



Lingedijk 5  
Gellicum

# Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

**Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.**

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken.

Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

# geWOON BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



**BART-JAN MUTTERS**

Register makelaar/Registertaxateur



**SYLVIA VANZANTVOORT**

Register makelaar/Registertaxateur



**ROB MUTTERS**

Register makelaar



**JO-ANN VANLOGCHEM**

Makelaar i.o.

# Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



**Betrokken**



**geWOON bijzonder**



**Enthousiast**

# Kennismaken

## **Uiterst charmant wonen aan de Lingedijk in Gellicum!**

Deze vrijstaande woonboerderij uit 1900 ligt heerlijk vrij, met zicht op rivier de Linge en groene weilanden.

Het huis heeft maar liefst zes niveaus en er zijn op allerlei plekken nog originele elementen terug te vinden waaronder diverse stalramen, een levensboom en houten balken. Woningzoekers met een creatieve blik zullen ongetwijfeld snel vallen voor de charme van dit huis!

Dit is een woning met ontzettend veel bergruimte op onverwachte plekken dankzij de speelse indeling. Het woonoppervlak is 148m<sup>2</sup> en het perceel is in totaal 1.485m<sup>2</sup> groot.

De creatief aangelegde tuin wordt versierd door verschillende fruitbomen en veel groen, en een houten schuur aan het eind van de oprit kan dienen als parkeerplaats.



# De buitenkant



**De voorzijde**



**De achterzijde**

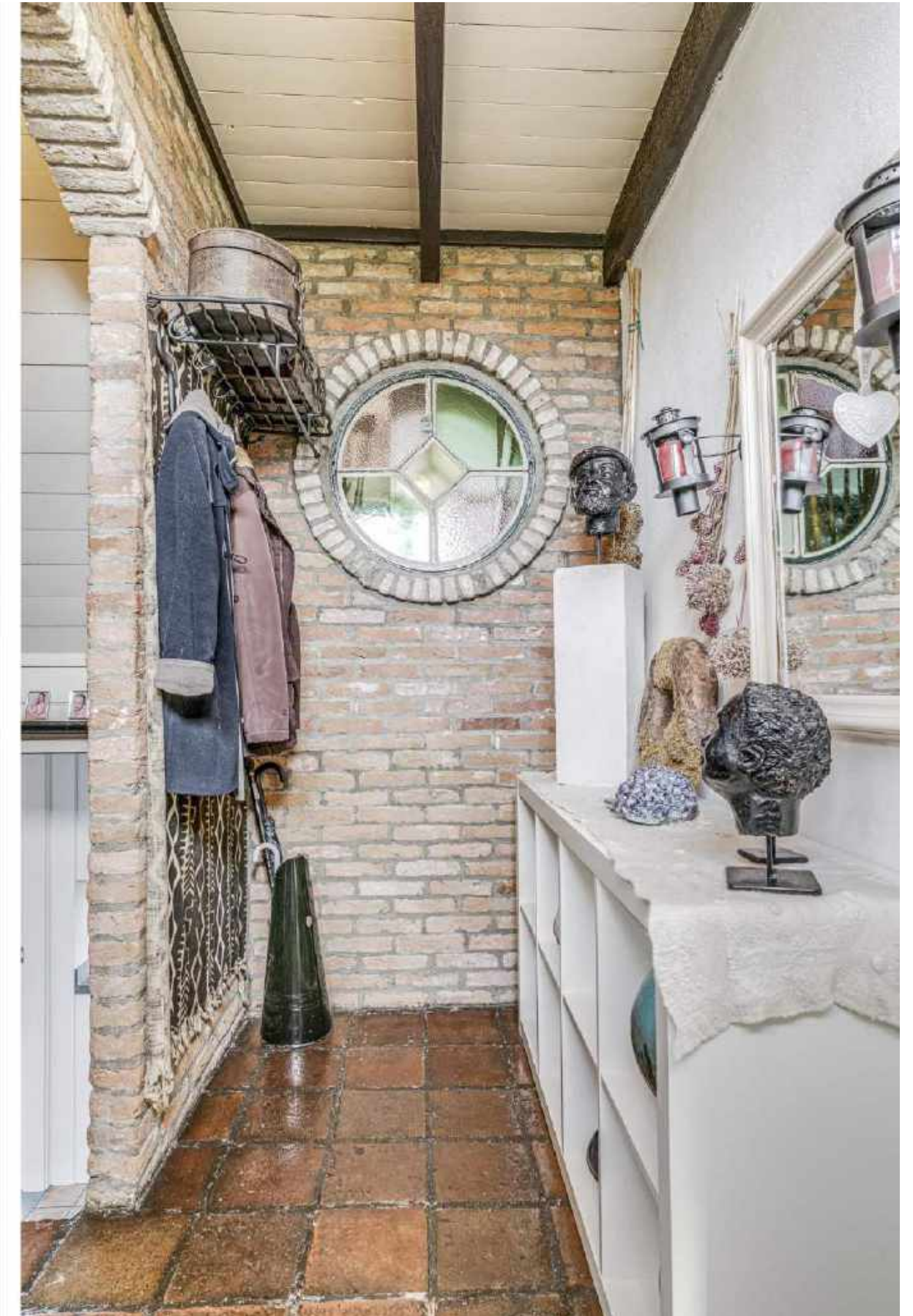
# Indeling

De woning is zowel bereikbaar vanaf de Lingedijk als via de achterzijde.



# Indeling

De fraaie voordeur met originele levensboom ligt aan de straatkant en biedt toegang tot een hal, vanuit waar meerdere niveaus bereikbaar zijn.





Vanuit de hal zijn onder andere de bovenkamer, het toilet en de badkamer te bereiken, evenals de trapopgangen naar de slaapvertrekken en de keuken.

Het toilet is in 2019 gerenoveerd en beschikt over een staand toilet (met als leuk detail een piepklein raampje voor daglicht).





De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

De ruimte is geheel betegeld.

# Bovenkamer



Op hetzelfde niveau als de hal ligt een bovenkamer. Deze is 23m<sup>2</sup> groot en rondom voorzien van sfeervolle ramen met roeden waardoor het altijd genieten is van het licht en het uitzicht over de Lingedijk en het groen.

De houten plafondbalken en de schouw met kachel dragen zeker bij aan de charme van deze ruimte.



# Keuken



Vanuit de hal leidt een kleine trap naar de keuken, die van de hal kan worden afgesloten met een fraaie schuifdeur. De keuken is gesloten en heeft zicht op de achtertuin.

Het keukenblok is uitgevoerd in wit en voorzien van een spoelbak met mengkraan, een koelkast, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuiging. Op de vloer liggen tegels en ook hier komen de houten plafondbalken weer mooi tot hun recht. Vanuit de keuken zijn de kelder en de woonkamer bereikbaar.

# Woonkamer

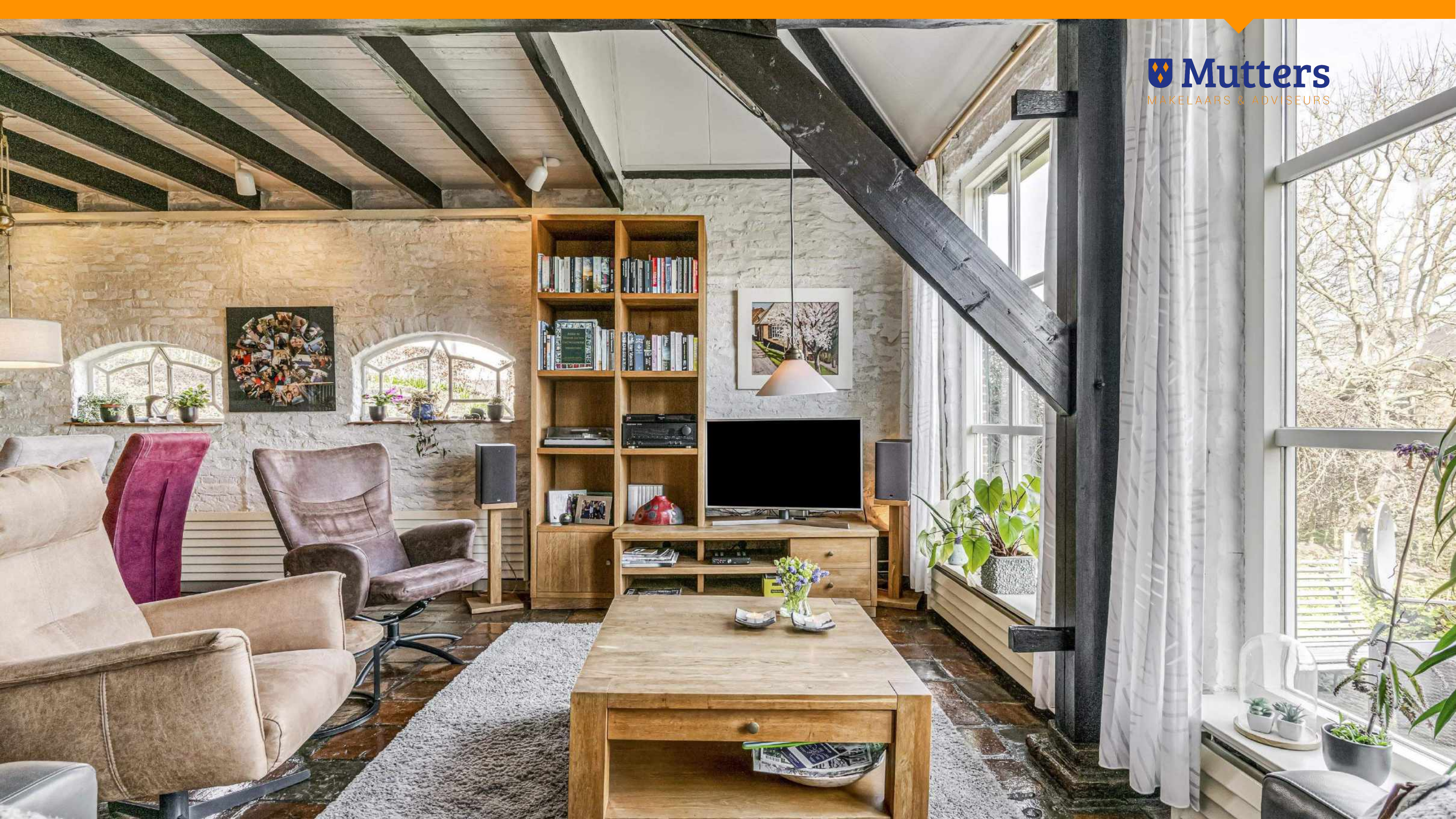


De woonkamer ligt een niveau lager dan de keuken en is met twee treden te bereiken.

De speelse indeling, trappen in het zicht, houten balken, grote raampartijen en originele stalramen maken van deze ruimte een zeer charmante woonkamer.

Bovendien is het ook hier weer heerlijk licht en kijk je mooi uit op het terras en de tuin!







# Kelder



Rechts van de keuken is de lager gelegen kelderverdieping te bereiken. Hier vind je een keukenblok met mengkraan en spoelbak en de wasmachine, droger en CV-installatie zijn er opgesteld.

Deze verdieping is 22m<sup>2</sup> en biedt alle ruimte om te dienen als berging, klus- of hobbykamer.

# Slaapkamer I



De woning beschikt over twee slaapkamers en een tussenkamer, die je vindt op de eerste, tweede en derde verdieping. Alle kamers zijn bereikbaar vanuit de hal.  
Boven de woonkamer bevindt zich een ruime slaapkamer (14m<sup>2</sup>) die via 2 ramen neerkijkt op de woonkamer. De kamer heeft een plafondhoogte van liefst 3,6 meter, beschikt over ronde dakkapel met zicht op de tuin en houten balken. Houten knieschotten en inbouwkasten bieden veel bergruimte.

# Werkplek



Rechts in de hal leidt een korte trap naar een tussenniveau (12m<sup>2</sup>), dat momenteel dient als werkplek en ruimte biedt aan twee bureaus. Een tweede trap leidt naar het volgende niveau, vanaf waar een ruime slaapkamer op de bovenste verdieping bereikbaar is.

# Slaapkamer II



Deze slaapkamer is ruim 25m<sup>2</sup> groot en heeft een nokhoogte van 2,6 meter.

Het zal niet als een verrassing komen dat ook in deze kamer de houten balken floreren en de toon zetten voor de sfeer in deze ruimte. Vanuit de slaapkamer is er zicht op de achtertuin.

# Buiten

Vanaf de Lingedijk rijd je omlaag richting een houten schuur met vliering. In deze schuur kan met gemak een auto worden geparkeerd, de vliering biedt veel bergruimte.

Omdat de tuin onderaan de dijk ligt en de woning zelf óp de dijk, is op creatieve wijze aan weerszijden van de woning een stenen trap aangelegd die naar de tuin leidt.

Aan de woonkamer grenst een bestraat terras, ook vanaf hier is toegang tot de woning mogelijk.

In de tuin zijn meerdere plekjes om in de zon of juist de schaduw te genieten. Er is ook nog een kleine vijver met een vlonderterras aanwezig.

De tuin wordt versierd door diverse fruitbomen (o.a. appel, stoofperen en kers), beukenhagen en gras. De kas tegenover de schuur leent zich perfect voor bijvoorbeeld het verbouwen van eigen groente.

Kortom ...een prachtige plek in het Gellicumse!



# Buiten



# Buiten







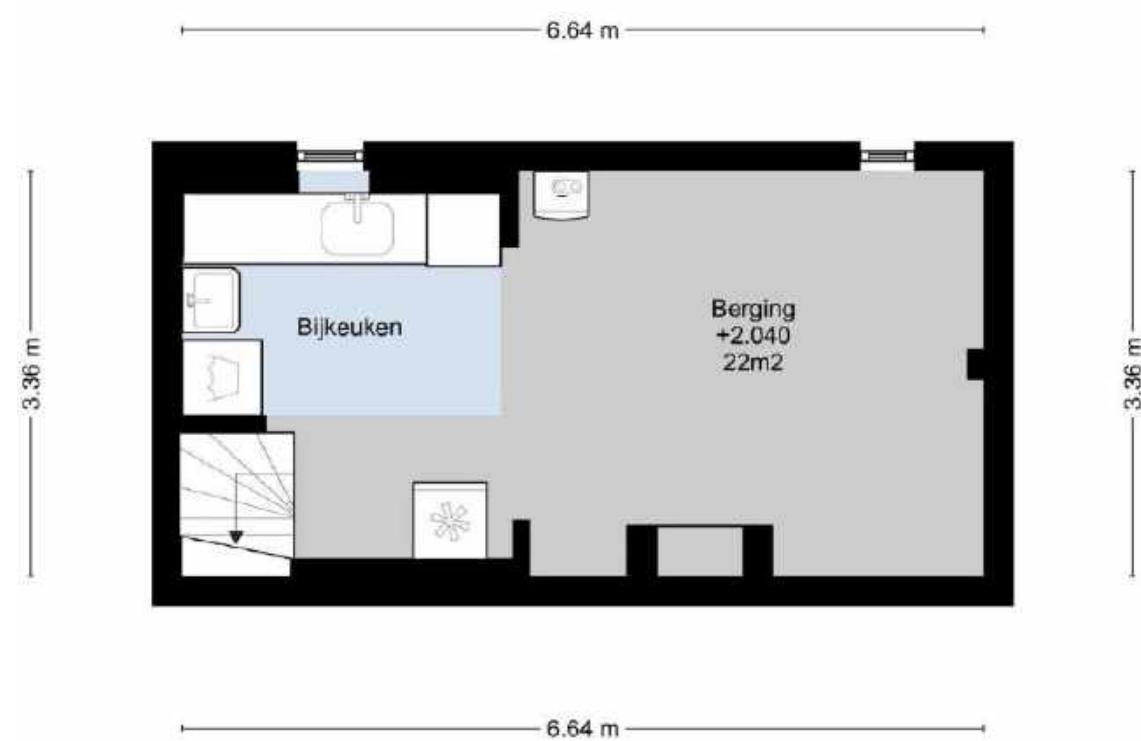


# Sfeerimpressie zomer



# Plattegronden

LINGEDIJK 5  
NIVEAU 1



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

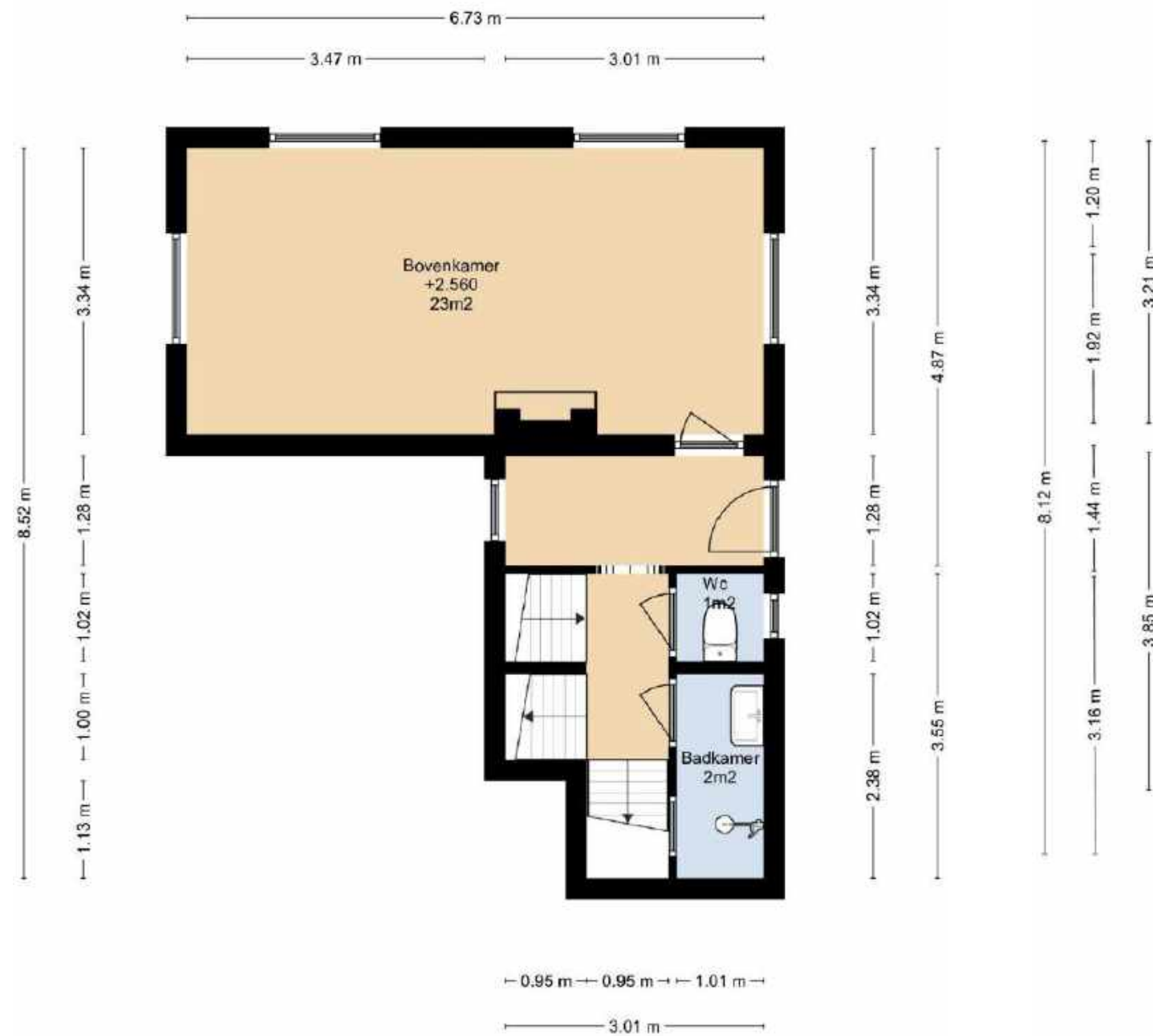
LINGEDIJK 5  
NIVEAU 2



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Plattegronden

LINGEDIJK 5  
NIVEAU 3



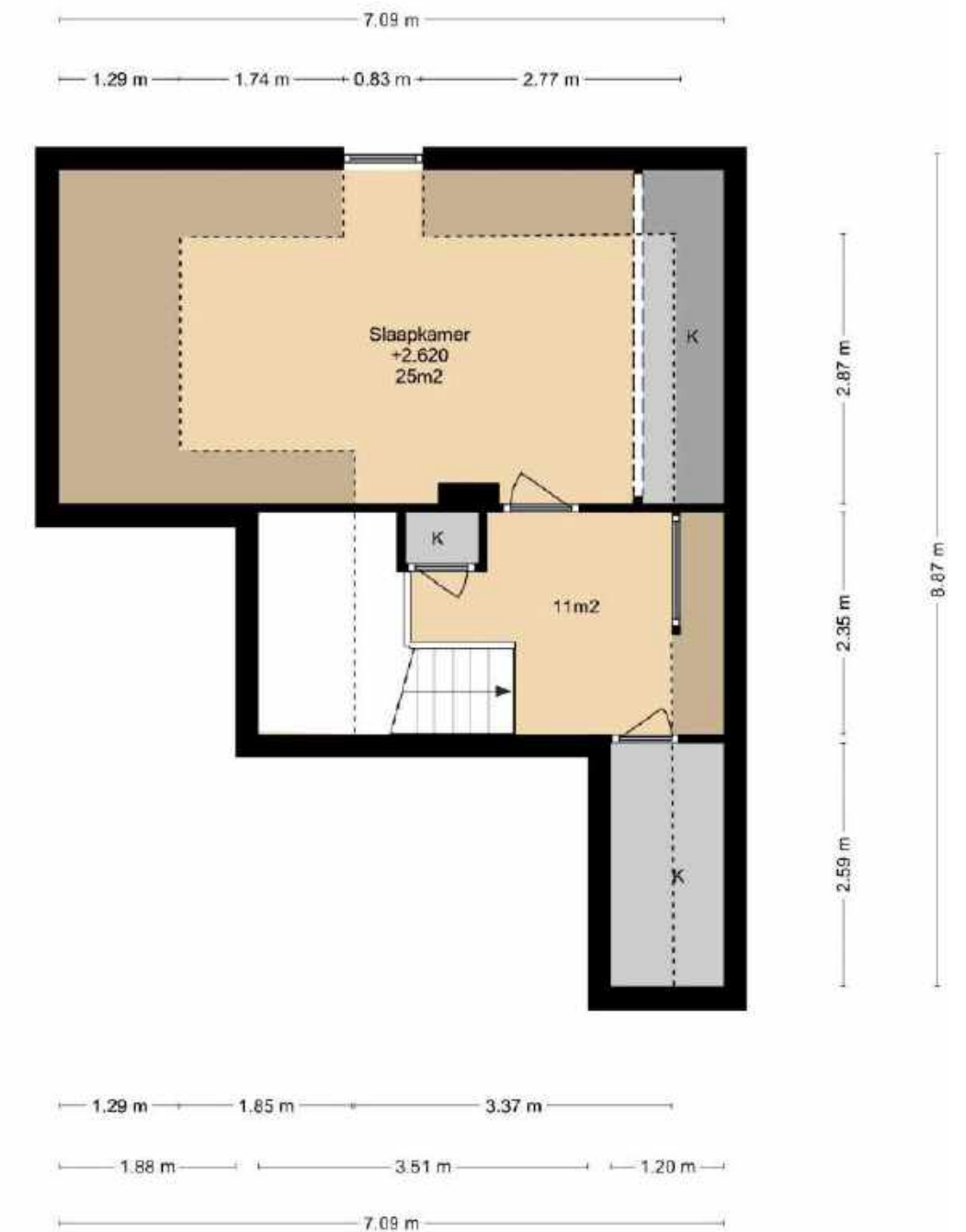
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

LINGEDIJK 5  
NIVEAU 4



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

LINGEDIJK 5  
NIVEAU 5



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1900
<b>Fundering</b>	De fundering van de woning is op staal.
<b>Vloeren</b>	In deze woning zijn 6 niveaus aanwezig. De vloeren van de bijkeuken, keuken en woonkamer zijn steenachtig en de overige verdiepingsvloeren zijn van hout.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van riet.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn anderhalf steens opgemetseld en voorzien van knipvoegen. De buitenmuren zijn geïmpregneerd m.u.v. de noordzijde. Er zijn deels voorzetwanden aanwezig zonder isolatie voor zover bekend.
<b>Beglazing</b>	De woning is voorzien van enkel (deels met folie), dubbel en HR-glas in houten kozijnen. In de woonkamer zijn 2 originele stalen kozijnen aanwezig.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie "Nefit Buderus" uit 2005.
<b>Isolatie</b>	Het dak is in 2008 vernieuwd en geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars.  
Het betreft een 2-fase aansluiting.
- De keuken dateert uit 2014 (alle apparatuur is toen vernieuwd m.u.v. de koelkast die dateert uit 2005).
- De badkamer dateert 2012 en het toilet is in 2019 vernieuwd (het closet is toen gehandhaafd).
- In 2018 is in de tuin een puls geslagen en in gebruik genomen.
- De houten schuur is ca. 1987 gebouwd.
- In de tuin staat een aluminium kas.
- Er is een schotelantenne in gebruik.
- Aan de achterzijde bij de woonkamer zijn 2 rolluiken aanwezig.

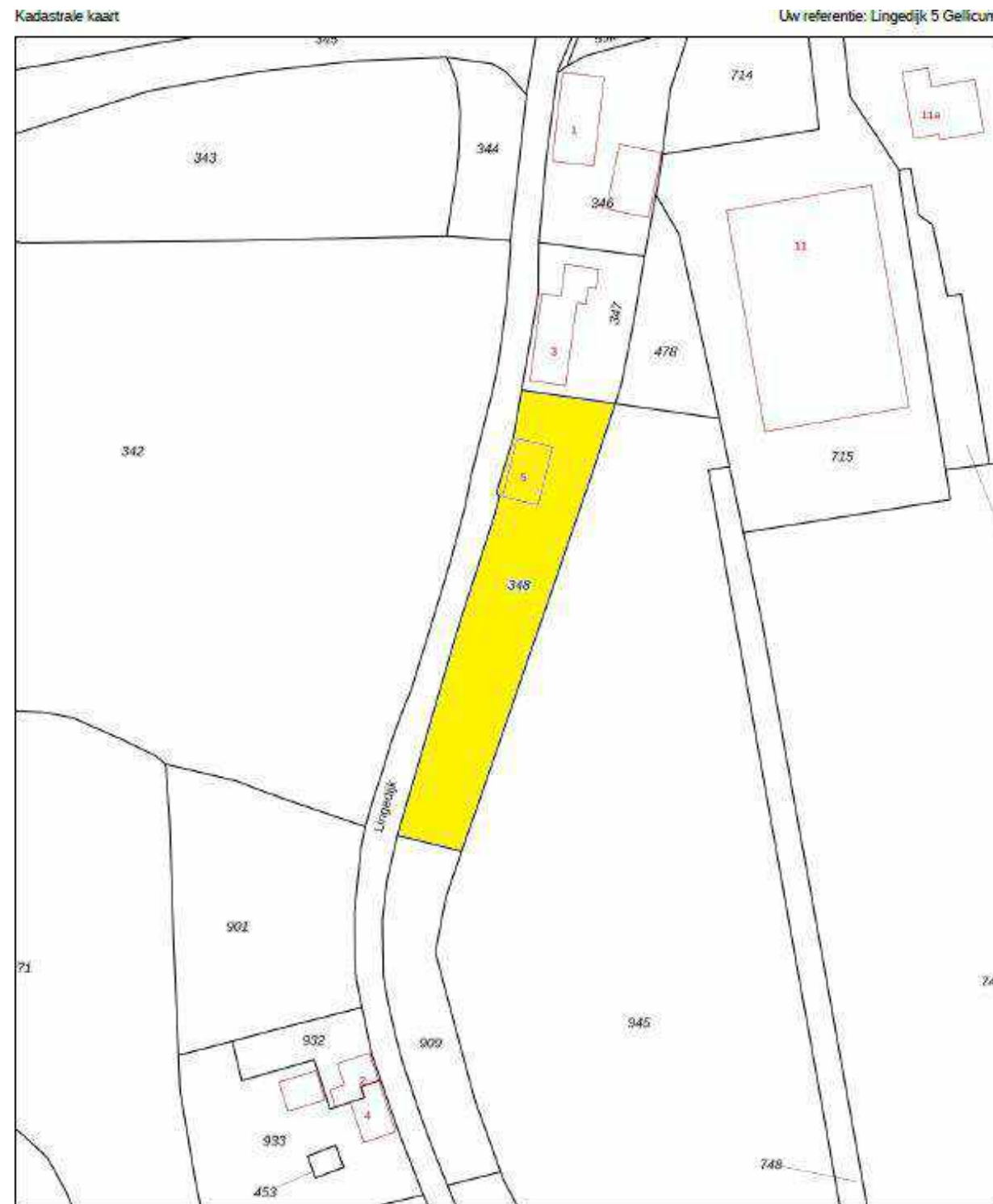
# Over Gellicum

**Gellicum** is een dorp in de West-Betuwe in de Nederlandse Provincie Gelderland. Het dorp kent ongeveer 300 inwoners en ligt aan de rivier de Linge. Gellicum is sinds 1978 één van de elf dorpen van de gemeente Geldermalsen. Gellicum was vroeger een kasteeldorp, van het kasteel wordt voor het eerst in 1326 melding gemaakt. Dit werd in 1802 echter afgebroken vanwege financiële problemen van de eigenaar. Het wapen van de kasteelheer wordt nog steeds in ere gehouden. Tijdens het jaarlijkse dorpsfeest in mei wordt nog altijd de blauwe vlag met de gele kantelen uitgehangen. Het Gellicums feest wordt georganiseerd door de Oranjevereniging. Naast deze Oranjevereniging kent Gellicum ook een speeltuinvereniging en een biljartvereniging.

In de directe omgeving vind je verder scholen en veel recreatiemogelijkheden, zoals een zwembad/camping, Het Betuwestrand, natuurgebieden, landgoed "Mariënwaerdt" en het Fort van Asperen. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer en beschikt over een rijk verenigingsleven.

Gellicum is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke snelwegen (A15, A2), waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het levendige Leerdam ligt op nog geen 10 minuten rijden.

# Kadaster, perceel, tuin en ligging



Links op deze pagina treft u een kopie aan van de kadastrale kaart. Voor uw gemak hebben wij het betreffende perceel gemarkeerd. De bovenzijde van de kadastrale kaart is altijd naar het noorden gericht.

Vanwege het digitaliseren is de kaart niet meer op schaal, maar het origineel kunt u bij ons op kantoor inzien. Mocht de kwaliteit van de afbeelding te wensen overlaten omdat de kadastrale kaart niet digitaal is aangeleverd, dan rekenen wij op uw begrip en zijn wij voor extra toelichting beschikbaar.

## Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente :	Deil
Sectie :	N
Nummer(s) :	348
Grootte :	1.485 m <sup>2</sup>
Juridische status :	Eigen grond

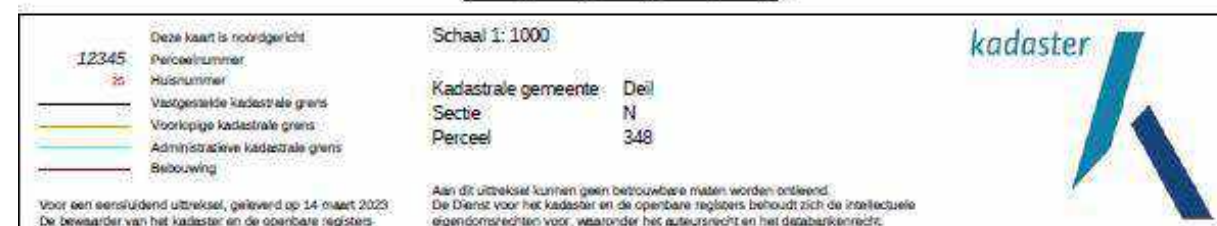
## Tuin en ligging

Ligging tuin:	Zuid-Oost
---------------	-----------

## Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt. Erfdienstbaarheden: n.v.t.

**Ouderdomsclausule:** Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.



# Kenmerken woning

Type woning:	Vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	ca. 1900
Aantal slaapkamers:	2
Aantal kamers:	4
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 145 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	ca. 23 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	ca. 1485 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 536 m <sup>3</sup>
Aanvaarding:	in overleg





*geWOON bijzonder*



# Bedankt!



[www.muttersmakelaars.nl](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)



Mutters Makelaars



+31345616101

