



Koningin Wilhelminalaan 41

Kedichem

 **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 Koningin Wilhelminalaan 41

Fris en licht hoekhuis met fijne tuin in hartje Kedichem

In een rustige en kindvriendelijke wijk van Kedichem staat deze verzorgde hoekwoning met verrassend veel ruimte. Sinds de laatste verkoop is de woning duidelijk aangepakt: alles is fris afgewerkt, de trap is gerenoveerd en de keuken is nu direct verbonden met de eetkamer – een grote winst in licht en leefruimte. De woning beschikt over drie slaapkamers, een ruime bergzolder en een zonnige tuin op het zuidoosten.

Kedichem zelf is een klein, gemoedelijk dorp aan de rivier de Linge, met basisschool, dorpshuis, tennisbaan en een zwembad. Voorzieningen genoeg dus, met volop rust en ruimte om je heen.



De buitenkant



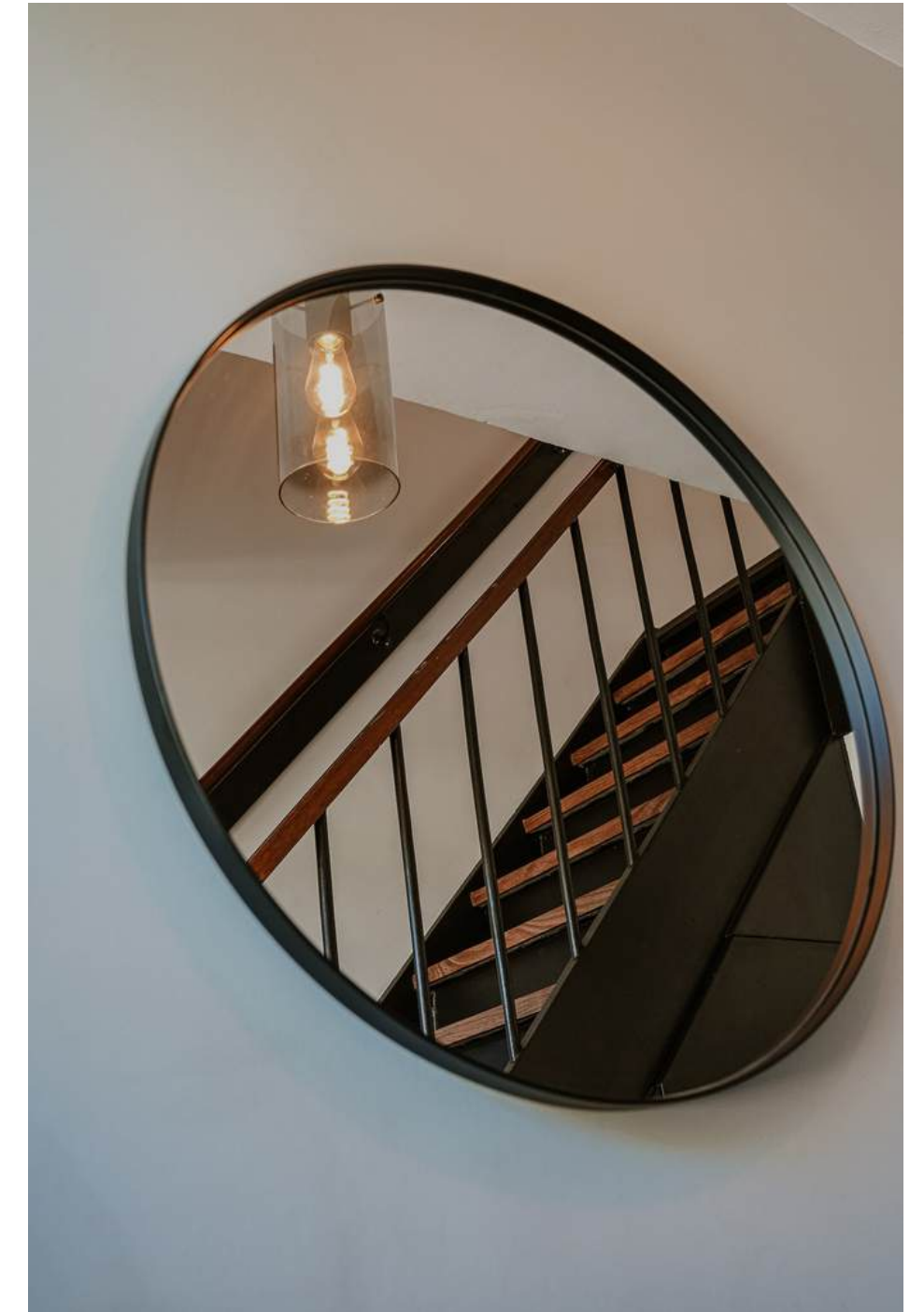
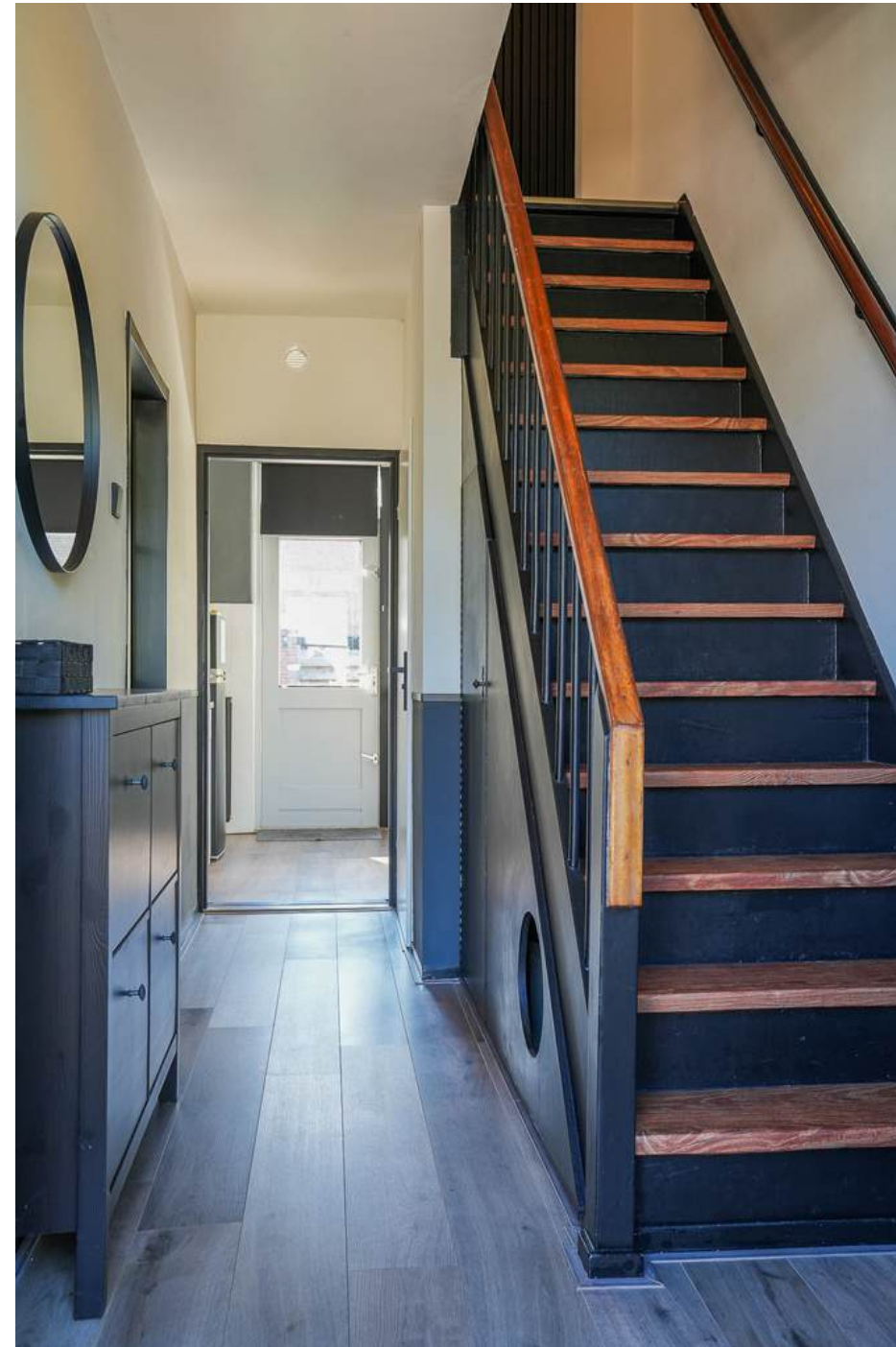
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen in een nette hal met toegang tot het toilet, de berging onder de trap, de gerenoveerde trapopgang én de leefruimtes.



Woonkamer

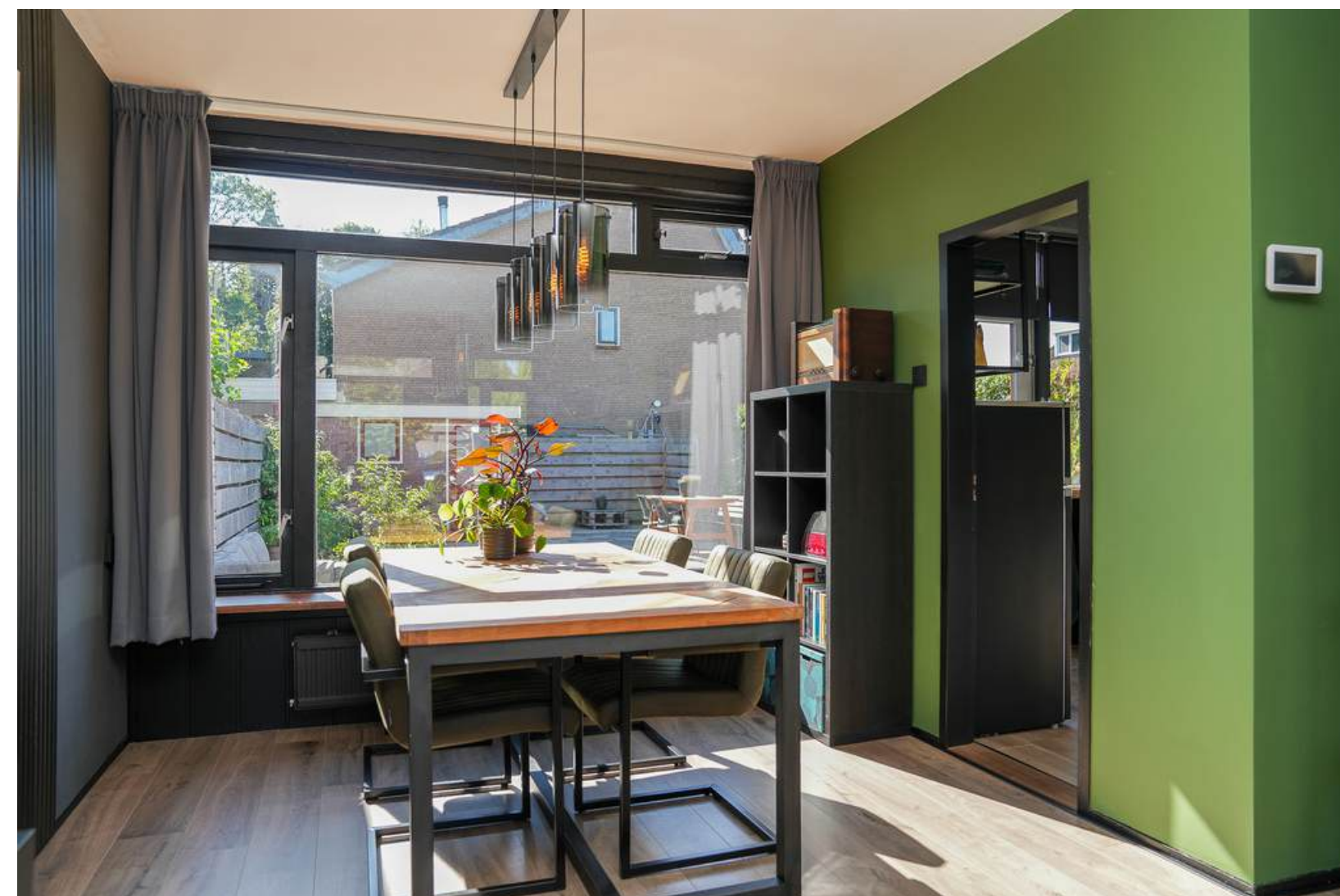
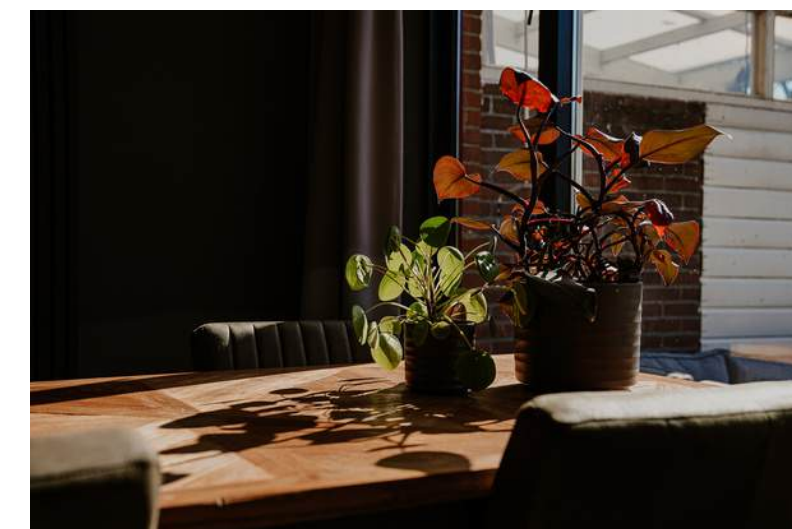
De woonkamer is licht en uitnodigend, met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.



De gaskachel met schouw zorgt voor een warme sfeer, terwijl het stucwerk en de laminaatvloer voor een strakke afwerking zorgen.

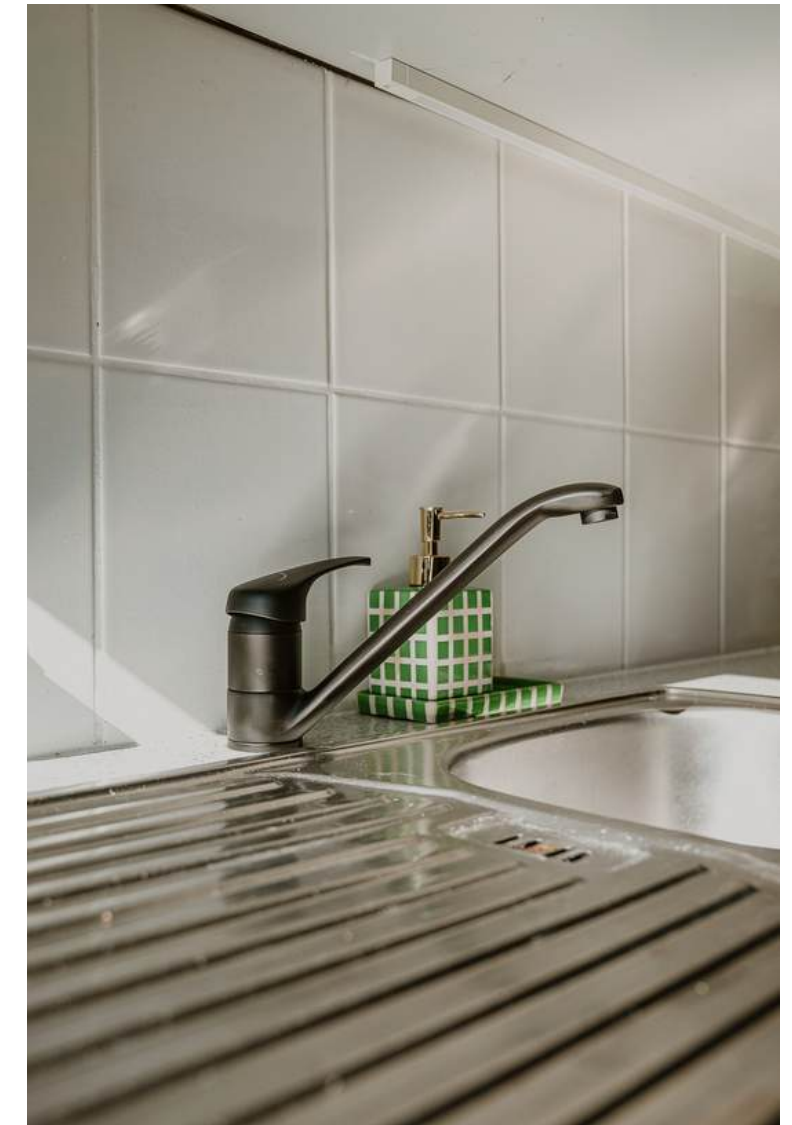






Keuken

Aan de achterzijde is de keuken opengebroke richting de eetkamer. Dit geeft een heerlijk open gevoel en maakt de ruimte perfect voor het gezinsleven of etentjes met vrienden.

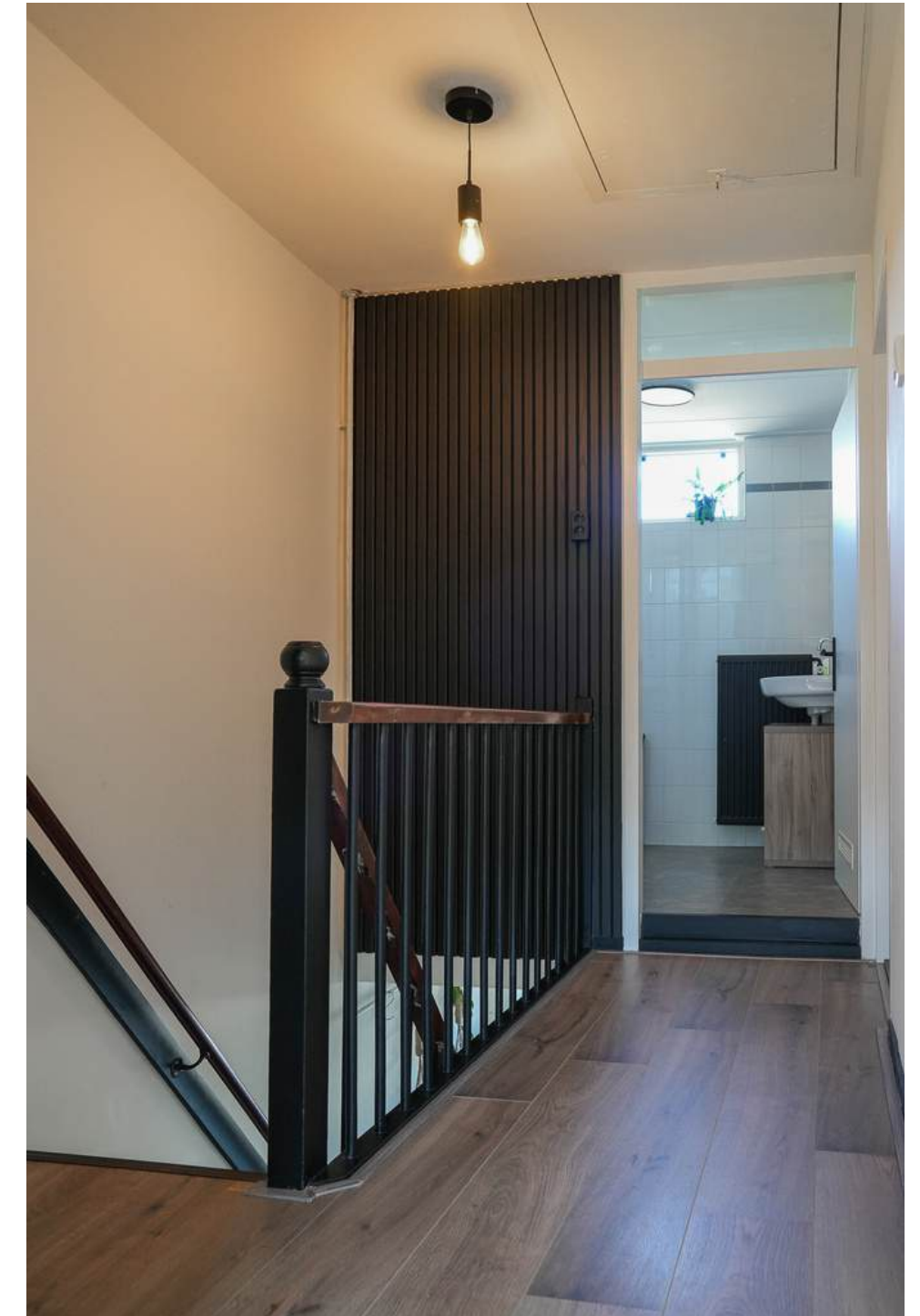


De keuken is ingericht met een 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koel- en vrieskast, en werkbladen aan beide zijden.
Via de keukendeur stap je zo het terras en de tuin in.



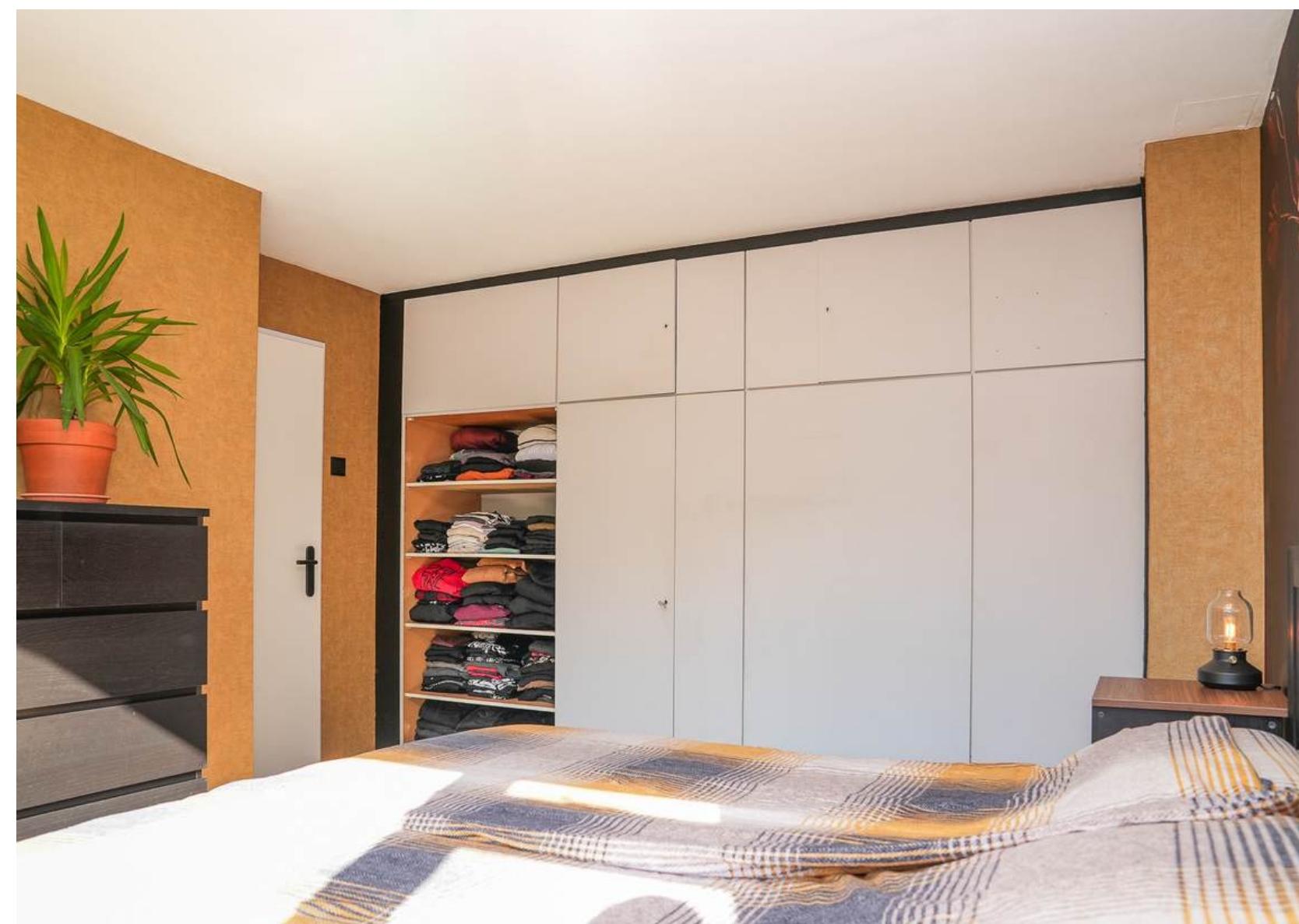
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alles is netjes afgewerkt met laminaat op de vloer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer meet 13 m² en is voorzien van een grote inbouwkast.



Slaapkamer II



Deze kamer van 6 m² ligt aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer III

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van 12 m² en heeft ook een inbouwkast.



Badkamer

De badkamer is praktisch ingedeeld met een douchecabine, wastafel, radiator én de aansluiting voor de wasmachine.



Tweede verdieping

Een vlizotrap op de overloop geeft toegang tot de ruime bergzolder. Dankzij het aanwezige dakraam komt er ook hier daglicht binnen. De vloer is van beton, waardoor het realiseren van een vaste trap en een extra kamer tot de mogelijkheden behoort.



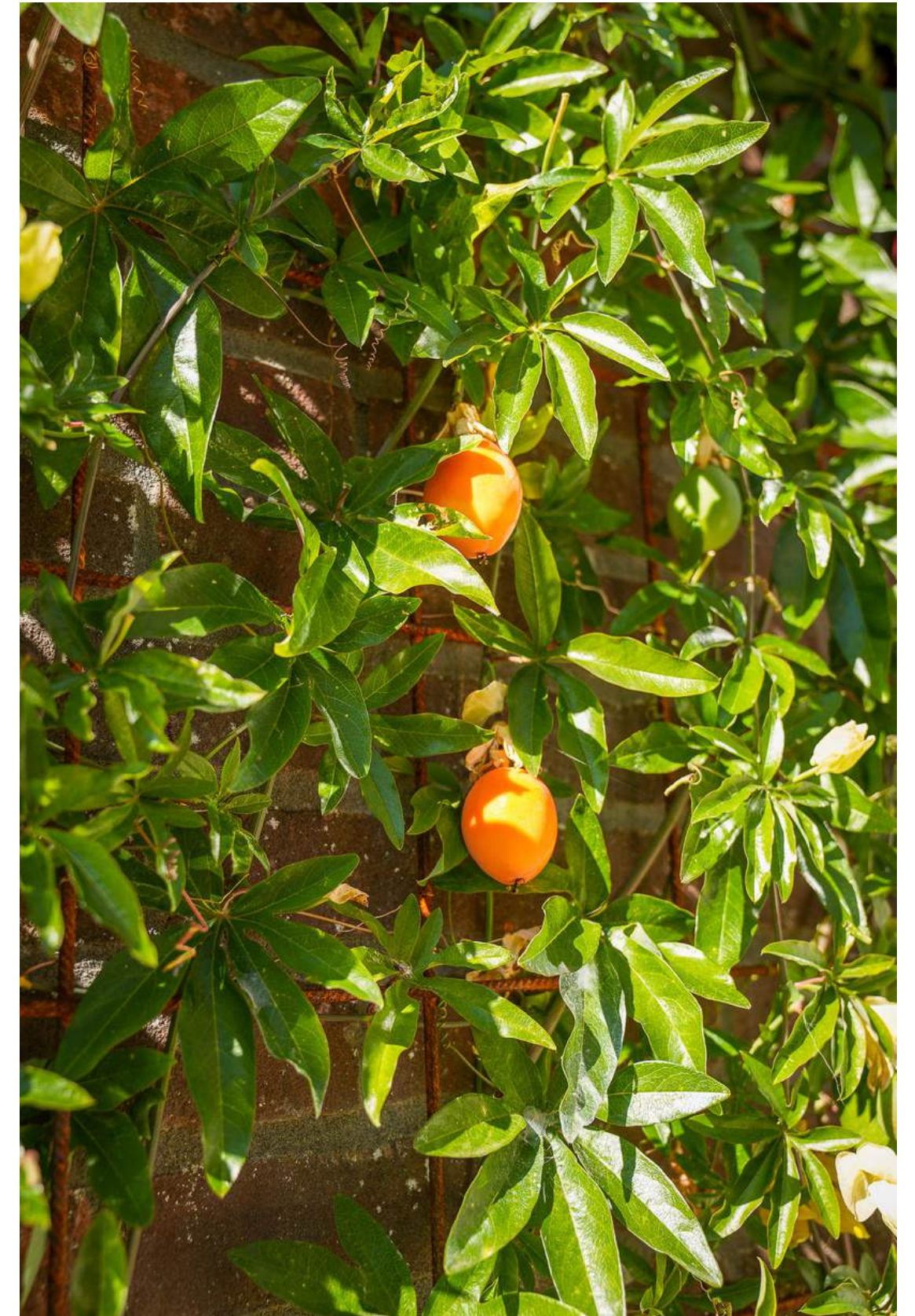
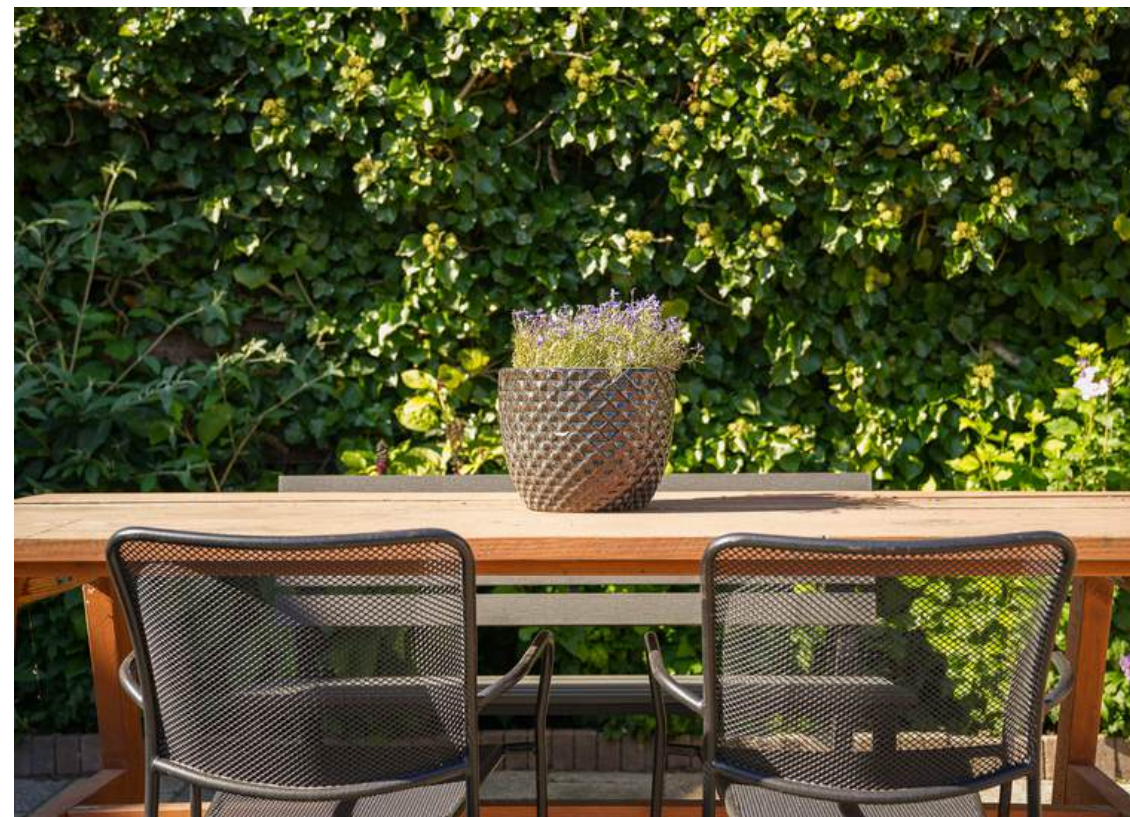
Buiten

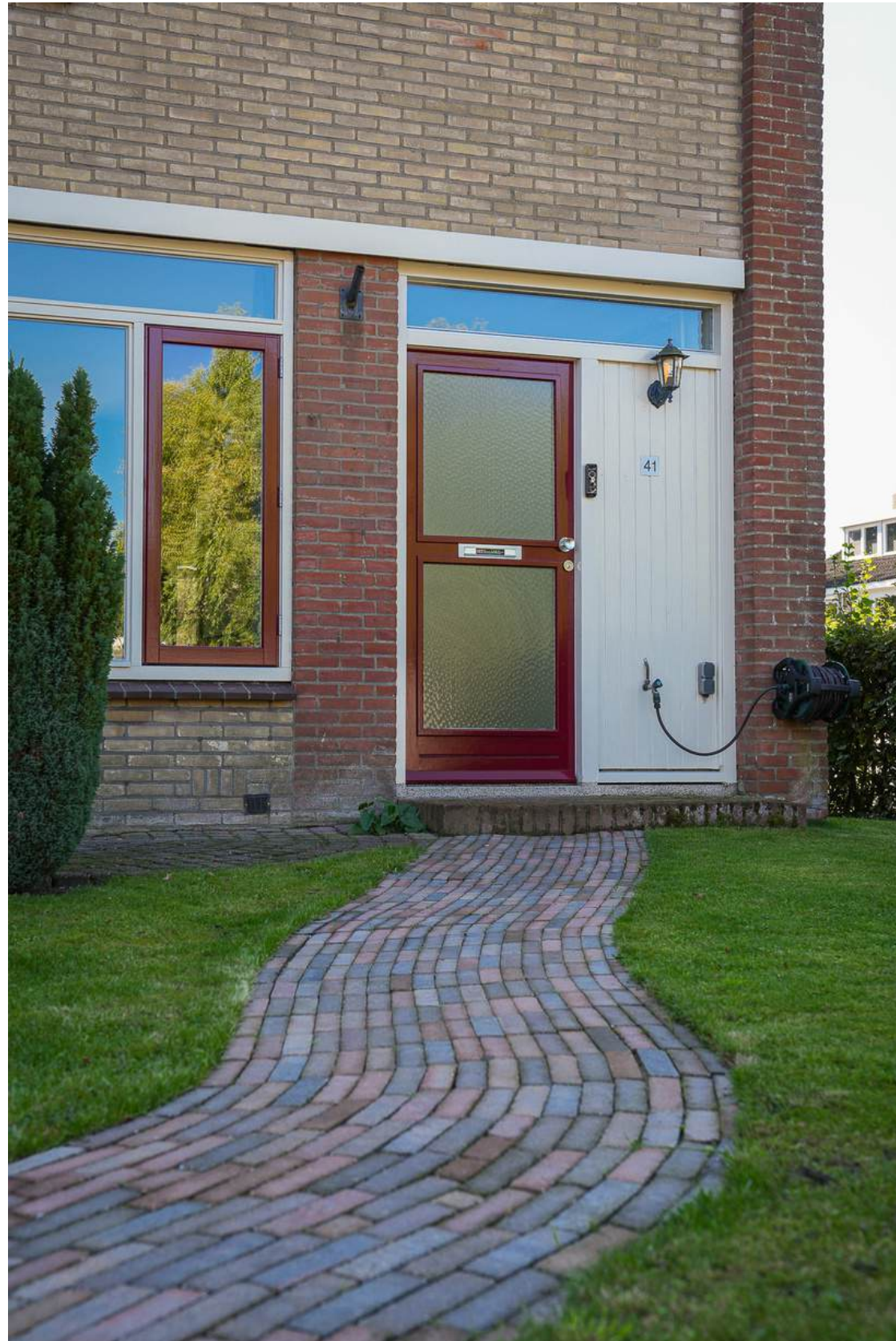
De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en biedt volop privacy. Je vindt hier een betegeld terras, een vrijstaande berging en genoeg ruimte om desgewenst een overkapping te plaatsen. Aan de achtergevel hangt een (handbediend) zonnescherm. De tuin is bereikbaar via een achterom en is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd.

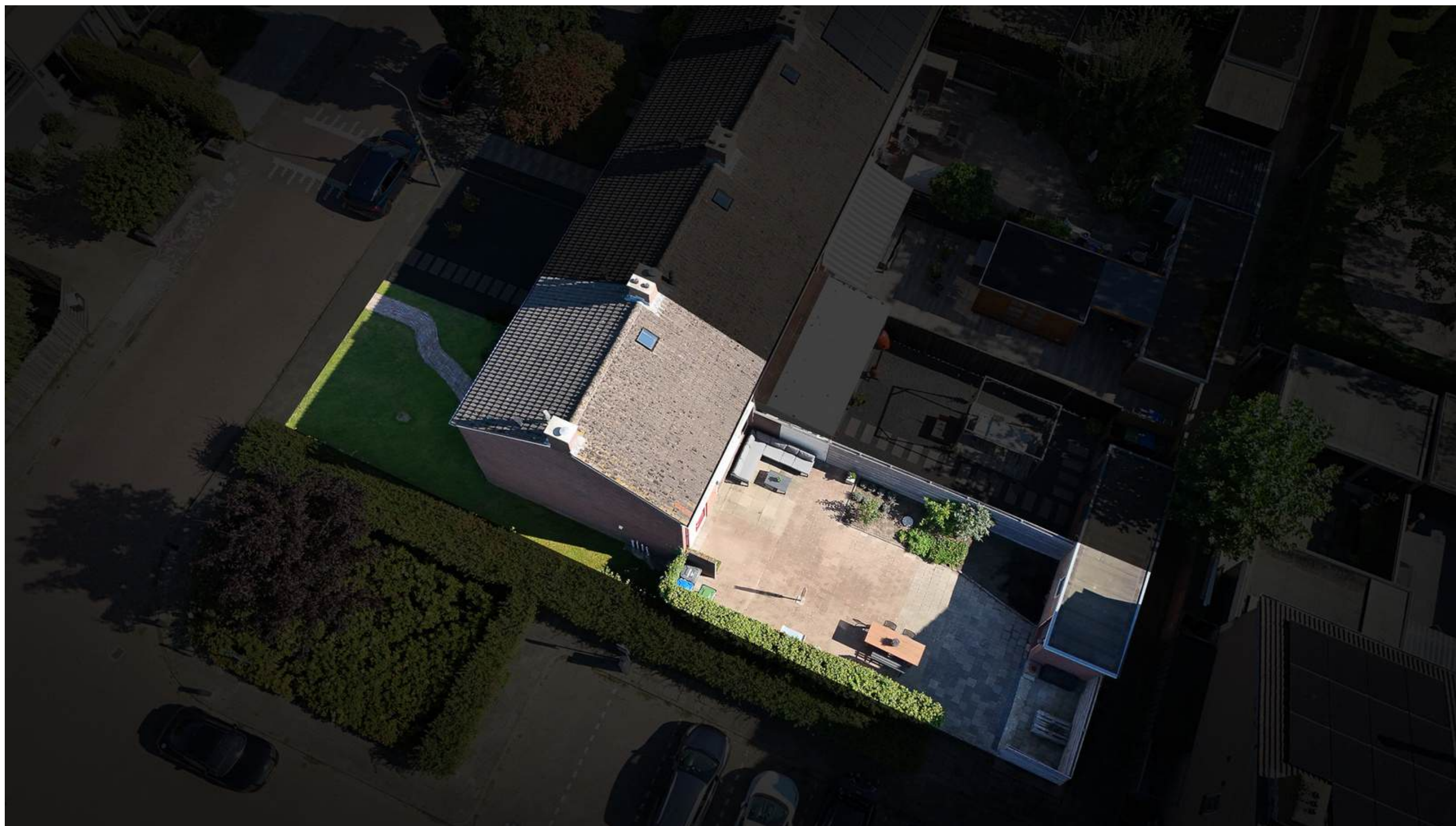
Aan de voorzijde van de woning ligt een verzorgde voortuin met een gazon, een border en een looppad naar de voordeur.













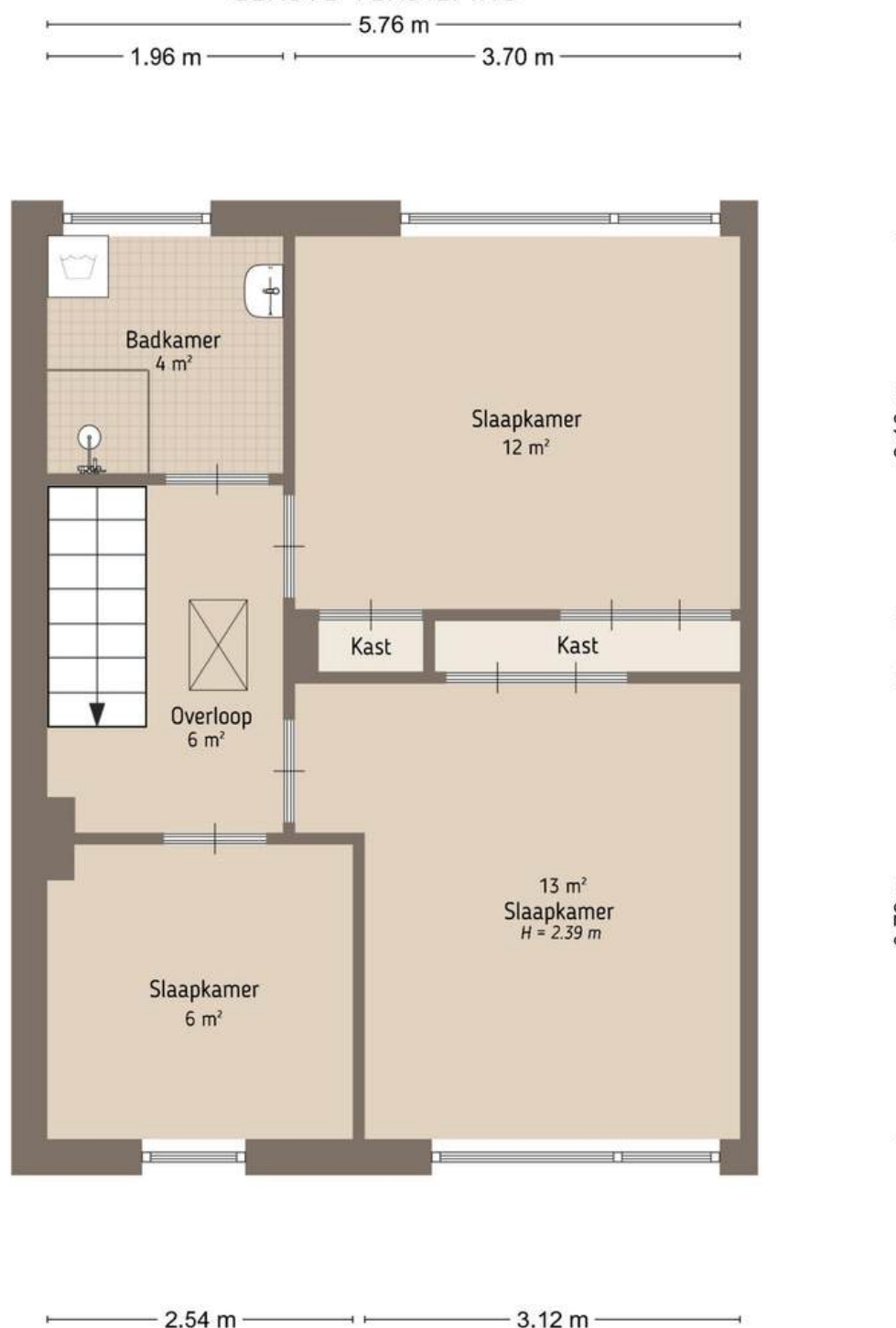
Plattegronden

BEGANE GROND



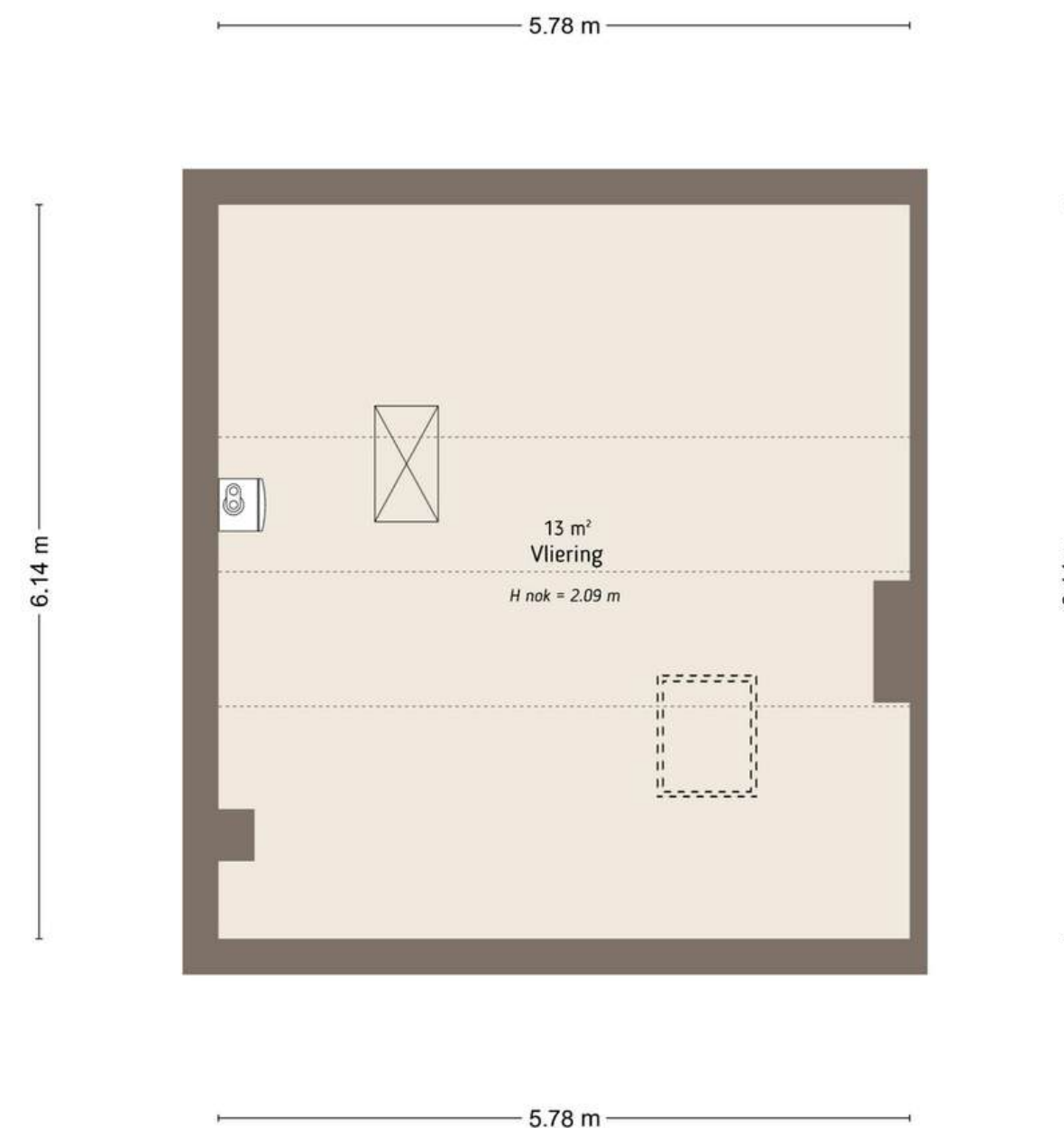
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING



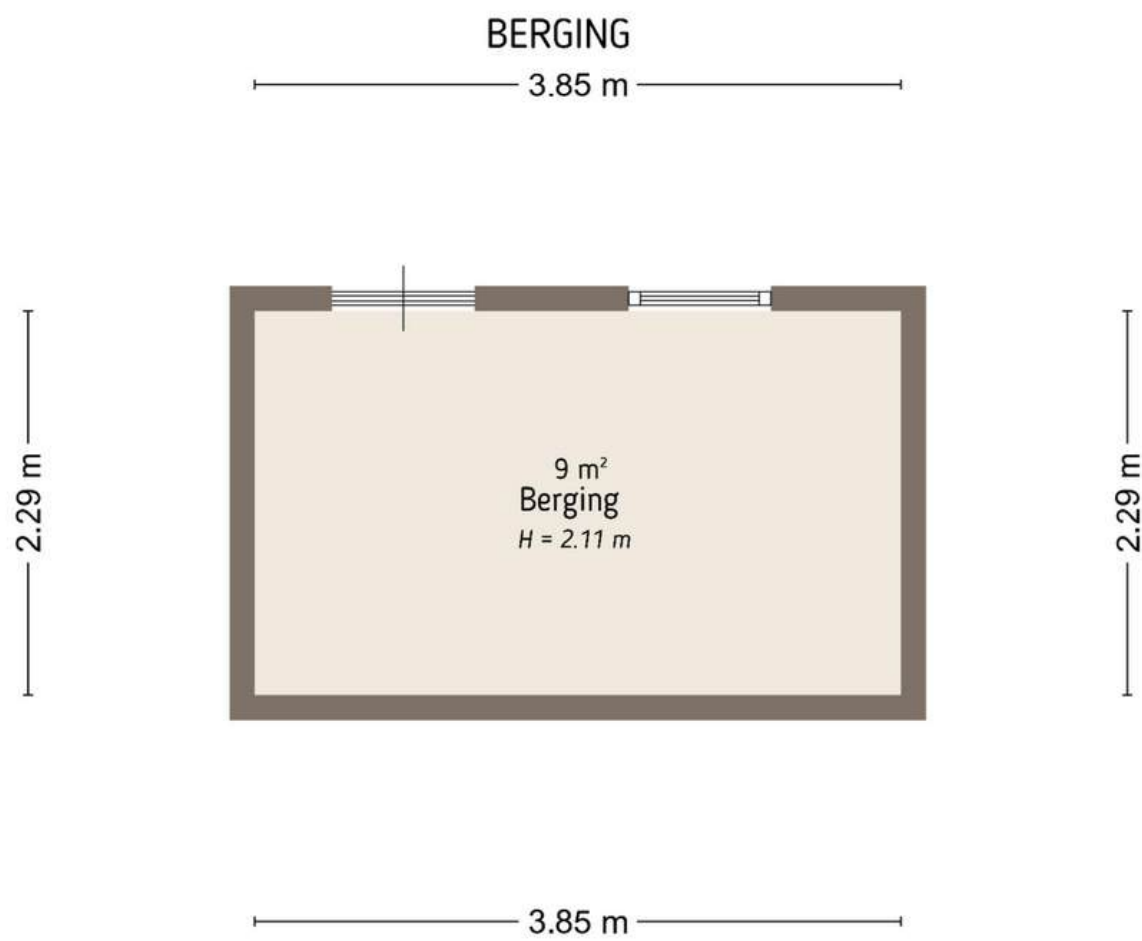
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEDE VERDIEPING



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	1969
Fundering	De woning is voorzien van een betonnen fundering met palen
Vloeren	De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren bestaan uit beton
Dak	Het zadeldak is voorzien van pannen
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas in houten kozijnen
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-installatie van 'AWB' uit 2013. De woning wordt verwarmd door middel van radiatoren
Isolatie	De kruipruimte, kap en gevels zijn na-geïsoleerd rond 2020

Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars
- Het buitenschilderwerk is voor het laatst uitgevoerd in 2020
- In 2021 is de gehele woning opnieuw voorzien van stucwerk
- In de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig
- In 2021 is de badkamer voorzien van een nieuwe douchewand en wandmeubel
- De keuken is eenvoudig, maar functioneel
- Aan de achtergevel is een handbediend bedienbaar zonnescherf geplaatst

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 : Kedichem

Sectie : B

Nummer(s) : 3165

Grootte : 257 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

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: hoekwoning

Bouwjaar: 1969

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 86 m²

Overige inpandige ruimte: 13 m²

Perceeloppervlakte: 257 m²

Inhoud: 353 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