



LINGEDIJK 9

Gellicum

 **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 Lingedijk 9

Vrijstaande jaren '30 woning met diepe tuin én een Lingeperceel met ligplaats!

Aan de schilderachtige Lingedijk in Gellicum staat deze vrijstaande jaren '30 woning.

Een huis met authentieke uitstraling en originele details gelegen op een ruim perceel.

De woning beschikt over een woonkamer, eetkamer en-suite, keuken en bijkeuken, drie slaapkamers op de verdieping en een grote kelder onder het hele huis.

Voor de woning ligt een diepe tuin en een vrijstaande garage. Achter de woning ligt een beschut gelegen tuin én een schuur die onderdeel is van een groter bijgebouw.

Op slechts twee minuten lopen ligt een eigen perceel van 940 m² aan de Linge, voorzien van een steiger (met ligplaatsvergunning voor een motorboot). Ideaal voor wie rust, ruimte en recreatie wil combineren!



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De verhoogde entree aan de voorzijde leidt naar de hal met toegang tot de garderobe, trapopgang, de keuken en de woonkamer.

Mooie originele details zijn het granieten bordes en de originele voordeur mét raampje.



Woonkamer

De woonkamer (20 m²) beschikt over een fraaie erker met bovenlichten en uitzicht op de voortuin.





De sfeervolle gaskachel is in een hoek geplaatst en de woon- en eetkamer staan in open verbinding met elkaar.



Eetkamer

In de eetkamer (14 m²) is er zicht op de achtertuin en aan de achterzijde loop je zo de keuken in.
De woon- en de eetkamer zijn voorzien van een balkenplafond, wat bijdraagt aan de authentieke sfeer.



Keuken

De keuken (10 m²) ligt aan de achterzijde en is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Er is een originele voorraadkast aanwezig naast de deur naar de kelder.





Bijkeuken

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken (4 m²) met keukenmeubel waarin een spoelbak met mengkraan, wasmachine bergruimte aanwezig zijn en het toilet. Via de achterdeur loop je de beschutte achtertuin in.



Eerste verdieping

Via de originele trap met leuning én looper kom je op de verdieping, waar zich drie slaapkamers en een badkamer bevinden. De grootste slaapkamer (12 m²) beschikt over een dakkapel en een vaste kast. Aan weerszijden van het bed is ook nog bergruimte beschikbaar.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (8 m2) ligt aan de achterzijde. Het dakraam zorgt voor lichtinval en er is een vaste kast aanwezig.



Slaapkamer III

De derde slaapkamer (7 m²) ligt ook aan de achterzijde en beschikt, behalve een ruime vaste kast over een deur naar het terras.



Badkamer

De ruime badkamer (7 m²) is eenvoudig ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet.
Op de overloop is een luik naar de zolder, die niet beloopbaar is.



Souterrain

Onder het volledige huis ligt een souterrain van ca. 45 m² met een hoogte van 1,77 meter. De ruimte bestaat uit meerdere compartimenten, heeft daglicht en is uitstekend bruikbaar als berging, werkruimte of opslag. Hier bevinden zich ook de gas- en watermeter en de CV-installatie. Via een deur is er toegang tot de achtertuin.



Achtertuin

Achter de woning ligt een beschutte tuin met een achterom en toegang tot een ruime stenen schuur (circa 30 m², nokhoogte ca. 4,40 m), die onderdeel uitmaakt van een groter bijgebouw.

De tuin ligt iets verlaagd ten opzichte van de woning en is vanuit het souterrain ook direct toegankelijk. Het is gevarieerd aangelegd met bestrating, grind en verschillende struiken. Door de schutting, het groen en de schuur kan je hier in alle privacy genieten!





Voortuin

De voortuin is diep en verzorgd, met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.

De tuin is gevarieerd aangelegd met bestrating, hagen en struiken.

Aan de linkerkzijde van de woning staat een vrijstaande garage, gebouwd met een stenen borstwering met houten opbouw van circa 21 m² met een nokhoogte van ruim 3 meter en openslaande deuren.

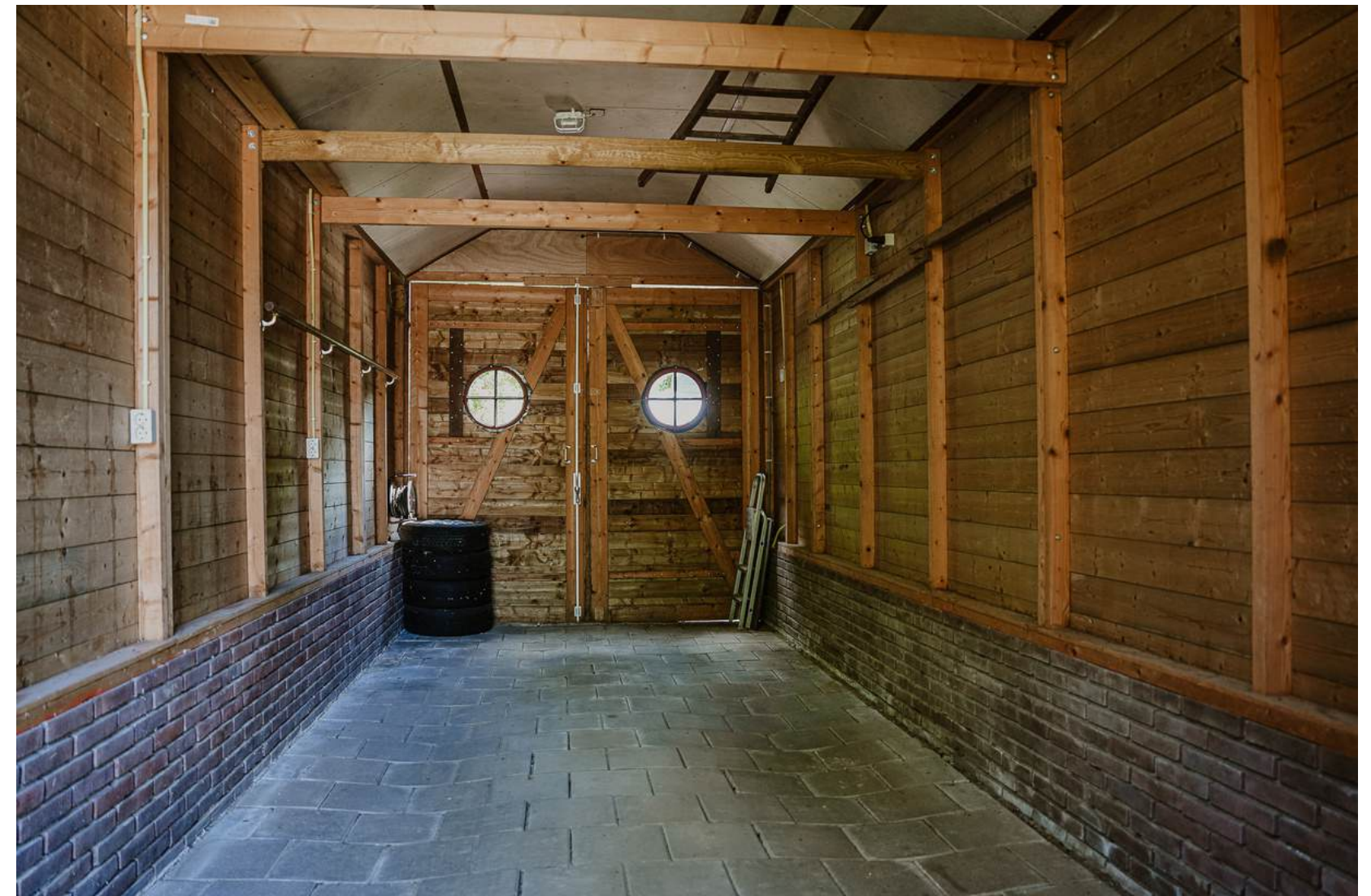






Garage

Aan de linkerkzijde van de woning staat een vrijstaande garage, gebouwd met een stenen borstwering met houten opbouw van circa 21 m² met een nokhoogte van ruim 3 meter en openslaande deuren.

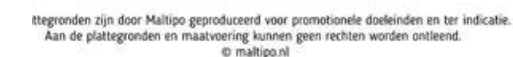
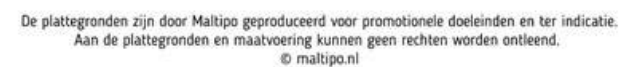






Plattegronden





Plattegronden



Technische omschrijving

Bouwjaar	1930
Vloeren	De vloeren van de kelder en de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en vermoedelijk gebouwd in spouw.
Beglazing	De begane grond en 1 ^e verdieping hebben houten kozijnen, deels voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Proline”, die dateert uit 2019. In de woonkamer, keuken en badkamer is in ca. 1989 vloerverwarming aangelegd, de overige ruimtes worden verwarmd met radiatoren.
Isolatie	In de woning is deels dubbele beglazing aanwezig. Verder is de woning niet geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast dateert uit ca. 1987 en is uitgevoerd met 9 groepen, een aardlekschakelaar en een slimme elektriciteitsmeter. De gas- en watermeter bevinden zich in de kelder.
- Er is een energielabel G aanwezig.
- De keuken, toilet en badkamer zijn vermoedelijk 35 jaar oud.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Achter de woning staat een schuur, die onderdeel is van een grotere schuur. Op het dak liggen asbest golfplaten.
- Er is glasvezel aanwezig.
- In 2021 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

Technische omschrijving

Bijzonderheden

- Originele elementen van het huis zijn natuurlijk de buitenzijde van het huis met het karakteristieke gevelwerk in combinatie met houten overstekken en het dak; het bordes met graniet en de voordeur met luikje; het houten balkenplafond te zien in de woon- en eetkamer en de erker met het glas in de bovenlichten.

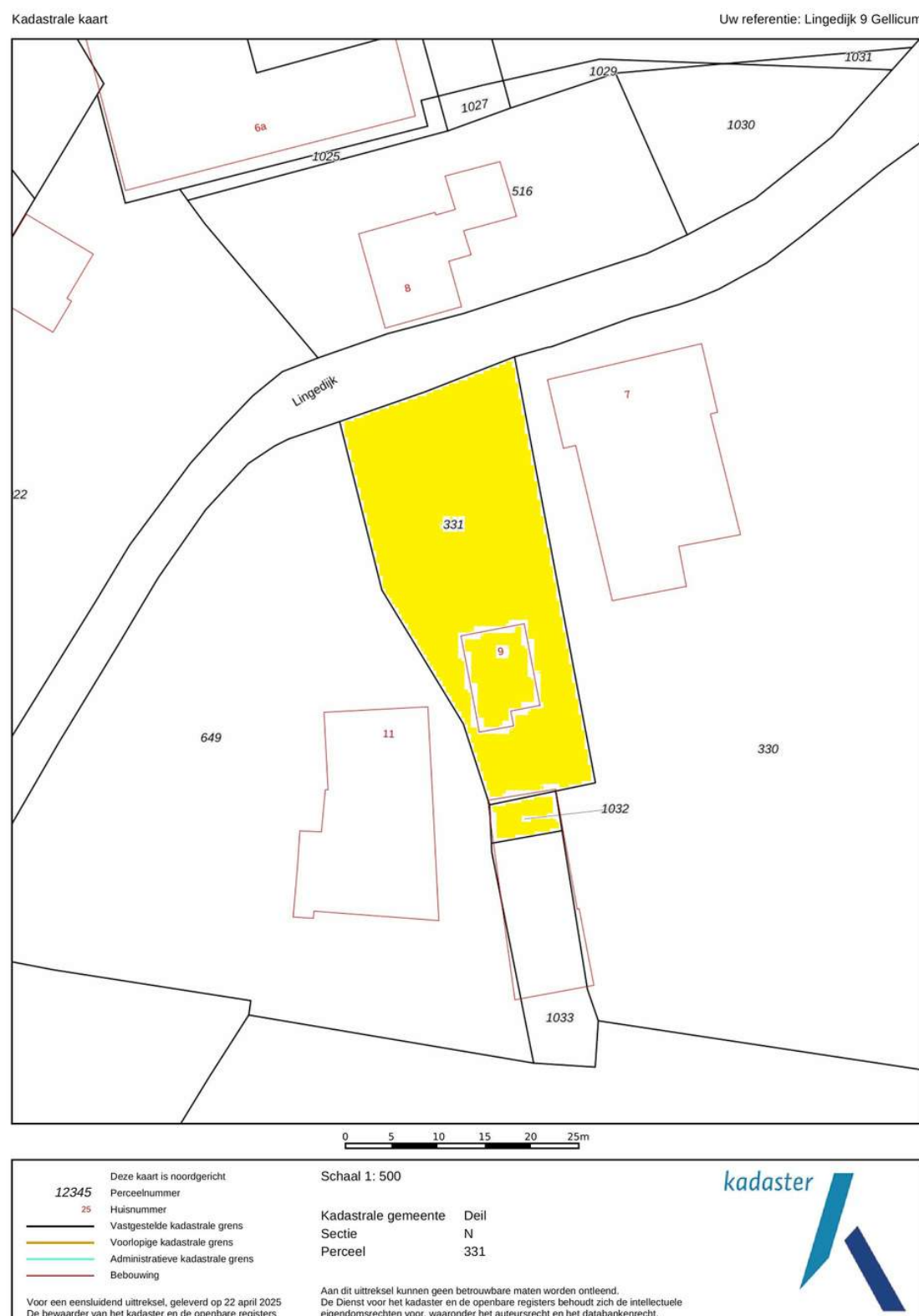
Lingeperceel

- Op 2 minuutjes lopen van de woning ligt het Lingeperceel. Het is toegankelijk via een gezamenlijk pad wat loopt tot aan een poort. Zes eigenaren hebben toegang tot de poort en via een weg naar hun landjes.
- Op het perceel is water en elektra aanwezig en er is een centraal punt waar de groepenkast is en de aparte watermeters geplaatst zijn. Deze zijn in 2024 vernieuwd.
- Het perceel beslaat 940 m2 met aan het water een steiger met ligplaatsvergunning voor een motorboot. De steiger verkeert in slechte staat. Er staat een kleine schuur voor opslag.

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 : Deil

Sectie : N

Nummer(s) : 331 + 1032

Grootte : 773 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noorden

Erfdienstbaarheden

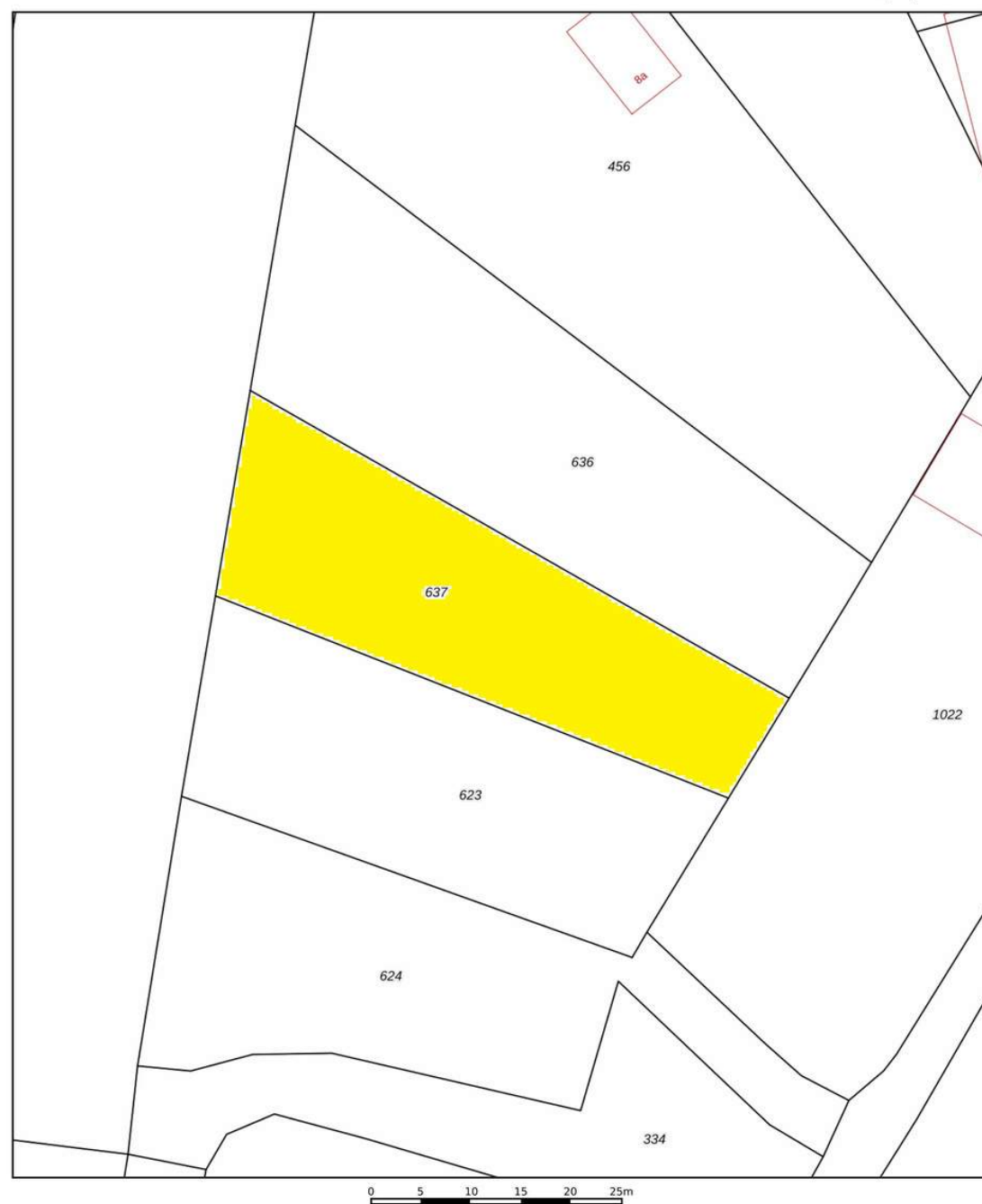
Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

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

Kadaster Lingeperceel

Kadastrale kaart Uw referentie: Lingedijk 9 Gellicum



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

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 : Deil

Sectie : N

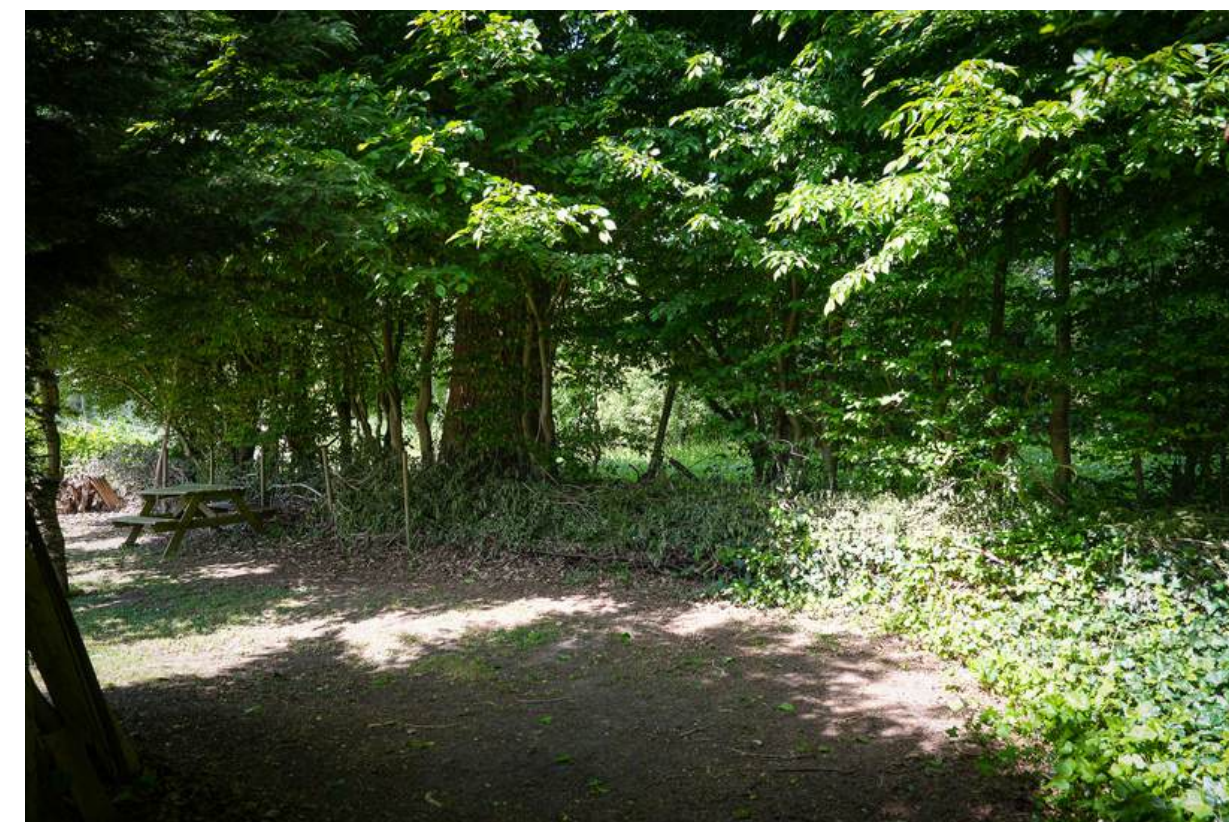
Nummer(s) : 637

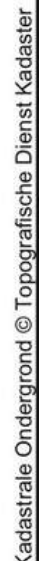
Grootte : 940 m²

Juridische status : Eigen grond

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.





Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1930

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

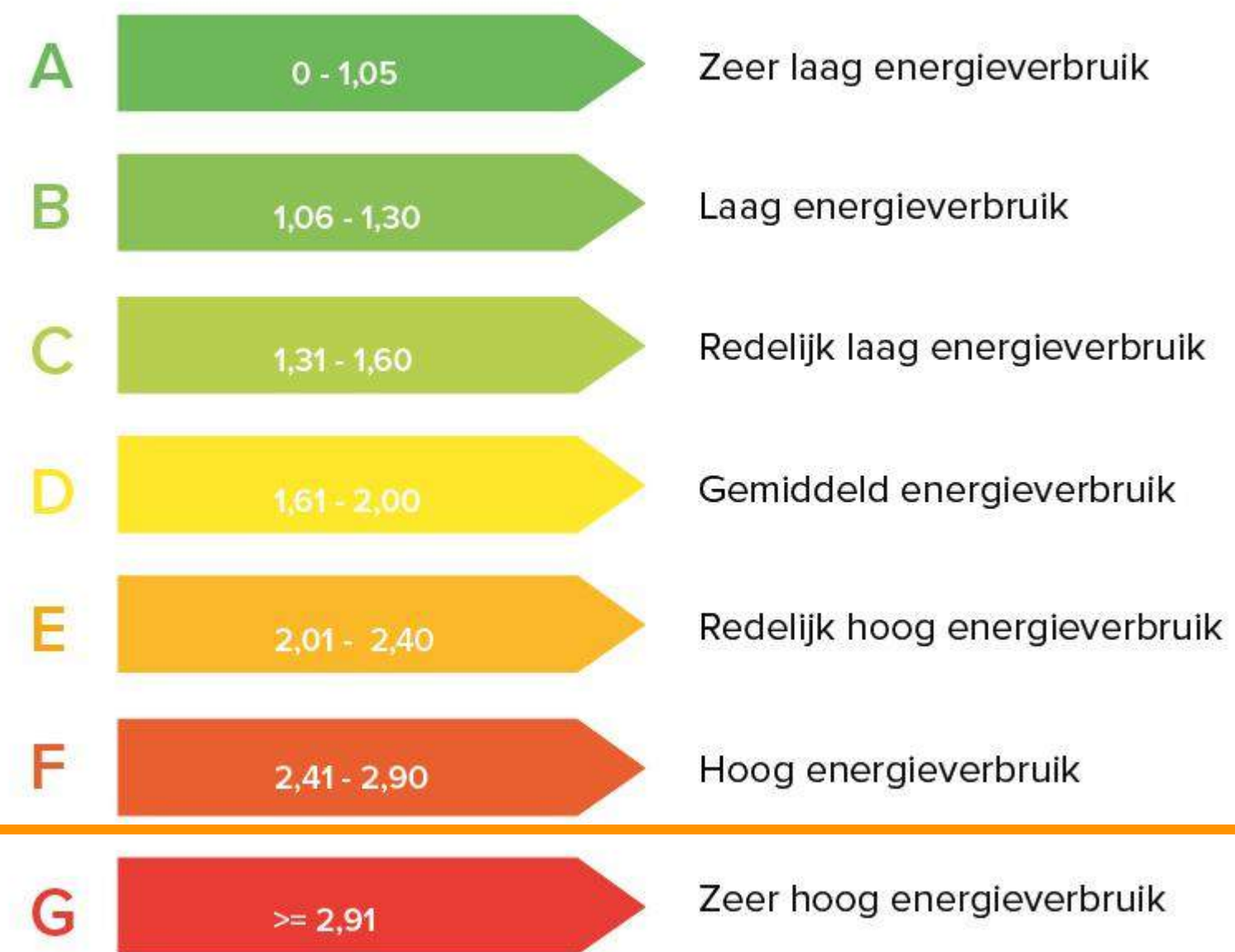
Gebruiksoppervlak wonen: 100 m²

Overige inpandige ruimte: 56 m²

Perceeloppervlakte: 773 m² + 940 m²

Inhoud: 493 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Gellicum

Gellicum is een klein en sfeervol dorp met ongeveer 300 inwoners, gelegen langs de schilderachtige rivier de Linge. Het dorp heeft een rijke geschiedenis, wat nog steeds voelbaar is door de jaarlijkse dorpsfeesten en tradities die in ere worden gehouden. Gellicum biedt een rustige woonomgeving, met een sterk gemeenschapsgevoel en een prachtig natuurlandschap.

De nabijheid van recreatiegebieden zoals het Betuwestrand en Landgoed Mariënwaerdt maakt Gellicum een perfecte plek voor gezinnen en buitenliefhebbers. Hier kun je genieten van zwemmen, wandelen en fietsen door de betoverende Betuwse landschappen. Hoewel Gellicum een klein dorp is, zijn grotere steden zoals Leerdam en Geldermalsen binnen enkele minuten te bereiken, en dankzij de nabijheid van de A15 en A2 zijn steden zoals Utrecht, Arnhem en Rotterdam binnen een uur bereikbaar. Voor wie houdt van landelijk wonen met moderne gemakken binnen handbereik, is Gellicum een geweldige plek om zich te vestigen.

**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