



BREEZIJ 2
Rhenoy

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom op de Breezij 2

Charmante vrijstaande woning op ruim perceel met slaapkamer en badkamer op de begane grond!

Aan de Breezij in Rhenoy staat deze vrijstaande woning met karakteristieke mansardekap. Een huis dat je meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht verwacht. Op de begane grond vind je naast de woonkamer en keuken ook een slaapkamer en badkamer, een extra entree én een ruime garage met daarboven een bergzolder. Op de eerste verdieping zijn nog eens drie slaapkamers aanwezig.

Rondom de woning ligt een mooi aangelegde tuin, waar je beschut kunt genieten. Aan de voorzijde is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een bijzondere sfeervolle woning met een prettige en landelijke ligging, met volop privacy rondom de woning. Tegelijkertijd woon je hier centraal, vlakbij de uitvalswegen A2 en A15.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je komt binnen via de entree (ca. 8 m²) aan de Breezij. Vanuit hier heb je toegang tot de garage, de bergzolder daarboven en de keuken.



Keuken

De keuken (ca. 10 m²) is praktisch ingericht en vormt een logische verbinding met het woongedeelte.

De uitrusting bestaat uit een spoelbak met mengkraan, een koelkast, een magnetron, een 4 pits-gaskookplaat en een inbouw afzuigkap.





Woonkamer

De woonkamer (ca. 37 m²) is een lichte en prettige ruimte, met grote raampartijen en mooi zicht op de tuin. Via de openslaande deuren stap je zo naar buiten.





De speksteenkachel vormt hier een sfeervol middelpunt en zorgt voor extra warmte en karakter.

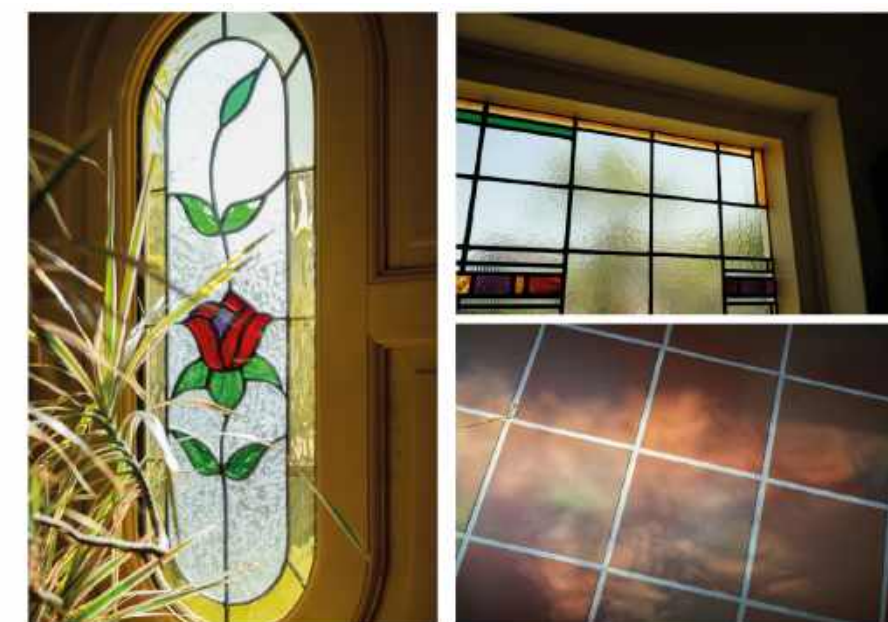


Aan de zijkant van de woonkamer kom je in de hal



Hal

In de hal (ca. 6 m²) bevindt zich de oorspronkelijke voordeur, samen met de meterkast en het toilet met fonteintje. Vanuit hier leidt de open houten trap naar de verdieping.



Slaapkamer I

Aan de achterzijde van de woning bereik je via een gang de slaapkamer (ca. 20 m²) en de badkamer. De slaapkamer is ruim en rustig gelegen en daardoor ook goed te gebruiken als werk- of hobbyruimte.



Badkamer

De badkamer (ca. 5 m²) is voorzien van een inloopdouche, wastafel en ventilatie en beschikt over comfortabele vloerverwarming.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op de overloop van ca. 11 m², die toegang geeft tot drie slaapkamers, die door de kapvorm een sfeervolle uitstraling hebben.



Slaapkamer II

De grootste slaapkamer (ca. 12 m²) ligt aan de voorzijde en kijkt uit op de tuin met daarachter de Dorpsstraat.



Slaapkamers III en IV

De kamers van 6 m² zijn praktisch in te delen en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer.



Garage en bergzolder

Via de tweede entree bereik je met een steile, originele trap de bergzolder (ca. 13 m²) boven de entree en de garage.

Een praktische ruimte met volop bergruimte.

De garage is aan de voorzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik en biedt ruimte voor één auto, aangevuld met extra opslagmogelijkheden. Ook staan hier de wasmachine en de droger opgesteld.



Buiten

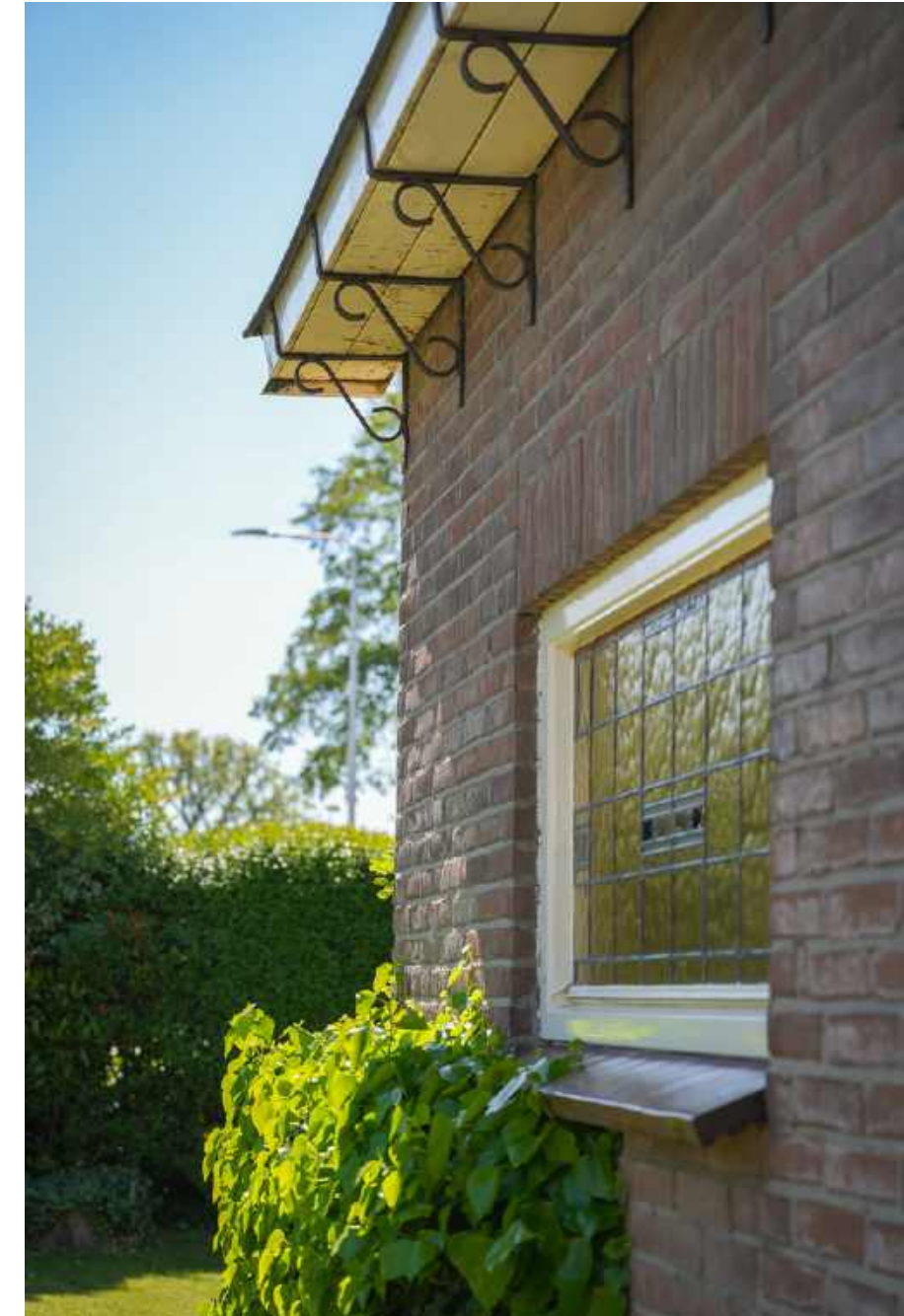
Rondom de woning ligt een verzorgde en gevarieerde tuin met gazon, borders en meerdere terrassen. Er is altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De beplanting en hagen zorgen voor een beschutte ligging en veel privacy.

De tuin is niet alleen sfeervol, maar ook praktisch ingericht met onder andere een buitenkraan, elektrapunten en een grondwaterpomp.









Aan de voorzijde is er ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren, onder de carport en in de garage.

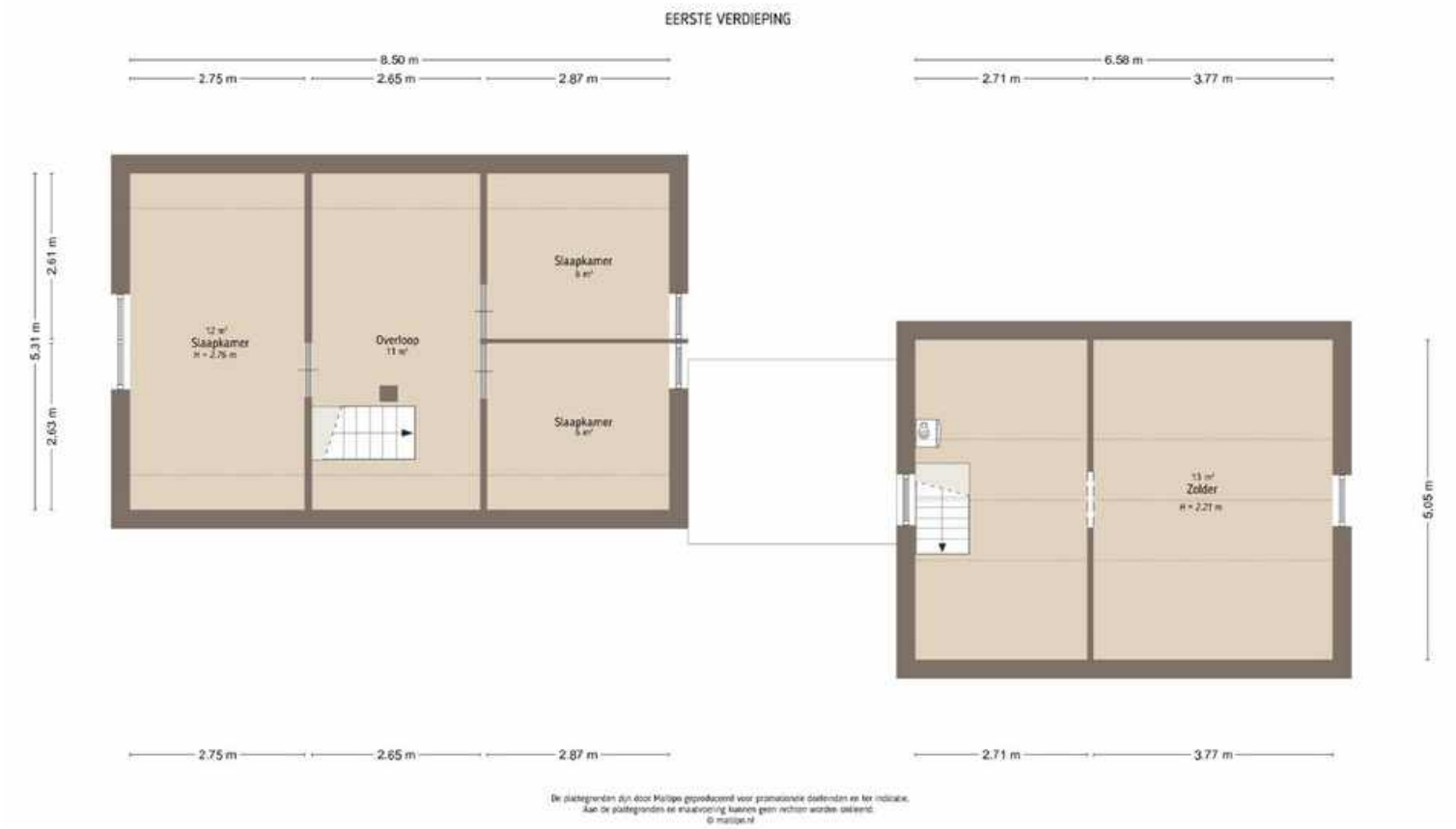








Plattegronden



Plattegronden



De plattegronden zijn door Mutters voorbereid voor professionele doeleinden en te gebruiken.
Aan de plattegronden en metingen kunnen geen rechten worden ontleend.
© Mutters.nl

Technische omschrijving

Bouwjaar	ca. 1920
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton; de 1 ^e verdiepingvloer is van hout.
Dak	Het dak is voorzien pannen en bitumen.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw.
Beglazing	Alle kozijnen zijn vervangen door hardhouten kozijnen met HR+ glas m.u.v. het raam in de voordeur, het glas in loodraam in de hal en het slaapkamerraam 1 ^e verdieping voorziede. Die bevatten enkel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Trendline II CW5HRC 30” die dateert uit 2025. In de woonkamer is een speksteenkachel aanwezig. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig.
Ventilatie	De badkamer beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie. In het toilet is de mechanische ventilatie uitgeschakeld.
Isolatie	De woning beschikt grotendeels over HR- en dubbel glas, het dak van de woning is in 1997 geïsoleerd, de spouw bij de woning en keuken is na-geïsoleerd in 2017. De vloer, gevels en dak in de badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn geïsoleerd tijdens de aanbouw in 1998.

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.

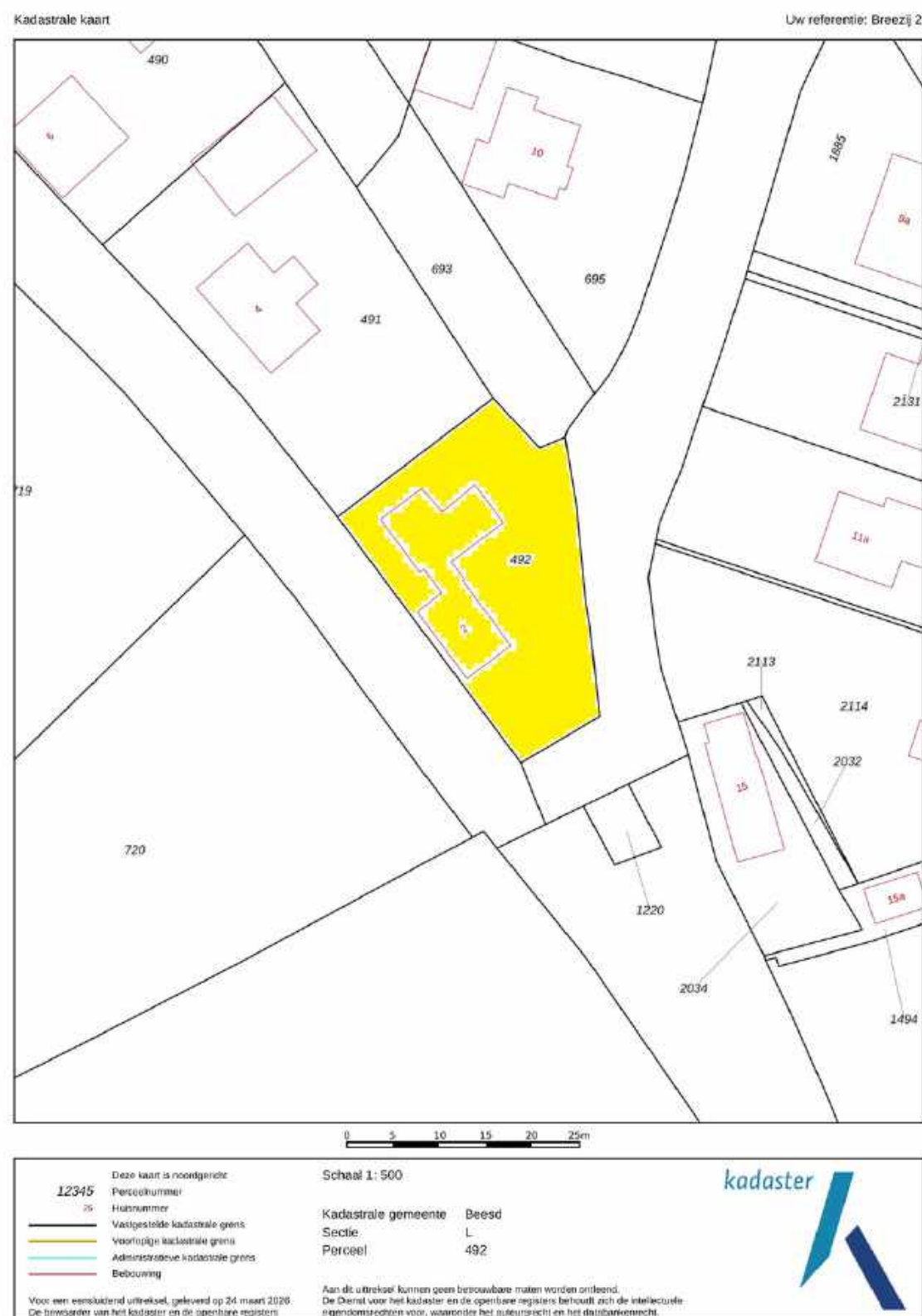
Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel C.
- In de jaren '70 is om de oorspronkelijke gevel een buitengevel met spouw geplaatst. Vanaf 1997 zijn er nieuwe kozijnen geplaatst met HR glas.
- In 1997 is de mansardekap vervangen en voorzien van isolatie.
- In 2010 is het asbest van het dak van de garage verwijderd, is isolatie aangebracht en zijn er pannen op gelegd.
- In 2017 is de spouw van woning en keuken na-geïsoleerd.
- In 1998 is aan de achterzijde van de woning de slaapkamer aangebouwd en is een badkamer aangelegd.
- Badkamer, toilet en keuken dateren uit ca. 1998.
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen, zonder aardlekschakelaar en een slimme elektriciteitsmeter. De slimme gasmeter en de watermeter bevinden zich in de hal bij de zij-entree.
- Aan de voorzijde van de woning bij de woonkamer en keuken zijn handbedienbare screens aanwezig, bij de slaapkamer aan de voorzijde is een handbedienbaar rolluik, aan de voorzijde bij de woonkamer is een markies en aan de achterzijde bij de slaapkamer is een elektrische zonwering geplaatst.
- De garage wordt aan de voorzijde afgesloten middels een elektrisch bedienbaar rolluik.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- Er is een grondwaterpomp met puls aanwezig.
- In de tuin zijn buitenverlichting en elektrapunten aanwezig.

Bijzonderheden

- Aan de linkerzijde van de woning is op eigen terrein plaats voor het parkeren
- In 2002 is een nieuwe riolering aangelegd aan de Breezij door de gemeente.
- Onder de aangebouwde slaapkamer heeft een olietank gelegen, die gesaneerd is. Kiwa-certificaat is aanwezig.

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 : Beesd

Sectie : L

Nummer(s) : 492

Grootte : 620 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: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1920

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

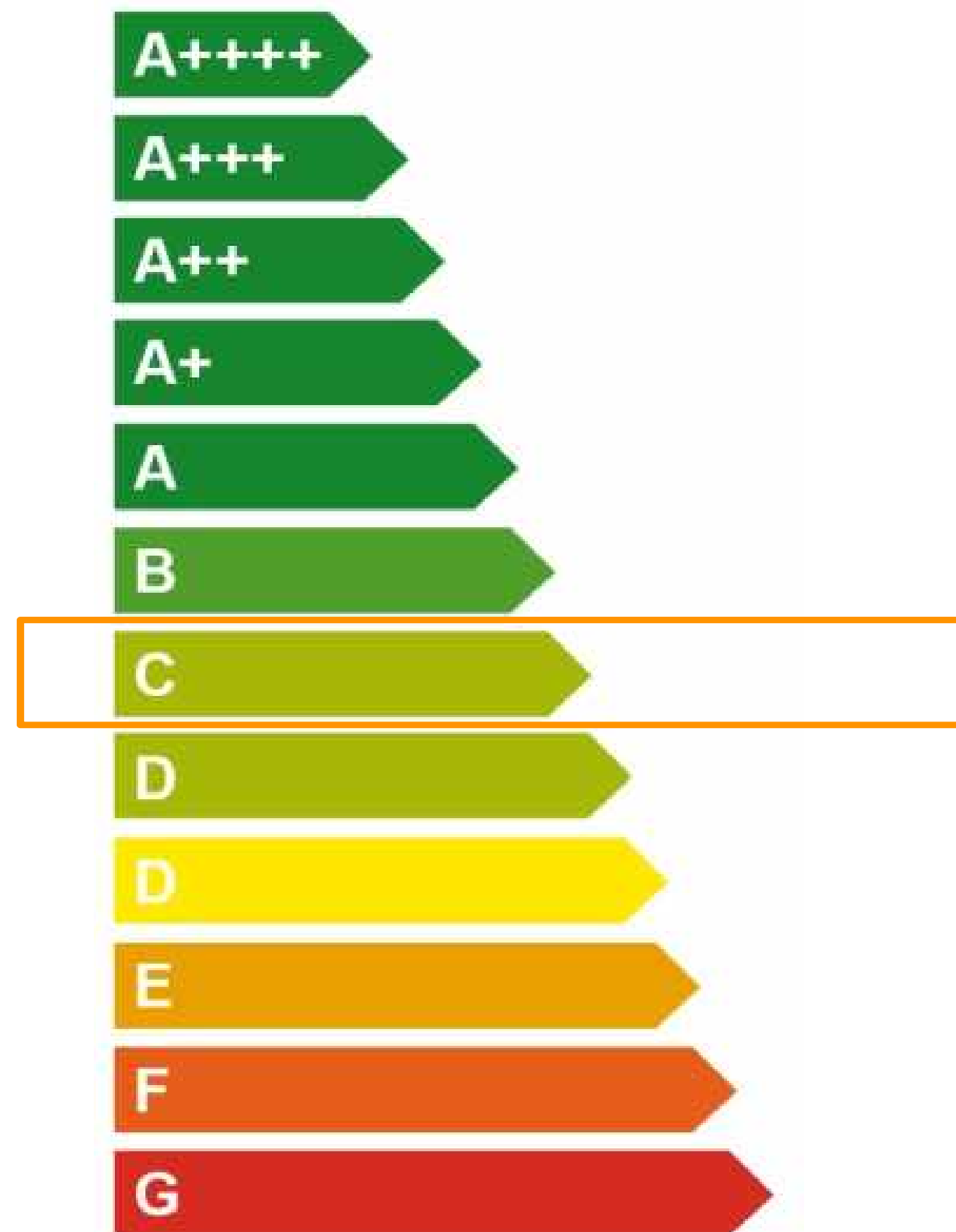
Gebruiksoppervlak wonen: 140.1 m²

Overige inpandige ruimte: 25.2 m²

Perceeloppervlakte: 620 m²

Inhoud: 594.1 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Rhenoy

Rhenoy is een sfeervol dorpje in de Betuwe, direct gelegen aan de rivier de Linge. Het dorp heeft een hechte gemeenschap van ongeveer 675 inwoners en biedt een rustige woonomgeving met veel groen en water. De Linge biedt volop mogelijkheden voor watersport en buitenrecreatie, zoals varen, kanoën en vissen. Daarnaast kun je prachtige wandel- en fietstochten maken door de boomgaarden en over de dijken.

Rhenoy heeft een actief dorpsleven, met een dorpshuis, een dorpsraad en diverse jaarlijkse evenementen die zorgen voor sociale cohesie. Het nabijgelegen Geldermalsen en Leerdam bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen en andere voorzieningen. Rhenoy ligt centraal tussen de snelwegen A2 en A15, waardoor steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 30 minuten te bereiken zijn. Dit maakt het dorp ideaal voor forenzen die willen genieten van de rust en ruimte van het platteland, zonder ver weg te zijn van stedelijke voorzieningen.

Voor gezinnen biedt Rhenoy een veilige, kindvriendelijke omgeving met een sterk gemeenschapsgevoel. De nabijheid van de natuur en het rustige, landelijke karakter maken het dorp bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een ontspannen woonomgeving.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl