



Polderdijk 19

4156 JG Rumpt



Polderdijk 19 4156 JG Rumpt

Inleiding

Charmante dijkwoning met tuinhuis c.q. gastenverblijf en heerlijke tuin

Aan de idyllische Polderdijk staat “De Notelaer”, een charmant vrijstaand dijkhuis op een royaal perceel van circa 800 m². Je woont te midden van het prachtige Lingelandschap, een gebied waar de kronkelende Linge, uitgestrekte velden en karakteristieke fruitboomgaarden een schilderachtig decor vormen. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen, terwijl je geniet van de omgeving.

De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1899 en door de jaren heen vergroot en gemoerniseerd, combineert karakter, sfeer en hedendaags wooncomfort op een bijzonder harmonieuze manier. Met de aanwezigheid van zonnepanelen is bovendien al een stap gezet richting energiezuinig wonen. Daarnaast is de woning uitgerust met 4 professioneel geïnstalleerde beveiligingscamera's, wat bijdraagt aan veiligheid en controle rondom de woning.

Het interieur voelt als een zorgvuldig samengesteld woonmagazine: stijlvol, warm en met oog voor detail. De royale living en woonkeuken zijn beide voorzien van vloerverwarming en georiënteerd op de prachtige tuin. De verdieping telt drie ruime slaapkamers en een zeer complete badkamer.



De tuin vormt een belangrijk onderdeel van de woonbeleving en ligt rondom het huis met verschillende terrassen, weelderige borders, volwassen bomen, een vijverpartij en moes-tuinbakken. Hier geniet je van lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtendzon en het ritme van de seizoenen. De walnotenboom, fruitbomen en frambozenstruiken zorgen bovendien voor een smakelijke eigen oogst.

Het tuinhuis is omgevormd tot gastenverblijf en voorziet in een fijne leefruimte met kitchenette, een moderne badkamer en een entresol als slaapverdieping.

De ligging is verrassend centraal: op slechts enkele autominuten rijden bereik je de A2 richting Utrecht/Amsterdam en 's-Hertogenbosch, terwijl dagelijkse voorzieningen, basisscholen, sportfaciliteiten en een NS-station te vinden zijn in het nabijgelegen Beesd.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning, dijkwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1900

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 800 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 152 m²

Inhoud 580 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 7 m²

Oppervlakte externe bergruimte 7 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 16 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Buiten bebouwde kom
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg
Platteland

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HRE 28/24 CW4-ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
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
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Bijkeuken - Hal

We benaderen het huis via de achterentree, zoals dat in de Betuwe gebruikelijk is, en stappen binnen in de bijkeuken. Deze praktische bijkeuken is voorzien van een retro tegelvloer en stucwerk wanden. Je vindt er de wasmachine-aansluiting, een vriezer en de verdeling van de vloerverwarming, allemaal netjes weggewerkt in een kast.

Vervolgens loop je door naar de centrale hal, waar de gecoate betonvloer, de gladde stucwerk wanden, de zwarte paneeldeuren en de fraaie trapopgang een aansprekend geheel vormen. In de trapkast vindt je naast opbergruimte de meterkast van 2021. De toiletruimte is uitgevoerd met marmerlook plavuizen, handvorm tegels en betonstuc op de wanden. Je vindt er een wandcloset, een fonteinmeubel en een ontluchtingskanaal.

Foto's





Living

De elegante living ligt aan de rechterzijde van het huis straalt ruimte en licht uit. Het vertrek is in 2025 voorzien van vloerverwarming en een strakke betonvloer, geschilderd in een natureltint. Wil je liever een andere uitstraling? Het aanbrengen van een pvc-vloer is eenvoudig te realiseren. Het gladde stucwerk en het behang op de wanden zorgen voor een rustige basis. Ter plaatse van de dijk- en zijgevel is bovendien een extra isolerende behanglaag aangebracht. Het geïsoleerde balkenplafond en de 2 roederamen in de dijkgevel zorgen voor sfeer en karakter. Dankzij de grote glaspui en de openslaande deuren valt het daglicht rijkelijk naar binnen en geniet je van een dynamische verbondenheid met het terras en de tuin. De kamerhoge inbetween gordijnen zijn inclusief. De houtkachel is naast een uitstekende warmtebron een sfeerelement in de ruimte.



Foto's





Woonkeuken

De woonkeuken aan de linkerkzijde van het huis is royaal van opzet en heeft een uitnodigende sfeer. De gecoate betonvloer met vloerverwarming vormt samen met het gladde stucwerk een rustige, stijlvolle basis. Je hebt hier ruimte genoeg om een eettafel te plaatsen. Dankzij de roederaamramen valt het daglicht rijkelijk naar binnen, waardoor je tijdens het koken of het nuttigen van de maaltijd kunt genieten van het prachtige uitzicht op de tuin. De vouwgordijnen zijn inclusief. De L-vormige keukenopstelling met composiet werkblad kreeg in 2022 nieuwe kastenfronten met aluminium grepen. De aanwezige 1,5 spoelbak, afzuigkap en magnetron werden aangevuld met een nieuwe inductiekookplaat, heteluchtoven, vaatwasmachine en koelkast. Aan de tegenover liggende wand werd een bijpassende koffiecorner gecreëerd. Deze is voor de zij-entree geplaatst, maar kan vanzelfsprekend ook verwijderd worden, waarna de zij-entree weer in gebruik kan worden genomen.





Verdieping

De trapopgang brengt je vanuit de centrale hal naar de verdieping. De traptreden hebben een kwalitatieve afwerking van vinyl en antislipprofiel. Het raam in de zijgevel zorgt in combinatie met het Velux-dakvenster voor lichtinval.

Aan de overloop grenzen 3 ruime slaapvertrekken, de badkamer en 2 vaste kasten. De smaakvolle afwerking van eikenhouten vloerdelen en gladde stucwerk wanden ademt door op de gehele slaapverdieping. Let hierbij ook op de accentwanden met behang in verrassende dessins.

De meest royale slaapkamer ligt aan de linkerzijde van het huis en strekt zich uit over de hele lengte van het huis. Doordat de ruimte grotendeels is opengelaten tot de dakpunt wordt het ruimtelijke effect nogmaals versterkt. De vaste kastenwand strekt zich uit over de volledige breedte van de kamer en biedt verrassend veel opbergruimte.





De 2de en 3de slaapkamer liggen aan de rechterzijde van het huis.

Slaapkamer 2 heeft een brede dakkapel, waardoor je geniet van extra ruimte en een ruim uitzicht. Je ziet zelfs in de verte de kerktoren van Beesd.

De langgerekte 3de slaapkamer is eveneens ruim van afmeting. De 2 Velux-vensters zorgen voor veel lichtinval en in het knieshot zijn praktische bergruimten gecreëerd. Voor alle slaapkamers geldt dat de raambekleding inclusief is.



Foto's





Badkamer

De badkamer is de ultieme plek om te ontspannen. Betonstuc, tegels en warme houtaccenten vormen samen een stijlvol en modern geheel. Je vindt er een ligbad met douchegarnituur, een glazen douchecabine, een wastafelmeubel, een wandkast en een wandcloset. Het Velux-venster laat daglicht binnenvallen, terwijl de vloerverwarming, de designradiator en de elektrische ventilatie zorgen voor een comfortabel en aangenaam klimaat.

Tenslotte zijn vanaf de overloop 2 vaste praktische kasten bereikbaar en ligt er een kleine bergvliering boven de achterste rechter slaapkamer.

Foto's





Buiten en Tuin

De achtertuin van De Notelaer is een weelderig groen privé domein, dat in L-vorm om het huis heen ligt. Direct aan de achter- en zijgevel ligt een verhoogd, onderheid terras op woningniveau. Een deel hiervan is overdekt, waardoor een magnifieke veranda is ontstaan. Op dit terras kun je diverse leuke zitplekken creëren met prachtige zichtlijnen over je tuin. Deze tuin is op een natuurlijke, sfeervolle wijze aangelegd. Een zacht grasgazon nodigt uit tot spelen en ontspannen en in de gevarieerd ingerichte groenborders is vanaf het vroege voorjaar altijd wel iets bloeiends te vinden. De vijverpartij voegt rust en sfeer toe, terwijl de volwassen bomen en struiken een weelderige entourage creëren. Voor liefhebbers van een eigen oogst bieden de appel-, peren-, kersen- en walnotenboom, samen met de frambozenstruiken, een smakelijke beloning. Daarnaast geven de 2 verhoogde moestuinbakken de mogelijkheid om zelf groenten en kruiden te verbouwen, zodat tuinieren hier echt een plezierige beleving wordt.



Tuinhuis

Het tuinhuis is door de huidige eigenaren geïsoleerd en geüpgrade naar een gastenverblijf. De vloer is voorzien van houtlook tegels en de wanden en dakvlakken zijn geïsoleerd. Je komt binnen in een sfeervol woongedeelte voorzien van kitchenette. Het grote panorama-venster aan de tuinzijde zorgt in combinatie met de ramen in de zij- en achtergevel voor fijne uitzichten. De moderne badkamer is ingericht met een glazen douchecabine, een wastafelmeubel en een sanibroyeur toilet. Ook aan slapen is gedacht; boven de helft van het gebouw bevindt zich een entresol, die zich bij uitstek leent als slaapzolder. Dit gastenverblijf beschikt over een eigen meterkast, glasvezel-aansluiting en een elektrische boiler. Voordat het gebruiksklaar is, dienen nog de laatste puntjes op de i te worden gezet. Onder andere afwerking en het aanbrengen van elektrische radiatoren.

De houten schuur doet tenslotte dienst als praktische opbergruimte. De elektra is voorbereid.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's





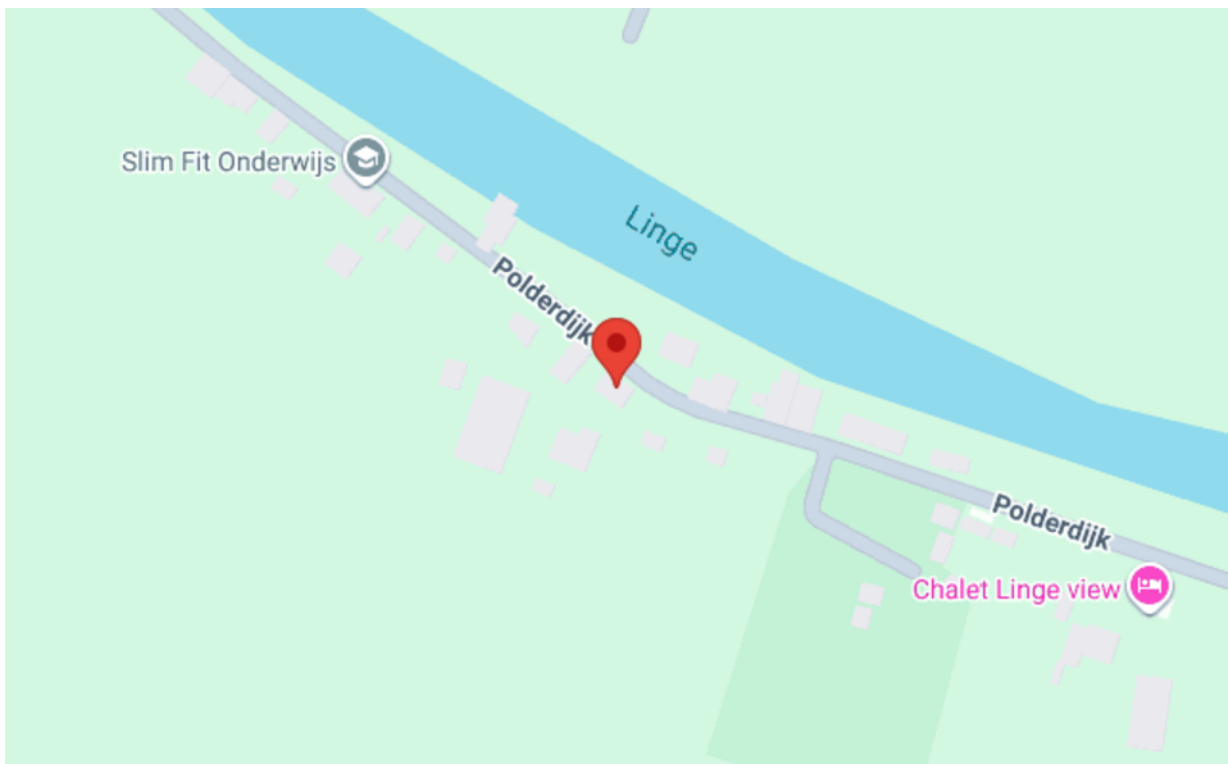
Algemeen

Onder de veranda bevindt zich de CV-ruimte met onder andere de “Intergas” HRE CV-ketel van 2023 en de omvormer van de zonnepanelen. Er is een oplaadpunt voor de elektrische auto; deze is ter overname.

DE PLUSPUNTEN

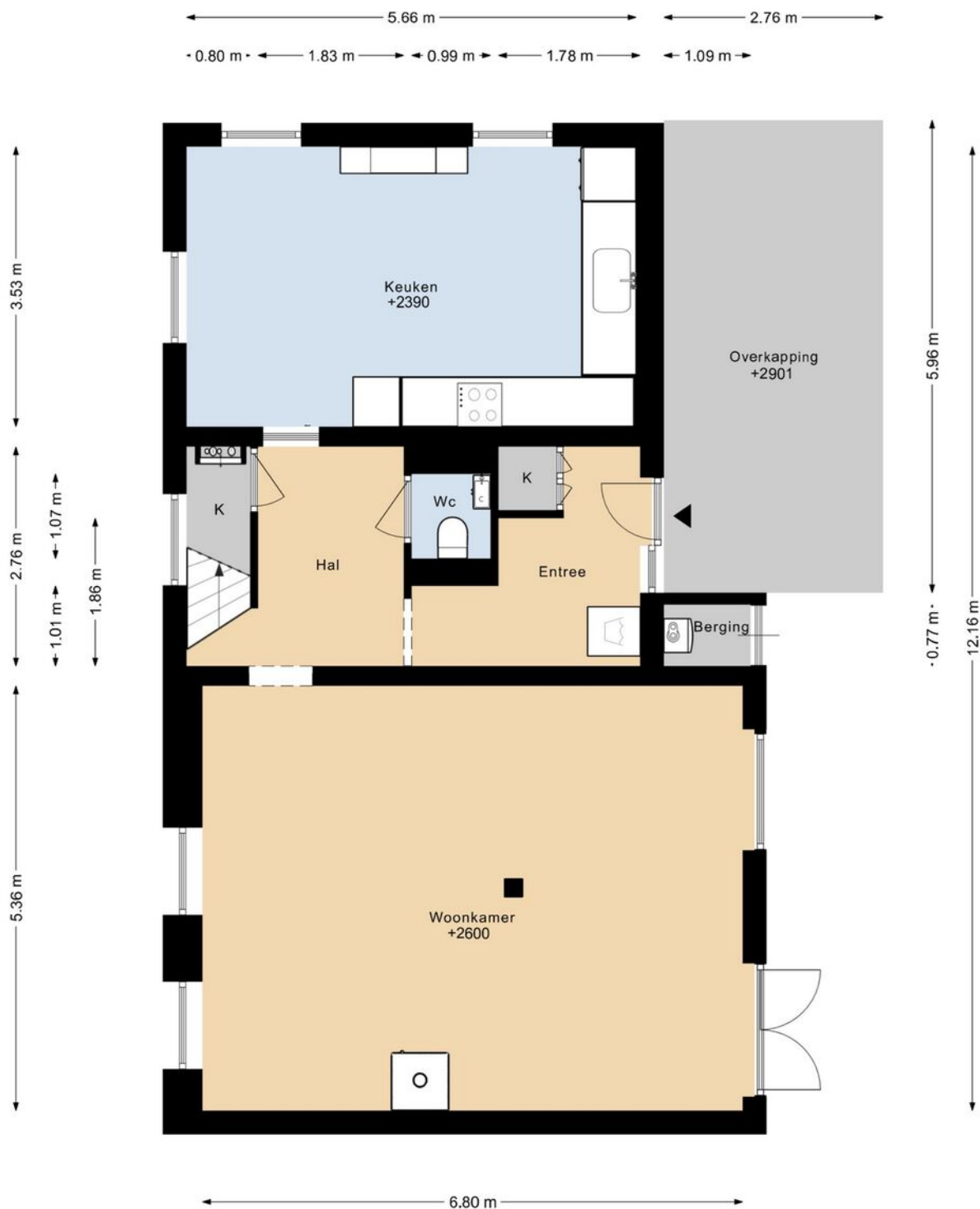
- Vrijstaand wonen aan de idyllische Polderdijk
- Royale tuingerichte living en woonkeuken
- Vloerverwarming in living, woonkeuken en badkamer
- 3 ruime slaapkamers en zeer complete badkamer
- 4 professioneel geïnstalleerde beveiligingscamera's
- Heerlijke veelzijdige tuin met veel privacy
- Vrijstaand tuinhuis c.q. gastenverblijf; bijna klaar voor gebruik
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- Zonnepanelen voor energiezuinig wonen
- Gunstig gelegen ten opzichte van snelweg A2

Google maps



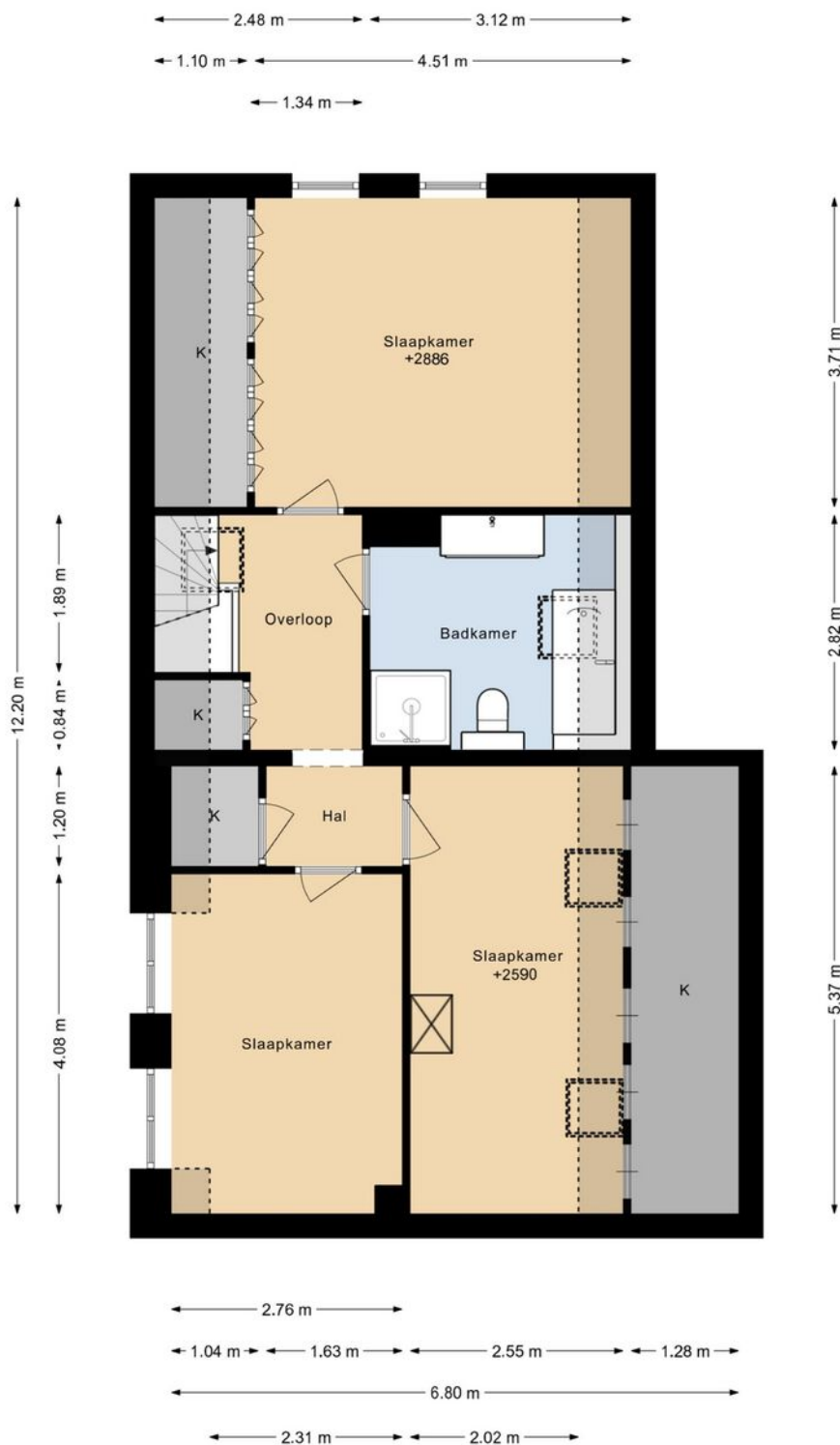
Tekeningen

POLDERDIJK 19 BEGANE GROND



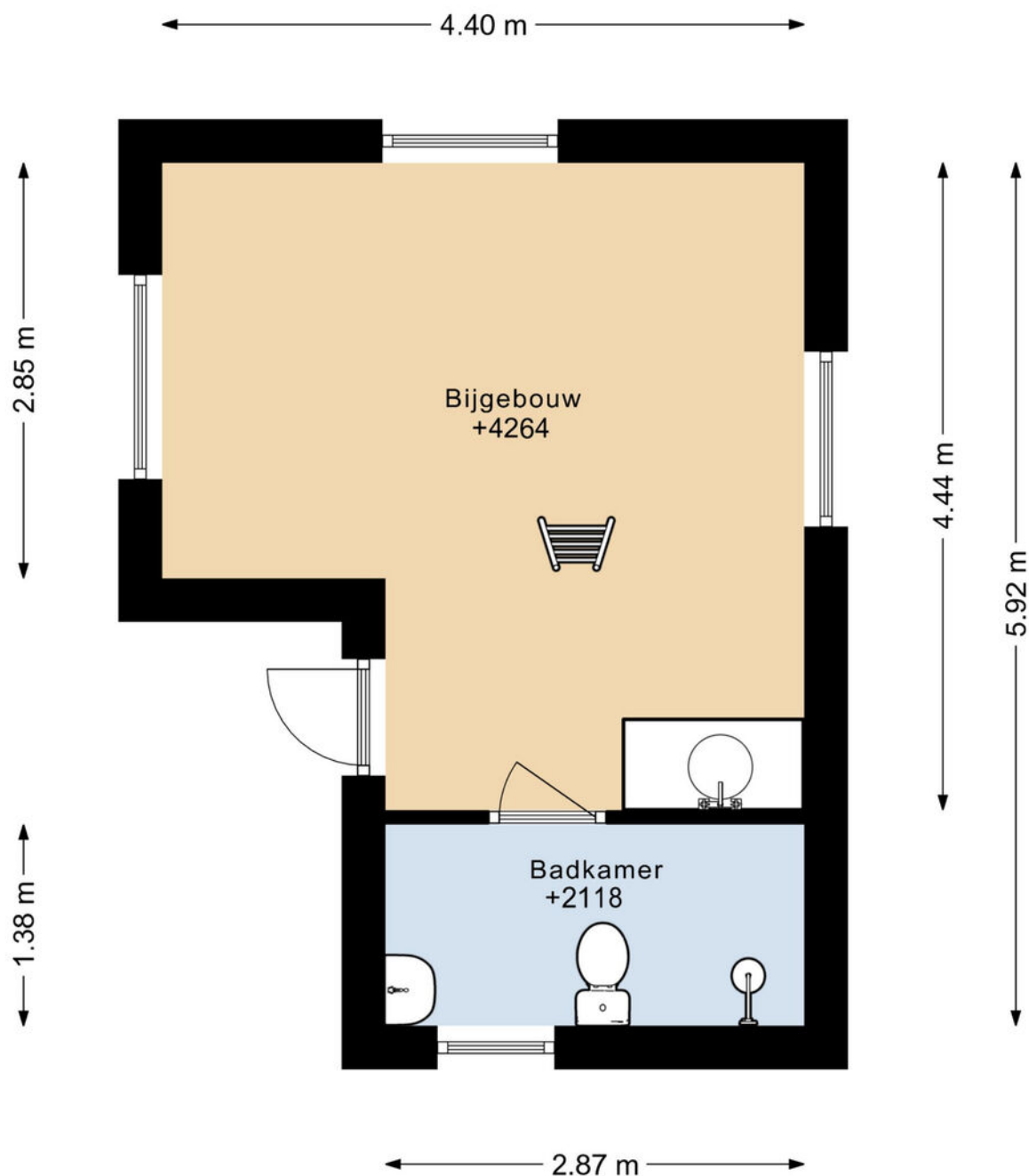
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 19 1E VERDIEPING



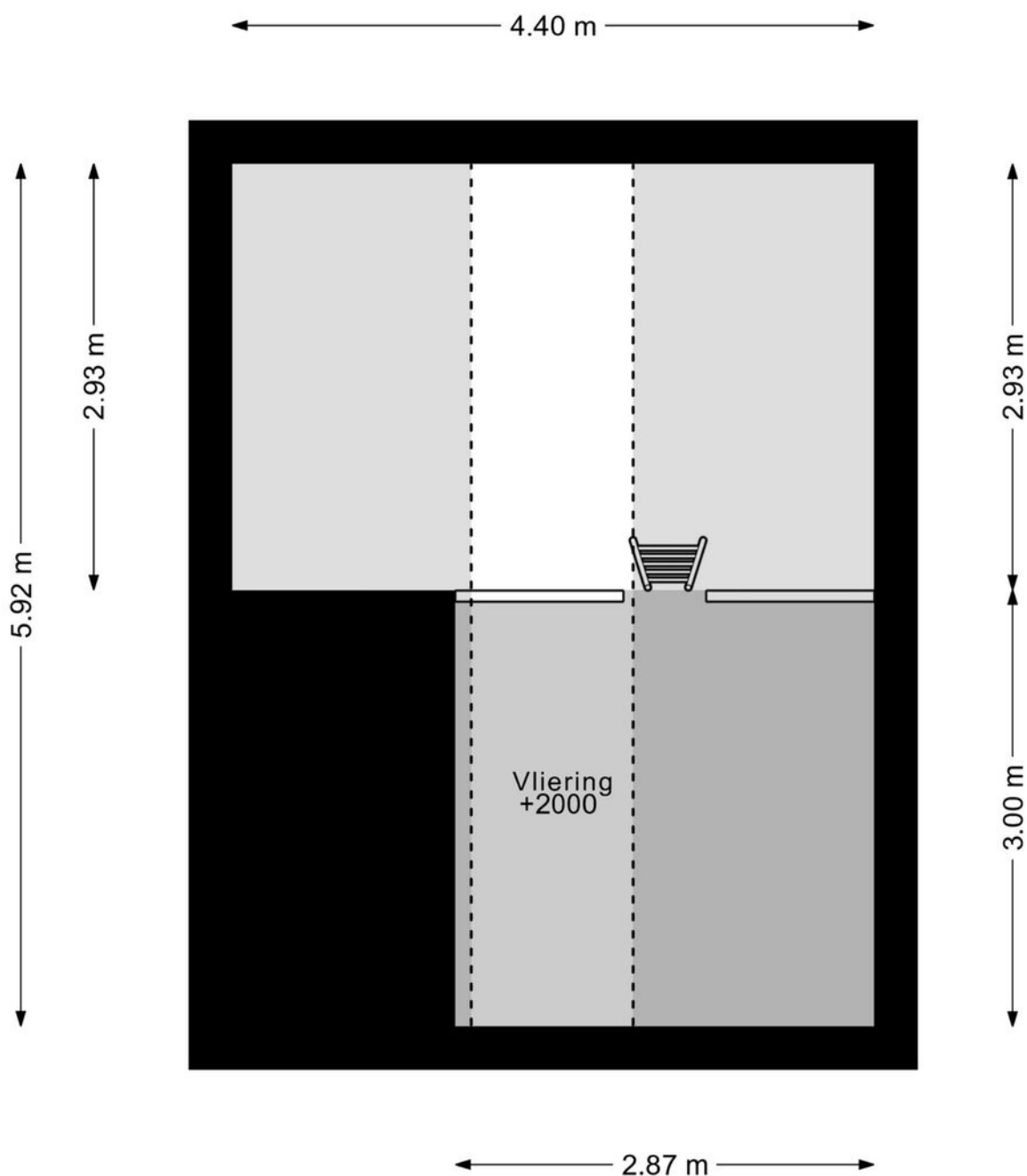
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 19 BIJGEBOUW BEGANE GROND



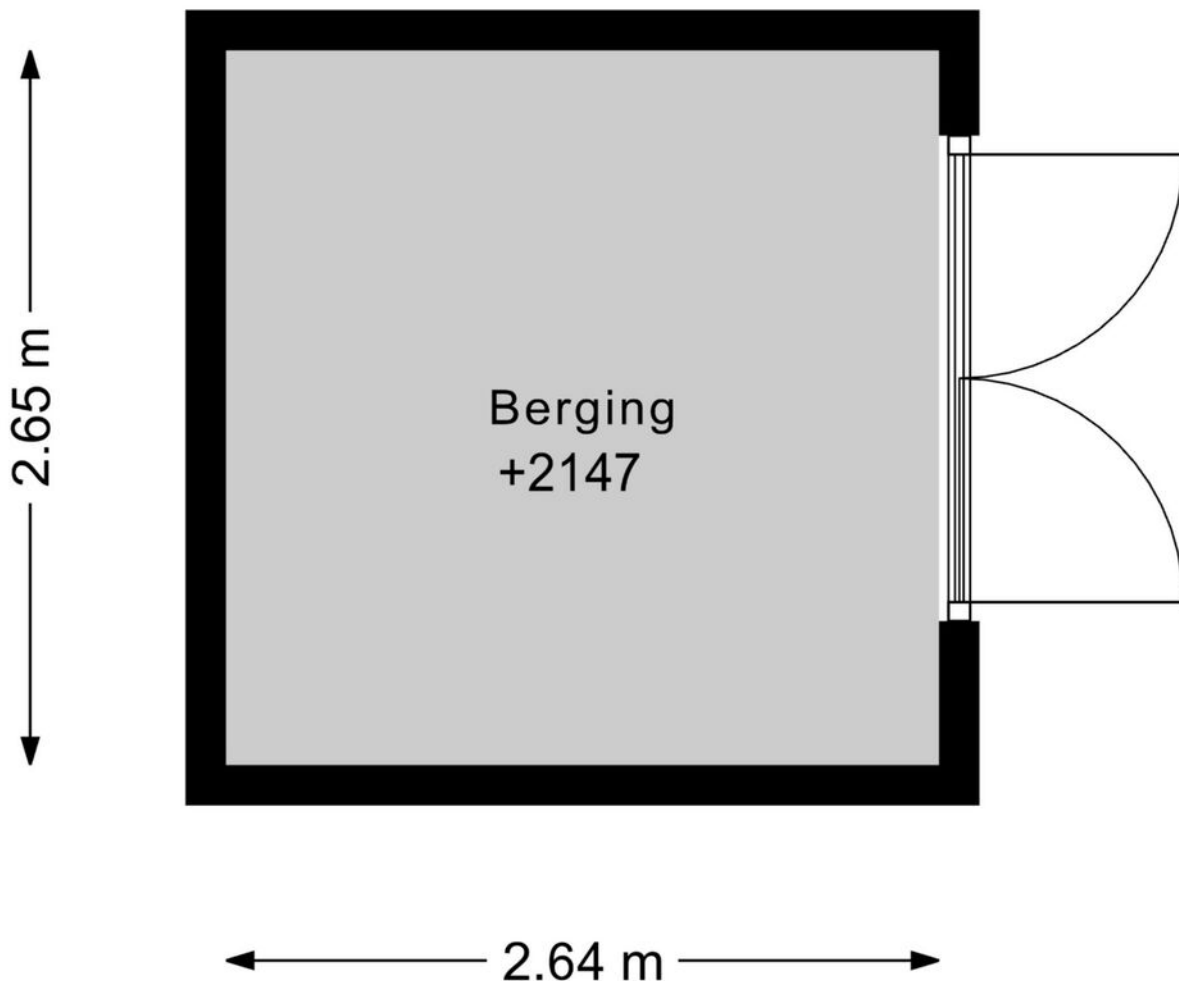
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 19 BIJGEBOUW 1E VERDIEPING

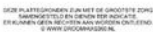


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

POLDERDIJK 19 BERGING



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



Uw referentie: 1234

Polderdijk 19, 4156 JG Rumpt / 39

Vrij 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