

te koop



Lekdijk 11

Hagestein

Vraagprijs € 519.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
104 m²

PERCEELOPPERVLAKE
485 m²

INHOUD
412 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1970

ENERGIELABEL
D





Omschrijving

Wonen op een werkelijk unieke locatie, direct aan de iconische stuw van Hagestein. Hier komen historie, water en natuur samen, met dagelijks een prachtig uitzicht op dit bijzondere rijksmonument. Droomt u van een woning waar rust, ruimte en natuur samenkomen? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning aan de Lekdijk 11 in Hagestein een unieke kans. Gelegen op een prachtige locatie aan de dijk, met de uiterwaarden en de rivier de Lek op steenworp afstand, geniet u hier iedere dag van een weids uitzicht.

De woning staat op een royaal perceel van 485 m² en beschikt over een woonoppervlakte van 104 m². Hoewel de woning naar eigen smaak gemoderniseerd kan worden, biedt deze woning dankzij de uitstraling, de indeling en de fraaie ligging een uitstekende basis voor wie op zoek is naar een huis met potentie.

De achtertuin is heerlijk groen, biedt veel privacy en beschikt over meerdere terrassen waar u op elk moment van de dag kunt genieten van de zon of juist de schaduw. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit en ervaart u het landelijke wonen op zijn best.

Deze woning ligt in het rustige en kindvriendelijke buitengebied van Hagestein, direct aan de rivier de Lek. De landelijke en groene omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte uiterwaarden, historische linies en volop recreatiemogelijkheden, waardoor het een ideale plek is voor liefhebbers van natuur en het buitenleven. De ligging is bijzonder: u geniet hier van rust en ruimte, terwijl de voorzieningen van Hagestein, Vianen en de uitvalswegen richting Utrecht en Gorinchem zich op korte afstand bevinden. Bovendien nodigen de dijk, de uiterwaarden en de rivier uit tot prachtige wandelingen en fietstochten.

Bent u op zoek naar een woning op een unieke locatie, waar u uw eigen woonwensen kunt realiseren en iedere dag kunt genieten van rust, ruimte en een schitterend uitzicht? Dan is Lekdijk 11 in Hagestein absoluut een bezichtiging waard.

Indeling:

Begane grond: Bij binnenkomst komt u in de hal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping en de deur met trap naar de kelder. De woonkamer is voorzien van een gezellige haard en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht én een prachtig uitzicht over het groene landschap. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in verbinding staat met de praktische bijkeuken, waar u naar de royale achtertuin kunt. Vanuit hier heeft u toegang tot de royale berging, ideaal voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen.

1e verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met toegang tot een balkon. Hier wordt u iedere ochtend wakker met uitzicht op het omliggende groen. De badkamer is functioneel ingedeeld en biedt de mogelijkheid om geheel naar eigen wens te worden vernieuwd.

Afmetingen:

Woonkamer	634 x 460
Keuken	304 x 230
Bijkeuken	491 x 324
Kelder	396 x 233
Slaapkamer 1	368 x 335
Slaapkamer 2	459 x 289
Slaapkamer 3	326 x 228
Badkamer	234 x 236
Berging	350 x 324
Carport	495 x 350

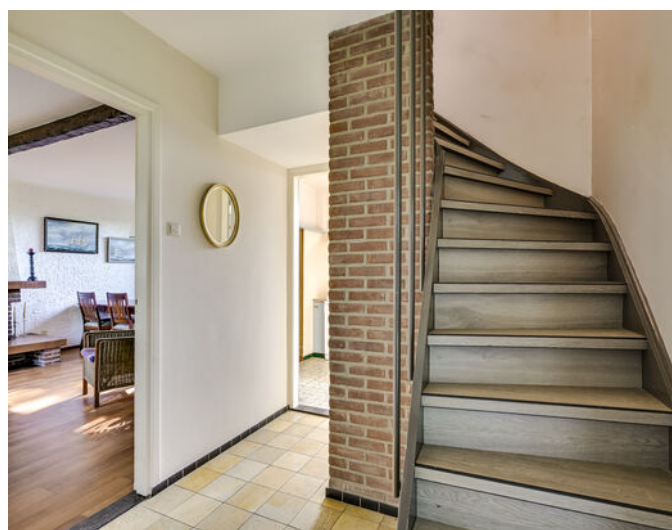
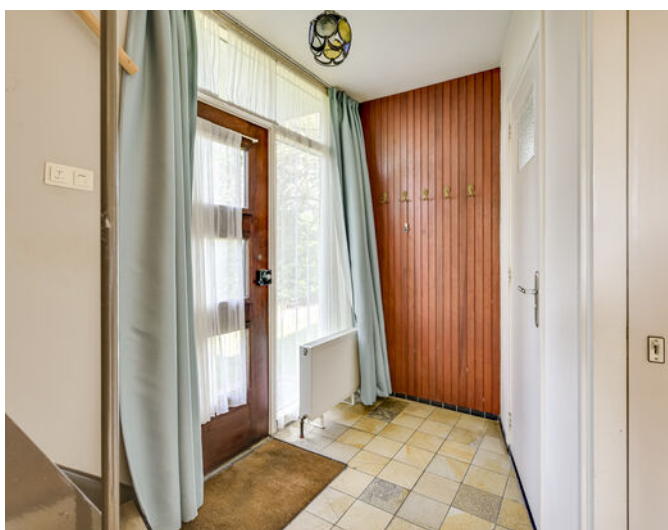
Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning
- Vrij uitzicht naar de Lekdijk en de Lek
- Gelegen op een perceel van 485 m²
- Woonoppervlakte van 104 m²
- Groene tuin met veel privacy
- Gelegen op een unieke locatie aan de Lekdijk
- Energielabel D
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Woning dient gemoderniseerd te worden

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Vianen vindt u op Funda.











































Plattegrond



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

Plattegrond



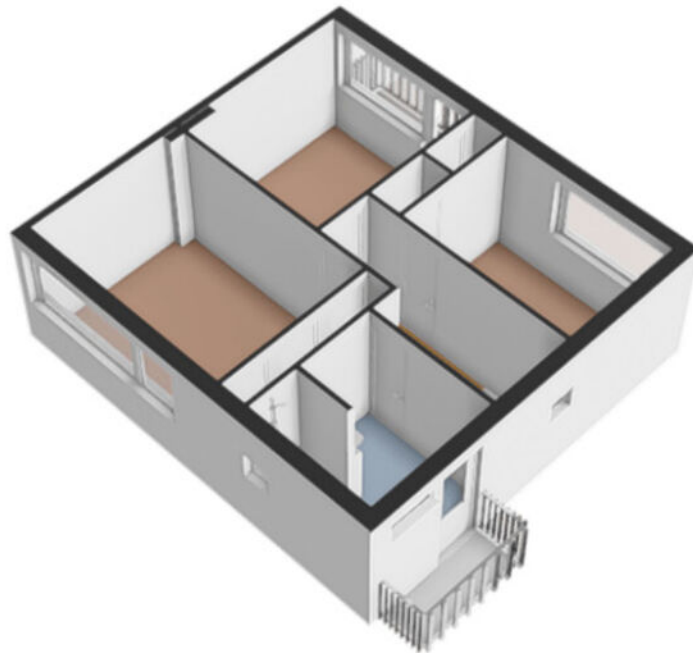
Plattegrond



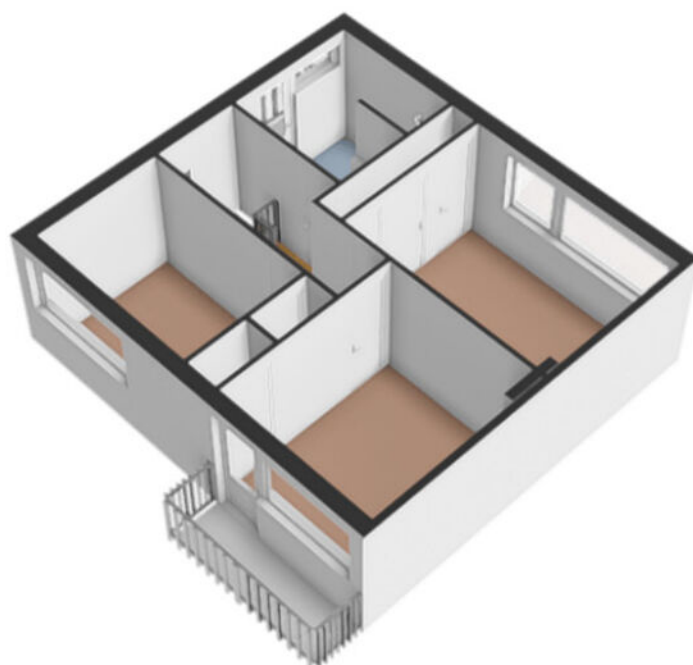
Plattegrond



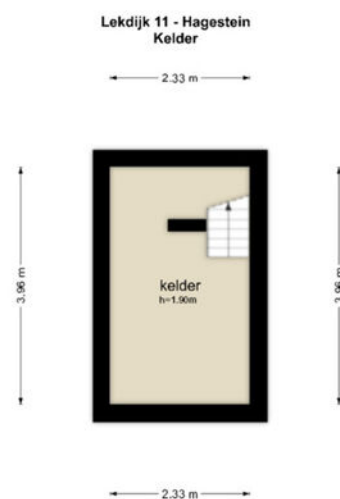
Plattegrond



Plattegrond

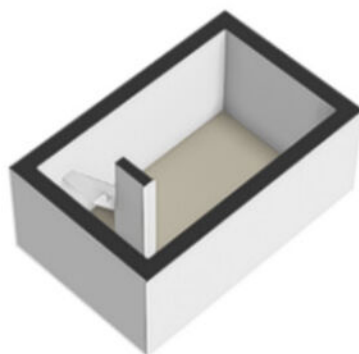


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



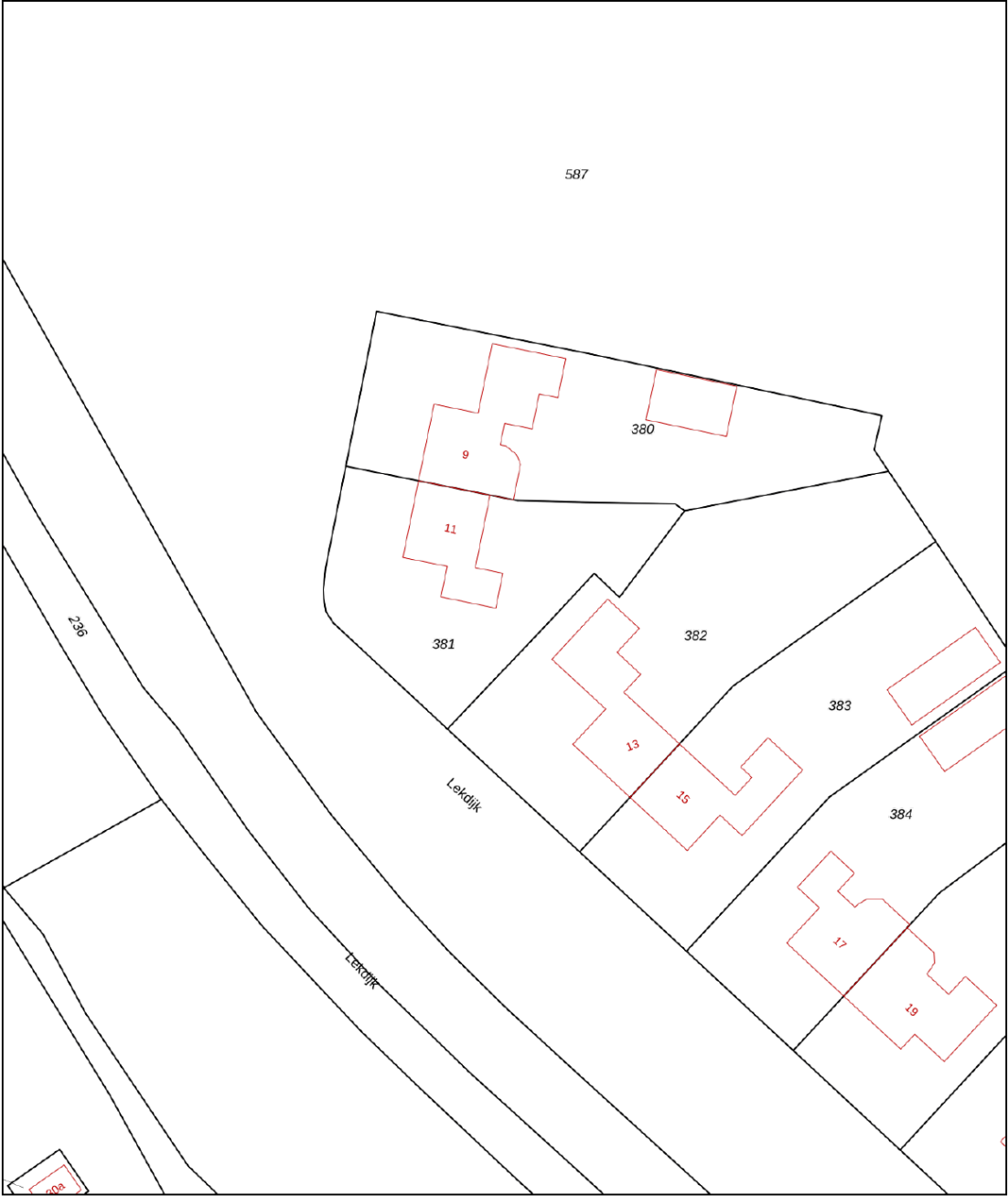
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: lekdijk 11



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hagestein

Sectie C

Perceel 381

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.

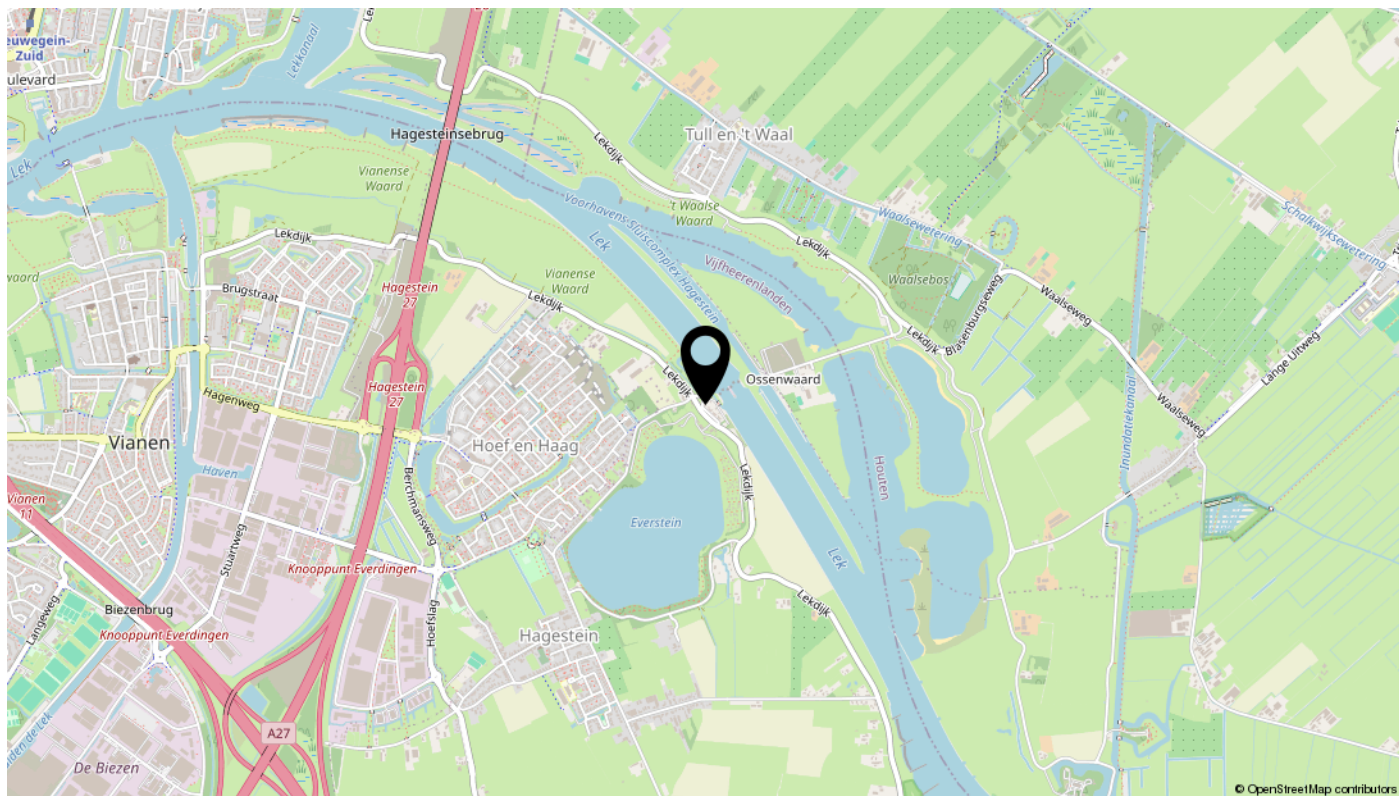
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken en kast bijkeuken	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Douchegordijn + stang	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

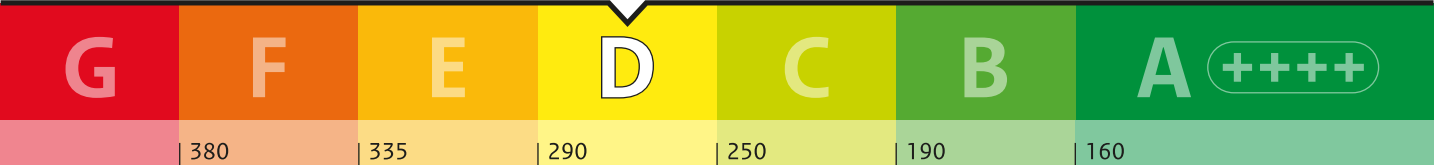
Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Houthok	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Deze woning
heeft energielabel

D

267,62 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels

-

Daken

+/-

Vloeren

+/-

Ramen

+/-

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

Geen zonnepanelen

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
191,56 kWh/m²

veel warmte verlies

101
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

58,14

Aandeele

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Lekdijk 11
4124KB Hagestein

Bouwjaar

1970

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

104 m²

Energieadviseur

J. Boer

Bekijk deze woning online!

lekdiijk11.nl



Lekdijk 11, Hagestein



interesse

in deze mooie woning?



Van der Werf
Makelaars