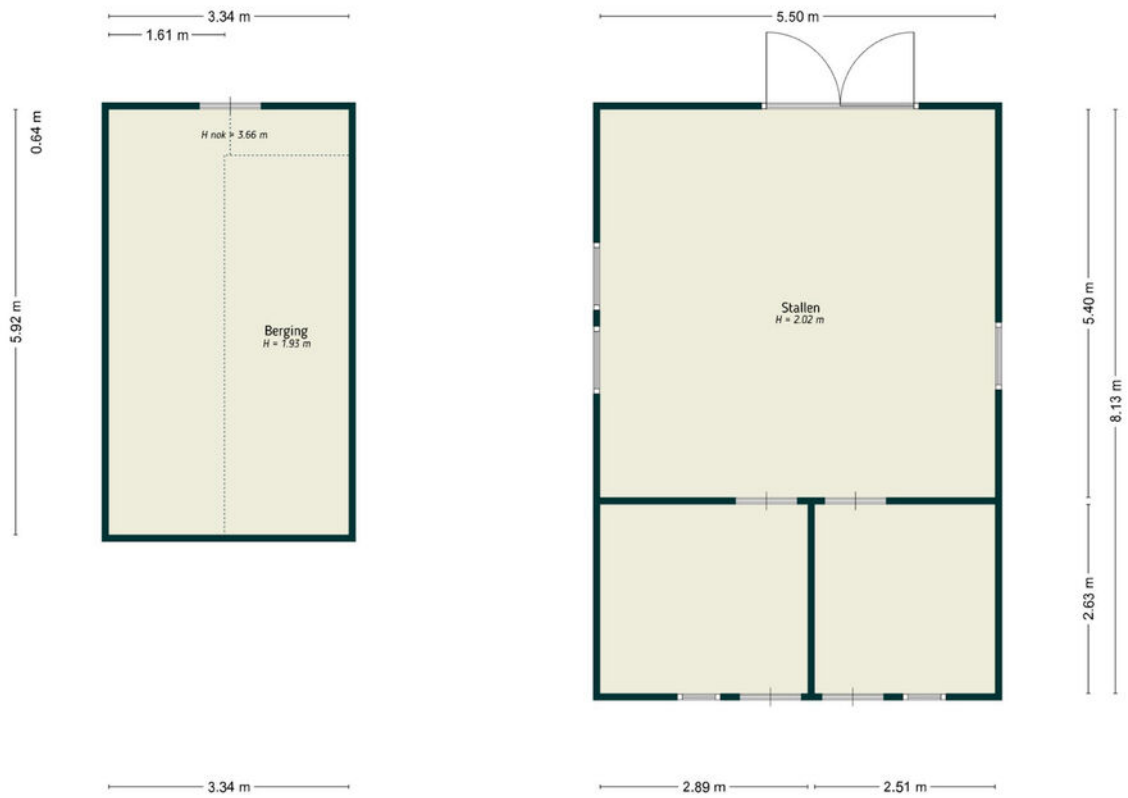
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Bijgebouw - verdieping

# Plattegrond

LANA

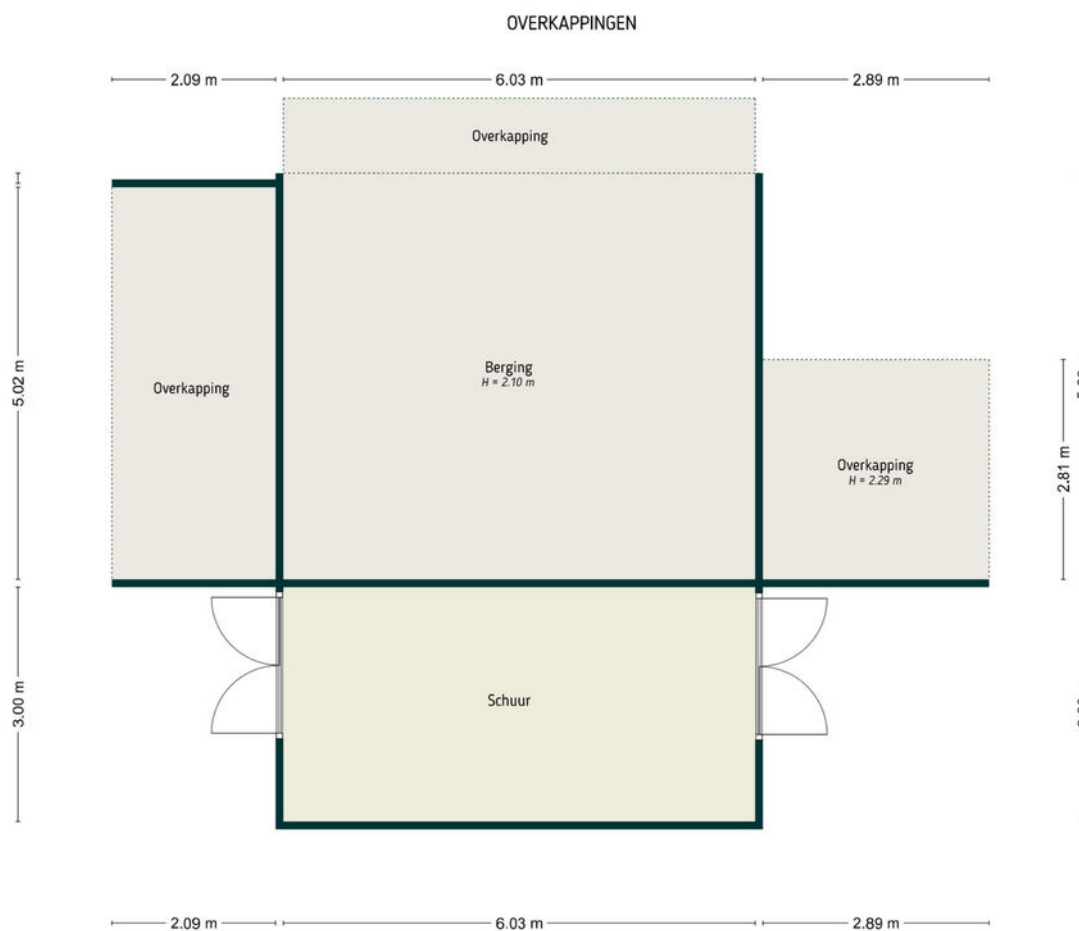
## BERGINGEN



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

## Bergingen

# Plattegrond



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

Overkappingen

# Plattegrond

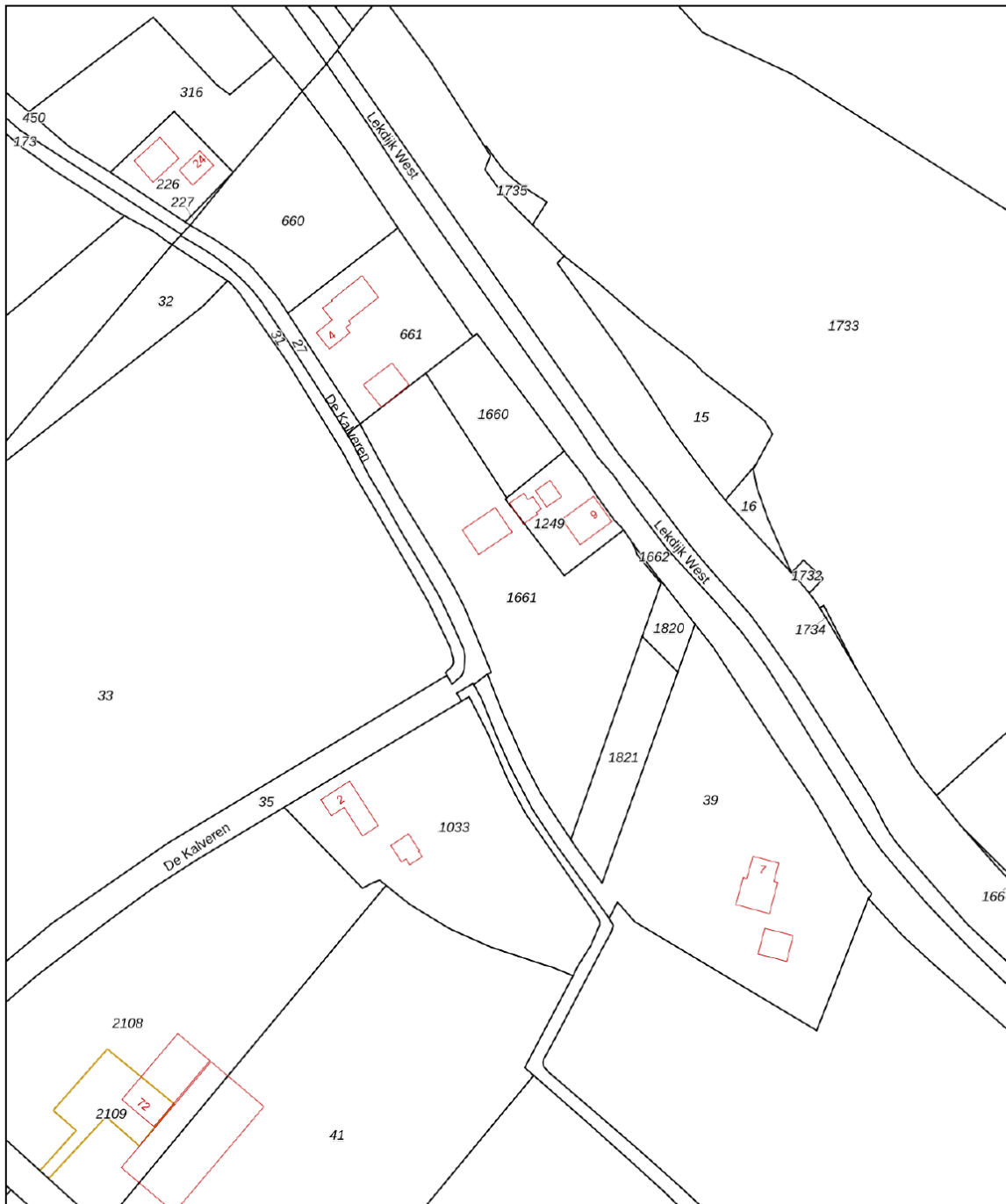



Situatie

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekdijk West 9



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Buren Sectie M Perceel 1661</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>	
--	--	---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Hanglamp 3 circels kantoor			X
- Hanglampen keuken 2x goudkleurig, hanglamp boven eiland			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- Raambekleding 1e etage	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Elementenbank passende opstelling			X
- Eettafel, zonder stoelen en bankje			X
- Kantoortafel met bijpassend bankje, zonder stoelen			X
- Houten zwevende wandkasten/dressoir 2 stuks			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Insinkerator	X		
Keukenaccessoires, te weten			
-	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten tuintafel 4meter, met 2 bijpassende houten bankjes			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Autobrug in de grote schuur			X

# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Buren / Beusichem

### Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 31%

65+: 23%

### Huishouden



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 38%

### Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%



49%



51%



1,4 per huishouden

# Ons verhaal

Een huis kopen of verkopen is een bijzondere stap in je leven. Die zet je alleen als je helemaal overtuigd bent. Daar hoort een makelaar bij die je begrijpt. Die al je vragen beantwoordt. En die je helpt om het goede gevoel te vinden. Wij zijn die makelaar voor je.

## Altijd voor een 10

Wij gaan altijd voor een tien: de allerbeste deal. Vaak betekent dat de hoogste verkoopopbrengst (of juist de laagste aankoopsom), maar daar houdt het bij ons niet op. Zo zijn ook een prettige samenwerking en fijne voorwaarden onmisbaar. Daarmee bezorgen we jou een glimlach – en onszelf dus ook.

## Typisch LANA

Wat 'typisch LANA' is? Dat we vanaf het eerste moment naar je luisteren. Maar dan echt. Ook mag je bij ons rekenen op rust en ruimte. Waarom? Omdat een extra nachtje slapen vaak verstandiger is dan snel beslissen. Zo bouwen we samen aan het vertrouwen dat je écht de juiste stap zet.

## We gaan ervoor

Uiteraard geven we je alle informatie die je nodig hebt om een goede beslissing te kunnen nemen. Daarna handelen we het liefste doelgericht. Hebben we helder waar jouw stip op de horizon ligt? Dan gaan we ervoor.

Ons team bestaat uit betrokken en ervaren Register Makelaars, Register Taxateurs, Assistent Makelaars, makelaar in opleiding en een officemanager. Benieuwd naar de personen achter de functies? Kom gerust langs (onze koffie is heerlijk).



# Diensten

We zijn een fullservice makelaarskantoor. Welke makelaarsdienst je ook nodig hebt – we hebben de juiste specialist in huis.

## Verkoop

Zoek je deskundige, persoonlijke begeleiding bij het verkopen van je woning? Dan helpen we je graag. Samen maken we een doordacht plan om je woning op de markt te brengen – en te verkopen. Goed, snel en tegen de beste prijs. Hebben we een koper gevonden? Dan maken we al het papierwerk voor je in orde. Minimale stress, maximaal resultaat!

## Aankoop

Ben je op zoek naar een nieuwe woning, maar weet je niet waar je moet beginnen? Vertel ons waar je van droomt en wij gaan voor je op zoek. Als tussenpersoon, maar vooral als adviseur. We zoeken (en vinden) je woning én begeleiden je bij het aankoopproces – we zorgen dat dit gesmeerd verloopt. Kun jij intussen onbegrensd verliefd worden op je nieuwe droomwoning.

## Taxatie

Ga je een huis kopen? Verbouwen? Verhuizen? Dan vraagt de bank of hypotheekadviseur vaak om een officieel taxatierapport. Wij verzorgen die taxatie graag voor je. Je ontvangt een gedetailleerde waardebeoordeling, opgesteld volgens de richtlijnen van NVM en NRVT (en NWWI-gevalideerd). Zo zet je een goede stap in de richting van je nieuwe woonsituatie. En snel ook.

## Verkoopindicatie

Wil je weten wat je woning waard is, maar dan zonder kosten te maken voor een uitgebreid taxatierapport? Dan is een vrijblijvende verkoopindicatie de perfecte optie. We komen bij je langs, bekijken je woning grondig en combineren dat met onze kennis van de lokale woningmarkt. Het resultaat: een doordacht advies, inclusief een betrouwbare inschatting van de verwachte opbrengst. Handig!



LANA



### We zijn NVM-makelaar

Ons kantoor is een officieel NVM-makelaarskantoor. Dat betekent dat je altijd kunt rekenen op kwaliteit. De grote voordelen van een NVM-makelaar:

- ✓ **Altijd een actueel kennisniveau**  
We kennen de markt en geven eerlijk advies
- ✓ **Werkwijze volgens NVM-erecode**  
Jouw belangen als klant staan altijd voorop
- ✓ **Extra portie zekerheid**  
Zoals garantie bij verborgen gebreken

### Thuis in Rivierenland

We houden van Rivierenland. We werken hier niet alleen; we wonen, winkelen en ontspannen ook in onze mooie Betuwe. Daardoor kennen we de regio als onze broekzak. Van starterswoningen tot woonboerderijen en van nieuwbouwhuizen tot karakteristieke dijkwoningen – er is geen woning die we niet kennen. En dus vinden we ook j ouw toekomstige droomlocatie.

### Vind je droomwoning

Bij LANA houden we van innovatie. Tenminste, als dat in jouw voordeel werkt. Neem COPAAN, waar je als woningzoeker meer huizen vindt dan je ooit had verwacht. En nog mooier: iedere woning past ook nog perfect bij jouw voorkeuren. Je nieuwe thuis is dichterbij dan je denkt!

### Woning verhuren

Wil je je woning verhuren? Dan komt onze ervaring als NVM verhuurmakelaar uitstekend van pas. We maken een grondige inventarisatie en stippelen een doordachte strategie uit om jouw woning te presenteren op de woningmarkt. Huurder gevonden? Dan screenen we die eerst voor je (want je wilt alleen in zee gaan met een betrouwbare partij). Daarna helpen we je bij het papierwerk, zoals het opstellen van een goede huurovereenkomst.

### LANA op social media

Zin om af en toe iets over ons te zien of te lezen? Volg ons dan via onze social mediakanalen. Hier vind je het laatste nieuws, interessante previews en ons actuele woningaanbod!

# Voor onafhankelijk Hypotheekadvies

## Ask4benefits, dat is voor elkaar...

We leven in dynamische tijden en dat geldt zeker op het gebied van het vinden en kopen of verkopen van vastgoed (een eigen huis). Huidige marktomstandigheden, beschikbaarheid, en financiële mogelijk- en onmogelijkheden zijn zomaar een paar onderwerpen waar jij het als potentiële koper of verkoper mee te maken kunt krijgen.

Daarnaast is het kopen van een huis, jouw eigen plekje, toch voor velen van ons een spannend avontuur. En terecht natuurlijk... het is ook niet niks. 'Misschien is het wel de grootste aankoop uit je leven'. En dan wil je gewoon zekerheid. Je zoekt het beste, onafhankelijke, advies en de juiste informatie. Want zo ben je in staat om de verschillende mogelijkheden en opties te kunnen beoordelen en zo nodig te vergelijken. Een aankoop van deze omvang heeft al snel impact op meerdere aspecten van jouw leven. Voor jou persoonlijk, voor een partner, een gezin, etc, etc.

Is het dan niet prettig dat je een adviseur vindt, die de markt en de spelregels op z'n duimpje kent. **Ask4benefits** is zo'n baken van rust, kennis en persoonlijke aandacht. Bij alles waar jij als starter of huiseigenaar tegenaan kunt lopen, zullen wij je bijstaan. Wij adviseren en realiseren voor jou.

Het team van **Ask4benefits** bestaat uiteraard uit gediplomeerde, deskundige adviseurs met een transparante visie op, en kennis van, de huizenmarkt, hypotheek en verzekeringen. Waarbij zaken zoals milieu en verduurzaming tegenwoordig ook een aanzienlijke rol spelen. Dus eigenlijk faciliteren wij het broodnodige overzicht wat jij nodig hebt, om die "belangrijke" beslissing te kunnen nemen. Mede hierom zijn wij preferred supplier van LANA Makelaars & taxateurs in Geldermalsen.

**Ask4benefits** in het kort: Een financieel advieskantoor met deskundige adviseurs voor planning, begeleiding & bemiddeling op gebied van hypotheek en verduurzaming. Op naar de toekomst, met groen verstand...



Manuel de Croock

[info@ask4benefits.nl](mailto:info@ask4benefits.nl)

[www.ask4benefits.nl/hypotheek](http://www.ask4benefits.nl/hypotheek)

Parkweg 17, 4153 XK Beesd

ask4benefits  
dat is voor elkaar!

# Geïnteresseerd?



Heb je vragen of wil je meer weten?  
Neem contact met ons op of kom gerust langs.  
Onze koffie is heerlijk ;)

**LANA**  
MAKELAARS & TAXATEURS

HERMAN KUIJKSTRAAT 44  
4191 AK GELDERMALSEN

0345 76 26 26  
WELKOM@LANA.NL  
WWW.LANA.NL