

# Te koop



## Lekdijk 24

Tienhoven aan de Lek

Vraagprijs: € 1.185.000,-- k.k.



Hof  stede  
makelaardij

Oog voor jouw woonwensen



## Omschrijving

[Bekijk de virtuele tour](#)

Landelijke droomlocatie voor paardenliefhebbers! Met de ruimte die deze locatie biedt, kunt u uw droomhuis en uw passie voor paarden realiseren. Het zeer riante bijgebouw uit 2016 (begane grond 165 m<sup>2</sup>) is deels ingericht als garage/berging en deels als paardenstal en biedt plaats voor het stallen van meerdere paarden. Samen met de rijbak, de longeerbak en de grote dierenweides is dit een ideaal object om paarden (of andere hobbydieren) te houden!

Deze halfvrijstaande woonboerderij is volledig nieuw gebouwd in 2013. Bij de bouw is gebruik gemaakt van moderne technieken: zo is de gehele woning voorzien van vloerverwarming en liggen er maar liefst 22 zonnepanelen op het dak. Daarnaast is het mogelijk om gelijkvloers te wonen door de aanwezigheid van een slaapkamer én een luxe badkamer op begane grond. Alle deuren in het huis zijn extra breed en daardoor ook rolstoelvriendelijk.

Een uniek object in de driehoek van de grote steden Rotterdam, Utrecht en Breda, die binnen 30 minuten bereikbaar zijn. Met de rivier De Lek aan de voorzijde en vrij polderzicht aan de achterzijde is dit een geweldige kans als u landelijk maar niet afgelegen wilt wonen.



## Kenmerken

Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Perceeloppervlakte	8705 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	315 m <sup>2</sup>
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	2013
Ligging	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, 8 dakramen
Energie label	A

## Indeling

Als u door de elektrisch bedienbare toegangspoort de oprit oprijdt, bereikt u deze landelijke droomwoning en parkeert u uw auto('s) op eigen terrein. De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en komt uit in de ruime hal. Vanuit hier is toegang tot alle vertrekken op de begane grond en is de trap naar de (slaap)verdieping aanwezig. De riante living met open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en beslaat maar liefst ca. 94 m<sup>2</sup>! Hier heeft u werkelijk alle woonruimte voor het hele gezin. De keuken is voorzien van een ruime hoekopstelling + een spoeliland en beschikt over complete inbouwapparatuur waaronder een groot 5-pits gasfornuis met ingebouwde oven en een Quooker. Daarnaast vinden we op de begane grond de master bedroom met badkamer en suite, een praktische bijkeuken, een ruime garage/hobbyruimte en een kantoor c.q. werkkamer. Boven de garage/kantoor ligt een grote zolder, deze ruimte kan voor vele doeleinden worden ingezet. Via een vlizotrap is vanaf hier de vliering bereikbaar, deze is over de gehele lengte van de woning gesitueerd.

Op de eerste verdieping, bereikbaar via de trap in de centrale hal, zijn de overige 3 slaapkamers. De grootste van deze slaapkamers ligt aan de achterzijde van de woning en beslaat de gehele breedte van de woning. Daarnaast is op deze etage een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche en een wastafelmeubel en vinden we een aparte toiletruimte.























