

An aerial photograph of a Dutch-style house with a thick thatched roof and white walls. The house features several windows, some with white frames. To the right, a smaller building with a dark tiled roof is covered in solar panels. The property is surrounded by lush greenery, including trees and hedges. A brick path leads through the garden. In the background, a body of water is visible under a cloudy sky.

APPELDIJK 22

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 Appeldijk 22

Tussen dijk en water – karaktervol wonen op een zeldzame plek

Aan de pittoreske Appeldijk in Heukelum staat deze vrijstaande dijkwoning uit circa 1905 met rieten kap. Een huis met karakter, sfeer en een uitzonderlijke ligging. De afgelopen jaren is de woning inpandig gemoderniseerd, waarbij de authentieke elementen met zorg zijn behouden. Je woont hier met ruimte aan beide zijden van de dijk, een lange eigen oprit vanaf de Groeneweg, een grote schuur en aan de overzijde circa 1.000 m² grond met mogelijkheden voor een boomgaard, het houden van kippen of kleine dieren en zelfs een gedeelte eigen water met twee aanlegsteigers. Het uitzicht richting de voormalige zandput en de Linge is wijds en indrukwekkend.

De ligging is bijzonder: midden in het groen en toch dichtbij de voorzieningen van Heukelum en Leerdam. Scholen, sportverenigingen en winkels bereik je eenvoudig per fiets. Hier combineer je rust, ruimte en bereikbaarheid op een manier die zelden voorkomt.



De buitenkant

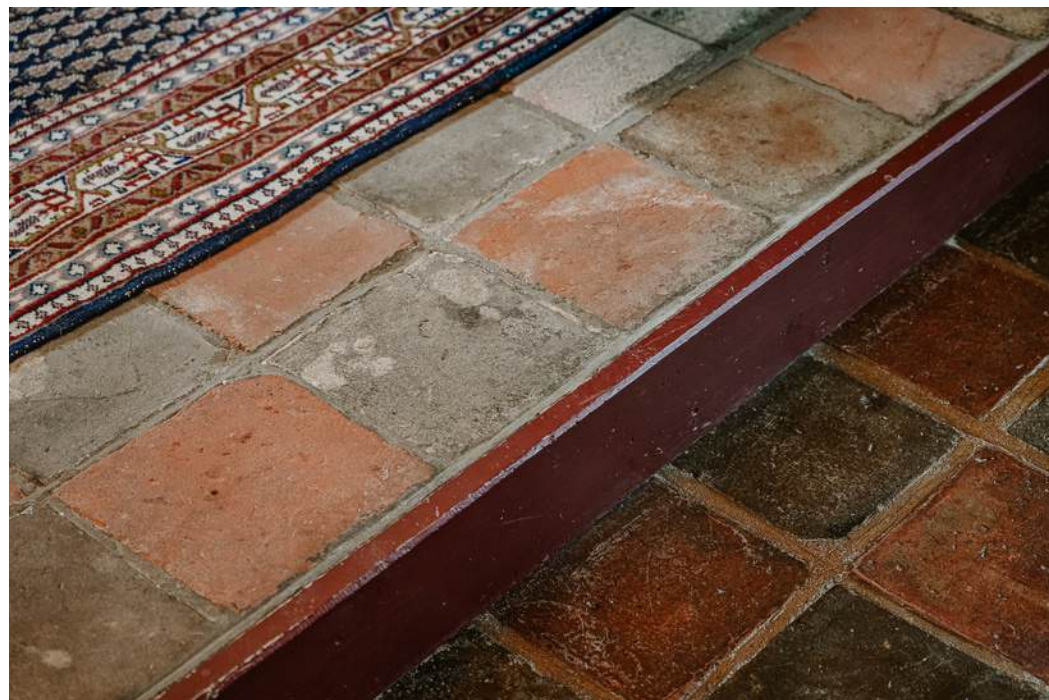
Via de eigen oprit vanaf de Groeneweg bereik je het perceel.

De woning ligt beschut en het rieten dak geeft direct die charmante uitstraling die je bij een dijkwoning hoopt te vinden



Indeling

Je komt binnen in de keuken, zoals dat hoort, waar de sfeer direct voelbaar is. Authentieke details zoals de estriksen vloer en zichtbare balken zorgen voor warmte en karakter.



Keuken

De keuken is voorzien van een fornuis, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron en vaatwasser.





Woonkamer

De woonkamer ligt aan de tuinzijde en biedt een mooi uitzicht over het groen en de lagergelegen buitenruimte..
De ruimte voelt knus en sfeervol. Hier zit je beschermt en toch met verbinding naar buiten.





Eetkamer

Hiernaast bevindt zich de eetkamer met aansluitend de keuken. Deze ruimte is de afgelopen jaren gemoderniseerd en vormt een fijne plek om samen te komen, mede dankzij de houtkachel die een centrale plek inneemt.



Vanuit hier heb je zicht op het terras en het groen. De combinatie van oud en nieuw is hier mooi in balans.



Slaapkamer I

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een slaapkamer van circa 14 m². Ideaal als hoofdslaapkamer.



Slaapkamer II

De tweede ruimte, tegenover de ouderslaapkamer, van circa 7 m² kan dienen als extra slaap- of werkkamer.



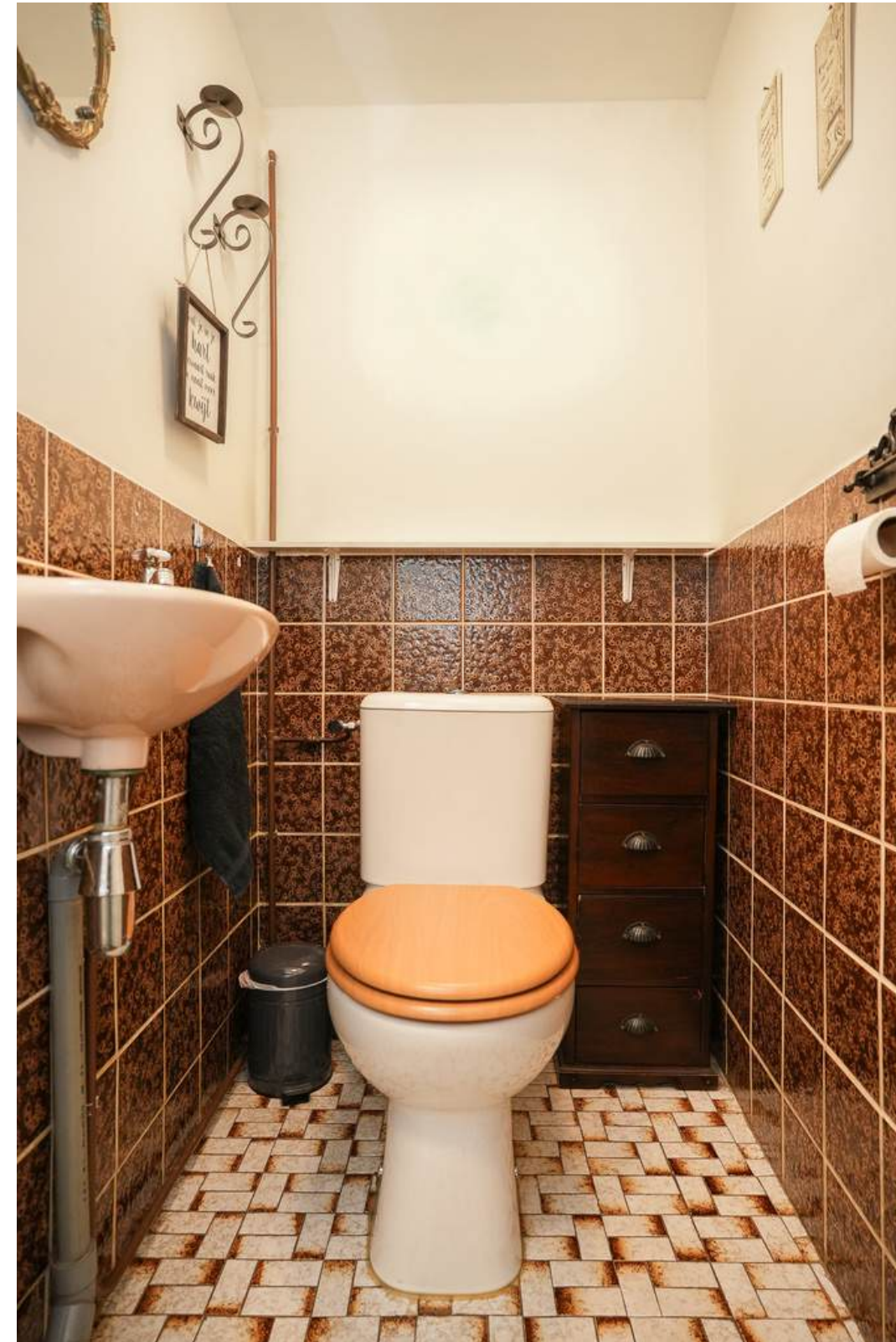
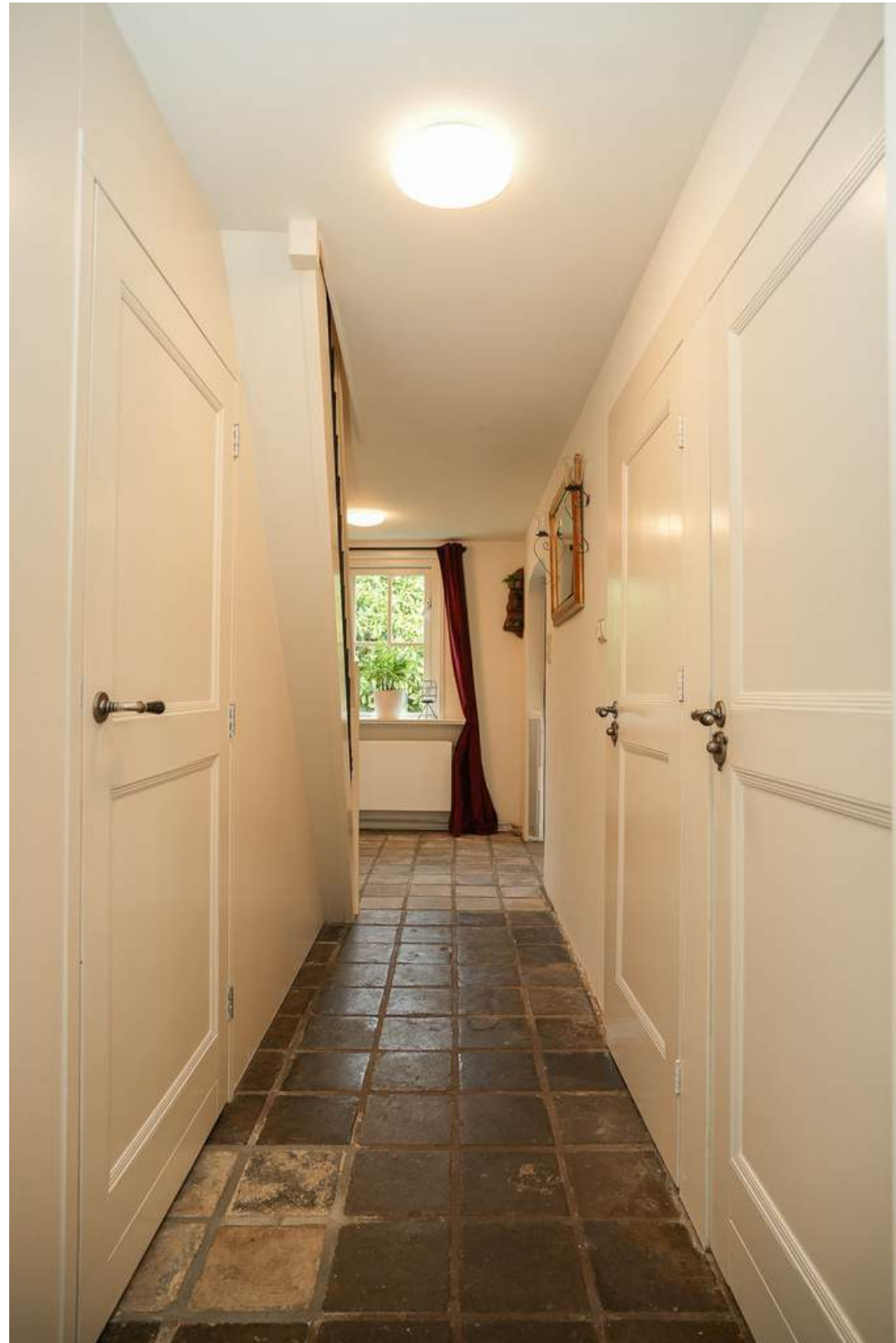
Badkamer

De moderne badkamer ligt eveneens op dit niveau en is verzorgd uitgevoerd. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel en ruime inloopdouche. Het raam zorgt voor voldoende daglicht.



Ook is hier plaats voor de wasmachine en droger.





In de gang is een separaat toilet aanwezig.



Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Ook hier zie je dat de woning zorgvuldig is gemoderniseerd, met behoud van het karakter van het huis.



Slaapkamer III

Onder de schuine kap bevinden zich twee slaapkamers van circa 10 m² en 7 m².



Slaapkamer IV

Door de dakvorm hebben de kamers een speelse indeling en veel bergruimte achter de knieschotten.





Kelder

Vanuit de hal (laagste niveau) bereik je de kelder – een praktische provisieruimte van circa 3 m².



Buiten

Aan de dijkzijde ligt de tuin rondom de woning. Hier vind je meerdere terrassen en zitplekken, zodat je op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de zon of schaduw hebt. Het hoogteverschil tussen dijkniveau en het lagergelegen deel van de tuin zorgt voor een speels karakter.

De vrijstaande schuur van circa 33 m² biedt volop ruimte voor opslag, hobby of werk aan huis. Daarnaast zijn er nog twee bergingen aanwezig. De schuur beschikt bovendien over een vliering.

De eigen oprit vanaf de Groeneweg biedt ruim plaats voor meerdere auto's op eigen terrein.







Aan de overzijde van de dijk beschik je over circa 1.000 m² extra grond. Dit perceel grenst direct aan het water en biedt tal van mogelijkheden. Hier kun je denken aan het houden van kippen of kleinvee, het aanleggen van een boomgaard of een moestuin. Er is zelfs een gedeelte eigen water aanwezig.

Het uitzicht is hier werkelijk bijzonder. Je kijkt uit over de voormalige zandput van Heukelum en daarachter richting de Linge. De dronebeelden laten het al zien: water, rietkragen, bomen en weidse luchten bepalen hier het decor. Dit is een plek waar je de seizoenen beleeft en waar rust vanzelfsprekend is.



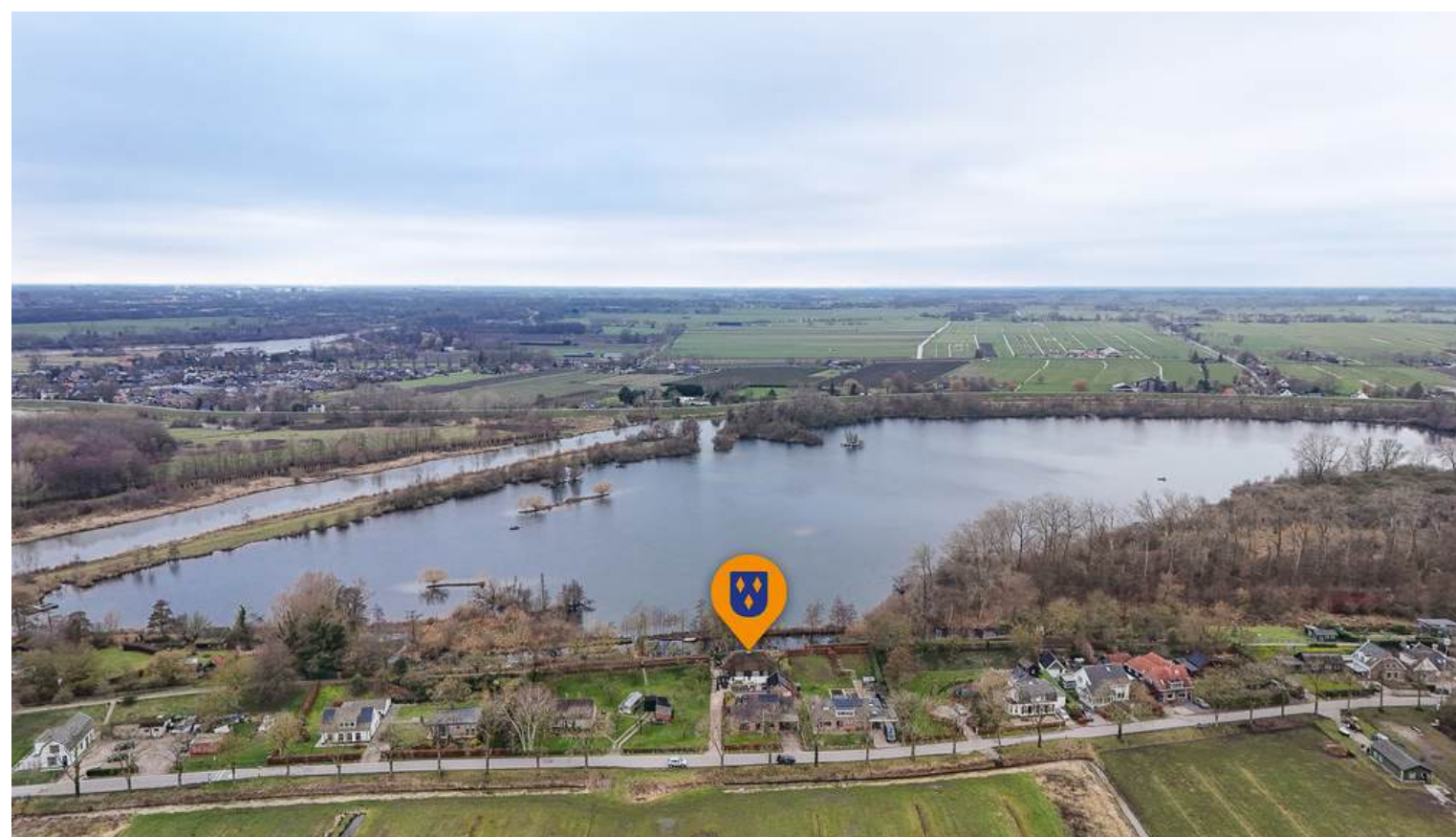






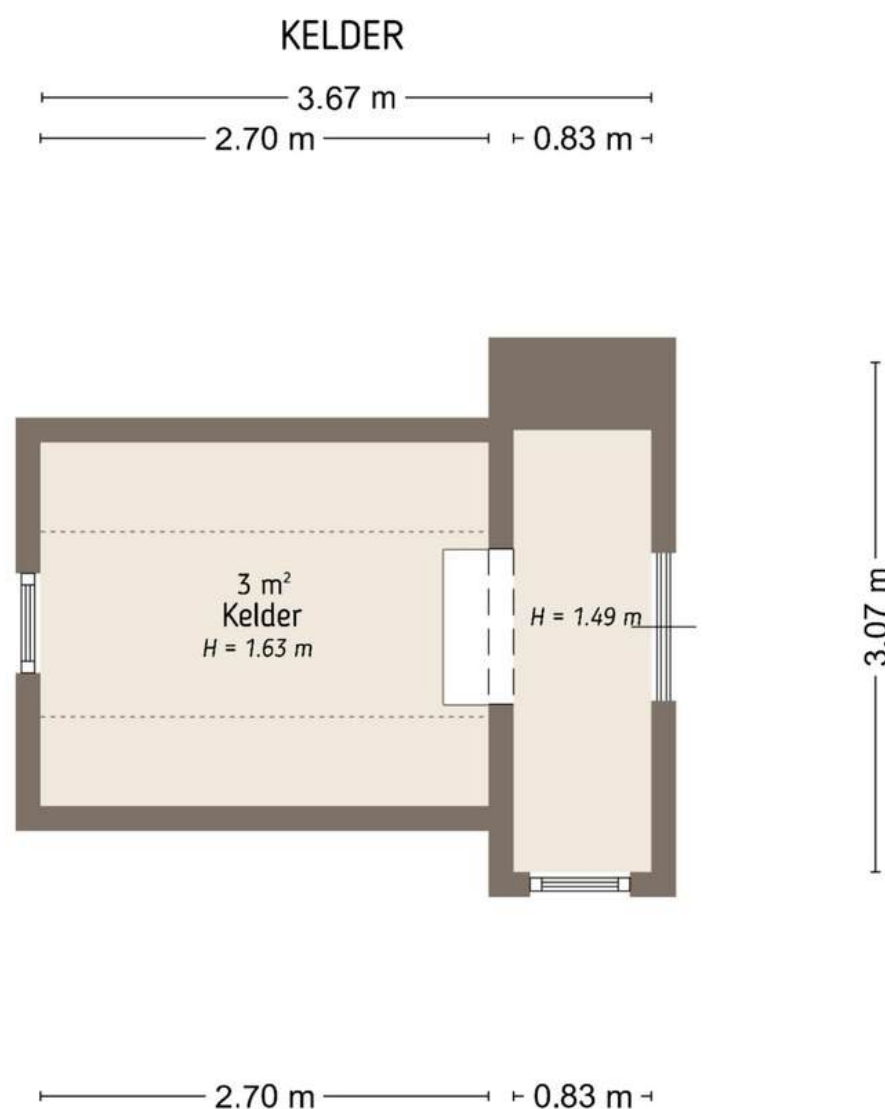
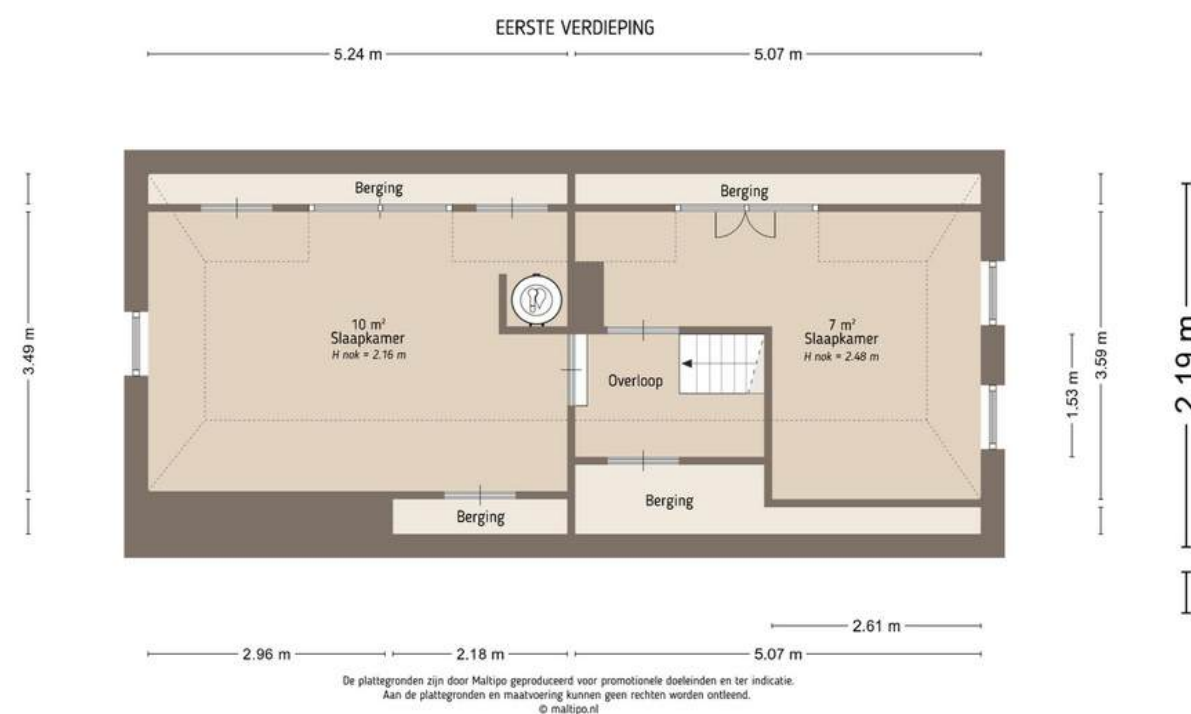
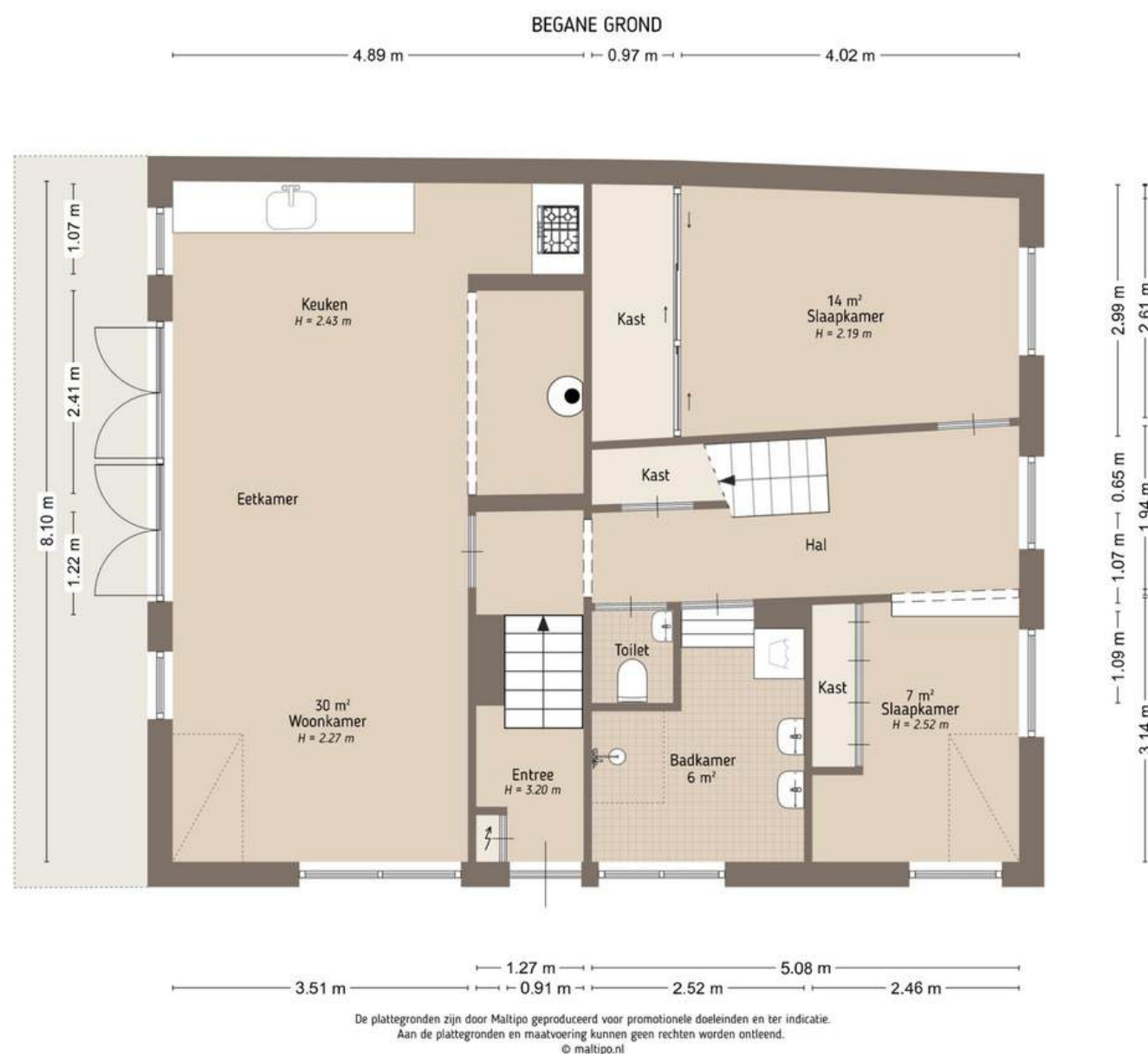








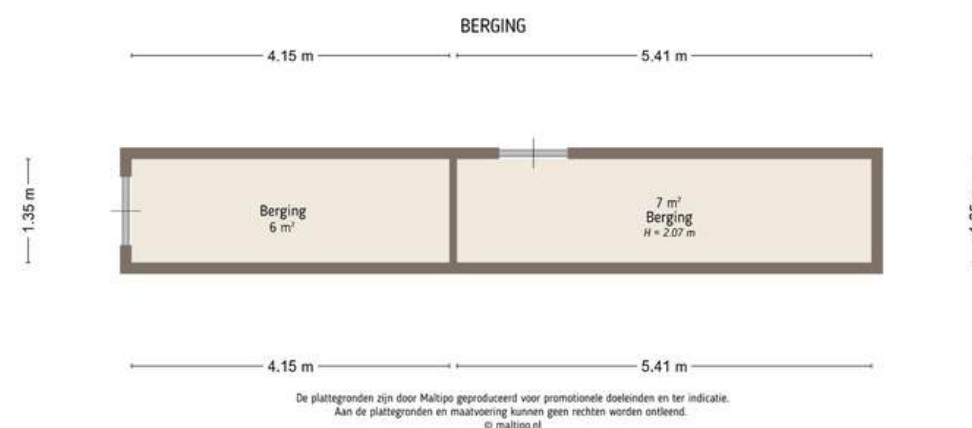
Plattegronden



Plattegronden

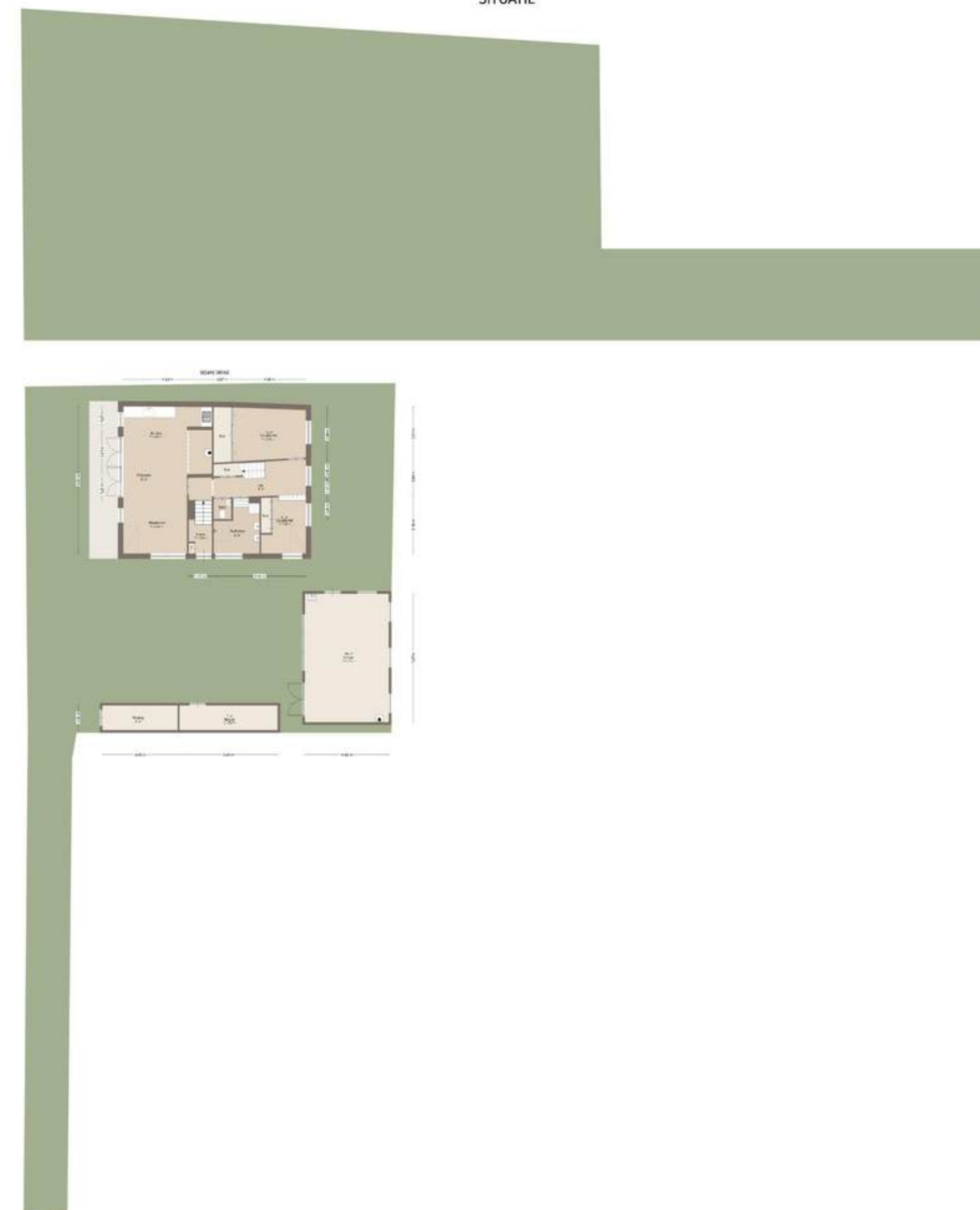


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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

SITUATIE



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	1905
Vloeren	De begane grond vloer, en de vloer van het souterrain zijn van beton. De eerste verdieping betreft een houten vloer.
Gevels	De gevels zijn gemetseld.
Dak	Het dak is voorzien van een rieten kap.
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van HR beglazing in houten kozijnen, een gedeelte van de ramen betreft nog dubbel glas uit vermoedelijk de jaren '80.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Intergas Kombi-Kompact HRE uit 2022. Tevens is er een elektrische boiler van 150 liter uit 2023 van het merk Masterwatt.
Isolatie	De vloer is niet geïsoleerd, het dak is rond 1985 geïsoleerd aan de binnenzijde, en de muren zijn niet na-geïsoleerd.

Overige technische kenmerken

- De meterkast bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, gasmeter en een watermeter.
- Er zijn verschillende brandmelders en een CO2 melder aanwezig.
- Er zijn 315 zonnepanelen aanwezig uit 2019, deze zijn geplaatst in 2022 en toen is er ook een nieuwe omvormer geplaatst. Over 2025 is er ca. 4.000 kWh opgewekt.
- In de tuin zijn verschillende stroompunten aanwezig.
- De rieten kap dateert uit 1985 en wordt tweejaarlijkse onderhouden door Den Hartog Riet uit Leerbroek.
- Het buitenschilderwerk is in oktober 2024 nog volledig uitgevoerd door een schildersbedrijf.
- Er is een septictank aanwezig.

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 : D

Nummer(s) : 242, 290, 291, 293, 483

Grootte : 1936 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.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1905

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

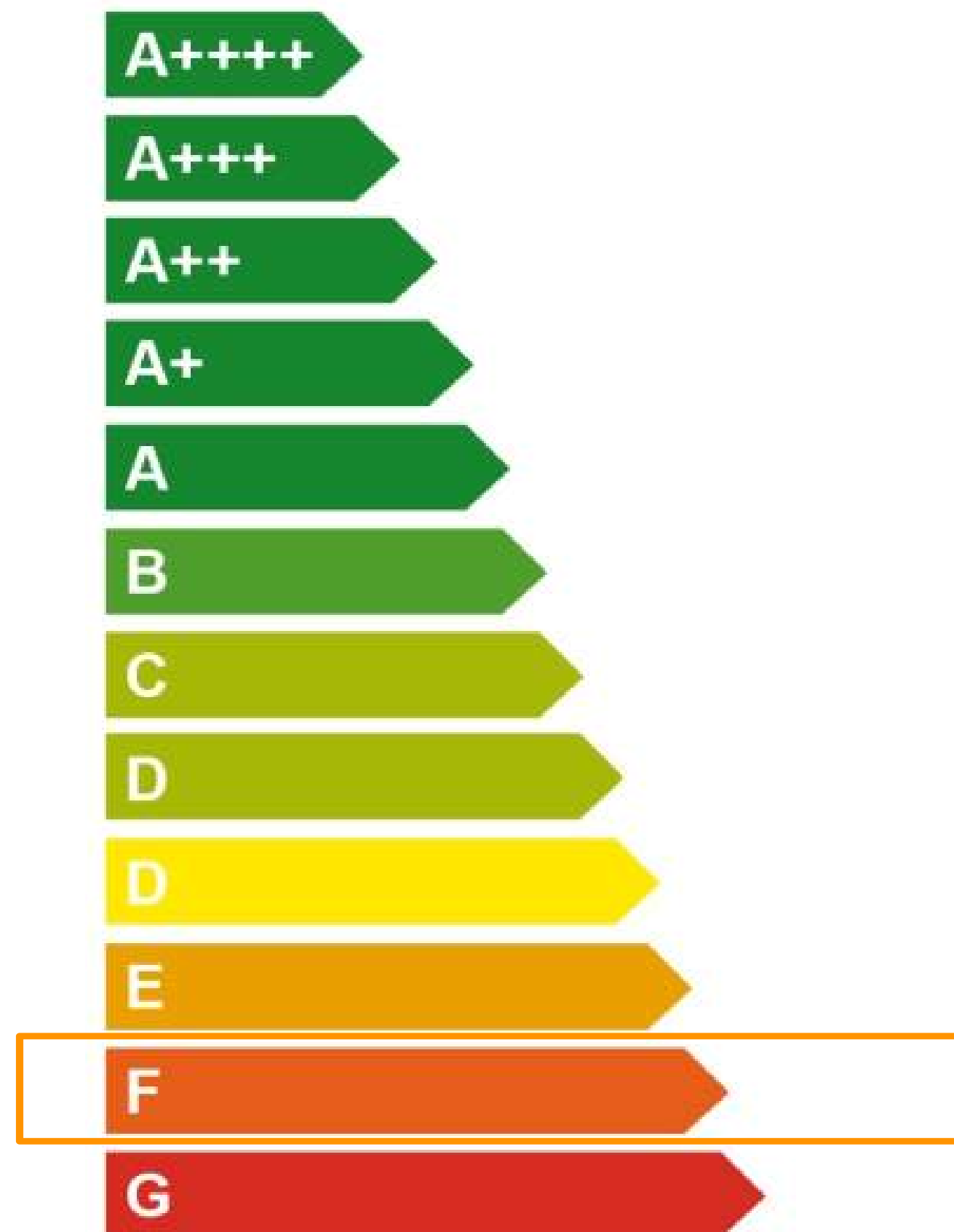
Gebruiksoppervlak wonen: 98,5 m²

Overige inpandige ruimte: 3 m²

Perceeloppervlakte: 1936 m²

Inhoud: 368,4 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