

# Watervluchtmolen 40

Nieuw-Lekkerland





**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS




## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
1981

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

 **Energie label**  
**C**

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

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

 **Woonlagen**  
**3**



## Keurige woning

Deze verrassend ruime en tot in de puntjes verzorgde tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers is een heerlijke plek om thuis te komen. De begane grond is zo'n 6 à 7 jaar geleden met veel smaak vernieuwd en straalt sfeer en comfort uit, met een prachtige visgraatvloer en een moderne, eigentijdse keuken als echte blikvangers. Doordat met de bouw aan de voor- en achterzijde een uitbouw is met de hal en de praktische bijkeuken, is er een fijn gevoel van ruimte en licht ontstaan. De recent geplaatste, splinternieuwe badkamer voegt daar nog een vleugje luxe aan toe. Buiten geniet u van een fijne achtertuin op het zuiden waar het heerlijk vertoeven is. Een warm, instapklaar huis met karakter en comfort, precies wat u zoekt!



Aantal slaapkamers  
**5**



Type CV ketel  
**Intergas**



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



Jaar CV ketel  
**2025**



## Entree

U rijdt een gezellig hofje binnen met volop parkeergelegenheid aan het voorgelegen pleintje. De voortuin is aangelegd met siergrind en de voordeur nodigt u uit om binnen te komen.

### HAL

Direct in de hal ervaart u de sfeer en vallen de strakke afwerkingen op. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast (nieuwe groepenkast 2019) en de toegang tot de lichte woonkamer.

Maatvoering: Circa 2.07 x 1.50m

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Stucwerk

### TUSSENHAL

Vanuit de woonkamer komt u in een tussenhal waar de toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping is.

### TOILET

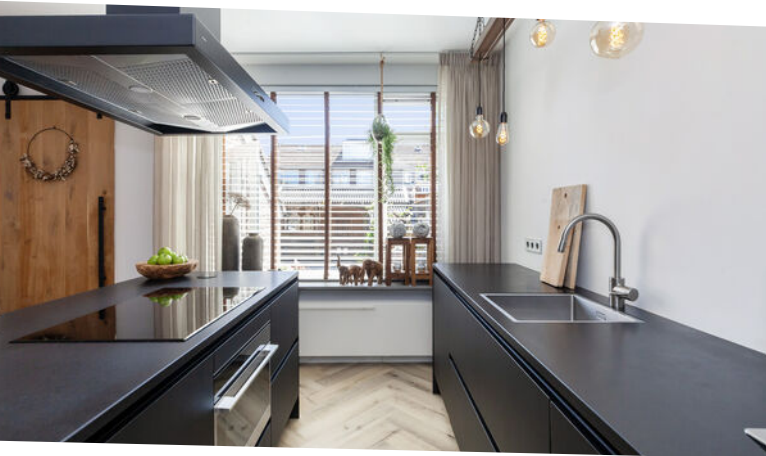
De toiletruimte is stijlvol afgewerkt en voorzien van een vrijhangend closet en een wastafelmeubel.

Maatvoering: Circa 1.16 x 0.88m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk



## Keuken

### KEUKEN

De moderne keuken is strak uitgevoerd in mat- en hoogglans zwart met een granieten werkblad. Het kookeiland vormt het hart van de ruimte en is voorzien van een inductiekookplaat en combi-oven, met plaats voor barkrukken voor een gezellige eet- en ontmoetingsplek. De rechte opstelling biedt daarnaast praktische bergruimte en is voorzien van een koelkast en vaatwasser.

Maatvoering: Circa 8 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: PVC  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Stucwerk

### BIJKEUKEN

De bijkeuken is via een schuifdeur vanuit de woonruimte bereikbaar en fungeert als achterentree. De ruimte biedt plaats voor een kastenwand en is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger.

Maatvoering: Circa 2.85 x 2.22m  
 Vloerafwerking: Vinyl  
 Wandafwerking: Vliesbehang  
 Plafondafwerking: Gips



**Fijne woonkamer**



Licht en ruimte, dat staat centraal in deze gezellige woonkamer met open keuken. Door de grote raampartijen komt er veel daglichtinval, wat mede zorgt voor een aangenaam wooncomfort. De kamer is goed in te delen met een zit- en eethoek. Via de schuifdeur komt u in de aangrenzende bijkeuken.

Maatvoering: Circa 27 m<sup>2</sup>  
Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Vliesbehang  
Plafondafwerking: Stucwerk



## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop is er toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 3.08 x 2.05m  
Vloerafwerking: Laminaat  
Wandafwerking: Spachtelputz  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER I

De hoofdslaapkamer is de grootste kamer en rustig aan de achterzijde gesitueerd. De kamer beschikt over een ruime kastenwand, die achterblijft.

Maatvoering: Circa 4.34 x 3.00m  
Vloerafwerking: Laminaat  
Wandafwerking: (Vlies-)behang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER II

Eveneens aan de achterzijde is deze kamer, welke momenteel in gebruik is als kantoor.

Maatvoering: Circa 3.31 x 2.05m  
Vloerafwerking: Laminaat  
Wandafwerking: (Vlies-)behang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER III

Deze derde slaapkamer treft u aan de voorzijde.

Maatvoering: Circa 3.37 x 2.99m  
Vloerafwerking: Laminaat  
Wandafwerking: Vliesbehang  
Plafondafwerking: Spuitwerk

### BADKAMER

De badkamer is recent volledig vernieuwd en strak afgewerkt. De ruimte is voorzien van een douche, een wastafelmeubel met één brede wastafel en dubbele kraan, een toilet en een designradiator. Dankzij de twee Velux-tuimelramen is er veel natuurlijke lichtinval.

Maatvoering: Circa 3.00 x 2.00m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld / vliesbehang  
Plafondafwerking: Stucwerk





## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Vanaf de overloop zijn de twee slaapkamers bereikbaar. Het Velux-tuimelraam zorgt voor veel daglicht. Achter het gordijn is extra bergruimte onder het schuine dak aanwezig.

Maatvoering: Circa 2.42 x 1.98m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER IV

De L-vormige slaapkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over een dakkapel, twee Velux-tuimelramen en bergruimte onder het schuine dak. In de vaste kast is de opstelling van de C.V.-ketel geplaatst.

Maatvoering: Circa 11 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

### SLAAPKAMER V

Ook deze slaapkamer heeft een dakkapel en een praktische kast.

Maatvoering: Circa 8 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk



## Rondom de woning

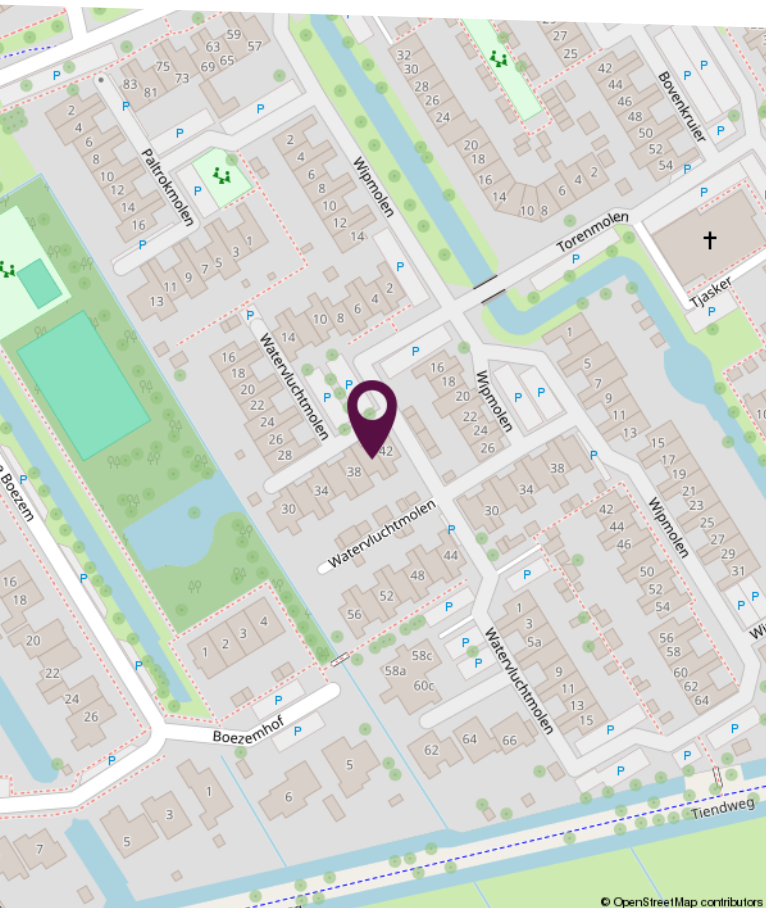
Deze zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. De tuin is speels en leuk ingericht met diverse beplantingen en gezellige zithoekjes. Er is op elk moment van de dag wel een fijn plekje in de zon of schaduw te vinden.

Direct achter de woning is een terras, loopt u verder dan heeft u het siergrind waarachter de houten berging zich bevindt. Deze is circa 3.35 x 2.68m groot. Aansluitend vindt u een overkapt gedeelte, perfect voor het plaatsen en bijvoorbeeld een motor of fietsen. Via de poort kunt u dan ook achteromkomen.

De woning is gelegen in de zogeheten 'Molenbuurt' waar de straatnaam ook naar vernoemd is. Dit is een kindvriendelijke woonomgeving met in de omgeving diverse speeltuintjes. Ook voorzieningen zoals de winkels, supermarkten, openbaar vervoer en scholen zijn op loopafstand.

Kortom; het is gewoon heerlijk wonen hier!

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten. Voor deze woning heeft het KCAF het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.



## Locatie op de kaart

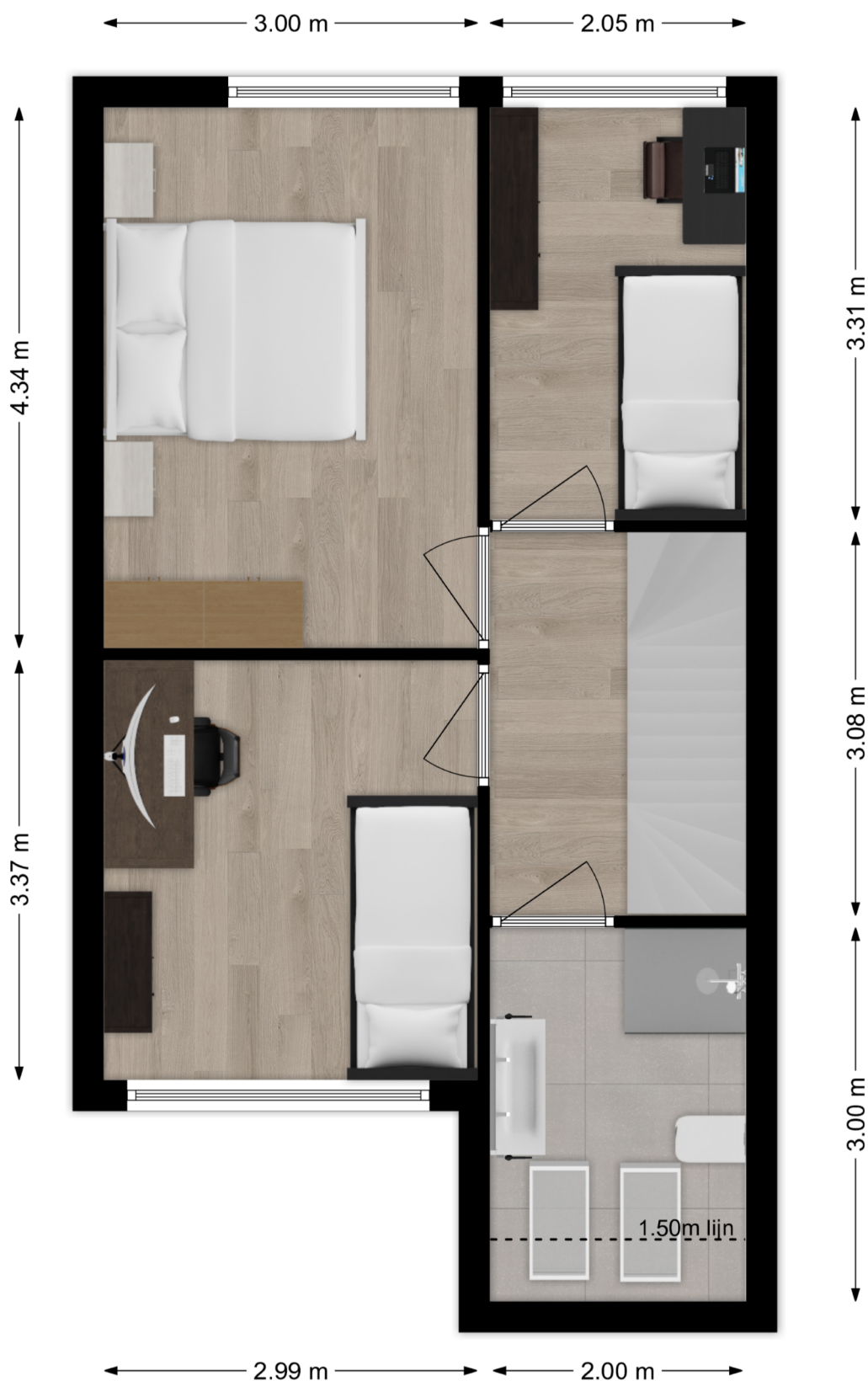
Gelegen in een rustige woonomgeving

## Plattegrond begane grond



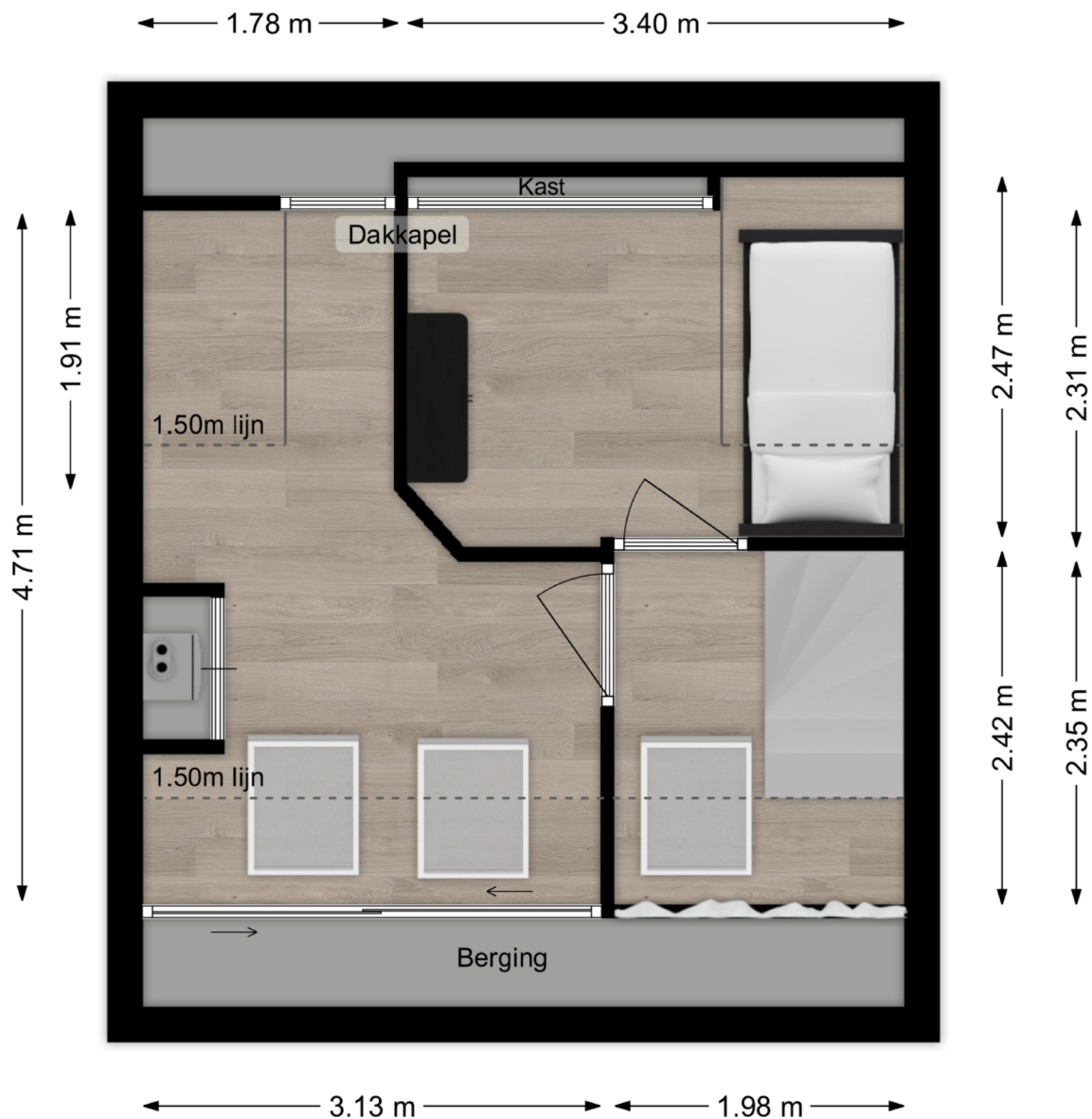
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Plattegrond eerste verdieping



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

## Plattegrond tweede verdieping

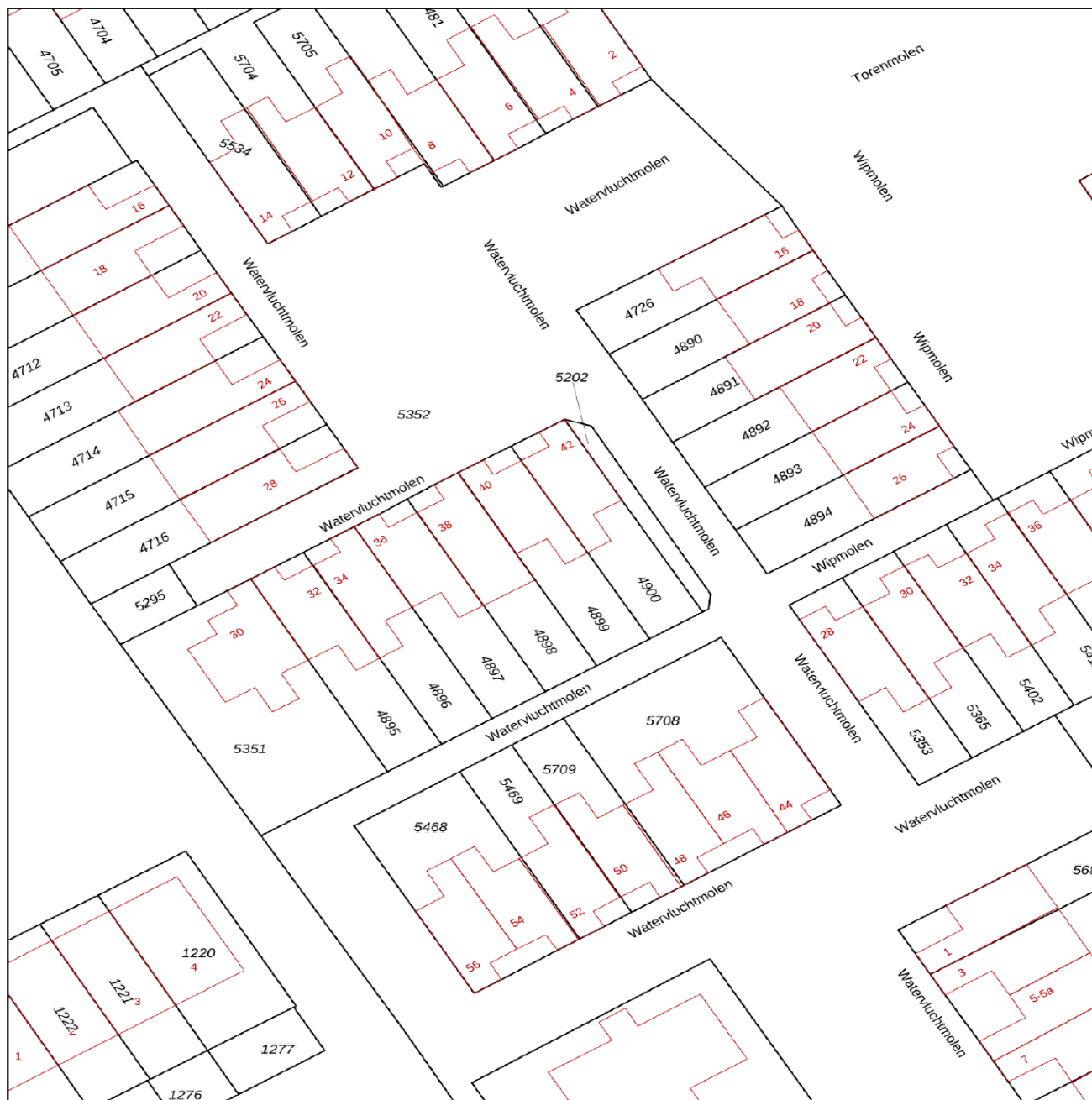


Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Watervlucht



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland Sectie B Perceel 4899</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zolder, slaapkamer tuinzijde, slaapkamer straatkant, bijkeuken		X	
- Masterbedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC laminaat benedenverdieping	X		
- Vinyl bijkeuken	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<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		
Motorruimte/vuilcontainerruimte	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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, 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.