



**DORPSSTRAAT 44**  
**SCHOONREWOERD**

 **Mutters**  
MAKELAARS & ADVISEURS

# 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.



**MANUELA NIEUWBOER**

Office manager

# Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



**Betrokken**



**geWOON bijzonder**



**Enthousiast**

# Dorpsstraat 44

## Charmant familiehuis met dubbele woon- en badkamer!

Deze charmante woning aan de Dorpsstraat in Schoonrewoerd biedt een unieke combinatie van historisch karakter en modern comfort. Met een diepe tuin vol fruitbomen en een verleden als voormalige smederij, ademt deze woning authenticiteit en veelzijdigheid. Het pronkstuk van de woning is de zonder twijfel de ouderslaapkamer op de eerste verdieping met aangrenzende badkamer.

In totaal biedt de woning twee woonkamers, een ruime eetkeuken, grote werkkamer met eigen ingang, vier slaapkamers, twee badkamers, een wasruimte en een voorraadkelder. Genoeg ruimte voor het hele gezin dus, in dit familiehuis!





# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Entree met toegang tot de eerste woonkamer, een werkkamer, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer ligt een Belgisch hardstenen vloer.





# Werkkamer/kantoor

De werkkamer/het kantoor beschikt over een eigen voordeur en is voorzien van praktische inbouw- en archiefkasten.



# Woonkamer I

Rechts aan de voorzijde ligt de eerste woonkamer, deze ademt sfeer dankzij het fraaie houten balkenplafond en de vele raampartijen. Achterin de woonkamer leidt een kleine trap naar een opkamer, nu gebruikt als tv-kamer.





# Keuken

De keuken, uitgevoerd in karakteristiek blauw, beschikt over een granieten werkblad en is uitgerust met een 1,5 spoelbak met mengkraan, oven, koelkast, vaatwasser en een 4-pits gasfornuis met afzuiging. Vanuit de keuken bereik je de achtertuin, maar ook de kelder en een tweede trapopgang naar de eerste verdieping.







# Woonkamer II

Dubbele deuren vanuit de keuken openen de tweede woonkamer, een echte familiekamer met wederom een fraaie balkenconstructie, een hoog plafond en een centrale houtkachel.

Deze kamer biedt toegang tot een extra bergruimte met koelkast en vriezer.

Ook hiervandaan bereik je de achtertuin. Een slimme wandkast biedt voldoende bergruimte.









# Eerste verdieping

De eerste verdieping telt maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers en een wasruimte.

Ruime bergkasten op de overloop zorgen voor extra opbergruimte en alle verschillende niveaus maken van deze verdieping een speelse verdieping! Alle vertrekken zijn voorzien van houten vloeren.



# Slaapkamer I

De absolute eyecatcher van de woning - de master bedroom. Deze ruimte met prachtige hoge nok en zichtbare balkenconstructie is aangrenzend aan een badkamer die van de slaapkamer is gescheiden door glas.







# Badkamer I

Een klassiek vrijstaand ligbad en een royale wastafel sieren de ruimte. De inloopdouche met regen- en handdouche bevindt zich in een aparte ruimte aan de voorzijde van de slaapkamer.



# Badkamer II

Een tweede badkamer biedt nog een inloopdouche en een groot wastafelmeubel.



# Slaapkamer II

Op de verdieping zijn nog drie slaapkamers te vinden, elk met hun eigen karakter dankzij de houten vloeren, leuke nisjes en diverse doorkijkjes





# Slaapkamer III



# Slaapkamer IV

Ook in de slaapkamer komt de sfeervolle balkenconstructies tot zijn recht.





DON'T DREAM YOUR LIFE.  
*Live your Dreams*

# Wasruimte

Een vijfde kamer naast de tweede trapopgang fungeert momenteel als wasruimte, hier vind je een wasmachine, droger en een extra spoelbak. Eventueel zou hier een vijfde slaapkamer te realiseren zijn.



# Buiten

De diepe achtertuin is een oase van rust met een groot terras, overkapping met zitje en meerdere fruitbomen te midden van een gazon.







Een gedeelde oprit leidt naar een grindpad in de tuin waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.





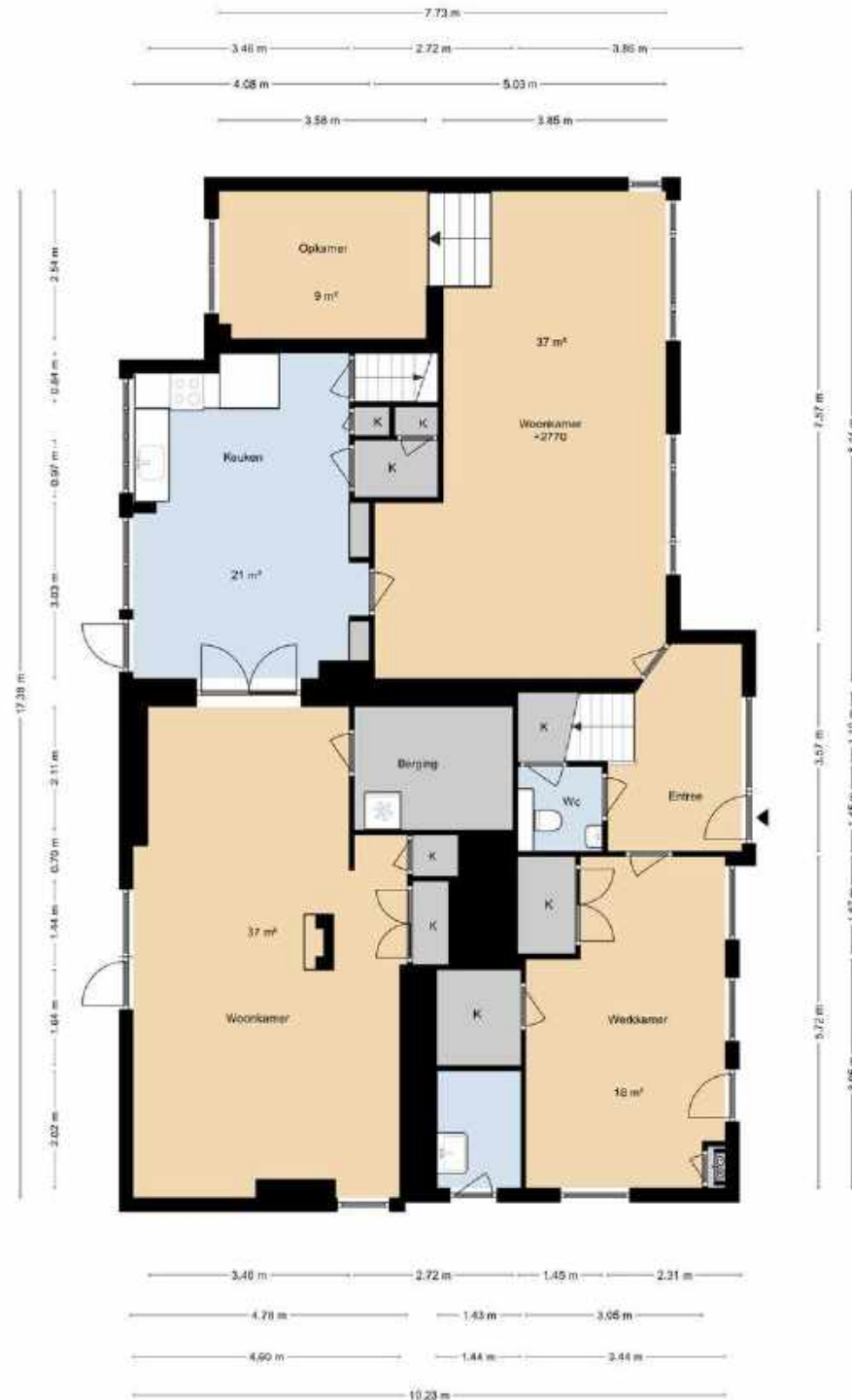






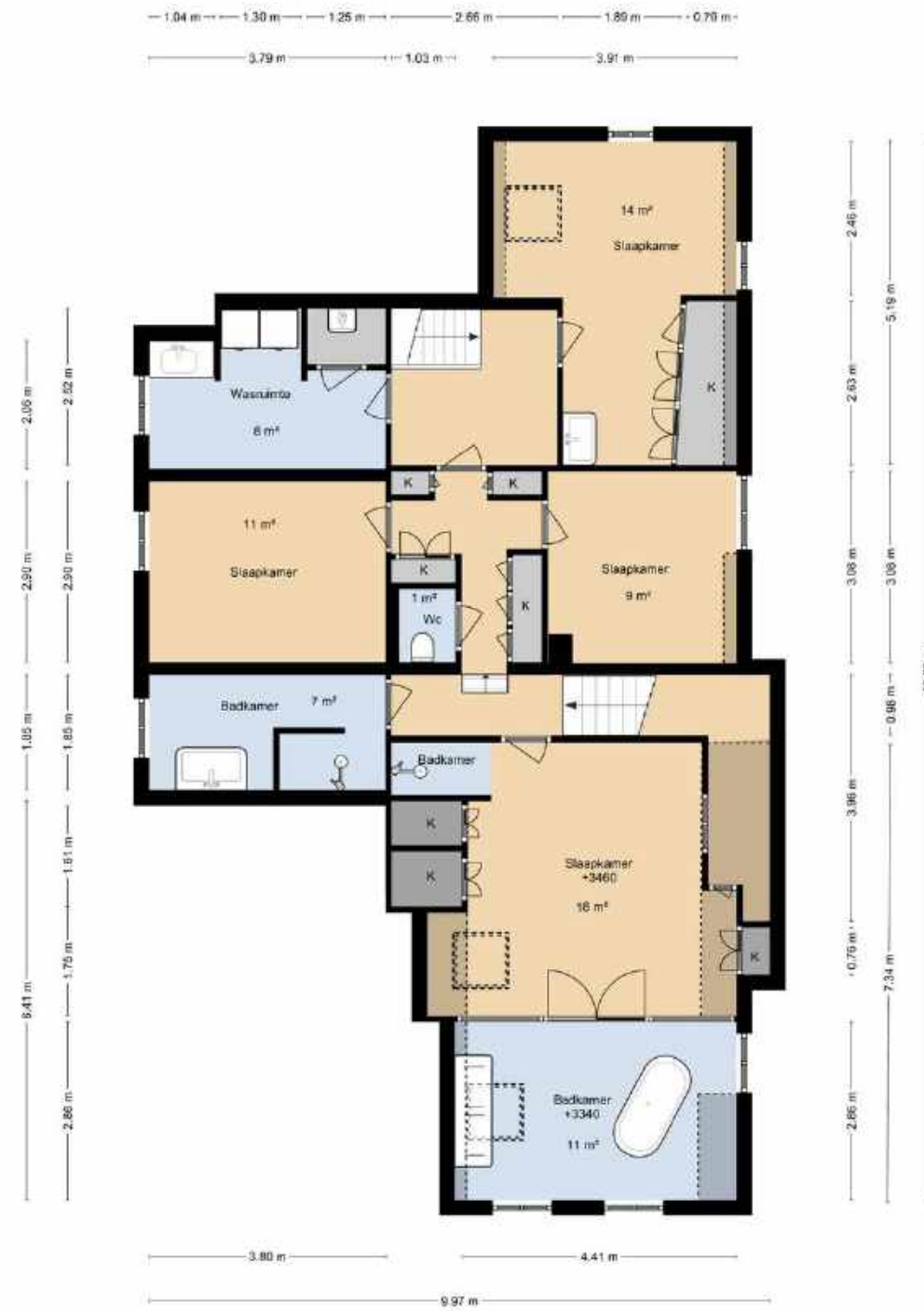
# Plattegronden

DORPSSTRAAT 44  
BEGANE GROND



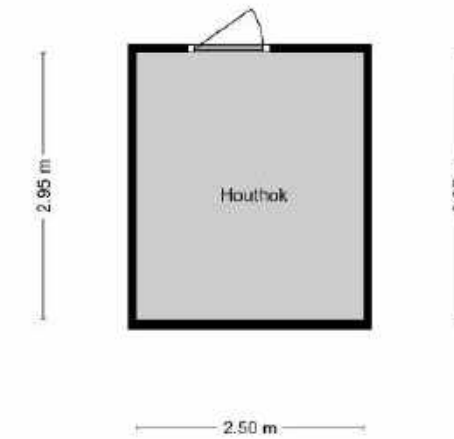
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. © WWW.DROORHUIS360.NL

DORPSSTRAAT 44  
1E VERDIEPING



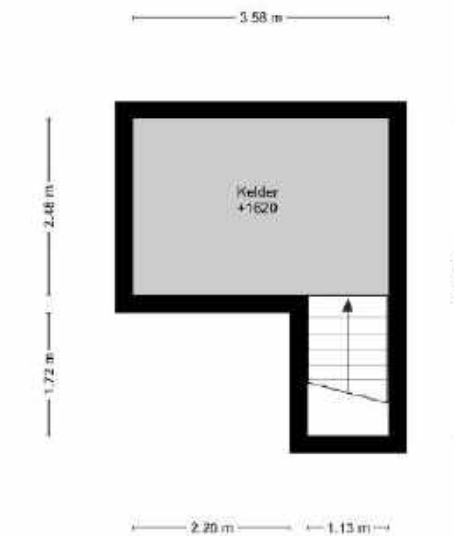
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. © WWW.DROORHUIS360.NL

DORPSSTRAAT 44  
HOETHOK



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. © WWW.DROORHUIS360.NL

DORPSSTRAAT 44  
KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. © WWW.DROORHUIS360.NL



# Bijzonderheden

Bouwjaar	1891
Fundering	Gemetselde fundering op staal,
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton en de vloeren van de verdiepingen zijn van hout,
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumen op de dakkapellen,
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw, de gevels van ouderslaapkamer zijn bij verbouwing na-geïsoleerd, De gevel is in 2009 behandeld tegen optrekkend vocht,
Beglazing	De woning is geheel voorzien van enkel glas, dubbel glas en HR++ glas in houten kozijnen,
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Nefit CV-installatie uit 2010, Op de begane grond is deels vloerverwarming aanwezig (woonkamer).
Isolatie	Het dak is in 2009 geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is sinds 2008 doorlopend verbeterd en uitgebreid en is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars,
- De tuin is voorzien van stroompunten,
- De woning is grotendeels voorzien van horren.

## Opmerkingen

- Schilderwerk is doorlopend uitgevoerd,
- Links van de woning staat een schuur (nr 44a), deze wordt verbouwd tot woonhuis en is geen onderdeel van het aanbod,
- Sinds 2008 is Kwadraat Bouw jaarlijks bezig geweest met vernieuwingen en verbeteringen aan de woning.

# Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

## Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Schoonrewoerd

Sectie : B

Nummer(s) : 1924

Grootte : 1.102 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: 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.

## Ouderdomsclausule

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

# Kenmerken woning

Type woning:  
vrijstaande woning

Bouwjaar:  
1891

Aantal slaapkamers:  
4

Aantal kamers:  
7

Gebruiksoppervlak wonen:  
268 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
11 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
1102 m<sup>2</sup>

Inhoud:  
887 m<sup>3</sup>

Aanvaarding:  
in overleg





# Over Schoonrewoerd

Schoonrewoerd is een dorp met circa 1600 inwoners in de gemeente Vijfheerenlanden. Het dorp ligt tussen Leerdam en Zijderveld in de provincie Utrecht. Het is in 1023 gesticht door Jan van Arkel en tot 1986 was Schoonrewoerd een zelfstandige gemeente. In datzelfde jaar werd met Kedichem en Leerdam de gemeente Leerdam gevormd. Op 1 januari 2019 is de gemeente Vijfheerenlanden ontstaan door een fusie van de gemeenten Leerdam, Zederik en Vianen. Schoonrewoerd is bekend van het Schoonrewoerdse Wiel of het Wiel van Bassa, het grootste wiel van Nederland, dat ontstaan is bij een dijkdoorbraak in 1573. De dijk die doorbrak was de Diefdijk, de grens tussen Holland en Hertogdom Gelre. De Diefdijk is in 1284 aangelegd om de Vijfheerenlanden te beschermen tegen wateroverlast vanuit Gelre.

Het is een kindvriendelijk dorp in een rustige omgeving. Er is een kleine supermarkt. Voor verdere voorzieningen ben je aangewezen op Leerdam, waar je binnen 10 minuten met de auto bent. Het dorp is erg centraal gelegen in Nederland en is makkelijk bereikbaar vanaf de A2 en de A27.

**Een woning van Mutters  
Makelaars.  
geWOON bijzonder.**

# Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



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



0345-616101



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