

Molenstraat 22

Kinderdijk



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1890



Woonoppervlakte
484 m²



Inhoud
1875 m³



Perceeloppervlakte
793 m²



Energietabel
E



Woonlagen
4



Uniek, royaal en karakter!

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun ligging, andere vanwege hun architectuur, maar heel soms komt alles samen in één huis. Dit vrijstaande herenhuis uit circa 1890 is zo'n zeldzame plek: een statig pand met een rijke historie, een uitzonderlijke maatvoering en een sfeer die al bij de eerste aanblik weet te raken. Achter de fraaie symmetrische voorgevel, karakteristieke luiken, sierlijke detaillering en de markante entree gaat maar liefst circa 484 m² woonoppervlakte en 1.875 m³ inhoud schuil. Het huis ademt de allure van weleer, met een indrukwekkende bordestrap, hoge plafonds, een schitterende serre met prachtig raamwerk en een overvloed aan sfeervolle details. Jarenlang deed het pand dienst als dokterspraktijk, zelfs vroeger als scheepsdokter voor de werknemers van de werf.



Aantal slaapkamers
6



Type CV ketel
Remeha



Overige inpandige ruimte
47 m²



Jaar CV ketel
2022



Welkom

Ook vandaag de dag biedt het huis volop mogelijkheden voor wonen en werken: de volledige linkervleugel, met een eigen entree, is ingericht als praktijkruimte en leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijk, atelier of gastenverblijf. Juist de combinatie van grandeur, historie, ruimte, karakter en veelzijdigheid maakt dit tot een pand dat zich nauwelijks laat vergelijken met regulier woningaanbod.

De diepe, groene tuin vormt een heerlijke tegenhanger van de statige architectuur en biedt volop privacy, ruimte en een bijzonder uitzicht op de molens van Kinderdijk. Een uniek herenhuis voor wie niet alleen op zoek is naar een woning, maar naar een plek met een verhaal, uitstraling en ongekende mogelijkheden.

ENTREE

De entree vormt een prachtig visitekaartje van het huis. De imposante houten voordeur met fraaie panelen, het bovenlicht en de karakteristieke natuurstenen omlijsting geven de entree een voorname uitstraling. De symmetrisch geplaatste ramen met de kenmerkende luiken versterken het klassieke gevelbeeld. Een binnenkomst die direct de toon zet voor de sfeer en grandeur die achter deze gevel schuilt.

VESTIBULE

In de vestibule ontvangt u uw gasten en deze geeft dan ook direct toegang tot de centrale hal.

Maatvoering: Circa 1.89 x 1.46m
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

HAL

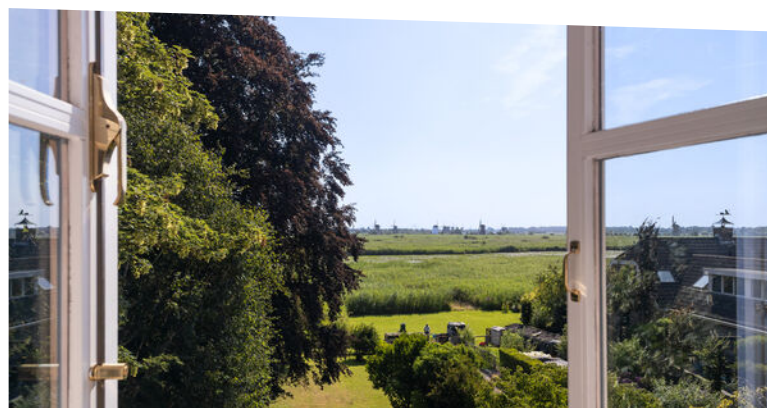
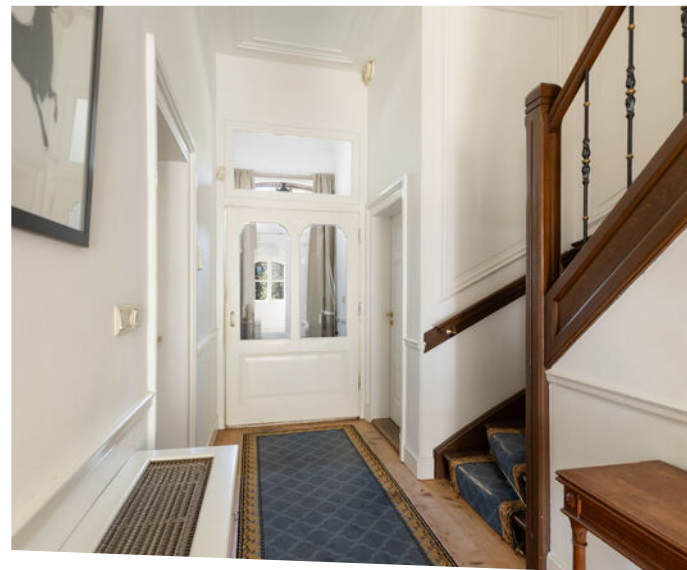
De hal is stijlvol in het midden gecentreerd en aan de linkerkant is de volledige praktijkvleugel en aan de rechterkant het woongedeelte. Maar kijkt u eerst eens rond; ziet u het sierlijke ornamentenplafond, de statige trap naar de eerste verdieping en wat dacht u van het schitterende uitzicht aan het einde van de hal? Overigens is er aan het einde van de hal de toiletruimte en een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 18 m²
Vloerafwerking: Parket
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET I

Aan het einde van de hal bevindt zich een toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 0.99 x 0.97m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Betegeld / stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk





Living



De living ademt een warme, klassieke sfeer, waarbij de hoge plafonds, rijk gedecoreerde plafonddetails, de fraaie schouw en karakteristieke inbouwkasten direct in het oog springen. De kamer-en-suite deuren vormen een stijlvolle verbinding met de eetkamer en versterken het gevoel van ruimte. Aansluitend bevindt zich de prachtige serre, een lichte en sfeervolle ruimte die dankzij het bijzondere raamwerk volop daglicht vangt. Vanuit hier kijkt u heerlijk uit over uw tuin en de molens van Kinderdijk heeft u in het vizier.

Maatvoering living: Circa 6.05 x 5.10m	Maatvoering serre: Circa 5.40 x 1.75m
Vloerafwerking: Parket	Wandafwerking: Behang
	Plafondafwerking: Stucwerk





Eetkamer

Dineren in stijl! Dat doet u in de eetkamer welke aan de voorzijde is gesitueerd. Een bijzonder detail is de originele nog werkende dienstlift in één van de kasten. Hiermee kunnen gerechten vanuit de keuken in het onderhuis rechtstreeks naar de eetkamer worden gebracht.

Maatvoering: Circa 5.50 x 5.09m
 Vloerafwerking: Parket
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling praktijkgedeelte

We lopen de linkervleugel van de voorzijde tot aan de achterzijde door. Dankzij de aanwezigheid van een eigen toiletruimte beschikt dit gedeelte over volwaardige, zelfstandige voorzieningen, waardoor het zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld praktijk- of kantoorgebruik.

PRAKTIJKRUIMTE I

Aan de voorzijde is deze praktijkruimte welke zowel vanuit de centrale hal te betreden is, als van de aangrenzende tweede ruimte. Vermoedelijk een ruimte waar voorheen de doktersassistente werkzaam was en tevens veel opslag lag. Het werkblad met diverse kasten en spoelbak herinneren zich eraan, tezamen met het voormalige loket naar de deur naar praktijkruimte II.

Maatvoering: Circa 5.08 x 3.48m

Vloerafwerking: Linoleum

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

PRAKTIJKRUIMTE II

De voormalige wachtkamer is gelegen tussen de hal en de praktijkruimte I. Het raam is voorzien van een rolluik.

Maatvoering: Circa 4.06 x 2.82m

Vloerafwerking: Linoleum

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

HAL

Een grote houten deur (met rolluik) biedt aan de buitenzijde toegang tot de zelfstandige entree van het praktijkgedeelte. Vanuit hier is er toegang tot de praktijkruimte II en III en de toiletruimte.

Maatvoering: Circa 1.95 x 1.02m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET II

Er is een eigen sanitaire ruimte voorzien van een voorportaal met fonteintje en achtergelegen ruimte met een vrijstaand toilet.

Maatvoering: Circa 1.9 m²

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Stucwerk

PRAKTIJKRUIMTE III

Aan de achterzijde bevindt zich een lichte multifunctionele ruimte, voorzien van een vaste pantry. Dit is de voormalige spreekkamer. Het raam is voorzien van een rolluik.

Maatvoering: Circa 5.12 x 4.06m

Vloerafwerking: Linoleum

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

De royale overloop vormt het centrale middelpunt en geeft toegang tot alle vijf de slaapkamers en de badkamer. Tevens is er aan het einde van de overloop een toiletruimte. Het plafond is op de gehele verdieping afgewerkt met sierlijk stucwerk.

Maatvoering: Circa 28 m²

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER I

Deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van een drietal inbouwkasten en wastafel.

Maatvoering: Circa 4.60 x 3.51m (excl. kasten)

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

Nagenoeg geheel identiek is deze tweede slaapkamer, welke eveneens voorzien is van een drietal inbouwkasten en een wastafel.

Maatvoering: Circa 4.52 x 3.49m (excl. kasten)

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer treft u naast de trap en heeft maar liefst vijf inbouwkasten.

Maatvoering: Circa 3.40 x 2.62m (incl. kasten)

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

Aan de achterzijde, links, is slaapkamer III gesitueerd met een eigen wastafel.

Maatvoering: Circa 5.10 x 4.07m

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER V

Tot slot deze laatste slaapkamer welke ook voorzien is van een kastenwand, met totaal vijf kasten. Verder is er toegang tot de badkamer.

Maatvoering: Circa 4.81 x 4.52m (excl. kasten)

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





Sanitaire ruimtes

TOILET III

Gelegen aan de achterzijde is deze toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 0.97 x 0.97m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER

De zeer royale badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over een ligbad, een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Daarnaast is er voldoende plaats voor het opstellen van de wasmachine en droger. Zowel vanaf de overloop als slaapkamer V is de badkamer te betreden.

Maatvoering: Circa 5.11 x 3.26m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling tweede verdieping

ZOLDER

Via een vaste trap is de royale open zolderverdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt uitzonderlijk veel bergruimte en volop mogelijkheden voor een toekomstige invulling, geheel naar eigen wens met bijvoorbeeld extra (slaap-)kamers.

Maatvoering: Circa 110 m²
 Vloerafwerking: Houten delen
 Wandafwerking: Houten delen
 Plafondafwerking: Houten delen

BERGING

Praktische berging aan de voorzijde, ideaal voor het opbergen van allerlei spullen.

Maatvoering: Circa 3.83 x 2.44m
 Vloerafwerking: Houten delen
 Wandafwerking: Houten delen
 Plafondafwerking: Houten delen

SLAAPKAMER VI

Een heerlijke ruime slaapkamer welke voorzien is van een dakkapel en wastafel.

Maatvoering: Circa 5.58 x 4.94m
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling onderhuis

Via de trap bereikt u het onderhuis in een tussenportaal. Vanuit hier is er toegang tot twee in pandige bergingen waar u o.a. de boiler en C.V.-ketel treft.

HAL

De lange hal vormt de centrale verbinding tussen de verschillende vertrekken en beschikt over een karakteristieke zwart-witte tegelvloer. Aan het einde van de hal is de toiletruimte en de achterdeur naar de tuin. Bij de achterdeur is een rolluik aanwezig.

Maatvoering: Circa 13 m²

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

TUINKAMER

De tuinkamer is een fijne, kamer in het onderhuis met een directe verbinding naar de achtertuin door middel van de openslaande deuren (voorzien van een rolluik). Deze ruime is uitstekend geschikt als extra zitkamer, hobbyruimte, speelkamer of thuiswerkplek en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.

Maatvoering: Circa 5.10 x 4.05m

Vloerafwerking: Linoleum

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips

TOILET IV

De nette toiletruimte is voorzien van een wandcloset en handwasfonteyntje.

Maatvoering: Circa 1.17 x 0.97m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

KEUKEN

De ruime woonkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel werk- en berg ruimte. Daarnaast biedt het ook volop ruimte voor een gezellige eettafel. De keukeninrichting bestaat uit een dubbele spoelbak, kookplaat, tweepits gaskookplaat, afzuigkap, oven, en vaatwasser. Vanuit de ramen (voorzien van een rolluik) geniet u van en prachtig uitzicht over de achtertuin. Leuke tegels kenmerken het gezellige karakter van een woonkeuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een portaal waar ook de dienstlift aanwezig is en de ernaast gelegen berging welke vooral dienst als opslagplaats (circa 13 m²).

Maatvoering: Circa 5.16 x 4.91m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk







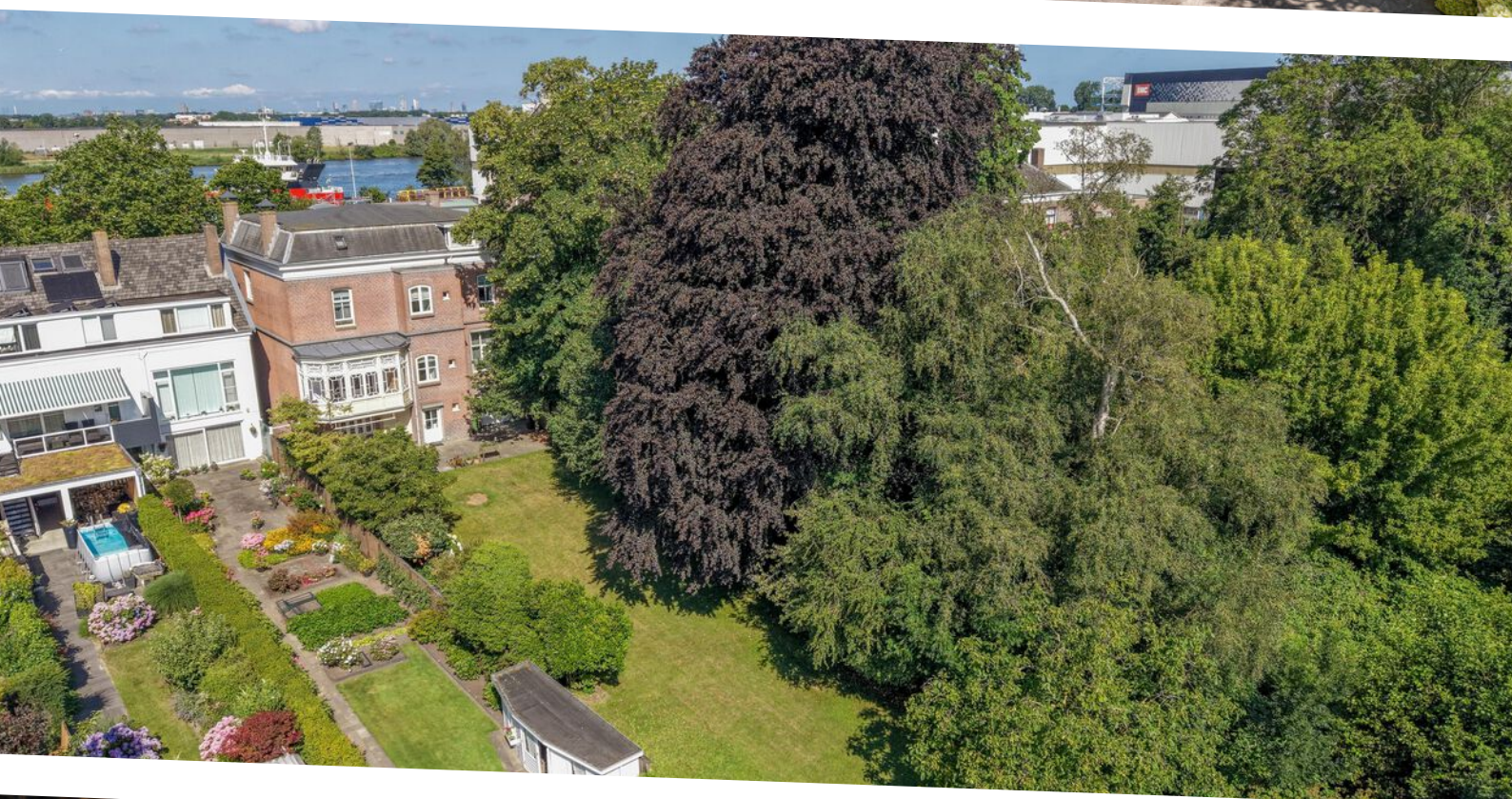
Rondom de woning

De tuin! Een oase van rust, stilte en groen! In deze tuin zult u dat absoluut ervaren. Het is een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven. Direct achter de woning is groot terras welke overvloeit in een friskroen gazon en zich zo'n 10m uitstrekt naar het aangrenzende natuurgebied.

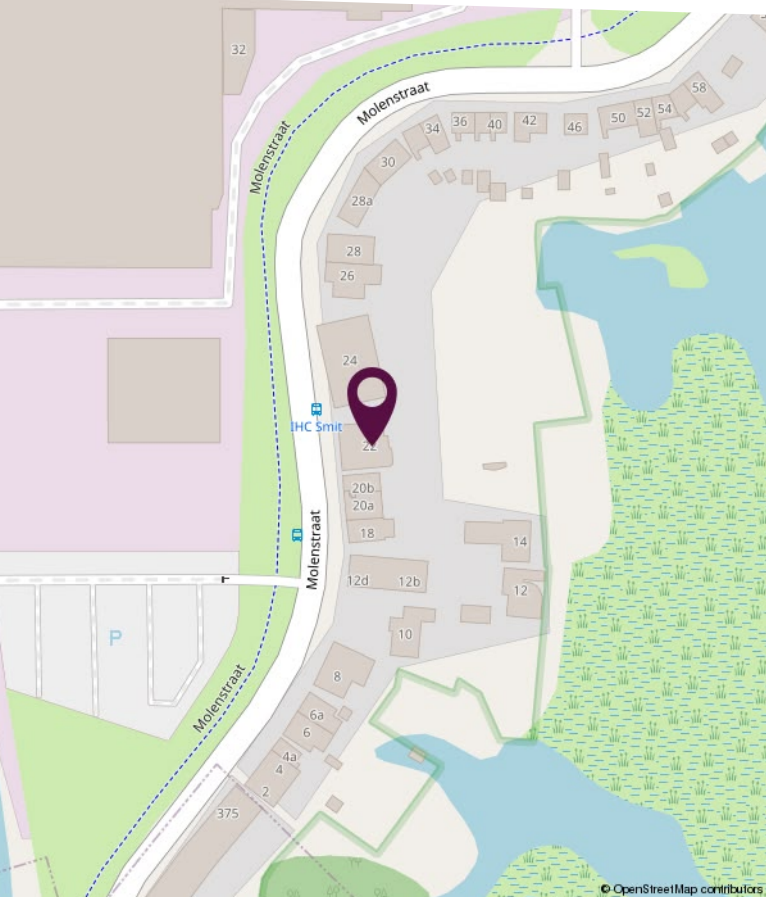
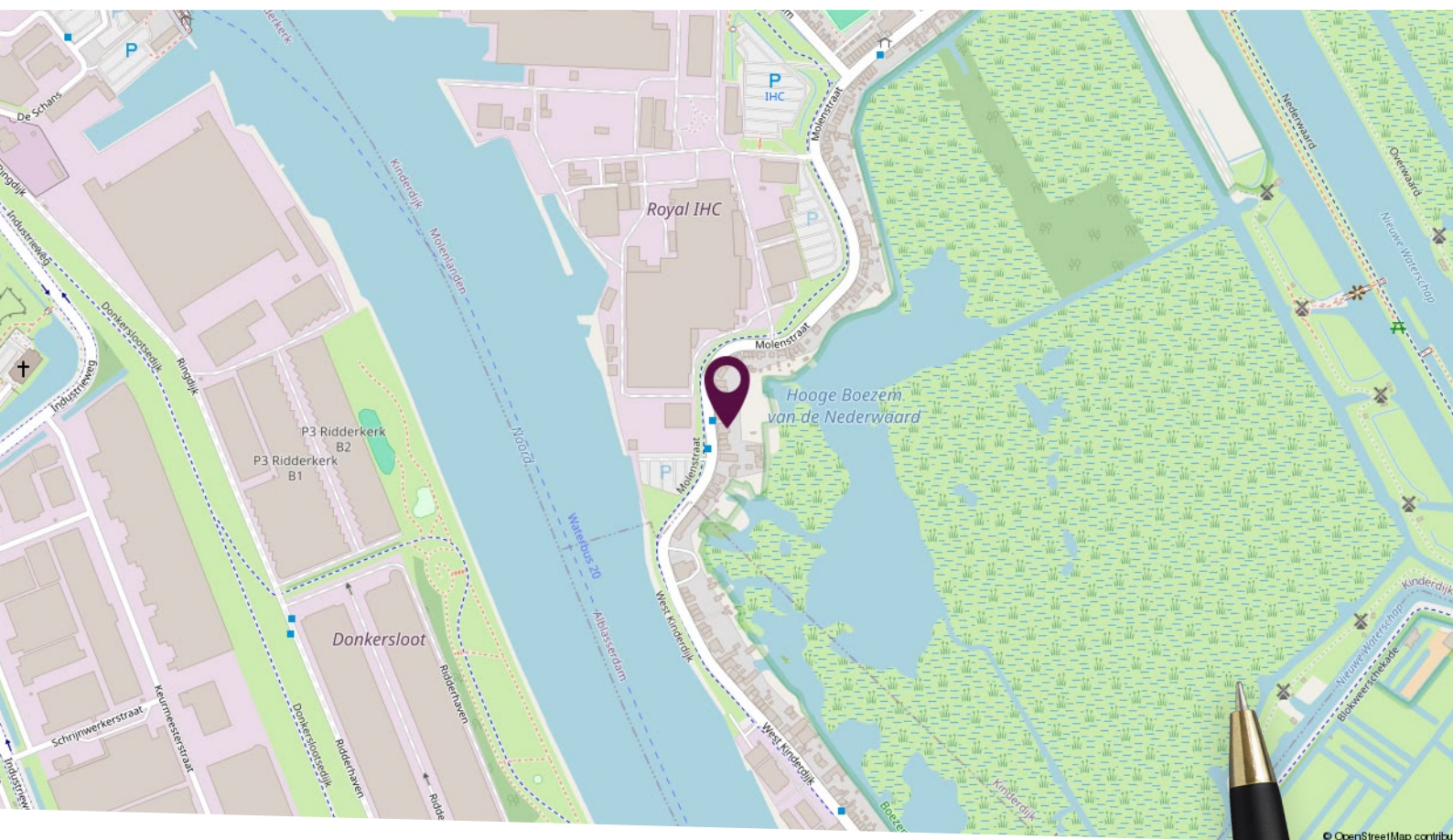
Aan de rechterzijde is er een achterom, zodat u vanaf de voorzijde in de tuin kunt komen. Aan de linkerzijde is er een pad waarop erfdienstbaarheid is gevestigd naar de voordeur/entree van het praktijkgedeelte. Voorheen was het overkapte gedeelte in gebruik als fietsenstalling.

Dat de ligging uniek is, dat weet u inmiddels wel. Vooral het vrije zicht over het uitgestrekte polderlandschap met de iconische molens van Kinderdijk vormt een indrukwekkend decor.

Deze fantastische stek is een plek om te ervaren en te zien met eigen ogen! Welkom aan de Molenstraat 22!







Locatie op de kaart

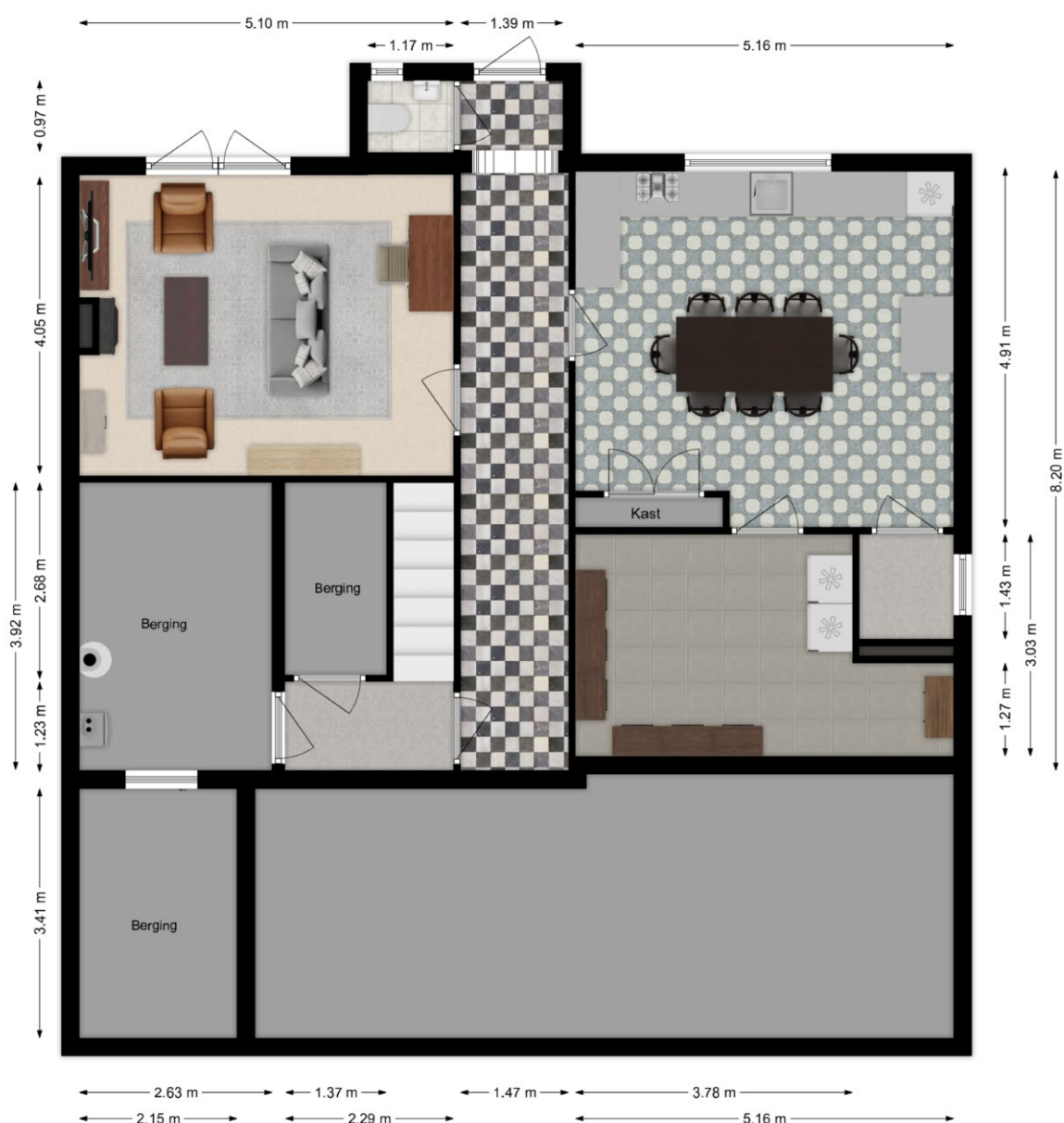
Bijzondere ligging met
fantastisch uitzicht!

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.

LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenstraat 22



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nieuw-Lekkerland
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5735
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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			
- Kledingkast zolder, Archiefkasten op zolder, legplanken voorraadmelder, tafel kelder	X		
- Bibliotheekkast, tafel voorkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
- Gordijnen slaapkamers en gang 1ste verdieping, gordijnen tuinkamer beneden		X	
- Rolgordijnen serre	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- traploper en gangloper	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Houten luiken (origineel) groen onderhuis (in cv-ruimte)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegels badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Losse rookmelders		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Sproei-installatie tuin	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Slimr[®] is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr[®].

Een hypotheek afsluiten kan Slimr[®]

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr[®]:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr[®]
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



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.