



Peltenburg

Makelaardij & Taxaties



AMMERSTOL | Lekdijk 29

vraagprijs € 540.000 k.k.



Peltenburg

Makelaardij & Taxaties

0182-326936 | info@peltenburgmakelaardij.nl
www.peltenburgmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	1797 m ²
Energie label:	E
Bouwjaar:	-1906

- ✓ Prachtig gelegen dijkwoning op enorm perceel direct aan de rivier de Lek;
- ✓ Een genot voor de buitenliefhebber met eigen steiger, vlonder aan het water, jacuzzi, grote berging met overkapping en zonnig terras;
- ✓ Heerlijk lichte woonkamer in aangebouwde serre met daarachter de open keuken;
- ✓ Twee dakkapellen geplaatst waardoor de woning nu drie slaapkamers heeft;
- ✓ In Ammerstol tussen de voorzieningen van Bergambacht en Schoonhoven.



Omschrijving

Ontdek deze droomlocatie aan de oever van de rivier de Lek! Achter deze charmante dijkwoning ligt een gigantisch perceel verscholen. Als buitenliefhebber geniet je hier volop van de rust, de ruimte en de vrije ligging aan het water. Met een eigen steiger, een heerlijke zitplek aan de rivier, een ontspannen jacuzzi, een zonnig terras bij de woning en een grote berging met overkapping staat het buitenleven hier centraal. De woning is op tuinniveau uitgebouwd met een serre, waardoor buiten en binnen naadloos in elkaar overgaan. In de bijzonder lichte woonkamer ervaar je een warm gevoel van vrijheid. Het niveau verschil in de vloer geeft een speels effect aan de scheiding tussen de woonkamer en de daarachter gelegen woonkeuken. Een verdieping hoger ligt op dijkniveau, deze verdieping is in gebruik als slaapverdieping met ruime slaapkamer, een walk-in closet en een moderne badkamer. De recent uitgebreide zolderverdieping, met dakkapellen aan beide zijden, biedt nu ruimte aan twee extra slaapkamers en een handig

tweede toilet. Deze dijkwoning is met zijn fantastische ligging en ruime perceel een unieke kans om te genieten van het buitenleven. Voor de benodigde voorzieningen fiets je over de dijk zo naar Schoonhoven of Bergambacht. Mis deze kans niet en laat je dromen hier werkelijkheid worden!

Begane grond/tuinniveau

De woonkamer bestaat uit twee gedeeltes: een eetkamer (14 m²) dicht bij de keuken en een woonkamer (18,5 m²) in de serre. In de serre heb je natuurlijk een fantastisch uitzicht over de 100 meter diepe achtertuin maar het zorgt ook voor heel lichtinval in je woonruimte.

In de hoek van de kamer staat een fraaie houtkachel, heerlijk om deze op een koude winteravond aan te steken. Met de schuifpui heb je een hele brede toegang tot de achtertuin. De open keuken heeft een hoekopgesteld keukenblok en een kookblok richting de eetkamer. Uiteraard voorzien van inbouwapparatuur, een losse Amerikaanse

koelkast, een carouselkast en een fraai granieten aanrechtblad. In de hal is de deur naar de zijtuin, de garderobe, de trapopgang en het toilet gesitueerd. Het moderne toilet is uitgevoerd met een vrijhangend closet en betegeld met getrommelde tegels.

Eerste verdieping/dijkniveau

Vroeger kwam je op deze verdieping binnen vanaf de dijk gezien. Doordat de indeling compleet is veranderd, is dit de slaapverdieping geworden met de badkamer. De slaapkamer is met 10,5 m² ruim te noemen maar heeft bovendien een doorgang naar een grote walk-in closet van 6 m². De oude entree is nu in gebruik als een stookruimte met de C.V.-ketel (Intergas, 2010) en de meterkast (15 groepen plus 2 aardlekschakelaars). De moderne badkamer is ingericht met een hoekbad, een inloopdouche met gootafvoer, een handdoekradiator, een vrijhangend closet en een wastafel. Het plafond is verlaagd waardoor er spotjes ingebouwd konden worden. Vanaf de overloop zijn beide andere verdiepingen te bereiken.

Tweede verdieping

De ruime overloop is lekker licht dankzij de Velux dakramen aan beide zijden en het

kopgevelraam, op de overloop zijn een wastafel en een toilet aangebracht. De voorslaapkamer is voorzien van een dakkapel, deze heeft er voor gezorgd dat de kamer een oppervlakte van 9 m² heeft gekregen. Ook de achterslaapkamer heeft een dakkapel (kunststof, met rolluik), deze slaapkamer is 8 m² groot. De slaapkamers zijn sfeervol, de balken van de kapconstructie zijn in het zicht gehouden.

Buitenruimte

Meer vrijheid qua buitenruimte kun je je niet wensen!! Vanaf de achtergevel kun je het einde van tuin nauwelijks zien, zo diep is hij. Met de ligging aan de rivier de Lek heb je unieke plek en kan iedere tuinliefhebber maar ook waterliefhebber zijn hart ophalen. Want stel je voor dat je een boot hebt en deze aan de aanlegsteiger aanmeert, met de botenlier kun je je boot ook makkelijk uit het water halen. Je stapt dus vanuit je tuin de boot in om even een stukje te gaan varen. De rivier is elke dag en elk seizoen anders en je hebt altijd wat te zien als je aan het water zit. Bij de oever is in 2020 een nieuwe steiger aangelegd, een houten berging zorgt er voor dat je hier ook nog wat spullen kunt opslaan. Teruglopend richting de woning komen we



langs de jacuzzi, hier kun je in alle privacy genieten. Bij de achtergevel van de woning is een betegeld terras aangelegd, hier kun je een grote zithoek kwijt. Langs de woning is een grote berging met daaraan vast een grote overkapping. De berging heeft een oppervlakte van .. m² en is voorzien van elektra en een hoge bergpunt. Onder de overkapping heb je een schaduwplek voor je zithoek.

Bijzonderheden

- Inbouwapparatuur: vaatwasser, koffieapparaat, oven/magnetron, 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap;
- De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming, op de 1e en 2e verdieping is een laminaatvoer aangebracht;
- De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing, het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2023 uitgevoerd;
- Op de tweede verdieping is aan beide zijden van de woning een dakkapel geplaatst waardoor er plek is voor twee slaapkamers.
- Op de bovenzijde van de serre is een elektrisch bedienbare zonwering aangebracht, hiermee hou je de woonruimte op warme dagen koel;

- Aan de buitenzijde is er ter plaatse van de achtergevel en de zijgevel een waterkering aangebracht waardoor de woning bij hoog water in de Lek extra beschermd is;

Afmetingen

Woonkamer: 5,45 x 3,40

Eetkamer: 4,82 x 3,91/2,40

Keuken: 3,05 x 2,15

Slaapkamer: 3,60 x 2,94

Kastenkamer: 3,73 x 1,63

Badkamer: 2,36 x 2,30

Voorslaapkamer: 3,56 x 2,54

Achterslaapkamer: 3,56 x 2,31

Berging 1: 4,50 x 3,00

Berging 2: 2,70 x 2,24

Bovenstaande afmetingen zijn circa maten, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Er is gemeten conform de Branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.











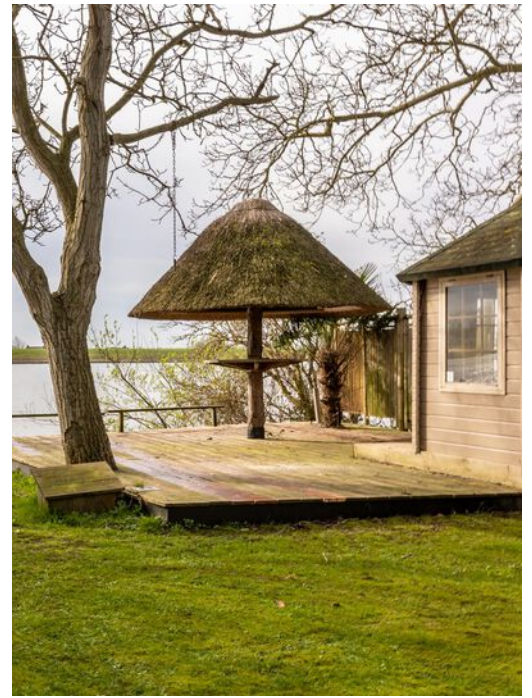








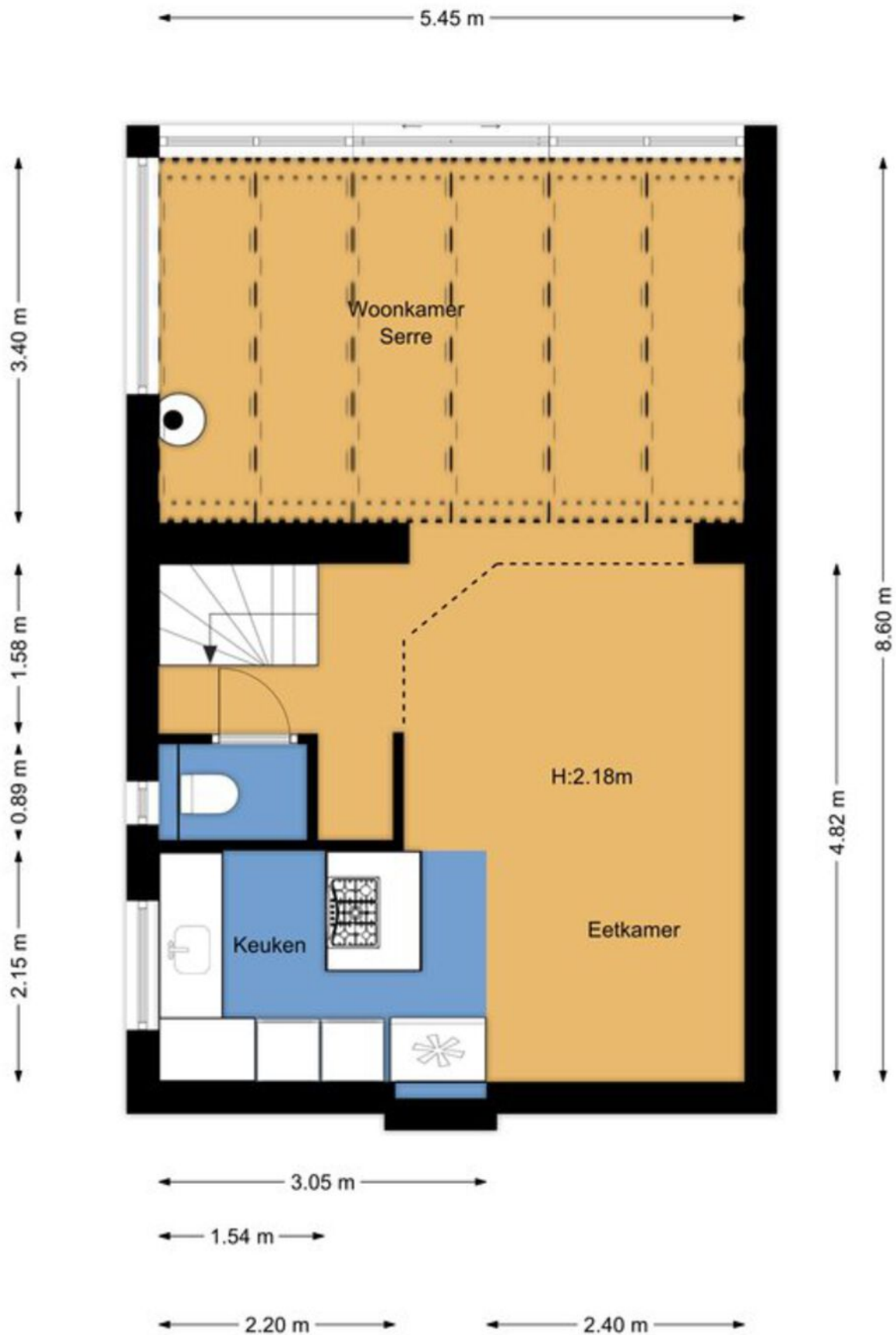




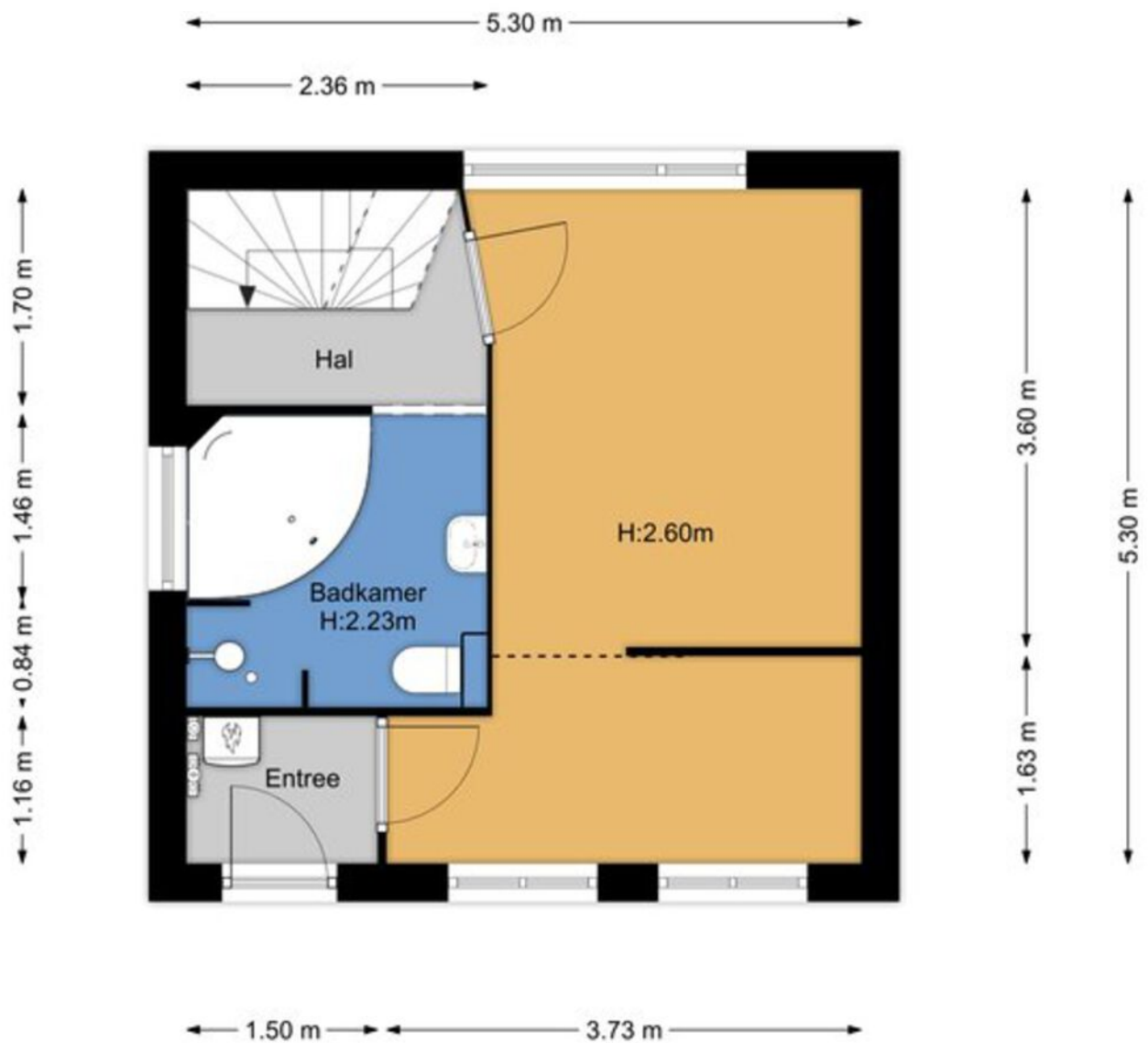




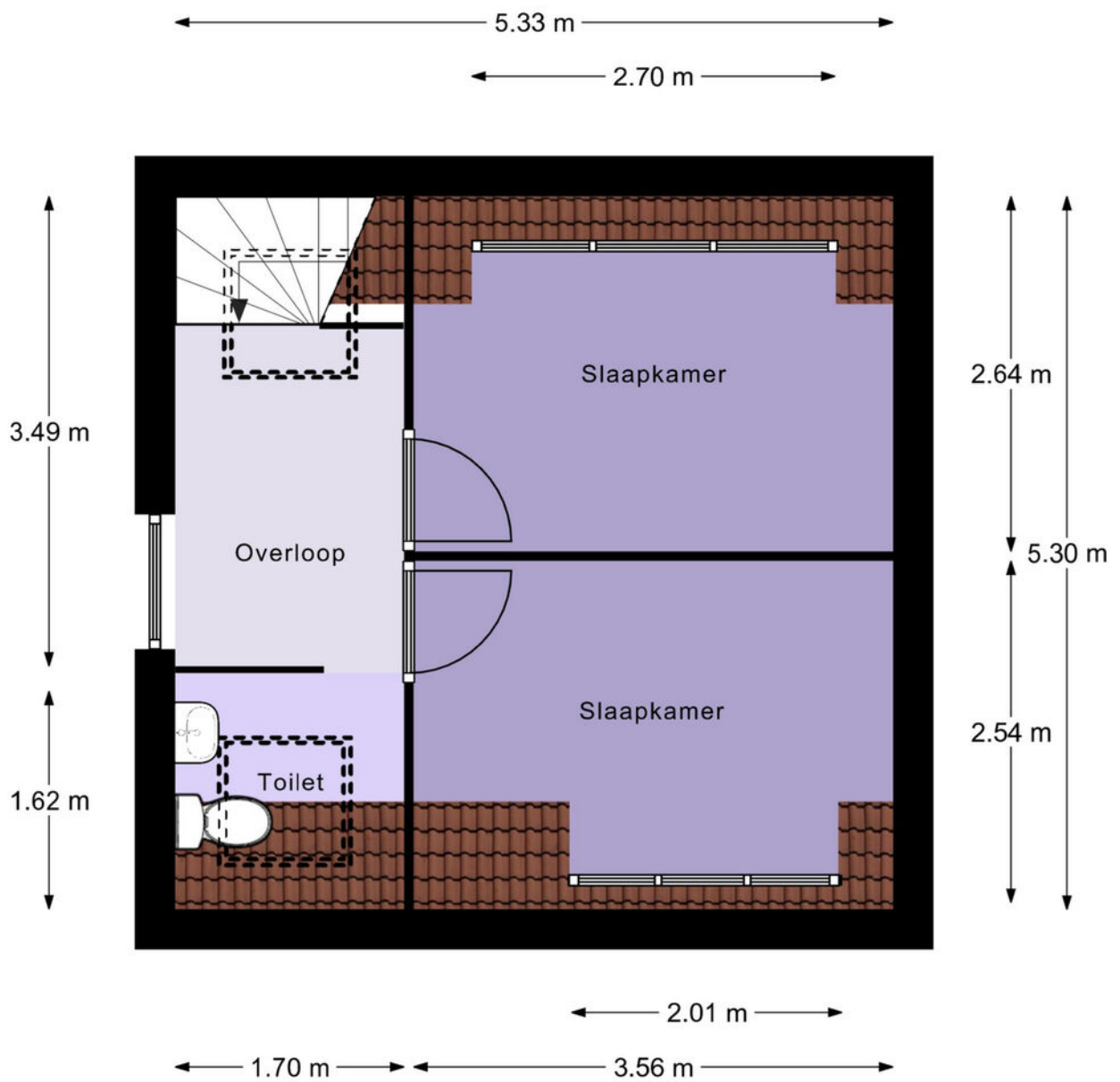
Plattegrond



Plattegrond

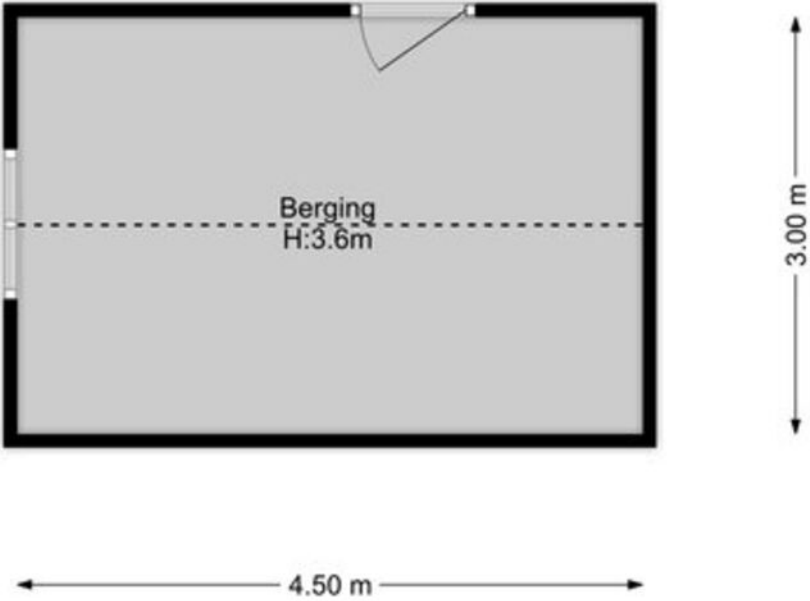


Plattegrond

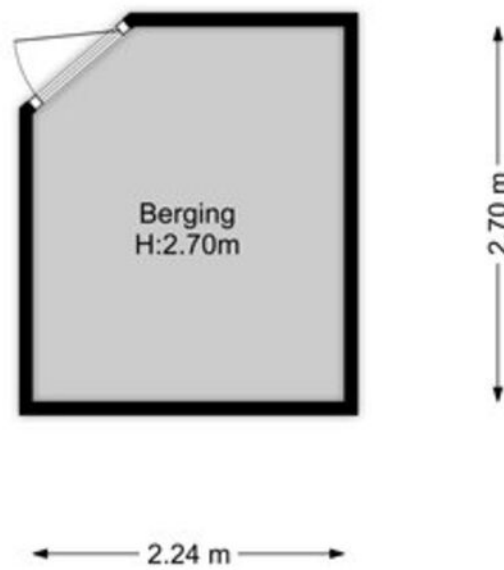


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Espresso machine		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken


	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Jacuzzi	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lekdijk 29

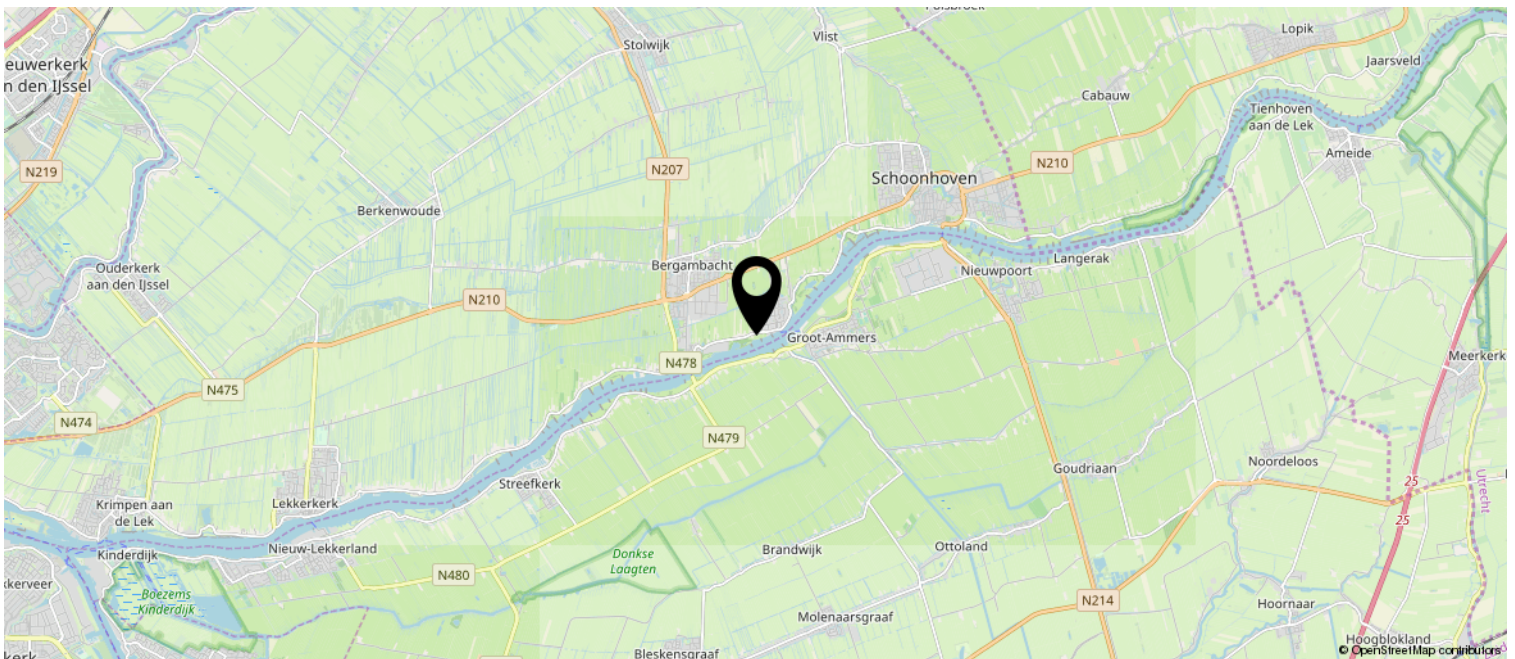
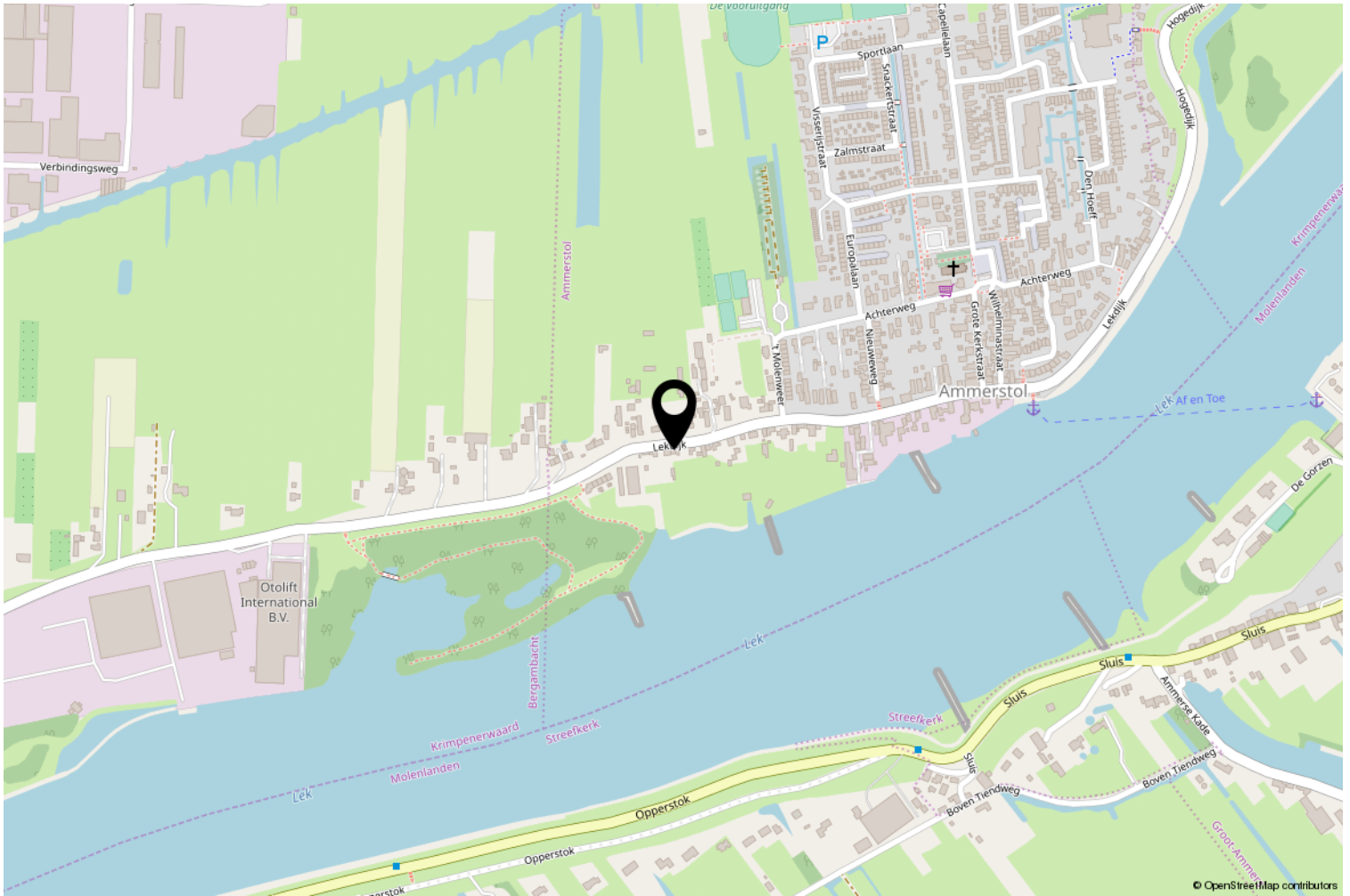


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ammerstol	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1217	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2020
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.

Locatie op de kaart



Interesse? Bel ons!



Peltenburg Makelaardij & Taxaties

Koestraat 144

2871 DT Schoonhoven

0182-326936 | info@peltenburgmakelaardij.nl

www.peltenburgmakelaardij.nl

