



# CORNELIS VERHEUVELSTRAAT 4

Kedichem

 **Mutters**  
MAKELAARS & ADVISEURS

# Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

# Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



**BART-JAN MUTTERS**

Register makelaar - Register  
taxateur



**SYLVIA VAN ZANTVOORT**

Register makelaar- Register  
taxateur



**MANUELA NIEUWBOER**

Office manager



**Anne van Norden**

Contentspecialist



**ROB MUTTERS**

Oprichter en ambassadeur

# Welkom bij de Cornelis Verheuvelstraat 4

## Eigenzinnig wonen in het hart van het dorp, met de Linge om de hoek

In de luwte van het oude dorpshart van Kedichem staat deze vrijstaande woning, in 2005 onder architectuur gebouwd en met ruim 200 m<sup>2</sup> woonoppervlak verdeeld over drie woonlagen. Dit is geen doorsneehuis. De frisse groene kozijnen en deuren, de bijzondere voordeur met ruitmotief, de gemetselde haard tussen woon- en eetkamer en de zolder met zichtbare spanten geven de woning een eigen, uitgesproken karakter. Met zes slaapkamers, ruime leefruimtes en een multifunctionele garage die tevens als bijkeuken dienstdoet, is dit een huis waarin een gezin volop ruimte heeft om te leven.

Je woont hier op een rustige plek aan de rand van het dorp, op loopafstand van vrijwel alles wat Kedichem te bieden heeft. De Linge ligt om de hoek, met daarlangs het buitenzwembad en de sport- en speelvelden waar kinderen na schooltijd zo naartoe lopen. Stap je het dorp uit, dan begint het weidse polderlandschap meteen, met fiets- en wandelroutes langs de rivier. En hoe landelijk het hier ook voelt, je zit niet ver van de bewoonde wereld: Gorinchem en de snelweg bereik je in een handomdraai, en ook de Randstad ligt op gunstige afstand zonder dat je er middenin zit. Je profiteert van de bereikbaarheid, maar als je 's avonds de oprit oprijdt, kom je thuis in absolute rust. Dat is een combinatie die je niet vaak tegenkomt.



# De buitenkant



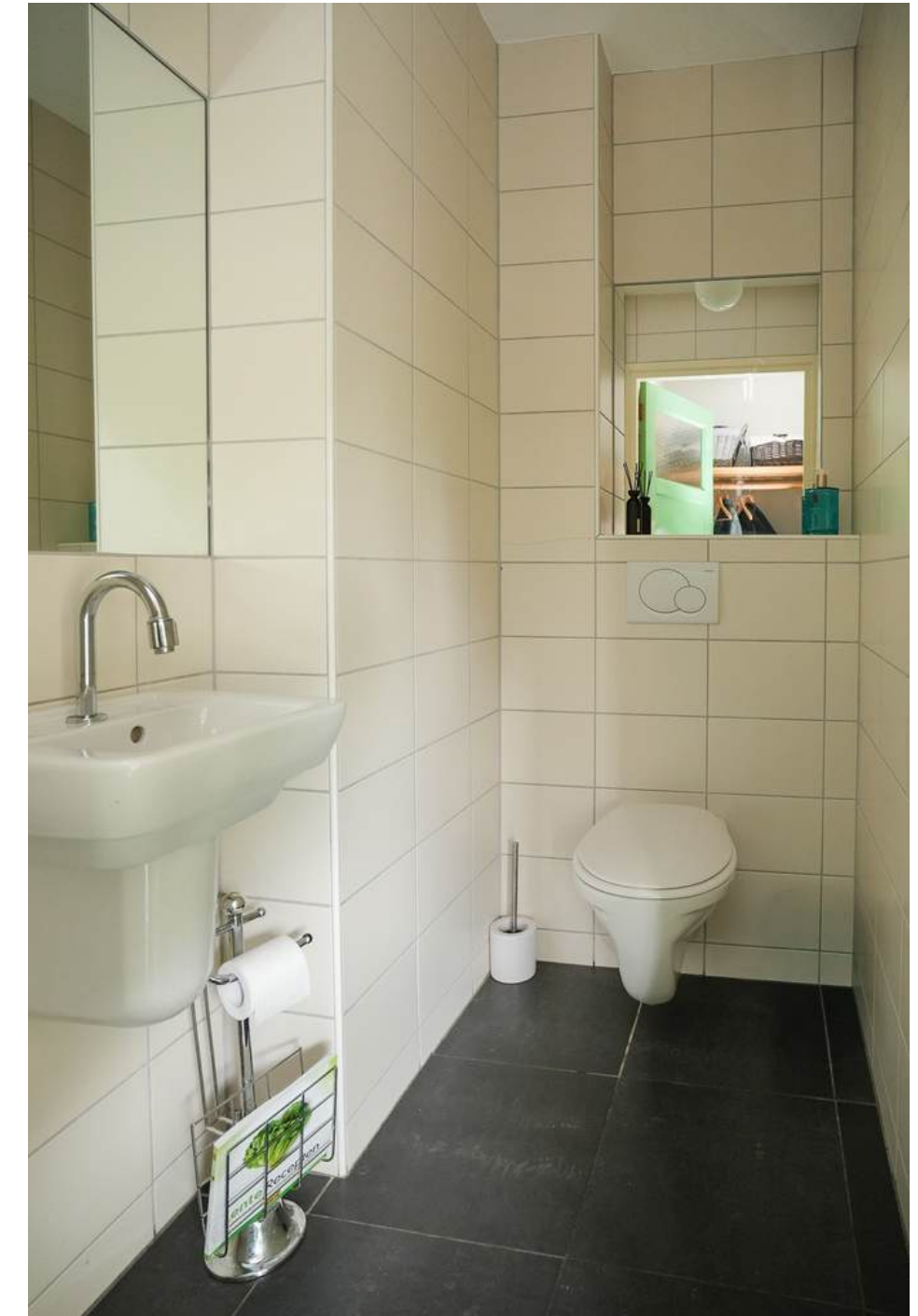
Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

De dubbele groene voordeur met ruitmotief zet meteen de toon: hier woont niemand zomaar. Je komt binnen in de hal met tegelvloer, garderobe, een ruim toilet met fonteintje en de trapopgang naar boven.



# Woonkamer & eetkamer

Vanuit de hal stap je de woonkamer in, die samen met de eetkamer het hart van het huis vormt. De visgraatvloer in eiken loopt als een warme, doorlopende basis door beide ruimtes.

De woonkamer kijkt aan drie zijden de tuin in. De eetkamer sluit er naadloos op aan met openslaande deuren.





