



GROENEWAL 15

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.

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 Groenewal 15

Wonen in de oude kern van Heukelum met een karakteristieke uitstraling met energielabel A

Groenewal 15 is een vrijstaande woning uit 1930, gelegen op een bijzondere plek in het oude centrum van Heukelum. Direct aan de stadswal, met vrij uitzicht over de historische gracht en daarachter een boomgaard. De sfeer van het verleden is nog voelbaar, maar achter de authentieke gevel schuilt een compleet gerenoveerde woning die in 2022 op duurzame wijze is aangepast aan het comfort van nu.

Er zijn 3 ruime slaapkamers, een luxe keuken en ruime badkamer. De woning beschikt over een grote schuur met een eigen entree via de Evert Noolstraat. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren op een unieke plek.

Heukelum biedt volop faciliteiten zoals een supermarkt, basisschool, meerdere sportverenigingen en diverse kleinere winkeltjes. Daarbij biedt de centrale ligging op 30 minuten van Utrecht, Rotterdam en Den Bosch een eenvoudige toegang tot deze steden.



De buitenkant



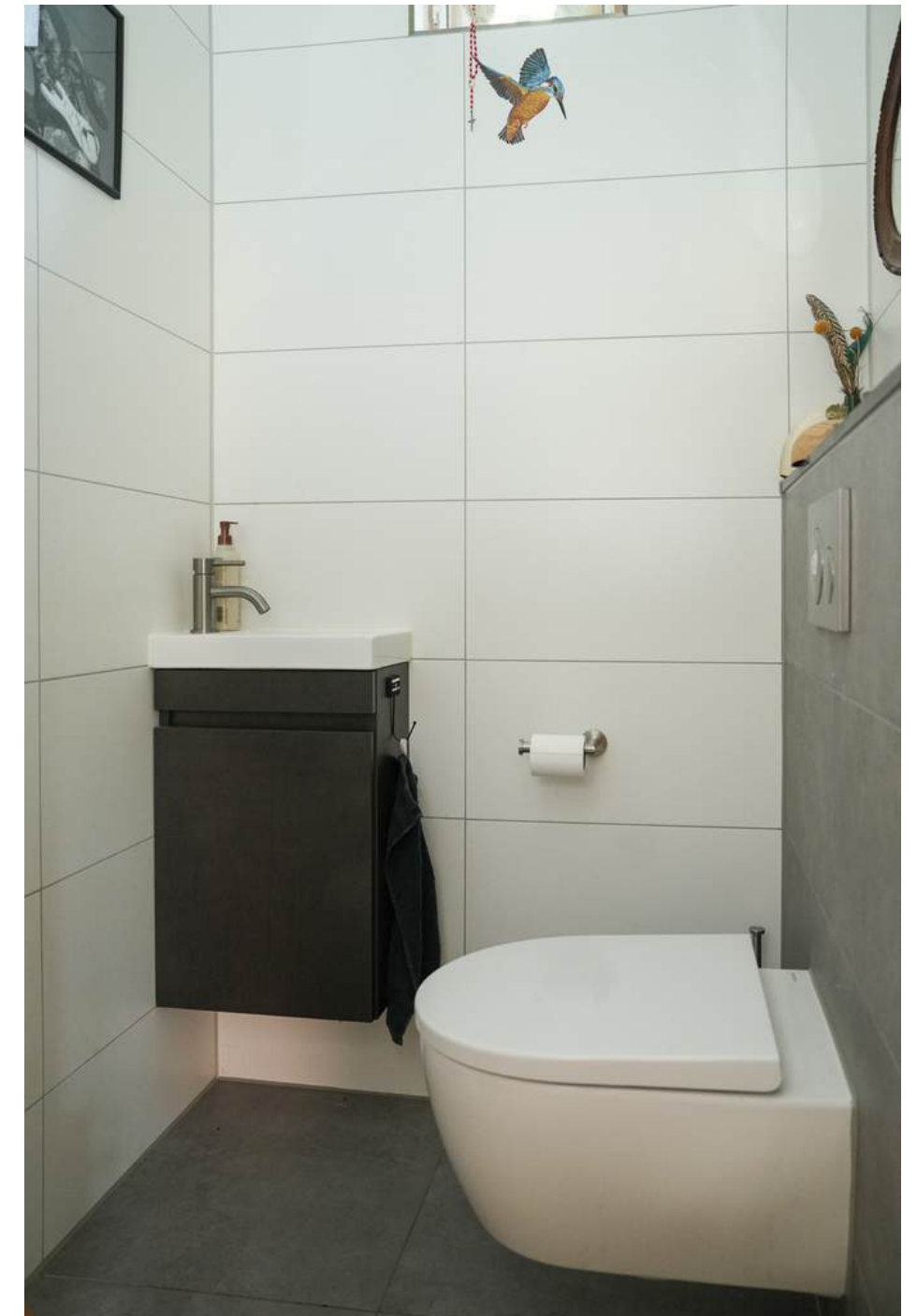
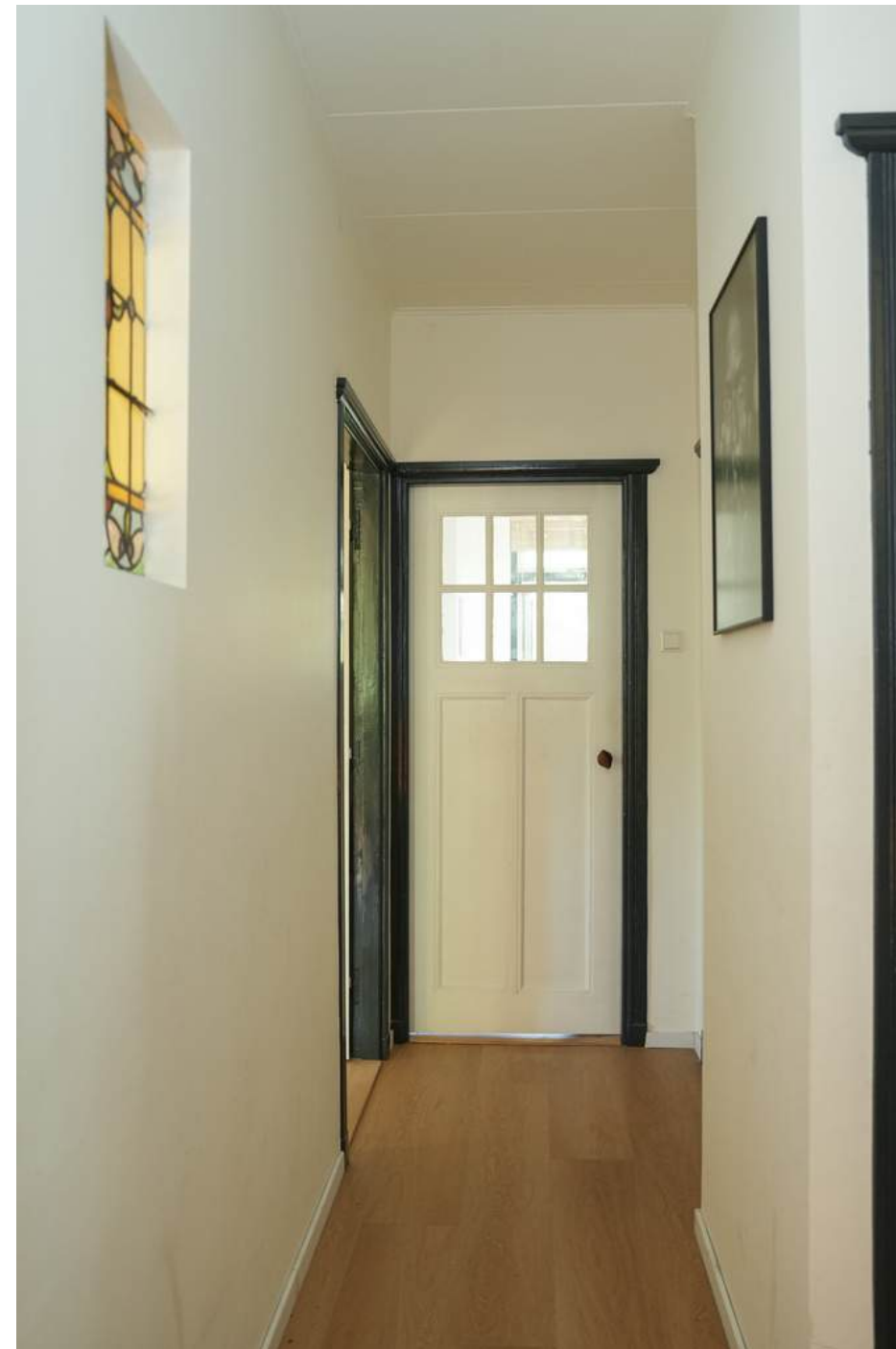
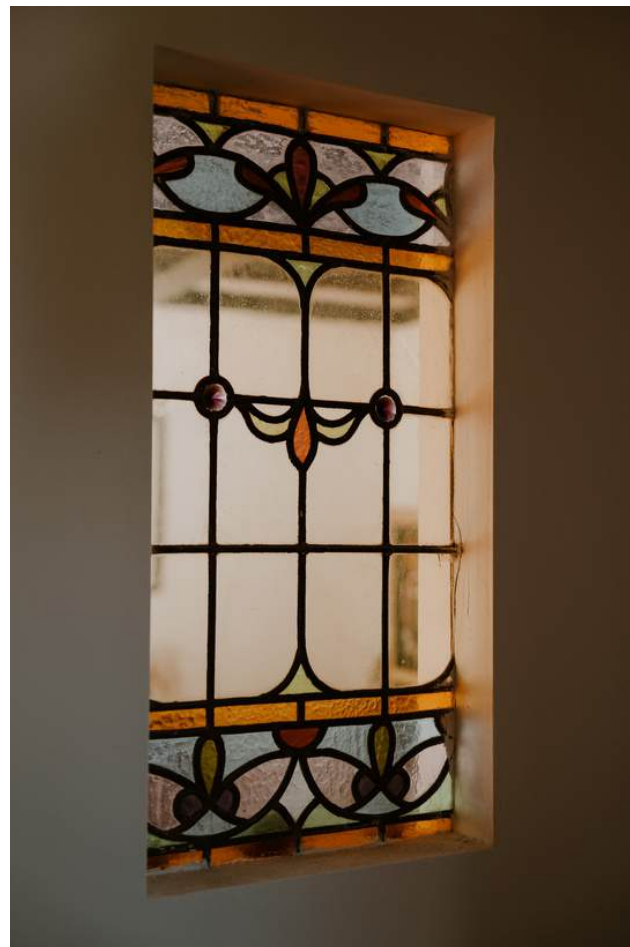
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de klassieke voordeur met glas-in-lood kom je in de hal met modern afgewerkt toilet en trapopgang.



Woonkamer

De woonkamer is sfeervol en licht, met originele glas-in-loodramen, hoge plafonds en zicht op het groen. De woonkamer is speels ingericht met meerdere zithoekjes. De openslaande deuren zorgen voor verbinding met de tuin en de haard biedt de sfeer aan de binnenzijde.





De ruimte is recent voorzien van een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en afgewerkt met brede laminaatdelen in houttint.



Keuken

Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken. Hier valt direct de moderne keukenopstelling op: matzwarte fronten, een licht werkblad, dubbele spoelbak en brede en zeer diepe laden met veel opbergruimte. Alle apparatuur is nieuw geïnstalleerd in 2022: Quooker (heet en bruisend water), 6-pits hoogwaardige inductiekookplaat (werkt met zones voor alle formaten pannen), stille afstand bedienbare afzuiging, moderne oven (met wifi en tot hoge temperaturen) en combi-oven (stoom / convector), koelkast en vaatwasser. Dit alles in een dubbele opstelling.





Door de grote raampartijen heb je volop zicht op de diepe achtertuin.
In de keuken staat een ruime eettafel. Perfect voor het dagelijks eten, spelletjes spelen, huiswerk of een diner met vrienden.



Eerste verdieping

Op de overloop zijn de wasmachine en droger opgesteld en heb je toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. Een vlizotrap brengt je naar de verrassend ruime tweede verdieping. Deze is nu in gebruik als bergzolder.



Slaapkamer I

De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde heeft aansluitend een inloopkast over de volledige lengte van de kamer. Vanuit deze kamer heb je een geweldig uitzicht





Slaapkamer II

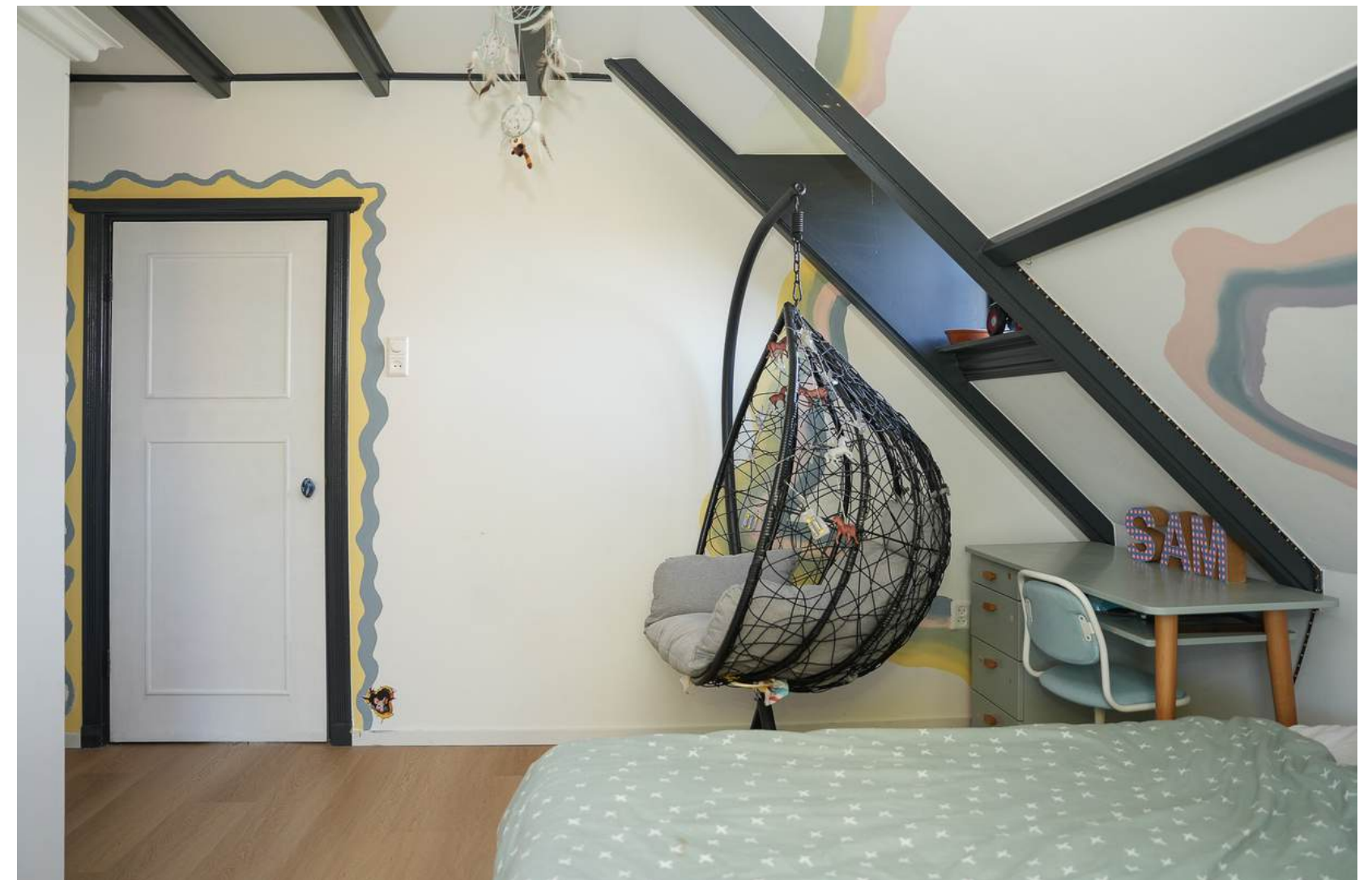
De tweede slaapkamer is 8 m² groot en kijkt uit over de boomgaard aan de voorzijde.



Slaapkamer III

De slaapkamer aan de achterzijde (12 m²) kijkt uit over de tuin.

Alle kamers zijn voorzien van vernieuwde vloerafwerking, geschilderde wanden en plafonds met zichtbare balken.



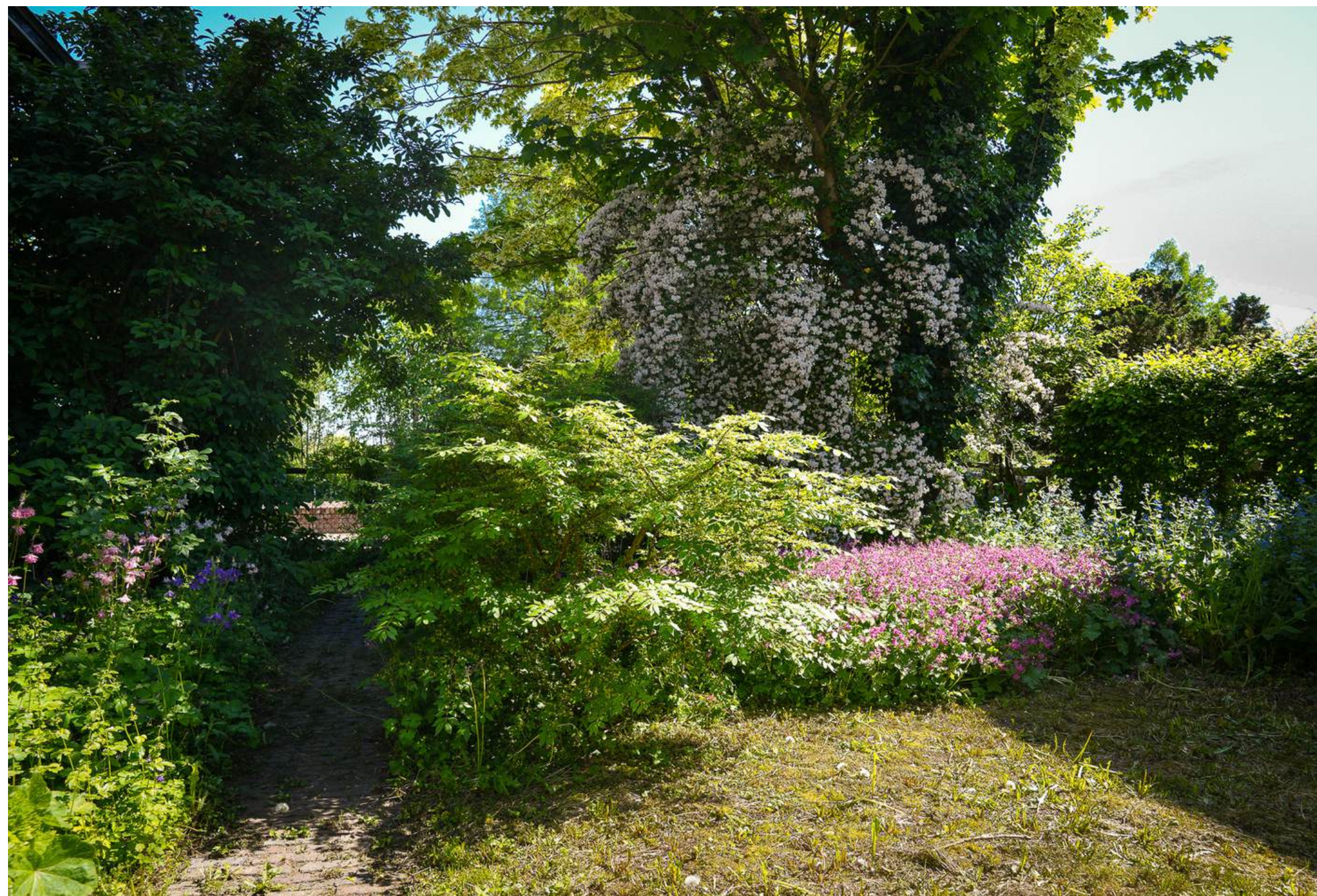
Badkamer

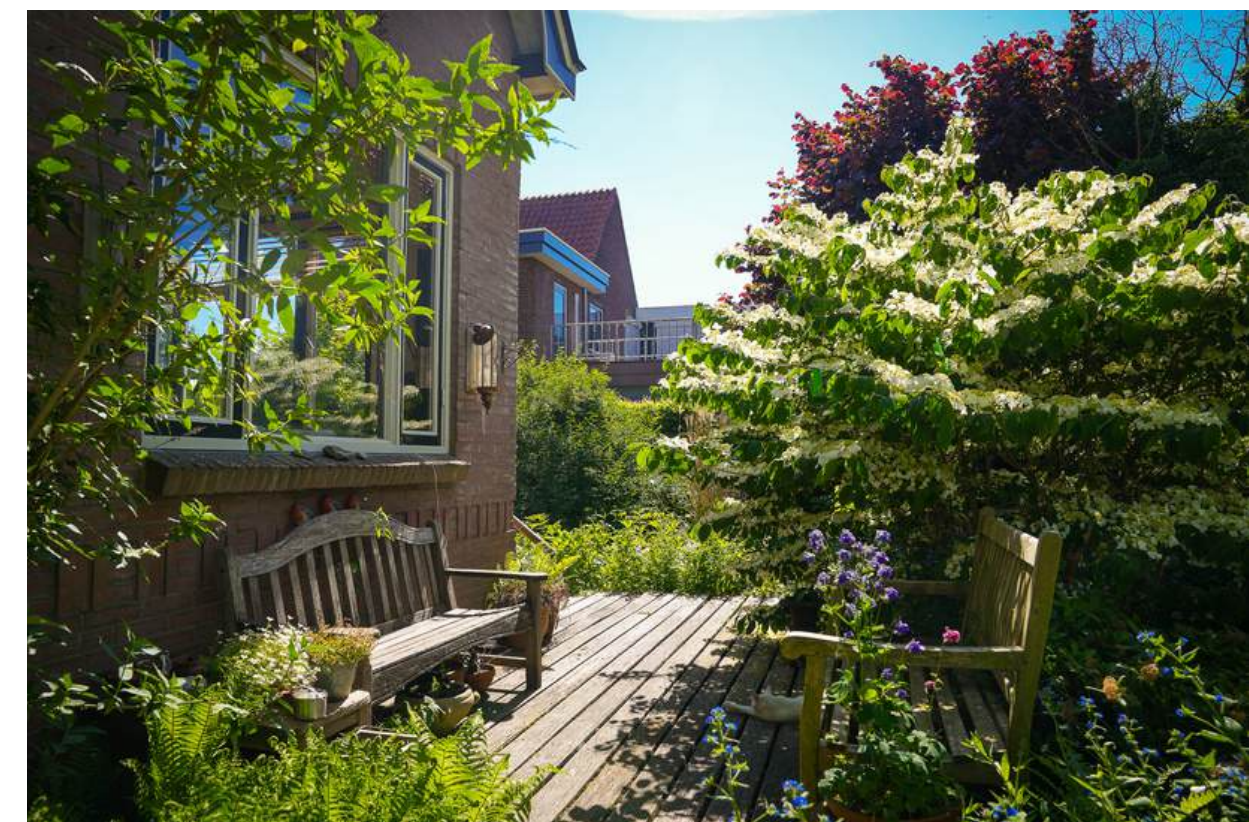
De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.
De badkamer is voorzien van strak en modern tegelwerk. Het raam zorgt voor voldoende ventilatie en daglicht.
Ook hier zijn alle leidingen vernieuwd en is mechanische ventilatie aanwezig.



Buiten

De tuin is rijk begroeid en loopt rondom de woning. Er zijn meerdere terrassen en plekjes om te zitten. De bloemen, plantjes, hagen en struiken zorgen voor volop privacy, schaduwplekjes en zijn ook nog eens goed voor de natuur. De petangue-baan heeft wat aandacht nodig, maar op een zomerse avond is het geweldig verblijven in deze tuin. De achterliggende kerktoren zorgt ervoor dat het karakteristieke beeld wordt gecompleteerd.

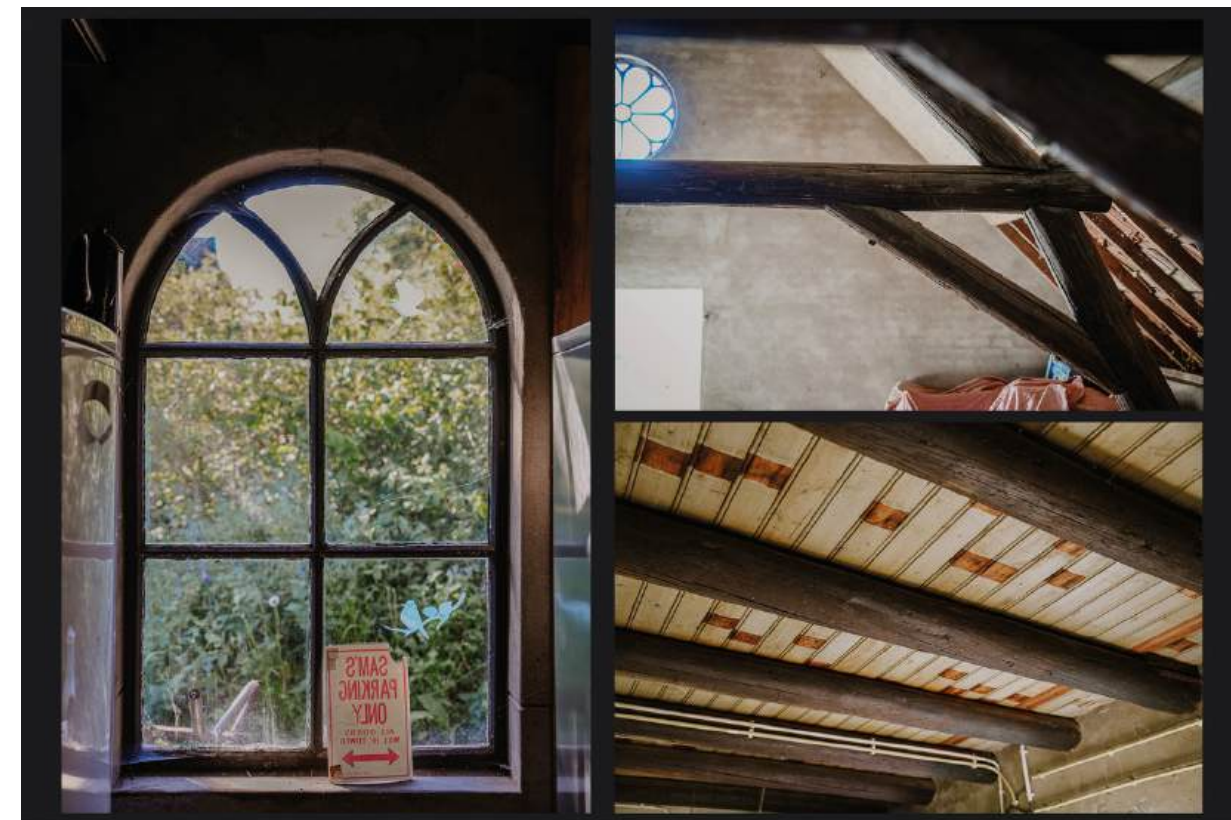






Aan de achterzijde bevindt zich een grote gemetselde schuur met karakteristieke kapconstructie, dakramen en veel ruimte voor hobby of werk. Dankzij het bestemmingsplan is het toegestaan om deze ruimte in te richten als kleinschalige bedrijfsruimte of kantoor aan huis. Via de achterzijde is er toegang tot een eigen parkeerplaats en een achterom aan de Evert Noolstraat.





Uiteraard ontbreekt de eigen moestuin niet, en tegen de schuur staat ook een kas.
Jezelf voorzien van verse groente is hier dus volop mogelijk.

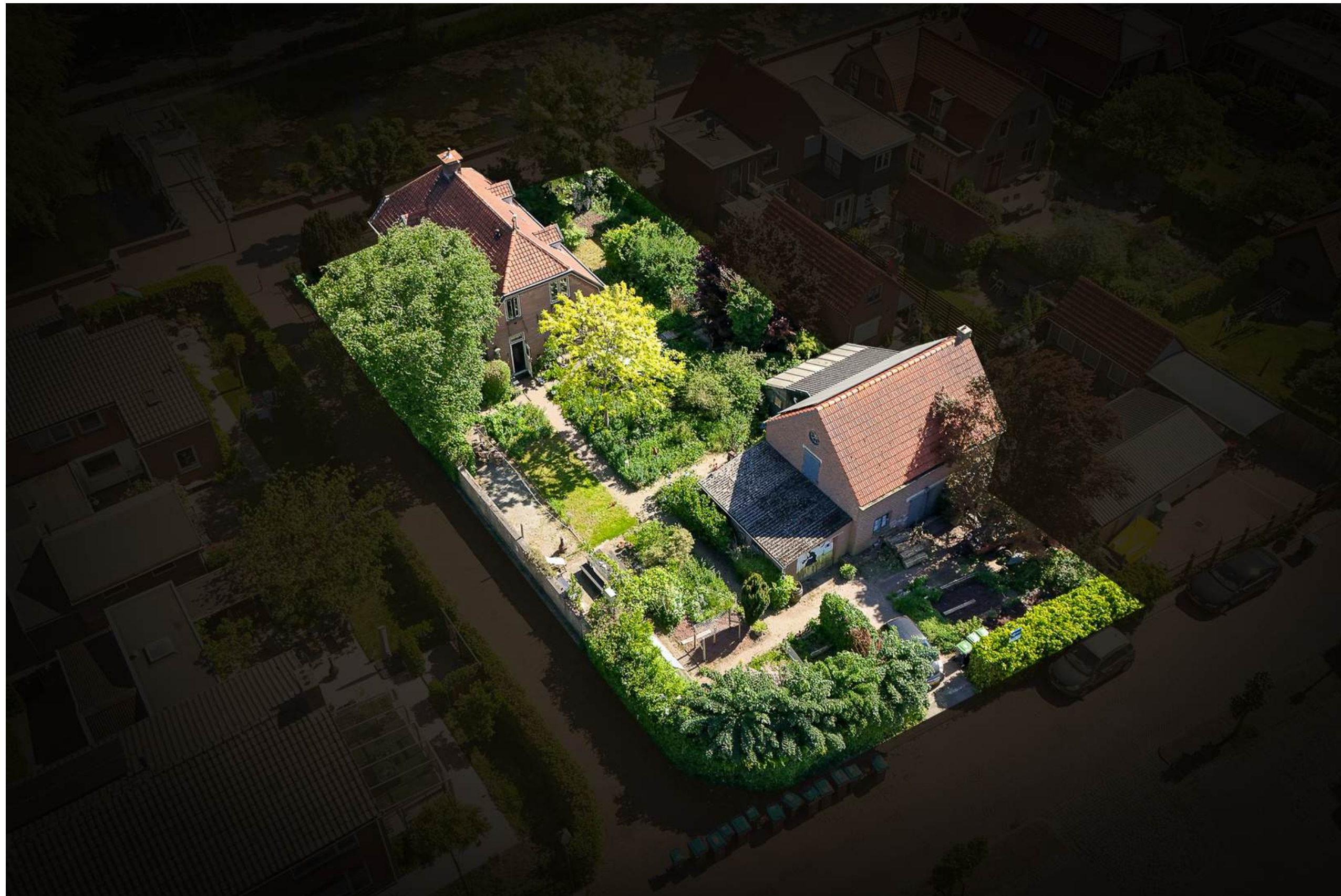


Aan de voorzijde wandel je via het smalle tuinpad langs bloemen en struiken richting de gracht.

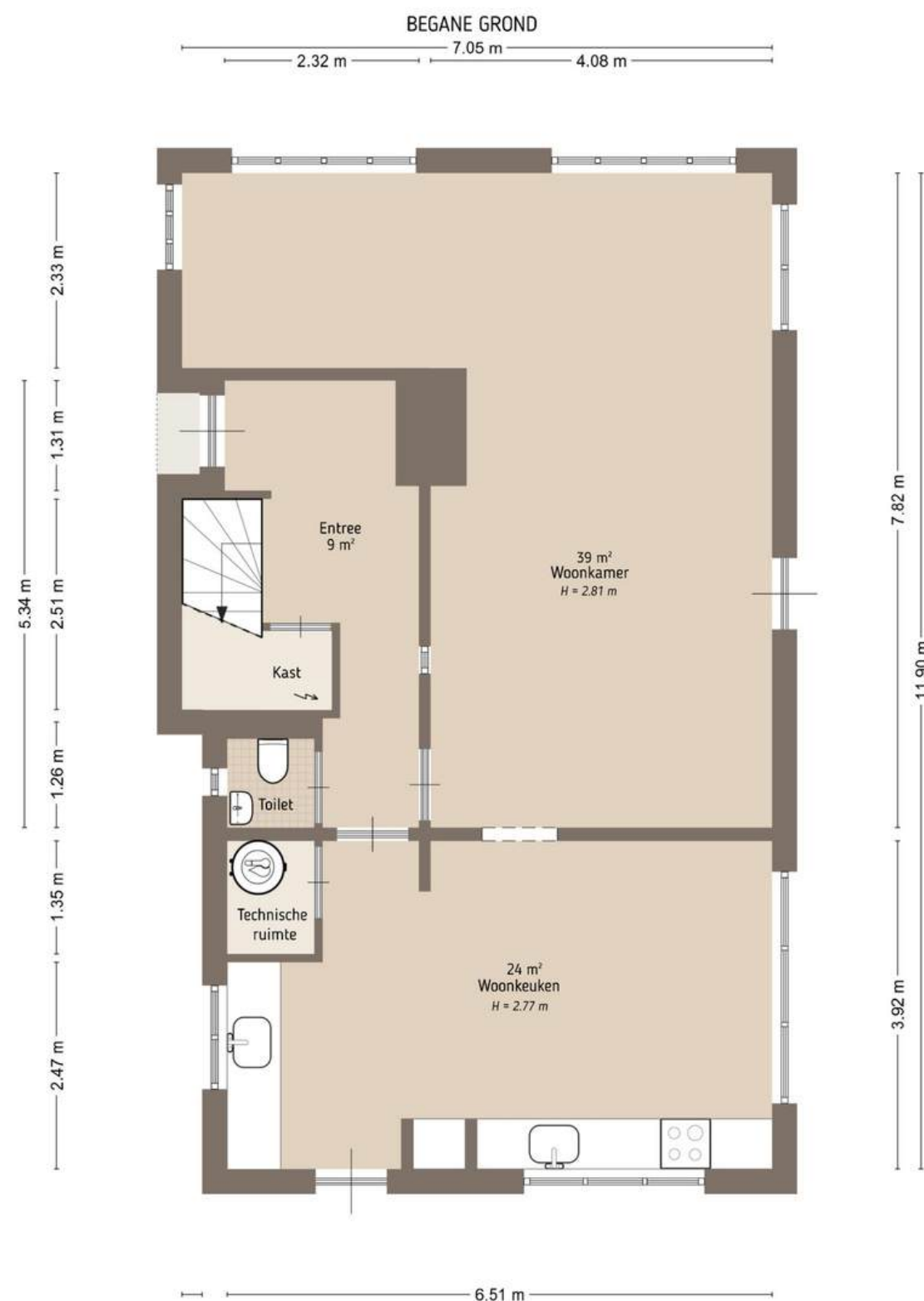




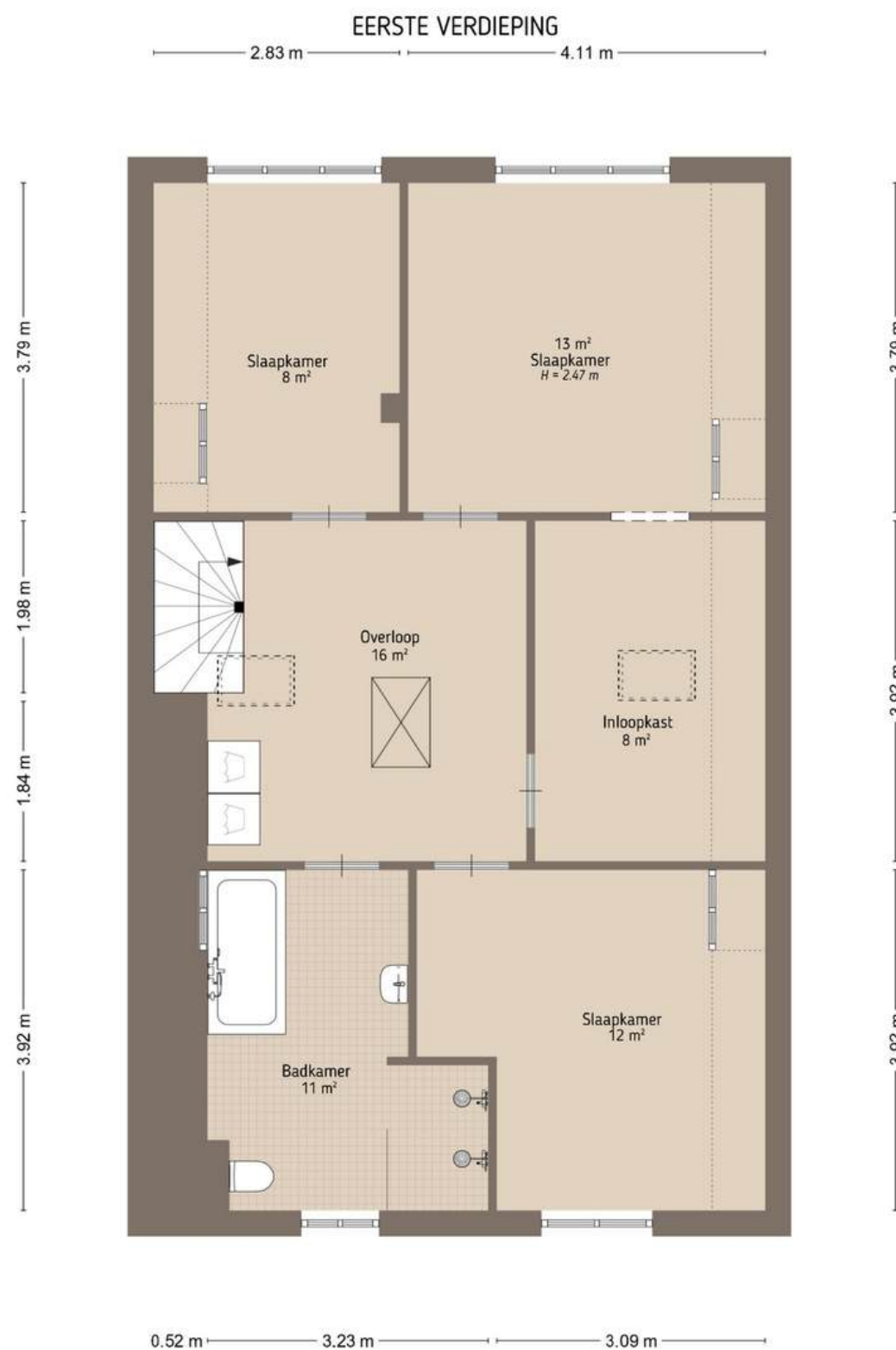




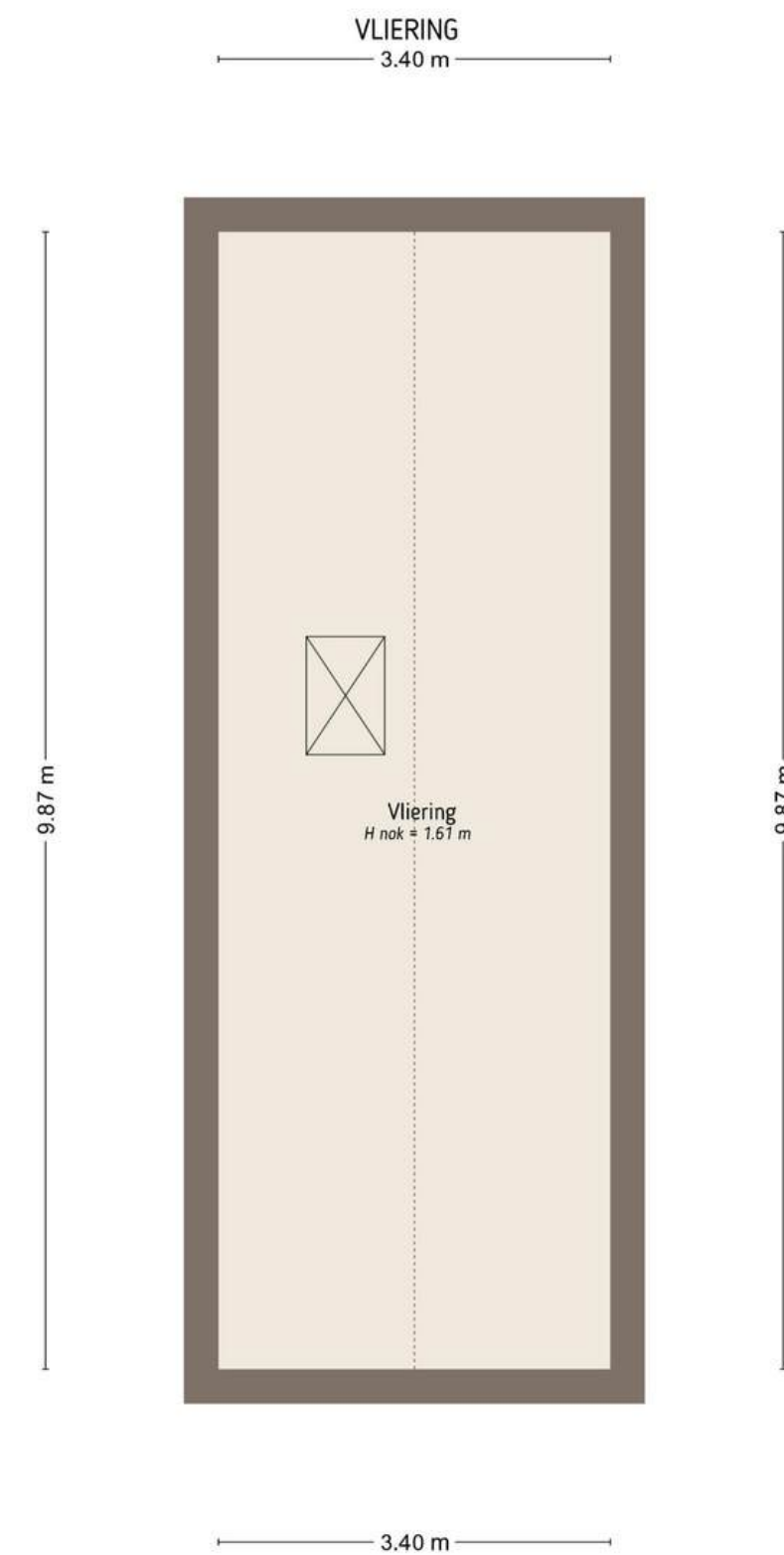
Plattegronden



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

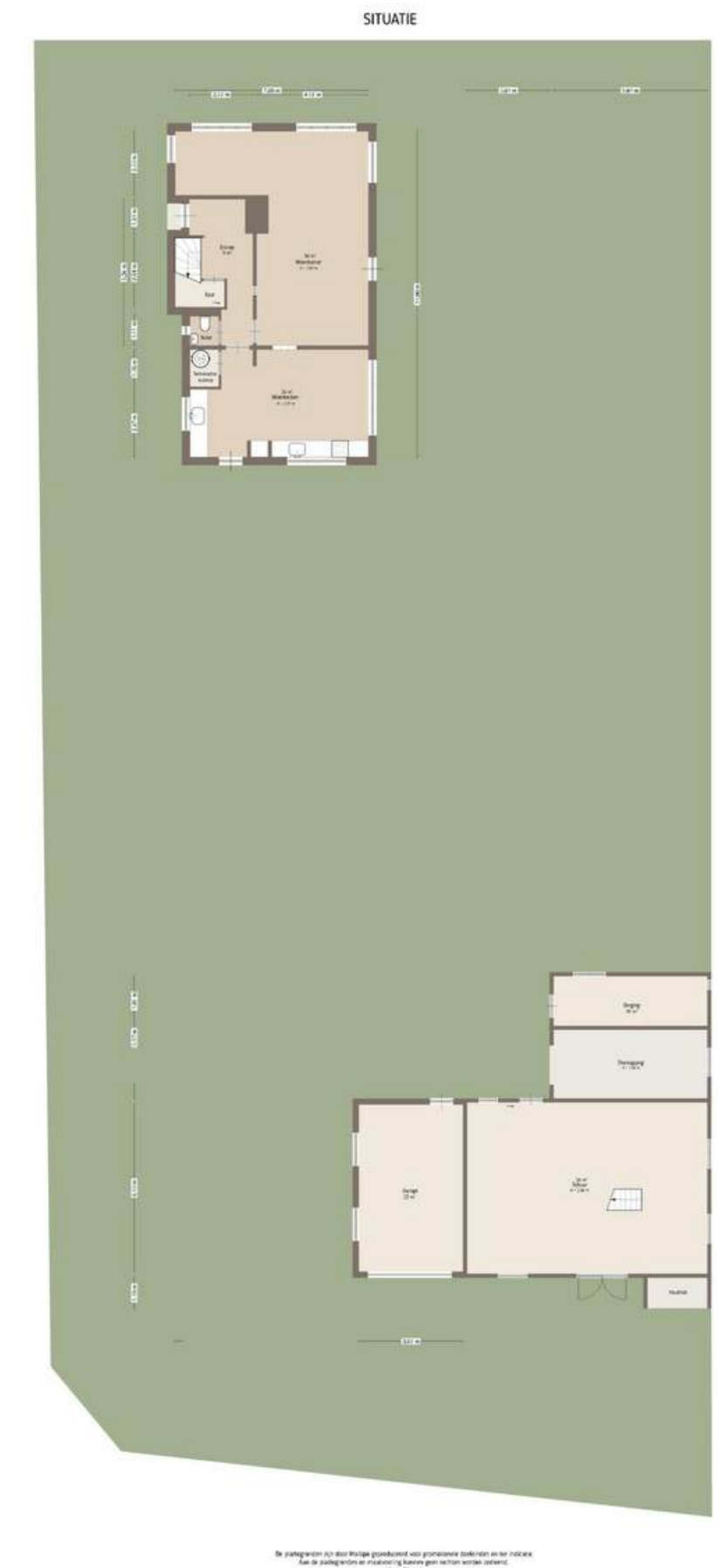


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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	1930. In 2022 is de woning grootschalig gerenoveerd.
Fundering	De woning is voorzien van een gemetselde fundering.
Vloeren	In 2022 is de begane grond voorzien van een geïsoleerde betonvloer, de verdiepingvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en geïsoleerd in 2022.
Beglazing	De woning is voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een lucht-water warmtepomp (2022) met een 100 liter boiler. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de overige ruimtes zijn voorzien van radiatoren.
Ventilatie	In het toilet op de begane grond en in de badkamer en toilet op de 1 ^e verdieping is mechanische ventilatie aanwezig.
Isolatie	De woning is in 2022 geheel na geïsoleerd. Het dak is geïsoleerd met PIR platen. De eerste verdieping is tevens na geïsoleerd.
Zonnepanelen	Er zijn 16 zonnepanelen uit 2022 aanwezig.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een watermeter.
- Aan de achterzijde van de aanbouw is een buitenkraan aanwezig.
- In 2022 is de gehele woning gerenoveerd.

Bijzonderheden

- Aan de zijde van de Evert Noolstraat is een eigen parkeerplaats en achterom.
- De zonnepanelen liggen op de schuur van de woning.
- Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de schuur ook in te zetten als kleinschalige bedrijfs- en/of kantoorruimte.

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.



Kadastrale gemeente : Heukelum

Sectie : C

Nummer(s) : 73

Grootte : 972 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 woning

Bouwjaar: 1930

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 148 m²

Overige inpandige ruimte: 2 m²

Perceeloppervlakte: 972 m²

Inhoud: 594 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Heukelum

Heukelum is een authentiek middeleeuws stadje aan de Linge, met een rijke historie die nog altijd zichtbaar is in het straatbeeld. De compacte bouwstijl en oude stadsmuren geven het stadje een knusse, bijna sprookjesachtige sfeer. Met ongeveer 2.100 inwoners biedt Heukelum een rustige, landelijke woonomgeving, ideaal voor wie houdt van historie en natuur.

Het stadje heeft verschillende basisvoorzieningen, waaronder een bakker, een supermarkt en een basisschool. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de lokale sportverenigingen, en voor watersport en recreatie biedt de nabijgelegen Linge volop mogelijkheden. Voor middelbare scholen en uitgebreidere voorzieningen is Leerdam de dichtstbijzijnde stad, op slechts 10 minuten rijden.

De ligging van Heukelum is centraal in Nederland: via de A15 zijn steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 40 minuten bereikbaar, waardoor het ook een ideale plek is voor forenzen. Voor wie op zoek is naar een rustige woonomgeving met veel historie, natuur en recreatie, is Heukelum een ideale woonplek.

**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