



**LINGEDIJK 20**

**Gellicum**

 **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**



# Lingedijk 20

## Ongetwijfeld het mooiste plekje in Gellicum!

Op een schiereiland in Gellicum ligt deze boerderij de “Breeknap” met een rijk verleden.

Direct gelegen aan de Linge met een prachtig uitzicht aan alle kanten liggen de boerderij en de stal op een perceel van maar liefst 7.230 m<sup>2</sup>.

De woning met een totaaloppervlak op de begane grond van 250 m<sup>2</sup> biedt enorm veel mogelijkheden. De boerderij verkeert momenteel in slechte staat, maar als je er oog voor hebt, is hier een prachtige woonplek te realiseren.

Als je Gellicum inrijdt zie je van ver de boerderij al liggen. De ligging direct aan de Linge, vlakbij de put van Acquoy en grenzend aan beschermd natuurgebied van Staatsbosbeheer, garanderen rust en ultiem woongenot!













# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde



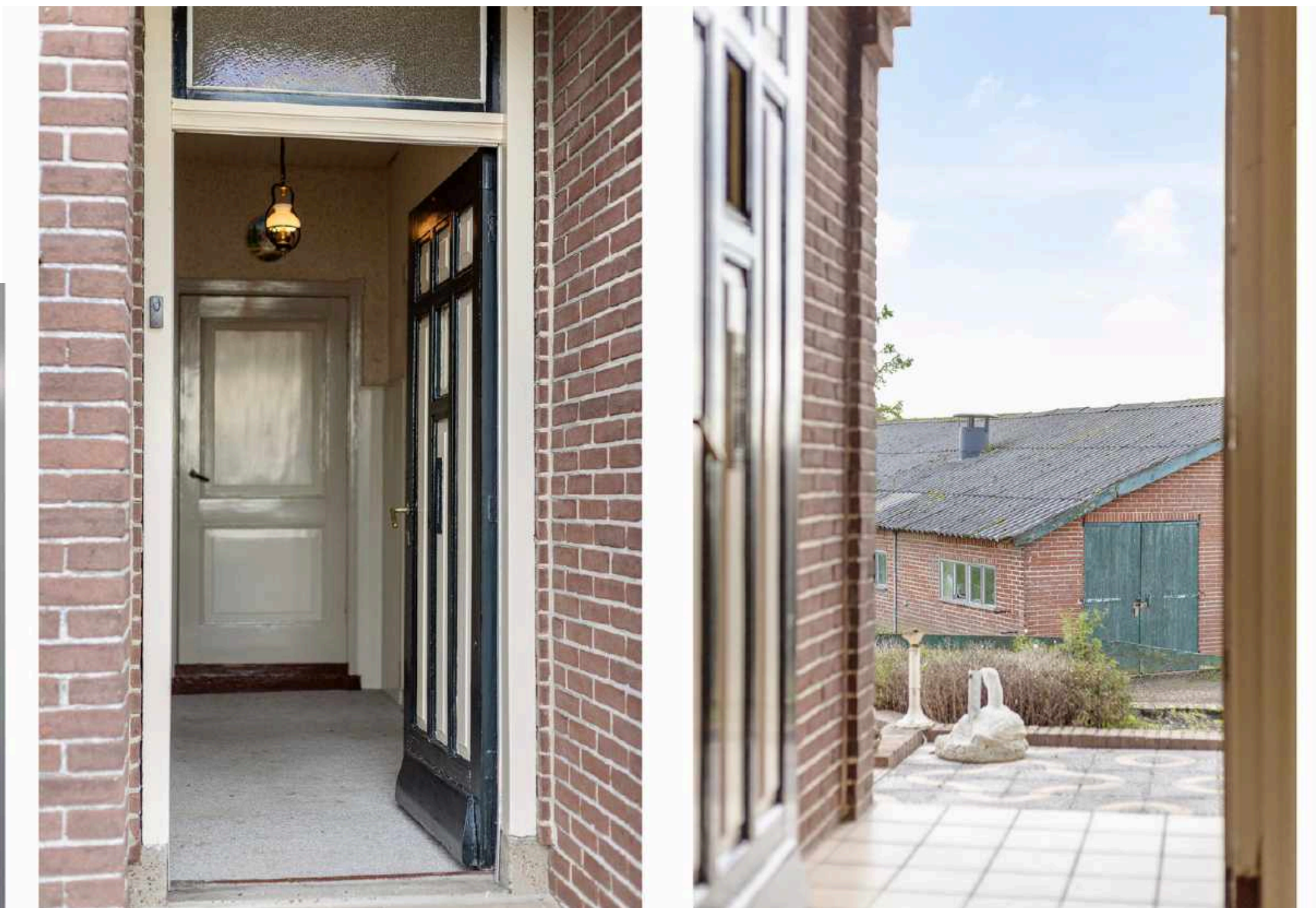


TE KOOP  
Mutters  
muttersmakelaar.nl



# Indeling voorhuis

De entree van het voorhuis ligt aan de linkerkzijde. Via de hal zijn aan de rechterzijde de woonkamer en de slaapkamer bereikbaar en aan de linkerkzijde de eetkamer en keuken.





# Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op het dorp.  
Er is in de jaren '80 een open haard aangelegd in de ruimte.





# Slaapkamer I

Grenzend aan de woonkamer ligt een ruimte die als slaapkamer in gebruik is geweest.









# Keuken

Via een doorgang onder de trap is de keuken bereikbaar.

Door de brand die in februari 2023 in de keuken en eetkamer is geweest, is er geen inrichting in de keuken meer aanwezig. De aansluitingen zijn er nog wel.





# Eetkamer

Vanuit de keuken is de eetkamer via een open verbinding toegankelijk.





# Kelder

Vanuit de keuken is de ruime kelder (24 m<sup>2</sup>) toegankelijk.





# Eerste verdieping

De eerste verdieping bestaat uit een grote zolder, een badkamer en twee slaapkamers.  
De ruime zolder van 48 m<sup>2</sup> biedt talloze mogelijkheden.





# Slaapkamer II en III

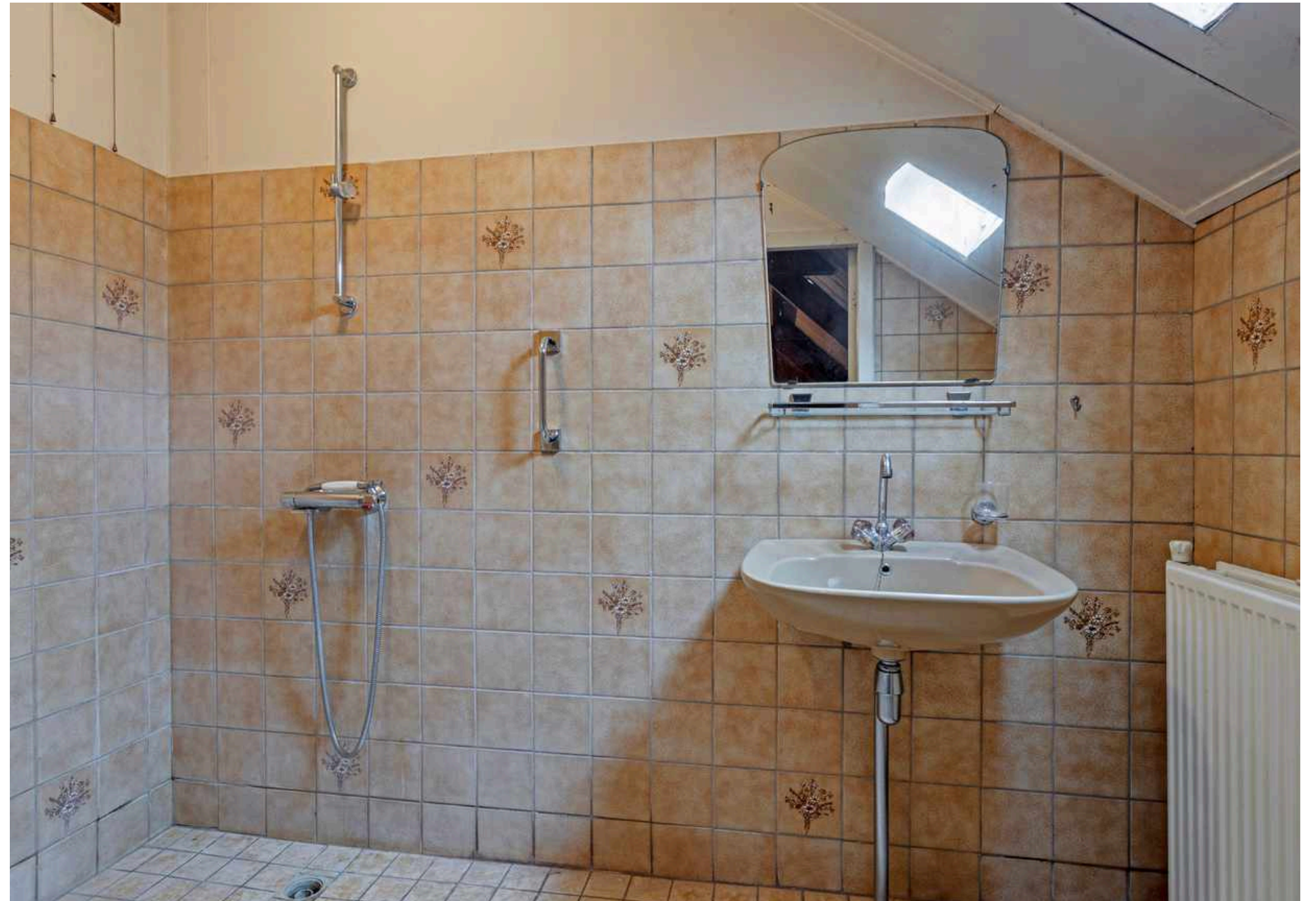
Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van 8 en 10 m<sup>2</sup>.





# Badkamer

Aan de achterzijde ligt een badkamer met inloopdouche en wastafel.





# Indeling achterhuis

Het achterhuis is bereikbaar vanuit de keuken en verschillende deuren aan zij- en achterkant leiden naar buiten.

Het achterhuis bestaat uit een gang met toilet en opstelplaats van de CV en de deel.

In dit gedeelte hebben in het verleden 16 koeien gestaan.





In de vijftiger jaren is aan de achterzijde nog een extra deel aangebouwd met extra plek voor koeien en stieren.



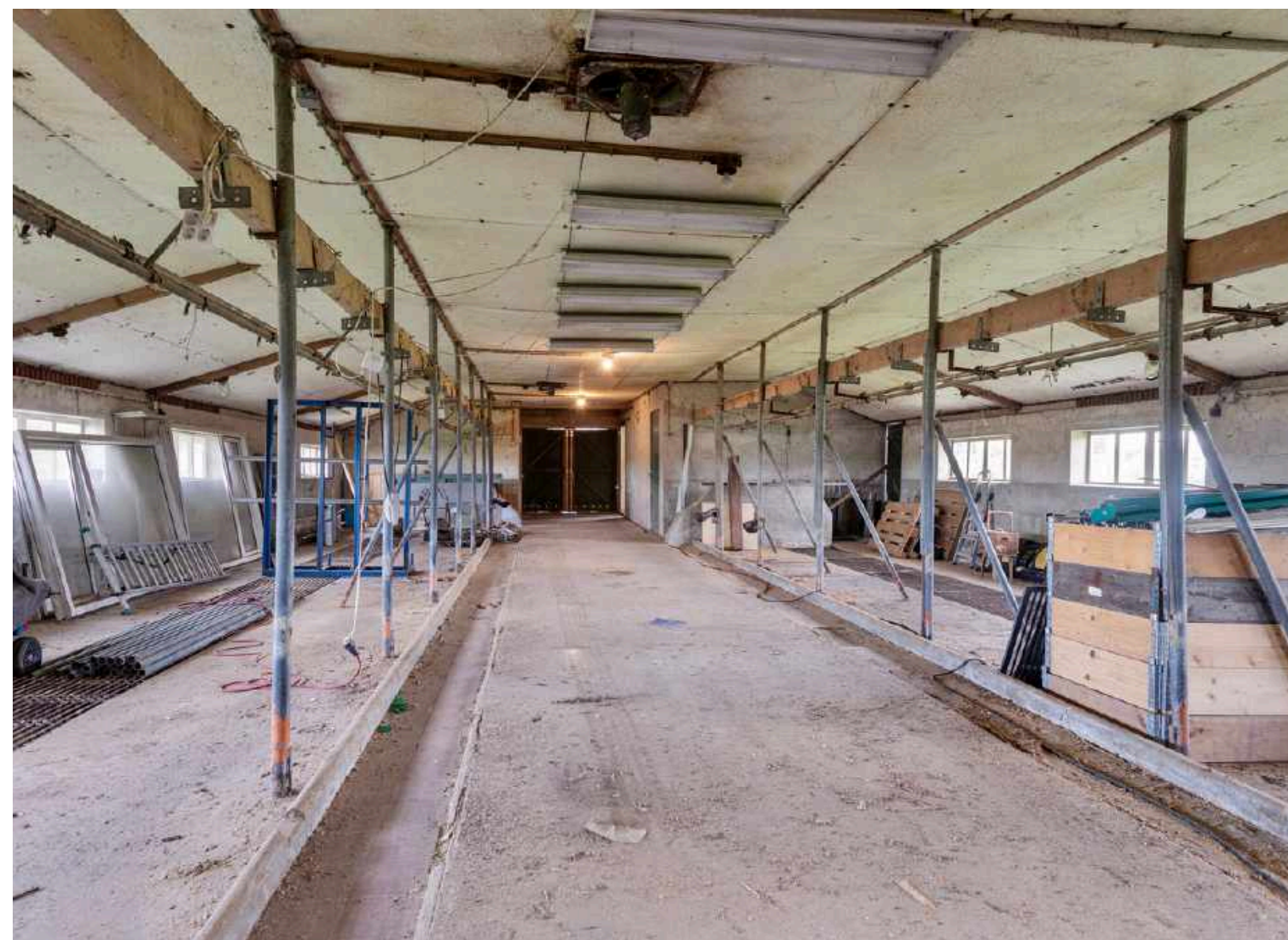


# Stal

De stal, die in 1969 gebouwd is, biedt een oppervlak van maar liefst 260 m<sup>2</sup> en bestaat uit één grote ruimte, waar in het verleden 38 koeien hebben gestaan. Er zijn 3 bergingen aanwezig en het achterste deel is in gebruik geweest als hooischuur. Er is water en een eigen groepenkast en krachtstroom aanwezig.









# Buiten

Je bereikt de woning vanaf de Lingedijk, waarna een weg leidt naar de boerderij en de stal. Deze worden omgeven door groen.









Grote delen van de tuin, waarvan een deel agrarische bestemming heeft, grenzen direct aan de Linge.





Aan de linkerzijde grenst het perceel aan het terrein van Staatsbosbeheer, wat beschermd gebied is en ook wel de “poel” genoemd wordt.

















# Historie

Op oude kaarten vanaf 1761 is te zien dat de loop van Linge anders was als het huidige verloop. De Breeknap (en voorheen Broeknap) lag altijd wel direct aan de Linge.

De naam van de boerderij komt van de waterloop, die de lus van de Linge in die tijd afsneed in de Linge tussen Gellicum en Acquoy. Kleinere, smalle schepen maakten er gebruik van om zo een omweg langs Acquoy te vermijden en tijd te besparen.

De Breeknap loopt nog steeds achter de huizen langs die aan de Lingedijk liggen en als je het perceel van nummer 20 betreedt ga je over een dam, waar vroeger een brug lag over de Breeknap. In de volksmond wordt dit water ook “de Vort” genoemd.

Die dam is er rond 1930 gekomen, tegelijkertijd met de herbouw van het pand.

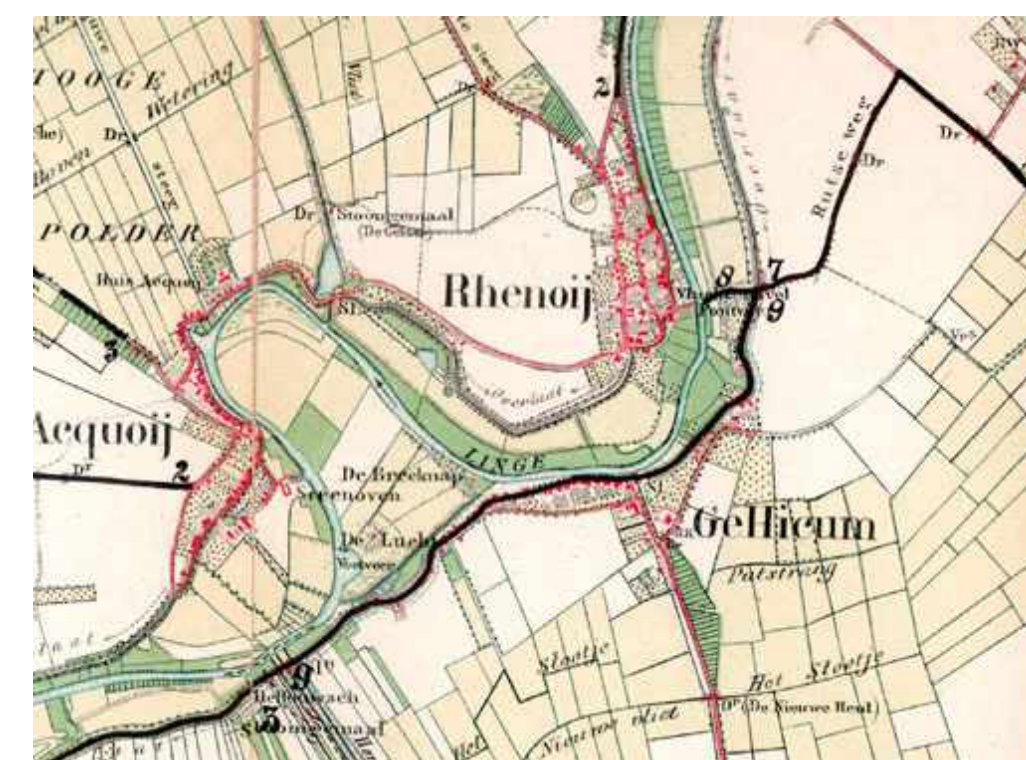
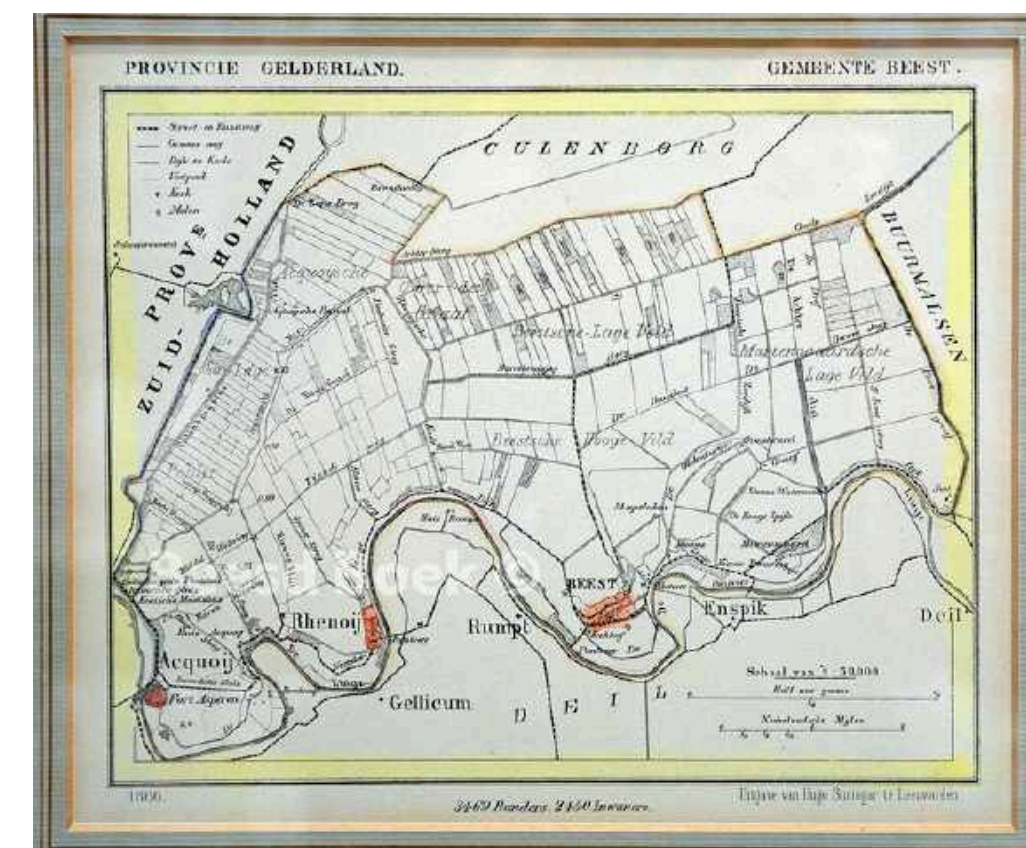
Op de plek van de huidige boerderij heeft vroeger een herberg gestaan. Vroeger was er namelijk een voetveer van Gellicum naar Rhenoy en maakten veel wandelaars en ook schippers er gebruik van. Tot ca. 1901 wordt vermeld dat er in Gellicum in de Breeknap geen tapperij/slijterij meer is.

Daarna is het pand in gebruik als boerderij met paarden, koeien, kalfjes en varkens. Rond 1920 was het meeste vee weg, alleen nog wat kleinvee.

In de loop der tijd raakte de oude boerderij in verval en werd het rond 1930 herbouwd op de fundamenten van het voormalige pand.

In 1956 kwamen de ouders van de huidige eigenaren naar Gellicum en hebben sindsdien genoten van deze bijzondere plek!

Er is meer informatie na te lezen in “Het boek van Gellicum” samengesteld door Paul van Mook.









### 33 Oude boerderij „De Breeknap” – Gellicum

Deze foto geeft ons een beeld van een markant punt en idyllisch plekje in Gellicum: boerderij/herberg „De Breeknap” met huisnummer G 67 anno 1924, gebouwd op een terp in de directe nabijheid van de rivier de Linge, die we geheel rechts nog juist zien stromen.

Het water stond hoog op het tijdstip dat de fotograaf hier op de Lingedijk actief was, want op de voorgrond is een stukje boomgaard onder water gelopen. De watergang, die links verder onder de brug door loopt, heet eveneens „De Breeknap” en is een gegraven vaart die gedeeltelijk parallel loopt met de Lingedijk. Vrij platte en smalle schepen maakten van deze waterloop gebruik om de wijde bocht in de Linge langs Acquoy af te snijden. Voor die kortere weg moest echter wel tol worden betaald bij de Breeknap, maar dan spreken we over minstens enkele eeuwen geleden. De opbrengst van de tol zou goeddeels gebruikt zijn voor het onderhoud van de „vort”. Zo vinden we in de krant van 1895 dat aannemingsbedrijf Gebrs. Struijcken uit Gellicum het werk aannamen om „De Breeknap” uit te baggeren tot de voorgeschreven diepte, zodat de scheepvaart onbelemmerde doortocht had. Wie van het voetveer tussen Gellicum en Acquoy, eigendom van de adellijke familie Van Tengenel, gebruik wilde maken, liep langs „De Breeknap” naar dat veer toe. Niet verwonderlijk was het daarom dat boerderij „De Breeknap” ook een herberg was.

In 1900 woonde hier Floris Corneliszoon van Dijk (1823-1905) met zijn vrouw Johanna van Gameren (1829-1915) en hun kinderen Johanna, Hendrikus en Hendrika. Sedert 24 oktober 1916 waren er twee Belgische vluchtelingen in huis, meisjes van 7 en 12 jaar. In 1919 konden zij terugkeren naar hun geboorteplaats Hermalte.

Dochter Hendrika trouwde 2 oktober 1906 met Gijs Plijnaar, voorzitter van de Utrechtse gymnastiekvereniging DOO en (in 1916) Europees

kampioen turnen aan de ringen, oprichter van de eerste rolschaatsbaan en schepper van twee betonnen tennisbanen.

Zoon Hendrik (1870-1946) huwde in 1908 met Marie de Bruijn (1882-1956) uit Acquoy. Jarenlang was hij organist in de rooms-katholieke kerk, tot hij wegens blindheid het orgelspelen moest staken. Hun huwelijk bleef kinderloos en daarom adopteerde het echtpaar in 1925 Hildegard Lindner uit Duitsland, die toen tien jaar was. In 1938 trad deze in het klooster van de Orde van Onze Lieve Vrouw van Barmhartigheid onder de naam Zuster Canisius.

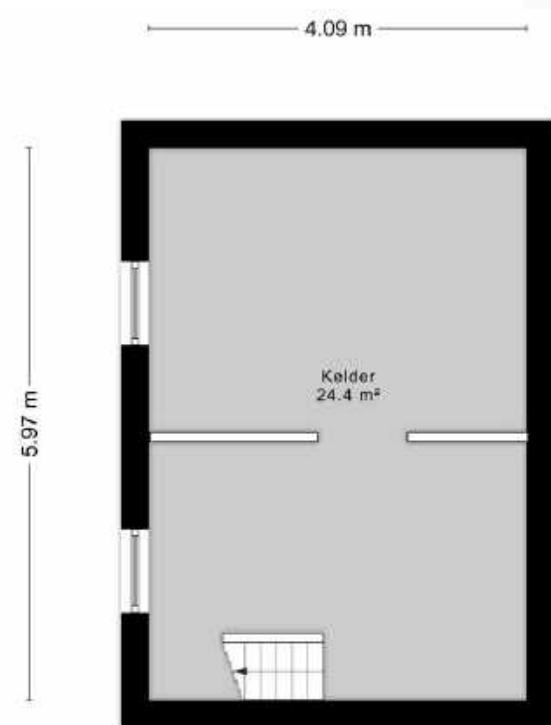
In 1929 besloot Van Dijk tot sloop van de in slechte staat zijnde boerderij en gaf opdracht tot de bouw van een nieuwe „Breeknap” aan bouwmeester Gerrit Hol uit Rumpt. Ook de houten brug aan de hooggelegen toegangsweg, waarop Van Dijk hier staat te genieten van de omgeving, werd vervangen door een stenen bouwsel zonder leuning.



*derij De Breeknap, met links op het bruggetje Hendrik van Dijk eigenaar van de boerderij, 1925.*



# Plattegronden woning



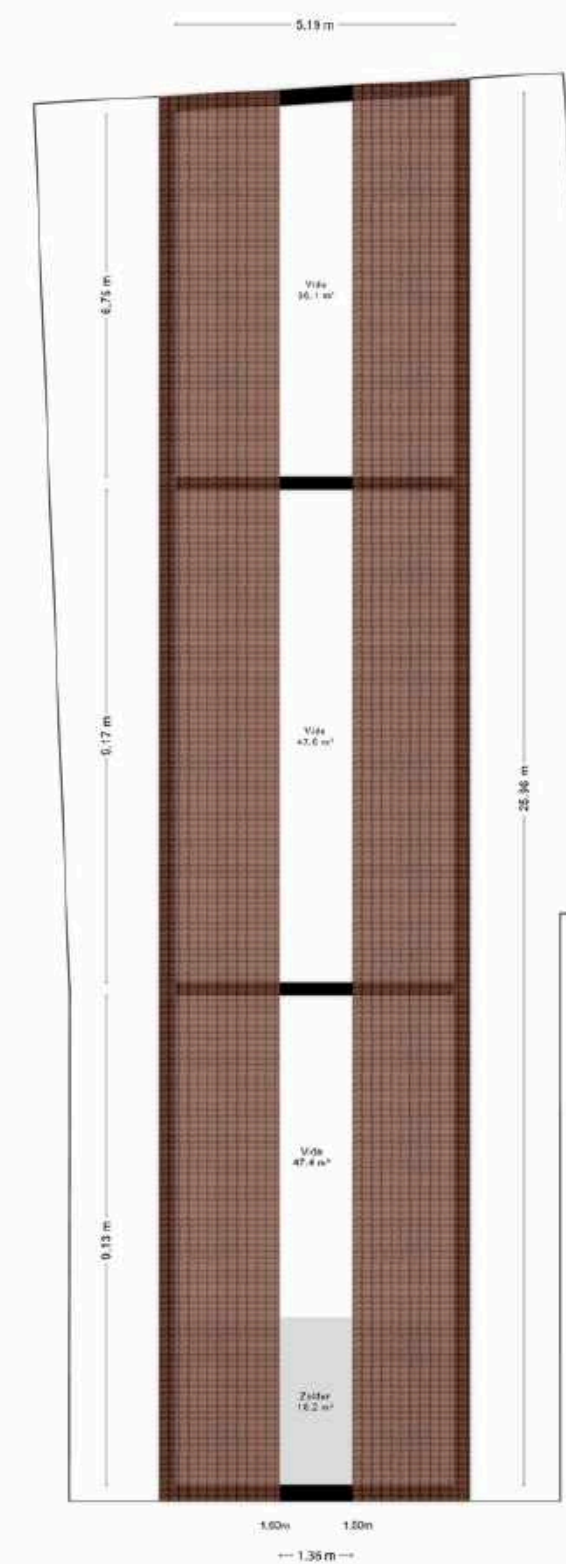
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



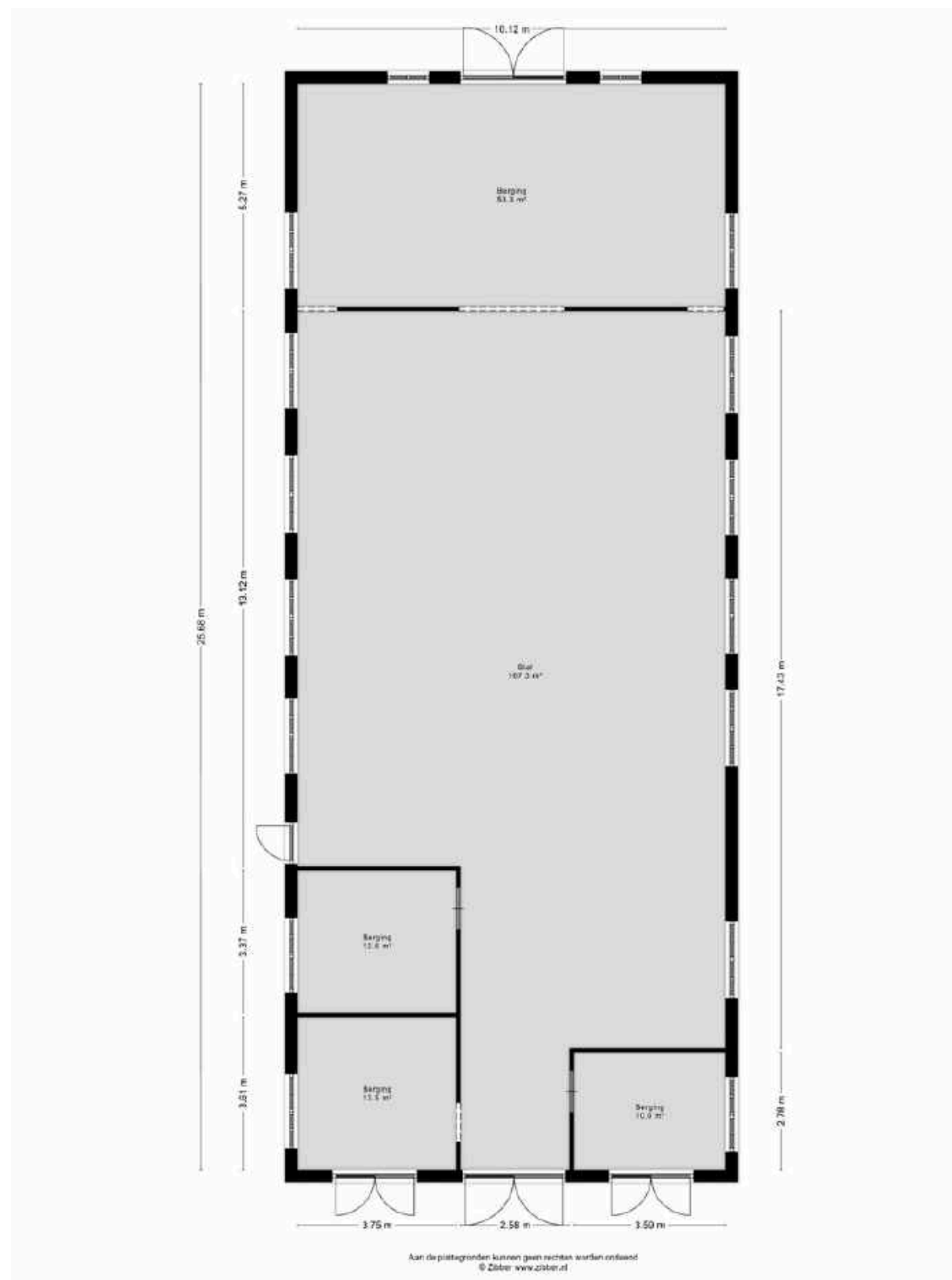
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



# Plattegrond stal





# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	ca. 1930 is de woning herbouwd.
<b>Fundering</b>	Het huidige pand is gefundeerd op resten van voormalige panden voor zover bekend.
<b>Vloeren</b>	De vloer van de begane grond is deels van hout, deels van beton en de verdiepingsvloer is van hout. De vloer van de kelder is van beton.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gemetseld.
<b>Beglazing</b>	De houten kozijnen zijn voorzien van enkele beglazing m.u.v. een raam in de eetkamer. In het achterhuis zijn betonnen ramen aanwezig.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Ecomline HR” uit 20.
<b>Isolatie</b>	De woning is niet geïsoleerd.



# Vervolg bijzonderheden

## Bijzonderheden

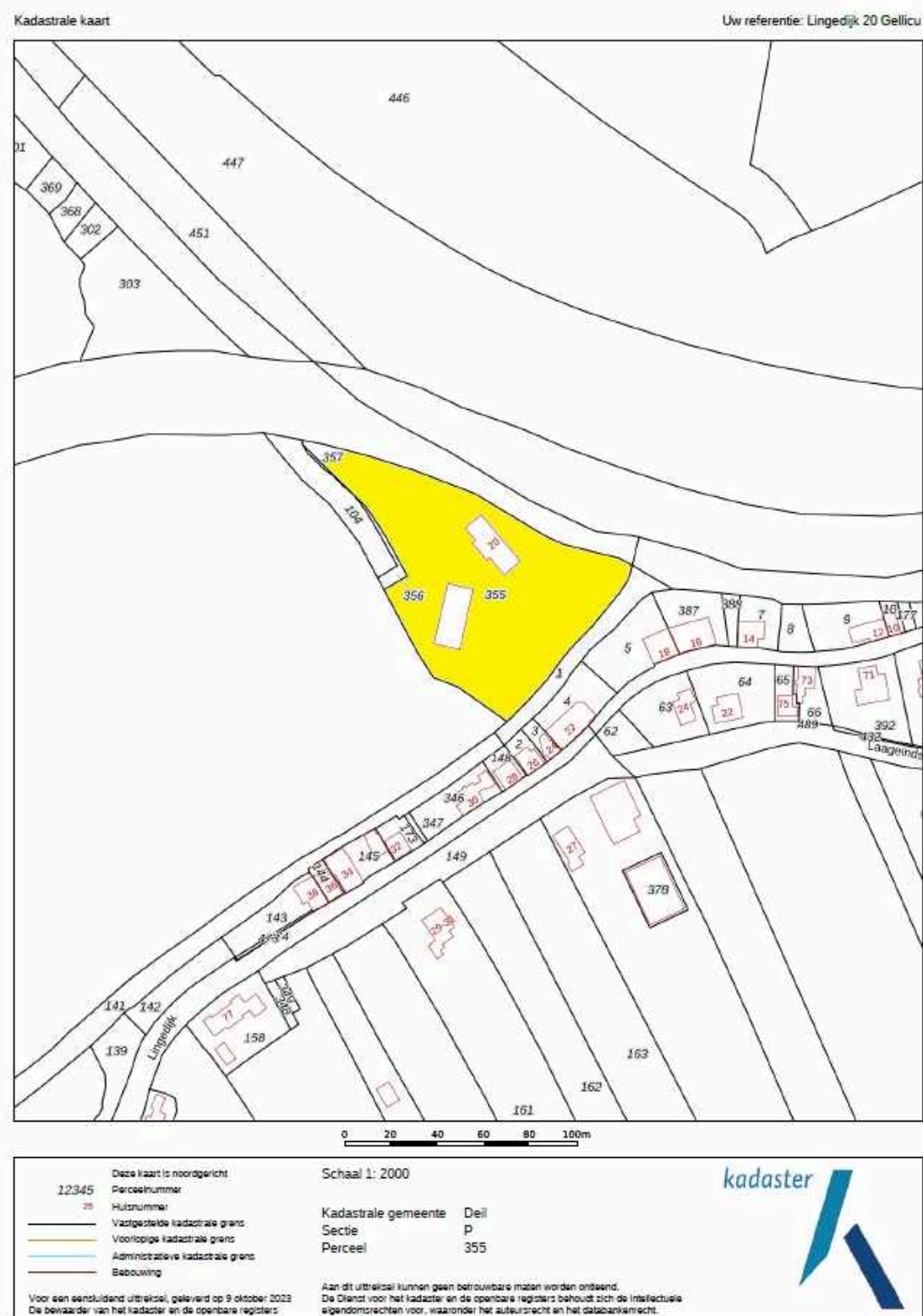
- De woning verkeert in slechte staat. Delen van het dak zijn verdwenen, waardoor er water binnenkomt. De woning dient óf grondig verbouwd te worden of herbouwd te worden.
- In de woning is begin 2023 een brand geweest in de keuken en eetkamer.
- In de woonkamer bestaat het plafond uit zachtboard.
- Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de boerderij heeft bovengronds een dieselton gestaan in een lekbak.
- In 1969 is de stal gebouwd. Het dak bevat asbesthoudend materiaal.
- Aan de rechterzijde van de boerderij is er een asbesthoudend rookkanaal aanwezig en de entree en deur van keuken naar bijkeuken bevatten eveneens asbest.

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en een aardlekschakelaar.
- Er is een slimme elektriciteitsmeter en gasmeter.
- De watermeter bevindt zich in de kelder.



# 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 : Deil

Sectie: P

Nummer(s) : 355

Grootte : 7.230 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: rondom het object

## Ouderdomsclausule

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

Ook zullen de volgende clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst: 'Niet zelf-bewoningsclausule' en de 'As is, where is' clausule.



# Erfdienstbaarheden

Er zijn verschillende erfdienstbaarheden van toepassing op dit perceel:

- Eigenaren van de Lingedijk 20 hebben het recht om vanaf de Lingedijk over de percelen van Lingedijk nummers 18 en 22 naar en van het eigen perceel te komen en te gaan.
- Staatsbosbeheer heeft recht van overpad om vanaf de dijk naar de poort van het beschermde natuurgebied te komen en te gaan, enkele keren per jaar. Dit betreft het perceel met nummer 103, linksgelegen van Lingedijk 20.
- De eigenaren van de percelen met nummers 104, 356 en 357 hebben het recht om over het perceel met nummer 355 en vervolgens de percelen van Lingedijk 18 en 22 naar de Lingedijk te komen en te gaan.





# Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woonboerderij

Bouwjaar: 1930

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlakte wonen: 157 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 252 m<sup>2</sup>

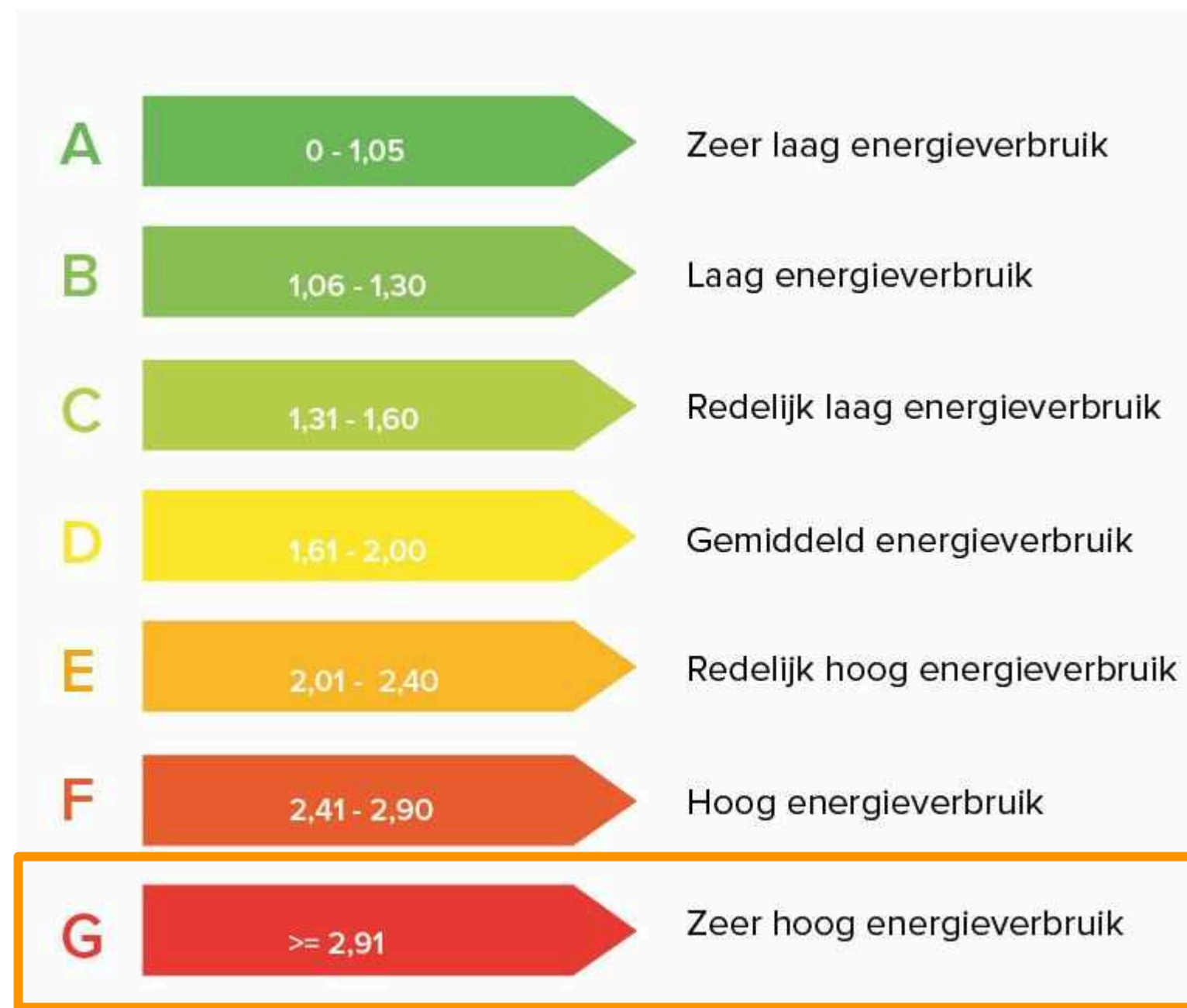
Gebouw gebonden buitenruimte: 18 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 260 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 7.230 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1515 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg





# Over Gellicum

**Gellicum** is een dorp in de West-Betuwe in de Nederlandse Provincie Gelderland. Het dorp kent ongeveer 300 inwoners en ligt aan de rivier de Linge. Gellicum is sinds 1978 één van de elf dorpen van de gemeente Geldermalsen.

Vroeger was Gellicum een kasteeldorp, van het kasteel wordt voor het eerst in 1326 melding gemaakt. Dit werd in 1802 echter afgebroken vanwege financiële problemen van de eigenaar. Het wapen van de kasteelheer wordt nog steeds in ere gehouden. Tijdens het jaarlijkse dorpsfeest in mei wordt nog altijd de blauwe vlag met de gele kantelen uitgehangen. Het Gellicums feest wordt georganiseerd door de Oranjevereniging. Naast deze Oranjevereniging kent Gellicum ook een speeltuinvereniging en een biljartvereniging.

In de directe omgeving vind je scholen en diverse recreatiemogelijkheden, zoals een zwembad/camping, Het Betuwestrand, natuurgebieden, landgoed "Mariënwaerdt" en het Fort van Asperen. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeer en beschikt over een rijk verenigingsleven.

Gellicum is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke snelwegen (A15, A2), waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het levendige Leerdam ligt op nog geen 10 minuten rijden.



**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)