



**RINGOVENLAAN 13**

**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



**MANUELA NIEUWBOER**

Office manager

# Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



**Betrokken**



**geWOON bijzonder**



**Enthousiast**

# Ringovenlaan 13

## Verrassend ruime gezinswoning in een kindvriendelijk stukje Heukelum

Deze goed onderhouden tussenwoning van 86m<sup>2</sup> biedt met drie slaapkamers, een zolder met mogelijkheden, een ruime doorzonwoonkamer en fijne achtertuin met fruitbomen de perfecte basis voor starters, stellen of gezinnen. Je komt te wonen in een kindvriendelijke wijk met voorzieningen op loop- en fietsafstand. Op het dak liggen 12 zonnepanelen, wat er onder andere voor zorgt dat deze woning energielabel A draagt.



# De buitenkant



Voorzijde

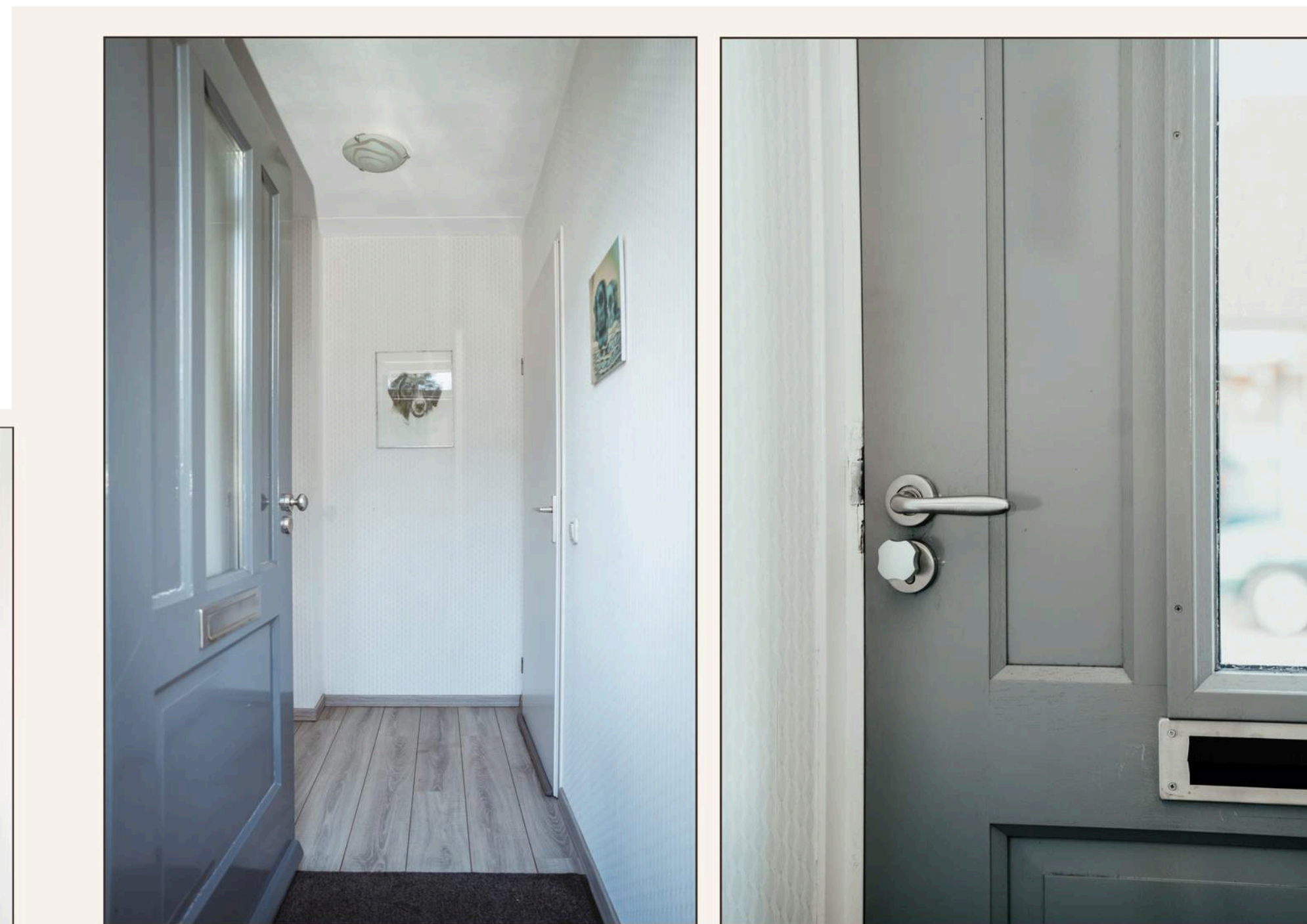
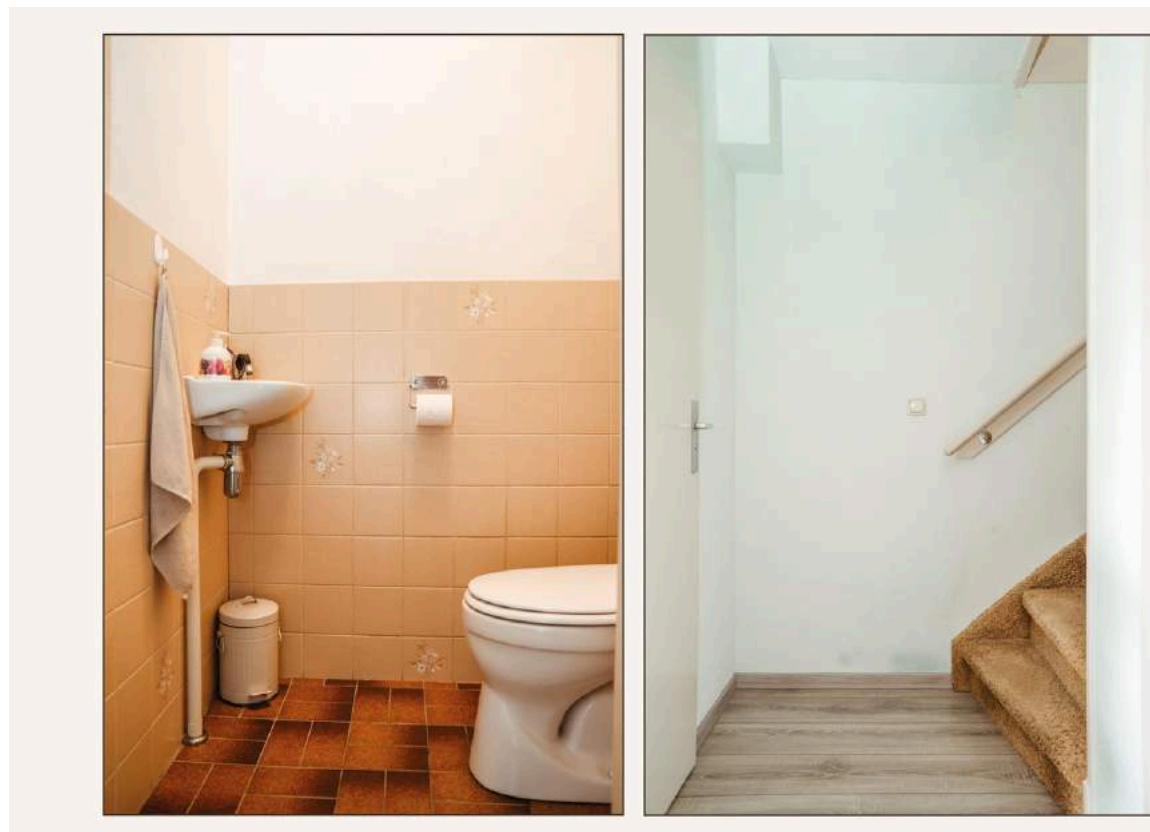


Achterzijde

# Indeling

Entree met toegang tot de meterkast en de woonkamer.

Vanuit de woonkamer is een tweede hal te bereiken, waar je een separaat toilet vindt en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is voorzien van tegels en uitgerust met een staand toilet en fonteintje.



# Woonkamer

De lichte woonkamer biedt een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde.







Het eetgedeelte grenst aan de gesloten keuken.



# Keuken

De L-vormige keuken biedt veel kastruimte aan zowel de boven- als onderzijde en is uitgerust met een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, een spoelbak met mengkraan, een koelkast en combi-magnetron. Een loopdeur biedt toegang tot de zonnige achtertuin.





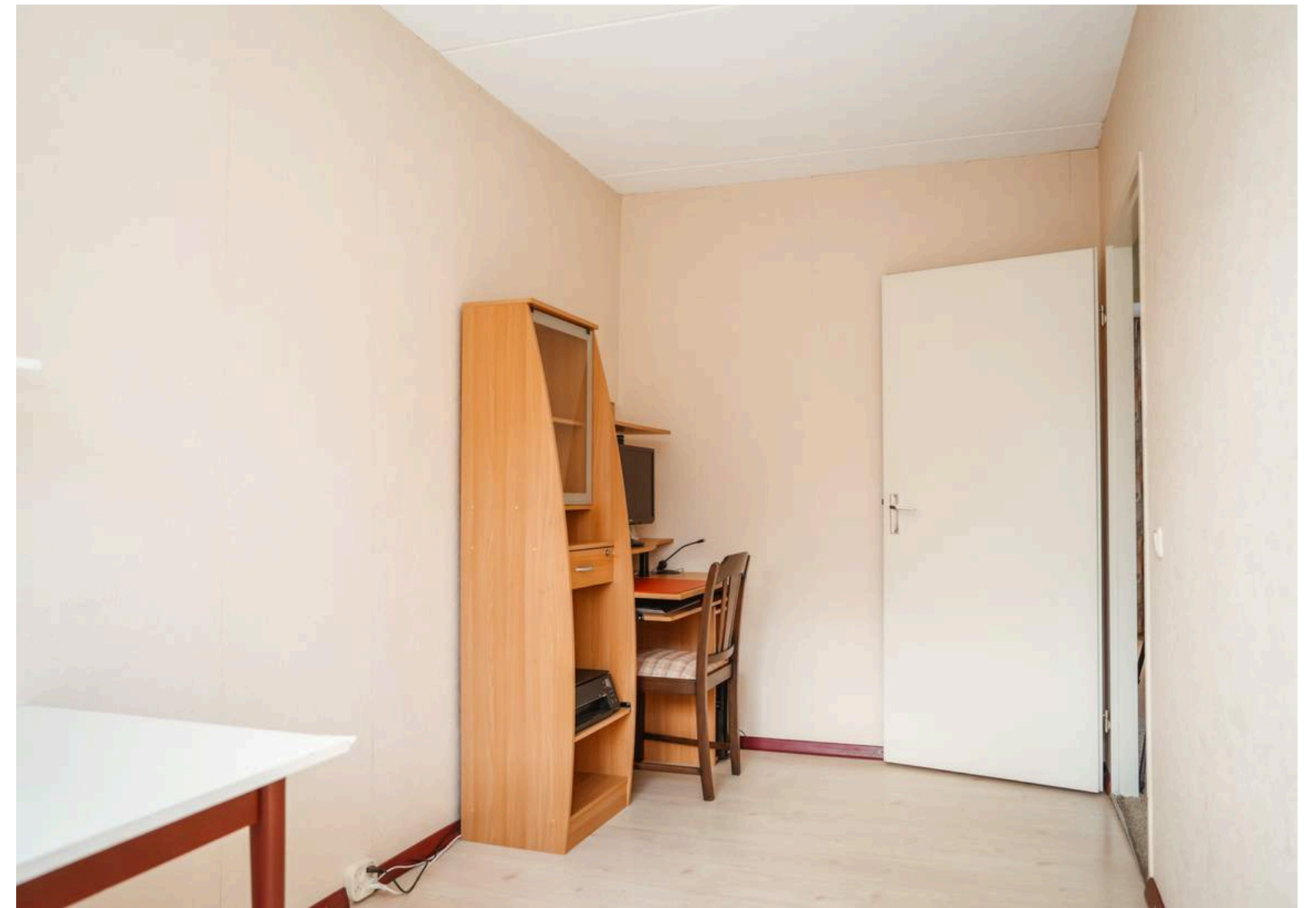
# Slaapkamer I

Vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je drie slaapkamers en de badkamer.  
De slaapkamer aan de voorzijde is het grootst, te weten 14m<sup>2</sup>.



# Slaapkamer II

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van beide 9m<sup>2</sup> groot.

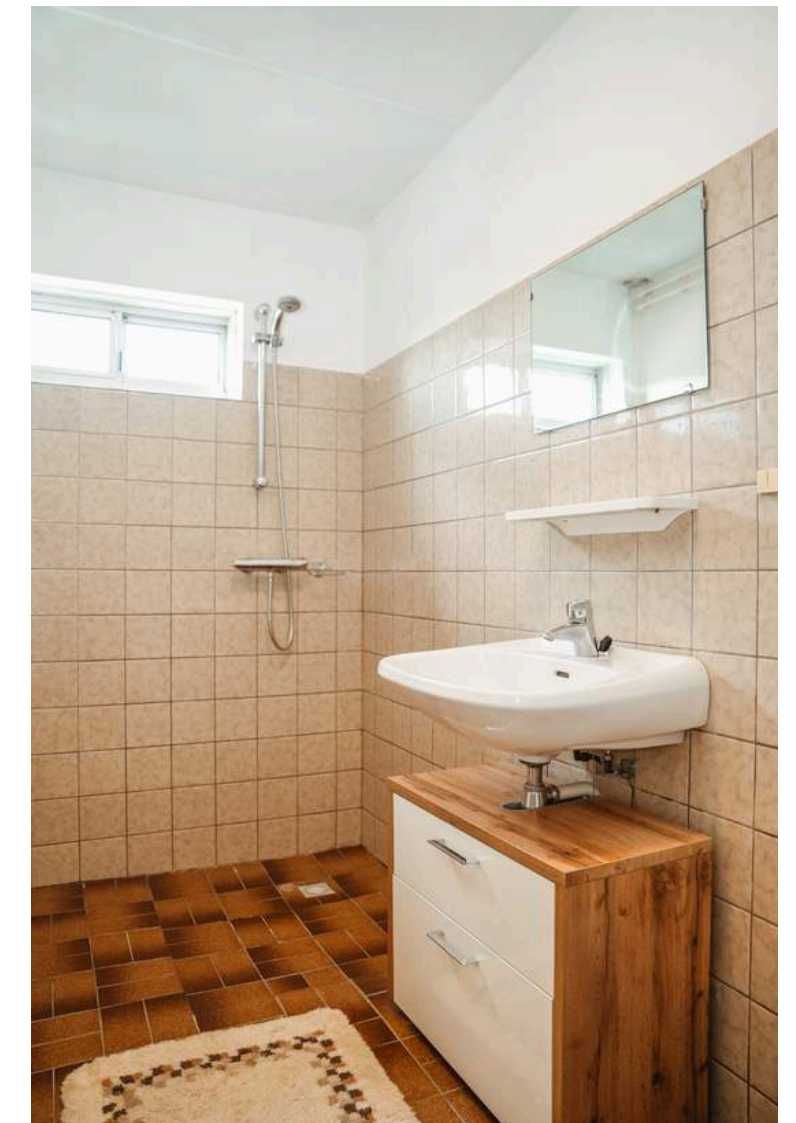


# Slaapkamer III



# Badkamer

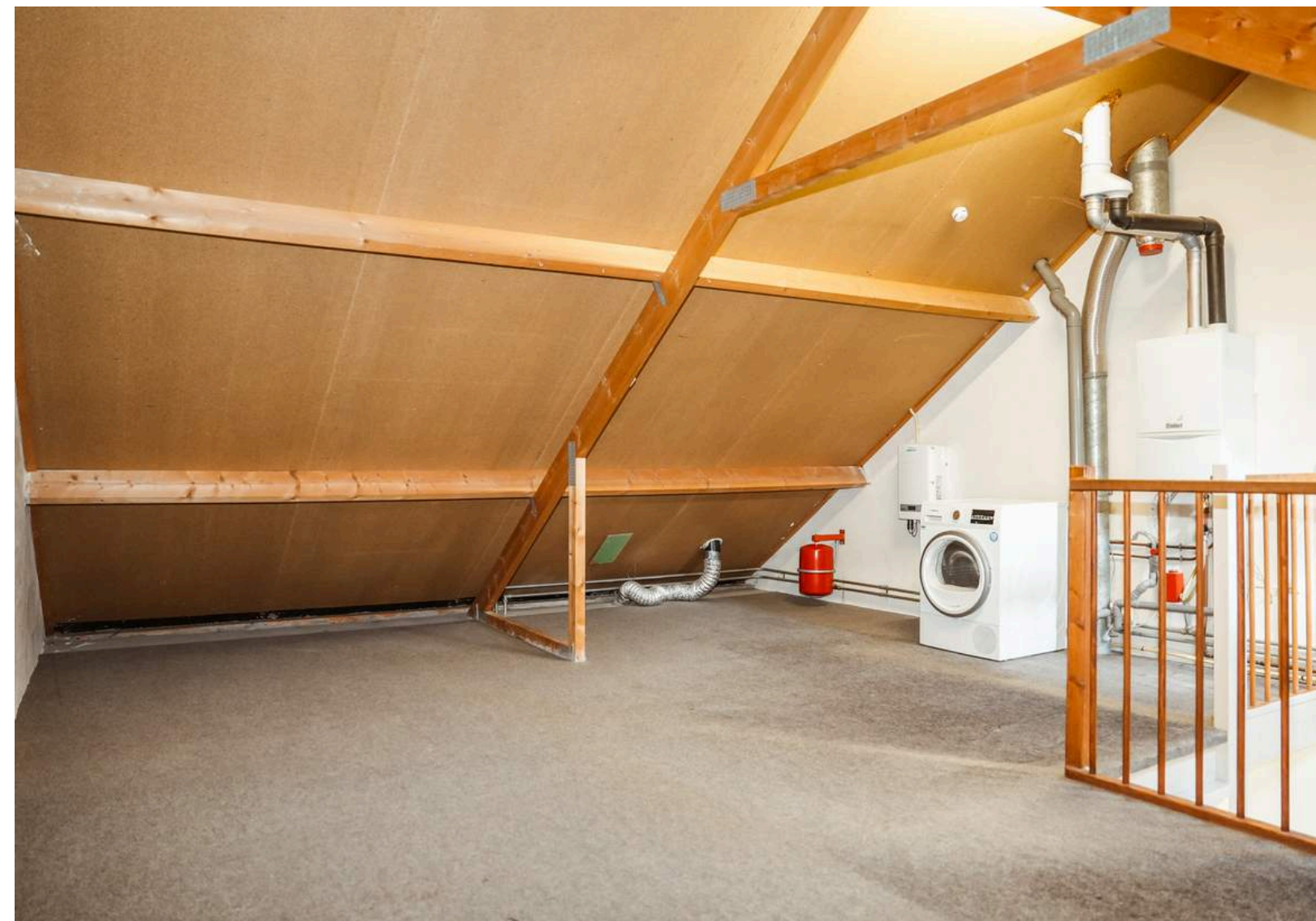
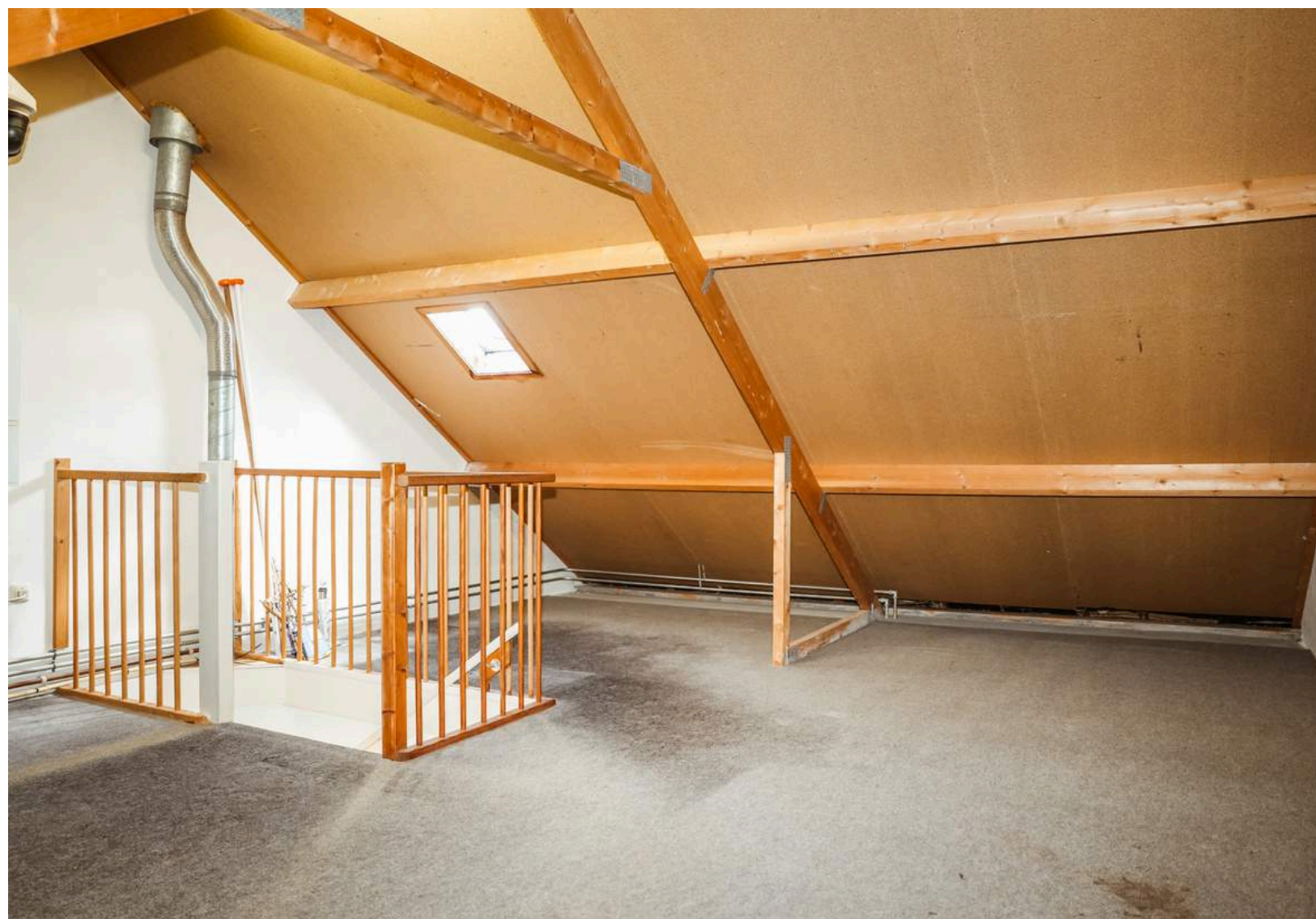
De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en de wasmachineaansluiting. Een klein raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie en daglicht.





# Tweede verdieping

De zolderverdieping is 23 m<sup>2</sup> groot en heeft een nokhoogte van 2.96 meter. Hier is heel goed een extra slaapkamer te creëren. Je vindt op deze verdieping ook de cv-ketel en eventueel een extra wasmachineaansluiting.



# Buiten

Fraai aangelegde voortuin met betegeld pad naar de woning en diverse beplanting. De achtertuin is eveneens grotendeels betegeld en aan de linkerkant voorzien van beplanting en fruitbomen (pruim en peer). De stenen schuur biedt ruimte aan bijvoorbeeld fietsen, waarmee je via de achterom het huis kunt verlaten.

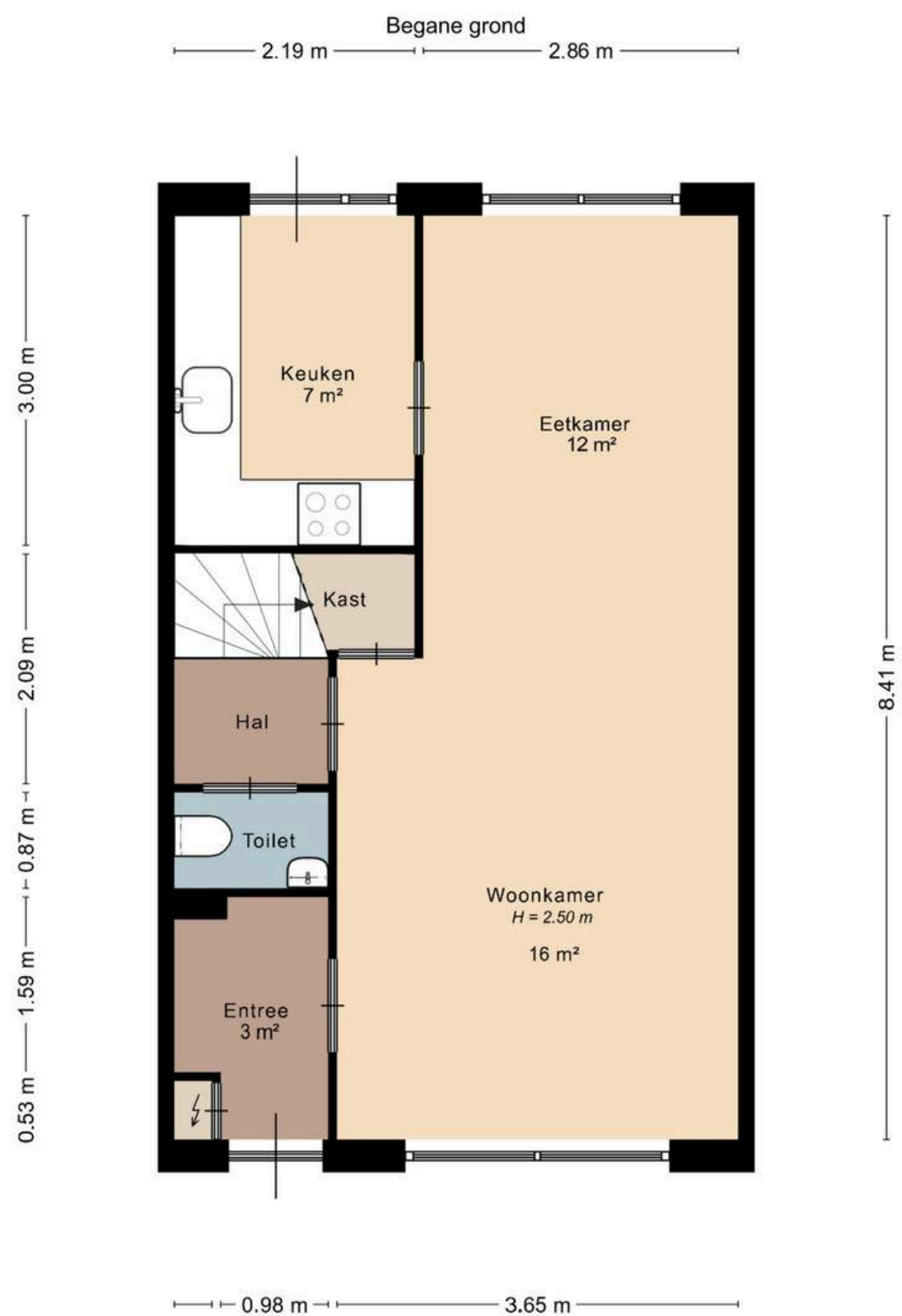




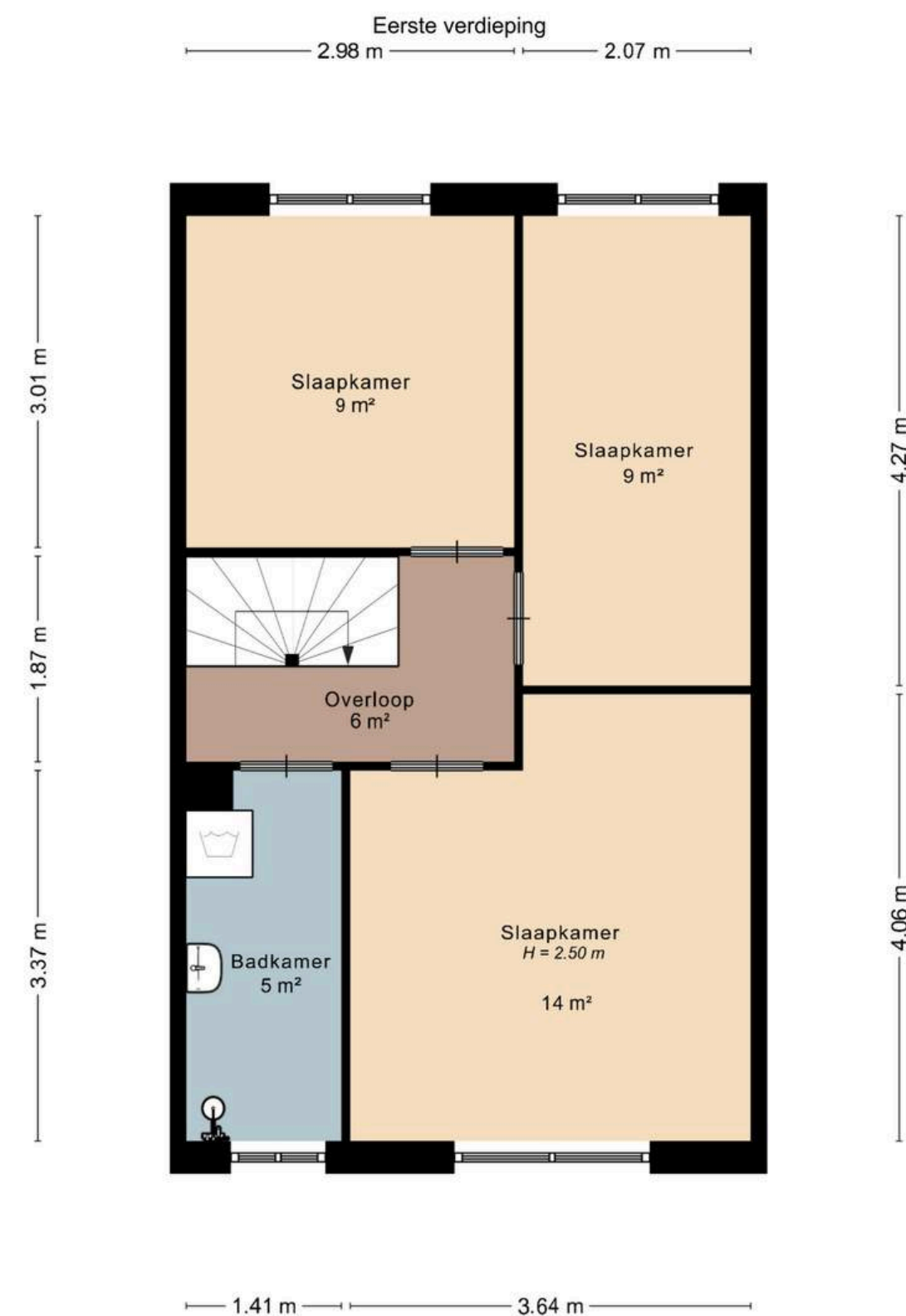




# Plattegronden

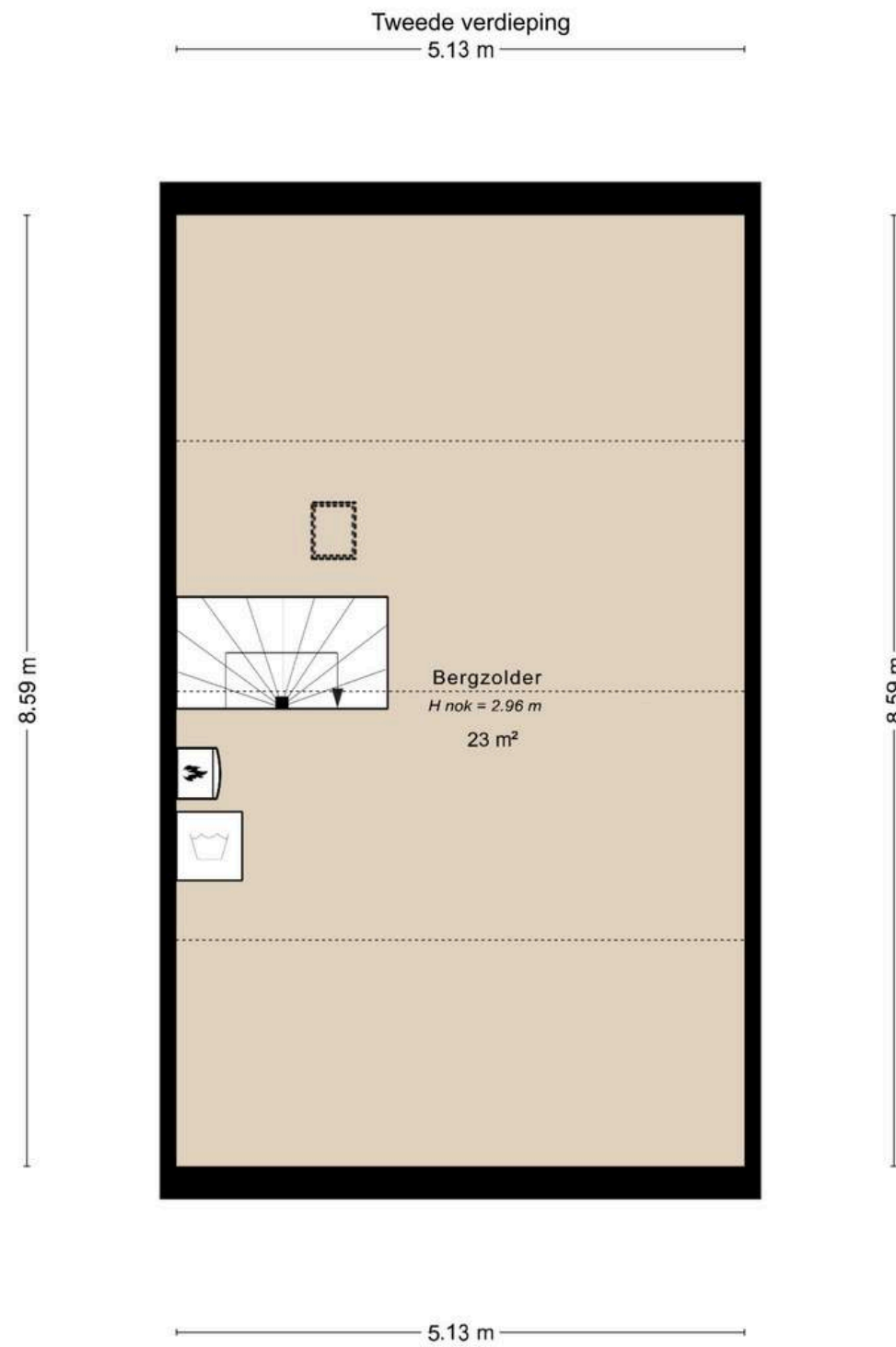


De plattegronden zijn door Studio Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© studiomaltipo.nl

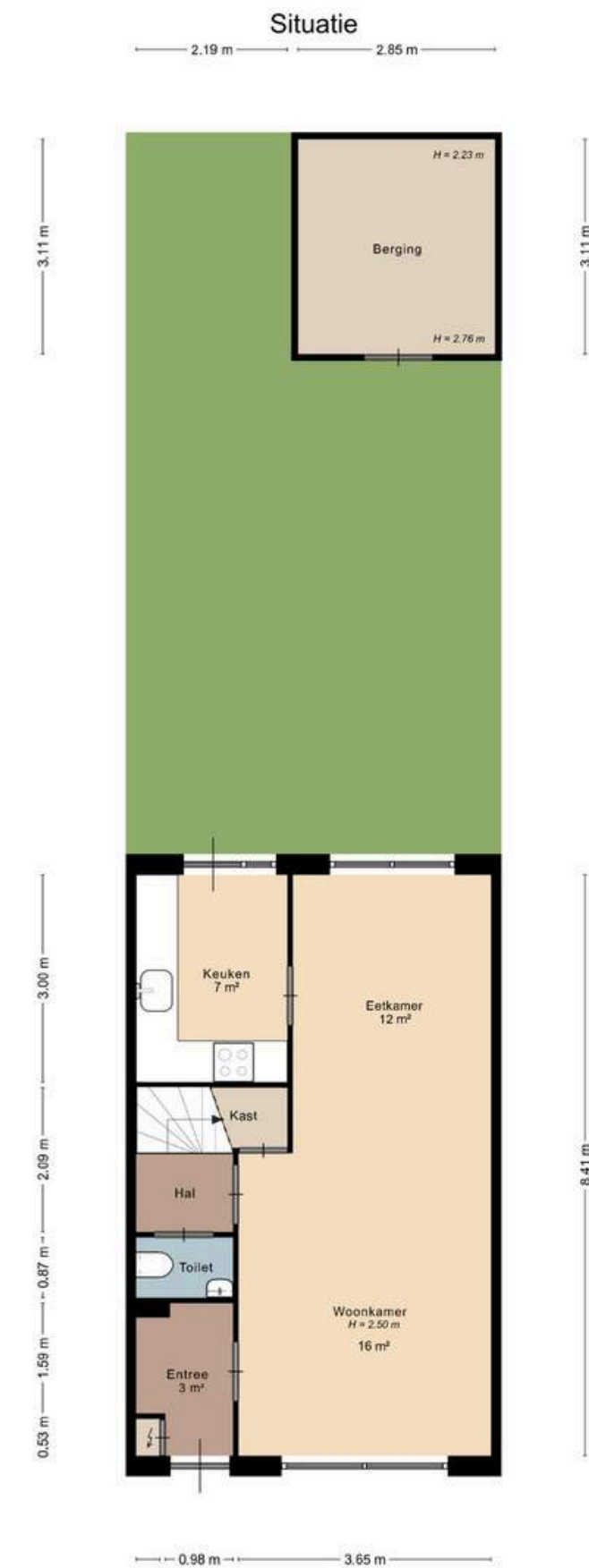


De plattegronden zijn door Studio Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© studiomaltipo.nl

# Plattegronden



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



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

# Bijzonderheden

<b>Bouwjaar</b>	1985
<b>Vloeren</b>	De vloeren van de begane grond en verdiepingen zijn van beton.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd tijdens de bouw.
<b>Beglazing</b>	Op de begane grond zijn de houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing m.u.v. de ramen boven de voor- en achterdeur. Op de 1e verdieping zijn de aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing en op de 2e verdieping is een ijzeren dakraam met enkel glas aanwezig.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Vaillant HR solide” uit ca. 2014. In de keuken hangt een close-in boiler van “Daalderop”.
<b>Isolatie</b>	De woning is geïsoleerd tijdens de bouw.

## Overige technische kenmerken

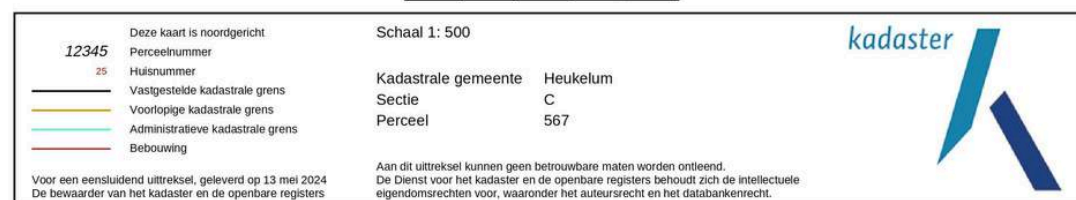
- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- De badkamer en toilet dateren vermoedelijk uit het bouwjaar. De keuken is ca. 25 jaar oud.
- Op de begane grond is aan de voorzijde een elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig. Op de 1e verdieping hangt een handmatig bedienbaar rolluik aan de voorzijde voor het raam van de slaapkamer.
- In 2017 zijn er 12 zonnepanelen op het dak aan de voorzijde geplaatst.
- Er is glasvezel aanwezig
- Zowel aan de voor- als achterzijde is een buitenkraan aanwezig.

## Opmerkingen

- Schilderwerk is aan de buitenzijde in 2023 voor het laatst bijgewerkt.



# 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) : 567

Grootte : 126 m<sup>2</sup>

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: tussenwoning

Bouwjaar: 1985

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 86 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 23 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 126 m<sup>2</sup>

Inhoud: 374 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Heukelum

De woning ligt in een kindvriendelijk stukje Heukelum, op loopafstand van diverse winkels, een basisschool, speeltuin en natuurlijk de Linge. Het authentieke karakter van het vroegmiddeleeuwse 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)