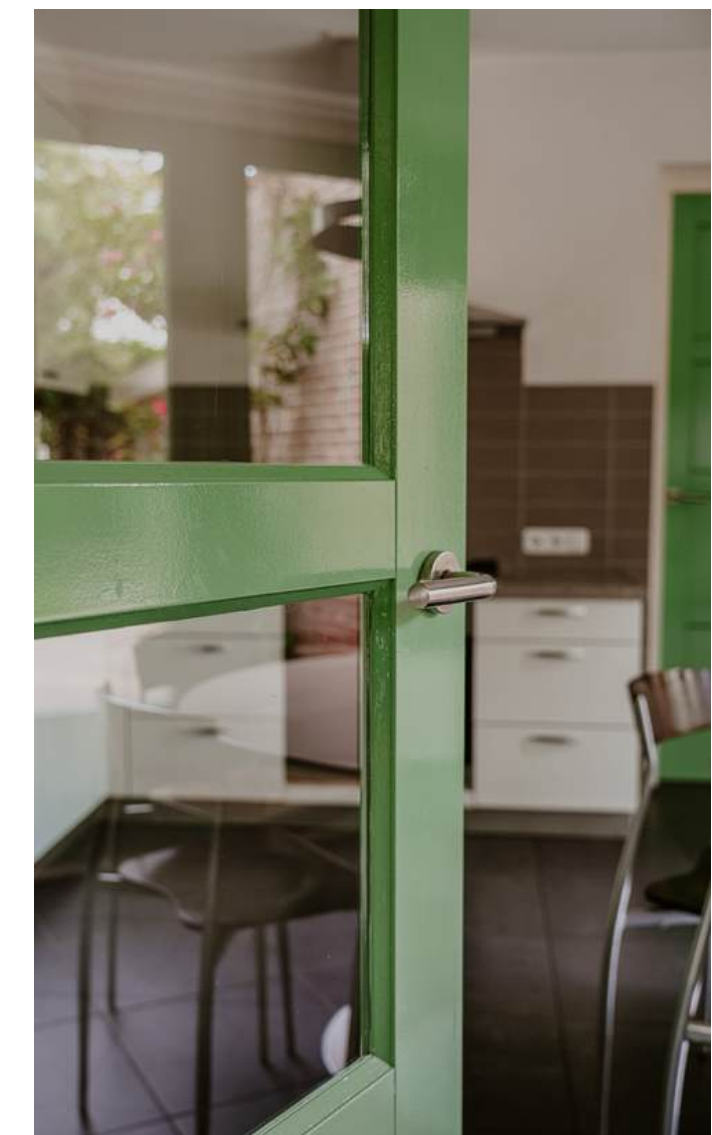
# Woonkamer & eetkamer

Centraal staat de gemetselde haard met natuurstenen vloerplaat, zodat het vuur zowel vanuit de woonkamer als de eetkamer brandt. Het is de plek waar je 's winters samenkomt, terwijl de grote raampartijen 's zomers het groen van de tuin naar binnen trekken.



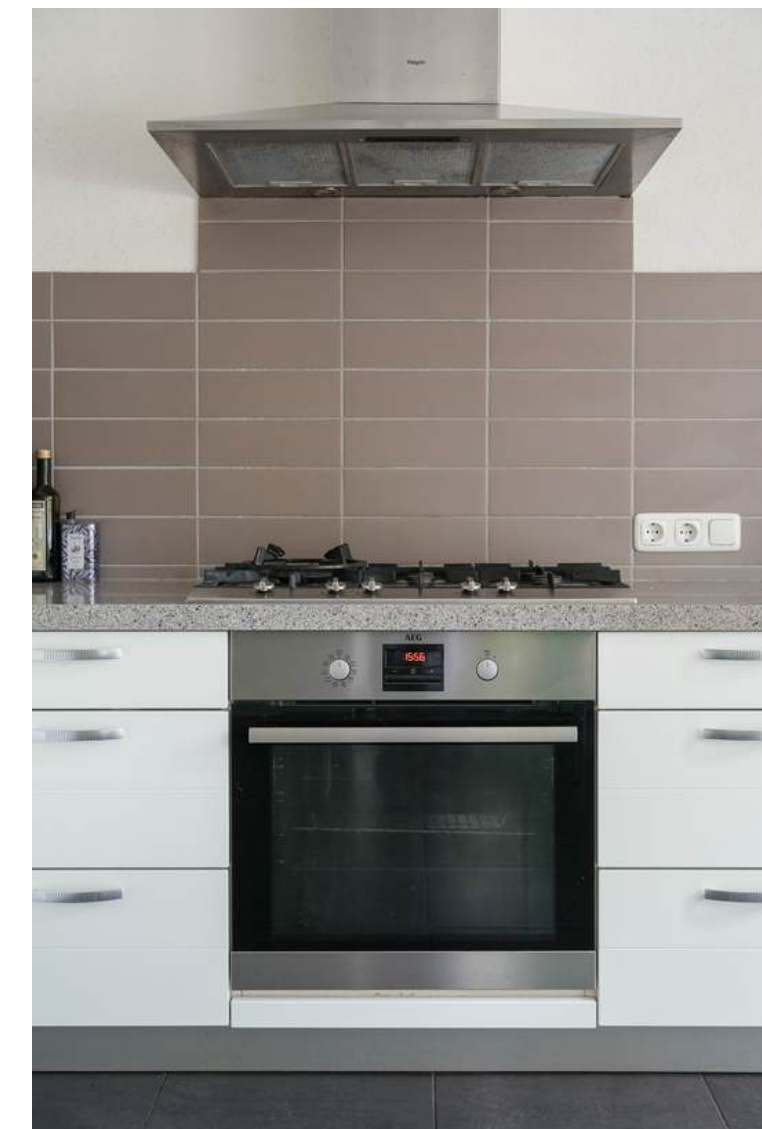
# Woonkamer & eetkamer

De eetkamer biedt ruimte aan een lange tafel en tuindeuren die je in de zomer wijd openzet, zodat binnen en buiten in elkaar overlopen. Door de groene glasdeuren loop je vervolgens de keuken in.



# Keuken

De keuken ligt aan de achterzijde en ook vanuit hier kijk je zo de tuin in. Met het grijze graniet composiet werkblad, de zandkleurige wandtegels en de grijze tegelvloer heeft de ruimte een stoere, robuuste uitstraling. Je kookt op gas, met een oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer binnen handbereik.



# Keuken

Bij het raam is plek voor een eethoek waar je de dag begint met een kop koffie en het ontbijt. Openslaande deuren brengen je zo het terras op.





# (Slaap)kamer I

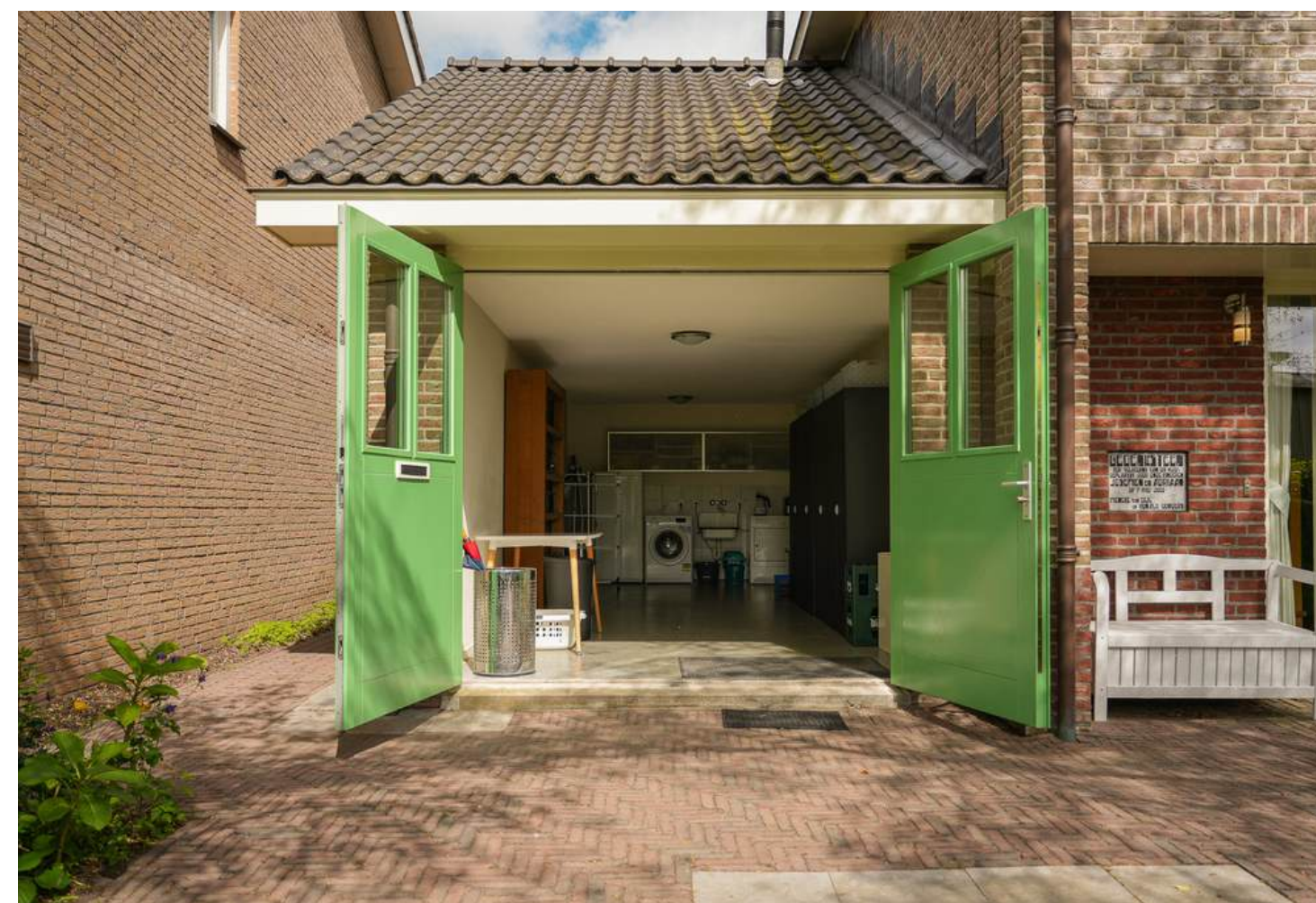
Achter de keuken ligt een kamer van circa 17 m<sup>2</sup> met een eigen toegang naar de tuin.

Juist die aparte ingang maakt deze ruimte zo bruikbaar: een werkkamer of kantoor aan huis, een praktijk met eigen opgang voor bezoekers, of een speel- en gamekamer waar de kinderen ongestoord hun gang gaan.



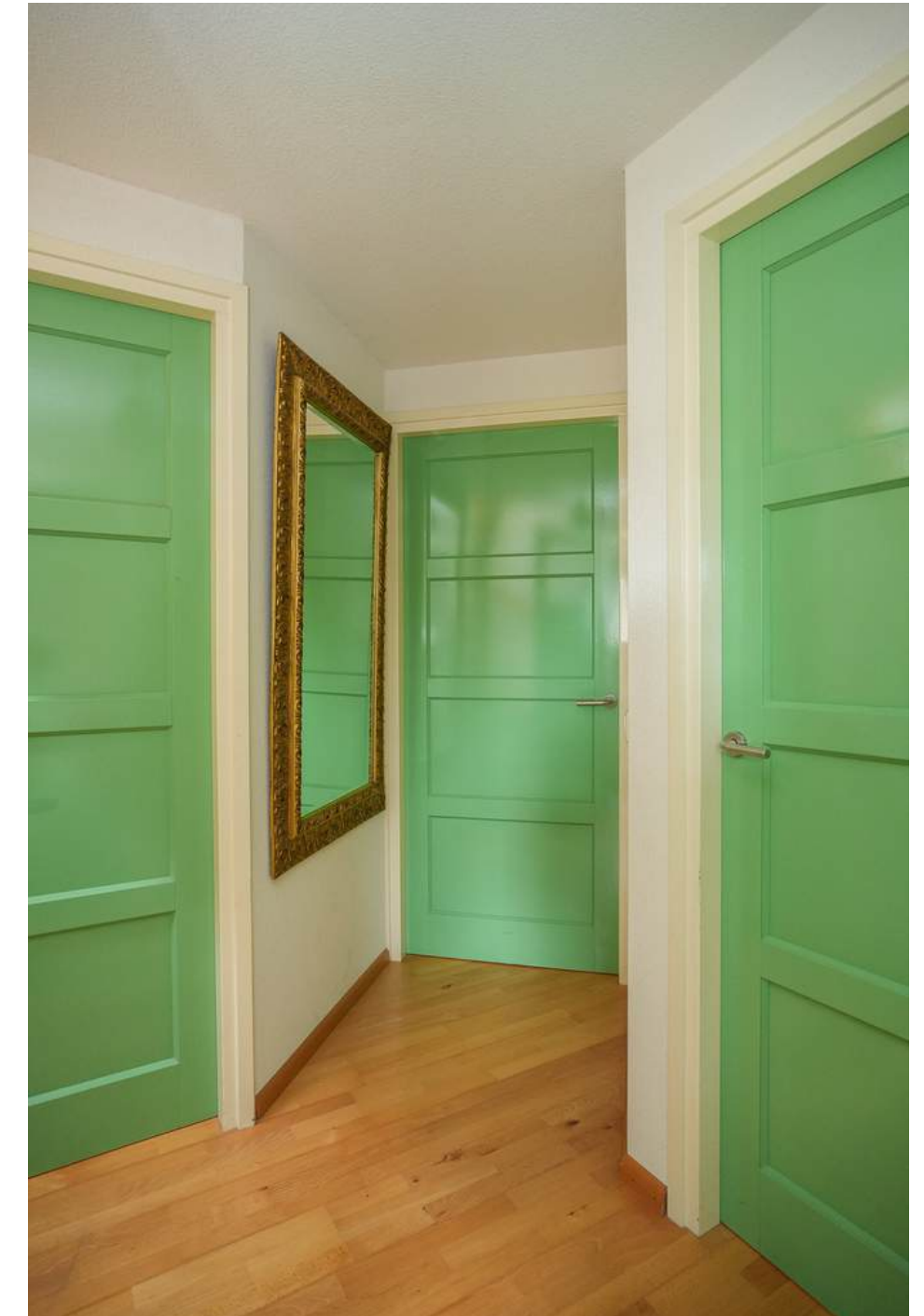
# Garage

Naast de keuken ligt een extra leefruimte die op de plattegrond als garage staat aangegeven, maar in werkelijkheid altijd anders is gebruikt. De huidige eigenaren hebben deze ruimte juist zo laten bouwen dat hij volledig onderdeel van het huis werd: volledig geïsoleerd, vloerverwarming, een zijingang en op maat gemaakte deuren met grote ramen, zodat er volop daglicht binnenvalt. Toen de kinderen klein waren, was het hun knutselhoek; later stond er een tafeltennistafel. Hobbyruimte, speelkamer, atelier of plek voor de wasmachine en droger: deze ruimte schikt zich naar wat jouw gezin nodig heeft, en hoort er volwaardig bij.



# Eerste verdieping

Boven aan de trap brengt de overloop je naar drie slaapkamers en de badkamer.



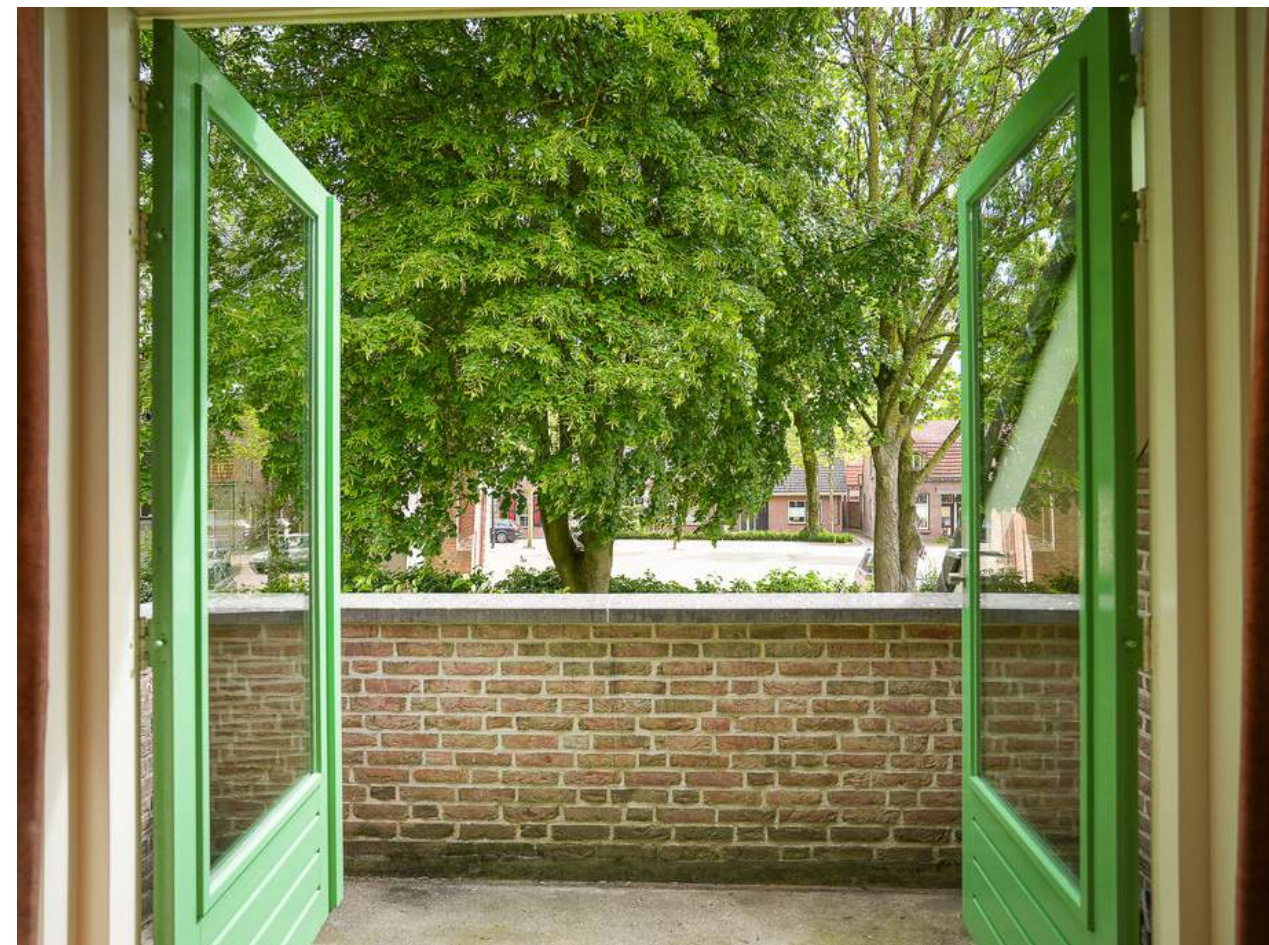
# Slaapkamer II

De ouderslaapkamer aan de voorzijde (ca. 24 m<sup>2</sup>) is licht en royaal, met ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed en kasten.



# Slaapkamer III

De derde slaapkamer (16 m<sup>2</sup>) heeft een balkon, waar je 's ochtends met een kop koffie in de hand uitkijkt over je tuin en het dorp langzaam wakker ziet worden.



# Slaapkamer IV



Deze kamer is ook 16 m<sup>2</sup> groot en flexibel in te richten als kinder-, logeer- of werkkamer.

# Bergzolder

Vanuit de laatste slaapkamer bereik je nog een verassend ruime bergruimte, met daglicht via een dakraam. Hier vind je ook de CV installatie. Gewoonweg een super praktische ruimte.



# Badkamer

De badkamer is ruim en licht betegeld, met een ligbad, inloopdouche, twee wastafels en een toilet. Alles wat een gezin op een drukke ochtend nodig heeft.

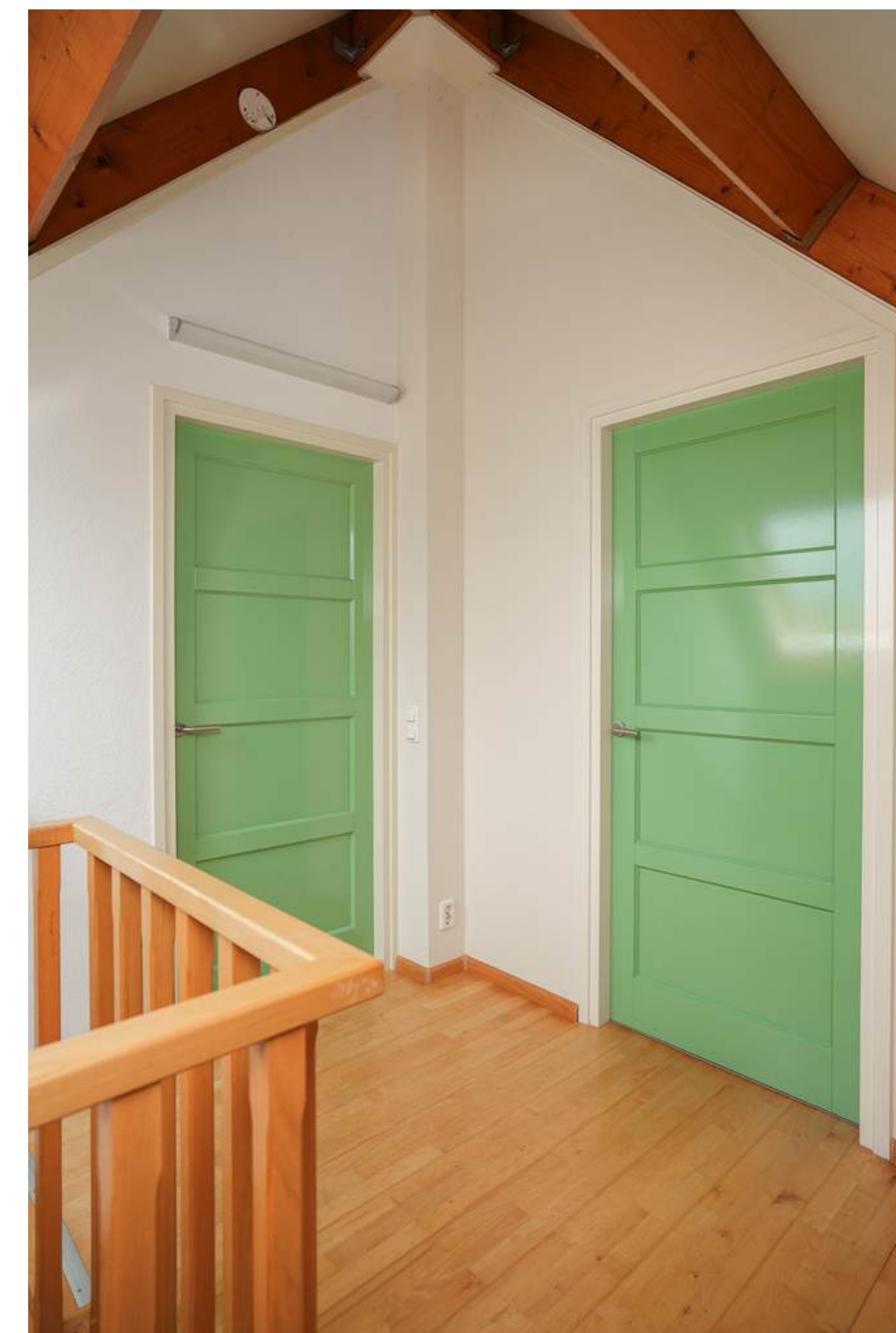
De badkamer is zowel vanuit de overloop als de grote slaapkamer bereikbaar.



# Tweede verdieping

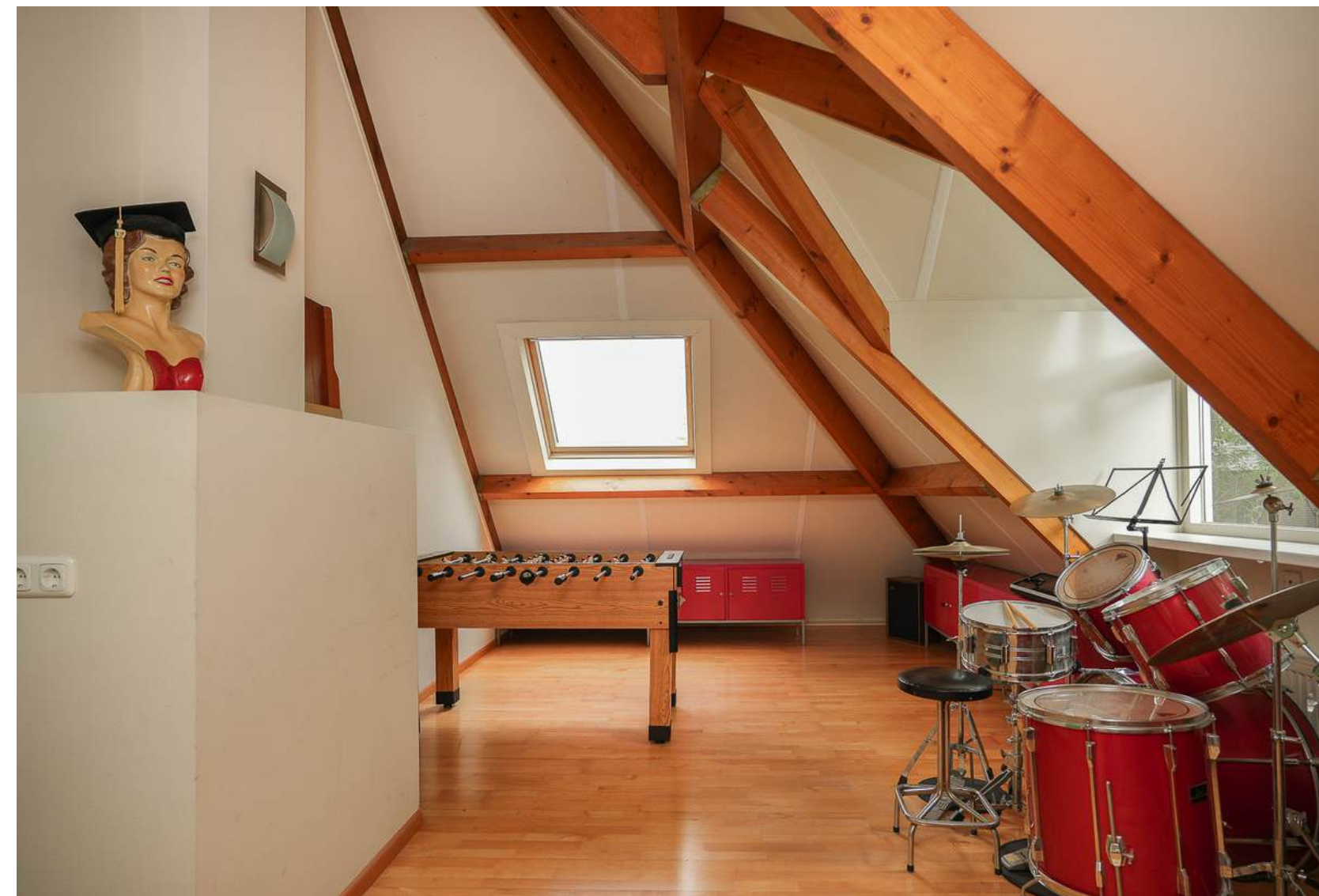
Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier is verrassend veel ruimte.

Onder de kap, tussen de zichtbare houten spanten, valt het licht mooi door de vele dakramen en de dakkapel naar binnen. De overloop biedt toegang naar twee slaapkamers.



# Slaapkamer V

De grote ruimte is een geschenk voor een tiener, of voor wie ruimte zoekt om te sporten, muziek te maken of zich terug te trekken; de hoge nok, speelse dakkapel en de balken geven het een eigen karaktervolle en warme sfeer.



# Slaapkamer VI

De kleinere kamer doet prima dienst als slaap- of werkkamer.

Daarmee komt de woning op zes slaapkamers in totaal, ruimte genoeg voor een groot gezin en biedt tevens ruimte en privacy om thuis te kunnen werken



# Buiten

De tuin maakt dit huis af. Rondom de woning gelegen, royaal en volwassen aangelegd, met hoge bomen, weelderige borders en een ruim grasveld dat van 's ochtends tot 's avonds zon vangt. Hier spelen kinderen, hier zit je ongestoord, hier ben je uit het zicht van de burens. Die mate van privacy en ruimte vind je zelden zo dicht bij het dorp.



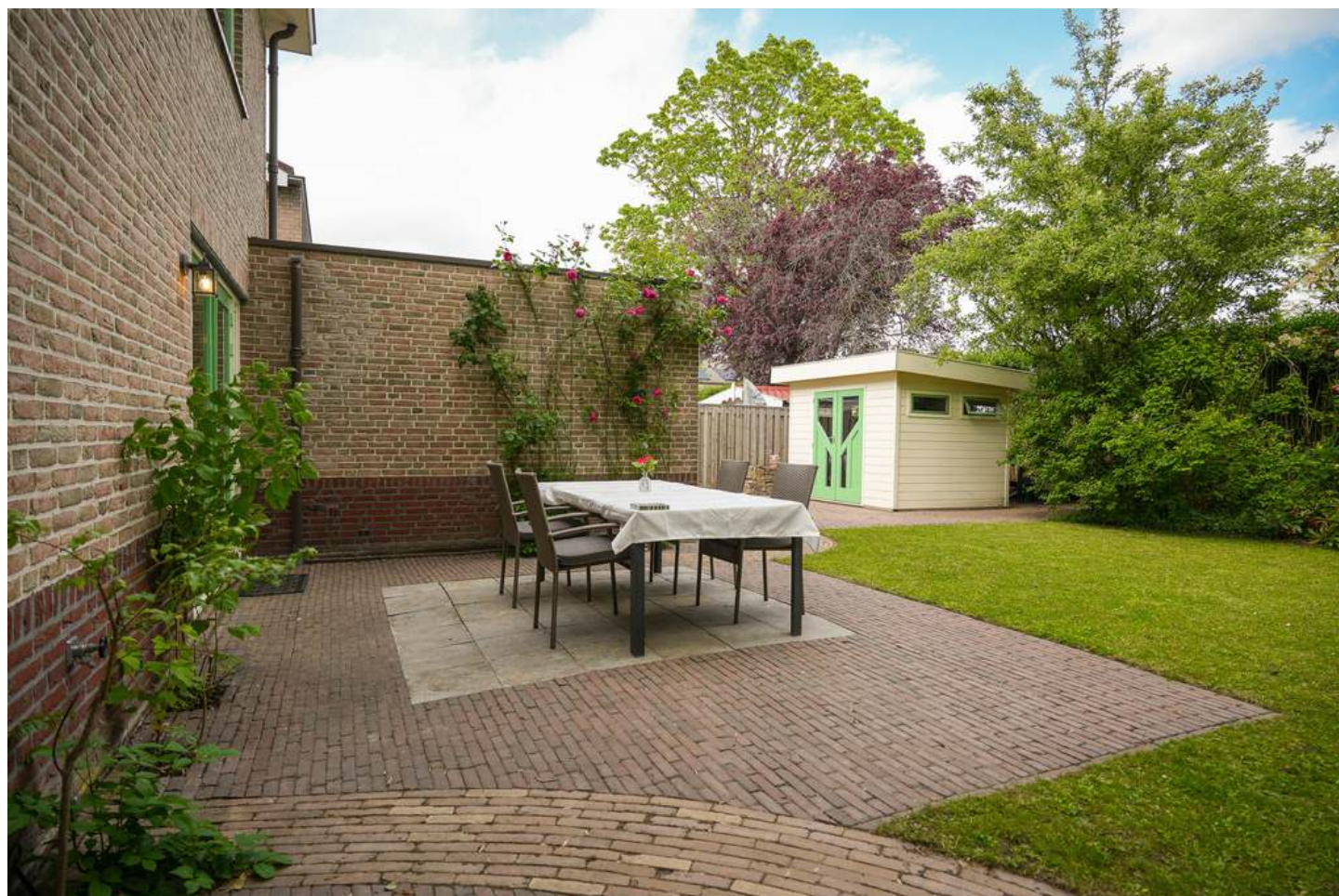




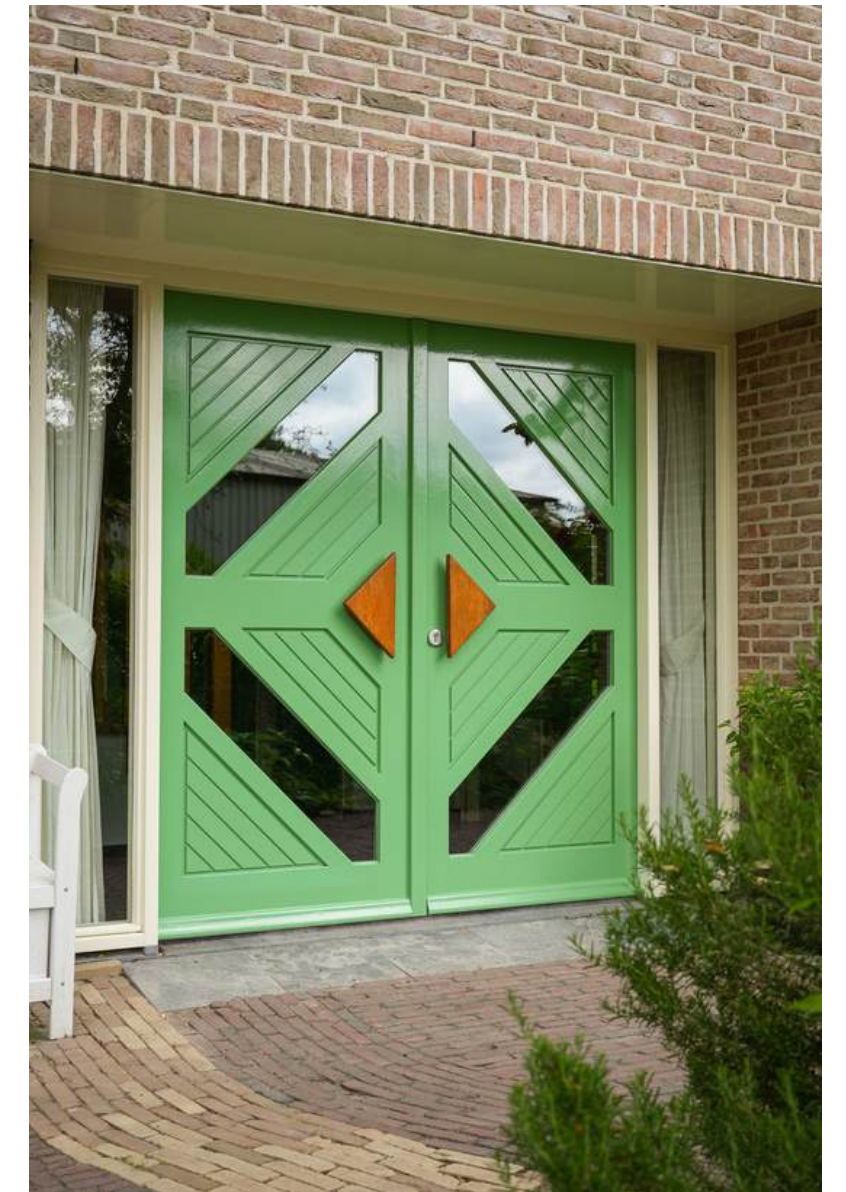
Direct aan de woning ligt een terras met een combinatie van gebakken klinkers en natuursteen, deels onder het balkon, zodat je bij elk weertype buiten kunt zitten.

Tegen de gevel klimmen rozen omhoog en een gebogen pad leidt je langs het gras naar achteren, waar het groen je helemaal omsluit. Het uitzicht is werkelijk apart: over de hagen kijk je uit op een sfeervol decor van oude bomen en historisch metselwerk, dat de hele dag verandert met het licht. Achterin staat een houten tuinhuis van circa 7 m<sup>2</sup>.

Aan de voorzijde biedt de oprit plek om een auto op eigen terrein te parkeren.



# Buiten





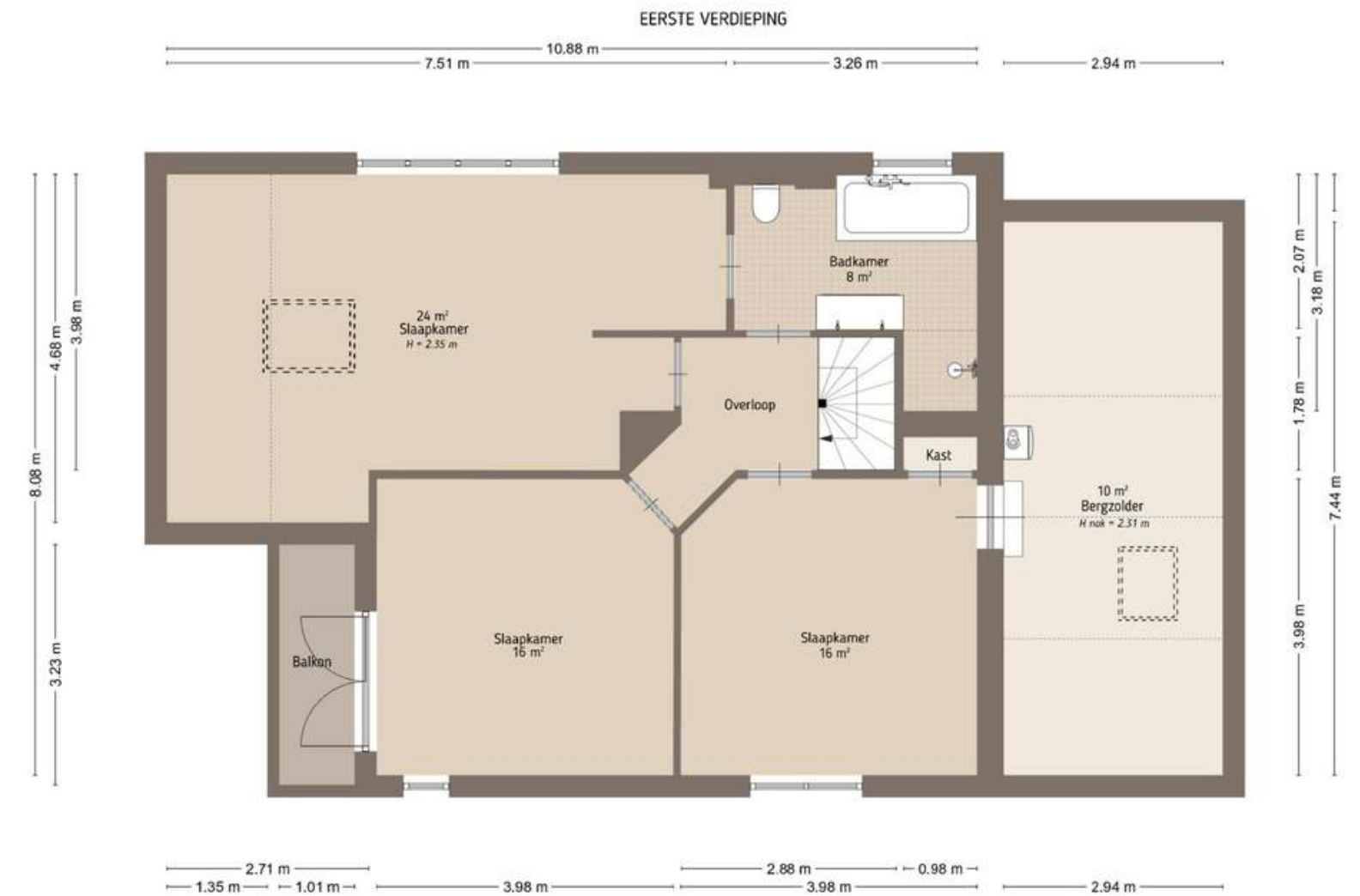




# Plattegronden

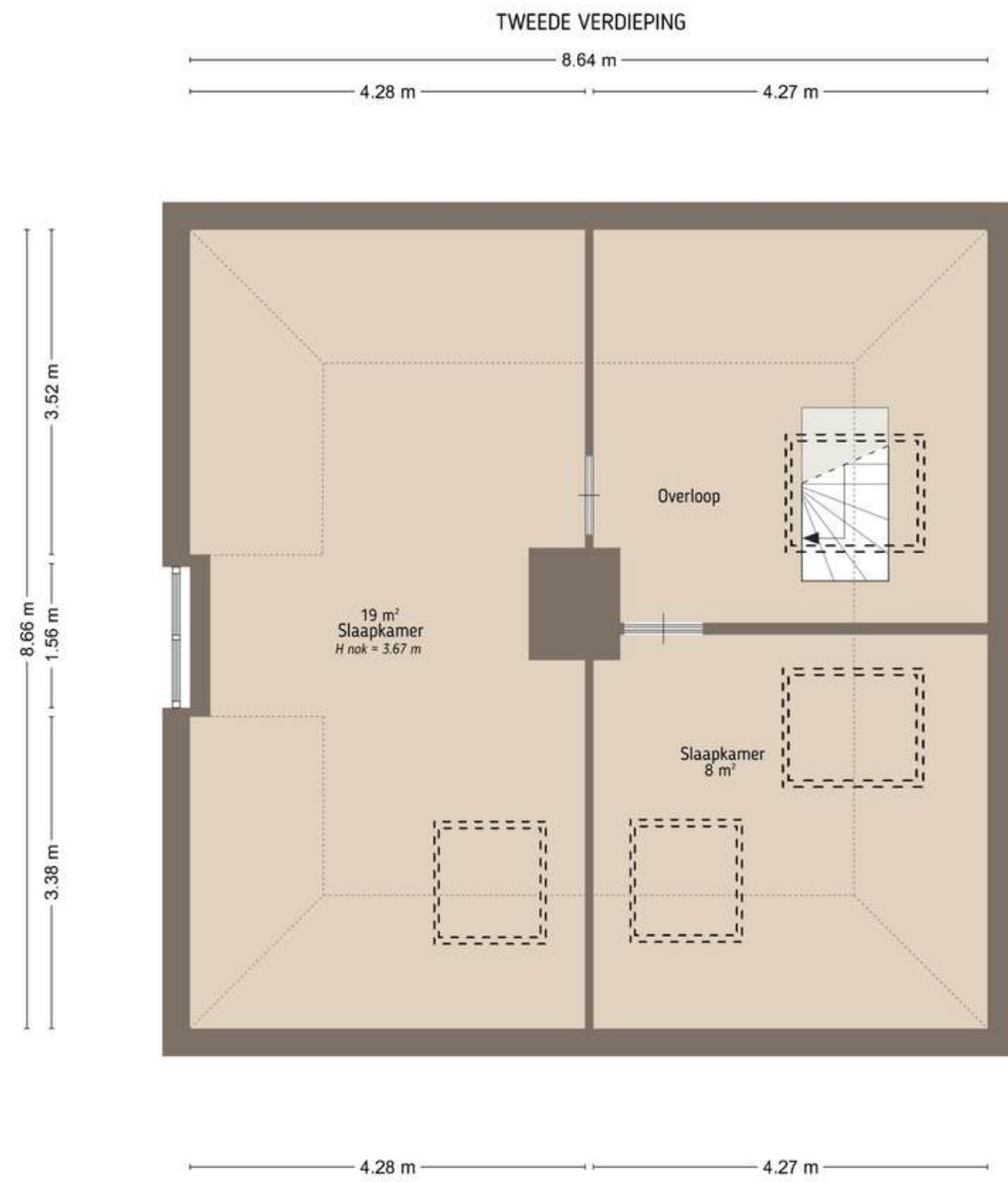


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

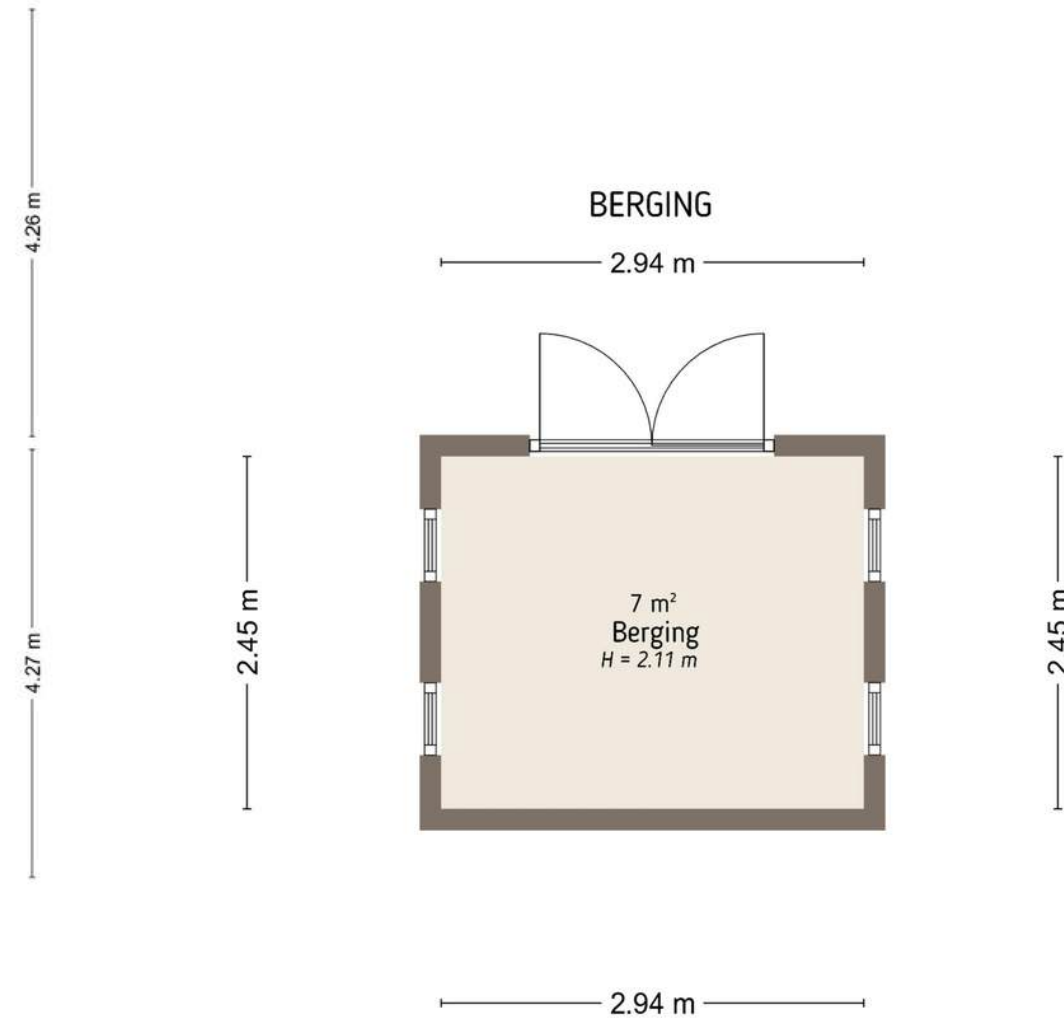


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# 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

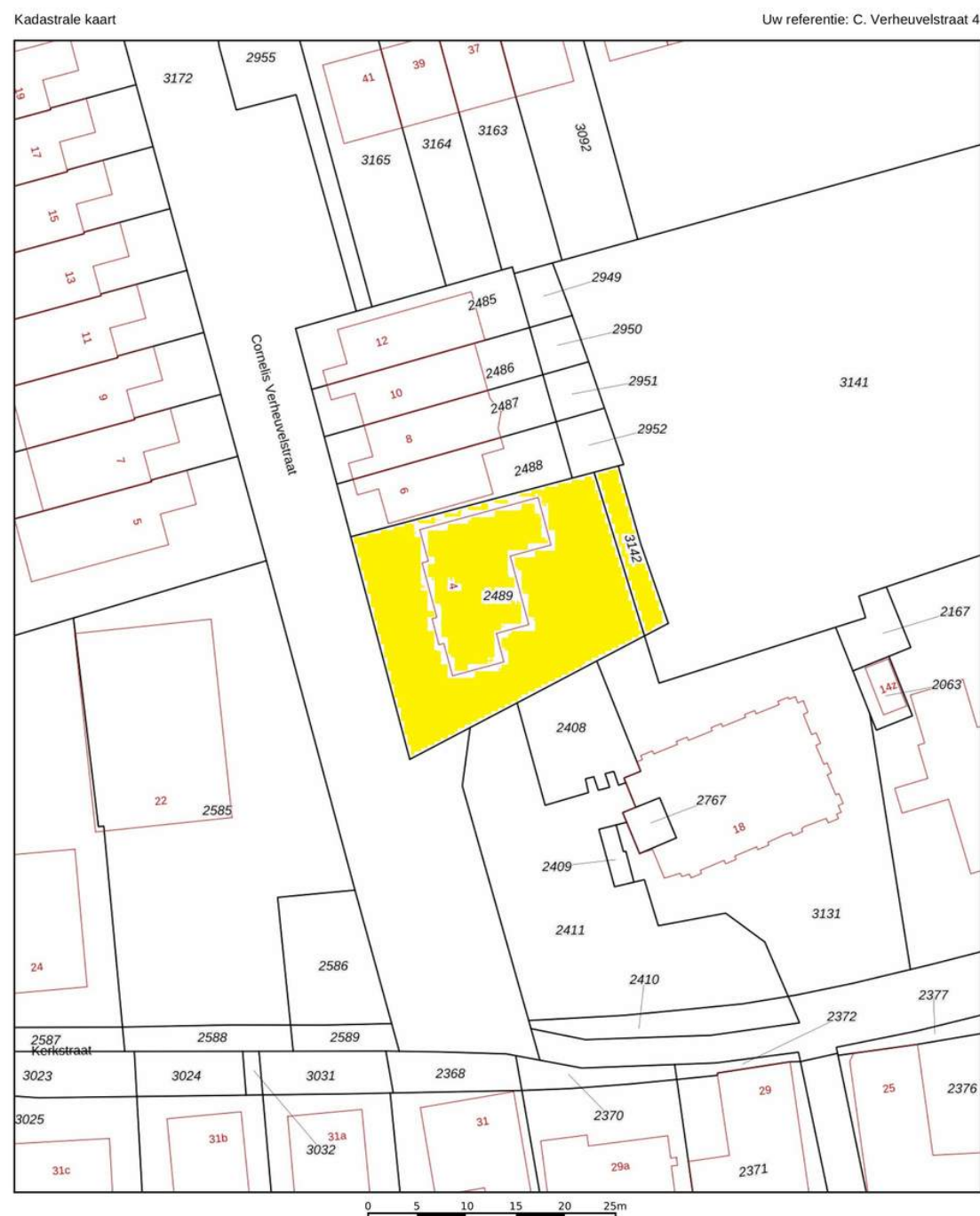



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



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

# Kadaster, perceel, tuin en ligging



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Kedichem	
	Huisnummer	Sectie: B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 2489	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025  
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 : Kedichem

Sectie : B

Nummer(s) : 2489 + 3142

Grootte : 527 + 43 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Oosten

## 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. Er zijn geen erfdienstbaarheden bekend.

## Ouderdomsclausule

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

# Kenmerken woning

Type woning: vrijstaande woning

Bouwjaar: 2005

Aantal slaapkamers: 6

Aantal kamers: 7

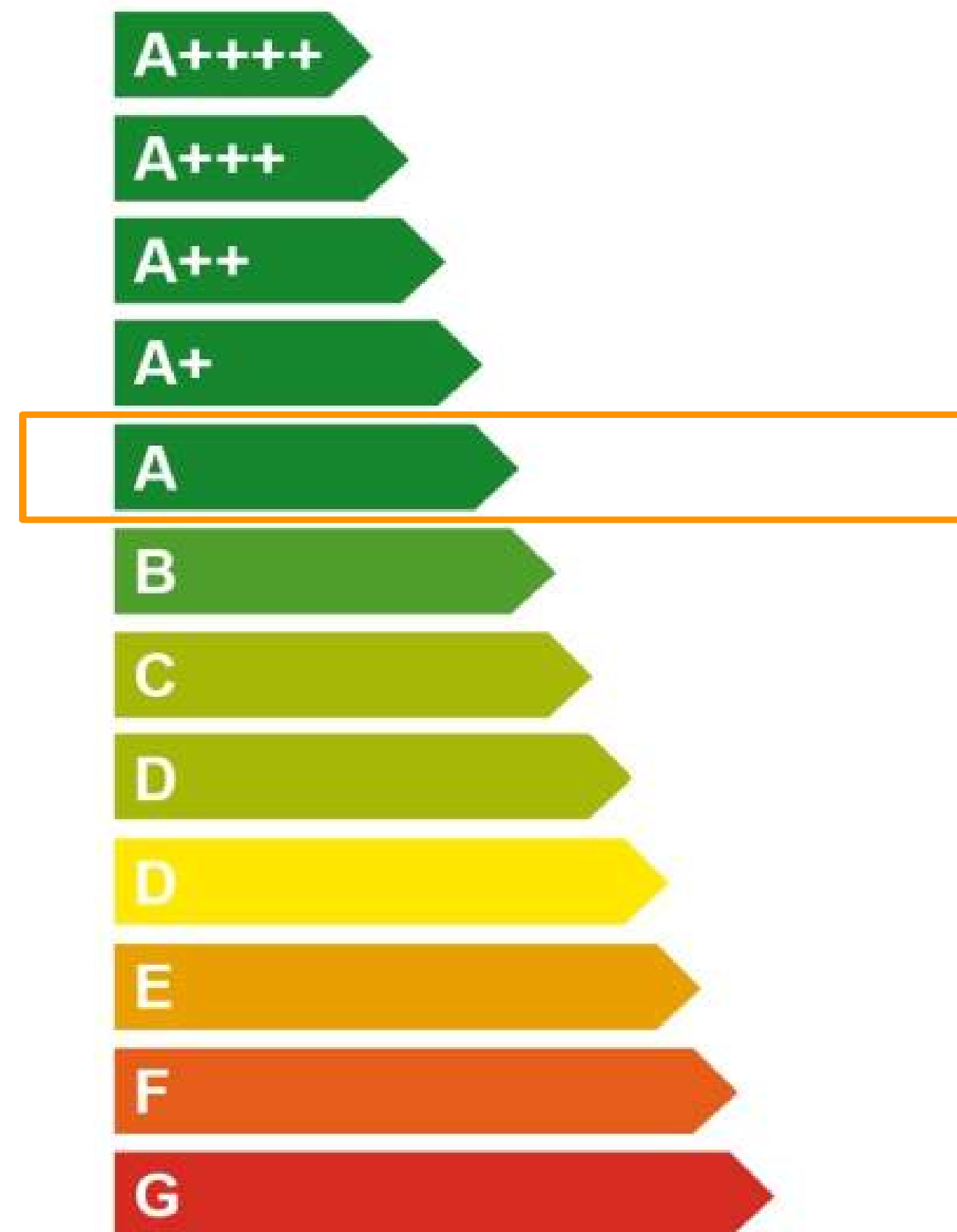
Gebruiksoppervlak wonen: 201.8 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 31.5 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 570 m<sup>2</sup>

Inhoud: 804.7 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Kedichem

Kedichem is een klein, pittoresk dorp aan de rivier de Linge, met ongeveer 900 inwoners. Het dorp heeft een landelijke en rustige sfeer, met veel natuur en recreatiemogelijkheden. De ligging langs de Linge maakt Kedichem bijzonder geschikt voor liefhebbers van watersport en buitenrecreatie. Hier kun je genieten van wandelen, fietsen en varen langs de rivier.

Het dorp beschikt over een basisschool, een dorpshuis en enkele sportfaciliteiten, waaronder een tennisbaan en een zwembad. Voor dagelijkse boodschappen en middelbare scholen kun je terecht in het nabijgelegen Leerdam, dat op slechts 10 minuten rijden ligt. Dankzij de nabijheid van de A15 en A27 zijn ook steden zoals Utrecht en Rotterdam snel bereikbaar.

Kedichem biedt een rustige, landelijke woonomgeving voor gezinnen en natuurliefhebbers die graag in de buurt van water en natuur willen wonen. Het is een plek waar je echt tot rust kunt komen, zonder ver van stedelijke voorzieningen te zijn.

**Een woning van  
Mutters Makelaars**  
Zó voelt een goede keuze

# Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



[www.muttersmakelaars.nl](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)