

ONDERWEG 4

Kedichem

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom in 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 kun 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 Onderweg 4

Een levend schilderij aan het water

Aan de voet van de dijk, verscholen tussen groen en water, ligt deze bijzondere vrijstaande woning uit 2016. Hier woon je niet alleen in het landschap – je bént het landschap. Iedere dag verandert het uitzicht mee met de seizoenen: van dansende rietpluimen tot spiegeland water en voorbijtrekkende wolken. En dat allemaal aan je eigen vlonderterras, met de natuur als jouw achtertuin.

Ondanks de landelijke ligging woon je hier verrassend centraal. Tussen de A15, A27 en A2 ben je in korte tijd in Gorinchem, Utrecht, Breda of Den Bosch. De Randstad ligt binnen handbereik, terwijl je thuiskomt in rust en ruimte.

Deze moderne woning uit 2016 is volledig 0-op-de-meter gebouwd en wordt omringd door een tuin zoals je die zelden ziet: weelderig, natuurlijk, met borders in de stijl van Piet Oudolf en een prachtige hardhouten vlonder rondom het huis. Verschillende zitjes en doorkijkjes zorgen ervoor dat je altijd een plek vindt om stil te genieten. Of het nu in de ochtendzon is met een kop koffie of 's avonds met het geluid van kwakende kikkers op de achtergrond.



De buitenkant



Indeling

Je komt binnen via een ruime hal met zicht op de op maat gemaakte eikenhouten trap. De hal geeft toegang tot de keuken, een werkkamer, ruime bijkeuken en badkamer.



Keuken

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en valt meteen op door het overvloedige daglicht. Er zijn volop ramen aanwezig, met geweldige doorkijkjes naar de wiel en naar de Lingedijk. Tussen de keuken en de eetkamer bevinden zich openslaande deur in een glazen pui die loopt van vloer tot aan de nok





Keuken

De keuken is functioneel en degelijk uitgevoerd met een kookeiland met inductieplaat en volop werkruimte langs de wand met een dubbele (1,5) spoelbak. In de hoek staat een los meubel met koel-vriescombinatie, oven en magnetron.



Eethoek

Aansluitend vind je de eethoek, waar de hoge glazen pui met openslaande deuren uitkijkt richting de zijkant van de tuin.



Eethoek

Aan de achterzijde biedt een glazen wand over de volle breedte een panoramisch uitzicht over het water.





Woonkamer

De woonkamer staat in open verbinding met de eethoek en is voorzien van een sfeervolle hoogrendement houtkachel. Ook hier weer: overal zicht op het buitenleven.



Werkkamer

Naast de woonkamer ligt de werkkamer, bereikbaar via een steel-look schuifdeur én vanuit de hal. Deze ruimte heeft draaikiepramen naar de vlonder en ligt naast de 'badkamer'.

Door de indeling is het eenvoudig om hier een slaapkamer op de begane grond te realiseren.

Levensloopbestendig wonen behoort dus zeker tot de mogelijkheden.



Badkamer I



De badkamer op de begane grond is voorzien van toilet, luxe wastafelmeubel met twee waskommen en bergruimte. Er is een ruime inloopdouche.

Bijkeuken

De bijkeuken is royaal, met natuurstenen werkblad, spoelbak met warm en koud water en veel bergruimte.



Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend licht dankzij een grote vide en royale dakramen. De ruime overloop/entresol biedt plek voor een zitje of werkplek. Langs de overloop/entresol loopt een brede kastenwand met volop bergruimte. Er zijn twee slaapkamers.



Slaapkamer I

De ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast en een ensuite badkamer.
Boven de inloopkast en de badkamer zijn bergruimtes die bereikbaar zijn met een losse houten trap.



Badkamer II

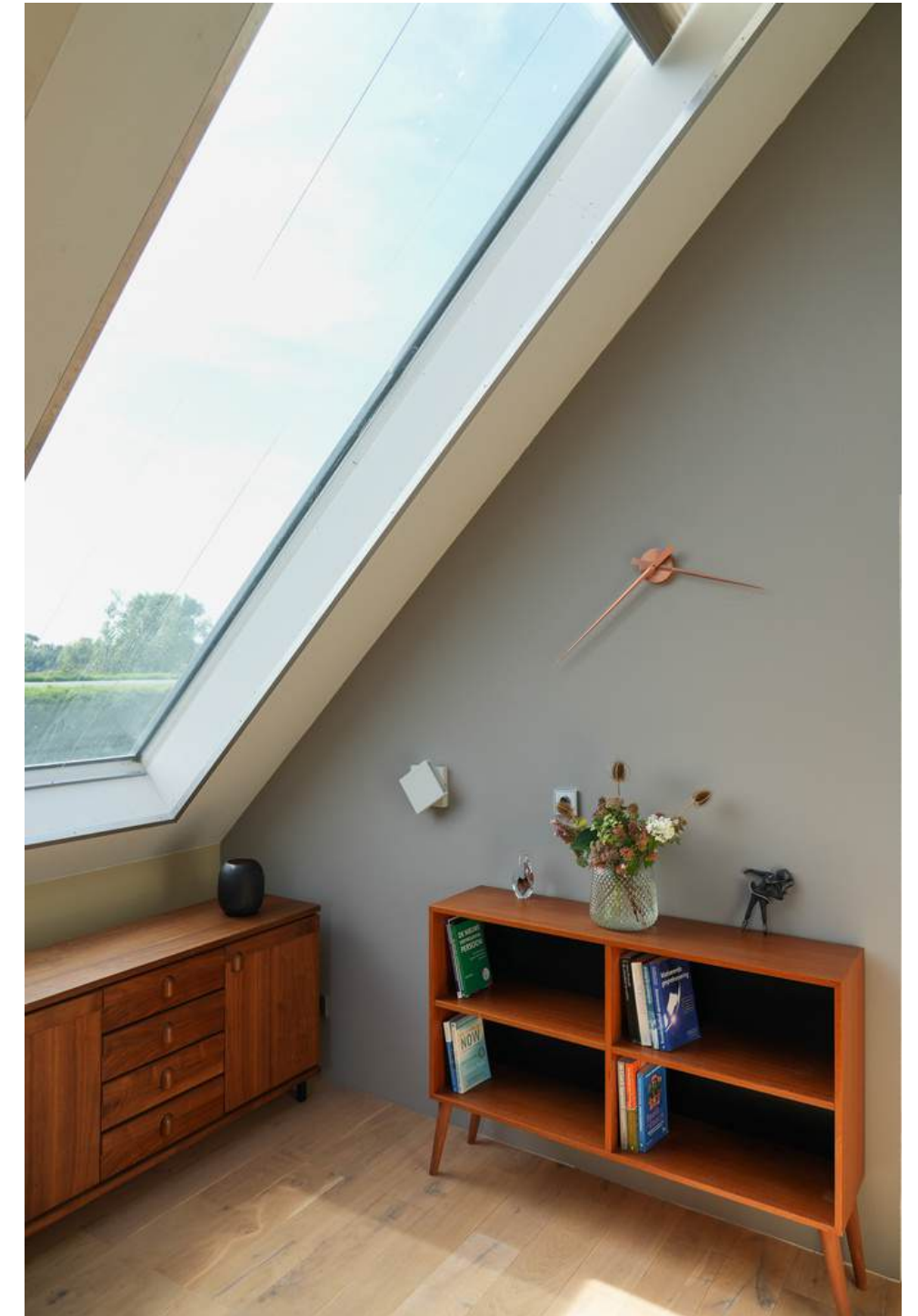
Deze badkamer heeft een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en een natuurstenen wastafel met stijlvol rvs-meubel.
Deze ruimte is ook bereikbaar vanaf de overloop.





Slaapkamer II

De tweede slaapkamer heeft een spectaculair groot dakraam met uitzicht op de dijk.



Gastenverblijf / kantoor aan huis

Achter in de tuin ligt het volledig geïsoleerde gastenverblijf. Deze ruimte biedt een open woonkamer met keuken en slaapkamer in één, en een aparte badkamer met douche, toilet en wastafel. Verwarming vindt plaats via vloerverwarming, gekoppeld aan de hoofdininstallatie.

De vloer is, net als in het woonhuis, voorzien van een eikenhouten lamellenparketvloer.



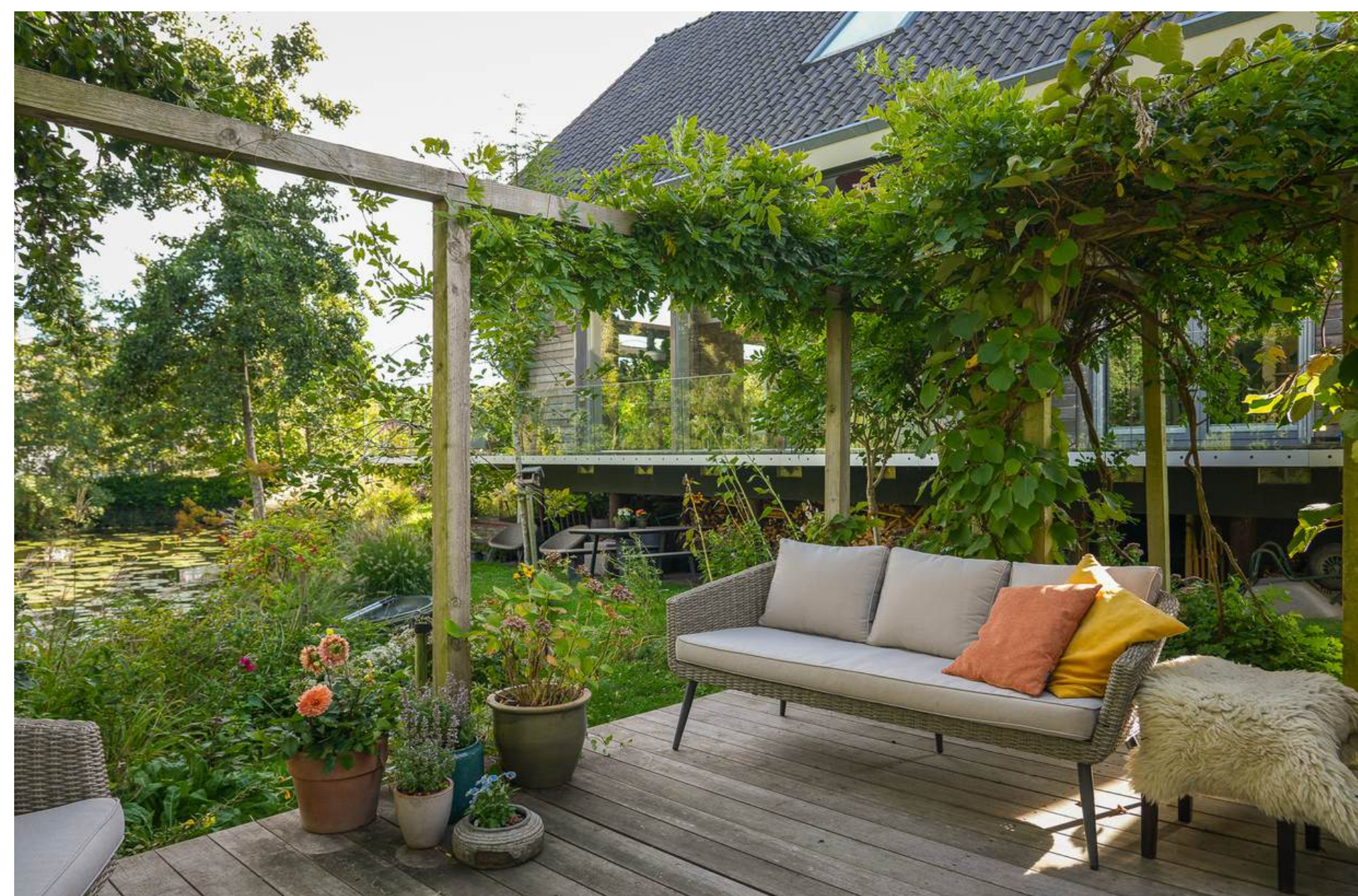
Gastenverblijf / kantoor aan huis

Dit gebouw is bovendien geschikt te maken als mantelzorgwoning – daarvoor is een omgevingsvergunning nodig, maar de basis is er. Een kantoor/praktijk aan huis is ook goed mogelijk, gezien de eigen ingang en eigen parkeerplek.



Gastenverblijf / kantoor aan huis

Wat het gastenverblijf bijzonder maakt is het vlonderterras direct aan het water, met een pergola (met blauwe regen en kiwi) waar je tot in de late uurtjes kunt zitten.



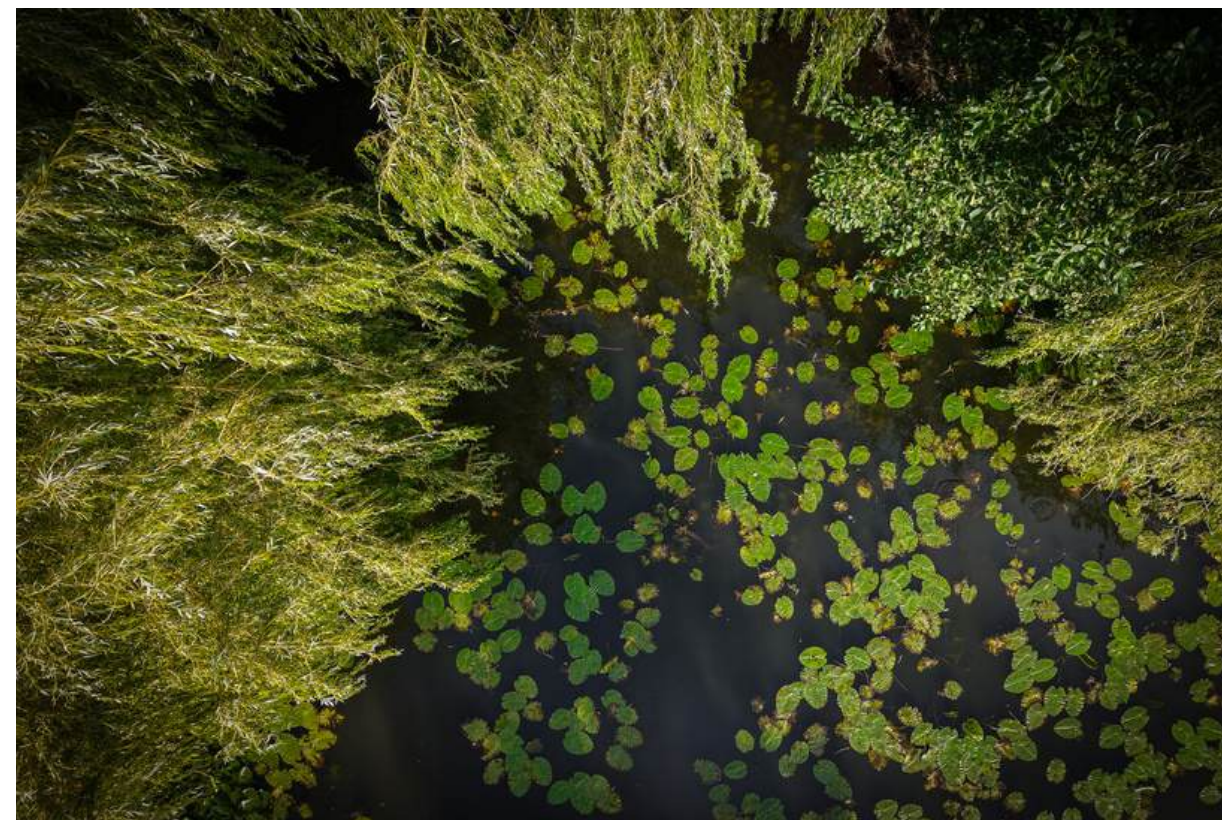


Buiten

De tuin is een lust voor het oog én de ziel. Volwassen bomen, fruitbomen (appel, peer, pruim), kleurrijke borders en doordachte zichtlijnen maken het geheel tot een beleving. Alles is ontworpen met oog voor biodiversiteit, water en ruimte. Aan de woningzijde is een oprit met laadpaal en plek voor twee auto's. Aan de andere kant is nog een extra parkeerplaats.

En dan is er nog een dijkperceel met parkeerplaats en fruitbomen tegenover de woning. Dit garandeert een blijvend vrij uitzicht.



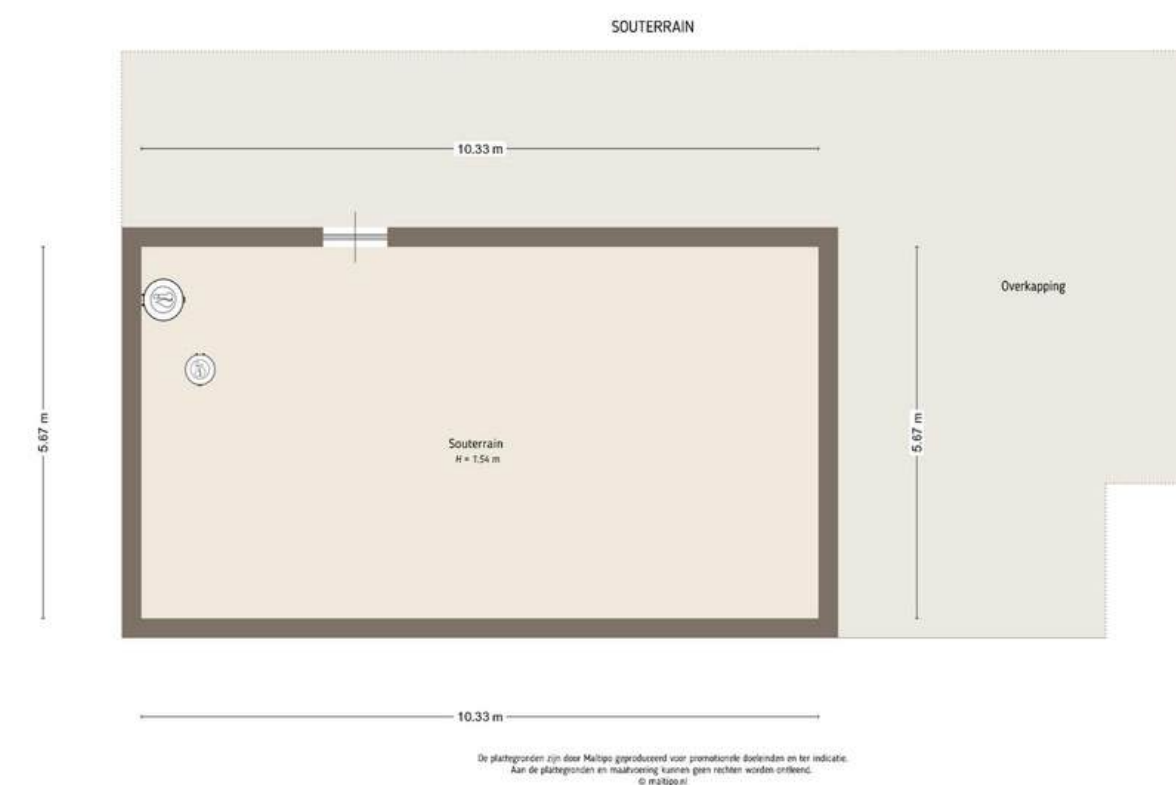
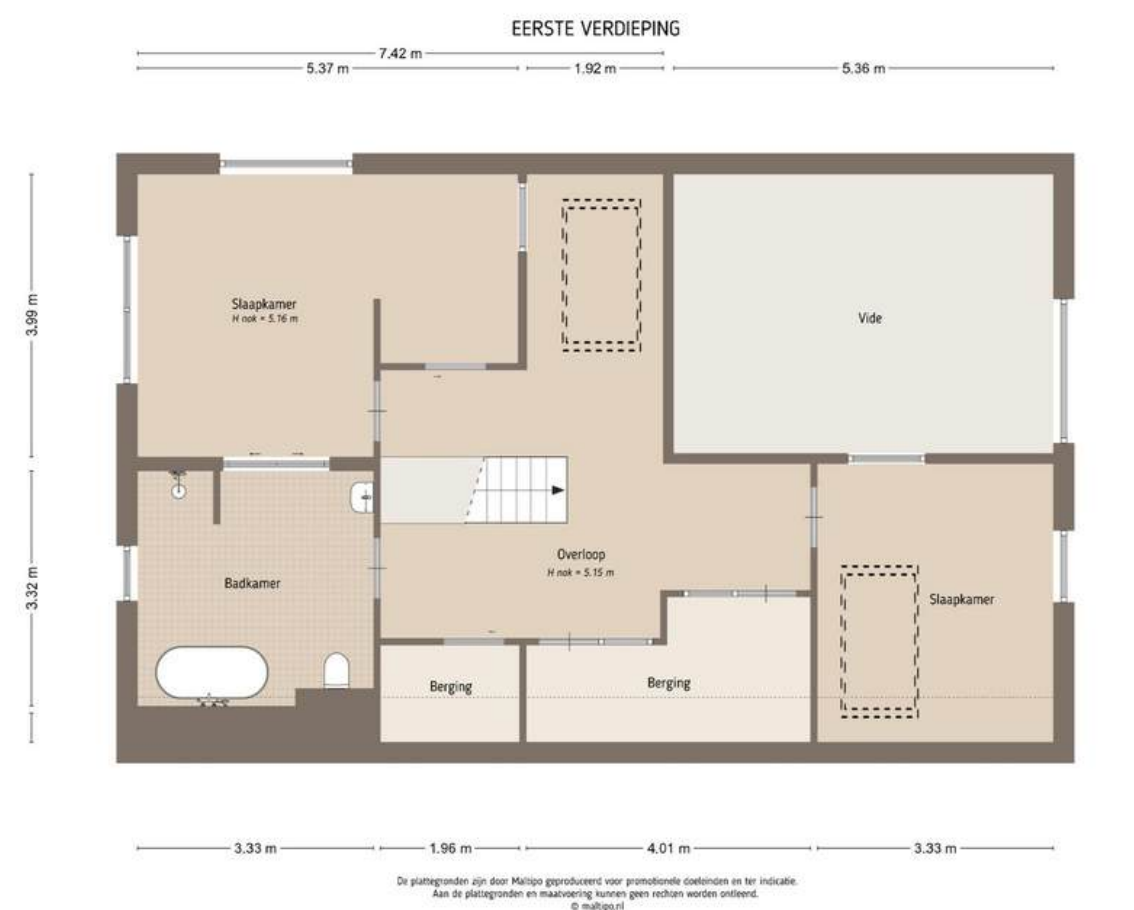








Plattegronden



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	2016
Fundering	De woning is voorzien van betonnen fundering op heipalen, het gastenverblijf is gefundeerd op staal. De ruimte onder de woning is open en fungeert als bergruimte/kruipruimte (voor fietsen, aanhanger, kano's).
Vloeren	De begane grondvloer is uitgevoerd in beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels	De gevels zijn houtskeletbouw, met sandwichpanelen. Een gedeelte is aan de buitenzijde afgewerkt met Red Ceder, en een gedeelte is afgewerkt met pleisterwerk.
Dak	Het zadeldak van het woonhuis en het bijgebouw is voorzien van dakpannen en rondom voorzien van zinken gootwerk.
Beglazing	De woning is geheel uitgevoerd in HR++ en Tripleglas beglazing.
Verwarming	De woning wordt verwarmd door middel van een lucht-waterwarmtepomp van het merk Alpha Innotec. Er zijn twee buffervaten aanwezig. De installatie staat onder de woning opgesteld. De begane grond is geheel voorzien van vloerverwarming en ook de badkamer op de eerste verdieping. De warmtepomp levert ook de warmte voor het naastgelegen gastenverblijf.
Isolatie	De woning en het bijgebouw zijn volledig geïsoleerd. Het betreft hier een 0-op de meter woning.

Op de begane grond is eenvoudig de werkkamer om te vormen tot slaapkamer. In combinatie met de naastgelegen badkamer ontstaat zo een mooie gelegenheid voor levensloopbestendig wonen.

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 groepenkast in het woonhuis is voorzien van 18 groepen. De groepenkast is modern en zeer compleet uitgevoerd.
- Er zijn 24 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van gemiddeld 5.500 kWh,
- De tuin is voorzien van diverse licht- en stroompunten (ook bij het bijgebouw),
- Er is een laadpaal aanwezig, hiervoor dient een actief abonnement afgesloten te worden.
- Alle ramen zijn voorzien van op maat gemaakte horren, deze zijn meegespoten in de kleur van het kozijn,

Gastenverblijf als mantelzorgwoning

Het bijgebouw zou kunnen dienen als mantelzorgwoning voor één persoon (of eventueel twee) die de leeftijd van 70 jaar of ouder heeft bereikt. Hiervoor is wel een omgevingsvergunning nodig. Een zorgindicatie is in dat geval niet vereist, maar de woning moet wel voldoen aan de eisen voor toegankelijkheid en bruikbaarheid (zoals geschiktheid voor rollator- of rolstoelgebruikers) die zijn opgenomen in het beleidsstuk. Mogelijk zijn daarvoor enkele aanpassingen nodig.

Het bijgebouw voldoet in ieder geval al aan de meeste gestelde eisen: er is een eigen ingang, een eigen parkeerplaats en het gaat om een bestaand bijgebouw (waarvoor dus geen afwijking nodig is).

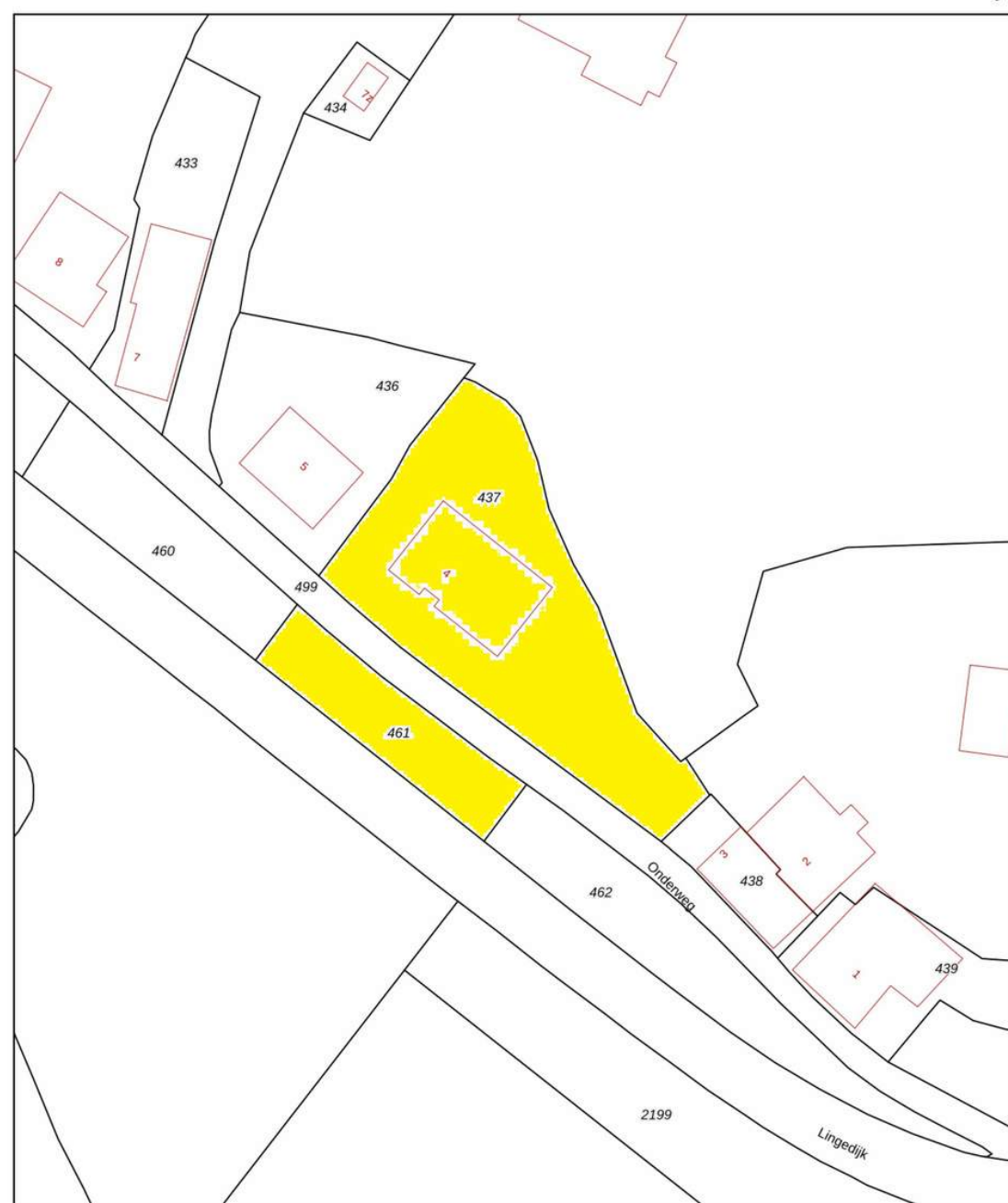
Samenvattend:

- Vergunningvrij kan het bijgebouw worden gebruikt voor ouderen die aantoonbaar mantelzorg nodig hebben (bijvoorbeeld met een doktersindicatie of boven de 80 jaar).
- Met een omgevingsvergunning zijn er mogelijkheden voor gezonde 70+ familieleden van de bewoners van het hoofdgebouw, zodat kan worden geanticipeerd op een toekomstige mantelzorgbehoefte.

Meer informatie is te vinden via dit beleidsstuk: lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673677

Kadaster, perceel, tuin en ligging

Kadastrale kaart Uw referentie: Onderweg 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leerdam	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 437	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 : Leerdam

Sectie : K

Nummer(s) : 437 + 461

Grootte : 875 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: 2016

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 4

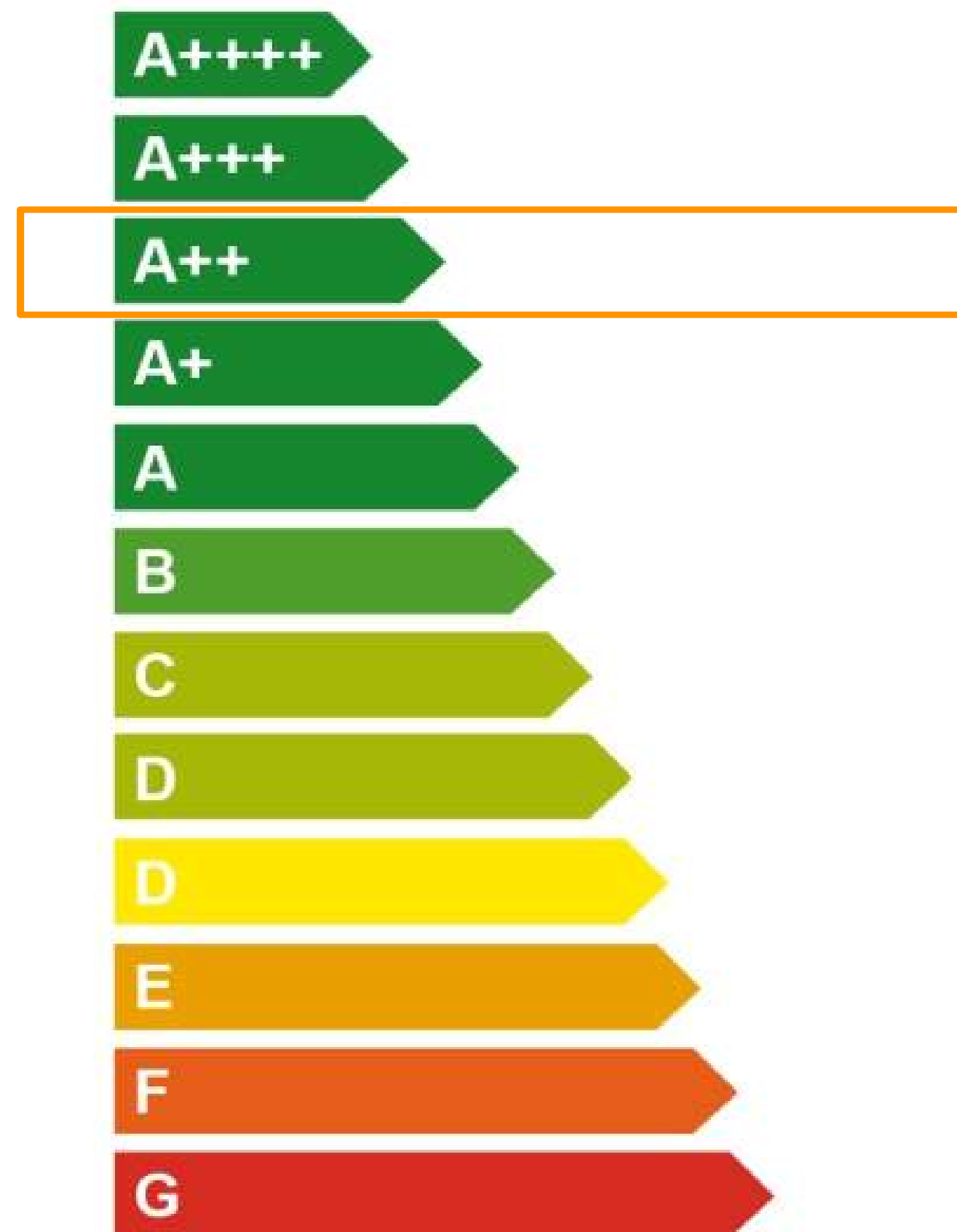
Gebruiksoppervlak wonen: 205 m²

Overige inpandige ruimte: 58 m²

Perceeloppervlakte: 875 m²

Inhoud: 1029 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Kedichem

Kedichem is een klein, pittoresk dorp aan de rivier de Linge, met ongeveer 900 inwoners. Het dorp heeft een landelijke en rustige sfeer, met veel natuur en recreatiemogelijkheden. De ligging langs de Linge maakt Kedichem bijzonder geschikt voor liefhebbers van watersport en buitenrecreatie. Hier kun je genieten van wandelen, fietsen en varen langs de rivier.

Het dorp beschikt over een basisschool, een dorpshuis en enkele sportfaciliteiten, waaronder een tennisbaan en een zwembad. Voor dagelijkse boodschappen en middelbare scholen kun je terecht in het nabijgelegen Leerdam, dat op slechts 10 minuten rijden ligt. Dankzij de nabijheid van de A15 en A27 zijn ook steden zoals Utrecht en Rotterdam snel bereikbaar.

Kedichem biedt een rustige, landelijke woonomgeving voor gezinnen en natuurliefhebbers die graag in de buurt van water en natuur willen wonen. Het is een plek waar je echt tot rust kunt komen, zonder ver van stedelijke voorzieningen te zijn.

**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