



**DORPSSTRAAT 37**

**Rhenoy**

 **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**



# Dorpsstraat 37

## Vrijstaande kluswoning met zeeën van ruimte in het hart van Rhenoy!

Dit is een bijzondere kans in het hart van Rhenoy! Als je op zoek bent naar een groot stuk grond, de mogelijkheid om jouw eigen droomhuis te realiseren en waar in potentie het framework al voor je gelegd is, dan moet je zeker even verder lezen.

Deze woning uit 1900 biedt ruim 112m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van maar liefst 865 m<sup>2</sup>. De huidige eigenaren hebben twee grote bergingen aangebouwd; ruimtes die veelzijdig kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld extra slaapkamers, een werkkamer of een praktijk aan huis.

Met twee - maar in potentie meer - slaapkamers, een ruime woonkamer en keuken en een grote tuin die vol staat met diverse fruitbomen en beplanting, is dit een woning die volop mogelijkheden biedt.









# De buitenkant



Voorzijde

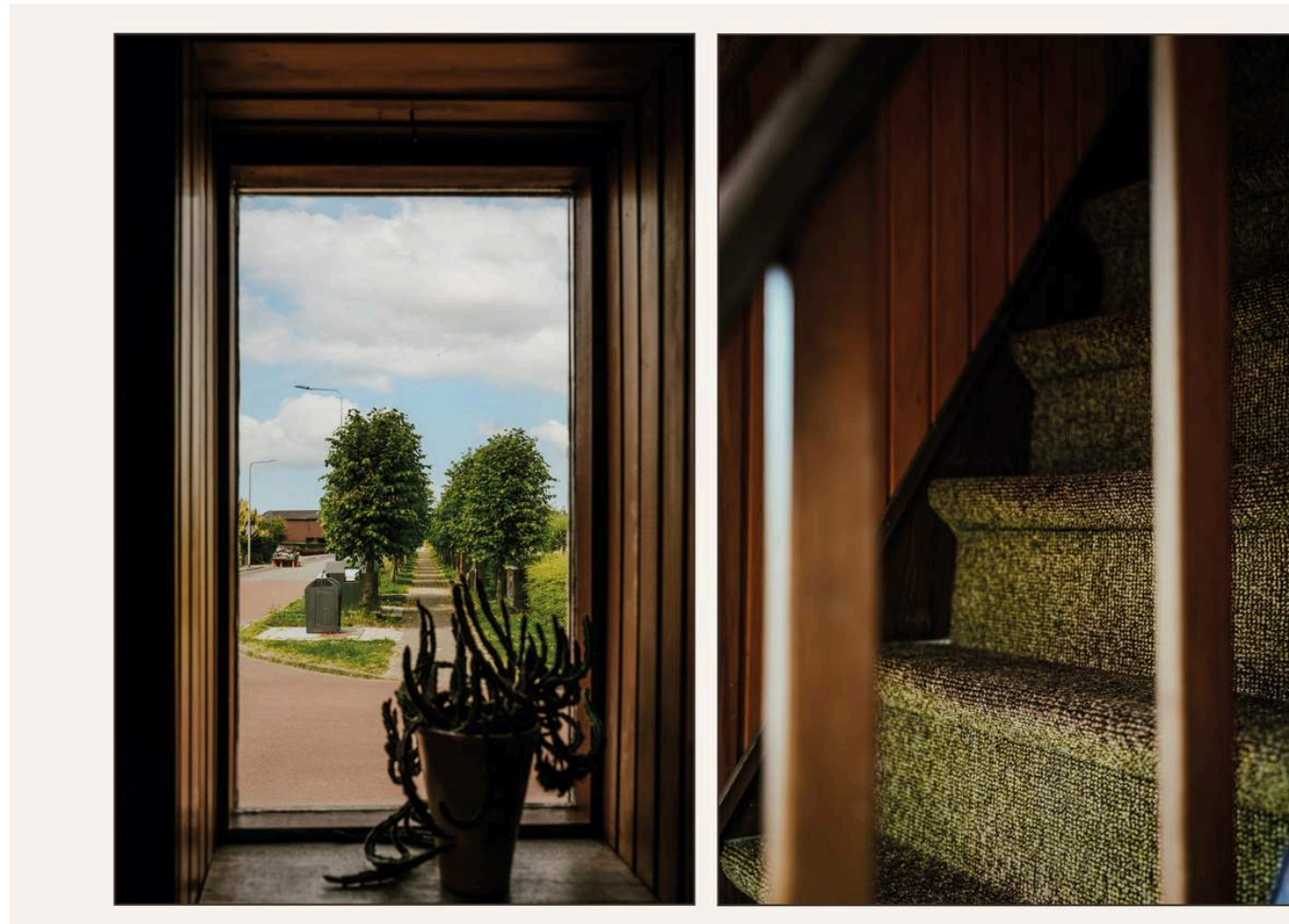


Achterzijde



# Indeling

Je betreedt de woning via een hal met meterkast en toegang tot de eerste verdieping en de woonkamer.





# Woonkamer

De woonkamer is verdeeld over twee niveaus, wat vroeger gekenmerkt werd als een opkamer en een zitkamer.



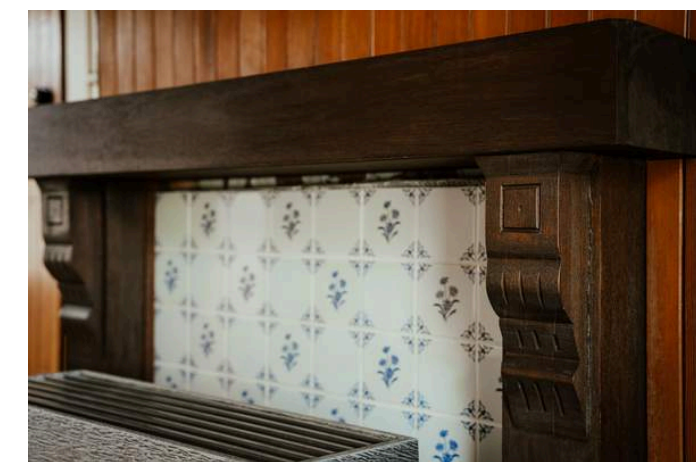






# Keuken

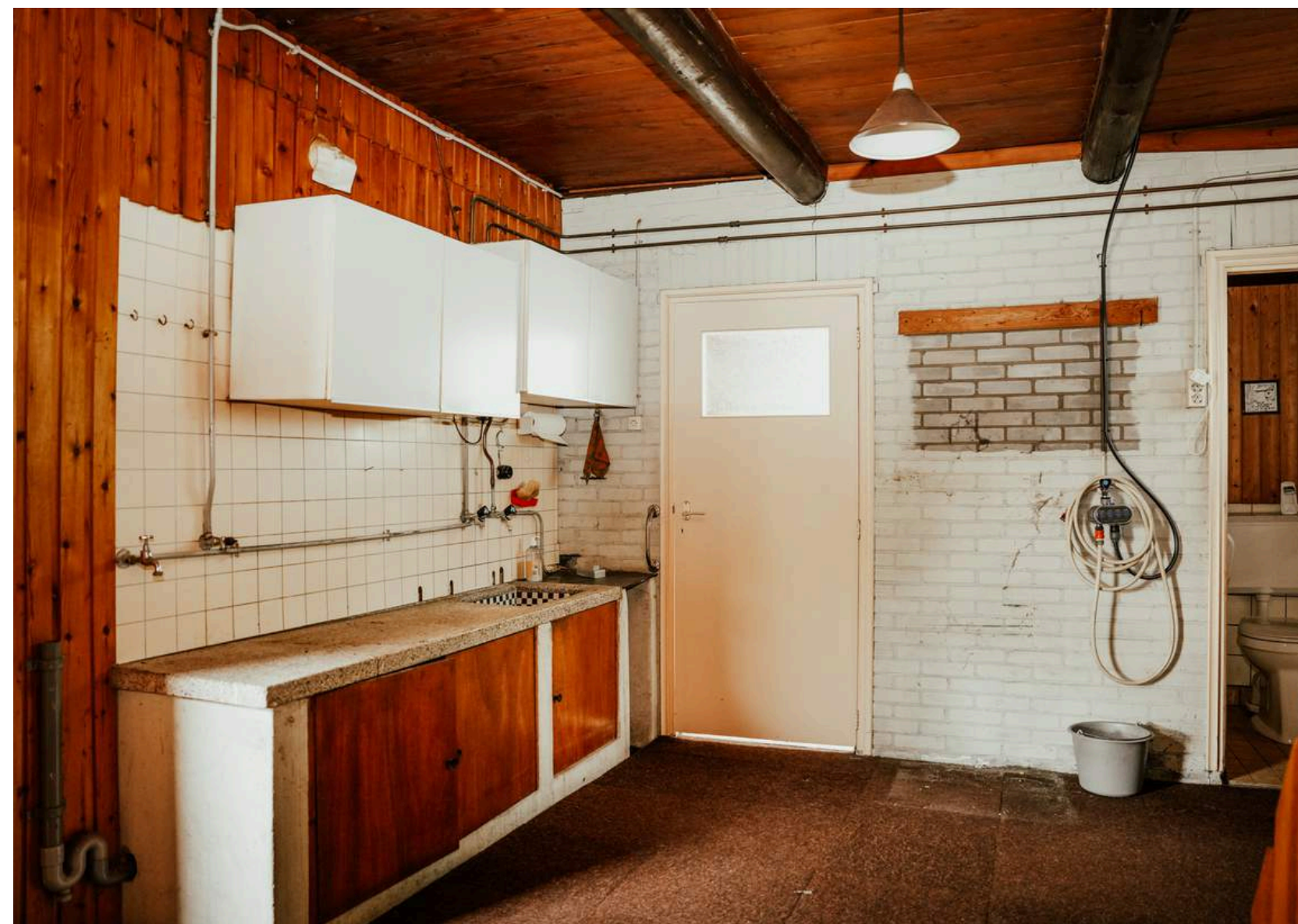
De halfopen keuken van 16 m<sup>2</sup> is praktisch ingericht in een L-opstelling met dubbele wasbak, voldoende opbergruimte en een elektrische kookplaat. Deze ruimte is voorzien van een gashaard (de rest van de woning wordt verwarmd middels een CV met radiatoren).





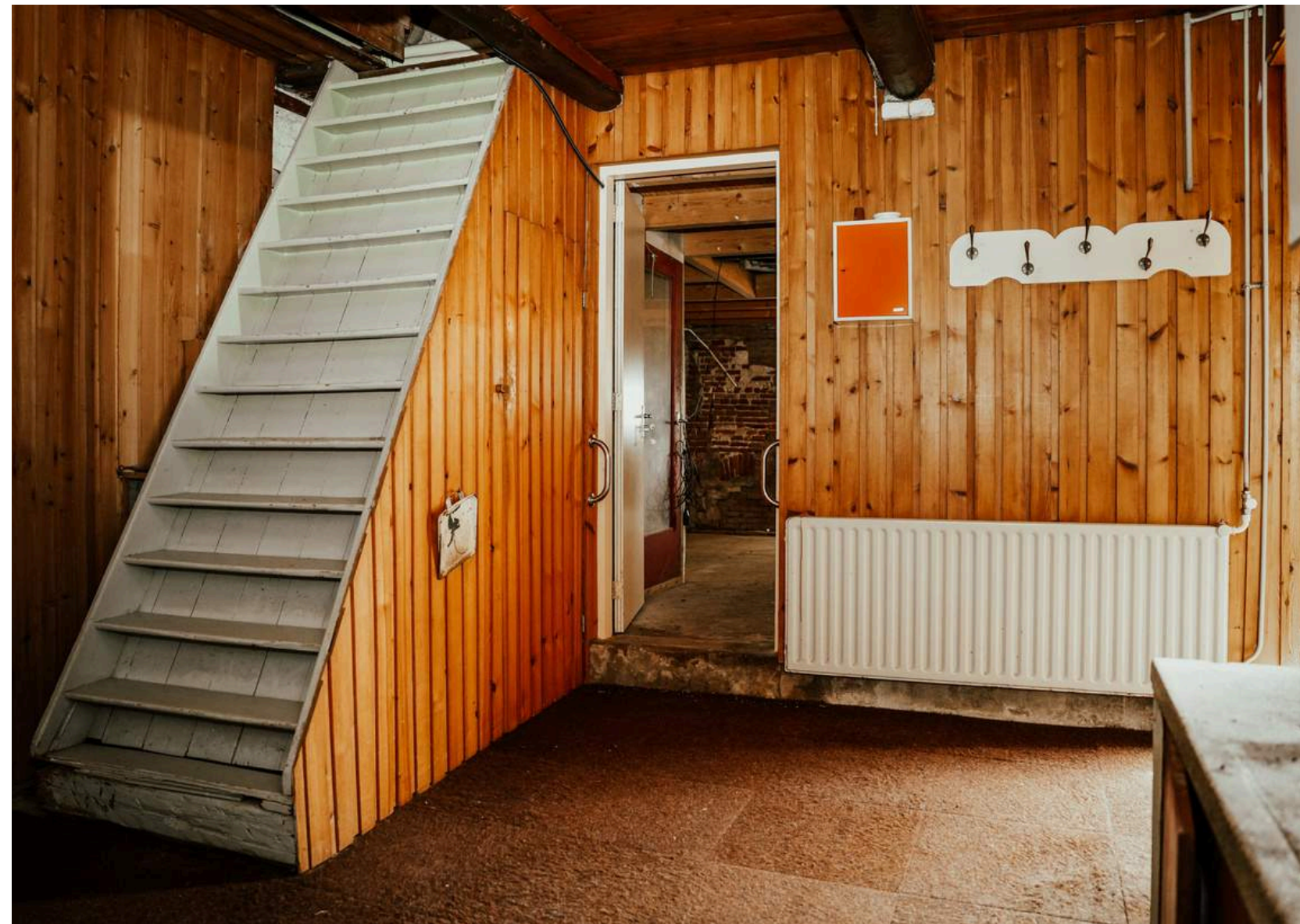
# Bijkeuken

Aansluitend ligt een ruime bijkeuken van 17 m<sup>2</sup> met een origineel granieten werkblad en spoelbak en een wasmachineaansluiting. Vanuit deze bijkeuken zijn diverse ruimtes te bereiken, te weten de badkamer, een separaat toilet, de beide bergingen en de trapopgang naar de bergzolder.





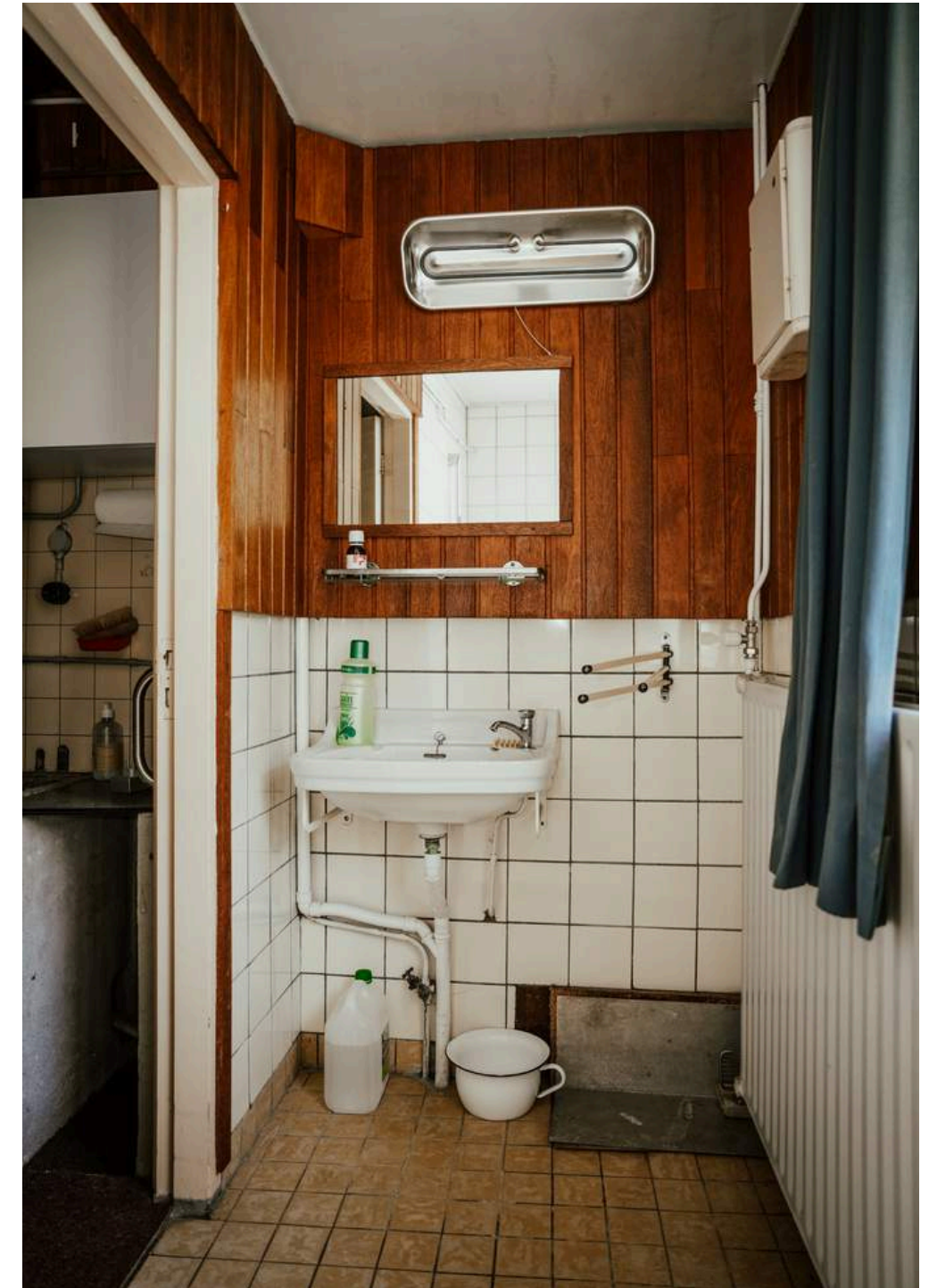
Vanuit de bijkeuken zijn diverse ruimtes te bereiken, te weten de badkamer, een separaat toilet, de beide bergingen en de trapopgang naar de bergzolder.





# Badkamer

De badkamer is uitgerust met inloopdouche en wastafel.

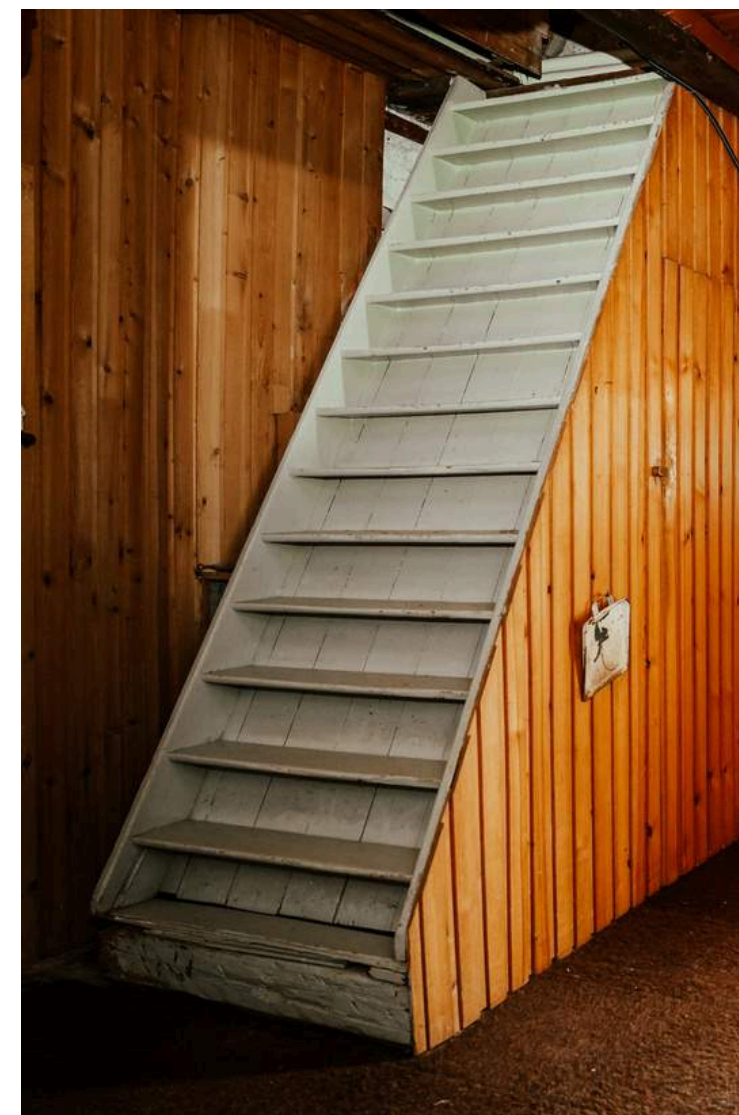
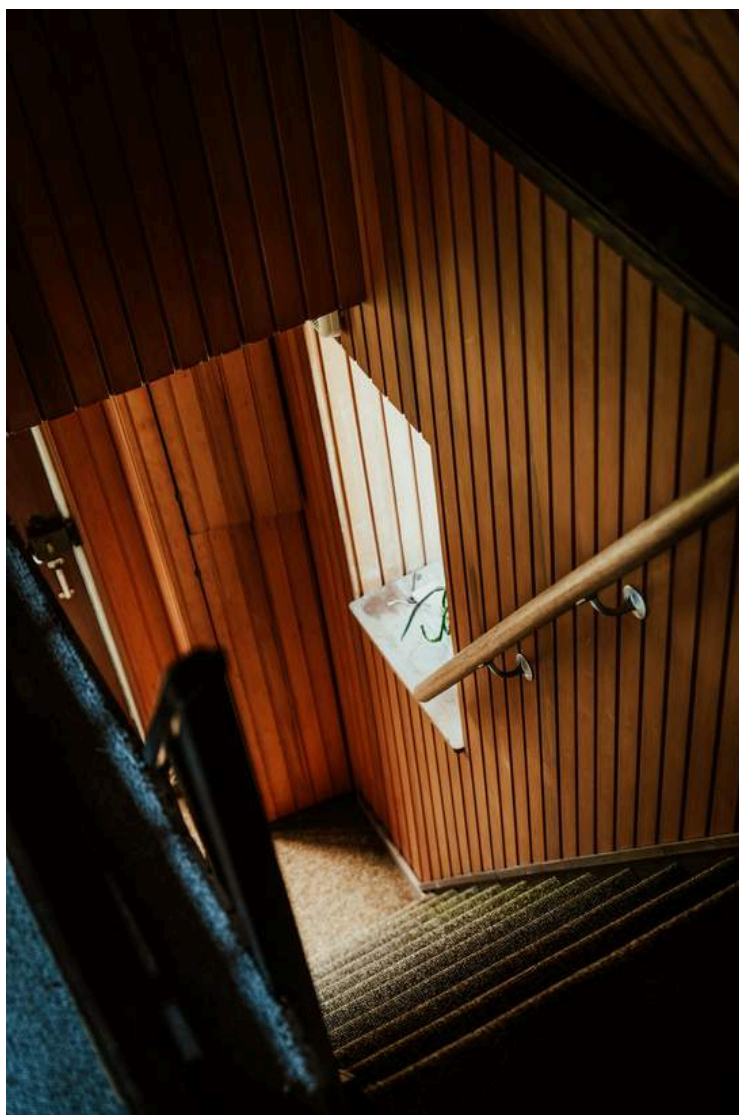




# Eerste verdieping

De eerste verdieping is ook echt een verdieping met potentie. Je vindt aan de voorzijde twee slaapkamers.

De grote bergzolder is nu niet direct vanuit die verdieping bereikbaar, en is bereikbaar vanuit de bijkeuken, maar het biedt mogelijkheden om deze ruimtes met elkaar te verbinden!





# Slaapkamer I

De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn 12 m<sup>2</sup> en 14 m<sup>2</sup> groot.





# Slaapkamer II

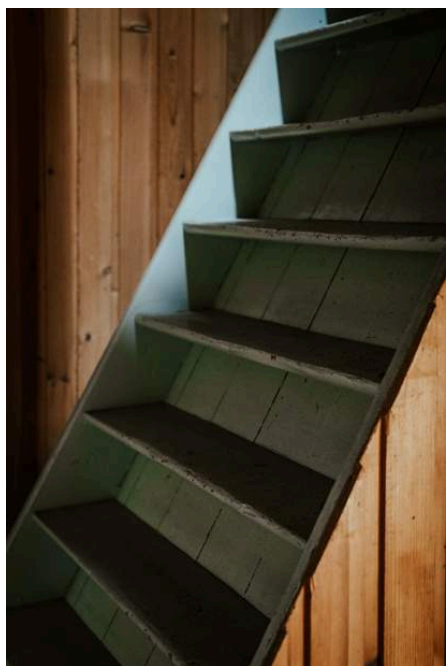
Dakcapellen zorgen voor ruimte en veel natuurlijk licht. Je vindt hier veel knieschotten voor extra bergruimte.





# Bergzolder

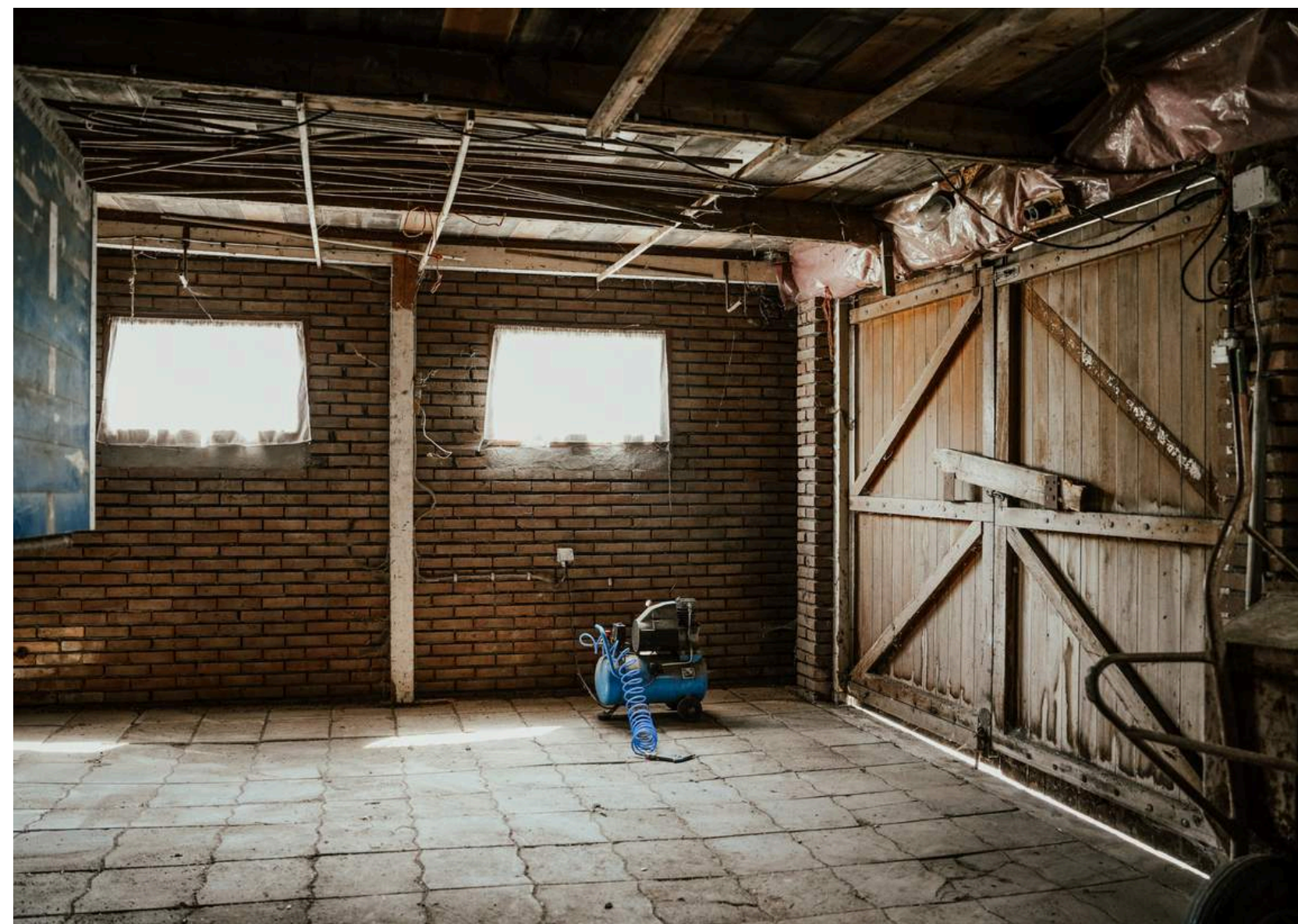
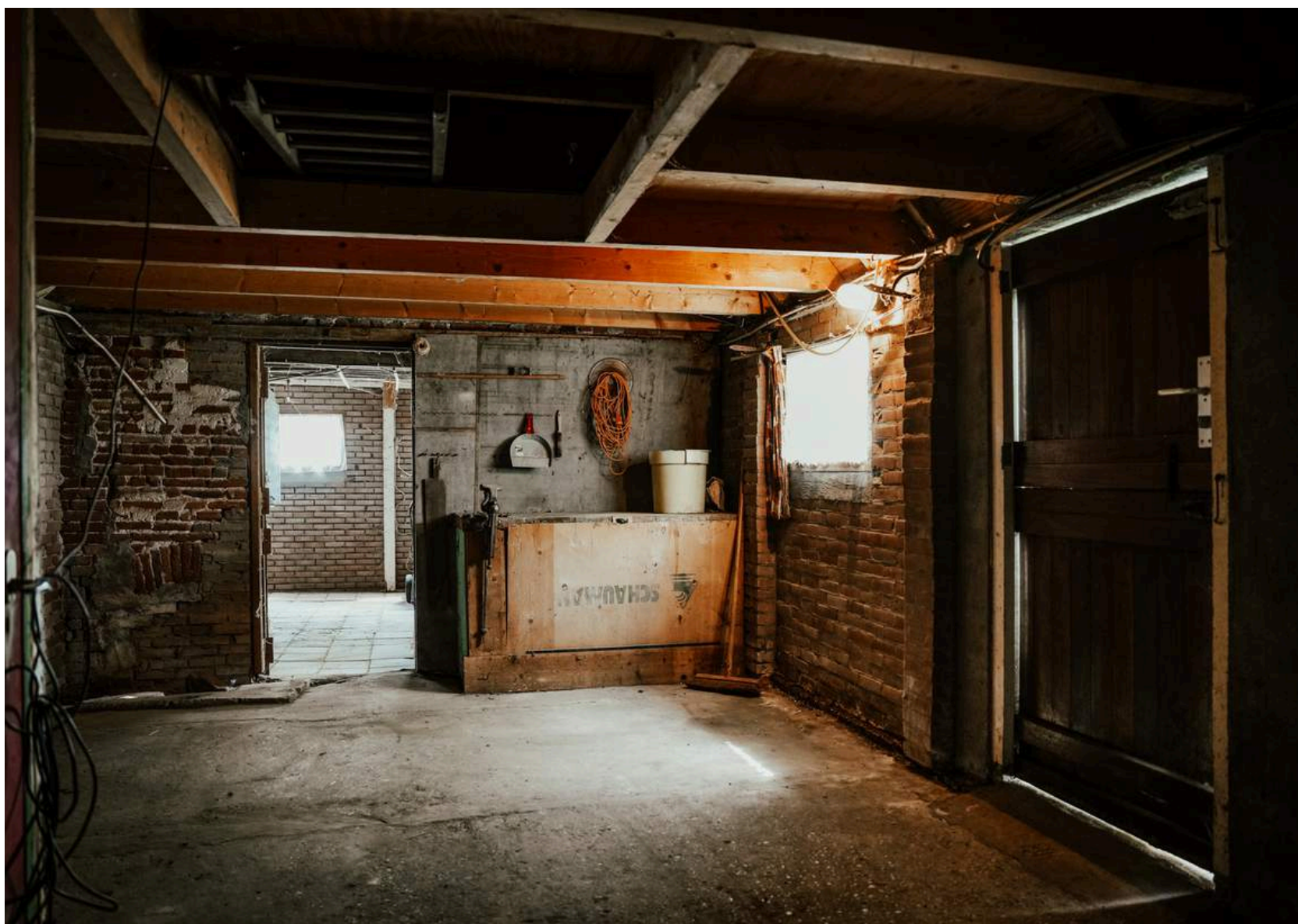
De bergzolder is 41 m<sup>2</sup> groot en heeft een imposante nokhoogte van 3.28 meter. Deze bergzolder kan bijvoorbeeld prima worden omgetoverd tot extra slaapkamer(s) of werkkamer(s).





# Bergingen

De bergingen zijn respectievelijk 20m<sup>2</sup> en 21m<sup>2</sup> en bieden alle potentie voor bijvoorbeeld extra slaapkamers, een werkkamer of een praktijk aan huis. Vanuit hier is ook de tuin te bereiken. De achterste berging biedt dubbele deuren die je kunt openslaan richting de tuin.





# Buiten

De grote tuin is rijk aan bomen met stoofperen, appels, pruimen, rode bessen en kersen.









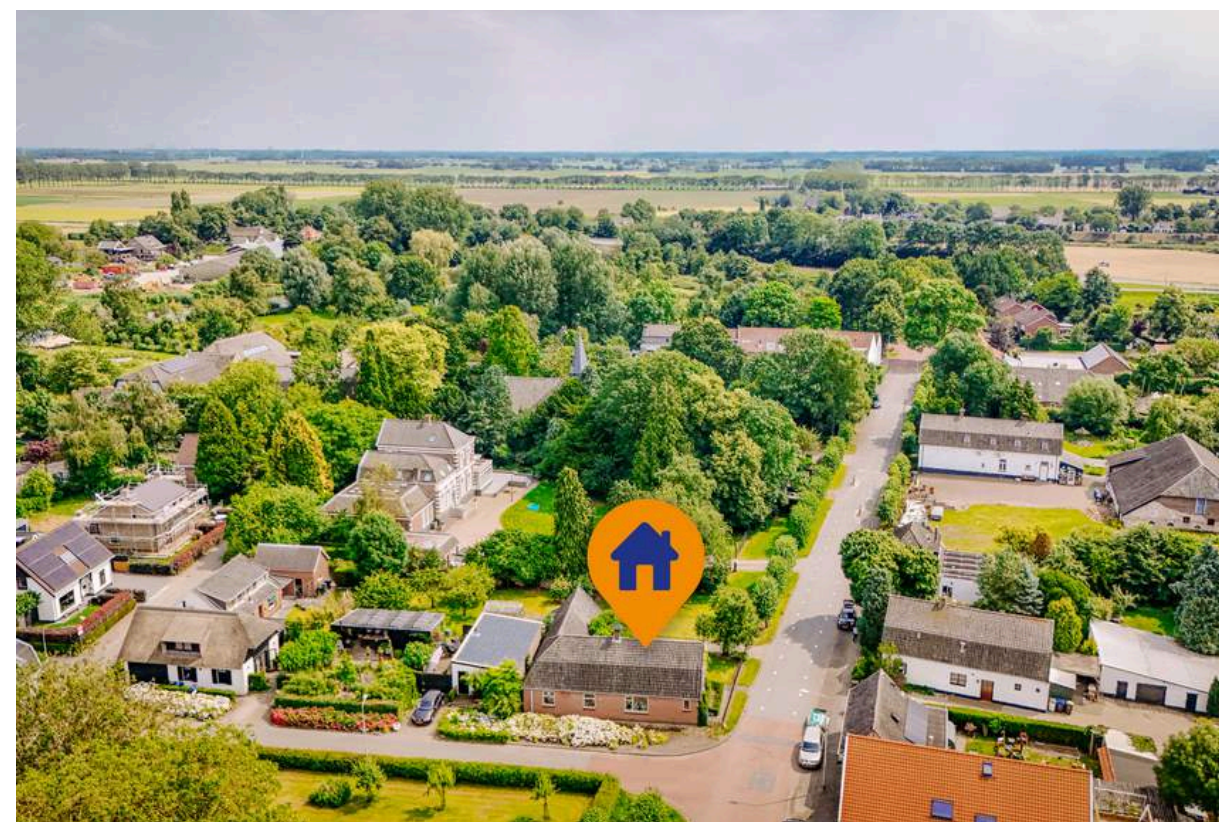
Het aangrenzende terras onder de platanen bij de eerste berging biedt een heerlijke plek voor zomerse avonden. En hoewel de woning aan een doorgaande weg ligt, staat Rhenoy bekend om haar idyllische, rustige karakter: je zit hier eigenlijk altijd in de rust. Heerlijk toch?













# Plattegronden



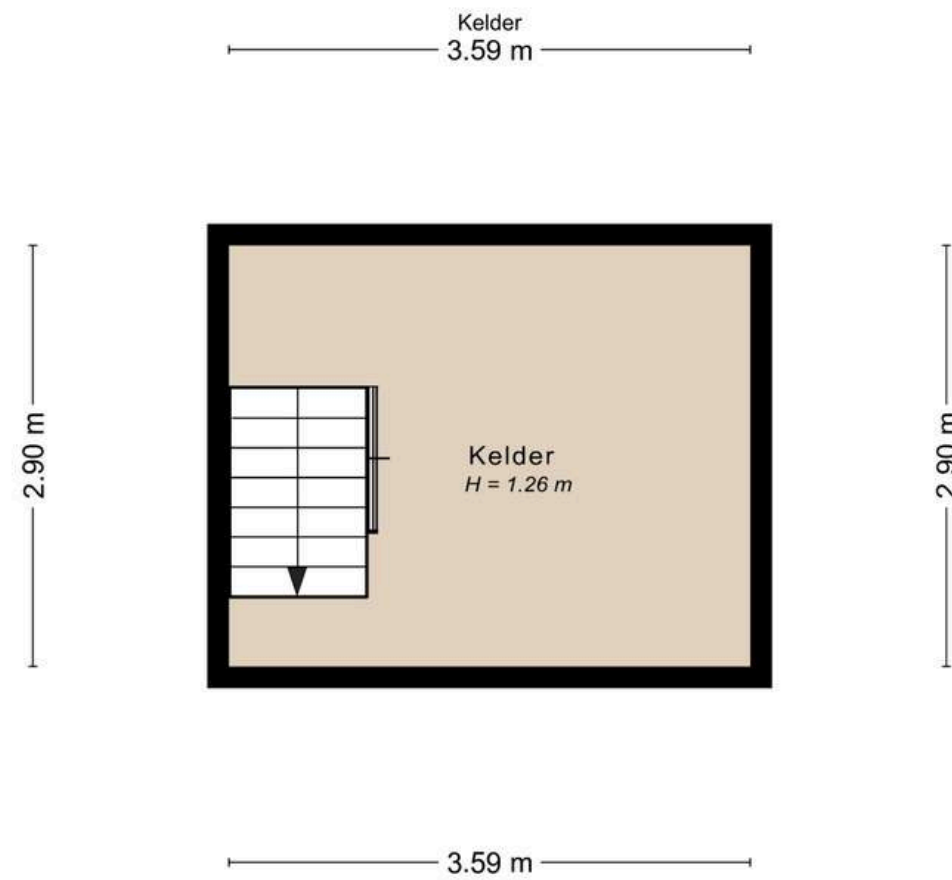
De plattegronden zijn door Studio Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© studiomaltipo.nl



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

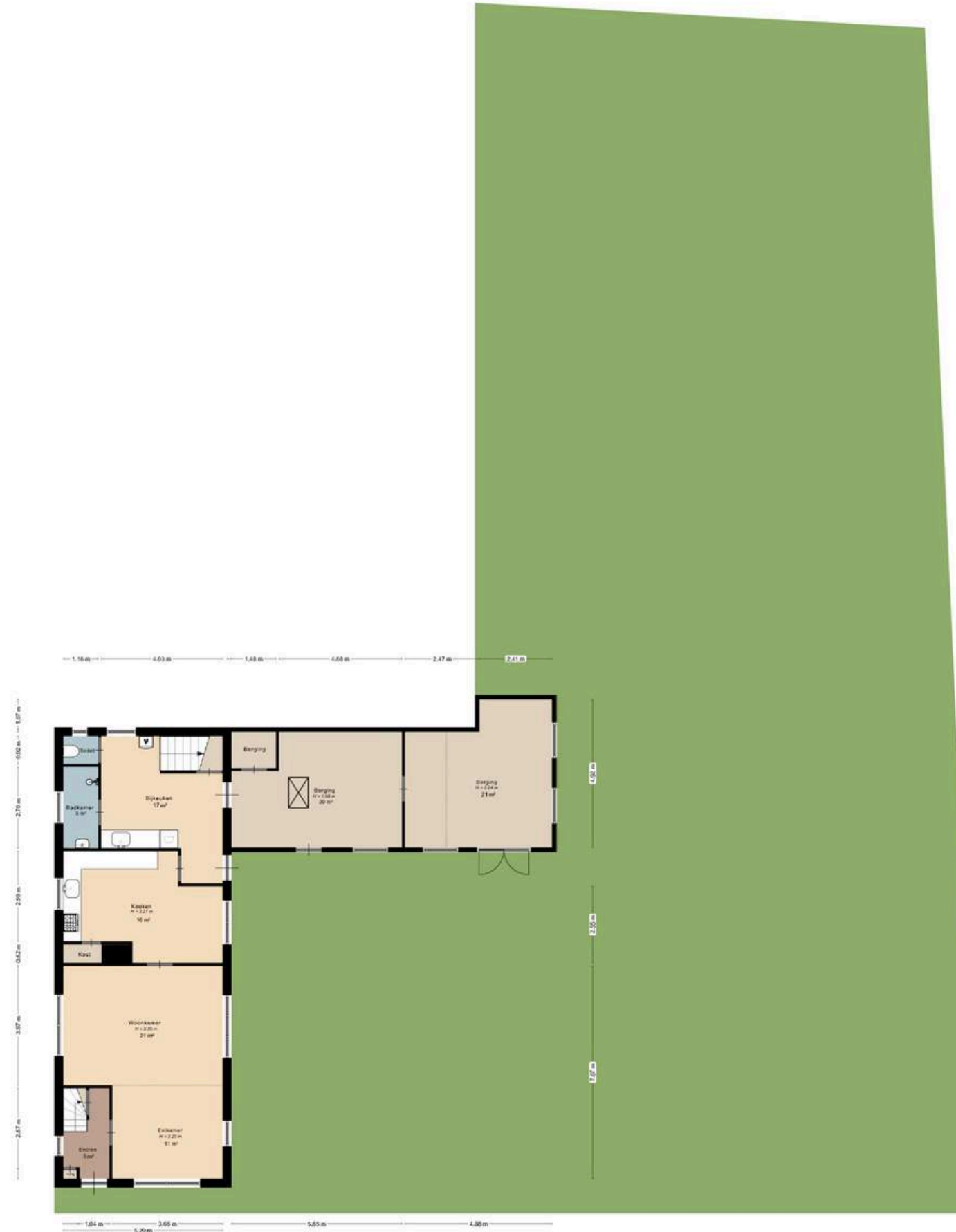


# Plattegronden



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

Situatie



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>	1901
<b>Vloeren</b>	De vloer van de kelder is van beton, de vloeren van de begane grond zijn van beton (voor zover bekend), de verdiepingsvloeren zijn van hout.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn opgetrokken in steen; voor de gevel aan de noordzijde is in het verleden een muur gemetseld.
<b>Dak</b>	Het dak is voorzien van pannen.
<b>Beglazing</b>	De woning is deels voorzien van enkele en deels dubbele beglazing in houten kozijnen.
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie "Intergas VR", installatiejaar onbekend. In de keuken staat een gashaard. De rest van de woning wordt verwarmd middels radiatoren.
<b>Isolatie</b>	De woning beschikt deels over dubbele beglazing. Verder is de woning niet geïsoleerd.

## Overige technische kenmerken

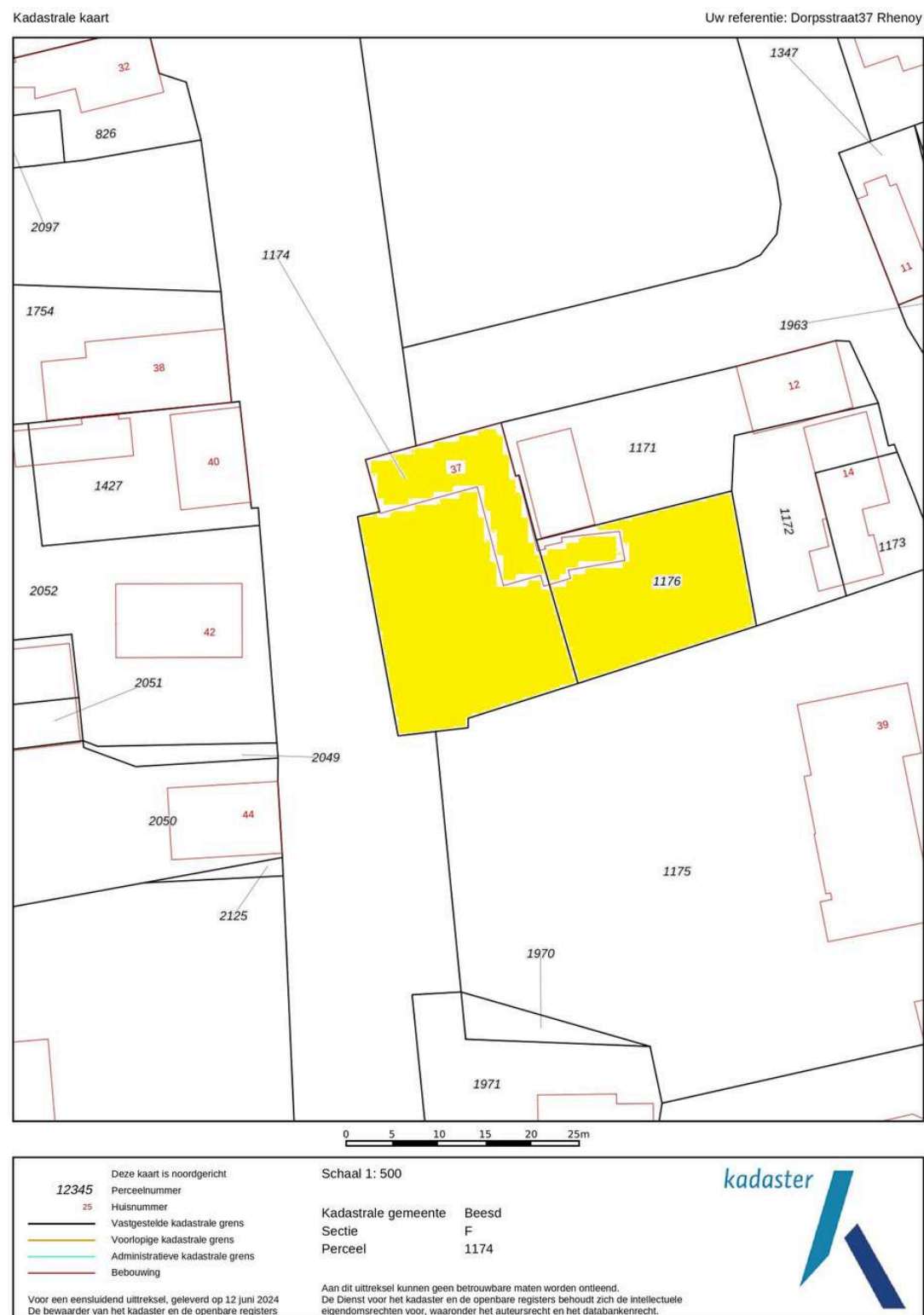
- slimme elektriciteitsmeter. De gasmeter bevindt zich in de schuur en de watermeter bevindt zich in de douche.
- De kozijnen en de gevels zijn in 2019 aan de buitenzijde geschilderd.
- In 1977 is de kap vernieuwd aan de voorzijde en in 1988 is de kap aan de achterzijde vernieuwd.

## Bijzonderheden

- Zoals op de kadastrale kaart te zien is, bestaat het eigendom uit 2 percelen, nummers 1174 en 1176.



# 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 : Beesd

Sectie : F

Nummer(s) : 1174 + 1176

Grootte : 865 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1901

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

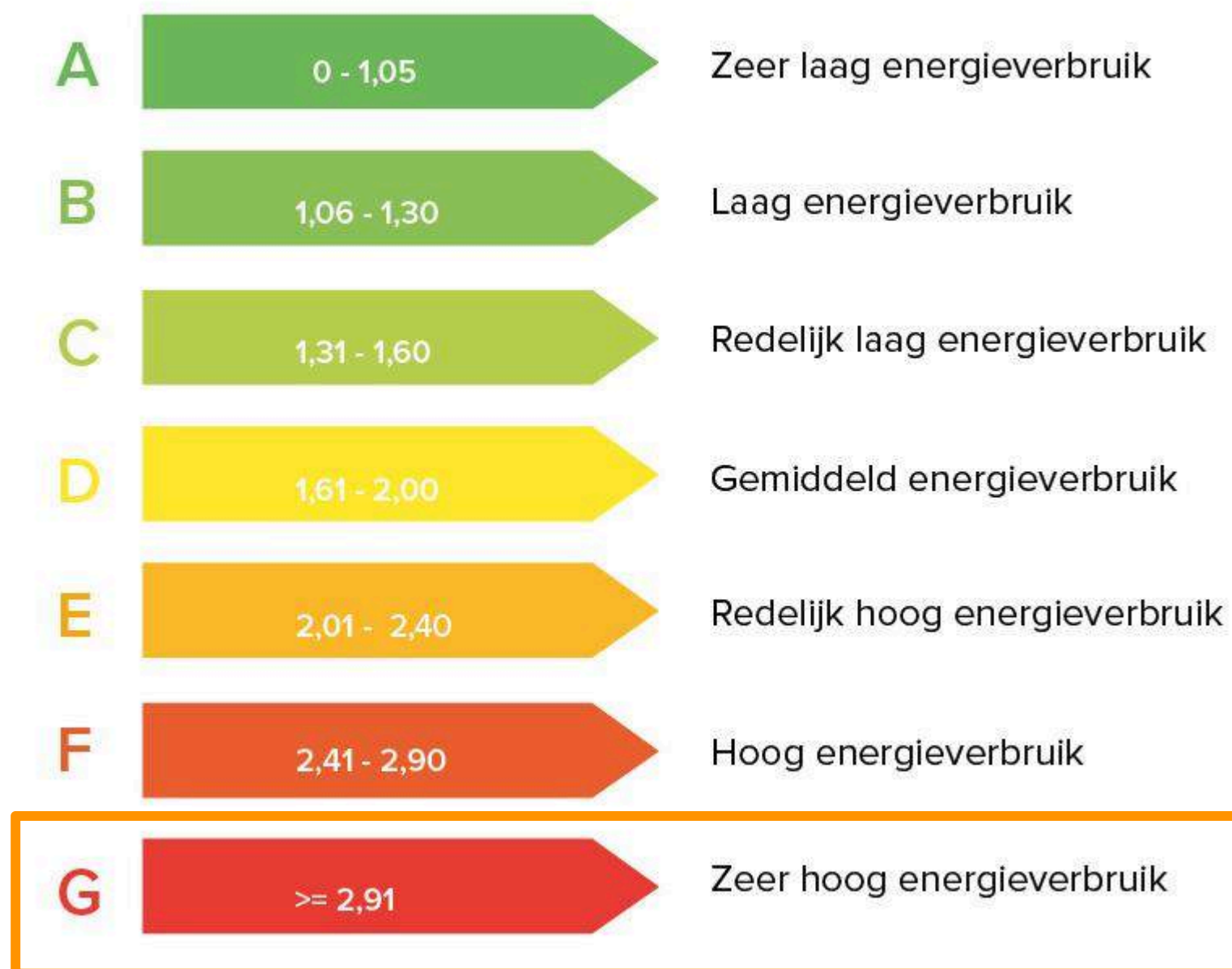
Gebruiksoppervlak wonen: 112 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 88 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 865 m<sup>2</sup>

Inhoud: 654 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg





# Over Rhenoy

Rhenoy is een dorp in het hart van de Betuwe, ligt direct aan de rivier de Linge en telt circa 675 inwoners. De gemeente West Betuwe ([www.westbetuwe.nl](http://www.westbetuwe.nl)) is op 1 januari 2019 ontstaan door een fusie van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Rhenoy ligt daarnaast centraal tussen de snelwegen A15 en A2. Waarbij de A2 binnen enkele minuten te bereiken is. Ideaal, want zo bent u binnen 30 minuten autorijden in Utrecht of Den Bosch.

Rhenoy is een sociaal dorp met een sterk verenigingsleven, kent vele jaarlijkse terugkerende activiteiten en heeft een eigen dorpsraad. Aan de rand van Rhenoy staat het dorpshuis 'De Betuwe Poort'. Deze naam is gekozen omdat het aan de 'ingang' van de Betuwe staat.

De woning ligt op enkele minuten loopafstand tot de Linge waar een steiger is, waar je heerlijk kunt vissen, zwemmen, suppen, etc. ... mogelijkheden te over!

De dichtstbijzijnde grotere plaatsen zijn Leerdam, Beesd en Geldermalsen.



**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)