



# GEERSTRAAT 42

## Herwijnen

 **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 Geerstraat 42

## Vrijstaande woning op een fijne plek in Herwijnen

Aan een rustige straat, in een groene woonomgeving, staat deze vrijstaande woning met eigen oprit, een diepe tuin en volop ruimte rondom het huis. De woning is gebouwd in de jaren '60. Er zijn 3 ruime slaapkamers en op de begane grond is er tevens een ruime bijkeuken. De keuken en badkamer zijn functioneel, maar op leeftijd, waardoor er ruimte is voor eigen smaak en ideeën. Dit is een woning met potentie, op een geliefde locatie tegenover de speeltuin.

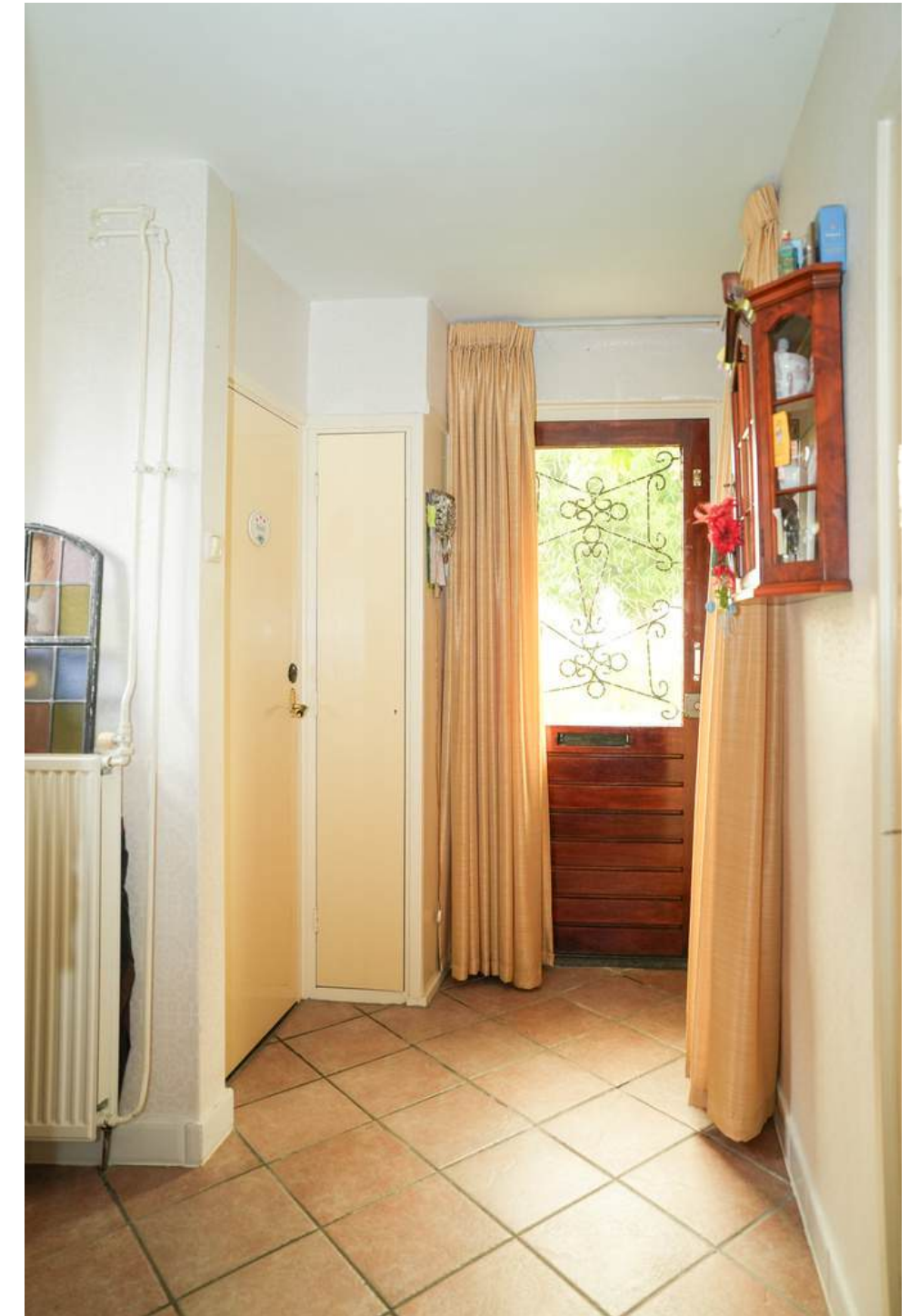
Herwijnen is een landelijk gelegen dorp in de gemeente West Betuwe met een prettige dorpsfeer, goede schoolvoorzieningen en sportverenigingen.





# Indeling

Via de groene voortuin stap je binnen in de hal met toegang tot de toiletruimte, trapopgang en eetkamer.



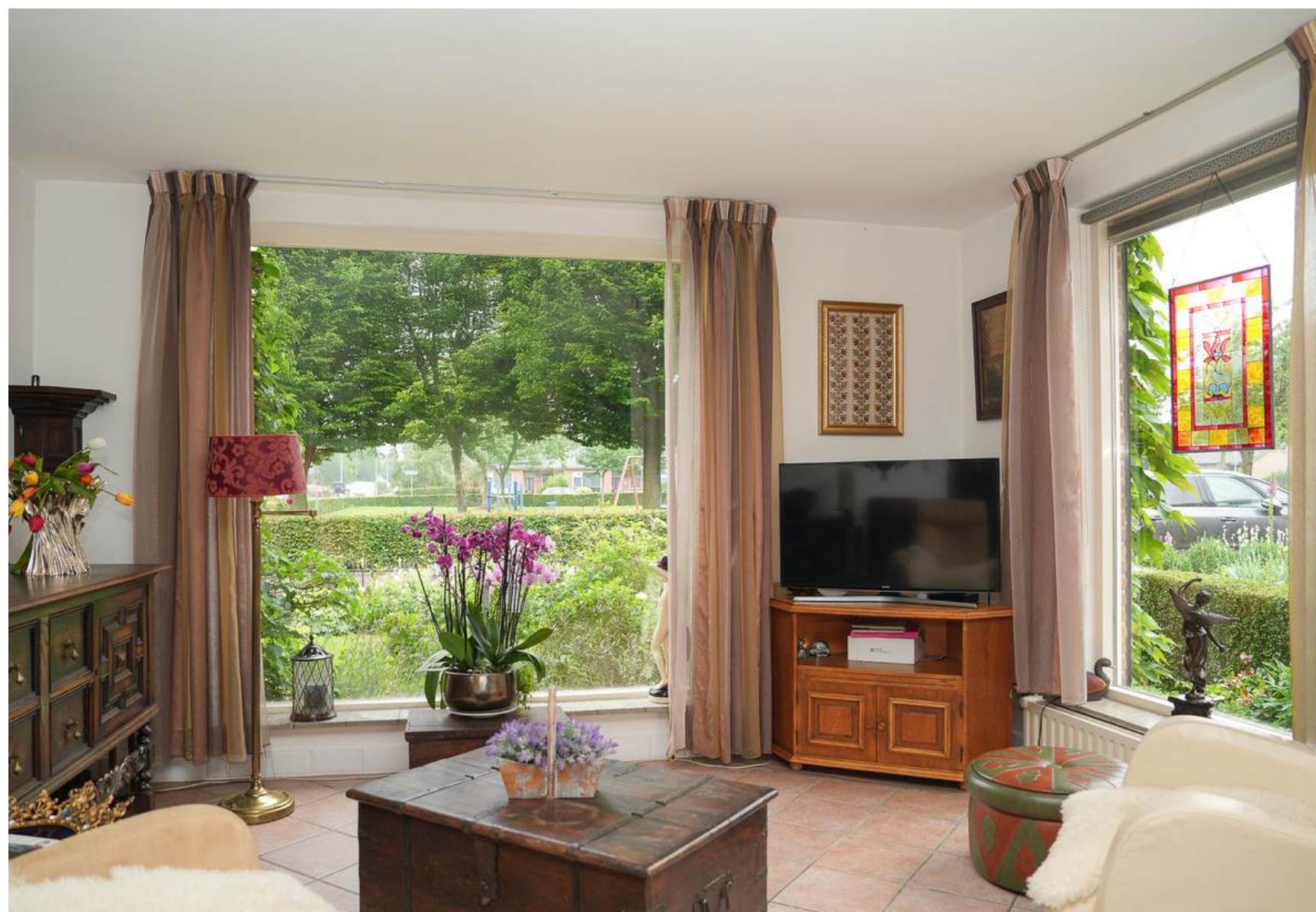


# Woonkamer

De woonkamer van 26 m<sup>2</sup> ligt aan de voorzijde van de woning, met uitzicht op de straat.  
Er is een sfeervolle elektrische haard en vloerverwarming onder de tegelvloer.













Aansluitend ligt de eetkamer van 12 m<sup>2</sup>, gesitueerd aan de rechterzijde. Door de indeling met meerdere vertrekken is er een gezellige en huiselijke sfeer, maar ook veel vrijheid om de begane grond naar eigen wens te moderniseren of open te trekken.





# Keuken

De keuken van 13 m<sup>2</sup> ligt achter de eetkamer en is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Hier is ook toegang tot de bijkeuken.









# Bijkeuken

Via een hal bereik je de bijkeuken. Deze is 13 m<sup>2</sup> groot en biedt een extra keukenblok, bergruimte en een deur naar de tuin.

Boven de bijkeuken is een ruime bergzolder aanwezig.





# Eerste verdieping

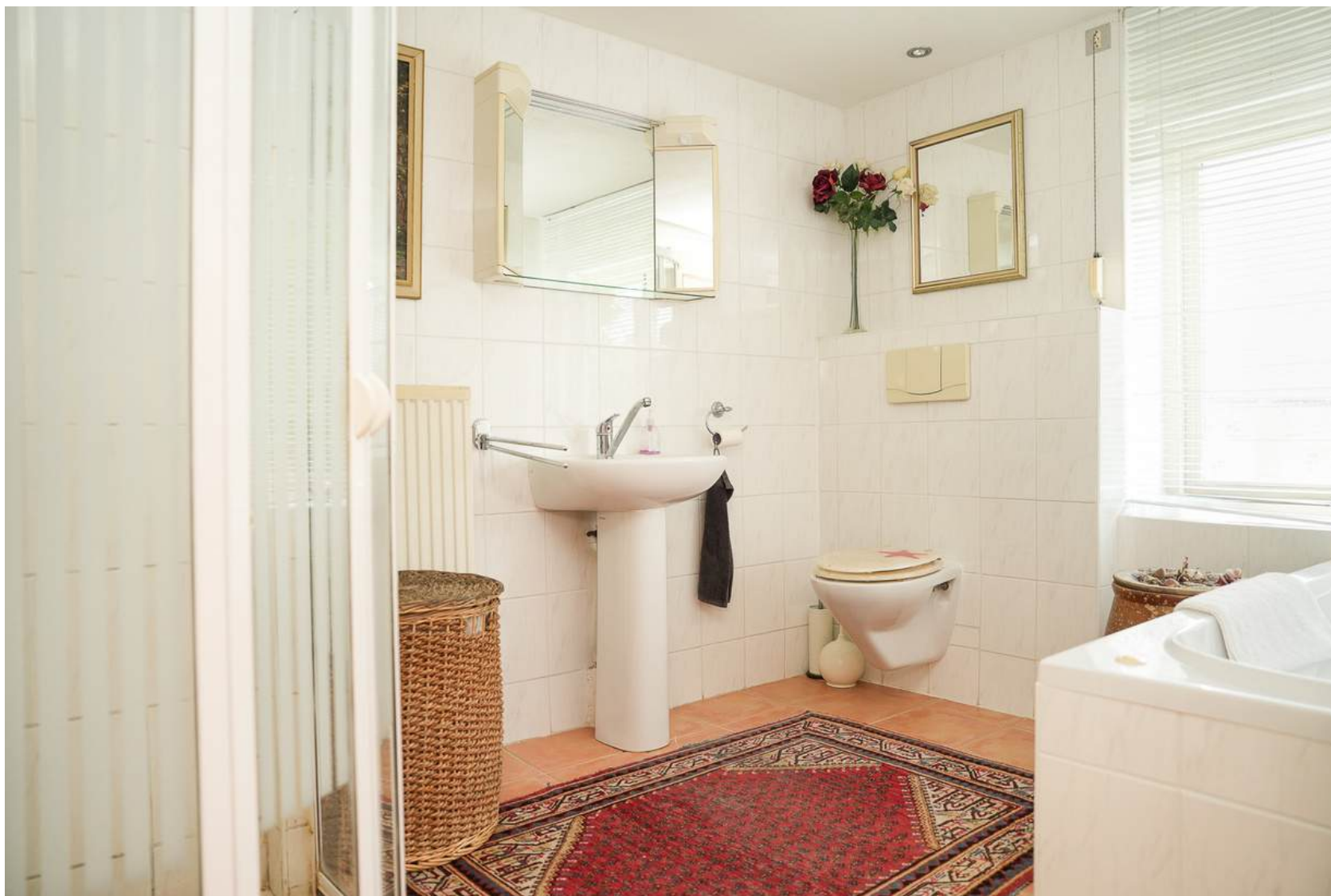
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Op de overloop vind je de witgoedaansluiting. Via een vlizotrap is de ruime bergvliering bereikbaar. De nokhoogte is circa 1,95 meter, waardoor je hier prima extra spullen kwijt kunt. Een extra slaapkamer realiseren zou zeker mogelijk zijn wanneer er gekozen wordt voor bijv. een dakkapel.





# Badkamer

De badkamer (8 m<sup>2</sup>) beschikt over een ligbad, douche, toilet en wastafel, en is net als de keuken gedateerd, maar goed onderhouden.





# Slaapkamer I

Aan de voorzijde bevindt zich een grote slaapkamers van circa 13 m<sup>2</sup> groot.

Alle slaapkamers hebben een vaste kast.





# Slaapkamer II

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan er één ook circa 13 m<sup>2</sup> groot is. De grootste van de twee heeft een airconditioning.





# Slaapkamer III



De derde slaapkamer meet 8 m<sup>2</sup> en is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.



# Buiten

De tuin is verzorgd, met veel groen en verschillende zitplekken. Er is een achterom langs de woning en voldoende ruimte voor het parkeren van een auto op eigen terrein.





Achter in de tuin staat een houten tuinhuis van circa 13 m<sup>2</sup> met overkapping, perfect voor zomerse dagen of als hobbyruimte.









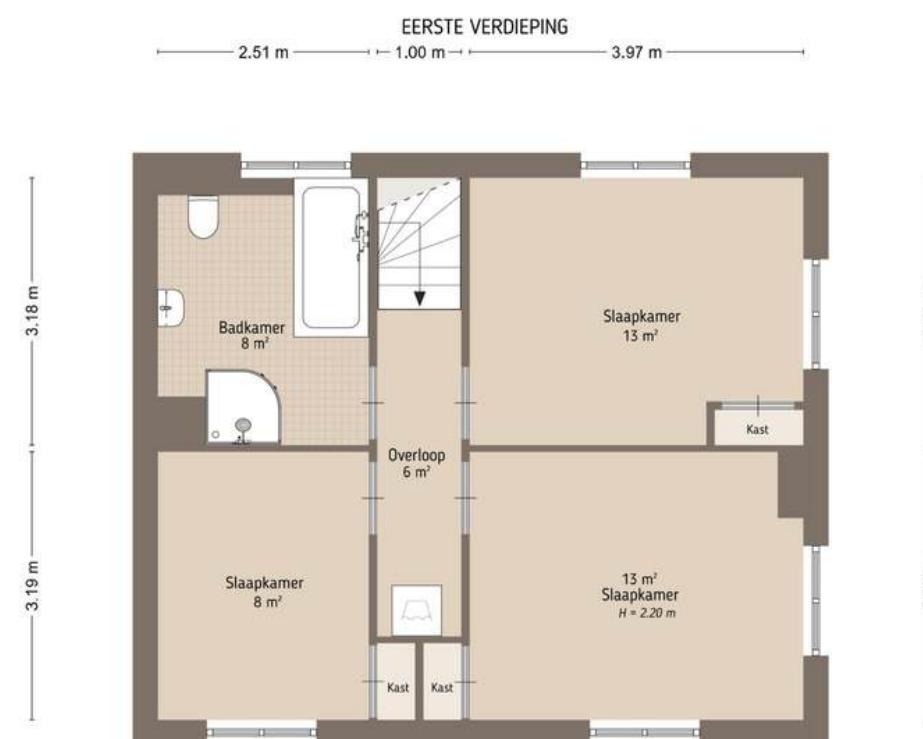




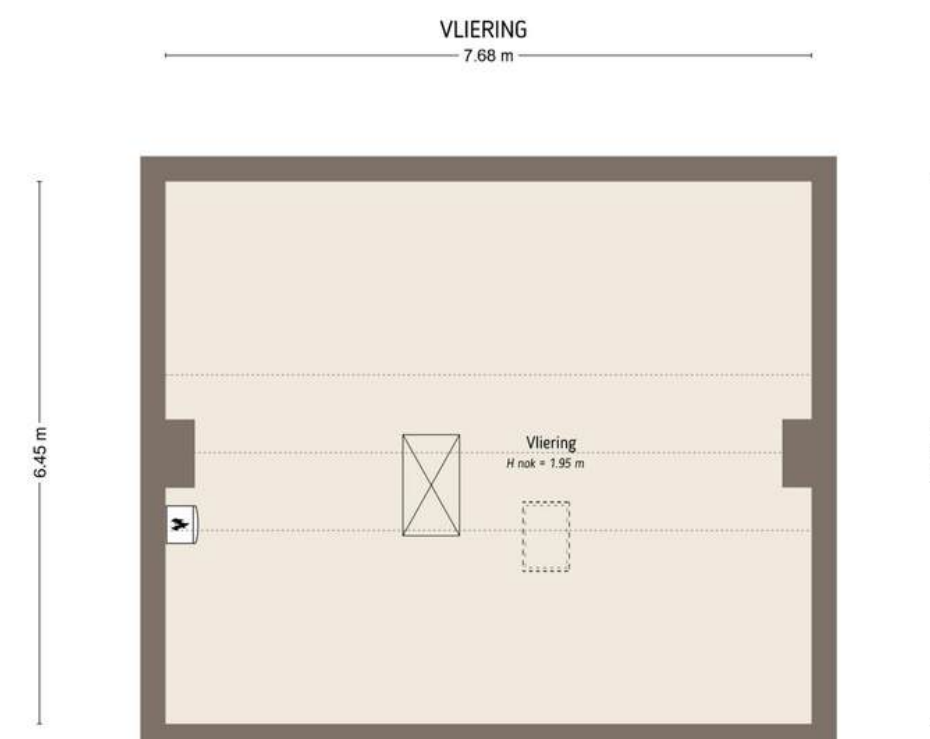
# Plattegronden



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



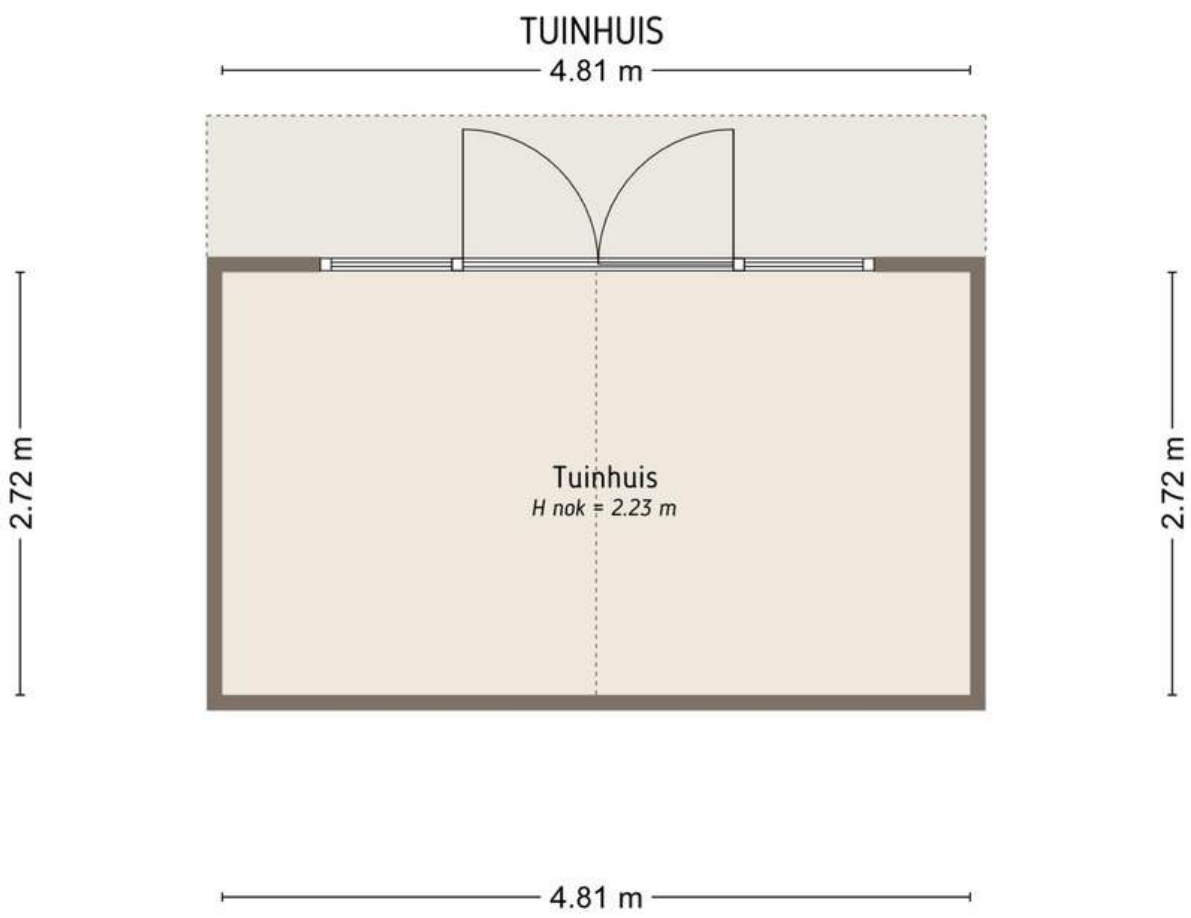
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



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



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   | 1963                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fundering  | De fundering van de woning is niet bekend. Het is vermoedelijk gefundeerd op staal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vloeren    | De vloeren van de begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping zijn van beton, de 2 <sup>e</sup> verdiepingvloer is van hout.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dak        | Het dak is voorzien van pannen (1963), en het platte dak van de keuken is voorzien van bitumen (2018).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gevels     | De gevels zijn gedeeltelijk gebouwd in spouw, de aanbouw van de keuken is houtskeletbouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Beglazing  | De woning is voorzien van dubbele beglazing m.u.v. de voor- en achterdeur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Verwarming | De verwarming en warmwatervoorziening worden geregeld door een CV-installatie uit 2001. De begane grond is in de woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming. In het hele huis zijn radiatoren aanwezig.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ventilatie | In de keuken en de slaapkamer hangt een airconditioning, die zowel koelt als verwarmt, deze dateren uit begin 2023.<br>Er is een buisventilator in de badkamer aanwezig,                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Isolatie   | De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en van de uitbouw is het plafond geïsoleerd. Voor zover bekend is de vloer niet geïsoleerd, m.u.v. het in 2000 vervangen gedeelte van de woonkamer. Het dak is in 2000 geïsoleerd, maar het is niet bekend op welke wijze. Het platte dak is in 2018 geïsoleerd, vermoedelijk met PIR platen. De gevel van het woonhuis is in spouw gebouwd, de gevel van de keuken is in 2018 geïsoleerd en gepotdekseld. |

*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.*



# Technische omschrijving

## Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en een watermeter.
- In 2000 is aan de achterzijde uitgebreid en zijn keuken en bijkeuken aangebouwd,
- De houten vloer in de woonkamer is vervangen door een betonnen vloer inclusief isolatie en vloerverwarming. In de eetkamer is op de bestaande vloer de vloerverwarming en tegelvloer aangebracht.
- Aan de achterzijde van de overkapping is een waterpuls aanwezig.
- De woning is voorzien van (elektrisch bedienbare) rolluiken in de woonkamer, eetkamer en twee grote slaapkamers,
- Het buitenschilderwerk is in 2018 voor het laatst uitgevoerd.
- De badkamer dateert uit ca. 2000.
- De keuken dateert uit ca. 2001.
- Er is glasvezel aanwezig.

## Bijzonderheden

- De woning beschikt over een energielabel F.

*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 : Herwijnen

Sectie : T

Nummer(s) : 78

Grootte : 400 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Oosten

## 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: vrijstaand

Bouwjaar: 1963

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 130,9 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 14,2 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 400 m<sup>2</sup>

Inhoud: 509,5 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg





# Over Herwijnen

Herwijnen is een landelijk gelegen dorp in de gemeente West Betuwe. Het heeft een prettige dorpsfeer, goede basisschoolvoorzieningen en sportverenigingen, en ligt op korte afstand van Gorinchem en de snelwegen A2 en A15. Wandelen en fietsen doe je hier langs de Waal of door het groene rivierenlandschap.



**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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)