

TE KOOP
€ 785.500 K.K.



Dorpsdijk 17

4156 AK Rumpt



Inleiding

Droomplek aan de Linge - Dijkwoning vol mogelijkheden met privé-land aan de Linge

Deze karaktervolle dijkwoning uit 1990 met oprit en inpandige garage biedt een unieke kans om te wonen in een natuurrijke omgeving, met het charmante dijklandschap en de rivier de Linge als dagelijks decor. Een huis met een solide bouw en een ligging waar je hart sneller van gaat kloppen. Vanuit de woning én vanaf je eigen Lingelandje, direct aan de overzijde van de dijk, profiteer je van een schitterend uitzicht op de rivier en het omringende landschap. En laten we de achtertuin niet vergeten; dankzij de ligging op het zuidwesten kun je hier optimaal van de zon genieten. De voorzieningen in de woning zijn gedateerd, wat vooral betekent dat je alle ruimte en mogelijkheden hebt om jouw eigen stijl en woonideeën tot leven te brengen. Met de sterke basis en de unieke locatie leg je hier het fundament voor jouw ideale thuis.

Rumpt, één van de schilderachtige Lingedorpen in de gemeente West-Betuwe, ademt rust, ruimte en historie. Voor de dagelijkse voorzieningen ligt het levendige Beesd om de hoek, met winkels, basisscholen, sportclubs en een NS-station. En wie meer voorzieningen zoekt, liggen de grotere kernen Culemborg, Leerdam en Geldermalsen op 10 autominuten. Dankzij de gunstige geografische ligging zijn Utrecht en Den Bosch binnen een half uur bereikbaar via de A2 en A15.



Indeling

Via de overdekte entree aan de voorzijde stap je de ruime en lichte ontvangsthall binnen. Hier bevinden zich de meterkast, een toiletruimte en de massief houten trapopgang naar de verdieping.

Als de deur naar de living opent, ontvouwt zich een opvallend royaal woonvertrek. Dankzij de diverse ramen baadt het interieur in het daglicht en word je getraakteerd op een mooi uitzicht op de schilderachtige woonomgeving en de rivier de Linge - een levend schilderij dat elk seizoen verandert. Op de vloer ligt parket en de wanden en het plafond hebben een strakke finish. De schouw met houtkachel is een sfeervol element en zorgt op koude dagen voor extra warmte. In de zomer blijft het binnen heerlijk koel en aangenaam dankzij de air-conditioner (2020), die bovendien kan verwarmen wanneer nodig. Zo is het woonklimaat hier het hele jaar door comfortabel. De twee schuifpuien vormen een dynamische verbinding met de aangebouwde serre aan de tuinzijde, een fijn en zonnig verlengstuk van je leefruimte.

De keuken staat in halfopen verbinding met de living en is daarnaast via een deur bereikbaar vanuit de serre. De keukenopstelling is voorzien van diverse apparatuur en kastruimten. Terwijl je in de keuken bezig bent, geniet je van een mooi uitzicht op de tuin en de woonomgeving.



Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de CV-installatie en een royale schuifkastenwand.

Via de bijkeuken bereiken we binnendoor de garage met gevlinderde betonvloer, elektra en een werkbank. In de voorgevel bevindt zich een metalen overheaddeur met loopdeur en in de achtergevel is een deur naar de achtertuin aanwezig. Door de directe verbinding met de woning biedt deze garage ook mogelijkheden om bij je woonruimte te betrekken. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een kantoor, praktijkruimte of atelier.

VERDIEPING

De massief houten, open trapopgang brengt je naar de verdieping, die rust en comfort ademt. De aanwezigheid van twee dakkapellen draagt bij aan de functionaliteit en de lichtinval van deze verdieping.

De royale overloop vormt het hart van deze etage en verbindt drie slaapkamers, een badkamer en een praktische inloopkast. De airconditioner zorgt ervoor dat de gehele verdieping aangenaam koel blijft op warme dagen.



De riante masterbedroom ligt aan de linkerzijde van het huis en strekt zich uit over de volledige lengte van de verdieping. De twee ramen in de zijgevel bieden een sfeervol doorkijkje op de woonomgeving.

Aan de rechterzijde van de woning bevinden zich de tweede en derde kamer. Beide kamers zijn licht en functioneel, ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of logeerruimte.

De badkamer is royaal opgezet en uitgerust met twee wastafels, een ligbad, een aparte douchecabine, een toilet en een radiator.

Op deze verdieping bevinden zich houten inbouwkasten, die zorgen voor extra bergruimte. Voor wie liever andere opbergoplossingen of een nieuwe indeling wenst, zijn deze kasten eenvoudig te verwijderen.

ZOLDER

Vanaf de overloop bereik je via een vlizotrap de ruime bergzolder, die zich uitstrekt boven de gehele verdieping en is voorzien van een dakvenster.



Buiten en Tuin

De voor- en zijtuin worden omzoomd door een laag sierhekwerk en geven de woning een verzorgd aanzicht vanaf de straatzijde. De dakoverstek boven de entree voegt charme toe en zorgt ervoor dat je droog naar binnen stapt. Voor de garage ligt een oprit, zodat je je auto op eigen terrein kunt plaatsen. De twee leilinden in de zijtuin met hun markante silhoueten zijn échte blikvangers. Bovendien zorgen ze in de zomer voor natuurlijke schaduw.

De achtertuin ligt op de zonnige zuidwestzijde en bestaat uit twee niveaus, die via een houten trap met elkaar in verbinding staan. Het terras aan de serre is een geweldige zitplek, waar je de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Het lager gelegen gedeelte van de tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en voorzien van twee fruitbomen en een kweekkas. Dankzij de erfafscheiding van beukhaag ervaar je hier volop privacy.

En het mooiste? Aan de overzijde van de dijk ligt jouw eigen Lingelandje. Een uniek privé-terrein aan het water, compleet met hardhouten aanlegsteiger en een ligplaats-vergunning voor een boot. Een plek om te ontspannen, van de zon te genieten, een vuur te stoken of spontaan de Linge op te varen.



De Pluspunten

- Karaktervolle dijkwoning met schitterend uitzicht
- Solide bouw en een sterke basis uit 1990
- Dynamische indeling met veel daglicht en mooie uitzichten
- Airconditioner (2020) op zowel de begane grond als de verdieping
- Inpandige garage met potentie om bij je woonruimte te betrekken
- Zonnige tuin op het zuidwesten én privé Lingelandje met aanlegsteiger
- Rustig gelegen, maar met alle voorzieningen op korte afstand
- Gunstige ligging ten opzichte van snelwegen A2 en A15

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 785.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1990

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Muurisolatie
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 649 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 144 m²

Inhoud 593 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 23 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
Aan vaarwater
Aan water
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Vrij uitzicht

Tuin

Kenmerken

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	"Intergas" HR-combiketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Kadastrale gegevens

Kenmerken

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



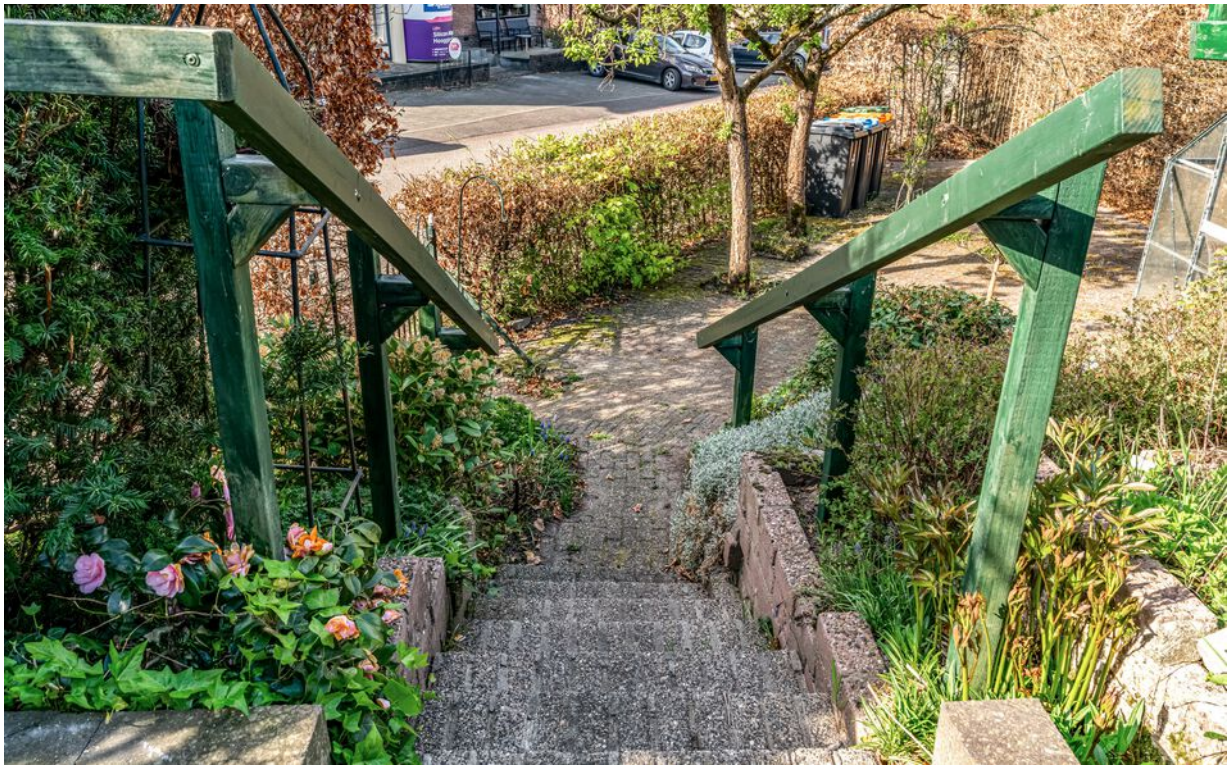
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



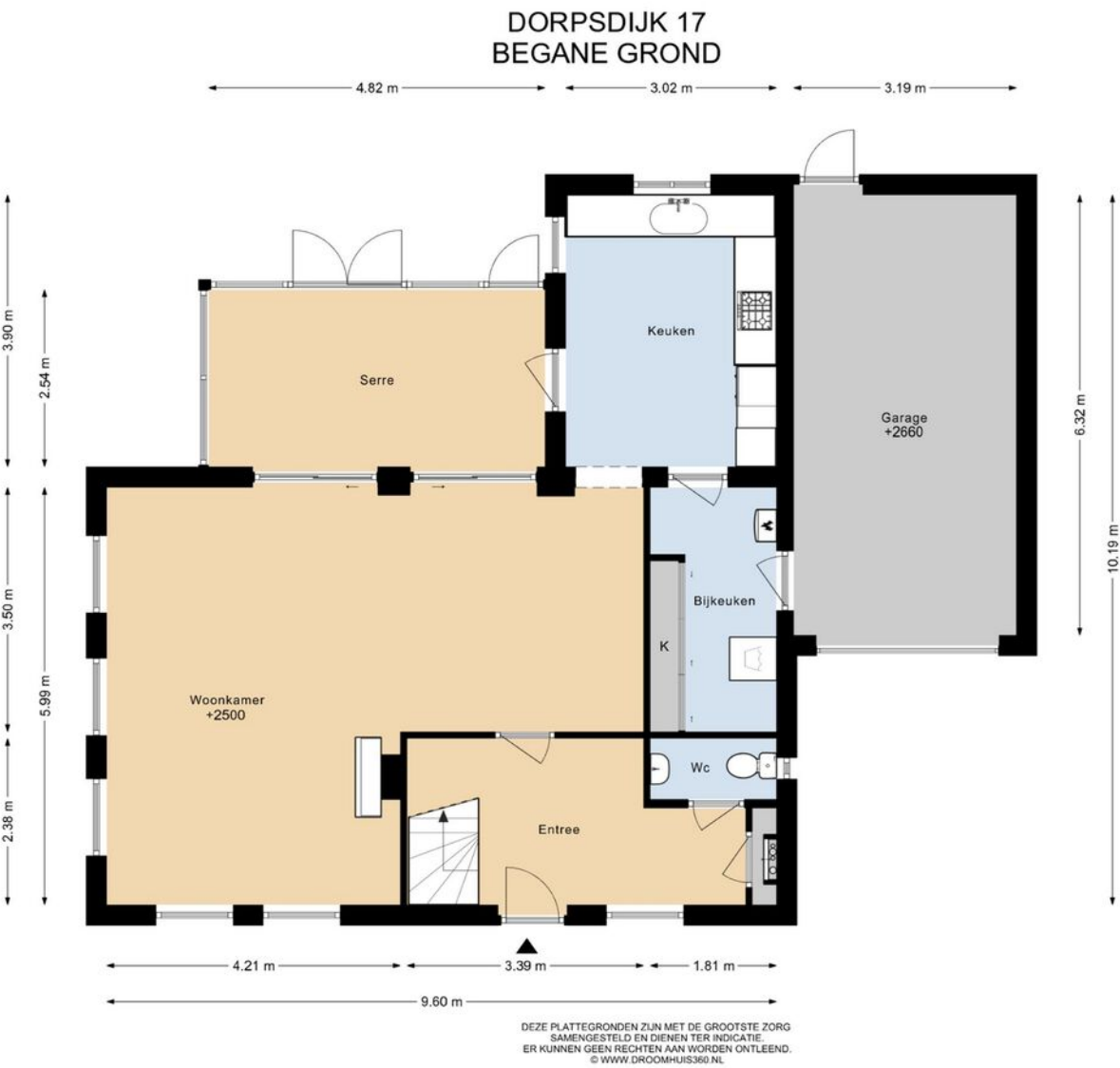
Foto's

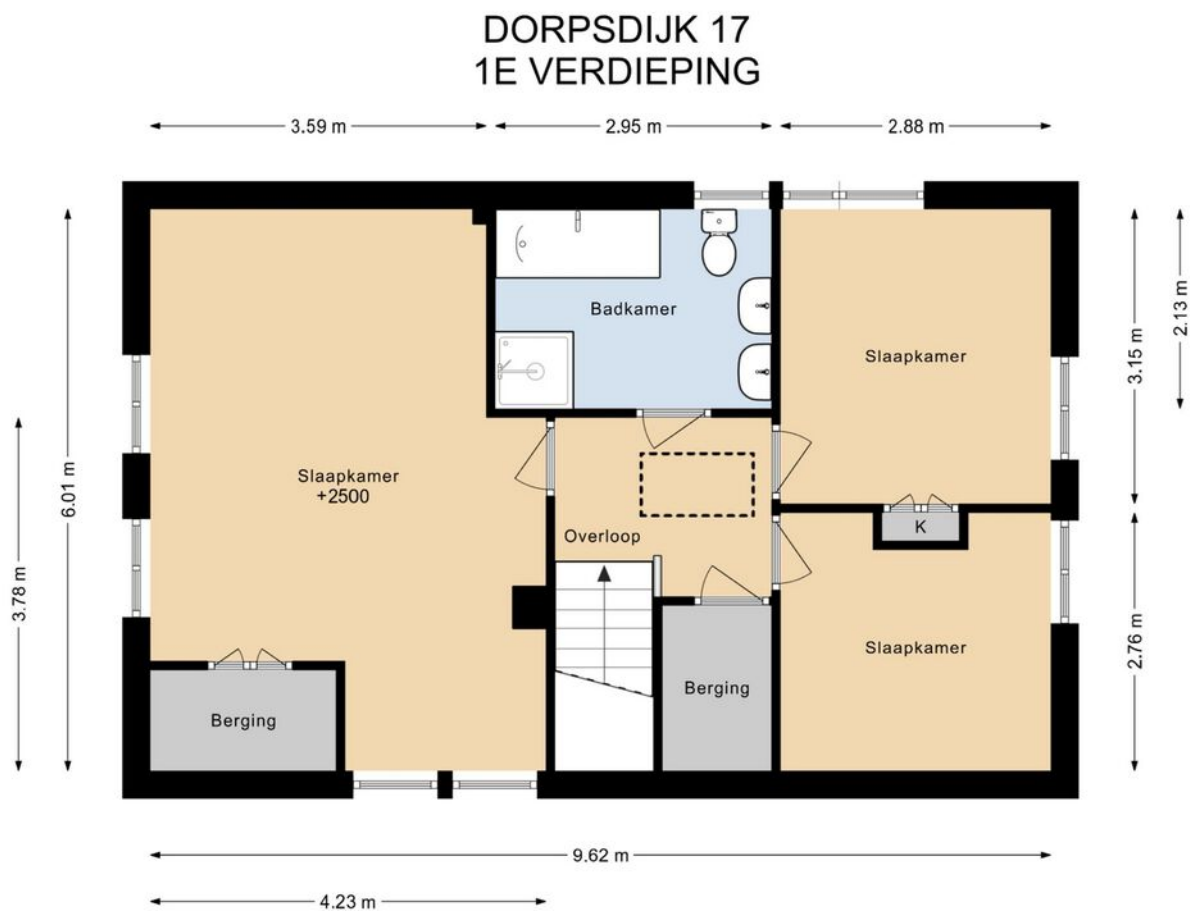


Foto's



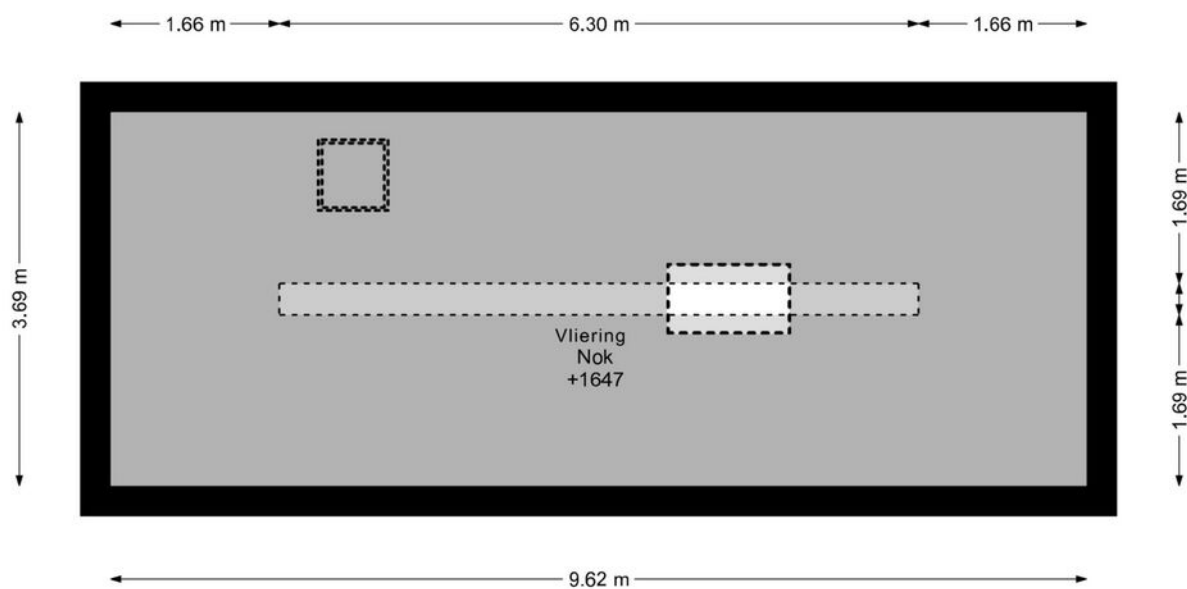






DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

DORPSDIJK 17 VLIERING



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

Tekeningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: van den Bosch



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

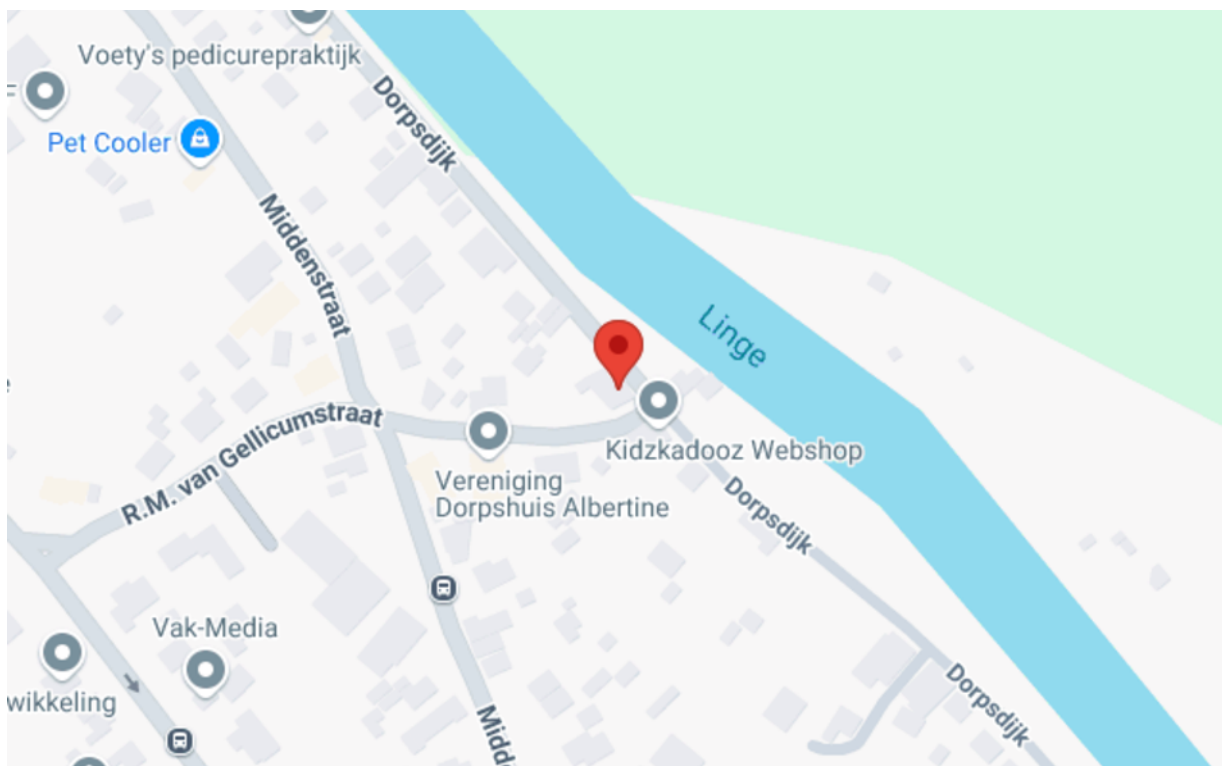
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Deil
Sectie	O
Perceel	368

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.

kadaster

Google maps



The background of the page is a collage of three images. The top-left image shows a river with a concrete bank and a dense line of green trees. The top-right image shows a small boat on a river, with a wooden dock and a house in the background. The bottom-left image shows a village with a river, featuring several houses with gabled roofs and a green field. The right half of the page is a solid dark blue color.

Uniek wonen ...

"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

Van Gellicum Vastgoed b.v.

Roodseweg 11 a
4156 AP RUMPT
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl