

# Middelweg 171

## Nieuw-Lekkerland




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 Bouwjaar  
**1938**

 Woonoppervlakte  
**111 m<sup>2</sup>**

 Inhoud  
**410 m<sup>3</sup>**

 Perceeloppervlakte  
**580 m<sup>2</sup>**

 Energielabel  
**A**

 Woonlagen  
**2**

## Fantastische woonlocatie!

Als we spreken van een woning met een grote, maar dan ook écht een grote tuin, dan is dat zonder twijfel aan de Middelweg 171. Op het eerste oog verwacht u het wellicht niet, maar achter de woning schuilt een indrukwekkende hoeveelheid tuin van maar liefst 85 meter diep, grenzend aan de frisgroene polder. De tuin is bovendien speels en doordacht ingericht, met een mooie afwisseling van knusse zithoekjes en diverse beplanting. Van het ene terras wandelt u moeiteloos naar het volgende plekje, via een charmant boomgaardje naar het royale, groene gazon met een sfeervolle overkapping aan het water. Een plek waar u ieder moment van de dag kunt genieten van rust, ruimte en het buitenleven. Hoewel de tuin al een absoluut hoogtepunt is, heeft ook de woning zelf u verrassend veel te bieden; wij nodigen u dan ook van harte uit om dit geheel tijdens een bezichtiging zelf te komen ervaren.



Aantal slaapkamers  
**4**



Type CV ketel  
**Remeha**



Externe bergruimte  
**21 m<sup>2</sup>**



Jaar CV ketel  
**2017**



## Welkom

### ENTREE

Via een bruggetje gaat u via het voorgelegen pad naar de entree van de woning. Voor de woning kunt u een leuk zitje plaatsen om van het avondzonnetje te genieten.

### HAL

In de ontvangstruimte heeft u de meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkeuken.

Maatvoering: Circa 2.10 x 2.08/0.88m

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een staand toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.20 x 0.85m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### WOONKEUKEN

Vanuit de hal stapt u binnen in deze royale woonkeuken. Koken en uitgebreid tafelen gaan hier uitstekend samen en zorgen voor een gezellig samenzijn. Een leuk detail is de halfronde nis, waarin wijnflessen zijn opgeborgen. Daarnaast beschikt u over twee inbouwkasten, waarvan één kast is voorzien van de aansluitingen voor uw wasapparatuur. De keukenopstelling bevindt zich aan de voorzijde en biedt veel werkruimte op het aanrechtblad. Aan inbouwapparatuur is er beschikking over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.

Maatvoering: Circa 21 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk





**Fijne woonkamer**



Ook de woonkamer nodigt u uit om heerlijk te genieten. Via de open toeg vloeit de keuken over in deze uitgebouwde kamer. Kijkt u eens rond! De sfeervolle houtkachel en het mooie glas-in-lood in de ramen zijn details die het geheel extra aangenaam maken. Opent u de openslaande deuren, dan betreft u het buitenleven direct bij binnen.

Maatvoering: Circa 4.94 x 4.65m  
 Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Stucwerk



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de royale overloop is er toegang tot de vier slaapkamers en de badkamer. Tevens kunt u via de vlizotrap naar de ruime bergzolder waar ook de C.V.-ketel gevestigd is.

Maatvoering: Circa 2.92 x 3.3/2.60m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER I

Ruime en diepe (ouder) slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde van de woning.

Maatvoering: Circa 5.97/5.13 x 2.38m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER II

Eveneens aan de achterzijde is deze slaapkamer gesitueerd.

Maatvoering: Circa 5.11 x 2.38m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER III

Aan de voorzijde treft u deze derde slaapkamer welke voorzien is van een dakkapel samen met slaapkamer IV.

Maatvoering: Circa 3.02 x 2.75m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### SLAAPKAMER IV

Tot slot deze laatste slaapkamer welke in gebruik is als kledingkamer.

Maatvoering: Circa 2.78 x 1.95m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Stucwerk

### BADKAMER

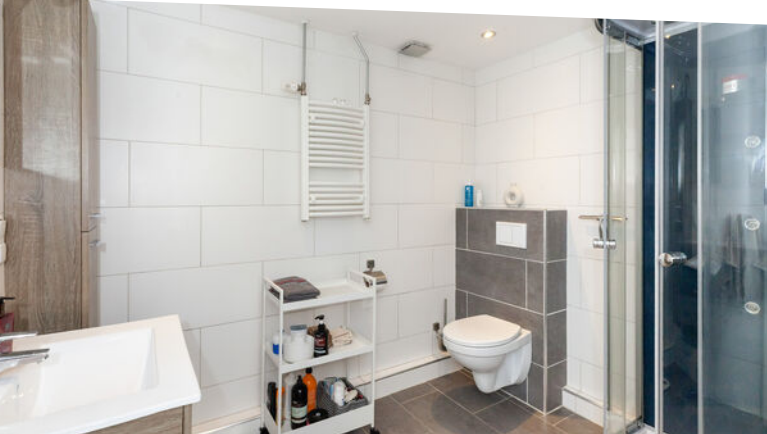
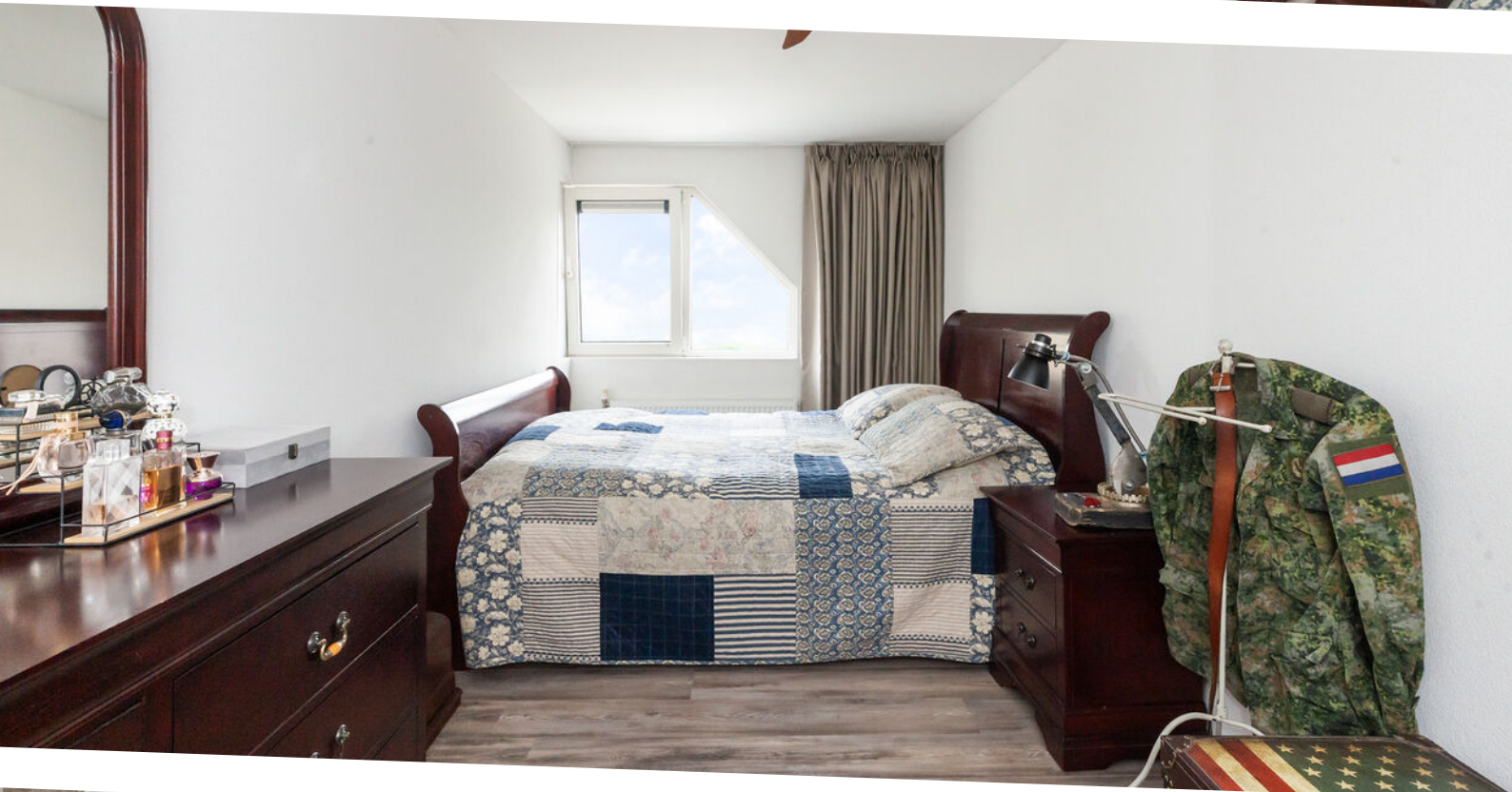
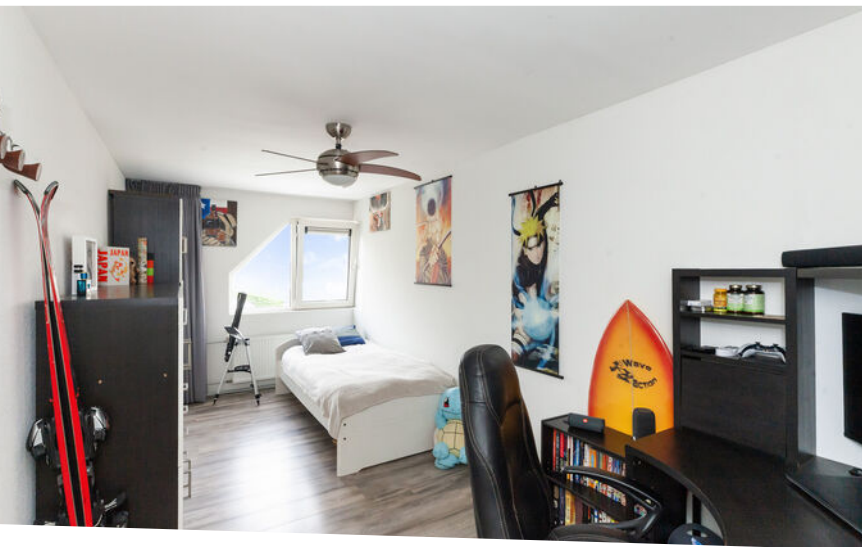
Nette badkamer in een lichte kleurstelling. Er is een douchecabine, wastafelmeubel, toilet en een designradiator.

Maatvoering: Circa 2.56 x 2.01m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk





## Rondom de woning

Achter de woning ligt een zeer diepe tuin, bestaande uit maar liefst drie percelen. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping met een groot terras. Via het naastgelegen poortje is er een achterom, die loopt via de tuinen van de naastgelegen burens; hiervoor is een erfdiensbaarheid gevestigd.

De eerste berging (circa 2.94 x 2.96 m) bevindt zich achter het terras en is voorzien van een elektra- en wateraansluiting. Op het dak liggen vier (oudere) zonnepanelen. Op het zadeldak van de woning liggen bovendien nog eens 15 zonnepanelen.

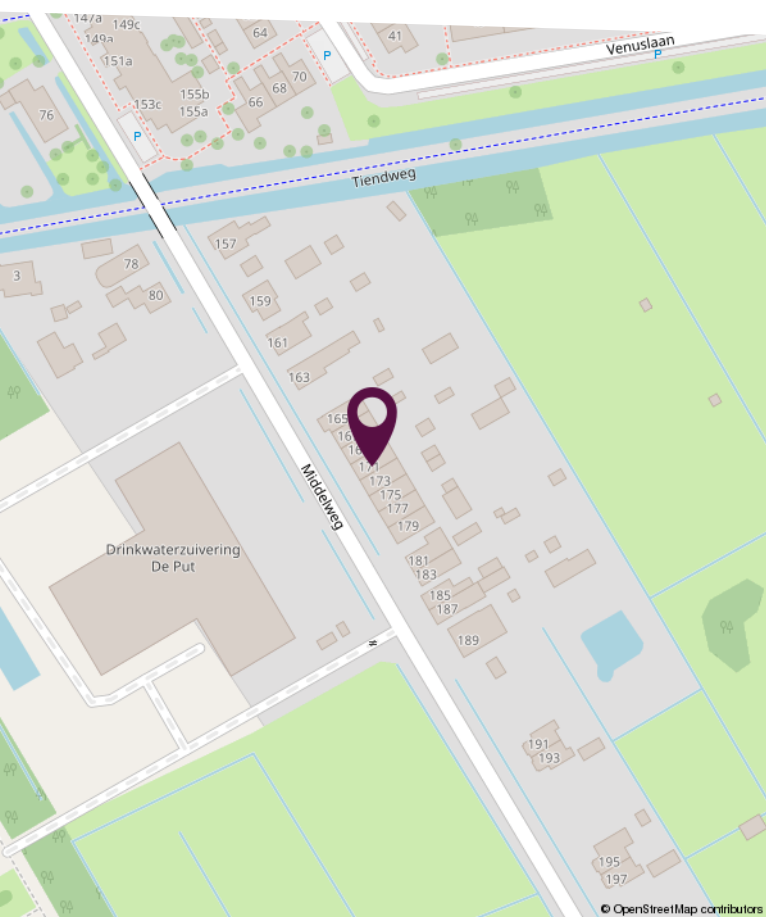
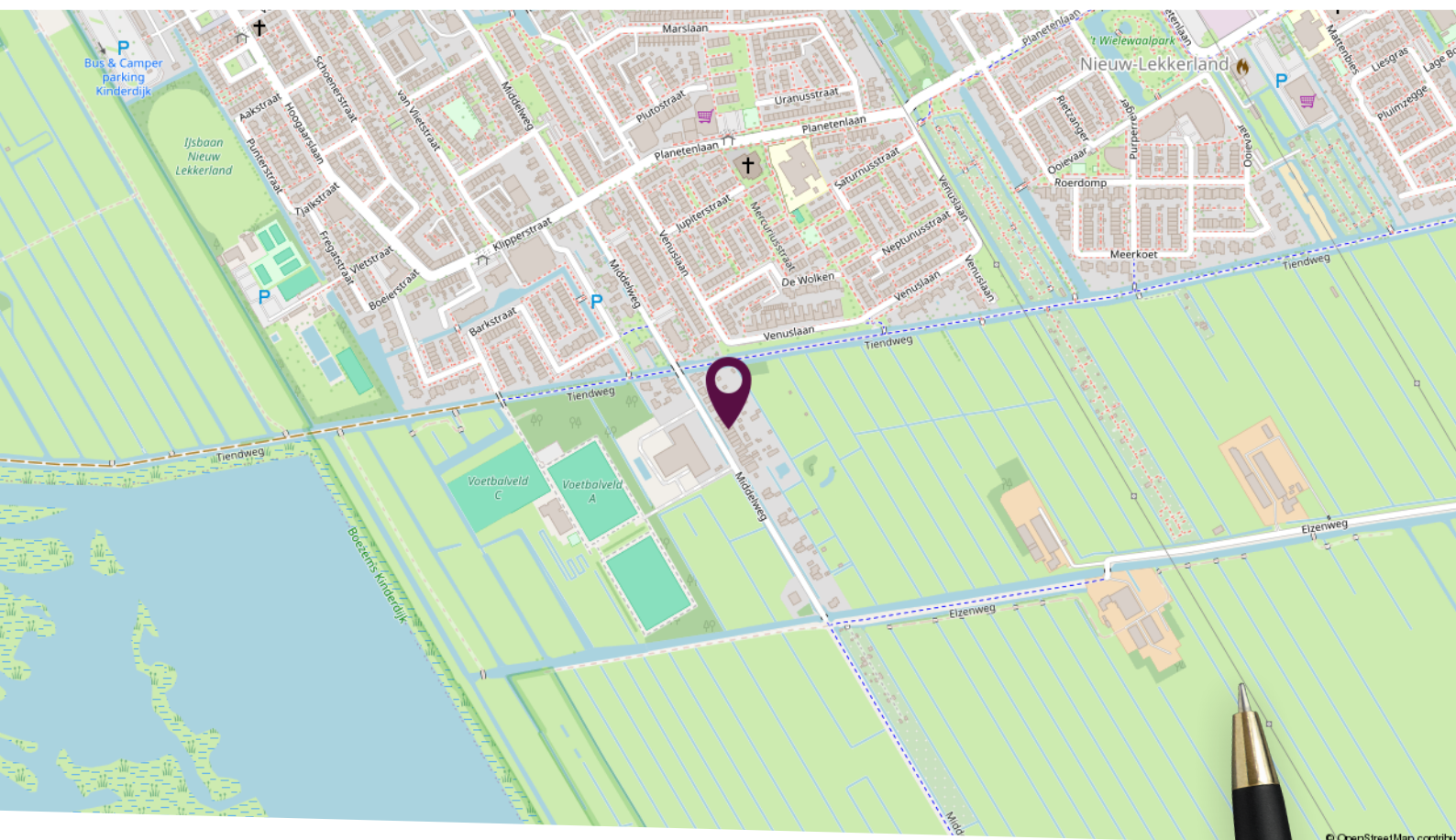
Wanneer u verder loopt, treft u achter de eerste berging een knus hoekje. Via de coniferen haag komt u in een boomgaard met een mix van appel- en perenbomen.

De tweede berging (circa 2.95 x 2.45 m) is eveneens voorzien van elektra- en wateraansluiting.

Vervolgens komt u bij een houten poort, waarachter zich een groot grasveld bevindt. Vanaf dit punt heeft u het gevoel midden in de polder te staan: fluitende vogels en een vrij uitzicht over de groene weilanden waar koeien grazen. Bij het water staat een houten berging (circa 2.75 x 1.78 m) met een leuke overkapping. Ook hier is het heerlijk vertoeven.

In elk deel van de tuin is er wel een plek waar u in alle rust kunt ontsnappen aan de drukte en volop kunt genieten van alles wat het buitenleven te bieden heeft.





## Locatie op de kaart

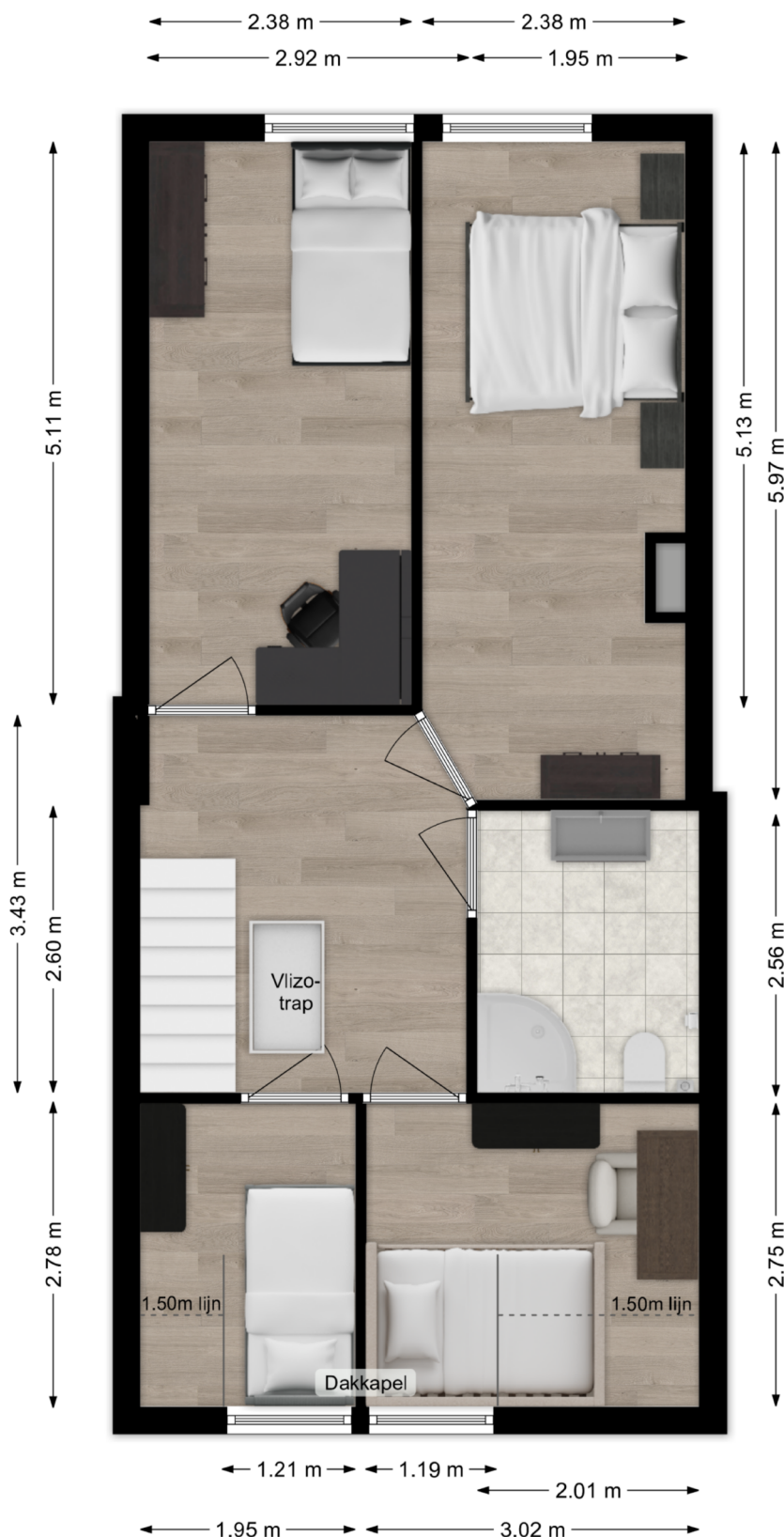
Gelegen aan de rand van het dorp met de polder in de achtertuin!

# Plattegrond begane grond



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

# Plattegrond eerste verdieping

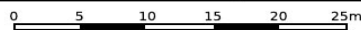
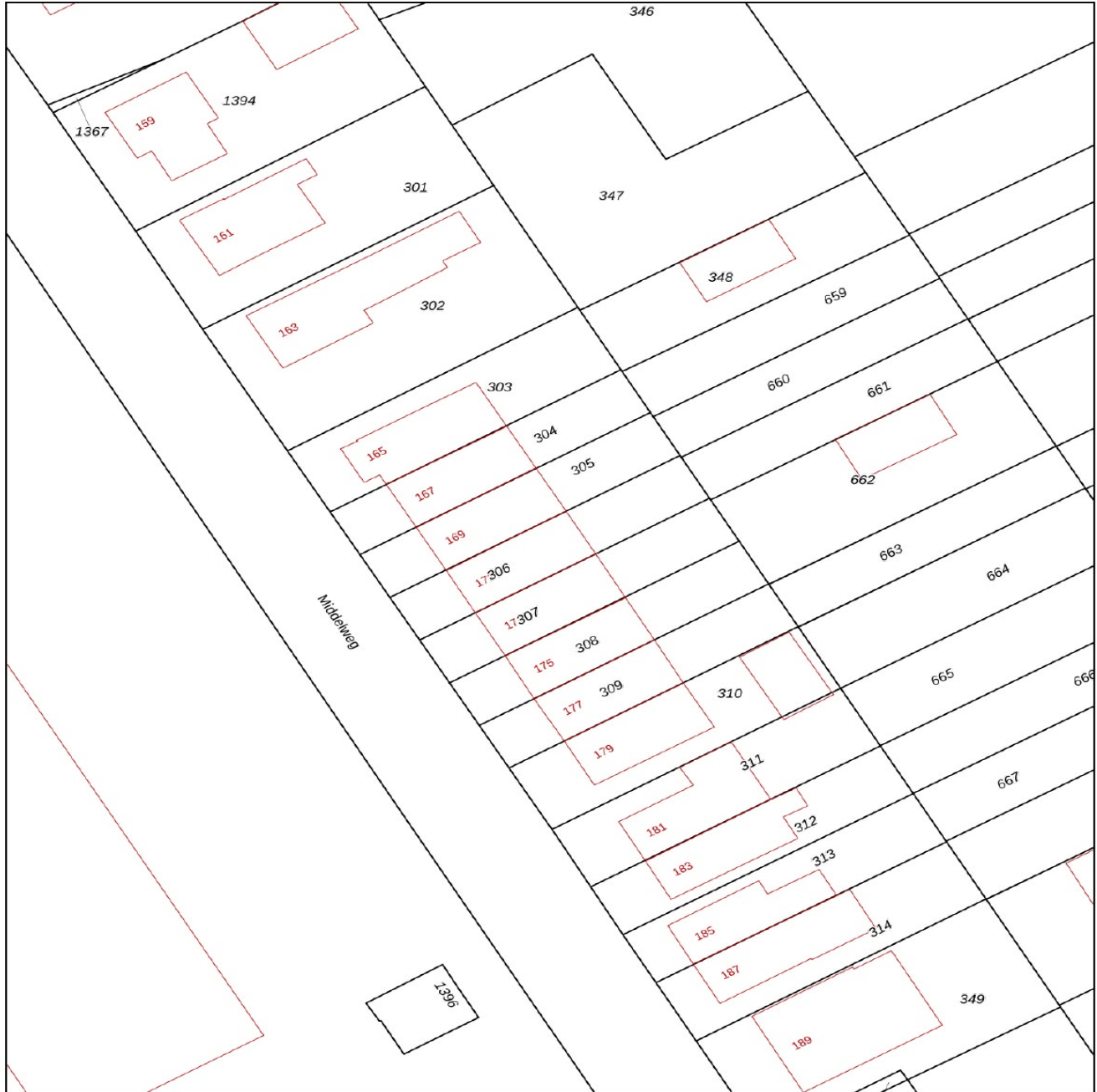



Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Middelweg



|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland<br/>Sectie D<br/>Perceel 306</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|---|---|

# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               |          | X            |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Schotel/antenne  |               | X        |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                              |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                |               | X        |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Overig          |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - (sier)hek            | X             |          |              |



# Slimr<sup>®</sup> is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr<sup>®</sup>.

## Een hypotheek afsluiten kan Slimr<sup>®</sup>

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

## De voordelen van Slimr<sup>®</sup>:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr<sup>®</sup>  
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website  
[slimrhypotheekadvies.nl](https://slimrhypotheekadvies.nl)



# 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, noch 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.