



RIJSKADEVELD 11

Meerkerk

 **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 Rijskadeveld 11

Ruimte om te leven – comfortabel wonen aan de rand van Meerkerk

Zeer ruime twee-onder-een-kapwoning met 210 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, twee badkamers, een garage, en maar liefst twee overkappingen. Dit is een woning die meegroeit met je leven: royaal, degelijk gebouwd en praktisch ingedeeld. Een ideale gezinswoning voor wie ruimte zoekt, zonder in te leveren op comfort en sfeer.

Je woont hier op een rustige en kindvriendelijke plek aan de rand van Meerkerk. De wijk is ruim opgezet en groen, met volop speelgelegenheid en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Scholen, winkels en dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij en ook de uitvalswegen richting Gorinchem, Leerdam, Vianen en de A27 zijn snel bereikbaar. Het open landschap begint praktisch om de hoek, perfect voor een wandeling of fietstocht na het werk.



De buitenkant



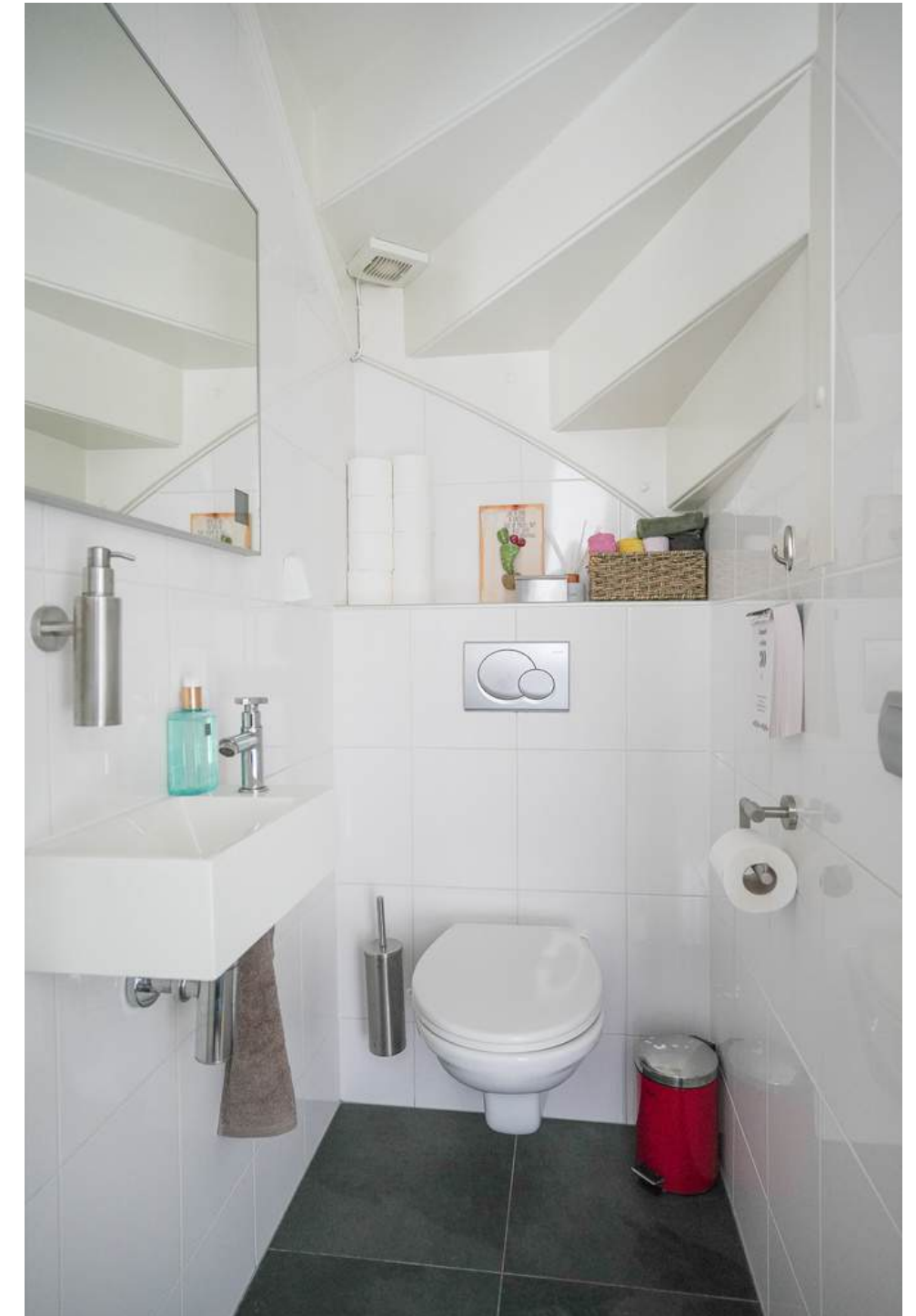
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree kom je binnen in een ruime hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang. Vanuit hier stap je het centrale leefgedeelte van de woning binnen.



Woonkamer

De woonkamer en eetruimte vormen samen één open, lichte ruimte en zijn duidelijk het hart van het huis. Hier is volop plek voor een royale zithoek én een grote eettafel, zonder dat het vol aanvoelt.





Woonkamer

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven een prettige verbinding met buiten.
De indeling is logisch en rustig, waardoor wonen en eten hier vanzelf samenkomen.





Keuken

De open keuken sluit mooi aan op deze leefruimte en vormt een stijlvol verlengstuk. De Poggenpohl keuken is strak uitgevoerd en uitgerust met luxe apparatuur, waaronder een gaskookplaat met teppanyakiplaat, een Miele vaatwasser op hoogte, een Imperial oven en een stoomoven. Veel werk- en kastruimte maken dit een keuken die prettig is in dagelijks gebruik.





Bijkeuken

In het verlengde van de keuken is een praktische bijkeuken gerealiseerd. Vanuit de bijkeuken is de garage bereikbaar.



Tuinkamer

In het naastgelegen deel van de woning (aangebouwd in 2000) bevinden zich de tuinkamer en werkkamer.





Tuinkamer

De tuinkamer is een fijne, lichte ruimte met zicht op de tuin en een duidelijk ander karakter dan het centrale woongedeelte. Een plek waar je je even terugtrekt, rustig zit of juist samenkomt met familie en vrienden.



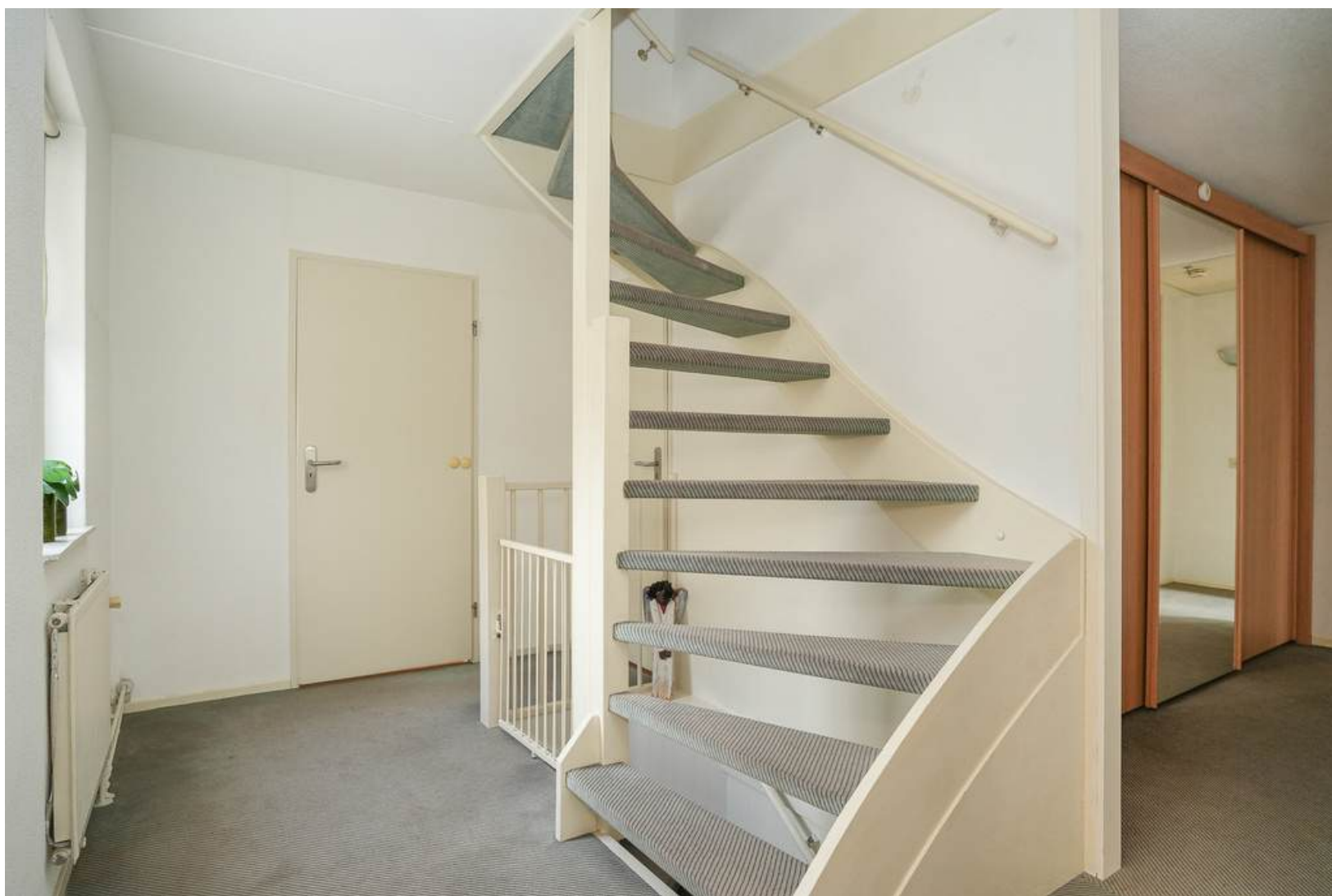
Werkkamer

Aan de voorzijde van de woning ligt de werkkamer.
Een rustige ruimte die zich uitstekend leent voor
thuiswerken, studeren of als hobbykamer.



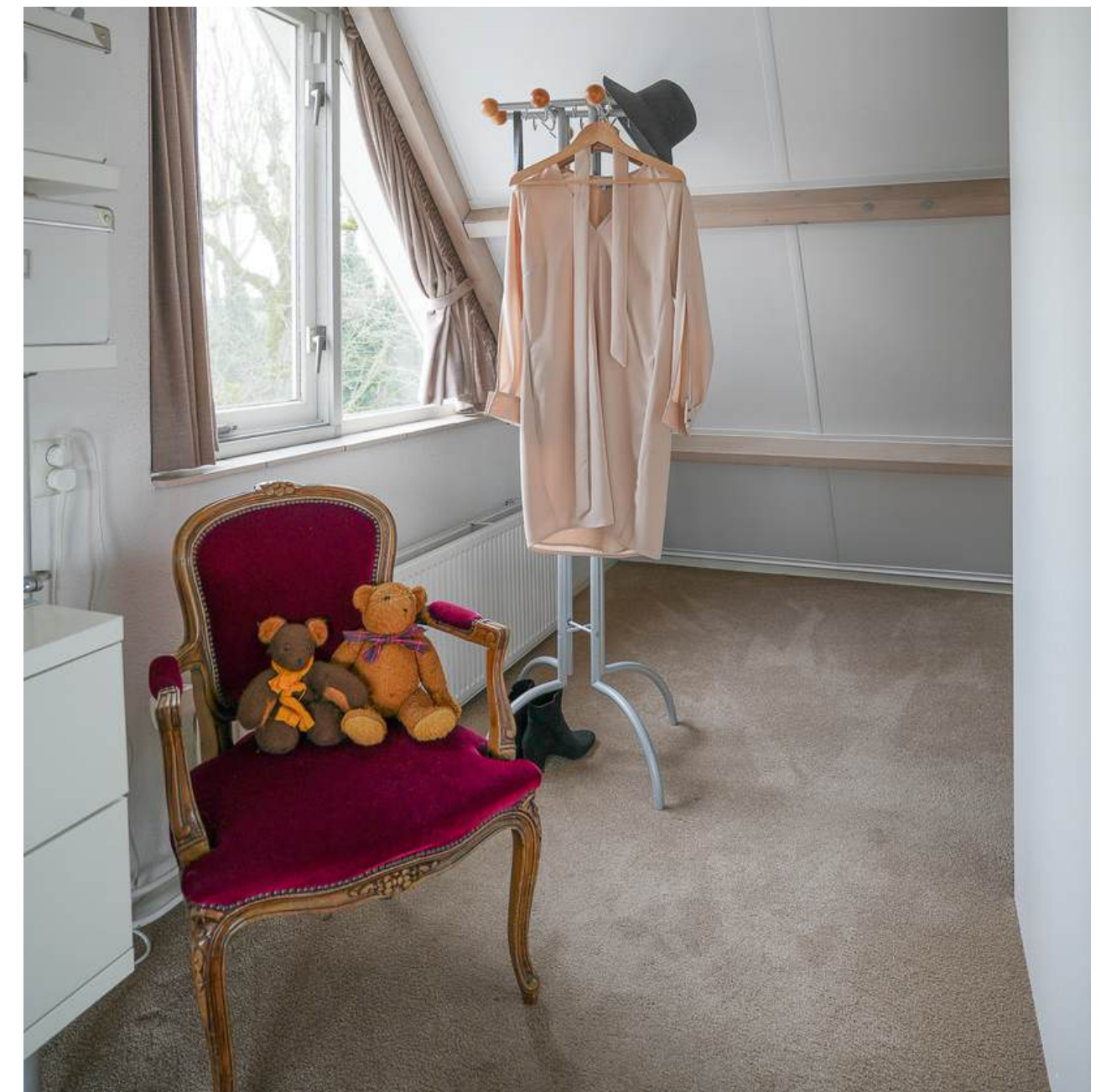
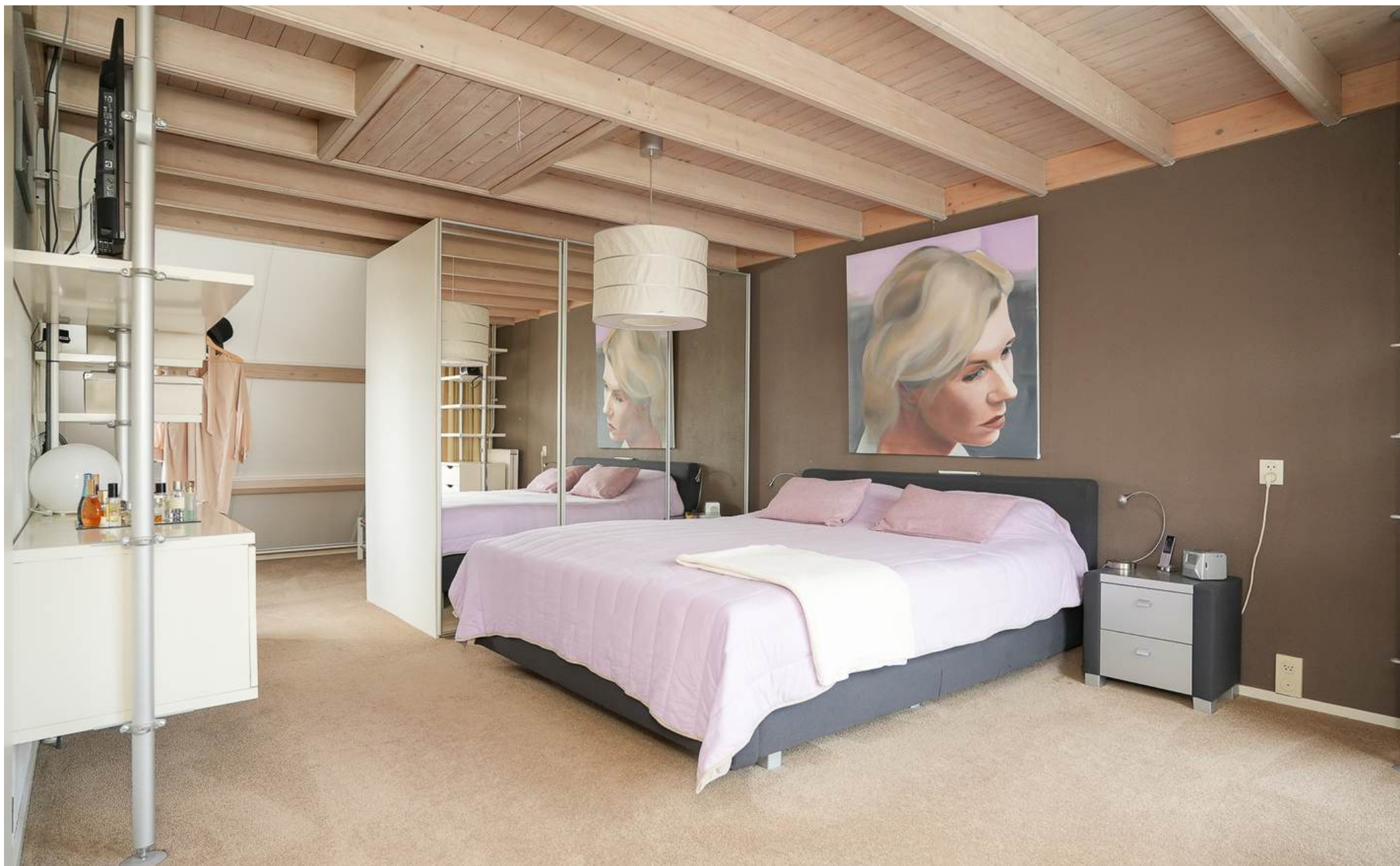
Eerste verdieping

De eerste verdieping is royaal en overzichtelijk ingedeeld. Vanaf de overloop heb je toegang tot vijf slaapkamers en twee badkamers. De slaapkamers zijn allemaal van goed formaat en flexibel in te richten. Of je nu meerdere slaapkamers nodig hebt, een logeerkamer wilt of extra werkruimte zoekt, hier kan het allemaal.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer is 25 m² groot en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde. In het achterste gedeelte is praktische kastruimte gerealiseerd. Vanuit hier is ook een van de vlieringen bereikbaar.



Slaapkamer I



Slaapkamer II

De kleinste kamer ligt aan de voorzijde en is 5 m² groot. Perfect als kinderkamer of extra werkkamer.



Slaapkamer III

Daarnaast ligt een slaapkamer van 11 m²
met zicht op de watertoren van Meerkerk.



Slaapkamer IV

Slaapkamer 4 ligt ook aan de voorzijde.
Deze is 12 m² groot en door de dakramen is er volop daglicht.



Slaapkamer V

Deze slaapkamer (13 m²) is gelegen aan de achterzijde en eveneens voorzien van Velux-dakramen.



Badkamer I

Bijzonder prettig is de aanwezigheid van twee badkamers, die naast elkaar zijn gesitueerd.
De eerste badkamer is ingericht met een ligbad met whirlpoolfunctie, douche, dubbele wastafel en toilet.



Badkamer II

De tweede badkamer beschikt over een douche en wastafel en is ideaal voor een groter gezin of gasten. Dit maakt het in het dagelijkse gebruik comfortabel.



Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit één ruime slaapkamer onder de kap. Dankzij de dakramen is dit een lichte en prettige ruimte, buitengewoon geschikt als tienerkamer. Daarnaast is er praktische bergruimte, netjes weggewerkt en goed bereikbaar.



Garage

De garage is van binnenuit bereikbaar vanuit de bijkeuken. Ideaal voor fietsen, opslag of als praktische bergruimte.



Buiten

De tuin is ruim van opzet en verzorgd aangelegd, met een fijne balans tussen groen, terras en verschillende zitplekken. Dankzij de breedte en diepte van het perceel voelt de tuin open en overzichtelijk aan, terwijl je hier toch volop privacy ervaart. Een plek waar je op verschillende momenten van de dag prettig buiten kunt zijn.



Buiten

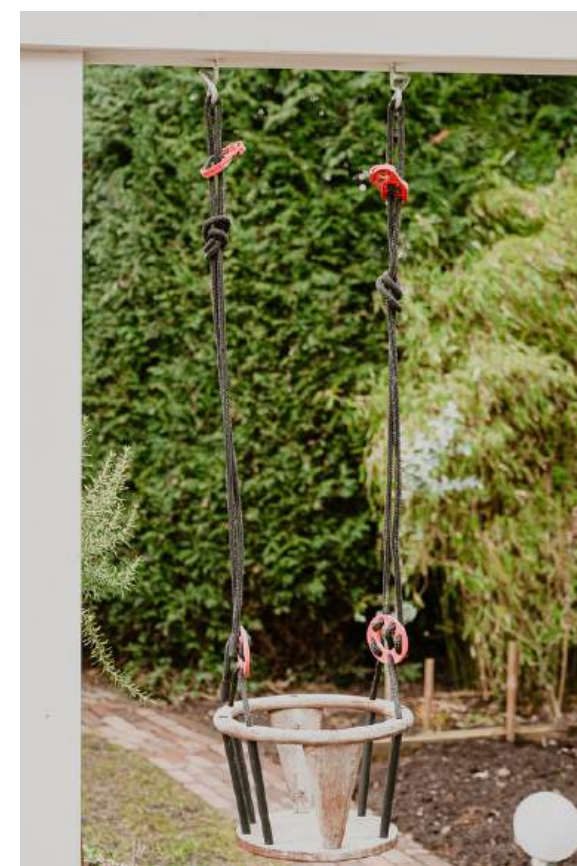
Direct aan de woning ligt een royaal terras dat naadloos aansluit op de tuinkamer en de leefruimtes binnen. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel of een comfortabele loungeset. Iets verder in de tuin nodigt de overkapping uit om beschermt te zitten; een fijne plek voor lange avonden, ook als het weer even omslaat. De tweede overkapping, direct aan de woning is in het voorjaar en najaar een beschutte plek om al snel van buiten te kunnen genieten.





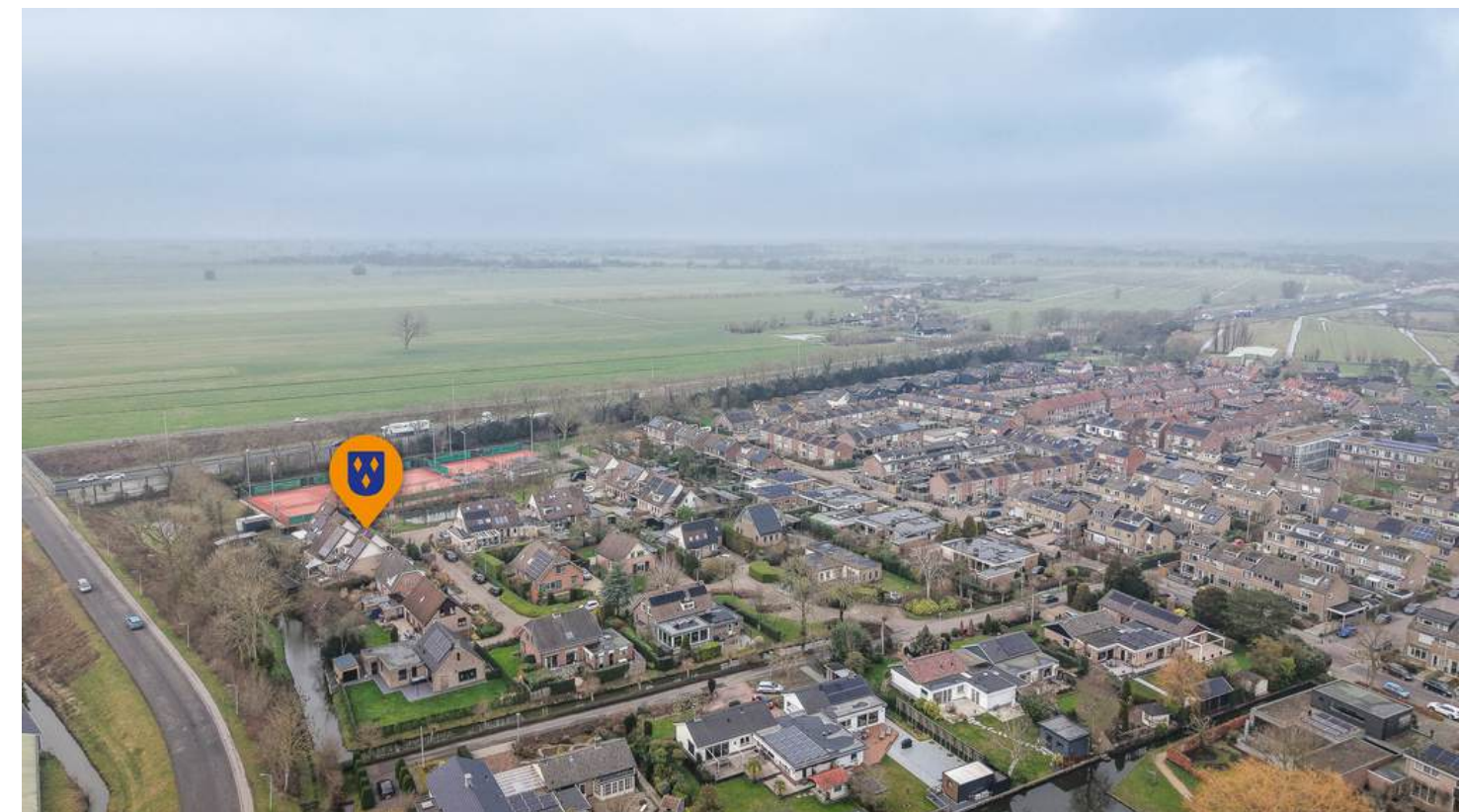
De groene inrichting zorgt voor een prettige, rustige sfeer en maakt de tuin onderhoudsvriendelijk zonder dat het kaal aanvoelt. Er is volop ruimte voor spelende kinderen, maar ook voor wie graag tuiniert of gewoon wil genieten van rust en ruimte.

Door de ligging aan de rand van de wijk voelt de tuin extra vrij en vormt hij een mooi verlengstuk van het wonen binnen. Een buitenruimte die je dagelijks gebruikt en die in elk seizoen iets te bieden heeft.





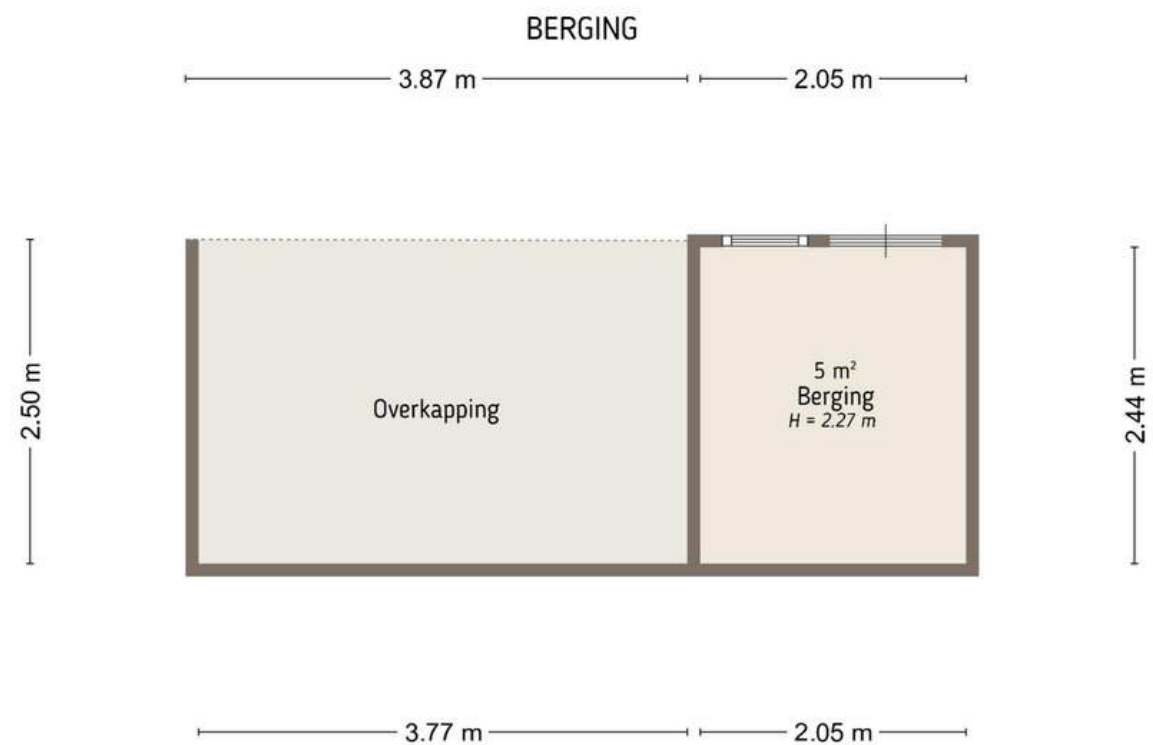




Plattegronden



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



Technische omschrijving

Bouwjaar	1985 en aanbouw in 2000
Vloeren	De begane grond vloer en de vloeren van de verdiepingen zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en het platte gedeelte van bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen, een gedeelte van de ramen betreft nog dubbel glas uit het bouwjaar.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Nefit Trendline HR ketel uit 2019. Het betreft een CW5 ketel. Er is elektrische vloerverwarming aanwezig in de grote badkamer.
Isolatie	De vloer is geïsoleerd met Tonzon vloerisolatie, het dak is volledig geïsoleerd, de muren zijn geïsoleerd volgens de eisen van de betreffende bouwperiode.

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 bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, gasmeter en een watermeter.
- De woning wordt op mechanische wijze geventileerd.
- Er zijn verschillende brandmelders en een CO2 melder aanwezig.
- Er zijn 30 zonnepanelen aanwezig, 20 zijn geplaatst in 2015, 10 in 2021. In 2025 wekte deze panelen ca. 6200 kWh op.
- Er is een laadpaal voor een auto op de oprit.
- Er is een buitenkraan aan de achterzijde.
- In de tuin zijn verschillende stroompunten aanwezig.

Vernieuwingen

- Het buitenschilderwerk is in 2022 nog volledig uitgevoerd door een schildersbedrijf,
- In 2000 is de aanbouw gerealiseerd, met de werkkamer, serre en verdiepingen daarboven. Destijds uitgevoerd door Bot en van der Ham (Thuis in Bouwen).

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.



Kadastrale gemeente : Meerkerk

Sectie : A

Nummer(s) : 3594 + 3715 + 4068

Grootte : 453 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuiden

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: twee-onder-een-kapwoning

Bouwjaar: 1985 (aanbouw 2000)

Aantal slaapkamers: 6

Aantal kamers: 9

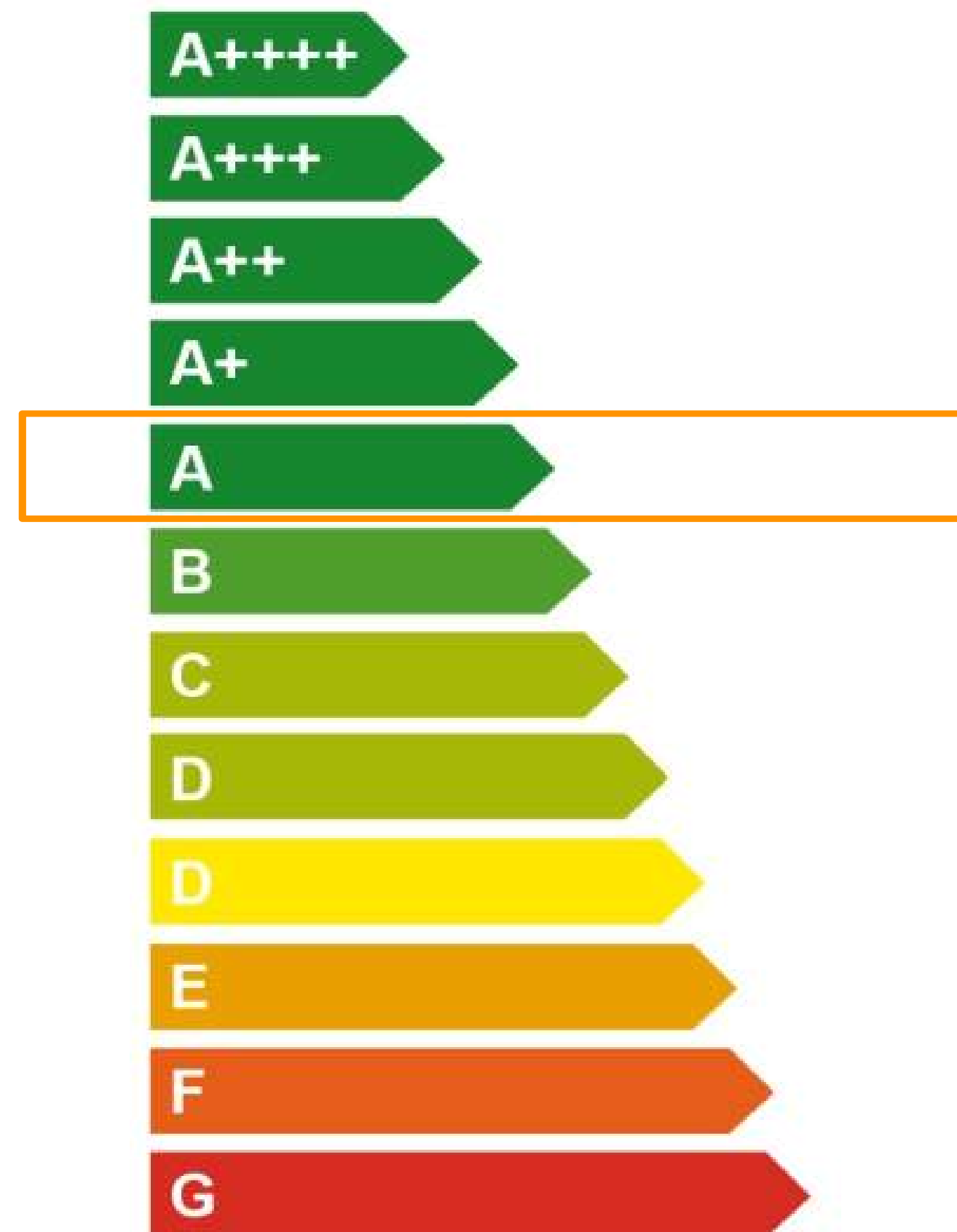
Gebruiksoppervlak wonen: 210,2 m²

Overige inpandige ruimte: 43.3 m²

Perceeloppervlakte: 453 m²

Inhoud: 891,9 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Meerkerk

Meerkerk is een levendig dorp met ongeveer 3.700 inwoners, gelegen in het oosten van de Alblasserwaard. Het dorp heeft een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder twee basisscholen, diverse sportverenigingen, winkels en een aantal horecagelegenheden. Meerkerk ligt aan het Merwedekanaal, wat het dorp aantrekkelijk maakt voor watersportliefhebbers en wandelaars. In de zomermaanden bruist het van de activiteiten, met veel pleziervaartuigen op het water en gezellige evenementen in het dorpscentrum.

De centrale ligging van Meerkerk aan de A27 zorgt ervoor dat steden zoals Utrecht, Rotterdam en Gorinchem binnen 30 minuten te bereiken zijn. Het dorp biedt ook goede busverbindingen naar omliggende steden. Meerkerk is een uitstekende keuze voor gezinnen en forenzen die de charme van een dorp willen combineren met een centrale ligging en goede bereikbaarheid.

Meerkerk heeft een sterke dorpsgemeenschap, en het rijke verenigingsleven zorgt voor sociale cohesie. Voor wie houdt van een dorpse sfeer met veel buitenruimte, is Meerkerk een ideale 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