



BREEZIJ 17

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 Breezij 17

Vrijstaand wonen op een unieke locatie!

Op een prachtige plek aan de Breezij in Rhenoy staat deze vrijstaande woning uit 1920. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en een weids uitzicht over de achterliggende weilanden, zowel vanuit de woning als vanuit de tuin.

Sinds 2017 is de woning door de huidige eigenaren grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd. Het karakter van het oorspronkelijke huis is behouden, terwijl de verdieping volledig is verbouwd en de woning op diverse punten is gemoderniseerd. Zo is een fijne combinatie van sfeer en comfort ontstaan.

De tuin ligt achter en aan beide zijden naast de woning, hoge hagen zorgen voor veel privacy, terwijl het vrije uitzicht aan de achterzijde behouden blijft.

Daarnaast beschik je over een vrijstaande garage, een overkapping en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de dubbele deur kom je binnen in de entree (3 m²).



Keuken

Aan de linkerzijde loop je de woonkeuken (21 m²) in die een gezellige plek biedt in het hart van de woning.

De keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl. Aan de ene zijde bevindt zich het kookgedeelte met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser, bergruimte, afgewerkt met een granieten blad; aan de andere zijde staat een wandmeubel met een koelkast, combi oven/stoomoven en 2 apothekerskasten.





Er is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen de dag rustig te beginnen, te koken en te eten. Via het raam aan de achterzijde geniet je van het vrije uitzicht over de weilanden. Via de achterdeur sta je direct op het aangrenzende terras.



Woonkamer

Vanuit de keuken loop je door naar de woonkamer (41 m²). De grote raampartijen en de brede schuifpui halen het buitengevoel naar binnen en zorgen voor een prachtig uitzicht over de tuin en de weilanden







De houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de eikenhouten vloer en de vaste boekenkast bijdragen aan de warme uitstraling. Op zonnige dagen zet je de schuifpui open en lopen woonkamer en terras moeiteloos in elkaar over.



Badkamer I

Vanuit de hal gezien bevindt zich rechts de badkamer (6 m²) met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



Slaap-/werkkamer

Aansluitend ligt een veelzijdige kamer (12 m²) die momenteel is ingericht als werkkamer, maar ook uitstekend dienst kan doen als slaapkamer. Leuke details in deze kamer zijn de balkconstructie en de roede verdeelde ramen met daardoor het uitzicht op de tuin en de weilanden erachter.



Achter deze ruimte bevindt zich nog een praktische bijkeuken (8 m²).
Aan de voorzijde is een deur die rechtstreeks naar buiten leidt en boven het luik is extra bergruimte aanwezig.



Eerste verdieping

De eerste verdieping is in 2019 volledig vernieuwd en heeft een verrassend ruim karakter.



Slaapkamer II

Via een aluminium deur met glas kom je in de royale slaapkamer (36 m²), die is uitgevoerd met een open nok, fraaie houten spanten en meerdere grote dakramen die zorgen voor veel daglicht en een prachtig vrij uitzicht.



Vanuit bed kijk je uit over het groene landschap, waardoor iedere ochtend bijzonder begint. Overigens zijn hier elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig, zodat je de ruimte ook kan verduisteren indien gewenst.



Aan de achterzijde van het bed is een wand geplaatst en is een inloopkast gecreëerd.
Op de vloer ligt een mooie houten tapis vloer in visgraat. De wanden en plafond zijn gestuct.
De airconditioning is mooi weggewerkt in de wand en biedt comfort.



Badkamer II

Via een prachtige houten taatsdeur kom je in de aangrenzende moderne badkamer (16 m²) met dubbele wastafel, toilet en inloepdouche met maar liefst 2 regendouches en handdouches. De mooie afwerking met mozaïek in combinatie met de moderne afwerking en de royale zorgen voor een bijzondere sfeer. De ruimte is voorzien van comfortabele vloerverwarming.





Slaap-/werkkamer III

Daarnaast is er nog een tweede kamer (9 m²) aanwezig, ideaal als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook deze ruimte is voorzien van een houten taatsdeur.

De vloer is hier doorgelegd en via een luik met vlizotrap is een bergzolder bereikbaar.



Buiten

Rondom de woning ervaar je vooral één ding: vrijheid!

Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan de uitgestrekte weilanden, waardoor het uitzicht nooit verveelt. Het terras biedt volop ruimte om buiten te zitten en onder de overkapping, met druivenstruik, geniet je van een beschutte plek in de schaduw.







Naast het huis ligt een gazon omgeven door hoge groenblijvende hagen die zorgen voor privacy. Er staan een aantal moestuinbakken.







Garage

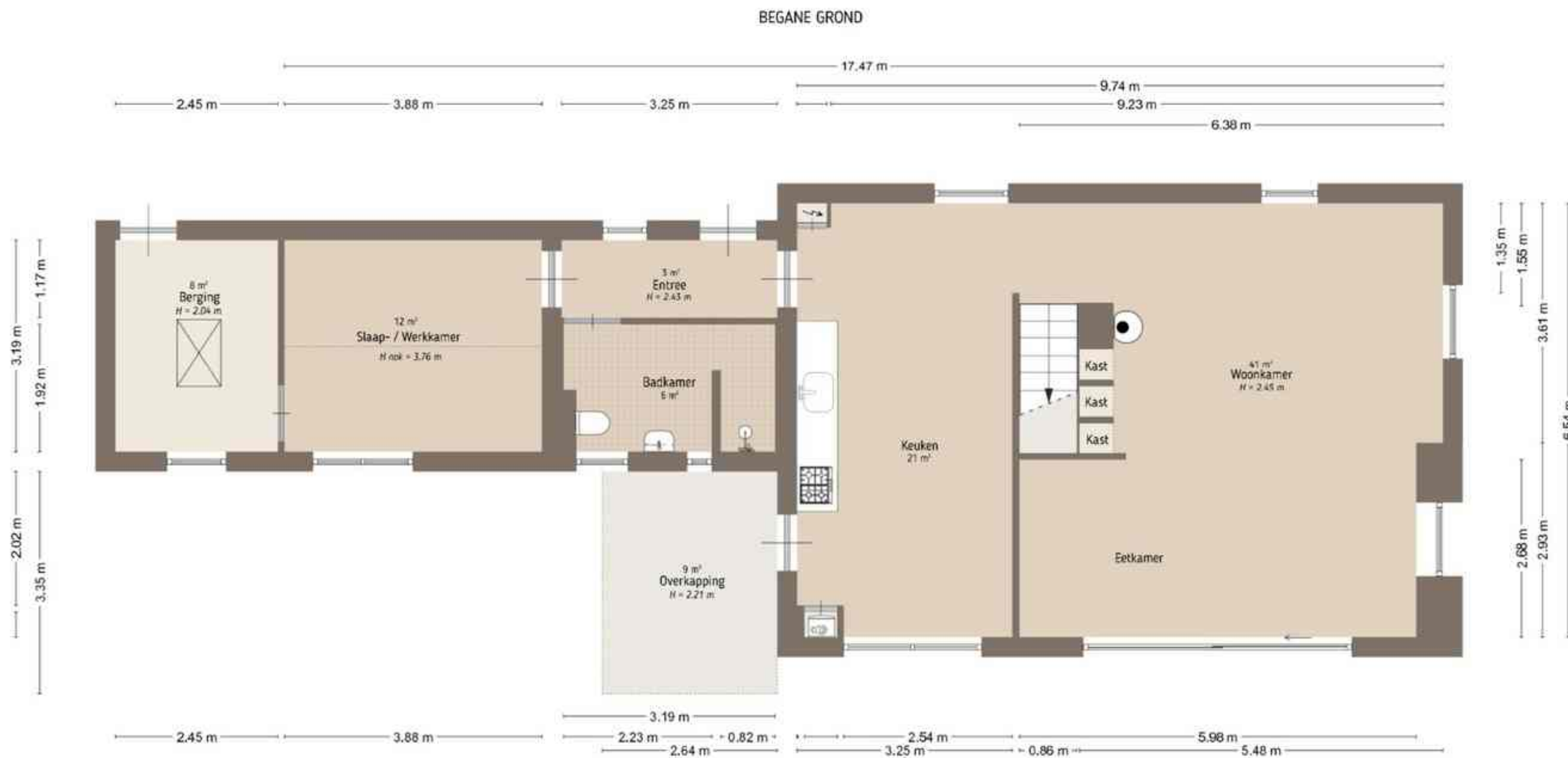
De vrijstaande stenen garage (28 m²) biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby. Er is elektra en water aanwezig en de wasmachine is hier o.a. opgesteld. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich bovendien een overkapping. Aan de rechterzijde van de garage en voor het huis is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.







Plattegrond begane grond

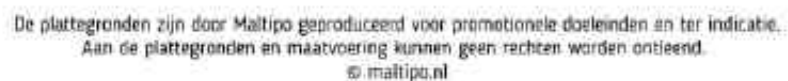


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond 1e 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	ca. 1920
Vloeren	De vloer van de begane grond is van beton; de 1 ^e verdiepingsvloer en de vloer van de zolders zijn van hout.
Dak	Het mansardedak is voorzien pannen en het platte gedeelte van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld.
Beglazing	De kozijnen zijn deels hout, deels kunststof voorzien van dubbel glas en HR++ glas m.u.v. de voor- en achterdeur. Die bevatten enkel glas.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Remeha Calenta Ace 40C” die dateert uit 2018. In de woonkamer is een houtkachel aanwezig.
Ventilatie	De badkamer op de 1 ^e verdieping beschikt over zowel natuurlijke als mechanische ventilatie. De badkamer op de begane grond wordt op natuurlijke wijze geventileerd.
Isolatie	De woning beschikt grotendeels over HR++- en dubbel glas.

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

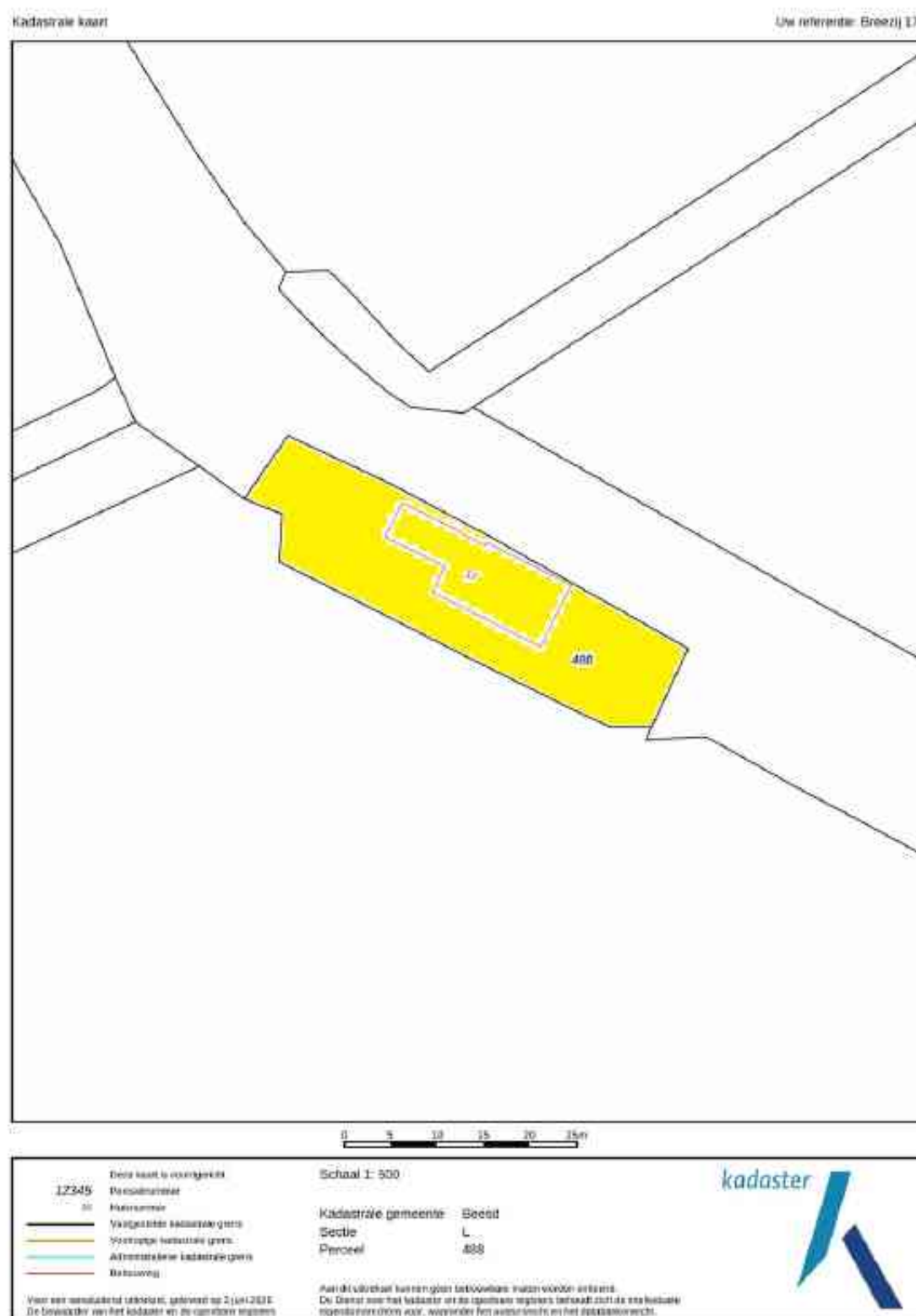
Overige technische kenmerken

- De woning beschikt over een energielabel ...
- De badkamer en keuken zijn voor 2017 vervangen, leeftijd onbekend.
- De badkamer op de 1^e verdieping is in 2019 vernieuwd.
- De meterkast bevindt zich in de keuken en is uitgerust met voldoende groepen, aardlekschakelaar en een slimme elektriciteitsmeter.
- De watermeter is in een keukenkastje geplaatst. De woning is aangesloten op een propaangastank.
- Aan de achterzijde is een buitenkraan aanwezig.
- In de tuin zijn elektrapunten aanwezig.

Bijzonderheden

- In 2009 is een waterontharder geplaatst.
- In 2018 zijn 12 zonnepanelen geplaatst.
- In 2019 is de gehele verdieping gerenoveerd en ingericht met één grote slaapkamer met inloopkast, aansluitend een ruime en luxe badkamer en een extra slaap-/werkkamer. Er zijn stalen kozijnen met een vast raam en een deur naar de slaapverdieping geplaatst. Er zijn 5 grote dakramen geplaatst aan de achterzijde van de woning en er is een airconditioning op mooie wijze verwerkt.
- In 2021 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- In 2024 zijn de dakgoten vervangen door zinken exemplaren.

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) : 488

Grootte : 565 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidwesten

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: vrijstaande woning

Bouwjaar: ca. 1920

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 159.2 m²

Overige inpandige ruimte: 0.9 m²

Perceeloppervlakte: 565 m²

Inhoud: 557.5 m³

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



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl