

MULTIFUNCTIONEEL RIJKSMONUMENT MET BIJGEBOUWEN



Het huidige Dijkhuis dateert uit 1866. Het werd gebouwd op de fundamenteën van eerdere panden. Uit archief onderzoek komt naar voren dat er reeds sinds 1467 een verbinding moet zijn geweest tussen de eigenaren/bewoners en het Hoogheemraadschap “Lekdijk Bovendams”. Zo was in 1467 het oude geslacht De Reus eigenaar en/of bewoner van de grond waarop thans het Lekdijkhuis staat. Uit deze familie kwamen diverse dijkmeesters en schouten (burgemeesters) voort. De huidige eigenaren hebben het nodige materiaal verzameld over de geschiedenis.



Het Lekdijkhuis is een bijzonder en flexibel in te delen monument en daarom een buitenkans voor ondernemende gegadigden. Het hoofdgebouw, de koetshuizen en het perceel beschikken over ruime mogelijkheden om te wonen, te werken en te recreëren. Er is voldoende parkeergelegenheid (4 privé parkeerplaatsen en 25 op de grote parkeerplaats) op eigen terrein. Gelegen in een rustige omgeving ligt het Lekdijkhuis heel centraal. Het bevindt zich op het snijpunt (noord/zuid) Amsterdam/Utrecht en Den Bosch/Eindhoven maar ook op het snijpunt (west/oost) Den Haag/Rotterdam en Arnhem/Nijmegen.



Overzicht vanuit de lucht

Het Lekdijkhuis met daarachter het gazon en de speelweide die niet zichtbaar is door de kruinen van de bomen die het speelveld omzomen. Naast het gazon ligt de vijver groen van de waterplanten. De koetshuizen staan links van het Lekdijkhuis, waarbij het koetshuis dat met het terras aan de tuin grenst, een zelfstandige wooneenheid is. De privé parkeerplaats bevindt zich tussen het huis en de koetshuizen. Links van de koetshuizen is de toegang tot de grote parkeerplaats. Links naast en achter de parkeerplaats ligt het terrein waar zich de moestuin, de kikkerpoel, de bessengaard, de boomgaard, het zonneveld en het prieeltje bevinden.

DE RUIMTE VAN BEBOUWING INCLUSIEF PERCEELGROOTTE

LEKDIJKHUIS	TOTAAL;	CORRECTIE	NETTO WONEN	Wonen / Werken	OPSLAG	BUITEN
KELDER	13,4				13,4	
PARTERRE 1 WONING	274,7	2,1	272,6			19,2
1E ETAGE	267,9	7,5		260,4		18,8
2E ETAGE 2 WONINGEN	208,8	12,6	196,2			
TOTAAL LEKDIJKHUIS	764,8	22,2	468,8	260,4	13,4	38
BIJGEBOUWEN						
KOETSHUIS 1 WONING	84,7		84,7			
KOETSHUIS OPSLAG	85,1				85,1	
STENEN TUINSCHUUR	24				24	
TOTAAL BIJGEBOUWEN	193,8		84,7		109,1	
TOTAAL GENERAAL	958,6	22,2	553,5	260,4	122,5	38
PERCEELGROOTTE						
Het geheel omvat twee kadastrale percelen:			PARKEREN	AANTAL AUTO'S		
• perceel Houten K 175 — 4.045 m ²			• PRIVE	4		
• perceel Houten K 704 — 5.610 m ²			• GASTEN	25		

DE RUIMTE NADER GEDUID

Het totale vloeroppervlak is ca 958 M2. Het huidige woondeel is ca 554 m2 (4 wooneenheden). De kantoor/woon/slaapkamers eerste etage is ca. 260 m2. Het terras en balkon ca 38M2. De opslagruimte ca. 123 m2.

DISCLAIMER:

Verkoper is niet aansprakelijk voor de resultaten van de wijze van berekening van de oppervlakte.

WONEN/WERKEN

In het multifunctionele monument kan men naar eigen inzicht wonen en/of werken. De etages zijn met een lift bereikbaar zodat het huis met zijn brede deuren en gangen voor een ieder gemakkelijk toegankelijk is. De woon/werkruimte is flexibel in te delen. Meer werkruimte betekent minder wooneenheden en andersom.

RECREËREN

Het Lekdijkhuis is landelijk gelegen, dicht bij de oevers van de rivier de Lek, waar het vrij rustig is. De uiterwaarden worden op dit moment ontwikkeld tot prachtige natuurgebieden. De tuinen met volwassen bomen, sierlijke borders, waterpartijen en intieme zitplekken maken de oase van rust compleet.

ARCHITECTUUR LEKDIJKHUIS

De klassieke architectuur, hoge raampartijen, robuuste luiken en verfijnde ornamenten geven het exterieur van het landhuis een indrukwekkende uitstraling.

Het interieur straalt in meerdere vertrekken warmte en authenticiteit uit.

WOONKEUKEN

De woonkeuken met haar antieke tegels, de klassieke schouw met haar karakteristieke hout gestookt fornuis en de antieke waterpompen geven een goed beeld van bedoelde uitstraling. De moderne apparatuur is op klassieke wijze onzichtbaar verwerkt.

Woonkeuken



PLATTEGROND PARTERRE (TUINZIJDE) van rechts naar links:

De tuinkamer, de salon, de ouderslaapkamer met badkamer en suite kijken uit op de tuin. Het overdekte terras, het balkon en de tuin nodigen uit om met volle teugen te genieten van rust en privacy.

TUINKAMER

SALON

OUDER SLAAPKAMER

TERRAS



TUINZIJDE

Plattegrond Begane grond



VOORZIJDE

PLATTEGROND PATERRE (VOORZIJDE) van Rechts naar Links:
Twee (Slaap)kamers met gedeelde badkamer. Via de voordeur komt men in een statige hal die toegang geeft tot de brede gang die de ruimtes op de parterre met elkaar verbindt. Naast de hal ligt de opkamer die in gebruik is als serviceruimte annex bijkeuken. Onder de opkamer bevindt zich een royale kelder. Vervolgens komen we in de grote woonkeuken. Voor de achterdeur (achterzijde) bevindt zich een tweede trappenhuis dat de verschillende etages met elkaar verbindt. Via de achterdeur komt men in het klompenhok dat directe toegang geeft tot zowel de privé- (ca.4 auto's) als de grote parkeerplaats (ca.25 auto's).

De hal verbindt via lift en via het monumentale trappenhuis de parterre met de andere verdiepingen.

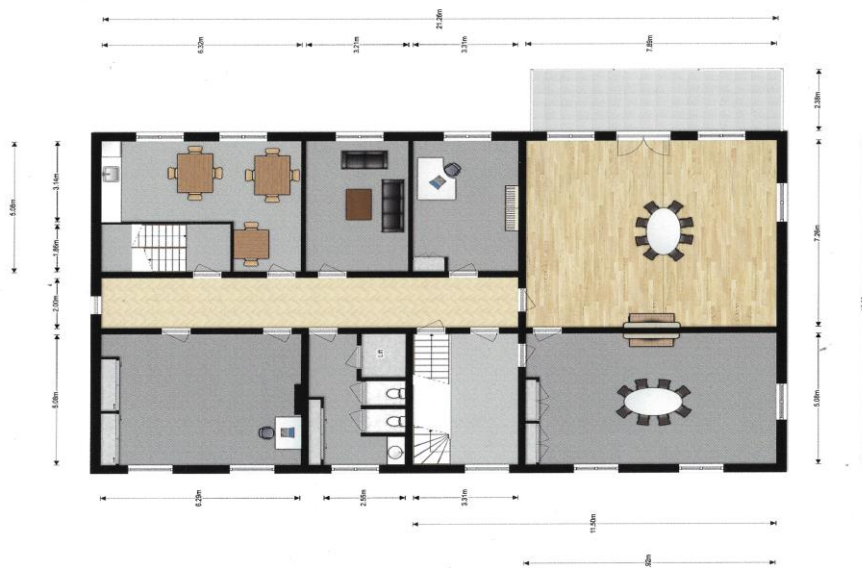


ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN PARTERRE

De parterre kan met weinig moeite gesplitst worden in twee wooneenheden en/of geheel of gedeeltelijk dienstdoen als kantoor- of praktijkruimte.

EERSTE VERDIEPING

Plattegrond Eerste Verdieping



De centrale gang verbindt de kantoor kamers, waaronder de bestuurs-/directiekamer met balkon en uitzicht over de Lek, het bestuurssecretariaat dat ook een interne verbinding heeft met het bestuurscentrum en verder nog vier overige royale vertrekken. Deze verdieping (260m²) is vrij in te delen.



FOTO LINKS: De eerste verdieping met de gang die de verschillende ruimtes met elkaar verbindt, waaronder de bestuurs-/directiekamer.
FOTO MIDDEN EN RECHTS: inkijk directiekamer schouwzijde en balkonzijde.

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN) 1e VERDIEPING

Ondernemende en/of creatieve mensen die wonen en werken willen combineren, kunnen deze verdieping ongewijzigd in gebruik nemen of naar eigen wensen indelen.

TWEEDE VERDIEPING



Op deze verdieping bevinden zich twee zelfstandige wooneenheden die voorzien zijn van een woonkamer met kitchenette, een slaapkamer en een badkamer. Ze liggen spiegelbeeldig ten opzichte van elkaar, rechts van de grote trap en links van de grote trap. De lift bevindt zich eveneens op deze etage terwijl daarachter de patchruimte is gelegen.

KOETSHUIZEN:

Beide koetshuizen zijn qua bouw, oppervlakte en indeling nagenoeg identiek. Ze verschillen in gebruik.

KOETSHUIS 1 (WONING)

Op de parterre bevinden zich de woonkamer, de keuken, de badkamer en de toegang tot het terras. Op de eerste etage is het slaapgedeelte.

KOETSHUIS 2 (OPSLAG)

Dit koetshuis doet momenteel dienst als opslagruimte.

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN KOETSHUIS 2

Koetshuis 2 zou op dezelfde wijze als koetshuis 1 verbouwd kunnen worden tot een zelfstandige wooneenheid of voor een andere functie ingezet kunnen worden.

HET PERCEEL

Op de percelen van in totaal een kleine hectare bevinden zich los van het huis de twee besproken koetshuizen, een stenen tuinschuur en een prieeltje.

Het resterende deel betreft het erf, de sier- en moestuin, de groentekas, de bessengaard, de boomgaard, de speelweide, de vijver, de kikkerpoel en de eigen waterbron.



Zittend op het bankje bij de vijver kan men volop genieten van het uitzicht op het landhuis dat weerspiegelt in het water. Het geheel geeft aan het perceel met de stijlvolle bebouwing de allure van een landgoed.

ONTWIKKELINGMOGELIJKHEDEN PERCEEL

Aan het perceel rondom het pand kunnen diverse creatieve invullingen gegeven worden. Zo is er voor sportieve mogelijkheden zoals: tennis, zwemmen en/of andere actieve recreatieve invullingen voldoende ruimte. Uiteraard is er ook ruimte voor passieve recreatie zoals het plaatsen van een thee/tuinhuis.

IDEEËN ALTERNATIEVE AANWENDINGEN LEKDIIKHUIS

Naast de besproken woon- en gebruiksmogelijkheden zijn er voor en door potentiële kopers vast nog meer ontwikkelmogelijkheden te bedenken. Hieronder enkele suggesties.

- 1. Meervoudige woonbestemming:** het bestemmingsplan staat de realisatie van in totaal zes wooneenheden toe. Een meervoudige woonbestemming is daarom gemakkelijk te realiseren.
- 2. Combinatie van wonen en werken:** Met de ruime mogelijkheden tot flexibele invulling van voormalige kantoorruimtes en bijgebouwen is dit het ideale pand voor ondernemende mensen die wonen willen combineren met een hoogwaardige praktijk-, studio- of kantooromgeving.
- 3. Levensloopbestendig wonen:** senioren en/of mensen met beperkingen vinden hier de ruimte om ook met een rollator of een rolstoel goed te manoeuvreren vanwege de brede deuren en gangen, bovendien is elke etage met de lift bereikbaar.
- 4. Familiehuis:** of bewoning door meerdere gezinnen en/of gelijkgestemden.
- 5. Bed & Breakfast:** De royale zelfstandige wooneenheden en het ruime koetshuis lenen zich perfect voor een luxe, kleinschalige B&B. Gasten kunnen genieten van rust, natuur en van veel historie.
- 6. Boetiekhotel:** De rijke historie, statige architectuur en idyllische ligging vormen een solide basis voor een charmant boetiekhotel met monumentale allure en een onderscheidende signatuur.
- 7. Wat is uw droom?**

De schaal en de sfeer maken van het Lekdijkhuis een multifunctioneel rijksmonument met tal van mogelijkheden voor mensen met ondernemingsgeest, creativiteit en visie. Het Lekdijkhuis is de plek waar uw dromen werkelijkheid kunnen worden.

Disclaimer: de huidige bestemming van het Lekdijkhuis betreft “wonen” waarbij het aantal maximaal zes wooneenheden betreft. Uiteraard mag een bewoner ook zijn werk/praktijkruimte in het Lekdijkhuis hebben. Het risico voor het verkrijgen van een vergunning voor een gebruik dat afwijkt van de huidige bestemming is voor de koper.

ONTWIKKELING ENERGIE GEBRUIK en VERDUURZAMING

In de afgelopen jaren is stevig geïnvesteerd in verduurzaming. Zo zijn dak en leidingen geïsoleerd, meerdere ramen voorzien van HR-glas en/of voorzetramen, zijn de twee gasboilers vervangen door een warmtepompboiler. In totaal zijn er 150 zonnepanelen geïnstalleerd die tezamen ca 31.000 KWu per jaar opwekken.

De keuken is voorzien van een hout gestookt fornuis waarmee niet alleen bespaard wordt op het gebruik van elektra voor bakken, braden en koken maar ook op het gebruik van gas doordat het fornuis de cv ondersteunt. Het gasverbruik is de afgelopen jaren daardoor drastisch teruggebracht. Het nemen van maatregelen om tot energiebesparing te komen is een dynamisch proces, dus worden de ontwikkeling op dit punt nauwlettend gevolgd.

De vervanging van de gasgestookte cv-ketels staat dit jaar op de planning. De eigenaren houden de beslissing nog even aan in afwachting van de wensen van een nieuwe eigenaar.

Sinds mei 2026 zijn ook Rijksmonumenten verplicht om een energielabel te hebben. Het energielabel voor dit pand is momenteel in behandeling

SCHALKWIJK, Juni 2026.