



SPIJKSE KWELDIJK 3

Heukelum

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

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 Spijkse Kweldijk

Moderne rietgedekte villa met uitzonderlijk uitzicht op de landerijen met energielabel A+

Aan de rand van buurtschap Vogelswerf, op steenworp afstand van Gorinchem, ligt deze bijzondere vrijstaande villa met een stijlvolle rieten kap. De woning is ontworpen met oog voor comfort, duurzaamheid en verbinding met het landschap. Dankzij het ruime perceel van 590 m², de groene erfafscheiding en volwassen tuin biedt deze woning veel privacy én indrukwekkend uitzicht over de achterliggende weilanden.

Een duurzame warmtepompinstallatie, 9 zonnepanelen (beide 2023) en thuisbatterij zorgen voor energiezuinig wonen met energielabel A+. De handgemaakte keuken, hoogwaardige afwerking en royale buitenruimte maken dit tot een instapklare woning van uitzonderlijk niveau.



De buitenkant



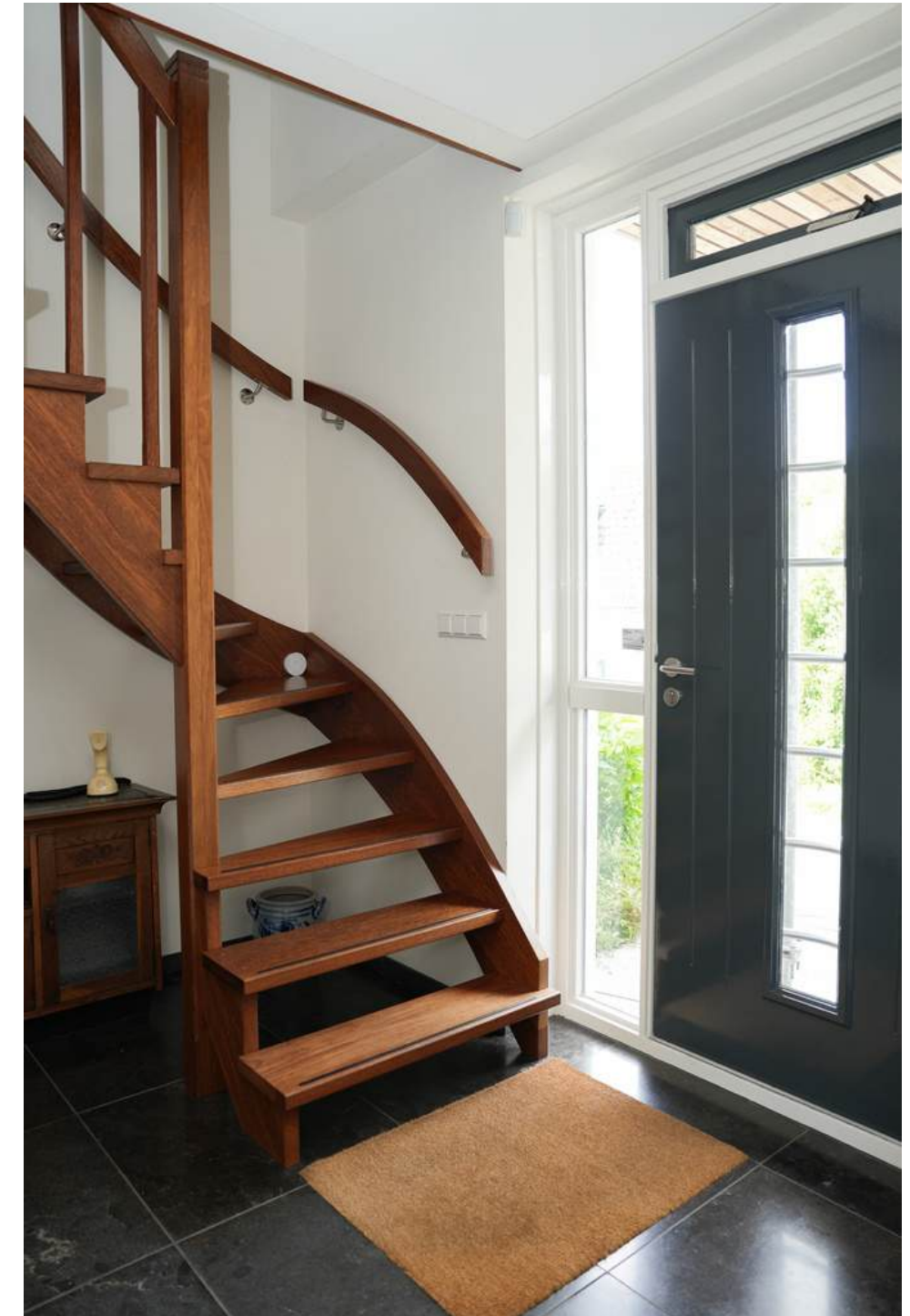
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

De entree bevindt zich aan de voorzijde van het huis, met een overdekte luifel en ruime ontvangsthal. Hier bevinden zich de trapopgang en toegang tot de woonkamer.



Woonkamer

De woning heeft een grote leefruimte met grote raampartijen, openslaande deuren naar het terras en uitzicht over de tuin.



De woonkamer is royaal en licht, met vloerverwarming onder een donkere natuursteenvloer en strak gestucte wanden. Er is een sfeervolle houtkachel in de woonkamer aanwezig.





Eetkamer en keuken

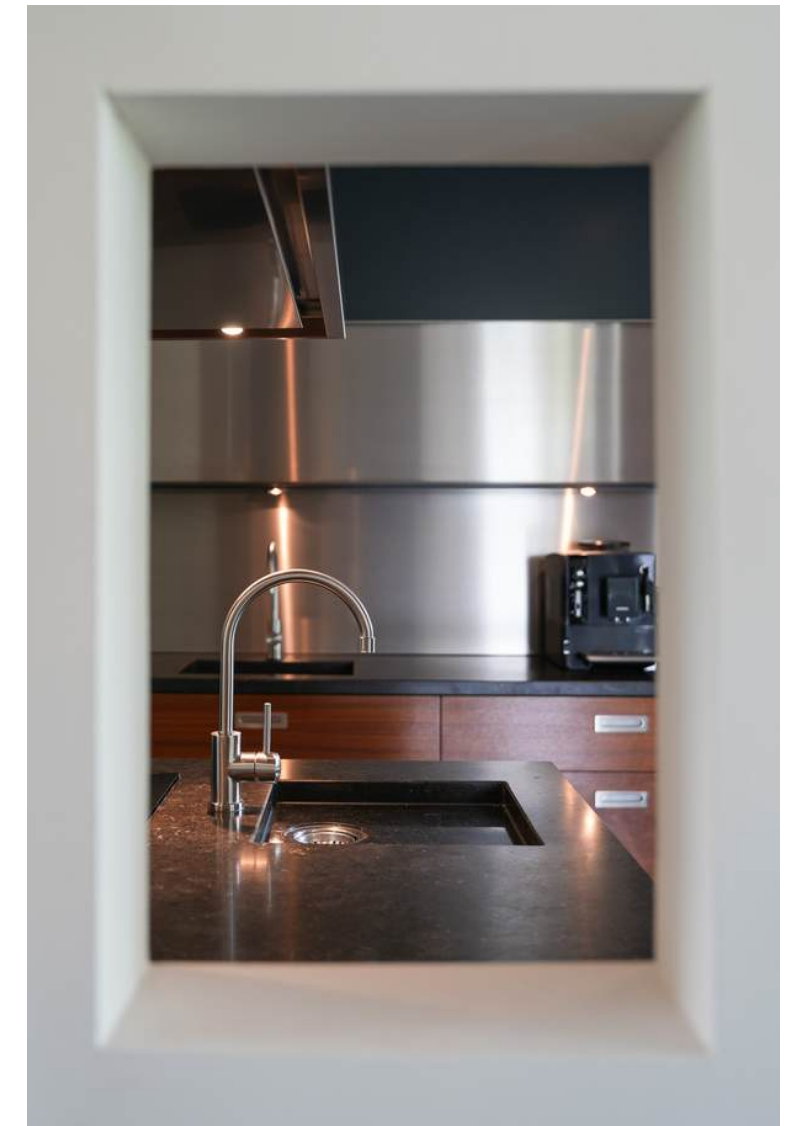
Aan de tuinzijde bevindt zich de eetkamer, grenzend aan de open luxe keuken. Vanuit de eetkamer is er uitzicht over de vijverpartij, tuin en landerijen.





Keuken

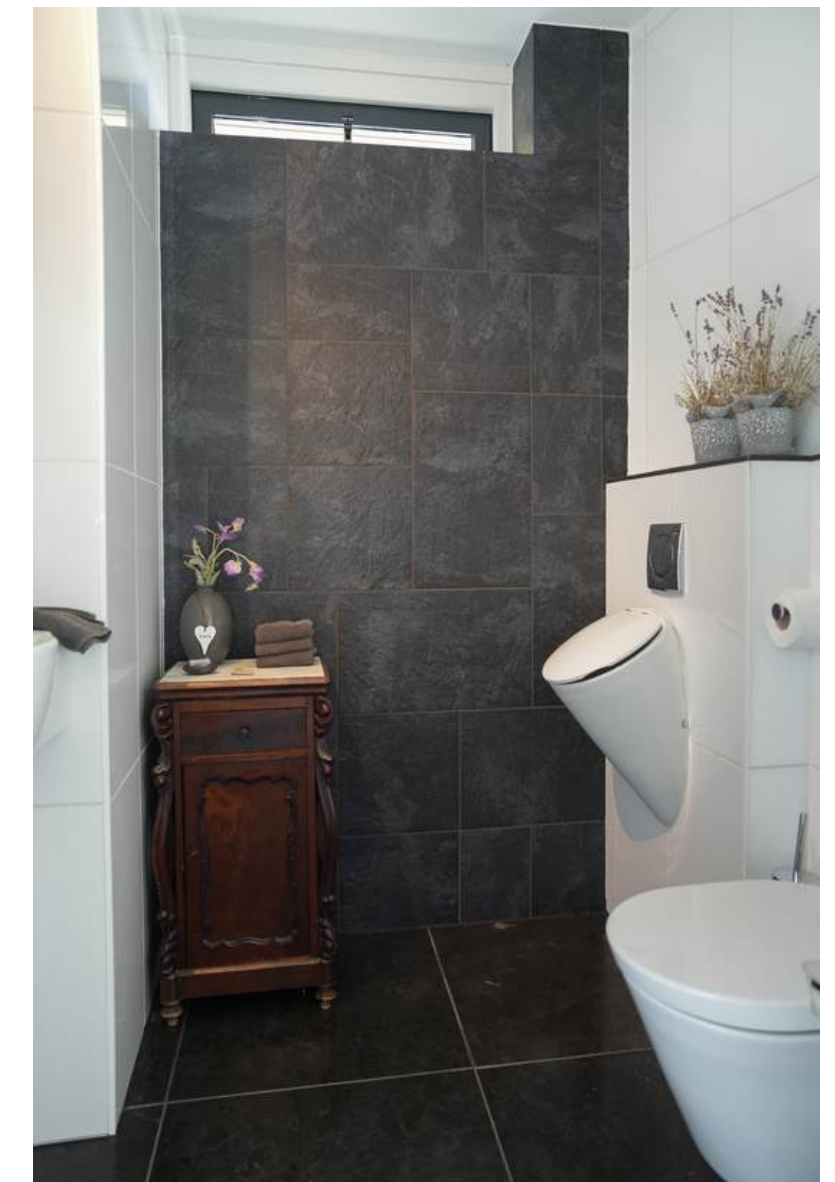
De keuken is op maat gemaakt en voorzien van een Belgisch hardstenen werkblad, een gaskookplaat, Miele stoomoven en combi-oven, vaatwasser en twee spoelbakken.





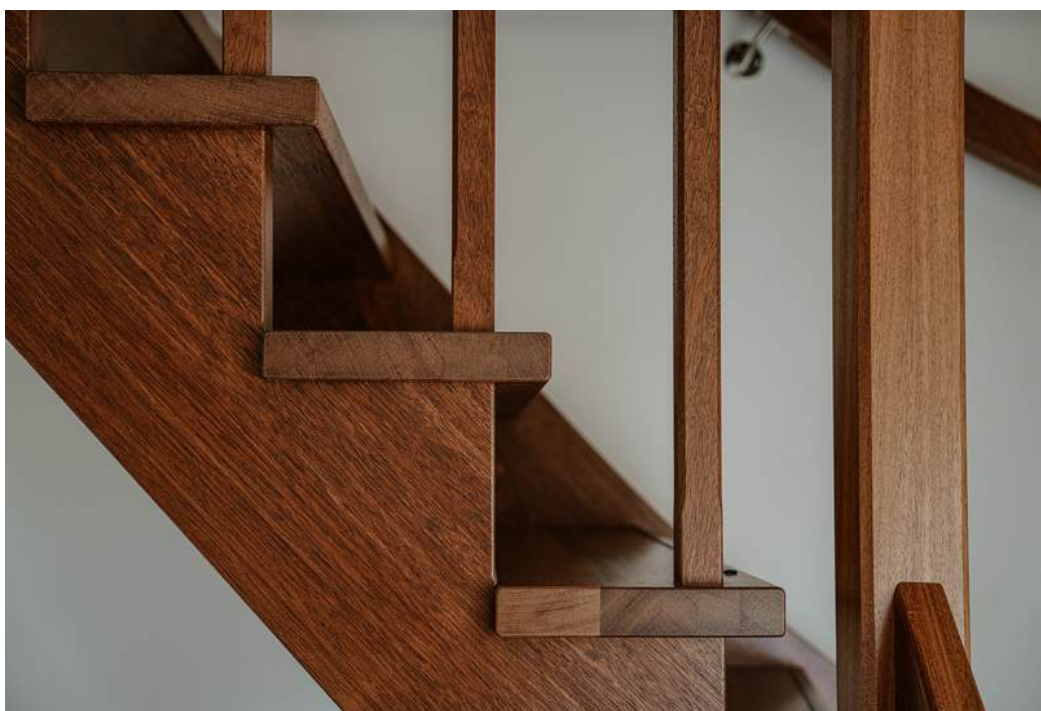
Bijkeuken / toilet

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken met opstelplaats voor wasapparatuur, een extra spoelbak en praktische opbergmogelijkheden. Vanuit hier is er binnendoor toegang tot de aangebouwde garage.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, elk met uitzicht op het omliggende groen, een badkamer en separaat toilet.



Slaapkamer I

De royale hoofdslaapkamer heeft ramen aan twee zijden, waardoor er veel daglicht in de ruimte komt.
De ruime inloopkast maakt deze kamer helemaal compleet.





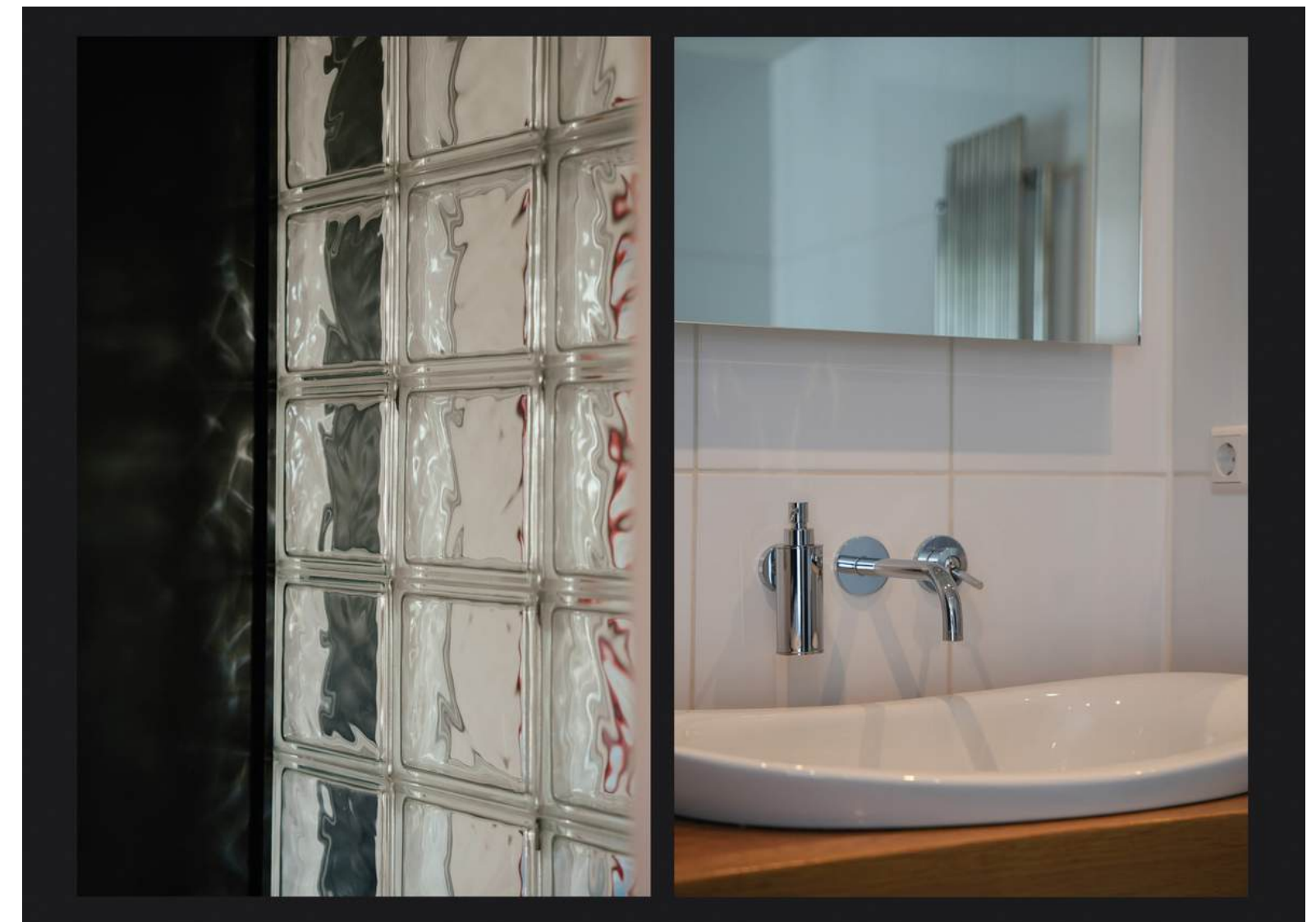
Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is nu in gebruik als kantoor en heeft ook een geweldig uitzicht.



Badkamer

De moderne badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, ligbad en luxe wastafelmeubel. Het hoekraam zorgt voor veel daglicht in de badkamer en biedt een ruimtelijk gevoel.





Tweede verdieping

Een ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer of bergruimte.





Garage

De ruime garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur, betegelde vloer en volop bergruimte. In de garage bevinden zich ook de technische installaties. Meerdere auto's kunnen parkeren op eigen terrein.



Buiten

De tuin is onder architectuur aangelegd en perfect onderhouden. Een breed terras met overstek biedt ruimte voor meerdere zitplekken. Vanuit hier kijk je uit op de bloemrijke borders, vijverpartij en het achterliggende weiland.







Aan de zijkant is een tweede terras met ochtendzon, terwijl de andere zijde van het perceel wordt omsloten door volwassen hagen en fruitbomen. De tuin is voorzien van een vijver en een kippenhok. Een kleine moestuin zorgt voor groenten uit eigen tuin. Een beregeningsinstallatie met pomp zorgt voor een jaardoor groene tuin. Een achterom via de Spijkse Kweldijk biedt directe toegang tot het erf en de tuin.





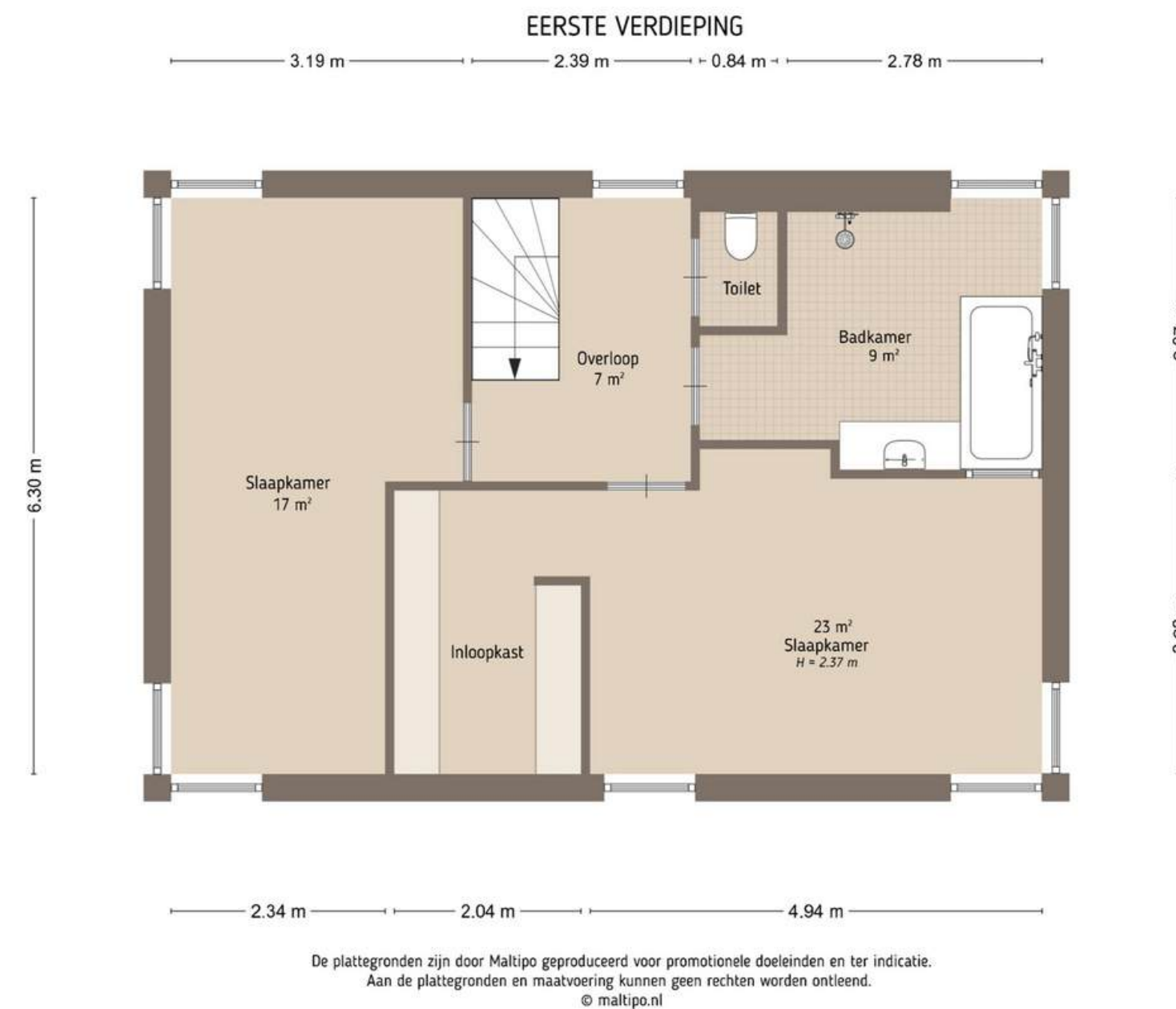




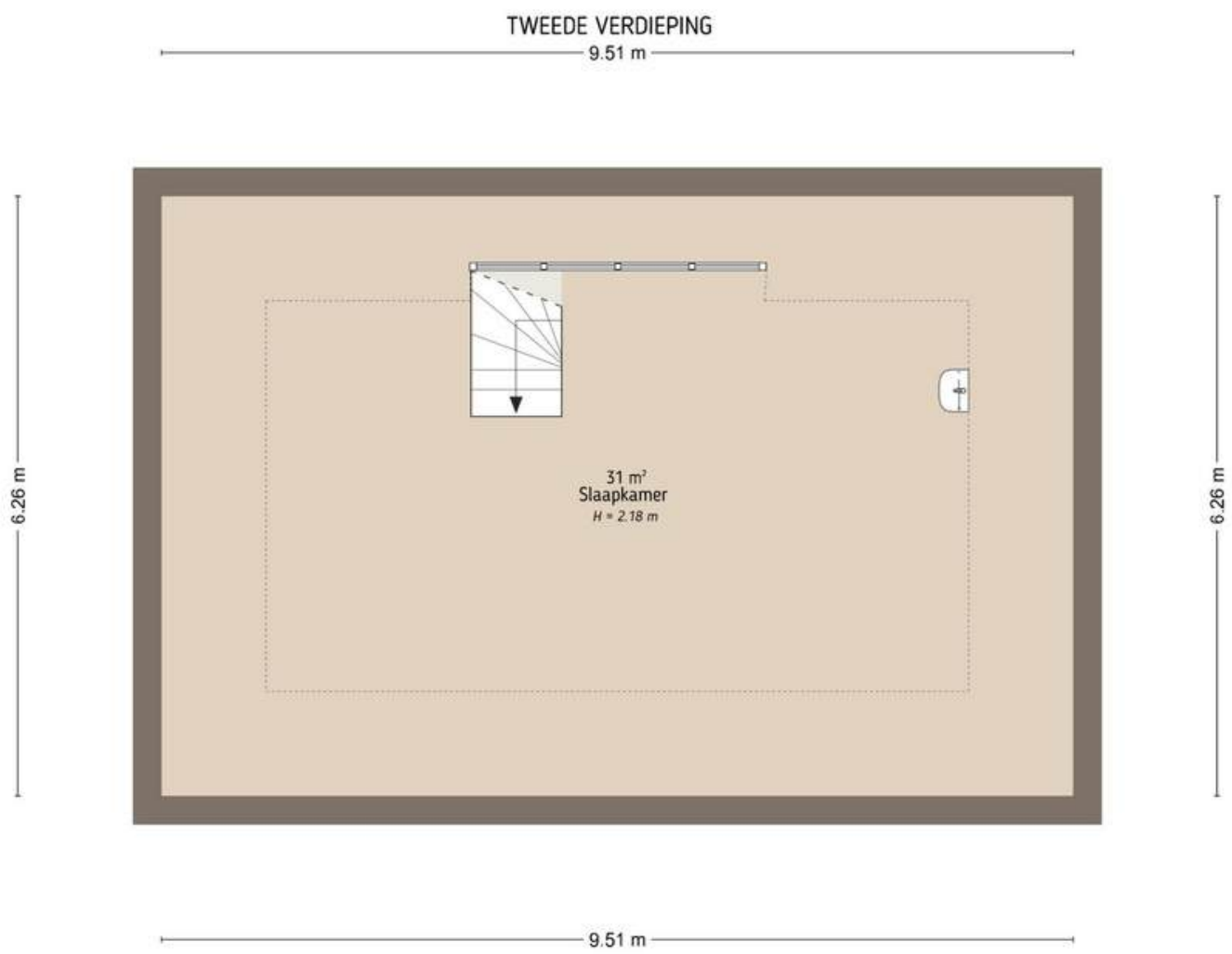




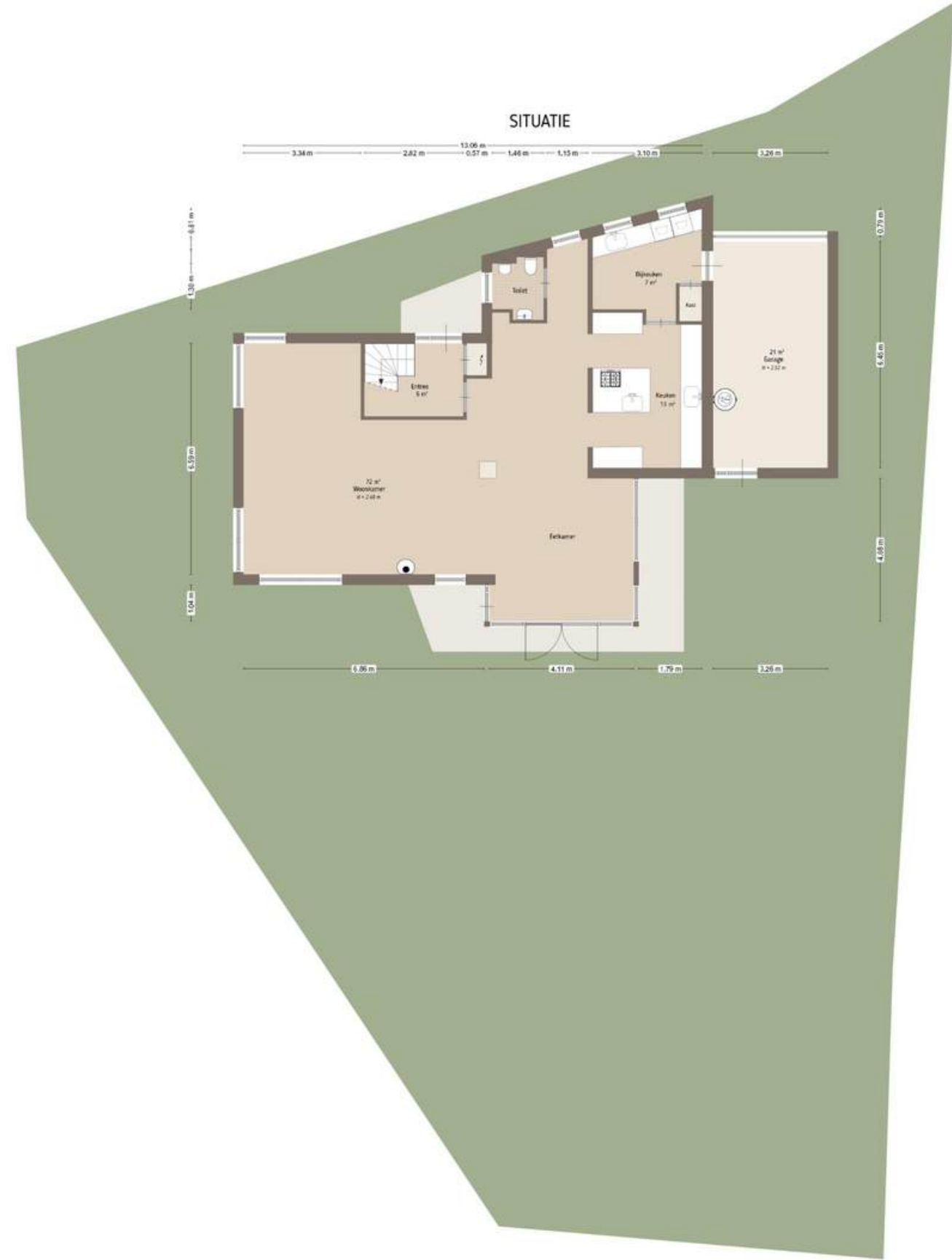
Plattegronden



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	2007
Fundering	Moderne fundering met schroefpalen
Vloeren	Begane grond en eerste verdieping zijn van beton de tweede verdieping is een houten vloer
Dak	Zadeldak met rieten kap en plat dak met EPDM
Gevels	Metselwerk en stucwerk (keimwerk) en deels houten delen van Red Ceder
Beglazing	Hardhouten kozijnen met HR++ glas
Verwarming	Lucht/water warmtepomp, houtkachel, vloerverwarming en lage temperatuurradiator
Ventilatie	Mechanische ventilatie met natuurlijke toevoer
Isolatie	Isolatiewaarden: ◦ Gevels: $R = 2,5$ ◦ Dak: $R = 5,26$ (gedeeltelijk 3,78 en 2,5) ◦ Vloer: $R = 2,82$ ◦ Ramen: U-waarde tussen 1,8 en 2,9 ◦ Buitendeuren: U-waarde 3,4
Zonnepanelen	9 zonnepanelen met een vermogen van 460 Wp. Tevens gekoppeld aan een 10 kWh huisbatterij met omvormer

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- Warm water: via warmtepomp met buffervat van 500 liter
- Koeling: warmtepomp via vloerverwarming
- Elektra: 12 groepen, 6 aardlekschakelaars en krachtstroom
- De kruipruimte is gevuld met schelpen ter extra isolatie en klimaatbeheersing

Bijzonderheden

- Zonnescreens en horren
- Waterfilter in keuken
- Watervitalisator in de meterkast
- Beregeningsinstallatie voor de tuin
- Er is een energielabel A+ aanwezig

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.



Juridische status : Eigen grond

Ligging tuin: Zuidoosten

niet van toepassing

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

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 2007

Aantal slaapkamers: 3

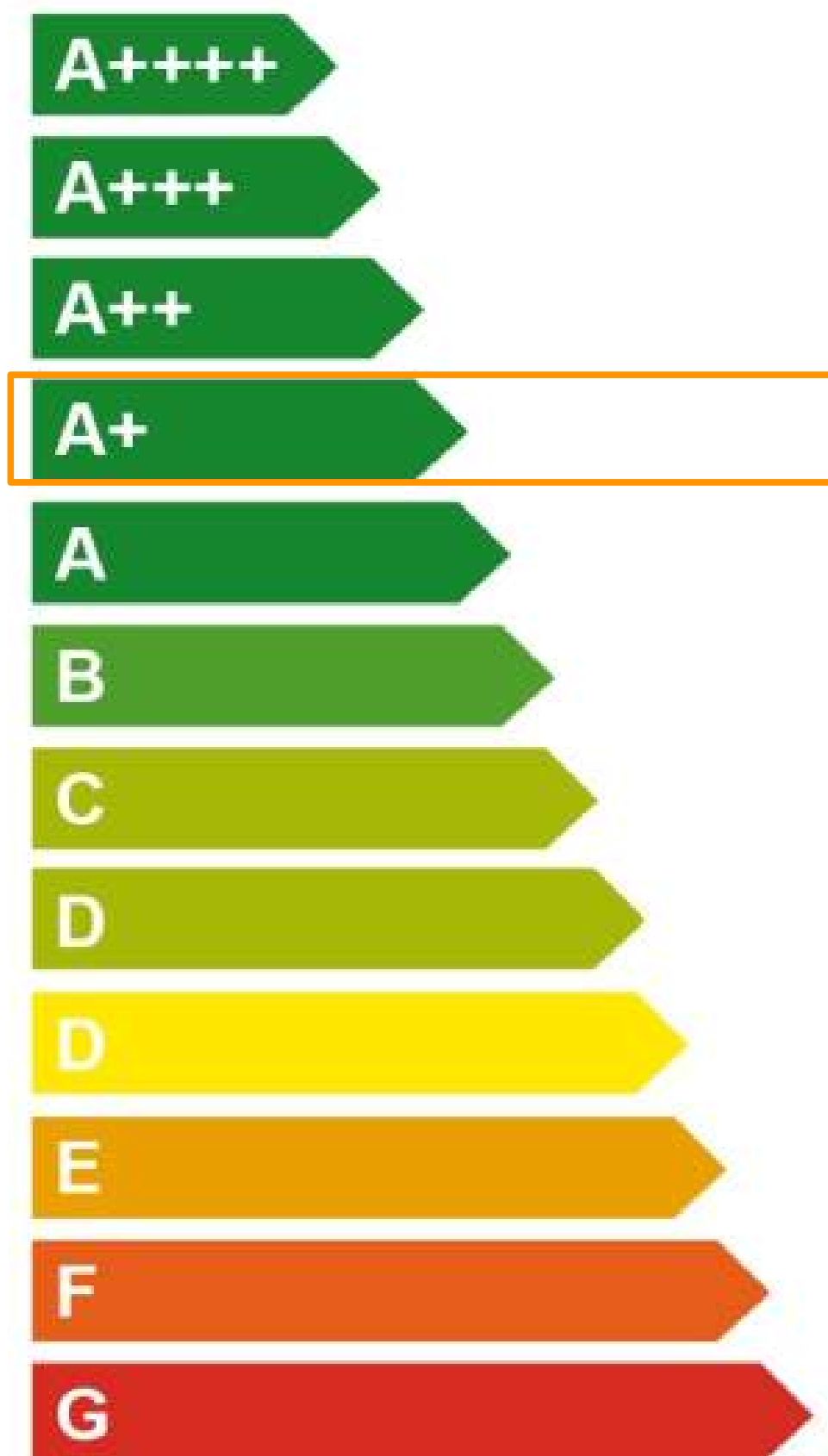
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 194 m²

Overige inpandige ruimte: 21 m²

Perceeloppervlakte: 590 m²

Inhoud: 742 m³



Over Heukelum

Vogelswerf is een kleinschalig buurtschap bij Heukelum, op circa 7 minuten rijden van de A15 en Gorinchem. Spijkse Kweldijk 3 ligt direct aan de uiterwaarden van de Linge, met zicht op het water en weidse velden. Hier woon je landelijk en vrij, met dagelijkse voorzieningen, scholen en sportclubs op korte afstand in Leerdam, Asperen en Gorinchem.

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.

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.

**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