



VIJFMOLENS 10

Kedichem

 **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 Vijfmolens 10

Tussenwoning met veel ruimte en volop potentie!

In het rustige dorp Kedichem staat deze tussenwoning uit 1977, met een woonoppervlak van ca. 117 m² en een perceel van 168 m².

De woning is al geruime tijd niet gemoderniseerd en biedt jou de kans om alles geheel naar eigen wens aan te pakken. Met drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping en een diepe tuin op het zuidwesten is de basis in ieder geval goed.

De ligging is prettig, met een kleine speeltuin aan de achterzijde van de woning en veel groen en voorzieningen op korte afstand.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree van 5 m² ligt aan de voorzijde en geeft toegang tot het toilet en de trapopgang.



Woonkamer

Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, die met een oppervlakte van 36 m² verrassend ruim is.
Er is een open haard aanwezig en door de grote ramen aan voor- en achterzijde valt veel natuurlijk licht binnen.





Achter de woonkamer bevindt zich de aangebouwde stenen berging (8 m²) met toegang tot de tuin.



Keuken

Aan de voorzijde ligt de eenvoudige keuken die in open verbinding staat met de woonkamer. De hele begane grond verdient een update, maar biedt voldoende mogelijkheden om bijvoorbeeld een open woonkeuken te creëren.



Eerste verdieping

Op de overloop komen drie slaapkamers en de badkamer uit. De grootste slaapkamer van circa 13 m² ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast.

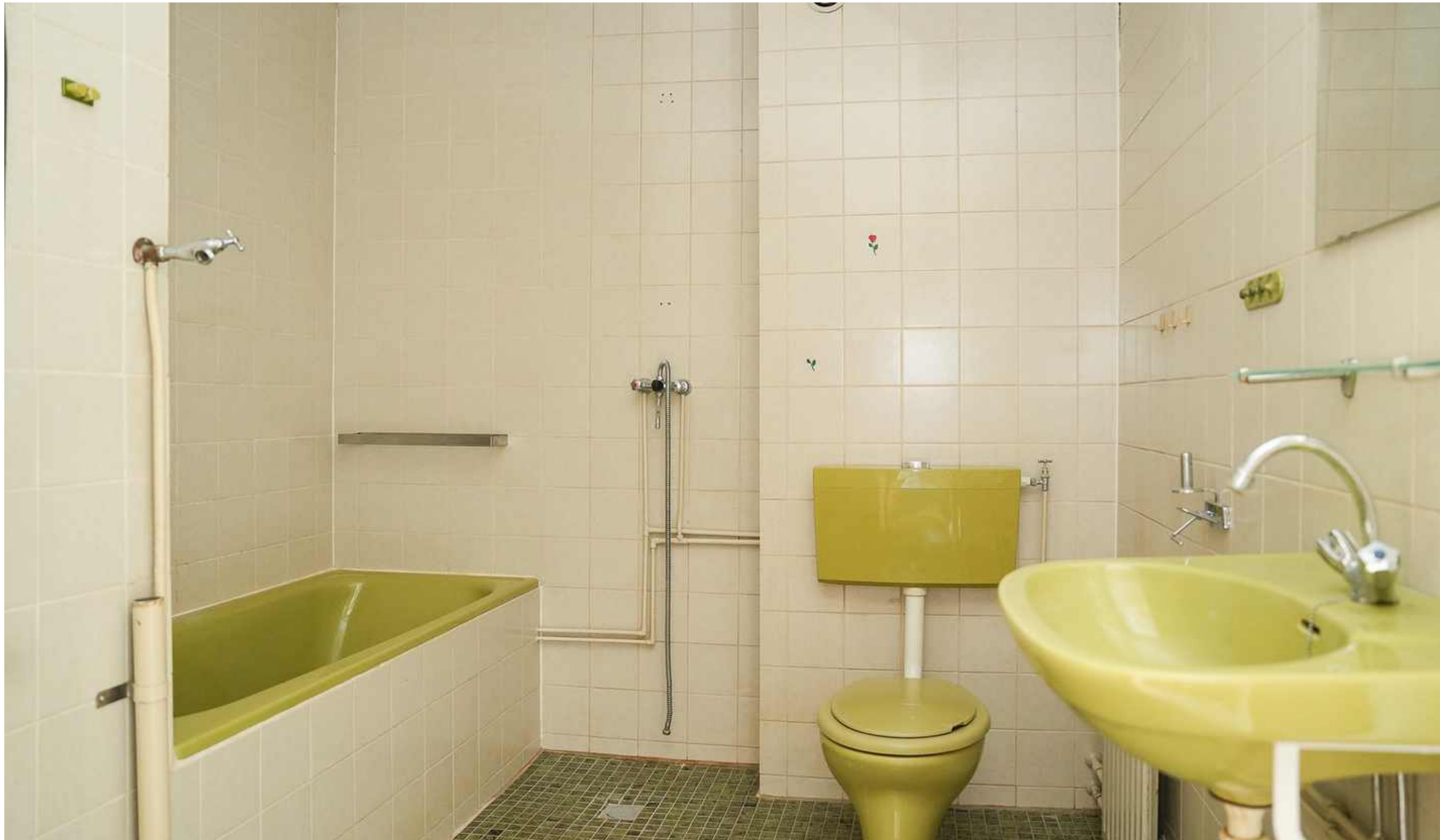


Slaapkamer 2

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, deze slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10 m².



Badkamer



De badkamer beschikt over een ligbad, toilet en wastafel.

Het toilet functioneert niet meer, de rest functioneert maar is zeer gedateerd.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer heeft een grootte van 8 m². Via de open houten trap is de 2e verdieping bereikbaar.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is een open zolderruimte van ruim 30 m², met een nokhoogte van 3,36 meter. Dankzij het grote dakraam is deze verdieping licht en goed bruikbaar. Hier zijn eenvoudig extra slaapkamers, een werkkamer of hobbyruimte te realiseren. Aan één zijde zijn knieschotten met extra bergruimte beschikbaar. Ook is de CV-installatie deze verdieping gesitueerd.



Buiten

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is circa 17 meter diep. Achterin de tuin staat een houten berging. De tuin is voorzien van bestrating, enkele borders en volwassen begroeiing. Met wat aandacht is hier een fijne buitenplek van te maken. Via een poortje loop je naar de speeltuin, die zich aan de achterzijde van de rij woningen bevindt.

Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin. In de straat is voldoende parkeergelegenheid.







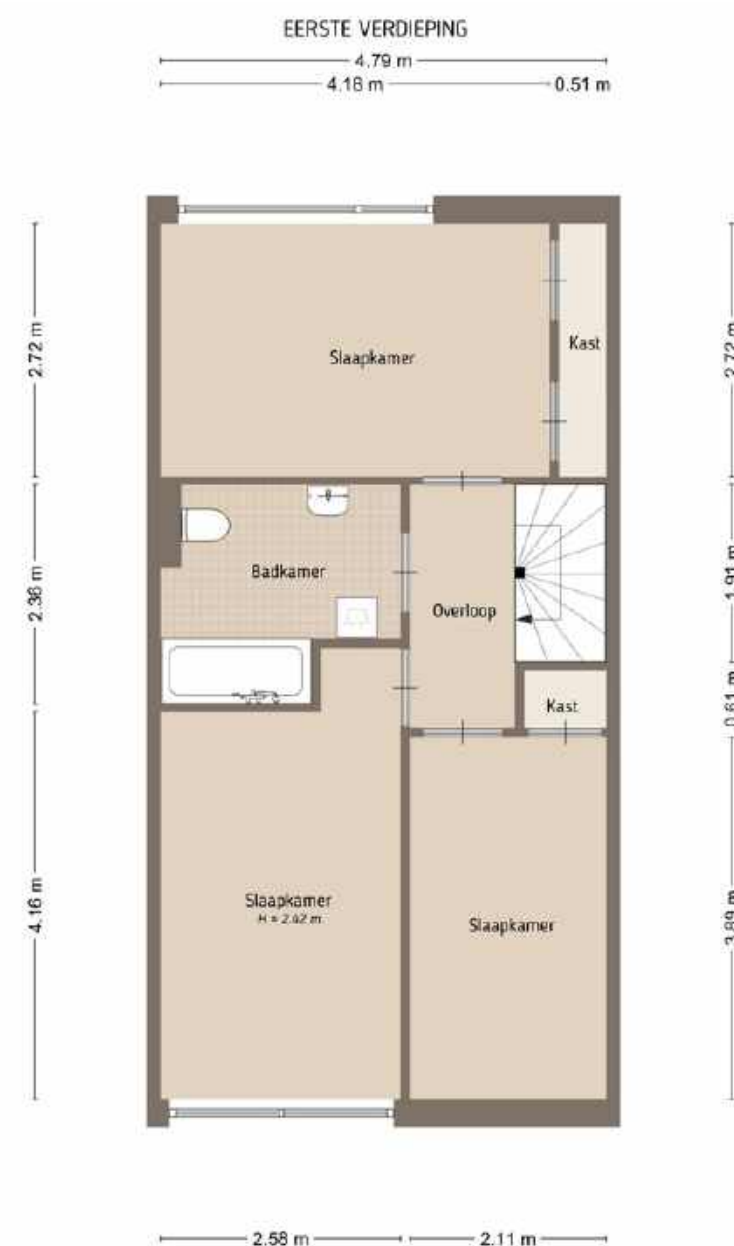




Plattegronden



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

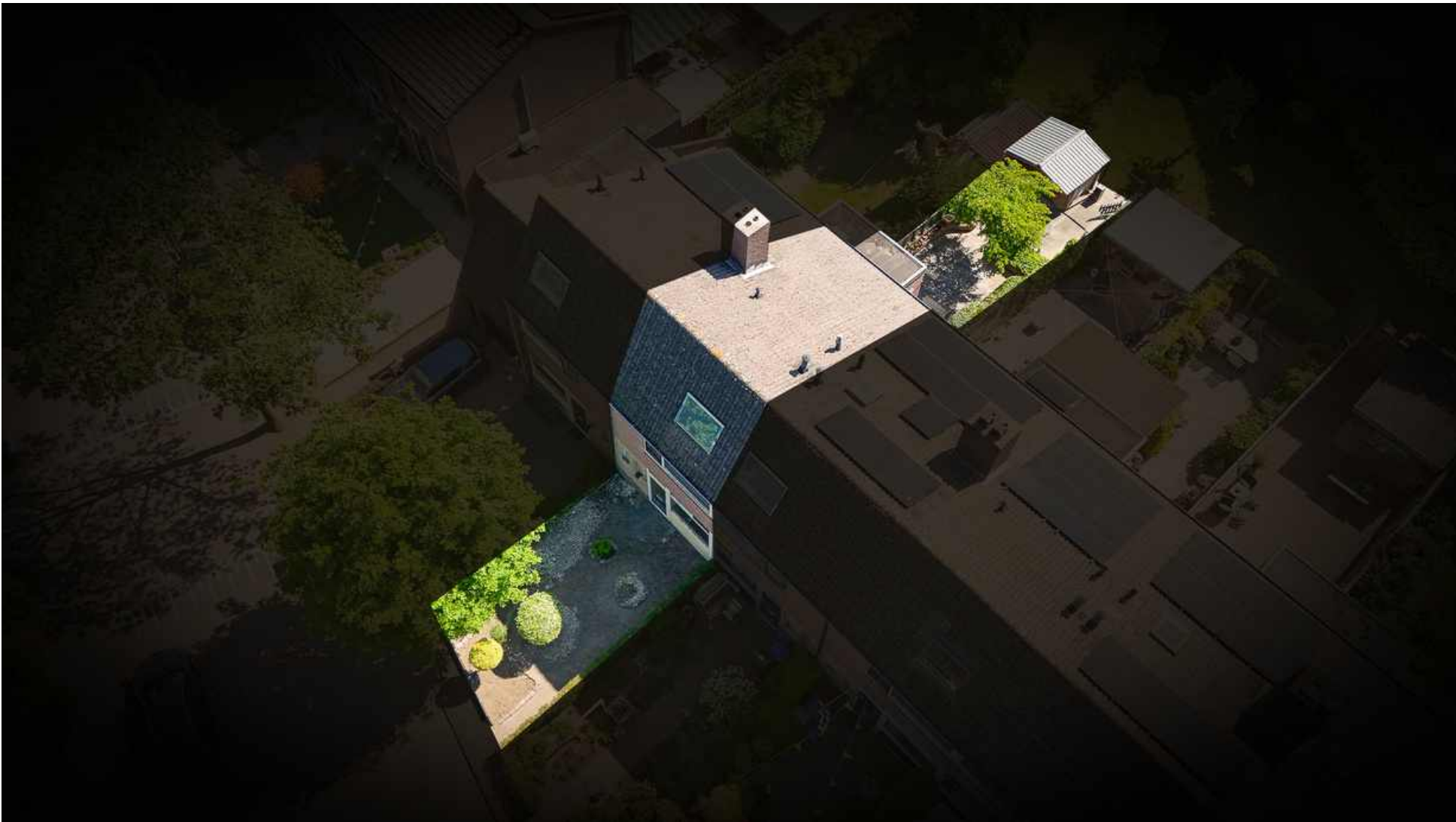


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



Technische omschrijving

Bouwjaar	1977
Vloeren	De begane grondvloer is een betonnen broodjesvloer, de verdiepingvloeren zijn eveneens van beton.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in steen en gebouwd in spouw. De aangebouwde berging is niet in spouw gebouwd.
Dak	Het dak van de woning is voorzien van pannen, de aanbouw van bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is voorzien van enkele en dubbele beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas” uit 2007. CV stond tijdens de technische keuring niet aan en is niet geserviced.
Isolatie	De woning is tijdens de bouw geïsoleerd, voor zover bekend.

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar, een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Op de 2^e verdieping is een plaatje met asbest aanwezig.

Bijzonderheden

- Er is jarenlang geen onderhoud gepleegd aan de woning en er zijn geen vernieuwingen uitgevoerd.
- Voor een uitgebreide bouwtechnische staat van de woning verwijzen wij naar het bouwkundig rapport dat opgesteld is door de firma Perfectkeur. Die heeft op 8 mei 2025 een bouwtechnische keuring uitgevoerd.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

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 : B

Nummer(s) : 2570 + 2972

Grootte : 168 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.

Clausules

*Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde ouderdomsclausule worden opgenomen.

*Niet zelf-bewoningsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 1977

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

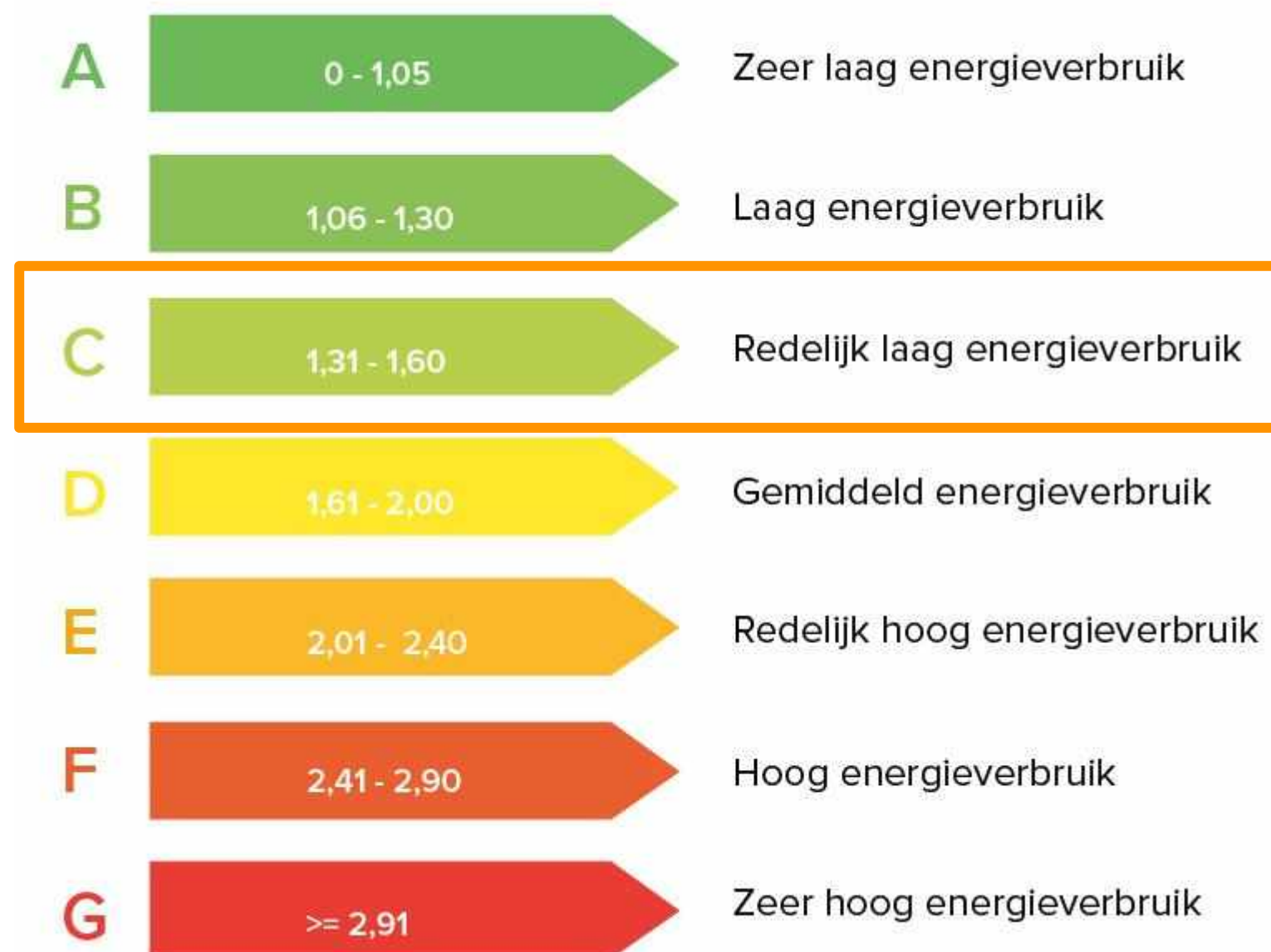
Gebruiksoppervlak wonen: 117 m²

Overige inpandige ruimte: 7 m²

Perceeloppervlakte: 168 m²

Inhoud: 413 m³

Aanvaarding: z.s.m.



Over Kedichem

Kedichem is een klein, pittoresk dorp aan de rivier de Linge, met ongeveer 900 inwoners. Het dorp heeft een landelijke en rustige sfeer, met veel natuur en recreatiemogelijkheden. De ligging langs de Linge maakt Kedichem bijzonder geschikt voor liefhebbers van watersport en buitenrecreatie. Hier kun je genieten van wandelen, fietsen en varen langs de rivier.

Het dorp beschikt over een basisschool, een dorpshuis en enkele sportfaciliteiten, waaronder een tennisbaan en een zwembad. Voor dagelijkse boodschappen en middelbare scholen kun je terecht in het nabijgelegen Leerdam, dat op slechts 10 minuten rijden ligt. Dankzij de nabijheid van de A15 en A27 zijn ook steden zoals Utrecht en Rotterdam snel bereikbaar.

Kedichem biedt een rustige, landelijke woonomgeving voor gezinnen en natuurliefhebbers die graag in de buurt van water en natuur willen wonen. Het is een plek waar je echt tot rust kunt komen, zonder ver van stedelijke voorzieningen te zijn.

**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