



Zuiderlingedijk 45

4161 BM Heukelum



Zuiderlingedijk 45 4161 BM Heukelum

Inleiding

Idyllisch wonen met een energielabel A !

Iedere dag wonen alsof je op vakantie bent, hier is dat mogelijk! Langs de rivier de Linge aan de Zuiderlingedijk in Heukelum, ligt deze karakteristieke woning. Oorspronkelijk is deze boerderij gebouwd in 1860 en dat is nog te zien aan de vele authentieke details als balkenplafonds, bedstedes en de gebinten op de verdieping. De huidige bewoners hebben het huis getransformeerd tot een moderne, gezellige dijkwoning, die bovendien energielabel A draagt en in september een opgeknapte rietenkap heeft gekregen! Met vrij uitzicht aan de voorzijde over de Linge en aan de achterzijde over de landerijen ervaart u hier werkelijk rust en vrijheid.

Geniet van een weids uitzicht over de Linge aan de voorzijde en uitgestrekte landerijen aan de achterkant. De tuin heeft alles wat u wenst: een gastenverblijf met zwembad, garage en paardenstallen. De woning biedt 194 m² woonoppervlak op een perceel van 980 m², plus 740 m² extra buitendijks natuurgebied in eigendom.

Heukelum is een kleine stad langs de Linge in de gemeente West Betuwe en telt circa 2.300 inwoners. Er zijn hier diverse voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool en supermarkt. Heukelum ligt centraal ten opzichte van de uitvalswegen A2, A15 en A27, waardoor steden als Rotterdam, Utrecht en Den Bosch zijn binnen een half uur te bereiken met de auto.



Begane grond

Wanneer u op de dijk staat, komt u via de voordeur binnen in de royale woonkeuken. Het keukenblok is langs de muur opgesteld en beschikt over moderne inbouwapparatuur. Een klassiek vrijstaand fornuis met afzuigkap benadrukt de combinatie van oud en nieuw in deze woning. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met grijze Belgische hardstenen vloertegels. In de keuken is ruimte voor een grote eettafel, ideaal om gezellig te tafelen met uitzicht over de Linge.

Via de ensuite-deuren en twee treden naar beneden komt u in de lichte woonkamer. Door de diverse raampartijen heeft u uitzicht over de tuin en de achtergelegen landerijen. In de woonkamer zorgt een houtkachel voor warmte tijdens koude winteravonden. De ensuite-deuren zijn omlijst met vaste inbouwkasten. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het terras, waar u dankzij de zuidelijke ligging en de beschutting van de dijk al snel van de eerste zonnestrallen kunt genieten.

Op de begane grond aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer met eigen badkamer aanwezig die verhuurd zou kunnen worden als B&B. In deze slaapkamer is de originele bedstee en de balken in het plafond nog aanwezig!

Via de achteringang komt u in de gang met toegang tot de woonkamer, toilet, keuken en bijkeuken. Ook bevindt zich hier de trap naar de eerste etage. In de bijkeuken zijn de witgoedaansluitingen aanwezig.



Eerste verdieping

Op de verdieping aangekomen zal de indeling u verrassen. Aan de voorzijde ligt een grote hobbykamer met eveneens een grote bedstee. Deze kamer heeft ook weer een adembenemend uitzicht over de uiterwaarden en de Linge. Ook de moderne en ruime badkamer ligt aan de voorzijde van de woning met een vrijstaand ligbad, inloopdouche en een enkele wastafel met meubel. Aan de achterzijde ligt de master-bedroom. Bij het ontwaken kunt u via de openslaande deuren genieten van een kop koffie op het dakterras en het adembenemende uitzicht. Op de tweede slaapkamer is er toegang tot een eigen toiletruimte en inloopkast aan de ene zijde en een ruime berging aan de andere zijde.



Tuin en buitenom

De tuin is toegankelijk vanuit de woning en vanaf de dijk, maar ook vanaf de Spijkse Kweldijk aan de achterzijde. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde wordt het perceel afgesloten door een vrijstaande garage en een paardenstal met twee boxen. De tuin heeft een zuidelijke ligging en hier is een gastenverblijf met zwembad aanwezig. Het gastenverblijf is in gebruik als B&B en beschikt over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel met meubel. De tuin ligt er zeer verzorgd bij en is mooi ingericht met diverse borders en terrassen.



Bijzonderheden

- * Energielabel A!
- * Palletketel en zonneboiler;
- * 16 zonnepanelen;
- * Drie slaapkamers en twee badkamers aanwezig;
- * In september is de rietenkap professioneel opgeknapt;
- * Vrijstaand gastenverblijf met eigen badkamer en zwembad aanwezig;
- * Vrijstaande garage en paardenstallen aanwezig;
- * Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Nieuwsgierig geworden naar dit pareltje in de Betuwe, neem dan snel contact op met ons kantoor en maak een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u graag kennis maken met deze woning tijdens een persoonlijke rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1860
Dakbedekking	Bitumen PVC Riet
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.720 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	191 m ²
Inhoud	585 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	80 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	64 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Open ligging Vrij Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Uitrusting

Warm water	Zonneboiler Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Open haard Zonnecollectoren
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Tekeningen

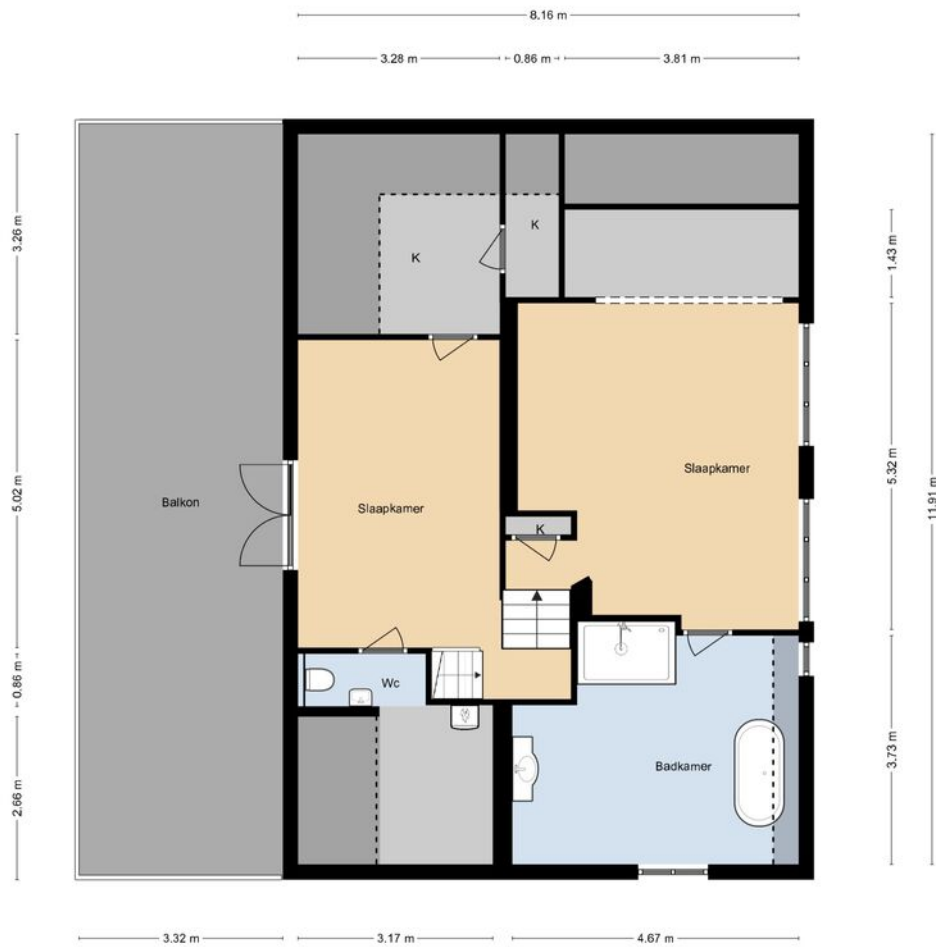
ZUIDERLINGEDIJK 45 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DRDOMINUIS390.NL

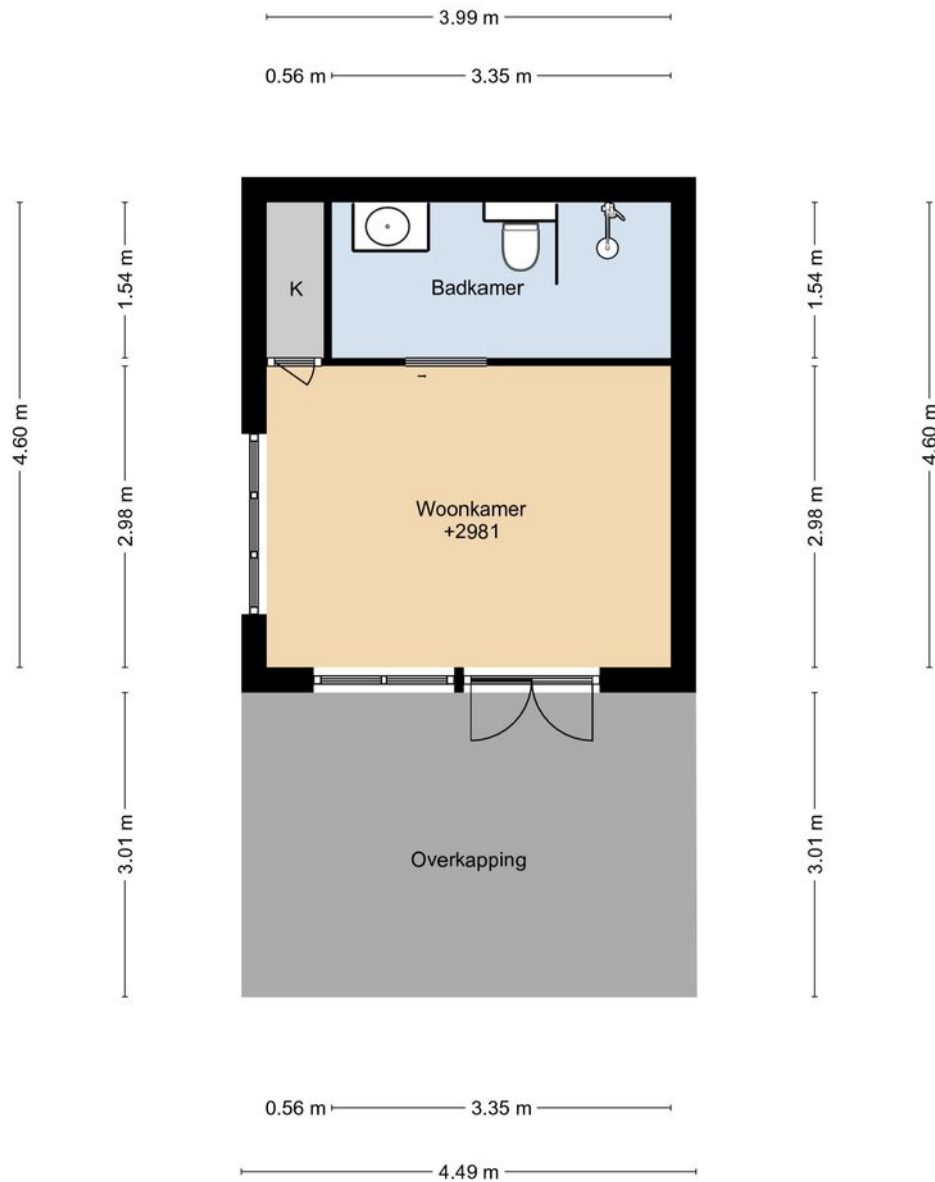
Tekeningen

ZUIDERLINGEDIJK 45 1E VERDIEPING



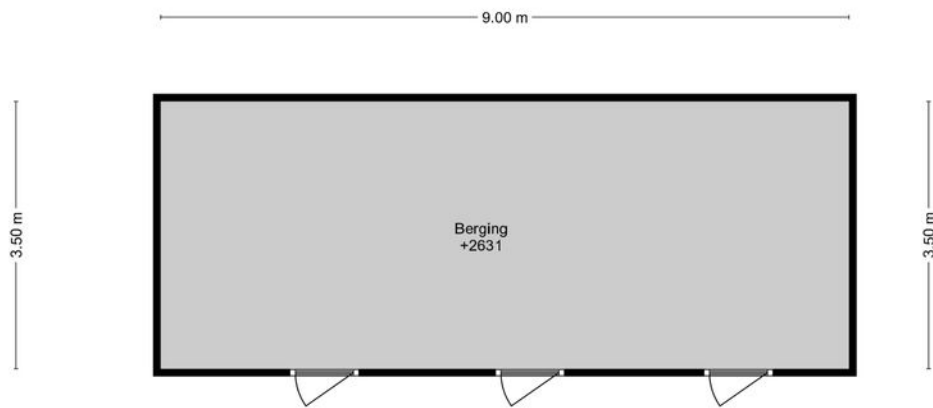
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ZUIDERLINGEDIJK 45 GASTENVERBLIJF



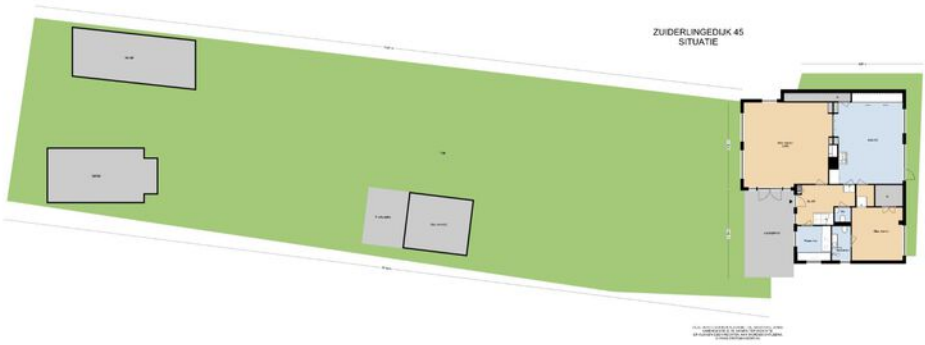
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ZUIDERLINGEDIJK 45 BERGING

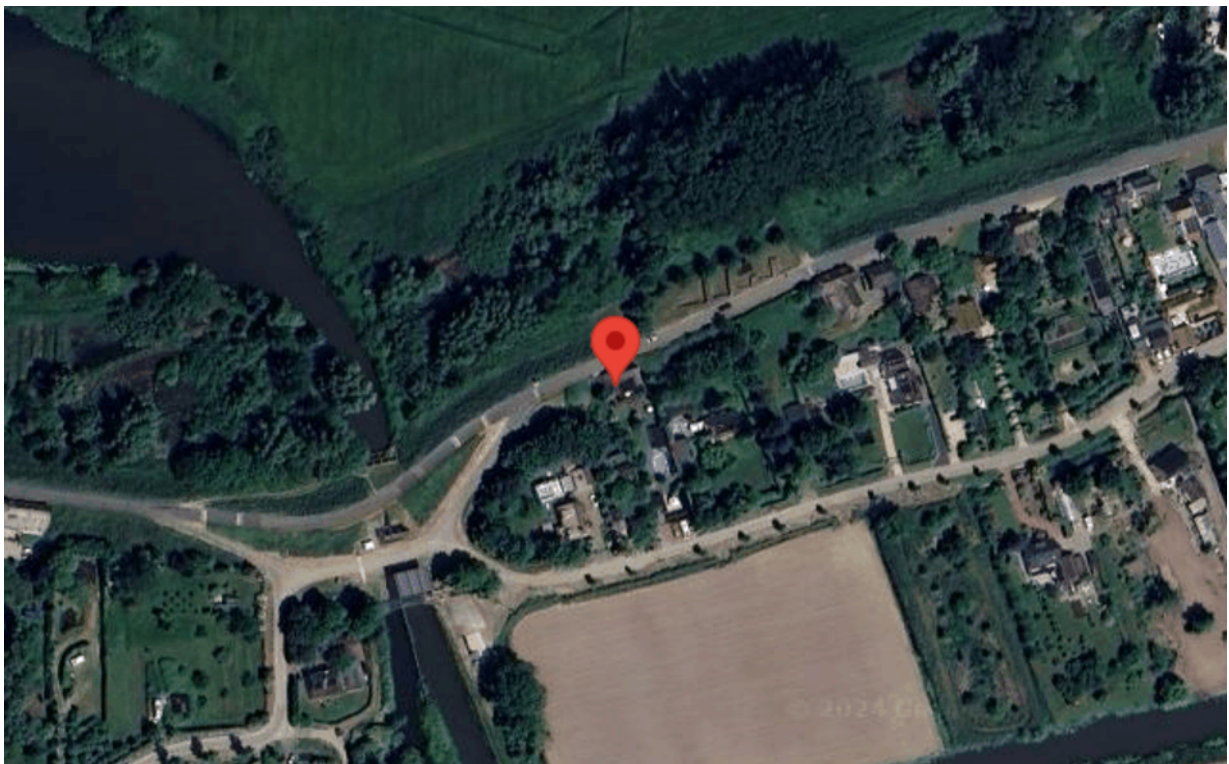
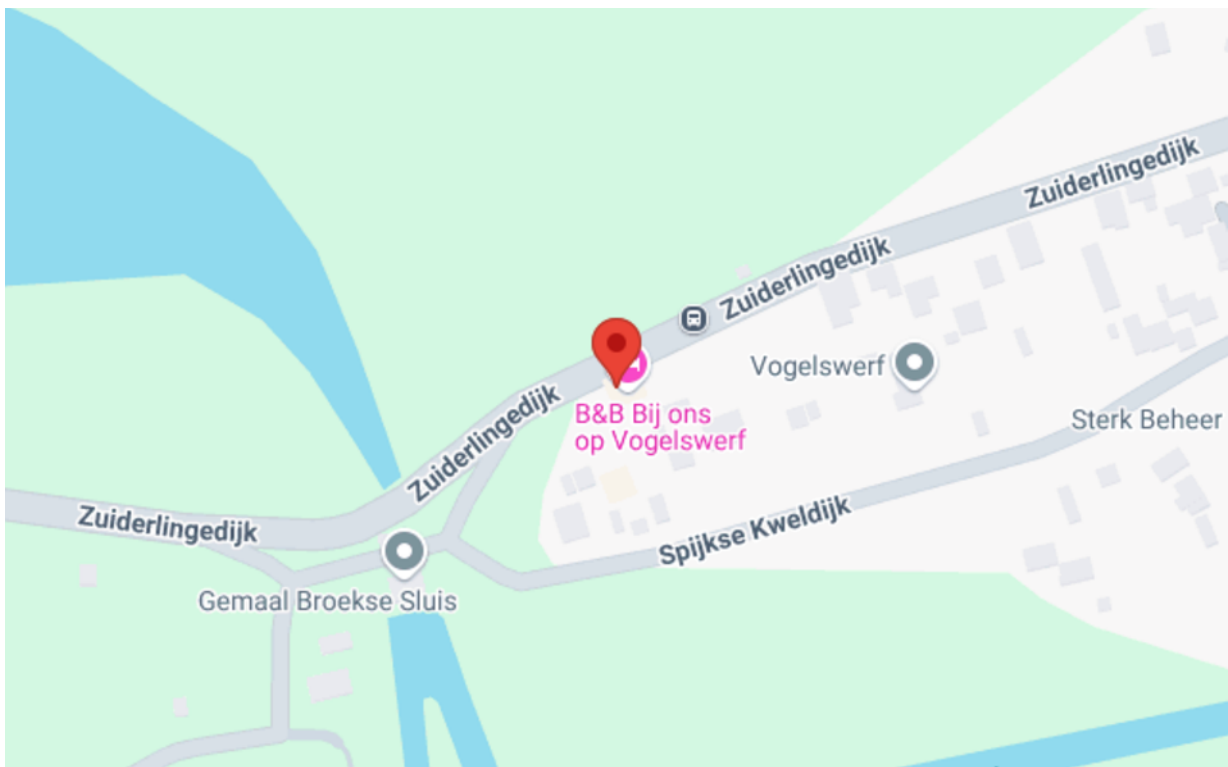


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Tekeningen



Google maps

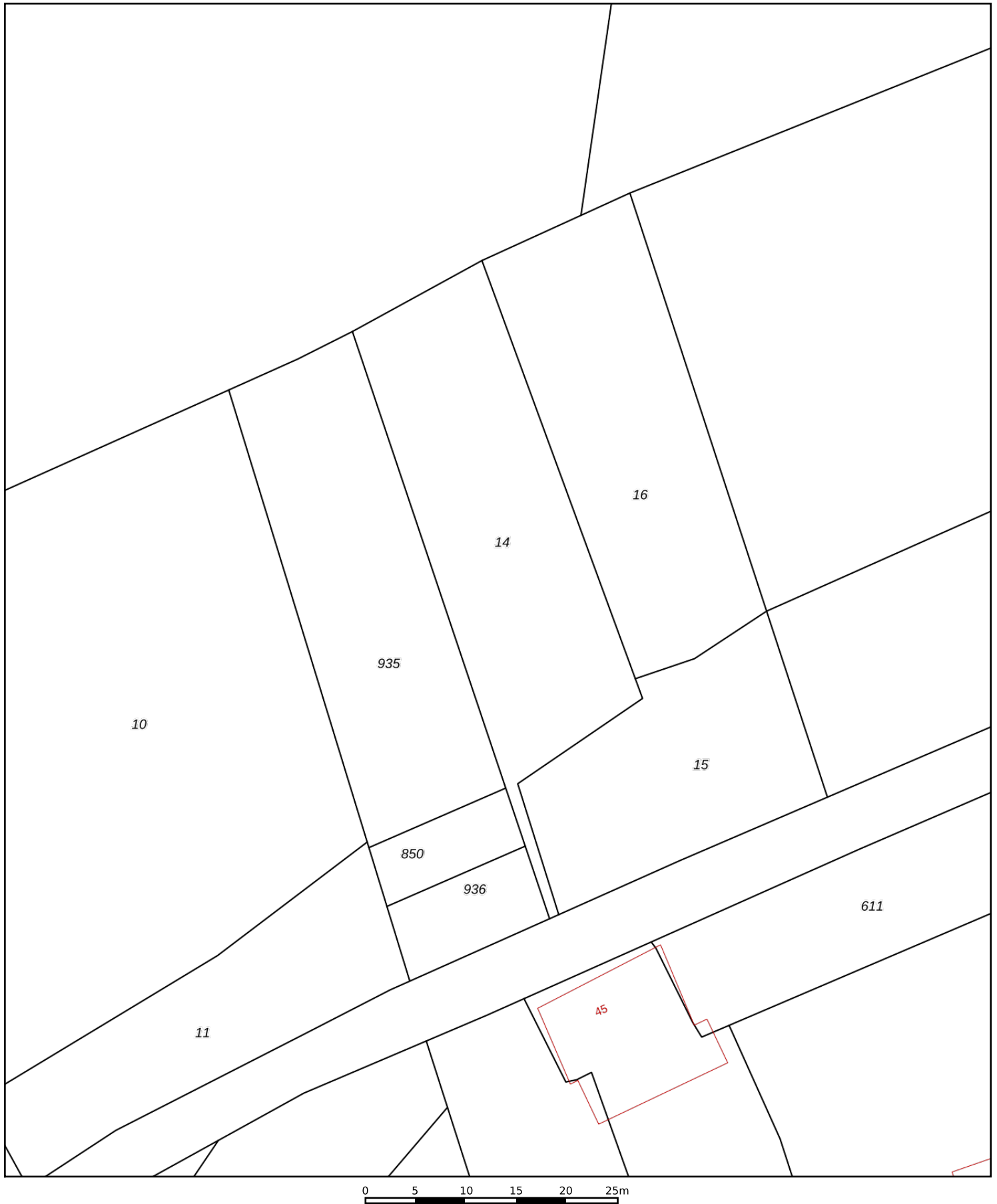









12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heukelum	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 72	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024
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.



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heukelum	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 14	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024
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.

Foto's



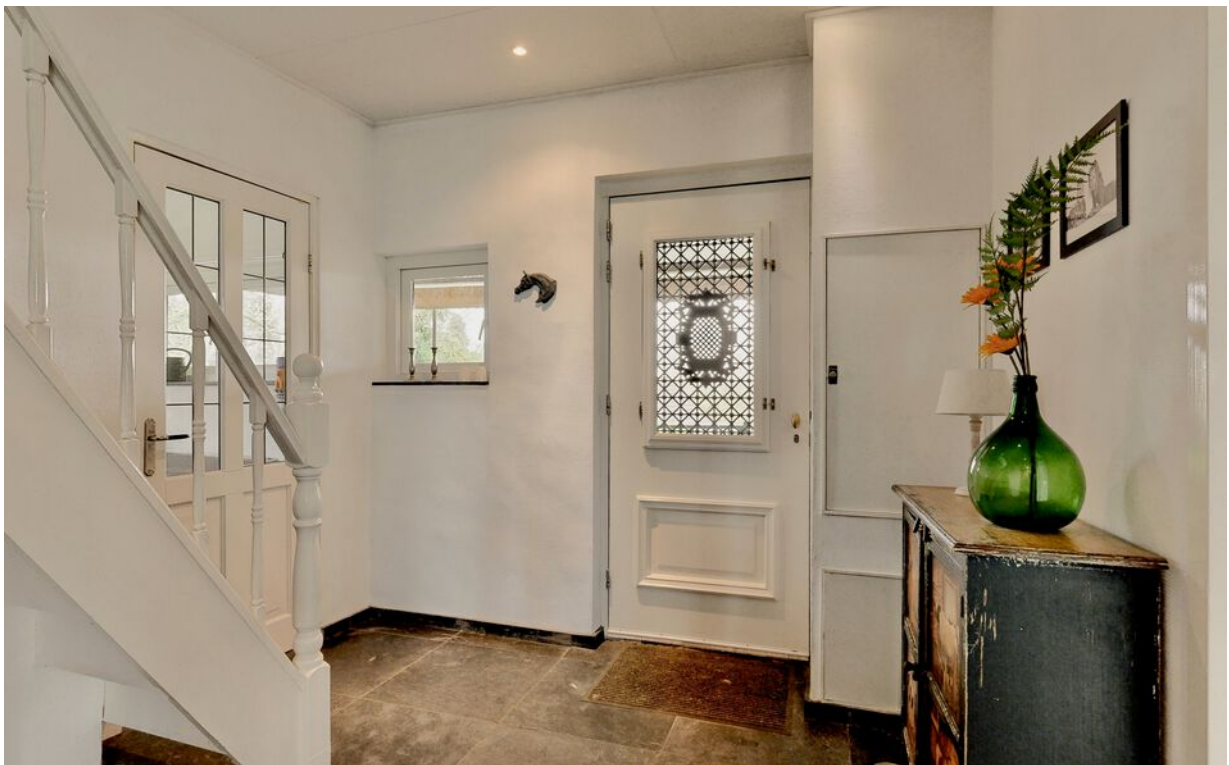
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Zuiderlingedijk 45, Heukelum



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rumpt
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl