

# Marslaan 165-167

## Nieuw-Lekkerland




**LAMPER & VAN VLIET**  
WONINGMAKELAARS





## Kenmerken

 **Bouwjaar**  
**1971**

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

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

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

 **Energie label**  
-

 **Woonlagen**  
**3**



## Unieke woning!

Centraal gelegen midden in het dorp Nieuw-Lekkerland treft u deze royale hoekwoning met diepe en groene achtertuin! Op het eerste oog zult u niet direct zien dat deze woning uit twee huisnummers bestaat. Naast de woning is namelijk een grote aanbouw welke een eigen toegangsdeur en huisnummer heeft. Zo kunt u dus gemakkelijk een praktijk, kantoor of hobbyruimte aan huis hebben. Gaat hier uw droom (eindelijk) in vervulling? Het geheel heeft een woonbestemming, waardoor u ook de bestaande woning uit kunt breiden met bijvoorbeeld een grote woonkeuken! Komt u de mogelijkheden bekijken? Welkom aan de Marslaan 165 en 167!



Aantal slaapkamers  
**3**



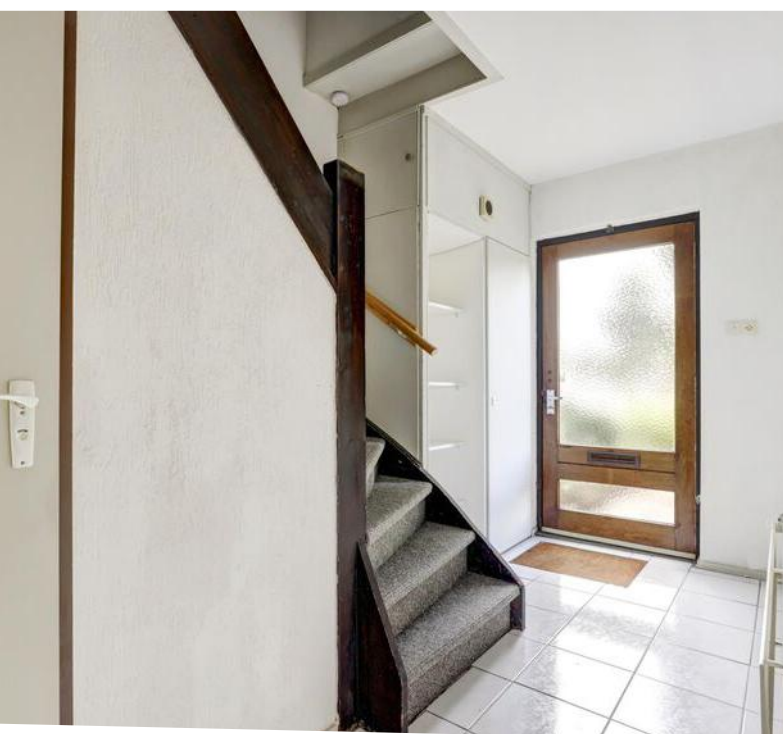
Type CV ketel  
**Remeha**



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



Jaar CV ketel  
**2017 en 2019**



## Welkom!

### ENTREE

Op de hoek van de Marslaan en de Planetenlaan staat deze hoekwoning. Zoals gezegd hebben beide huisnummers hun eigen voordeur.

Aan de voorzijde ligt een groene voortuin.

### INDELING MARSLAAN 165

#### HAL

In de ontvangstruimte heeft u de meterkast, inbouwkast, trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte. Daarnaast kunt u naar de woonkamer en keuken vanuit de hal.

Maatvoering: Circa 7 m<sup>2</sup>

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Granol

Plafondafwerking: Stucwerk

#### TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een staand toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.17 x 0.88m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

### WOONKAMER

De doorzonwoonkamer heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde grote ramen waardoor er veel daglicht binnenshuis valt. Daarbij heeft u vrij uitzicht over de groene omgeving aan de achterzijde. Centraal staat de sfeervolle haard! De woonkamer is goed in te richten met een zit- en eethoek.

Maatvoering: Circa 7.53 x 3.61/3.49m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Behang

Plafondafwerking: Gips

### KEUKEN

De keuken is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een keukenblok met dubbele wasbak. Tevens heeft u de aansluitingen voor uw wasapparatuur in de keuken. Vanuit de keuken kunt u naar de achtertuin.

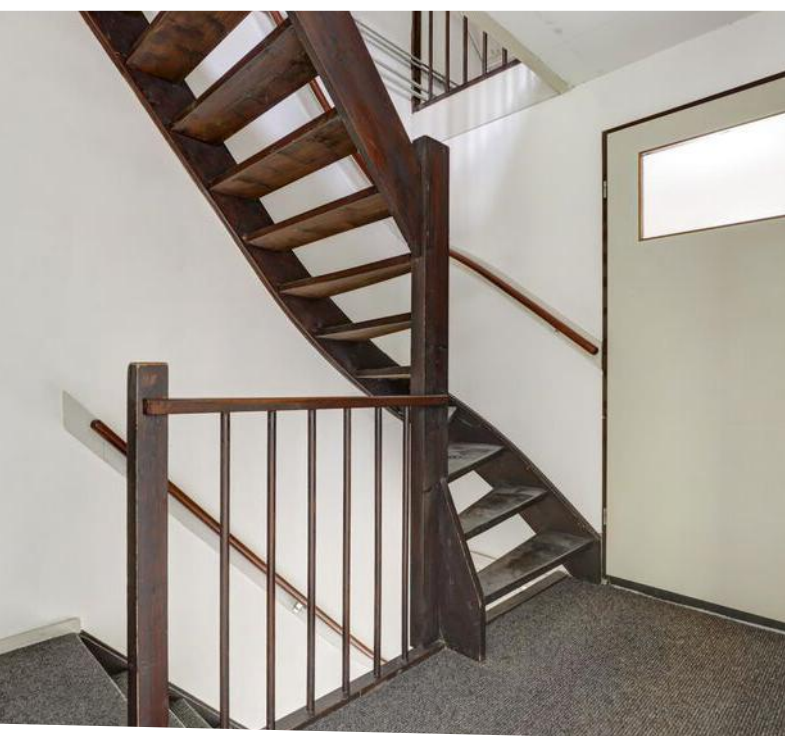
Maatvoering: Circa 3.32 x 2.27m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Betegeld / stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk





## Indeling eerste verdieping

### OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Maatvoering: Circa 2.74 x 2.15m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Stucwerk  
Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER I

Royale slaapkamer gelegen over de volle lengte van de woning. Deze slaapkamer heeft u een tweetal deuren, zodat u dan ook gemakkelijk een wand kunt plaatsen en deze op kunt delen in twee kamers. Aan de voorzijde is er een balkon van circa 3.62 x 0.86m.

Maatvoering: Circa 7.26 x 3.62/3.61m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Behang  
Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van een inbouwkast.

Maatvoering: Circa 2.99 x 2.25m  
Vloerafwerking: Vloerbedekking  
Wandafwerking: Stucwerk  
Plafondafwerking: Gips

### BADKAMER

De badkamer, gelegen aan de voorzijde, is in een nette kleurstelling uitgevoerd. Er is een inloopdouche, vrijhangend closet en een wastafel.

Maatvoering: Circa 2.15 x 1.57m  
Vloerafwerking: Betegeld  
Wandafwerking: Betegeld  
Plafondafwerking: Stucwerk





## Indeling tweede verdieping

### OVERLOOP

Aan de achterzijde is er een dakkapel met bergruimte onder het schuine dak. Daarnaast treft u de C.V.-ketel op de overloop.

Maatvoering: Circa 9 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Stucwerk  
 Plafondafwerking: Gips

### SLAAPKAMER III

Ruime slaapkamer met dakkapel en een wastafel. Daarnaast is er bergruimte onder het schuine dak.

Maatvoering: Circa 14 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Vloerbedekking  
 Wandafwerking: Behang / stucwerk  
 Plafondafwerking: Gips





## Indeling Marslaan 167

Aan de zijzijde is de entree van Marslaan 167. Momenteel is hier een praktijk gevestigd maar er zijn mogelijkheden genoeg om deze in gebruik te nemen. Ook kunt deze betrekken bij het woonhuis als u een toegang binnenshuis maakt. Houd er rekening mee dat er draagmuren aanwezig zijn! Gaan uw gedachten al alle kanten op met ideeën?

### ONTVANGSRUIMTE

Bij het betreden komt u in een ontvangstruimte waar een vaste kast is gevestigd. Vanuit deze ruimte kunt u naar een tussenportaal en een was-/toiletruimte. Daarnaast is er via de vlizotrap toegang tot een bergzolder waar ook de opstelling is van de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 2.73 x 2.71m  
 Vloerafwerking: Novilon  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips

### WAS-/TOILETRUIMTE

Voor de toiletruimte heeft u een geheel betegelde ruimte met een wastafel. De toiletruimte is voorzien van een staand toilet.

Maatvoering: Circa 1.51 x 0.92m en 1.14 x 0.92m  
 Vloerafwerking: Betegeld  
 Wandafwerking: Betegeld  
 Plafondafwerking: Gips

### TUSSENPORTAAL

Het tussenportaal is afgesloten met een brandwerende deur en geeft toegang tot de praktijkruimte.

Maatvoering: Circa 0.93 x 0.95m  
 Vloerafwerking: Novilon  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips

### PRAKTIJKRUIMTE

Een ruime praktijkruimte is gelegen aan de achterzijde. De ramen zijn voorzien van een rolluik en verder is er een wastafel en airco aanwezig.

Maatvoering: Circa 14 m<sup>2</sup>  
 Vloerafwerking: Novilon  
 Wandafwerking: Spachtelputz  
 Plafondafwerking: Gips



## Rondom de woning

De woning is gelegen op twee percelen van totaal 326 m<sup>2</sup> waardoor u geniet van een heerlijke, diepe achtertuin! Daarbij heeft u volop privacy doordat er achter de tuin nog een groen parkje en een watertje ligt. Rust en privacy zult u dus zeker ervaren. Direct achter de woning is een bestraat terras met een poortje naar de straatzijde. Zo kunt u de tuin ook via de zijzijde betreden.

Verder staat er een stenen berging van circa 8 m<sup>2</sup> met daarachter een friscgroen gazon en diverse beplantingen.

Parkeergelegenheid is er volop in de straat/wijk rondom de woning. Op loopafstand heeft u diverse winkels en de Albert Heijn. Daarnaast heeft u ook bushaltes en scholen op korte afstand.



## Algemene informatie

### **MARSLAAN 165**

Kozijnen: Houten kozijnen, geschilderd in 2019

C.V.-ketel: Remeha, bouwjaar 2017

Bestemmingsplan: beide huisnummers hebben een woonbestemming

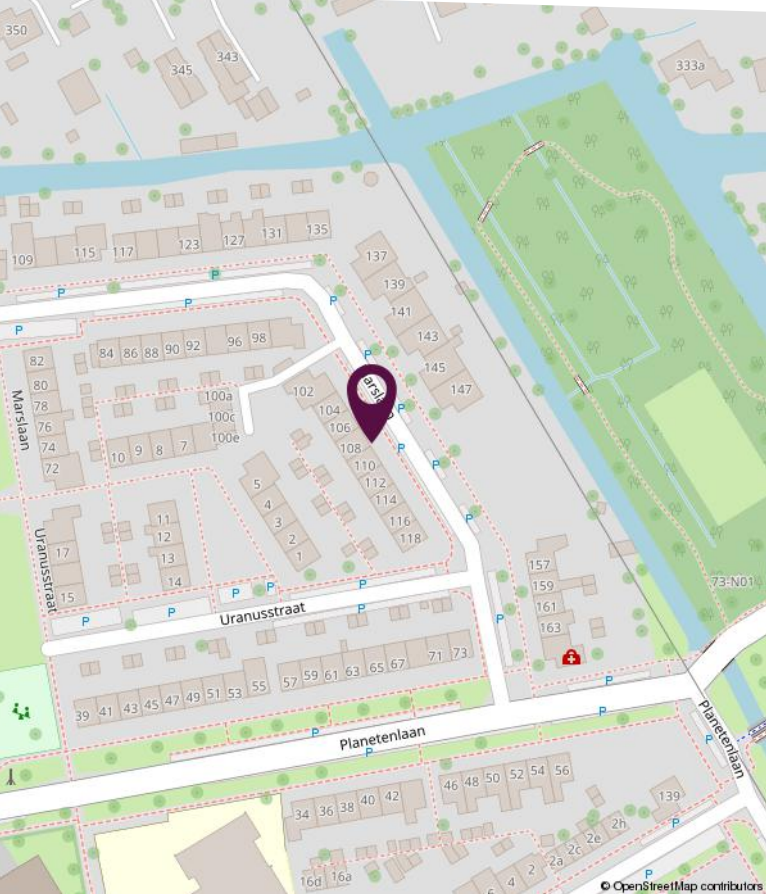
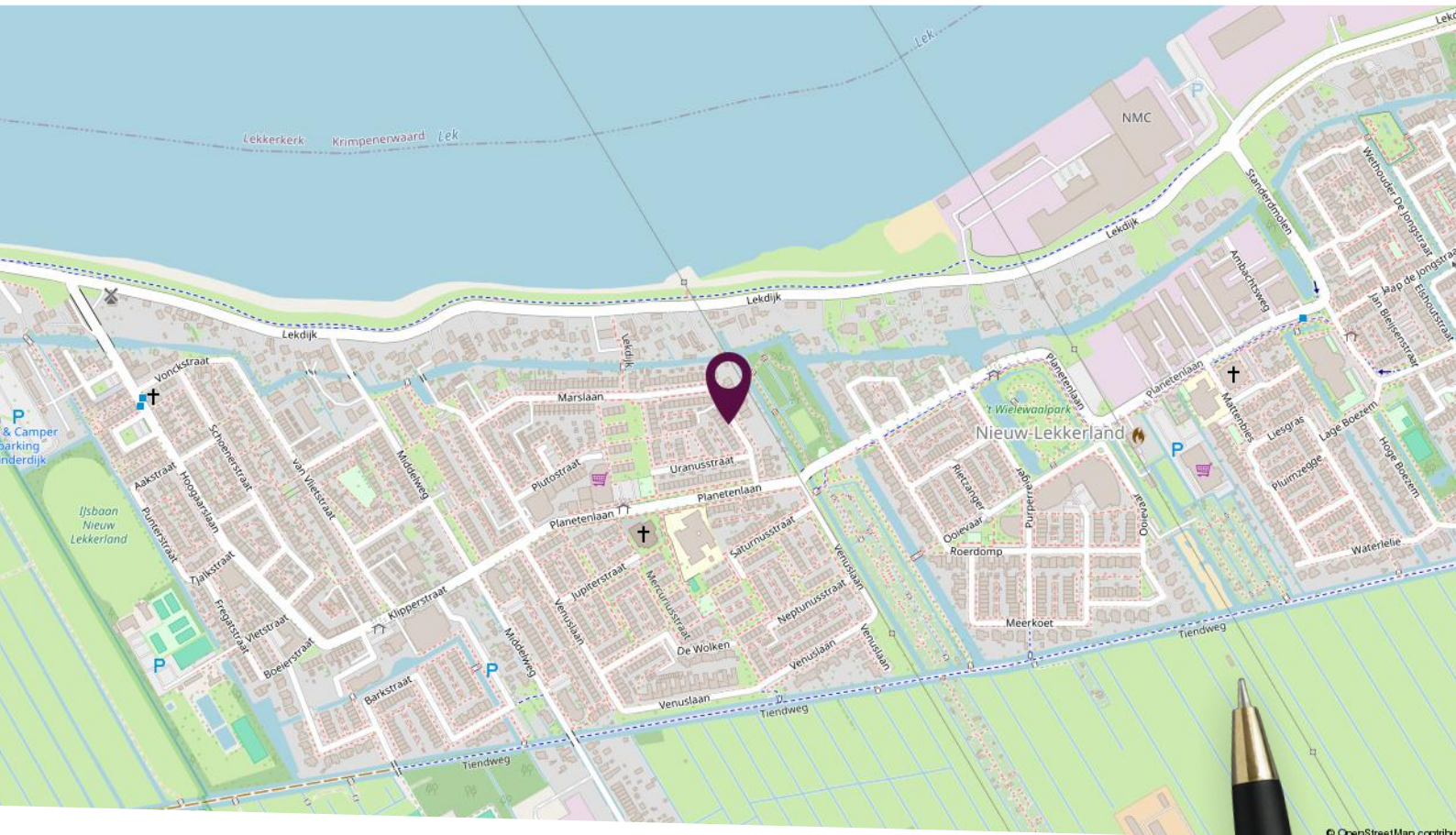
### **MARSLAAN 167**

Kozijnen: Houten kozijnen, geschilderd in 2019

C.V.-ketel: Remeha, bouwjaar 2019

Airco: geplaatst in 2005

Bijzonderheden: woning is op dit moment verhuurd t/m 30 september a.s.



**Locatie  
op de kaart**

**Centrale ligging!**

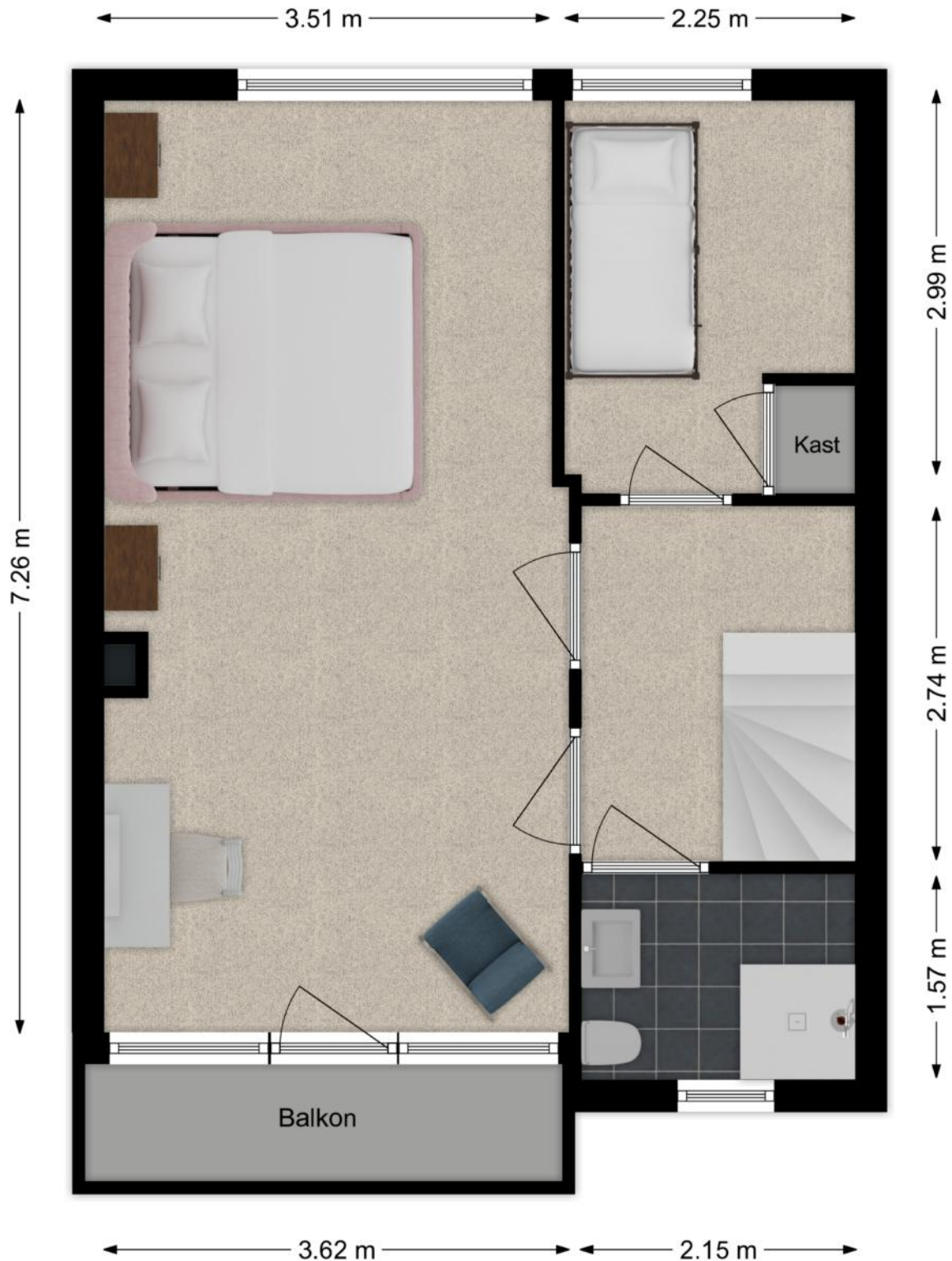


# Plattegrond begane grond



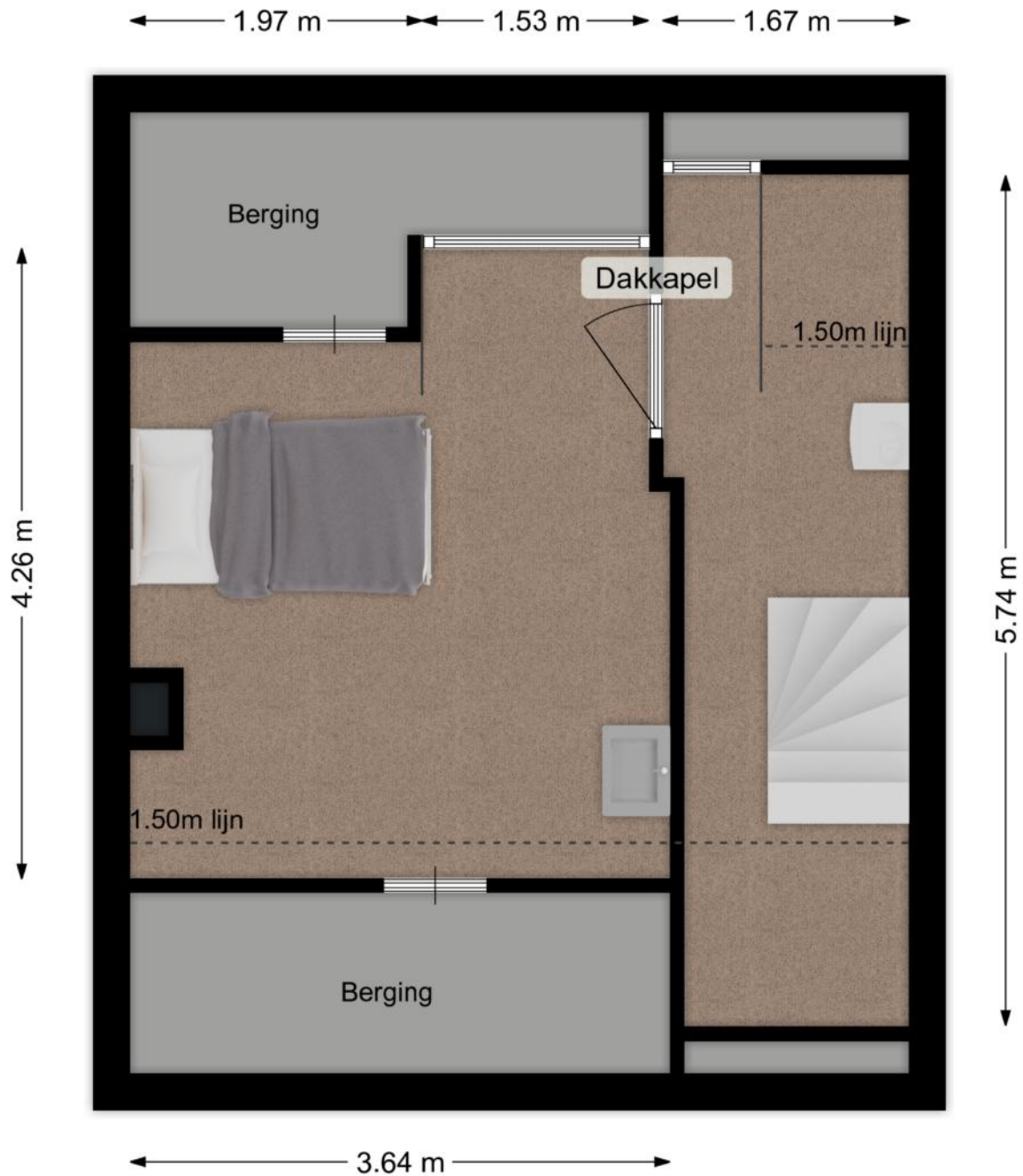
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

# 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: waardebeoordeling



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuw-Lekkerland Sectie C Perceel 262</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>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Inboedel Marslaan 167		X	
- CV-installatie, airco, rolluiken en luxaflex Marslaan 167	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- Beugel	X		
- Kastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Spiegel	X		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Beugel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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

Plantageweg 72 - Alblasterdam (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.