



LAAGEINDESEWEG 8
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



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Laageindseweg 8

Rust, ruimte en omgeven door groen in idyllisch Gellicum

Gelegen aan een rustige straat in Gellicum, in een omgeving vol natuur, vind je een vrijstaande woning op een perceel van ruim 900m². Met recente vernieuwingen op de begane grond biedt dit huis een solide basis om jouw droomwoning te realiseren. Hoewel de bovenverdieping nog om wat creatieve aandacht vraagt, biedt deze verdieping tal van mogelijkheden om ruimtes helemaal naar je eigen hand te zetten! Deze woning staat volgens de huidige bewoners garant voor privé en rustig wonen.

De woning is 144m² groot, heeft drie grote slaapkamers, een ruime keuken, bijkeuken en een losse garage. Rivier de Linge ligt op loopafstand van de woning en je bent omgeven door groen. De perfecte uitvalsbasis voor fiets- en wandeltochten!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Entree met toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de woonkamer, keuken en eerste slaapkamer op de begane grond.

De begane grond is grotendeels uitgerust met vloerverwarming. De grote, antraciet grijze tegels lopen vanuit de hal door naar de woonkamer en keuken.



Keuken

De keuken is in 2020 nieuw geplaatst. Deze is uitgerust met een spoelbak met mengkraan, oven en inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging. Er is veel ruimte om keukengerei op te bergen en veel werkblad om de heerlijkste gerechten te bereiden. Gasten of familie kun je daar met gemak bij betrekken: de keuken beschikt over een bar met vier stoelen.

Uiteraard kan het fraaie glas-in-lood-werk dat de keuken van de hal scheidt, niet onopgemerkt blijven.





Woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de voortuin.





De woonkamer staat in open verbinding met de keuken.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, waar plek is voor de koelkast, vriezer, vaatwasser, wasmachine en droger.

De bijkeuken biedt toegang tot de tuin.



Slaapkamer I

Op de begane grond bevindt zich ook een grote slaapkamer met aangrenzend de badkamer.
De slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar de tuin.





Badkamer

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche en een badkamermeubel.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn via de ruime overloop twee grote slaapkamers te vinden. Dankzij de geplaatste dakkapel is deze verdieping groot en ruimtelijk en qua oppervlakte biedt deze tal van mogelijkheden voor een herindeling, mochten meerdere slaapkamers wenselijk zijn.



Slaapkamer II

Zowel aan de voor- als achterzijde ligt een ruime slaapkamer.



Slaapkamer III

Er is in beide kamers veel bergruimte achter knieschotten.



Buiten

De brede oprit biedt ruimte aan meerdere auto's, verder is het perceel van ruim 900m² omgeven door groen, zowel aan de voor- als achterzijde.



Achter de woning ligt een verrassend ruime en beschutte tuin, die een oase van privacy en rust biedt. Hoewel de tuin enige liefdevolle zorg nodig heeft, vormt het de perfecte plek voor zowel ontspanning als vermaak. Hier zal menig tuinliefhebber wel raad mee weten!



In de tuin bevinden zich nog een houten overkapping en een houten berging.



Plattegronden

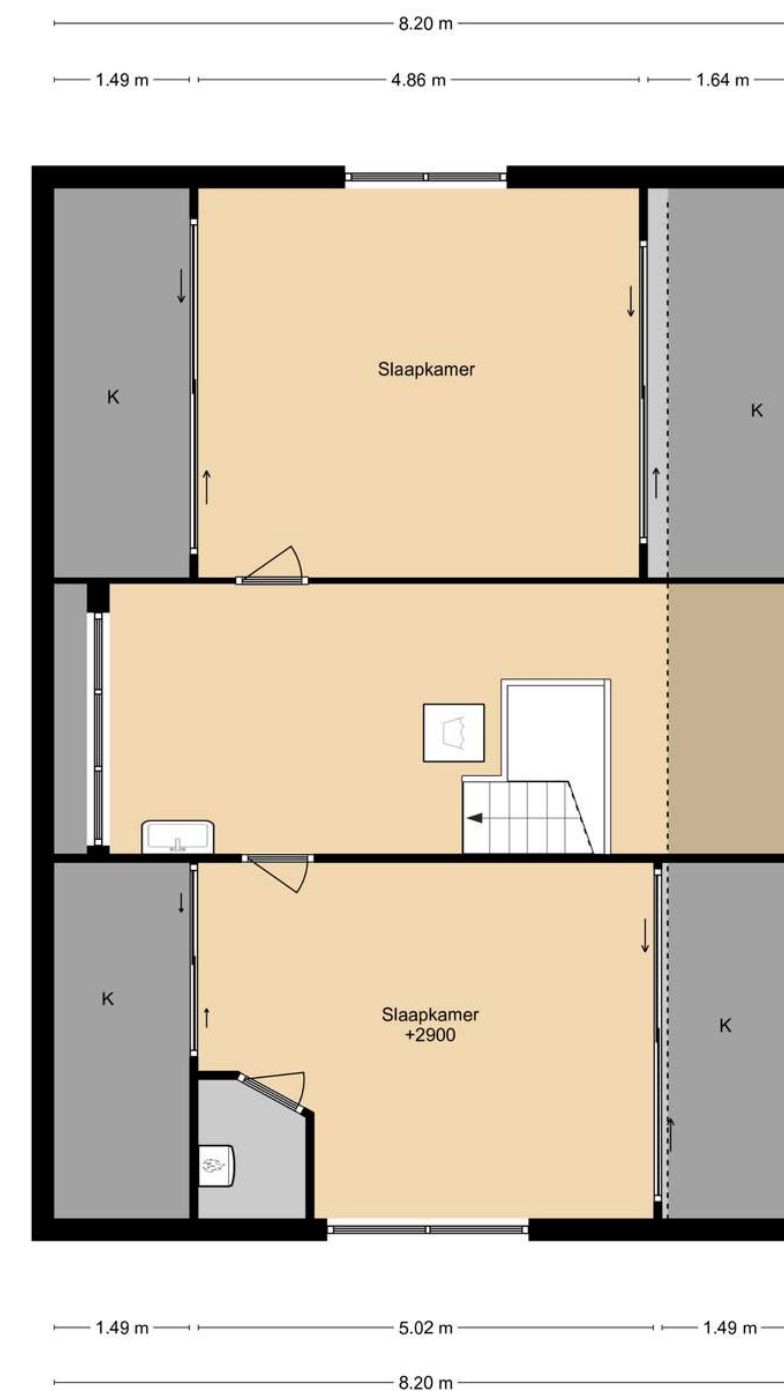
LAAGEINDEWEG 8
SITUATIE



LAAGEINDEWEG 8
BEGANE GROND



LAAGEINDEWEG 8
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG

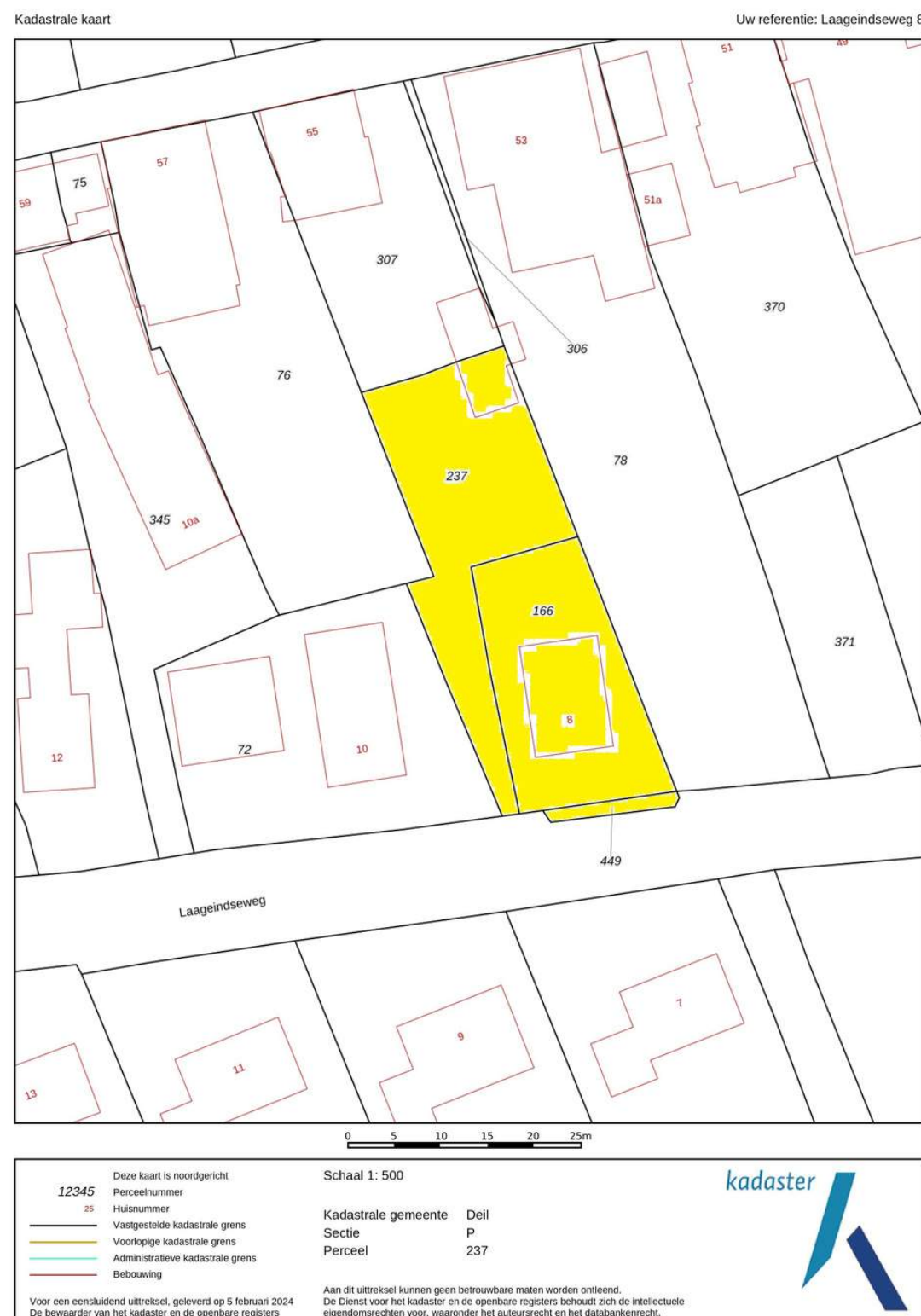
Bijzonderheden

| | |
|-------------------|---|
| Bouwjaar | 1968 |
| Fundering | De fundering van woning betreft vermoedelijk een gemetselde strokenfundering. |
| Vloeren | De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloer is van hout. |
| Dak | Het dak is voorzien van pannen. |
| Gevels | De gevels zijn gebouwd in spouw. |
| Beglazing | De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing m.u.v. de glas-in-lood ramen. |
| Verwarming | De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Daalderop Comfort Classic 130” uit 2013. In de woonkamer, keuken, hal, toilet en badkamer is vloerverwarming aanwezig. |
| Isolatie | Het dak van de woning is in 1993 na-geïsoleerd met Unidekplaten. De vloeren van de woonkamer, keuken, hal, toilet, slaapkamer begane grond, badkamer en bijkeuken zijn na-geïsoleerd. |

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.
- De watermeter bevindt zich onder een luik in de bijkeuken.
- De keuken en toilet dateren uit 2020.
- De badkamer dateert uit 2003.
- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2015 voor het laatst bijgewerkt.
- Aan de voor-, rechter- en achterzijde zijn rolluiken aanwezig. Ze zijn elektrisch bedienbaar m.u.v. de slaapkamer aan de achterzijde op de 1e verdieping.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Er is een energielabel E aanwezig.

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) : 166 + 237 + 449

Grootte : 906 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Noorden

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. Er is een recht van overpad van de bewoners van Lingedijk 55. Zij maken hier af en toe in overleg gebruik van.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1968

Aantal slaapkamers: 3

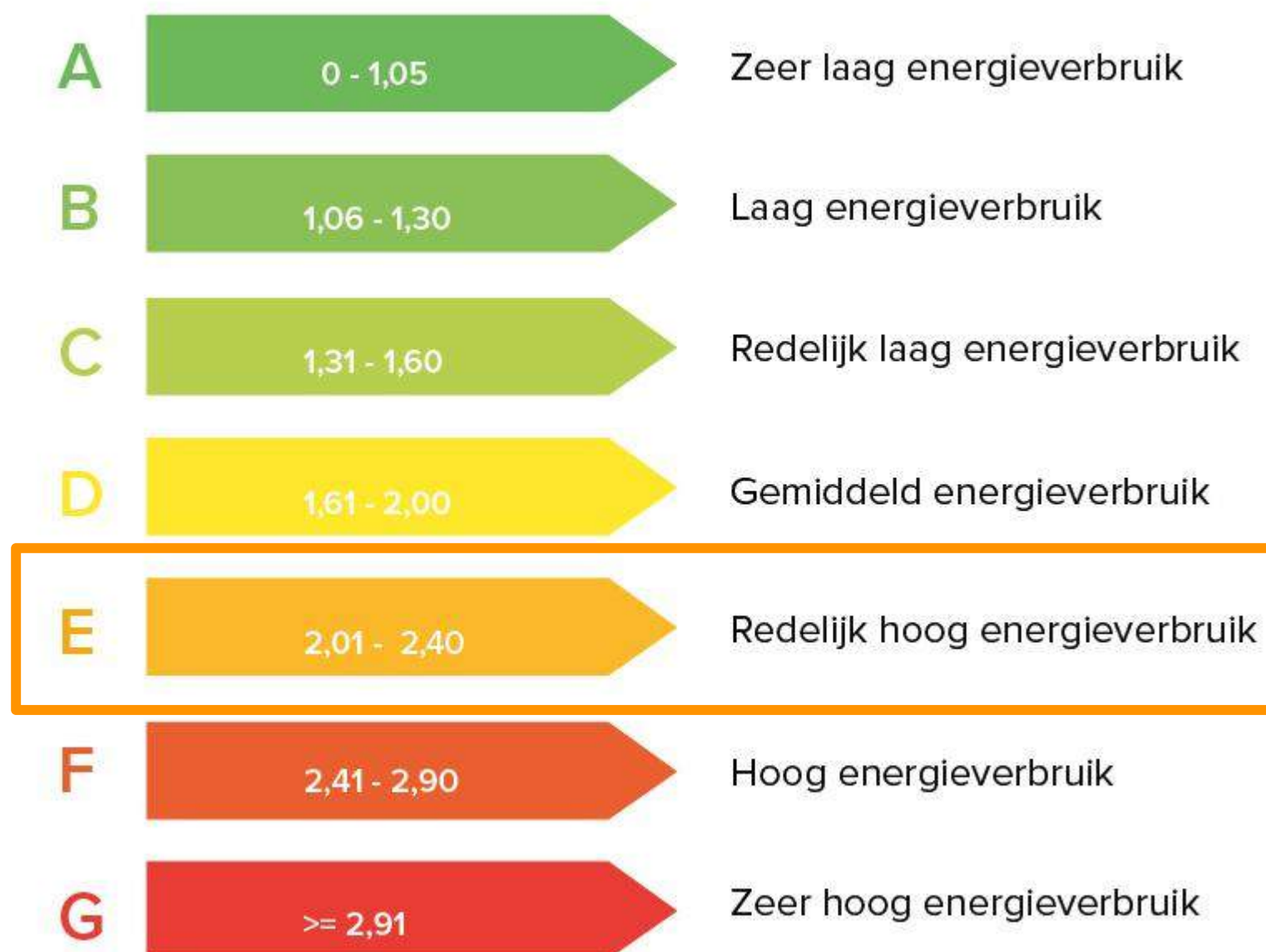
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 144 m²

Perceeloppervlakte: 906 m²

Inhoud: 466 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Gellicum

Gellicum is een dorp in de West Betuwe in de provincie Gelderland. Gellicum heeft ongeveer 300 inwoners en ligt aan de rivier de Linge. Gellicum behoort tot de gemeente West Betuwe (www.westbetuwe.nl) die op 1 januari 2019 is ontstaan door een fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal.

Gellicum was vroeger een kasteeldorp, van het kasteel wordt voor het eerst in 1326 melding gemaakt. Het kasteel werd in 1802 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 van Gellicum vind je scholen en veel recreatiemogelijkheden, zoals zwembad/camping 'Het Betuwestrand', natuurgebieden, landgoed "Mariënwaerdt" en het Fort van Asperen. Het dorp heeft een gemoedelijke sfeeren 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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl