



ZUIDERLINGEDIJK 179

Spijk

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

Ons team staat altijd voor je klaar!

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Welkom bij de Zuiderlingedijk 179

Unieke woonboerderij op een prachtige plek aan de Zuiderlingedijk in Spijk

Wonen op een buitengewone locatie aan de Linge, de dijk en vlakbij de golfbaan. Deze karaktervolle T-boerderij is in de jaren negentig omgebouwd tot een royale en comfortabele woonboerderij. De voormalige deel is nu een grote open leefruimte met keuken, eetkamer en woonkamer van in totaal 94 m². Hier woon je landelijk en vrij, maar toch centraal: op nog geen 10 minuten van Gorinchem en circa 30 minuten rijden van Rotterdam, Utrecht en Breda.

Het perceel is maar liefst 1.165 m² groot en biedt volop rust, groen en mogelijkheden. De grote schuur is een perfecte aanvulling. De woning is recent verduurzaamd met een Daikin lucht-water warmtepomp (2023) en 30 Solaredge zonnepanelen (2023).

Ook de ligging is bijzonder: aan de achterzijde ligt golfbaan The Dutch, aan de voorzijde kijk je uit over de uiterwaarden van rivier de Linge.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de deur aan de zijkant van de woning kom je binnen in de ruime hal van 18 m².
De hal vormt de spil van het huis en verbindt verschillende ruimtes met elkaar.



In de hal bevindt zich het toilet en ook de toegang tot de kelder.



Kelder

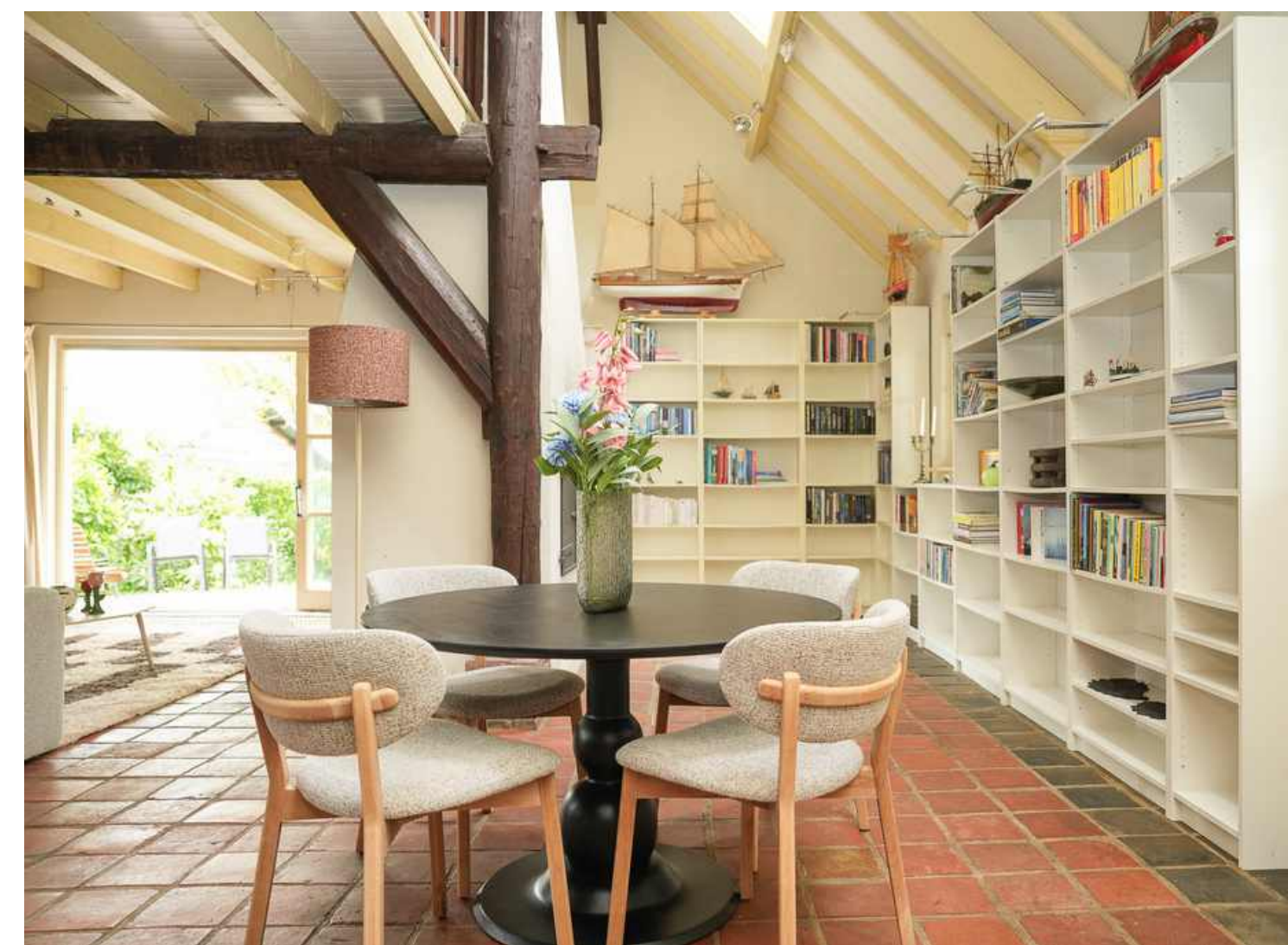
De kelder is 22 m² groot en jarenlang gebruikt als wijnkelder.



Eetkamer

De voormalige deel is indrukwekkend opengebroke tot een leefruimte van 94 m². De indeling is speels met een gezellige zithoek, eethoek en een open keuken. Vanuit de hal kom je binnen bij de eethoek.





Woonkamer

De ruime woonkamer heeft een karakteristiek balkenplafond, houten spanten, een open haard en brede schuifpui naar het terras.







Keuken

De open keuken heeft een fornuis met afzuigkap, oven en een dubbele spoelbak.
Er is hier een doorgang naar de praktische bijkeuken.





Bijkeuken

Naast de keuken bevindt zich een bijkeuken van 11 m² met opstelling voor wasmachine en droger. De bijkeuken is zowel via de keuken als de hal bereikbaar en geeft tevens toegang tot een grote multifunctionele ruimte.



Multifunctionele ruimte

Deze ruimte is 29 m² groot en geschikt voor meerdere doeleinden.



Eerste verdieping

In het voorhuis, aan de zijde van de dijk, treffen we de officiële voordeur en de hal met toegang tot de kamers in het voorhuis.



Werkkamer

In het voorhuis tref je aan de voorzijde een werk-/logeerkamer van 11 m².

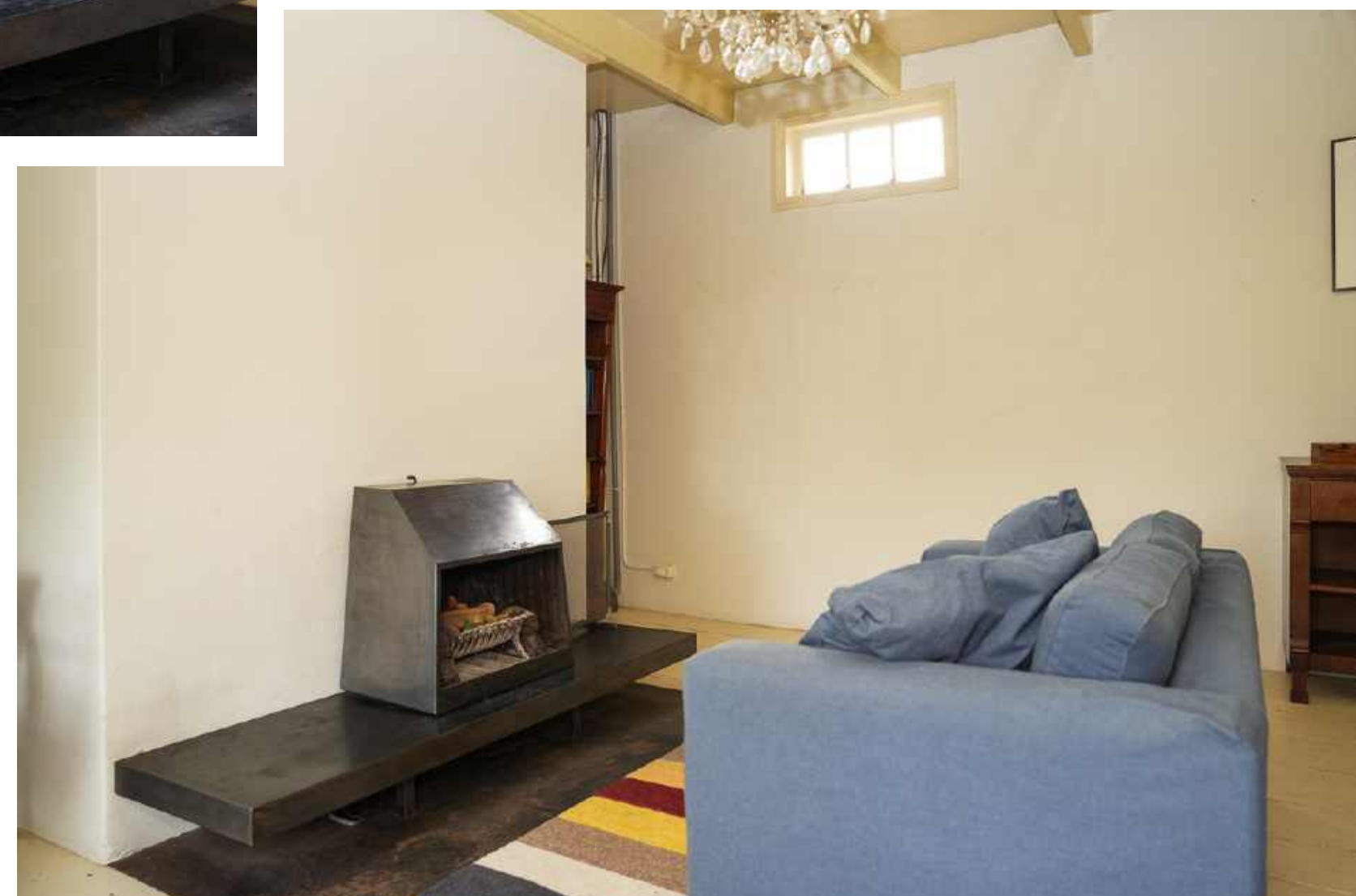


Voorkamer

De tweede kamer aan de voorzijde is in gebruik als 'voorkamer', uiteraard voorzien van een sfeervolle open haard.



Vanuit beide leefruimtes heb je zicht op de dijk en uiterwaarden. Een geweldige plek met klassieke elementen.



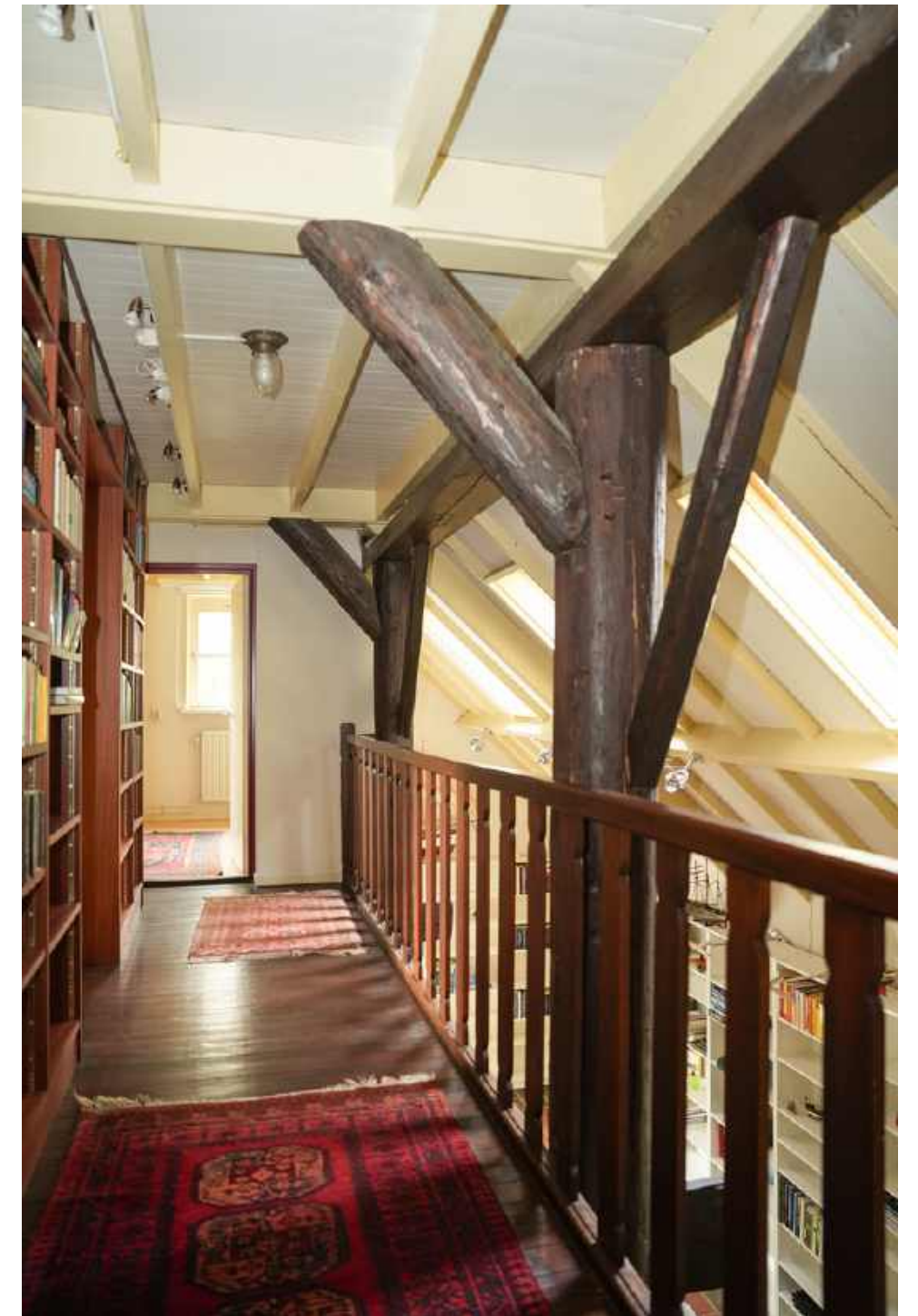
Badkamer I



De badkamer (6 m²) in het voorhuis heeft een ligbad, toilet en wastafel.

Overloop

Vanuit de hal kom je op een ruime overloop met een vaste kast en toegang tot een tweede badkamer, slaapkamer en de vide met uitzicht op de eetkamer.
De verdieping heeft meerdere niveaus .



Badkamer II

In de tweede badkamer vind je een douche en wastafel.



Slaapkamer I

De eerste slaapkamer is 13 m² groot en ligt in het midden van de woning, bereikbaar vanaf de overloop.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer meet 14 m² en is bereikbaar vanaf de vide.



Slaapkamer III

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer van 17 m².



Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een slaapkamer en aangrenzend een technische ruimte. Boven de deel bevindt zich een grote zolderruimte, ideaal voor opslag of uitbreiding van de slaapkamer.



Slaapkamer IV

Deze slaapkamer van 27 m² is hoog (nokhoogte 3.07 m) en afgewerkt met houten delen. Vanuit deze kamer heb je een geweldig zicht over de Linge.



Buiten

Het erf is bereikbaar vanaf de oprit aan de dijk

of via een eigen achterom vanaf de Spijkse Kweldijk.



De oprit aan de achterzijde leidt naar de achtertuin. De achtertuin met meerdere zitplekken, groene borders en volwassen bomen is een heel rustige plek met veel privacy. De niveauverschillen zorgen voor bijzondere doorkijkjes en geven het geheel een bijzondere uitstraling.





De tuin biedt volop ruimte voor ontspanning, moestuin of zelfs het houden van enkele kleine dieren zoals kippen.

Achter het huis ligt een charmant terras met klinkers, omgeven door groen.



Aan de voorzijde bieden de oude Lei-lindes hun toepasselijke charme en praktische bescherming tegen de zon.



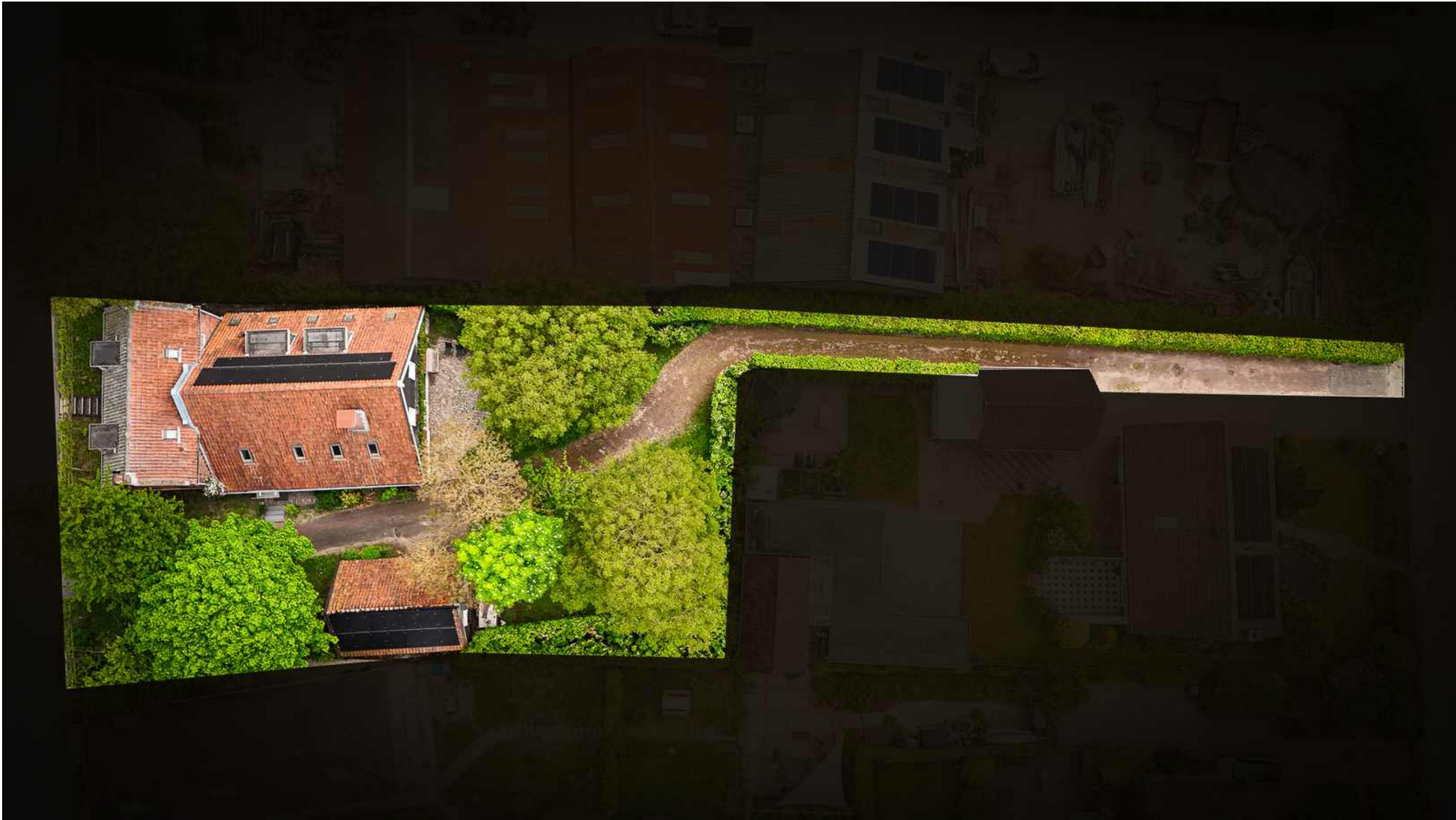
Naast de woning staat een vrijstaande houten schuur van 37 m² met vliering. Perfect als berging, werkruimte of hobbyruimte.











Plattegronden



De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl



De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl

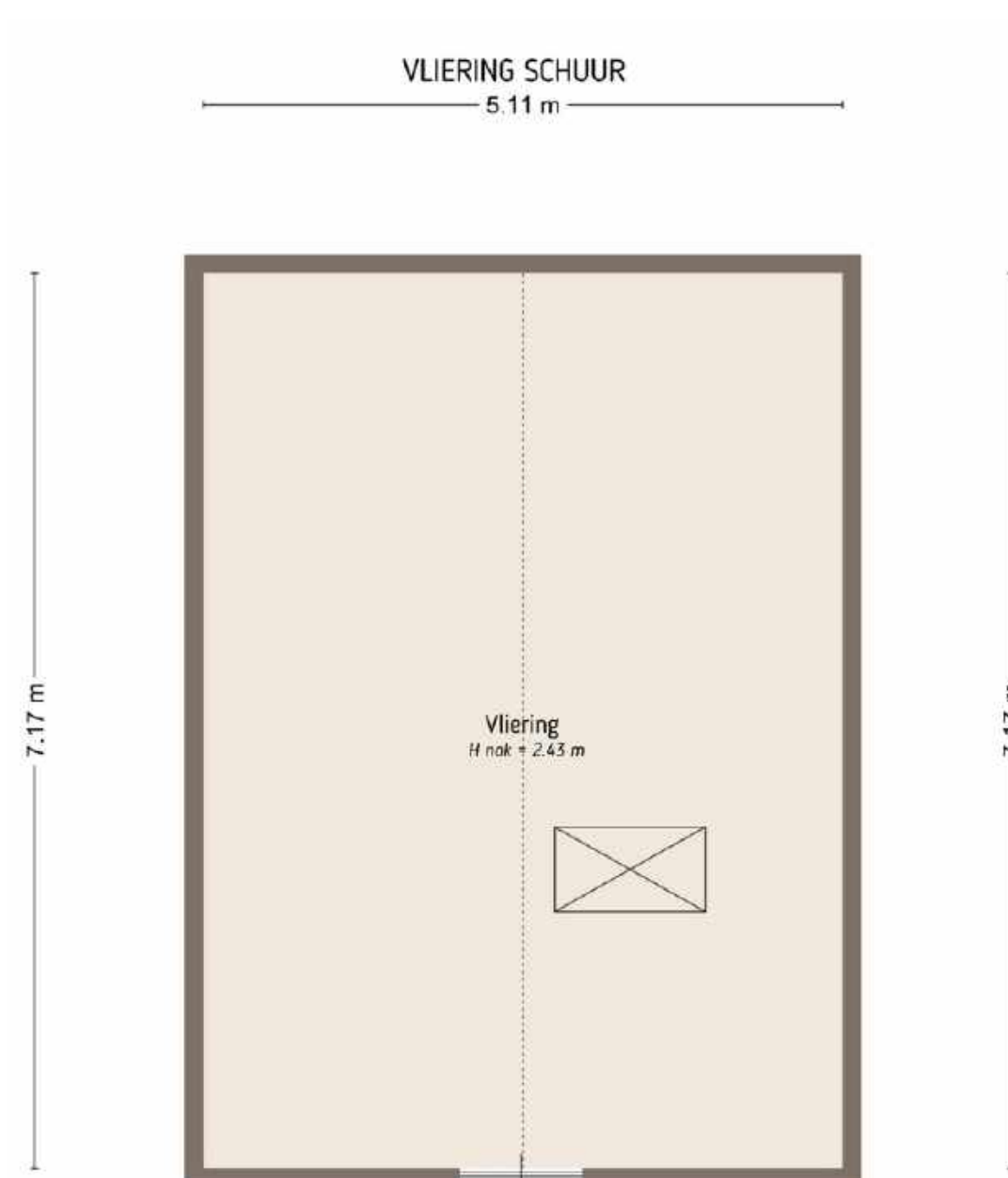


De plattegronden zijn door Mutters geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© mutters.nl

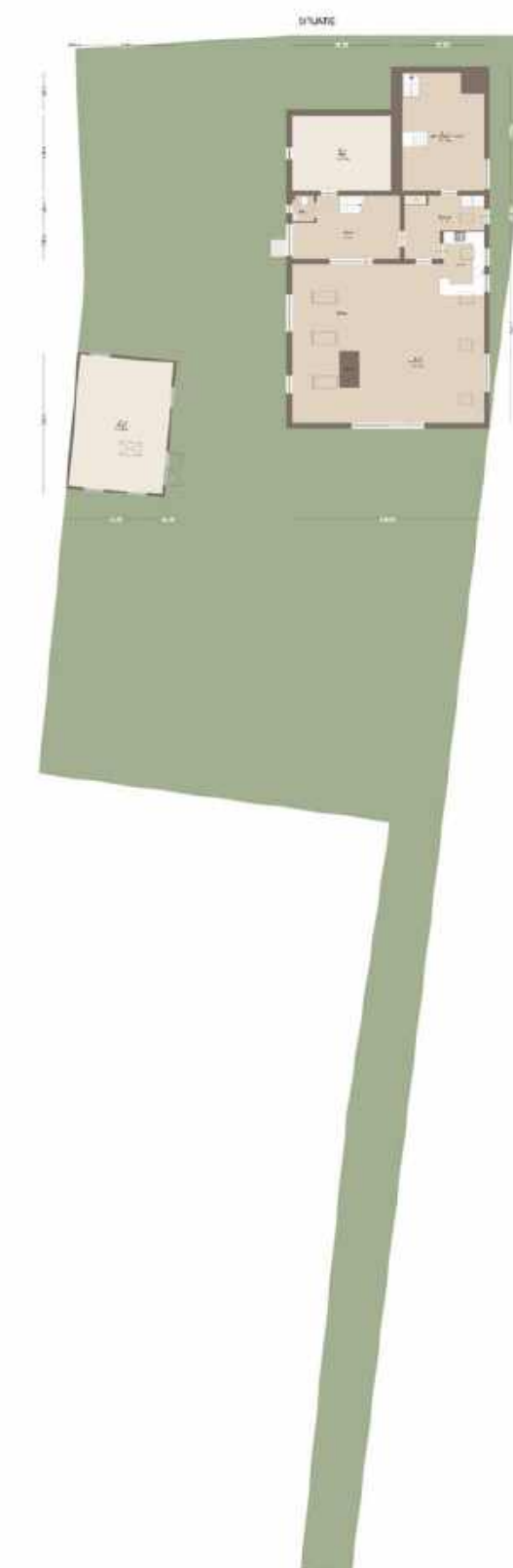
Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Al plattegronden worden niet afgeleverd voor verkoopdoeleinden en ter indicatie.
Van de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© Maltipo.nl

Technische omschrijving

- Voor de technische kenmerken verwijzen we naar het bouwkundig rapport.
- Het bouwkundig onderzoek is 24 april 2025 uitgevoerd door de firma Perfectkeur.



*Wij raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning.
Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.*

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Heukelum

Sectie : E

Nummer(s) : 488

Grootte : 1165 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuiden

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 1835

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 7

Gebruiksoppervlak wonen: 318 m²

Overige inpandige ruimte: 43 m²

Perceeloppervlakte: 1165 m²

Inhoud: 1189 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Spijk

Spijk is een klein, landelijk dorp met ongeveer 300 inwoners, gelegen in de uiterste westpunt van de gemeente West Betuwe. Het dorp ligt aan de Linge en grenst aan de provincies Zuid-Holland en Utrecht, wat het een centrale en goed bereikbare locatie maakt. Spijk heeft een basisschool en een actief dorpshuis waar veel sociale activiteiten plaatsvinden. Het dorp biedt een rustige woonomgeving met een prachtige landelijke setting, ideaal voor buitenrecreatie zoals fietsen, wandelen en varen.

Spijk ligt op slechts enkele minuten van het winkelcentrum Hoog Dalem in Gorinchem, wat zorgt voor alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Dankzij de nabijheid van de A2 en A15 zijn steden zoals Rotterdam, Utrecht en Den Bosch binnen een half uur te bereiken, waardoor Spijk ook een aantrekkelijke woonplek is voor forenzen.

Het sociale leven in Spijk is sterk, en het dorp heeft een gemoedelijke sfeer waar iedereen elkaar kent. Voor wie houdt van rust, natuur en een hechte gemeenschap, is Spijk een heerlijke plek om te wonen.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl