

Adriaan Heijnisstraat 1

Nieuw-Lekkerland



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1965



Woonoppervlakte
202 m²



Inhoud
725 m³



Perceeloppervlakte
635 m²



Energie label
C



Woonlagen
3



Royale, unieke woning!

Gezocht, maar niet gevonden? Stop dan nu met zoeken, want hier heeft u de schot in de roos! Deze fantastische woning is namelijk een perfect gezinshuis. Of u nu liever de dag fris begint of de dag ontspannen eindigt, het zwembad in de tuin biedt u daarvoor alle rust en privacy. Maar wat dacht u van een avondje poolen in de mancave, of lekker op de bank achter de tv? U begrijpt wel, elke gezinslid zal hier heerlijk wonen! De woning heeft alle primaire voorzieningen zoals slaapkamer en badkamer op de begane grond, ook een fijne bijkomstigheid! Maar... dromen worden hier zeker werkelijkheid, want u kunt ook gemakkelijk van deze kamers een eigen salon of werkruimte realiseren. Er zijn al een tweetal deuren, zodat er een eigen ingang is. Verder zijn er vier slaapkamers, badkamer en een royale zolder op de twee verdiepingen. Even een boodschapje is snel gedaan, het winkelcentrum Kleijburgplein loopt u namelijk gemakkelijk vanuit huis.



Aantal slaapkamers
5



Type CV ketel
Remeha



Berging
14 m²



Jaar CV ketel
2012



Welkom!

Deze woning is voor elke doelgroep geschikt en heeft u zoveel te bieden! Het begint nu toch wel te kriebelen vanbinnen? Kom snel kijken en laat u verliefd worden!

ENTREE

Bij aankomst heeft u aan beide zijden een oprit waar u de auto kunt parkeren. Rijdt u een elektrische auto? Dan heeft u hier direct het gemak van een laadpaal! Aan de linkerkant heeft u ook een carport. Er is plaats voor meerdere auto's. De voortuin is keurig aangelegd met bomen en een beukenhaag. .

HAL

Met een warm onthaal wordt u welkom geheten in deze hal. In de hal heeft u de meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en trapkast. Verder is er toegang tot de living.

Maatvoering: Circa 8 m²

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Ruime toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.43/0.75 x 1.54/0.84m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Betegeld / behang

Plafondafwerking: Stucwerk

Aan de voorzijde heeft u de slaapkamer en badkamer.

Doordat beide ruimtes voorzien zijn van twee openslaande deuren kunt u deze ook gebruiken voor een werk- hobby- of praktijkruimte!

SLAAPKAMER I

De slaapkamer is sfeervol ingericht met een grote kastenwand met schuifdeuren. Vanuit de slaapkamer is de naastgelegen badkamer toegankelijk. Maar wat dacht u van een eigen praktijkruimte aan huis? Er is namelijk een eigen ingang aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 17 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Stucwerk

BADKAMER I

In de badkamer heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast heeft een inbouwkast waar u de wasmachine en droger kunt plaatsen.

Maatvoering: Circa 3.45 x 2.68m

Vloerafwerking: Plavuizen

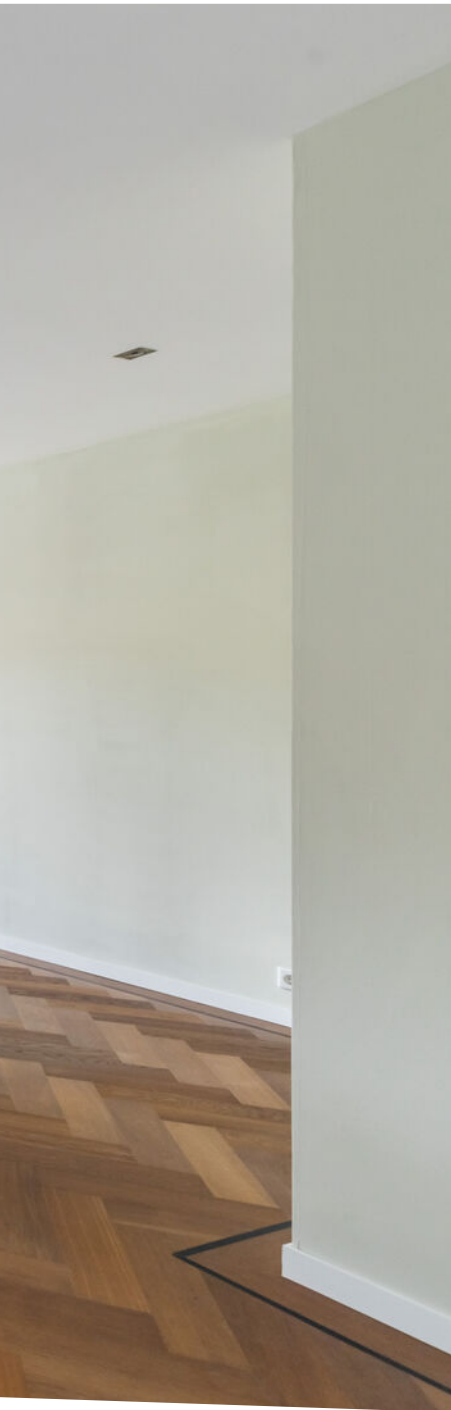
Wandafwerking: Betegeld / behang

Plafondafwerking: Stucwerk





**Heerlijke
living!**



De riante living is voorzien van een in visgraat gelegde houten vloer en stijlvol ingericht. De sfeer wordt hier dan ook mede door bepaald, tezamen met de sierlijke inbouwkasten, de fijne ramen en de dubbele tuindeuren met roedeverdeling. Aan de voorzijde komt u in de slaapkamer en aan de andere zijde vloeit de living over in een fantastische leefkeuken!

Maatvoering: Circa 35 m²
Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling aanbouw

WOONKEUKEN

De woonkeuken vormt het hart van de woning, een plek waar koken, eten en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. De ruimte is slim ingedeeld en voorzien van volop kastruimte, waardoor alles overzichtelijk en netjes opgeborgen kan worden. De fraai aangelegde plavuizenvloer geeft de keuken een warme, tijdloze uitstraling.

Aan de hoekopstelling met composiet aanrechtblad maakt u de lekkerste gerechten klaar. U heeft de beschikking over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, grote koelkast en vriezer. Daarnaast heeft u een kokendwaterkraan. In de berging heeft u de C.V.-ketel. Kunt u zich overigens voorstellen dat zo'n 13 jaar geleden deze keuken nog de garage was?

Daarbij is in de loop der jaren verder uitgebouwd waardoor u aan de achterzijde toegang heeft tot twee fijne multifunctionele ruimtes!

Maatvoering: Circa 5.01/4.26 x 4.04m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE I

Tussen de keuken en de multifunctionele ruimte II heeft u deze ruimte welke u voor allerlei doeleinden kunt gebruiken. Deze kunt u gemakkelijk inrichten als werk- of hobbykamer.

Maatvoering: Circa 3.92 x 3.57m

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE II

Aan het einde van de aanbouw bevindt zich een verrassend, ruime, tweede multifunctionele ruimte die momenteel is ingericht als een mancave. Een ideale plek om even helemaal tot rust te komen en ondertussen een wedstrijdje poolen of darten te spelen. De ruimte biedt volop mogelijkheden: denk aan hobbyruimte, fitnessruimte of een eigen werkkamer. Maar ook kunt u deze tezamen met de voorgelegen multifunctionele ruimte I inrichten met diverse mogelijkheden zoals extra slaapkamers. Dankzij de prettige indeling en het comfort is dit een volwaardige extra leefruimte die eenvoudig aan te passen is aan uw eigen wensen. Overigens zijn er ook een tweetal openslaande deuren naar de tuin.