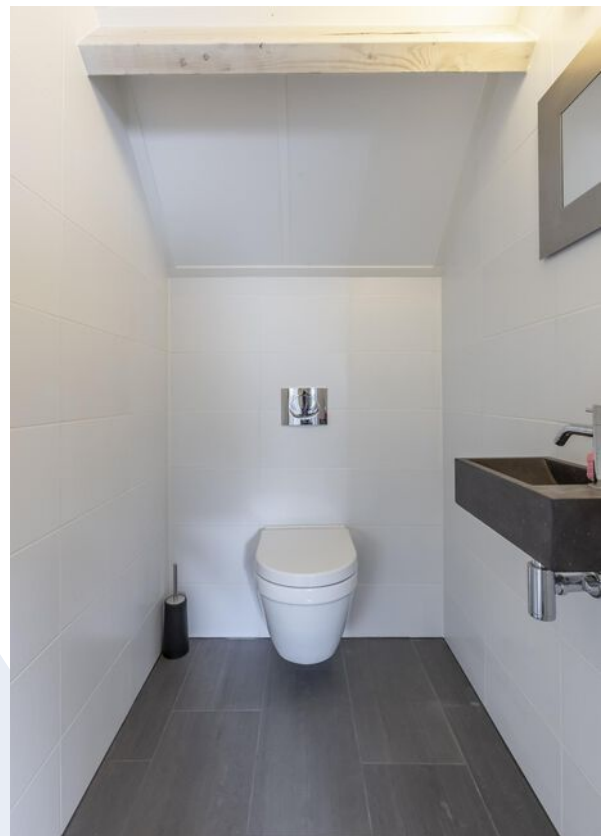












De woning beschikt over twee kadastrale percelen met een totale oppervlakte van maar liefst 8.705 m<sup>2</sup>. Dit object is dan ook buitengewoon geschikt om bijvoorbeeld paarden (of andere hobbydieren) te houden. Er is een ruim terras (versterkt met betonmatten) direct achter de woning gemaakt, voorzien van windschermen om ook in het voor- en najaar heerlijk buiten te kunnen zitten.

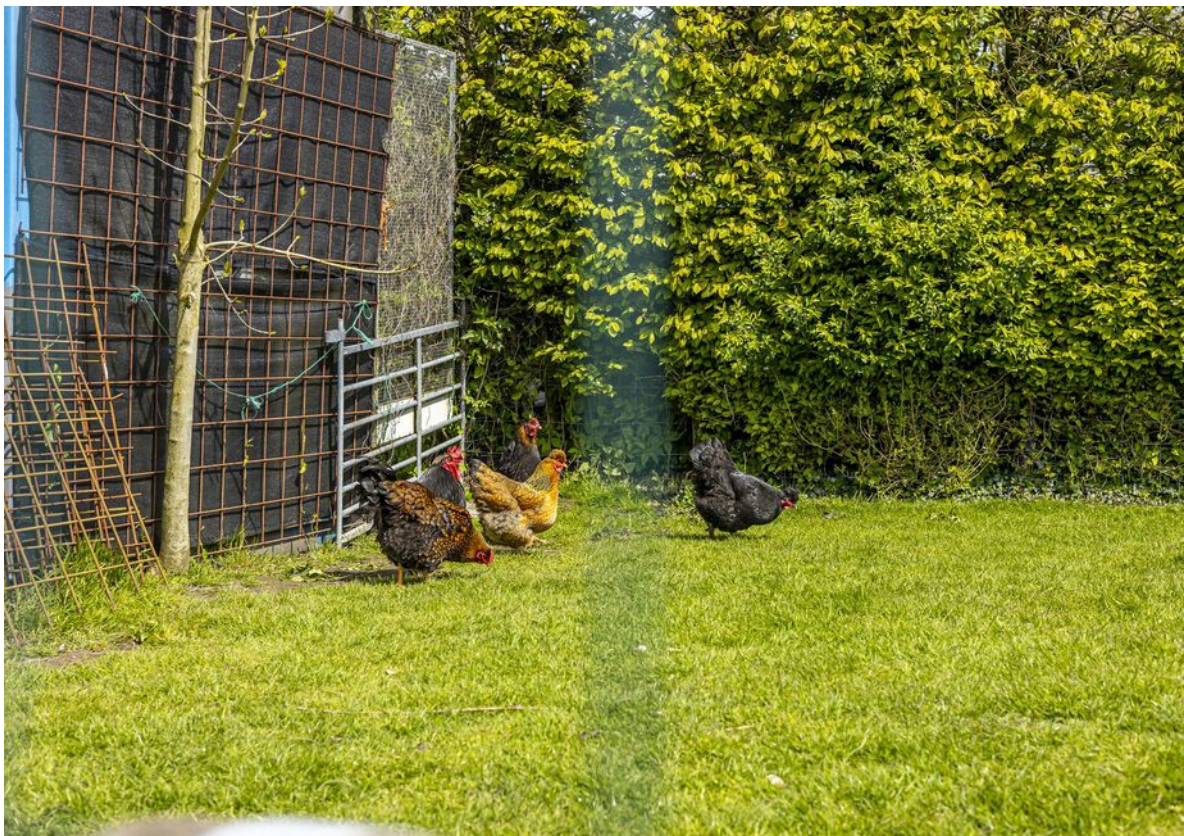
Er is een riant vrijstaand bijgebouw naast de woning gesitueerd welke beschikt over een oppervlakte van circa 320 m<sup>2</sup> (begane grond 165 m<sup>2</sup> en verdieping circa 155 m<sup>2</sup>). Het bijgebouw is zeer degelijk gebouwd, goed geïsoleerd en is tevens voorzien van een badkamer en toiletruimte, een keukenblok met eigen boiler, water én elektra en kan dan ook goed worden ingezet als kantoor-aan-huis, atelier, hobbyruimte of bijvoorbeeld een bed and breakfast. Momenteel is het bijgebouw ingericht als dubbele garage en paardenstallen. De paardenstallen zijn voorzien van 3 volwaardige paardenboxen en 3 lage boxen (bijv. voor shetlanders of kleinvee) en een ruime wasplaats met warm en koud water. Buiten vinden we een grote rijbak (deze is goed droog en heeft de afmetingen groter dan 20x40 meter), een longerbak en diverse dierenweides.



Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in diverse naburige dorpen, zoals Nieuwpoort of Ameide. Voor de stadse voorzieningen, zoals uitgebreid winkelaanbod, bioscoop, theater en de vele restaurants en andere horeca zijn ook historisch Gorinchem, Zilverstad Schoonhoven en modern Nieuwegein dichtbij. Daarnaast ligt er op ca. 10 autominuten een 9par3 golfbaan, de "Maria Johanna Hoeve", waar men tevens goed kan eten. Als u liever exclusief dineert, is er op dezelfde afstand het sterrenrestaurant "De Giesser Wildeman" aanwezig. De grote steden, zoals Utrecht of Rotterdam, zijn tevens binnen ca. 30 autominuten bereikbaar.





























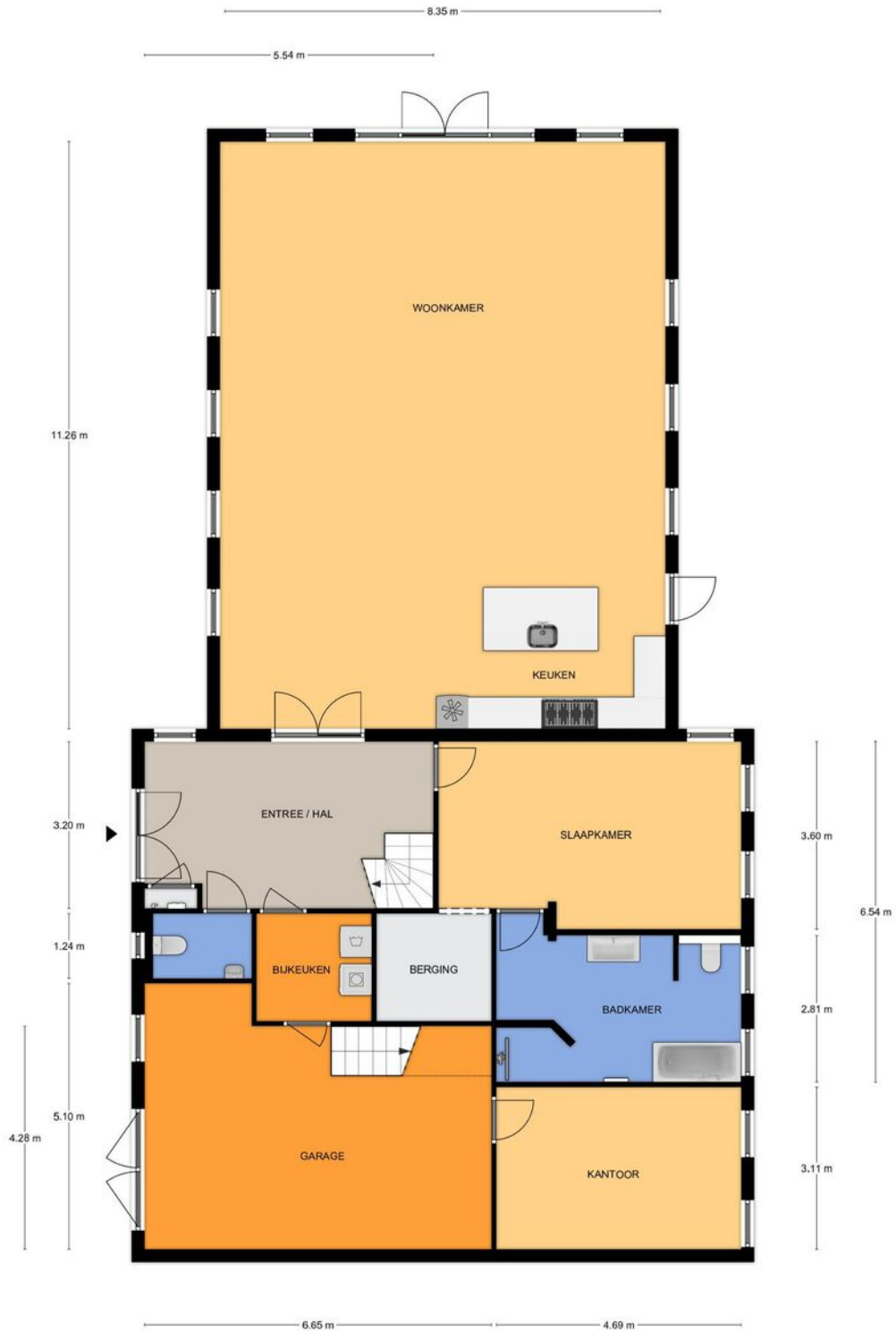






# Indeling

Lekdijk 24 te Tienhoven aan de Lek  
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie

# Indeling

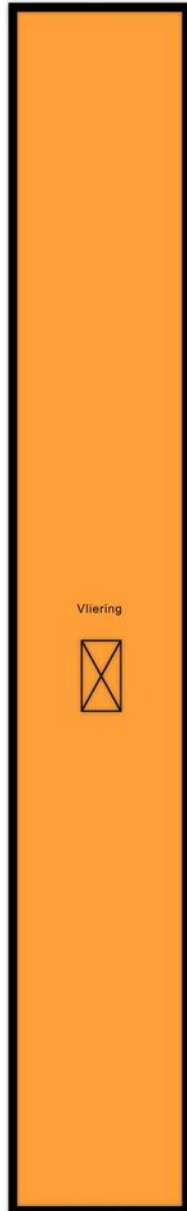
Lekdijk 24 te Tienhoven aan de Lek  
eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekerplan Vastgoedpresentatie

## Indeling

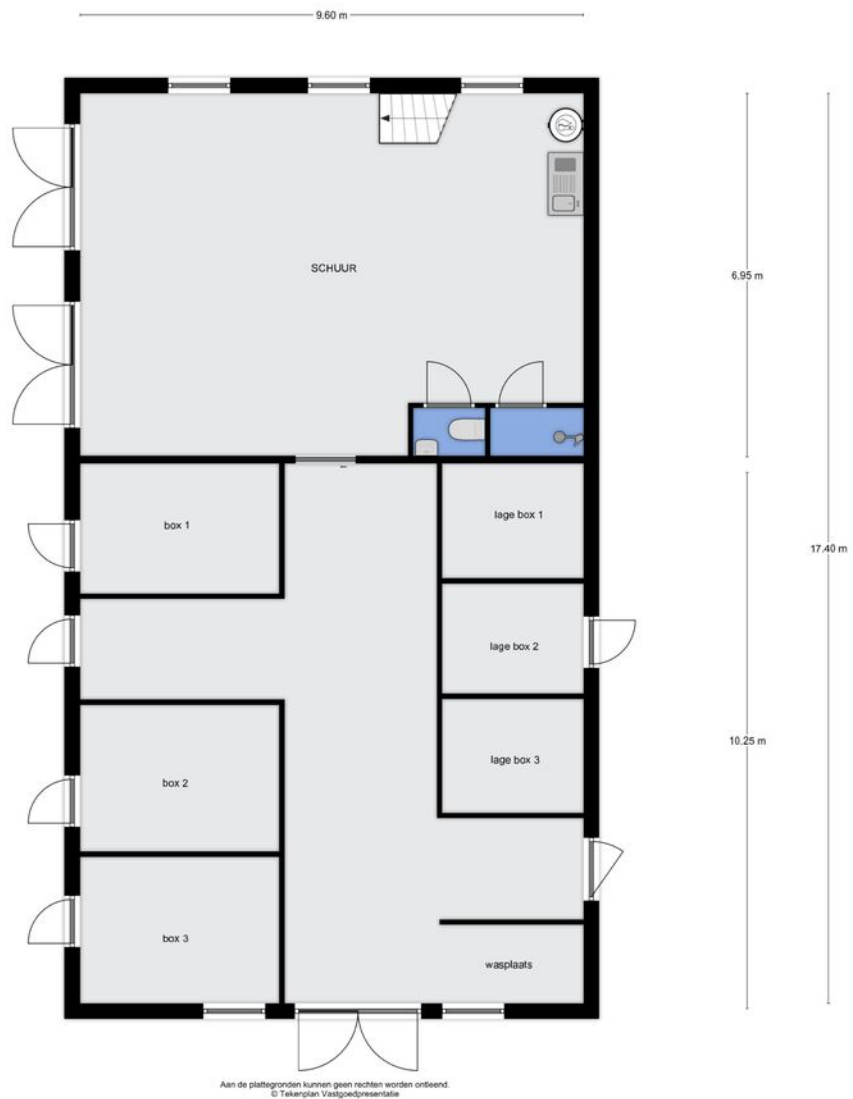
Lekdijk 24 te Tienhoven aan de Lek  
Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekanplan Vastgoedpresentatie

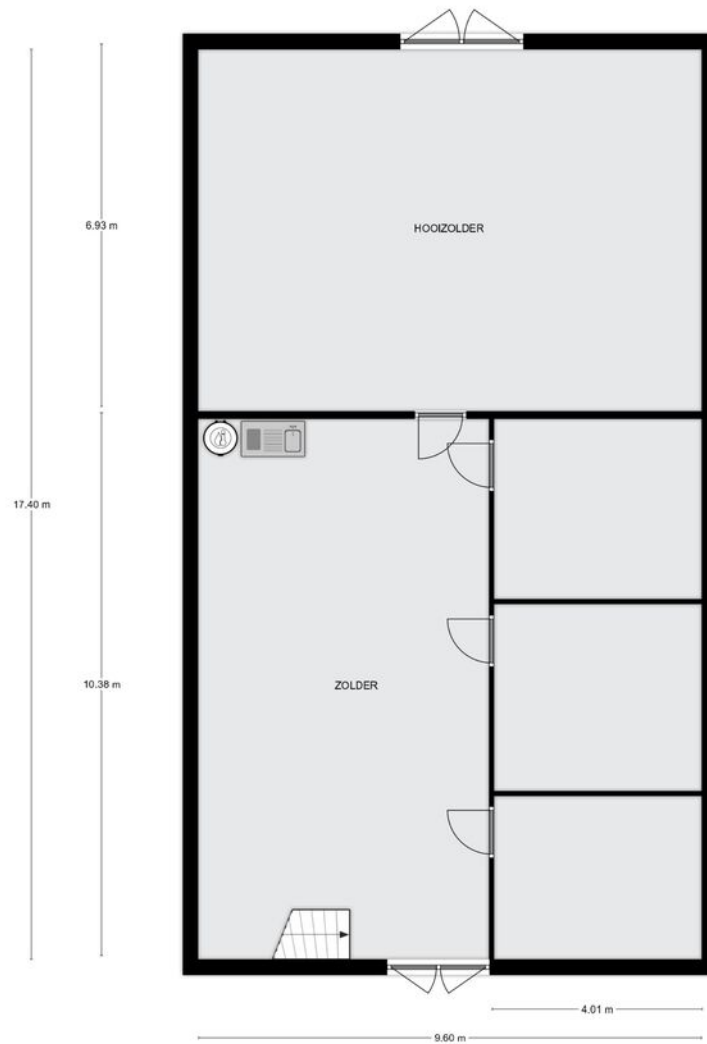
# Indeling

Lekdijk 24 te Tienhoven aan de Lek  
Schuur (begane grond)



# Indeling

Lekdijk 24 te Tienhoven aan de Lek  
schuur (verdieping)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

# Kadastrale kaart



\*Deze kaart is niet op schaal



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
-(sier)hek	X		

## Voor alle duidelijkheid

### Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

### Bedenktijd:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

### Bieding:

Een bedrag dat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

### Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal

kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

### Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte), deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: Overdrachtsbelasting (voor zelf-bewoning: 2%, hierbij geldt een vrijstelling tot een koopsom van € 510.000,- met een leeftijdsgrens tot 35 jaar. Voor niet-woningen en objecten die geen hoofdverblijf zijn: 10,4%), kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte), deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

### Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

### **Onderzoeksplicht koper:**

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

### **Oplevering:**

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende/lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Optie:**

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Ouderdomsclausule:**

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

### **Overeenkomst:**

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

### **Reactie:**

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

### **Tekeningen:**

Eventuele bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief.

### **Vraagprijs:**

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

### **Waarborgsom:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



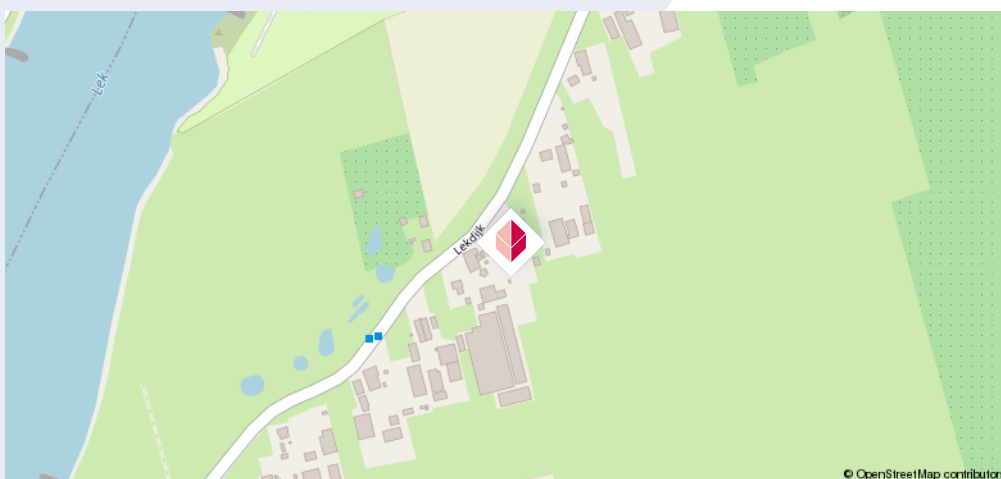


## Wonen in Tienhoven aan de Lek

Zoals de naam al doet vermoeden strekt deze plaats zich uit langs de rivier de Lek. 'Tienhoven aan de Lek' bestaat overigens officieel pas sinds 2019, vanwege de gemeentelijke herindeling in dat jaar moest de oorspronkelijke plaatsnaam Tienhoven gewijzigd worden. Dit om een onderscheid te kunnen maken tussen de andere plaats Tienhoven die ook in de provincie Utrecht gelegen is.

Tienhoven aan de Lek verdubbelt elke zomer het aantal bewoners door de aanwezige camping, die zeer in trek is door de landelijke ligging en de heerlijke recreatiestrandjes langs de rivier. Een bijkomend voordeel voor de inwoners is dat zij van diverse campingvoorzieningen, zoals het cafetaria, gebruik kunnen maken.

De dagelijkse voorzieningen zijn te vinden in het naastgelegen dorp Ameide, dat direct ten oosten van Tienhoven aan de Lek ligt.





### Wie is Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een allround financieel dienstverlener. We werken samen met een groot aantal banken en verzekeringsmaatschappijen.

Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam is een onafhankelijk tussenpersoon. Dit houdt in dat wij niet gelieerd zijn aan een bank of maatschappij maar vrij zijn in de keuze voor een bank of maatschappij. Als onze adviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur en zijn Erkend Hypothecair Planner.

### Waarin adviseert en bemiddelt Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam:

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieringen
- Sparen
- Beleggen

### Wat kan Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam: voor u betekenen:

Bij Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam kunt u terecht voor een persoonlijk advies op maat. Dit kan bij ons op kantoor maar ook bij u thuis, overdag of in de avonduren!

Na een uitgebreide inventarisatie van uw gegevens, wensen, doelstellingen en risicoprofiel brengen wij een passend advies uit welke is gebaseerd op deze inventarisatie.

U en uw wensen staan centraal bij ons!

### Financieel Fit | Hardinxveld-Giessendam

KADE 58  
3371 EP HARDINXVELD-GIESSENDAM  
0184-430720  
[www.financieelfit.nl](http://www.financieelfit.nl)  
[hg@financieelfit.nl](mailto:hg@financieelfit.nl)

#### Reviews



[Bekijk alle 251 reviews >](#)

Hypothek	: 234
Lenen	: 1
Verzekering	: 46



## Enthousiast geworden?

Neem contact met ons op.

### Hofstede Makelaardij Meerkerk

Raadhuisplein 1

4231 BZ Meerkerk

☎ 0183-359940

✉ [meerkerk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:meerkerk@hofstedemakelaardij.nl)

[hofstedemakelaardij.nl](https://hofstedemakelaardij.nl)