



GROENEWAL 2

Heukelum

 **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 Groenewal 2

Het eerste huis dat je ziet, en het laatste dat je vergeet

Op de kop van de Groenewal, precies waar Heukelum begint, staat deze charmante hoekwoning. Deze woning uit 1884 heeft blauwe luiken, een donkerblauwe voordeur en klimrozen langs de gepleisterde gevel. Drie slaapkamers, een luxe badkamer, een geweldige leefkeuken en een fijne tuin. Tussen 2019 en 2023 grondig gerenoveerd en verduurzaamd door de huidige eigenaren, met behoud van alles wat de woning bijzonder maakt.

Aan de voorzijde kijk je over de oude stadsgracht, het open polderlandschap zo ver je kijkt en richting het Kasteel van Heukelum. Aan de achterzijde het centrum van Heukelum met een supermarkt, een bakker en sportverenigingen op fietsafstand. Leerdam en Gorinchem zijn snel bereikbaar, de A2 en A15 liggen om de hoek.

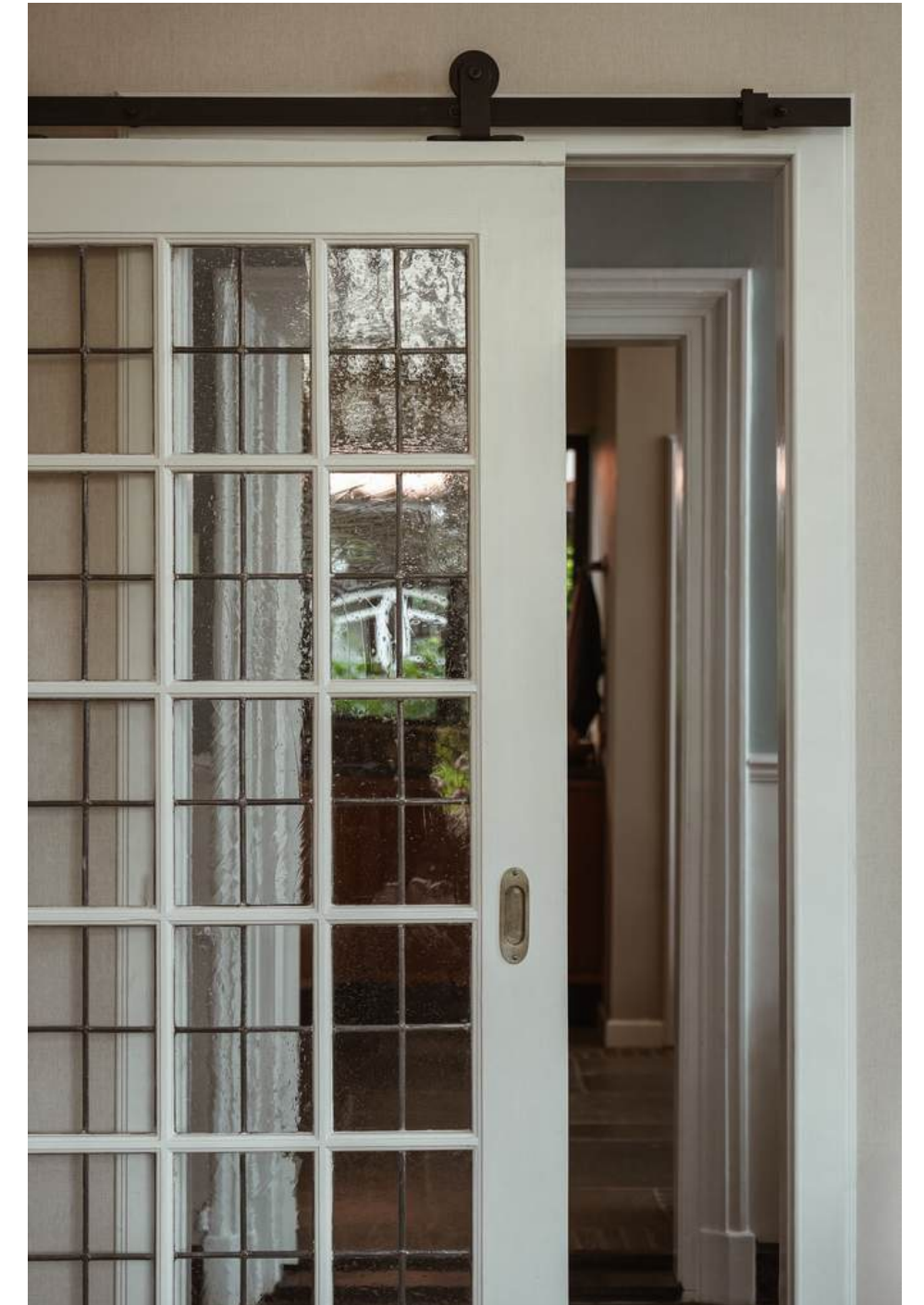


Indeling

Je stapt binnen via de donkerblauwe voordeur met boogvormig bovenlicht. In de gang liggen de originele tegels met een stervormig patroon op de vloer, lichtblauwe muren met een witte lambrisering en een antieke kaptafel langs de wand. Alles modern en vernieuwd, maar je voelt de historie.



Aan het einde loop je via een glas-in-loodschuifdeur de woonkamer in. Aan de andere zijde een tweede schuifdeur naar de keuken, zodat de ruimtes ook af te sluiten zijn.

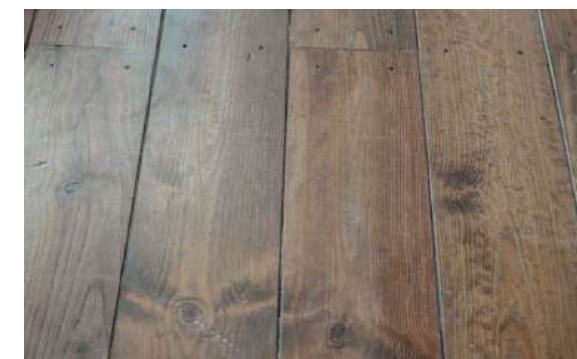


Woonkamer

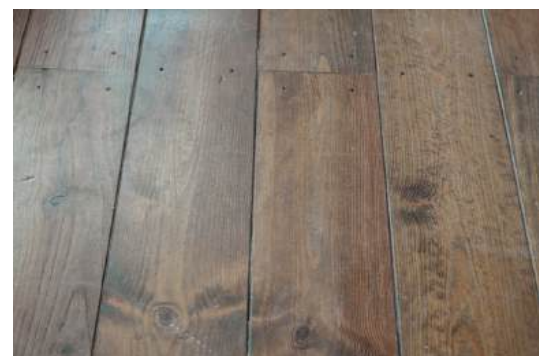
In de woonkamer liggen brede grenen vloerdelen onder een balkenplafond. Aan de voorzijde kijk je over de voortuin met het smeedijzeren hek richting de stadsgracht en de landerijen. Aan de andere kant grote ramen met houten jaloezieën die het licht filteren, door de jaloezieën kijk je over 'Toernooiveld'.



De sierschouw met zwarte houten mantel geeft de kamer een centraal punt.

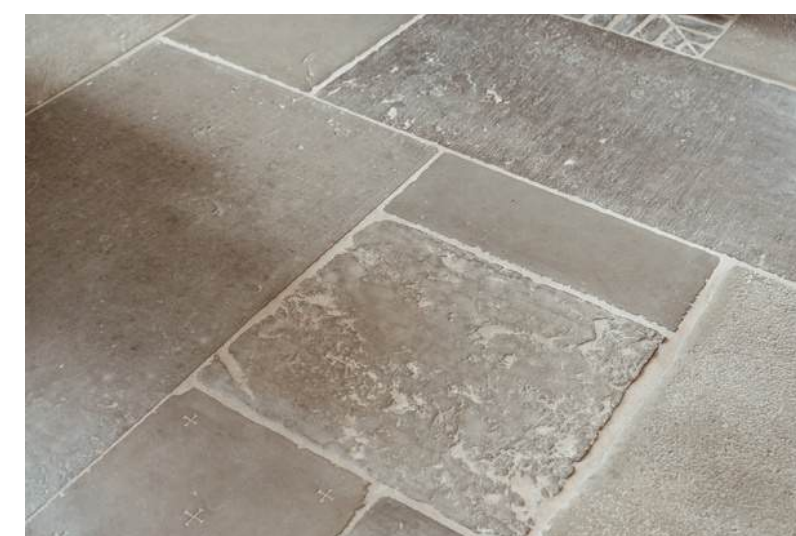


De wanden zijn afgewerkt met zorgvuldig gekozen behang en een wandpaneel met een grote botanische tekening in lijnstijl.



Keuken

De keuken is een echte leefkeuken. Warme eiken fronten, een hardstenen blad, een geïntegreerde natuurstenen spoelbak met een klassieke mengkraan. Langs het aanrecht bevinden zich handgemaakte glanzende, koperkleurige tegels. Het fornuis is van Smeg, zwart en breed, met een afzuigkap erboven. Verder uiteraard compleet uitgevoerd met koelkast, vaatwasser en afzuigkap.



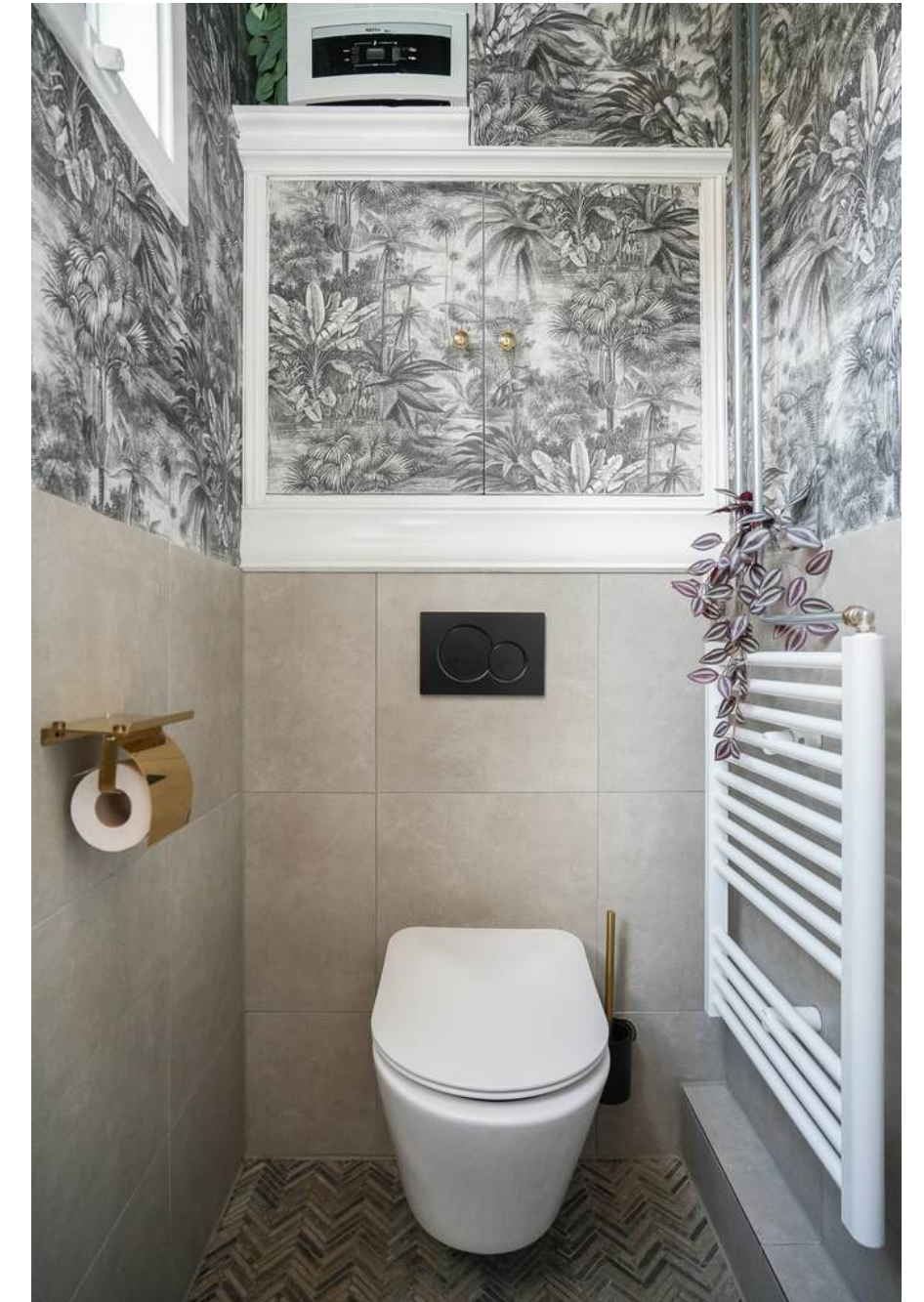
Op de vloer Belgische zandsteen in wildverband, met een ingelegd patroon van klinkers in de overgang naar de gang. Aan de andere zijde een ingebouwde vakkenkast. In de keuken is veel werkruimte, maar vooral ook plek voor een eettafel om de avonden door te brengen. Hier kook je, eet je en praat je na, zonder dat je de keuken hoeft te verlaten.





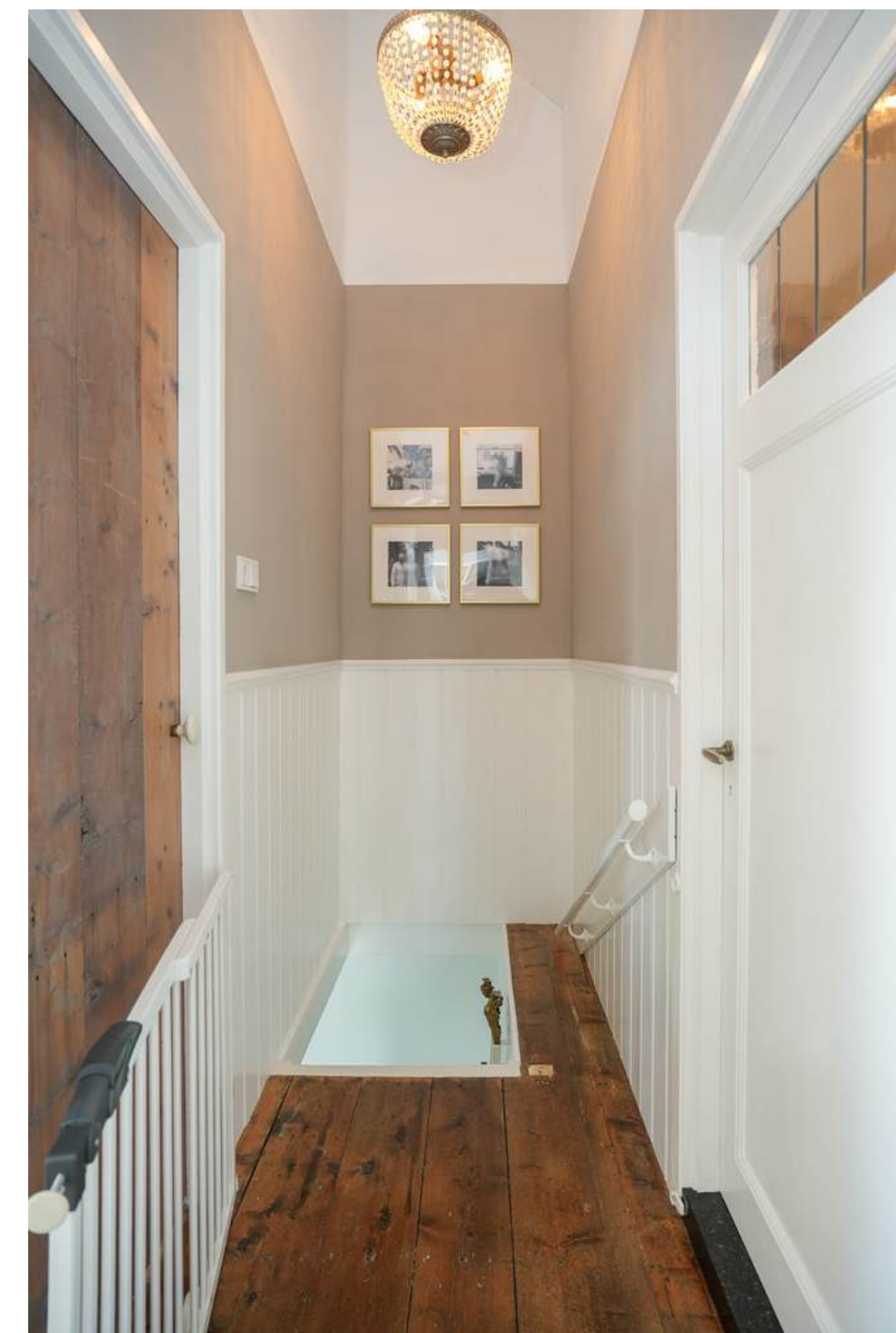
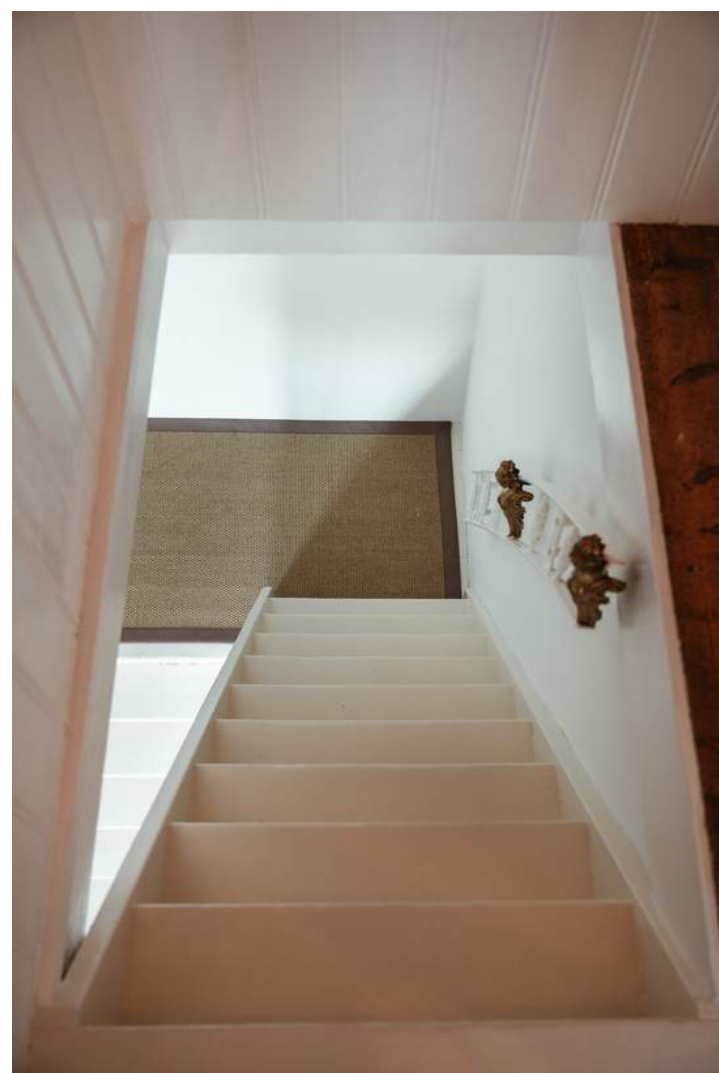


Een glas-in-looddeurtje geeft toegang tot 'het klompenhok'.
Het toilet in deze gang is volledig betegeld en voorzien van
jungle-behang in zwart-wit, een wandcloset en messing
accessoires.



Eerste verdieping

De trap, met een sierstang langs de wand, brengt je op de overloop. Originele houten vloerdelen, witte lambrisering en klassieke paneeldeuren met glas-in-lood bovenlichten.

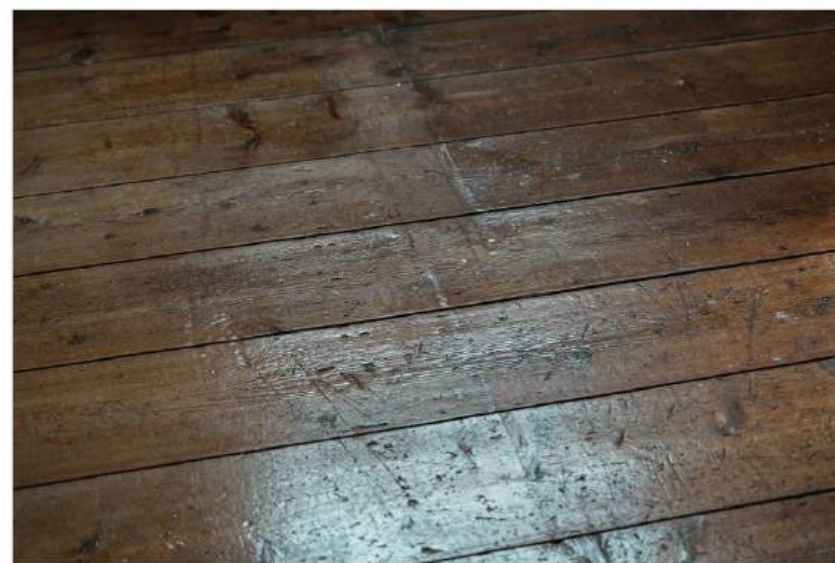


Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer heeft ramen aan twee kanten. Aan de voorzijde kijk je langs de Notendijk richting het kasteel. Door de dakkapel is de kamer ruimtelijk.



De hoge nok maakt het gevoel van ruimte nog prominenter. Hier hangt ook slim de airco, niet direct in het zicht.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer heeft een dakraam en raam aan de voorzijde. Ook hier valt de hoge nok direct weer op, en is er airco aanwezig. Handig is de bergruimte achter de knieschotten.





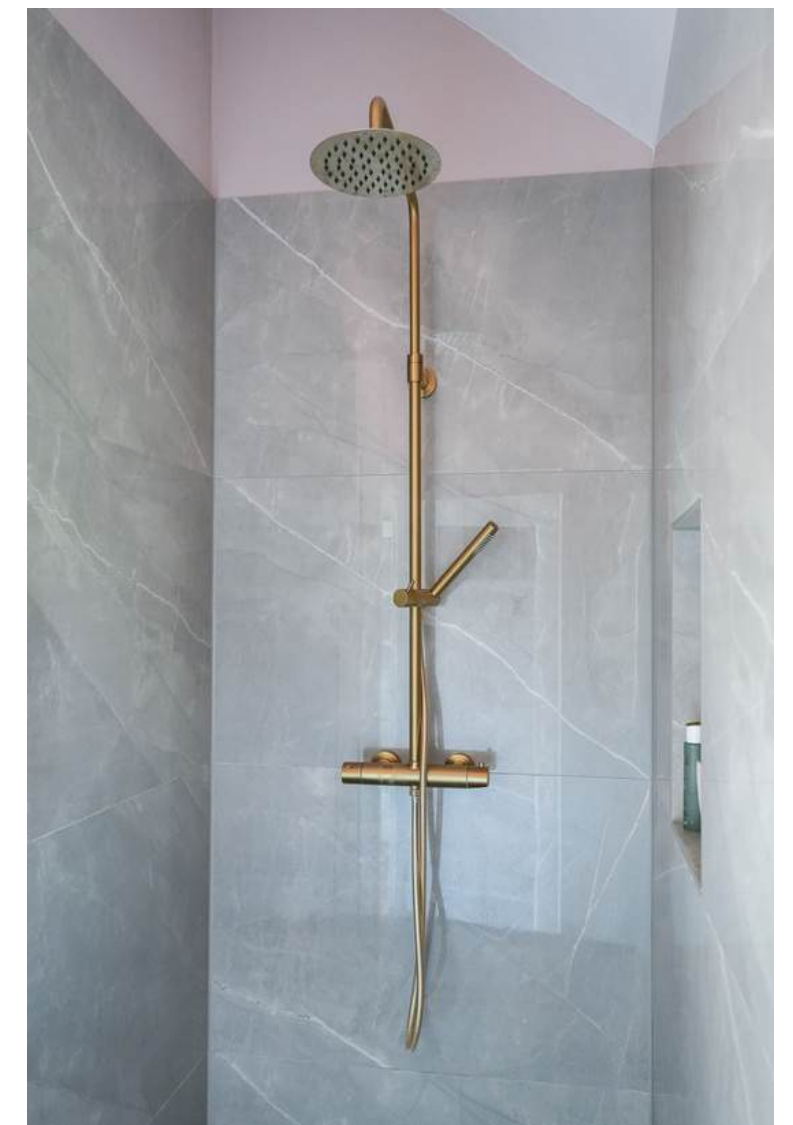
Slaapkamer III



De derde slaapkamer, aan de kant van de gracht, heeft een dakraam en bergruimte achter de knieschotten. De kamer is nu in gebruik als kastenkamer.

Badkamer

De badkamer is wat ze noemen, hotel-chique. Grote marmerlook tegels in grijs met witte aders op wand en vloer. Alle kranen en armaturen in messing. Een inloopdouche met regendouche en handdouche. Een ingebouwd ligbad onder het raam met zwarte shutters, voorzien van een goudkleurige badkraan.



Twee zwart gepolijste stenen wastafels op een antiek houten meubel, daarboven een grote ronde spiegel met wandlampen aan weerszijden. Een apart toilet. De bovenhelft van de muur in oud roze. Dat is nog eens een complete badkamer.



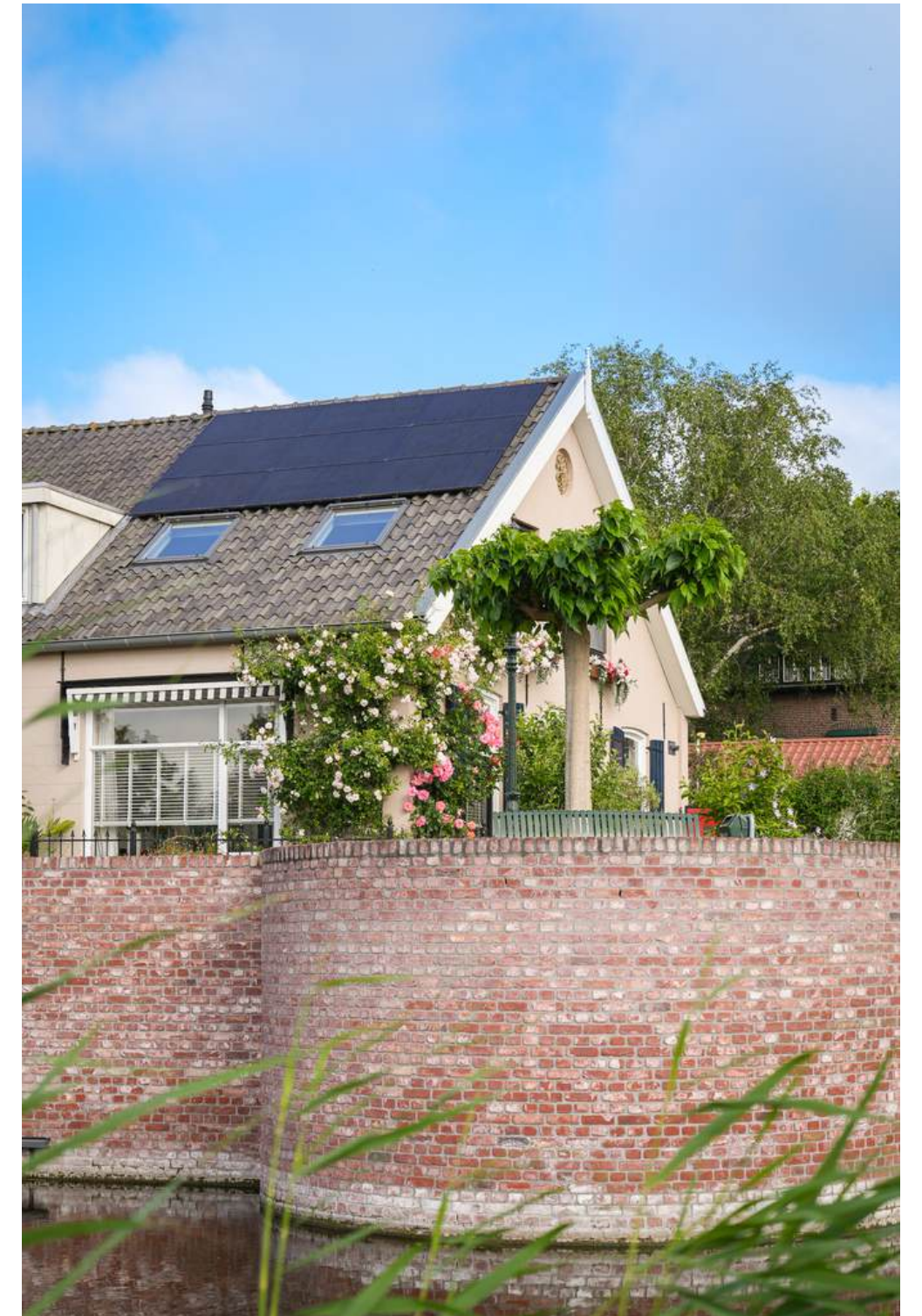
Buiten

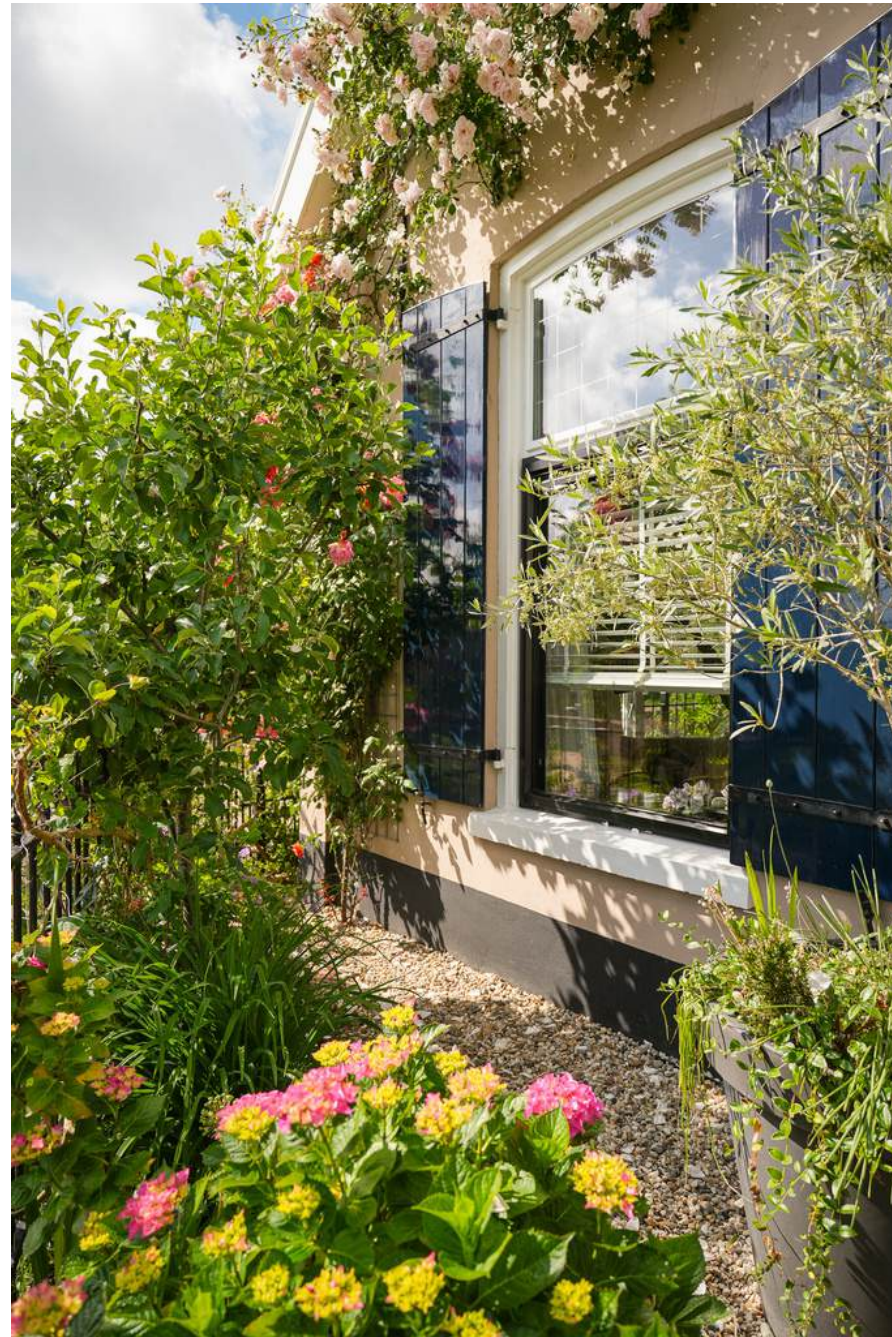
Via de keukendeur stap je de binnenplaats op: Hollandse klinkers in visgraatverband, rondom volwassen beplanting. Hortensia's, klimrozen, varen en palm langs de houten schuttingen. In het voorjaar hangt er blauwereggen boven de zithoek, samen met een zachtroze clematis. Aan de zijkant een vrijstaande schuur met dubbele deuren.





Via een rode deur in de schutting loop je de zijstrook op, met een grindpad langs de gevel en een containerberging.
Aan de voorzijde grenst de woning direct aan de stadswal en de stadsgracht.
Je loopt de voordeur uit en je staat aan het water, met het open landschap voor je.











Plattegronden

BEGANE GROND



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

EERSTE VERDIEPING



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	1884
Fundering	De woning is uitgevoerd met een fundering op staal.
Vloeren	De vloer van de begane grond betreft beton, deels hout en de verdiepingen zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de platte daken zijn voorzien van bitumen.
Gevels	De gevels zijn niet in spouw gebouwd.
Beglazing	De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing, met uitzondering van een viertal kleinere raampjes. Het grote raam in de woonkamer is dubbelglas, geen HR++.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een Nefit HR ketel. Deze is in 2017 geplaatst en wordt regelmatig onderhouden. In de keuken is vloerverwarming aangebracht.
Airconditioning	In 2025 zijn twee airco's geplaatst in de slaapkamers. Er is nog een derde airco mogelijk.
Ventilatie	De grote badkamer, bijkeuken, toilet worden natuurlijk geventileerd.
Isolatie	Het dak en de wanden van de woning zijn in 2023/2024 aan de binnenzijde geïsoleerd. Het dak is geïsoleerd met minerale wol. De vloer is niet geïsoleerd in de keuken. Om de originele werkvloer en het balkenplafond in beeld te houden maar toch te kunnen isoleren is er voor gekozen glaswol isolatie aan te brengen tussen de balken in het plafond.
Zonnepanelen	In 2025 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst (360 wp per paneel). Deze hebben in 2025 ca. 3800 kWh opgebracht.

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

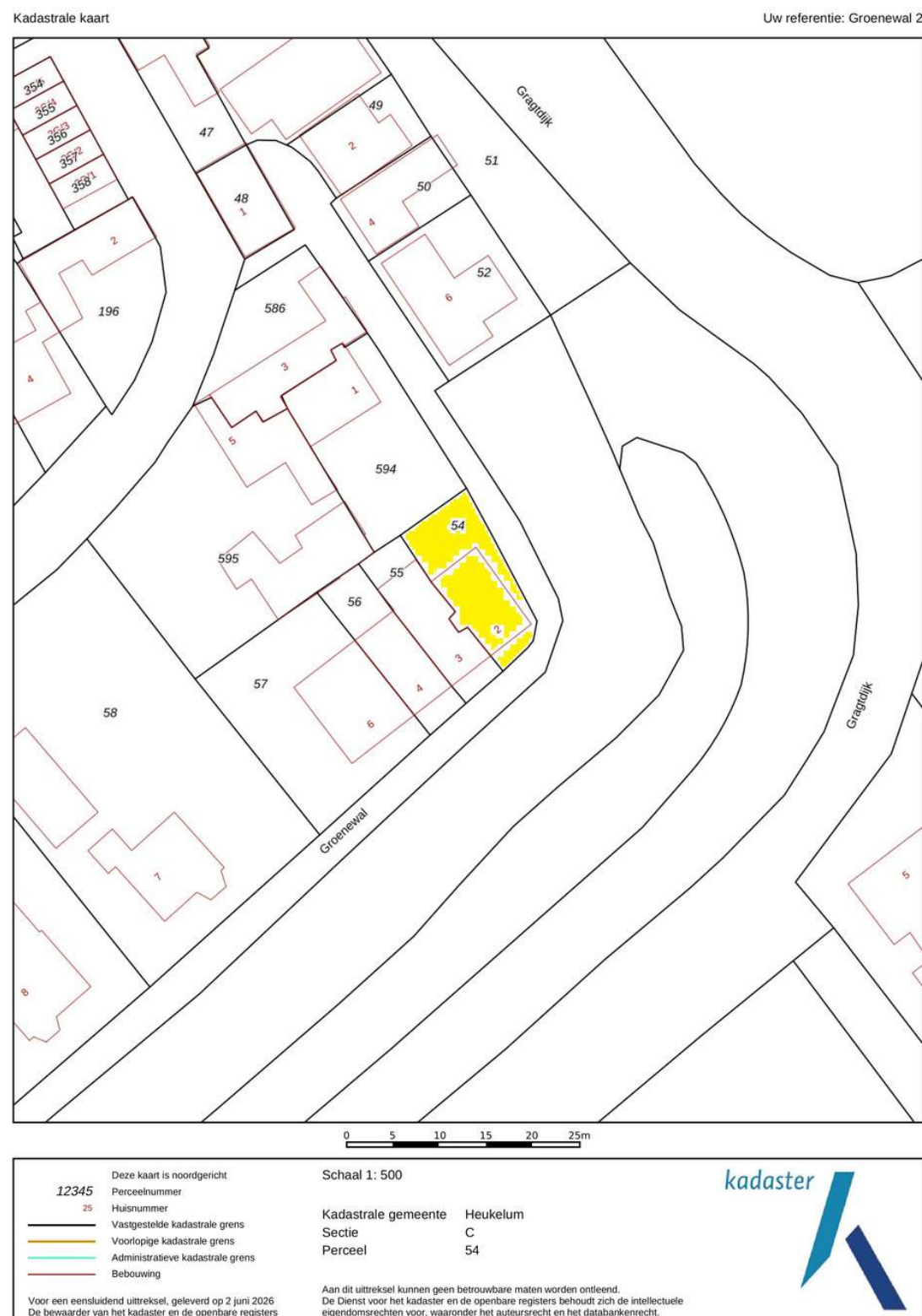
- De woning beschikt over een energielabel B.
- De woning is uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter en een watermeter.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning.

Vernieuwingen en verbeteringen

Sinds de aankoop is de woning door de huidige eigenaren flink gerenoveerd. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- Injecteren buitengevels, drainage en vochtwerende folie aangebracht aan de buitenzijde van de gevel.
- De gevel is aan de binnenzijde na geïsoleerd met glaswol (m.u.v. achterom en toilet).
- Het dak is volledig vervangen en het dak is na geïsoleerd met geïsoleerde dakplaten.
- De vloer van de woonkamer is geïsoleerd met PIR isolatie (2019).
- Kozijnen vervangen door aluminium kozijnen, de geplaatste dakkapel heeft kunststof kozijnen.
- Alle elektra is nagekeken, vervangen of gemoderniseerd.
- Al het leidingwerk is nagekeken en vervangen.
- De woning is behandeld tegen houtworm.
- Er is een dakkapel geplaatst.
- De keuken en badkamer zijn vervangen.
- De schuur is gebouwd en tevens geïsoleerd.

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 : Heukelum

Sectie : C

Nummer(s) : 54

Grootte : 136 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

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: hoekwoning

Bouwjaar: 1884

Aantal slaapkamers: 3

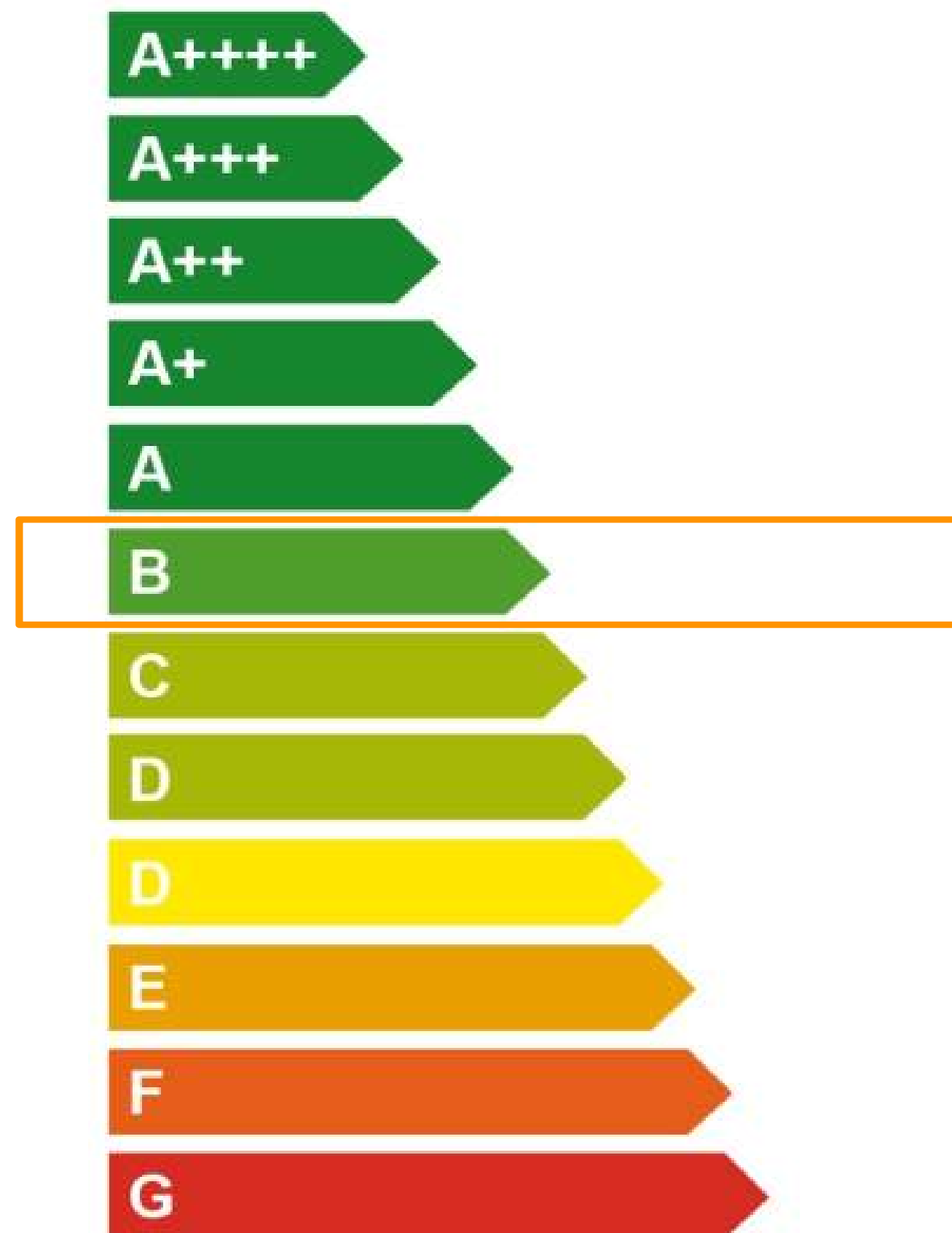
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 91.7 m²

Perceeloppervlakte: 136 m²

Inhoud: 359.9 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Heukelum

Heukelum is een authentiek middeleeuws stadje aan de Linge, met een rijke historie die nog altijd zichtbaar is in het straatbeeld. De compacte bouwstijl en oude stadsmuren geven het stadje een knusse, bijna sprookjesachtige sfeer. Met ongeveer 2.100 inwoners biedt Heukelum een rustige, landelijke woonomgeving, ideaal voor wie houdt van historie en natuur.

Het stadje heeft verschillende basisvoorzieningen, waaronder een bakker, een supermarkt en een basisschool. Sportliefhebbers kunnen terecht bij de lokale sportverenigingen, en voor watersport en recreatie biedt de nabijgelegen Linge volop mogelijkheden. Voor middelbare scholen en uitgebreidere voorzieningen is Leerdam de dichtstbijzijnde stad, op slechts 10 minuten rijden.

De ligging van Heukelum is centraal in Nederland: via de A15 zijn steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 40 minuten bereikbaar, waardoor het ook een ideale plek is voor forenzen. Voor wie op zoek is naar een rustige woonomgeving met veel historie, natuur en recreatie, is Heukelum een ideale woonplek.

**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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl