



OUDENDIJK 1
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 Oudendijk 1

Landelijk wonen met uitzicht op de polder en de Linge

Deze vrijstaande woning is echt prachtig gelegen aan de rand van het idyllische buurtschap Oosterwijk. Aan de voorzijde is er prachtig zicht over het binnendijkse Wiel genaamd 'Barendrecht' en de daaraan gelegen polder met schapen en koeien. Het huis biedt een woonoppervlakte van 206m², verdeeld over drie woonlagen. Op souterrain niveau liggen twee grote garages, waarvan er één perfect gebruikt kan worden als praktijkruimte, werk-, studeer- of slaapkamer. Op de begane grond zijn twee slaapkamers en de verdieping telt er nog eens drie.

De woning is netjes onderhouden en is met beperkte investeringen om te toveren naar moderne standaarden, maar dat je hier heerlijk zult wonen in een prachtig stukje Nederland, omringd door groen, is een zekerheid!



De buitenkant



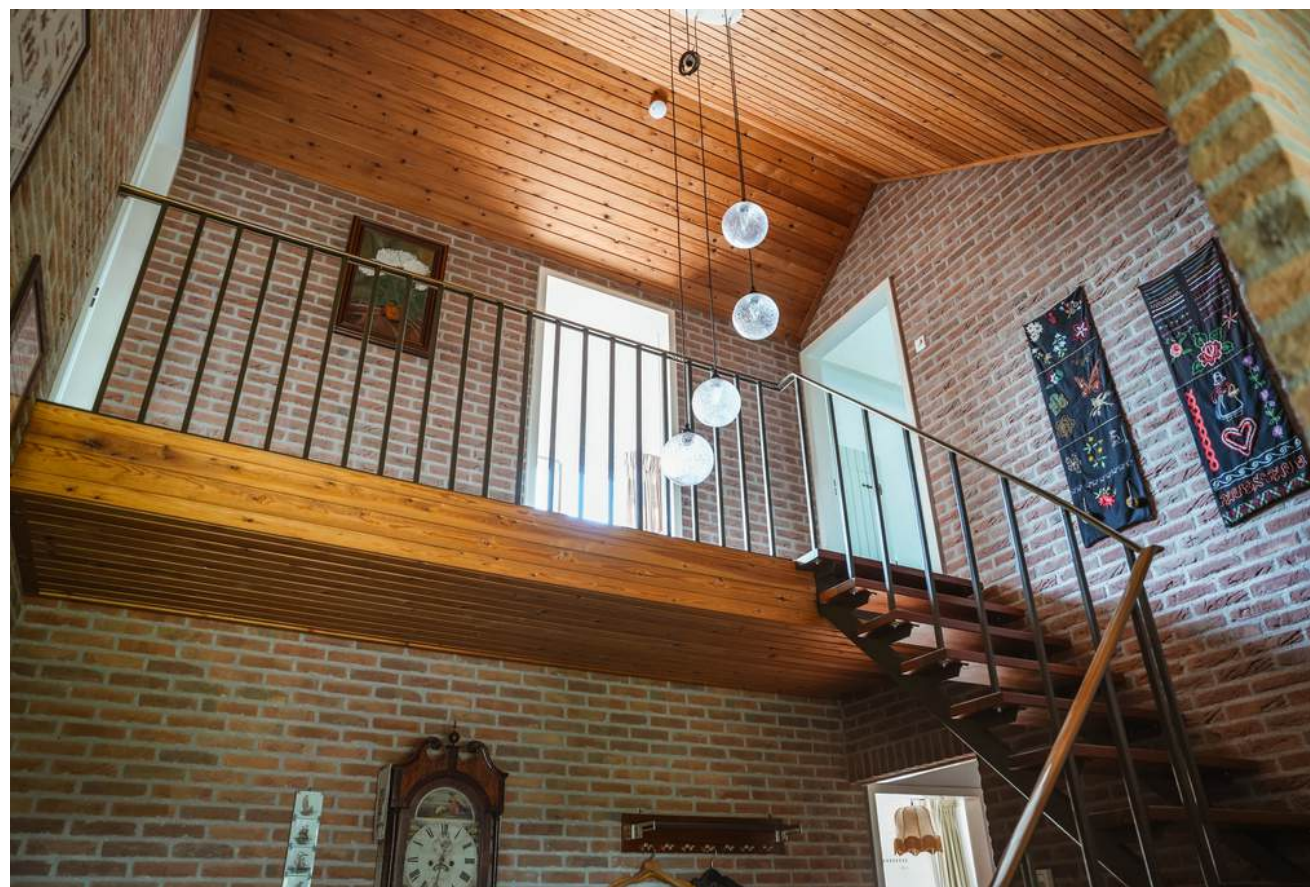
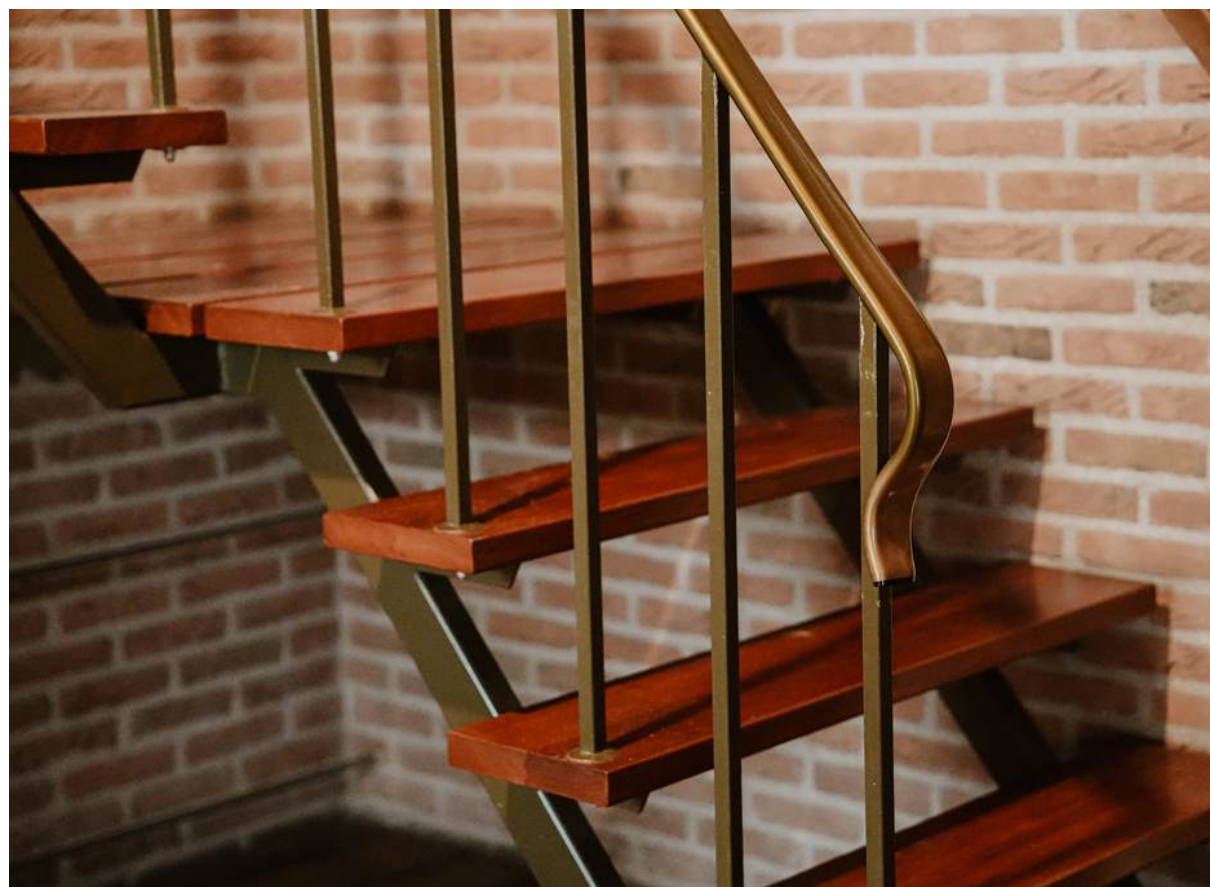
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Bij binnenkomst via de hoofdentree aan de Oudendijk word je verwelkomd in een ruime hal met vide die toegang biedt tot verschillende leefruimtes. Zo vind je de woonkamer, met eethoek en ruime leefkeuken, aan de linkerkzijde en aan de rechterzijde liggen twee slaapkamers en de badkamer. Vanuit de hal is ook de trapopgang naar het souterrain en naar de verdieping bereikbaar.



Woonkamer

Vanuit de woonkamer kijk je prachtig vrij uit over de dijk; absoluut een ware highlight van deze woning. De woonkamer beschikt over een gaskachel en is voorzien van vloerbedekking en radiatoren.





Grenzend aan de woonkamer vind je een ruime eethoek met loopdeur naar het aangrenzende balkon.





Keuken

De keuken, praktisch en ruim met houtfineer keukenkastjes en een granieten werkblad, is uitgerust met een 1 ½ spoelbak met mengkraan, een inductiekookplaat met afzuiging, combi oven en koelkast. De loopdeur in de keuken leidt naar de zijkant van de woning. De keuken is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



De keuken biedt een verrassende extra (eet)hoek die met zijn hoge nok (3,74m) zorgt voor een ruimtelijke sfeer. Bovendien bereik je ook via deze kant het grote terras, met prachtig uitzicht richting de kerk van Oosterwijk met daarvoor de monumentale eikenboom.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 15m² groot en kijkt mooi uit op de dijk en achtergelegen polder.



Slaapkamer II

De slaapkamer aan de achterzijde is 14m² groot en kijkt uit op het balkon en het Kerkelaantje.



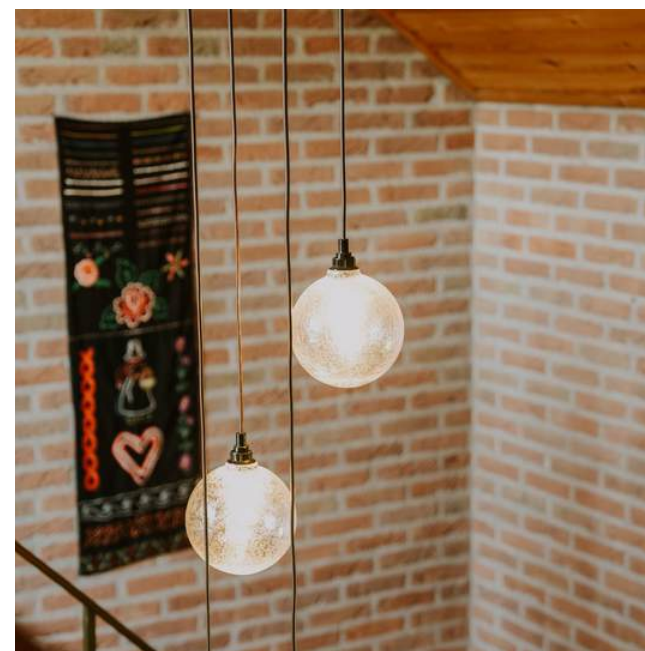
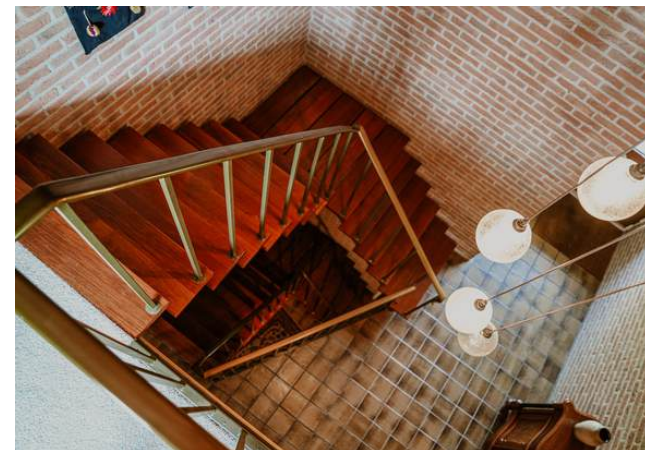
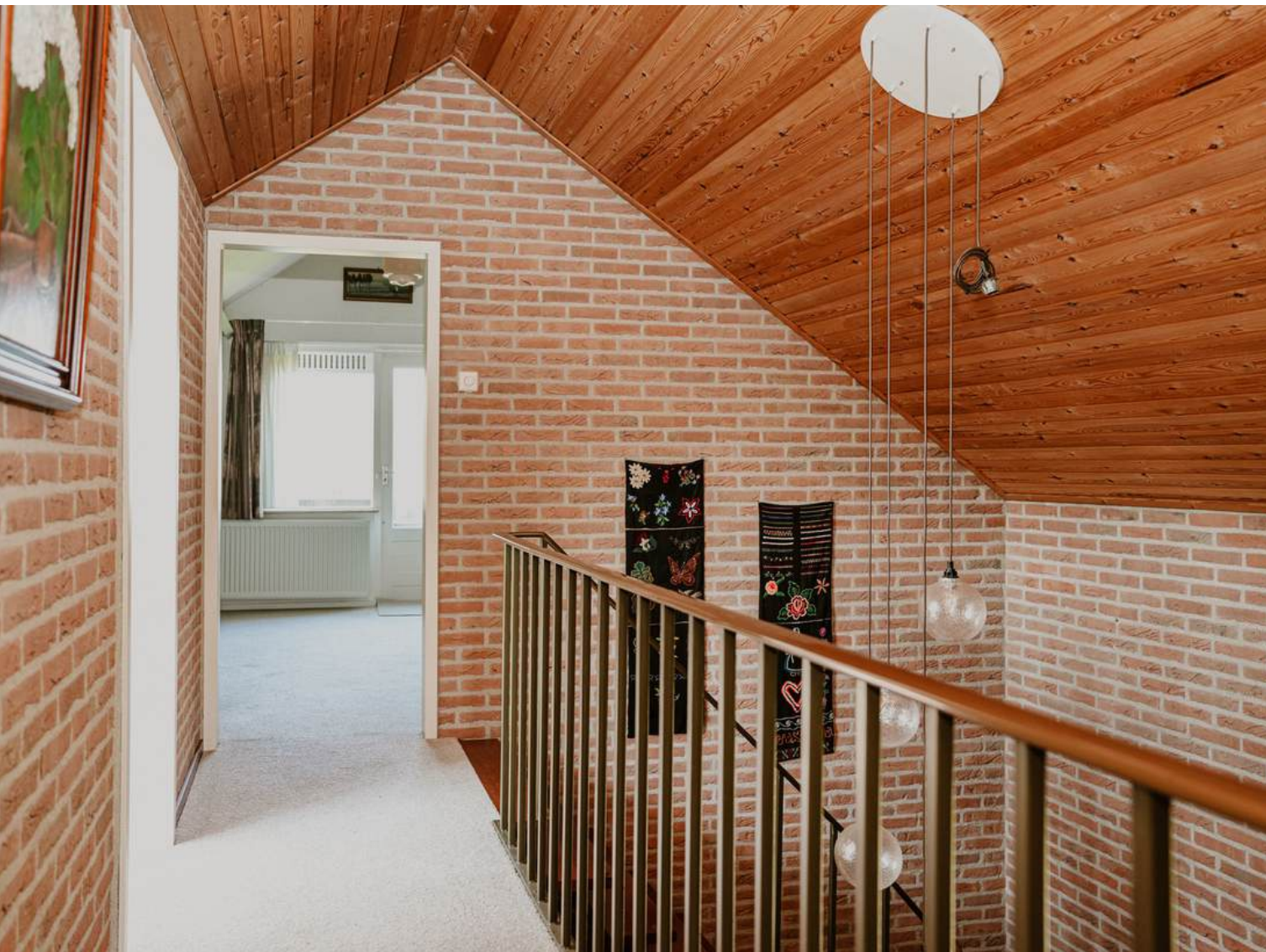
Badkamer

Tussen de slaapkamers in bevindt zich de badkamer. Deze is gedateerd maar ruim, uitgerust met een ligbad, handdouche, wastafel en toilet. Twee kiepramen zorgen voor daglicht en ventilatie.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt nog eens drie slaapkamers, waarbij de twee grootste kamers toegang hebben tot eigen balkons. Alle slaapkamers beschikken over radiatoren en vloerbedekking.



Slaapkamer III

De kamer aan de rechterzijde (18m² groot) heeft veel opbergruimte onder de schuine daken.



Slaapkamer IV

Ook de kamer aan de linkerzijde (21m²) is voorzien van veel opbergruimte onder de schuine daken.
Beide kamers hebben een nokhoogte van 2,89m.





Slaapkamer V

Een derde slaapkamer (van 8m²) ligt tussen de twee hoekkamers in.



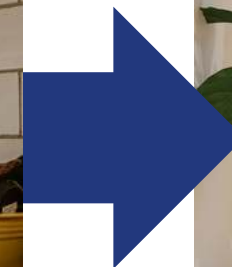
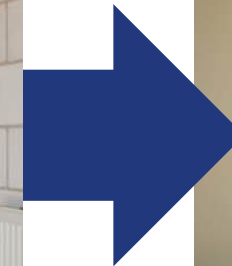
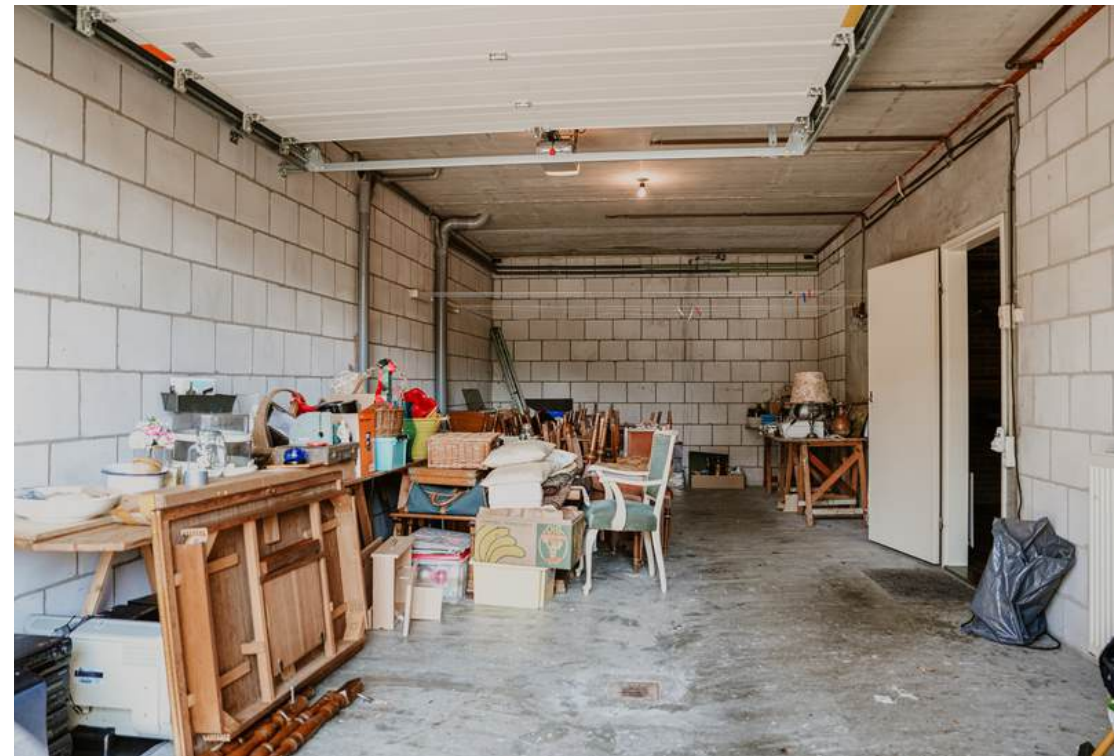
Souterrain

In het souterrain vind je een bijkeuken van 12m² groot, volledig uitgerust met een keukenblok met spoelbak en mengkraan, een elektrische kookplaat met afzuiging, koelkast en een oven. Hier bevindt zich ook de wasmachineaansluiting. Een ruime berging biedt nog eens extra mogelijkheden tot het opbergen van spullen.



Garage I

Bovendien verrast het souterrain met twee grote garages die veelzijdig gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld als thuishkantoren, praktijk- of hobbyruimtes. Zie hiernaast de impressiebeelden.



Garage II



Buiten

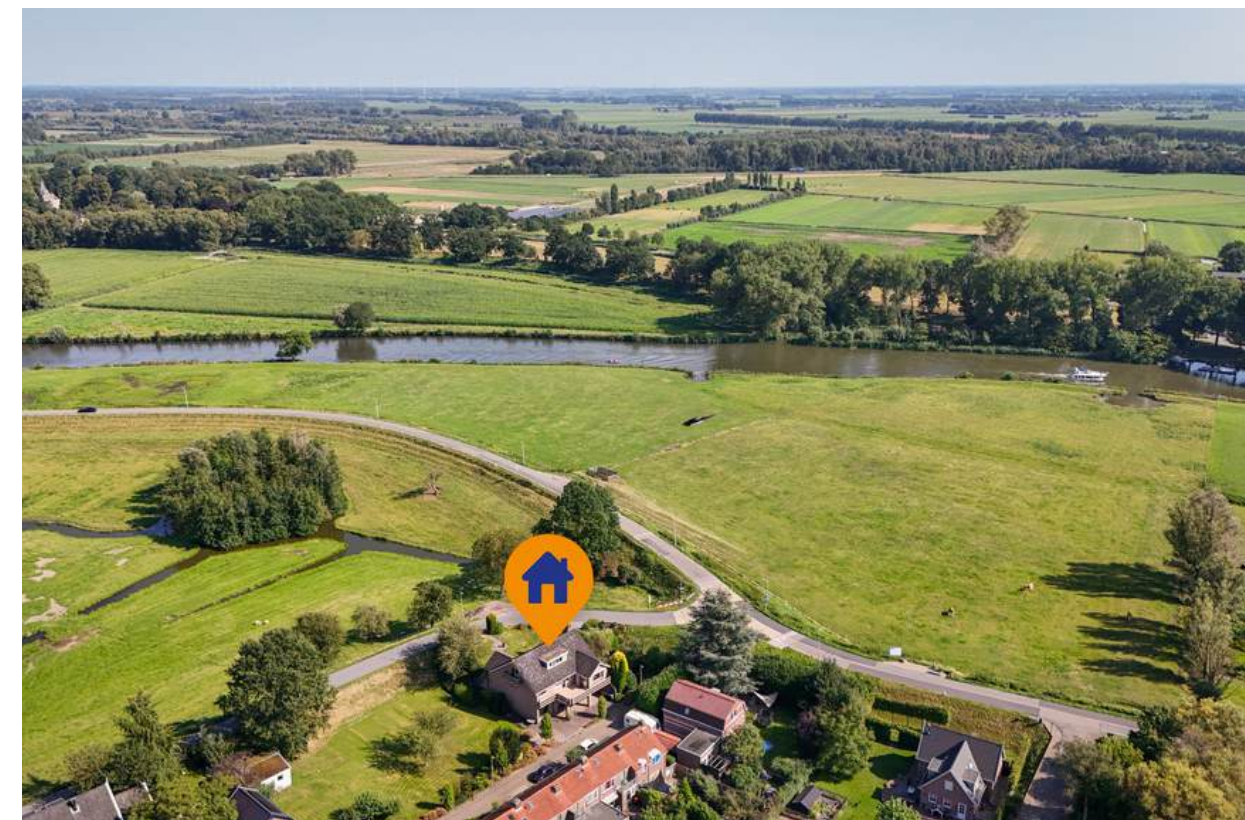
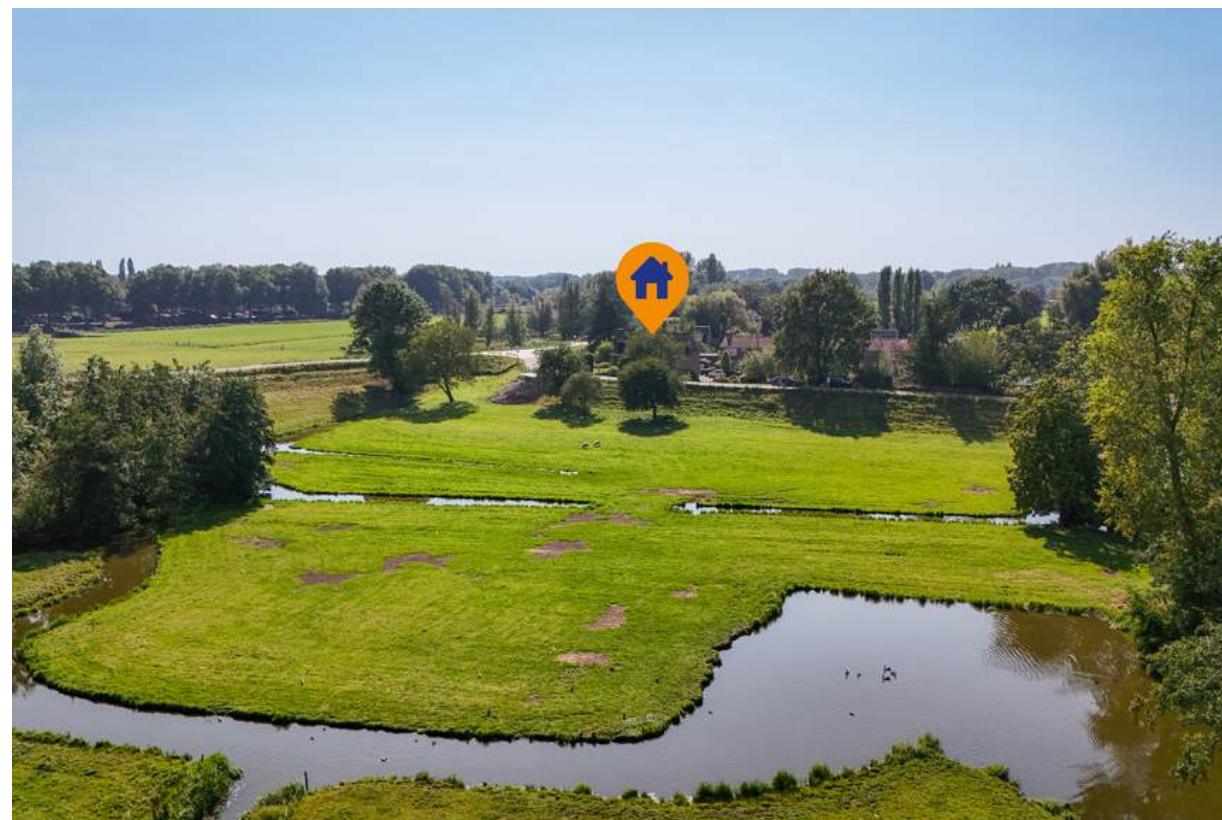
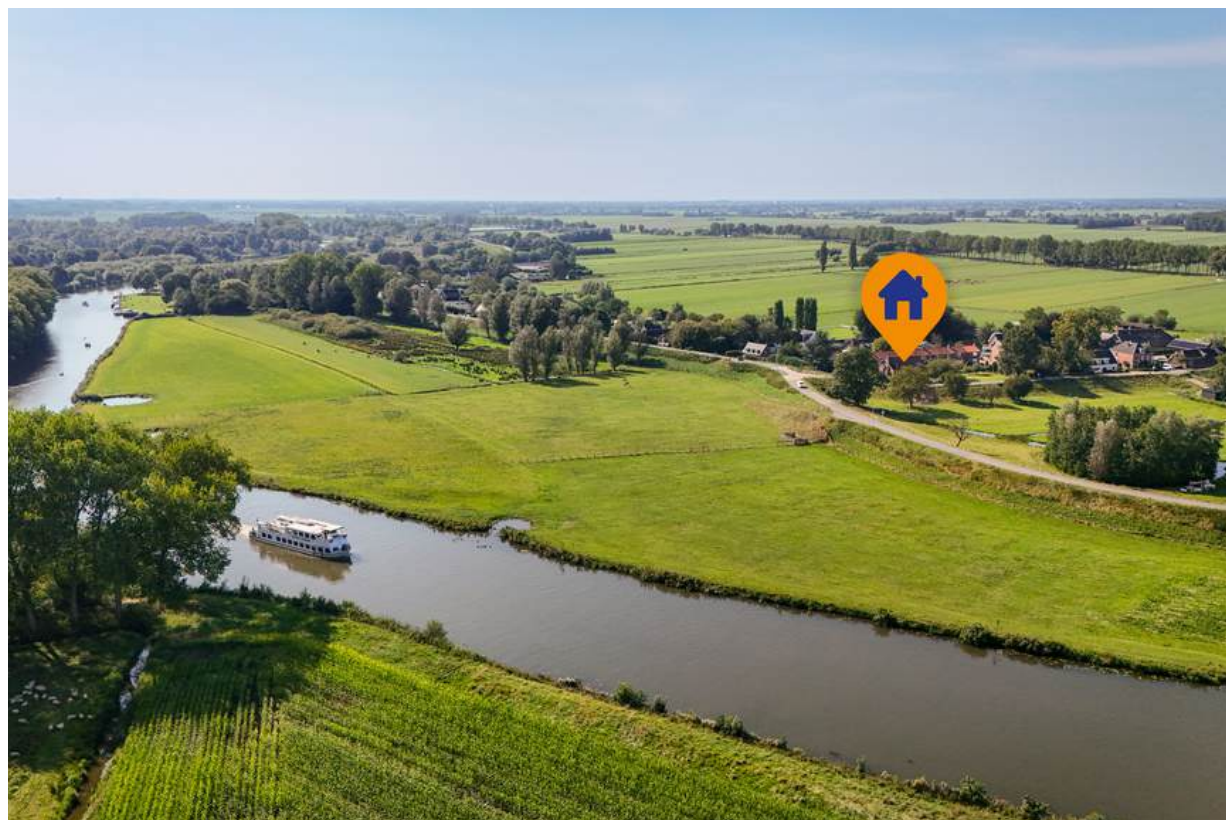
De tuin rondom het huis is natuurlijk fantastisch, met een keurig aangelegde voortuin met parkeerplek voor één auto, een lagere taartpuntvormige zijtuin en een grote voormalige boomgaard van ca. 1.500 m².

Voor de garages - bereikbaar vanaf het Kerkelaantje - is ruimte voor meerdere auto's om te parkeren.



De voormalige boomgaard is ingericht met fruitbomen, borders en een groot gazon. Een geweldige plek om een oase van rust te realiseren!









Plattegronden

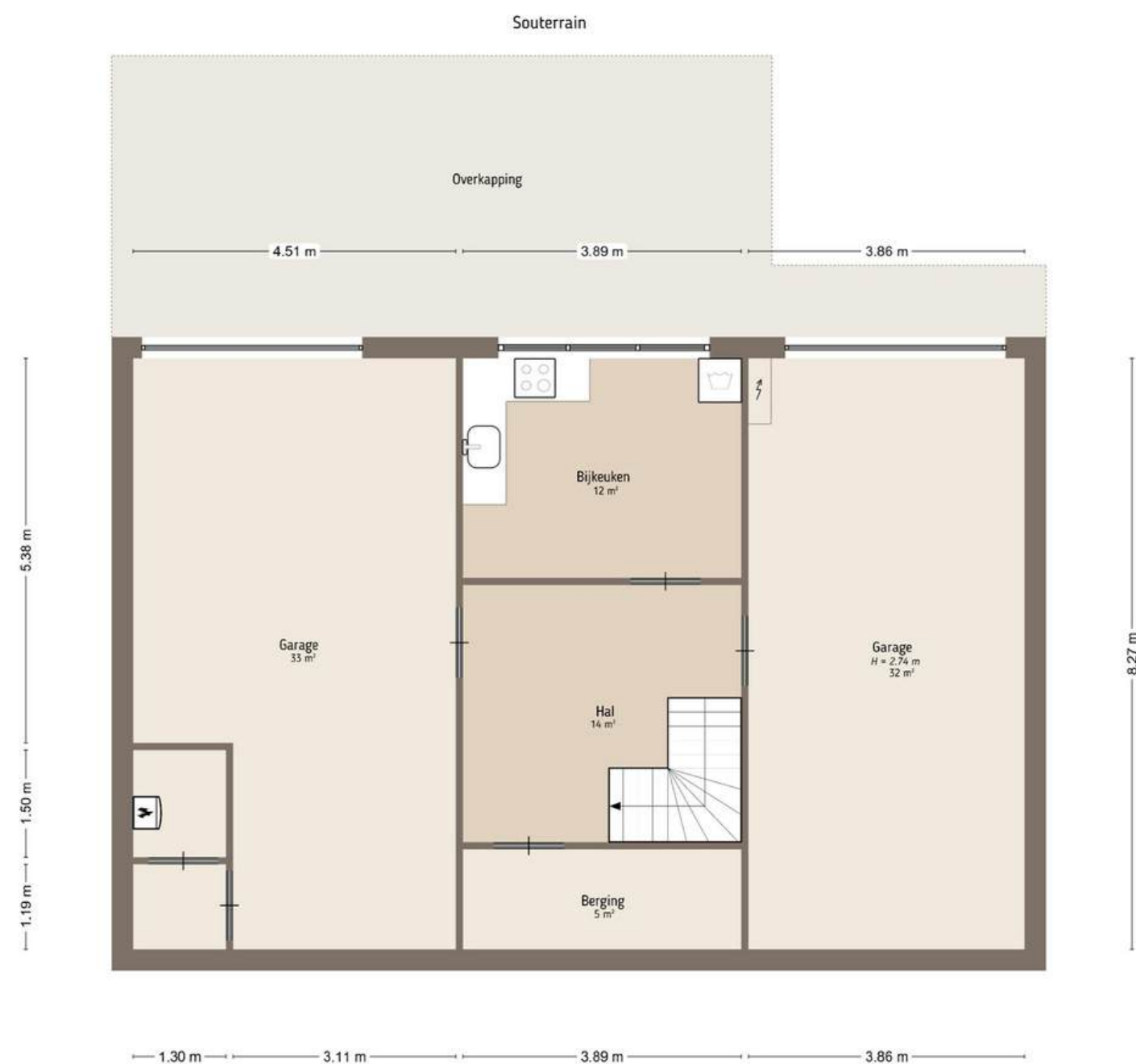


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

Plattegronden



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



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

Bijzonderheden

Bouwjaar	1979
Fundering	De woning is voorzien van een houten palen fundering met betonopzetters
Vloeren	Het souterrain en de begane grond zijn betonnen vloeren, de eerste verdieping betreft houten vloeren.
Gevels	De woning is in spouw opgetrokken, waarbij de wanden van het souterrain ook deels van beton zijn.
Dak	Het hellend dak is voorzien van dakpannen.
Beglazing	De woning is voorzien van dubbelglas. Een deel van het glas is uit 1979, een deel van het glas uit 1994, 2013 en 2020.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Remeha Calenta Ace CW5 HR ketel. In de keuken is vloerverwarming aanwezig.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geïsoleerd. De aanbouw van 1994 is destijds ook geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met 5 reguliere elektragroepen met aardlekschakelaars.
- Aan de voorzijde zijn uitval schermen aan de woning geplaatst.
- Naast de woning staat een transformatorhuisje, met recht van overpad, maar deze staat op het laagste niveau. Vanuit de woning kijk je er overheen.
- Op de begane grond zijn zowel in de ramen als in de deuren horren aanwezig.

Vernieuwingen

- In 1994 is een grote aanbouw en dakkapel aan de achterzijde gerealiseerd.

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 : Kedichem

Sectie : A

Nummer(s) : 2683

Grootte : 1590 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: rondom

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, niet-bewoningsclausule & 'as is, where is'-clausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen. Tevens maken we gebruik van de 'as is, where is'-clausule' en de 'niet-bewoningsclausule'.



Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1979

Aantal slaapkamers: 5

Aantal kamers: 7

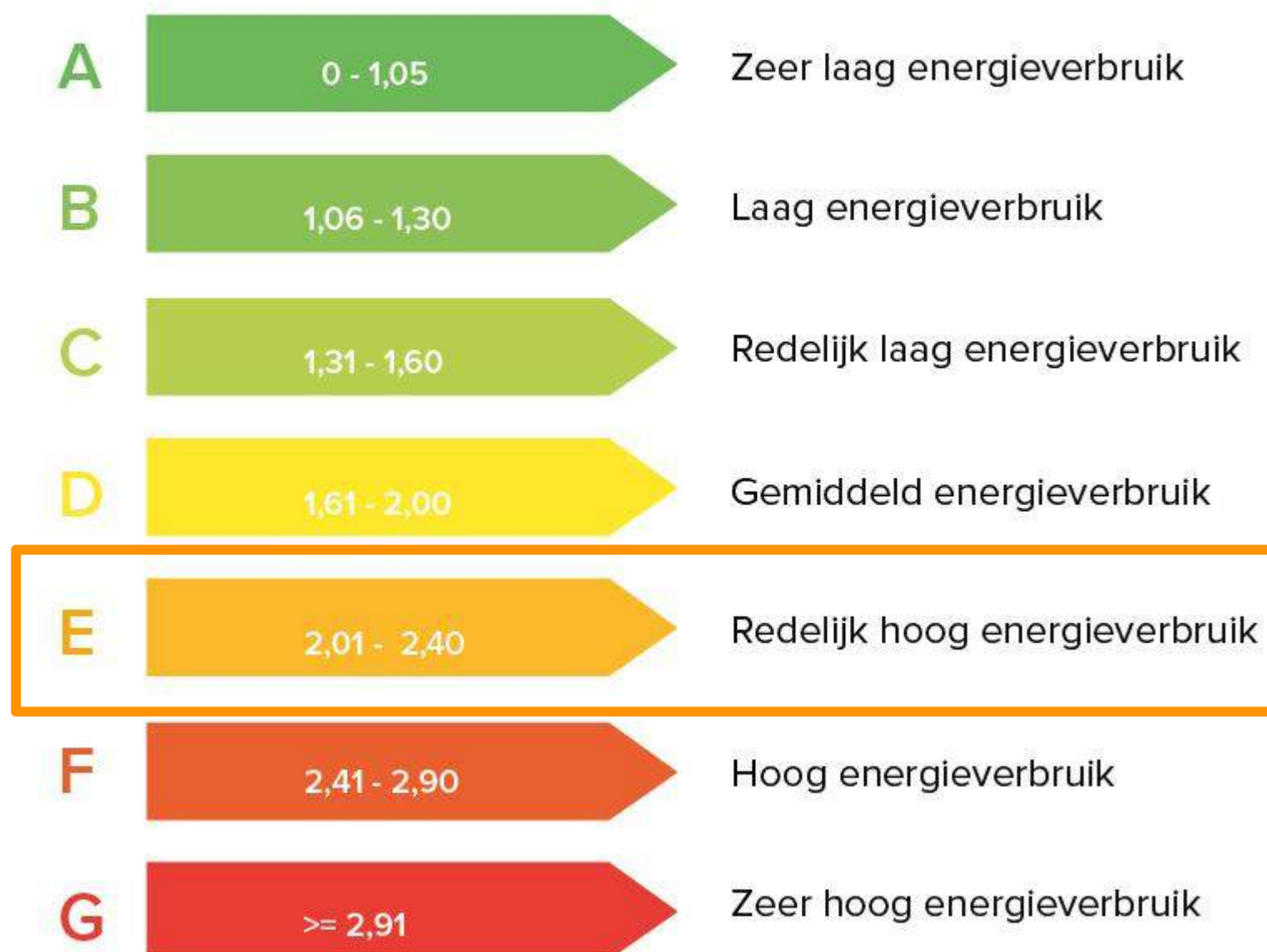
Gebruiksoppervlak wonen: 206 m²

Overige inpandige ruimte: 69 m²

Perceeloppervlakte: 1.590 m²

Inhoud: 984 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 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 ook 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