

TIENDWEG 4
RHENNOY

 **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.

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Tiendweg 4

Vrijstaand wonen en genieten van rust en ruimte in idyllisch Rhenoy

Rust en ruimte komen samen in deze charmante vrijstaande woning in dit idyllische buurtschap van Rhenoy, bestaande uit vier woningen en een boerderij. Met een prachtig uitzicht en fantastisch onderhouden tuin, is het hier heerlijk sereen wonen.

De woning heeft een woonoppervlakte van 182m² en biedt ruime kamers die voor verschillende doeleinden kunnen worden gebruikt. Er is genoeg ruimte voor slaapkamers, maar ook voor een speelkamer en/of thuishkantoor.

Vrijwel alle ruimtes op de begane grond bieden toegang tot de prachtige achtertuin, vanuit waar je uitkijkt over de velden. De woning is deels verduurzaamd, met onder andere 42 zonnepanelen op het dak.





De buitenkant



Voorzijde

Achterzijde



Indeling

De entree bevindt zich in het midden van de woning. Vanuit de hal is er links toegang tot het toilet, dat is voorzien van een wc, urinoir en een fonteintje, en de bijkeuken en eerste slaapkamer. Rechts bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkeuken en woonkamer. Recht tegenover de voordeur bieden openslaande deuren al toegang tot de tuin.







Woonkamer

De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar. De woonkamer is licht en heeft openslaande deuren naar de tuin.







Woonkeuken

De woonkeuken is gezellig en voorzien van een kachel en groot genoeg om ook een eethoek bij te plaatsen. De keuken (2008) is uitgerust met een Boretti fornuis met 5 keramische pitten en een dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, plintboiler en een losse koelvriescombinatie.



Er is een leuke nis gecreëerd die dienst doet als voorraad- en wijnkast. Deze is open verbonden met de keuken



Bijkeuken

In de bijkeuken vind je een keukenblok met spoelbak en hier staan eveneens de wasmachine, de droger en een extra koelkast. Ook vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin.



Aan de bijkeuken grenzen twee ruimtes die nu in gebruik zijn als schuur/berging. Tevens bevinden zich hier de technische installaties. Eventueel zouden deze ruimtes (na verbouwing) kunnen dienen als werkkamer, speelkamer, slaapkamer of klusruimte.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers van 30m², 17m² en 16,5m², allemaal bereikbaar vanaf een overloop. De overloop is voorzien van dakramen in het mansardedak, waardoor natuurlijk licht de ruimte binnenvalt én je leuk uitkijkt over de velden. Dat geldt overigens voor alle slaapkamers; dankzij grote kiepramen is het overal heerlijk licht en heb je goed uitzicht.



Slaapkamer I





Slaapkamer II



Slaapkamer III / thuishkantoor

De kamer van 30m² zou met gemak kunnen worden opgedeeld in twee slaapkamers, of kan dienen als (thuis)kantoor. Deze kamer is voorzien van airconditioning.



Badkamer

De badkamer beschikt over een inloopdouche met stort- en handdouche, een bidet, een ligbad en twee wastafels. Het dakraam zorgt voor voldoende daglicht. Er is vloerverwarming aanwezig.



Tuin

De prachtig aangelegde tuin is een groene oase en wordt zeer goed onderhouden. Met een fantastisch uitzicht op de omringende velden zijn er overal in de tuin heerlijke zitplekken.

Direct aan de woning grenst een overdekt terras. Dit terras staat in verbinding met de rest van de groene tuin, waar je veel volwassen en goed onderhouden beplanting vindt.



Tuin

Er is een vijver waar je overheen kunt lopen via een houten bruggetje. De tuin beschikt tevens over een kippenren, een voormalige waterput en een werkblad met spoelbak.

Helemaal links van de woning leidt een dubbele poort nu naar een kas, maar hier kan eventueel ook een parkeerplek worden gerealiseerd.















Plattegronden

TIENDWEG 4
SITUATIE



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

TIENDWEG 4
BEGANE GROND



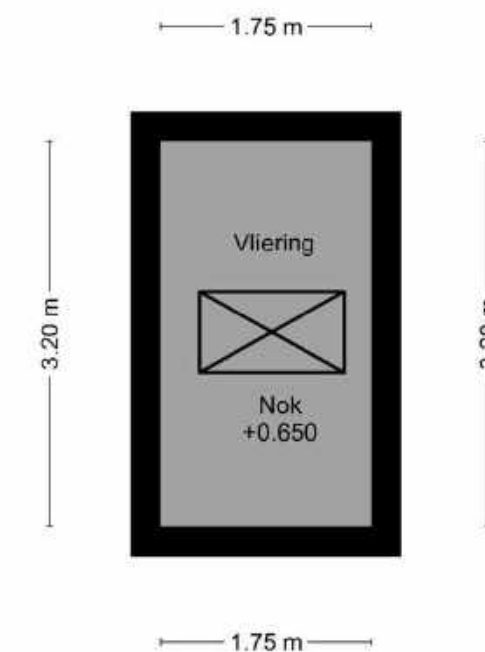
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

TIENDWEG 4
1E VERDIEPING



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

TIENDWEG 4
VLIERING



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

Bijzonderheden

Technische kenmerken

Bouwjaar	1930
Fundering	Gemetselde fundering op staal
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton en de vloer van de verdieping is van hout
Dak	Het dak is voorzien van betonpannen
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en in 2000 na-geïsoleerd en voorzien van voorzetwanden
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing (HR & HR++)
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door TML elektrische boiler van 600 liter, deze boiler dateert uit 2014. Er is vloerverwarming aanwezig in een deel van de woonkamer en in de badkamer.
Isolatie	Het dak en de spouw zijn tijdens de bouw geïsoleerd (voor zover bekend bij de eigenaar). De bovenlichten op de begane grond zijn in 2007 vervangen en bevatten HR glas
Opwekking	De woning is voorzien van 42 zonnepanelen. 20 voor het dakvlak aan de voorzijde, 22 aan de achterzijde. De panelen hebben een gemiddeld wattpiek van 275 en zijn 2 jaar oud.

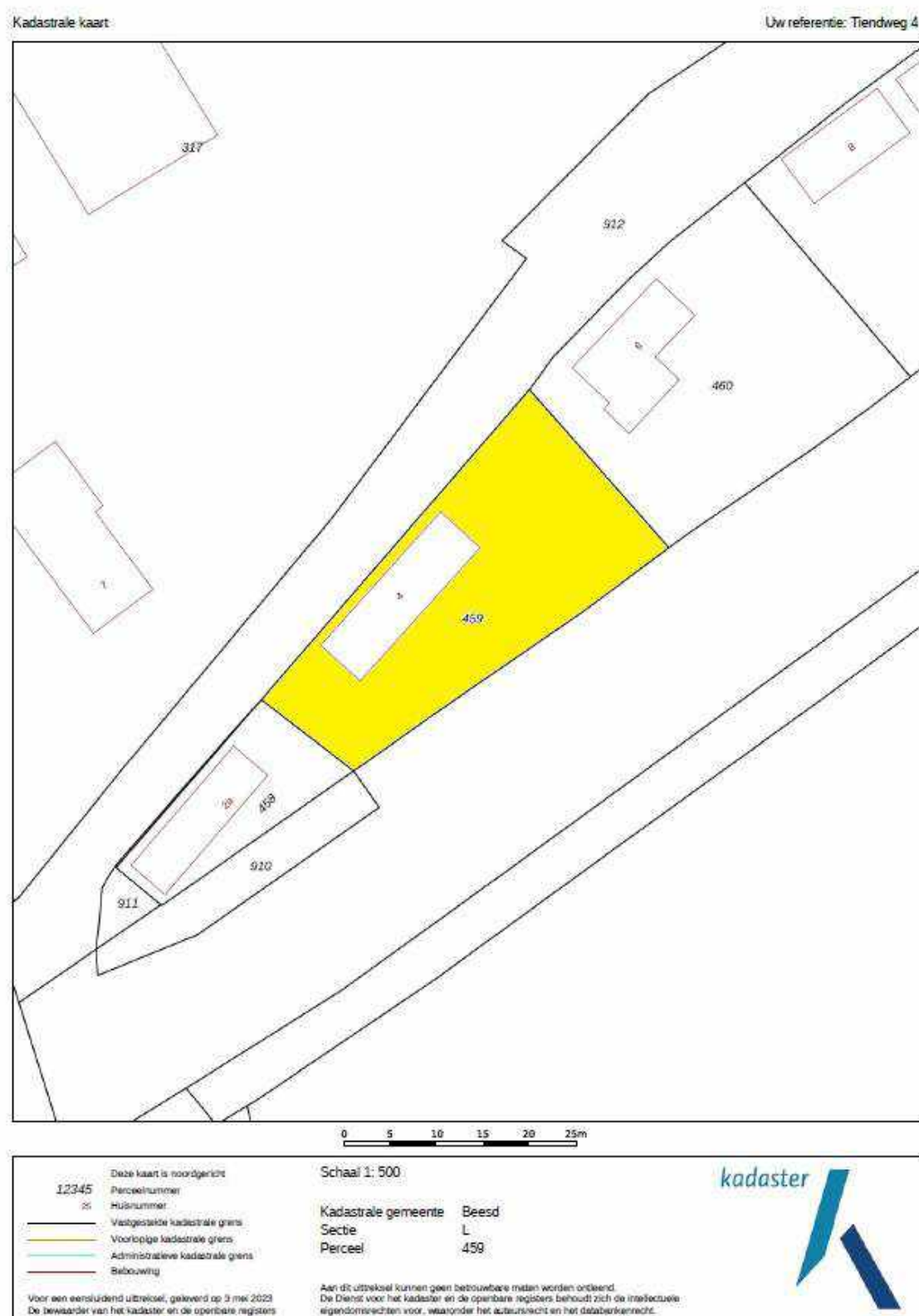
Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 15 groepen en aardlekschakelaars
- De woning is van het gas af
- De watermeter bevindt zich in de meterkast, waar ook de waterontharder geplaatst is
- Er is een buitenkraan aan de achtergevel
- Er is glasvezel aanwezig
- De beschoeiing bij de sloot dateert uit ca. 2013

Opmerkingen

- De woning is in 2000 grootschalig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Het buitenschilderwerk is voor het laatst uitgevoerd in 2010
- De woning is netjes bewoond en onderhouden
- Tegenover de woning bevindt een koeienboerderij

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 : Beesd

Sectie : L

Nummer(s) : 459

Grootte : 720 m²

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.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning:
vrijstaande woning

Bouwjaar:
1930

Aantal slaapkamers:
3

Aantal kamers:
5

Gebruiksoppervlak wonen:
182 m²

Perceeloppervlakte:
720 m²

Inhoud:
circa 488 m³

Aanvaarding:
in overleg (eventueel snel beschikbaar)



Over Rhenoy

Rhenoy is een dorp in het hart van de Betuwe, ligt direct aan de rivier de Linge en telt circa 675 inwoners. De gemeente West Betuwe (www.westbetuwe.nl) is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal.

Rhenoy ligt daarnaast centraal tussen de snelwegen A15 en A2. Waarbij de A2 binnen enkele minuten te bereiken is. Ideaal, want zo bent u binnen 30 minuten autorijden in Utrecht of Den Bosch.

Rhenoy is een sociaal dorp met een sterk verenigingsleven, kent vele jaarlijkse terugkerende activiteiten en heeft een eigen dorpsraad. Aan de rand van Rhenoy staat het dorpshuis 'De Betuwe Poort'. Deze naam is gekozen omdat het aan de 'ingang' van de Betuwe staat.

De woning ligt op enkele minuten loopafstand tot de Linge waar een steiger is, waar je heerlijk kunt vissen, zwemmen, suppen etc. ... mogelijkheden te over!

De dichtstbijzijnde grotere plaatsen zijn Leerdam, Beesd en Geldermalsen.

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

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl