

Rijksmonument

WONEN, WERKEN, ONTSPANNEN



Lekdijkhuis

Schalkwijk

Dit prachtige pand biedt veel mogelijkheden tot eigen invulling: wonen, werken en ontspannen!

[T]hui

REINERIE

GARANTIEMAKELAA

MAKELAARDIJ | HYPOTHEKEN | VERZEKERI

Een huis koopt
u niet alleen

Wij gaan u daarbij
ondersteunen

de makelaars van Reinerie
staan voor u klaar

WONEN

De parterre is momenteel in gebruik als woning. Op de tweede etage zijn twee wooneenheden, evenals in een van de koetshuizen.

WERKEN

De eerste etage was bij de huidige eigenaren als kantoor/praktijk aan huis in gebruik.

ONTSPANNEN

De totale oppervlakte van de percelen bedraagt bijna 1 hectare en omvat een grote tuin, speelweide, vijver, boomgaard, bessenstruiken, groente tuin, borders en prieeltje.

Vraagprijs € 2.250.000 k.k.





Perceelspecificatie van dit landhuis

Cultuur historisch rijksmonument

PERCEEL 175

Monument & erf	850 m2
Twee Koetshuizen	115 m2
Achtertuint	1.350 m2
Speelweide	1.500 m2
Vijver	245 m2
TOTAAL PERCEEL 175	4.060 m2

PERCEEL 704

Parkeerplaats (25 auto's)	750 m2
Zonnepanelen	245 m2
Boomgaard en omgeving	4.600 m2
TOTAAL PERCEEL 704	5.595 m2

TOTAAL	9.655 m2
--------	----------



Omschrijving

Wij heten u welkom aan Provincialeweg 69 te Schalkwijk.

Het Rijksmonument LEKDIIKHUIS zoekt na bijna 50 jaar een nieuwe eigenaar cq. een nieuwe beheerder die zich over het monument wil ontfemen op een wijze dat de cultuurhistorische waarde van het pand zoveel mogelijk behouden blijft. Het Lekdijkhuis kan dan haar rijke cultuur en haar historische geschiedenis blijven doorgeven aan volgende generaties.

Wat de huidige eigenaren daarover aan informatie hebben en weten willen zij graag overdragen aan de nieuwe eigenaar/gebruiker.

Verder stellen de eigenaren het op prijs als de tuin, boomgaard en het telen van groente op een biologische wijze wordt voortgezet.

Als u interesse heeft kunt u een afspraak maken met de makelaar zodat u de situatie ter plekke kan bekijken. De eigenaar behoudt zich het recht voor om het monument te verkopen of in beheer te geven aan diegene die het monument op de meest passende wijze gaat aanwenden.

Het rijksmonument heeft een belangrijke rol gespeeld in de geschiedenis van het Waterschap "Lekdijk Bovendams".

Hieronder beschrijven we die in vogelvlucht.

De vroegste vermeldingen;

Uit archiefonderzoek hebben de huidige bewoners kunnen vaststellen dat er reeds in 1467 een invloedrijke familie eigenaar was van het perceel waarop nu het Lekdijkhuis staat. Het geslacht "Die Reuse" (De Reus) heeft verschillende Dijkmeesters en Schouten voortgebracht.

Vanaf 1680 worden nieuwe eigenaren van het perceel gemeld, die het land en bebouwing verhuurden. Het waren de families Borre van Amerongen en later Taets van Amerongen. Opvallend is, dat veel nazaten uit het geslacht Taets van Amerongen eeuwenlang zitting hadden in het Lekdijkcollege. Ook daar was dus een lijntje met het waterschap.

Andries Snoek

Een illustere bewoner, die niets met de waterschapsgeschiedenis te maken had maar wel een

heel interessant figuur was Andries Snoek, een beroemd toneelspeler in zijn tijd.

Hij was ook stichter van de Amsterdamse Schouwburg. Toen hij de voorganger van het huidige Lekdijkhuis kocht met tuin etc., transformeerde hij het geheel tot een Engelse Buitenplaats die hij Bagatelle noemde. Snoek (1766-1829) richtte als één van de eerste grote Nederlandse toneelspelers een toneelgroep op waar diverse familieleden van hem en zijn vrouw in zaten. Hoogtepunt van zijn carrière was een optreden voor en een onderscheiding van Napoleon.

In 1829 stierf Andries Snoek en verkocht zijn weduwe Maria Adams, ook toneelspeelster, het huis aan het Hoogheemraadschap van de Lekdijk Bovendams. Het landhuis werd vanaf dat moment gebruikt door het bestuur van het waterschap. Helaas verbrandde dit pand in 1865.

Naar aanleiding van de brand vonden de huidige eigenaren een krantenbericht.

Journalisten konden kennelijk niet begrijpen, dat Andries begin 19e eeuw elke week met de trekschuit vanuit Amsterdam naar Schalkwijk trok om er te verpozen. Men schreef in juni 1865, dus een halve eeuw later in het Utrechtsch Provinciaal en stedelijk Dagblad het volgende:

"Het zou belangrijk zijn te weten wat dien Grooten kunstenaar heeft bewogen, om daar, aan den voet van den dijk, zijn buitenverblijf te kiezen, vooral in een tijd dat de Kommunikatiën nog niet zoo goed waren als ze thans zijn".

Er werd al snel begonnen met de bouw van een nieuw pand. Het huidige pand dateert dus pas van 1866 en werd gedeeltelijk gebouwd op fundamenteën van zijn voorgangers.

Het werd groter dan Bagatelle zodat het Lekdijkhuis naast zijn bestuurlijke functies ook permanent door de kameraar en zijn gezin bewoond kon worden. (Kameraar de hoogste functie in loondienst bij het waterschap)

Eerste bewoners

Dit waren Engbertus en Cornelia Wentink. Engbertus begeleidde de bouw van het huis, was in zijn leven o.a. Kameraar van de Lekdijk Bovendams, architect, Provinciaal Statenlid en directeur van de Vrije Universiteit.

In het nieuwe Lekdijkhuis werden vergaderingen van de Lekdijk Bovendams gehouden. Ieder jaar vond ook het schouwen van de dijk plaats, hetgeen afgesloten werd met een diner en een flinke borrel. Daarbij vergaten de heemraden nooit te proosten op hun wapenspreuk die nu nog te lezen staat op de grenspaal boven aan de dijk. Cheers, "Concordia resparvae crescunt".

Koninklijk bezoek

Het Lekdijkcollege was samengesteld uit grootgrondbezitters, vooral adellijke heren uit de regio. Bij de schouw was er regelmatig koninklijk bezoek. In het gastenboek van de Lekdijk Bovendams komen o.a. de namen voor van Koning Willem III en zijn jong overleden zonen Willem en Alexander (bezoek in 1870), vervolgens kwamen Prins Hendrik (in 1907) en Prins Bernhard (in 1953). Van het bezoek van Koning Willem III leefde er in het dorp nog een anekdote, die de huidige bewoners toen zij in 1977 het huis kochten genoteerd hebben. Blijkbaar was deze generaties lang in Schalkwijk doorverteld. Een Schalkwijker reed in 1870 met een hondenkar achter het gezelschap van de Koning en zijn gevolg aan. Hij heette Prins en riep luidkeels tegen het publiek langs de weg: "Zie daar de koning en hier de prins".

In 1971 vergaderde de Lekdijk Bovendams voor het laatst in het Dijkhuis. Zes jaar later kwam het pand in handen van de huidige eigenaren, die er met veel plezier in wonen en werkten.

Nu de overgang naar een tekstuele rondleiding door het object;

Het rijksmonument kenmerkt zich door de ruimte die het te bieden heeft, zijn vrije ligging, de aanwezigheid van een lift in het pand, de uitstraling met de grote overstekken van de kapconstructie, het metselwerk en zijn uitstekende onderhoud.

PARTERRE

U heeft toegang tot het rijksmonument vanaf een grindpad voor de woning. Middels een statige entree/deur in het midden van de voorgevel komt u direct in een fraaie hal. Vanuit de ontvangsthall, het trappenhuis en de lift is er toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond;

- Grote woonkeuken met meubels gemaakt in stijl en een antieke waterpomp, een schouw met antieke tegeltjes en een oud fornuis.
- Opkamer, nu dienstdoende als wasruimte met toegang tot kelder.
- Twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning, waarvan een met vide. Vanuit beide kamers heeft men toegang tot een badkamer. De badkamer is voorzien van ligbad/douchecombinatie, toilet en wastafelmeubel.

- Ouderslaapkamer met badkamer en-suite. Deze badkamer is voorzien van een ligbad en doucheruimte.
- Salon met sierlijke schouw en boekenkastenwand.
- Tuinkamer met een Carara marmer tegelvloer en toegang tot de veranda. De toegang tot de veranda geschiedt middels verdiepingshoge openslaande deuren. Onder de veranda is er prachtig uitzicht over de tuin.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een klein klompenhokje welke toegang biedt tot zowel de privé-parkeerplaats als de grote parkeerplaats. Hier is het prettig en droog binnen komen na een wandeling door eigen tuin.

EERSTE ETAGE

Aangekomen op de eerste etage treft u een soortgelijke gang welke centraal door het huis loopt en een hal met toegang naar de tweede verdieping. In de tweede hal is er toegang tot de eerste ruime kamer (voormalig secretariaat) aan de zij/achterzijde van het monument bevindt zich de voormalige bestuurskamer. Deze heeft een balkon en fraai uitzicht over de Lek en de tuin. Deze nog aanwezige bestuurskamer en secretariaat zijn grotendeels in oorspronkelijke staat. Op deze verdieping bevinden zich vandaag de dag, vier overige vertrekken welke bij de huidige eigenaar dienst deden als kantoorruimte. Zo is er één ruimte welke dienst deed als kantine. Verder is er een sanitaire ruimte met twee toiletten, wastafel, bergkasten en toegang tot de lift. De huidige eigenaar heeft het plan om op deze etage twee kleine wooneenheden te realiseren. In afwachting van

de wensen van een nieuwe eigenaar is het plan nog niet in uitvoering genomen.. De voormalige bestuurskamer en het secretariaat zijn zeer geschikt om als kantoor/ praktijkruimte te blijven functioneren.

De tweede etage beschikt over twee zelfstandige wooneenheden met woon- en slaapkamer, badkamer waarvan één met ligbad, douche, wastafel en toilet en kitchenette met apparatuur. Deze etage is eveneens bereikbaar met de lift.

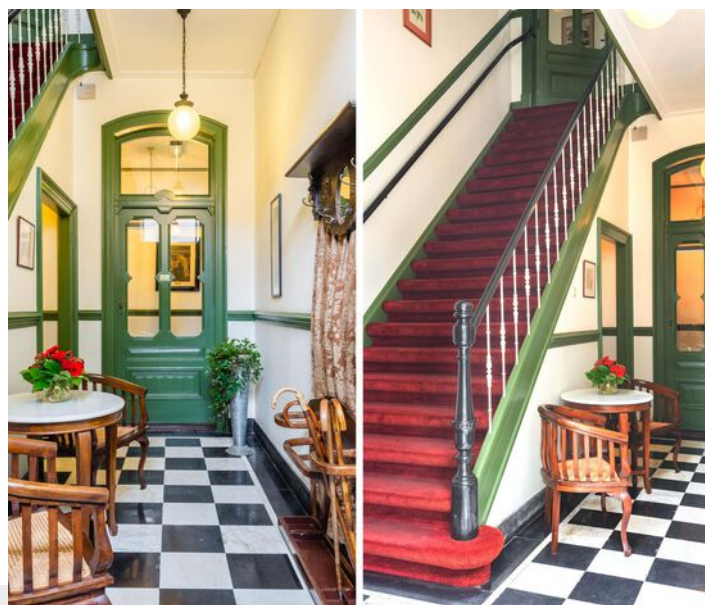
HET ERF

Op het erf bevinden zich een privé-parkeerplaats (ruimte voor drie auto's) en twee koetshuizen. Eén van de koetshuizen betreft een zelfstandige berging/garage en het andere koetshuis bestaat uit een woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en een eigen terras.

Het perceel beschikt over een ruime boomgaard met enkele vruchtstruiken, groentetuin, een kas, een kikkerpoel en een riante verharde parkeerplaats met ruimte voor circa 25 auto's. In de boomgaard bevindt zich een prieeltje met vrij uitzicht zodat u zich in niemandsland waant. In de boomgaard liggen tevens zonnepanelen, die samen met de zonnepanelen op de koetshuizen goed zijn voor 30.000 kWh op jaarbasis. De tuin is ingericht met grote bomen, diverse borders, gazon, ruime schuur voor het tuingereedschap en de grasmaaier. De diverse delen van de tuin sluiten goed en speels op elkaar aan.

Zoals u kunt lezen, een pand met een rijke historie, maar ook met veel mogelijkheden voor een eigen invulling! Voor het plannen van een vrijblijvende bezichtiging vragen wij u contact op te nemen op 030-6884455.

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website en brochure worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.













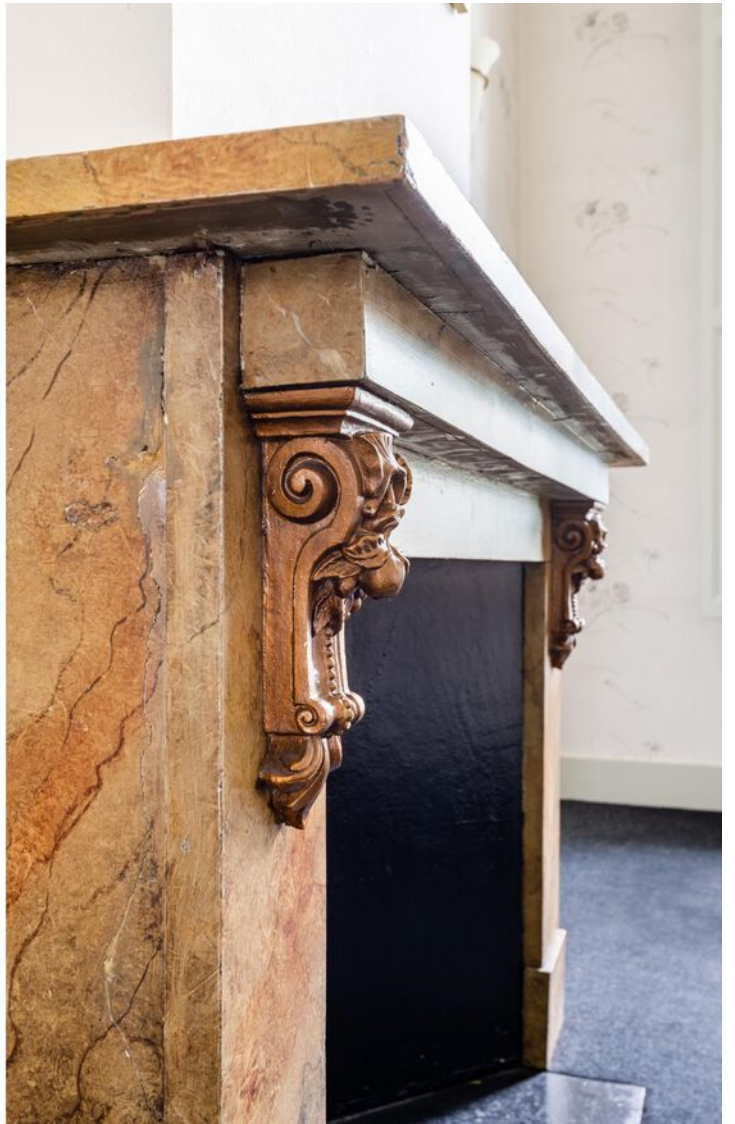






















Appartement 1





Appartement 2









Kadastrale kaart

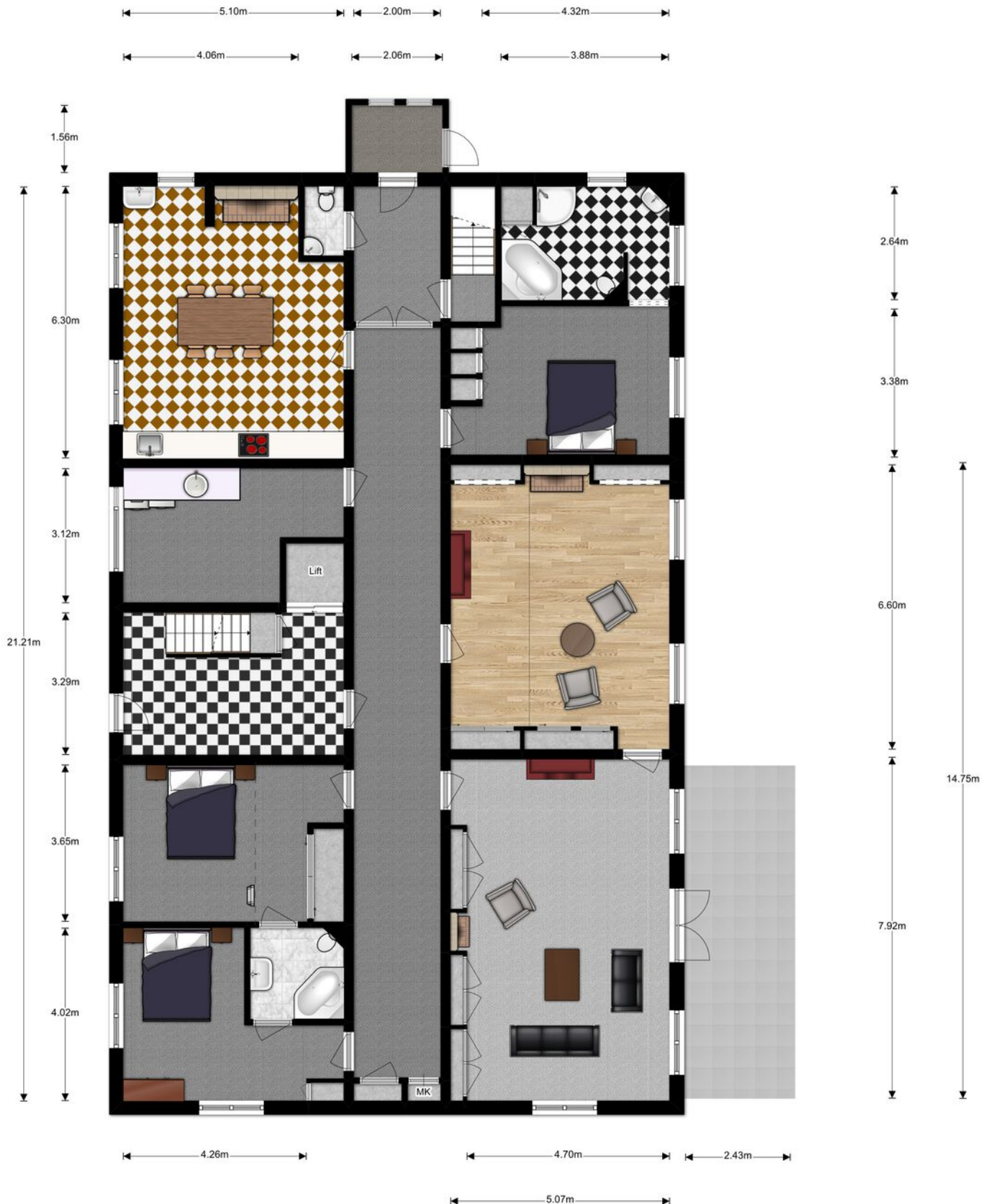
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Provincialeweg69



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Houten
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	175
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2019		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

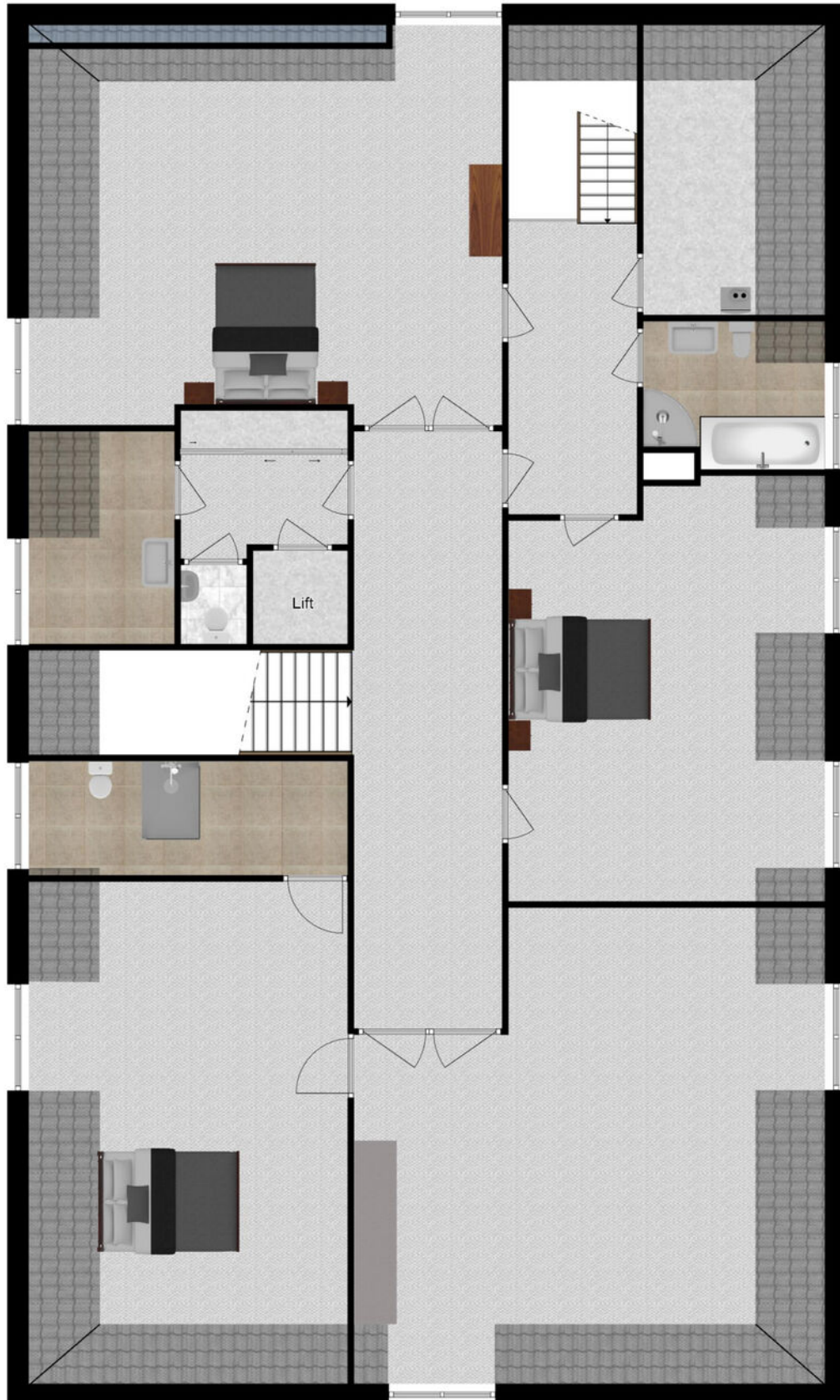
Plattegrond Begane grond



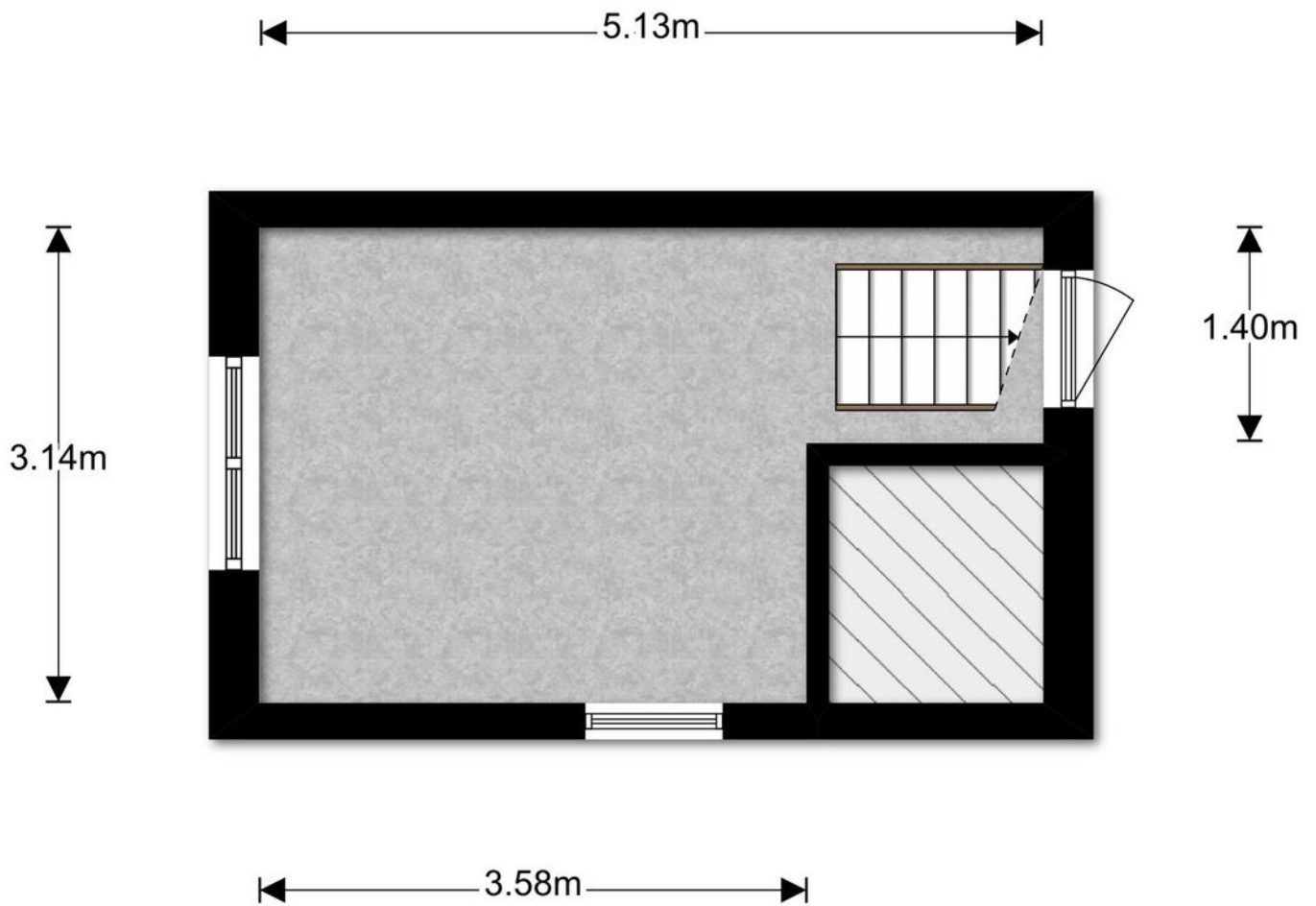
Plattegrond Eerste Verdieping



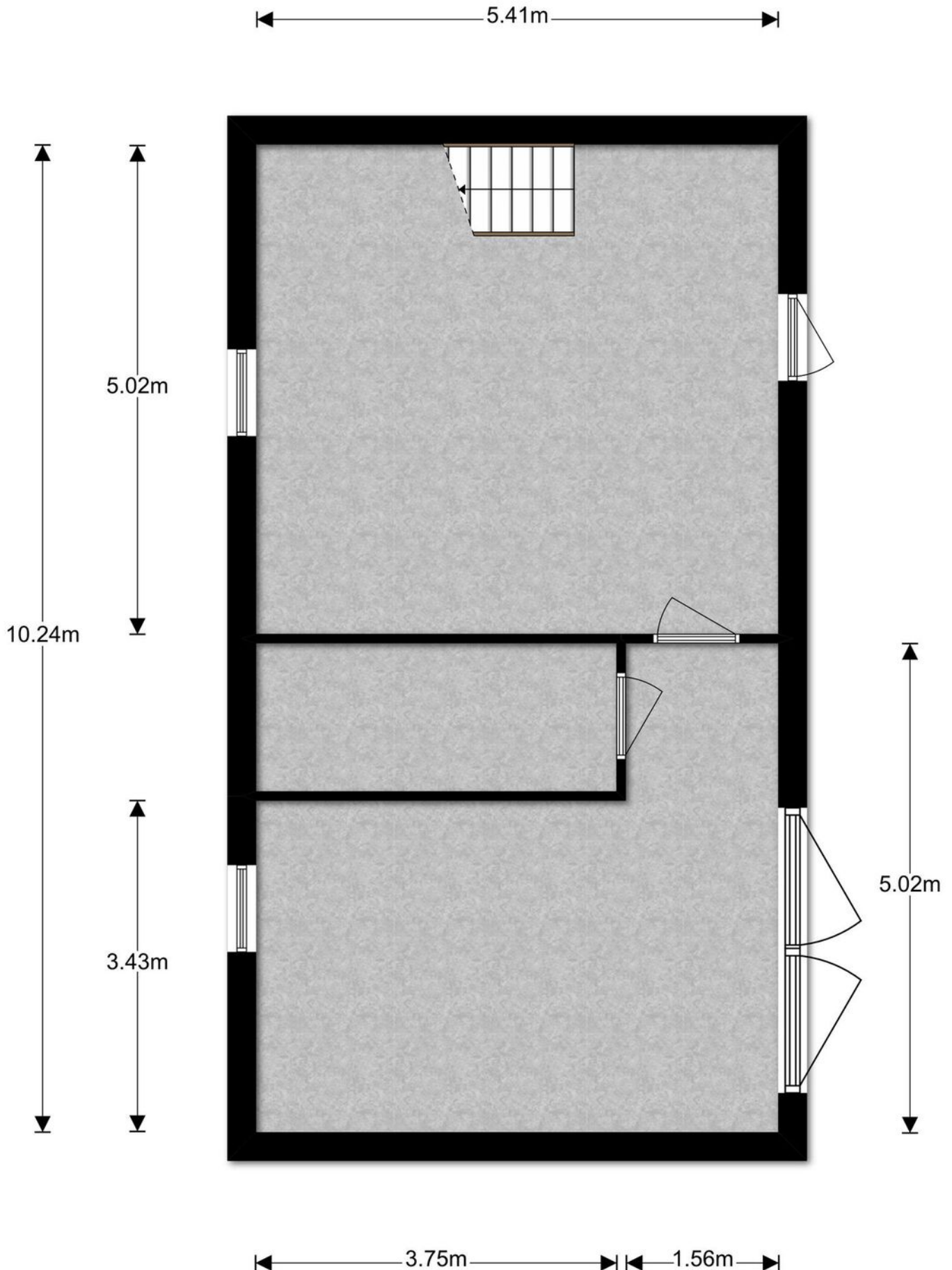
Plattegrond Tweede Verdieping



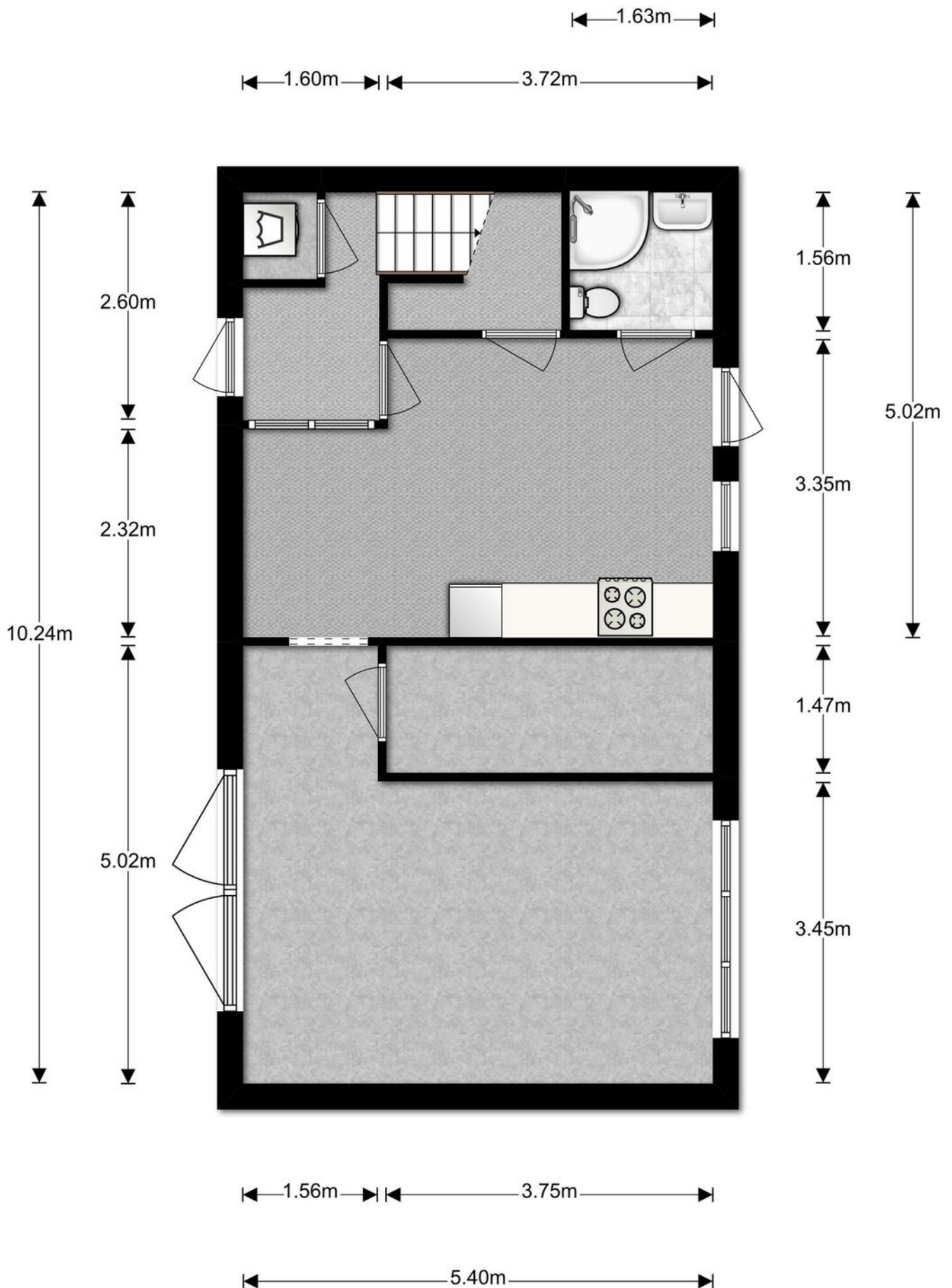
Plattegrond Kelder



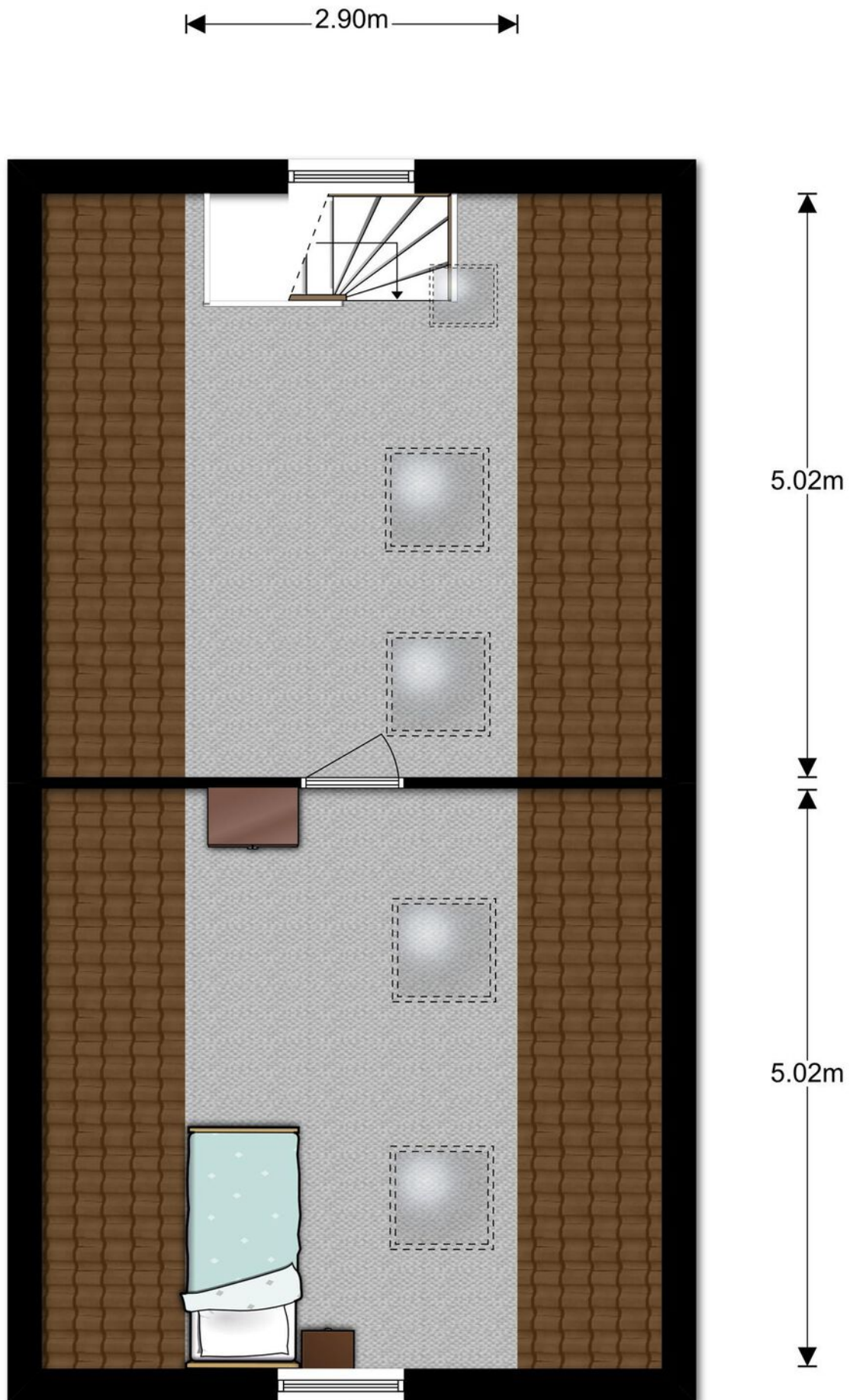
Plattegrond berging



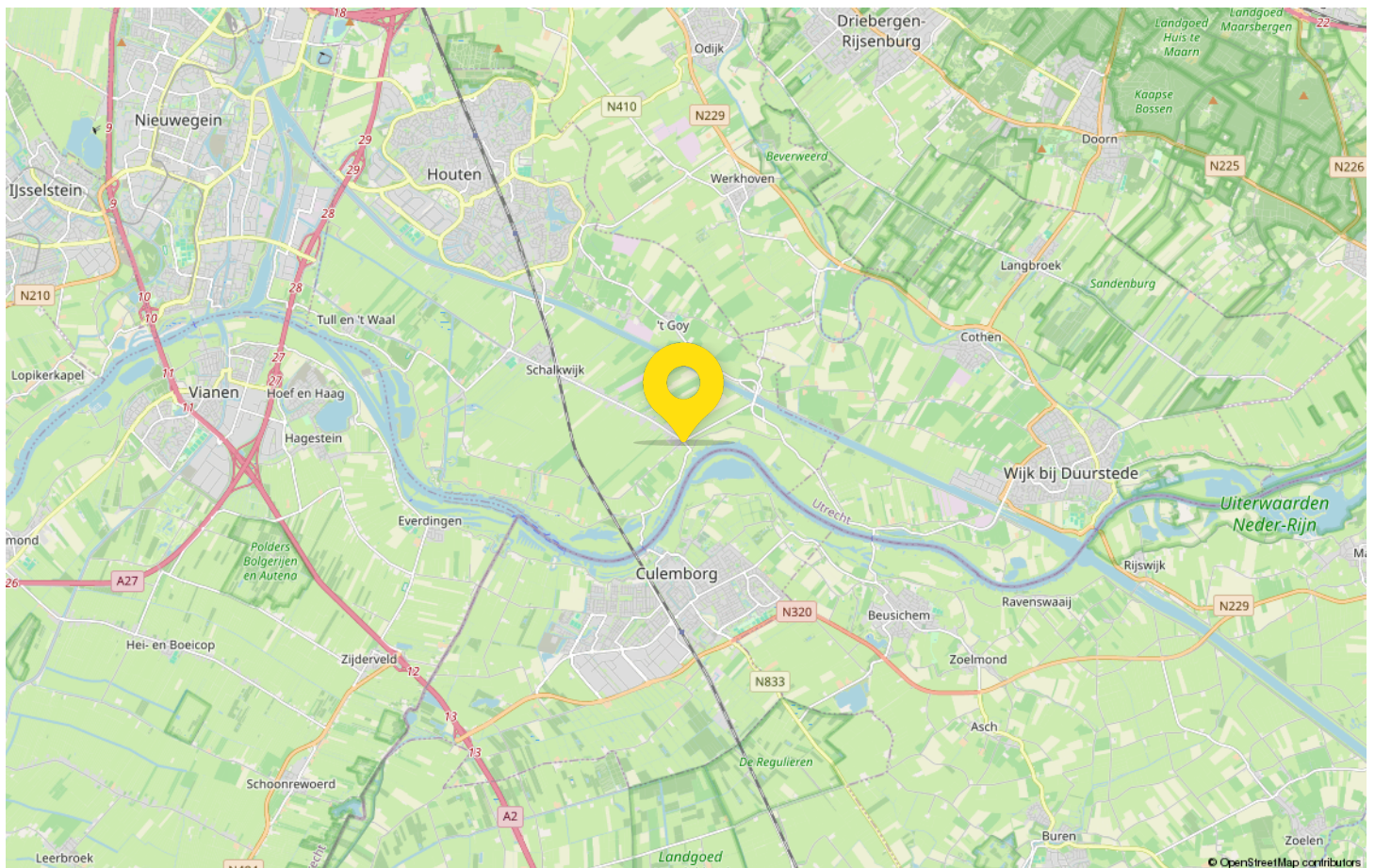
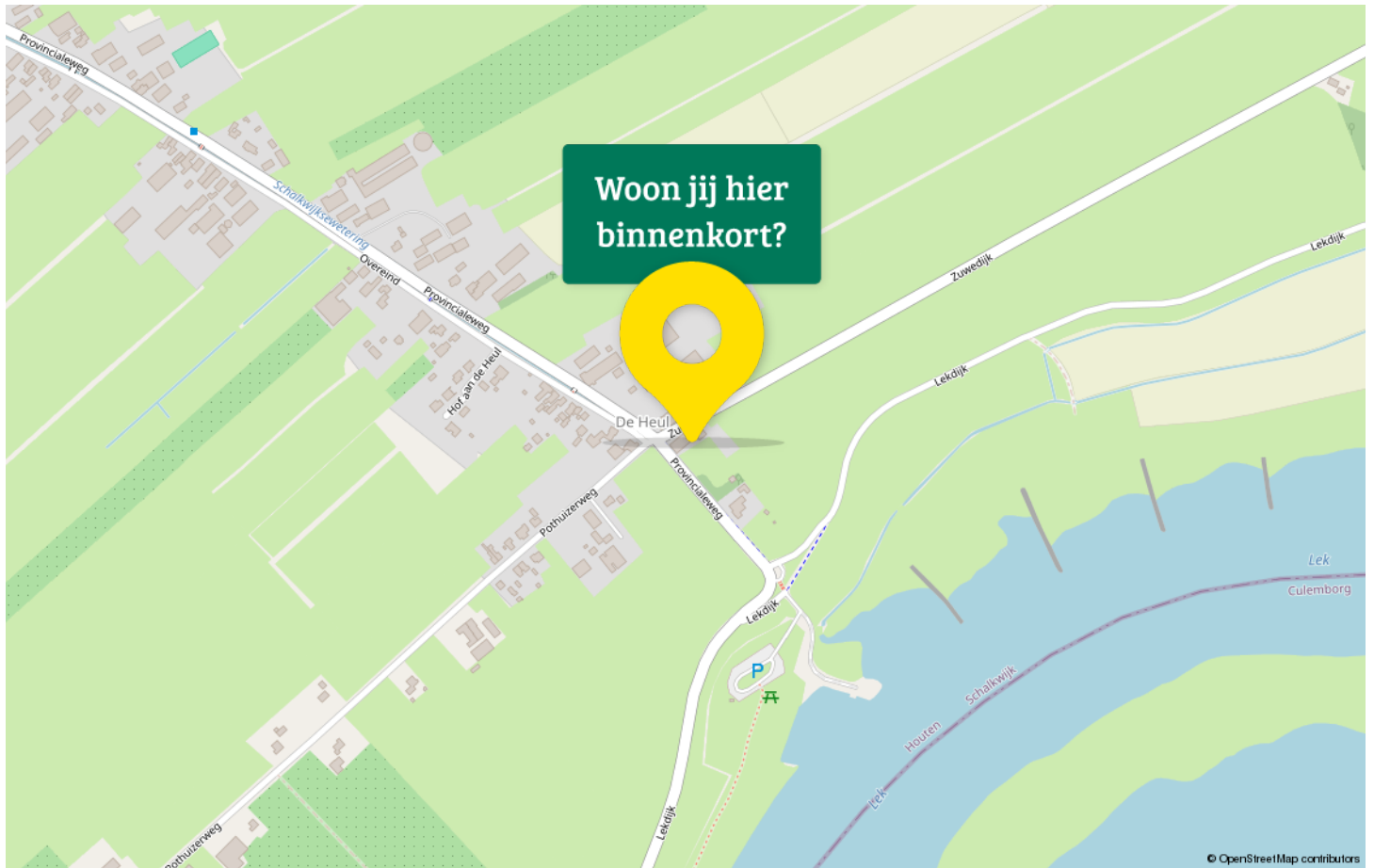
Plattegrond koetshuis



Plattegrond koetshuis verdieping

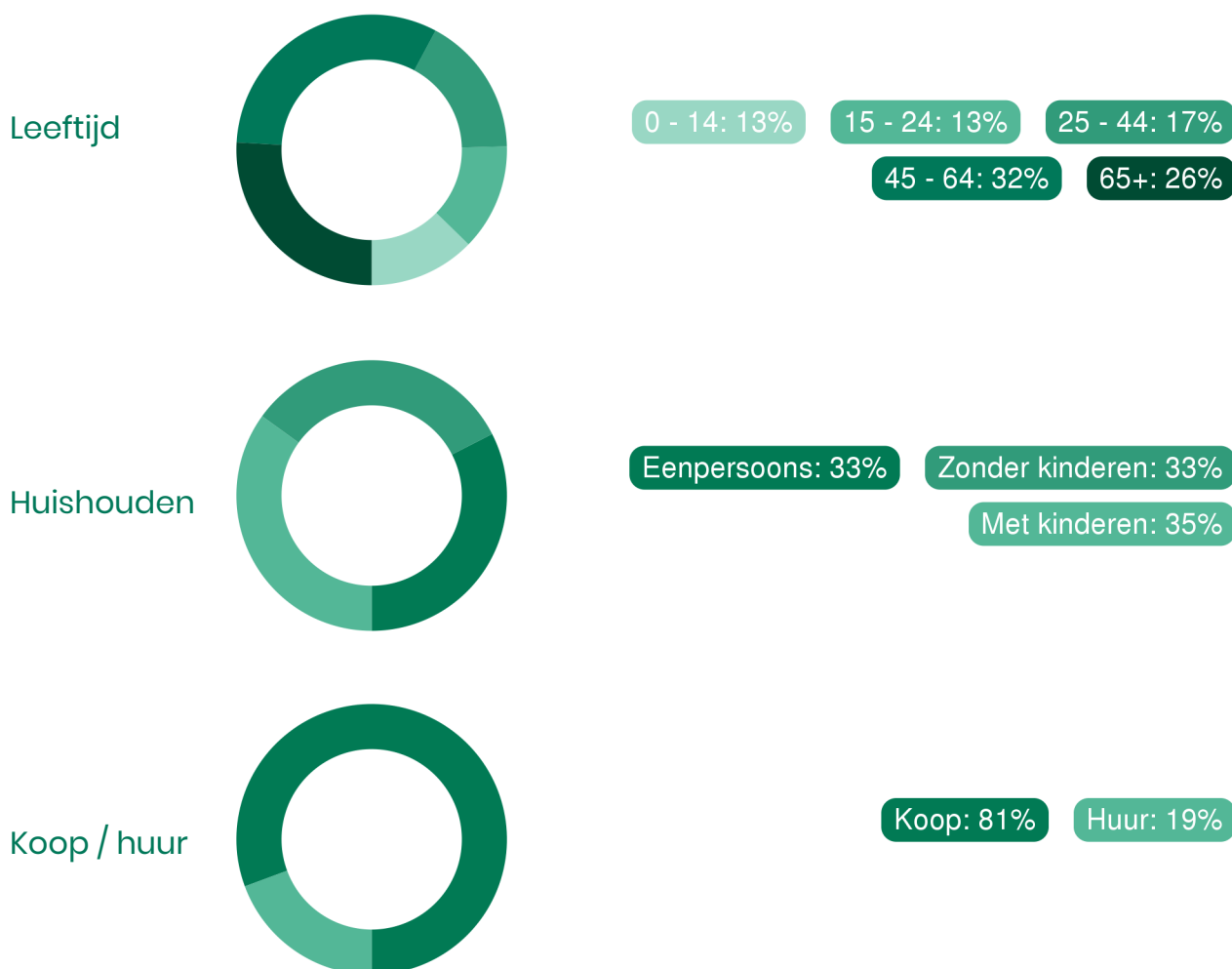


Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Houten / Dorp Schalkwijk Oost



51%
man

49%
vrouw



1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



Reinerie Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

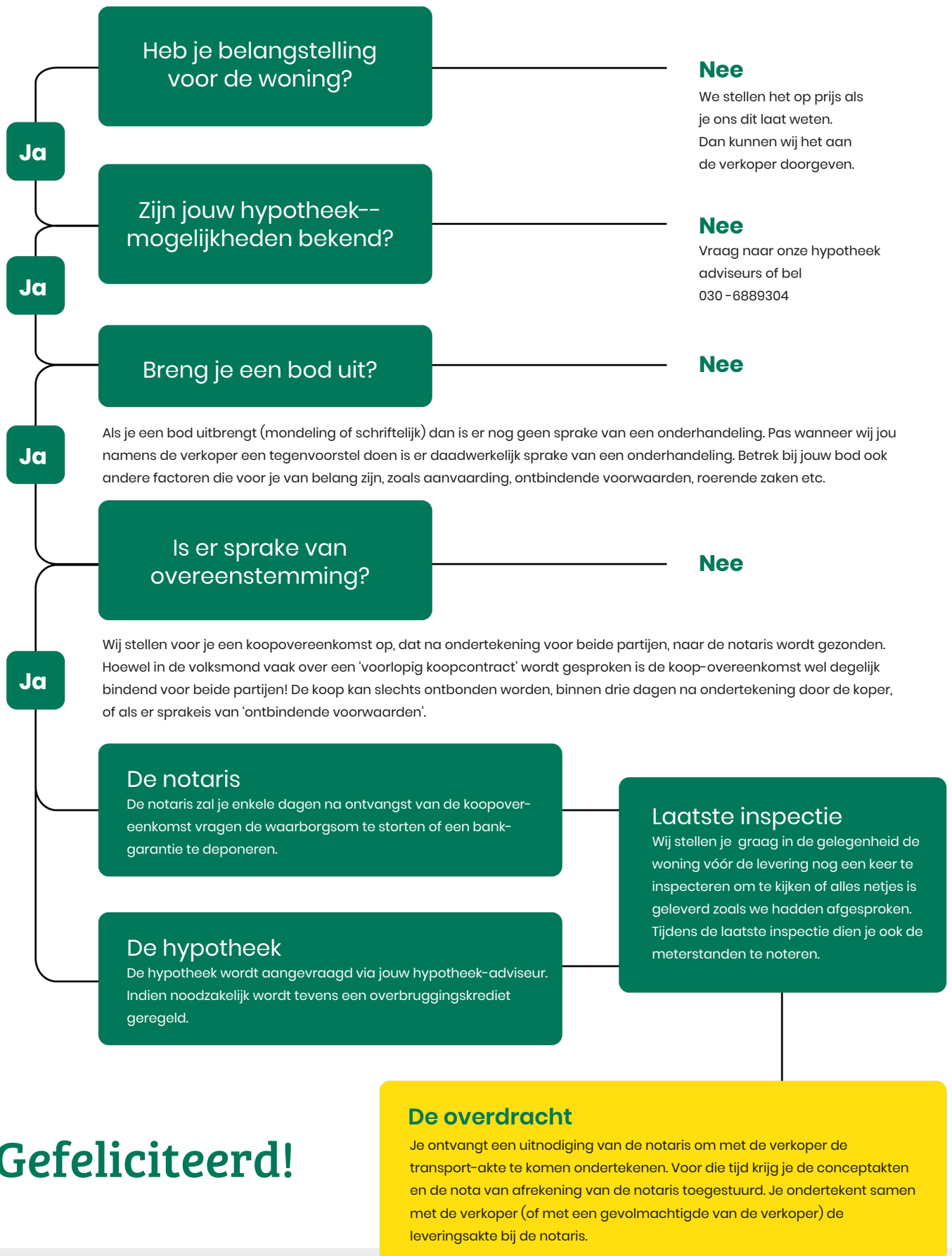
Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455
info@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe [t]huis genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar 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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Interesse in dit prachtige Lekdijkhuis?

Neem contact met ons op voor meer
informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl