



# KONINGIN WILHELMINALAAN 32

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 Koningin Wilhelminalaan 32

**Volledig gerenoveerd, uitgebouwd en klaar voor de volgende eigenaar**

Deze twee-onder-een-kapwoning in een rustige straat verrast zodra je binnenstapt. In 2022 is de woning uitgebreid, verduurzaamd en volledig gerenoveerd, met oog voor detail en kwaliteit. Het resultaat is een huis dat aanvoelt als nieuw, maar mét karakter en volop ruimte.

Op de begane grond vind je een ruime woonkamer, een open keuken en twee multifunctionele ruimtes. Op de verdiepingen zijn vier slaapkamers en twee badkamers aanwezig, wat het huis geschikt maakt voor verschillende woonwensen.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed: energielabel A++, 15 zonnepanelen en een hybride warmtepomp zorgen voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Kedichem is rustig en groen en ligt op korte afstand van Leerdam, Gorinchem en de A2. Scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen zijn allemaal dichtbij.



# De buitenkant

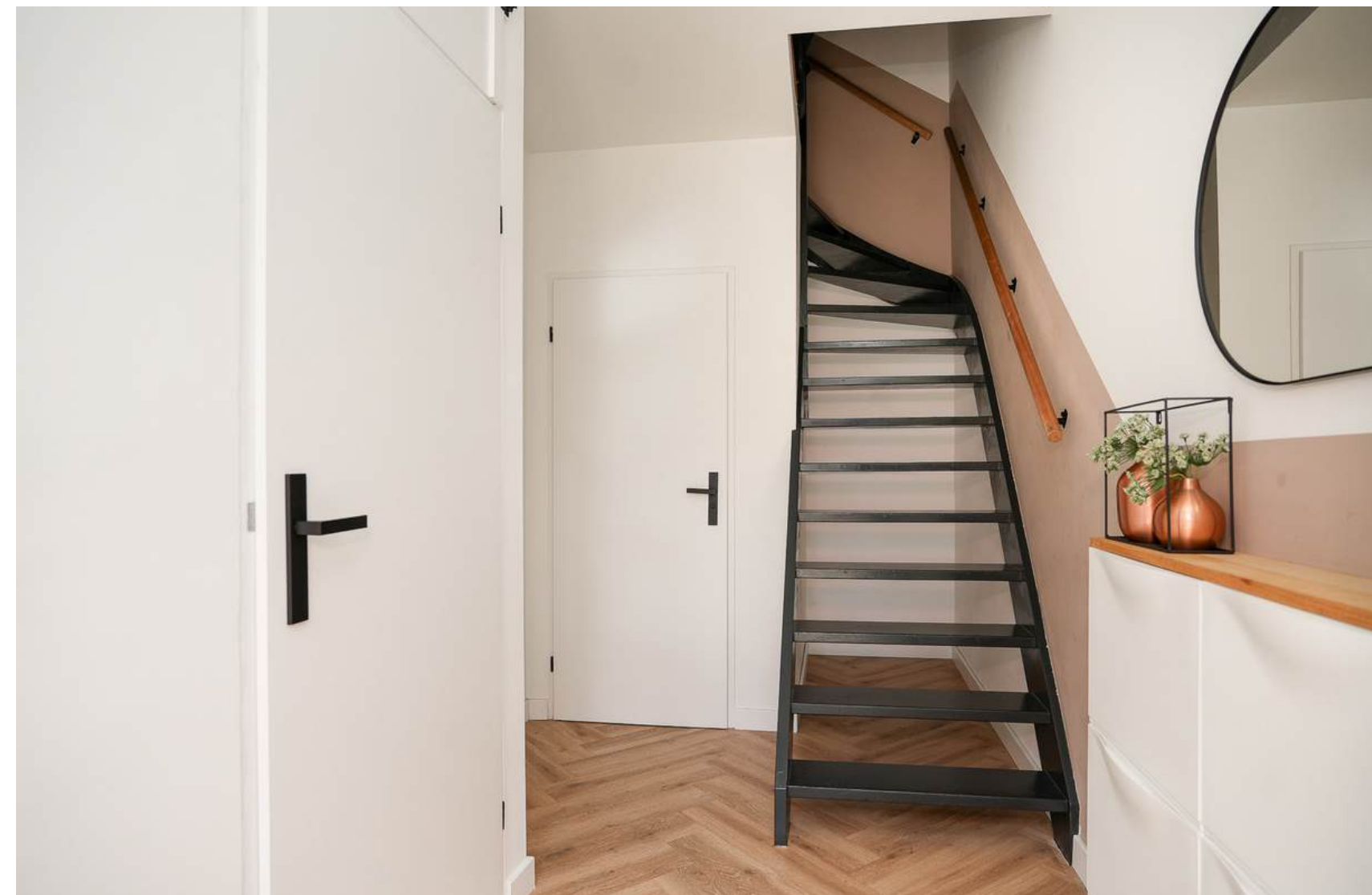


Voorzijde

Achterzijde

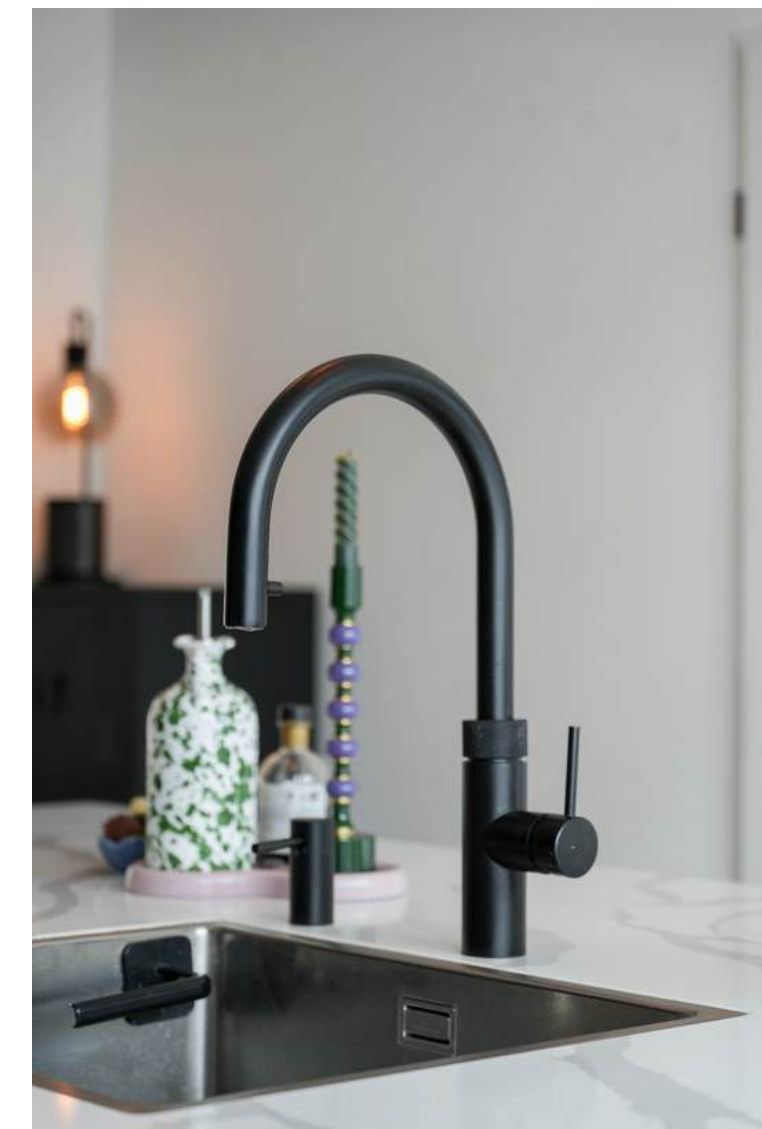
# Indeling

Bij binnenkomst in de hal voelt het direct goed. De hal is strak afgewerkt met een visgraatvloer, warme wandkleuren en zwarte details die door de hele woning terugkomen. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.



# Keuken

Vanuit de hal loop je de keuken in. Zwarte fronten, composiet werkblad in marmeruitvoering, een centraal spoeleiland met barkrukken en AEG inbouwapparatuur. De inductiekookplaat, de afzuigkap die in de kastenwand is geïntegreerd en de marmerimitatie spatwand maken dit tot een keuken die helemaal af is. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor licht en zicht op straat.





De keuken is op iedere  
culinaire wens voorbereid.



# Woonkamer

In open verbinding met de keuken staat de woon/eetkamer van circa 35 m<sup>2</sup>.

Aan de ene kant de zithoek met een houtkachel, ingebouwde wandkasten en een sfeer die uitnodigt om te blijven zitten.

Aan de andere kant de eethoek, met doorzicht naar de keuken en naar de tuin.





De uitbouw aan de achterzijde, afgewerkt met een lichtkoepel, geeft de ruimte een extra dimensie. De harmonicapui over de volledige breedte vouwt volledig open, waarna het terras gewoon onderdeel wordt van de woonkamer.







Naast de woonkamer, bereikbaar via stijlvolle stalen deuren met glas, ligt een kamer van circa 10 m<sup>2</sup>. Nu ingericht als werk- en speelkamer, maar net zo geschikt als televisiekamer of thuishkantoor.



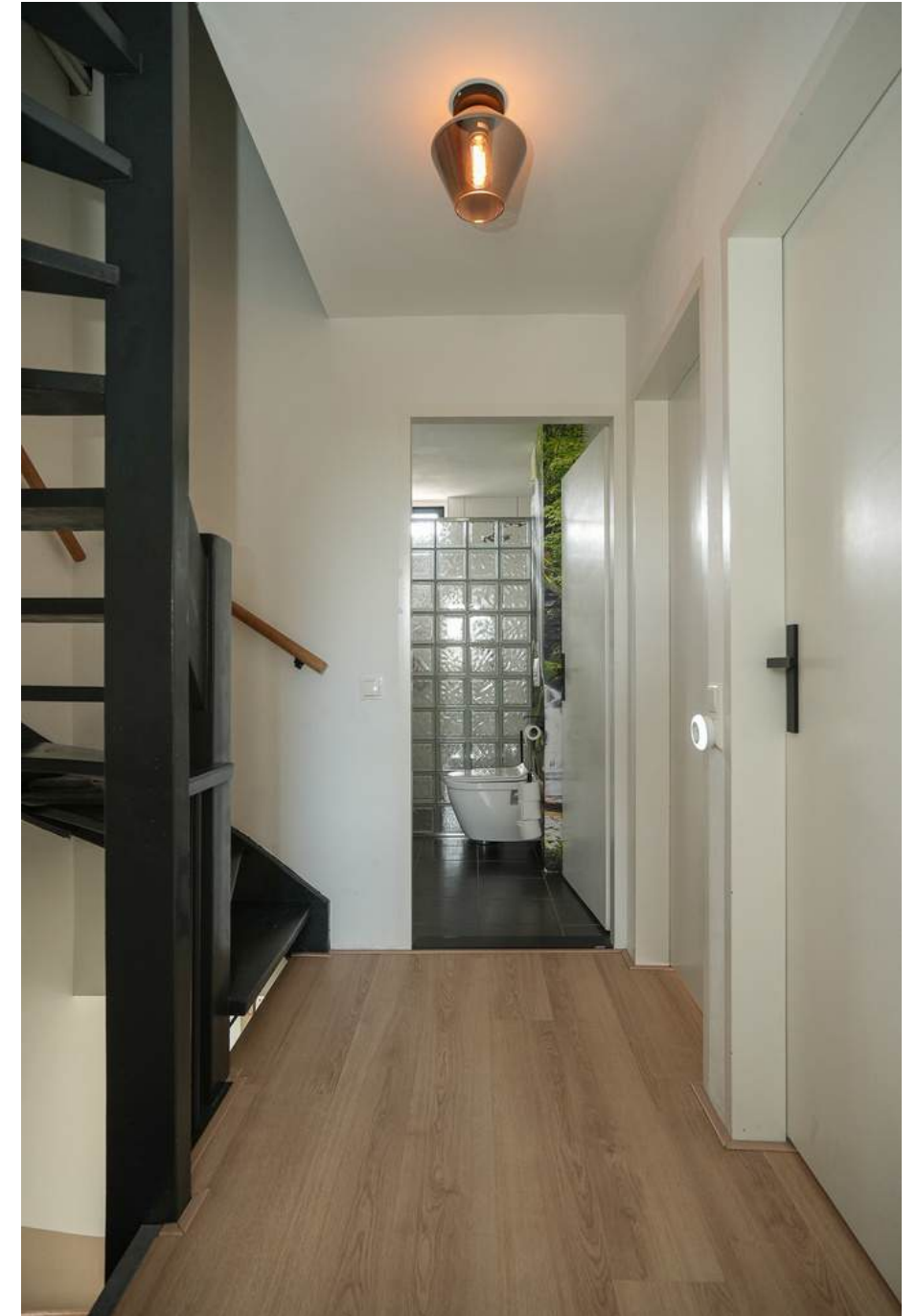
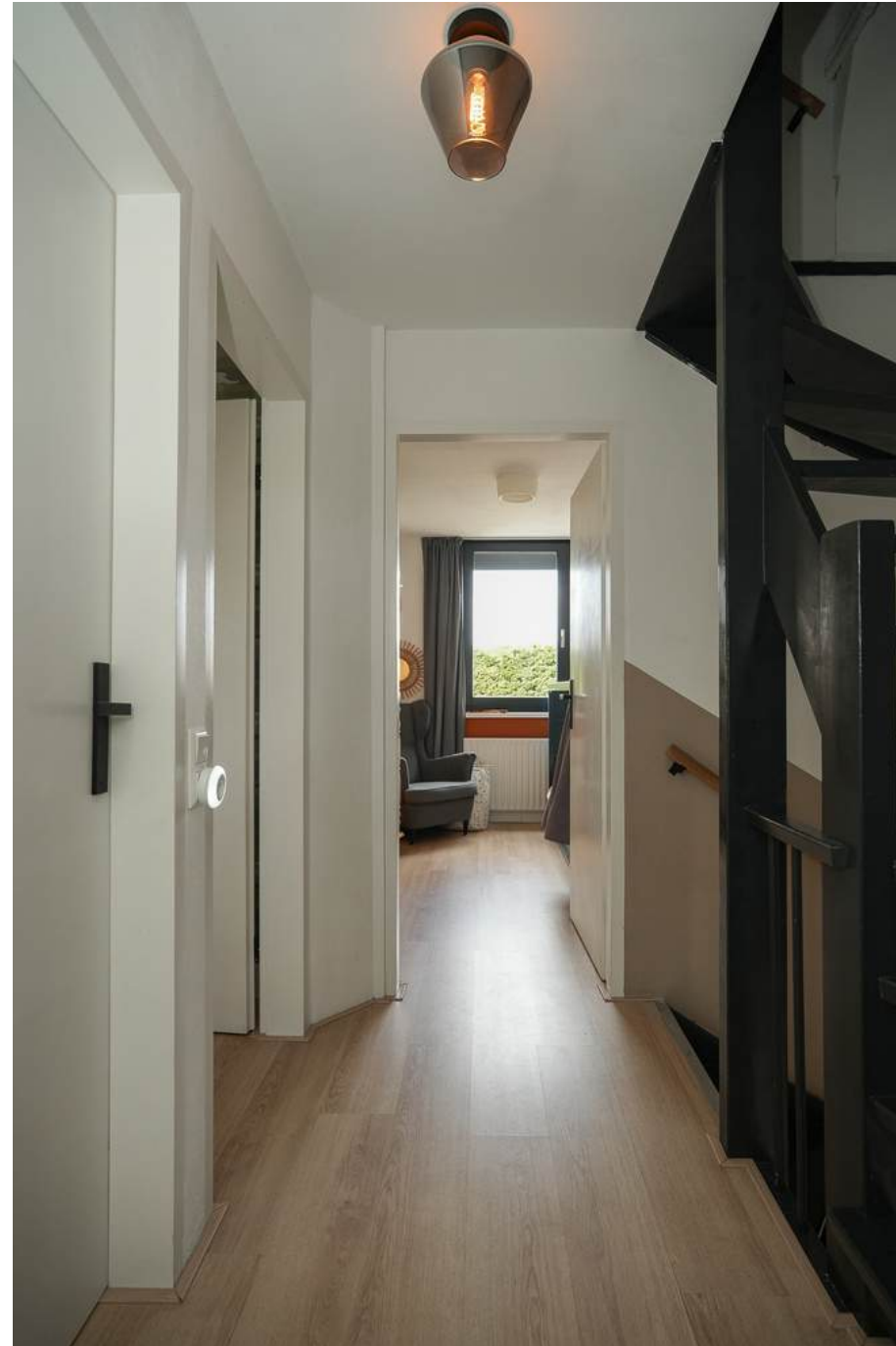
# Multifunctionele ruimte

Aansluitend is er een tweede ruimte van circa 16 m<sup>2</sup> met opstelling voor witgoed en een gootsteen, ideaal als bijkeuken.



# Eerste verdieping

Via de trap kom je op de eerste verdieping.  
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en  
de badkamer bereikbaar.



# Slaapkamer I

De ruime slaapkamer aan de voorzijde (circa 13 m<sup>2</sup>) heeft toegang tot een balkon.



# Slaapkamer II

De grootste slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup> ligt aan de achterzijde.  
Een ruime, lichte kamer met volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingopslag.



# Slaapkamer III

De derde slaapkamer van circa 9 m<sup>2</sup> ligt ook aan de achterzijde en is momenteel ingericht als kinderkamer, maar ook geschikt als werk- of logeerkamer.



# Badkamer

De badkamer op deze verdieping is functioneel en netjes afgewerkt met een ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel, alles voorzien van zwarte kranen.



# Tweede verdieping



De tweede verdieping is de kers op de taart. Via de open trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot een berging en de masterbedroom van circa 20 m<sup>2</sup>.

# Slaapkamer IV

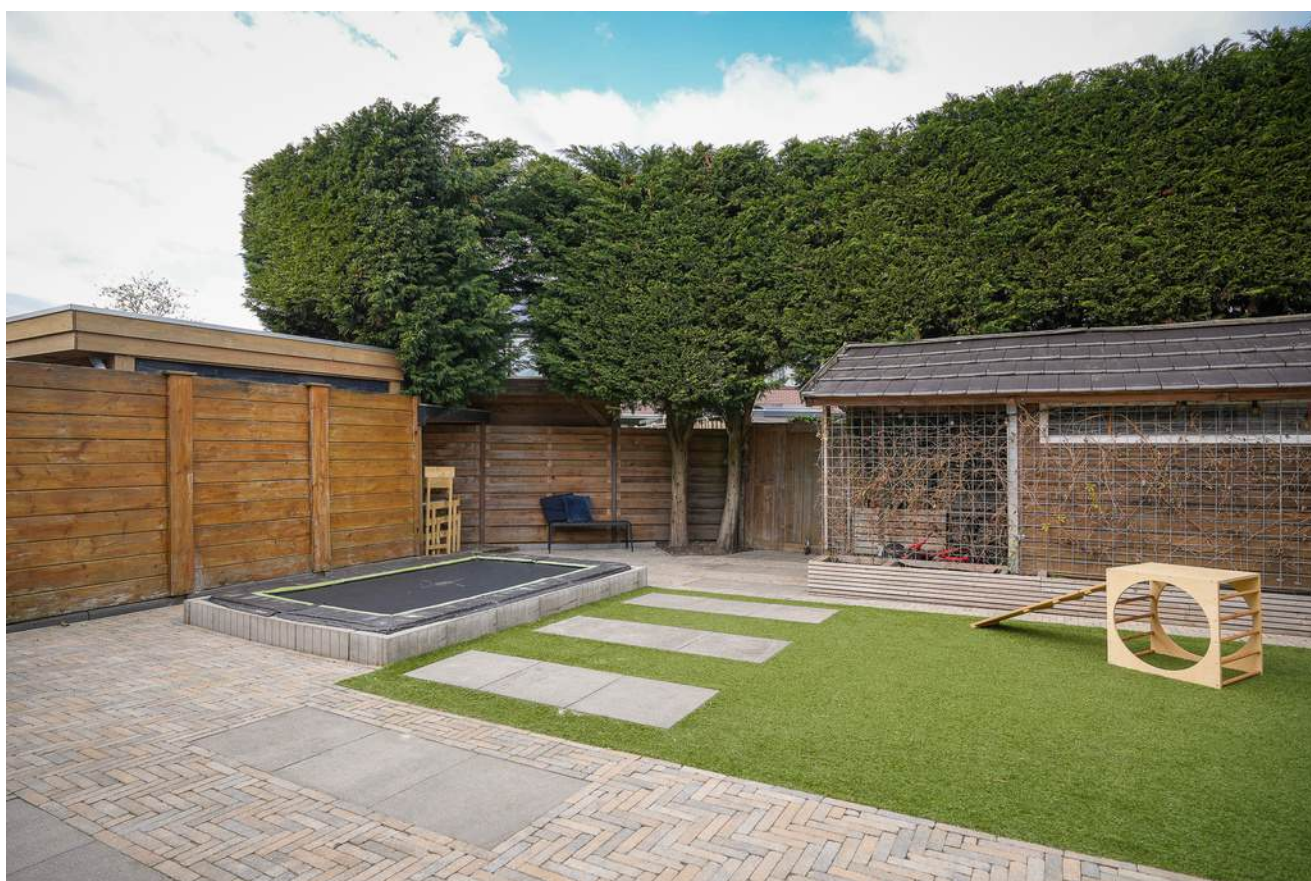
De kamer is voorzien van een ingebouwde open kledingkast, een dubbele wastafel op een zwart zwevend meubel en een volledig nieuwe doucheruimte die in 2022 is aangelegd: een ruime inloopdouche met regendouche en zitbank, volledig betegeld in betonlook.

Ook is er een separaat toilet.



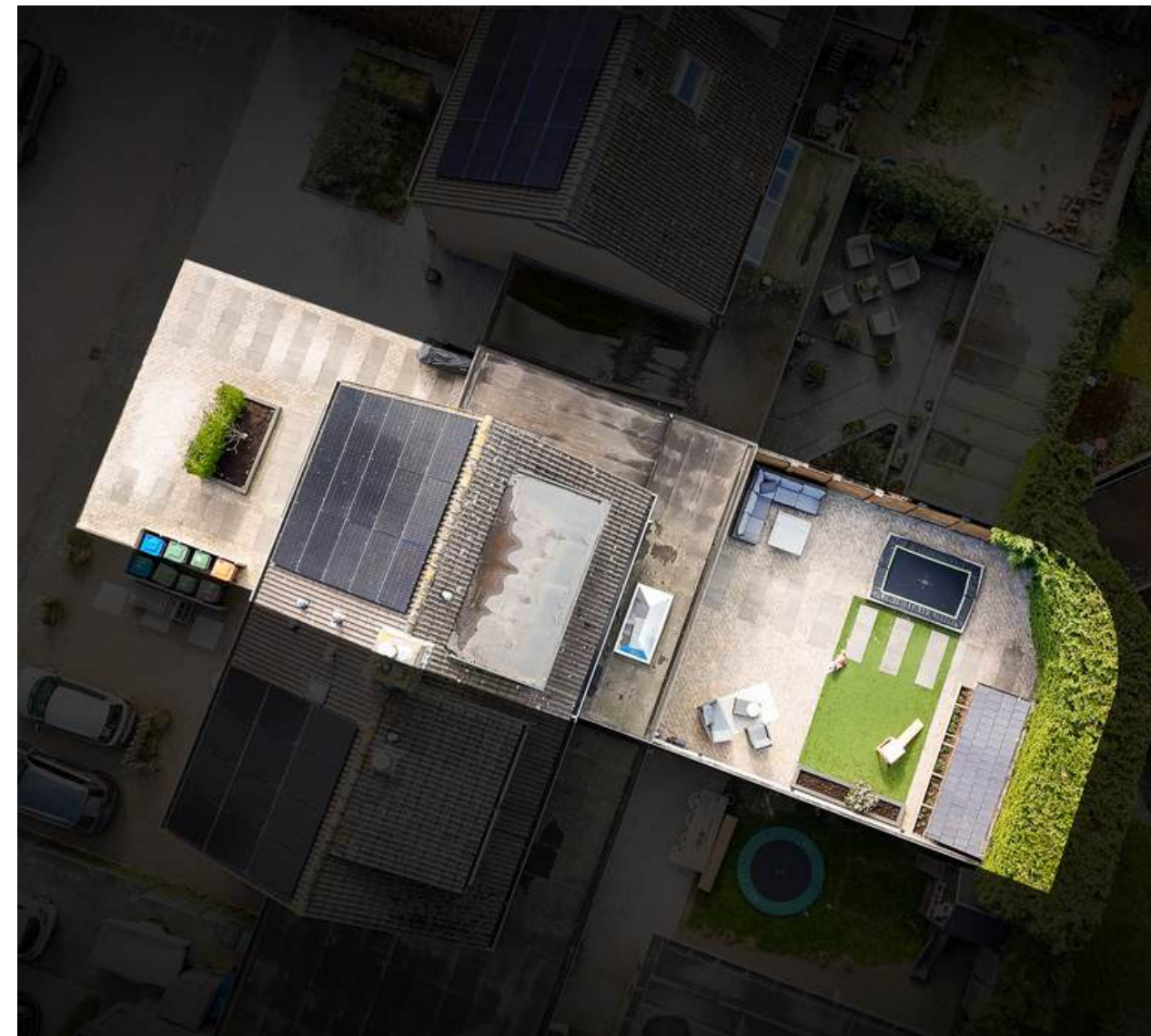
# Buiten

De achtertuin is in 2022 geheel gerenoveerd. Aansluitend aan de harmonicapui ligt het terras met ruimte voor zowel een loungehoek als een eettafel. Naast het grasveld is de trampoline ingegraven, ideaal voor de kinderen. Achterin de tuin bevindt zich nog een berging van circa 7 m<sup>2</sup> met overkapping.







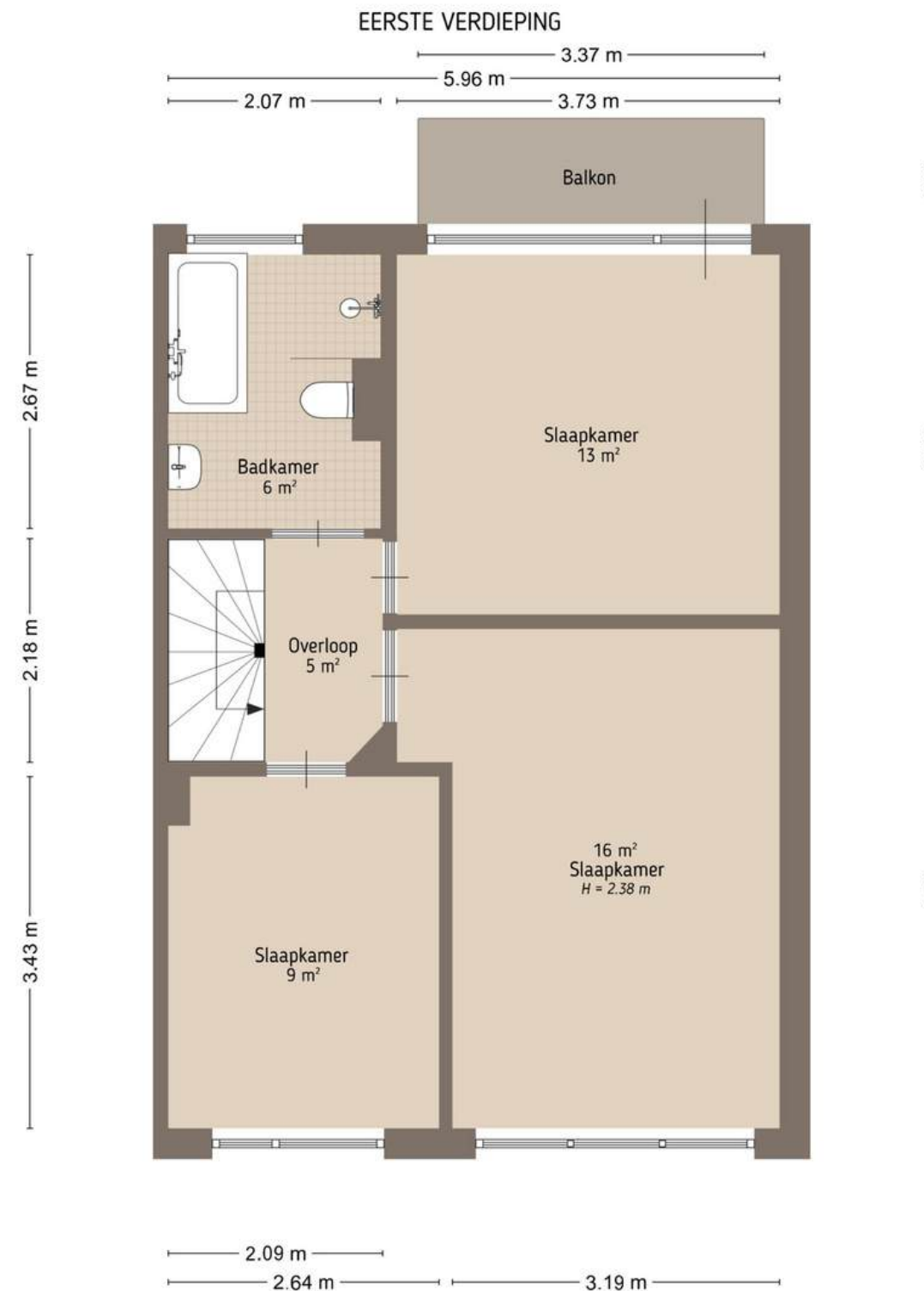




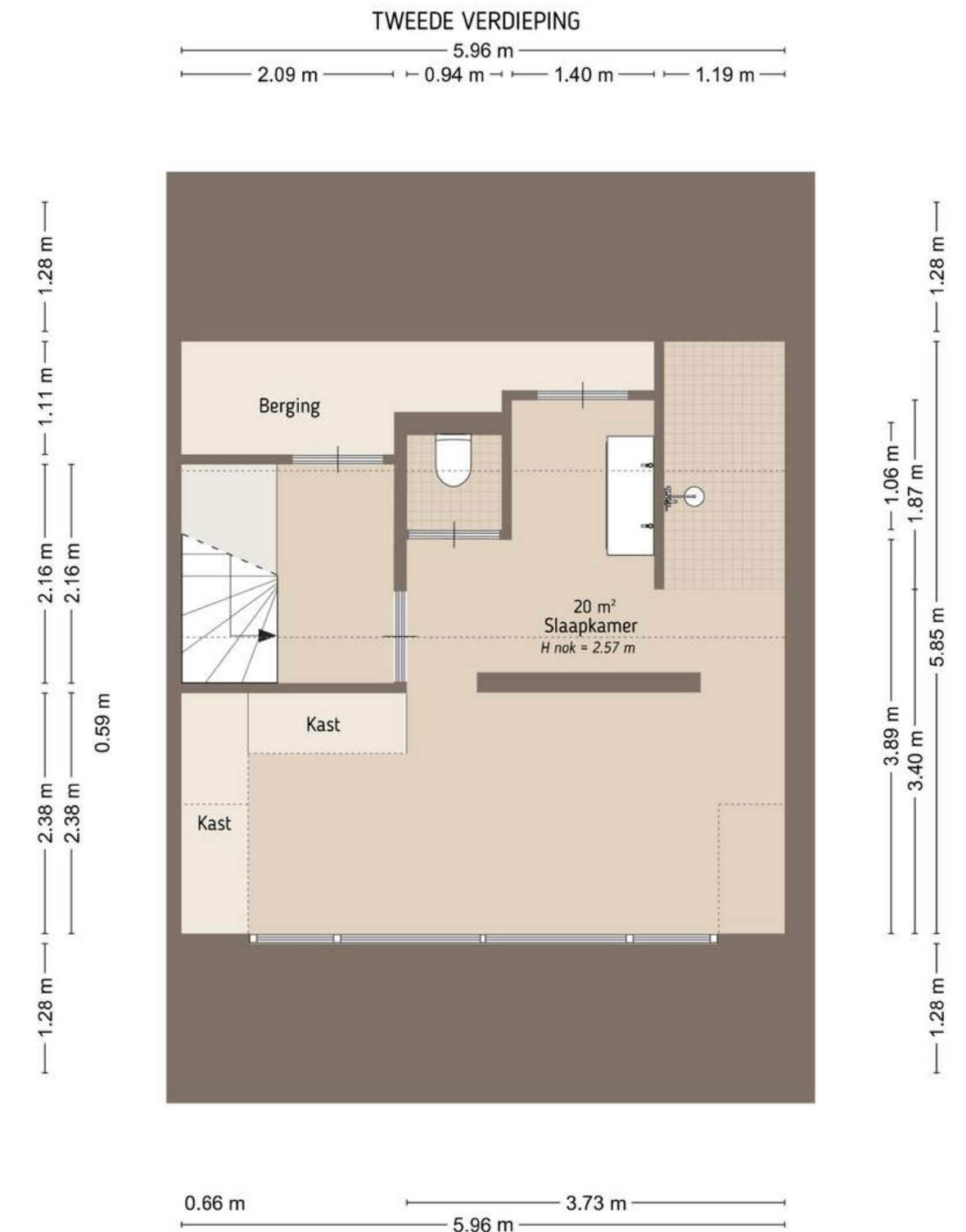
# Plattegronden



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



# Technische omschrijving

<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Fundering</b>	De woning is onderheid.
<b>Vloeren</b>	De vloeren zijn van beton/broodjesvloer.
<b>Dak</b>	Het platte dak is in 2022 vernieuwd en voorzien van bitumen.
<b>Gevels</b>	De gevels zijn gebouwd in spouw en door de vorige eigenaar in 2017 laten na-isoleren.
<b>Beglazing</b>	De harmonicapui in de achtergevel betreft aluminium met HR++, de dakkapel is van kunststof en betreft HR++. De houten kozijnen zijn deels HR++ en deels HR+
<b>Verwarming</b>	De verwarming wordt geregeld door een Hybride CV installatie. De CV ketel is een Vaillant VHR ketel uit 2004. Daarbij is een hybride warmtepomp geplaatst van 4KW. Deze is van het merk Quatt uit 2024. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de overige ruimtes zijn voorzien van radiatoren.
<b>Ventilatie</b>	Er is mechanische ventilatie aanwezig.
<b>Isolatie</b>	De vloer is niet geïsoleerd, de gevels en het dak zijn na geïsoleerd.
<b>Zonnepanelen</b>	In 2022 zijn 15 zonnepanelen op het dak van de woning geplaatst. In 2025 leverde deze ca. 5700 kWh op.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en 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.

# Technische omschrijving

## Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel A++
- De meterkast is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter. De groepenkast is in 2022 geheel vervangen.
- Er zijn rolluiken aanwezig.

## Bijzonderheden

In 2022 is de woning grootschalig gerenoveerd, uitgebouwd en verduurzaamd. Onder meer zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Uitgebouwd begane grond
- Dakkapel tweede verdieping
- Keuken vervangen
- Badkamer tweede verdieping
- Zonnepanelen
- Vloerverwarming begane grond

Aansluitend is de tuin gerenoveerd

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en 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 : Kedichem

Sectie : B

Nummer(s) : 2433 en 2977

Grootte : 295 m<sup>2</sup>

Juridische status : Eigen grond

## Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordoosten

## 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: twee-onder-een-kapwoning

Bouwjaar: 1972

Aantal slaapkamers: 4

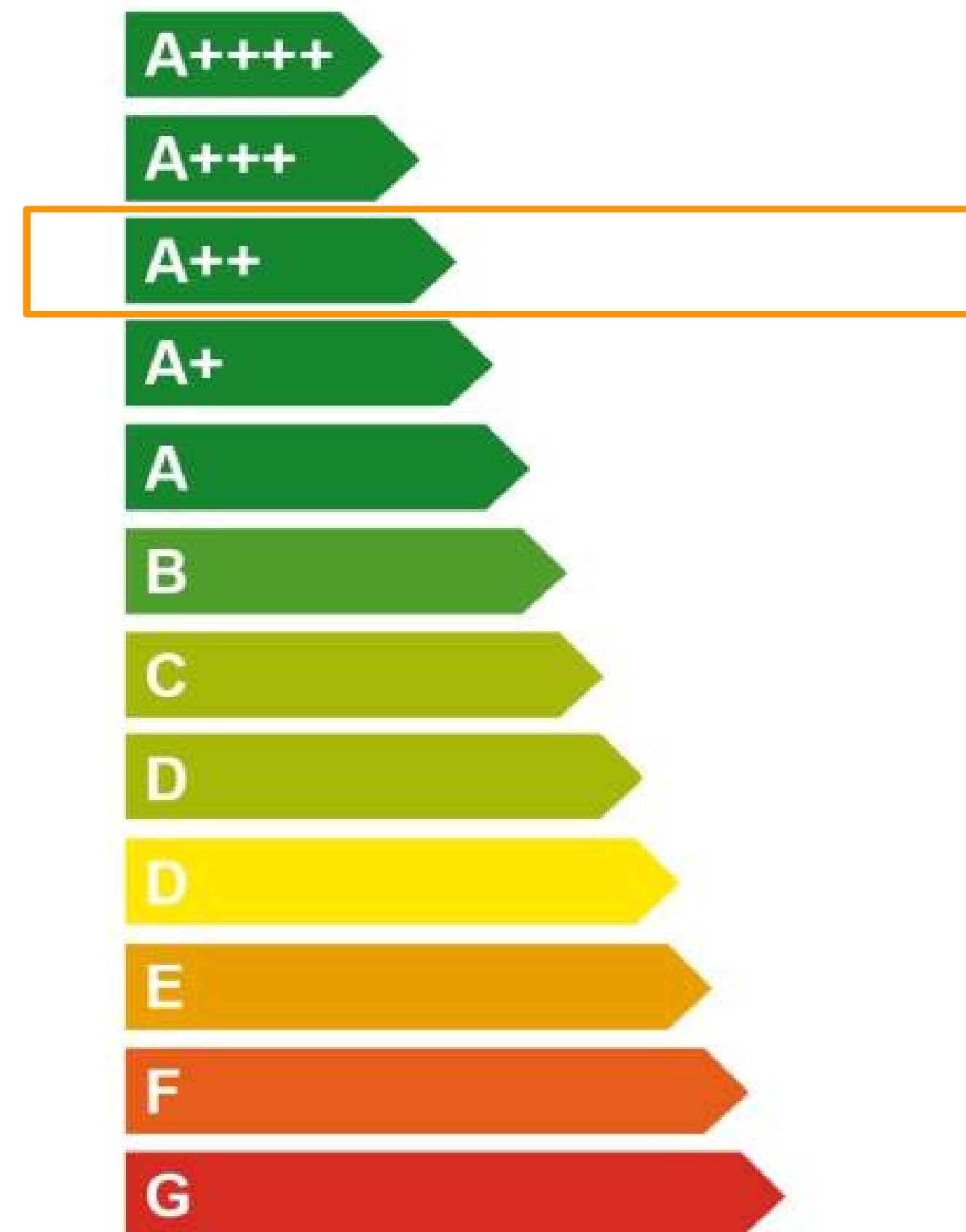
Aantal kamers: 7

Gebruiksoppervlak wonen: 169,5 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 295 m<sup>2</sup>

Inhoud: 586,2 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 dorps huis 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)