



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173

Fantastisch ruim en vrijstaand pand op een unieke locatie.



Voorzijde



Dakterras



Uitzicht

Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173

Vraagprijs € 675.000,-- k.k.



Op een geweldige locatie bevindt zich dit **statige, vrijstaande pand** met aangebouwde garage en tuin op het zuiden. Het pand is gebouwd in 1893 en is door de jaren heen gerestaureerd met behoud van diverse karakteristieke elementen, zoals de vele glas-in-loodramen en indrukwekkend hoge ornamentenplafonds. De tuin is ideaal gericht op het zuiden en hier bevindt zich de stenen garage met bergzolder.

Door de indeling van het pand en de afmetingen van de diverse ruimten is het geschikt voor diverse gebruiksmogelijkheden, zoals o.a. kantoor-aan-huis, een kangoerewoning of bijvoorbeeld een bed & breakfast. Er rust tevens een horecabestemming op het pand. De ligging nabij de rivier de Lek en het wereldberoemde molengebied van Kinderdijk is ideaal.



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Dijkniveau

Entree:

3.34 x 1.18, bereikbaar via een overdekte, imposante voordeur met origineel glas-in-loodraam waarin het wapen van Nieuw-Lekkerland is verwerkt, evenals de twee molens. De entree heeft een massief houten vloer en een statig, hoog ornamentenplafond.

Hal:

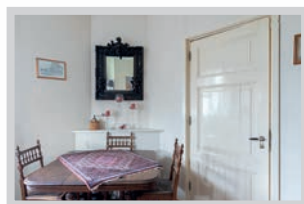
3.36 x 1.81, centrale hal met trapgang naar de verdieping en toegang tot de keuken en het kantoor. Op de vloer ligt laminaat en de wanden zijn voorzien van spachtelputz.

Woonkamer:

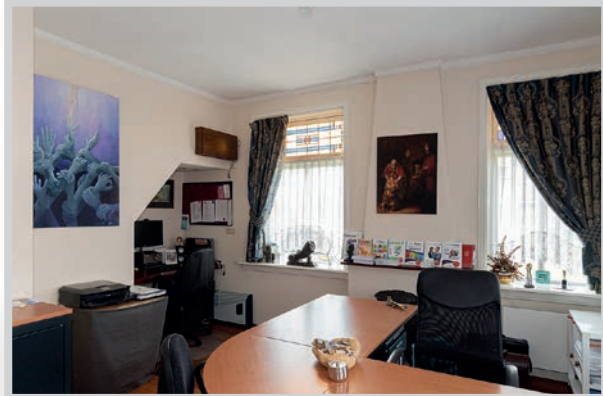
11.95 x 5.16, royale woonkamer waarin de gezellige bar herinnert aan de voormalige functie als café. De bar is uitgerust met een biertap, een koelkast en inbouwverlichting. Het luik geeft toegang tot de aanwezige opslagruimte. De afwerking van de woonkamer is middels een massief eiken vloer en een verlaagd plafond met inbouwspots. Alle ramen zijn voorzien van glas-in-lood bovenlichten wat zorgt voor een nostalgische sfeer.

Keuken:

6.23 x 1.85/3.25, eenvoudig ingerichte eetkeuken met een witte zgn. kombuiskeuken en de aanwezige apparatuur omvat een vaatwasser, 4-pitsgaskookplaat, afzuigkap en een oven. Er is tevens een waterzuivering aanwezig in de vorm van een osmosefilter. De buitendeur geeft toegang tot het zonnige dakterras op het zuiden.



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Toiletgroep:

Grenzend aan de woonkamer is een toiletgroep bereikbaar met pantry, dames- en herentoiletten en urinoirs.

Dakterras:

Vanuit de keuken is het dakterras bereikbaar. Het terras heeft een valbescherming, is voorzien van een hardhouten, banqirai vloer en is ideaal gericht op het zuiden.

Kantoor:

5.14/3.34 x 4.95, de ruimte is voorzien van een laminaatvloer en een verlaagd plafond met inbouwverlichting. Ook hier zijn de originele glas-inloodramen aanwezig.



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Eerste verdieping

Overloop:

2.12 x 1.92, vanaf de overloop is de centrale hal (4.15 x 2.53) bereikbaar met ook hier een meterkast, een bergkast en een toiletruimte.

Woonkamer:

7.12 x 7.40/5.30, royale en bijzonder sfeervolle woonkamer met een authentieke schouw met een delftsblauwe tegeltjes en een prachtige gashaard. Er ligt een eikenhouten vloer en het statig hoge plafond heeft prachtige sierlijsten en een fraai ornament. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon aan de voorzijde van de woning.

Open keuken:

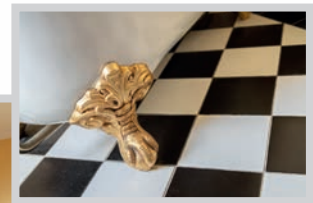
4.52 x 3.18, de woonkeuken is ingericht met een houten keukeninrichting, uitgevoerd met een 5-pitsgasfornuis met afzuigschouw, een vaatwasser, vriezer, koelkast en een close-in boiler. De keuken is afgewerkt middels een geblokte tegelvloer en behang. Het houten 'barretje' is uitgerust met inbouwverlichting en een glas-in-loodraam als eyecatcher.

Slaapkamer:

6.52 x 4.24, geweldig ruime slaapkamer met een hoog plafond en een badkamer en-suite. Vanuit de slaapkamer is tevens een grote inbouwkast toegankelijk. De slaapkamer biedt toegang aan een klein balkon aan de achterzijde van de woning.

Badkamer:

4.12/2.72 x 2.98, klassiek en stijlvol ingerichte badkamer met een ligbad op pootjes, een wandcloset, een separate douchecabine en een wastafel. De vloer is zwart-wit geblokt, en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. Het glas-in-loodraam en het hoge plafond dragen bij aan de nostalgische sfeer.



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Tweede verdieping

Overloop:

3.25 x 1.48, de overloop biedt toegang tot een berging, een meterkast en is voorzien van een laminaatvloer.

Woon- /slaapkamer:

11.23 x 6.69/5.21, bijzonder grote en open ruimte met een enigszins afgeschermd slaapgedeelte en een open keuken. De vele dakramen zorgen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Aan de voorzijde bevindt zich een Frans balkon met geweldig uitzicht.

Open keuken:

Ingericht met een lichte, hoekopgestelde keukeninrichting, compleet met een 4-pits keramische kookplaat, een koelkast, een oven en een afzuigkap. Verder bevindt zich hier een aansluitpunt voor de wasmachine.

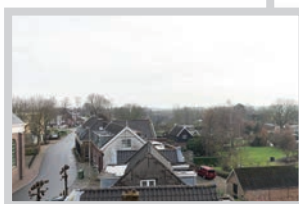
Badkamer:

2.22 x 1.45, ingericht met een wandcloset, een wastafel en een doucheruimte met thermostaatkraan. De designradiator zorgt voor een aangename temperatuur.

Zolder

Bergzolder:

Bereikbaar via een vlizotrap.
De zolder is op stahoogte.



Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Souterrain

Keuken:

5.05 x 3.27/2.12, royale keuken met een eenvoudig keukenblok en een granieten lavet. Vanuit de keuken zijn alle vertrekken bereikbaar, evenals de achtertuin. Hier bevinden zich tevens de aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Technische ruimte:

1.02 x 1.07, hier bevindt zich de CV-installatie (Nefit HR, 2002).

Toilet:

1.49 x 1.02, ingericht met een wandcloset en een badmeubel en uitgerust met mechanische ventilatie.

Douche:

1.10 x 1.10, geheel betegeld in een lichte kleurstelling en uitgerust met mechanische ventilatie.

Woon- /slaapkamer:

5.25 x 5.14, momenteel is hier een slaapkamer, maar is prima geschikt als woonkamer. Op de vloer ligt laminaat en het plafond is gestuukt.

Slaapkamer:

6.35/5.35 x 3.42, ruime slaapkamer met laminaatvloer.

Slaapkamer:

6.35 x 2.67, gesitueerd aan de achterzijde en eveneens voorzien van een laminaatvloer.

Opslagruimte:

6.35 x 5.37, bereikbaar via een luik vanuit de woonkamer op dijkniveau en via een buitendeur aan de zijkant van de woning. Deze ruimte biedt geweldig veel opslagruimte en mogelijkheden.

Nieuw-Lekkerland • Lekdijk 173



Tuin / garage:

- de aangebouwde, stenen garage meet 8.40 x 4.70 en is uitgerust met elektra
- de achtertuin is ideaal gericht op het zuiden

Algemene informatie:

- verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels 2 Nefit combiketels, bouwjaar 2002 en een 120 ltr. boiler (Nefit 2002)
- kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in hardhout
- de woning is uitgerust met veiligheidsslots
- de woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- er rust een horecabestemming op het pand
- iedere verdieping heeft een eigen meterkast (3x)
- uitstekend geschikt voor meerdere bewoning, kantoor, bedrijf, praktijk of een bed en breakfast



Kenmerken & bijzonderheden

Type woning	Vrijstaande dijkwoning
Bouwjaar	1893
Restauratie	Buitenzijde in 1991, binnenzijde 2002
Ligging	Op een fantastische zichtlocatie aan de Lekdijk
Perceelgrootte	312 m ²
Woonoppervlakte	482 m ²
Inhoud	1.550 m ³
Verwarming en warmwatervoorziening	2 x CV-installatie (Nefit Ecomline Excellent HR, 2002) en een 120 ltr. boiler (Nefit 2002)

Oplevering

- aanvaarding geschiedt in overleg

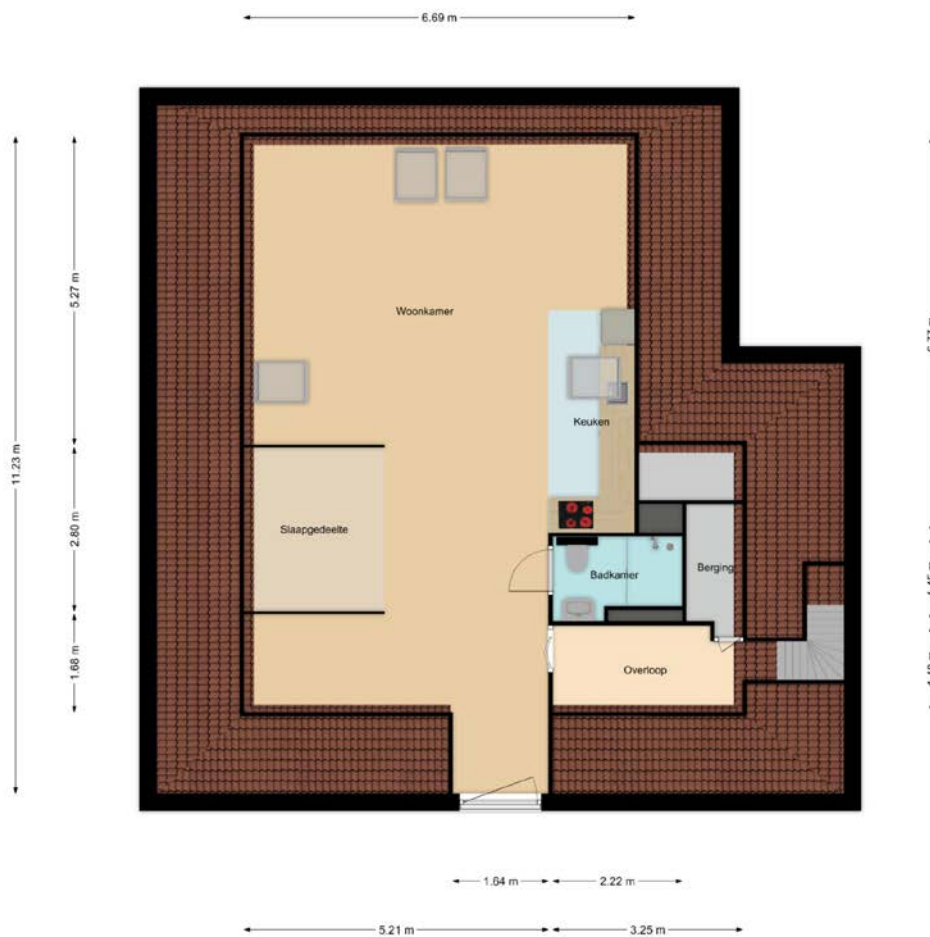


	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating /	x		
beplanting / erfafscheiding	x		
vijver			
buitenverlichting			
tuinhuisje / buitenberging			
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten	x		
alarminstallatie			
rookmelders	x		
Rolluiken / Zonwering:			
rolluiken buiten			
zonwering buiten			
Jaloezieën / Lamellen:			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
Rolgordijnen:			
begane grond			
eerste etage			
tweede etage			
Gordijnrails:			
begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage	x		
Gordijnen:			
begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage	x		
Vitrage:			
begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage	x		
losse horren / rolhorren			x
Vloerbedekking / Linoleum:			
begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage	x		
Parket / Laminaat / Kurk:			
begane grond	x		
eerste etage	x		
tweede etage	x		
Open haard met toebehoren:			
open haard met korf			x
toebehoren t.b.v. open haard			x

	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:			
geiser			
cv. Type: combiketel		x	
close-in-boiler			
thermostaat		x	
kachels, aantal: ____		x	
mechanische ventilatie		x	
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			
radiatorfolie			
Keukenblok + kastjes:			
keukenblok + kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te weten:			
kookplaat		x	
afzuigkap		x	
oven		x	
(combi-) magnetron			x
vaatwasser		x	
koelkast		x	
vriezer		x	
In- / Opbouwverlichting:			
Sanitaire voorzieningen:			
wastafels, aantal:		x	
badkameraccessoires		x	
toiletaccessoires		x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat			
waterslot wasmachine			
(Losse) Kasten / Planken:			
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:			
Overige zaken:			
waterfilter keuken			

Tekeningen

niet op schaal



Aan de maatvoering in deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Sanitair en/of keuken zijn globaal ingetekend en kunnen verschillen met de werkelijkheid.

Tweede verdieping