

**ZUIDERLINGEDIJK 171**

**Spijk**

 **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**

# Zuiderlingedijk 171

**Sfeervolle halfvrijstaande dijkwoning met fenomenaal uitzicht op de Linge en groene uiterwaarden**

Wonen in misschien wel een van de leukste dijkhuizen die we in de afgelopen tijd hebben mogen verkopen! Dit charmante en karakteristieke halfvrijstaande huis, prachtig gelegen aan de Zuiderlingedijk met uitzicht op de rivier de Linge en de groene uiterwaarden, heeft met haar speelse indeling, ruime kamers en fijne tuin alles in zich om een heerlijk nieuw thuis te worden. De woning heeft een woonoppervlakte van 127m<sup>2</sup>, ligt op een perceel van 620m<sup>2</sup> en telt drie slaapkamers.

Spijk is een pittoresk dorpje, gelegen in de gemeente West Betuwe. Hier wonen betekent dat je geniet van landelijke charme, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De centrale ligging biedt ook snelle toegang tot steden als Gorinchem en Utrecht.

De woning beschikt over twee huisnummers (171 en 169)



# De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

Je kunt de woning onder andere betreden via de voorzijde aan de dijk. Deze entree geeft direct toegang tot de eetkamer, waar je uitkijkt op de Linge. Rechts hiervan vind je een ruime bijkeuken waar de wasmachine en droger staan opgesteld, evenals de cv-ketel.



# Badkamer

Vanuit de bijkeuken bereik je de badkamer. Deze is aan een upgrade toe, maar biedt qua ruimte (6m<sup>2</sup>) meer dan genoeg mogelijkheden.





# Eetkamer

Op het dijkniveau bevindt zich een ruime eetkamer, een mooie plek met zicht over de uiterwaarden.





# Woonkamer

De rest van de begane grond ligt een niveau lager dan de eerder genoemde ruimtes.

In het zitgedeelte (22m<sup>2</sup>) zorgen met name het balkenplafond en de houtkachel voor warmte en sfeer.





# Keuken

De keuken ademt een landelijke sfeer, mede dankzij de zwart/witte tegels, en is uitgerust met een 6-pits Boretti fornuis met brede oven, een spoelbak met mengkraan, een vaatwasser, een koelkast en vriezer.





Je kunt de woning ook via de zijde van de keuken betreden, naast de keuken bevindt zich een apart toilet.



# Eerste verdieping

De bovenverdieping beschikt over drie slaapkamers, elk met unieke uitzichten op de Linge en de groene uiterwaarden. Deze hele verdieping kenmerkt zich zonder twijfel vanwege haar speelse indeling en karakter in de vorm van niveauverschillen, houten balken en roedeverdeelde ramen. Er zijn volop inbouwkasten op slimme plekken, dus berguimte voldoende!





# Slaapkamer I

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van respectievelijk 9 en 7 m<sup>2</sup>, die dankzij de geplaatste dakkapel ruim aanvoelen en veel licht vangen. Beide kamers hebben een prachtig uitzicht



# Slaapkamer II



# Slaapkamer III

Aan de achterzijde ligt de master bedroom van 19 m<sup>2</sup>. Hier bevindt zich ook een inloopkast, perfect voor het opbergen van kleding.





# Buiten

De verscholen tuin biedt een heerlijk terras en een eigen broeikas waar je je - als je groene vingers hebt - zeker kunt uitleven.

Het hele jaar door zijn er fijne zonplekken, en is het genieten van de groene omgeving.

Even de dijk oversteken en je kijkt weer uit over de schitterende uiterwaarden.





# Schuur

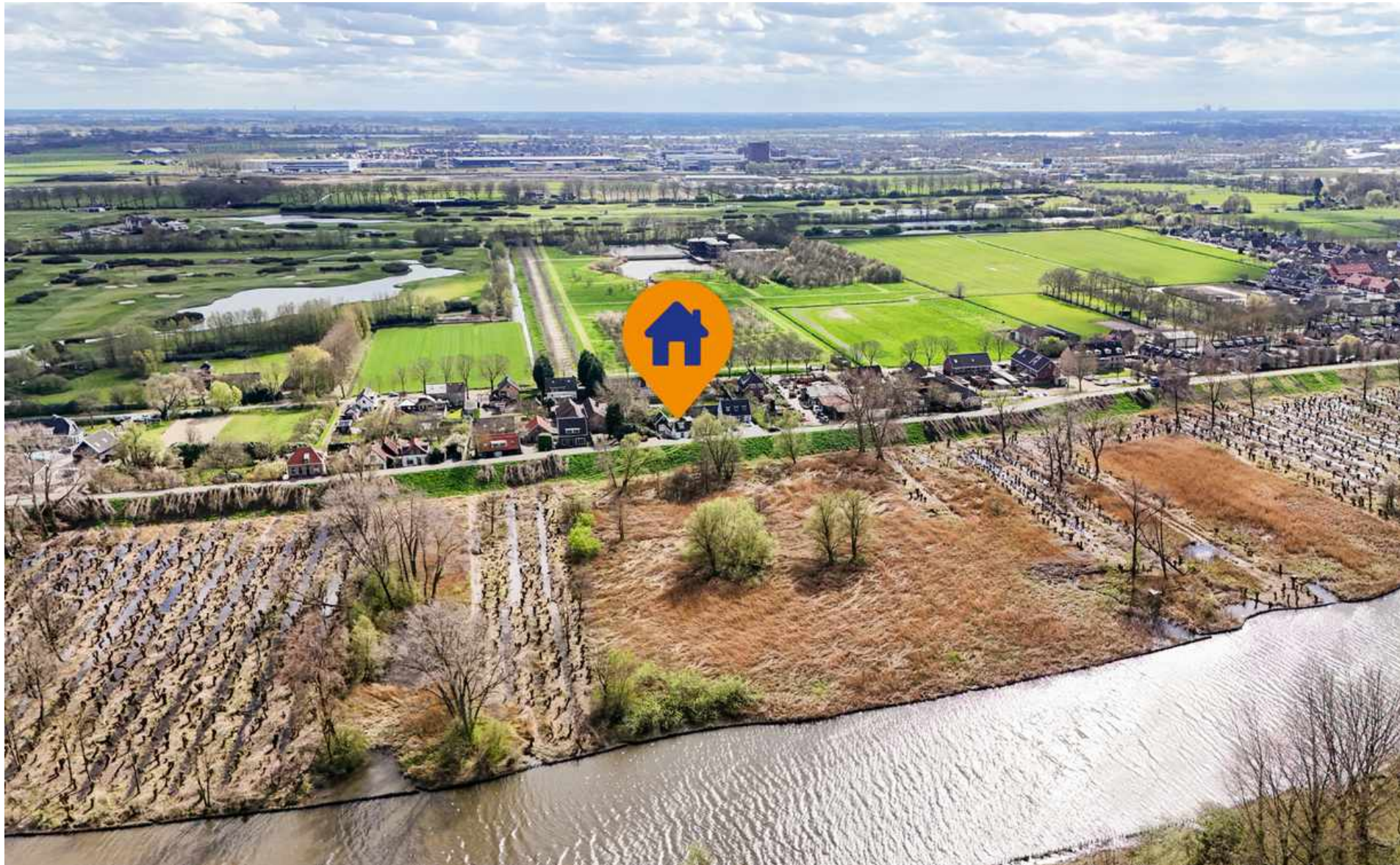
De grote schuur aan het einde van de tuin biedt tal van mogelijkheden en is perfect voor hobbyisten of als opslagruimte, met de luxe van twee verdiepingen, volledige isolatie en dubbele beglazing. De parkeerplaats aan de voorzijde biedt ruimte aan twee auto's.

In de schuur is een keukenblok aanwezig met een close-in boiler voor warm water.



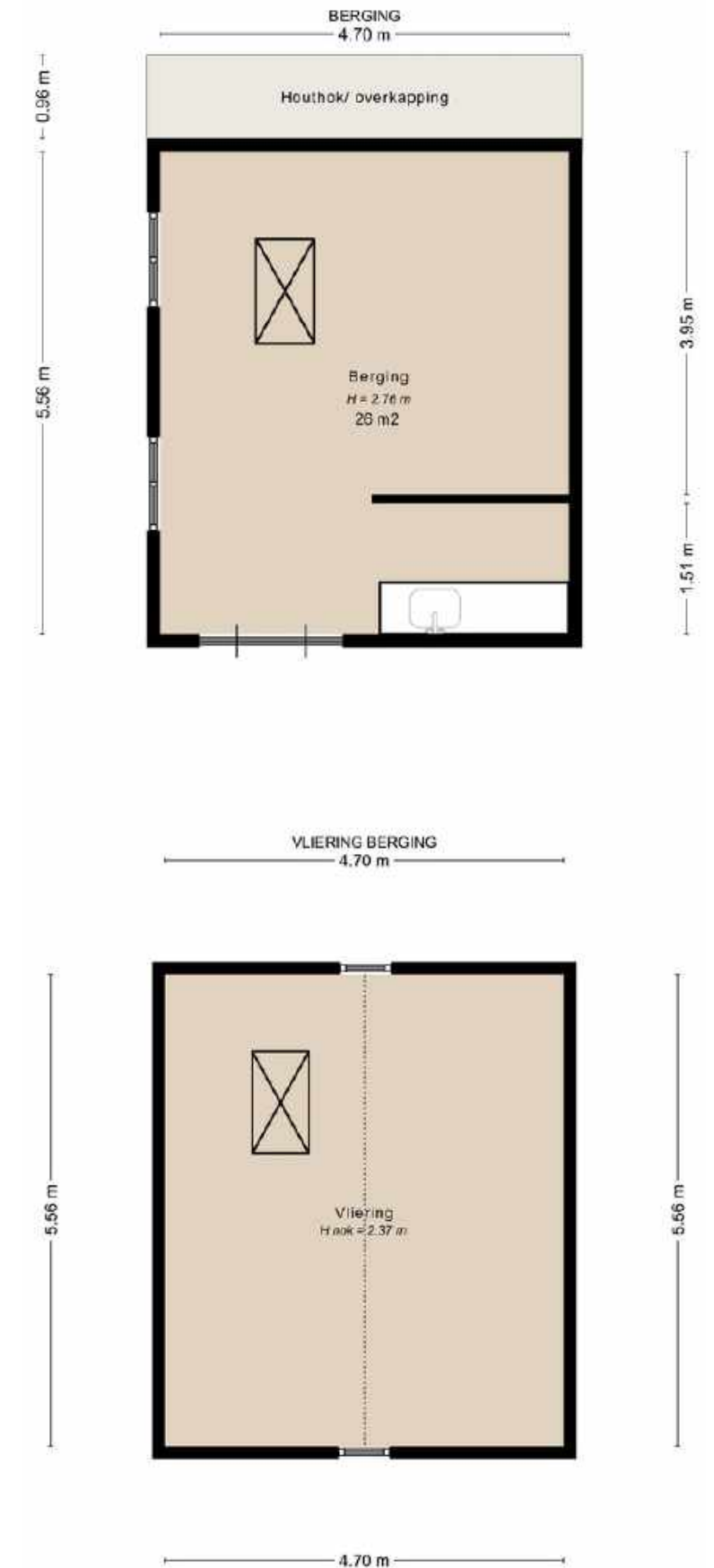








# Plattegronden



# Bijzonderheden

Bouwjaar	1900
Fundering	De fundering van woning is op staal, dus een gemetselde fundering.
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen. Er zijn RVS dakgoten rondom de gehele woning aangebracht.
Gevels	De gevels zijn deels gebouwd in spouw en deels enkelsteen met voorzetwanden.
Beglazing	De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van "Intergas" uit 2011.
Isolatie	Het dak van de woning is geïsoleerd. Op diverse plaatsen zijn er voorzetwanden toegepast met isolatiemateriaal. De vloer is niet geïsoleerd

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een elektriciteits- en gasmeter.
- Er is een internetaansluiting, maar deze is niet actief.
- Schuur dateert uit 2009 en is volledig geïsoleerd.
- Er is krachtstroom aanwezig (aangelegd in 2015).
- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2019 voor het laatst bijgewerkt.
- De woning vertoont op plaatsen wat zettingsscheuren, deze scheuren zijn stabiel en sinds de aankoop in 2012 niet veranderd.

## Vernieuwingen

Onderstaande vernieuwingen zijn voor de aankoop in 2012 uitgevoerd door de vorige eigenaren:

- In 2007 is een dakkapel geplaatst aan de voorzijde van de woning.
- In 2008 zijn nieuwe kozijnen met dubbel glas geplaatst. In 2009 is de schuur vervangen.
- In 2009 is de parkeerplaats aangelegd, het straatwerk gedaan en het hekwerk vervangen.

# 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: E

Nummer(s) : 758

Grootte : 620 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

De woning beschikt over twee huisnummers (171 en 169)

## Tuin en ligging

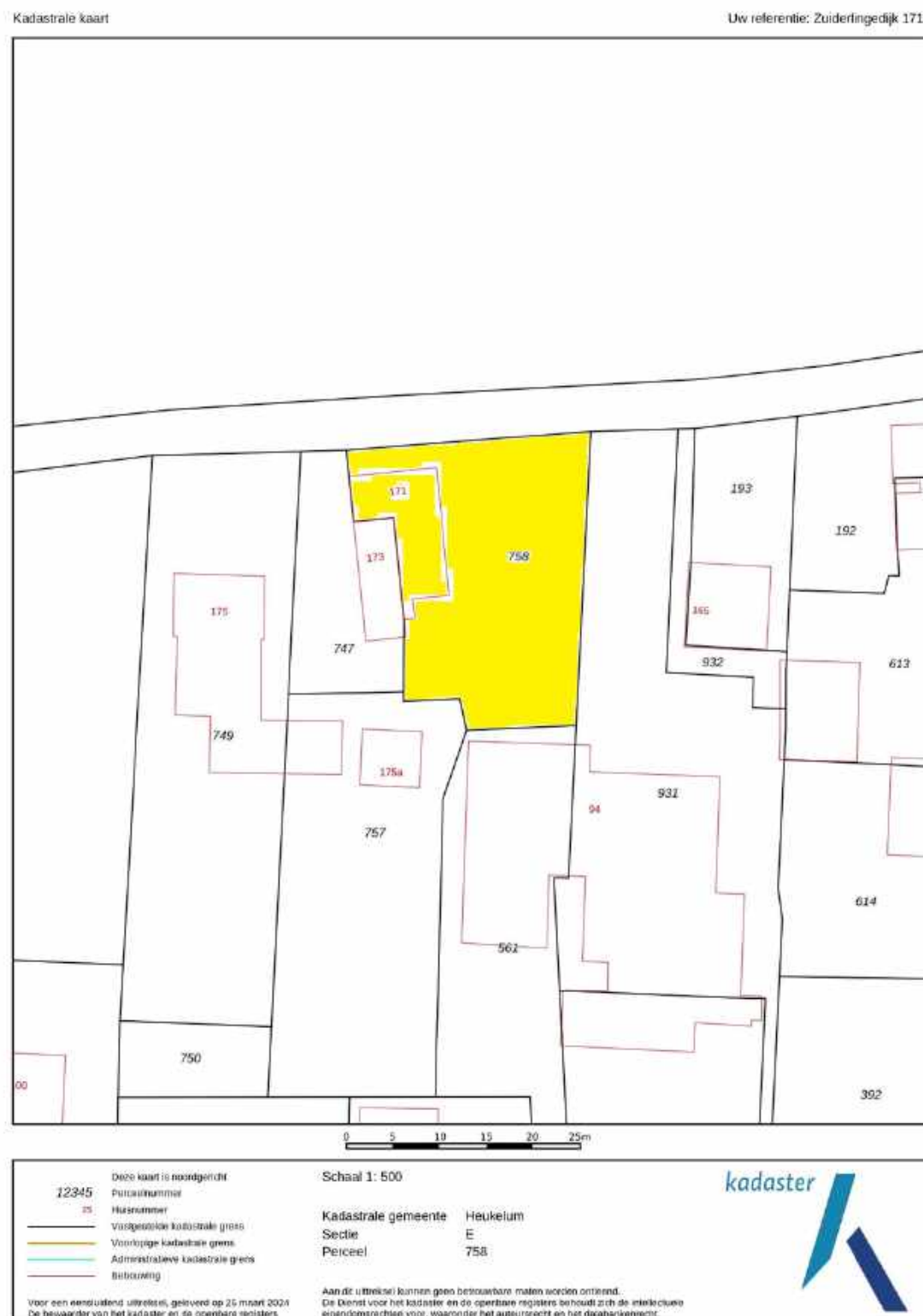
Ligging tuin: Zuidoosten

## 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: half vrijstaand

Bouwjaar: 1900

Aantal slaapkamers: 3

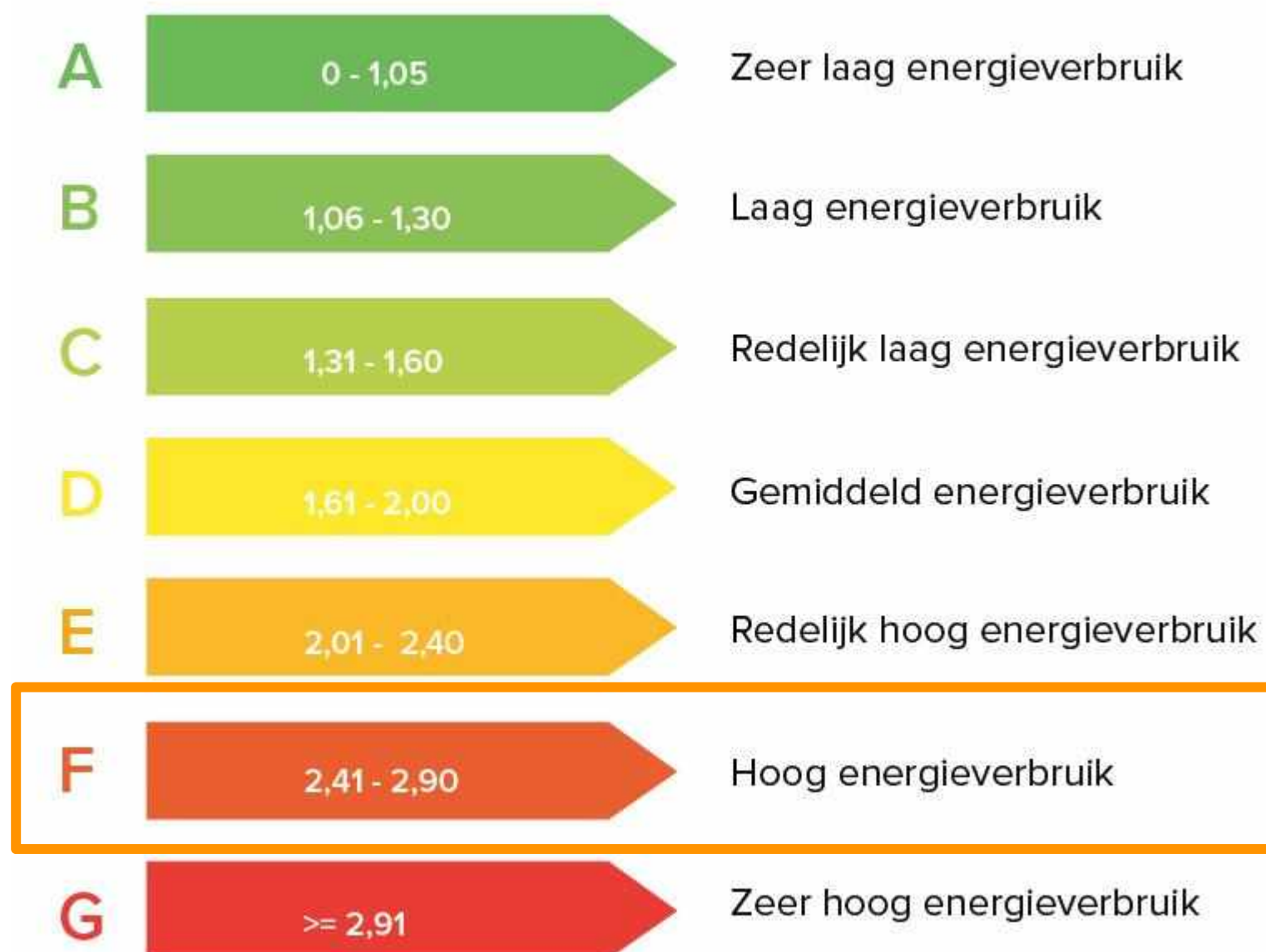
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 126 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 620 m<sup>2</sup>

Inhoud: 395 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Spijk

Spijk is het meest westelijk gelegen dorp in de gemeente West Betuwe in de provincie Gelderland. Aan de andere kant van de Linge heeft het de provincies Zuid-Holland en Utrecht als goede buur. Voor de dagelijkse levensbehoeften moeten de inwoners naar grotere plaatsen in de omgeving. Daar staat tegenover dat het hier aan de Linge heerlijk rustig wonen is. Spijk ligt op loopafstand van golfclub “The Dutch”, op enkele minuten rijden van de A2/A15, een paar minuten vanaf Gorinchem en het dichtstbijzijnde winkelcentrum ligt in Hoog Dalem. Veel van het sociale dorpsleven speelt zich af in en rond dorpshuis ‘De Lindehof’. De ontelbare fietsers die in het voorjaar en de zomermaanden genieten van de Lingeroute kunnen vanuit Spijk met een voetveer de rivier oversteken richting Arkel of Kedichem.

**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)