



PRINSES MARGRIETSTRAAT 3

Acquoy

 **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 Prinses Margrietstraat 3

Sfeervol wonen met uitzicht op de toren van Acquoy

Aan een rustige straat in Acquoy staat deze sfeervolle tussenwoning.

De woonkamer met open keuken vormt een gezellige leefruimte en is de afgelopen jaren met veel smaak gerenoveerd. Op de eerste verdieping vind je twee fijne slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. De zolder biedt volop praktische bergruimte en mogelijkheden voor de toekomst.

Ook buiten voelt het direct goed. De verzorgde achtertuin biedt volop groen en je hebt uitzicht op de karakteristieke toren van Acquoy. Onder de overkapping met glazen schuifdeuren geniet je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de hal. Hier vind je de vernieuwde meterkast, de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De zwarte aluminium deur met glas geeft alvast een mooie doorkijk naar de woonkamer en zorgt voor een eigentijdse uitstraling.



Woonkamer

De woonkamer van 26 m² is een fijne, lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De combinatie van de houten vloer, rustige kleuren en verzorgde afwerking maken dit een fijne plek.





Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek met uitzicht op de tuin.





Keuken

De open keuken (7 m²) is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd met een praktisch kookeiland en composiet blad, zowel bij het kookeiland als het wandmeubel.



De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductie kookplaat, brede oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en veel ruimtes in de lades. Via de achterdeur loop je zo de tuin in.



Eerste verdieping

Ook de eerste verdieping is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en dat zie je terug in de verzorgde afwerking. Vanaf de overloop bereik je twee ruime slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet (in de voormalige badkamer is een nieuw toilet geplaatst en hier zijn ook de wasmachine en droger opgesteld).



Slaapkamer I

Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer (12 m²).

Vanuit het raam kijk je uit richting de karakteristieke toren van Acquoy, een bijzonder uitzicht.



De kamer beschikt daarnaast over praktische vaste kastruimte, afgesloten met 2 houten schuifdeuren.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (11 m²) ligt aan de voorzijde en is een fijne lichte ruimte, eveneens voorzien van vaste kastruimte.





Badkamer

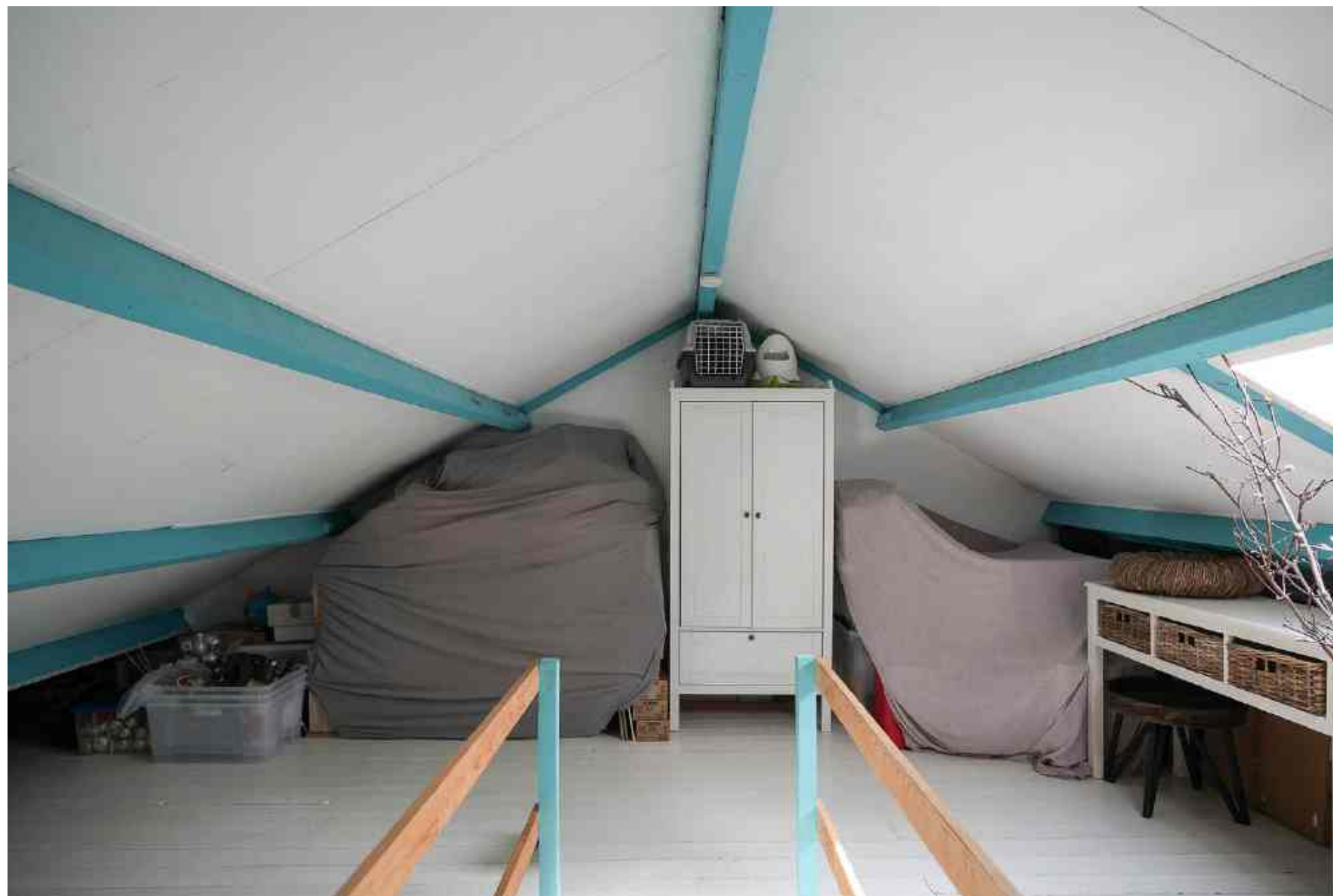
De moderne badkamer (6 m²) is ruim opgezet en is uitgerust met een vrijstaand ligbad, een meubel met 2 wastafels, een inloopdouche én een stijlvolle afwerking.



Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze zolder is nog niet gemoderniseerd, maar biedt verrassend veel bergruimte. Dankzij de afmetingen is hier bovendien volop potentie om de ruimte in de toekomst naar eigen wens verder in te delen.

Op deze verdieping is de CV installatie geplaatst.



Buiten

Zowel de voor- als achtertuin is met veel zorg opnieuw aangelegd. De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te zijn. Het vele groen, een combinatie van gazon, vlinderstruik, bamboe en rijstpapierplant, zorgt voor een sfeervolle en beschutte omgeving, terwijl je tegelijkertijd richting de toren van Acquoy kijkt.





Achter in de tuin staat een berging met daaraan een fraaie overkapping die is voorzien van glazen schuifdeuren. Hierdoor zit je hier al vroeg in het voorjaar comfortabel buiten en geniet je ook op frisse avonden nog volop van de tuin. Leuk detail is ook het boerenraam.



De berging biedt daarnaast voldoende ruimte voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.
Aan de achterzijde leidt een poort naar de brandgang.



Aan de voorzijde ligt een doodlopende straat met een aantal parkeerhavens.

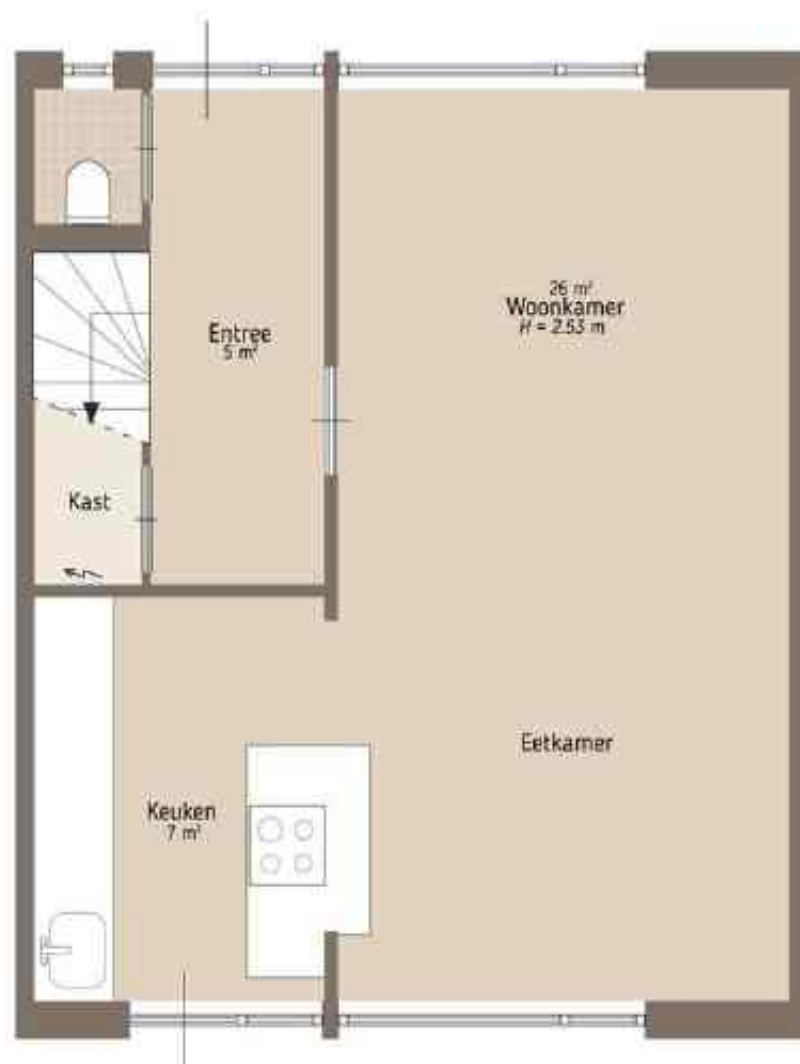




Plattegronden

BEGANE GROND

2.29 m
0.85 m 1.37 m 3.58 m



2.30 m 3.57 m
5.98 m

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

5.99 m
2.24 m 3.61 m 1.14 m

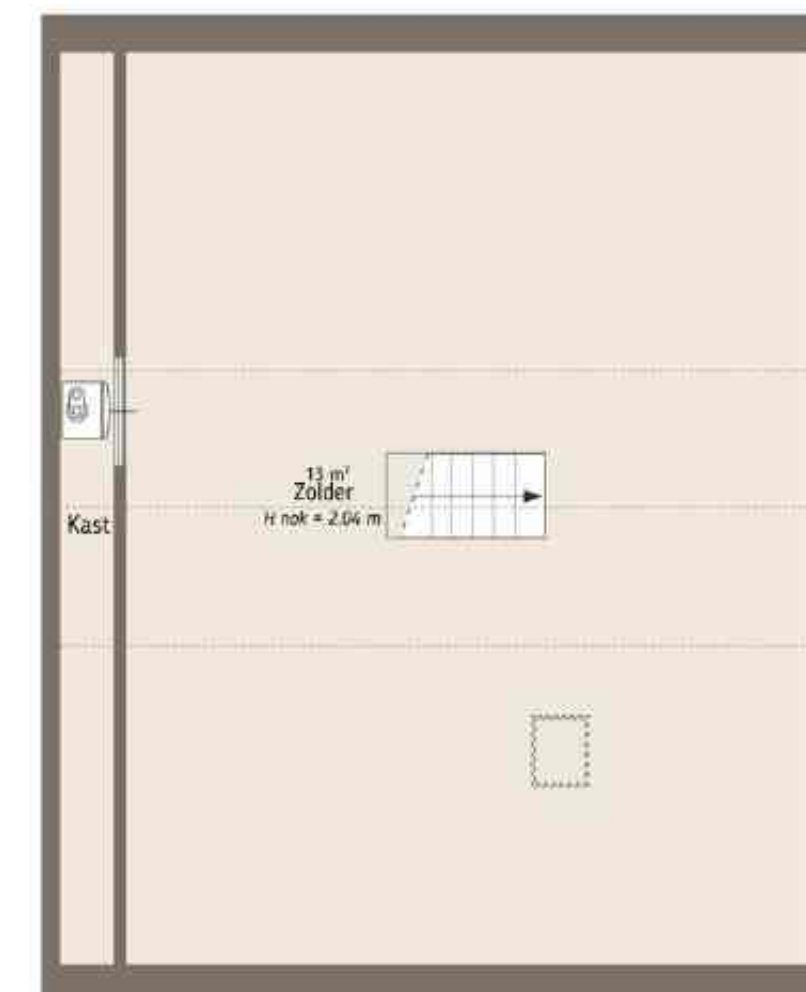


1.09 m
2.29 m 3.61 m

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

TWEDE VERDIEPING

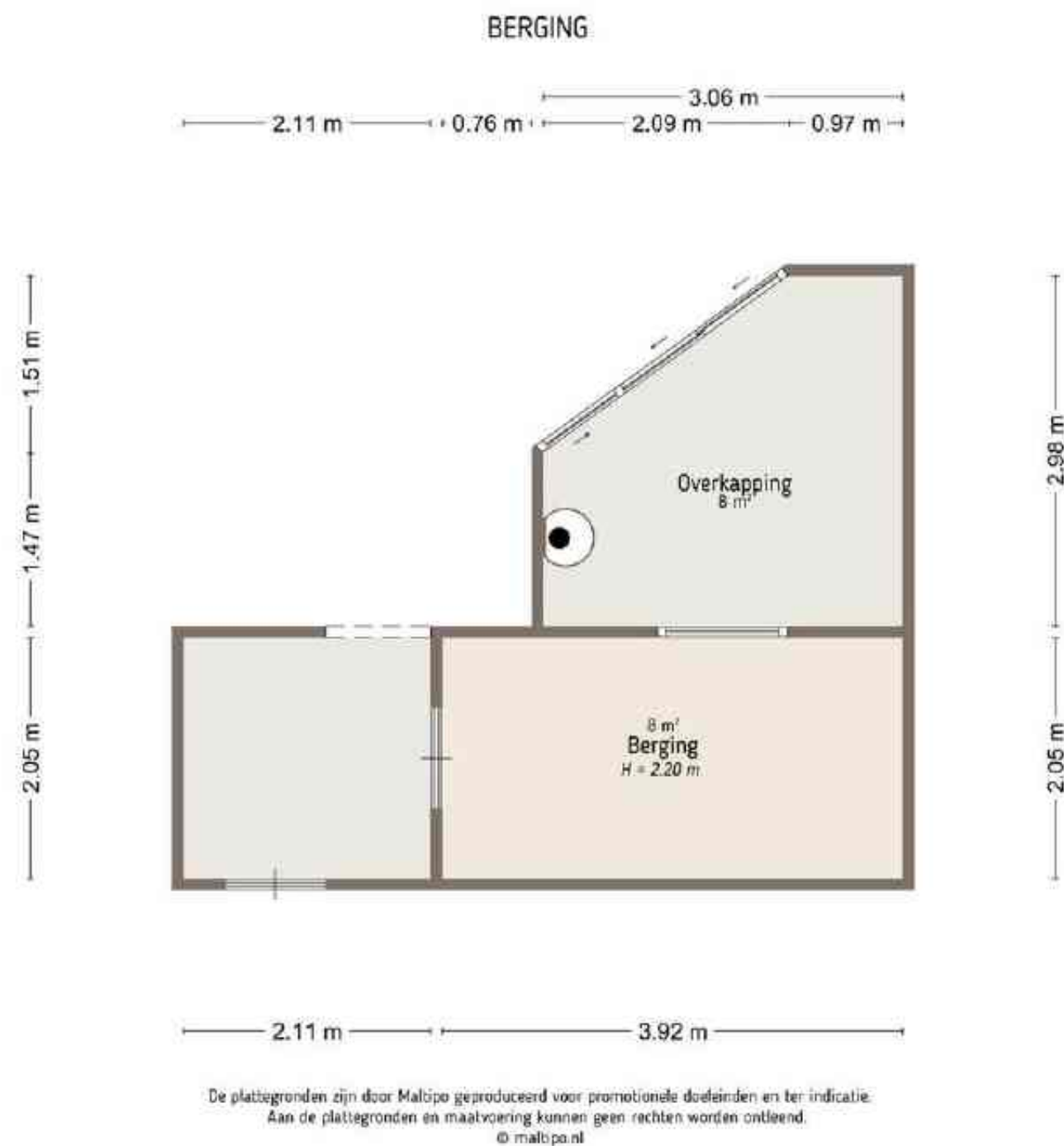
5.99 m
0.42 m 5.47 m



0.42 m 5.47 m

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



Technische omschrijving

Bouwjaar	1974
Vloeren	De vloer van de begane grond is deels van hout, deels van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels	De gevels zijn opgetrokken in spouwmuren, aan voor- en achterzijde gecombineerd met houtskeletbouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Beglazing	De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen. Op de begane grond zijn 3 ramen vervangen en voorzien van HR++ glas. Het dakraam betreft een kunststof kozijn met dubbel glas.
Isolatie	De woning is voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen. Op de 2 ^e verdieping is een kunststofraam aanwezig. De kruipruimte onder de hal en keuken is voorzien van schelpen.
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een CV-installatie van het merk “Intergas Kompakt HRE 28/24” en dateert uit 2012.

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 energielabel C
- De meterkast is in 2023 vervangen en is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter en een watermeter in de meterkast.
- Aan de achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig.
- Aan de achterzijde op de begane grond is elektrisch bedienbare zonwering aanwezig.
- Aan de achterzijde op de 1^e verdieping zijn elektrisch bedienbare rolluiken geplaatst in 2022.
- Er is glasvezel aanwezig.
- In 2024 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.

Vernieuwingen

- Vanaf 2023 zijn de begane grond en 1^e verdieping gerenoveerd. Op de begane grond is een keuken geplaatst, waarvan het meubel en de apparatuur uit 2014 dateert, het toilet is vernieuwd, er is een aluminium deur met glas geplaatst tussen de hal en de woonkamer, de afwerking is vernieuwd en de meterkast is vervangen.
- Op de 1^e verdieping is de badkamer verplaatst en is op die plek een toilet met wasruimte gerealiseerd. Ook zijn beide slaapkamers aangepakt qua afwerking en zijn nieuwe schuifdeuren voor de vaste kasten geplaatst.
- De voor- en achtertuin zijn opnieuw aangelegd en aan de achterzijde is aan de schuur een overkapping gebouwd met glazen schuifdeuren.

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 : G

Nummer(s) : 1613

Grootte : 164 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Zuidoosten

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. Erb is hier sprake van een brandgang aan de achterzijde met een recht van overpad.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: Tussenwoning

Bouwjaar: 1974

Aantal slaapkamers: 2

Aantal kamers: 3

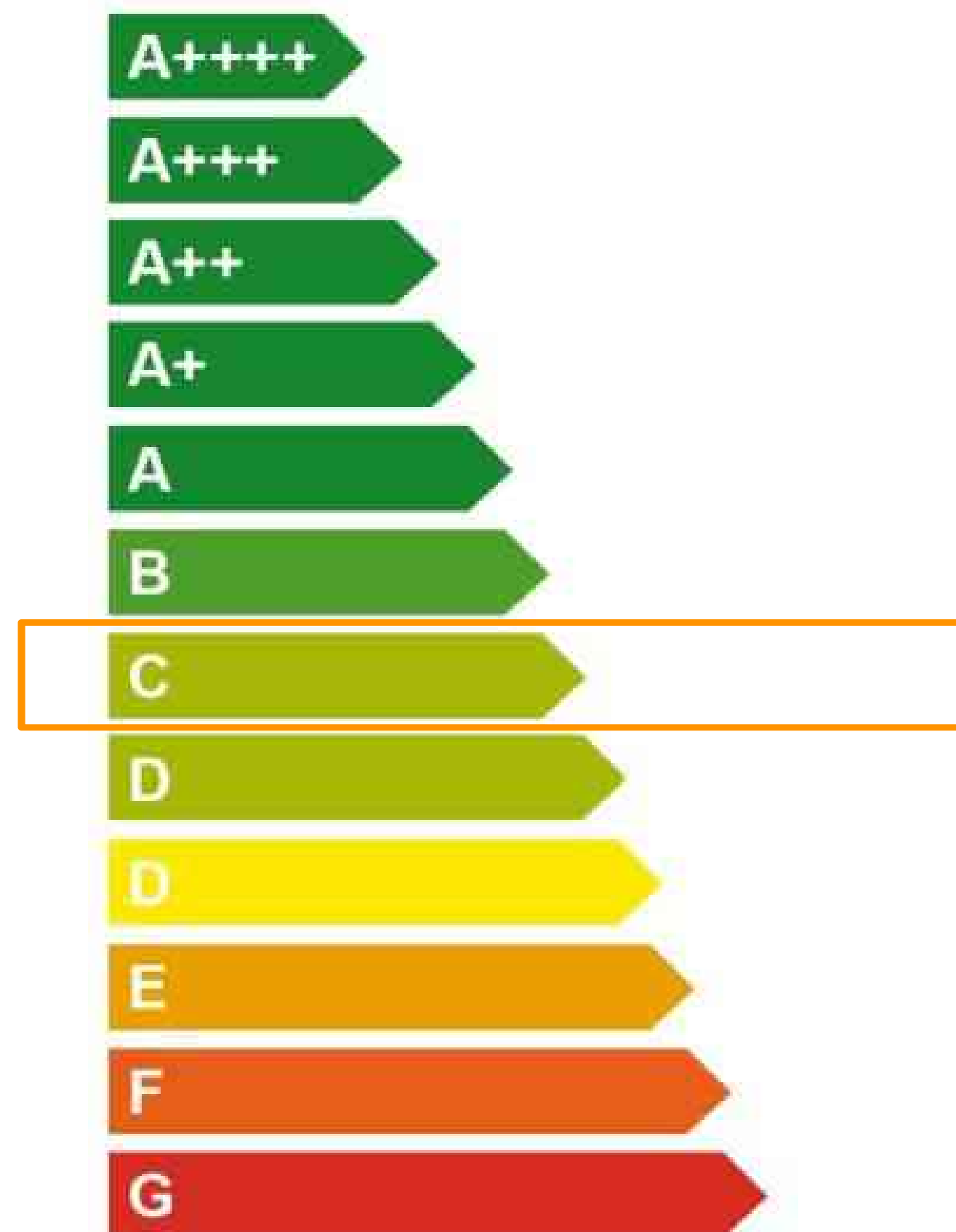
Gebruiksoppervlak wonen: 86.6 m²

Overige inpandige ruimte: 13.1 m²

Perceeloppervlakte: 164 m²

Inhoud: 348.7 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Acquoy

Acquoy is een charmant dorpje aan de Linge, met ongeveer 500 inwoners. Het dorp staat bekend om zijn schilderachtige dijkwoningen, kronkelende Lingedijk en prachtige natuur, wat het dorp bijzonder aantrekkelijk maakt voor mensen die rust en ruimte zoeken. Acquoy biedt volop mogelijkheden voor recreatie in de natuur, zoals wandelen, fietsen, en varen langs de rivier. In het voorjaar trekken de bloeiende fruitboomgaarden veel bezoekers en geven ze het dorp een idyllische sfeer.

De gemeenschap in Acquoy is hecht, met diverse verenigingen die dorpsfeesten en andere evenementen organiseren, zoals de jaarlijkse kunstroute. Voor de dagelijkse voorzieningen, zoals een basisschool en dorpshuis, hoef je het dorp niet te verlaten. Grotere voorzieningen vind je in nabijgelegen steden zoals Leerdam en Geldermalsen, die allebei binnen 10 minuten te bereiken zijn. De centrale ligging van Acquoy, met uitvalswegen naar steden als Utrecht en Den Bosch, maakt het ook een ideale plek voor forenzen die een landelijke woonomgeving prefereren.

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