



TUIN 3
Spijk

 **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 Tuin 3

Ruime gezinswoning in kindvriendelijk hofje vlakbij de Linge!

In het dorp Spijk, op een rustige plek aan de voet van de dijk en op loopafstand van de rivier de Linge, staat deze verrassend ruime tussenwoning uit 1973. De woning ligt in een hofje zonder doorgaand verkeer en een grote speeltuin op korte afstand ... ideaal voor jonge gezinnen. Met vier slaapkamers, een verzorgde keuken en badkamer, aanvullend geïsoleerd, met zonnepanelen én parkeergelegenheid op eigen terrein, is dit een fijne plek om thuis te komen.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de diepe voortuin met oprit en eigen parkeerplek bereik je de entree. De hal biedt toegang tot de meterkast, een praktische bergkast, de trapopgang, het toilet en de woonkamer.



Woonkamer

De woonkamer (ca. 26 m²) heeft een prettig lichtinval dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde.
Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte.



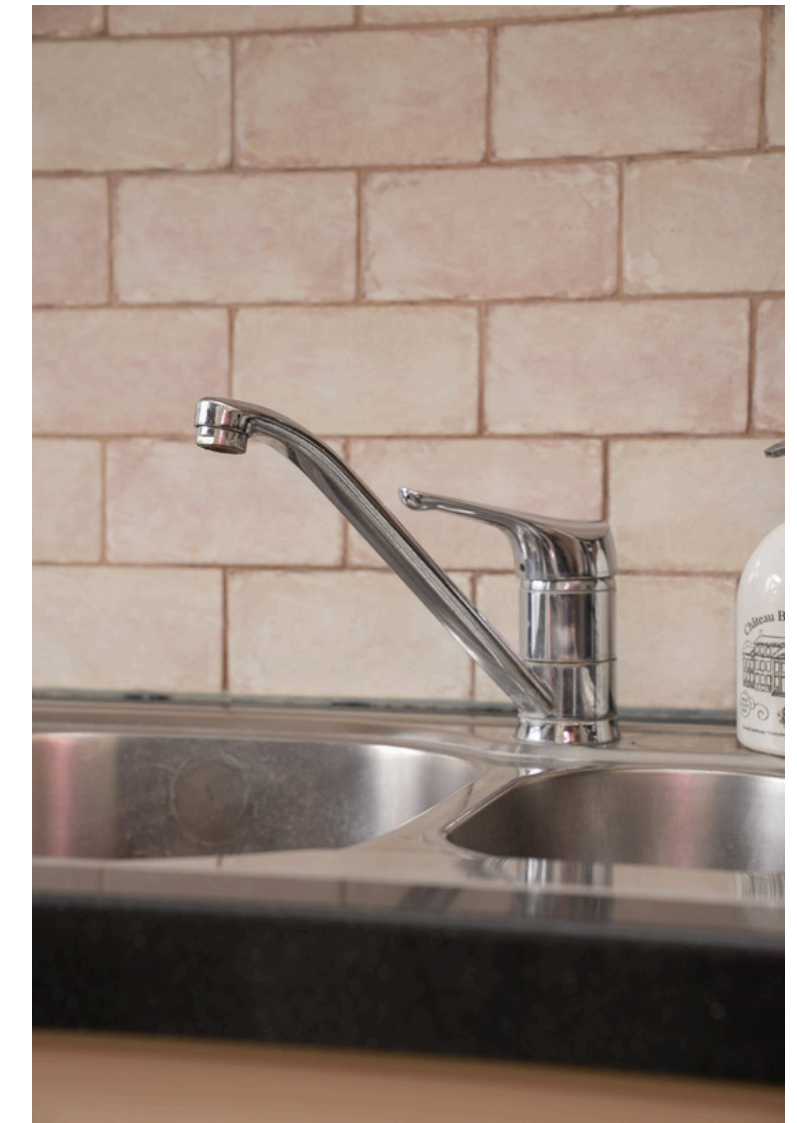


Aan de achterzijde de eethoek met zicht op de tuin.
Via een open doorgang is de keuken bereikbaar.



Keuken

De keuken (ca. 7 m²) is uitgevoerd in een landelijke stijl met lichte fronten en een donker composiet werkblad.
Je vindt hier een inductiekookplaat met daarboven een inbouw afzuigkap, een boiler, combi-oven, vaatwasser en koelkast.
Via de achterdeur loop je zo de tuin in.





Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet bereikbaar.



Slaapkamer I

Aan de achterzijde ligt de grootste kamer (ca. 13 m²) met airco, vaste kastruimte en prettig zicht op de tuin.



Slaapkamer II

De andere kamer aan de achterzijde (ca. 6 m²) is ideaal als kinderkamer of werkkamer.



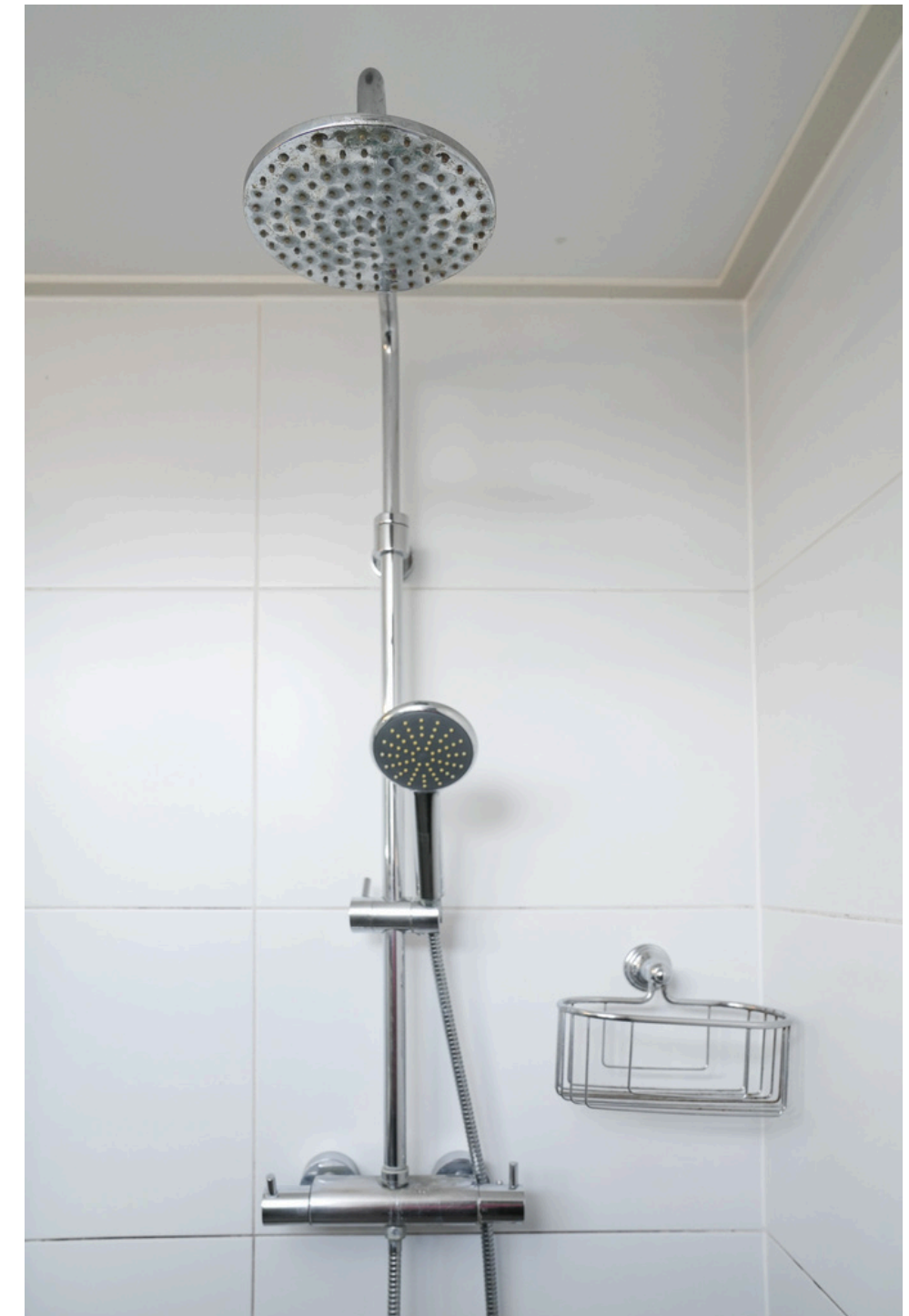
Slaapkamer III

. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 11 m² groot en beschikt eveneens over vaste kastruimte.



Badkamer

De badkamer (ca. 4 m²) is verzorgd en uitgevoerd met een inloopdouche met regen- en handdouche, wastafelmeubel en handdoekradiator.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een voorzolder en een ruime vierde slaap-werkkamer.

Op de voorzolder is de wasmachine opgesteld, cv-opstelling (Intergas HR, 2020) en veel bergruimte achter de knieschotten.



Slaapkamer IV

De vierde slaapkamer (ca. 13 m²) is ruim en licht door een dakraam en een dakkapel.



Buiten

De achtertuin ligt op het westen en is dankzij de verspringende bouw dieper dan gemiddeld. De tuin is netjes aangelegd met bestrating, borders met beplanting langs de schuttingen en een stenen berging achterin. Een poort geeft toegang tot de achtergelegen brandgang.





De voortuin is grotendeels bestraat met aan de linkerzijde een strook met hortensia's en aan de rechterzijde een houten schutting. Er is plaatst voor het parkeren van 2 auto's.

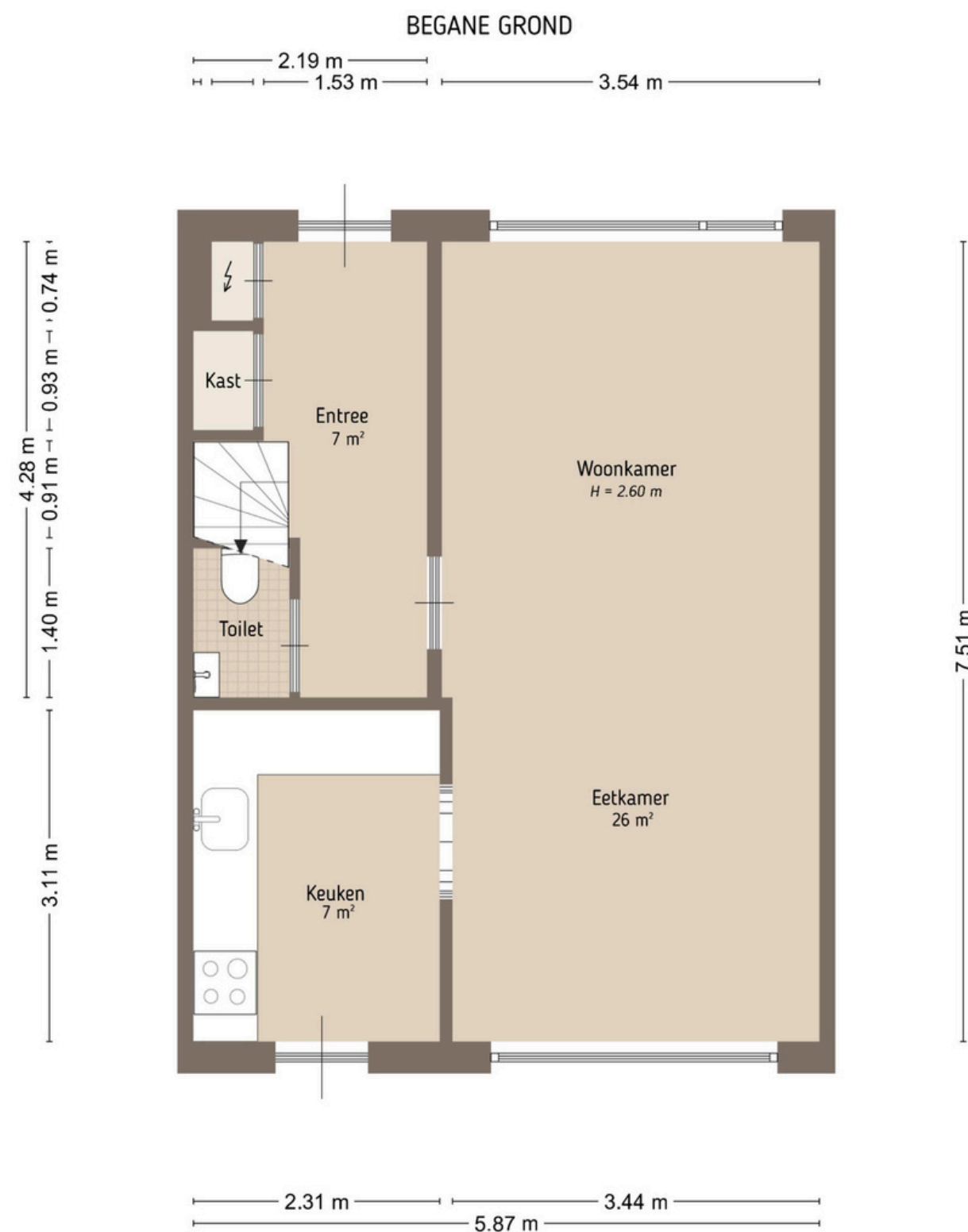




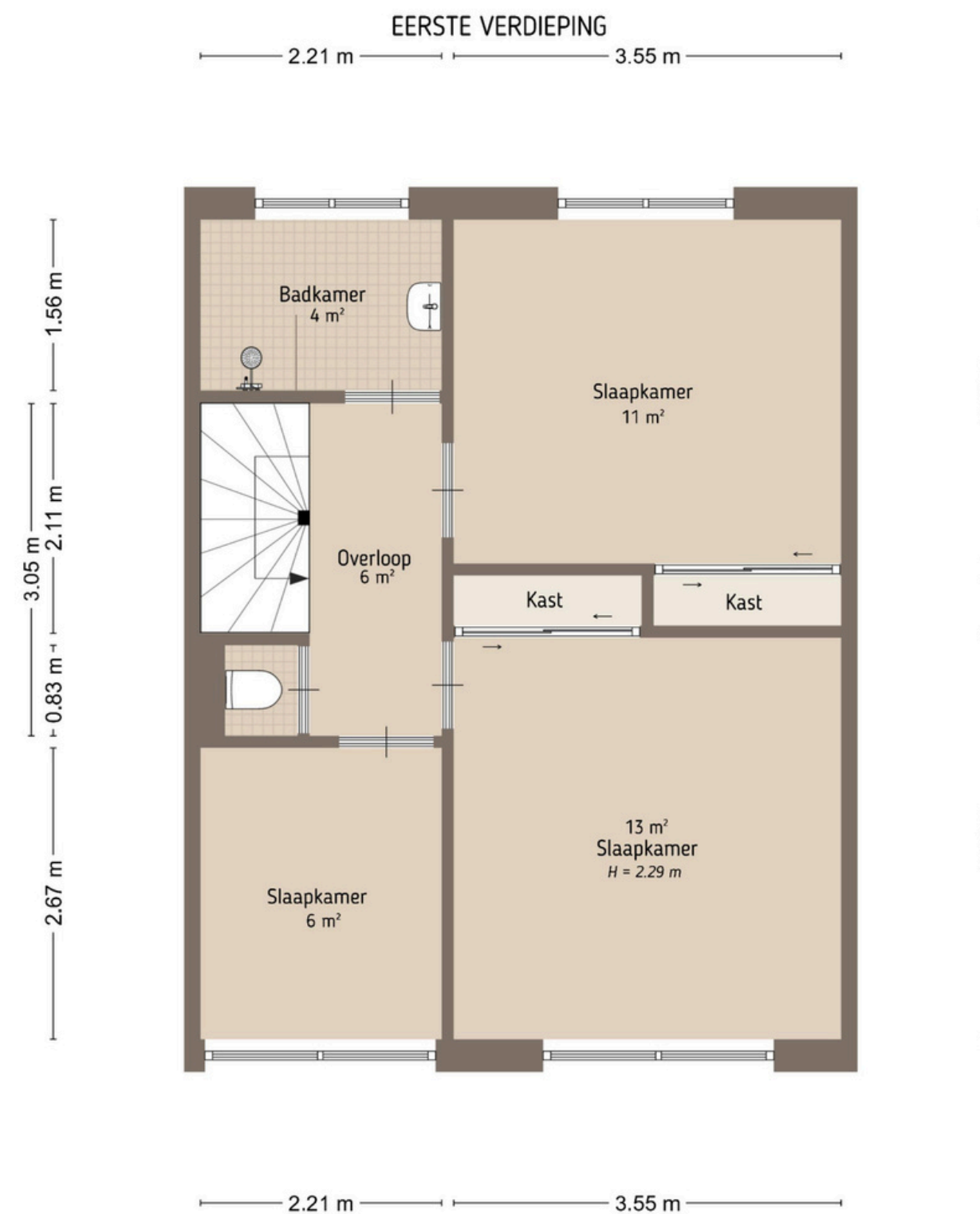




Plattegronden

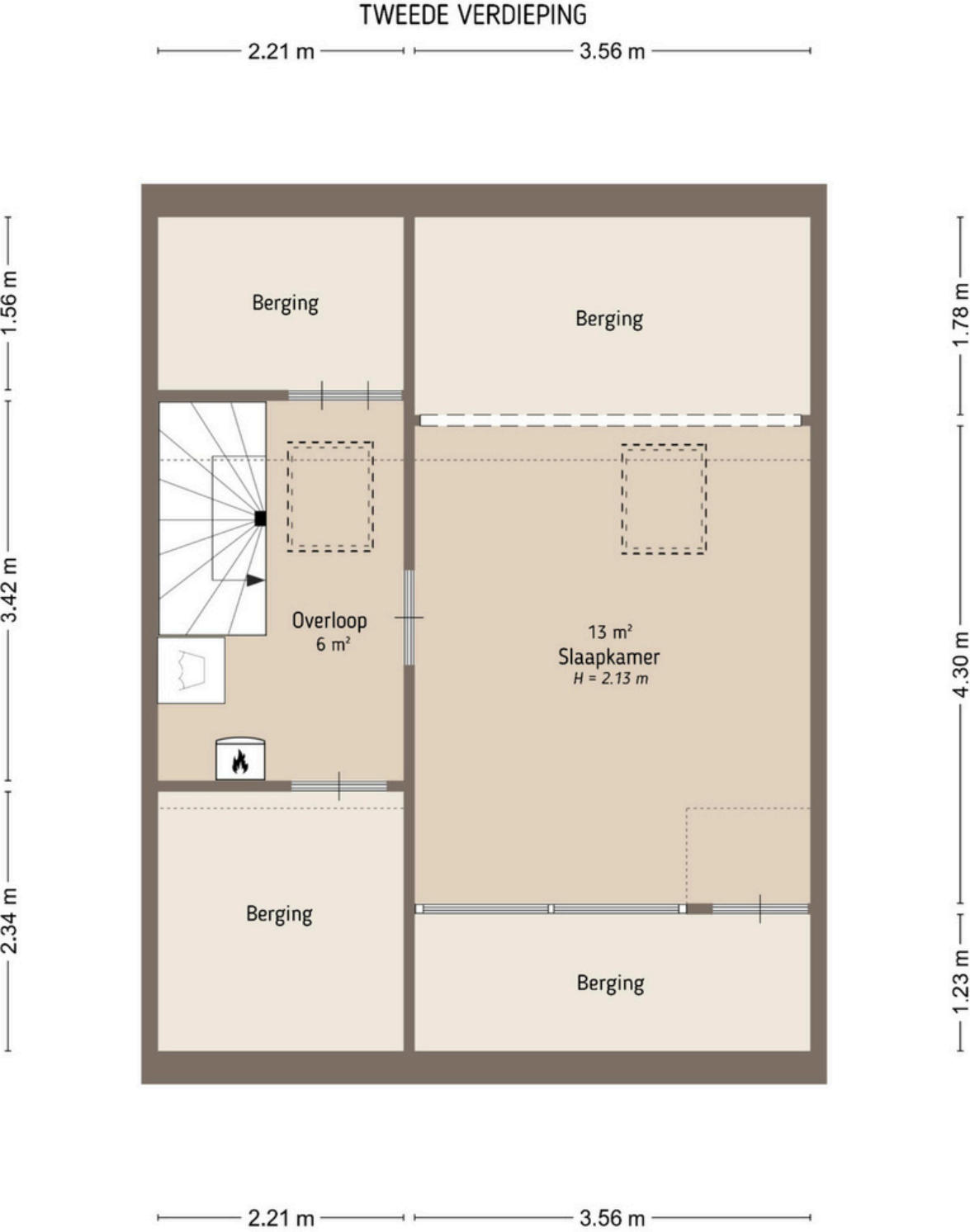


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

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	1973
Vloeren	De vloeren van de begane grond en 1 ^e verdieping zijn van beton, de 2 ^e verdiepingsvloer is van hout.
Dak	Het zadeldak is voorzien van pannen, de dakkapel van bitumen.
Gevels	De woning is geheel voorzien van gemetselde gevels met spouwmuren, die in 2024 zijn na-geïsoleerd.
Beglazing	De woning beschikt over houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing m.u.v. raampje voorzolder 2e verdieping.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Intergas HR”, die dateert uit 2020.
Isolatie	Het dak is vermoedelijk geïsoleerd tijdens de bouw, de gevels zijn in 2024 na-geïsoleerd aan voor- en achterzijde en in de verspringende gevels aan voor- en achterzijde, de bodem onder de begane grondvloer is in 2023 na-geïsoleerd en bijna de gehele woning is voorzien van dubbel glas.

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 in 2023 vernieuwd en is uitgevoerd met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter bevindt zich onder het luik bij de voordeur.
- Er is een energielabel A aanwezig.
- De keuken dateert van voor 2009; de vaatwasser en oven zijn in 2023 vernieuwd; beide toiletten zijn gerenoveerd in 2013; de badkamer dateert van voor 2009.
- Aan zowel de voor- als de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Er is mechanische ventilatie aanwezig in het toilet op de begane grond en in de badkamer.
- Alle slaapkamers zijn voorzien van screens, deels handmatig, deels elektrisch bedienbaar.
- Aan de achtergevel hangt een elektrisch zonnesherm.
- Er is glasvezel aanwezig.
- In 2019 is de dakbedekking van de berging en de dakkapel vernieuwd.
- In 2022 zijn 9 zonnepanelen geplaatst.
- In 2023 is er een airconditioning geplaatst in de woonkamer en eentje in de grote slaapkamer op de 1^e verdieping.

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 : Heukelum

Sectie : E

Nummer(s) : 413

Grootte : 175 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Westen

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: tussenwoning

Bouwjaar: 1973

Aantal slaapkamers: 4

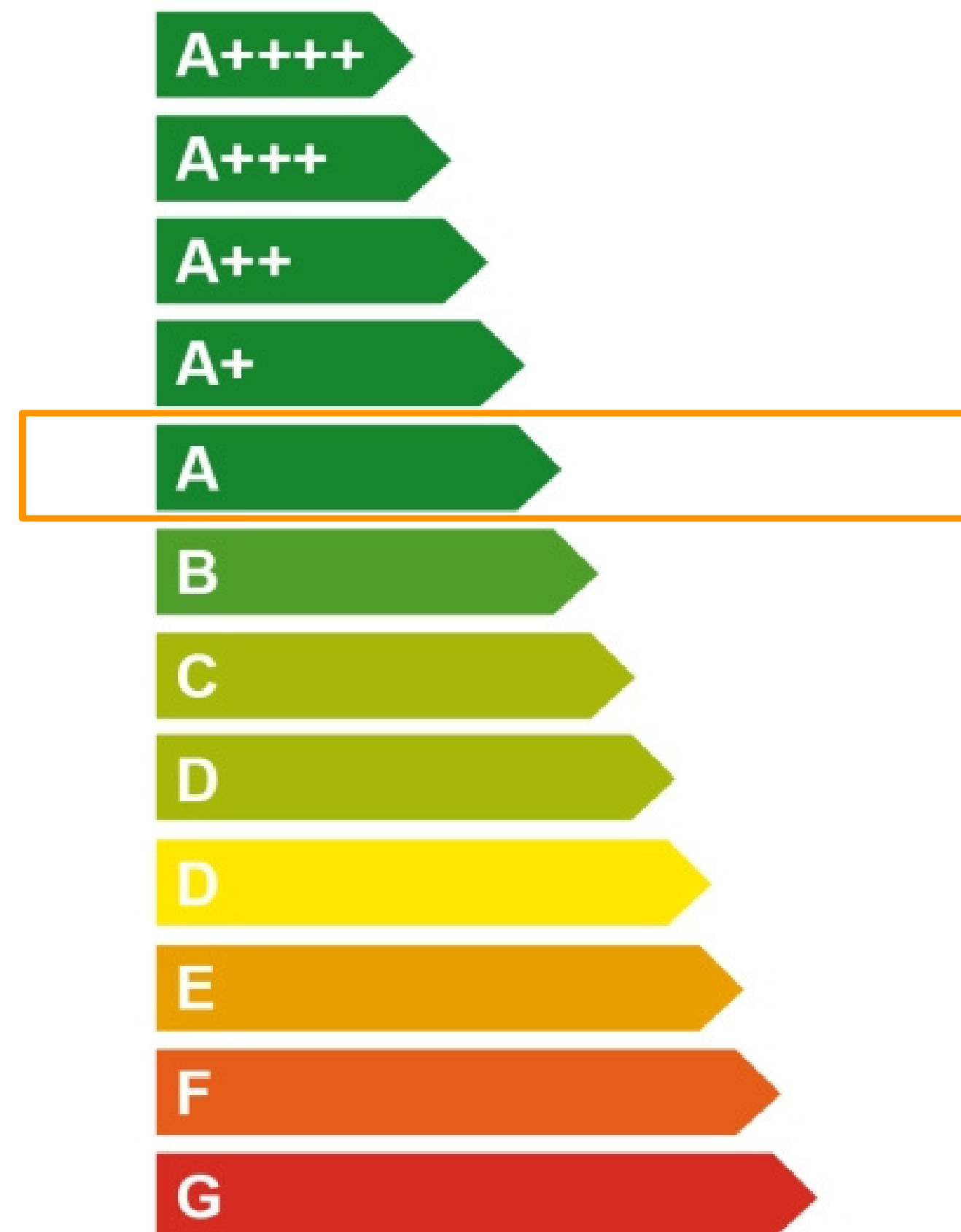
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 108 m²

Perceeloppervlakte: 175 m²

Inhoud: 365 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Spijk

Spijk is een klein, landelijk dorp met ongeveer 300 inwoners, gelegen in de uiterste westpunt van de gemeente West Betuwe. Het dorp ligt aan de Linge en grenst aan de provincies Zuid-Holland en Utrecht, wat het een centrale en goed bereikbare locatie maakt. Spijk heeft een basisschool en een actief dorpshuis waar veel sociale activiteiten plaatsvinden. Het dorp biedt een rustige woonomgeving met een prachtige landelijke setting, ideaal voor buitenrecreatie zoals fietsen, wandelen en varen.

Spijk ligt op slechts enkele minuten van het winkelcentrum Hoog Dalem in Gorinchem, wat zorgt voor alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Dankzij de nabijheid van de A2 en A15 zijn steden zoals Rotterdam, Utrecht en Den Bosch binnen een half uur te bereiken, waardoor Spijk ook een aantrekkelijke woonplek is voor forenzen.

Het sociale leven in Spijk is sterk, en het dorp heeft een gemoedelijke sfeer waar iedereen elkaar kent. Voor wie houdt van rust, natuur en een hechte gemeenschap, is Spijk een heerlijke plek om te wonen.

**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