Molenstraat 52

KINDERDIJK



LAMPER & VAN VLIET

WONINGMAKELAARS



Kenmerken

Bouwjaar
1900

Woonoppervlakte
97 m²

Energielabel
C

Inhoud
315 m³

Perceeloppervlakte
220 m²

Woonlagen
3



Unieke woning!

Wakker worden met prachtig zicht op de karakteristieke molens? Dineren met dit unieke uitzicht als decor? Of heerlijk genieten in uw eigen tuin, terwijl de molens steeds weer voor een bijzonder uitzicht zorgen? Bij deze charmante dijkwoning aan de Molenstraat komt het allemaal samen. En dan beschikt u ook nog over een eigen aanlegsteiger met plek voor uw boot, direct aan het water dat grenst aan de Hoge Boezem. Een unieke woonplek waar water, natuur, ruimte en karakter samenkomen. Hier geniet u iedere dag van de bijzondere ligging en het vrije uitzicht. Deze sfeervolle dijkwoning staat klaar voor een nieuwe eigenaar die op zoek is naar een plek met nét dat beetje extra. Kijk en lees snel verder en laat u verleiden tot een bezichtiging. Want één ding is zeker: dit is een plek om verliefd op te worden!



Aantal slaapkamers
3

Externe bergruimte
16 m²

Type CV ketel
Nefit

Jaar CV ketel
2004



Welkom!

ENTREE
Al bij aankomst valt de sfeervolle voorgevel direct in het oog. De authentieke luiken en de karakteristieke roedeverdeling in de ramen geven de woning een charmante uitstraling. Via de voordeur betreedt u de hal. Daarnaast is het mogelijk om de woning aan de achterzijde te bereiken. Ten behoeve hiervan is een erfdienstbaarheid gevestigd, waardoor u via het naastgelegen perceel toegang heeft tot de tuin.

HAL
In de (kleine) hal ontvangt u uw gasten. Hier treft u de uitgebreide meterkast en er is toegang tot de woonkamer.
Maatvoering: Circa 1.39 x 1.02m
Vloerafwerking: PVC kliklaminaat met vloerverwarming
Wandafwerking: Houten delen
Plafondafwerking: Houten delen

KEUKEN
Aan de achterzijde is de landelijke keuken gesitueerd. U treft een hoekopstelling met aan inbouwapparatuur een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en een koel-/vriescombinatie. Zoals in de hal en in de woonkamer is ook de keuken voorzien van vloerverwarming. Dit is ook de hoofdverwarming.
Maatvoering: Circa 2.19 x 1.83m
Vloerafwerking: PVC kliklaminaat met vloerverwarming
Wandafwerking: Betegeld / stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk




52











Knusse woonkamer







De sfeervolle woonkamer nodigt u uit om verder te komen en heeft aan de voorzijde zicht over de dijk. Aan de voorzijde is de zithoek gegroepeerd rondom de gezellige elektrische kachel. Aan de achterzijde is er magnifiek zicht over het molengebied en staat de kamer in open verbinding met de keuken. Hier is eveneens toegang tot het platte dak van de aanbouw. In de kamer geniet u van een airco, heerlijk voor in warme zomermaanden, of in koude wintermaanden. Verder is er middels een vaste trap toegang tot zowel de eerste verdieping als het onderhuis.

Maatvoering: Circa 23 m²

Vloerafwerking: PVC kliklaminaat met vloerverwarming

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk







Indeling eerste verdieping

OVERLOOP
Vanaf de overloop is er toegang tot de slaapkamer op deze verdieping. Verder is hier ook de C.V.-ketel, welke dient voor de verwarming. Onder het schuine dak is er volop bergruimte.

Maatvoering: Circa 4.70 x 1.80m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER I
Hier wilt u toch wakker worden? De kamer, gelegen over de volle breedte van de woning, biedt volop ruimte voor een comfortabel bed en eventueel een bureau of werkplek. Dankzij de grote dakkapel is niet alleen extra ruimte gecreëerd, maar profiteert u hier vooral van een fantastisch uitzicht. Een heerlijke plek om de dag te beginnen, rustig te werken of gewoon even te genieten.

Maatvoering: Circa 4.73 x 3.37m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Stucwerk





Indeling onderhuis

HAL/BIJKEUKEN
Met de trap vanuit de woonkamer komt u in het onderhuis waar u toegang heeft tot nagenoeg alle vertrekken. Via de achterdeur stapt u zo de tuin in. Er is een keukenblok met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. In één van de kastjes treft u de geiser voor het warme water.

Maatvoering: Circa 5.81 x 1.67m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Vliesbehang
Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II
Deze royale (ouder) slaapkamer treft u aan de achterzijde. Deze staat middels een open raam in verbinding met de voorgelegen kamer.

Maatvoering: Circa 4.72 x 3.10m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Vliesbehang
Plafondafwerking: Houten balken

SLAAPKAMER III
Deze kamer is nu in gebruik als werkkamer en mede door de open verbinding met de slaapkamer komt er veel daglicht binnen. Vanuit deze kamer kunt u naar de voorgelegen ruimte welke nu in gebruik is als inloopkast.

Maatvoering: Circa 10 m²
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Vliesbehang
Plafondafwerking: Houten balken

TOILET
Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteintje. Via twee openslaande deurtjes komt u in de badkamer.

Maatvoering: Circa 2.42 x 0.88m
Vloerafwerking: Betegeld met vloerverwarming
Wandafwerking: Betegeld / vliesbehang
Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER
De badkamer bestaat uit een knusse inrichting, voorzien van alle gemak. Er is namelijk ene ligbad, inloopdouche, designradiator en een wastafelmeubel. Ook hier geniet u van vloerverwarming, welke bijdraagt aan een aangenaam verblijf.

Maatvoering: Circa 2.19 x 1.96m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: Houten balken



















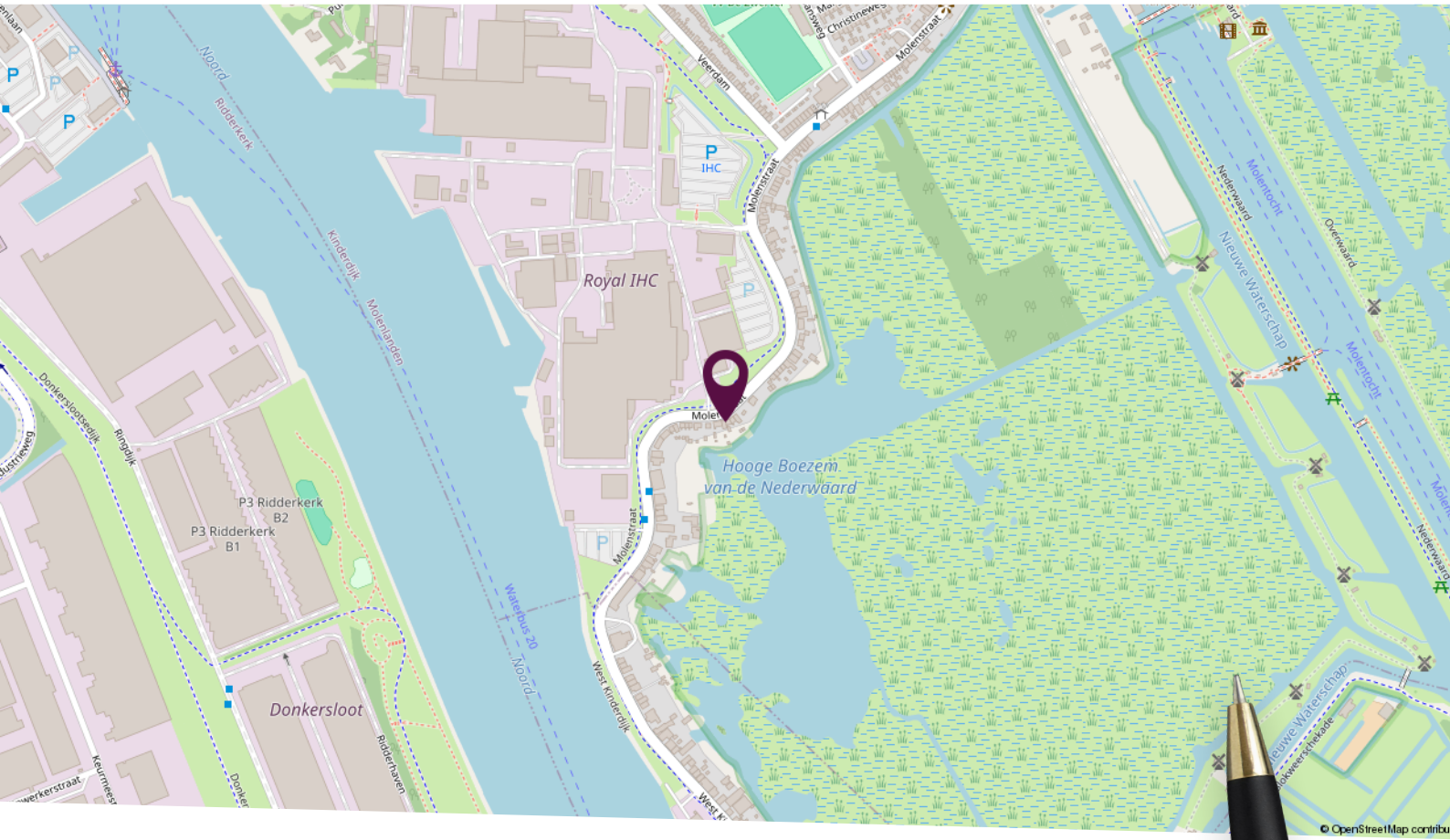
Rondom de woning

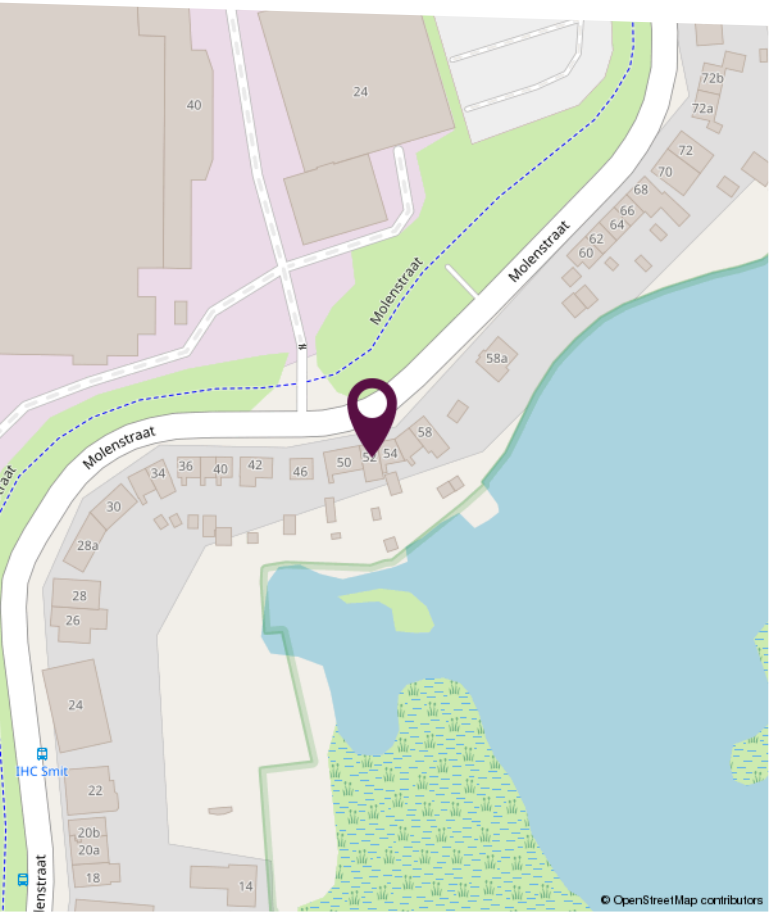
De tuin is maar liefst ruim 21 meter diep en biedt volop ruimte om op verschillende plekken van het buitenleven te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een heerlijk terras, waarna een sfeervol paadje u door de kleurrijke tuin leidt. Tussen de diverse bloemen, planten en bomen ontstaat een groen en verzorgd geheel met steeds weer een ander uitzicht.

Via het pad loopt u langs de houten berging (circa 2.75 x 2.00m) naar de achterzijde van de tuin, waar een grote houten vlonder direct aan het water ligt. Hier geniet u in alle rust van het adembenemende uitzicht en is het heerlijk lang tafelen met familie en vrienden. De eigen aanlegsteiger maakt het bovendien mogelijk om hier uw boot aan te leggen.

De royale houten berging (circa 3.95 x 2.77m) beschikt over een aangrenzende overkapping, die volledig kan worden afgesloten. Met de aanwezige heater kunt u hier ook op koelere dagen heerlijk zitten en zelfs buiten dineren. Een veelzijdige tuin met volop privacy, kleur, ruimte én een unieke ligging aan het water.

Een aantal praktische pluspunten van de woning zijn de grotendeels kunststof kozijnen, de vijf zonnepanelen en de gedeeltelijke toepassing van HR++ beglazing. Daarnaast is de woning op diverse punten geïsoleerd. Deze maatregelen dragen bij aan het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning, wat resulteert in een energielabel C.





Locatie op de kaart

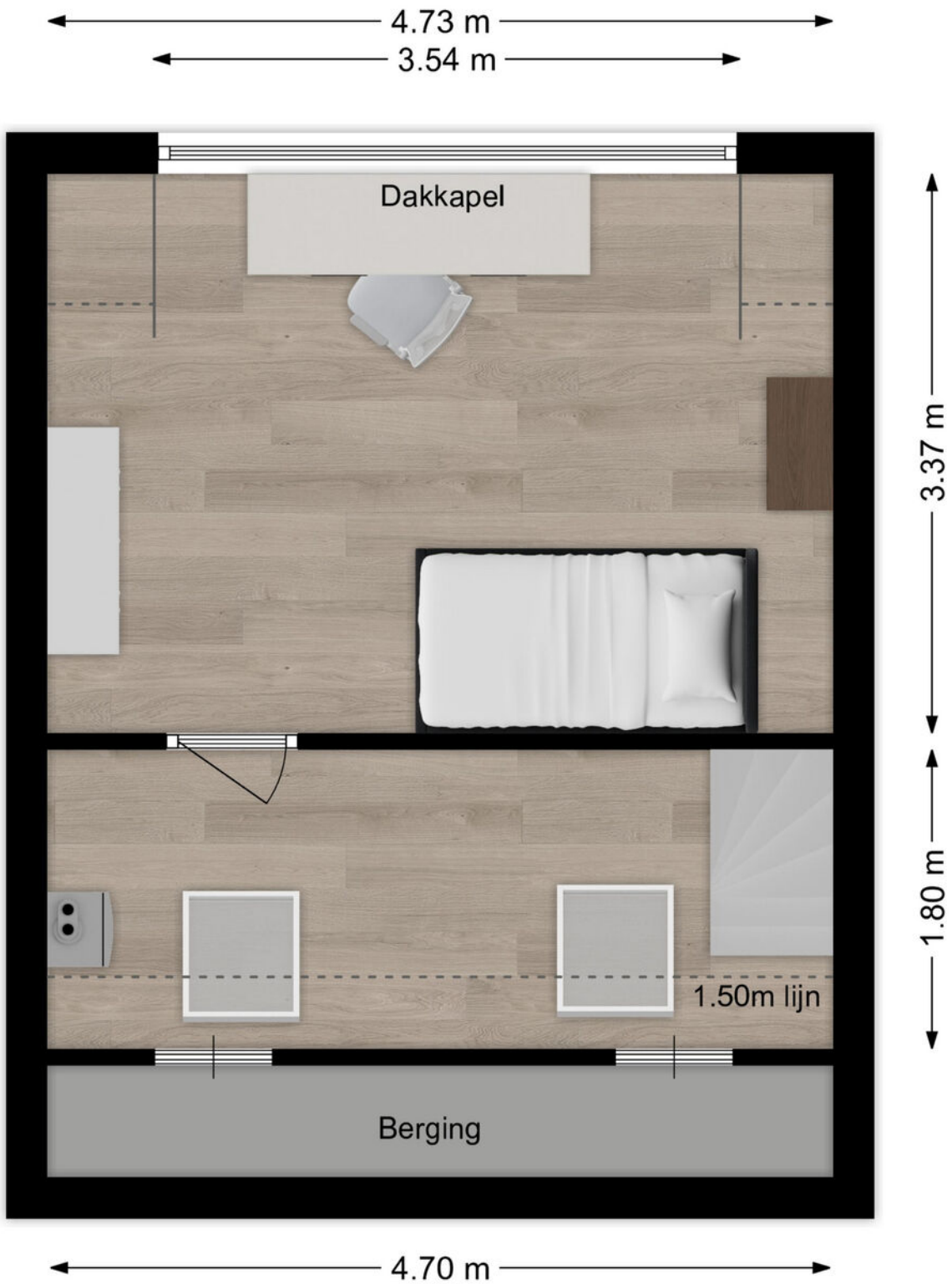
Fantastische ligging!

Plattegrond begane grond



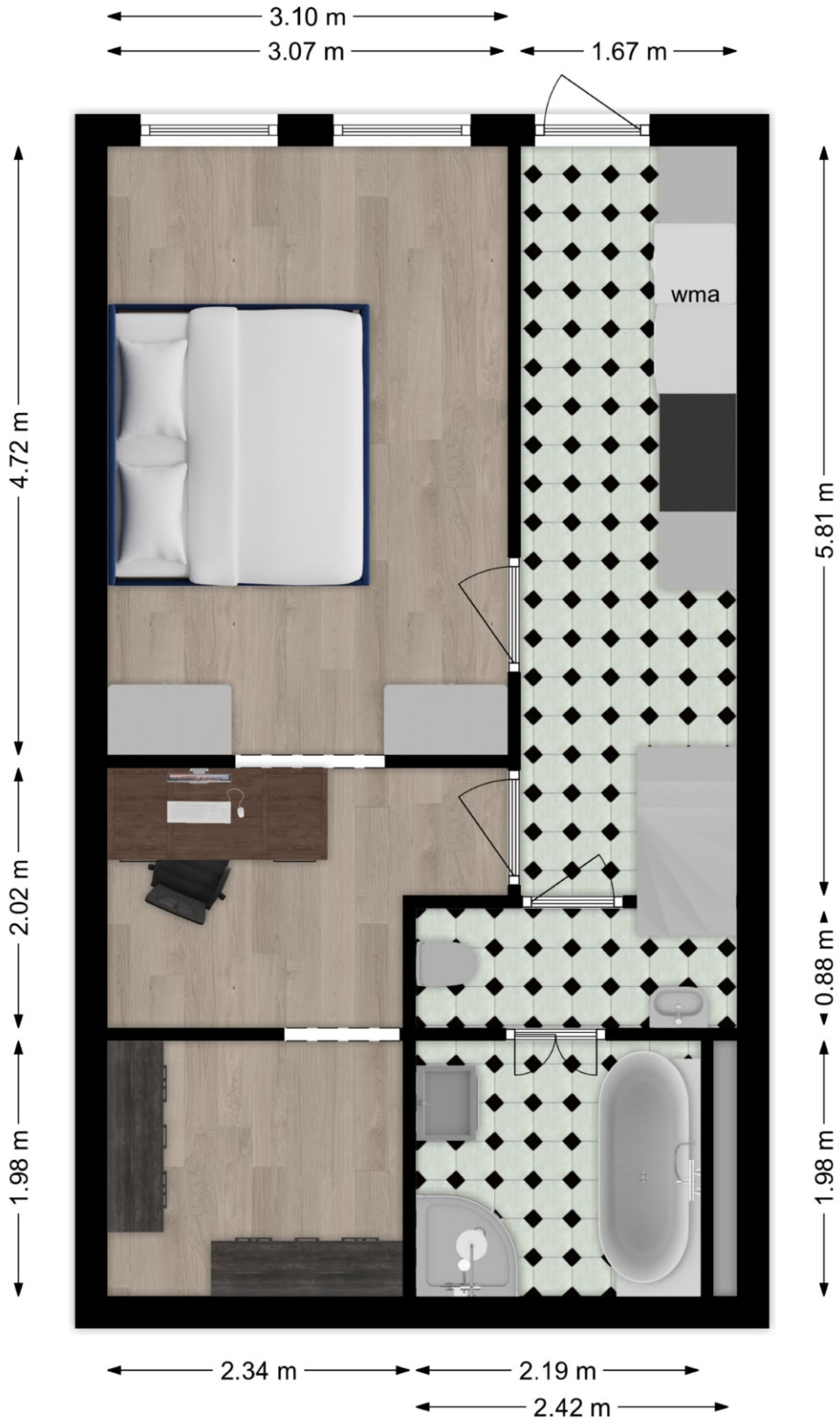
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond onderhuis

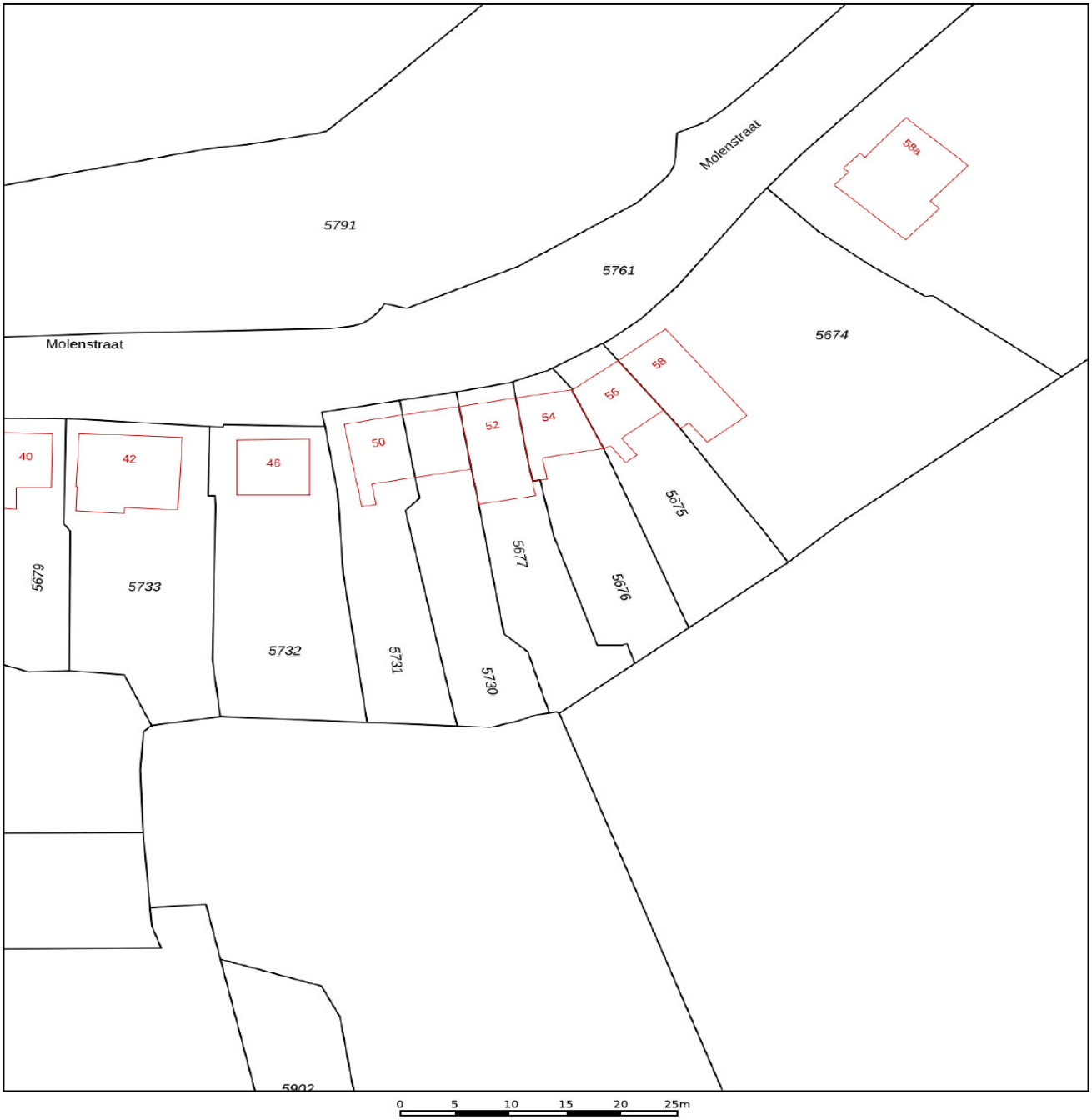


Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenstraat 52



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuw-Lekkerland
Sectie	A
Perceel	5677

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse kasten in souterrain, ingekort ivm hoogte. (gratis)			X
- Kasten op zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Electr. verwarmde /digitale kachel in schouw	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- toiletkast	X		
- Badkamermeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Meubilair en koelkast overkapping	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, nog 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.