



**VOORSTE GEWIND 26**

**Heukelum**

 **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**

# Voorste Gewind 26

## Twee-onder-een-kap woning boordevol potentie op een ruim perceel

Deze twee-onder-een-kapwoning in Heukelum biedt volop mogelijkheden, een grote oprit, een goed onderhouden voor- en achtertuin en ruime slaapkamers. Het groene Heukelum ligt aan rivier de Linge, je kunt in deze omgeving genieten van prachtige natuur, zowel te voet als op de fiets of het water.

De woning zelf ligt op loopafstand van de nodige voorzieningen. Een solide basis die met liefde en aandacht kan worden omgetoverd tot een prachtige, eigentijdse woning. Ideaal voor starters of gezinnen die hun eigen stempel willen drukken op hun nieuwe woning!



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

De entree biedt toegang tot het toilet, een open trap naar de eerste verdieping, de meterkast, de keuken en de woonkamer. De vloer in de hal is betegeld, de muren zijn behangen.



# Woonkamer

De woonkamer, voorzien van vloerbedekking, biedt aan de voorzijde een prachtig vrij uitzicht op groene velden, terwijl aan de achterzijde voldoende ruimte is voor een eettafel met zicht op de achtertuin. De grote ramen aan beide zijden zorgen voor veel licht.







# Woonkamer



# Keuken

De gesloten keuken is uitgerust met groene keukenkastjes en biedt een spoelbak met mengkraan en een 4-pits gasfornuis met afzuiging. Er zijn mogelijkheden genoeg om de keuken bij de woning te betrekken om zo een gezellige eetkeuken te creëren.



# Artist Impression Open Woonkeuken



Wij hebben een impressie laten maken om weer te geven wat de mogelijkheden zijn bij een verbouwing. Hierbij is de wand tussen de keuken en woonkamer verwijderd, om een open leefruimte te creëren. Dit is puur indicatief bedoeld.

# Bijkeuken

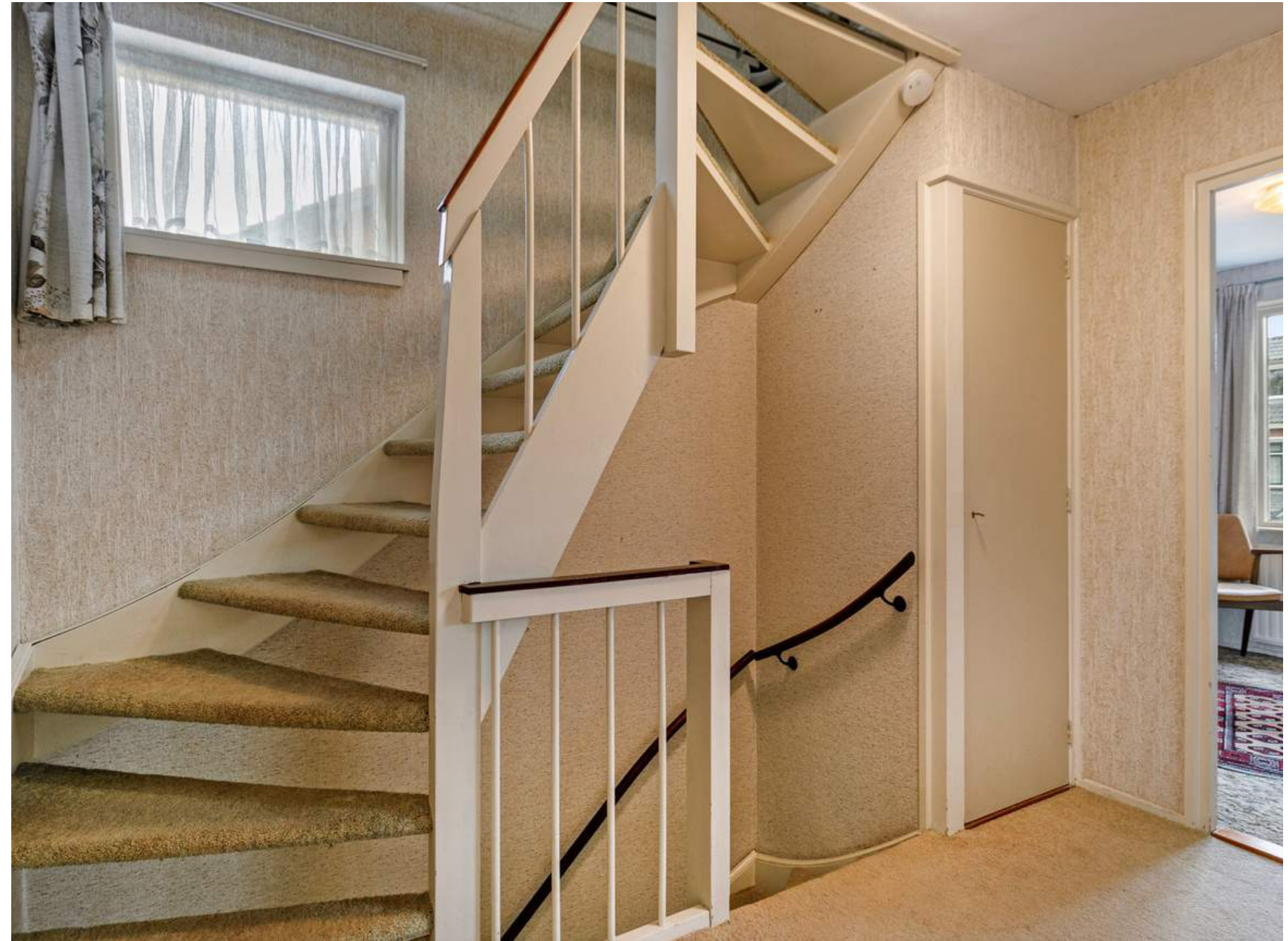
Vanuit de keuken leidt een deur naar de bijkeuken en vervolgens naar de achtertuin.

Belangrijk om te vermelden is dat de bijkeuken niet onderheid is.



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang geeft tot de badkamer, een bergkast en drie slaapkamers.



# Slaapkamer I

De ouderslaapkamer, met een oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, ligt aan de achterzijde en beschikt over meerdere ingebouwde kasten.



Deze slaapkamer beschikt ook over een eigen balkon.





# Slaapkamers II en III

Aan de voorzijde bevindt zich een praktisch even grote slaapkamer en er is nog een kleinere slaapkamer van 6m<sup>2</sup> aan de achterzijde.



# Badkamer

De badkamer is eenvoudig en kan een update gebruiken, maar is momenteel voorzien van een douche, toilet en wastafel, met natuurlijke ventilatie door middel van een klein raam.



# Tweede verdieping

De zolder bestaat uit een voorzolder met de cv-ketel en wasmachine, en een vierde slaapkamer. Dankzij een dakkapel is deze slaapkamer ruim en er zijn knieschotten voor extra opbergruimte.



# Buiten

De achtertuin biedt een vrijstaande stenen garage met veel opbergruimte. Grenzend aan de woning is er een terras, en verderop vind je verschillende beplanting, omgeven door een houten schutting.





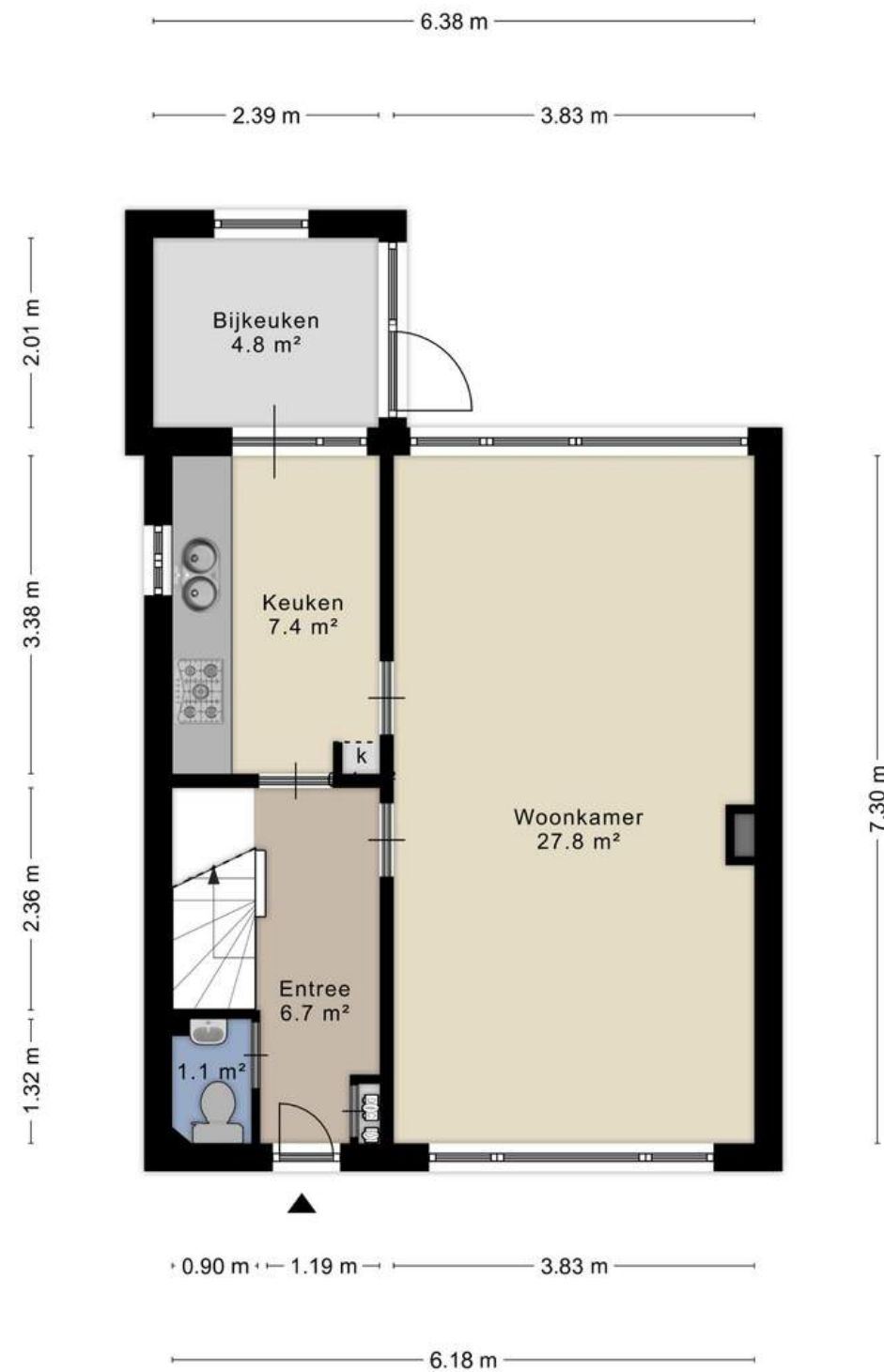
# Buiten

De lange oprit vanuit de voortuin is vanwege een extra perceel breder dan gemiddeld. Zodoende kun je er eenvoudig parkeren, maar biedt het ook mogelijkheden voor uitbreiding van de woning.





# Plattegronden



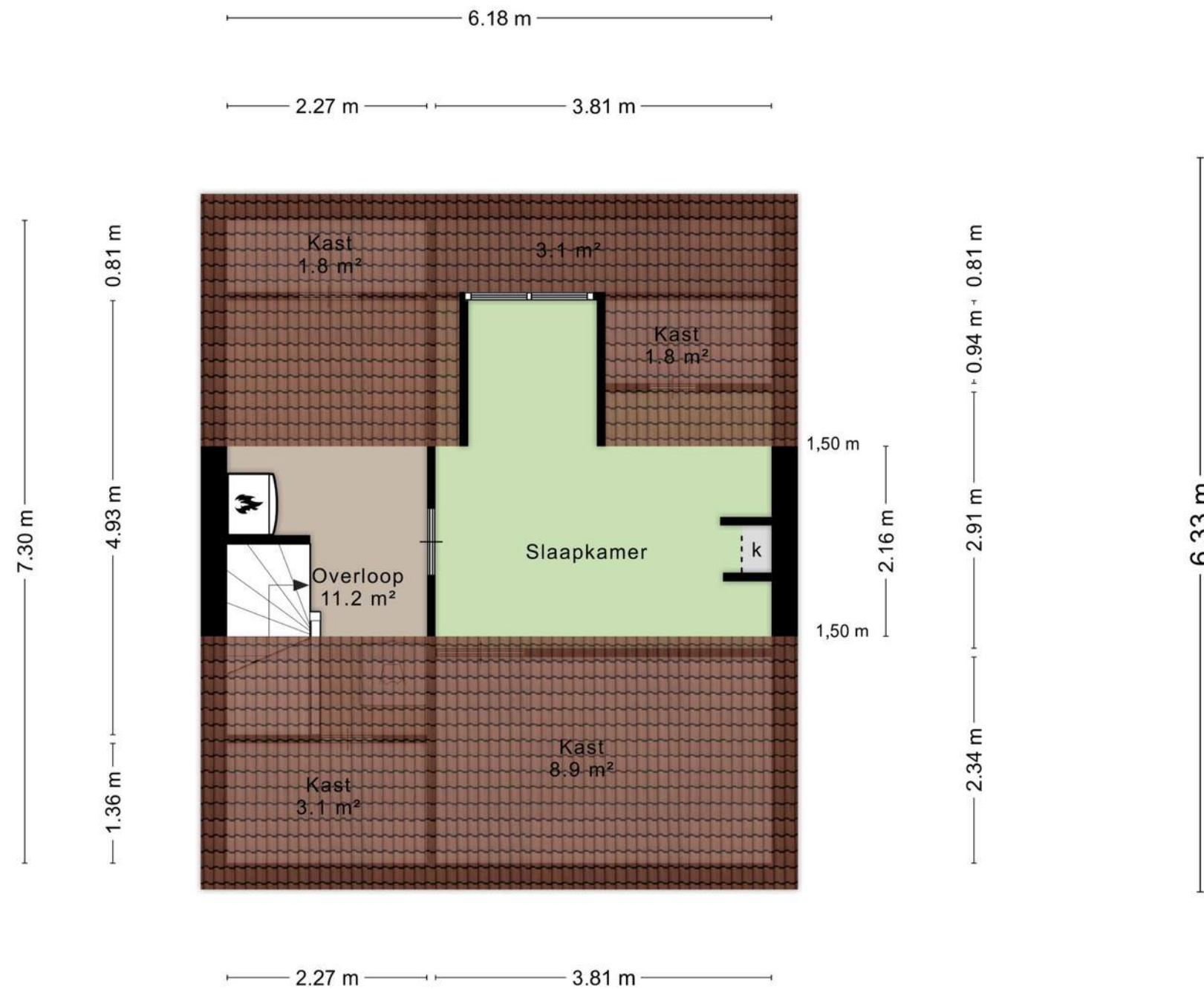
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



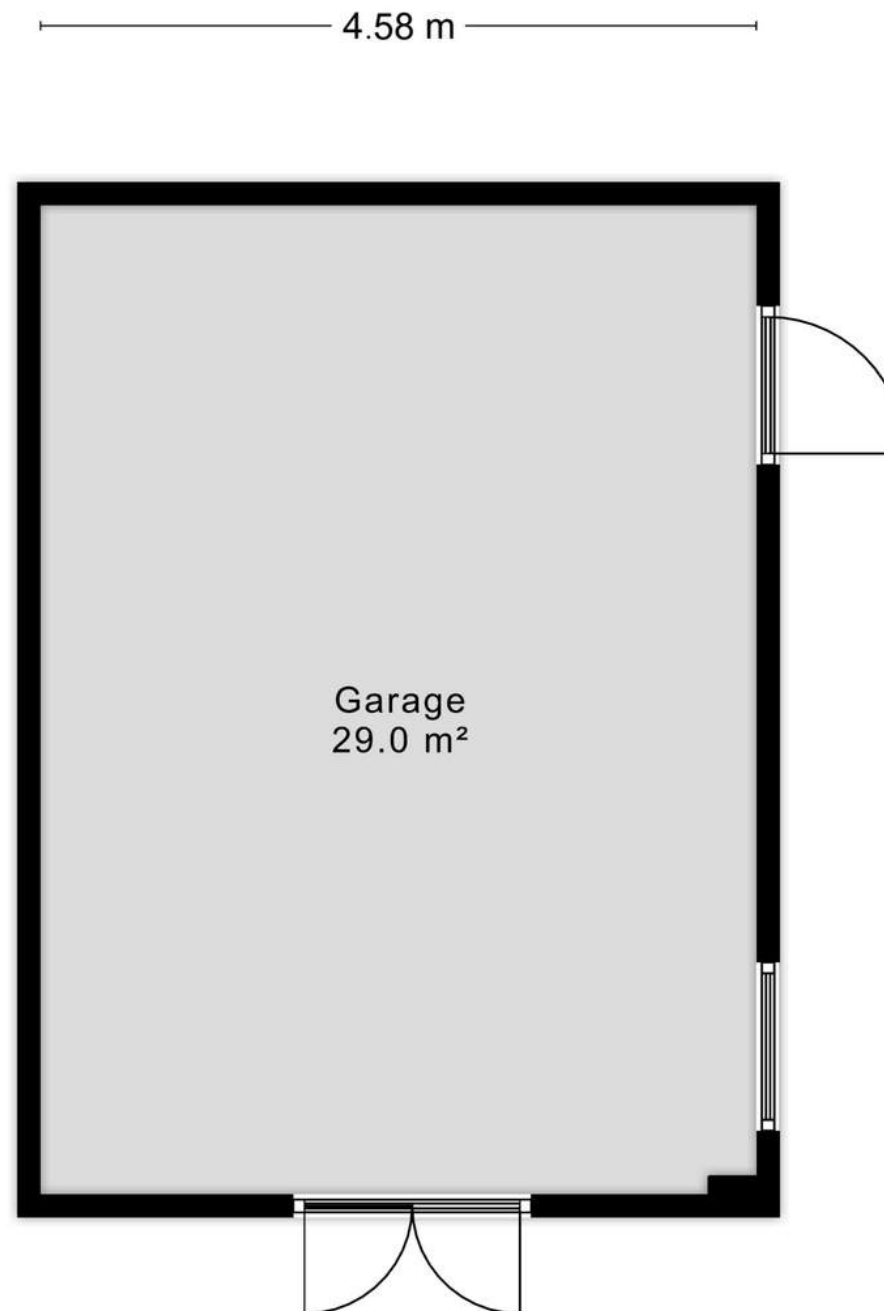
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# 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

# Impressie plattegrond n.a.v. Artist Impression



Impressie Plattegrond Begane grond - n.a.v. Artist Impression.



# Bijzonderheden

|            |   |
|------------|---|
| Bouwjaar   | 1968  |
| Fundering  | De woning is voorzien van een betonnen fundering.   |
| Vloeren    | De begane grondvloer bestaat uit hollebaksteen en de verdiepingsvloeren bestaan uit beton.                              |
| Dak        | Het zadeldak is voorzien van pannen.  |
| Gevels     | De gevels zijn gemetseld in spouw.  |
| Beglazing  | De woning is voorzien van dubbel glas en enkel glas in houten kozijnen.   |
| Verwarming | De verwarming wordt geregeld door een CV installatie van Vaillant en beschikt over een elektrische boiler van Vaillant. |

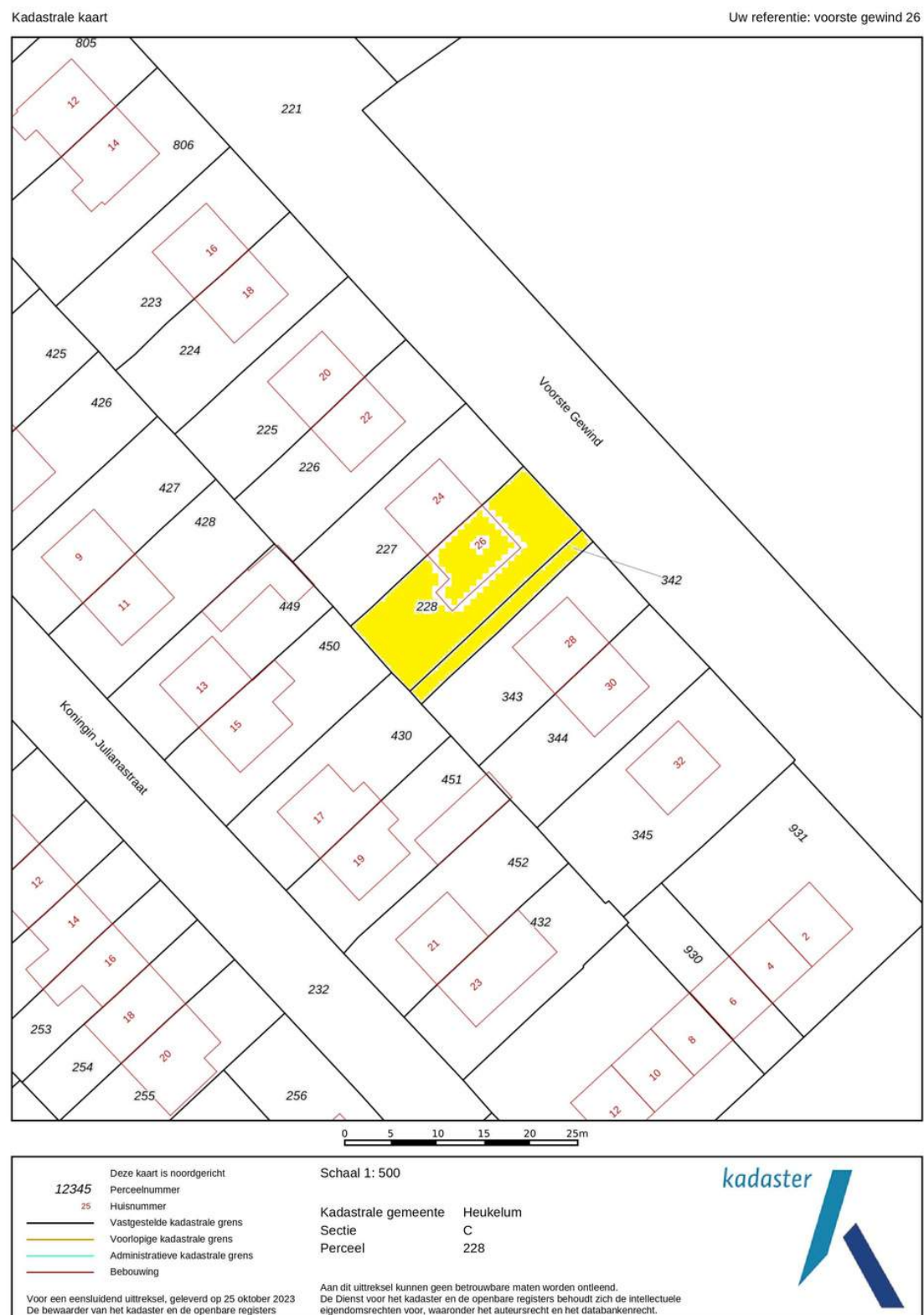
## Overige technische kenmerken

- De elektra is uitgevoerd met 3 groepen en geen aardlekschakelaars.
- De dakpannen, dakgoten en regenpijpen zijn vernieuwd in 2019.
- Aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescerm geplaatst.
- Aan de voorgevel is een rolluik geplaatst.
- Bij diverse ramen zijn zonnescreeens aangebracht.

## Overige bijzonderheden

- Het balkon van deze woning is niet stevig genoeg verankerd, hierdoor is er scheurvorming ontstaan. Dit probleem is bekend en relatief eenvoudig op te lossen met een constructieve balk.
- De bijkeuken is niet onderheid en verzakt, deze vierkante meters zijn ook niet in de woonoppervlakte meegenomen.
- Wij hebben een impressie laten maken om weer te geven wat de mogelijkheden zijn bij een verbouwing. Dit is puur indicatief bedoeld.

# 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 : Heukelum

Sectie: C

Nummer(s) : 228 en 342

Grootte : 235m<sup>2</sup> en 42m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: zuidwesten

## 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: twee-onder-een kap-woning

Bouwjaar: 1968

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

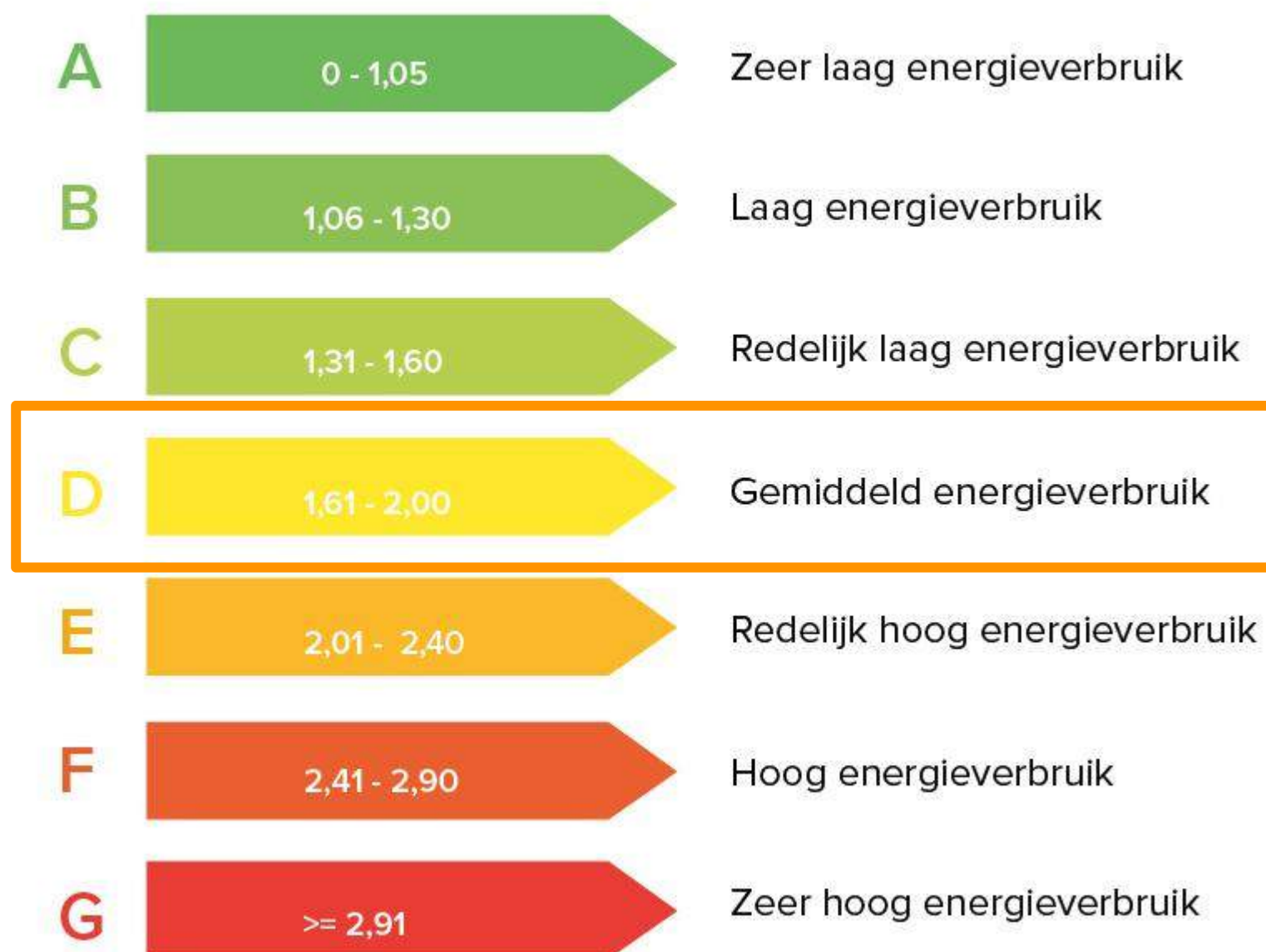
Gebruiksoppervlak wonen: 105m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 4m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 277m<sup>2</sup>

Inhoud: 393m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Heukelum

Het authentieke karakter van het vroeg middeleeuwse stadje **Heukelum** is nog altijd terug te zien. Door zijn hoge ligging en compacte bouwwijze doet Heukelum nog denken aan vervlogen tijden. In 2018 zijn de oude stadsmuren weer geheel in ere hersteld.

In het dorp bevinden zich een bakker, supermarkt en enkele andere winkels, een dorpshuis, verschillende sportaccommodaties en een kleine jachthaven. Het basisonderwijs wordt vertegenwoordigd door twee scholen, voor het voortgezet onderwijs is men aangewezen op Gorinchem of Leerdam. De bijzonder rustige woonomgeving laat zich omschrijven als idyllisch.

De steden Leerdam (5 km) en Gorinchem (10 km) en de snelweg ( A15) zijn snel te bereiken. Door de centrale ligging zijn steden als Den Bosch, Utrecht, Rotterdam en Breda binnen ca. 40 minuten autorijden te bereiken.

**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)