



NIEUWEWEG 4A
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 Nieuweweg 4a

Ervaar ruimte en luxe in hoogwaardig afgewerkte villa met zwembad en buitenkeuken

Welkom in deze schitterende vrijstaande villa waar luxe, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen! Deze gerenoveerde woning is absoluut een stijlvol thuis voor de liefhebber van ruimte en privacy. De villa (292m²) is uitgerust met de nieuwste duurzame technologieën, zoals 48 zonnepanelen, een warmtepomp, zonneboiler en warmteterugwinningsinstallatie. De woning is sinds 2021 volledig gerenoveerd, verbeterd en buitengewoon onderhouden.

Met vijf grote slaapkamers, twee badkamers, een verwarmd zwembad, een fantastische buitenkeuken én een compleet gastenverblijf van 90m² met ruime (slaap)kamers biedt deze woning werkelijk alles wat je nodig hebt om comfortabel en in luxe te kunnen leven. Ook is er ruimte voor een bedrijf aan huis of het runnen van een B&B.

Tijdens een bezichtiging ervaar je de geweldige ligging aan de rand van Heukelum. Zowel voor als achter de woning is een volledig vrij uitzicht, waarbij de Zuiderlingedijk (natura 2000) zorgt voor een prachtig zicht aan de horizon.

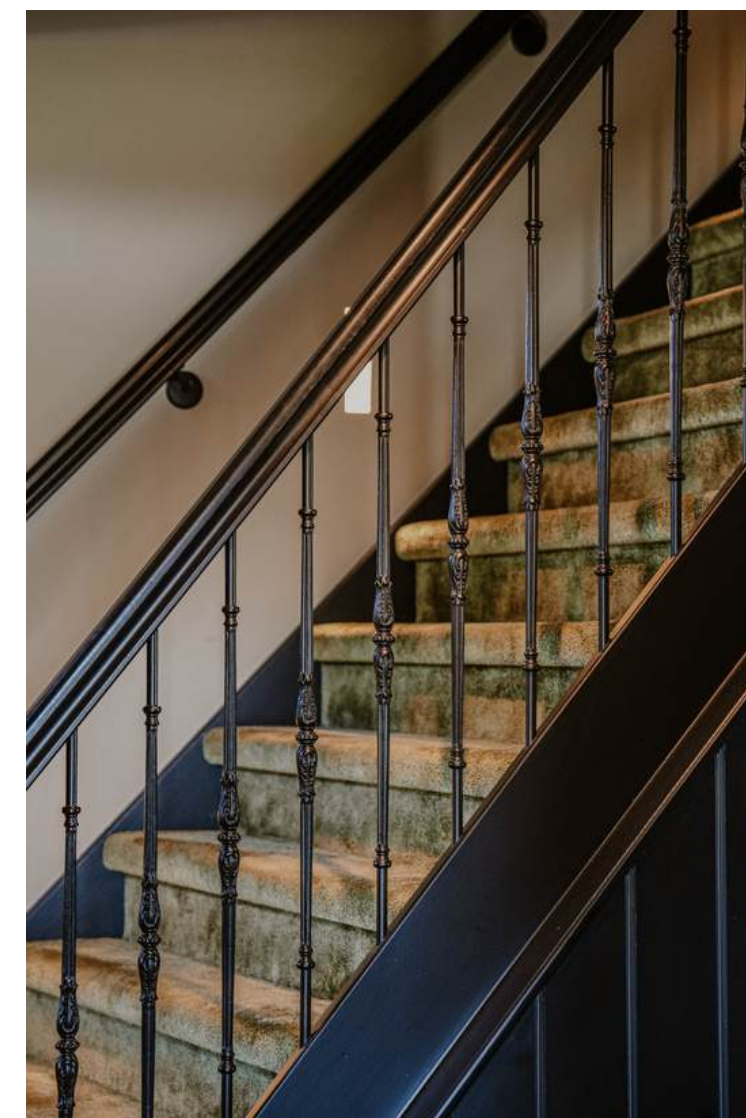


Indeling

Entree aan de voorzijde, vanuit de hal is er toegang tot de ouderslaapkamer, het toilet (voorzien van Geberit douche wc), de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

Het souterrain is bereikbaar vanuit de keuken en biedt ontzettend veel extra ruimte. Hier vind je twee grote kelderruimtes van beide 40 m², De ruimte aan de rechterzijde is perfect als sportruimte en hobbyruimte, of gewoon voor opslag. De tweede ruimte is op dit moment in gebruik als speelruimte voor de kinderen, en er is een thuisbioscoop gerealiseerd.

Daarnaast is er een aparte wasruimte (17 m²), compleet met aansluitingen voor wasmachine en droger, de warmtepomp, en een ingebouwde waterontharder. Met vloerverwarming in het gehele souterrain blijft de temperatuur hier het hele jaar door aangenaam.



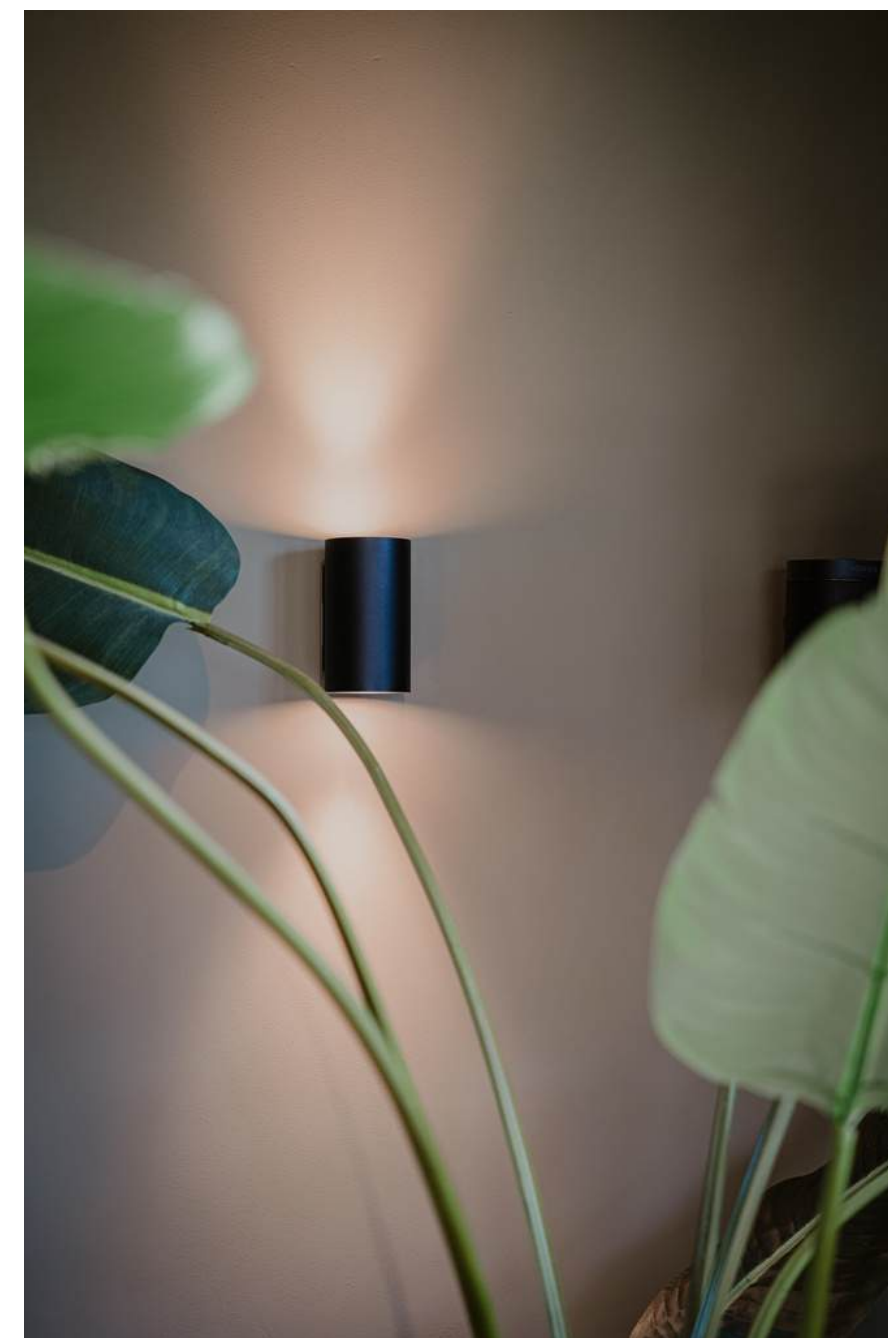
Woonkamer

De woonkamer is een sfeervolle ruimte met prachtig zicht op de weilanden en een open verbinding met de grote leefkeuken. .





De living biedt een op maat gemaakt Ecker wandmeubel (donker eikenhout fineer) en ingebouwde luxe gashaard. Hier kun je heerlijk ontspannen

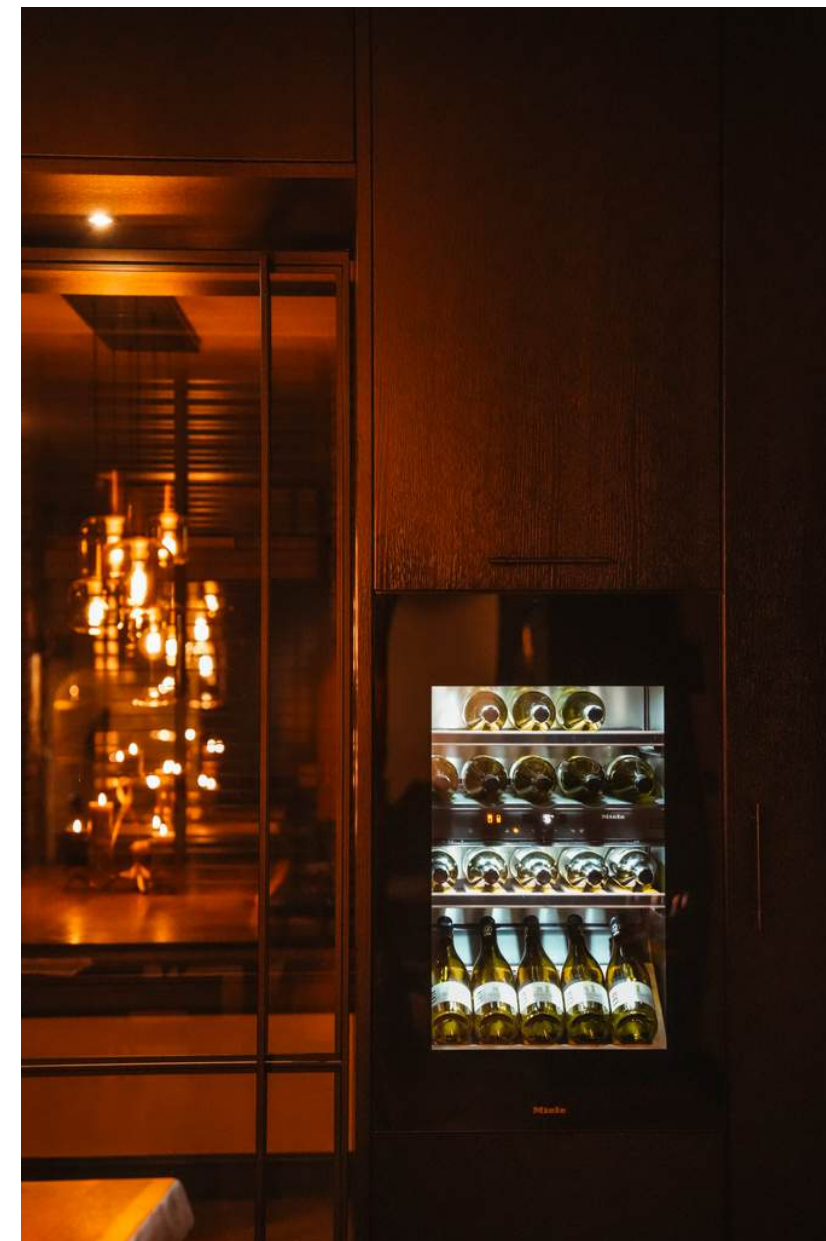


Keuken

De woonkamer sluit aan op de moderne, handgemaakte Ecker-keuken met ruim kookeiland, uitgevoerd in hetzelfde donkere eikenhout fineer en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Miele. Het grote kookeiland biedt ruimte aan een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging en vele ladekasten voor keukengerei. De kranen zijn van Jee O design.



Het wandmeubel is uitgevoerd met een spoelbak met mengkraan, waterfilter en Quooker, twee vaatwassers, een dubbele oven, een koelkast en een vriezer. Vanuit de keuken bereik je het overdekte terras, waar een buitenkeuken met grill en Kamado-bbq uitnodigt tot gezellig buiten koken en dineren.





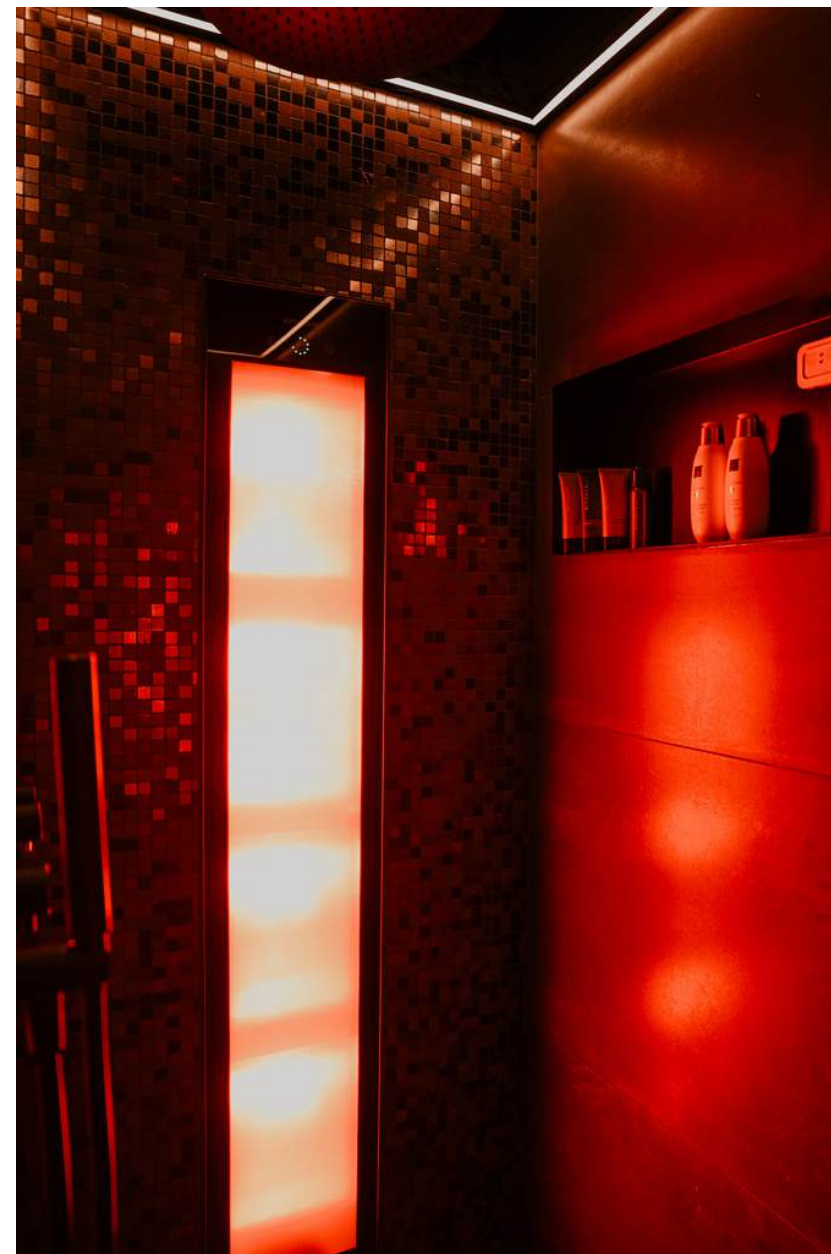
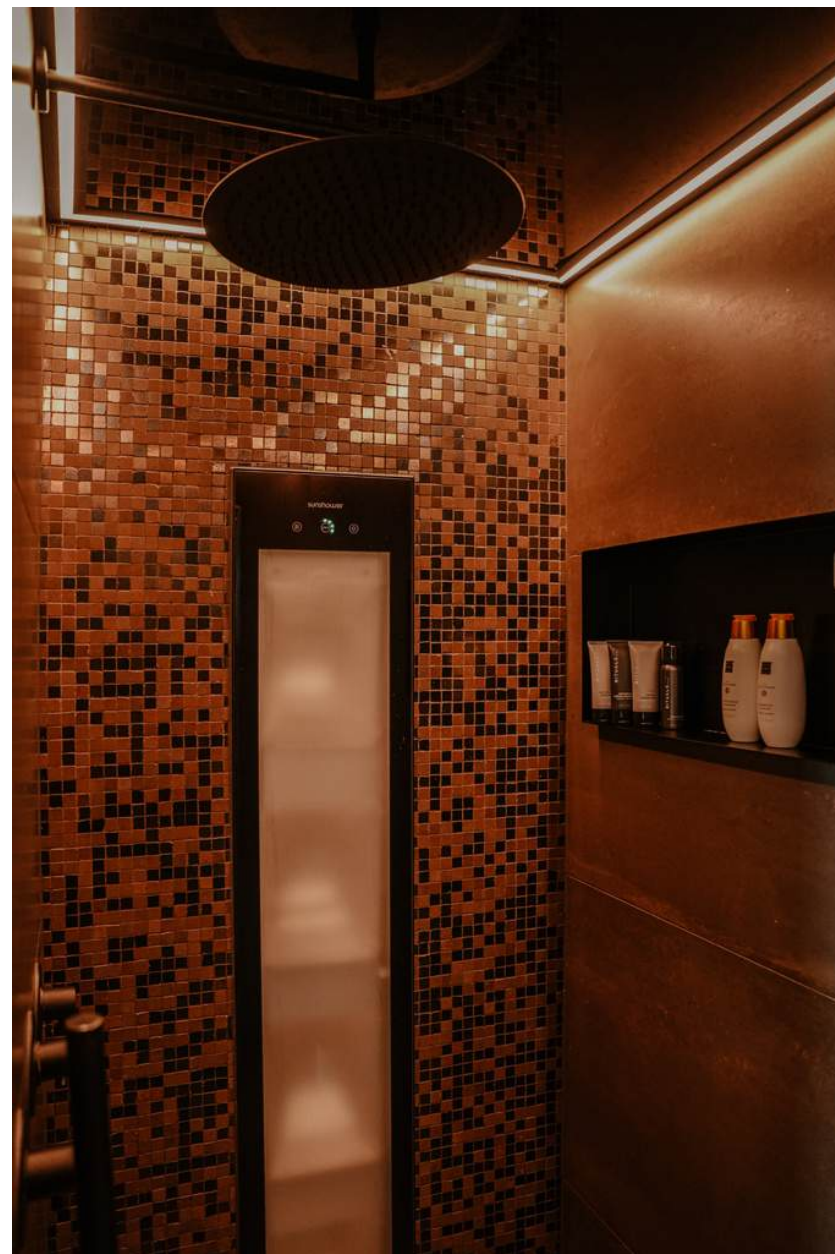
Slaapkamer I

Aan de voorzijde van de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer (15 m²) met een ensuite badkamer. De slaapkamer is uitgerust met airconditioning.



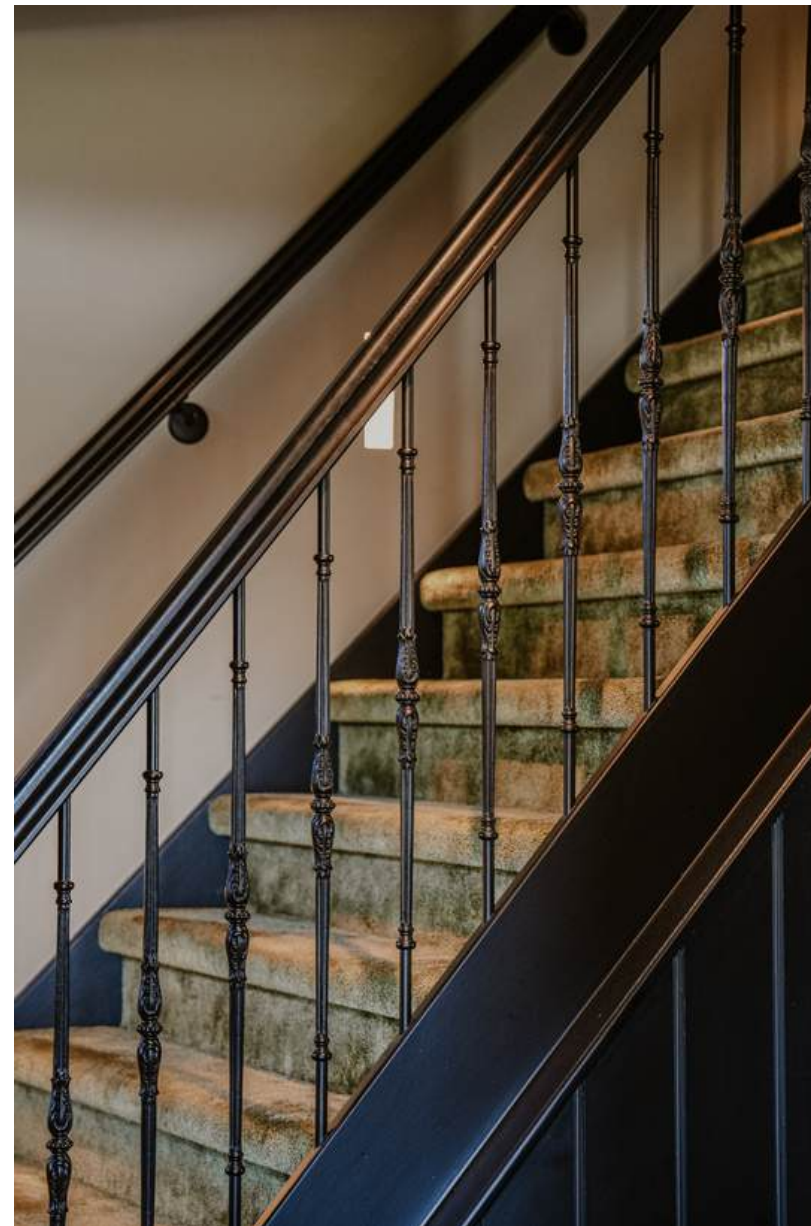
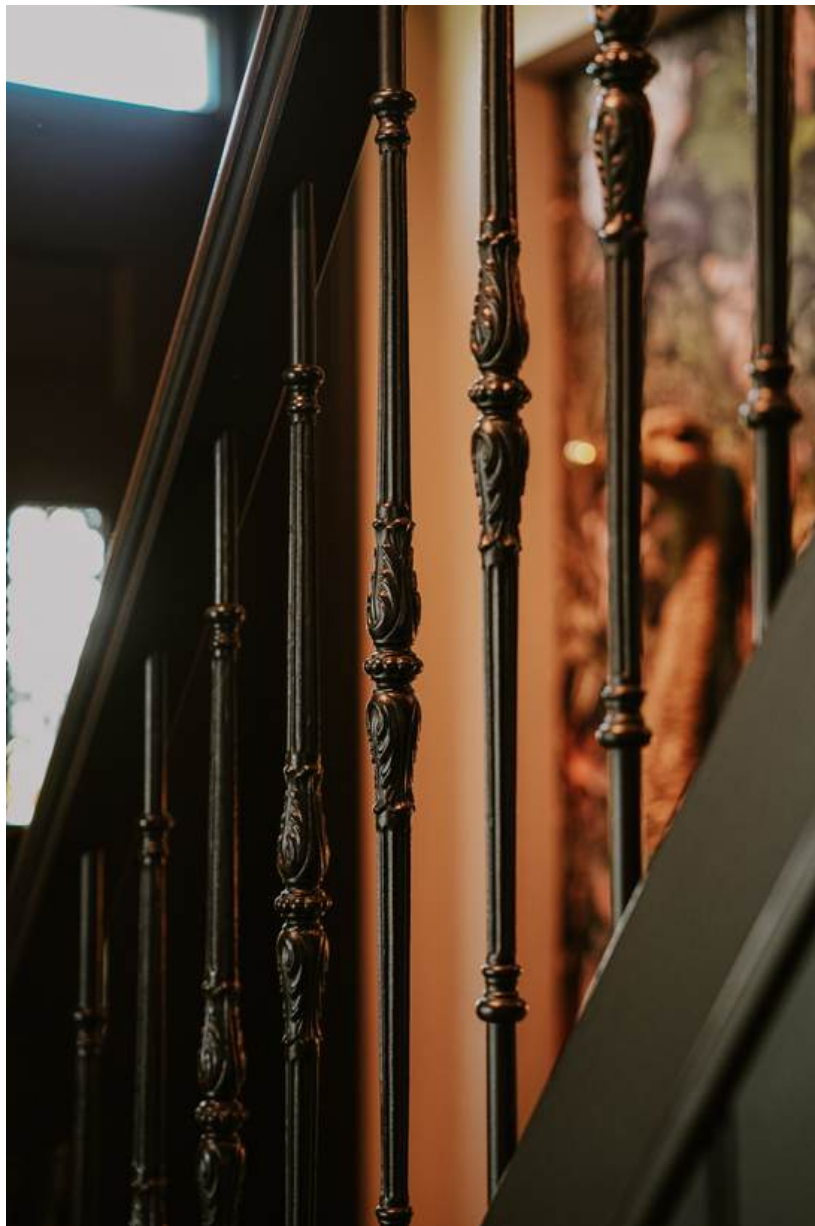
Badkamer I

Deze badkamer is luxe uitgevoerd met een prachtige infrarood inloop(stoom)douche en een wastafelmeubel.



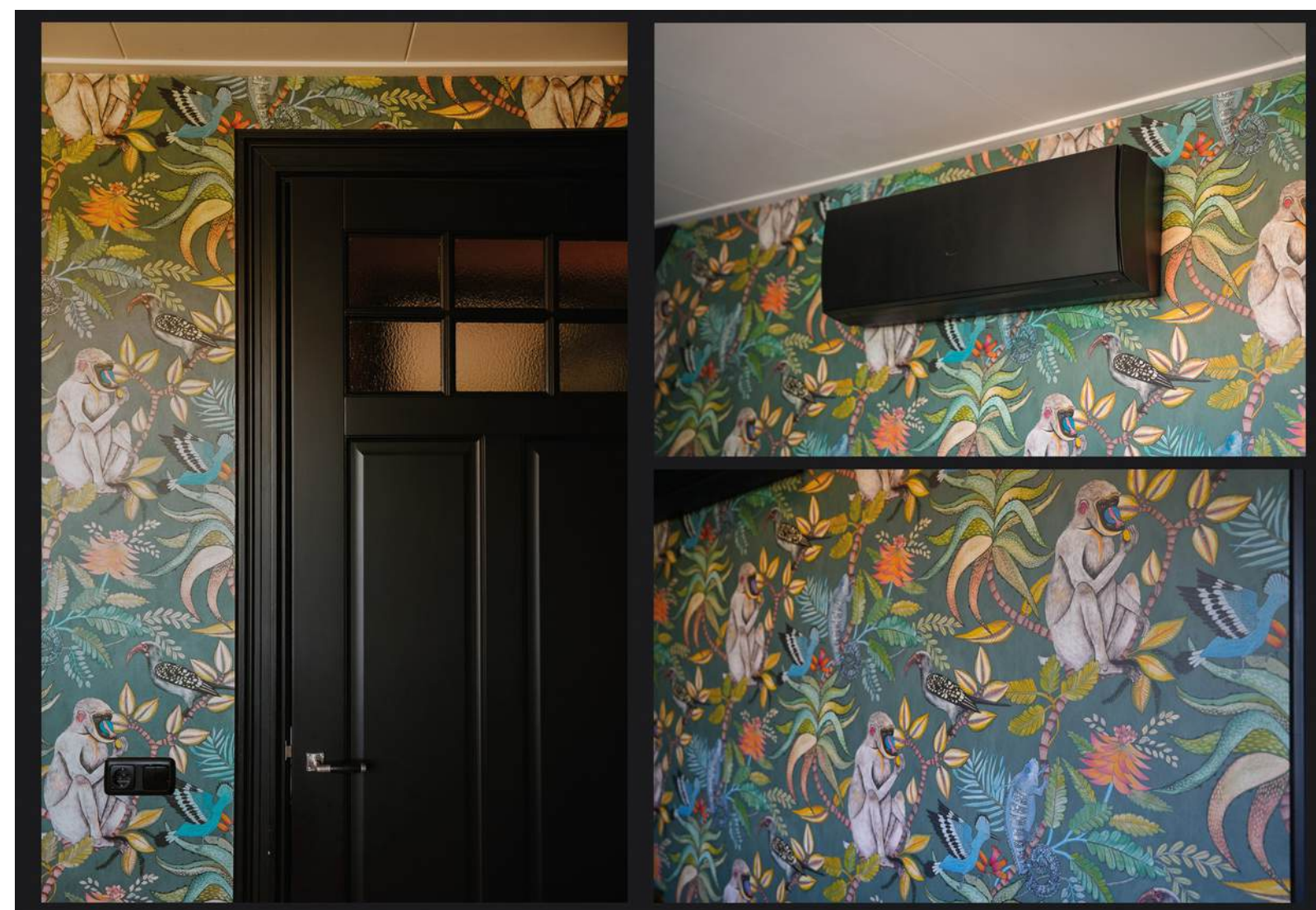
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, een badkamer en een apart toilet.
Vanaf de overloop is middels een vlizotrap de vliering bereikbaar.



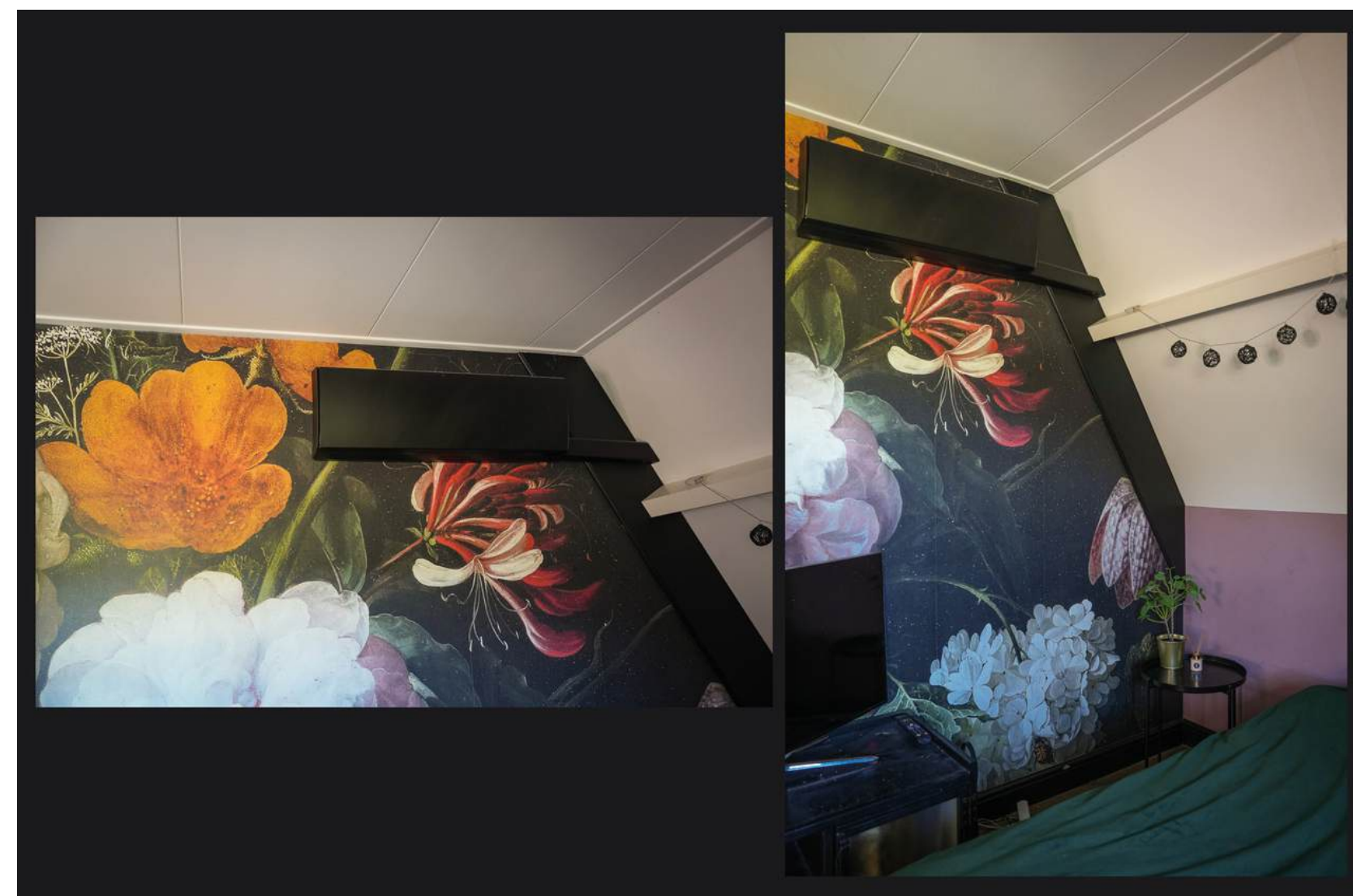
Slaapkamer II

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van 18m².



Slaapkamer III

Beide kamers zijn ruim en licht vanwege het mansardedak.



Slaapkamer IV

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van respectievelijk 16m² en 14m², beiden voorzien van grote kiepramen.



Slaapkamer V

Alle slaapkamers zijn voorzien van hoogwaardige materialen, airconditioning en UTP-aansluitingen, wat zorgt voor comfort én functionaliteit.



Badkamer II

De badkamer op deze verdieping is 13m² groot, uitgerust met een dubbel wastafelmeubel met vier mengkranen en een verlichte LED-spiegel, een Whirlpool-ligbad en een ruime inloopdouche met hand- en regendouche.



Gastenverblijf

Aan de woning is een groot bijgebouw verbonden. Via de buitenkeuken kom je op de begane grond van het bijgebouw.

Dit meer dan complete gebouw beschikt over alle facetten om te kunnen functioneren als gastenverblijf, aanleunwoning of eigen woonruimte voor oudere kinderen.

Het gebouw is volledig geïsoleerd en biedt extra voorzieningen, waaronder een eigen elektrische boiler en vier airconditioningsunits.



Momenteel is de begane grond in gebruik als bar. Een perfecte plek om met vrienden, kinderen of familie te genieten van Formule 1, voetbal of feestjes te vieren.

Er is een aparte douche en toilet aanwezig.



Het tweede gedeelte van de begane grond is in gebruik als kantoorruimte.

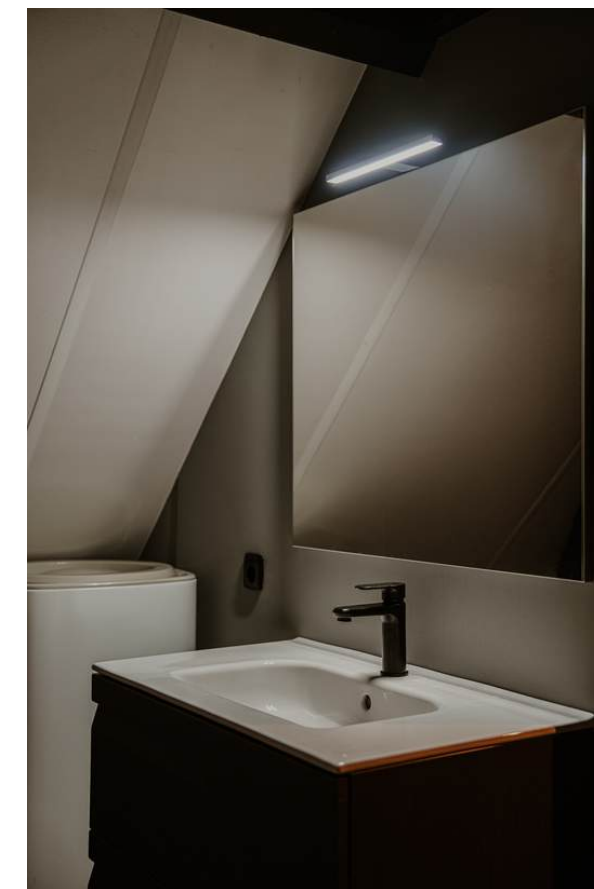


Eerste verdieping gastenverblijf

De eerste verdieping van het bijgebouw is verdeeld over twee grote ruimtes, die van elkaar gescheiden worden middels fraaie en suite deuren met glas-in-lood.



De ruimtes zijn respectievelijk 15m² en 20m² groot en op deze verdieping vind je tevens een wasmeubel en een apart toilet.

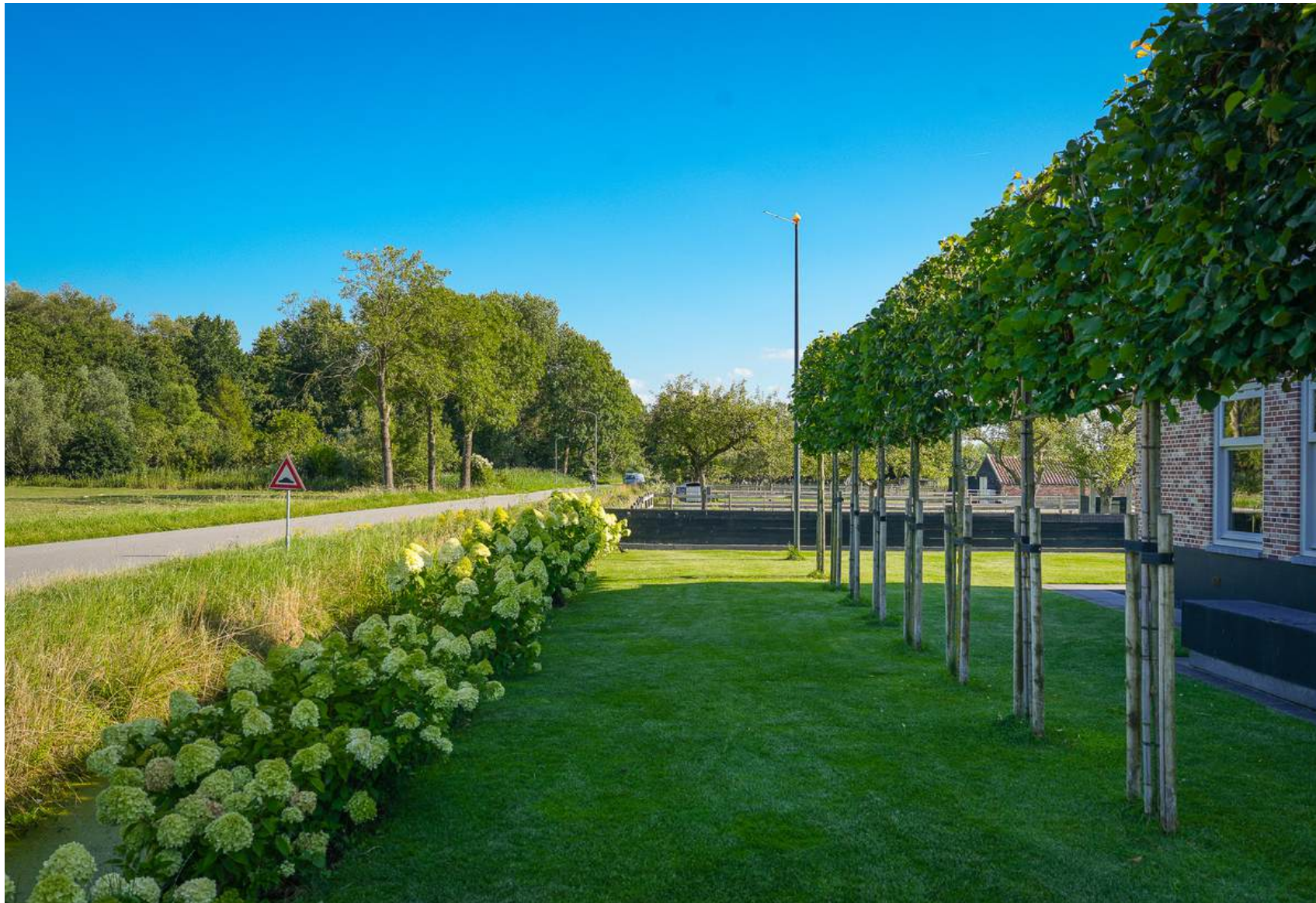


Buiten

De royale tuin is in 2021 opnieuw aangelegd en biedt optimale privacy, vrij uitzicht en alles wat een modern gezin zich kan wensen. Door de luxe elektrische bedienbare poort kom je op de oprit. Deze heeft voldoende ruimte voor het parkeren van diverse auto's.



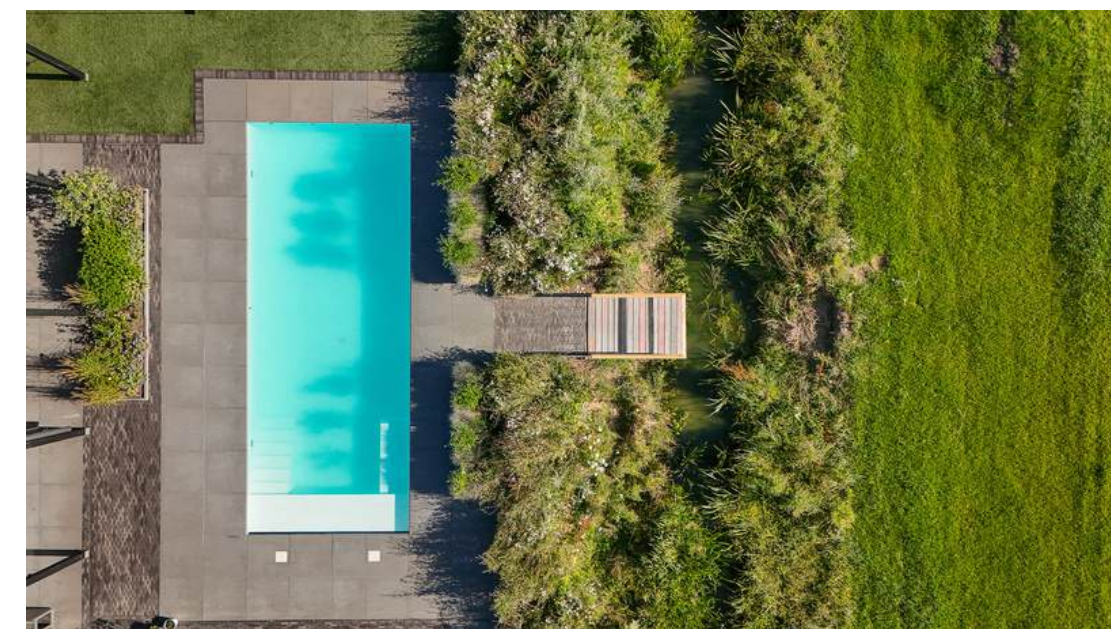
De voortuin is strak ingericht met een een gazon, diverse lei-bomen en een pad rondom de woning.
Naast de woning staat de kippenren, met iedere ochtend verse eitjes.



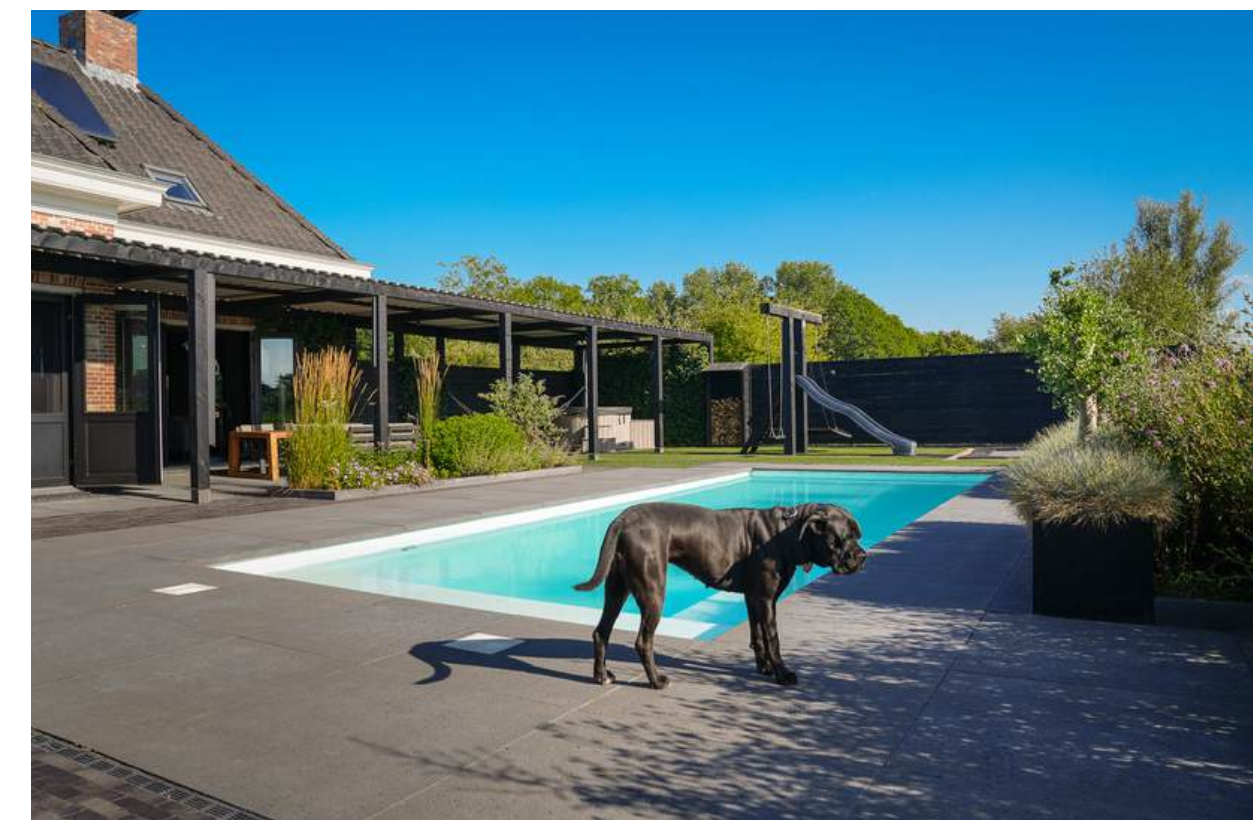
De achtertuin is zeer compleet uitgevoerd met meerdere overdekte terrassen, een zwembad, luxe buitenkeuken en speelhoek met glijbaan, schommels en trampoline. De borders zorgen voor een soepele overgang en verbinding met de achterliggende natuur. Aan de woning biedt een overdekt terras een prettige plek om te eten, hier staat tevens een houtgestookte hottub.



Het verwarmde zwembad met automatische lamellen afdekking en verlichting, geïnstalleerd in 2021, maakt gebruik van een lucht-waterwarmtepomp en wordt gefilterd met een elektrolysepomp voor chloorarm water. Om het zwembad ligt een fraai aangelegd terras, ideaal om te genieten van lange zomerdagen. In de tuin zijn Philips Hue-verlichtingspunten geïnstalleerd, die de avond sfeervol verlichten.

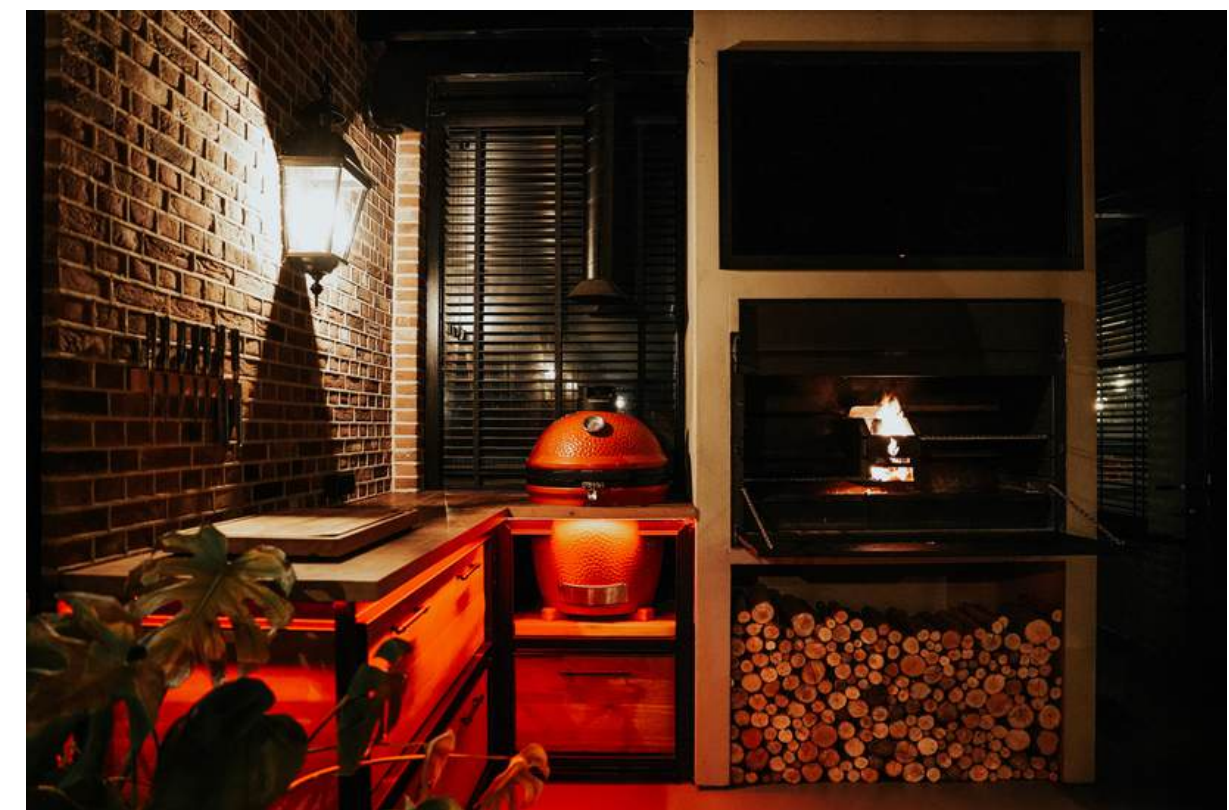






In de luxe buitenkeuken, die is uitgerust met onder andere een grill type Braaimaster (inclusief ingebouwde afzuiging) en Kamado Joe-barbecue, kun je elk moment in het jaar heerlijk tafelen of, indien gewenst, zelfs tv kijken vanaf de loungebank. Ook in het voorjaar en het najaar is het vanwege de glazen schuifpuien heerlijk zitten. De buitenkeuken is voorzien van LED verlichting.





Garage

De vrijstaande garage heeft een royale opslagruimte en een carport. Hier is tevens een speciale parkeerplaats voor een caravan of camper aangelegd, compleet met oplaadpunt. Er is tevens een wasplaats voor de auto met betonnen vloer en afvoer.







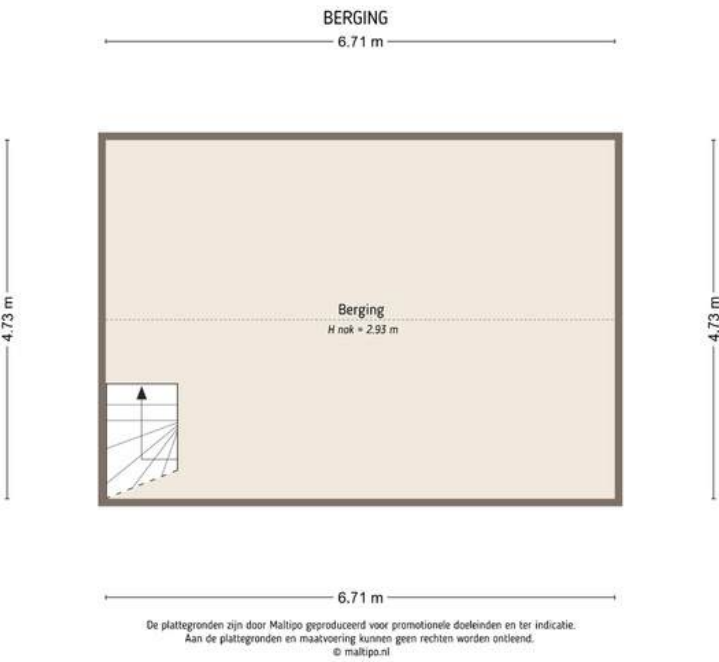
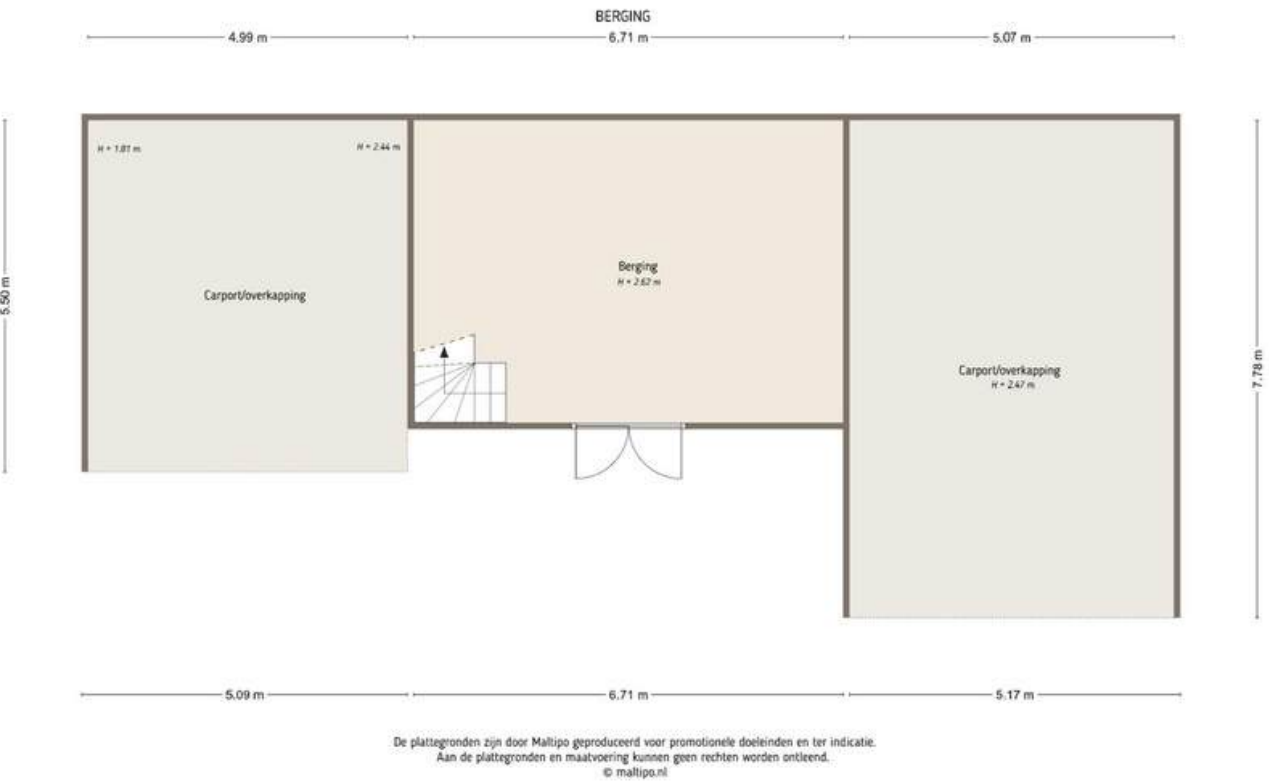




Plattegronden



Plattegronden



Bijzonderheden

Bouwjaar	2004
Fundering	De woning is volledig voorzien van betonnen fundering op heipalen,
Vloeren	De vloeren van het souterrain, begane grond en eerste verdieping van het woonhuis zijn van beton. De tweede verdieping betreft een houten vloer. De begane grond vloer van het bijgebouw is van beton, de verdiepingsvloer is van hout
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met knipvoegen,
Dak	Het mansardedak van het woonhuis en het bijgebouw is voorzien van dakpannen en rondom voorzien van zinken gootwerk. Het platte dak is voorzien van bitumen. De houten delen zijn uitgevoerd in red ceder en schilderwerk is doorlopend uitgevoerd.
Beglazing	De woning is geheel uitgevoerd in HR++ glas in hardhouten kozijnen met red ceder lijstwerk. In 2017 zijn alle scharnieren van de buitenramen en buitendeuren vervangen.
Verwarming	De woning is uitgevoerd met een Nefit Enviline Monoblock lucht-water warmtepomp (15KW) en een zonneboilersysteem. In het souterrain bevinden zich de binnenunit en de warmtepompboiler van 800 liter. Het zonneboilersysteem met twee panelen en een zonneboilervat van 300 liter. Beide systemen dateren uit 2020. In 2022 is op begane grond een nieuwe HR-ketel geplaatst, dit systeem is eenvoudig in- en uit gebruik te nemen middels het aangelegde kleppensysteem. In het bijgebouw bevindt zich een eigen elektrische boiler. De gehele begane grond en het souterrain van het woonhuis zijn voorzien van vloerverwarming. De 1e verdieping van het woonhuis is voorzien van airconditioning in alle vertrekken, dit is tevens de verwarming van deze ruimtes. De slaapkamer op de begane grond is ook voorzien van airconditioning. De vijf units van het woonhuis zijn aangesloten op één buitenunit. In het bijgebouw zijn er 4 airconditioningsunits geplaatst, op twee buitenunits.
Isolatie	De woning en het bijgebouw zijn volledig geïsoleerd. De vrijstaande garage is voorzien van gevel- en dakisolatie.

Bijzonderheden

Overige technische kenmerken

- De groepenkast in het woonhuis is voorzien van 34 groepen en 3x een 3 fase aansluiting. De groepenkast is modern en zeer compleet uitgevoerd. In het bijgebouw bevindt zich een eigen groepenkast.
- In het souterrain is een waterontharder geplaatst in 2021.
- Op het dak van het woonhuis, het bijgebouw en de vrijstaande garage liggen in totaal 48 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van gemiddeld kWh.
- Het woonhuis is voorzien van een warmteterugwinningsinstallatie.
- Alle ruimtes zijn voorzien van eigen UTP aansluitingen.
- Op de begane grond is gebruik gemaakt van verborgen scharnieren en stalen taatsdeuren.
- De elektrische toegangspoort (DJS hekwerken) is via afstandsbedieningen en een app te bedienen.
- In de aangebouwde overkapping bevinden zich een rookkanaal voor de grill en afzuigingsinstallatie voor de Kamado-bbq.
- Het zwembad dateert uit 2021 is wordt verwarmd met een eigen lucht-waterwarmtepomp van 15kw. Het zwembad wordt gefilterd door middel van een Sugar Valley Oxilife filtragepomp op basis van elektrolyse, hierdoor is er minder chloor nodig.
- De tuin is voorzien van ca. 60 buitenverlichtingspunten die allemaal worden bediend en zijn uitgevoerd in Philips Hue-outdoor.
- Er is een camera systeem aanwezig.
- Er is een complete automatische beregeningsinstallatie aanwezig.
- De woning beschikt over energielabel A+++.

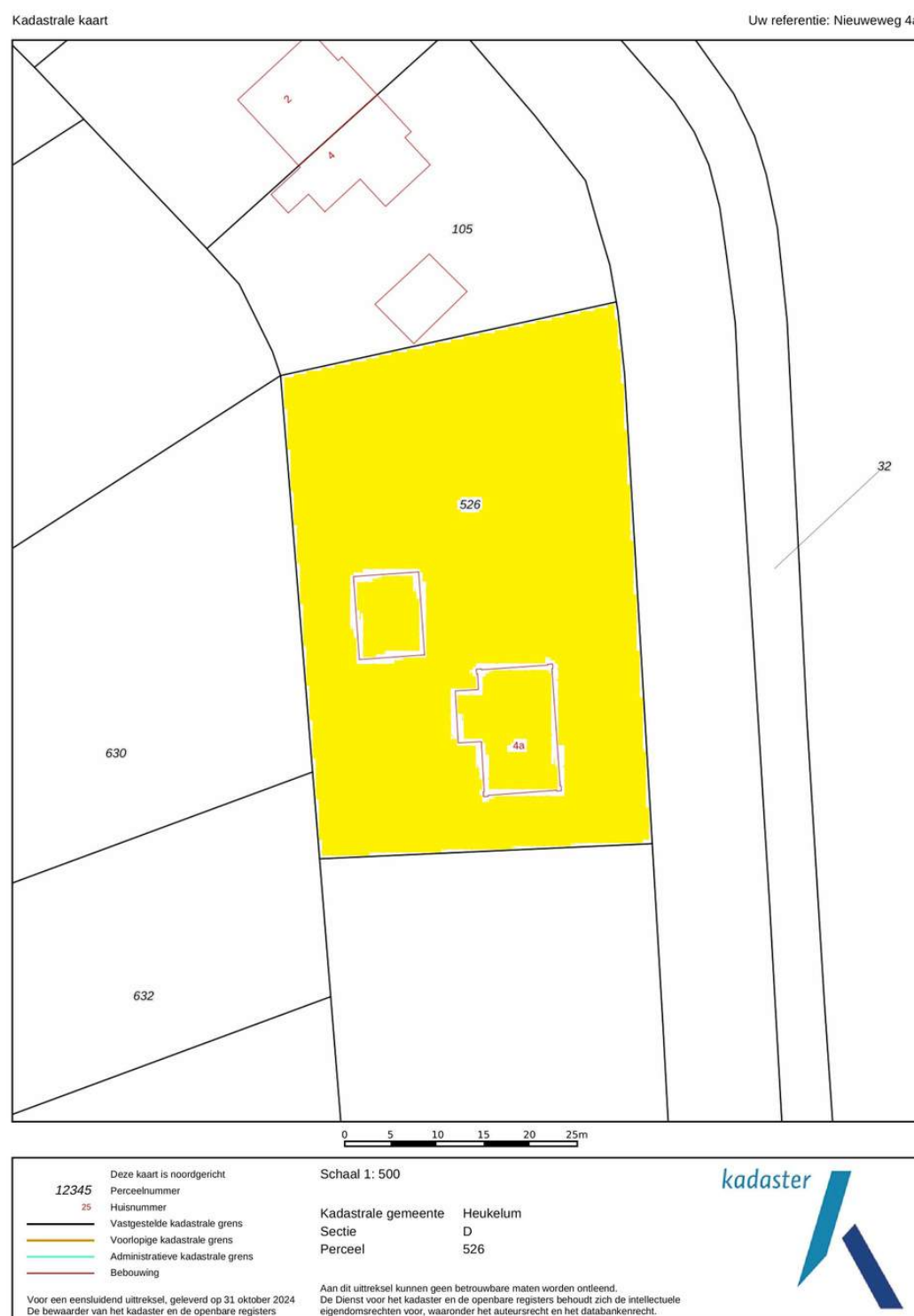
Bijzonderheden

Vernieuwingen

De woning is sinds 2021 volledig gerenoveerd en verbeterd. Hieronder tref je de belangrijkste punten:

- Het woonhuis en bijgebouw zijn met elkaar verbonden door een uitbouw.
- De keuken is vernieuwd met een handgemaakte Ecker keuken in eikenhoutfineer. De keuken is zeer compleet uitgevoerd (zie beschrijving).
- De en-suite badkamer op de begane grond is vervangen en luxe uitgevoerd (zie beschrijving).
- In de woonkamer is een luxe gashaard geplaatst in het op maat gemaakte Ecker wand- en tv-meubel.
- Algehele afwerking is vernieuwd.
- Er is een overkapping achter de woning gerealiseerd.
- Er is een afsluitbare overkapping met buitenkeuken tussen woning en het bijgebouw gerealiseerd.
- Alle ramen en deuren zijn aan de binnenzijde voorzien van Piet Boon beslag.
- Op de begane grond is overal gebruik gemaakt van verborgen scharnieren. En stalen taatsdeuren.
-
- Er is een caravan/camperplaats gerealiseerd, met oplaadpunt, waspunt en afvoer. Hier is een betonnen plaat voor aangelegd.
- In 2024 is de gehele woning geschilderd.

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 : D

Nummer(s) : 526

Grootte : 2.000 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: rondom

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: 2004

Aantal slaapkamers: 6

Aantal kamers: 10

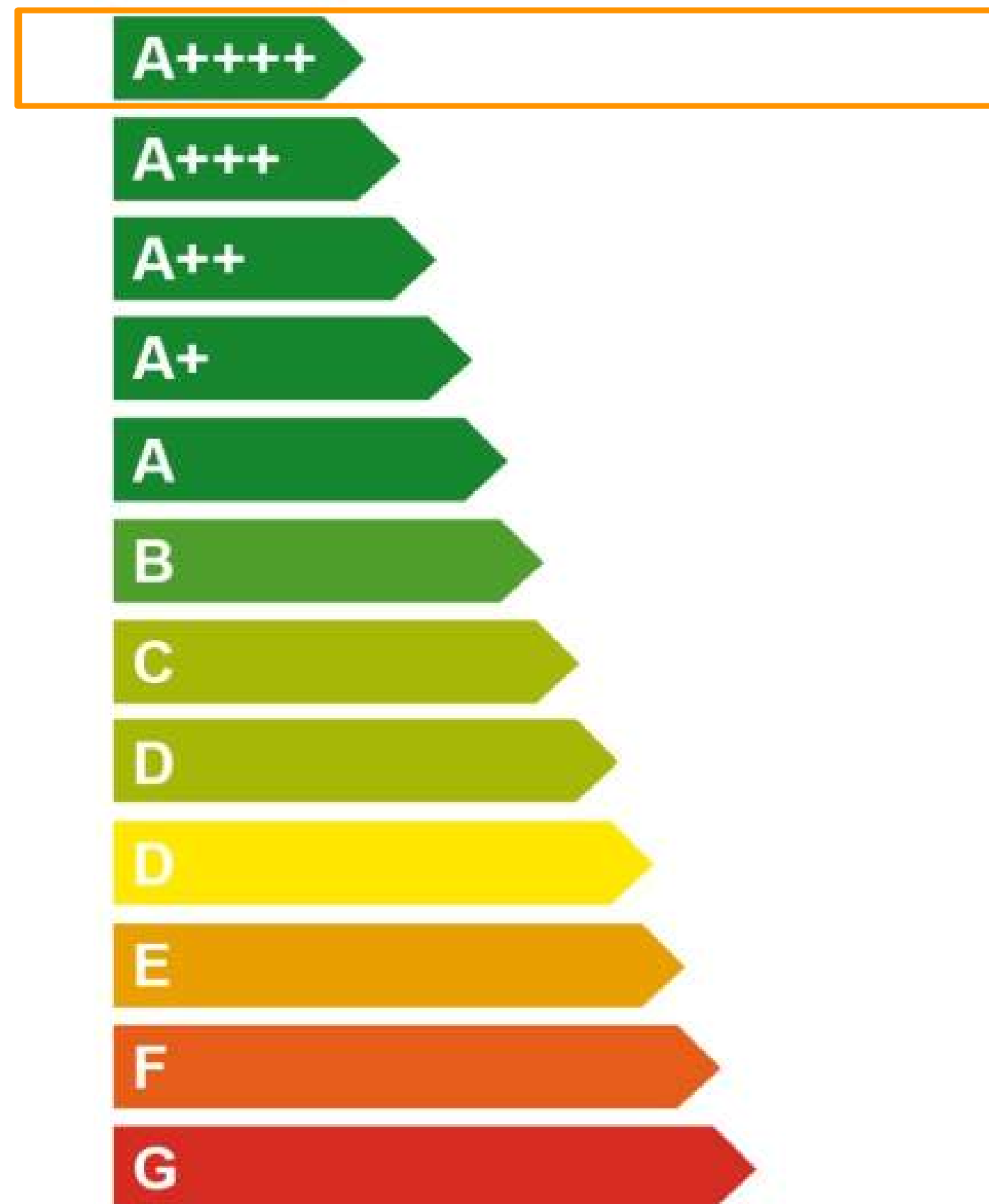
Gebruiksoppervlak wonen: 292 m²

Overige inpandige ruimte: 105 m²

Perceeloppervlakte: 2.000 m²

Inhoud: 1.318 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Heukelum

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.

Het stadje heeft verschillende basisvoorzieningen, waaronder een bakker, een supermarkt en een basisschool. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de lokale sportverenigingen, en voor watersport en recreatie biedt de nabijgelegen Linge volop mogelijkheden. Voor middelbare scholen en uitgebreidere voorzieningen is Leerdam de dichtstbijzijnde stad, op slechts 10 minuten rijden.

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. Voor wie op zoek is naar een rustige woonomgeving met veel historie, natuur en recreatie, is Heukelum een ideale woonplek.

**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