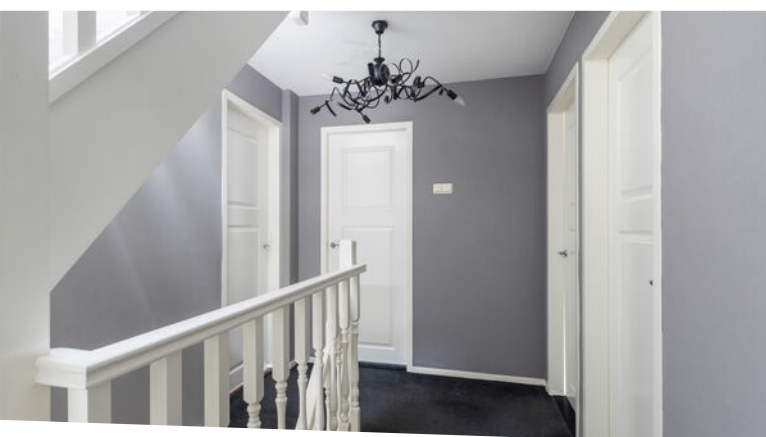
Maatvoering: Circa 6.00 x 3.92m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Houten delen





Indeling eerste verdieping

Vanaf de overloop komt u in de vier slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 3.43 x 2.07m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u aan de voorzijde en heeft een tweetal inbouwkasten. Daarnaast is er de buitendeur naar het voorgelegen dakterras en is er een screen.

Maatvoering: Circa 4.37 x 2.56m
 Vloerafwerking: PVC
 Wandafwerking: Behang / stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gesitueerd, voorzien van een screen en grenst aan het dakterras.

Maatvoering: Circa 4.60 x 2.78m
 Vloerafwerking: Gietvloer
 Wandafwerking: Stucwerk / behang
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER IV

Deze slaapkamer op de verdieping treft u aan de achterzijde en beschikt over een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 3.59 x 3.09m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang / stucwerk
 Plafondafwerking: Stucwerk

SLAAPKAMER V

Naast slaapkamer IV heeft u deze praktische kamer.

Maatvoering: Circa 3.08 x 1.94m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Stucwerk





Badkamer en zolder

BADKAMER II

Ideaal dat er ook een badkamer is op de verdieping en voorzien van alle denkbare gemakken! Er is namelijk een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming.

Maatvoering: Circa 5.25 x 1.51/1.02m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk

INDELING TWEDE VERDIEPING

De zolder is een verrassend, ruime open verdieping met een diepte van maar liefst 8.20m en een stahoogte van 2.12m. Dankzij de royale afmetingen en open indeling is deze ruimte uitermate geschikt voor diverse doeleinden, zoals een extra slaapkamer, werkplek of speelzolder. Aan beide zijden bevinden zich bergingen, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en koffers.

Maatvoering: Circa 30 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang / stucwerk

Plafondafwerking: Gips



Rondom de woning

Achter de woning ligt een prachtig aangelegde tuin die uitnodigt tot ontspannen en genieten! De tuin is met oog voor detail zorgvuldig aangelegd met alle privacy. Een royaal zwembad (circa 1.50m diep en onderheid) vormt het stralende middelpunt, perfect voor zomerse dagen met familie of vrienden. Overigens wordt het zwembad verwarmd middels een warmtepomp en er zijn 15 zonnepanelen op het platte dak van de aanbouw, energiezuinig!

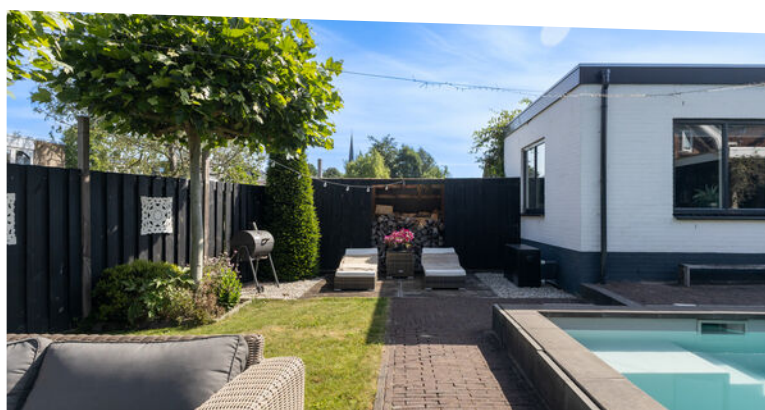
Aan de linkerkant bevindt zich een stijlvolle overkapping (circa 2.88 x 2.82m), perfect voor lange avonden buiten. Hier kunt u het hele jaar door genieten van het buitenleven, ongeacht het weer! Doordat er verschillende terrassen zijn gecreëerd, altijd wel een goed plekje te vinden voor het lezen van een boek, een ontspannen ochtendkoffie, of wat dacht u van een gezellige barbecue? De ligging aan het charmante watertje met houten vlonder maakt het plaatje helemaal compleet!

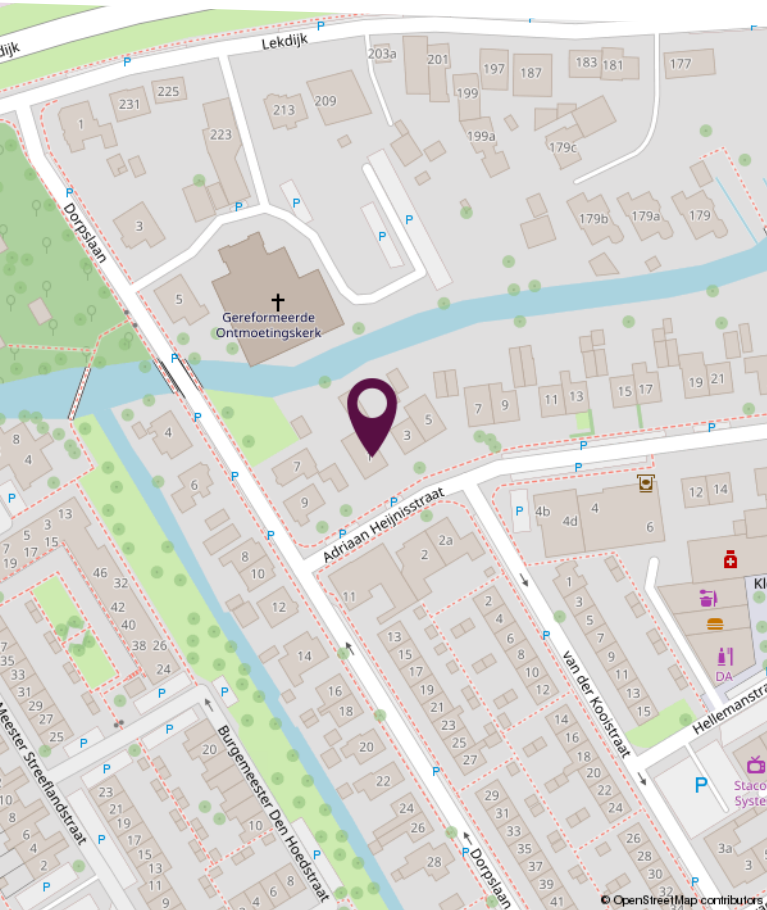
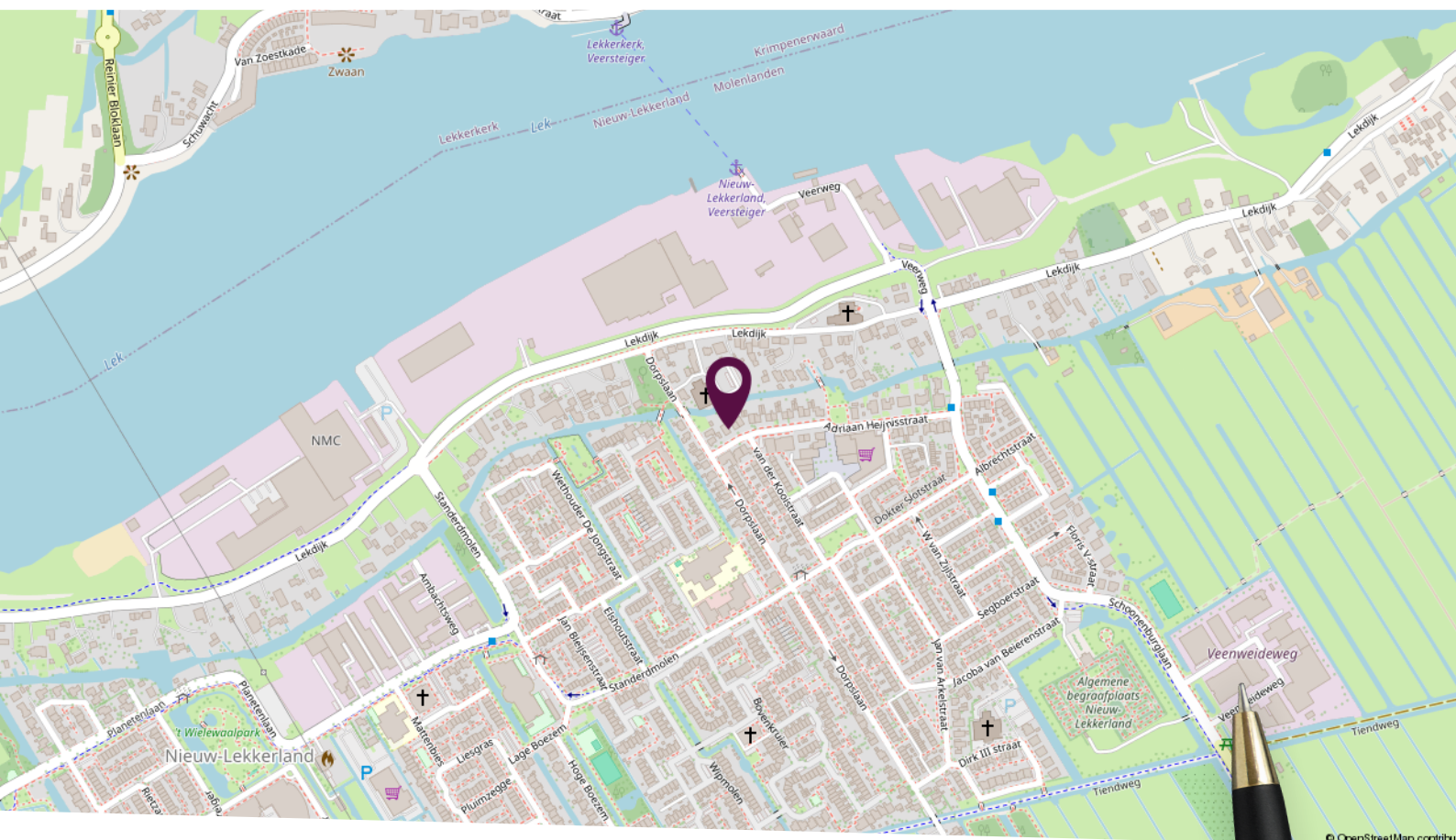
Zoals eerder vermeld zijn er twee opritten en achter de oprit aan de linkerkant is een grote carport van circa 7.38/4.10 x 2.88m. Daarachter heeft u nog een open berging van circa 4.68 x 2.88m waar u allerlei spullen kunt opbergen. Geheel in stijl is het geheel gepotdekseld!

De woning is gelegen aan een rustige straat waar u binnen een minuut bij de winkels bent aan het Kleijburgplein en andere dagelijkse voorzieningen. Of u nu de rust thuis opzoekt of juist even snel de deur uit wilt voor een boodschap, hier kan het allebei!

ALGEMENE INFORMATIE

- Alle ruimtes zijn apart te verwarmen
- In 2024 zijn de gevels gereinigd
- De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming, behalve de slaapkamer
- Er is aan laadpaal bij de oprit en deze blijft achter
- Isolatie:
 - o De muren zijn grotendeels geïsoleerd met voorzetwanden
 - o Dak aanbouw is geïsoleerd
 - o De vloer in de aanbouw en keuken is geïsoleerd

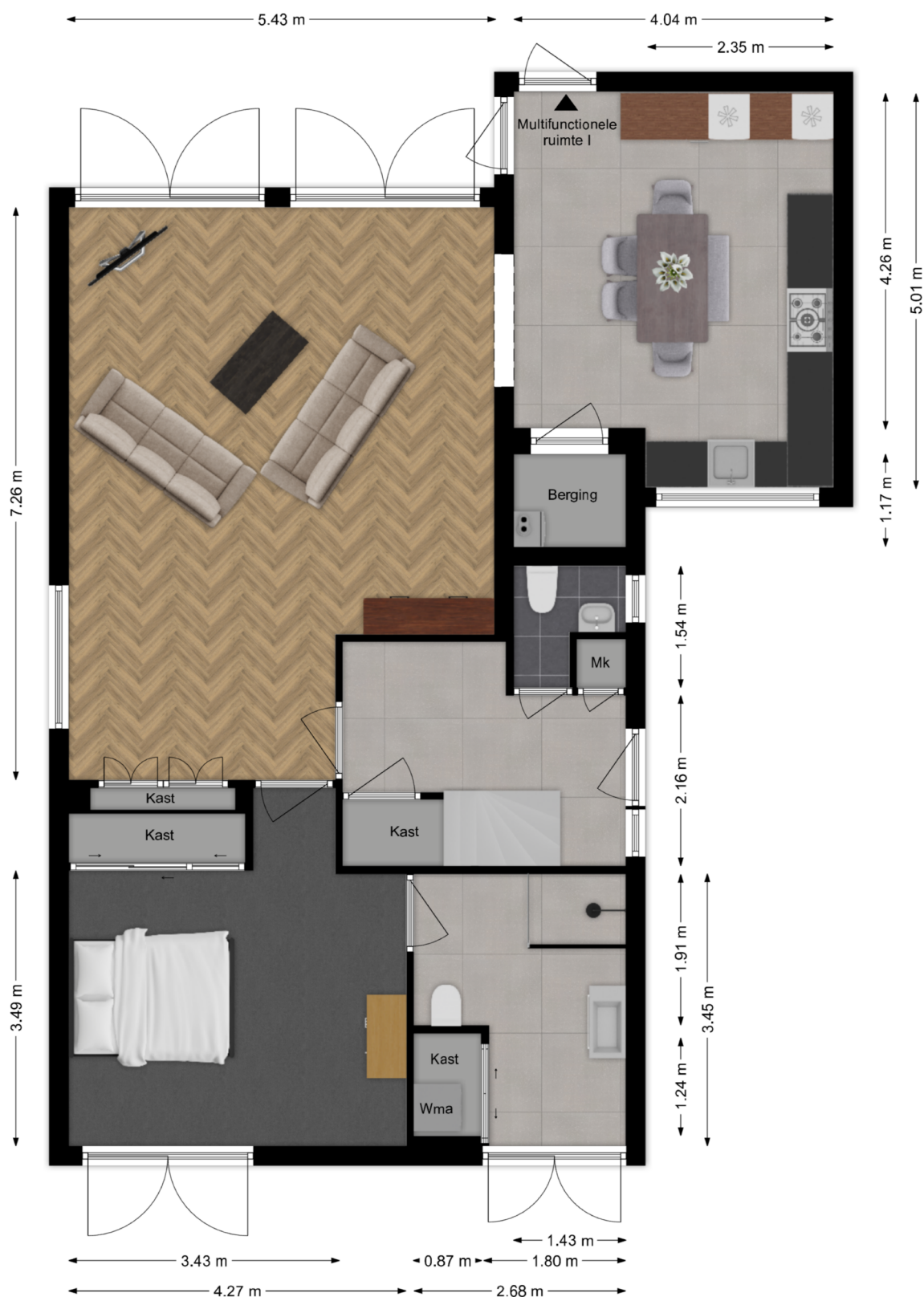




Locatie op de kaart

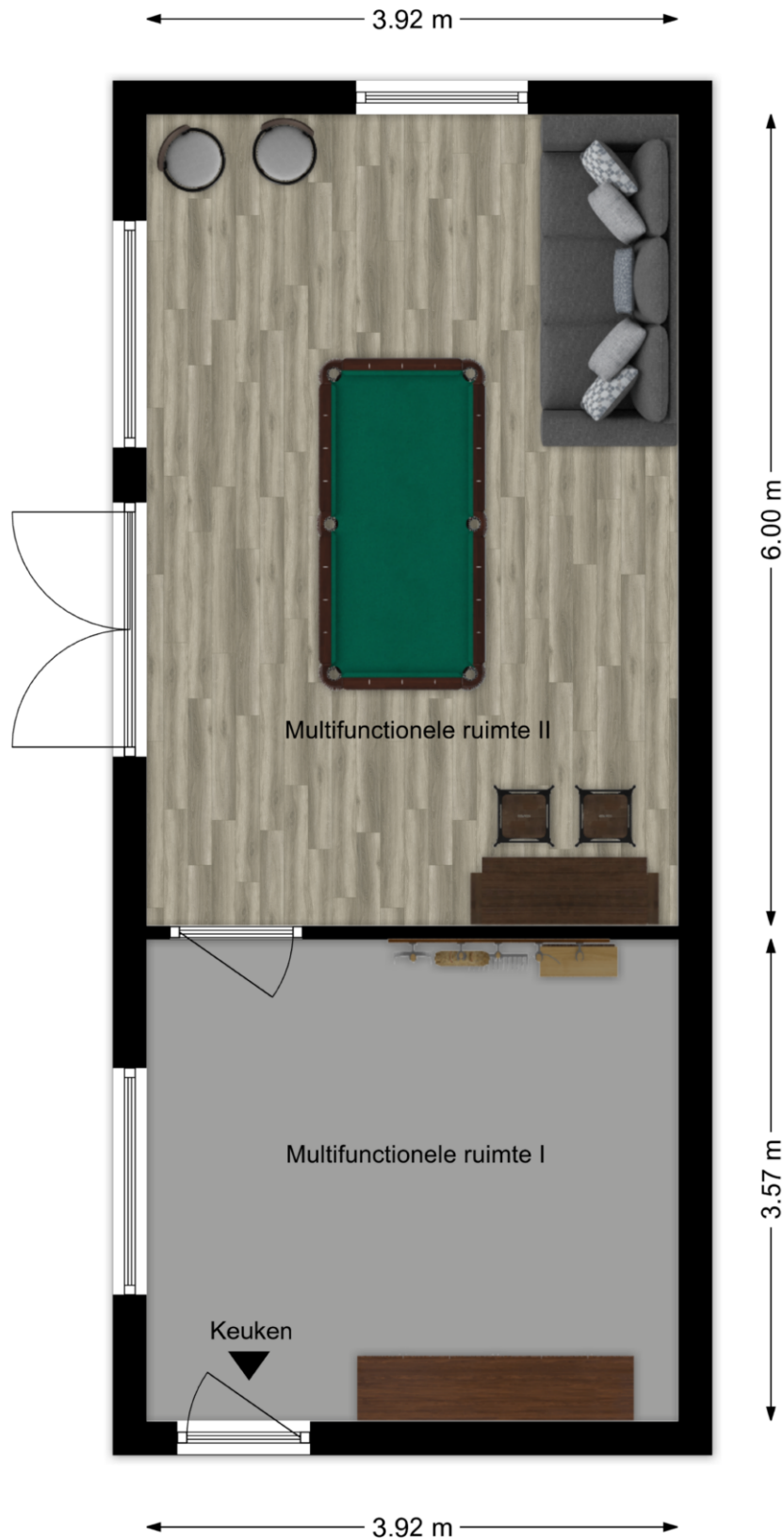
Rustige ligging nabij
dagelijkse
voorzieningen!

Plattegrond begane grond



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

Plattegrond aanbouw



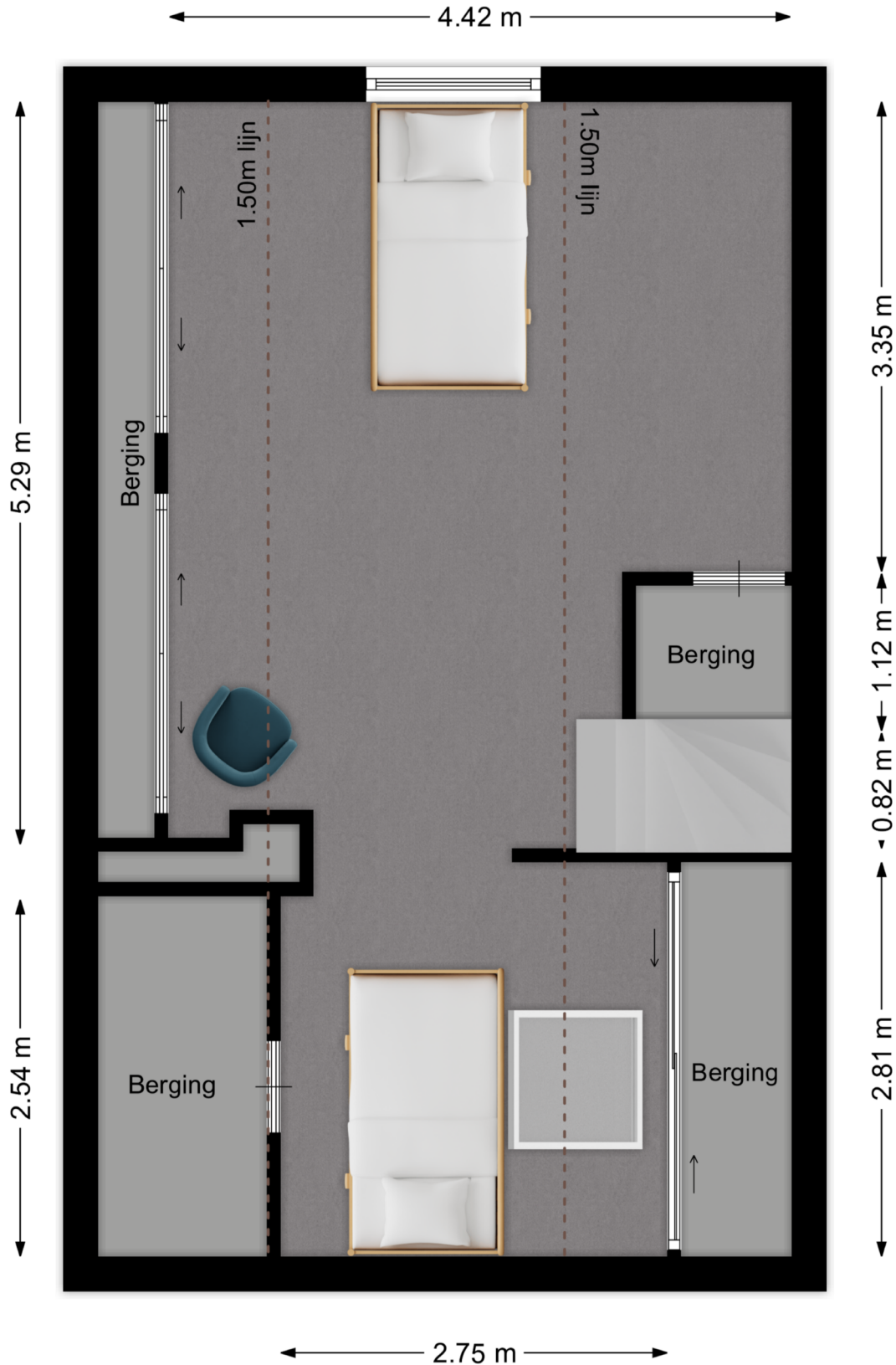
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adriaan Heijnisstraat



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4160</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 september 2025
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			
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in schuurgedeelte			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Biljart			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Kokendwaterkraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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		

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.