



Kerkstraat 14

Kedichem

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/Register taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



JO-ANN VAN LOGCHEM

Makelaar i.o.

Bij ons ben je zeker

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kennismaken

Wonen in een oude pastorie met zeer veel inpandige ruimte

“Geniet.” Dit woord schittert in de grote leefkeuken van deze zeer sfeervolle, vrijstaande woning.

Deze voormalige pastorie is volledig gasloos en voorzien van meerdere zonnepanelen.

Op de begane grond vind je een slaapkamer, een keuken, een werkkamer een badkamer en een bijkeuken. De eerste verdieping biedt nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer.

De woning is volledig onderkelderd, voorzien van vier ruime kelder compartimenten.

Deze oude pastorie ligt in het centrum van Kedichem.

Met een woonoppervlakte van 232m² en een heerlijk grote achtertuin is hier wonen oprecht “genieten”!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling



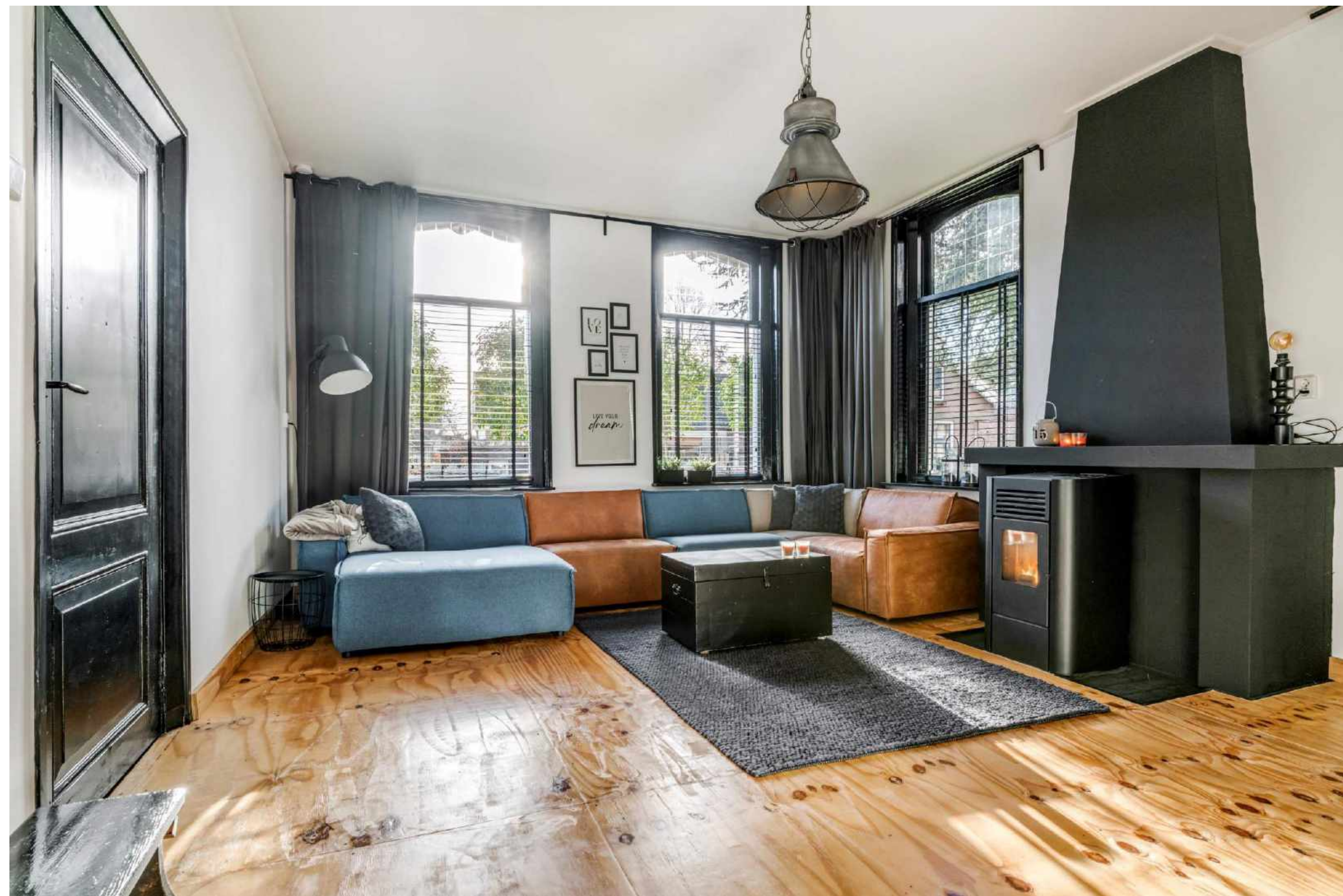
Je kan de woning aan vier zijden betreden.

De entree aan de voorkant komt uit in een lange hal die toegang biedt tot alle vertrekken op de begane grond.

Op de vloer ligt natuursteen en de wanden zijn voorzien van zwarte lambrisering.

Woonkamer

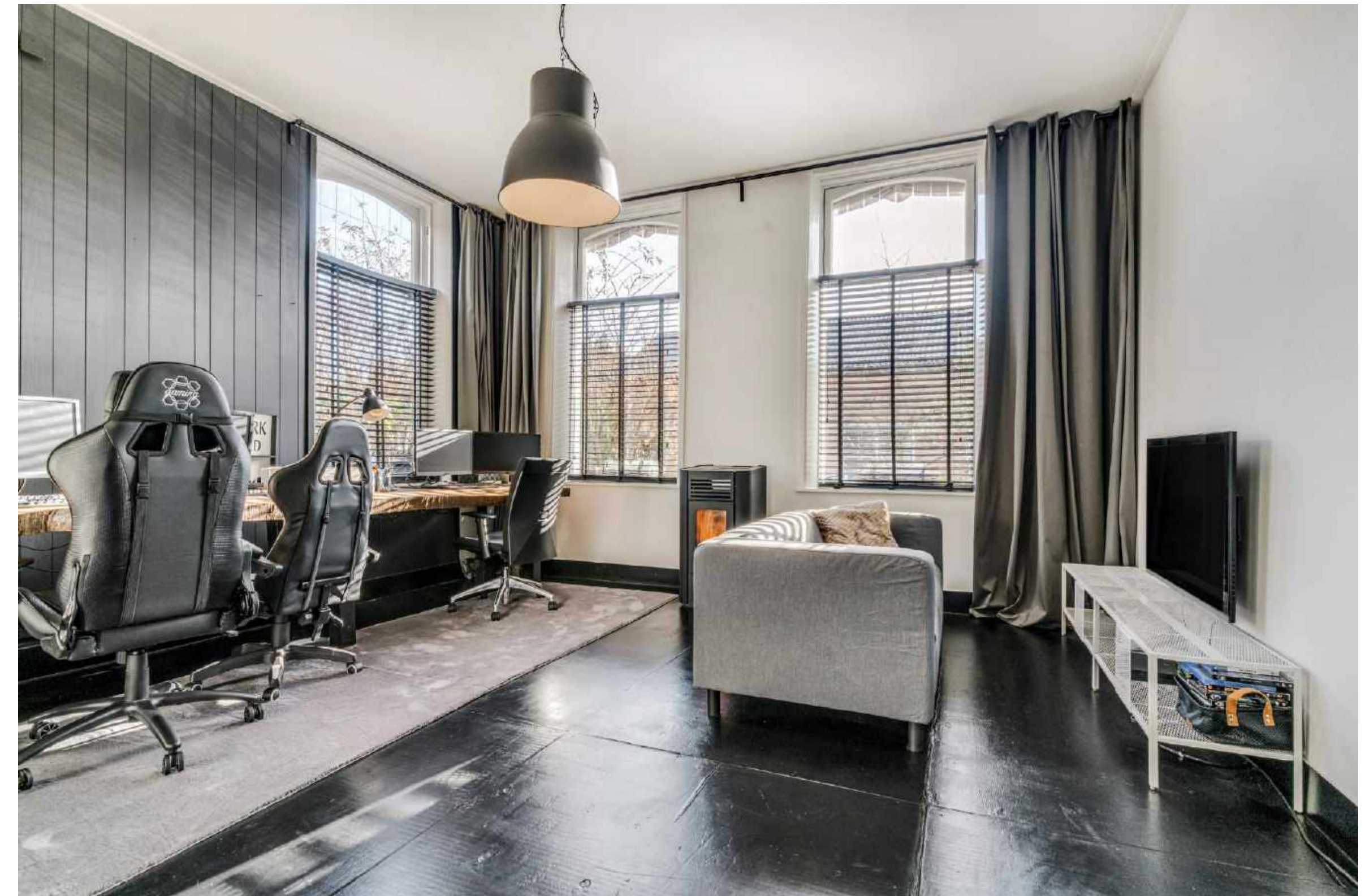
De eerste deur links leidt naar de woonkamer (28m²), welke beschikt over een gezellige pelletkachel, een houten vloer en prachtige lichtinval dankzij alle ramen rondom.



1^{ste} (slaap/werk)kamer



Tegenover de woonkamer, rechts van de entree, vind je een eerste (slaap)kamer van 22m². Ook deze kamer is voorzien van een pelletkachel en voelt dankzij de plafondhoogte van bijna 3 meter zeer groot aan.

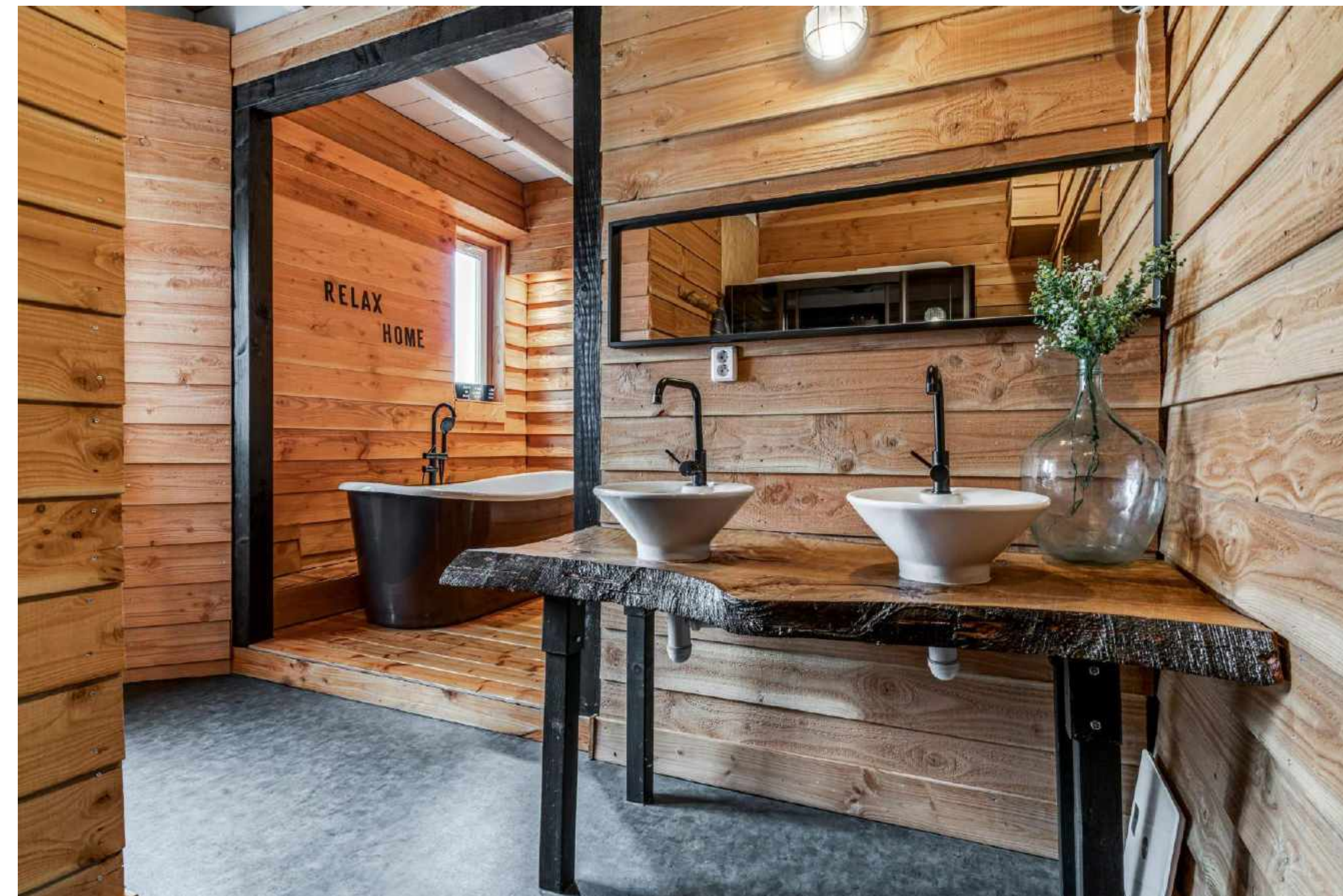


2^{de} slaapkamer



Aan het eind van de hal loop je tegen een tweede slaapkamer aan, deze is 20m² groot en kijkt uit op de tuin.

Badkamer



Rechts van deze kamer bevindt zich een unieke badkamer (19m²), uitgerust met een massagedouche, twee wastafels en een losstaand ligbad. Ook de wasmachine en droger bevinden zich in deze ruimte. Heel handig is de grote inbouwkast.



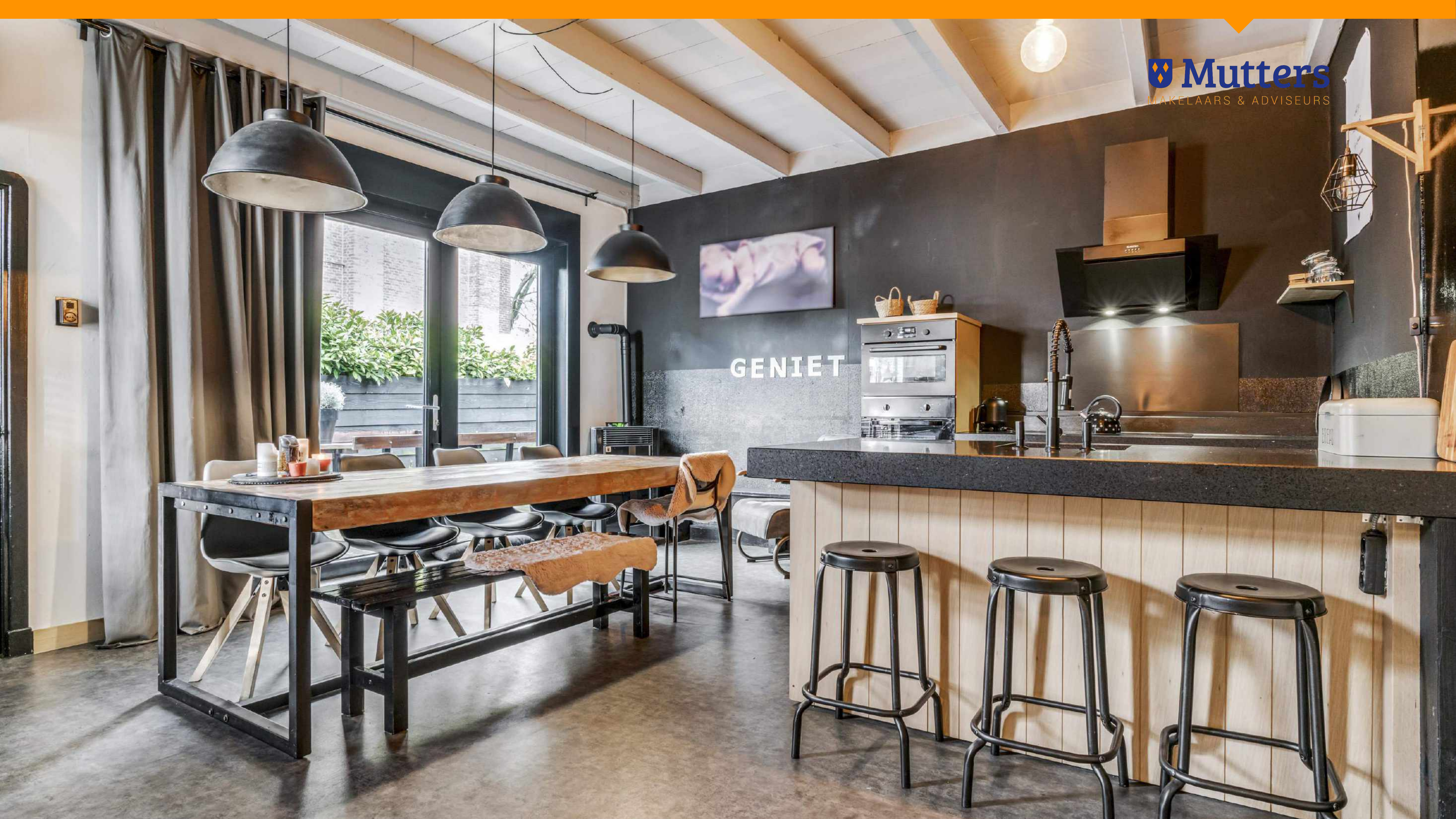
Keuken



De grote leefkeuken (29m²) vind je aan de linkerkant en is tevens bereikbaar via de entree aan de zijkant van de woning. Ook in deze ruimte staat een pelletkachel en het plafond is voorzien van houten plafondbalken.

De houten keukenblokken beschikken over een granieten werkblad en de keuken is verder uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, magnetron, oven (Proline), spoelbak met mengkraan en een losse, dubbele koelkast.

Openslaande deuren achter de eettafel geven toegang tot het aangrenzende terras.



GENIET

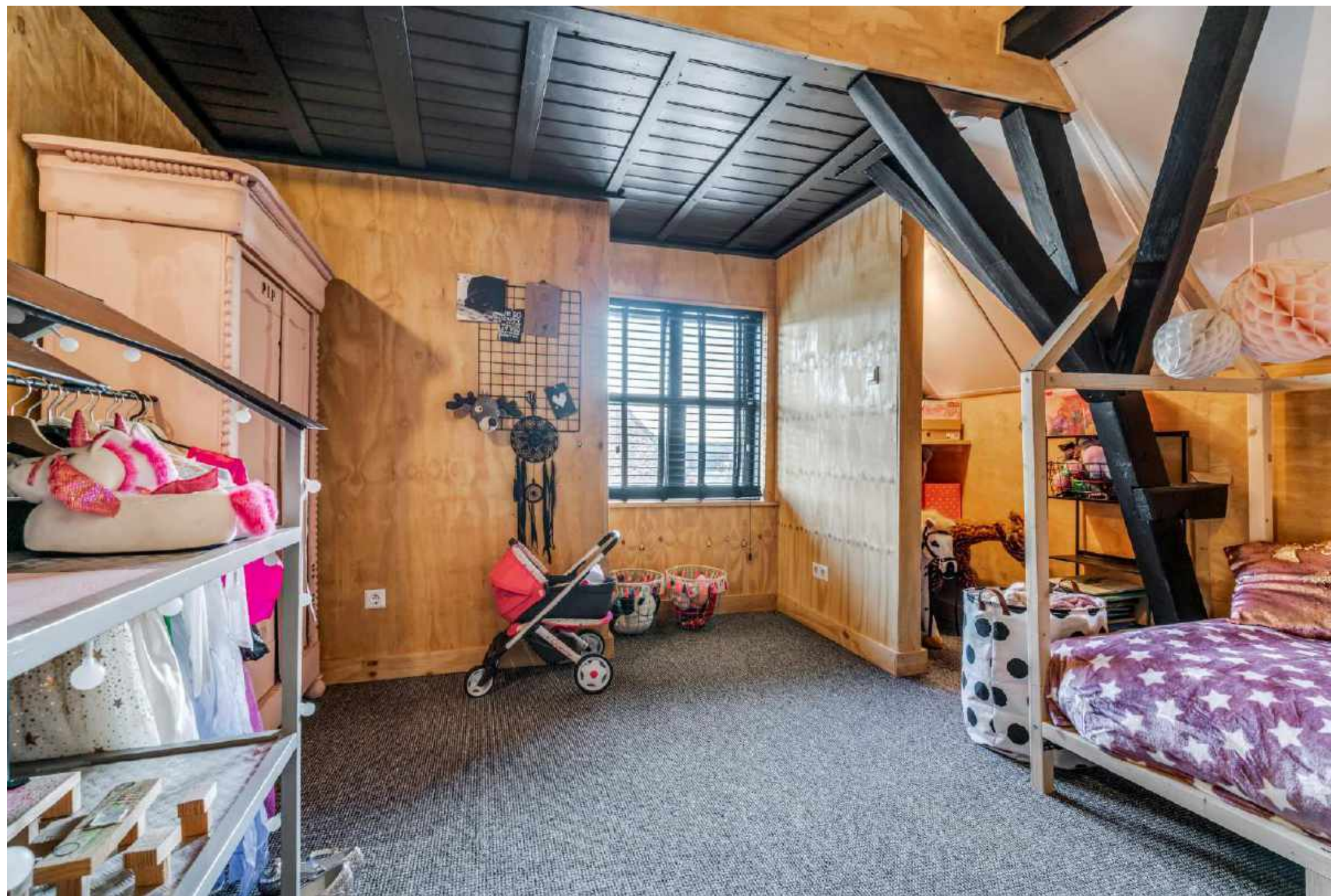
Speelkamer



De keuken biedt een vlizotrap die toegang geeft tot een grote, hoge vliering, waar de huidige bewoners een speelkamer hebben gecreëerd.

De vliering heeft een nokhoogte van 3,6 meter en oogt speels dankzij de houten balken en de mansarde vorm.

Eerste verdieping – 3^e slaapkamer



Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een tweede badkamer.

4^e slaapkamer



De hele verdieping heeft een open indeling en de slaapkamers hebben geen plafond maar allen zicht op de nok.

5^e slaapkamer



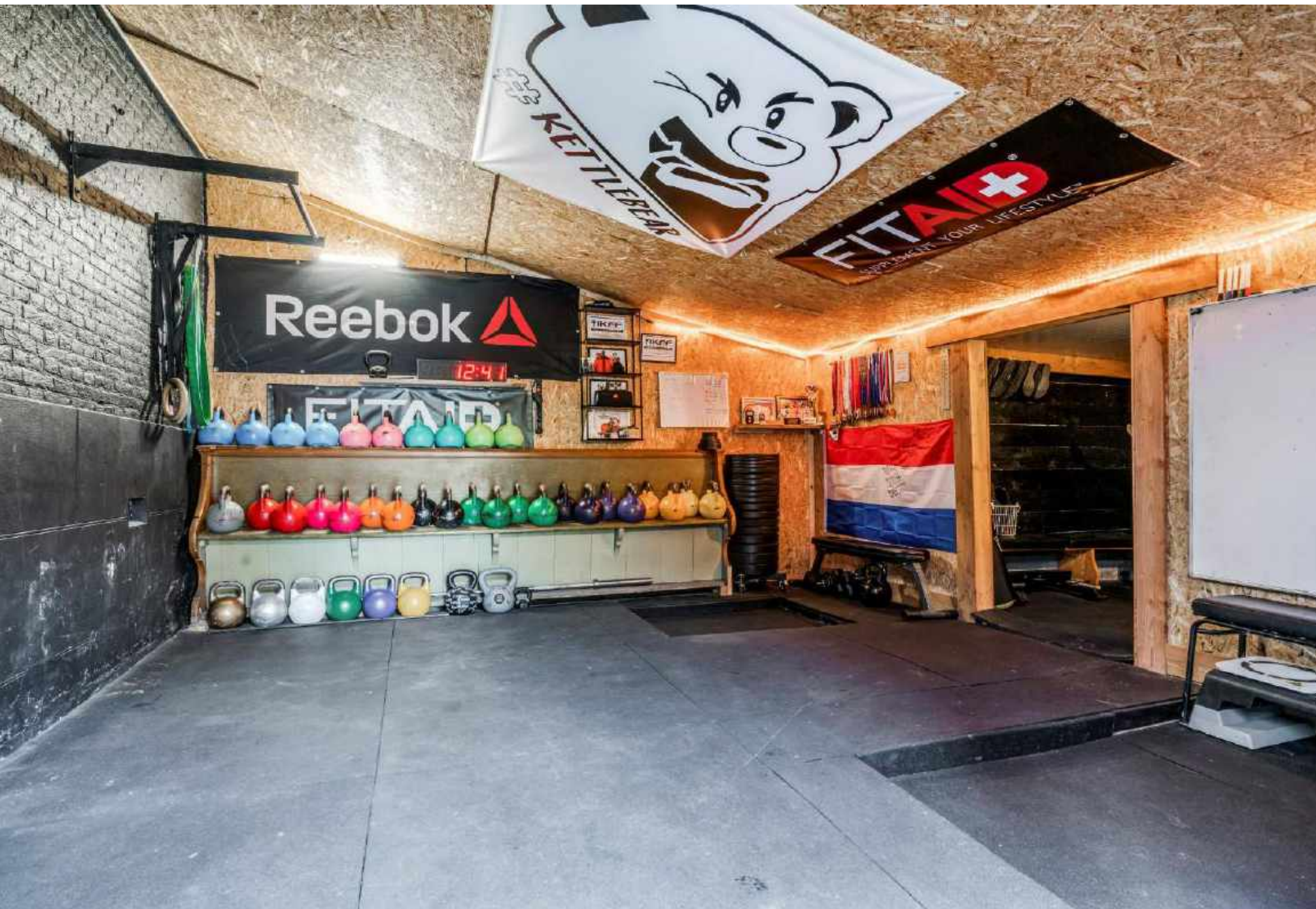
De kamers zijn zeer ruim, variërend van 13m² tot 18m², waarbij de grootste slaapkamer ook beschikt over een balkonnetje.

2^e badkamer



De badkamer is uitgerust met een wastafel, douchecabine en toilet.

Kelders en berging



De woning is volledig onderkelderd. Er zijn in totaal vier compartimenten gecreëerd, waarvan er momenteel twee in gebruik zijn. De kelderruimtes zijn 26m², 27m², 33m² en 20 m² groot. Naast de woning bevindt zich ook nog een grote bergruimte (35m²), welke momenteel functioneert als fitnessruimte.

Tuin

De woning heeft een grote tuin rondom. Een klein deel van de voortuin (aan de linkerkzijde) is in bruikleen van de Hervormde Kerk.

De tuin beschikt over een terras met overkapping, een gazon en grind en biedt dankzij de grote oppervlakte ontelbare opties en mogelijkheden voor mensen met groene vingers!

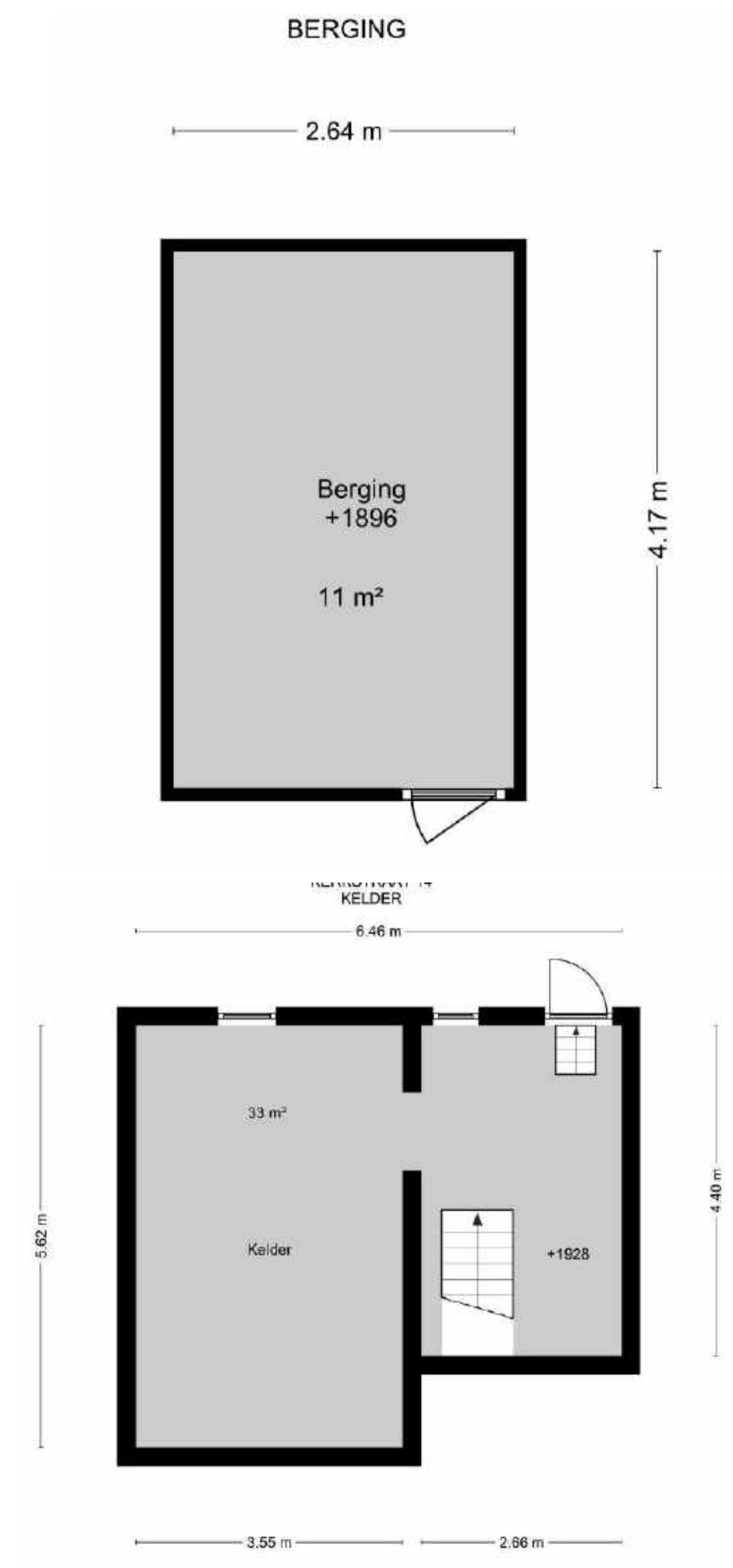
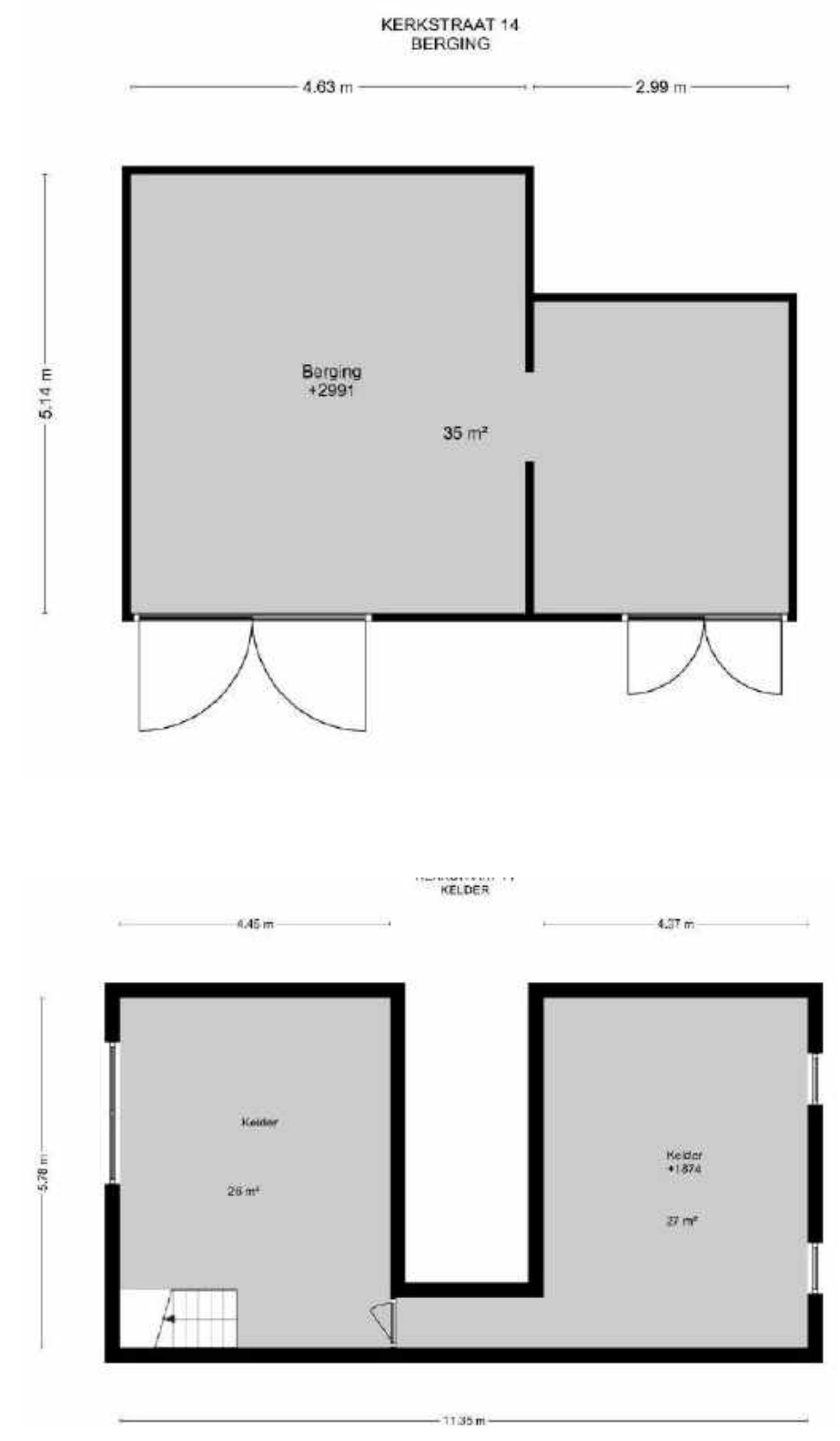


Buiten





Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	1910
Vloeren	Begane grond vloeren zijn grotendeels van hout, deels van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout,
Gevel	De woning is voorzien van gemetselde gevels, deels voorzien van voorzetwanden,
Dak	Het dak van de woning is voorzien van pannen,
Beglazing	De woning is voorzien van HR++ en Tripleglas op de begane grond, op de verdieping zijn de dakramen HR glas en de overige ramen enkel glas,
Verwarming	De woning is volledig van het gas af. De verwarming op de begane grond gaat via drie pelletkachels, de overige ruimtes en verdiepingen worden verwarmd via infraroodkachels. De warmwatervoorziening is geregeld via een elektrische boiler uit 2018,
Isolatie	Alle daken zijn geïsoleerd, de buitengevels zijn waar zich voorzetwanden bevinden geïsoleerd. De vloeren zijn grotendeels geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is in 2018 vernieuwd, uitgebreid met 3 fasen en uitgevoerd met 20 groepen, aardlekschakelaars en een slimme elektriciteitsmeter. De watermeter bevindt zich in een kelder,
- De woning heeft energielabel A,
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen,
- De woning is volledig onderkelderd, in totaal zijn er vier ruime kelder compartimenten, hiervan zijn er 2 daadwerkelijk in gebruik.

Bijzonderheden

- De slaapvertrekken aan de zijkant van de woning zijn voorzien van rolluiken,
- Boven de keuken bevindt zich nu een speelkamer, deze is te bereiken via de vlizotrap. Maar in deze ruimte bevindt zich een deur naar het dakterras. Vanuit hier kan eenvoudig aansluiting worden gezocht met de eerste verdieping,
- Een klein deel van de linkerzijde van de voortuin is in bruikleen van de naastgelegen kerk,
- Achter de woning staan schuren en bergingen.

Vernieuwingen

- Sinds 2017 is de woning geheel verbouwd, verduurzaamd en doorlopend onderhouden',
- De woning is voorzien van energielabel A.

Over Kedichem

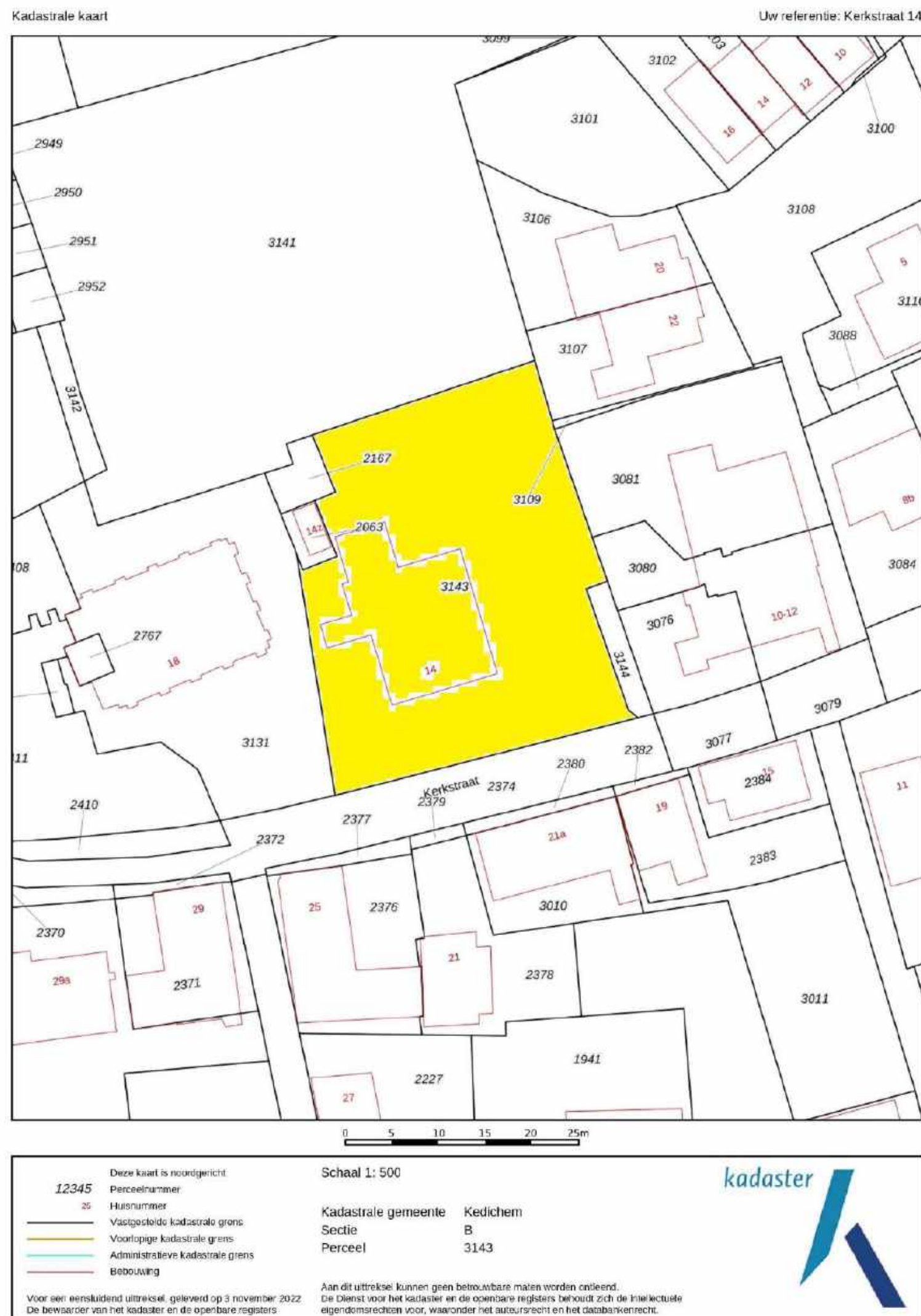
Kedichem is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden en ligt aan de rivier de Linge. Het dorp is waarschijnlijk rond het jaar 1000 ontstaan op een oeverwal en ligt vandaag de dag aan de bekende Waterlinieroute.

Sinds 1 januari 2019 behoort Kedichem tot de gemeente Vijfheerenlanden. Deze gemeente is ontstaan door een fusie van de gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen.

Er wonen ongeveer 900 inwoners in Kedichem. Het dorp beschikt over een aantal eigen voorzieningen waaronder een zwembad, tennisbaan en een haventje met aanlegsteigers. Daarnaast is er een kinderspeeltuin, een dorpshuis, basisschool, kerk, een rijdende super en slager, een groenteboer en het valt in het bezorgingsgebied van Albert Heijn.

Langs en aan de Linge is het genieten van de natuur en recreatiegebied met de Eng als natuureservaat.

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 :	Kedichem
Sectie :	B
Nummer(s) :	3143
Grootte :	1.159 m ²
Juridische status :	Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin:	Random
---------------	--------

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: recht van overpad

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

Kenmerken woning

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	ca. 1910
Aantal slaapkamers:	5
Aantal kamers:	6
Gebruiksoppervlak wonen:	ca. 232 m ²
Overige inpandige ruimte:	ca. 107 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	46 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 1159 m ²
Inhoud:	ca. 1.252 m ³
Aanvaarding:	in overleg



geWOON bijzonder



Bedankt!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl



Mutters Makelaars



+31345616101

