

DORPSDIJK 14

Rumpt

 **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

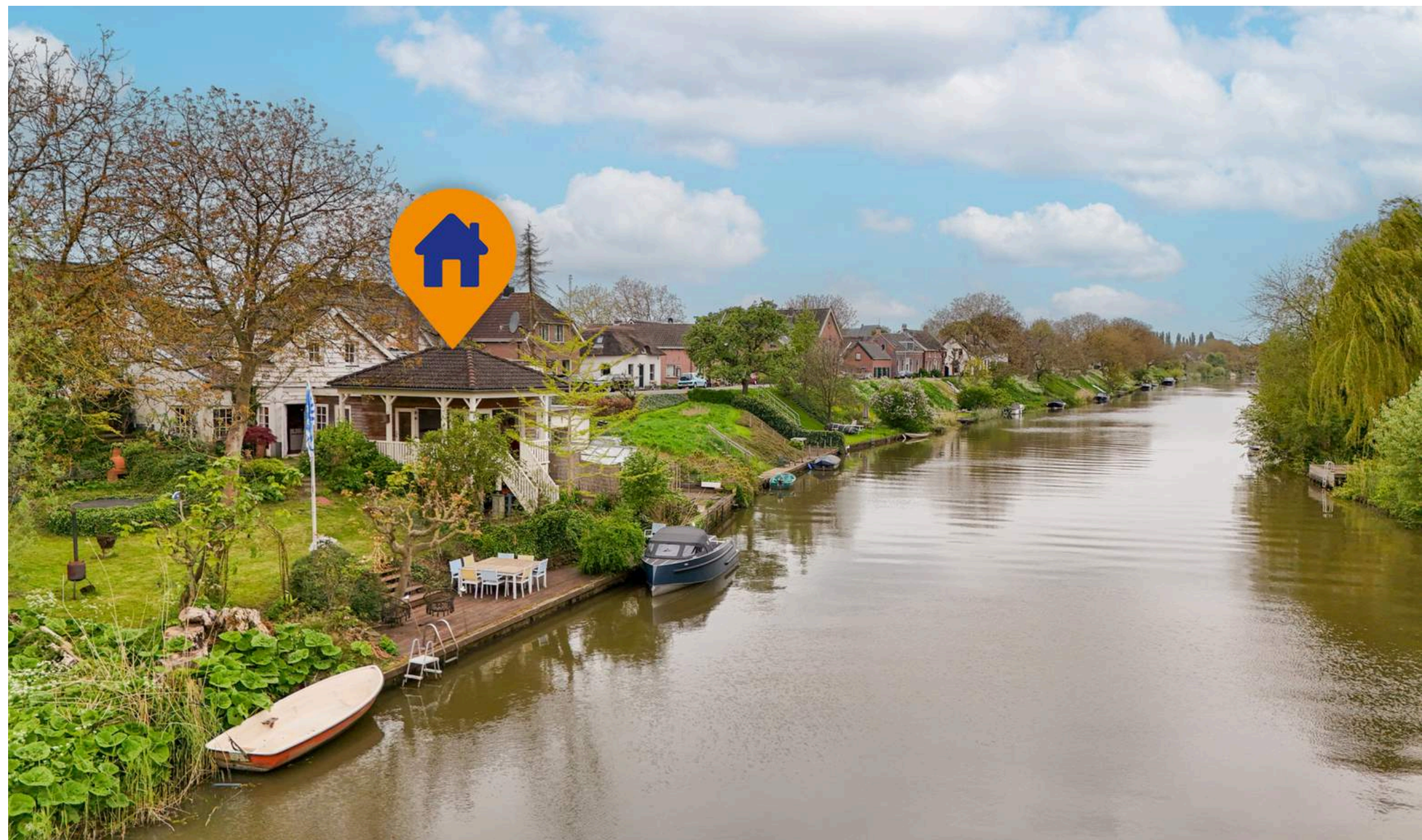
Dorpsdijk 14

Een parel met potentie direct aan de Linge!

Een parel met potentie ... dat is absoluut hoe we deze dijkwoning omschrijven.

De dijkwoning biedt een unieke kans voor mensen die hun droomhuis vanaf de basis willen vormgeven. Hoewel er een aanzienlijke renovatie nodig is die investeringen vereisen, is het potentieel van deze woning onmiskenbaar.

Direct gelegen aan de Linge, mét vlonderterras en ligplaats voor een motorboot, heeft deze woning veel ruimte op meerdere woonlagen, een grote groene tuin met een bijzondere verzameling van soorten bomen en struiken én gelegenheid tot het parkeren van een auto op eigen terrein.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling voorhuis

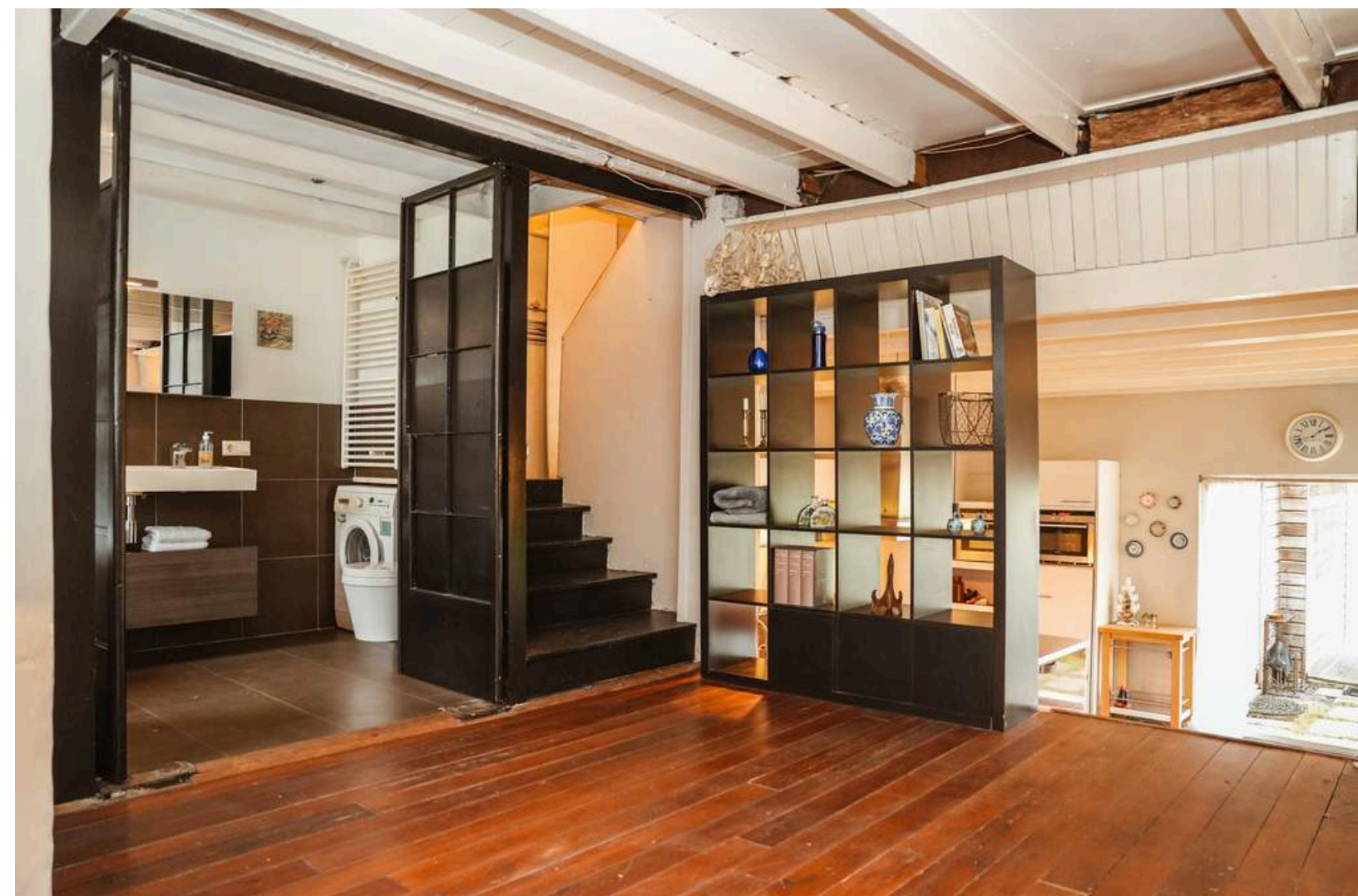
De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Je stapt de woning in en je bevindt je meteen in de woonkamer met sfeervolle open haard.





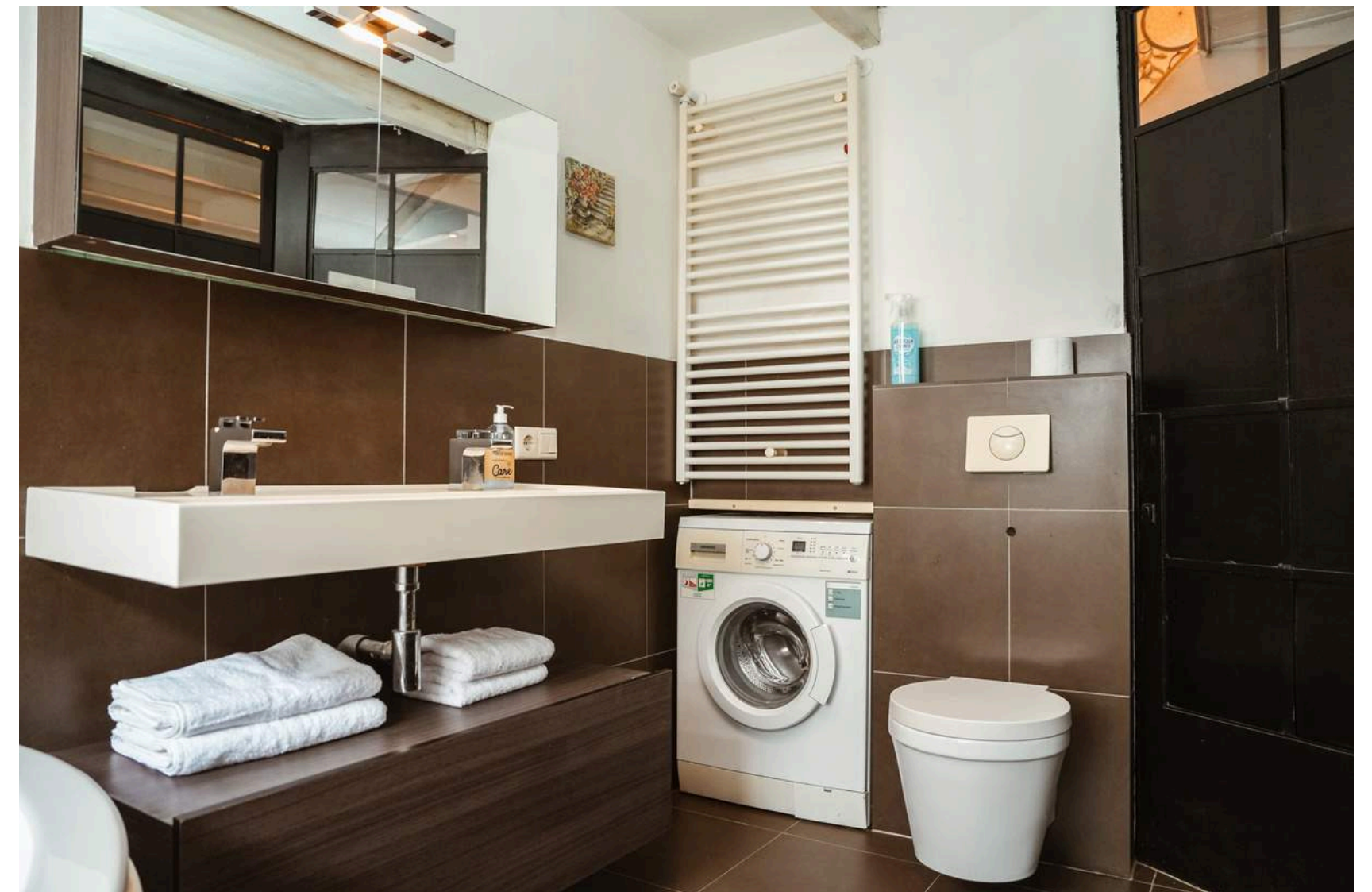
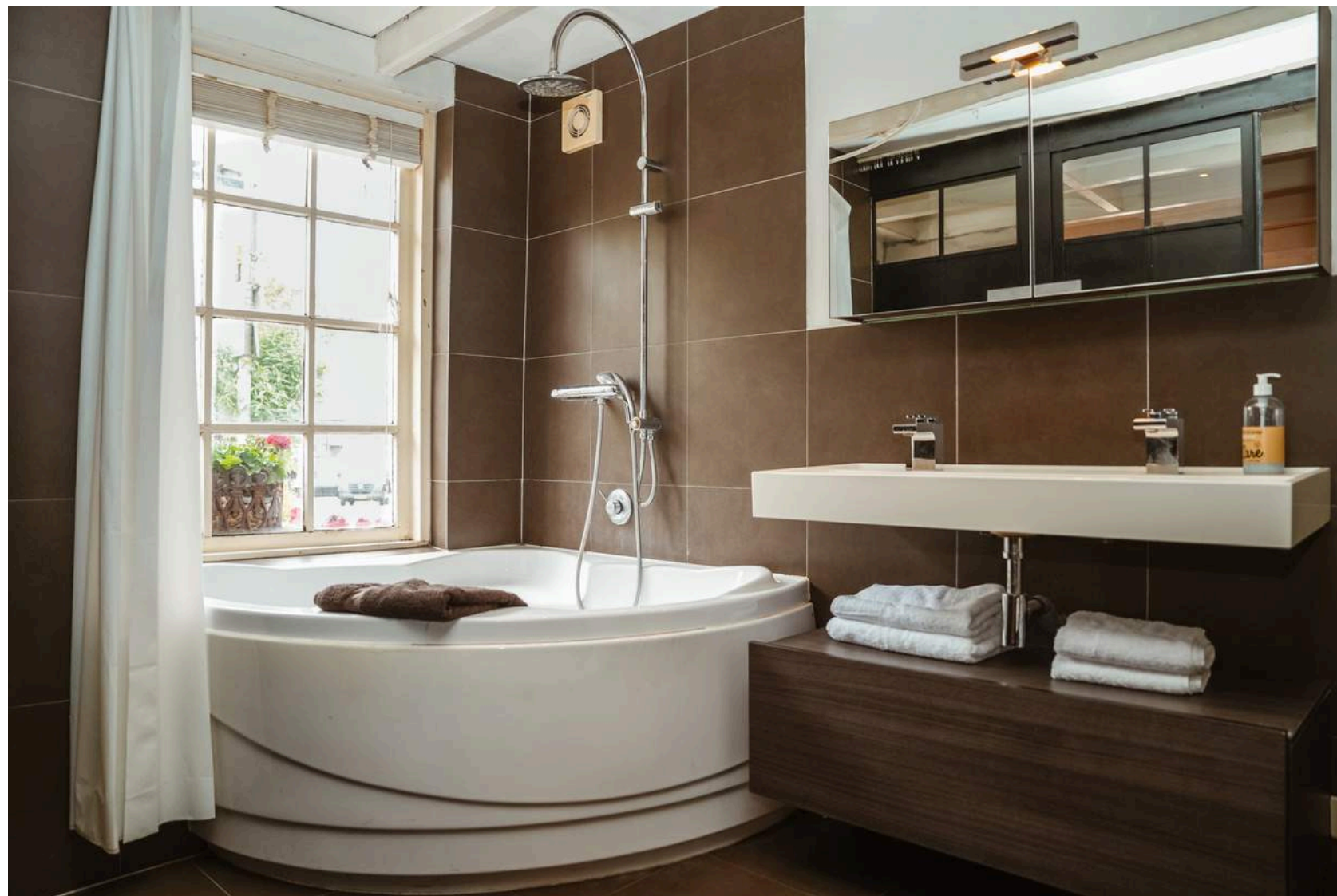
Woonkamer

Aan de linkerkzijde van de woonkamer ligt de badkamer. Leuk detail is dat de badkamer van de woonkamer gescheiden wordt met zogenaamde Dudok-deuren, die uit een oud pand in Hilversum komen en hier hun plekje gevonden hebben.



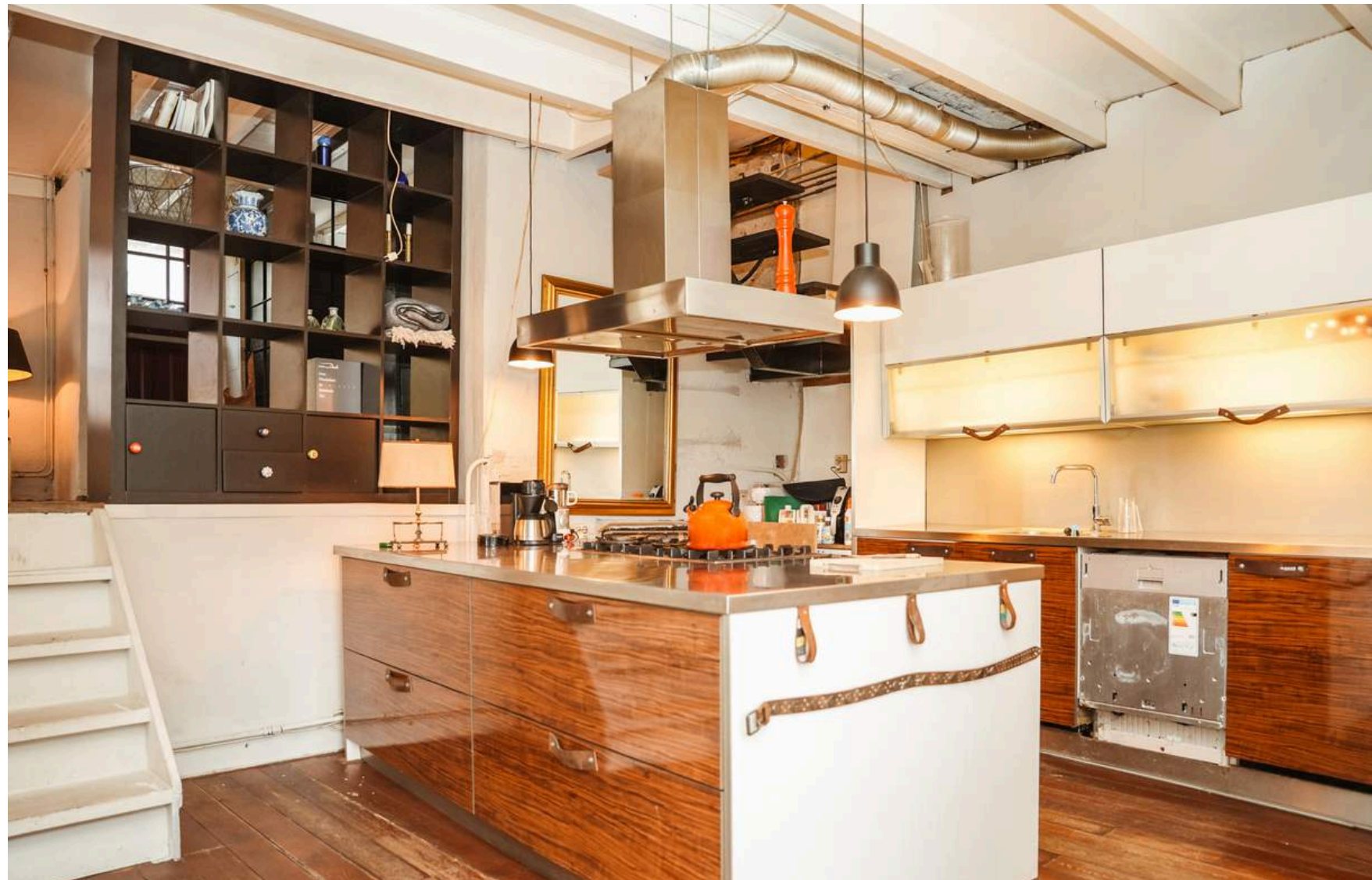
Badkamer I

De badkamer heeft een ligbad, meubel met dubbele wastafel, toilet en sierradiator.
Ook is hier een plek gecreëerd voor de wasmachine.

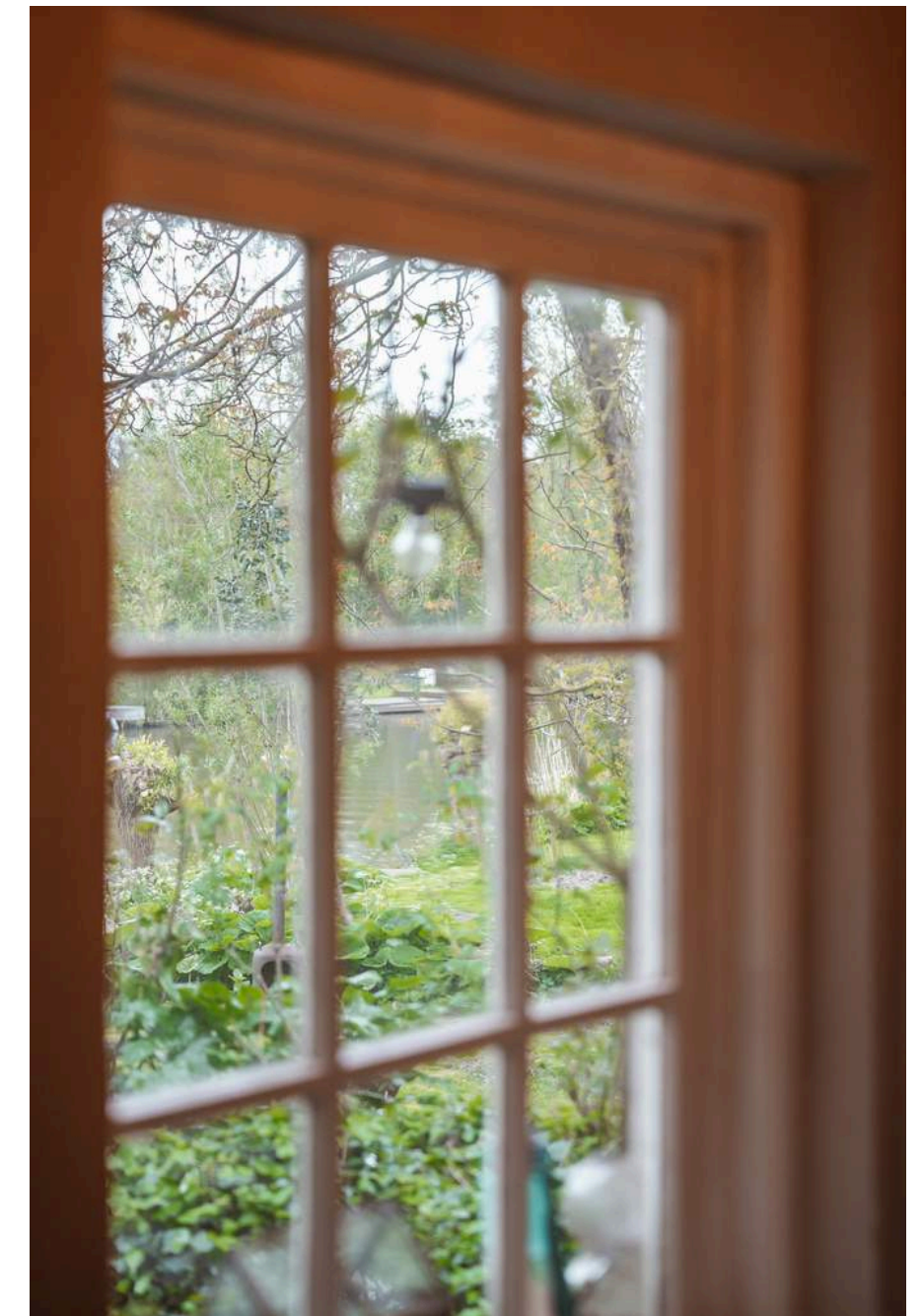


Keuken

De woonkeuken ligt een niveau lager en is via een trapje bereikbaar. De open keuken is uitgerust met basisbenodigdheden zoals een spoelbak met mengkraan, koelkast, 5-pits gasfornuis met afzuiging en een vaatwasser, maar is aan een update toe. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar en ook is er direct toegang tot de achtertuin.







Eerste verdieping voorhuis

Vanuit de woonkamer leidt een trap in twee delen naar de eerste verdieping waar twee (slaap)kamers liggen met zicht op de Dorpsdijk en aan de andere kant de tuin en het water. Tussen de kamers in ligt een halletje, vanuit waar je ook toegang hebt tot een kastruimte.



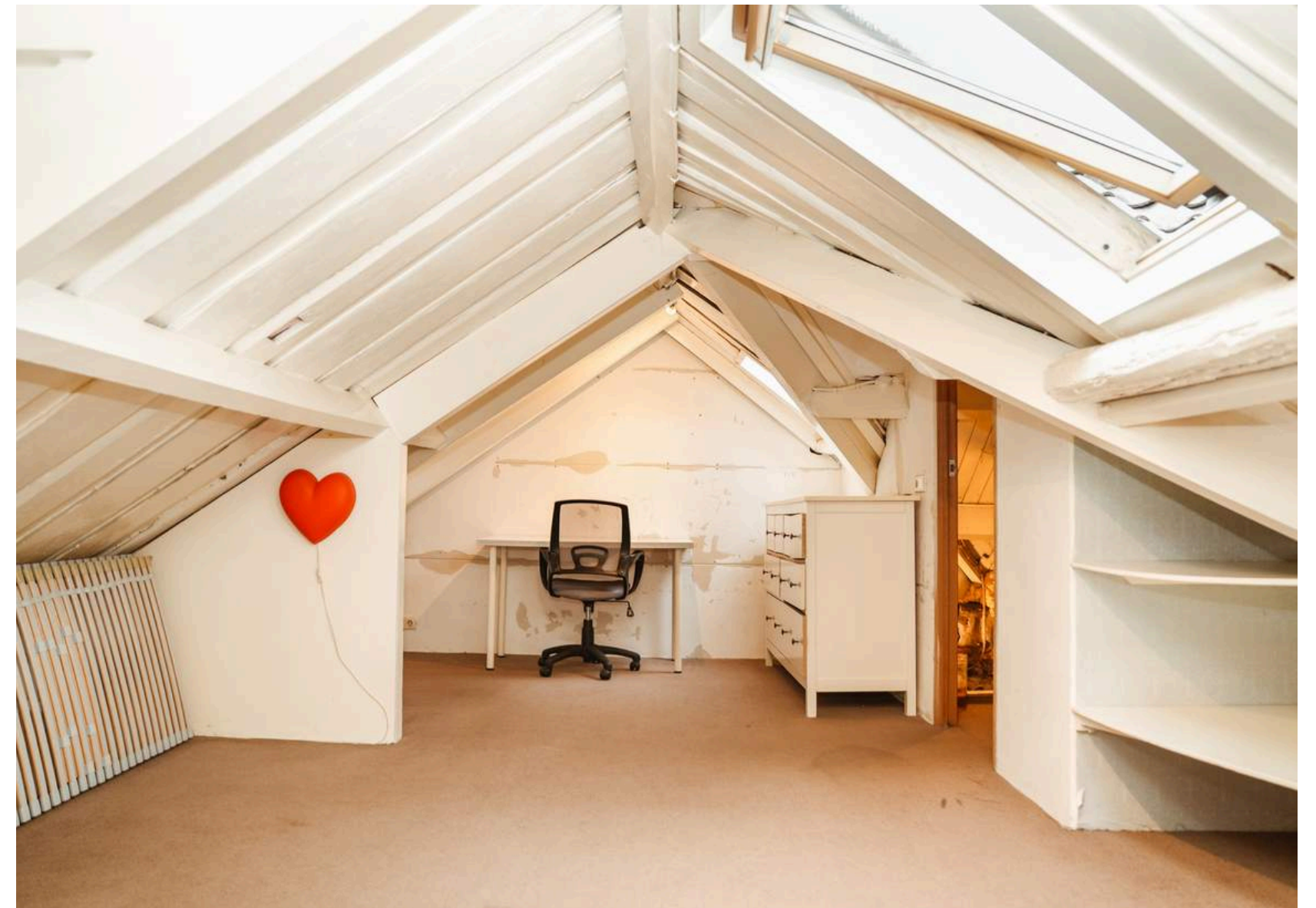
Slaapkamer I

Deze kamer is 10m² groot.



Slaapkamer II

Deze kamer is 16m² groot en beschikt, evenals de eerste slaapkamer, over een plafond met houten balken.



Indeling achterhuis

Vanuit de keuken is het achterhuis direct bereikbaar, maar ook buitenom is dit mogelijk.



Achterhuis

Het achterhuis bestaat uit één grote ruimte die aan de achter- en rechterzijde openslaande deuren heeft. Wat direct opvalt is het vele licht en het optimale contact met de tuin en het water. Rondom ligt een houten vlonderterras.





In de ruimte ligt een eenvoudige keuken met dubbele spoelbak, een 5-pits gasfornuis en kastruimte.
Via een luik met vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.



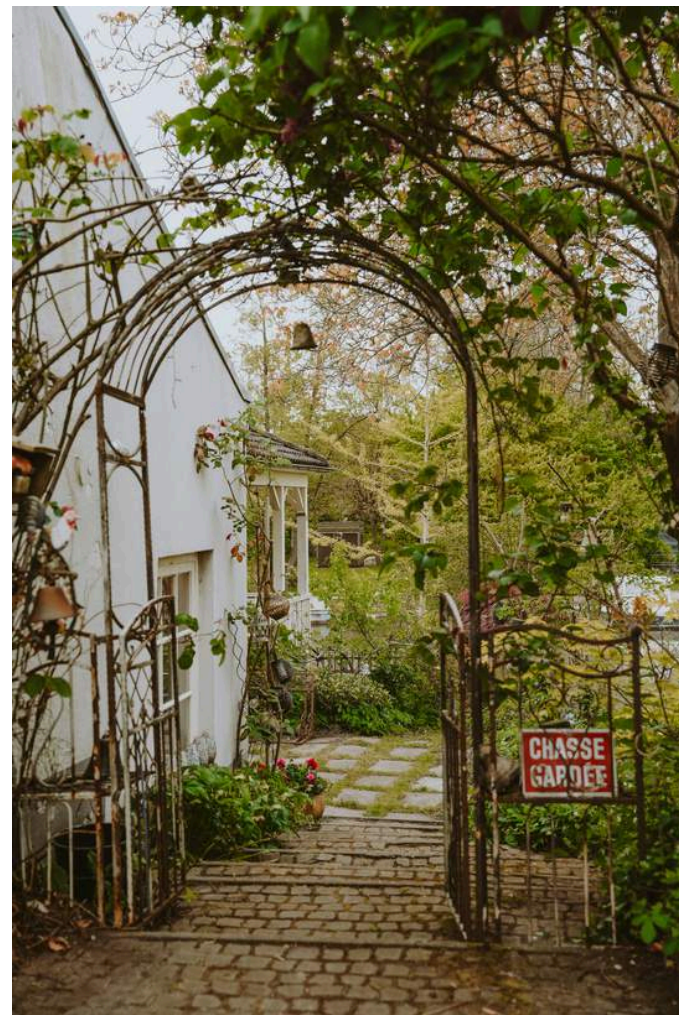
Badkamer II

Achter de keuken bevindt zich de badkamer met een ruime, ronde inloopdouche, toilet en wastafel.
De wanden zijn betegeld met mozaïek.



Buiten

Het perceel is vanaf de Dorpsdijk mooi afgeschermd met een smeedijzeren hekwerk en groen. Rechts naast de woning loopt een pad naar de tuin en is er een parkeerplaats.



Het pad loopt naast de woning naar beneden naar de beide achterdeuren en verder de tuin in. Deze is zeer gevarieerd aangelegd met een gazon en een uitzonderlijke verzameling aan bomen waaronder een notenboom, es, kweeper, appelboom, hazelnoot, peer, een oude hoogstam sterappel ... en verschillende struiken zoals een kiwi, bessen, framboos, perzik en eucalyptus.



Er zijn meerdere plekken om in de zon of juist in de schaduw te genieten van het fenomenale uitzicht op de Linge. Vooral het brede vlonderterras aan het water leent zich daartoe bij uitstek. Kortom een heel bijzondere plek!

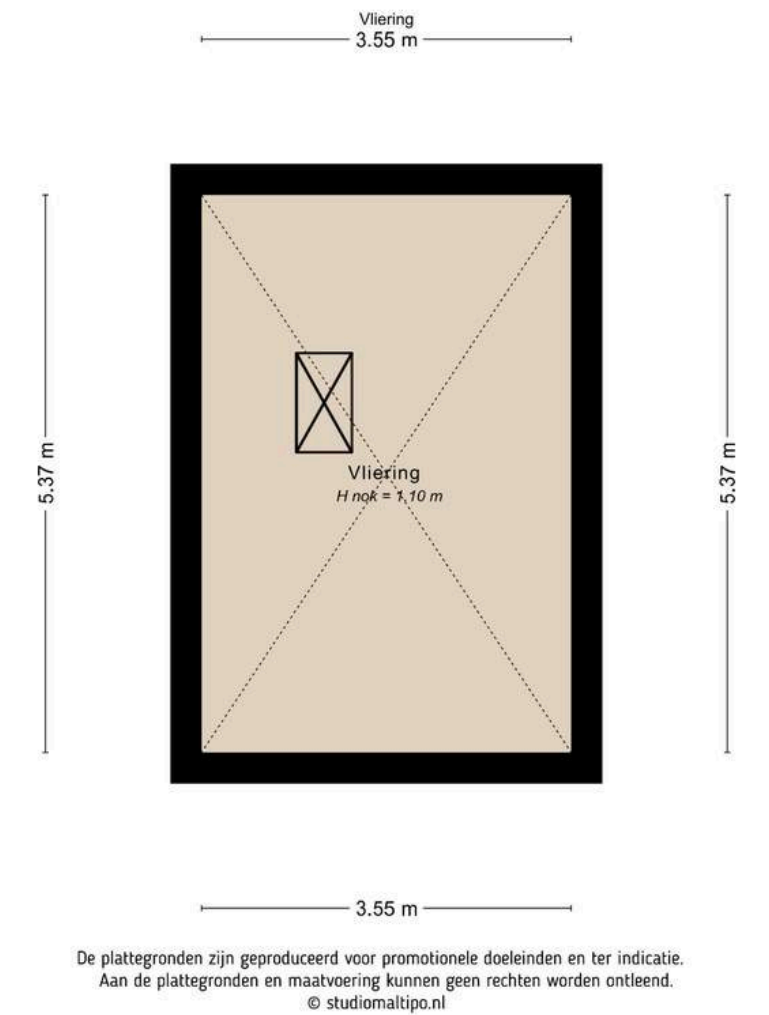




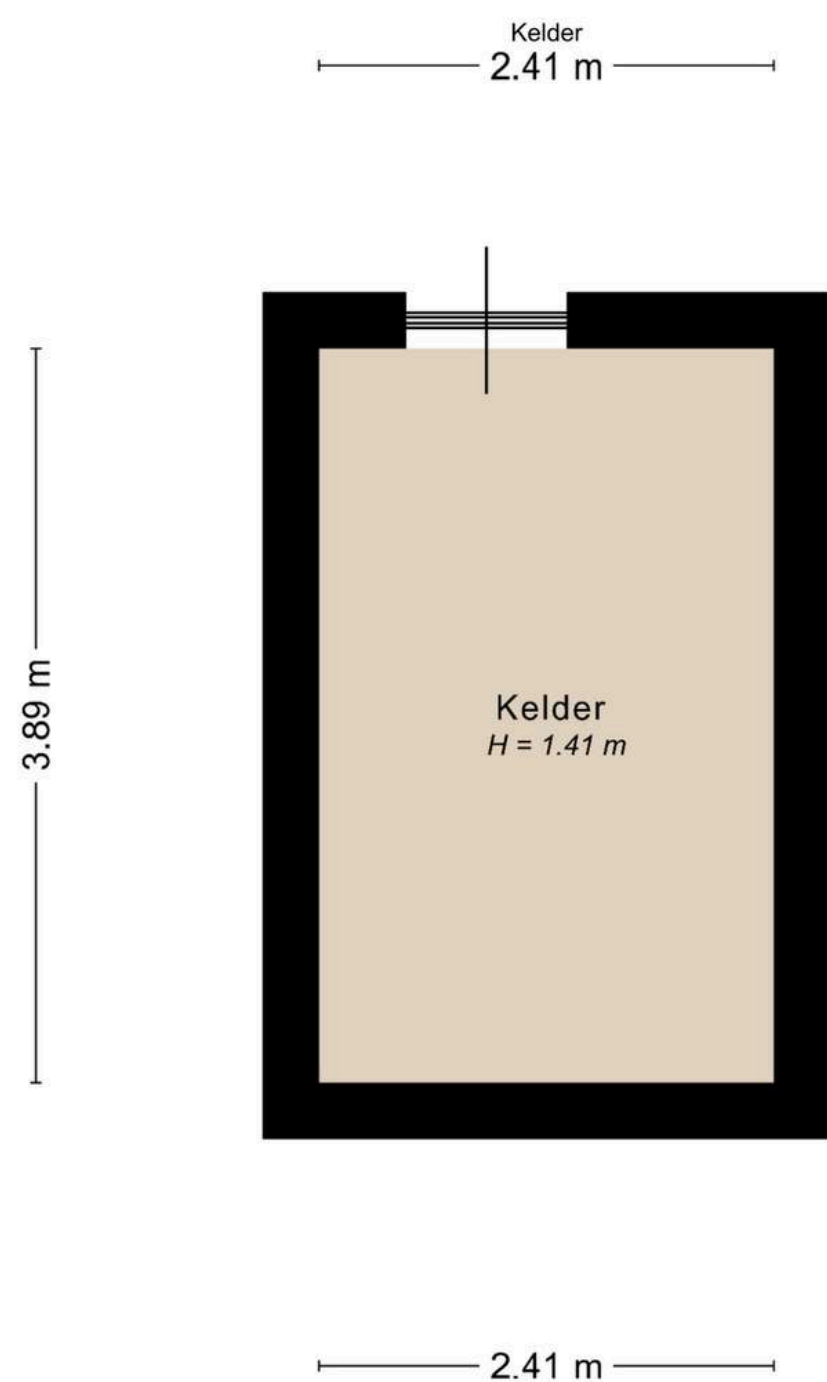




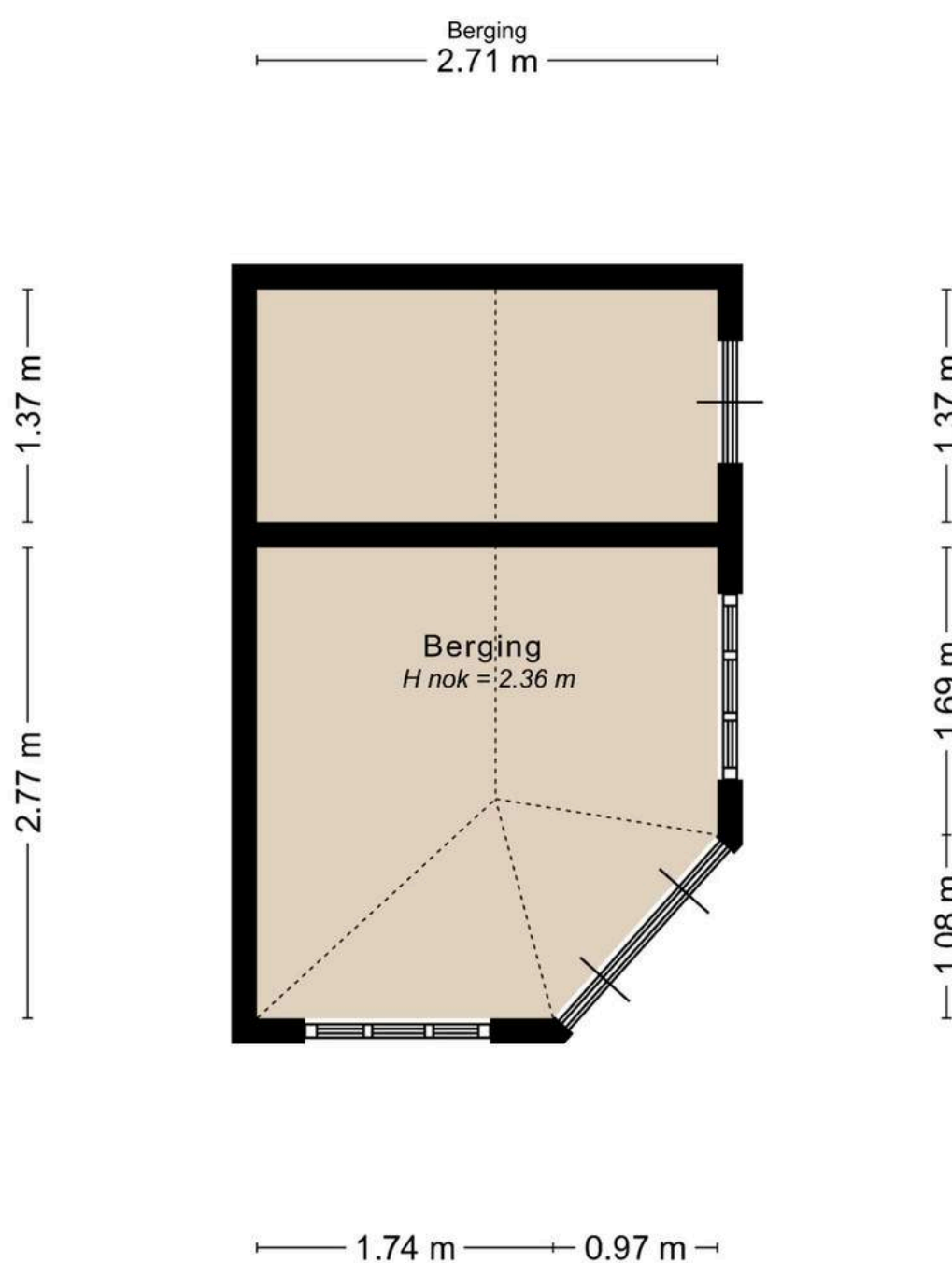
Plattegronden



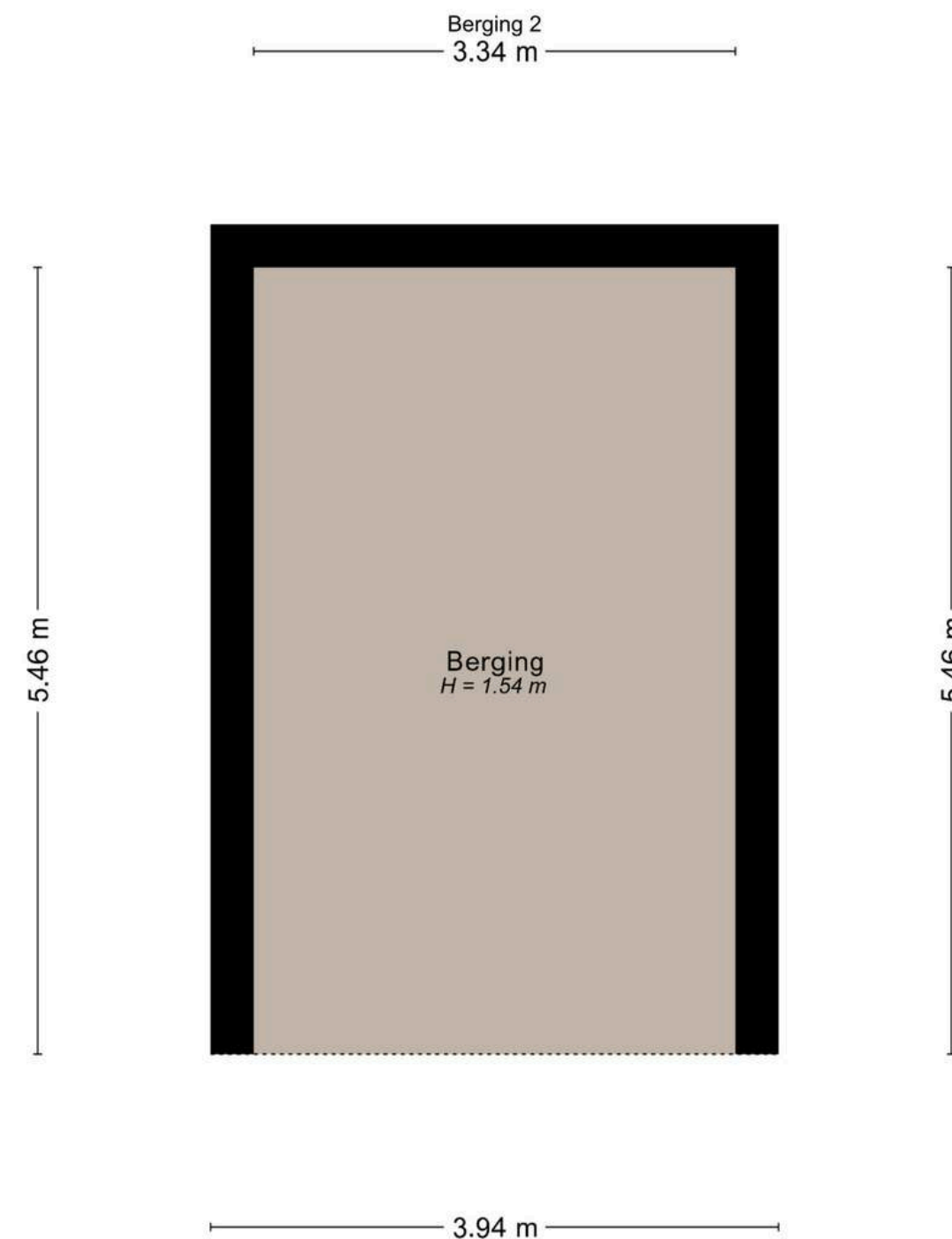
Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

Bijzonderheden

Bouwjaar	Het huis is oorspronkelijk rond 1850 aan de dijk gebouwd; rond 1970 is er een stuk aangebouwd en in 2004 is het achterste (houten) gedeelte geplaatst en verbonden met het woonhuis.
Fundering	De oorspronkelijke woning is vermoedelijk gefundeerd op een gemetselde fundering. De aanbouw van 2004 heeft de volgende opbouw: plaat van gewapend beton, gemetselde muren, betonnen broodjesvloer.
Vloeren	De vloer van de kelder is van beton, de vloer van de begane grond is van beton (voor zover bekend), de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen; de gevels van de aanbouw uit 2004 zijn houtskeletbouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en de verbinding tussen het huis en de laatste aanbouw heeft een bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is deels voorzien van enkele en deels dubbele beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van “Nefit” uit 2018. In de badkamer op de begane grond is vloerverwarming aanwezig.
Isolatie	Rond 2009 is het voorste gedeelte van het dak voorzien van Unidek platen, waarna de originele dakpannen zijn teruggeplaatst. Het achterste gedeelte van het oorspronkelijke huis is in ca. 1970 voorzien van isolatie, waarna de originele dakpannen zijn teruggeplaatst. Een deel van de ramen op de 1e verdieping bevatten dubbele beglazing en de aanbouw van 2004 is geheel geïsoleerd.

Bijzonderheden

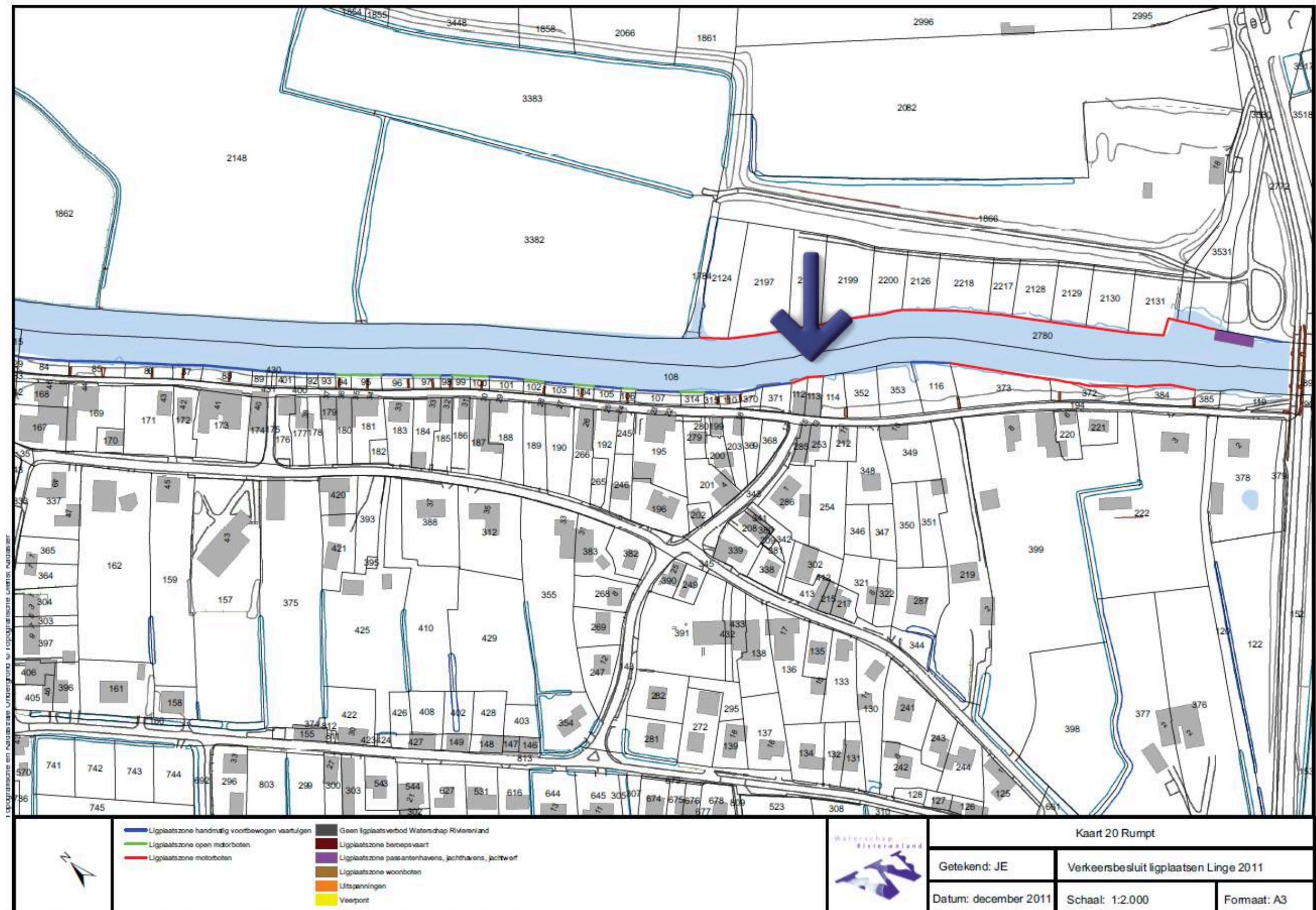
Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De aanbouw van 2004 beschikt over een eigen groepenkast. De watermeter bevindt zich in de kelder.
- De kozijnen en de gevels zijn in 2004 aan de buitenzijde geschilderd.
- Er is aan de achterzijde een buitenkraan aanwezig.

Bijzonderheden

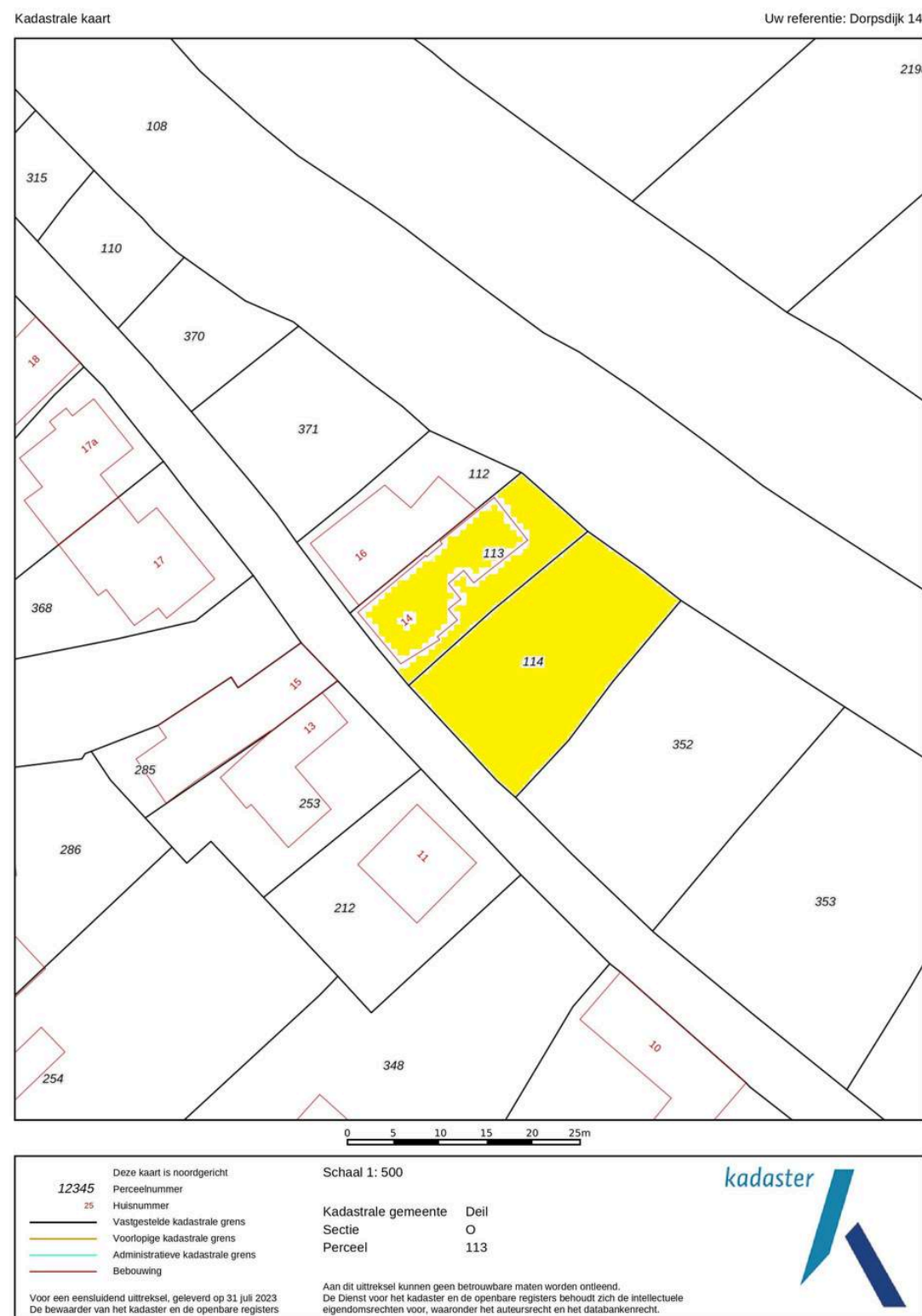
- Zoals op de kadastrale kaart te zien is, bestaat het eigendom uit 2 percelen, nummers 113 en 114. Op perceel met nummer 113 is een ligplaatsvergunning van toepassing voor een motorboot.
- Achter de woning ligt een zogenaamde IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater). De woning is niet aangesloten op het riool.

Ligplaats



Hoewel bij de samenstelling van deze kaart de grootste zorgvuldigheid is betracht, kan Waterschap Rivierland niet garanderen dat de informatie compleet, actueel en/of accuraat is. Waterschap Rivierland aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor schade ontstaan door gebruik van de informatie van deze kaart.

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 : O

Nummer(s) : 113 + 114

Grootte : 630m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

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: ca. 1850 (aanbouw ca. 1970 en 2004)

Aantal slaapkamers: 2

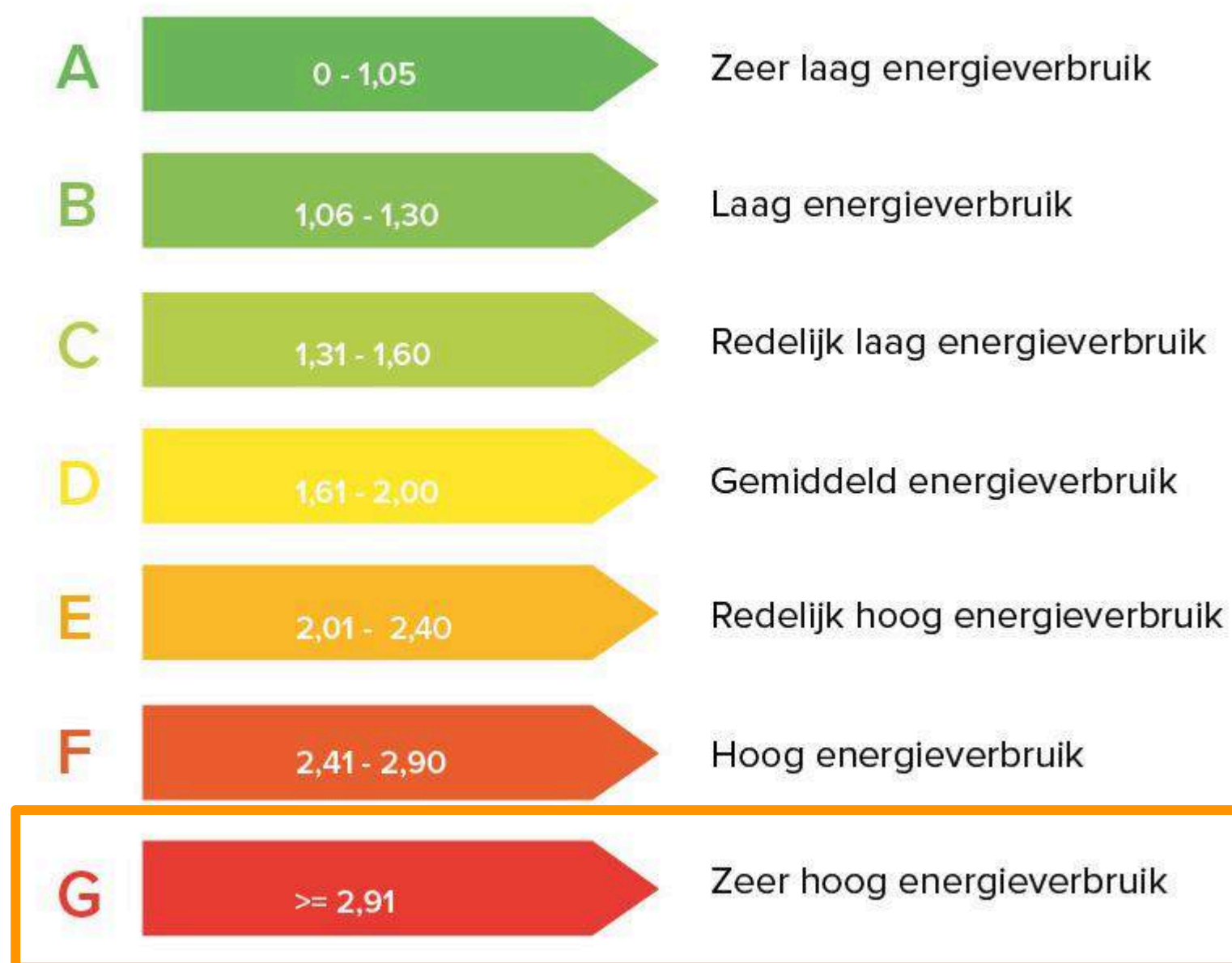
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 124 m²

Perceeloppervlakte: 630 m²

Inhoud: 497 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Rumpt

Rumpt is onderdeel van de gemeente West Betuwe (www.westbetuwe.nl) en telt circa 900 inwoners. De gemeente West Betuwe is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de Gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal.

Het dorp is direct gelegen aan de Linge en rust, landelijk wonen en gemoedelijkheid staan centraal. Rumpt beschikt over een basisschool en een speeltuin.

Voor recreëren (zoals wandelen, fietsen, kanovaren) zijn volop mogelijkheden in de directe omgeving (o.a. Landgoed Mariënwaerdt op ca. 2 km). Kortom, heerlijk vrij en landelijk wonen in een vriendelijk dorp aan de Linge.

De connectie met de rest van Nederland is perfect: binnen enkele minuten bereik je de A2 en de A15. Kleinere steden als Leerdam en Geldermalsen liggen op slechts 10 minuten rijden en zowel Leerdam, Geldermalsen als Beesd beschikken over een NS station. Grotere steden als 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn binnen 30 minuten bereikbaar.

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

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl