



**KONINGIN WILHELMINALAAN 41**  
Kedichem

 **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**

# Koningin Wilhelminalaan 41

## Ruime hoekwoning in geliefde woonwijk met ruime tuin!

Ben je opzoek naar een fijne eengezinswoning met een mooie ruime tuin in een rustige woonomgeving? Lees dan even verder!

Deze hoekwoning uit 1969 is sinds de aankoop in 2021 gemoderniseerd. De huidige bewoners hebben de binnenkant o.a. laten stucen en schilderen. Op de begane grond vind je een lichte woonkamer en een keuken. De eerste verdieping is voorzien van drie slaapkamers en een badkamer. Een vlizotrap geeft toegang tot een fijne bergzolder.

Kedichem is een idyllisch dorp gelegen aan de Linge in de gemeente Vijfheerenlanden in de provincie Utrecht. Het dorp beschikt over een aantal eigen voorzieningen waaronder een zwembad, tennisbaan en een haventje met aanlegsteigers. Daarnaast zijn er een dorpshuis, basisschool en een rijdende super. Langs en aan de Linge is het genieten van de natuur en recreatiegebied met de Eng als natuurreserveaat.



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Bij binnenkomst tref je een entree met toegang tot het toilet, een berging, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken en lichte woonkamer.

De vloer op de begane grond is voorzien van laminaat, met uitzondering van het toilet. Het toilet is voorzien van een tegelvloer.



# Woonkamer

De woonkamer is voorzien van grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht naar binnen komt.





De bio-ethanol haard met schouw is een fraaie toevoeging aan de woonkamer. Het stucwerk draagt bij aan een strakke uitstraling.





# Keuken

Aan de achterzijde van de woning ligt de keuken en deze is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en een koel- en vrieskast. Aan zowel de linker- als rechterzijde is de ruimte voorzien van werkbladen. Een loopdeur geeft toegang tot het aangrenzend terras.

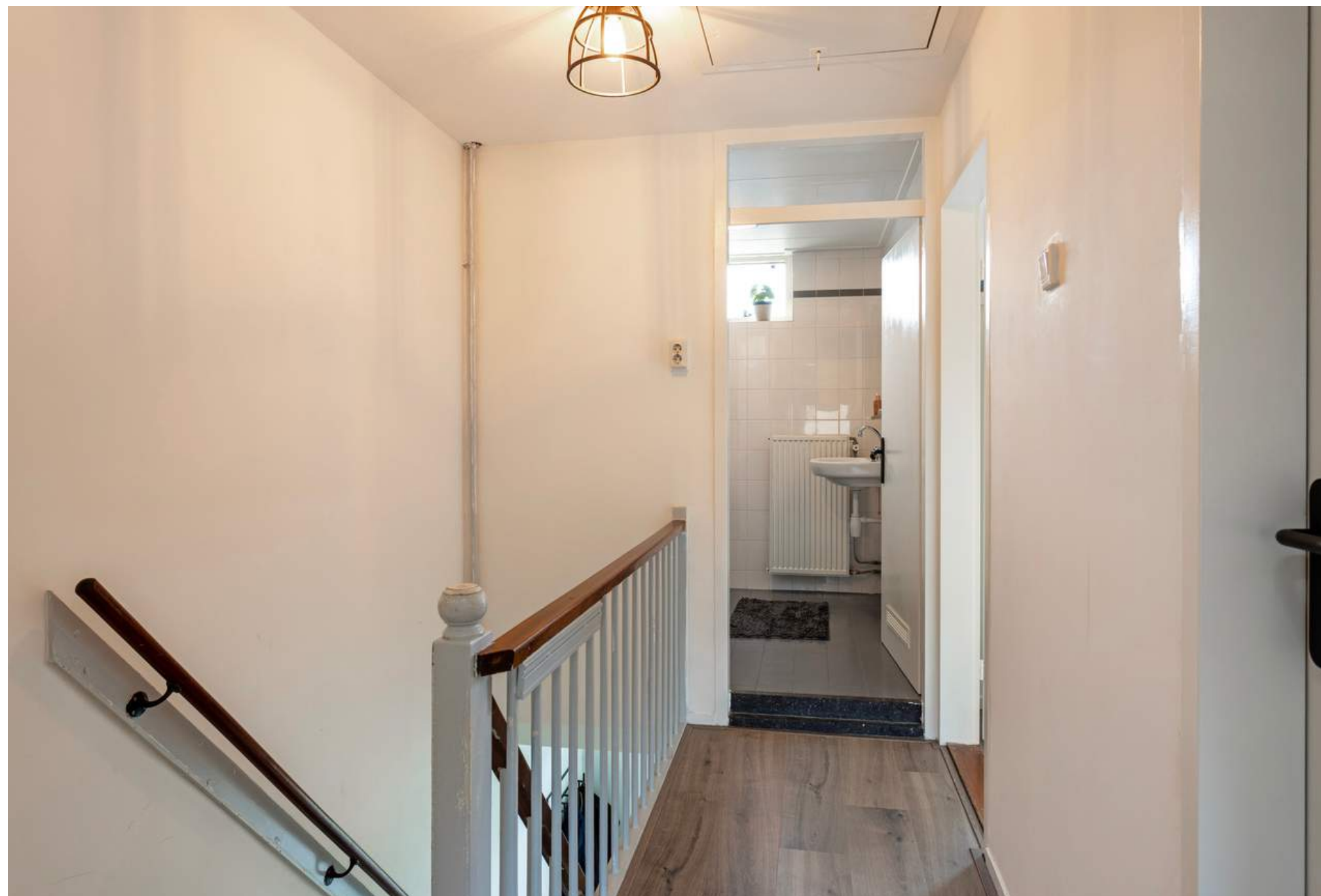


# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer.

Een vlizotrap op de overloop geeft toegang tot de (berg)zolder.

Met uitzondering van de betegelde badkamervloer, is ook de eerste verdiepingvloer voorzien van laminaat.



# Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (12,3m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van inbouwkasten.





# Slaapkamer II en III

Slaapkamer II (11,5m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en is ook voorzien van inbouwkasten. De derde slaapkamer is 6,3m<sup>2</sup> groot.



# Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douchecabine, wastafel en handdoekradiator. Ook bevindt zich in deze ruimte de wasmachineaansluiting.





# Zolder

Een ruime bergzolder dient als prima bergruimte. Er is een dakraam aanwezig. De vloer is van beton en een vaste trap is in principe goed te realiseren.



# Buiten

De heerlijk ruime en zonnige tuin ligt op het zuidoosten en is bereikbaar via een achterom. Je kunt hier in privacy genieten van het zonnetje op het aangelegde terras en verder is de tuin voorzien van een berging en grotendeels betegeld. Er is ruimte voor een overkapping. Aan de achtergevel hangt een zonnescherm.

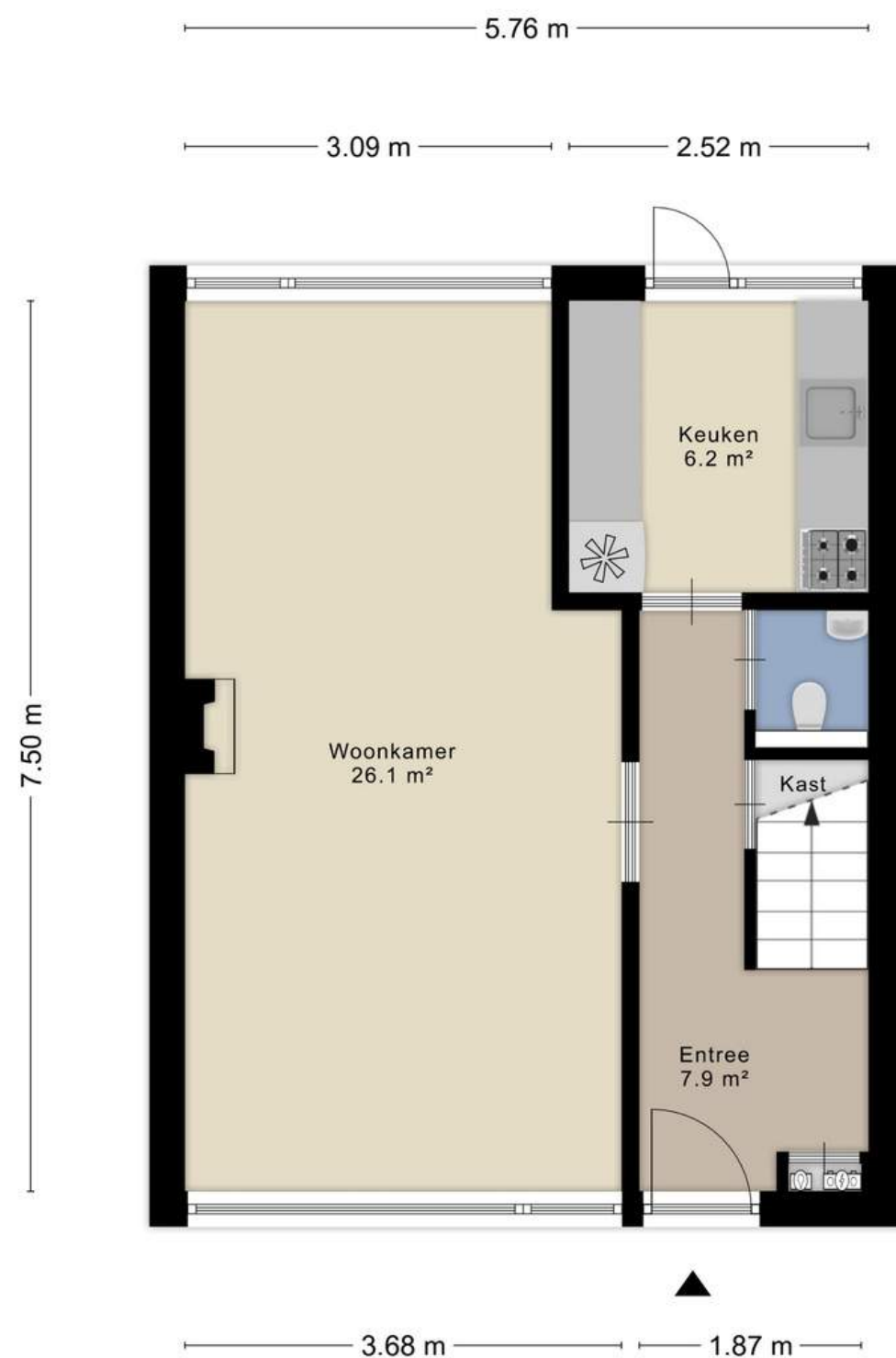
De voortuin is voorzien van een gazon met borderrand en een looppad naar de voordeur.

Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat en omgeving.





# Plattegronden

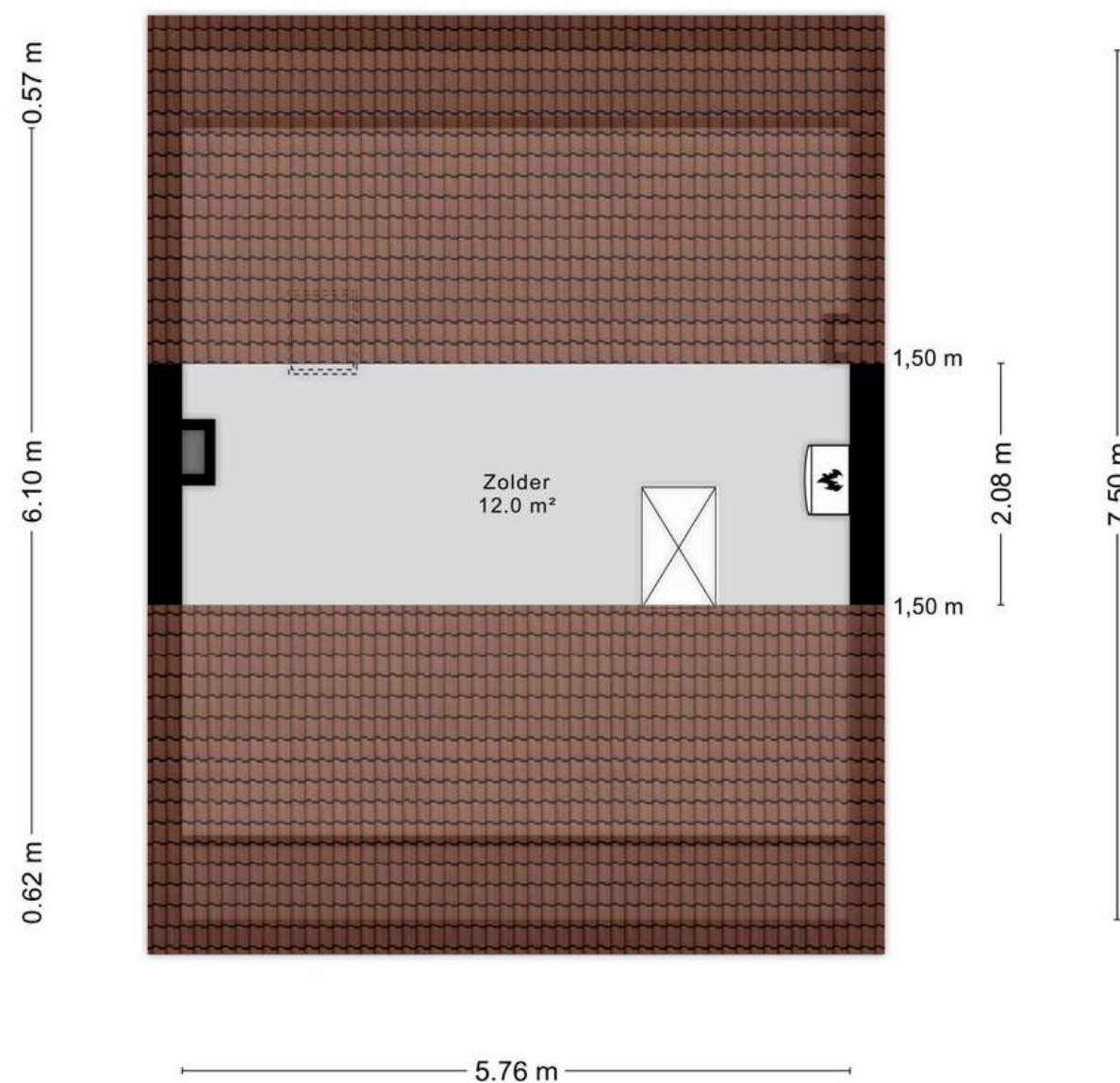


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

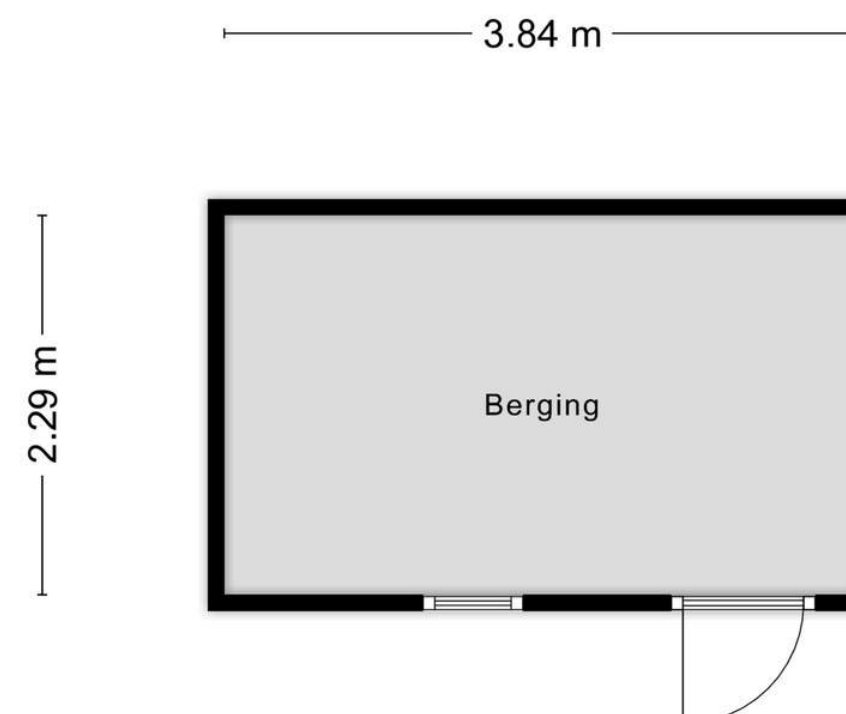


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Bijzonderheden

Bouwjaar	1969
Fundering	De woning is voorzien van een betonnen fundering met palen.
Vloeren	De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren bestaan uit beton.
Dak	Het zadeldak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-installatie van 'AWB' uit 2013. De woning wordt verwarmd door middel van radiatoren.
Isolatie	De kruipruimte, kap en gevels zijn na-geïsoleerd rond 2020.


## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Het buitenschilderwerk is voor het laatst uitgevoerd in 2020
- In 2021 is de gehele woning opnieuw voorzien van stucwerk
- In de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig
- In 2021 is de badkamer voorzien van een nieuwe douchewand en wandmeubel
- De keuken is eenvoudig, maar functioneel
- Aan de achtergevel is een zonnescerm geplaatst

# Kadaster, perceel, tuin en ligging

Kadastrale kaart Uw referentie: Kon WilhelminaIn 41



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
26 Huisnummer	Kadastrale gemeente: Kedichem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie: B	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel: 3165	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 : Kedichem

Sectie: B

Nummer(s) : 3165

Grootte : 257 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

## 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: hoekwoning

Bouwjaar: 1969

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 86 m<sup>2</sup>

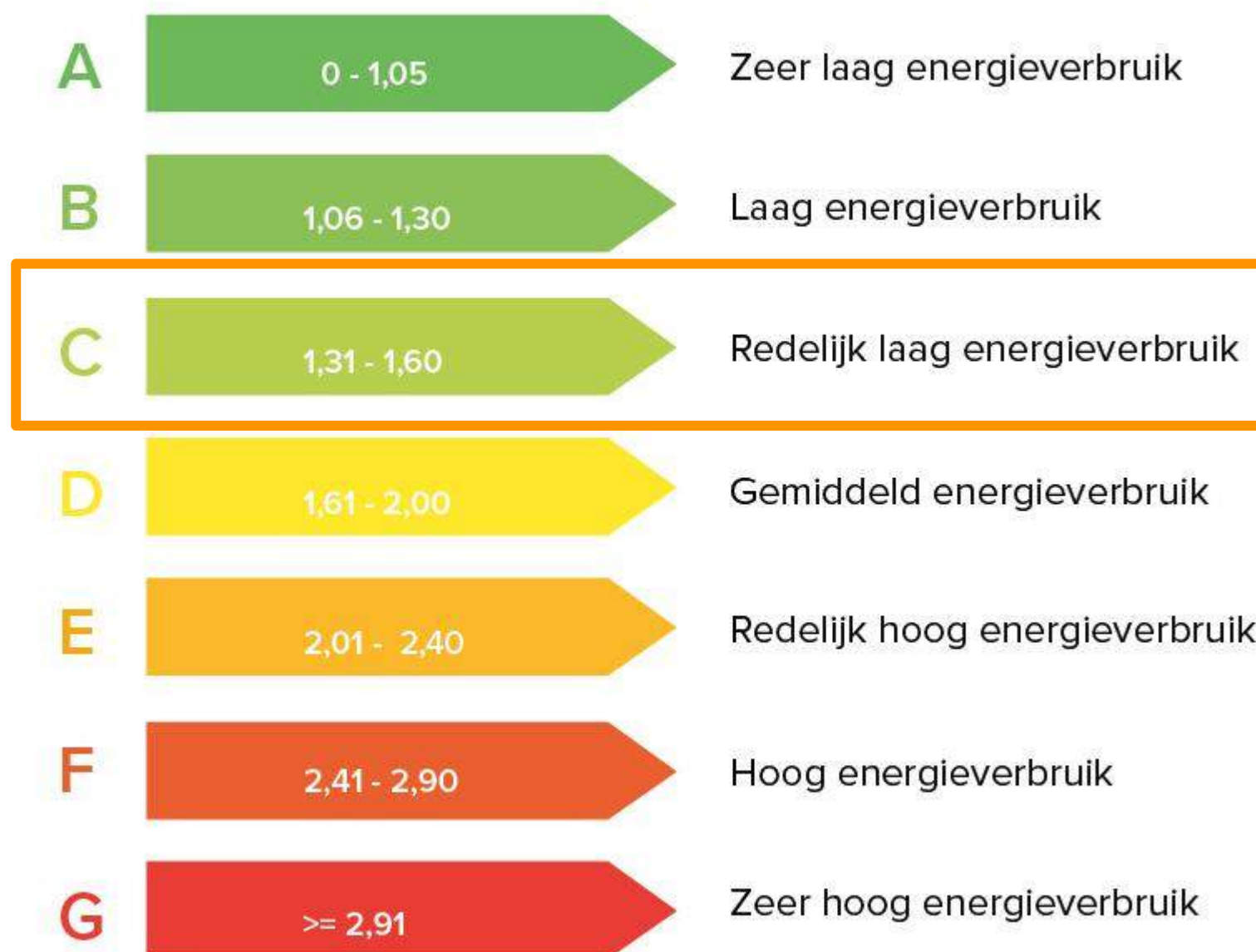
Overige inpandige ruimte: 12 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 9 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 257 m<sup>2</sup>

Inhoud: 353 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg





# 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 dorps huis, basisschool, kerk, een rijdende super/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 natuurreserveaat.

**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)