



Polderdijk 32

4156 JG Rumpt



Inleiding

Charmant dijkhuis aan de Linge

Aan de pittoreske Polderdijk, waar de Linge zachtjes langs de oever kabbelt en het landschap nog puur Betuws is, staat dit buitengewoon charmante dijkhuis uit 1896 met schuur, bijgebouw en heerlijke tuin. Een huis dat het verhaal van vroeger nog fluistert met zijn sprekende gevels, luiken en het dak met oud-Hollandse pannen. Waar boten over de rivier glijden en paarden grazen op het weiland achter het huis. Door de jaren heen is het huis met respect voor het verleden gerestaureerd en aangepast aan de wensen van deze tijd. Ook aan energiezuinigheid is gedacht met zeven zonnepanelen. De indeling van het huis is verrassend en dynamisch, waarbij je geniet van royale leef- en slaapvertrekken, elk met een goede lichtinval en een heerlijk uitzicht. De tuin is idyllisch met een vijverpartij met meerdere aan elkaar verbonden vijvers, sfeervolle borders, markante bomen en een weids uitzicht over de weilanden. Het royale multifunctionele bijgebouw is in 2007 gerealiseerd, volledig geïsoleerd en op dit moment in gebruik als werk-/kantoorruimte. Rumpt, één van de Lingedorpen van 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 voor wie meer voorzieningen zoekt, liggen de grotere kernen Culemborg, Leerdam en Geldermalsen op 10 autominuten. Dankzij de gunstige geografische ligging zijn steden als Utrecht en Den Bosch via snelweg A2 binnen een half uur bereikbaar.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning, dijkwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1896

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Gedeeltelijk dubbel glas
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 520 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 120 m²

Inhoud 544 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 7 m²

Oppervlakte externe bergruimte 52 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan vaarwater
Buiten bebouwde kom
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Vrij uitzicht

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
--------------------	----

CV ketel

CV ketel	Nefit Topline CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Indeling dijkniveau

Laten we beginnen met een klein stukje geschiedenis. Dit huis werd van origine gebouwd als dienstwoning van de knecht van de herenboer uit het dorp. Als je in die tijd trouwde als knecht, dan kreeg je van de boer een stuk land gepacht van circa 500 m². Dit was voldoende om een huis op te bouwen, een moestuin aan te leggen en om een varken, kippen en konijnen te houden. Het huis werd gebouwd volgens een Betuws standaardconcept van 8 x 4 meter, wat je nog terugziet in het voorste deel van het huis.

Via de deelbare voordeur met kijkvenster en bovenlicht stappen we binnen in de hal. Van oudsher ging men slechts twee keer door de hal; één keer met de bruiloft en één keer na het overlijden. In de tussentijd deed de hal dienst als bezemkast en ging men altijd achterom.

Vanuit de hal stappen we binnen in de opkamer van het huis. Leuk detail: de authentieke toegangsdeur is de voormalige kelderdeur van Hotel New York van de Holland Amerikalijn, een stukje Rotterdamse geschiedenis in de Betuwe. De opkamer is ruim van formaat en op dit moment ingericht als werkplek. Vanzelfsprekend zijn andere gebruiksmogelijkheden ook denkbaar. Het vaste bureau is strategisch gepositioneerd ter hoogte van de ramen in de voor- en zijgevel, zodat je een aangenaam uitzicht hebt op de dijkzijde en de zijtuin. Het balkenplafond, de paneeldeuren en de authentieke ramen houden het verhaal van vroeger levend. De glas-in-lood pui met schuifdeur vormt de transparante scheidingswand met het lager gelegen woongedeelte.

Foto's





Direct naast de opkamer bevindt zich de royale masterbedroom. Ook deze kamer ademt geschiedenis en biedt een leuk uitzicht over de dijk richting de Linge. Aangrenzend ligt een klein vertrek, dat zich bij uitstek leent als inloopkast. Op dit moment staat er een bureau en is er een vaste kast, waarin de CV-ketel is gesitueerd.

De badkamer, eveneens op dijkniveau, is slim ingedeeld met een halfronde douchecabine, een wastafelmeubel en een wandcloset. Het sanitair is gedateerd, maar qua indeling is dit een prachtig uitgangspunt om wat nieuws te creëren. De designradiator is in 2022 nieuw geïnstalleerd en zorgt in combinatie met de elektrische afzuiging en het Velux-venster voor een aangename temperatuur en een frisse atmosfeer.

Foto's



Foto's



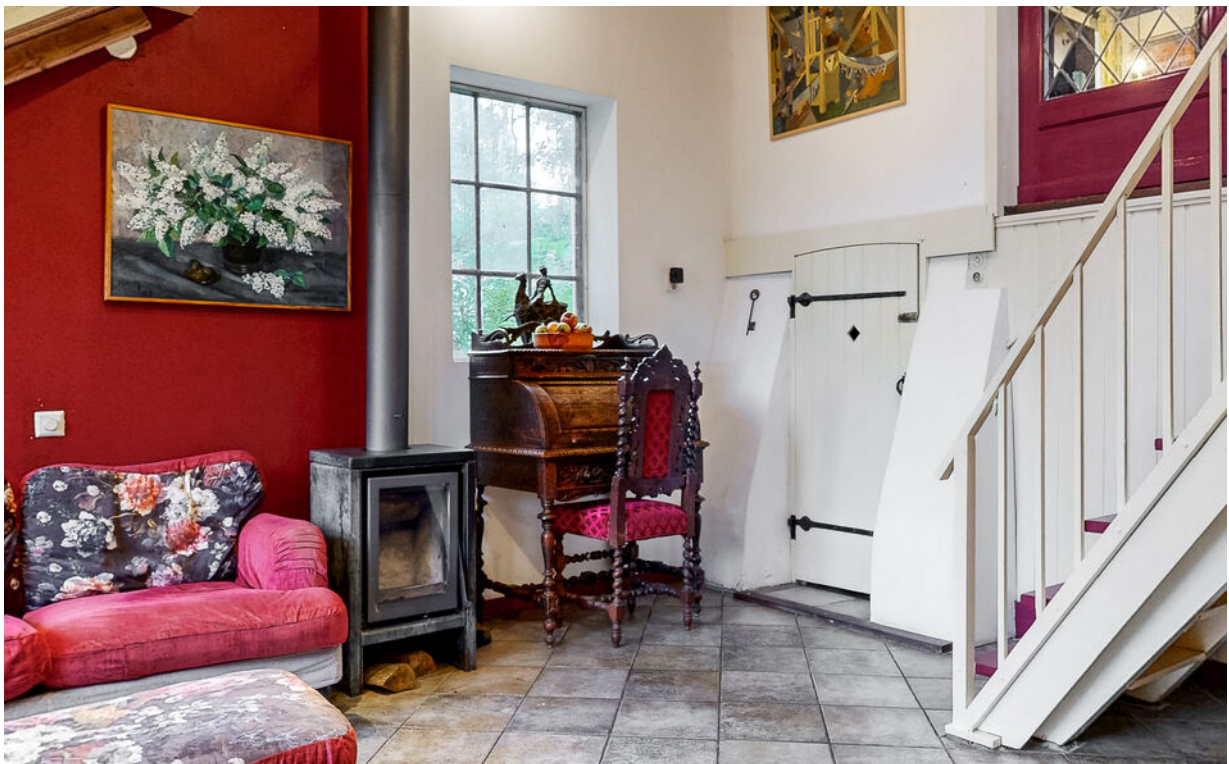


Tuinniveau

Via een brede houten trap dalen we af naar het woongedeelte, dat bestaat uit een woonkamer en een woonkeuken, beide georiënteerd op de tuinzijde. In 2002 is hier een nieuwe betonvloer aangebracht met isolatie, vloerverwarming en plavuizen. Het is écht thuiskomen in de gezellige woonkamer. De "Barbas" speksteen houtkachel is naast een sfeermaker een heerlijke warmtebron. Wat is er mooier dan de vlam in een houtblok te jagen en te mijmeren bij het vuur? De grote glaspui met openslaande deuren en het zijraam zorgen voor een heerlijke verbondenheid met de tuin en de hierachter gelegen weilanden. En laten we de toogkelder niet vergeten, die via een originele deur toegankelijk is. Deze deed vroeger dienst als spek- en aardappelkelder en is in de huidige tijd geschikt voor een mooie wijnvoorraad.

De royale woonkeuken staat in halfopen verbinding met de woonkamer en biedt ruimte om een royale eettafel te plaatsen. Het is de plek voor gezellige conversaties en lange diners met familie of vrienden. De L-vormige keukenopstelling is uitgerust met een spoelbak, vaatwasmachine (2023), koelkast en diverse laden en kastruimten. Het fornuis gaat mee. De drie ramen boven het werkblad bieden een geweldig uitzicht op de tuin - en als je de beplanting snoeit ook richting de hierachter gelegen weilanden. De bijzonder fraaie kastenwand is uitgevoerd met originele deuren uit de oude pastorie van Beesd. Achter deze deuren gaat enerzijds een diepe voorraadkast en anderzijds een royale wasruimte schuil. De deelbare deur in de zijgevel is naar het originele ontwerp nagemaakt en biedt toegang tot de tuin aan de linkerzijde van het huis.

Foto's



Foto's



Foto's







Verdieping

Een stalen trap met houten treden brengt je vanuit de opkamer (dijkniveau) naar de slaapverdieping. In 2004 heeft deze verdieping een volledig nieuw dak gekregen inclusief isolatie en twee dakkapellen met HR+-glas.

Allereerst bereiken we de overloop; deze is heerlijk licht dankzij het Velux-dakvenster. De aanwezige kasten mogen achterblijven en bieden praktische opbergruimten. Het trapgat is volledig afsluitbaar met een luik, zodat de warmte van beneden niet verloren gaat naar boven.

Aan de overloop grenzen twee royale slaapvertrekken, die ook weer bereikbaar zijn via originele paneeldeuren. Dankzij de brede dakkapellen profiteer je op beide slaapkamers van veel ruimte, een optimale lichtinval en een werkelijk schitterend uitzicht op de Linge en het hierachter gelegen landschap. In de verte kun je zelfs de kerktoren van Beesd ontdekken. De balken van de dakconstructie voegen sfeer en karakter toe. Beide kamers beschikken over praktische kasten, die inclusief zijn.

Foto's



Foto's





Buiten en Tuin

De oprit van dit huis is een verlengstuk van de Polderdijk. Het is geen eigendom, maar omdat dit deel van de dijk doodlopend is, is het door de gemeente officieel toegestaan om als eigen erf te gebruiken. Er is ruimte om twee auto's te parkeren en de aanwezige houten schuur is eigendom. De groene haag vormt de afscheiding met het fietspad, dat langs de Linge loopt.

Aan de Linge vind je een steiger; ideaal om te zwemmen, te vissen of je eigen kano te water te laten. De grond aan de Linge is geen eigendom, maar in bruikleen van het Waterschap.

De tuin van Polderdijk 32 voelt als een zorgvuldig ontworpen buitenbeleving, waar ontspanning en natuur elkaar ontmoeten. We beschrijven de achtertuin vanaf de openslaande deuren van de woonkamer. Het hier aanwezige vlonderterras wordt opgesierd door een pergola begroeid met druiven. Vanaf hier geniet je van een prachtig uitzicht op je tuin en de hierachter gelegen weilanden. De tuin is ingericht met een weelderige beplanting, waar het hele jaar door wel wat bloeiends te vinden is. Ook een eigen fruitoogst ligt binnen handbereik; er is een perenboom, appelboom, sierappelboom, twee kweeperenbomen en een druivenstruik. Let ook op de indrukwekkend grote essen met hun prachtige silhouetten. Eyecatcher is de vijverpartij in cascadevorm in de zijtuin, geïnspireerd op de tuinen van het Alhambra in Spanje.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Bijgebouw

Het stijlvolle bijgebouw achterin de tuin is in 2007 gebouwd en volledig voorzien van isolatie en dubbel glas. De gevel is opgetrokken met een metselwerk voet en daarboven houten potdekselwerk gevels. Het dak is uitgevoerd met rode pannen, waarop de 7 zonnepanelen zijn aangebracht. Binnen vind je een royale verblijfsruimte met een kurkvloer, houtwerk wanden en een gipsplaten plafond. De roederamen bieden een heerlijk uitzicht op het aangrenzende weiland en de paarden, die hier vaak grazen. De ruimte is voorzien van elektra en de houtkachel van “Jotul” verzorgt de verwarming. Via een vlizotrap is de royale zolder op stahoogte bereikbaar voorzien van twee Velux-dakvensters.

Op dit moment doet dit bijgebouw dienst als kantoor, maar andere gebruiksmogelijkheden zijn natuurlijk denkbaar. Door er water en riolering naar toe te brengen zou je er zelfs een woonruimte of bed and breakfast van kunnen maken.

Foto's



Foto's





De Pluspunten

- Dijkhuis uit 1896 met veel authentieke details
- Verrassend royale en sfeervolle leefvertrekken
- Opkamer op dijkniveau - woonkamer en woonkeuken op tuinniveau
- Drie magnifieke slaapvertrekken
- Dak volledig vernieuwd in 2004 inclusief isolatie, dakkapellen en nieuwe pannen
- Heerlijke tuin met vrij uitzicht over de weilanden
- Volledig geïsoleerd bijgebouw (2007) met ruime zolder
- Steiger aan de Linge
- Nabij Beesd met voorzieningen en NS-station
- Gunstige ligging t.o.v. snelweg A2

Lentefoto's



Lentefoto's



Lentefoto's



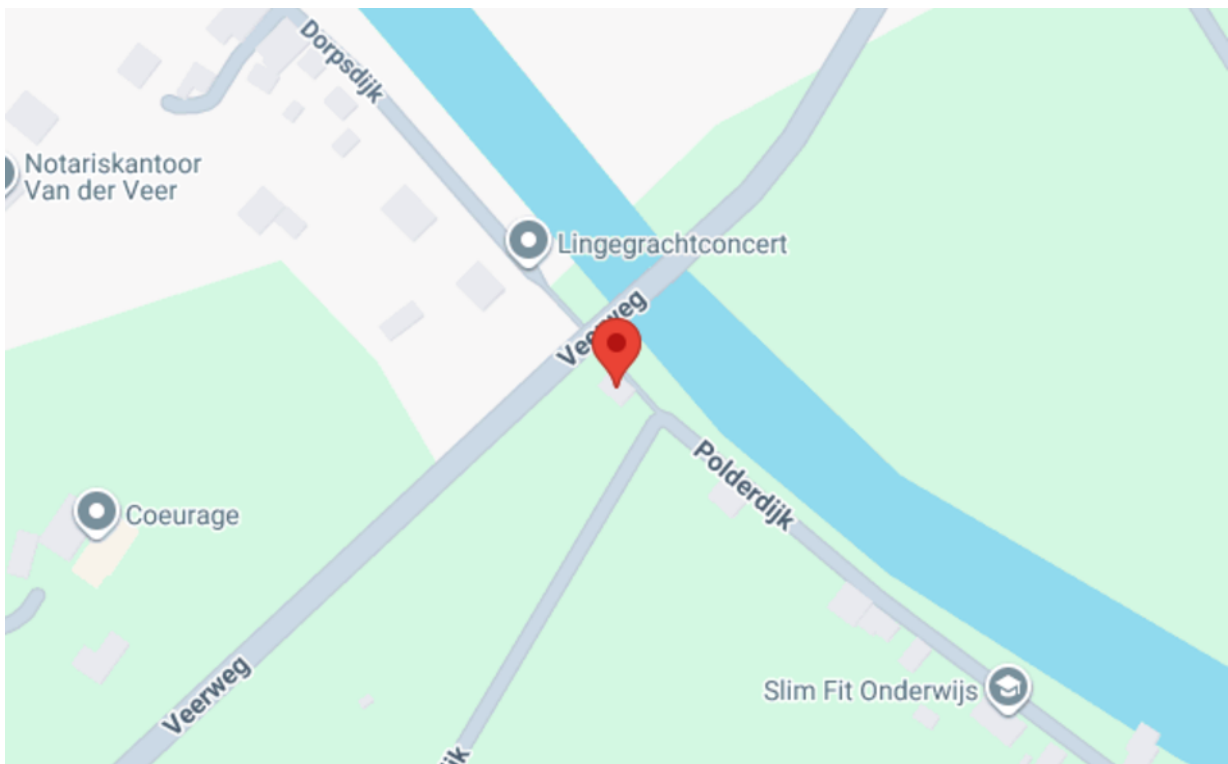
Lentefoto's

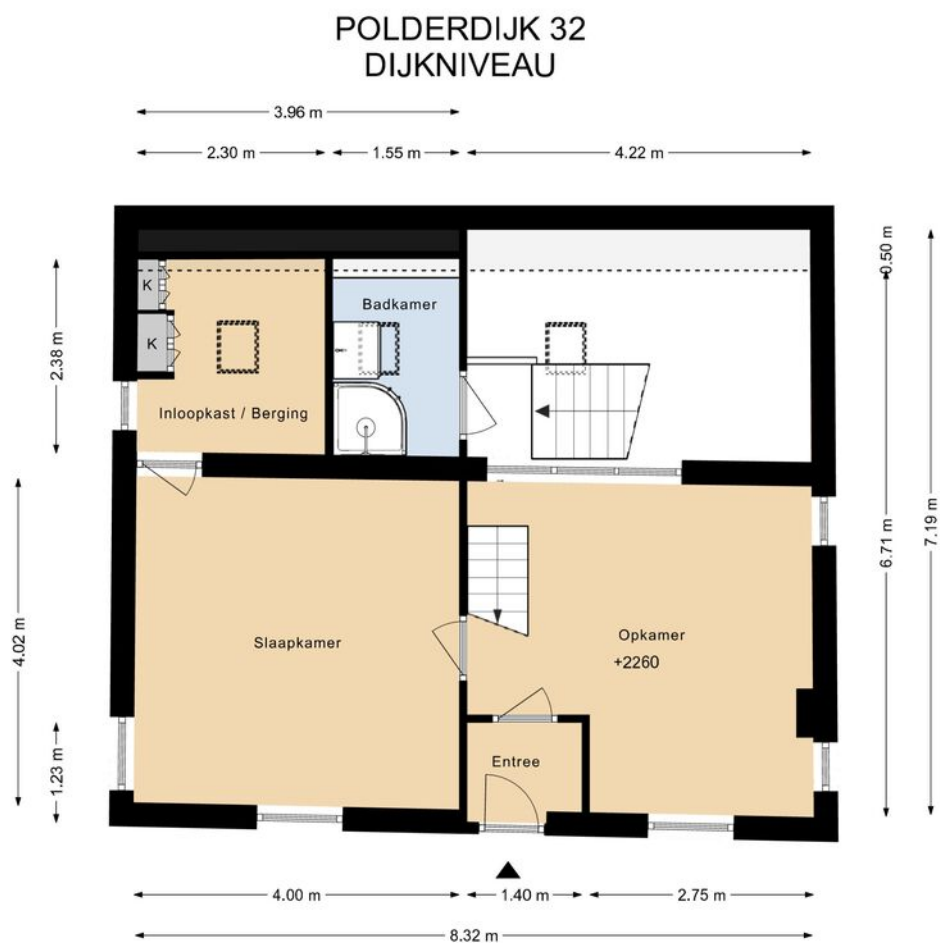


Lentefoto's



Google maps

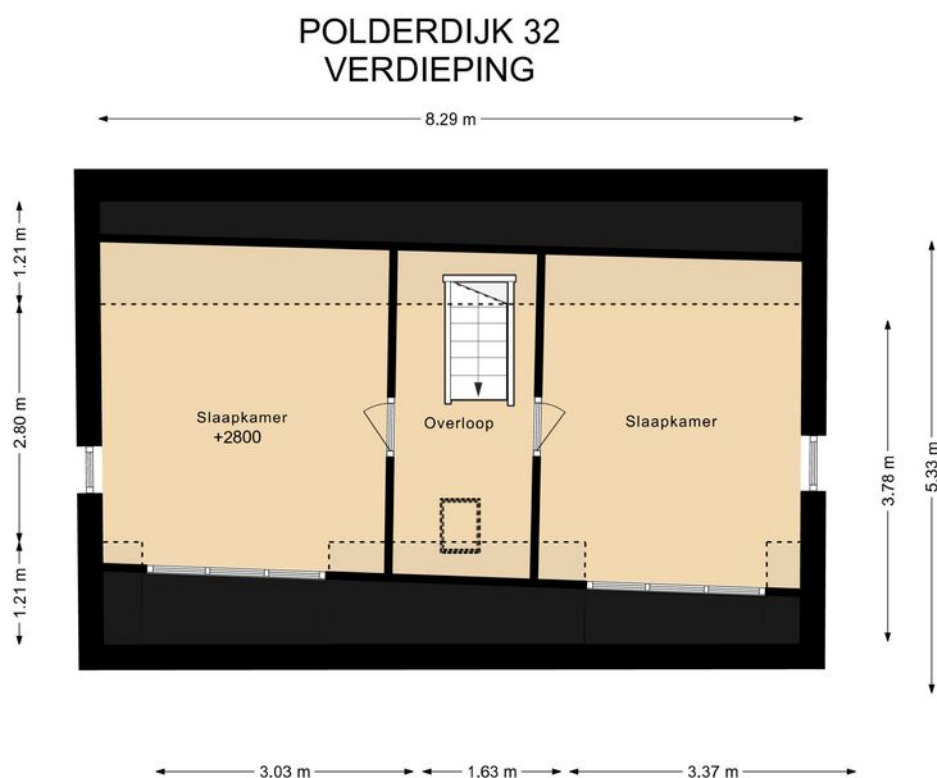




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

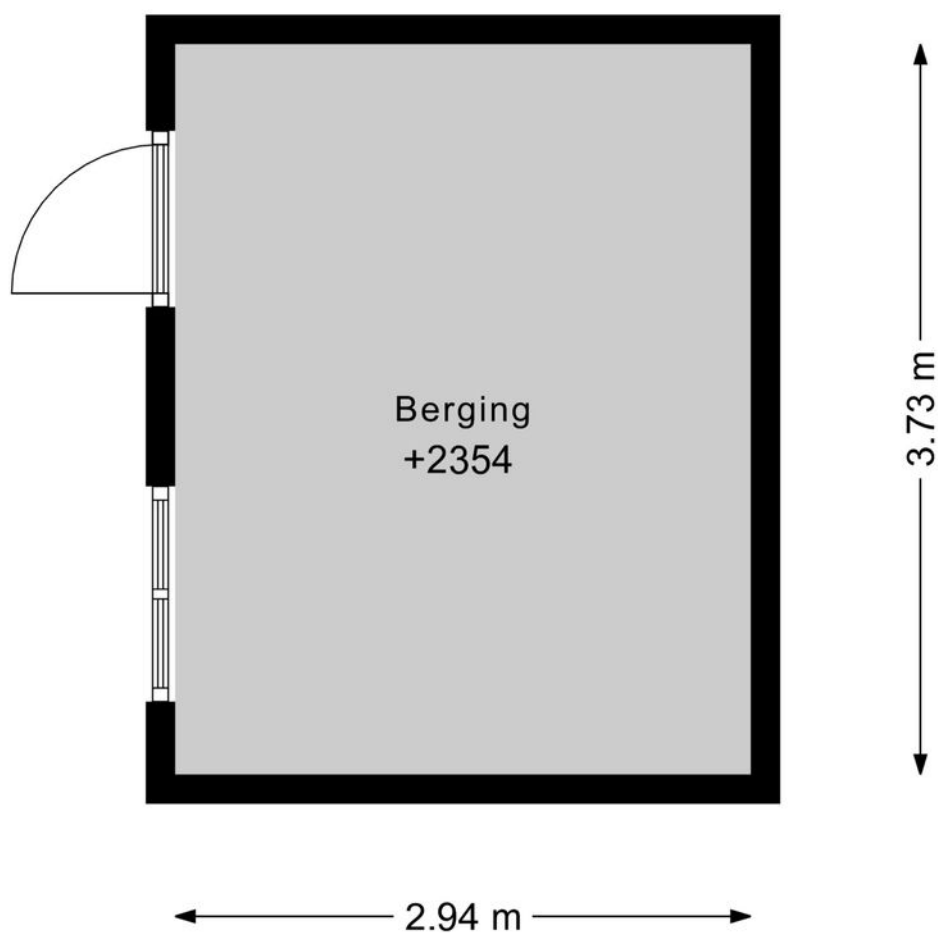


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



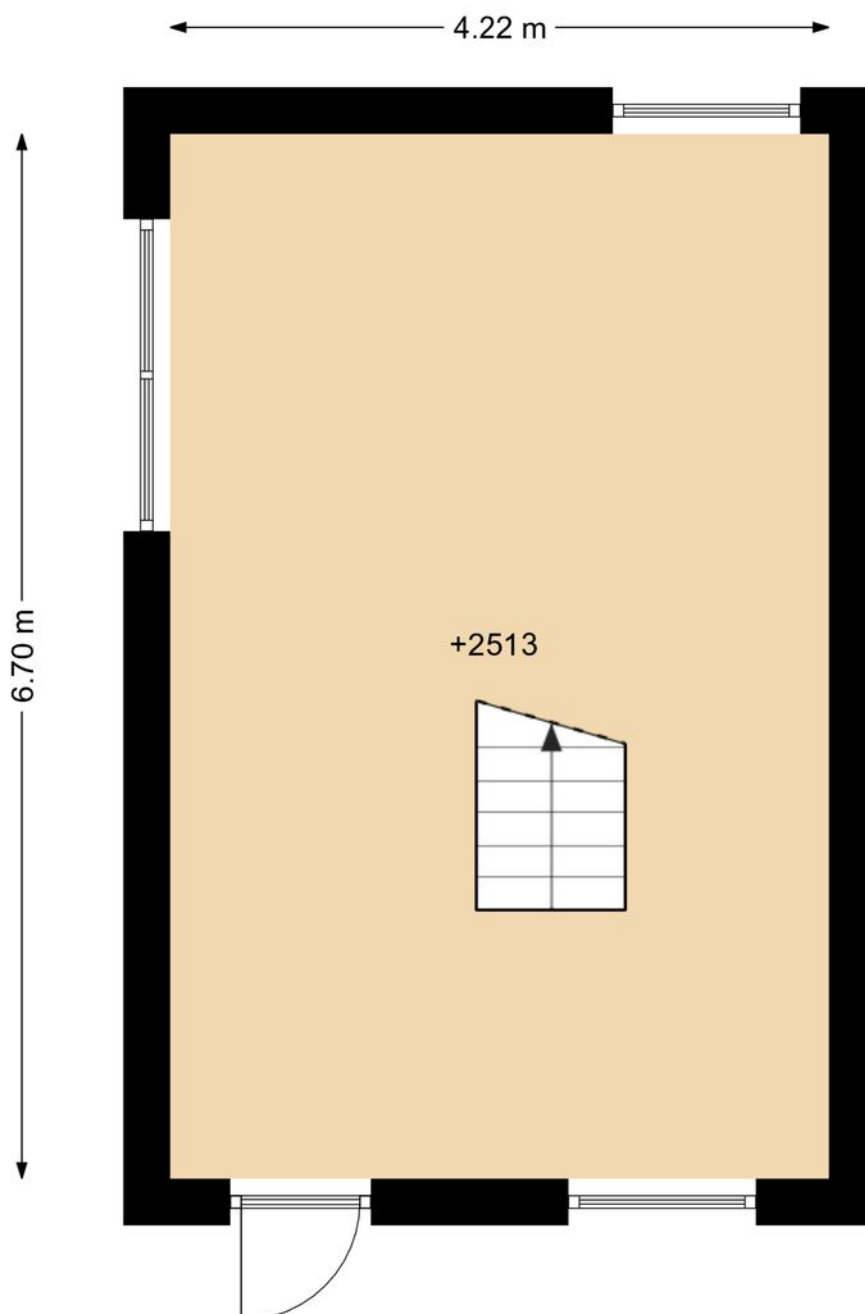
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 32 SCHUUR



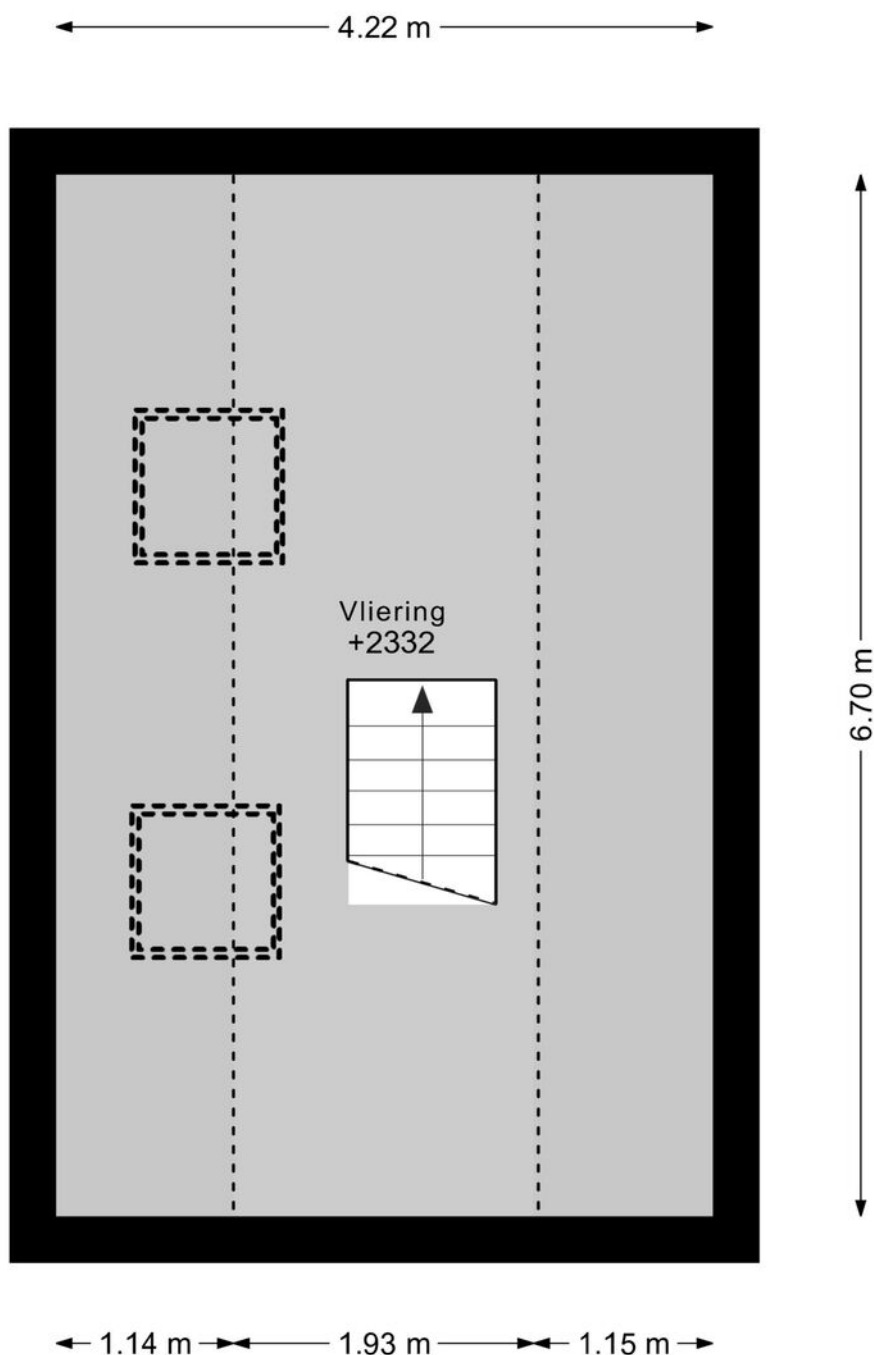
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 32 BIJGEBOUW



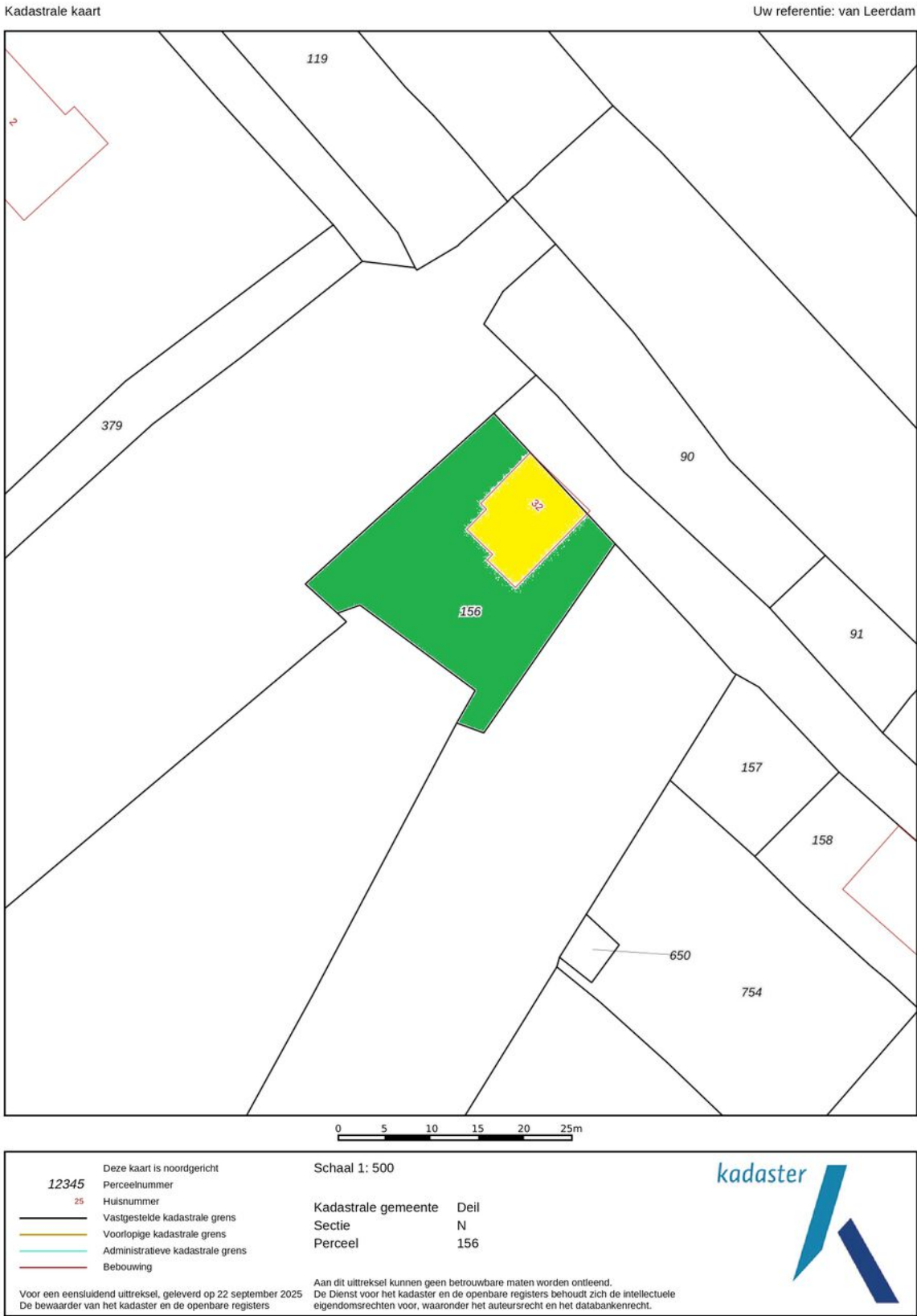
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 32 BIJGEBOUW VLIERING



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

Tekeningen





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