



ACHTERWEG 39

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 Achterweg 39

Vrijstaande woning met wellness en privacy in het groene Heukelum

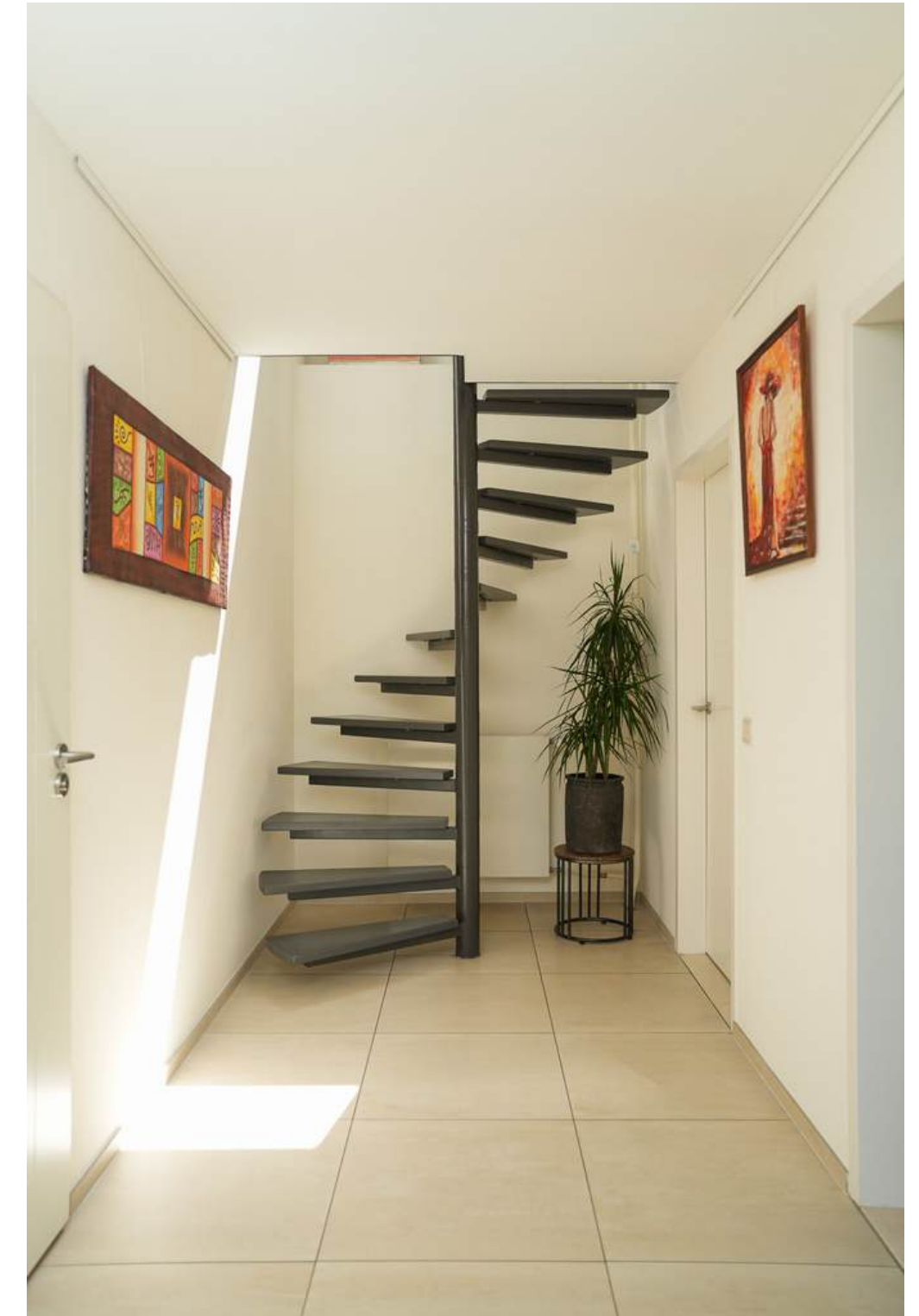
Deze ruime vrijstaande woning aan de Achterweg in Heukelum combineert comfortabel wonen met luxe buitenvoorzieningen. Gelegen op een ruim perceel met veel privacy, beschikt de woning over 193,6 m² woonoppervlak, 18 zonnepanelen, een prachtige achtertuin met sauna, luxe tuinverlichting en een eigen oprit.

Heukelum is een sfeervol dorp aan de rivier de Linge. Je woont hier in een groene en kindvriendelijke omgeving, met basisschool, sportverenigingen en dorpswinkel op loopafstand. Voor uitgebreide voorzieningen zoals middelbare scholen, treinstation en winkels ligt Leerdam op nog geen 10 minuten fietsen. Ook de A15 richting Gorinchem en Utrecht is snel bereikbaar. Een ideale plek voor wie houdt van rust, natuur en tegelijk alle voorzieningen in de buurt wil hebben.



Indeling

In de hal vinden we de meterkast en een nette toiletruimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, slaapkamer en badkamer.



Woonkamer

De lichte woonkamer heeft een oppervlakte van 47 m² en heeft een sfeervolle en praktische houtkachel.



Door de grote raampartijen heb je mooi zicht op de tuin en het groen.





De woonkamer grenst aan een sfeervolle eethoek en de open keuken.



Keuken

De keuken is voorzien van onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser én een Quooker (2020). Hierachter is er een praktische bijkeuken met achterdeur.





Multifunctionele ruimte

Naast de woonkamer bevindt zich een sport- of werkkamer met pui naar de tuin. Deze kamer is uitgerust met infraroodpanelen en biedt veel flexibiliteit qua gebruik.



Slaapkamer I

De slaapkamer op de begane grond ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een inbouwkast.



Badkamer I

Tegenover de slaapkamer bevindt zich de badkamer met douche en wastafelmeubel.



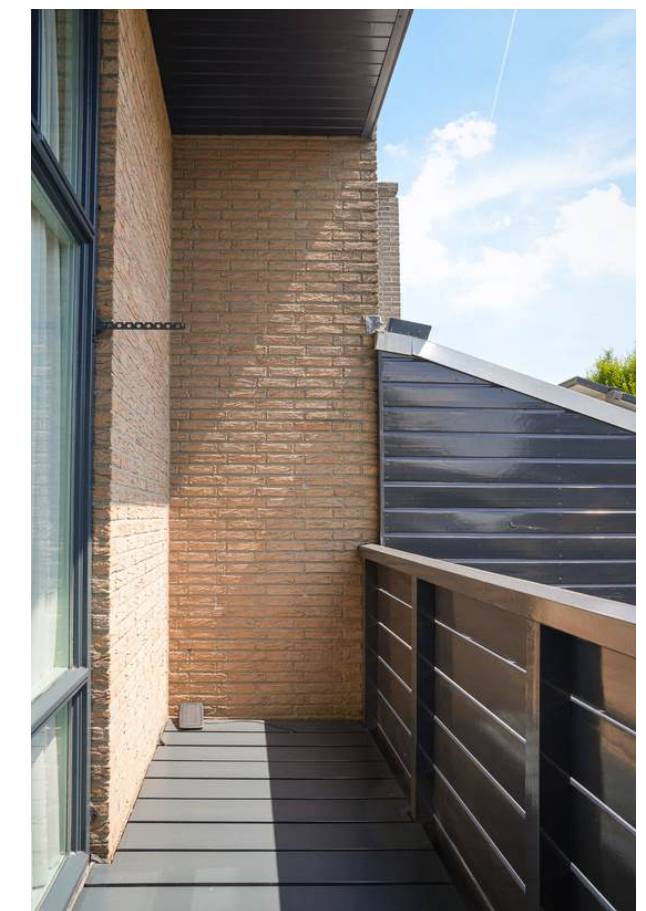
Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een wasruimte.



Slaapkamer II

De grootste slaapkamer (23 m²) ligt aan de achterzijde, is voorzien van airconditioning (2021) en een grote raampartij met balkon én uitzicht op de tuin.



In het tussenportaal is een ruime inloopkast gerealiseerd.



Slaapkamer III

De middelste slaapkamer meet 10 m² en ligt aan de voorzijde.



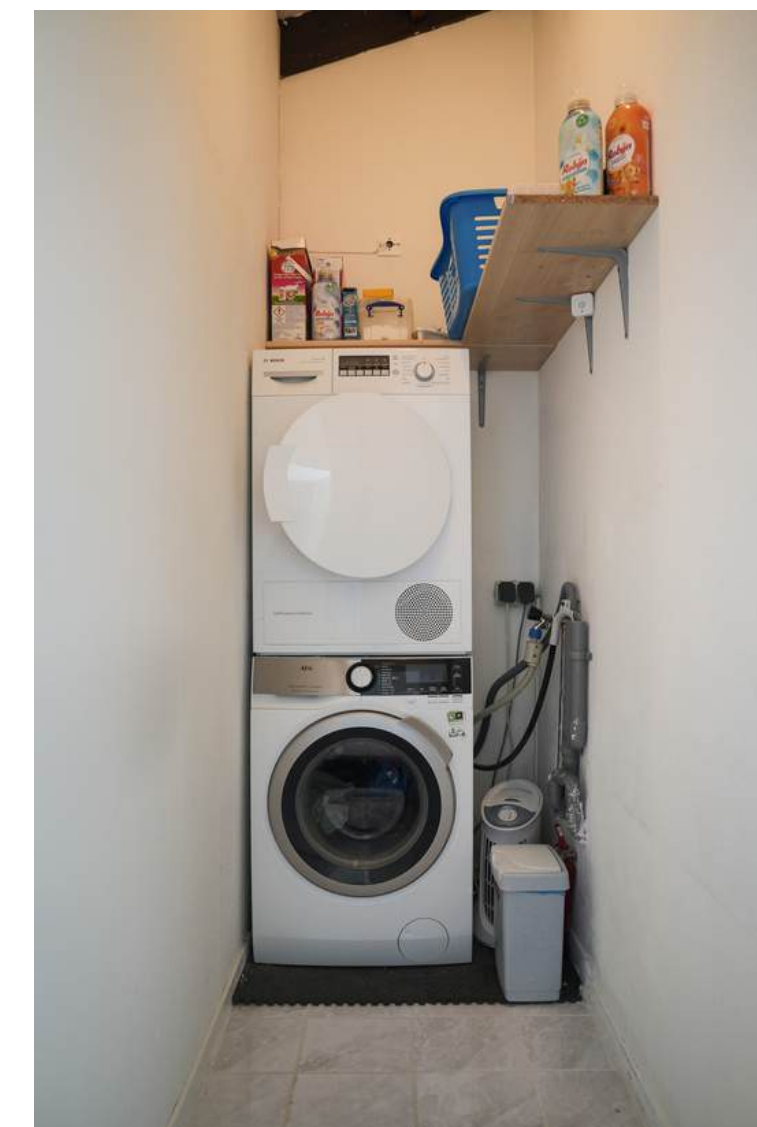
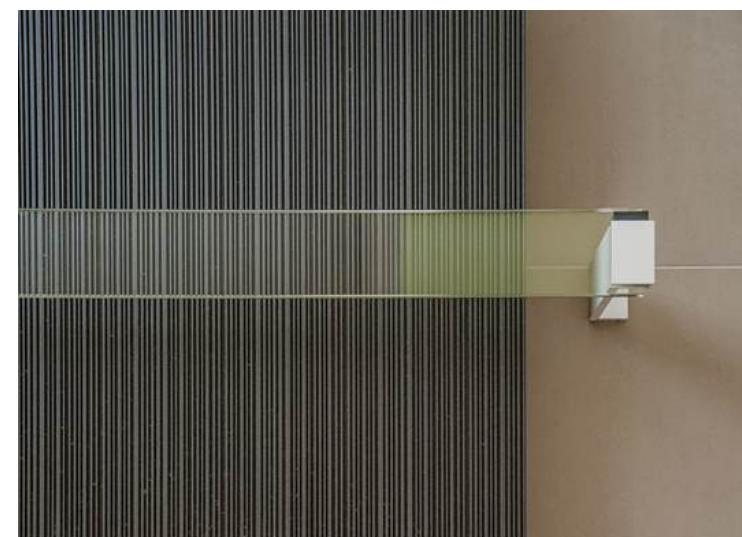
Slaapkamer IV

Ook de vierde slaapkamer (13 m²) ligt aan de voorzijde.
Deze en de derde slaapkamer zijn voorzien van infraroodpanelen.



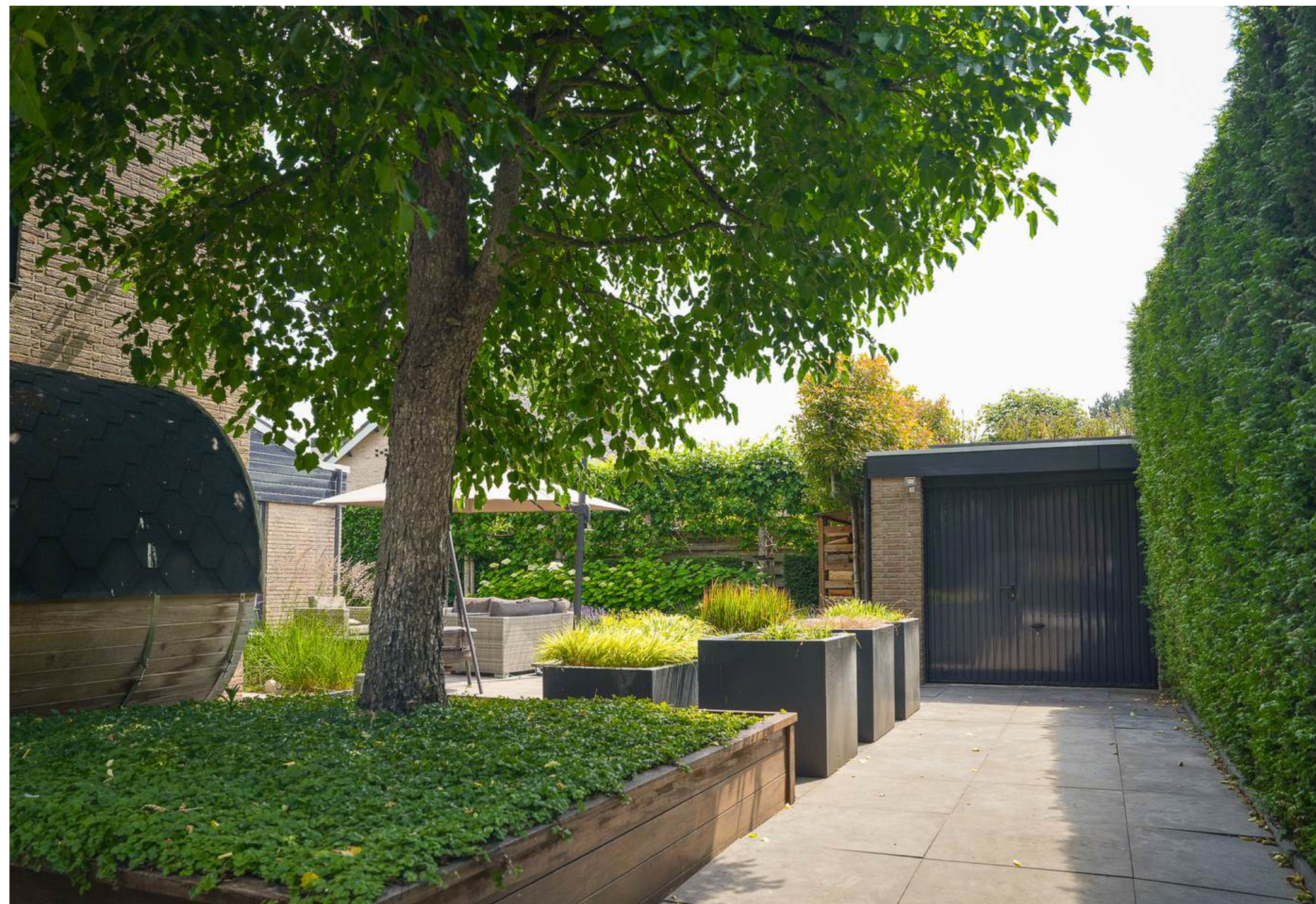
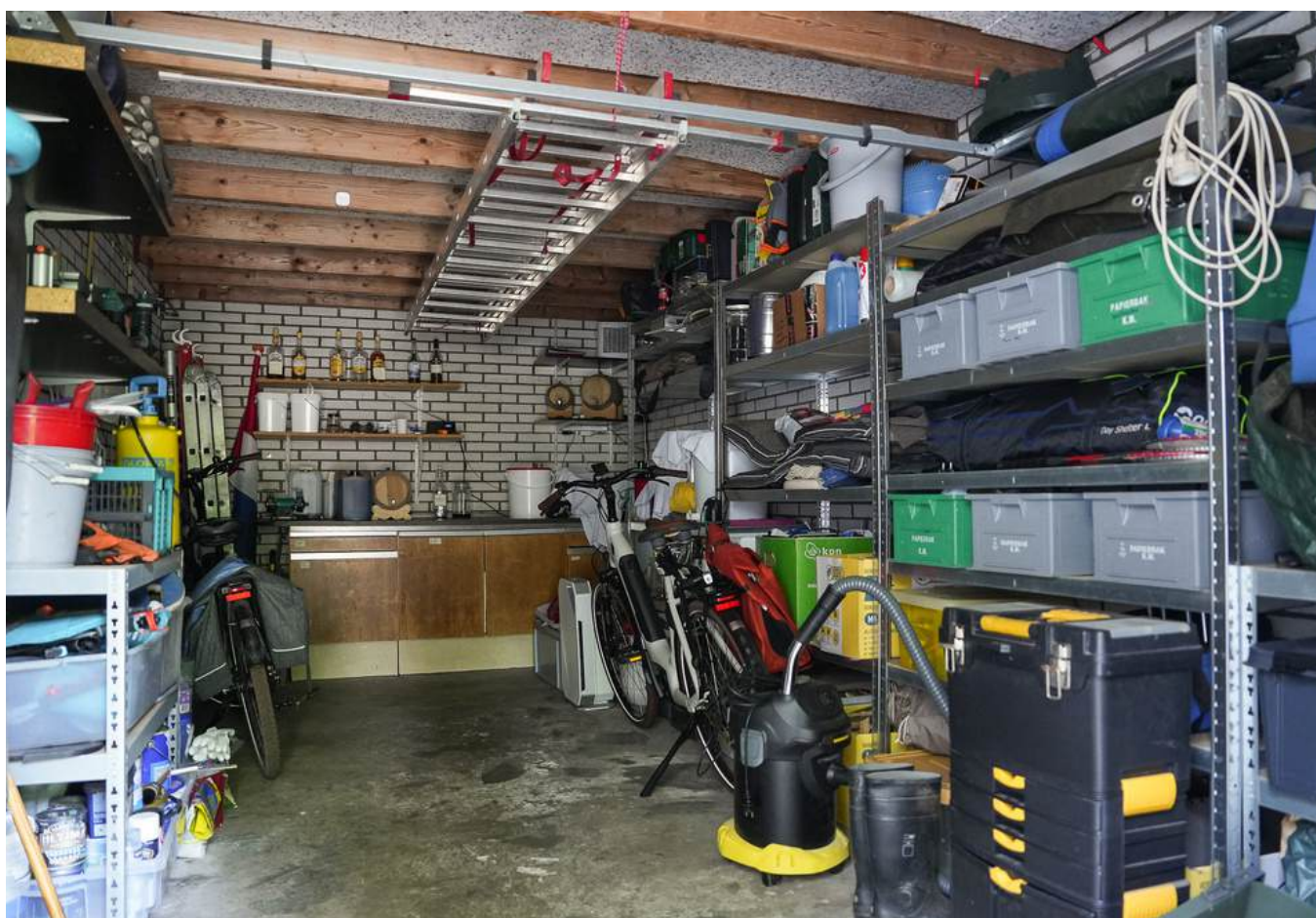
Badkamer II

De badkamer is modern en comfortabel, voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en vloerverwarming. De hoogte en het hoog geplaatste raam zorgen voor veel daglicht. Naast de badkamer is een aparte wasruimte.



Garage

De vrijstaande garage is geïsoleerd (plafond en deur) en heeft elektra.



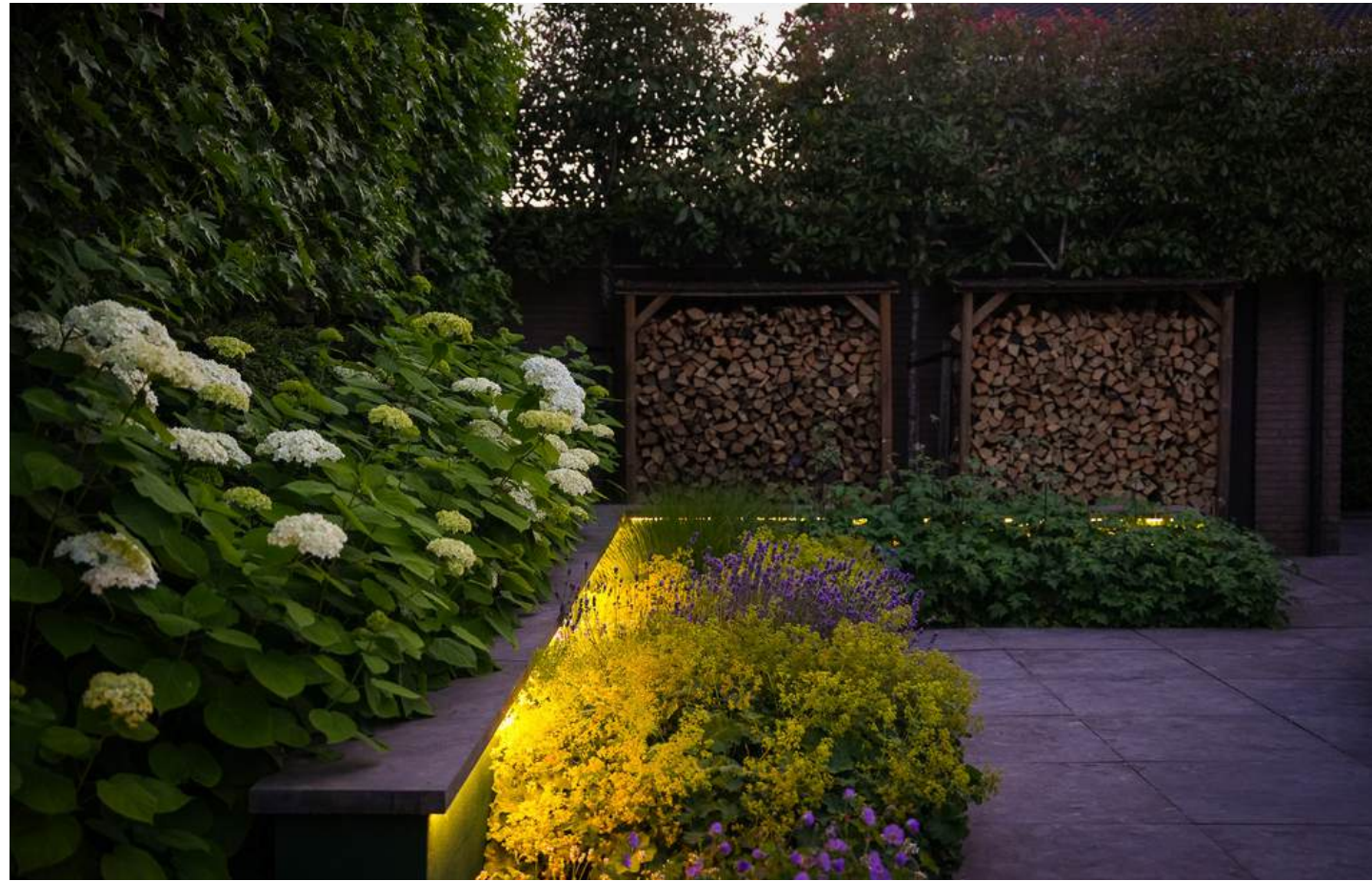
Buiten

De tuin is schitterend aangelegd.

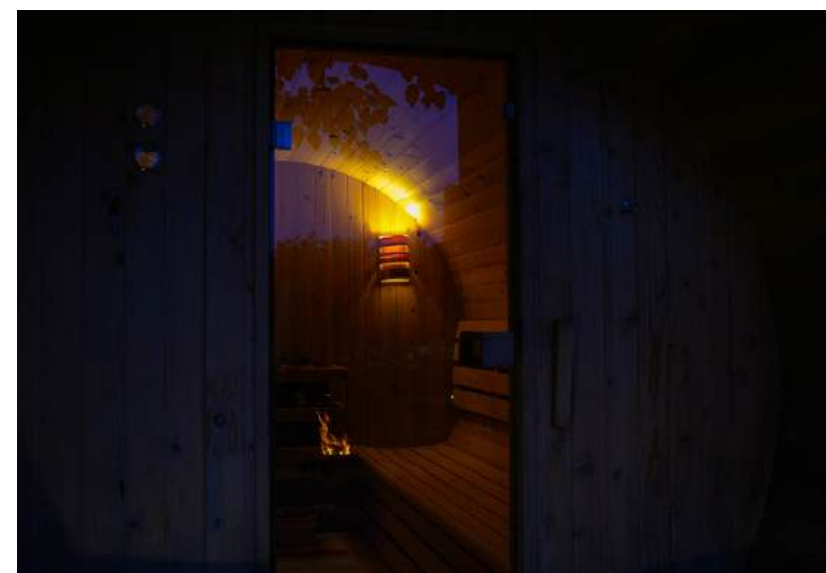
Achter de woning ligt een strak vormgegeven tuin met groot terras, borders met vaste planten, een houtopslag en diverse zithoeken.







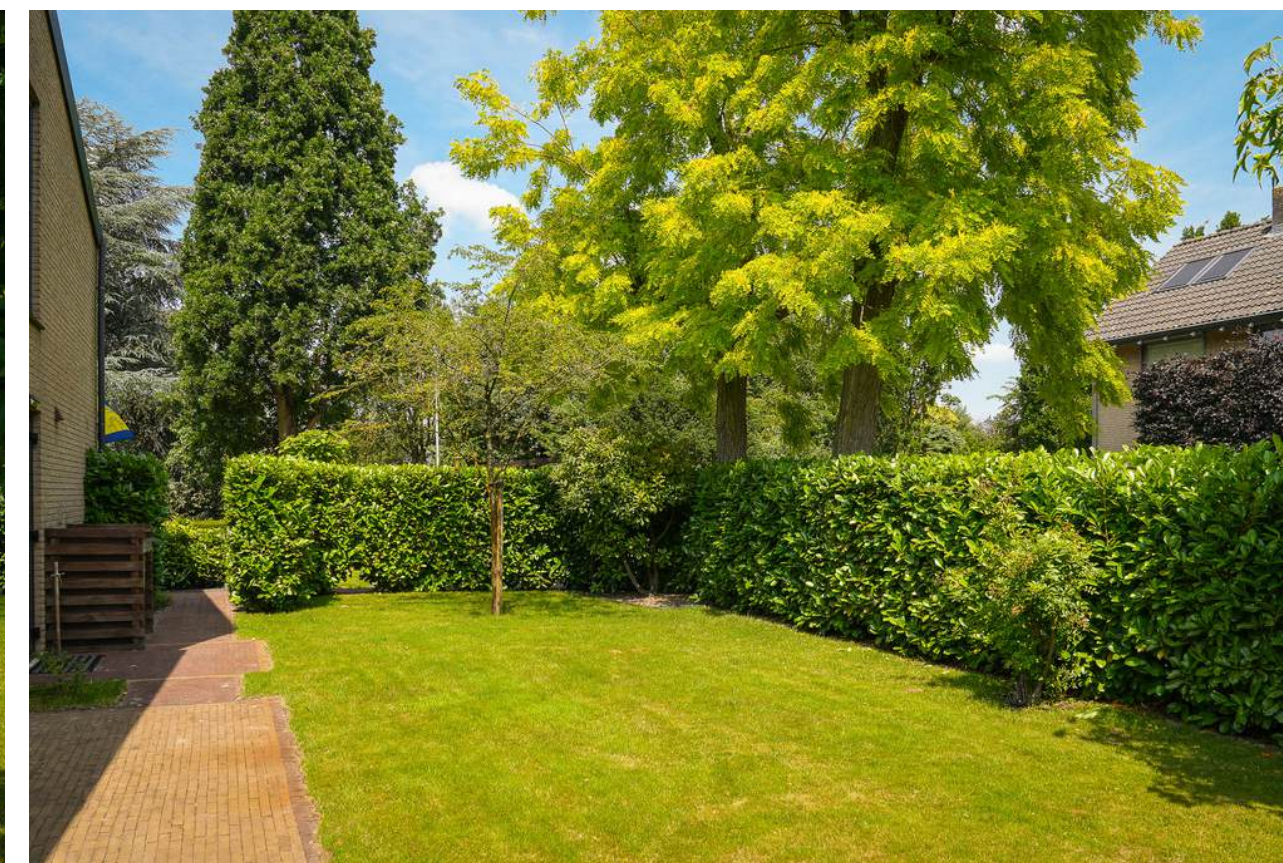
Blikvanger is de houten barrelsauna, perfect geplaatst onder een volwassen boom. Daarnaast is er een buitendouche aanwezig, een tuinverlichtingssysteem (N-light) en een automatische beregeningsinstallatie met grondwaterpuls.





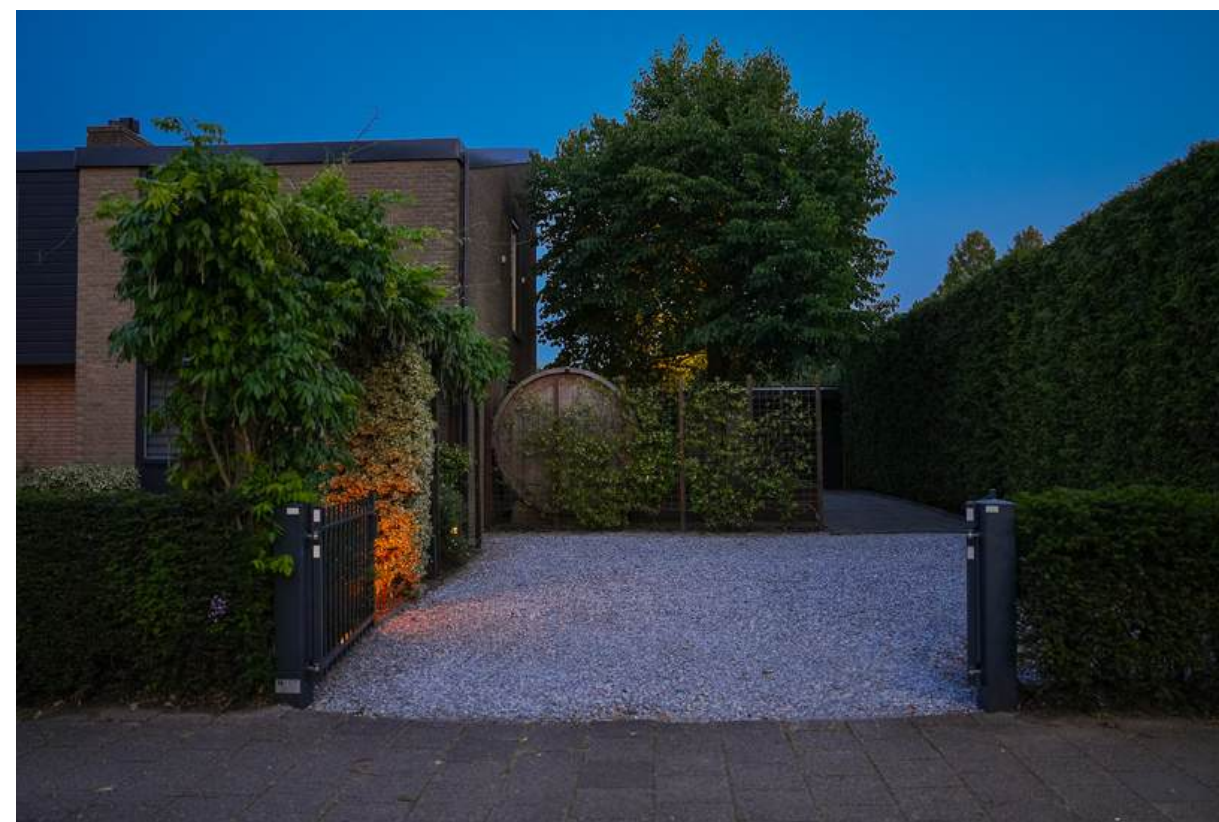
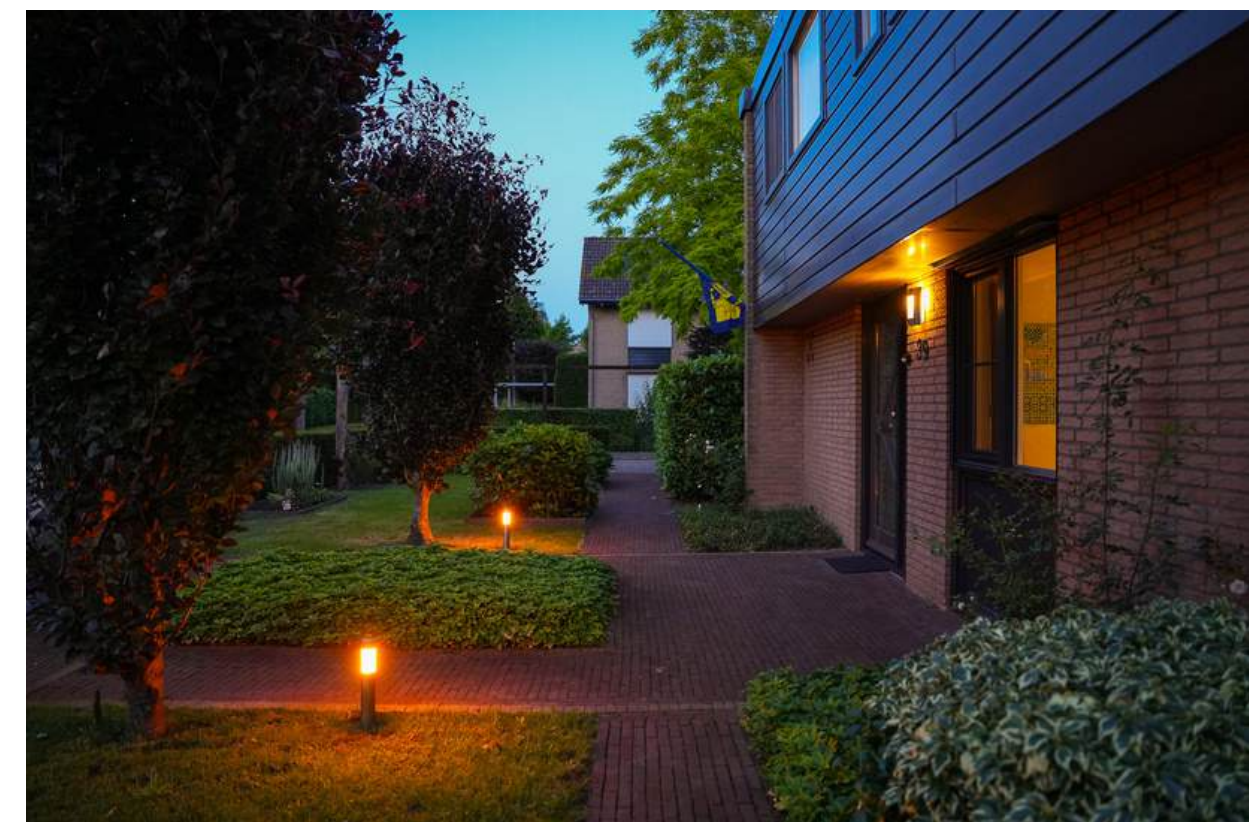
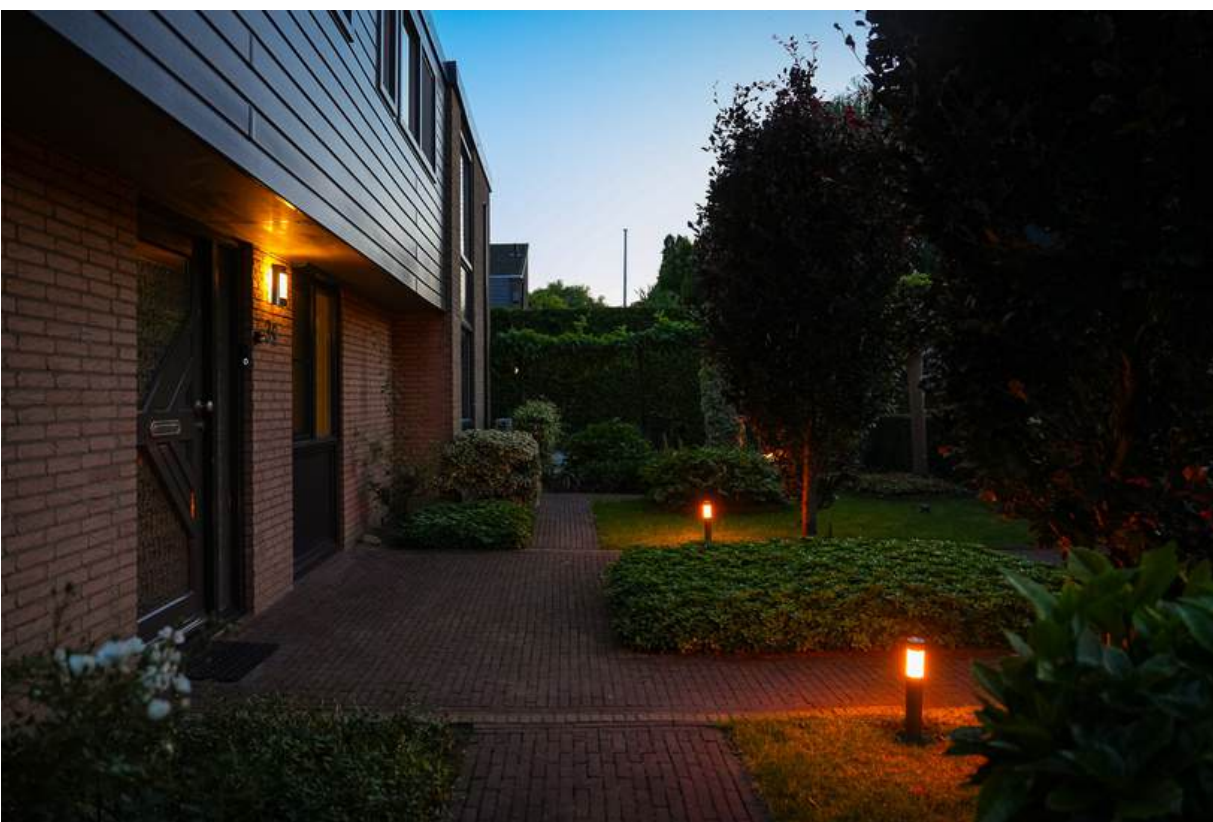
Aan de zijkant is een afsluitbare oprit met grind en hek.





Aan de voorzijde is het groen netjes
onderhouden en voorzien van fraaie
tuinverlichting







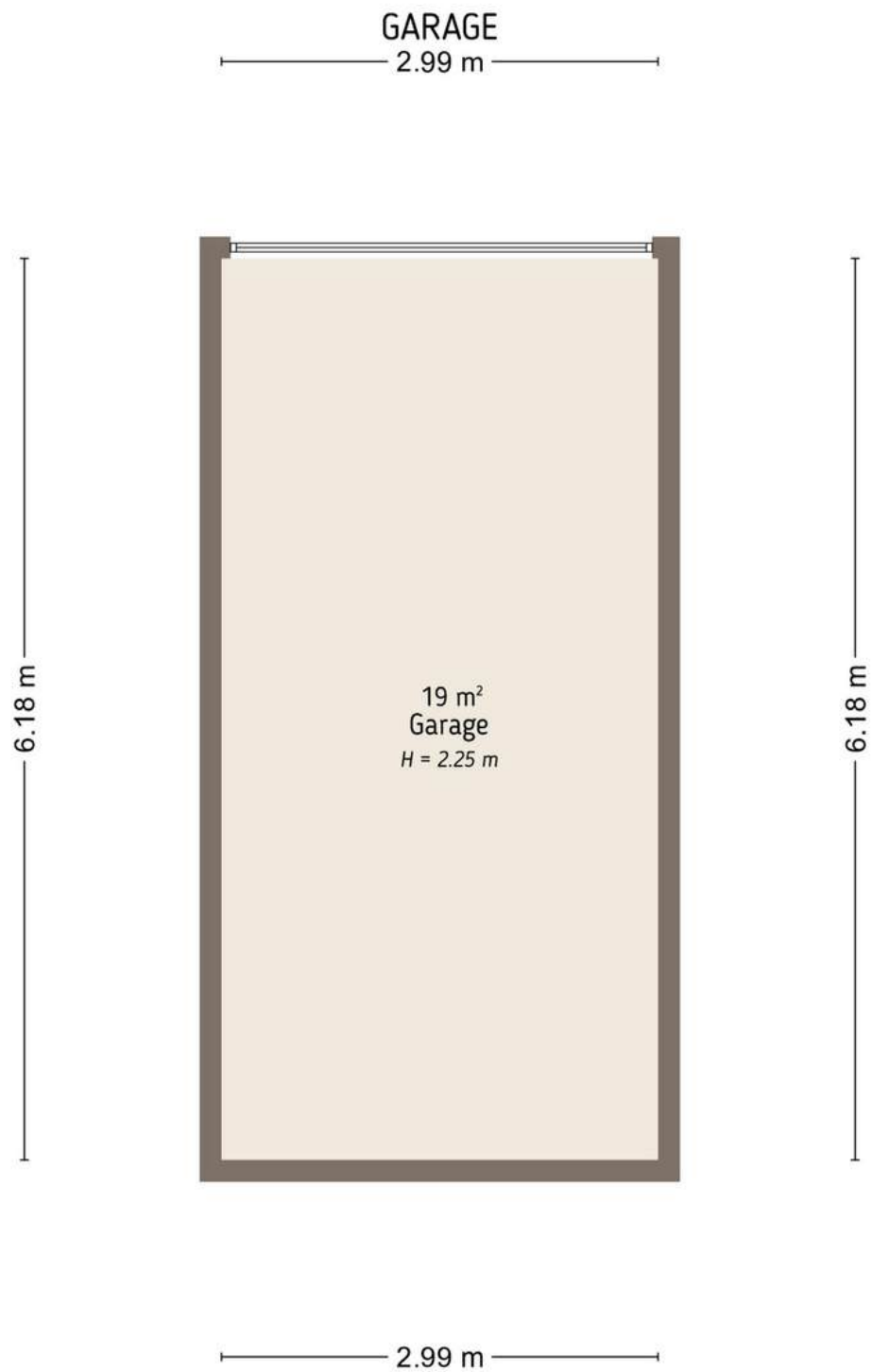


Plattegronden



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

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



Technische omschrijving

Bouwjaar	1970
Vloeren	De woning is voorzien van de betonnen vloeren. De begane grond betreft een Kwaaitaal vloer. Deze is in 1987 gerenoveerd en in 2020 is er nog preventief onderhoud gepleegd aan de vloer.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw. Op de verdieping zijn de geveldelen grotendeels van Keralit uit 2022. Een gedeelte van de geveldelen (boven de woonkamer) is nog van hout.
Dak	Het betreft een lessenaars dak. Het dak is voorzien van bitumen waarvan de voorzijde in 2024 geheel vernieuwd is. De achterzijde en het dak van de garage zijn in 2021 vervangen
Beglazing	De gehele woning is voorzien van dubbel glas. De kozijnen zijn op de begane grond: • Hout: achterzijde diverse kozijnen, voordeur en schuifpui sportkamer • Aluminium: Schuifpui achterzijde • Kunststof: voorzijde slaapkamer en zijdeur De kozijnen op de verdieping zijn van kunststof, alleen de pui op de grote slaapkamer is van hout. Alle kunststofkozijnen dateren uit 2022.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Topline” uit 2012. Deze is jaarlijks onderhouden, voor het laatst in maart 2025. • De sportkamer en de twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van infraroodpanelen • De grote slaapkamer is voorzien van airconditioning (2021) • De badkamer op de verdieping is voorzien van vloerverwarming
Isolatie	Het dak is geïsoleerd, vermoedelijk vanuit de bouw. De vloer is in 2022 geïsoleerd met PUR-isolatie (ca. 10 cm). De spouwmuren zijn in 2022 geïsoleerd. De gevelpanelen zijn geïsoleerd vanuit de bouw.
Energie	Er zijn 18 zonnepanelen uit 2021 aanwezig.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast en leidingwerk is modern en uitgebreid. Er is sprake van 3 fases en er is een voorbereiding voor een laadpaal aanwezig. Er zijn 15 groepen.
- Er liggen sinds 2021 18 zonnepanelen op het linkerdeel van het dak van de woning en het platte dak boven de keuken.
- Het rookkanaal is in 2022 vervangen en voorzien van een vonkenvanger.
- De schoorsteen is in 2022 gerenoveerd. In 2025 is vanwege lekkage de lood vervanger weggehaald en is lood geplaatst.
- In 2020 is de Quooker in de keuken geplaatst.
- Er is een waterontharder uit 2021.
- Garage:
 - De garage is voorzien van elektra
 - Het plafond van de garage is geïsoleerd (zelf aangebracht)
 - De garagedeur is geïsoleerd (zelf aangebracht)
- Tuin:
 - Er is een grondwaterpuls in de tuin aanwezig
 - Er is een luxe beregeningsinstallatie aanwezig met diverse druppelslagen, sproeiers en een slimme regeling
 - De sauna is aangesloten op een eigen groep in de meterkast
 - Door de gehele tuin is N-light tuinverlichting aangebracht

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 : Heukelum

Sectie : C

Nummer(s) : 474

Grootte : 738 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: rondom

Erfdiensbaarheden

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: 1970

Aantal slaapkamers: 4

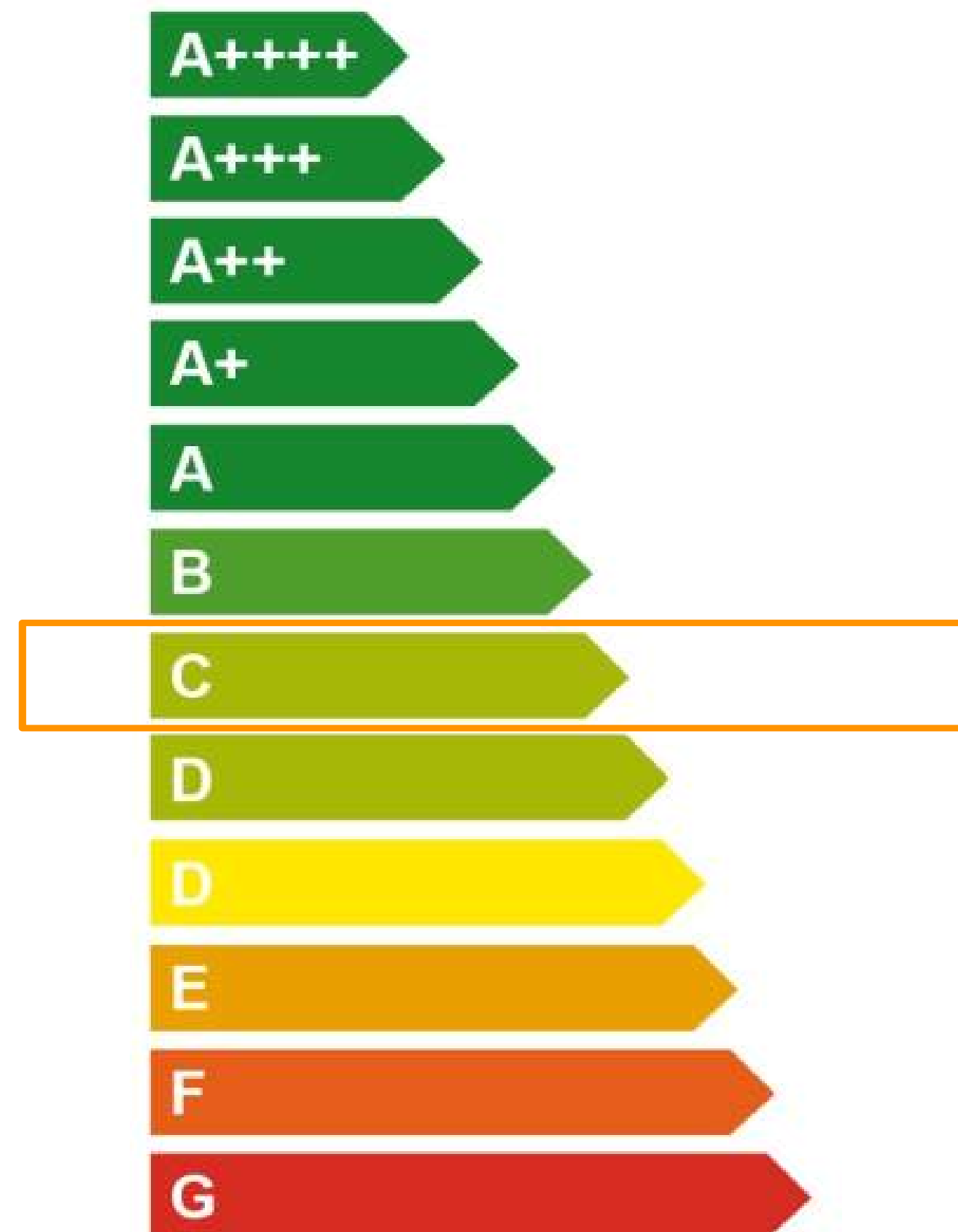
Aantal kamers: 6

Gebruiksoppervlak wonen: 193 m²

Perceeloppervlakte: 738 m²

Inhoud: 466 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Heukelum

Heukelum is een charmant stadje aan de Linge met een rijke historie, gezellige straatjes en een prachtig buitengebied. Je woont hier rustig, maar met goede verbindingen richting Gorinchem, Leerdam en de A15. Scholen, sportverenigingen en winkels zijn binnen handbereik. Een perfecte plek voor wie houdt van ruimte, groen en karakter.

**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