

TE KOOP

€ 920.000 K.K.



Raadsteeg 4

4156 AN Rumpt



Raadsteeg 4
4156 AN Rumpt

Inleiding

STIJLVOL LANDELIJK WONEN OP EEN UNIEKE LOCATIE

Wie verlangt naar landelijk wonen op niveau, met ruimte om te leven én te genieten, voelt zich hier direct thuis. Net buiten de dorpskern van het charmante Lingedorp Rumpt, op loopafstand van de dijk en de rivier de Linge, staat deze karaktervolle vrijstaande woning uit circa 1900. Een huis dat niet alleen historie ademt, maar je ook verrast met zijn royale inhoud, sfeervolle indeling en warme woonbeleving.

Achter de authentieke gevel gaat een bijzonder compleet en comfortabel woonhuis schuil. Op de begane grond vloeien wonen, koken en tafelen harmonieus in elkaar over: een royale eetkamer met open keuken, een sfeervolle living met open haard - en aan de voorzijde een veelzijdige extra kamer, ideaal als slaapkamer, kantoor of praktijk aan huis. Hier woon je ruim, licht en met een vanzelfsprekende verbinding tussen binnen en buiten.

Ook boven zet het huis die kwaliteit voort. De verdieping telt 2 royale slaapkamers (een 3de is eenvoudig te realiseren), een elegante badkamer en als extra luxe een Finse sauna. Overal voel je de aandacht voor detail, het behoud van karakter en het comfort van nu.



Het perceel van maar liefst 1.415 m² vormt een groen decor waarin tuinliefhebbers hun hart ophalen. Privacy, glooiende borders, terrassen en een vrijstaand bijgebouw met onder meer een wijnkelder maken het plaatje compleet. Een plek waar je het buitenleven volop beleeft, in alle rust en vrijheid.

Rumpt zelf is een hecht en gemoedelijk dorp met een basisschool en een sterk gemeenschapsgevoel. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca en het NS-station ligt Beesd letterlijk om de hoek. En ondanks de landelijke rust woon je hier opvallend centraal: de A2 en A15 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht en 's-Hertogenbosch verrassend dichtbij zijn.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 920.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1851

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.415 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 167 m²

Inhoud 596 m³

Oppervlakte externe bergruimte 39 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

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

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord west

Heeft een achterom Ja

Staat Prachtig aangelegd

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering Zuidoost

Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energie label	E
CV ketel	
CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2026
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



Begane grond

De entree bevindt zich aan de rechterzijde van de woning. Via de deelbare voordeur betreed je de ontvangsthal, waar Franse plavuizen, de schouw, het balkenplafond en de elegante bordestrap direct de toon zetten. Dit is zo'n ruimte waar je bij binnenkomst al voelt dat het huis een verhaal heeft. In de hal bevinden zich de meterkast, trapkast en de toiletruimte van 2020, waarvan de laatste bijzonder sfeervol is uitgevoerd met Portugese vloertegels, metrotegels op de wand, een wandcloset, radiator en een nostalgisch fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de voorkamer als het woongedeelte bereikbaar.



Voorkamer

Een paneeldeur met glas en roedeverdeling leidt naar de ruime voorkamer met parketvloer en glad stucwerk op wanden en plafond. De grote ramen in de voor- en zijgevel zorgen voor een prettige verbondenheid met de landelijke omgeving. Blikvanger is de schouw met open haard. Deze kamer is veelzijdig te gebruiken, denk aan een slaapkamer, speelkamer of kantoor- c.q. praktijkruimte. Voor het laatstgenoemde gebruik is het ideaal dat deze kamer direct naast de entree ligt, zodat je cliënten direct naar deze kamer kunt begeleiden zonder de woonvertrekken aan te doen.

Foto's





Keuken & Eetkamer

Het royale woongedeelte kenmerkt zich door dynamiek en gezelligheid. Je stapt binnen in de eetkamer met open keuken. De eiken vloerdelen, de glad gestucte wanden en het balkenplafond vormen een smaakvol geheel. De keukenopstelling van 2021 is bij uitstek geschikt voor de liefhebber van koken en optimaal ingedeeld met handige laden en kast-ruimten. Leef je culinair helemaal uit aan het “Boretti” fornuis met 7 gaspitten (inclusief bijgeleverde grill- en bakplaat) en “Combisteel” horeca-afzuigkap. Je beschikt over maar liefst 4 ovens, waarvan 1 stoomoven en 1 magnetron. Verder is er een koel-/vriescombinatie met 'direct access' laden, een vaatwasmachine en een keramische spoelbak met “Quooker” kraan. Het raam en de hanglampjes zorgen voor prettig licht op je werkblad. De diepe wandplanken bieden extra opbergruimte en de trolleykast met houten snijblad is ter overname.

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken en biedt - ter hoogte van de 3 fraai gepositioneerde ramen in de zijgevel – ruimte om een royale eettafel te plaatsen. Dit is dé plek waar lange diners en goede gesprekken vanzelf ontstaan, met uitzicht op de groene omgeving en de voederplaats, waar pimpelmezen, roodborstjes en koolmezen trouwe bezoekers zijn.

Foto's



Foto's





Living

Loop door naar de heerlijke living: een royaal woonvertrek met estriken op de vloer, glad gestucte wanden en een balkenplafond - een perfect uitgangspunt voor een stijlvolle inrichting. De maatwerk klepbank bij de ramen in de hoek van de gevel vormt een inspirerende vaste zitplek met uitzicht op de tuin. De schouw met open haard, het koperen vonkenscherm en het ingelegde tegeltableau uit circa 1850 zorgen voor een warme, nostalgische sfeer. Zie je jezelf al zitten, mijmerend bij het houtvuur met een goed glas wijn? Tenslotte bieden de openslaande deuren een dynamische verbinding met het terras en de achtertuin.

Voor de gehele begane grond geldt dat de plissé up-and-down gordijnen en de kamerhoge overgordijnen zijn inbegrepen.

Foto's



Foto's





Verdieping

Via de bordestrap bereik je de overloop. Het Velux-dakvenster bovenaan de trapopgang zorgt voor een heldere lichtinval. Mooi detail is dat zowel de bordestrap als de vloer van dit deel van de overloop zijn geschilderd in ossenbloedrood. De verdieping is opengelaten tot in de nok, waarbij de wanden en dakvlakken glad zijn gestuct en de karakteristieke balken van de dakconstructie in het zicht zijn gehouden.

Direct naast de trapopgang bevindt zich de toiletruimte, die net als beneden ook in 2020 is geïnstalleerd en voorzien is van dezelfde fraaie betegeling.



Slaapkamer 1

Aan de voorzijde ligt de ruime 1ste slaapkamer die volledig is geïsoleerd. Het raam in de voorgevel biedt een schitterend uitzicht over het hertenkamp richting de Lingedijk, terwijl het Velux-dakvenster zorgt voor extra licht. Aan weeszijden zijn nissen met opbergvakken gecreëerd – leuk om je accessoires een podium te geven.

Foto's





Badkamer

Verfris jezelf in de elegante badkamer van 2021 met moderne betegeling en inbouwspots in het gladde stucwerk plafond. Spoel de drukte van de dag van je af in de inloopdouche met glazen douchewand, thermostaatkraan, regen- en handdouche. De nostalgisch vormgegeven wastafel is uitgevoerd met een planchet en spiegel. De designradiator zorgt voor een aangename temperatuur en het Velux-dakraam voor de ventilatie. Het luik biedt toegang tot een praktische bergruimte.

Foto's





Tussenkamer

Loop door naar de tussenkamer, die dankzij de brede dakkapel opvallend ruim en licht is. De eiken vloerdelen en de lichte uitrusting van de wanden en dakvlakken vormen een rustige basis. Je vindt hier de CV-installatie, de wasmachine-/drogeraansluiting en dankzij de Finse sauna met nieuwe saunakachel ligt een wellnesservaring binnen handbereik. Door de ruimte en indeling van deze tussenkamer behoort het creëren van een extra slaapkamer ook tot de mogelijkheden.



Slaapkamer 2

Op het achterste deel van deze verdieping ligt de riante 2de slaapkamer, die zich kenmerkt door een uitgesproken loftkarakter. De eiken vloerdelen lopen naadloos door naar deze kamer. Het houtwerk van de dakvlakken zorgt in combinatie met de balken van de dakconstructie en de pastelgroene contrastwand voor een oogstrelend plaatje. Direct bij binnenkomst in deze slaapkamer vindt je zowel aan je linker- als aan je rechterzijde een inloopkast, zodat ieder een eigen garderobedomein heeft. Het slaapgedeelte is dankzij de dakkapel en de ramen ruim en licht en je profiteert van heerlijke uitzichten. Tot slot vindt je aan weerszijden van de kamer bergruimten achter het knieschot.

Voor de gehele verdieping geldt dat de raambekleding en de horren inclusief zijn.

Foto's





Buiten & Tuin

Hier draait alles om ruimte, vrijheid en het genieten van buiten. Aan de voorzijde van het huis ligt parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een houten hekwerk geeft toegang tot de oprit van grind die langs het huis naar het bijgebouw leidt. Klassieke gevellantaarns en sensorverlichting zorgen niet alleen voor een stijlvolle entree, maar ook voor veiligheid en gebruiksgemak. Praktisch detail: de hemelwaterafvoer zijn recent aangesloten op de riolering.

Achter de woning ontvouwt zich een uitzonderlijk royaal tuinperceel waar buitenleven centraal staat. Direct bij de openslaande tuindeuren ligt een zonnig terras, omgeven door glooiende borders die het hele seizoen kleur en leven brengen.

Het vrijstaande stenen bijgebouw (2,75 x 2,86 meter) voegt een extra dimensie toe aan het geheel. Momenteel ingericht als garage, berging met entresol en wijnkelder, maar de mogelijkheden reiken verder. Een gastenverblijf, atelier of inspirerende hobbyruimte? De ruimte is er — het is aan jou om deze in te vullen.



Aan de rechterzijde van het bijgebouw bevindt zich, onder het afdak, een buitenkeuken met spoelbak, gaskookplaat, elektra en verlichting. Aangrenzend ligt een terras onder een pergola, begroeid met een blauwe druif en een sering. In bloeiseizoen ontstaat hier een idyllische setting voor lange diners en ontspannen zomeravonden. De kas en de moestuin bieden daarnaast de mogelijkheid om eigen groenten, kruiden of bloemen te kweken.

Halverwege de tuin, bij de vijver, ligt een 3de terras (met buitenstopcontact). Dit is dé plek om in alle rust te genieten van de avondzon.

Het riante gazon wordt omlijst door weelderige borderranden en bomen die zorgen voor een groen decor. Appel-, peren- en walnotenbomen, een kweeper en een imposante tulpenboom geven de tuin karakter en variatie. De gemetselde erfafscheiding waarborgt privacy, terwijl de groene doorkijk naar omliggende tuinen en het aangrenzende bosperceel zorgt voor een natuurlijke verbondenheid met de omgeving. Met de aanwezige puls voor het oppompen van grondwater is het bewateren van deze prachtige tuin bovendien efficiënt geregeld.

Foto's





Foto's







Algemeen

Grotendeels voorzien van HR++ glas. Krachtstroom aanwezig. De "Remeha" CV-ketel is in 2026 nieuw geïnstalleerd.

DE PLUSPUNTEN

- Unieke ligging nabij de Linge, dijk en natuur
- Royaal perceel van 1.415 m²
- Karaktervolle woning met dynamische indeling
- Sfeervol interieur met authentieke details
- Multifunctionele extra kamer op de begane grond
- Keuken, badkamer en toiletten van 2020
- Heerlijke slaapverdieping met badkamer en sauna
- CV-installatie van 2026
- Vrijstaand bijgebouw
- Centrale ligging nabij A2, A15 en NS-station Beesd



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

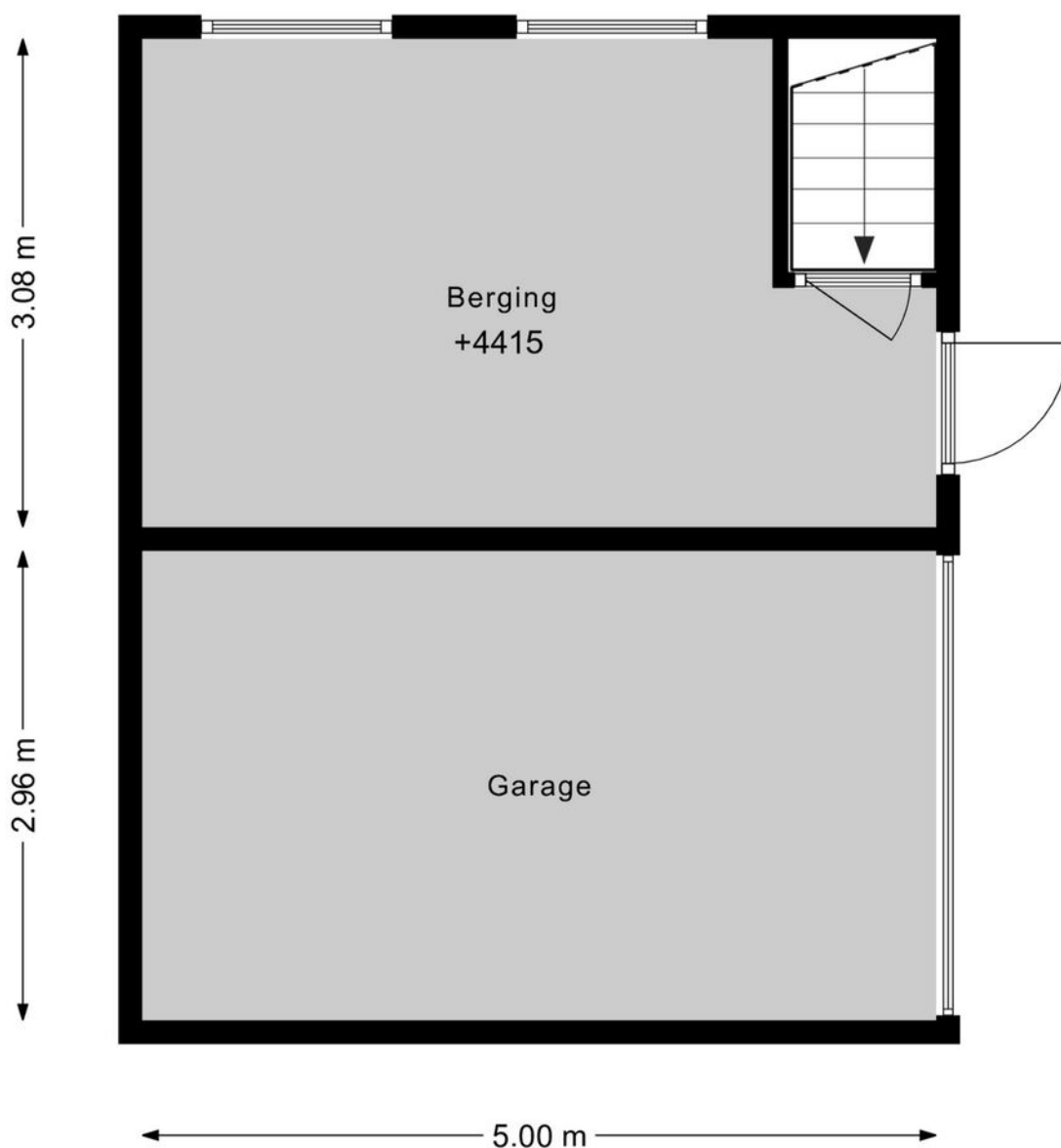
Tekeningen

RAADSTEEG 4 1E VERDIEPING



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

RAADSTEEG 4 GARAGE



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: Raadsteeg 4



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Deil

O

72

kadaster

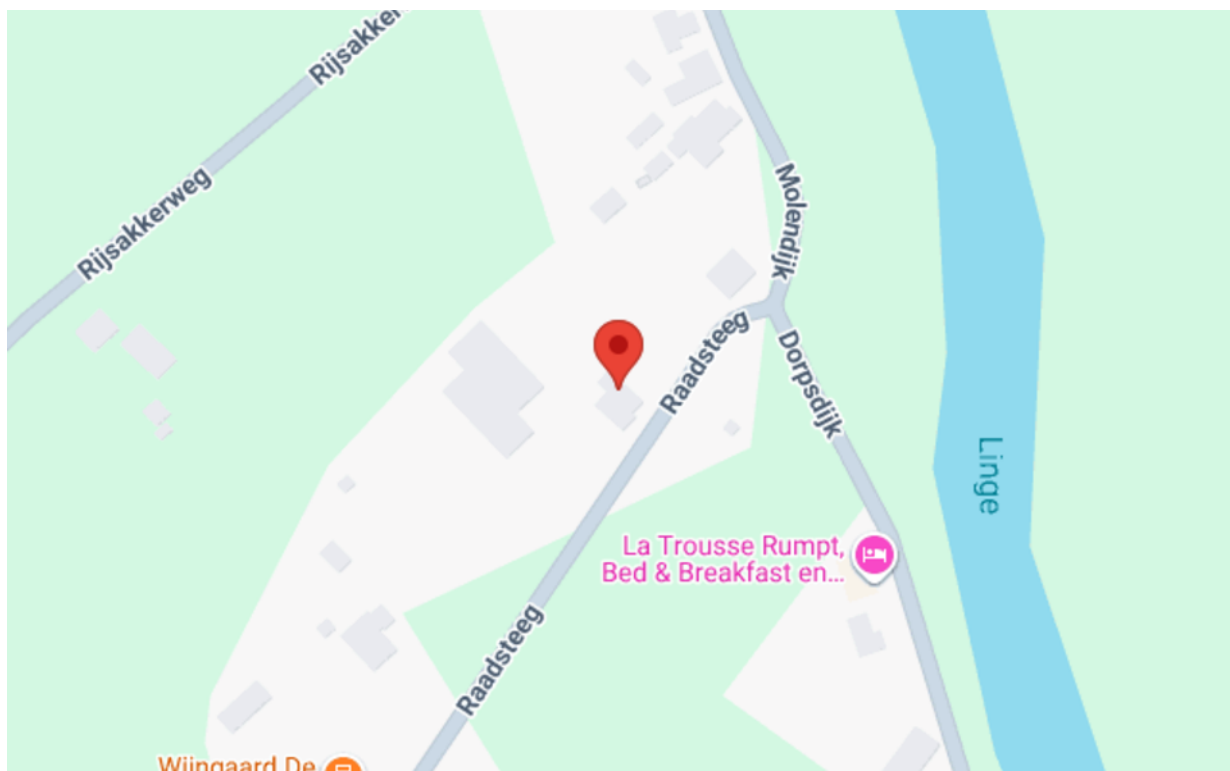
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025

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.

Google maps



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