

LEKDIJK 33

Everdingen

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom bij de Lekdijk 33

Smeed je plannen aan de Lekdijk

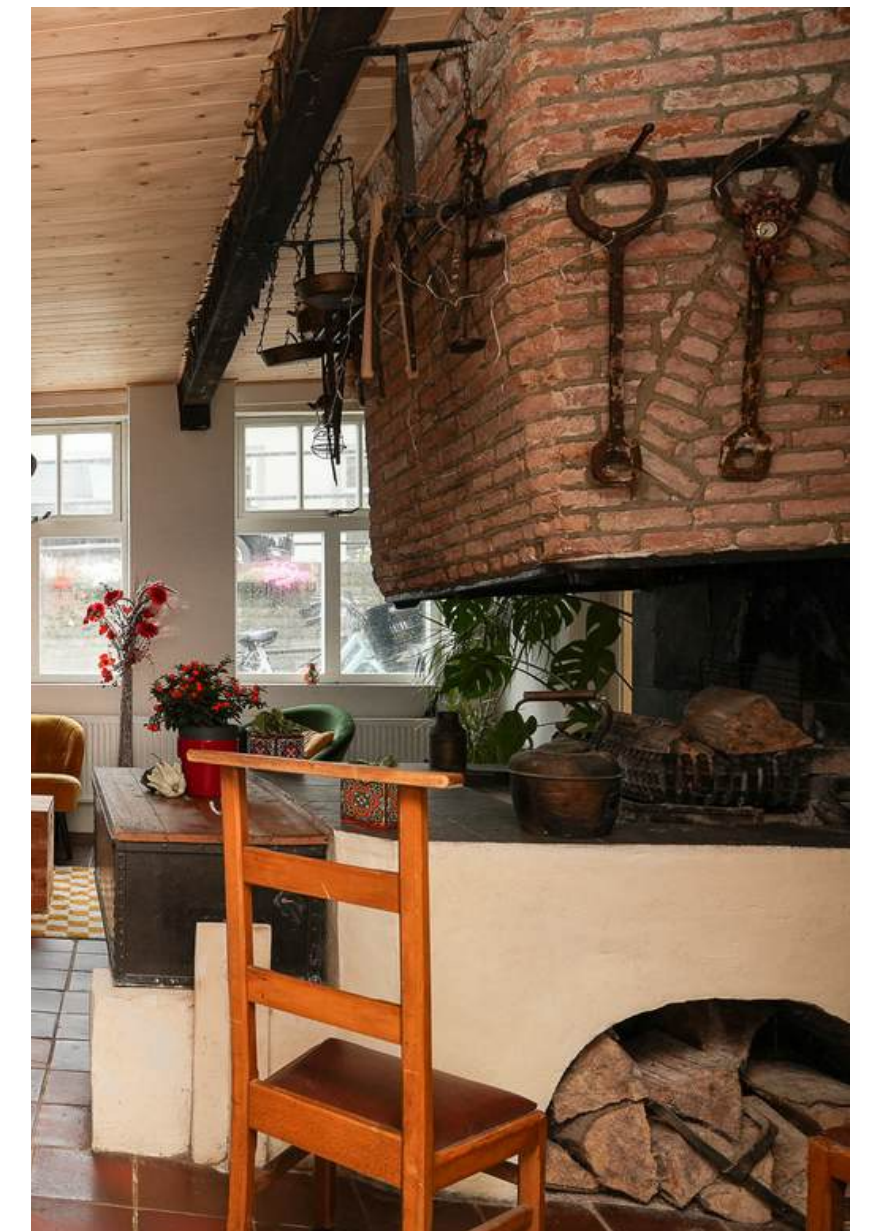
Aan de Lekdijk in Everdingen staat deze voormalige smederij uit 1900, op de hoek van de dijk en de Kerkstraat. De historie zie je overal terug. De balken in de voorkamer hangen vol hoefijzers, er staat nog een houten hoefstal en de open haard met gemetselde schouw kun je gewoon stoken. De woning is de afgelopen jaren gebruikt als gezinshuis. Daardoor heb je nu zeven slaapkamers op de verdieping en één op de begane grond. Dat maakt het huis geschikt voor een grote gezinsindeling, maar je kunt de verdieping ook helemaal naar eigen wens opnieuw indelen. Op het dak liggen 15 zonnepanelen.

Je woont hier midden in de oude dorpskern, met de dijk letterlijk voor de deur. Loop je de dijk op, dan kijk je uit over de uiterwaarden en de Lek. Achter het dorp ligt de polder. Hier fiets en wandel je zo het buitengebied in, terwijl de voorzieningen van het dorp op loopafstand liggen. Everdingen ligt op ca. 25 minuten van Utrecht.



Indeling

Vanaf de dijk loop je over het pad naar de blauwe voordeur. Je komt binnen in de voorkamer, het hart van de smederij.
Hier zien we de donkere balken met hoefijzers, de plavuizen vloer, de houten hoefstal bij de deuren aan de dijkzijde en de grote open haard.



Voorkamer

In deze kamer plaats je zonder moeite een zithoek bij het vuur en een lange eettafel.





Multifunctionele ruimte

Binnendoor bereik je de multifunctionele ruimte in het souterrain. Je kunt die gebruiken als hobbykamer, speelkamer of werkplek.



Achterkamer

Daarachter ligt de achterkamer met rood geschilderde balken en zicht op de tuin.



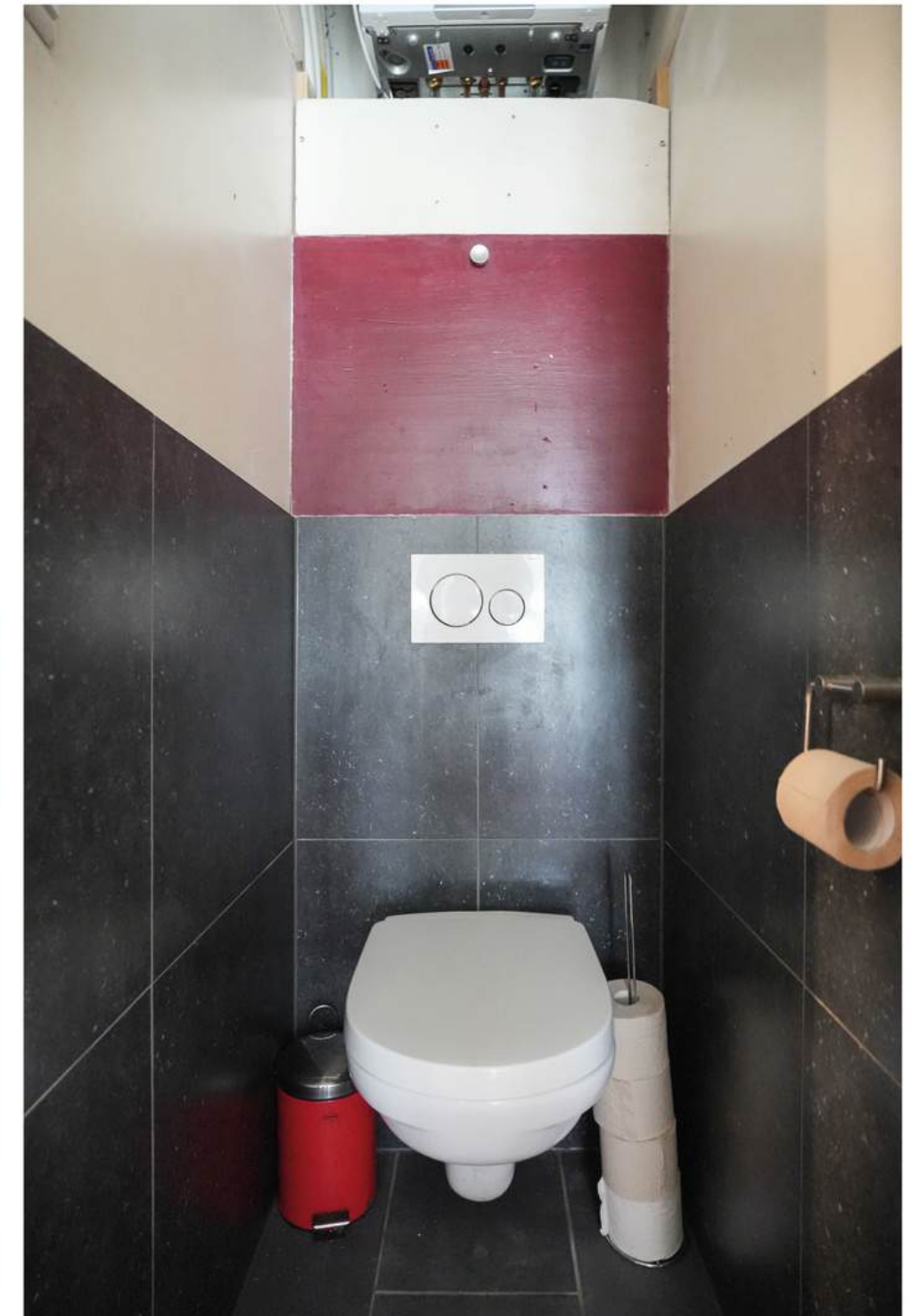
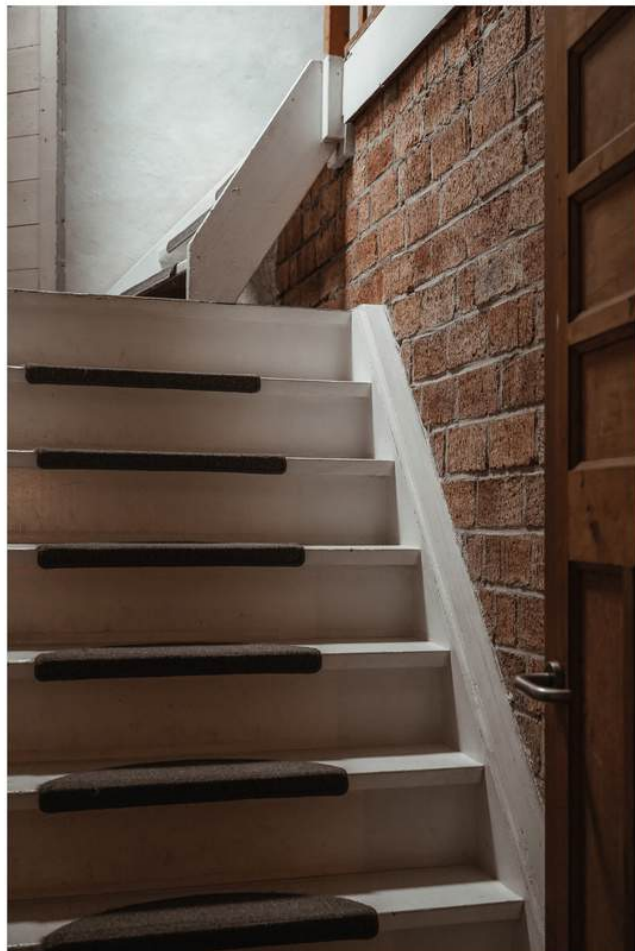
Keuken

Via de ensuite schuifdeuren met glas-in-lood loop je door naar de woonkeuken met groene balken. Je kookt hier op een fornuis met zes pitten. De keuken is verder compleet uitgevoerd.





Achter de keuken is de achterom te vinden, met deur naar de tuin en naar de Kerkstraat. Naast een toilet vinden we hier ook de toegang tot de kelder. De grote kelder strekt onder een groot gedeelte van de woning, en biedt prima ruimte voor het opbergen en bewaren van spullen.



Slaapkamer I

Op de begane grond, aan de voorzijde, ligt ook een slaapkamer met een voormalige schouw.
Een prettige kamer met ramen aan twee zijden.



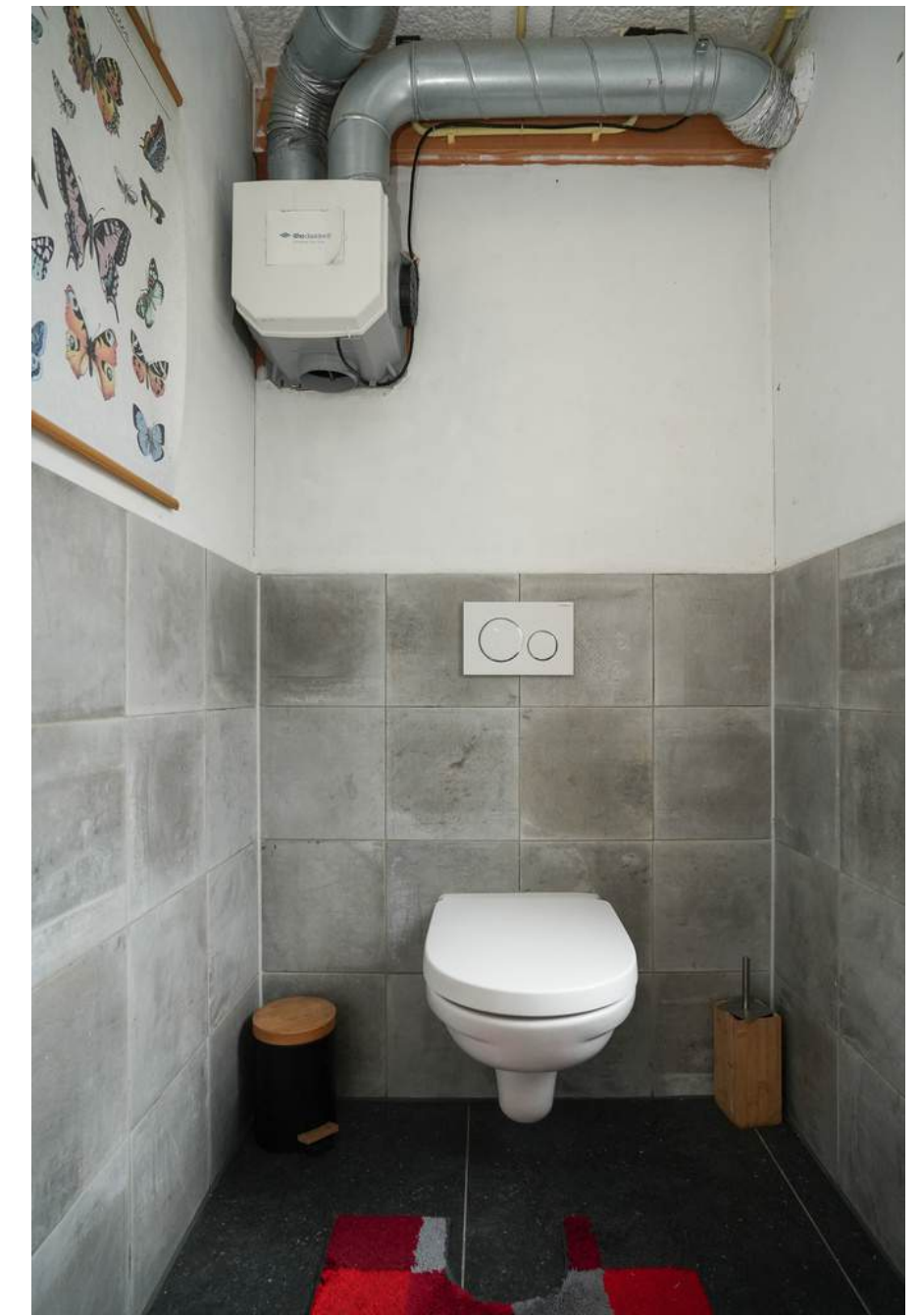
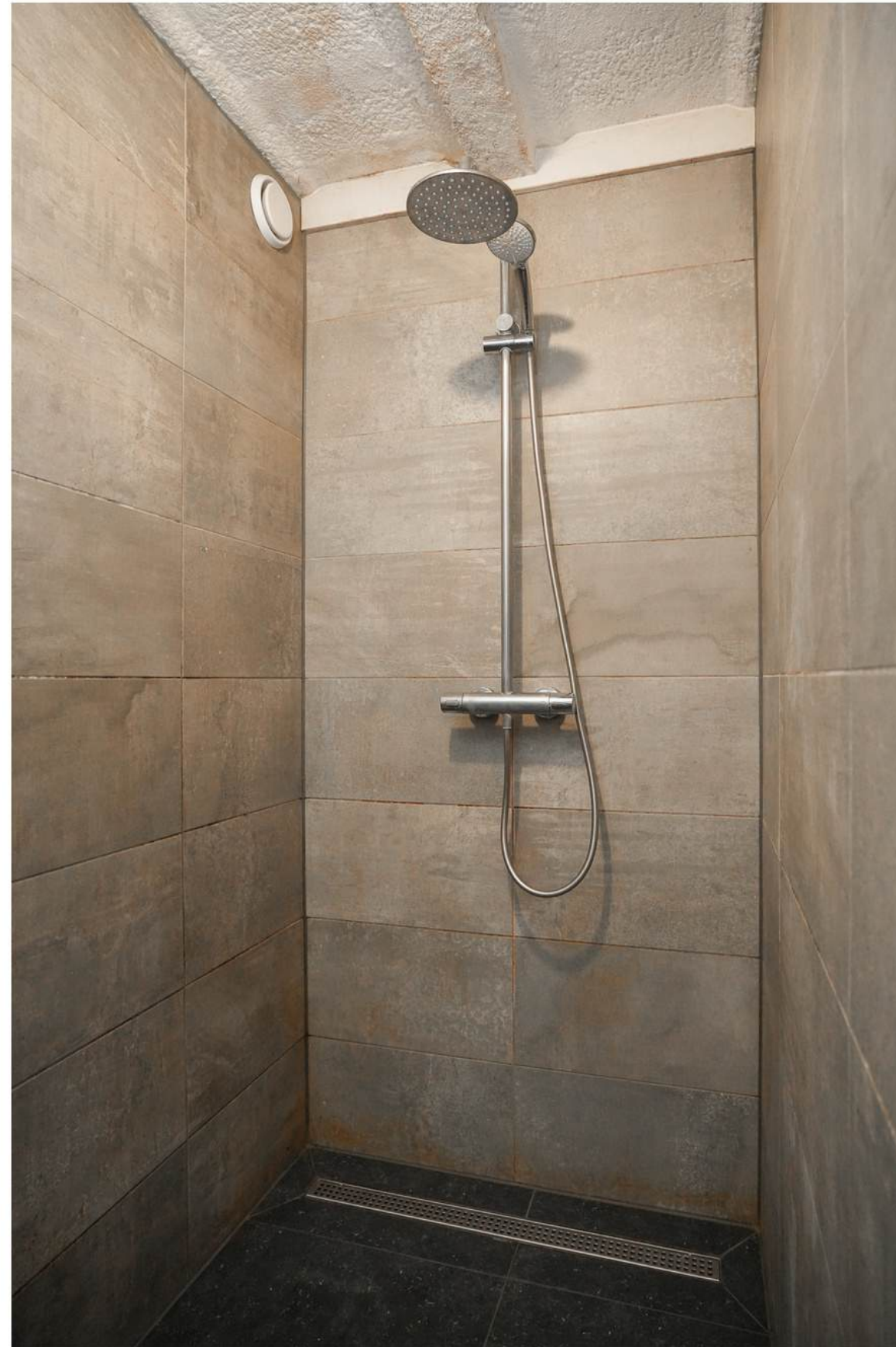
Wasruimte en badkamer

Aan de zijkant van de woning vind je de wasruimte met een deur naar de tuin. Ernaast ligt de badkamer met een inloopdouche met regendouche. Uiteraard is er een separaat toilet.



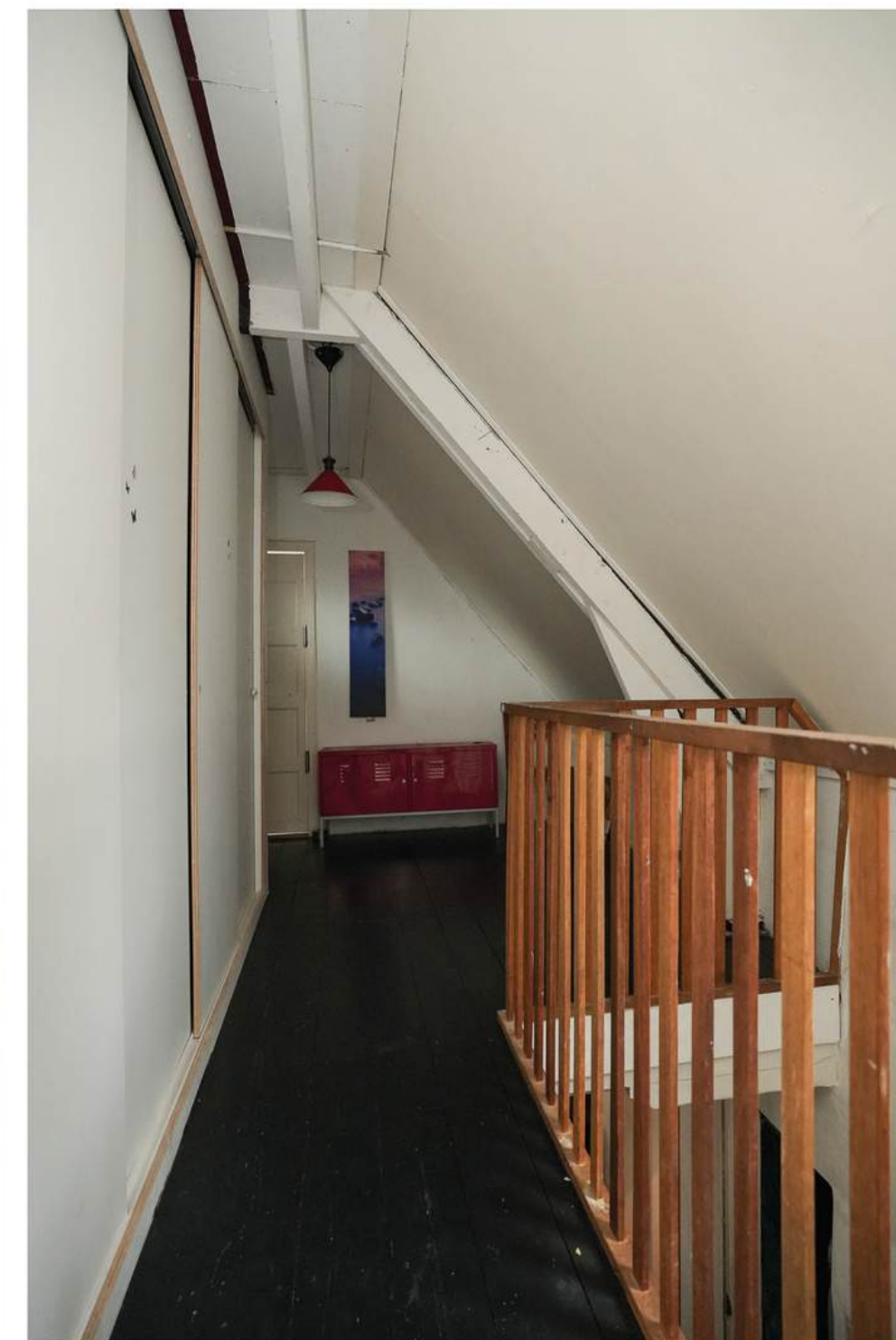
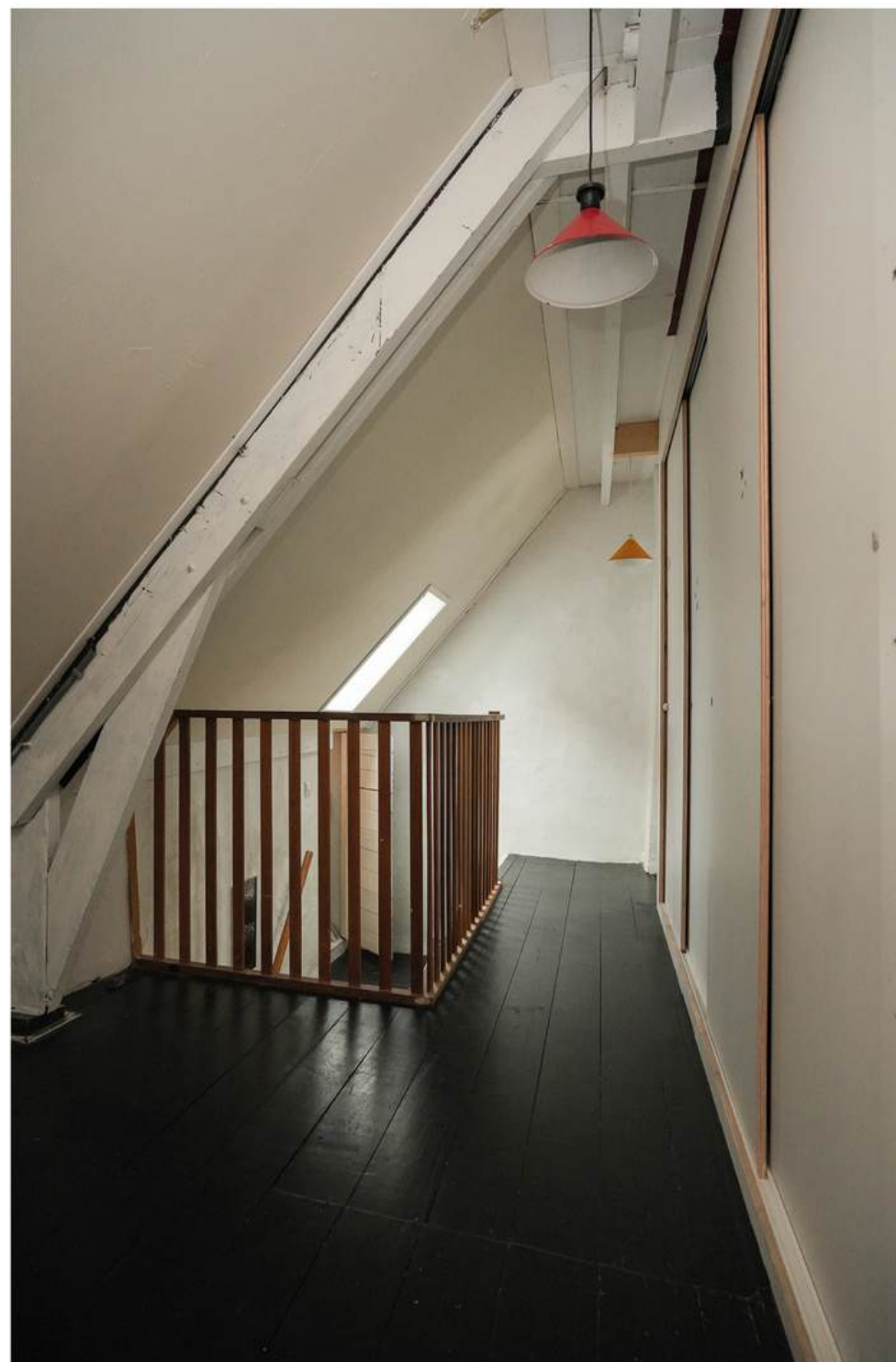
De wasruimte, de badkamer en de multifunctionele ruimte liggen deels onder de naastgelegen woning, Lekdijk 31.



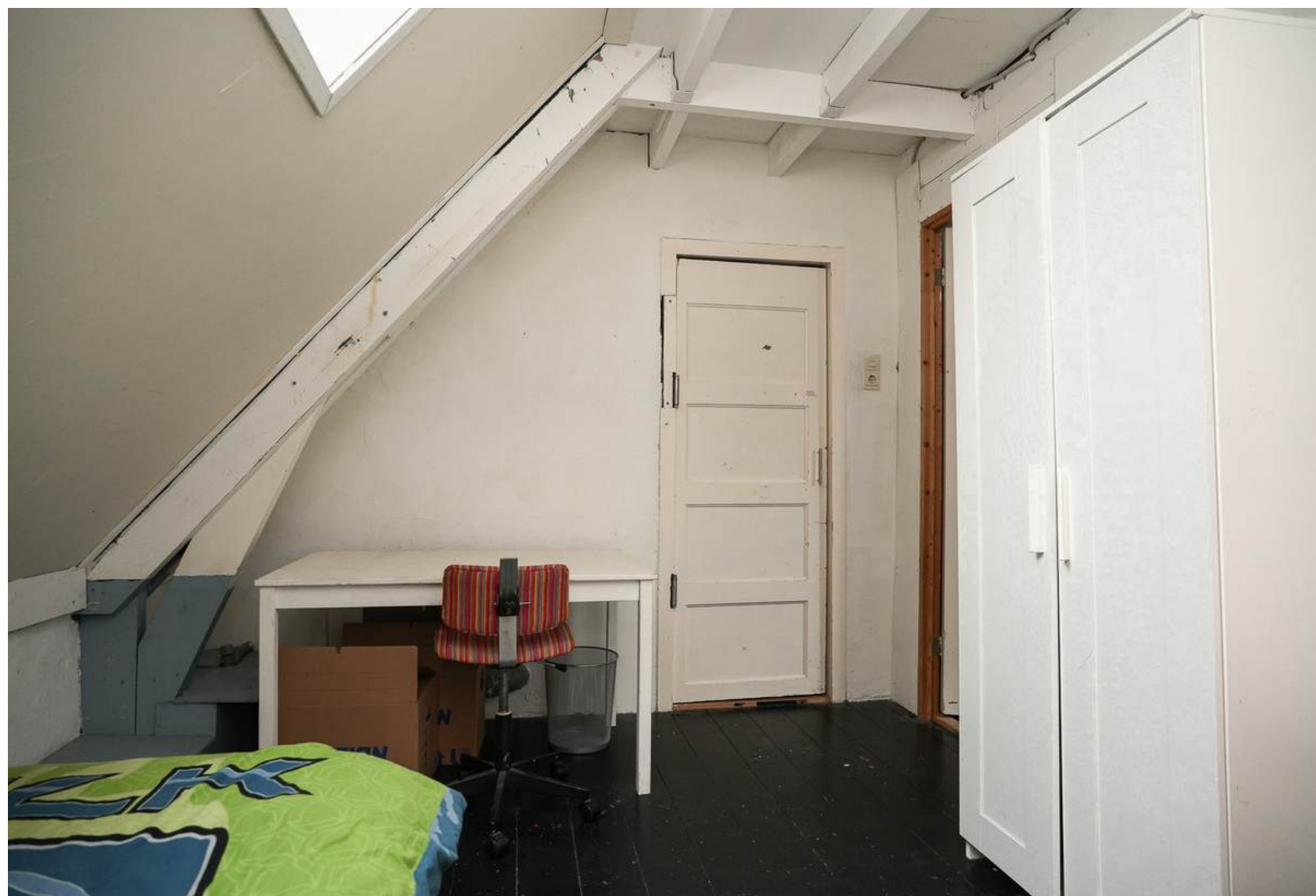


Eerste verdieping

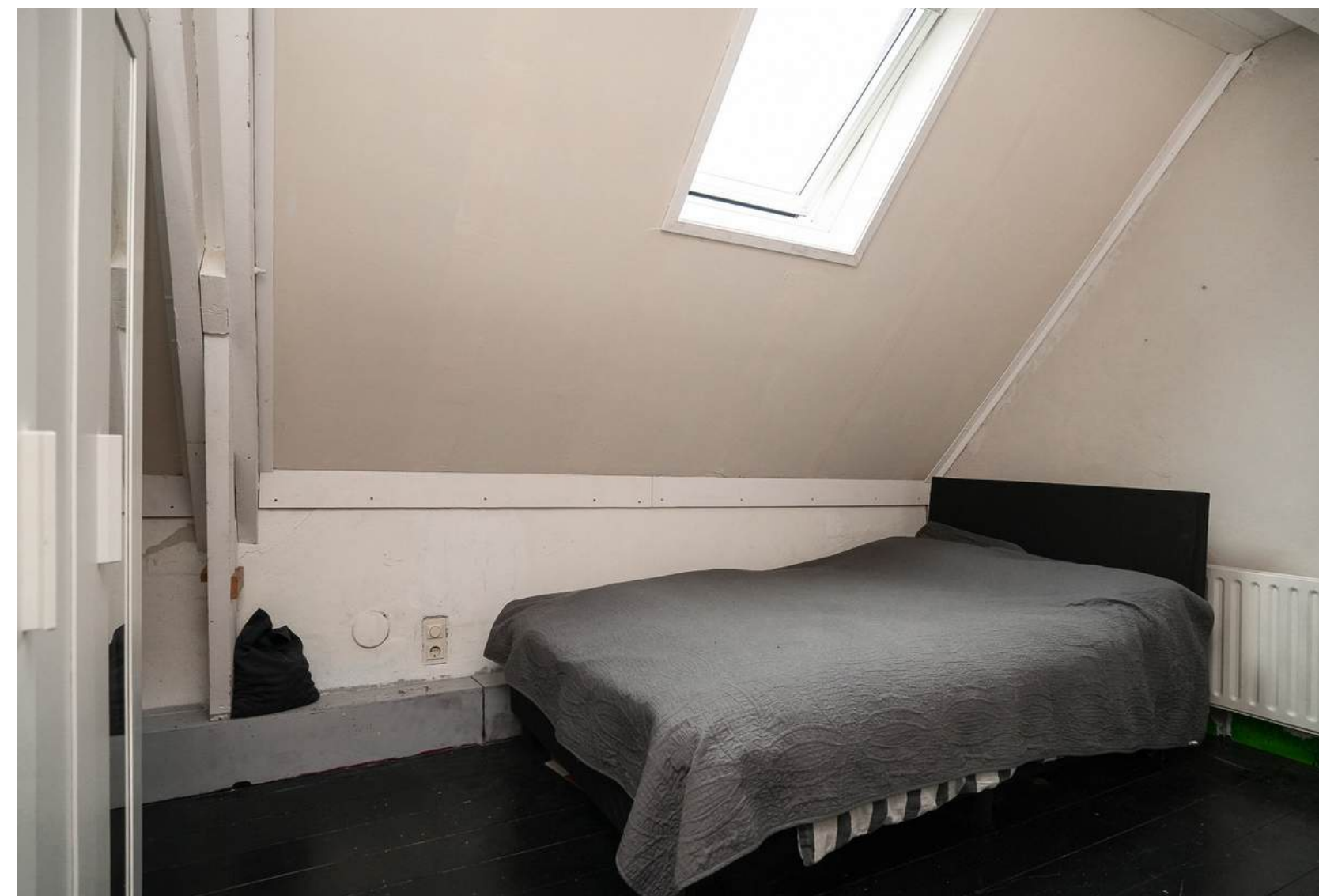
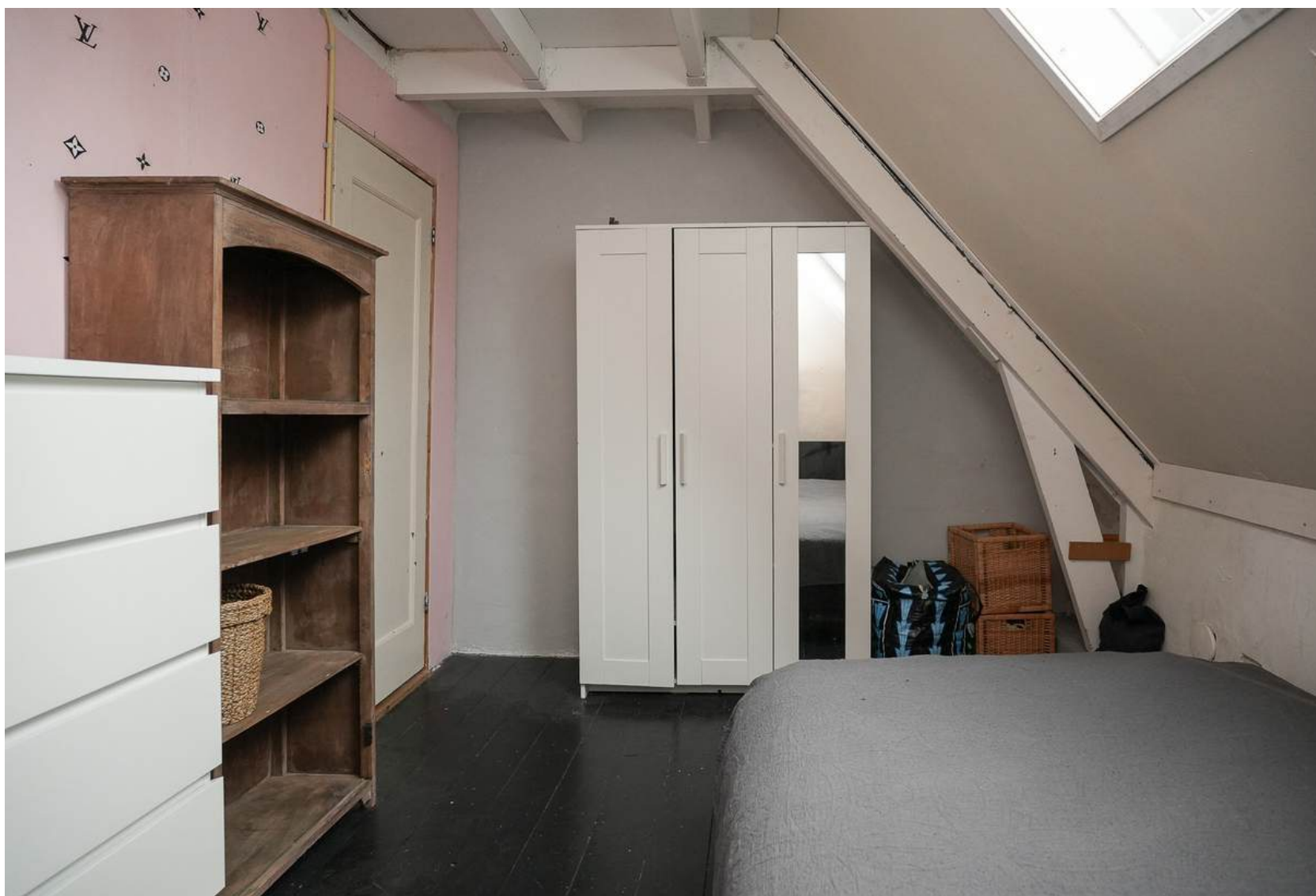
Via de trap kom je op de overloop met een houten balustrade rond het trapgat. De ingebouwde kasten met schuifdeuren geven je veel bergruimte. Rond de overloop liggen de vier slaapkamers. Hiervan hebben er drie dakramen. De zichtbare spanten en dakramen bepalen hier het beeld. De meeste kamers hebben zwart geschilderde vloerdelen.



Slaapkamer II



Slaapkamer III



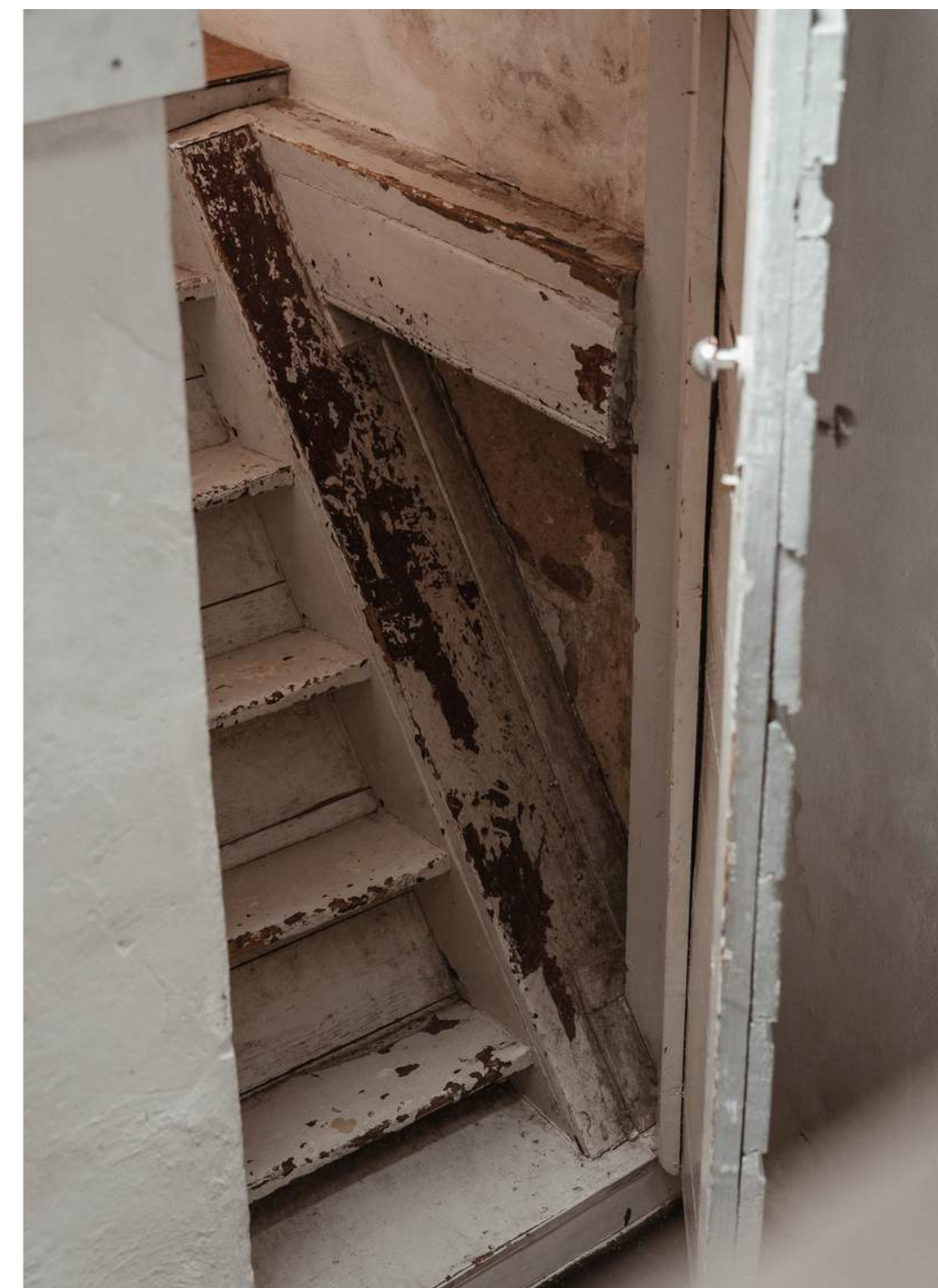
Slaapkamer IV



Boven het achterhuis

Via een smalle trap kom je in de kamers boven het achterhuis. Hier vinden we drie slaapkamers, maar deze zijn alleen via elkaar bereikbaar.

In een reguliere samenstelling zou dit een mooie kamer zijn voor wat oudere kinderen.



Slaapkamer VI



Slaapkamer VII



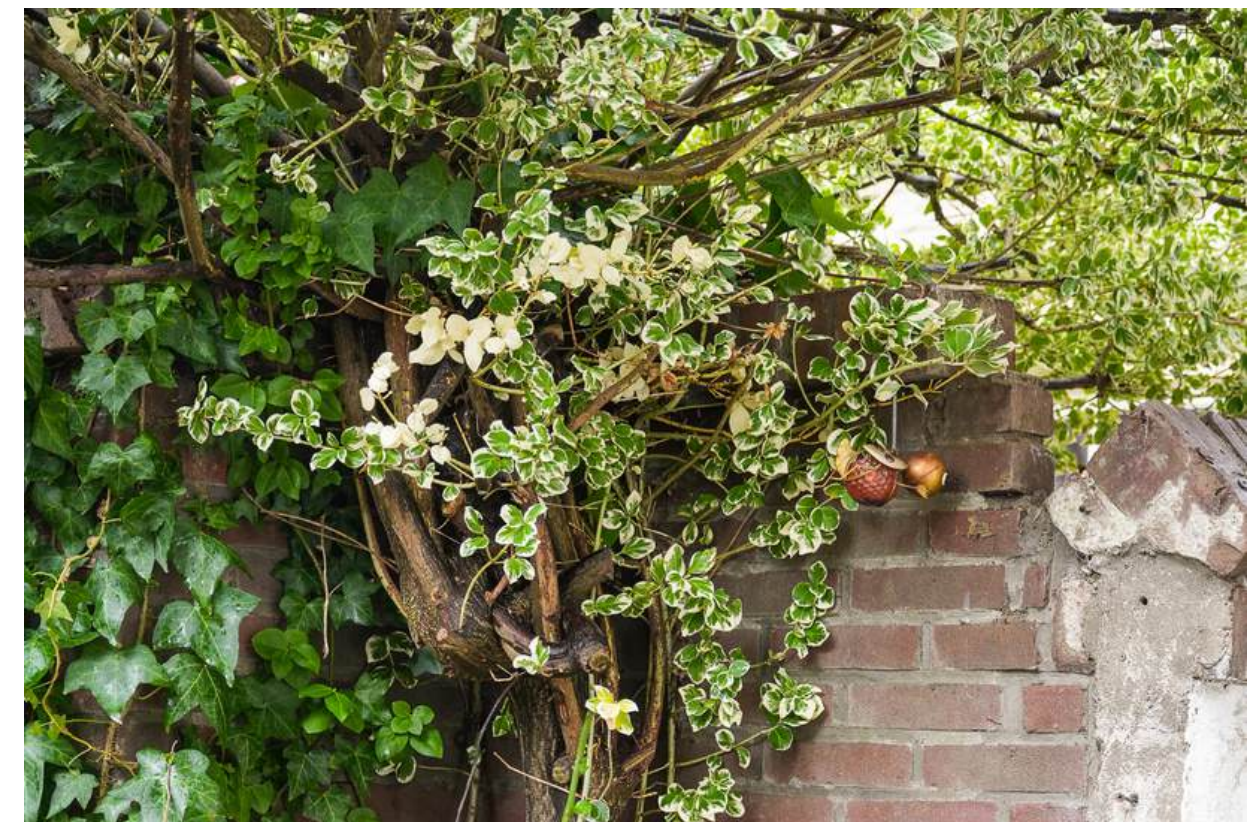
Slaapkamer VIII



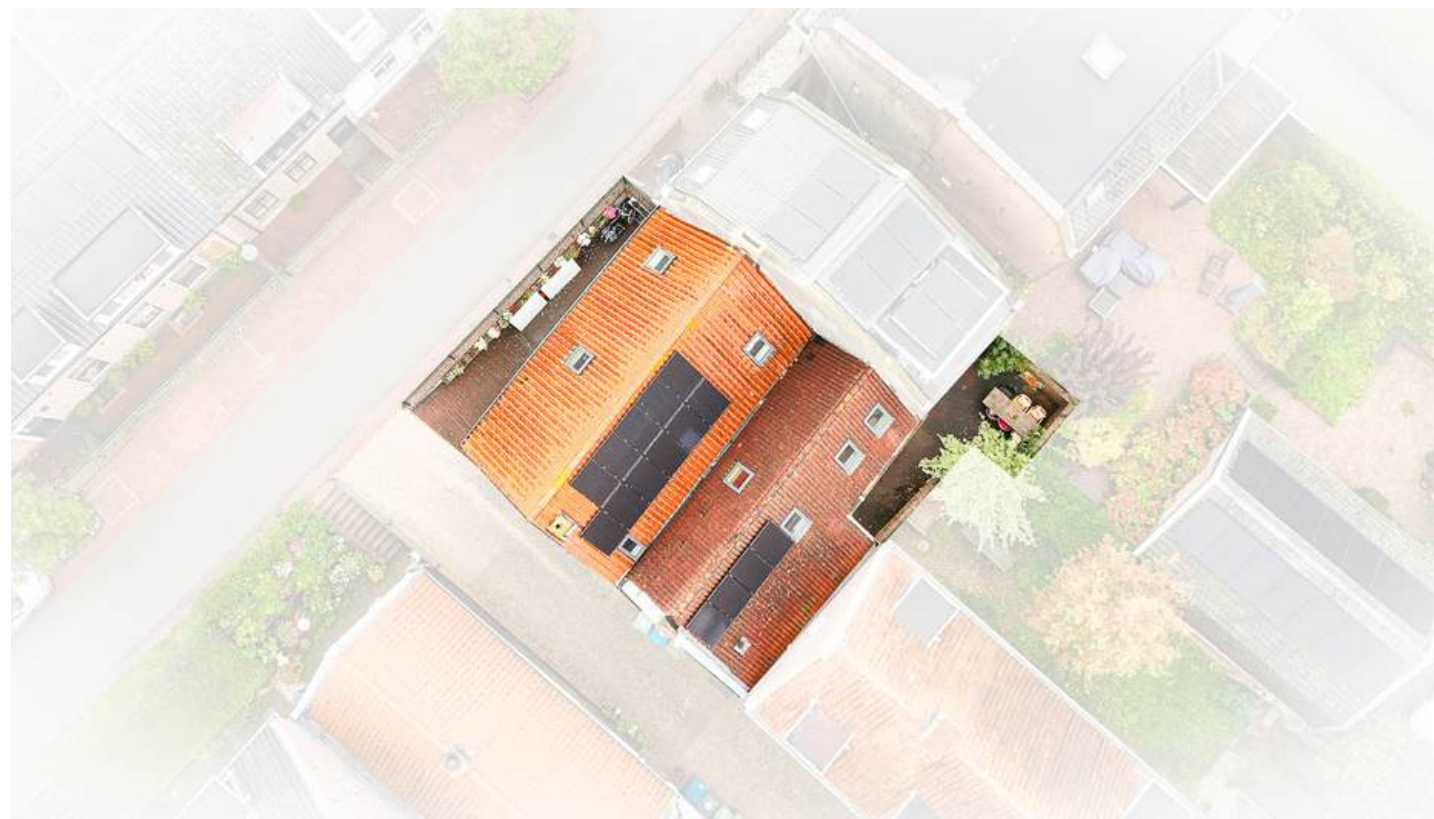
Buiten

De tuin is een besloten binnenplaats, omringd door gemetselde muren. Een appelboom staat tegen de muur en de gemetselde plantenbakken brengen kleur. Hier zet je een lange tafel neer voor de zomeravonden. Een pad langs de woning leidt naar de achterdeur.





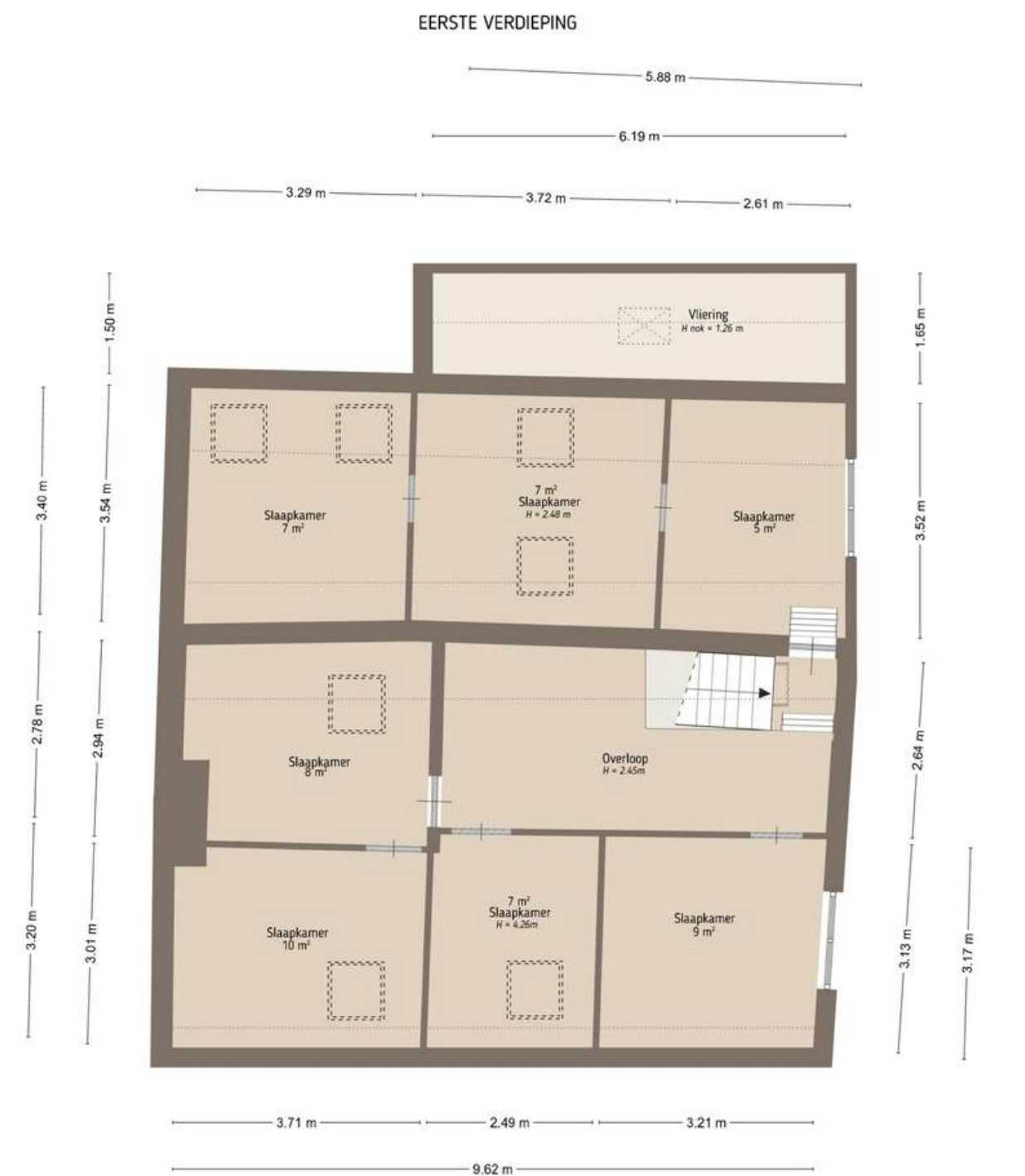




Plattegronden



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



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

Plattegronden



Technische omschrijving

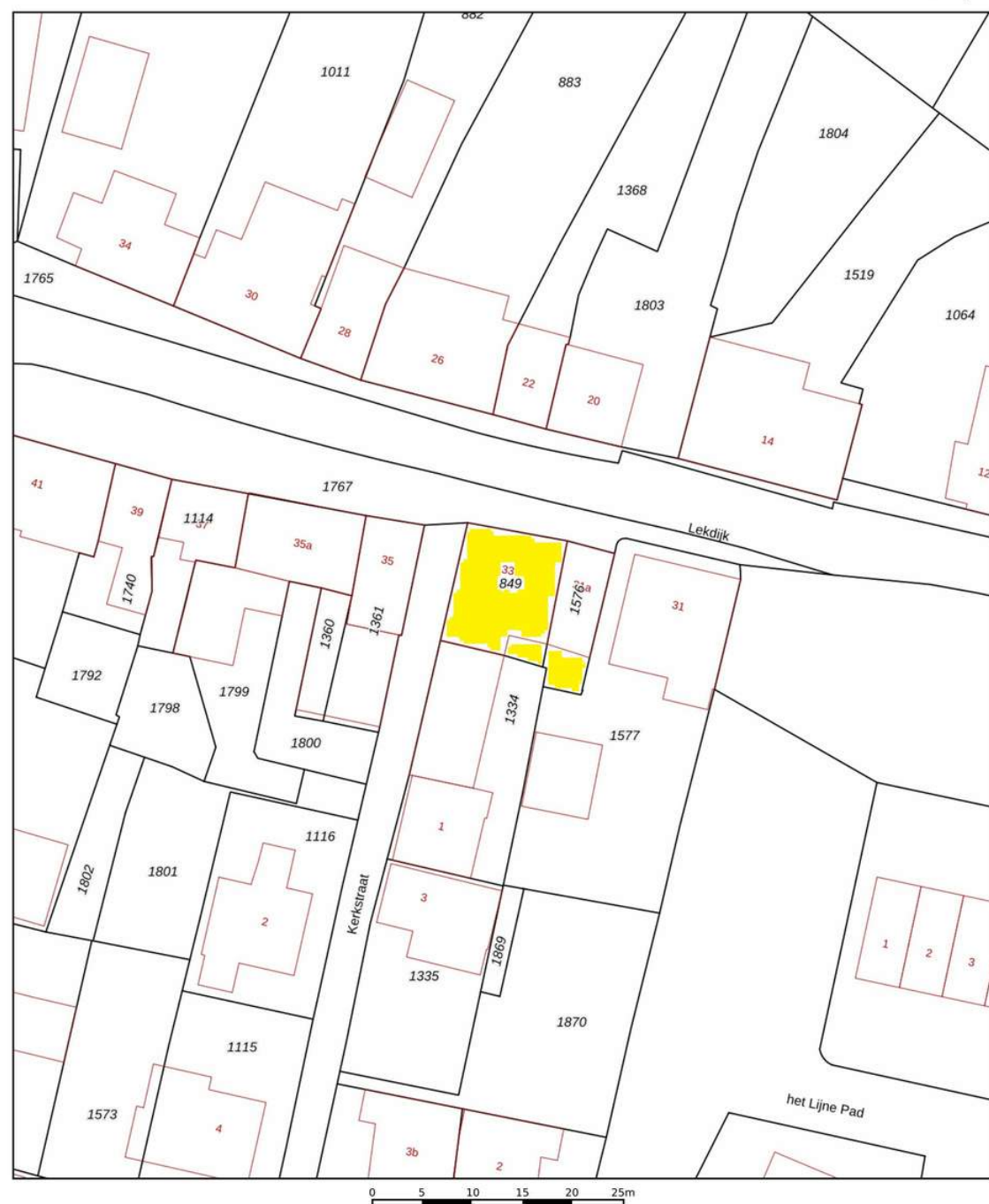
Bouwjaar	1900
Fundering	De woning staat op een gemetselde fundering,
Vloeren	Betonnen vloer op de begane grond en houten vloeren op de verdiepingen
Dak	Het betreft een dubbel zadeldak met pannen, het platte gedeelte is voorzien van bitumen
Gevels	Het zijn enkelsteensgevels met isolatie aan de binnenzijde (waar mogelijk)
Beglazing	Voorzien van HR++ glas, behalve de ramen op de eerste verdieping aan de zijde Kerkstraat
Verwarming	Verwarmd via een HR ketel type Vaillant uit 2023 met radiatoren door de woning. De ketel is geen eigendom, er is een leasecontract.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Kadaster, perceel, tuin en ligging

Kadastrale kaart Uw referentie: Lekdijk 23



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Everdingen

A

849

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 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.

Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Everdingen

Sectie : A

Nummer(s) : 849 + 1826 A1

Grootte : 125 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: hoekwoning

Bouwjaar: 1900

Aantal slaapkamers: 8

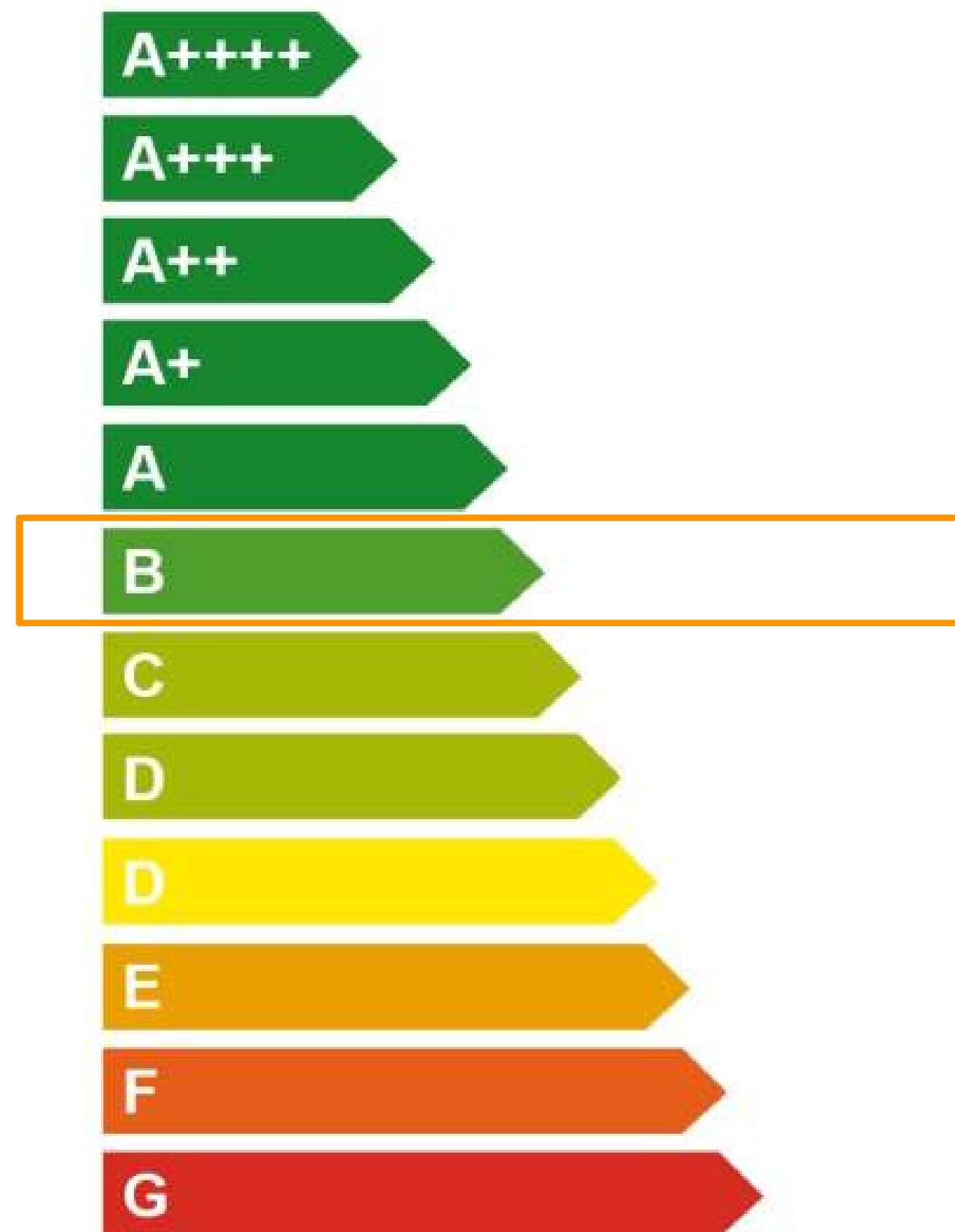
Aantal kamers: 12

Gebruiksoppervlak wonen: 213.6 m²

Perceeloppervlakte: 125 m²

Inhoud: 707.6 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Everdingen

Everdingen is een dorp met een rijke geschiedenis, gelegen aan de rivier de Lek. Het dorp staat bekend om Fort Everdingen, dat deel uitmaakt van de Hollandse Waterlinie, een UNESCO-werelderfgoedlocatie. Het dorp heeft zowel een historische kern met karakteristieke huisjes langs de Lekdijk, als een nieuwbouwwijk die een moderne woonomgeving biedt.

Met een basisschool, kinderopvang en een dorps huis biedt Everdingen de basisvoorzieningen voor gezinnen. Voor meer uitgebreide voorzieningen, zoals winkels en middelbare scholen, kun je terecht in Vianen of Culemborg, die beide op korte afstand liggen. Everdingen is perfect voor forenzen: via de A2 en A27 ben je snel in Utrecht of Den Bosch. De landelijke omgeving, in combinatie met de nabijheid van natuurgebieden en de rivier, maakt Everdingen aantrekkelijk voor mensen die van buitenleven en rust houden, zonder in te boeten op de bereikbaarheid.

Een woning van Mutters Makelaars

Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl