

Deil

Deilsedijk 22



Waanzinig mooi wonen aan de Linge. Uniek, sfeervol en comfortabel wonen in Deil met uitzicht over prachtige natuur op een geweldige plek in het dorp. Gelegen op korte fietsafstand van het NS-station en voorzieningen in Geldermalsen maar bovenal magnifiek aan de rivier de Linge met een eigen ligplaats aan de steiger. Een dijkhuis en een locatie waar veel mensen naar uitkijken en van dromen. De woning met maar liefst 185 m² woonoppervlakte is verrassend ingedeeld met prachtige vertrekken, een voorbereide B&B en biedt makkelijk toegang naar buiten. Neem een duik in het water vanaf de eigen aanlegsteiger of geniet van de langsvarende bootjes op het terras of in de gezellige tuin!

- Perceelgrootte: 384 m²
- Inhoud woning: circa 748 m³
- Bruto vloeroppervlak woning : circa 262 m²

Bijzonderheden: Recent is door de huidige eigenaar een grondige renovatie en modernisering uitgevoerd met oog voor de aard en karakter van het pand. De woning heeft energielabel B. Airconditioning (koelen en verwarmen) in de woonkeuken, woonkamer en twee slaapkamers.

Vraagprijs: € 795.000,-- k.k.

Algemene informatie

Deil maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen. Deil is een fraai Linge-dorp met in directe omgeving verschillende recreatiemogelijkheden en natuurgebieden waaronder het landgoed Mariënwaerdt. Deil kan ook een startpunt zijn van prachtige wandel- en fietsroutes; wandelen langs de Linge begint direct buiten de voordeur. Het vriendelijke dorp kent een actief verenigingsleven en beschikt over een supermarkt. De basisschool met daarnaast het kinderdagverblijf ligt centraal in de dorpskern. Op enkele kilometers afstand is Geldermalsen gelegen met een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie en sport. Deil is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid –verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het NS-station van Geldermalsen ligt op 10 minuten fietsen van de woning. Utrecht is per trein (4 keer per uur) en met de auto in 25 minuten te bereiken. De reis naar 's-Hertogenbosch, Tiel of Leerdam vergt nog geen 20 minuten met de auto of kan ook met de trein (2 keer per uur). De woning is in de dorpskern gelegen op loopafstand van de basisschool, de supermarkt en de prachtige speeltuin 'Jeugdland'.

Indeling begane grond (dijkniveau)

Entree

- ruime toegang tot de woning

Hal

- representatieve ontvangstruimte met speelse en passende (voorhuis/achterhuis) niveauverschillen
- meterkast
- trapopgang naar de verdieping
- pvc vloerafwerking in een modern en licht design

Toilet

- wandcloset, designradiator en eenvoudige douchegelegenheid (voor gasten?)
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

Berging

- prima inpandige ruimte voor stalling, opslag en/of het uitvoeren van kleine klussen
- bereikbaar vanuit de hal van de woning of rechtstreeks vanaf de dijk

Zitkamer

- goede thuiswerkkamer, speelkamer of slaapkamer
- karakteristieke schouw
- glasvezelaansluiting
- sfeervolle trapopgang naar een verhoogd gelegen slaap/speelruimte
- houten vloerafwerking (zitkamer en verhoogd gelegen slaap/speelruimte)

Indeling begane grond (tuinniveau)

Woonkeuken

- royale opstelling (2026) met veel en gevarieerde bergruimte, uitgevoerd in een licht grijze kleurstelling en met een gemêleerd gemarmerd composiet aanrechtblad
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasmachine, koel/vriescombinatie en een wijn(klimaat)kast
- airconditioningsunit
- prachtig uitzicht over de tuin en de Linge
- sfeervolle indeling van keuken met zitgedeelte en een speels open verbinding (niveauverschil) met de woonkamer
- pvc vloerafwerking in een modern en licht design

Hal

- toegang tot terras en tuin, tevens achteringang
- praktische verbinding tussen binnen en buiten

Toilet

- wandcloset en voorbereiding voor een fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

Badkamer

- voorzien van een ligbad, douchegelegenheid en wastafel in badmeubel
- eenvoudig en gedateerd uitgevoerd en betegeld met een grijs/blauwe vloertegel en witte wandtegels

Woonkamer

- sfeervolle ruimte van maar liefst 40 m² met prachtig uitzicht over de tuin en de Linge
- modern vormgegeven schouw met openhaard
- airconditioningsunit
- toegang tot terras en tuin via een loopdeur
- pvc vloerafwerking in een modern licht design en in combinatie met vloerverwarming

Berging/Wasruimte

- witgoedaansluiting
- uitstortgootsteen
- verwarmd middels vloerverwarming en een radiator
- bergkast
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren

Indeling eerste verdieping

Overloop

- speelse en passende (voorhuis/achterhuis) niveauverschillen
- bergruimte achter knieschotten
- vaste kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha 2015)
- dakvensters en een gevelraam

Slaapkamer

- gevelramen met zicht over de dijk
- airconditioningsunit
- speels en ruimtelijk hoog opgaand plafond

Ouderslaapkamer

- gevelramen met zicht over de dijk
- vaste kasten
- airconditioningsunit
- speels en ruimtelijk hoog opgaand plafond

Slaapkamer

- gevelramen en een kleine dakkapel met een waanzinnig mooi uitzicht over de tuin, de Linge en de uiterwaarden
- speels en ruimtelijk hoog opgaand plafond

Badkamer

- voorzien van een ruime inloopdouche, een derde wandcloset en een badmeubel met dubbele wastafel
- kleine dakkapel met een waanzinnig mooi uitzicht over de tuin, de Linge en de uiterwaarden
- modern uitgevoerd en fris betegeld met een grijze vloertegel en witte wandtegels met kleuraccenten

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Deil, sectie L nummer 586.
- Langs de dijk is er parkeergelegenheid voor auto's.
- De tuin achter de woning en aan de Linge is bereikbaar vanuit de woning of via een erfdienstbaarheid (gebruiksmogelijkheden beperkt) over een belendend perceel.
- De tuin is aangelegd met meerdere terrassen, gevarieerde borders met duurzame, sfeervolle beplanting en een speelgazon. De absolute eyecatcher hierin is natuurlijk de sfeervolle overkapping aan het vlonderterras aan de Linge, dit is een overdekt terras waar herinneringen worden gemaakt en besproken.
- De tuin biedt ruim voldoende privacy en is passend bij de bebouwing en sfeer van de omgeving aangelegd.
- In de tuin staat een flinke schuur/berging. Een prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen.
- Vanaf het perceel en vanuit de tuin zijn er talloze mogelijkheden voor recreatie: zwemmen, vissen, suppen, kanoën, varen, genieten van de natuur en misschien zelfs nog een keer schaatsen.
- Er is voldoende ruimte voor een boot aan de eigen aanlegsteiger (ligplaatszone motorschepen) hetgeen als een bijzonder voorrecht genoemd mag worden.

Bijzonderheden

- De oorspronkelijke woning (1881) is omstreeks 1977 uitgebreid. Meest recent is door de huidige eigenaar in 2025/2026 een grondige renovatie en modernisering uitgevoerd met oog voor de aard en karakter van het pand.
- De woning heeft energielabel B (geldig tot 22 juli 2036).
- De acht zonnepanelen (2017) zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
- Airconditioning (koelen en verwarmen) in de woonkeuken, woonkamer en twee slaapkamers.
- De eigenaar had het plan en heeft voorbereidingen getroffen voor het realiseren van een inpandige B&B in het voorhuis met zitkamer/slaapkamer en de gecombineerde toilet/doucheruimte. Deze ruimtes kunnen natuurlijk ook anders ingevuld worden bijvoorbeeld voor inwoning of kantoor/praktijk aan huis.
- Een karakteristieke ruime dijkwoning aan de Linge mét eigen aanlegsteiger en ligplaats aan het historisch gegroeide bebouwingslint, op een van de mooiste plekjes van de regio. Woningen als deze – met directe toegang tot het water en een royaal woonoppervlak van maar liefst 185 m² – komen zelden op de markt.
- Deze woning moet u echt ervaren. Vanaf de dijk gezien ingetogen en bescheiden, maar eenmaal binnen een zee van ruimte, licht en sfeer. De connectie met de rivier is voelbaar vanuit elke kamer aan de achterzijde.
- Het NS-station van Geldermalsen op minder dan 10 minuten fietsen gelegen.

- Bruto inhoud woning circa 748 m³
- Bruto inhoud schuur/berging circa 59 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 262 m²
- Bruto vloeroppervlak schuur/berging circa 21 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 185 m²
- Gebruiksoppervlak overig inpandige ruimte circa 24 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 17 m²

- Werkelijk, dit is wonen op een droomlocatie!

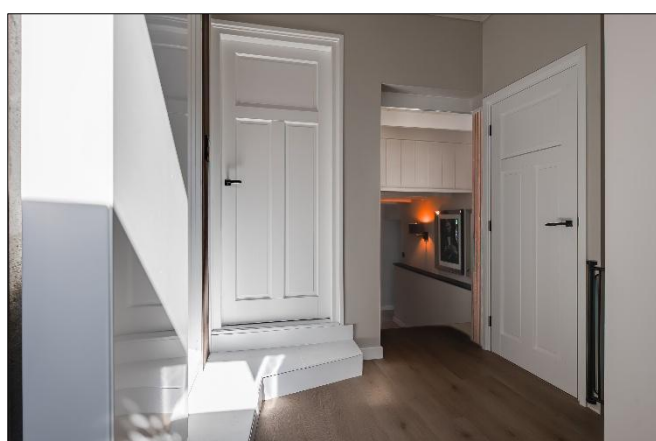
Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 795.000,-- k.k.

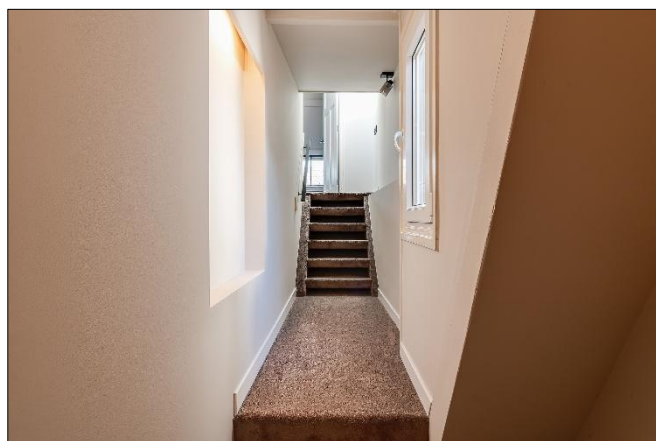


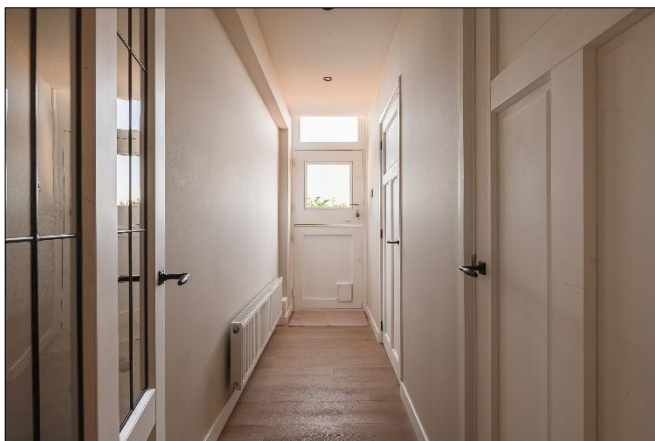
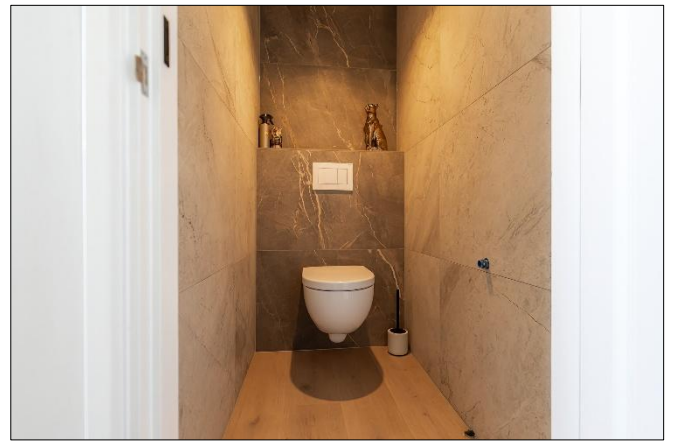
Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.













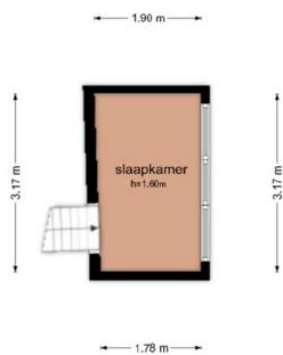


Deilsedijk 22 - Deil
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectanco.nl

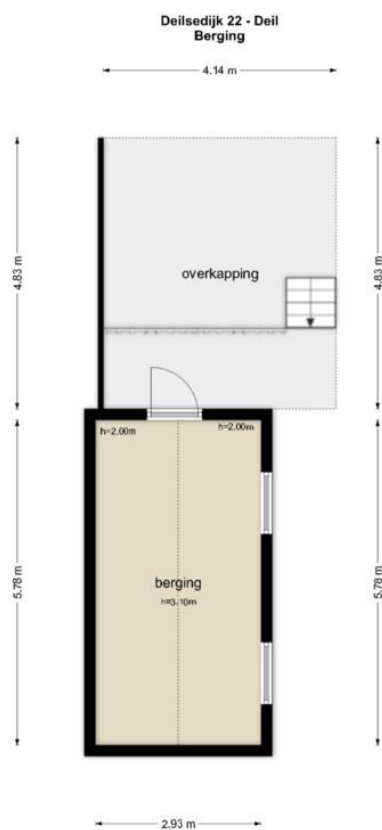
**Deitsedijk 22 - Deil
Tussen Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



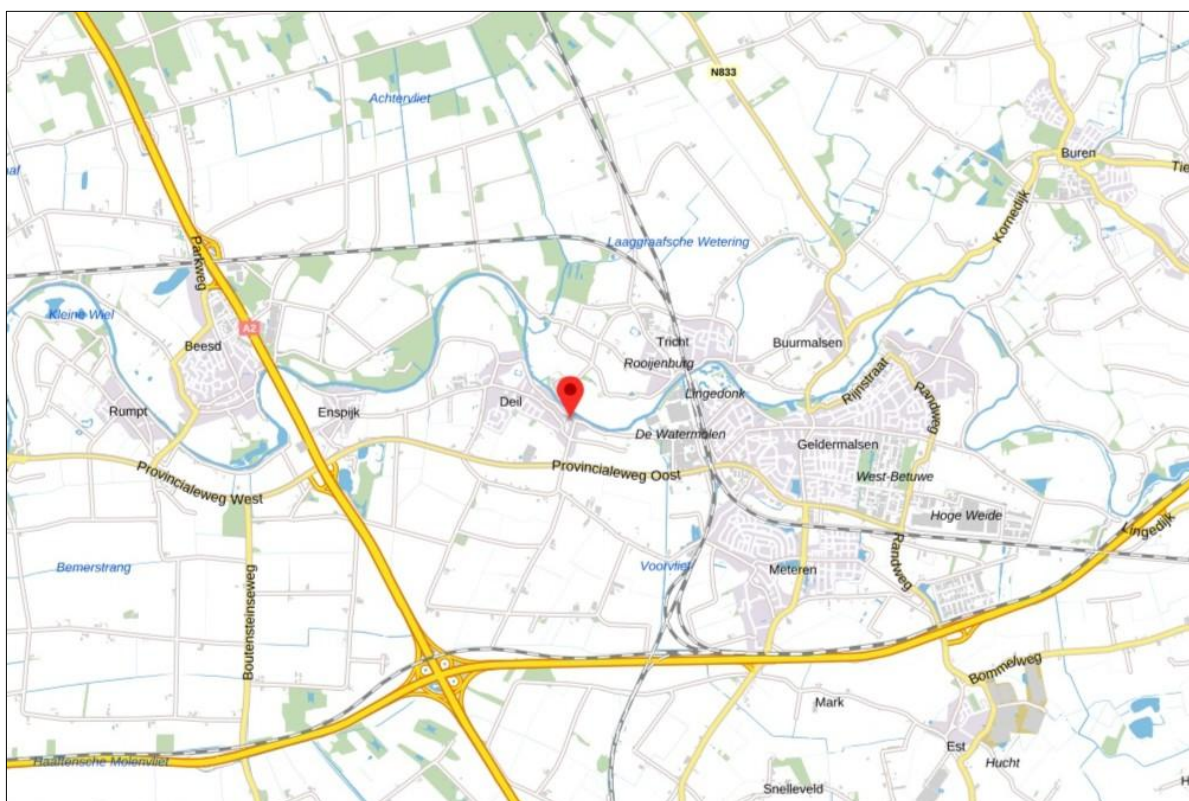
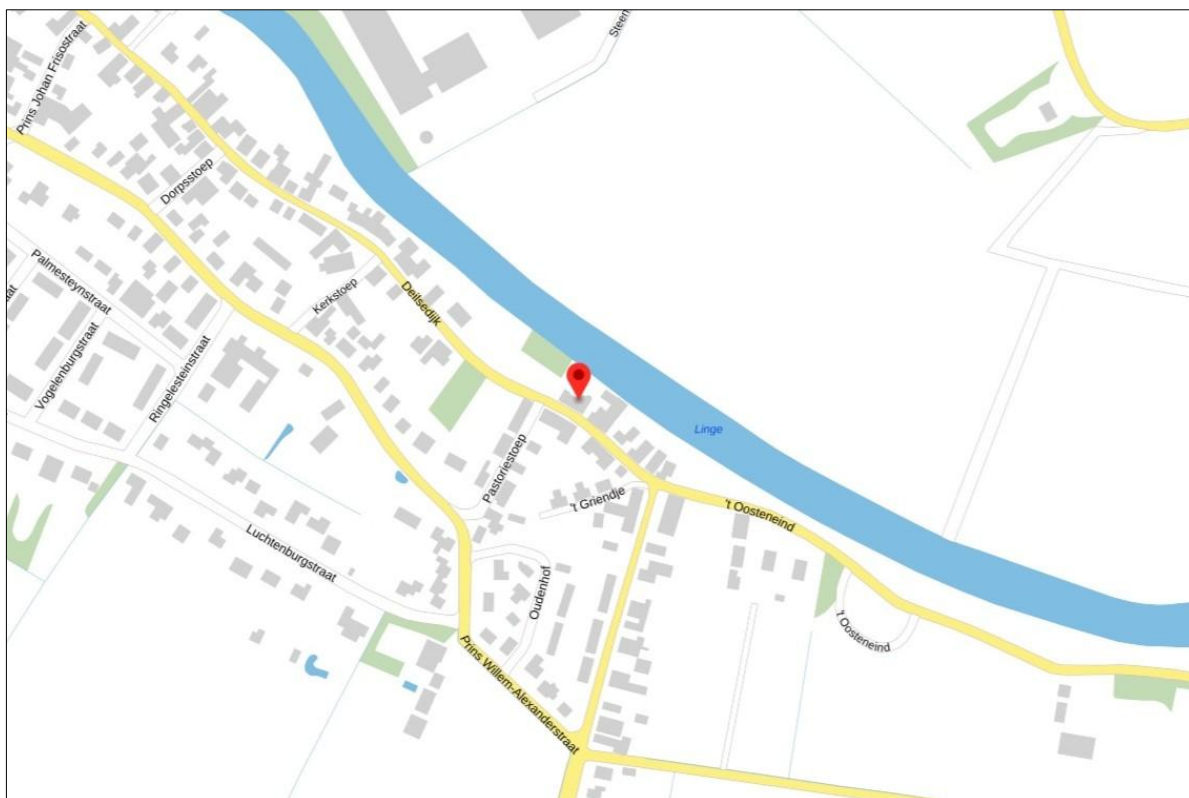
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objector.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl



0 5 10 15 20 25m



Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.