

TORENSTRAAT 39-41

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

Torenstraat 39-41

Volop ruimte in deze charmante woning met yogastudio in het centrum van Heukelum

Bewoners van Heukelum en omgeving herkennen dit adres wellicht: nummer 41 was jaren het adres van fietswinkel Fietskees. Nummer 39 is het naastgelegen woonhuis en beide huisnummers worden nu verkocht.

Wij kunnen met recht spreken van een bijzonder project. In dit woonhuis is op creatieve en unieke wijze gespeeld met hoogte en indeling. Het heeft een totale oppervlakte van meer dan 400m², een fijne achtertuin op het zuidoosten, grote kelder, een extra vrijstaande schuur en zeer ruime kamers. Zowel de woning als de winkel zijn door de jaren heen goed onderhouden en dat is overal terug te zien. Je voelt je hier direct thuis!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Ruime entree met genoeg ruimte voor een grote garderobe. Vanuit hier zijn de meterkast en de woonkamer bereikbaar



Woonkamer

De woonkamer is 30m² groot en wordt getypeerd door houten balken in het plafond en een gezellige schouw in het midden. Grote raampartijen bieden zicht op de achtertuin.

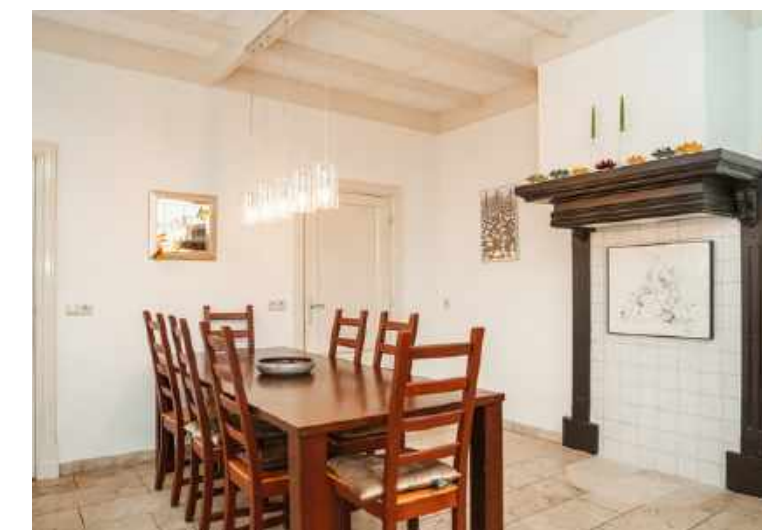


De trap naar de eerste verdieping bevindt in de woonkamer en wordt van de woonkamer gescheiden middels een robuuste houten schuifdeur. In een kleine tussenruimte die leidt naar de keuken vinden we de trap die leidt naar de kelder (18m²).



Keuken

De eetkeuken is prachtig, met een oppervlakte van liefst 31m² en eveneens de sfeervolle houten balken in het plafond. Tafelen en kokkerellen gaan hier prima samen! De keuken zelf beschikt over een groot kookeiland en er is veel kastruimte in alle beschikbare keukenkastjes. Verder is de keuken uitgerust met een los fornuis met inductiekookplaat en twee ovens, grote spoelbak met mengkraan, koelkast, en vaatwasser. De deuren aan weerszijden van de eettafel leiden naar een grote voorraadkast rechts en een klein halletje links, vanuit waar de tuin en het toilet bereikbaar zijn.





Eerste verdieping

Van 'rechttoe rechtaan' is op deze verdieping geen sprake: te midden van drie grote slaapkamers en de zeer ruime badkamer is gespeeld met muren, doorkijkjes en verschillende hoogtes. Openslaande deuren, één deur, géén deur: alle vertrekken zijn op verschillende manieren te bereiken en grote houten balken krijgen ook op deze verdieping absoluut een hoofdrol.



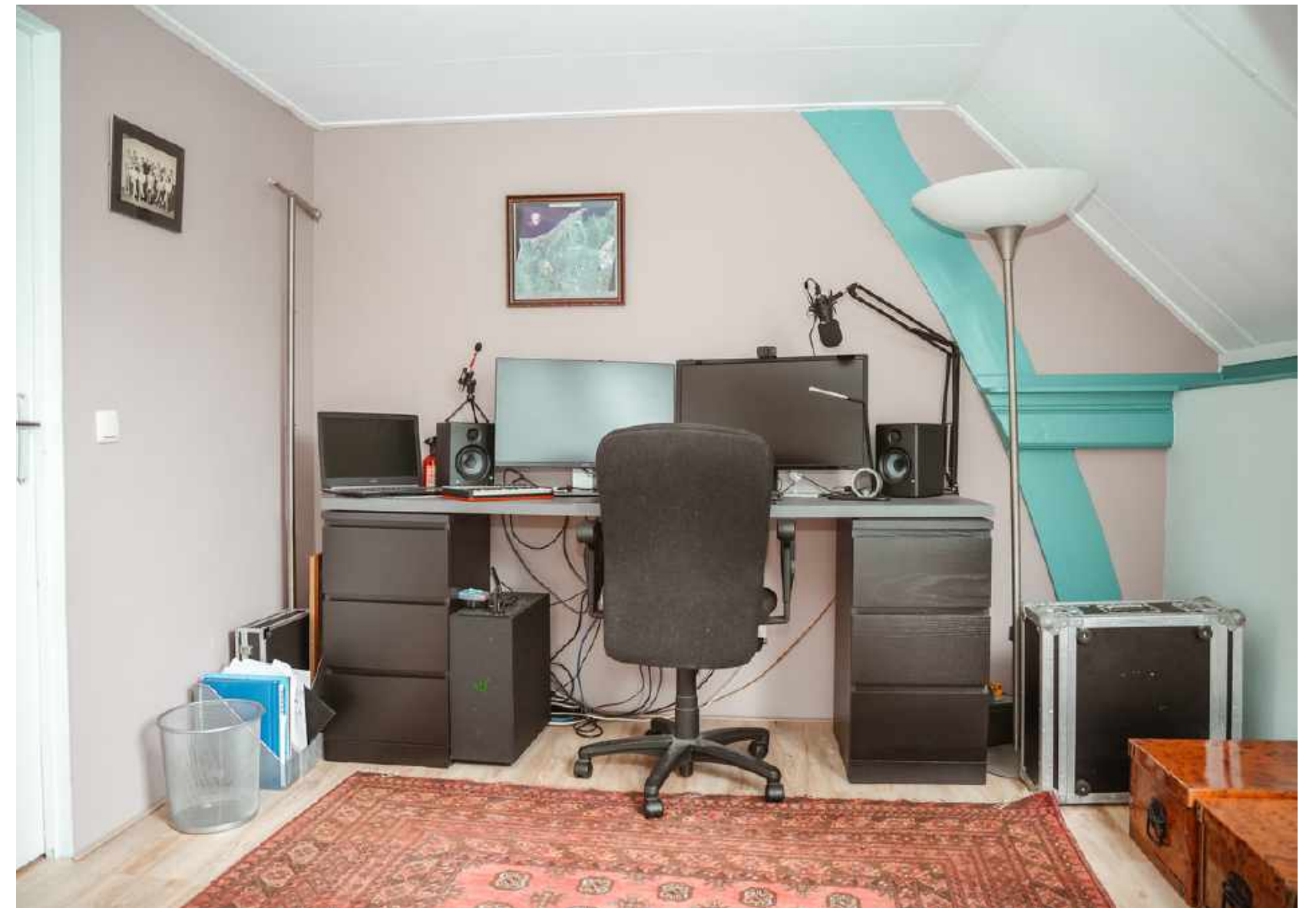
Slaapkamer I

De masterbedroom (21m²) beschikt over heerlijk grote raampartijen die zicht bieden op de tuin. De verwarming is weggewerkt achter een radiatorombouw en ook hier komt de houten balk weer terug.



Slaapkamer II

Deze bevindt zich tegenover de masterbedroom en is 14m² groot.



Multifunctionele ruimte

In het midden van de verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte van 36m² met een nokhoogte van maar liefst 5 meter. Hier vind je een kastenblok met aanrecht, meerdere grote kasten en er is plek voor de wasmachine en de droger.



Slaapkamer III

Deze slaapkamer is 18m² groot en wordt getypeerd door (halfronde) stalramen.



Badkamer

De badkamer (13m²) is uitgerust met een ligbad met werkende bubbelbad functie, ruime inloopdouche en groot wastafelmeubel. Boven de radiatorombouw is een commode gerealiseerd.



Badkamer

Dankzij de twee grote dakramen is de badkamer heerlijk licht en kan er op natuurlijke wijze worden geventileerd.



Buiten

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via de woning, de winkel en achterom. Direct aan de woning grenst een sfeervolle houten overkapping, omgeven door een gietijzeren sierhek.



In de rest van de tuin vind je meerdere borders met veel (volwassen) beplanting en er zijn genoeg leuke hoekjes om zitplekken te creëren. De ruime schuur achterin is zo'n 18m² en beschikt ook over een vliering.



Studio

De studio is in basis een casco ruimte met volop mogelijkheden. Er zijn in de loop van de jaren diverse ruimtes toegevoegd, en een doorbraak naar nr. 41 maakt dat het een grote open ruimte is.

Nummer 41 zou weer af te scheiden zijn, en als individuele woning te gebruiken zijn. Nu zijn de slaapkamers hierboven in gebruik als kantoorruimte. Door een aanbouw weg te halen zou ook een tuin gerealiseerd kunnen worden.

Boven de studio bevindt zich ook nog een ruime bergzolder.

Kortom, een bijzonder pand met volop mogelijkheden. De bestemming is geheel wonen-3.







Ruimte boven de studio

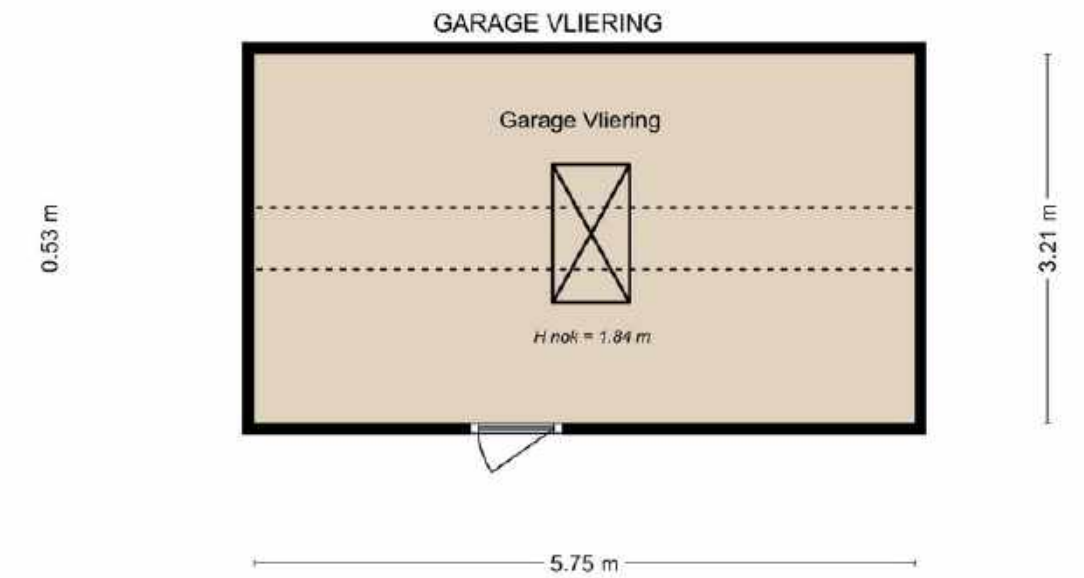
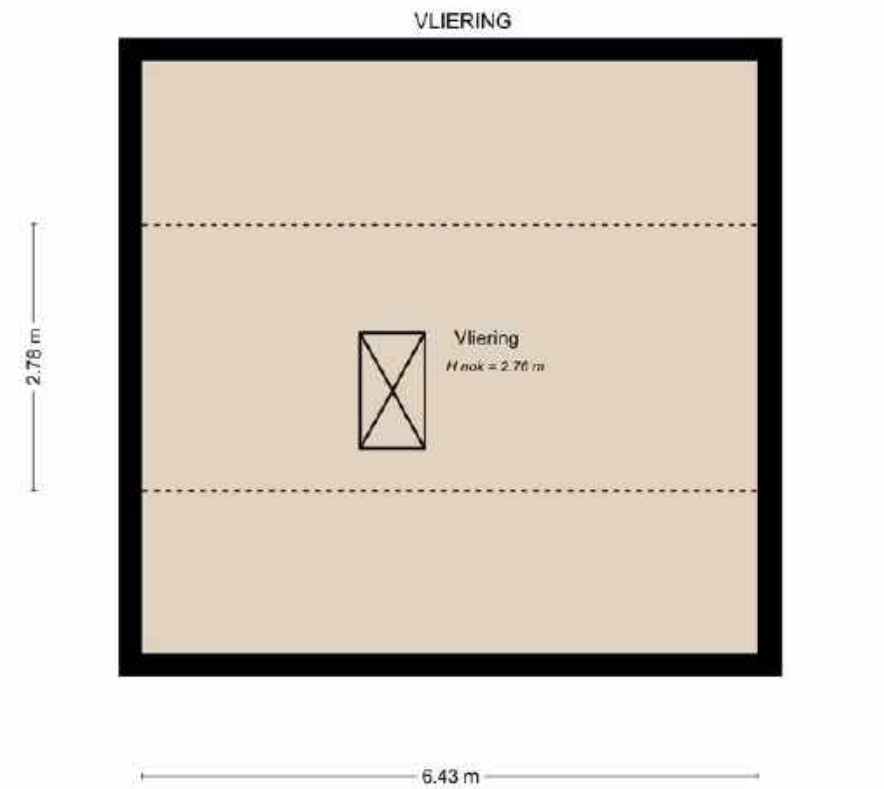
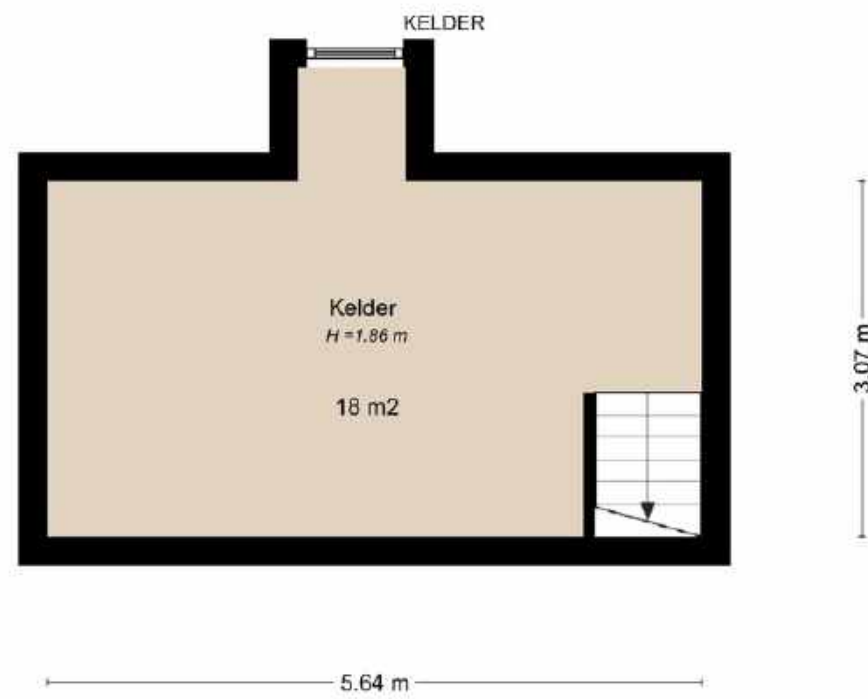




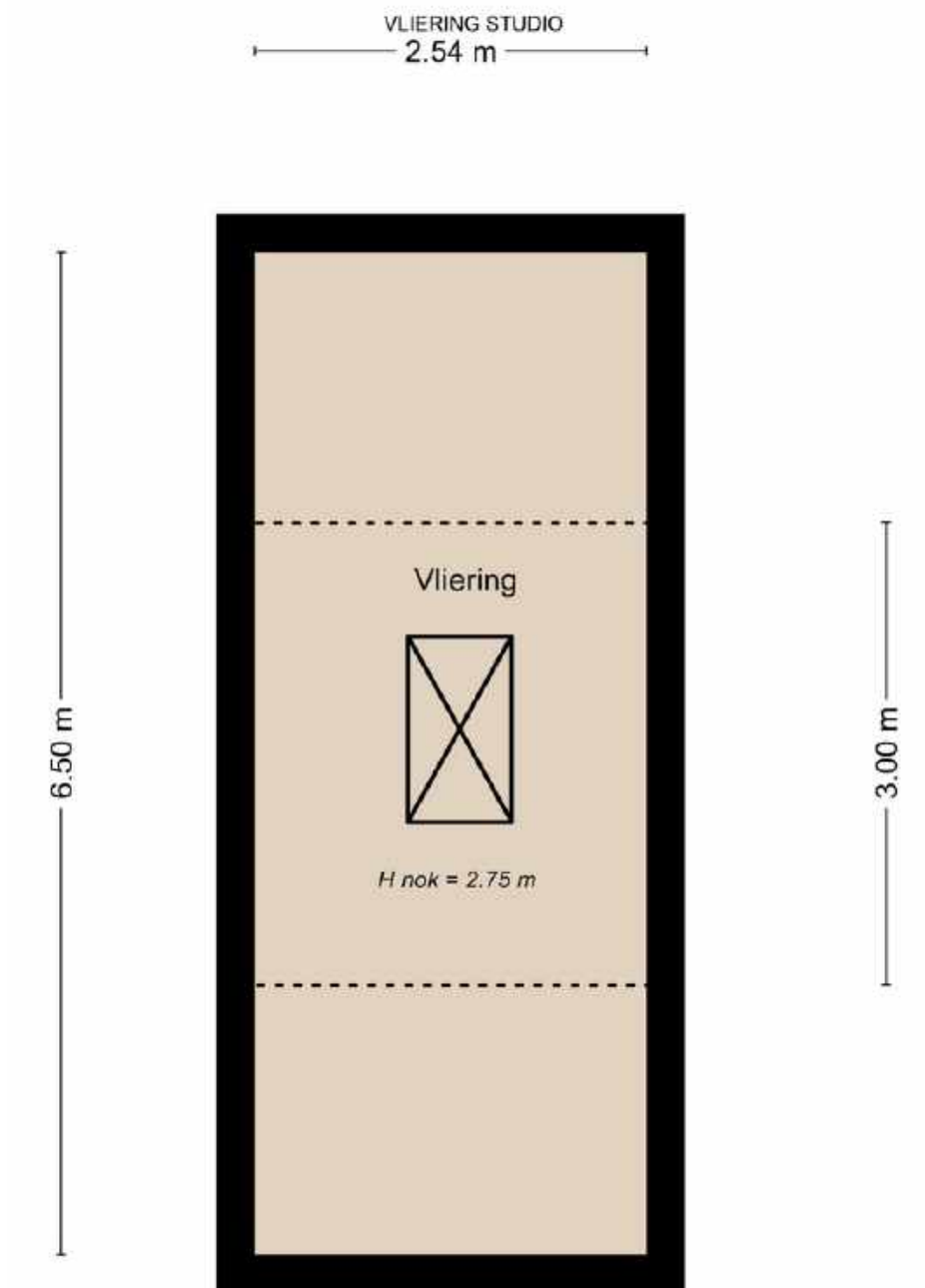
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden studio



Bijzonderheden

Bouwjaar	1900
Fundering	Op staal
Vloeren	De begane grondvloer is van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken deels in metselwerk met voorzetwanden. De scheidende wanden zijn van metselwerk. De achtergevel is geïnjecteerd tegen optrekkend vocht,
Dak	Het dak heeft als dakbedekking pannen.
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd en is grotendeels voorzien van HR ++ beglazing in hardhouten kozijnen.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door twee cv-ketels. Beide Intergas HR ketels uit 2005. De keuken is voorzien van vloerverwarming,
Ventilatie	De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.
Splitsen	Het geheel beschikt over twee huisnummers. In het verleden waren er ook twee woningen. Deze situatie kan hersteld worden.
Bestemming	Het geheel heeft als bestemming Wonen 3. Voor meer informatie hierover verwijzen we graag naar ruimtelijkeplannen.nl .

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter.
- Het buitenschilderwerk is in 2019 uitgevoerd.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan geplaatst,

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 : Heukeelum

Sectie : C

Nummer(s) : 99 en 100

Grootte : 473 m²

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: stadswoning met woon- en winkelgedeelte

Bouwjaar: ca. 1900

Aantal slaapkamers: 5

Aantal kamers: 8

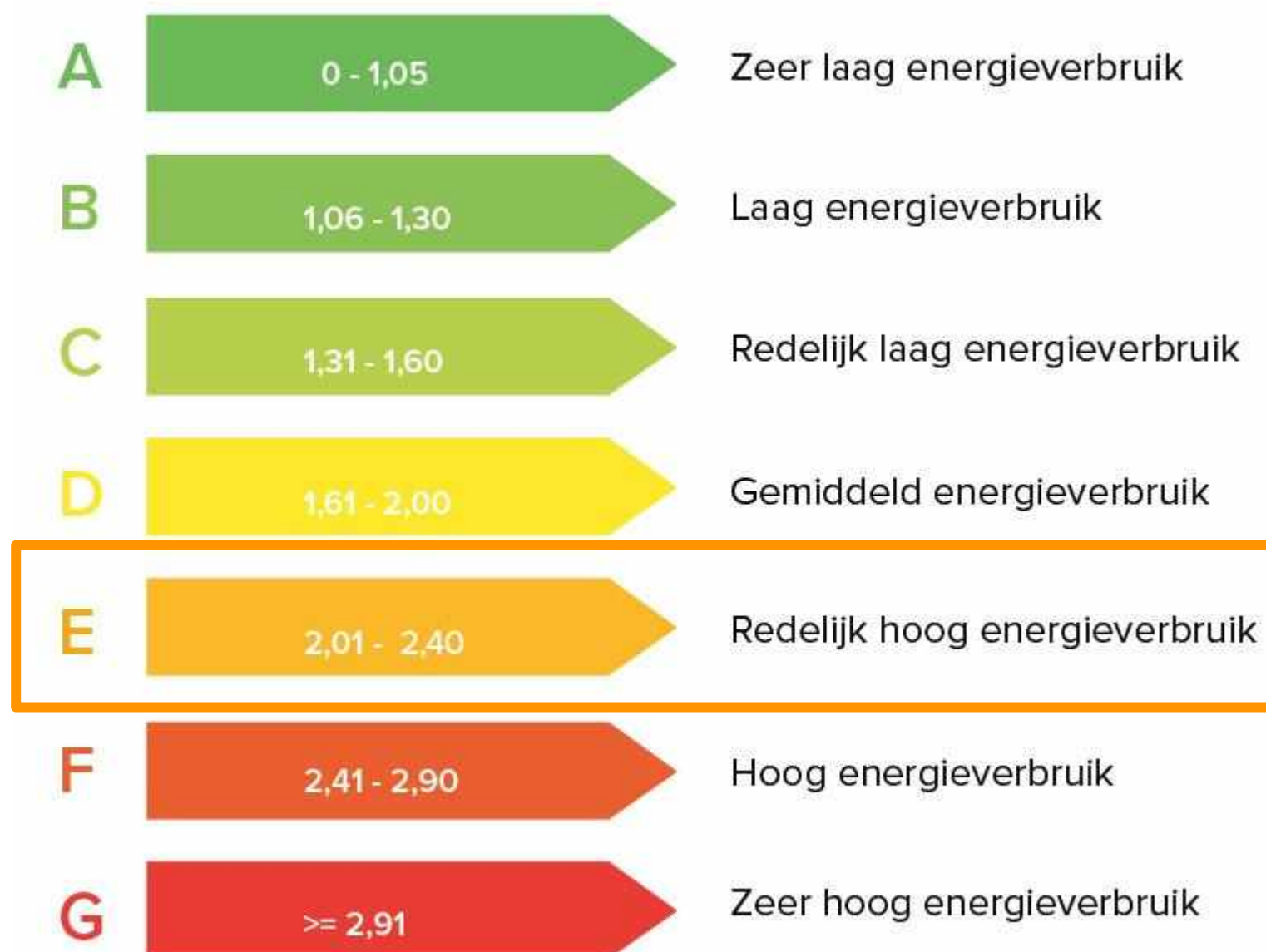
Gebruiksoppervlak wonen: 419 m²

Overige inpandige ruimte: 60 m²

Perceeloppervlakte: 473 m²

Inhoud: 1650 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Heukelum

Het authentieke karakter van het vroeg middeleeuwse 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 dorps huis, 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 (4 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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl