



## Molenstraat 18, 4161 CJ Heukelum

Prijs op aanvraag

## Omschrijving

### **Rust, stijl en uitzicht in perfecte harmonie**

Wonen aan de Linge aan doorgaand vaarwater, midden in de natuur – met het comfort van de stad binnen handbereik.

Stel je voor: je begint de dag met een kop koffie op je balkon, terwijl de eerste zonnestrallen het water van de Linge laten schitteren. Voor je ligt een beschermd Natura 2000-gebied: een groene oase waar watervogels, ijsvogels én zelfs bevers zich thuis voelen. Hier ben je écht even weg van de drukte – maar toch verrassend dicht bij de stad.

### **Een huis met karakter, comfort en uitzicht**

Deze ruime en stijlvolle maisonnette in het charmante Heukelum biedt de perfecte balans tussen modern wooncomfort en een natuurlijke leefomgeving. Ideaal voor stellen – met of zonder kinderen – die op zoek zijn naar rust, ruimte en kwaliteit.

### **Binnen: ruimte, licht en luxe**

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een royaal en licht interieur. De woonkamer met open keuken voelt direct als thuis: ruim, sfeervol en voorzien van grote raampartijen met panoramisch uitzicht. De moderne hoekkeuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur – perfect voor ontspannen koken of gezellige avonden met vrienden.

Op dezelfde verdieping bevindt zich de master bedroom, direct verbonden met een stijlvolle badkamer met inloop-regendouche. Een slimme indeling die rust en comfort biedt. De bovenverdieping verrast met een ruime overloop, twee slaapkamers en een multifunctionele ruimte die je helemaal naar wens kunt inrichten: als thuishkantoor, atelier of hobbyruimte. De luxe tweede badkamer is uitgerust met een whirlpoolbad – jouw eigen wellness, gewoon thuis.

### **Pluspunten die het verschil maken:**

Eigen parkeerplek in de parkeerkelder, bereikbaar via een verwarmde inrit met automatische garagedeur

- Afsluitbare privéberging voor bijvoorbeeld fietsen
- Trappenhuis met uitzicht over de Linge én een lift naar elke woonlaag
- Energiebewust en comfortabel wonen dankzij goede isolatie en moderne installaties

### **Locatie: het beste van twee werelden**

Heukelum is een goed bewaard geheim aan de schilderachtige Linge. Een middeleeuws stadje met karakter, een kasteel, gezellige straatjes, een grote speeltuin en fijne eetgelegenheden. De ligging aan het water en de nabijheid van natuur maken het perfect voor wie buiten wil leven, zonder afgelegen te wonen.

Gorinchem ligt op slechts 15 minuten afstand, en Utrecht en Rotterdam bereik je binnen een half uur. Dankzij de gunstige ligging aan de A2 en A15 ben je overal snel. Voor de dagelijkse boodschappen is er een supermarkt op loopafstand, of je fietst in 10 minuten naar Leerdam: een sfeervolle stad met een compleet winkelaanbod en alle voorzieningen.

### **Zien is geloven**

Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte voor creativiteit of een stijlvolle plek om samen van het leven te genieten – deze maisonnette heeft het allemaal.

Bel ons voor een bezichtiging.

We laten je deze verborgen parel aan de Linge graag zelf ervaren.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Maisonnette
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	2000

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	347 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	26 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Bijzonderheden</b>	Gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Box
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Zonneterras
<b>Tuin diepte (cm)</b>	150
<b>Tuin breedte (cm)</b>	340
<b>Hoofdtuin</b>	Zonneterras
<b>Positie</b>	West
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

























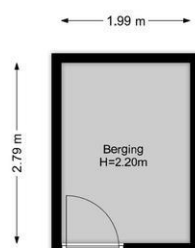
## Plattegrond



# Plattegrond

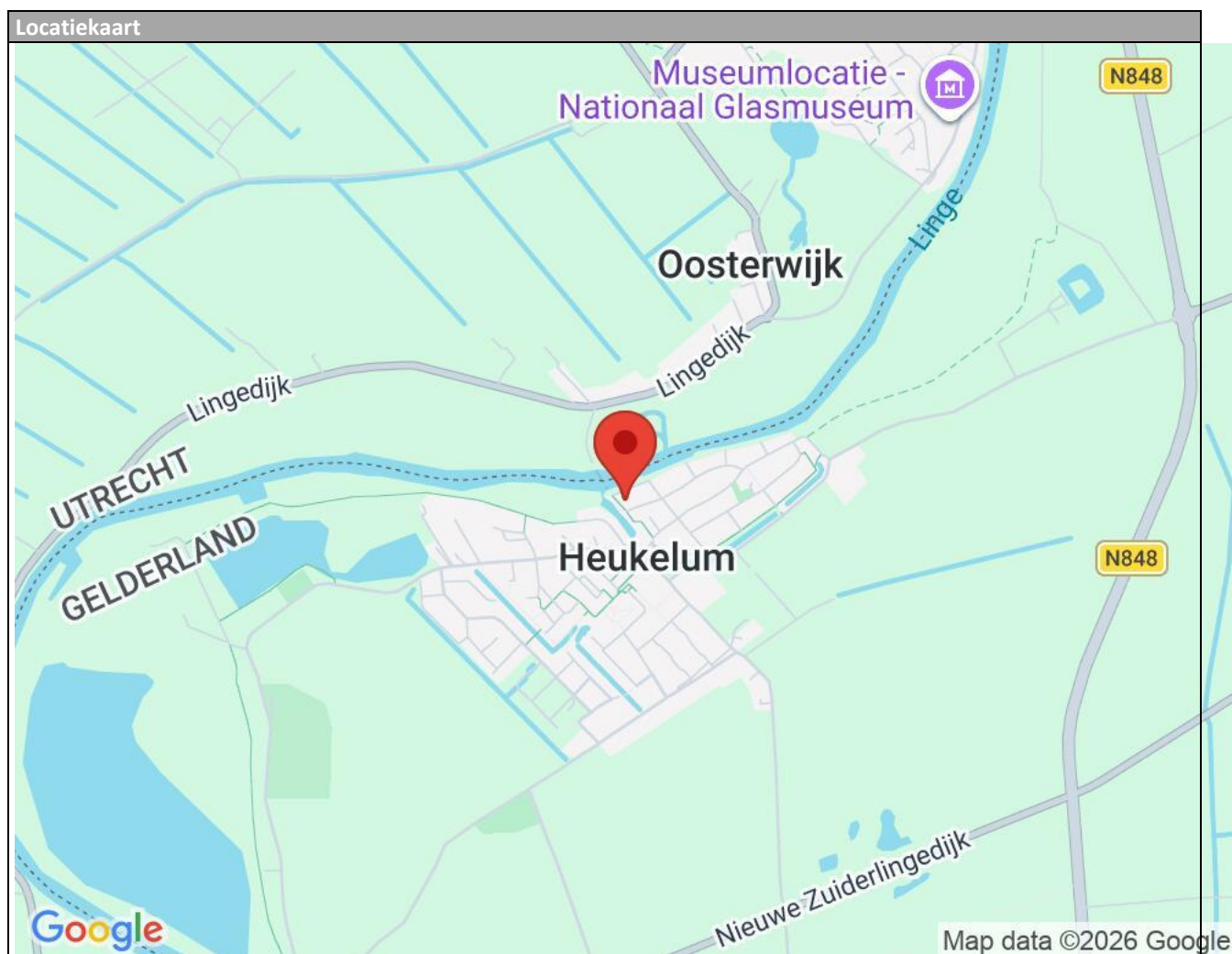


## Plattegrond



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Molenstraat 18
Postcode / plaats	4161 CJ Heukelum
Provincie	Gelderland



**Koster Makelaardij**  
Havendijk 6  
4201 XA, GORINCHEM  
Tel: 0183-630030

E-mail: [info@koster-makelaardij.nl](mailto:info@koster-makelaardij.nl)