



**HAARAKKER 7**  
Rhenoy

 **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 Haarakker 7

Verrassend ruime tussenwoning in de kleinschalige woonwijk “De Oudenborch” in Rhenoy!

Met een ruime woonkamer, open keuken en maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen biedt deze woning volop leefruimte. Ideaal voor gezinnen, maar ook als je thuiswerkt of graag extra ruimte hebt voor hobby's of logees.

De woning is gebouwd in 2016, uitstekend geïsoleerd en modern afgewerkt. De moderne keuken, eigentijdse badkamer, verzorgde achtertuin en een rustige ligging aan de rand van het dorp maken het geheel compleet.



# De buitenkant



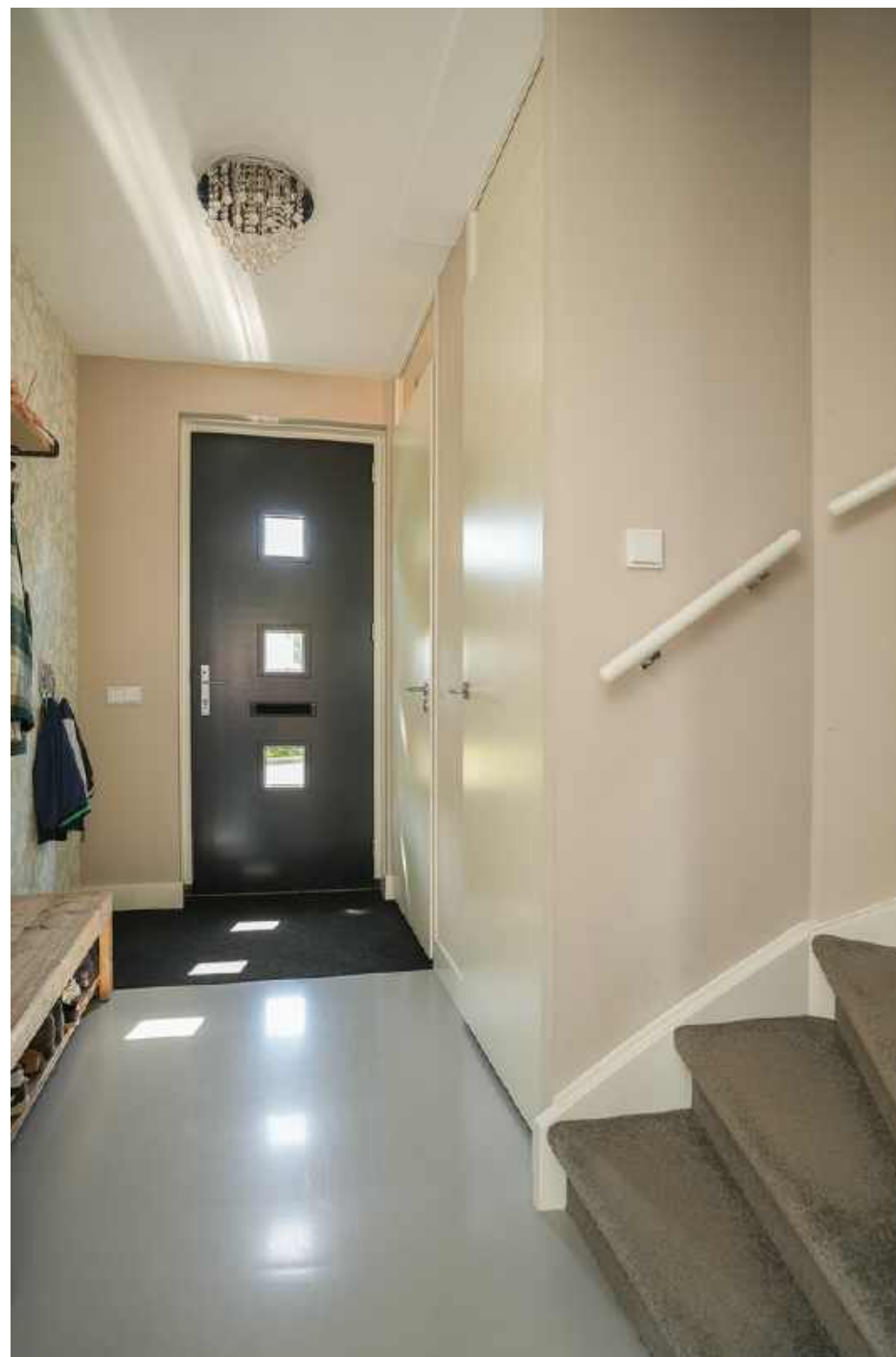
Voorzijde



Achterzijde

# Indeling

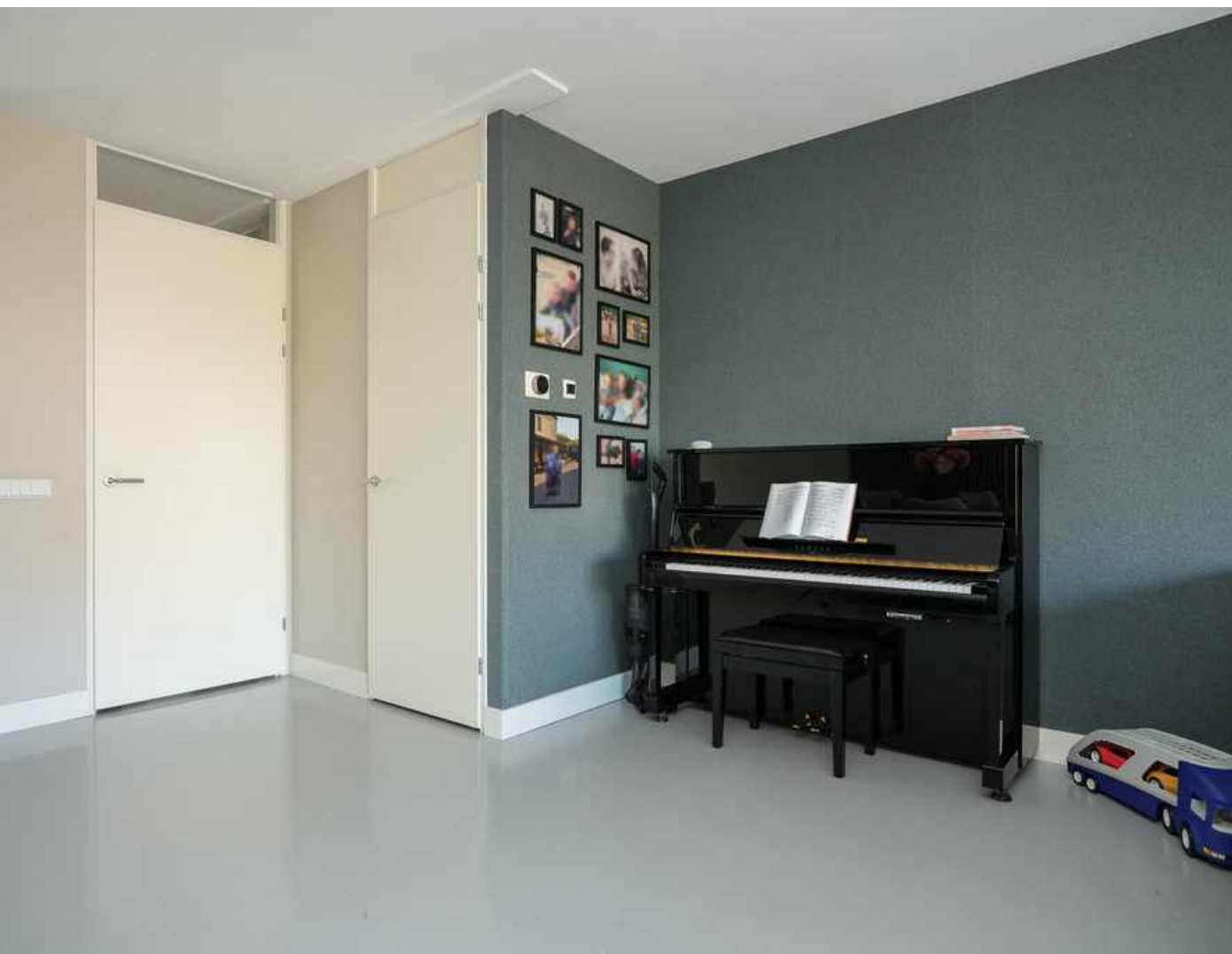
Via de verzorgde voortuin bereik je de entree. In de hal bevinden zich de garderobe, toilet, meterkast, een kast met de CV-installatie, een praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping.



# Woonkamer

De woonkamer (36 m<sup>2</sup>) strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

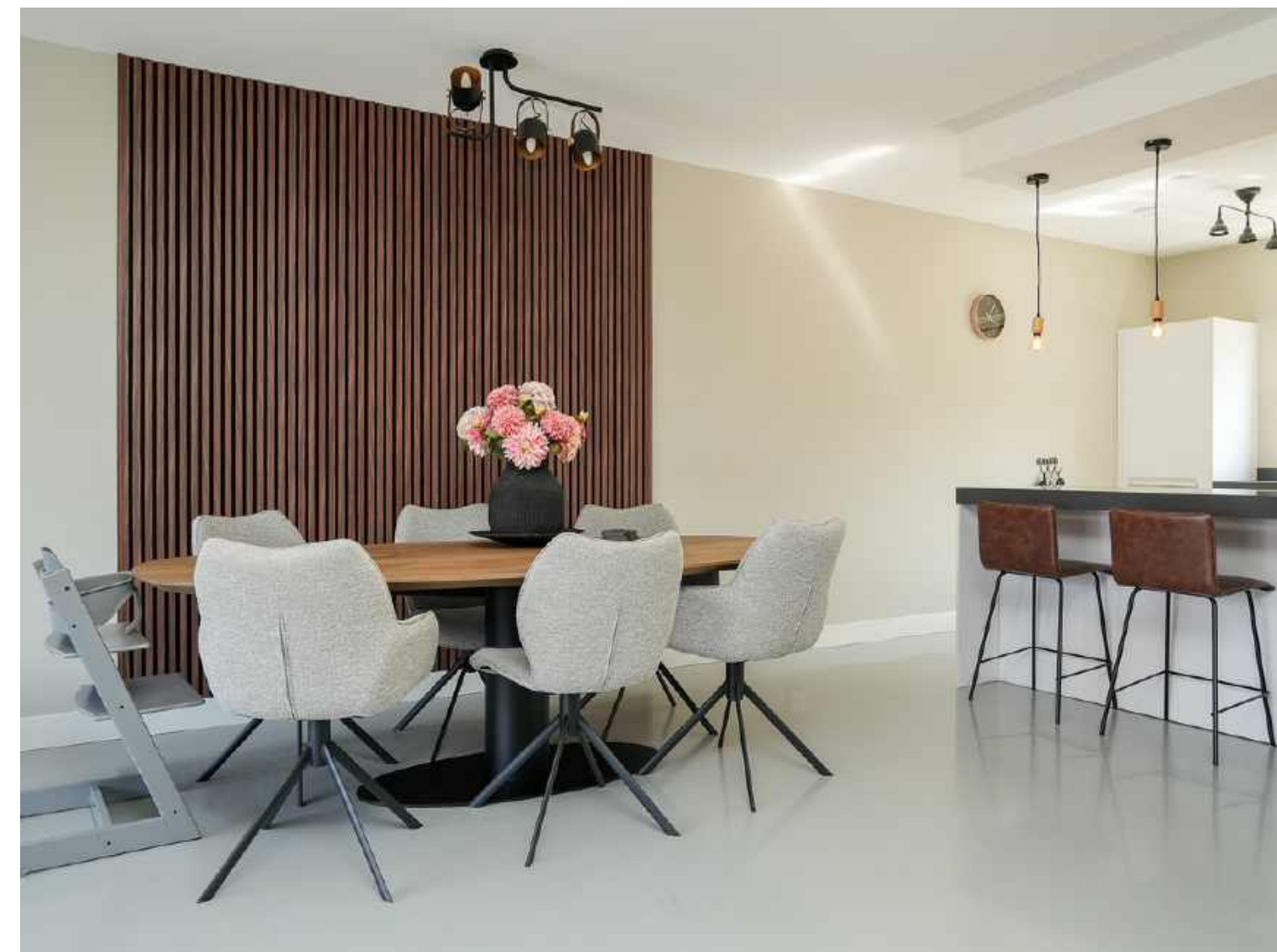
De gietvloer, met daaronder comfortabele vloerverwarming, loopt vanuit de hal door in de woonkamer en keuken.



Dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde is het mooi licht en via openslaande deuren loop je zo de achtertuin in.







# Keuken

Aan de voorzijde ligt de open keuken (9 m<sup>2</sup>). De moderne inrichting heeft een rustige uitstraling en beschikt over volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, combi magnetron/oven, vaatwasser, inductie kookplaat met daarboven een afzuigkap en een spoelbak met Quookerkraan.



Het royale lichtgrijze composiet werkblad loopt door in een gezellige bar waar je kunt aanschuiven voor een kopje koffie.



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer.



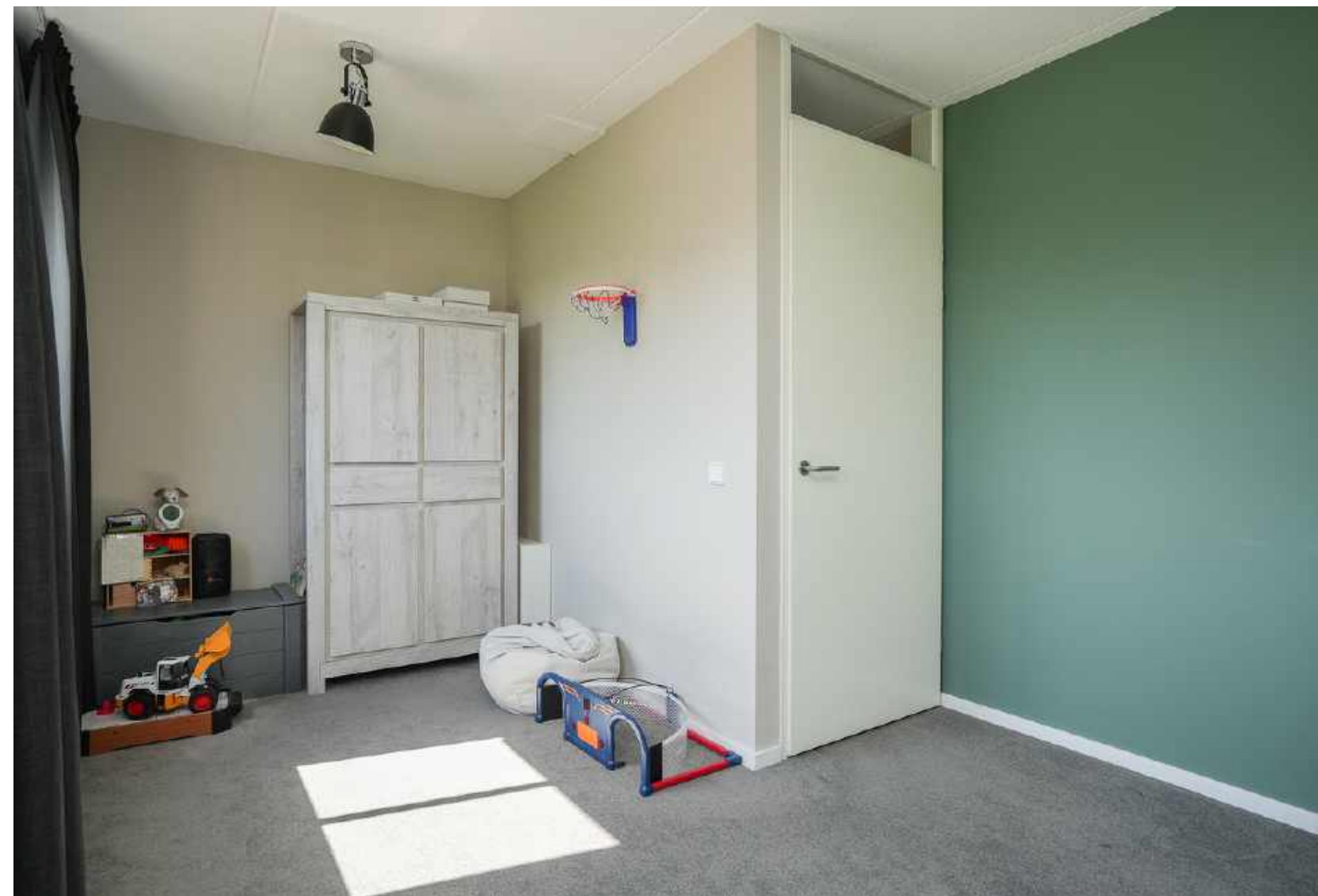
# Slaapkamer I

De grootste slaapkamer (17 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde en is prettig licht.  
Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.



# Slaapkamer II

De kamer aan de voorzijde is 14 m<sup>2</sup> groot. Ook hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Overigens zou hier op eenvoudige wijze een 3e slaapkamer gerealiseerd kunnen worden.



# Badkamer

De badkamer (5 m<sup>2</sup>) is modern uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een ligbad, een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel en een wandcloset. Een comfortabele ruimte waar je de dag ontspannen begint of afsluit.



# Tweede verdieping

Via een open houten trap is de 2<sup>e</sup> verdieping bereikbaar met nog eens twee volwaardige slaapkamers.

Op de overloop zijn wasmachine, droger en mechanische ventilatiebox geplaatst.

De slaapkamers zijn ook te gebruiken als werk- of hobbyruimtes.



# Slaapkamer III

De schuine dakvlakken geven deze kamer (11 m<sup>2</sup>) extra sfeer.



# Slaapkamer IV

Deze kamer (14 m<sup>2</sup>) heeft een brede dakkapel die zorgt voor veel lichtinval.



# Buiten

De achtertuin ligt op het noordoosten en is verrassend diep voor dit type woning. Direct achter de woning ligt een ruim terras waar je heerlijk kunt zitten. Verderop in de tuin is voldoende ruimte voor speeltoestellen, een tweede zitplek of extra groen.

Achterin staat een vrijstaande berging (8 m<sup>2</sup>), ideaal voor fietsen, tuingereedschap en opslag.





De voortuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van grind, tegels en een leiboom. Vanuit hier is er zicht op de speeltuin, die het hart vormt van deze wijk. Op korte afstand is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.



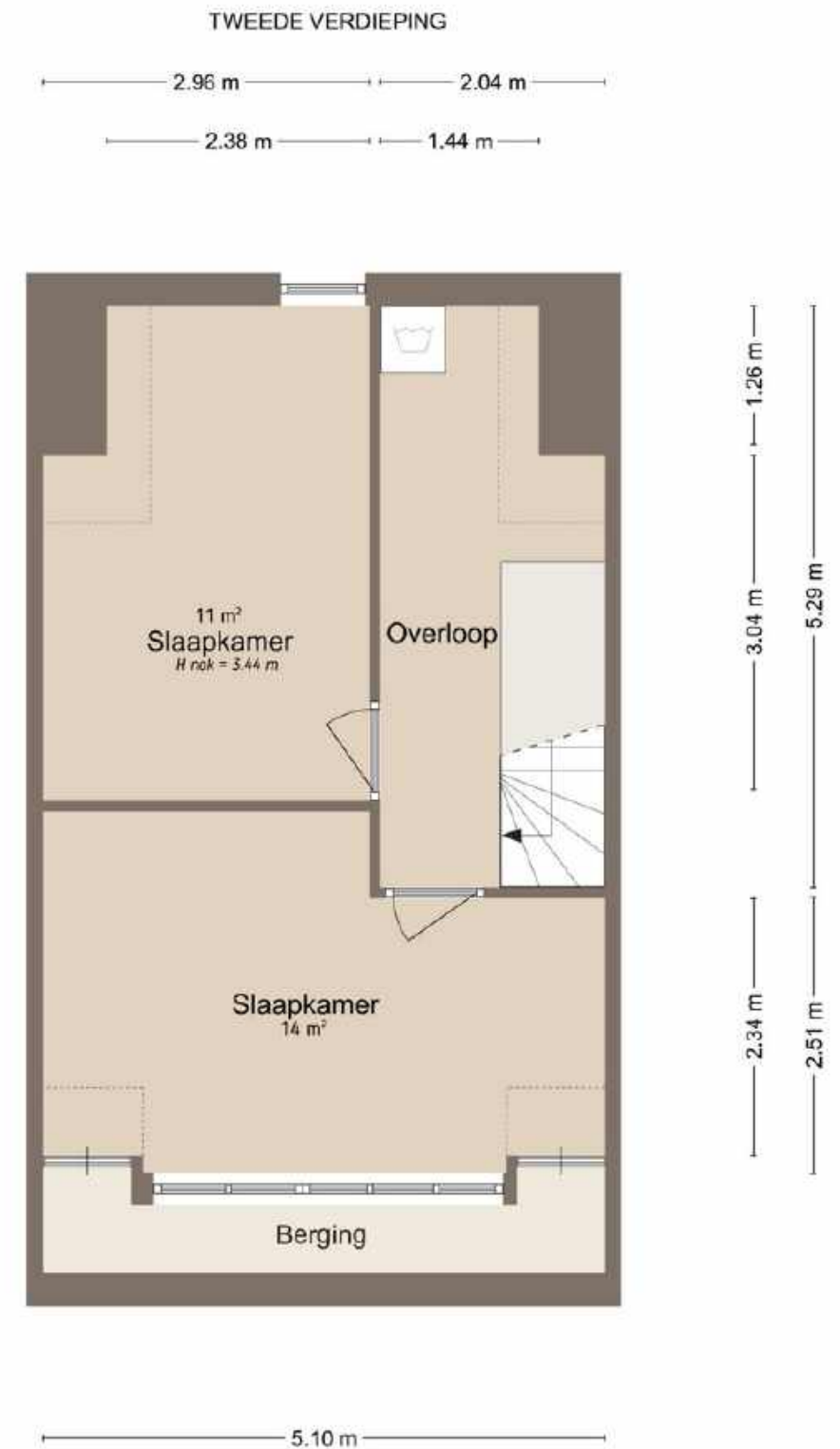
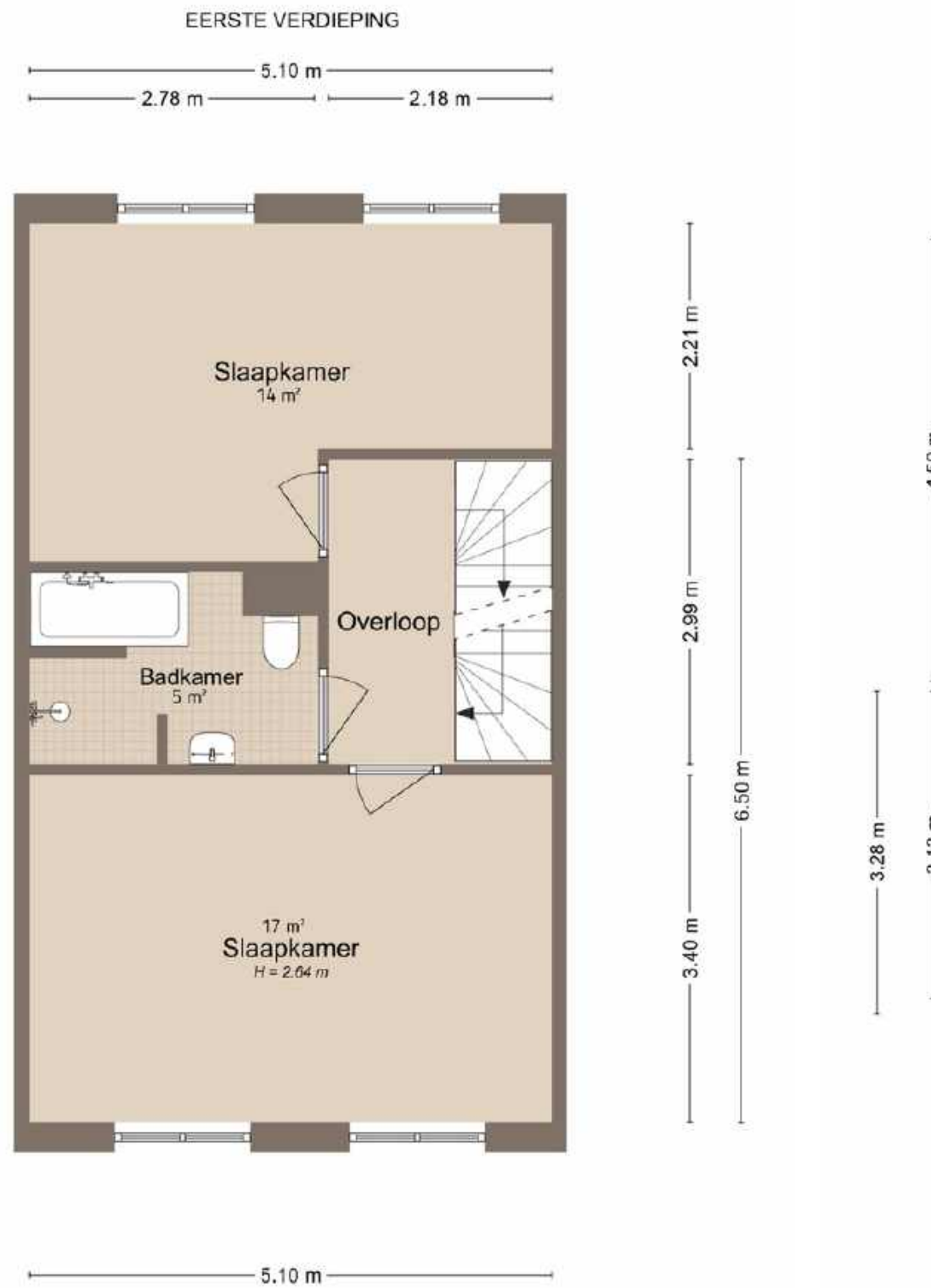
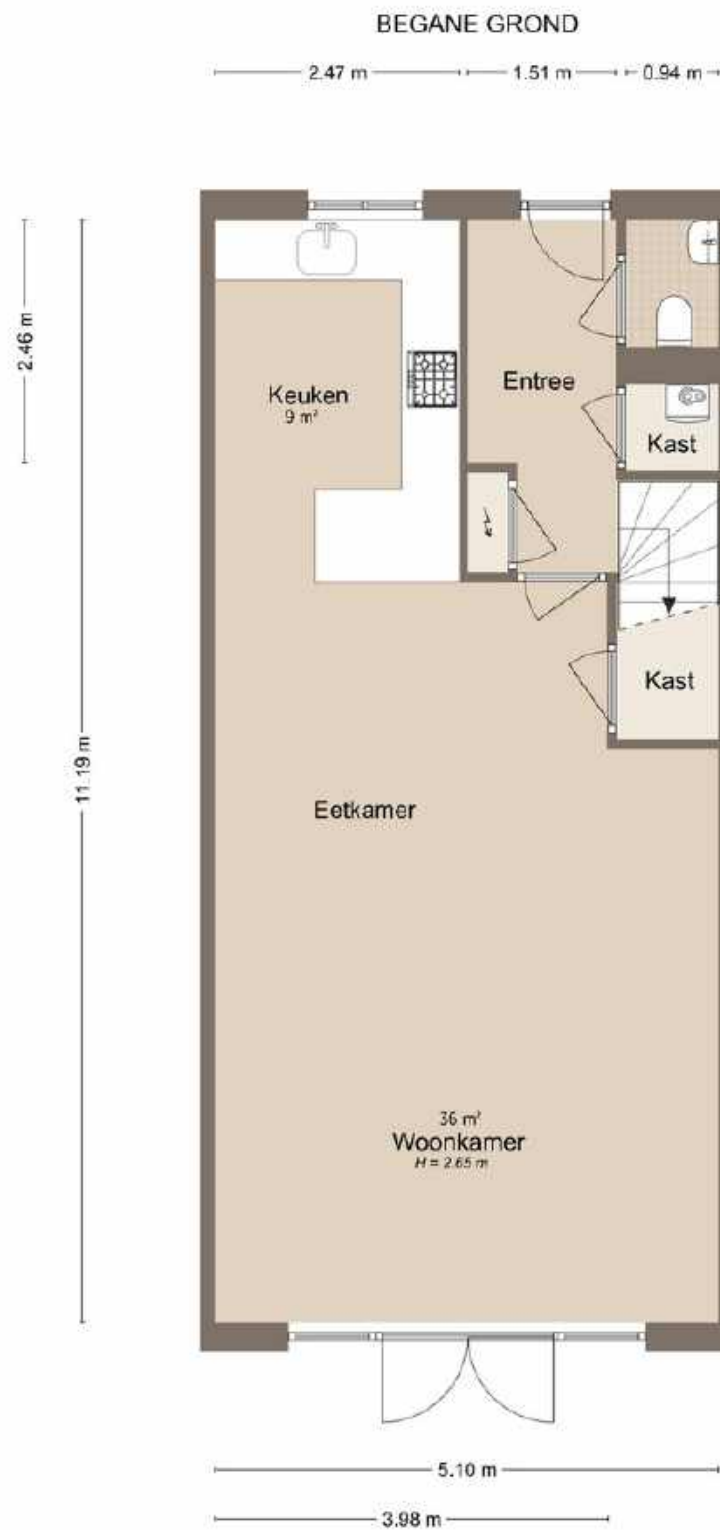
De woning ligt in de jonge woonwijk “De Oudenborch”, aan de rand van Rhenoy. Hier woon je in een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel groen en de rivier “De Linge” in de directe omgeving. Vanuit de wijk wandel of fiets je zo de dijk op het buitengebied in, terwijl voorzieningen in Leerdam en Beesd binnen korte afstand bereikbaar zijn.







# Plattegronden

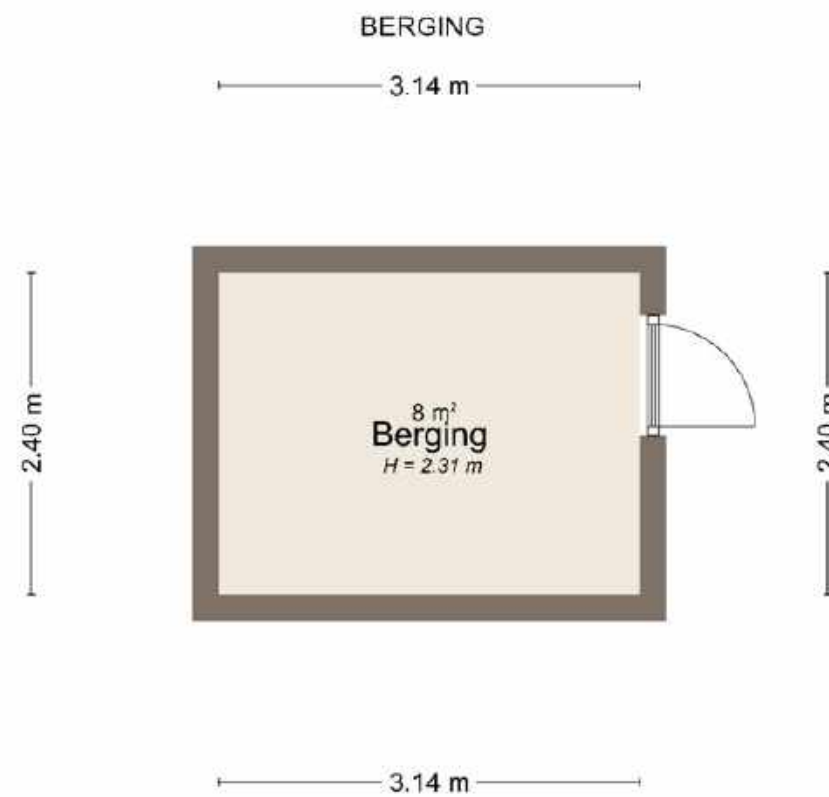


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

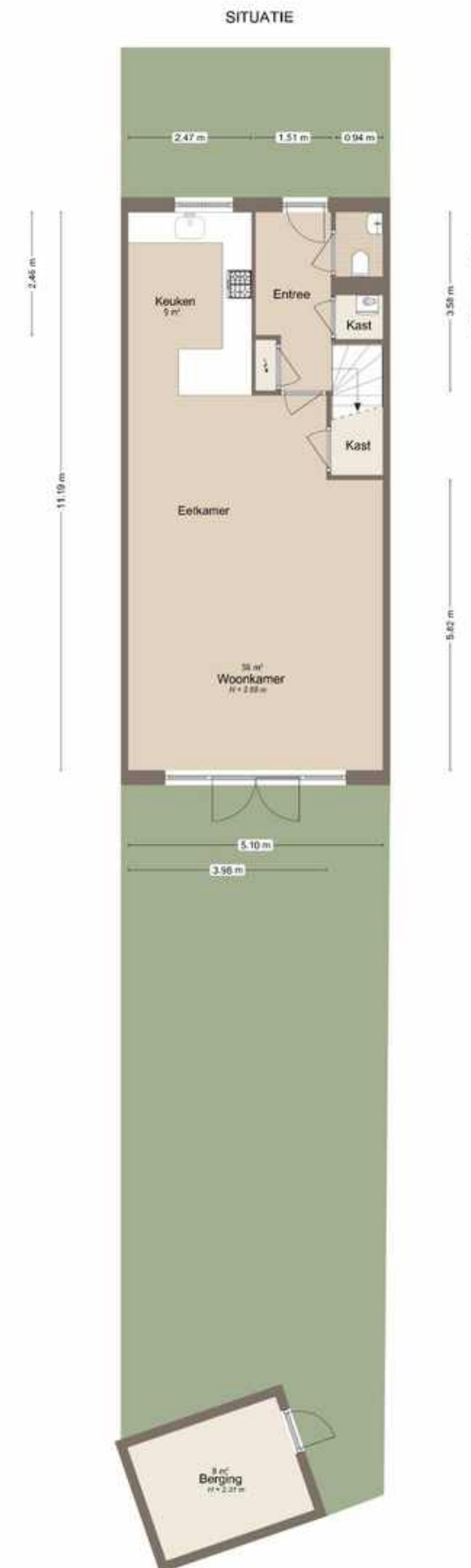
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

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

# 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

# Technische omschrijving

Bouwjaar	2016
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen en het platte gedeelte van bitumineuze dakbedekking.
Beglazing	De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel “Intergas” uit 2016. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond m.u.v. het toilet en de trapkast.
Isolatie	De gehele woning is geïsoleerd tijdens de bouw.

*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

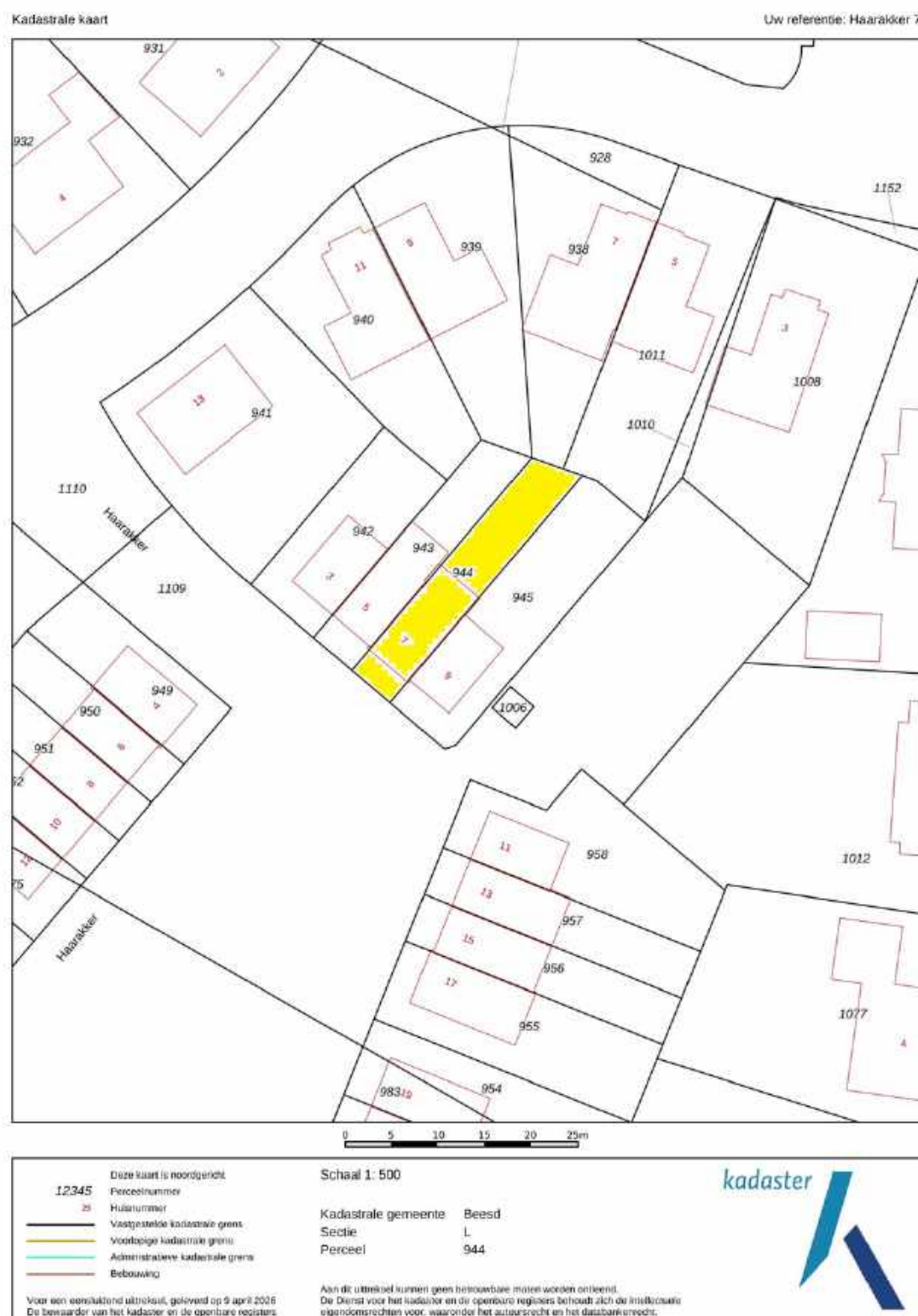
## Overige technische kenmerken

- De meterkast bij de entree is uitgevoerd met voldoende groepen met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, een slimme gasmeter en een watermeter.
- De hele woning wordt op mechanische wijze geventileerd.
- Er is een buitenkraan aan de achterzijde.
- De keuken en toilet dateren van 2016.
- Er is glasvezel aanwezig.
- Op alle verdiepingen zijn horren aanwezig.

## Vernieuwingen

- In 2018 is de badkamer vernieuwd en is de 2<sup>e</sup> verdieping ingedeeld met een voorzolder en een werk- en een slaapkamer.
- In 2025 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

# 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 : Beesd

Sectie : L

Nummer(s) : 944

Grootte : 167 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.

Aan de achterzijde van de woning loopt een brandgang, waar een recht van overpad geldt.

# Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 2016

Aantal slaapkamers: 4

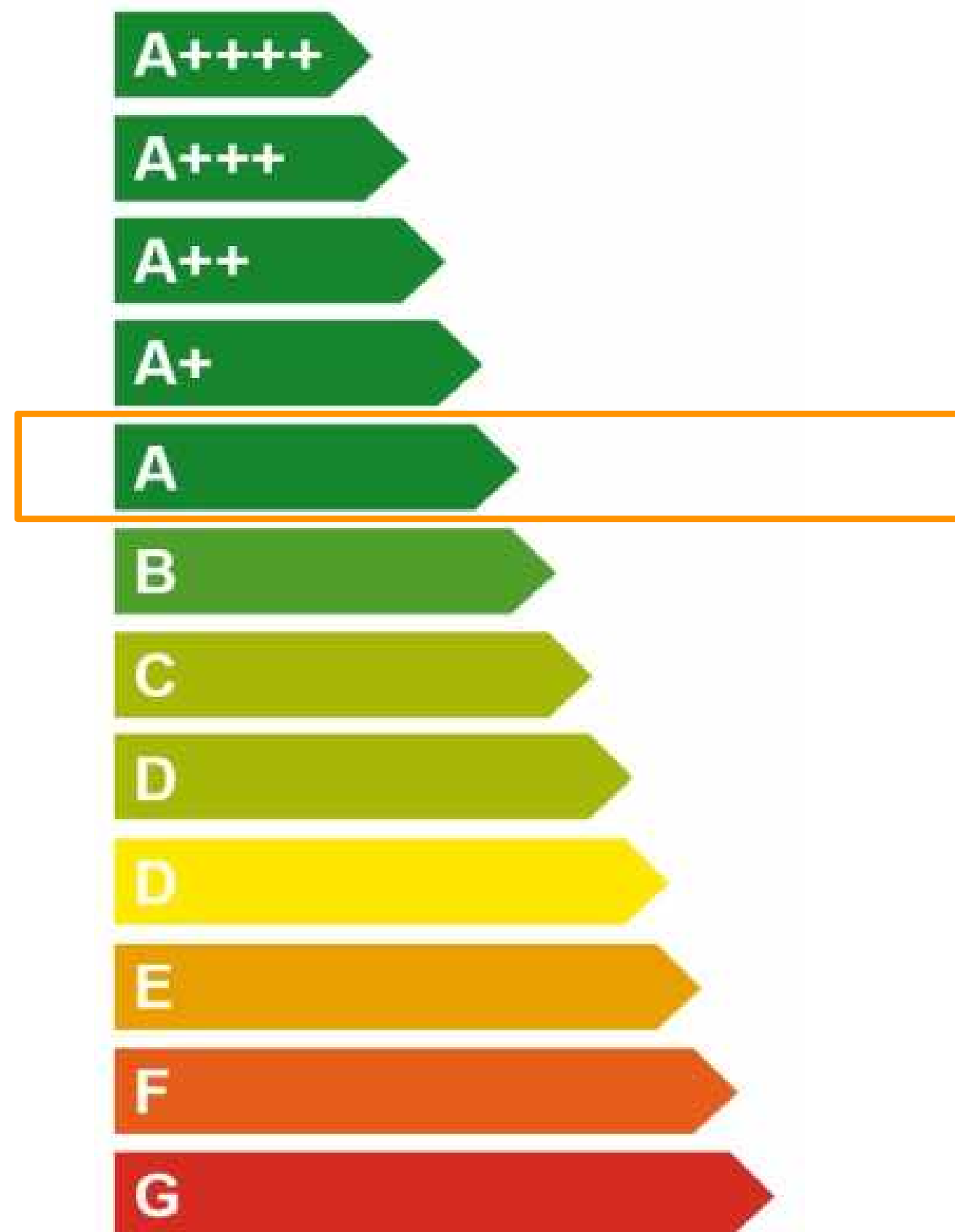
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 138 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 167 m<sup>2</sup>

Inhoud: 489.4 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: in overleg



# Over Rhenoy

Rhenoy is een sfeervol dorpje in de Betuwe, direct gelegen aan de rivier de Linge. Het dorp heeft een hechte gemeenschap van ongeveer 675 inwoners en biedt een rustige woonomgeving met veel groen en water. De Linge biedt volop mogelijkheden voor watersport en buitenrecreatie, zoals varen, kanoën en vissen. Daarnaast kun je prachtige wandel- en fietstochten maken door de boomgaarden en over de dijken.

Rhenoy heeft een actief dorpsleven, met een dorpshuis, een dorpsraad en diverse jaarlijkse evenementen die zorgen voor sociale cohesie. Het nabijgelegen Geldermalsen en Leerdam bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen en andere voorzieningen. Rhenoy ligt centraal tussen de snelwegen A2 en A15, waardoor steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 30 minuten te bereiken zijn. Dit maakt het dorp ideaal voor forenzen die willen genieten van de rust en ruimte van het platteland, zonder ver weg te zijn van stedelijke voorzieningen.

Voor gezinnen biedt Rhenoy een veilige, kindvriendelijke omgeving met een sterk gemeenschapsgevoel. De nabijheid van de natuur en het rustige, landelijke karakter maken het dorp bijzonder aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een ontspannen woonomgeving.

**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)