



LINGEDIJK 203

Oosterwijk

 **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.

Ons team staat altijd voor je klaar!

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

Welkom bij de Lingedijk 203

Ruimte, rust en mogelijkheden op de Lingedijk in Oosterwijk!

Op slechts 10 minuten fietsen van Leerdam ligt een grote woonboerderij op een ruim perceel. Hier geniet je van landelijke rust en heb je tegelijkertijd ook de stedelijke voorzieningen dichtbij!

Hoewel de boerderij liefde en aandacht behoeft, biedt de woning veel mogelijkheden voor de handige koper. Met een uitgestrekte woonkamer en open keuken op de begane grond, compleet met plavuizen en zichtbare houten balken, ademt het interieur alleen al ontzettend veel karakter. De woning telt in totaal vier slaapkamers en twee badkamers, waarvan 2 slaapkamers en 1 badkamer zich op de begane grond bevinden. Achter de woning vind je een ruime schuur met een overkapping waar het goed toeven is. Verder omvat het perceel een open schuur, een kleine boomgaard met fruitbomen zoals kersen, appels en hazelnoten en een weiland dat zich daarachter verder uitstrekt.

Dit is een unieke kans om een karakteristieke boerderij om te toveren tot jouw droomwoning!



De buitenkant



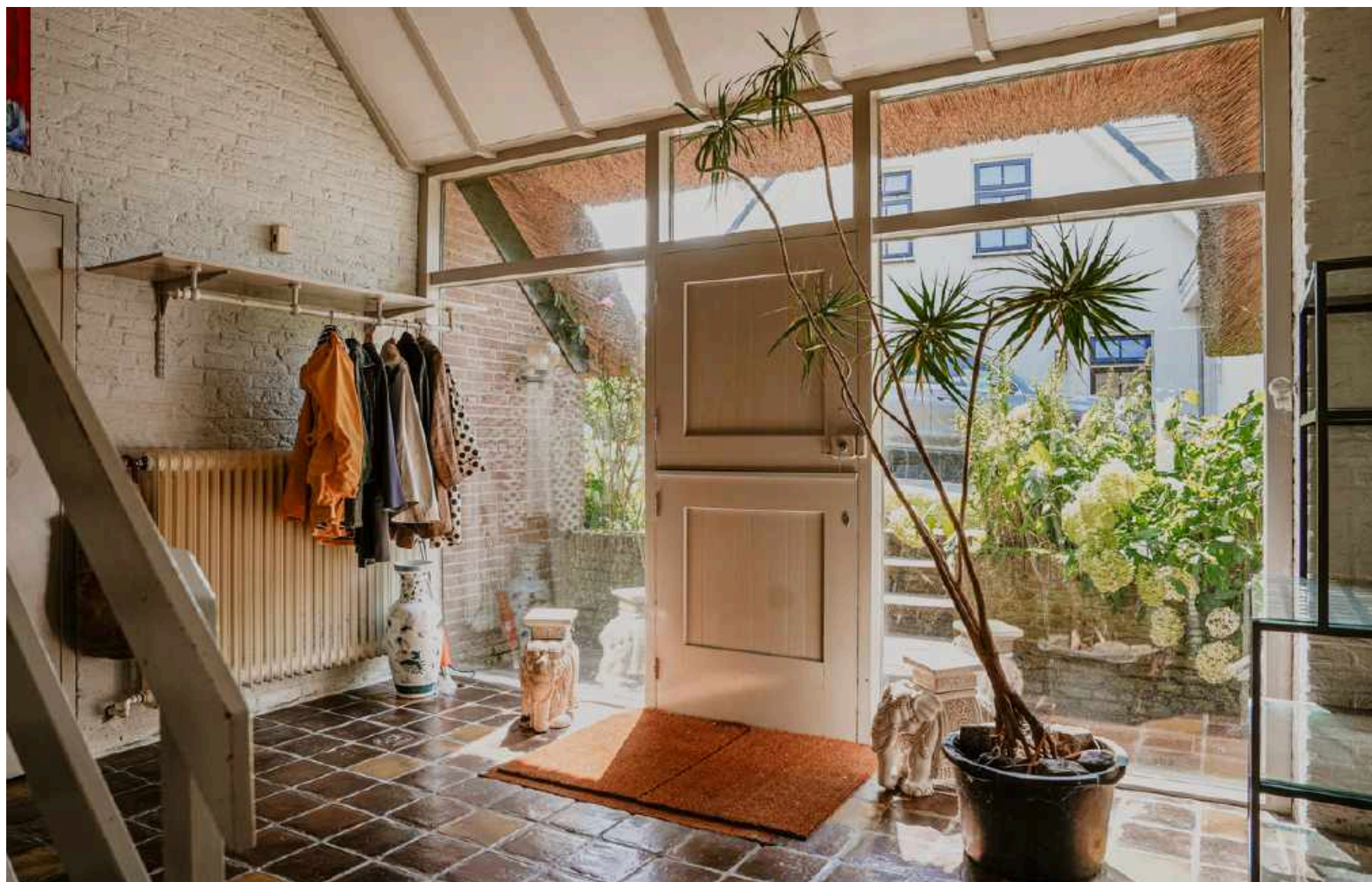
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Fraaie entree met aan weerszijden van de voordeur grote glazen raampartijen. Dit glas wordt doorgetrokken naar de tussendeur die de hal van de woonkamer scheidt. Vanuit de hal is er enerzijds toegang tot de keuken en de woonkamer en anderzijds toegang tot de slaapkamers, het toilet en badkamer. De vide-indeling zorgt voor een ruimtelijk gevoel en veel lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van plavuizen.



Woonkamer

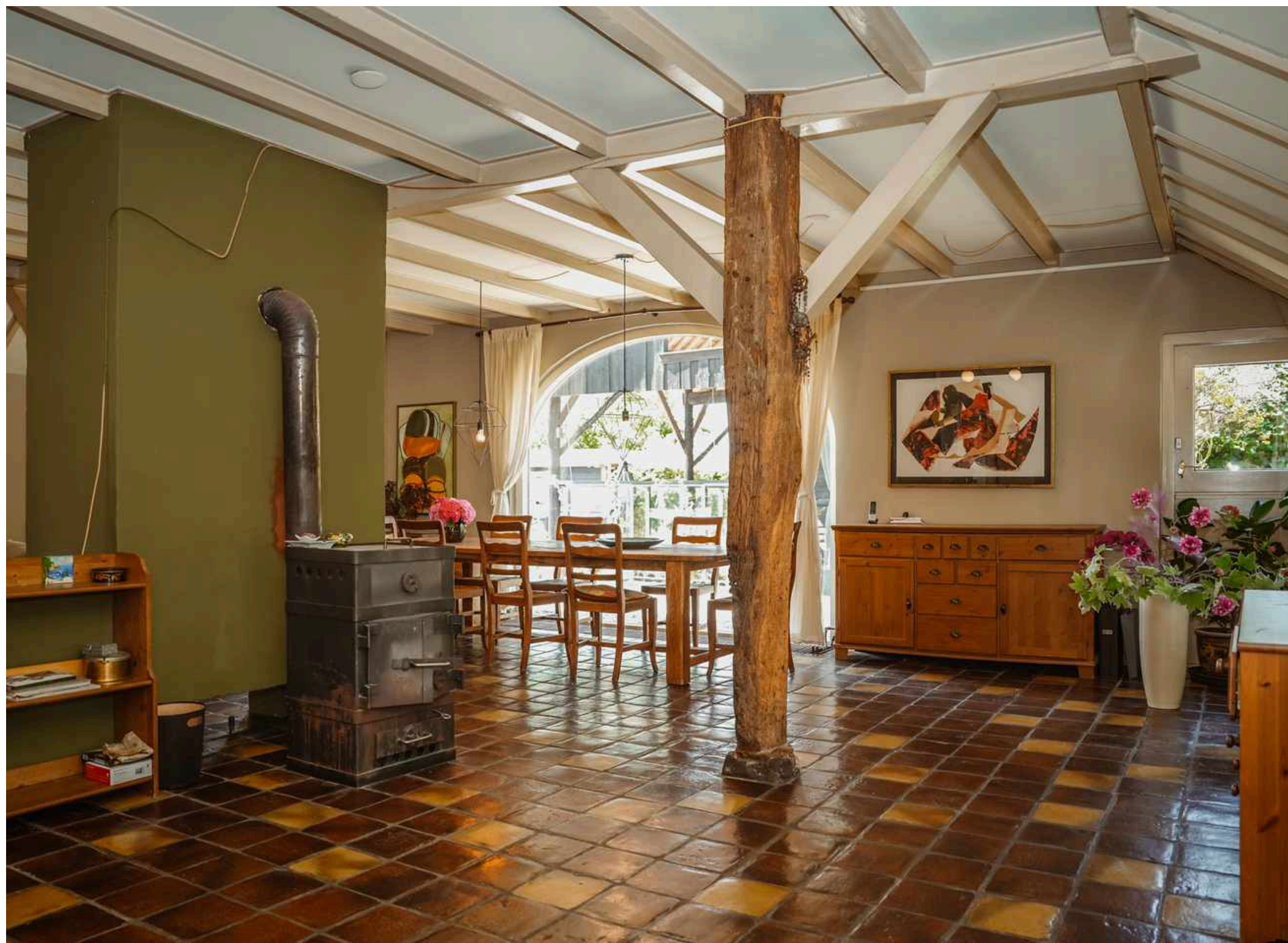
In de vroegere deel is een grote, open woonkamer gecreëerd die wordt gekenmerkt door de vele houten balken - zowel aan het plafond als in de kamer zelf - een open haard, houtkachel en de staldeur naar de tuin.



Op de plek waar vroeger de staldeuren hebben gezeten, is nu een mooi halfrond raam geplaatst, waardoor het contact met de tuin en achtergelegen stal optimaal is.







Keuken

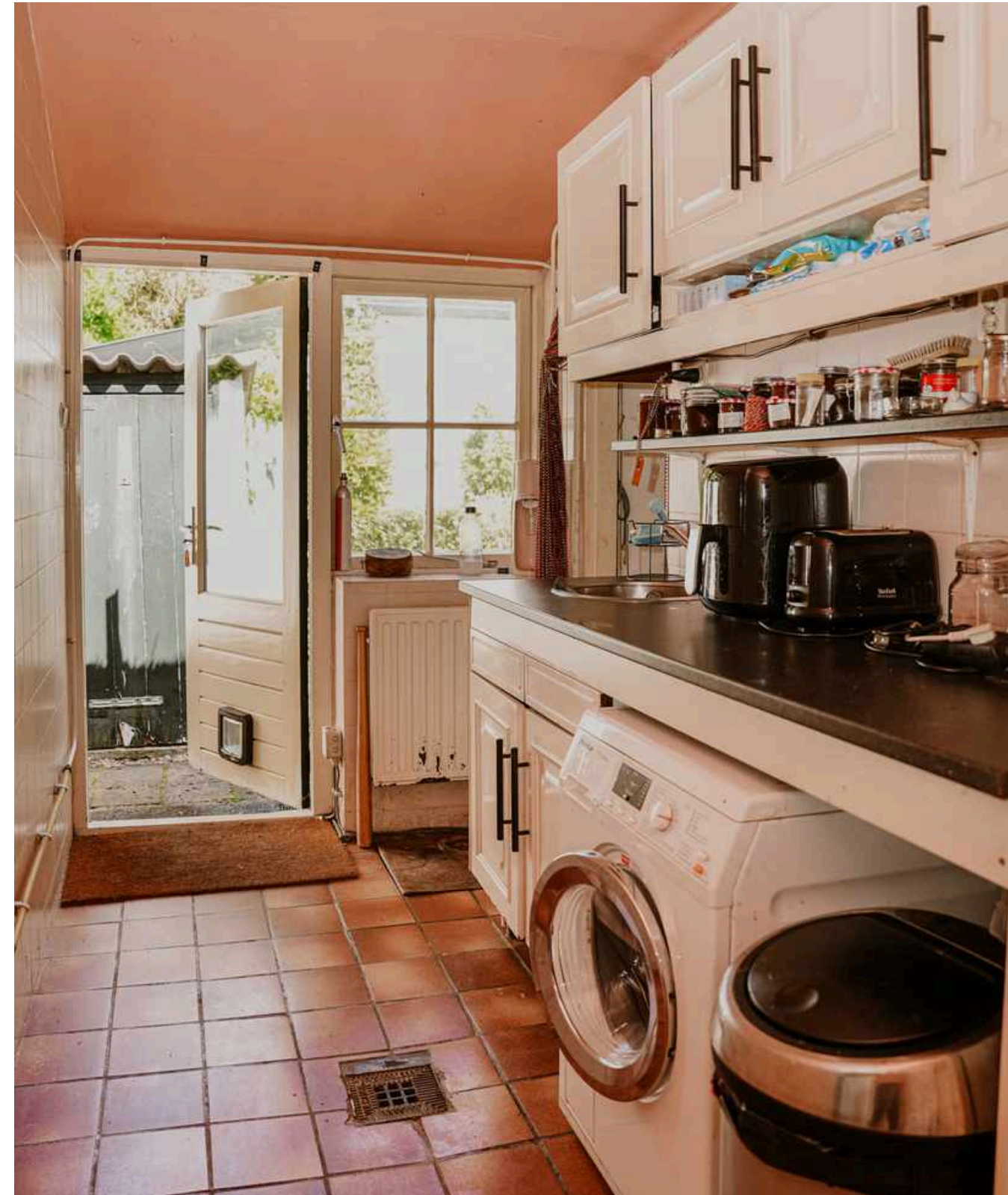
De landelijke keuken met crèmekleurige keukenkastjes biedt zeeën van ruimte om keukengerei op te bergen. De keuken is daarnaast uitgerust met een porseleinen spoelbak en een 5-pits gasfornuis. Een loopdeur leidt naar de bijkeuken





Bijkeuken

In de bijkeuken staat de wasmachine opgesteld en je vindt hier eveneens een werkblad met spoelbak.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde van de woning liggen twee slaapkamers. Kamer 1 is 15m² groot en biedt rechtstreeks toegang tot de badkamer.



Slaapkamer II

Deze slaapkamer is 13m² groot.



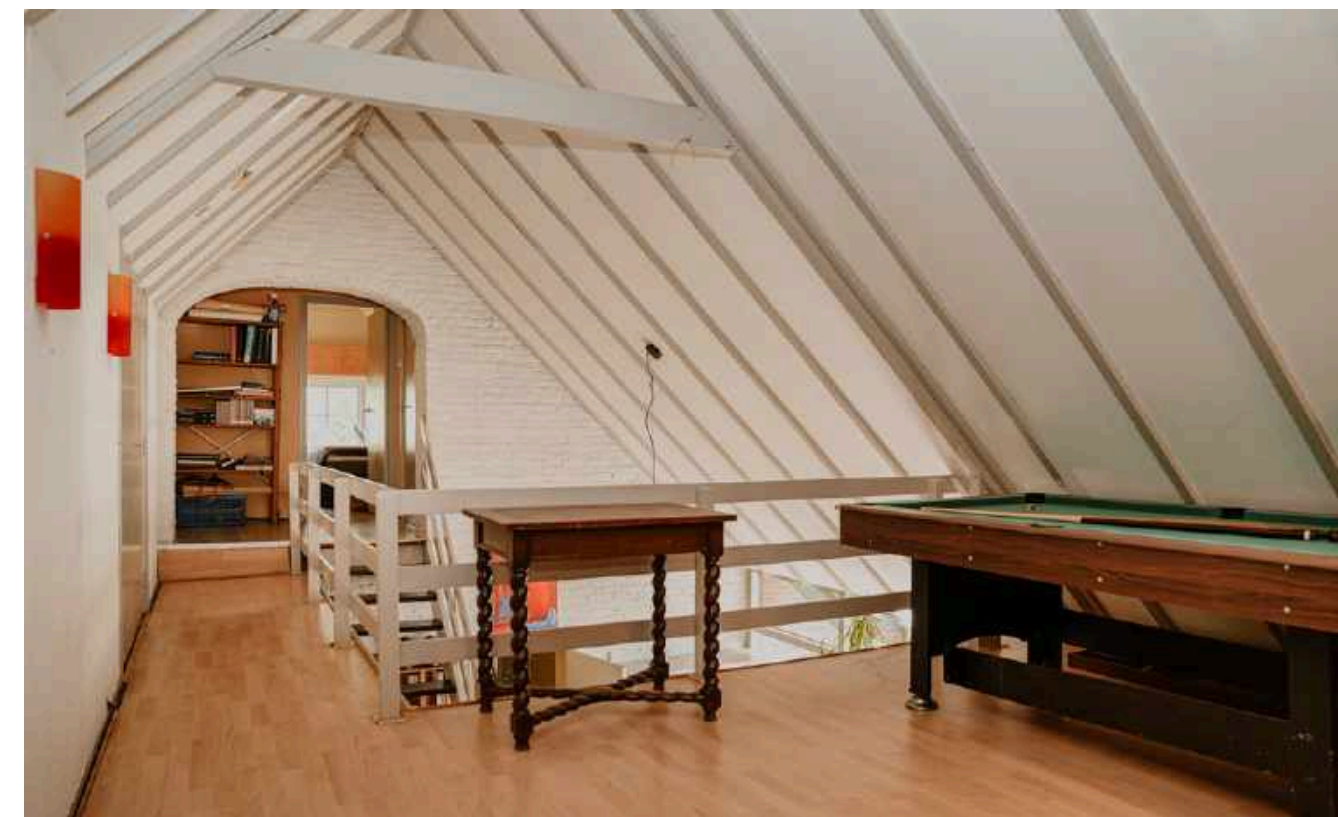
Badkamer I

De badkamer (10m²) is zowel bereikbaar via de hal als slaapkamer 1 en is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wasmeubel, toilet en bidet. De whirlpool-functie van het bad werkt niet meer (via de opening is geprobeerd het bad te repareren, maar dat is helaas niet gelukt). Het bad is wel als zodanig bruikbaar.



Eerste verdieping

De overloop is ruim en biedt veel ruimte voor een extra werk-hobbyplek en over de gehele lengte van de woning is veel kastruimte gecreëerd; aan ruimte geen gebrek!



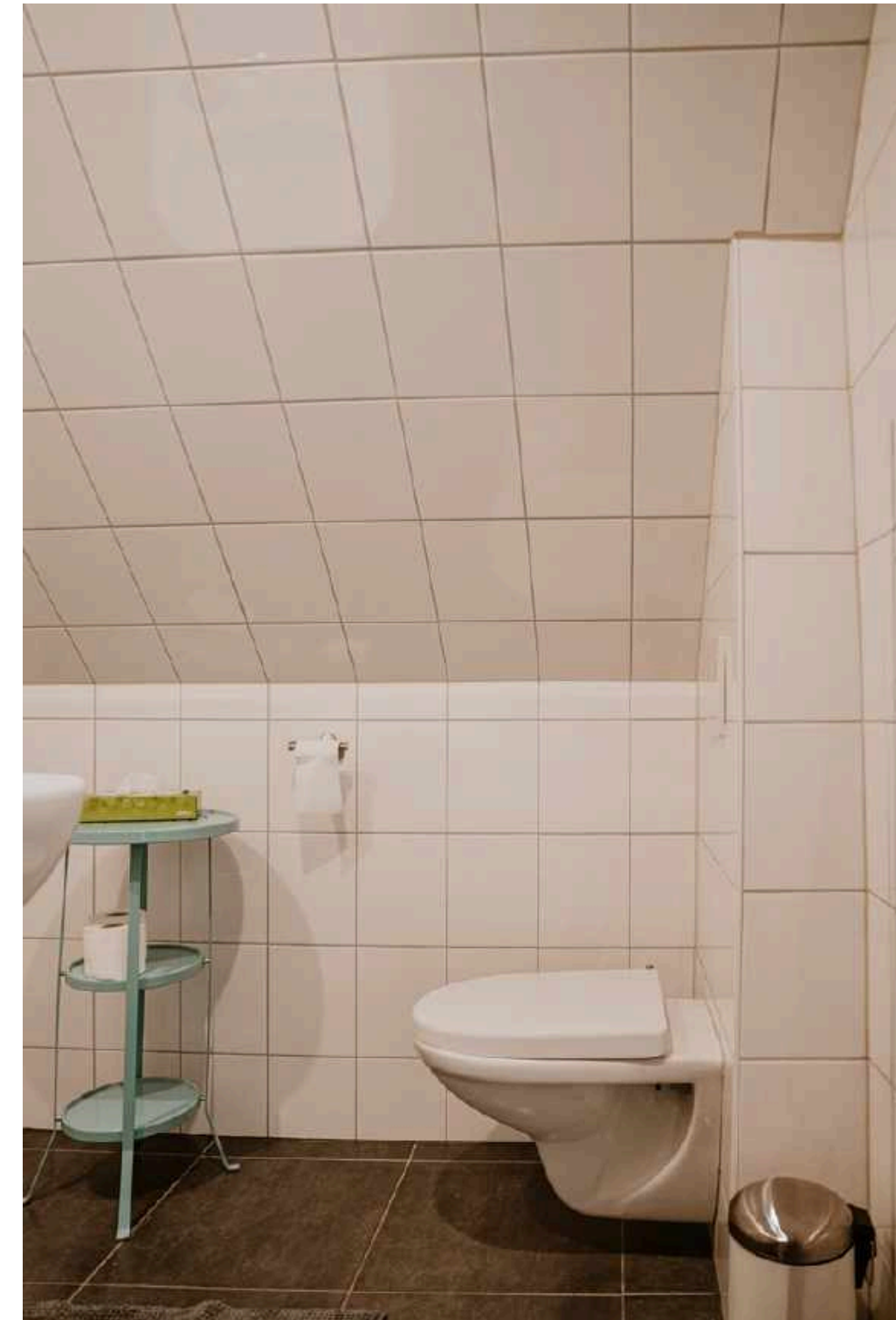
Slaapkamer III

De slaapkamer aan de voorzijde is 12m² groot en bevindt zich naast een kleine badkamer.



Badkamer II

Deze kleinere, tweede badkamer is uitgerust met douche, wastafel en toilet.



Slaapkamer IV

De slaapkamer aan de achterzijde is ook 12m² groot.



Buiten

Deze boerderij ligt op een groot perceel dat zich vanaf de dijk uitstrekt richting de weilanden.

Vanaf de dijk loopt de oprit naar beneden ... een oprit die wordt gedeeld met de burens van nummer 201A. Rondom de woning ligt de verzorgde tuin, vooral het gedeelte aan de rechterzijde en achterzijde wordt intensief gebruikt.



Achter de woning vind je een ruime schuur met een overkapping waar het goed toeven is.
De schuur (voormalige stal) biedt heel veel bergruimte in verschillende ruimtes.



Achter de schuur ligt een open schuur, die ruimte biedt voor auto's en andere zaken.
De dakbedekking en een deel van de bedekking van de zijkanten bevatten asbesthoudend materiaal.



Verder wordt de tuin gekenmerkt door een kleine boomgaard met fruitbomen zoals kersen, appels en hazelnoten, een groot gazon omheind door een wit hekwerk en diverse zitjes waar je in alle rust kunt genieten van je eigen oogst.



Vanuit het tuinhuis en de tuin is er natuurlijk het prachtige vrije uitzicht over de weilanden.
Voor de natuurliefhebber is deze grote tuin zonder twijfel een droom!

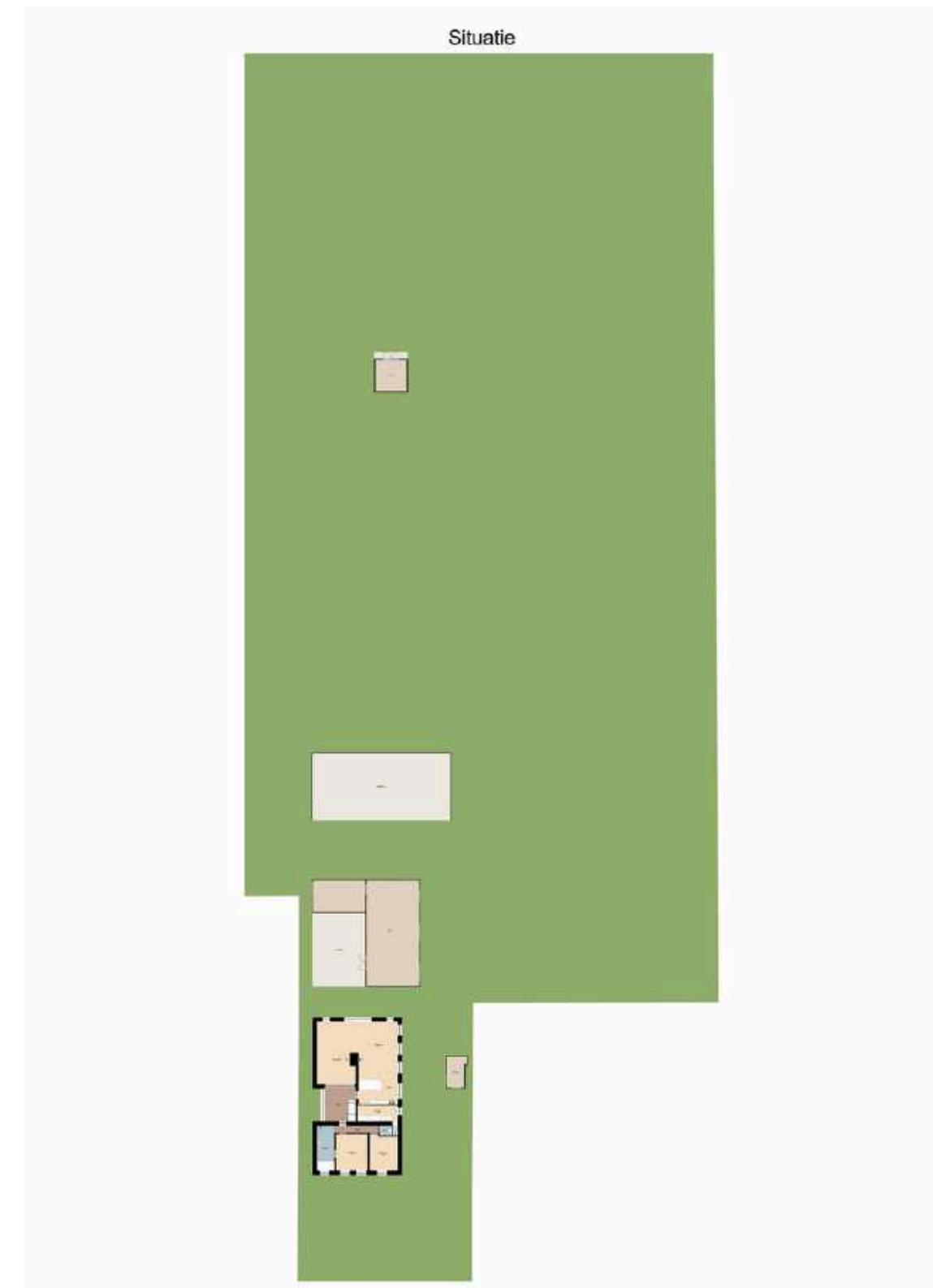




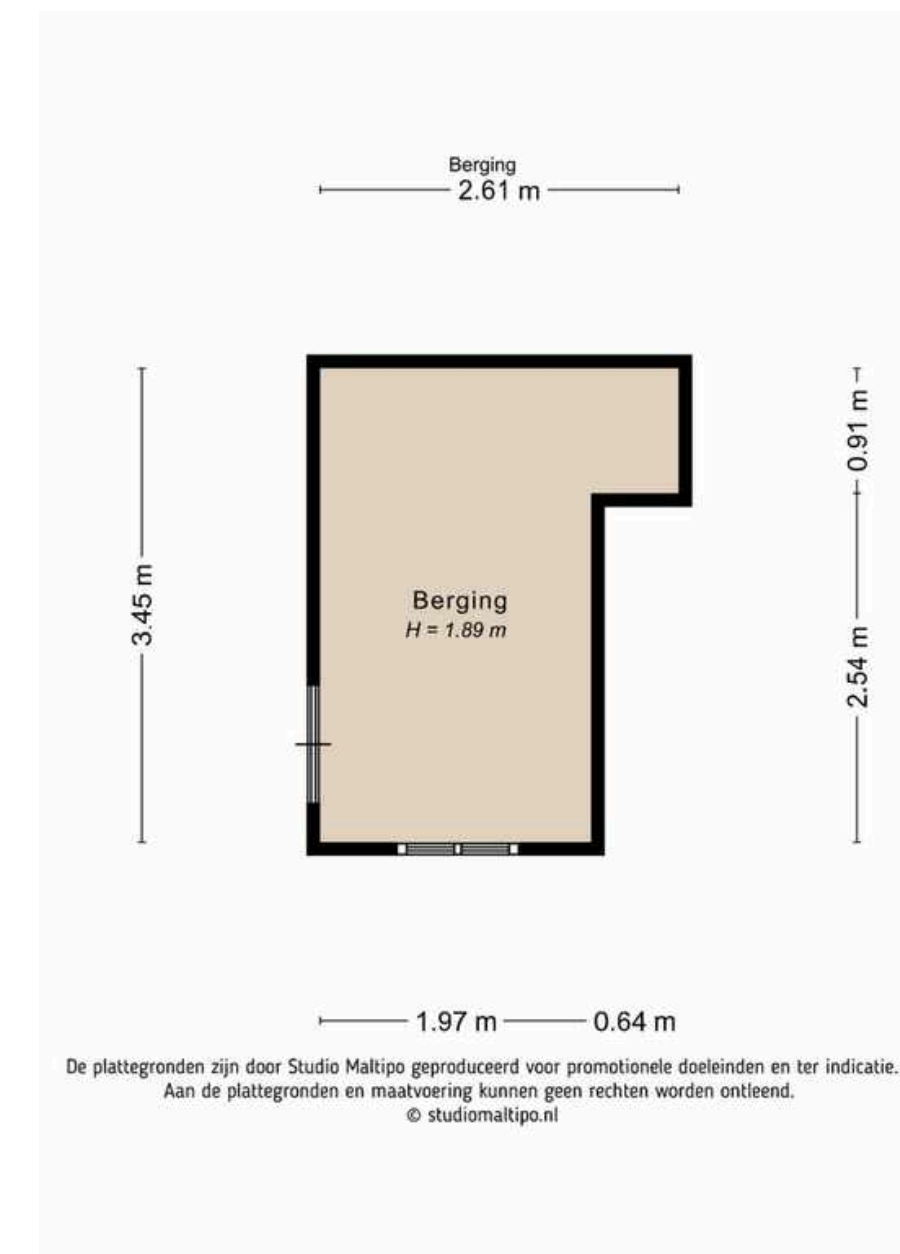
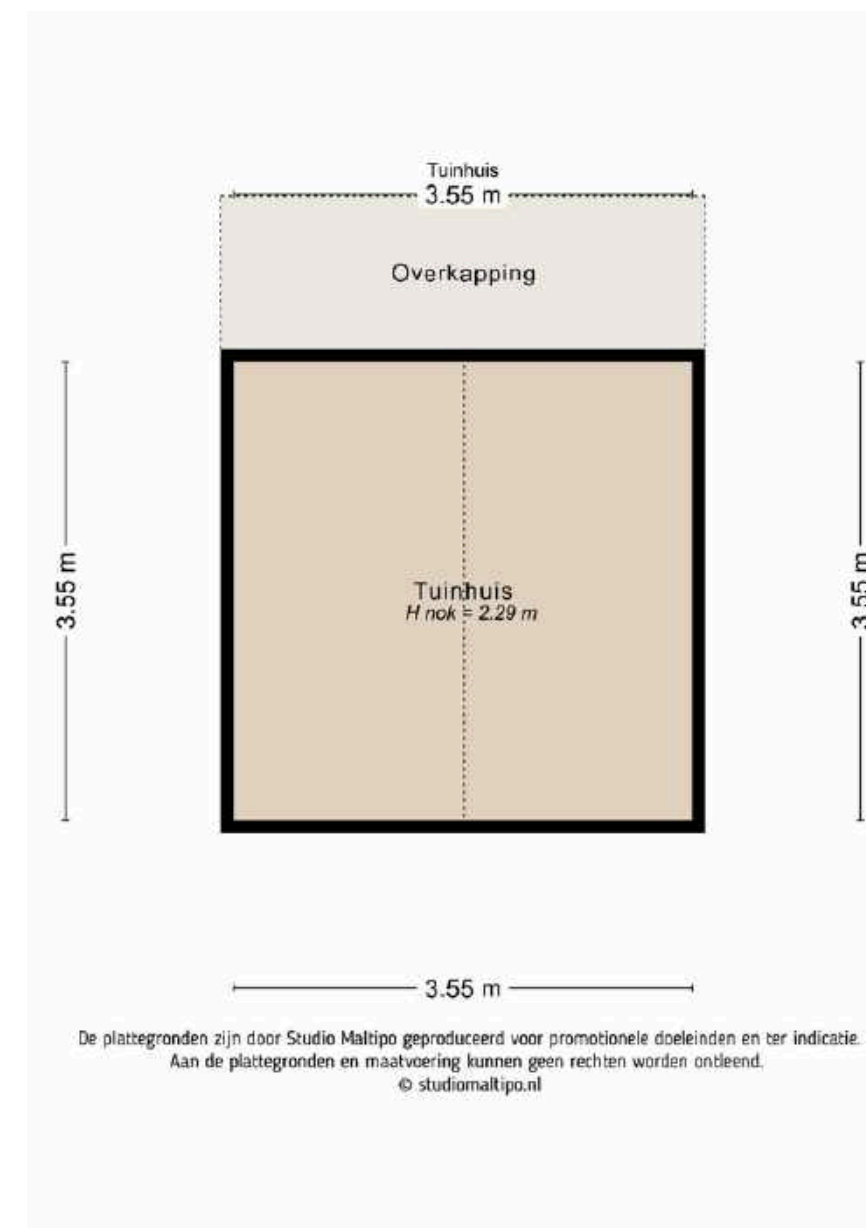
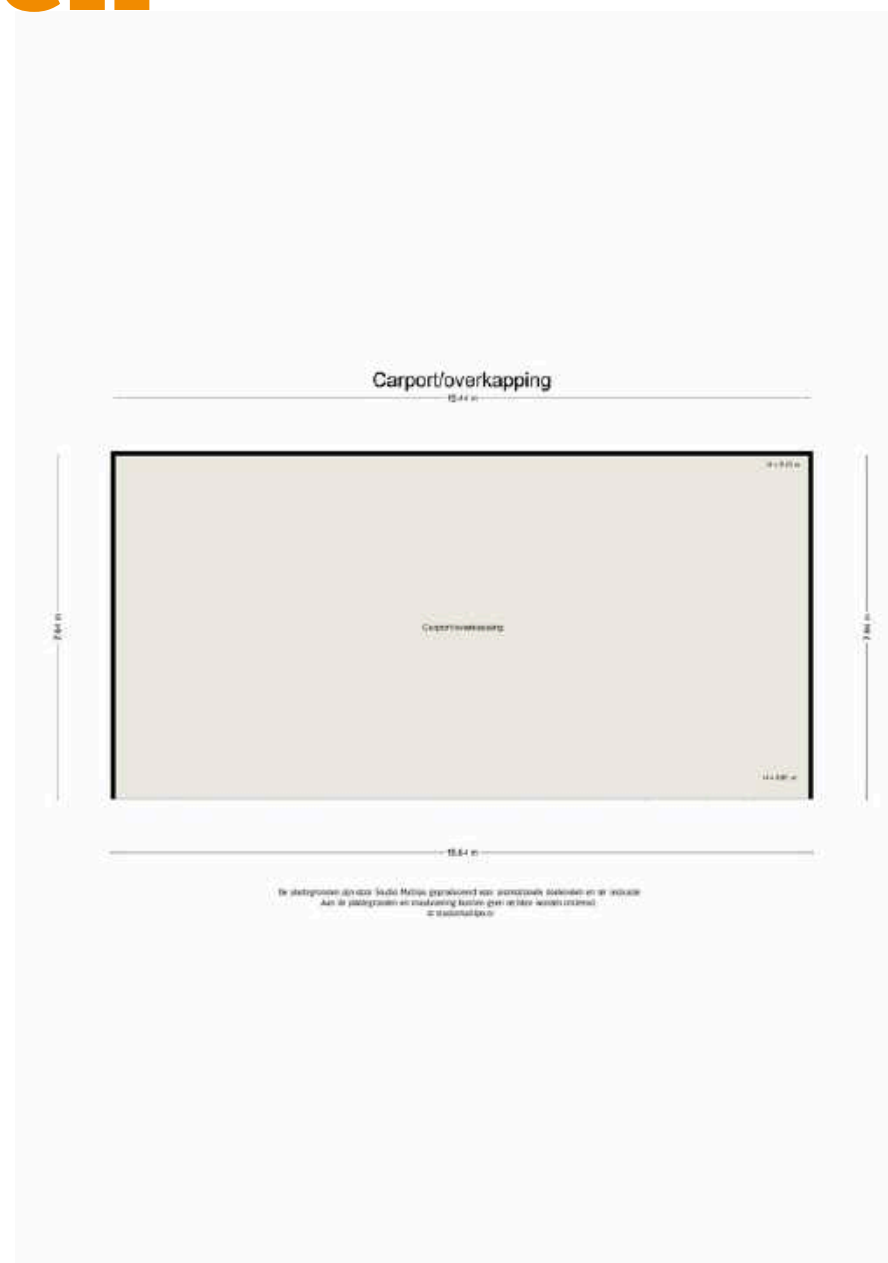
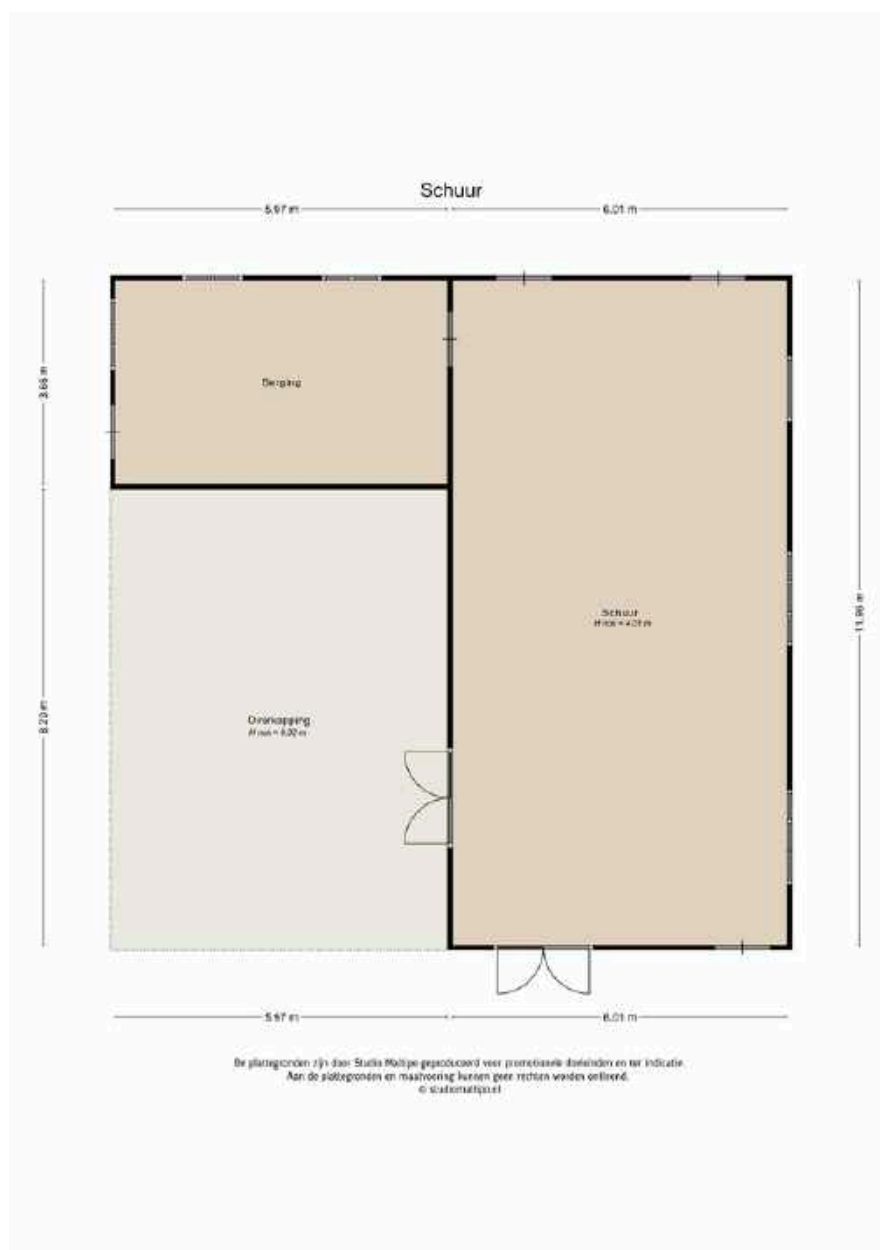




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	1926
Fundering	Het betreft een zogenaamde “fundering op staal”.
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingsvloer is van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen.
Dak	Het dak is voorzien van riet.
Beglazing	De woning is deels voorzien van enkele en deels dubbele beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HRE” uit 2023. In de woonkamer/keuken zijn een houtkachel en een open haard aanwezig. In de woonkamer ligt een convectorput en deze ruimte, plus alle ruimtes in de rest van de woning worden verwarmd middels radiatoren.
Isolatie	De woning beschikt deels over dubbele beglazing. Verder is de woning niet geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

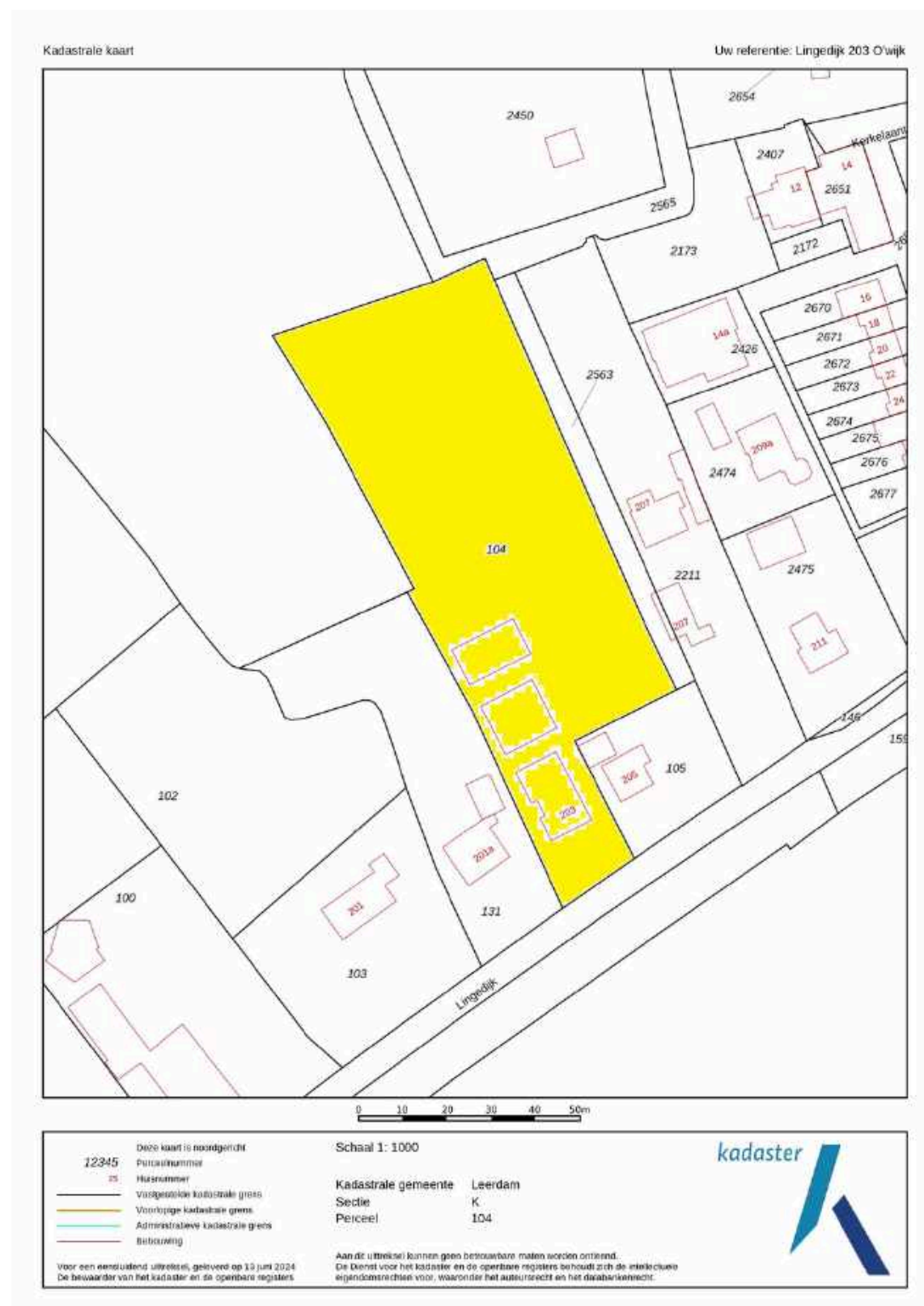
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen zonder aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een slimme gasmeter. De watermeter bevindt zich in de bijkeuken onder een luik.
- De keuken dateert uit ca. 2010, de badkamer en toilet op de begane grond dateren uit ca. 1994. De badkamer op de 1e verdieping dateert uit ca. 2014.
- De kozijnen en de gevels zijn in 2019 aan de buitenzijde geschilderd.
- Er zijn 3 buitenkranen aanwezig: eentje bij de keuken, één aan de voorzijde van de schuur bij het terras en één bij de groentetuin.

Bijzonderheden

- De toegangsweg tot het perceel wordt gedeeld met de eigenaren van nummer 201A. Dit gedeelde pad loopt ongeveer tot aan de schuur.
- In de woonkamer is in het verleden een vloerverwarming aangelegd, die niet meer functioneert.
- De open schuur achter op het perceel heeft een dak- en wandbekleding die grotendeels asbestverdacht materiaal bevat.



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 : Leerdam

Sectie : K

Nummer(s) : 104

Grootte : 5.640 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

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 woonboerderij

Bouwjaar: 1926

Aantal slaapkamers: 4

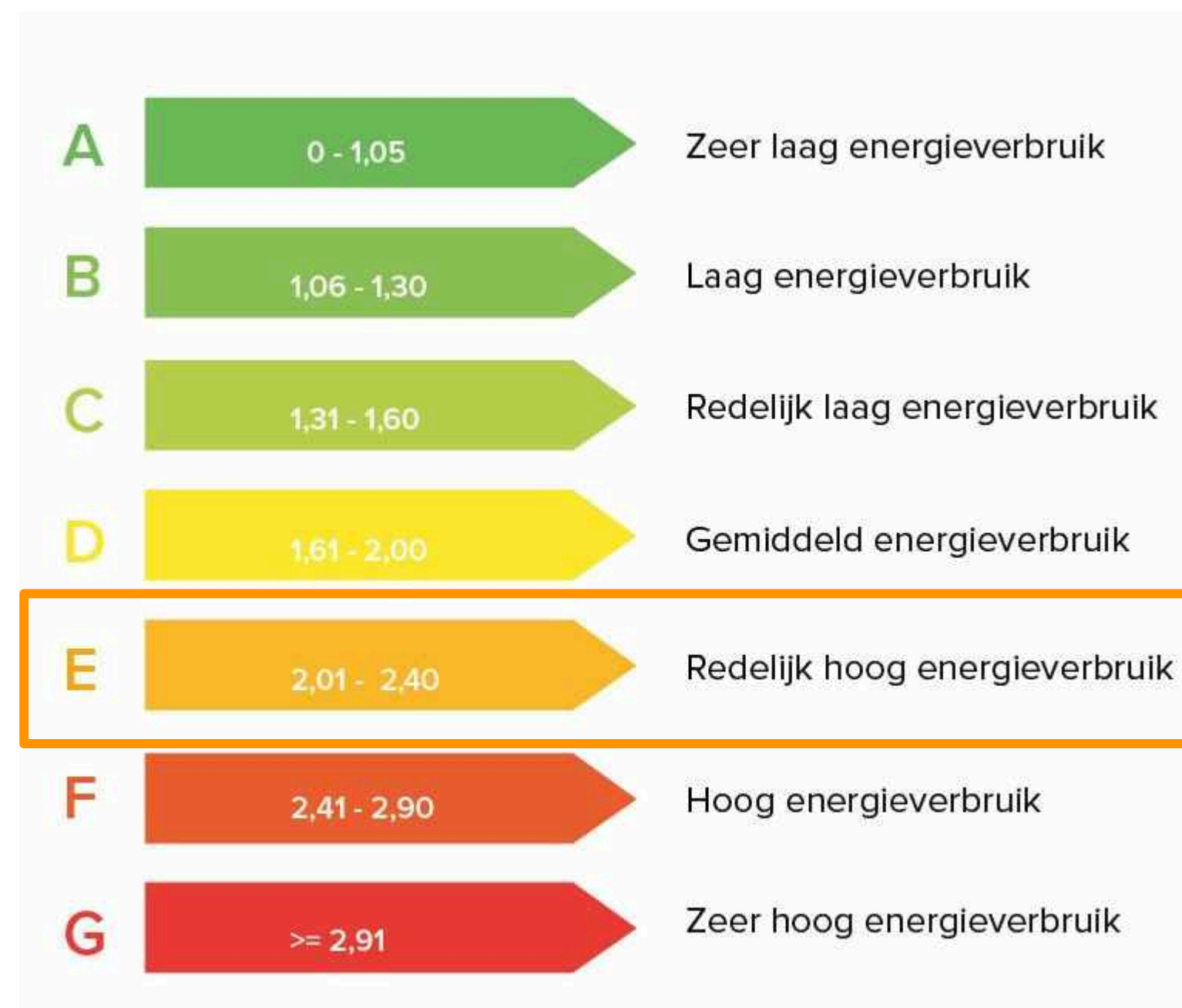
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 197 m²

Perceeloppervlakte: 5.640 m²

Inhoud: 775 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Oosterwijk

Oosterwijk is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden (www.vijfheerenlanden.nl). Deze gemeente is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Het dorp Oosterwijk bestaat grotendeels uit lintbebouwing langs de Linge(dijk), ten zuidwesten van Leerdam. Oosterwijk is een van de kleinste dorpen van de provincie Utrecht met ruim 80 huizen en ca. 220 inwoners. De kerk uit 1871 is een rijksmonument, net als de Joodse begraafplaats op de hoek Lingedijk / Klein Oosterwijk uit 1830.

Nabij Oosterwijk ligt recreatiegebied De Galgenwaard aan de Linge. Hier vandaan vertrekt in de zomermaanden het fiets- en voetveer naar Heukelum. In Oosterwijk aan de Lingedijk vind je Herberg de Lingehoeve met een gezellig terras en restaurant. Voor verdere voorzieningen ben je aangewezen op Leerdam, wat je met de auto binnen 5 minuten bereikt. Gorinchem bereik je -via de prachtige Lingedijk- binnen 15 autominuten.

Het dorp is erg centraal gelegen in Nederland en is makkelijk bereikbaar vanaf de A2 (15 minuten) en de A15 (10 minuten).

**Een woning van
Mutters Makelaars**
Met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl