

Uniek wonen in de historische kern van 'oud' Heukelum



Marinus Visserstraat 3, Heukelum

Vraagprijs
€415.000 k.k.

Informatie over de omgeving

HEUKELUM

Heukelum is een sfeervol en historisch stadje in de gemeente West Betuwe, prachtig gelegen tussen de rivieren de Linge en de Waal. Met haar karakteristieke straatjes, oude stadswallen en monumentale panden ademt Heukelum een rijke geschiedenis en authentieke charme.

De compacte kern en het vriendelijke karakter maken het een fijne plek om te wonen. Tegelijkertijd liggen grotere plaatsen zoals Leerdam, Geldermalsen en Gorinchem op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Heukelum staat bekend om haar hechte gemeenschap en actieve dorpsleven. Verenigingen, evenementen en buurtinitiatieven zorgen voor verbondenheid en een warm welkom voor nieuwe bewoners. Voor gezinnen is het een aantrekkelijke omgeving dankzij de rustige straten, groene speelruimte en de veilige woonomgeving.

Natuurlijkhebbers kunnen volop genieten van de prachtige omgeving. Maak een wandeling over de oude stadswallen, fiets langs de Linge of ontdek de uitgestrekte uiterwaarden. De afwisseling van water, groen en historie maakt elk seizoen bijzonder.

Wonen in Heukelum betekent een unieke combinatie van rust, historie en gezelligheid, met het gemak van voorzieningen en steden dichtbij. Een plek waar sfeer en leefbaarheid samenkomen en waar je je snel thuis voelt.

Informatie over de woning

Uniek wonen in de historische kern van Heukelum.

BOUWJAAR & KARAKTER

Aan een rustige straat in het charmante Heukelum ligt deze karakteristieke tussenwoning uit 1930 met een gebruiksoppervlakte van ca. 132 m². De woning combineert authentieke elementen met hedendaags wooncomfort en biedt bovendien verrassend veel ruimte en potentie om geheel naar eigen wens in te richten.

BEGANE GROND

Hal

De hal is afgewerkt met fraaie antracietkleurige, grote tegels en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en comfortabele binnenkomst. De strak gestucte wanden en het balkenplafond geven de ruimte karakter en passen perfect bij de historie van het pand. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer/keuken.

Toilet

Het toilet is recent vernieuwd en uitgevoerd in een lichte, tijdloze kleurstelling. De ruimte beschikt over een vrijhangend toilet, een fontein en — net als de hal — vloerverwarming. Dankzij de praktische indeling is er bovendien de mogelijkheid om de toiletruimte te vergroten en bijvoorbeeld uit te breiden met een douche, wat extra comfort en flexibiliteit biedt.

Woonkamer met vide, keuken & bijkeuken

De woonkamer is een lichte, open ruimte met een vide die zorgt voor een ruimtelijk gevoel en mooie zichtlijnen naar boven. De keuken sluit hierop aan en vormt het hart van de begane grond.

Achter de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte met de CV-opstelling en de unit voor vloerverwarming. Deze ruimte kan op verschillende manieren worden ingericht: als woonkeuken, bijkeuken, hobbyruimte of extra leefruimte.

Informatie over de woning

Inpandige werkplaats/extra woonruimte

Aansluitend ligt de royale inpandige werkplaats van ca. 39m² een van de grootste troeven van deze woning.

Deze ruimte is niet alleen ideaal voor wie wil werken aan huis, creatief bezig is of extra opslag zoekt — dankzij de afmetingen, lichtinval en directe verbinding met de overige leefruimtes en buiten, kan deze werkplaats ook uitstekend worden omgevormd tot:

- volwaardige woonkeuken
- levensloopbestendig met ruime slaapkamer en badkamer
- atelier
- praktijkruimte
- werkkamer

De ruimte beschikt over:

Oude openslaande deuren naar de straat aan de voorzijde, een dakraam aan de achterzijde voor extra licht volop indelingsvrijheid om deze plek volledig naar eigen inzicht te transformeren.

Hiermee biedt de woning een unieke kans om wonen, werken en levensloopbestendigheid te combineren — precies zoals jij het wilt.

Informatie over de woning

EERSTE VERDIEPING

De verdieping bestaat uit een grote, lichte overloop dankzij meerdere dakramen.

Slaapkamer met aansluitend een badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet

Naast de badkamer bevindt zich een extra ruimte die bijvoorbeeld in te richten is als inloopkast

Mooie zichtlijnen op delen van de originele spantconstructie, die het karakter van het pand versterken

Mogelijkheden & potentie

Deze woning is een droom voor creatievelingen, makers en mensen die graag hun eigen woonwensen realiseren.

Denk aan:

- Gelijkvloers wonen: op de begane grond is meer dan genoeg ruimte om een slaapkamer en badkamer te creëren
- Wonen & werken combineren: de werkplaats is ideaal voor ambacht, kunst, kantoor of praktijkruimte
- Loftachtige sfeer: de vide, hoge plafonds en grote ruimtes bieden volop mogelijkheden voor een open, moderne indeling

Eigen afwerking: de basis is solide, de indeling flexibel — perfect om volledig naar eigen smaak af te werken

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1930
- Energielabel B
- Gebruiksoppervlakte ca. 132 m²
- Vloerverwarming op de begane grond (leefruimtes)
- Inpandige werkruimte van ca. 39 m² met potentie tot slaap- en badkamer
- Grote overloop (ca. 25 m²) met indelingsmogelijkheden
- Sfeervolle spanten en houten balkenplafonds

Foto's



Foto's



Foto's begane grond



Foto's begane grond



Foto's begane grond



Foto's begane grond



Foto's begane grond



Foto's verdieping



Foto's verdieping



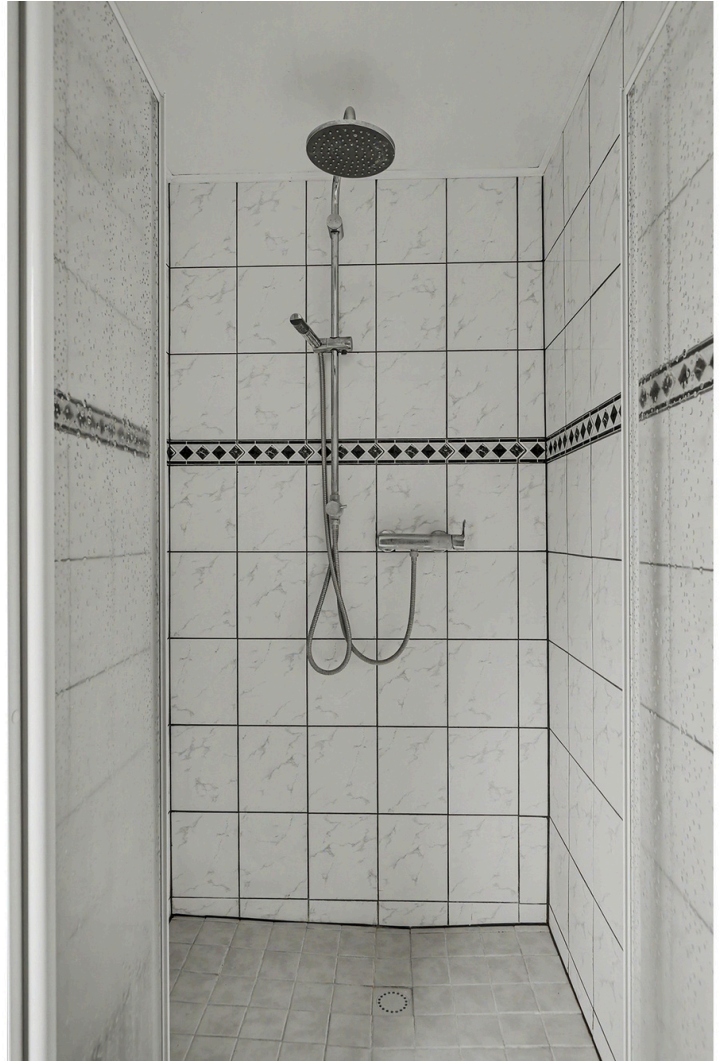
Foto's verdieping



Foto's verdieping



Foto's verdieping





Foto's omgeving



Foto's omgeving



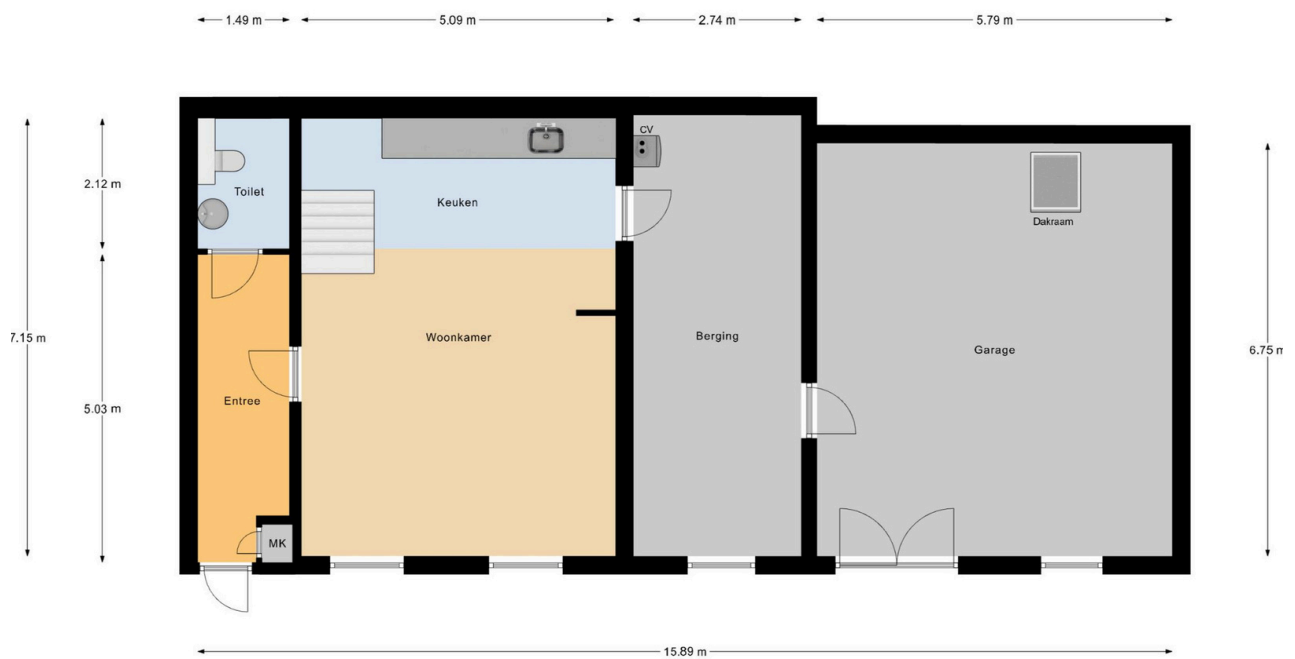
Foto's omgeving



Foto's omgeving

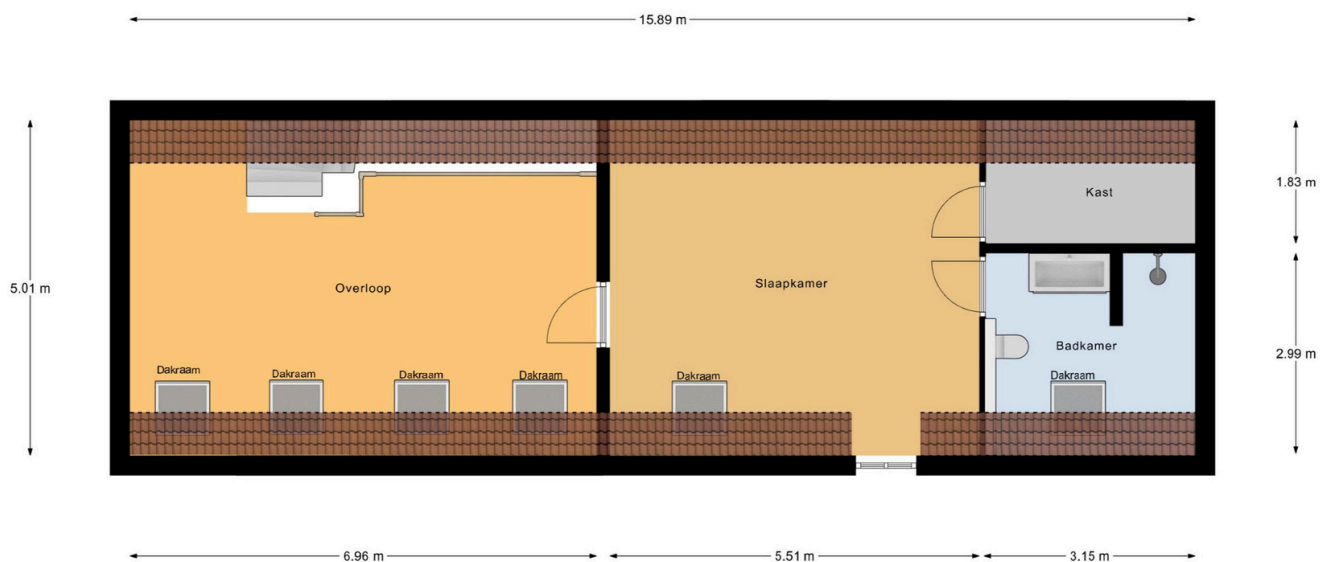


Plattegrond begane grond



Begane Grond

Plattegrond verdieping



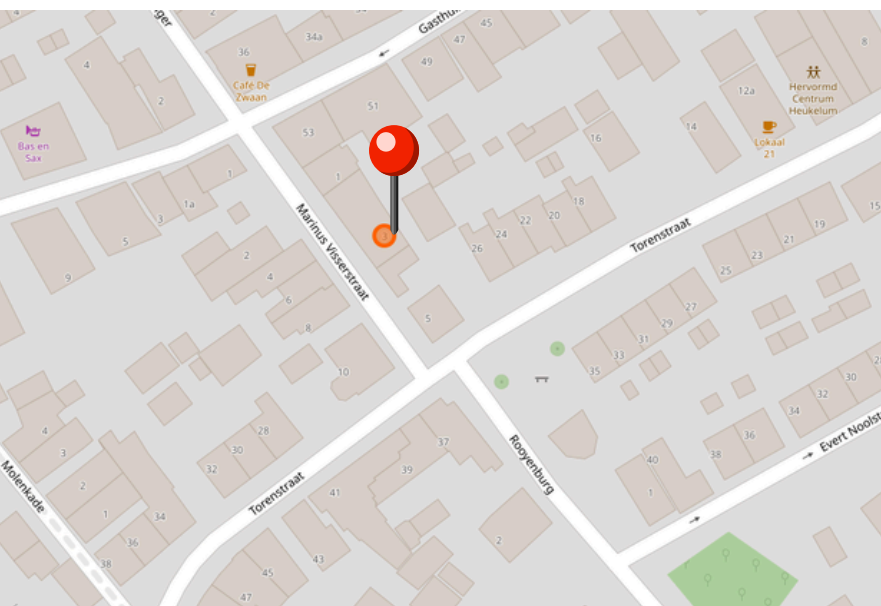
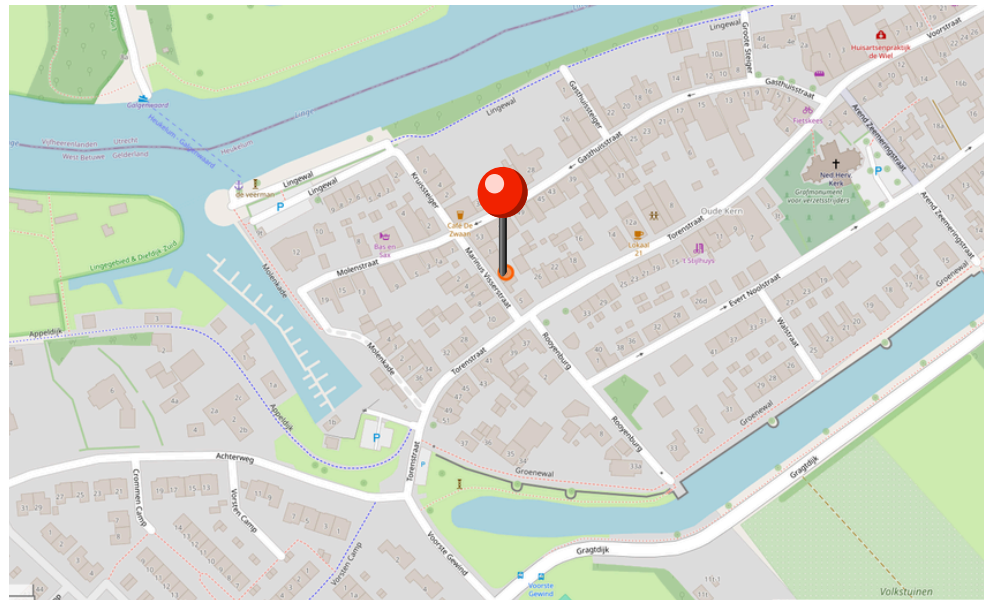
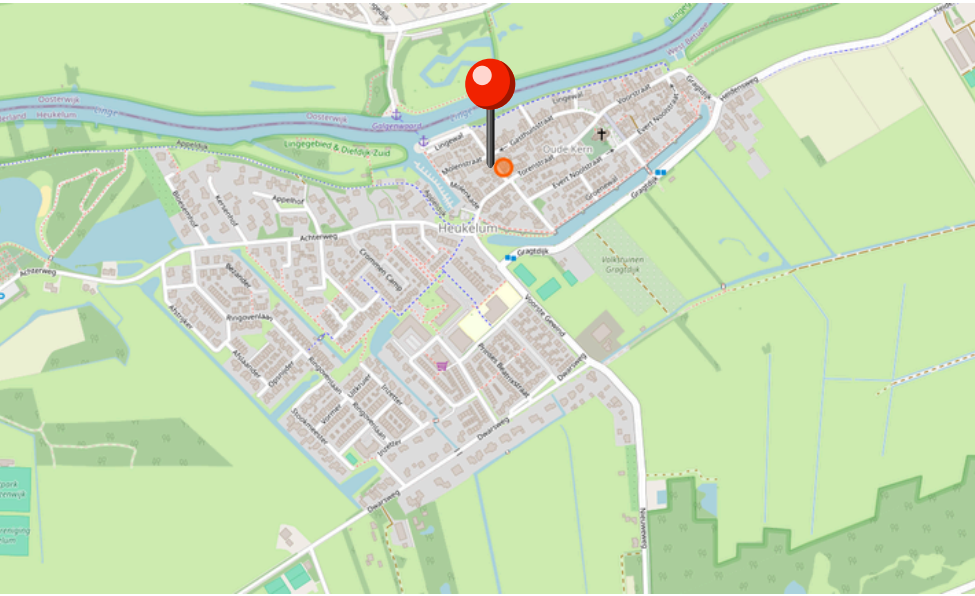
1e Verdieping

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heukelum	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1021	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Woning				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Jaloezieën/lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kokend waterkraan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken

Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra: **enthousiast, gedreven** en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen. Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden. Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet. Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten. Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.