BEZANDER 3
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.

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

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 Bezander 3

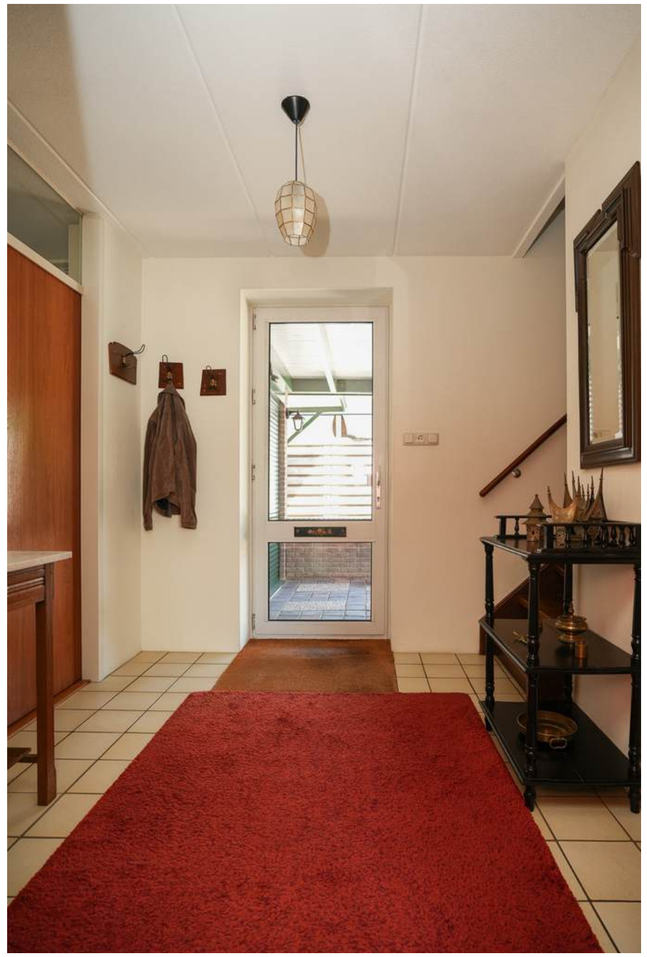
Vrijstaand wonen, vrij spelen

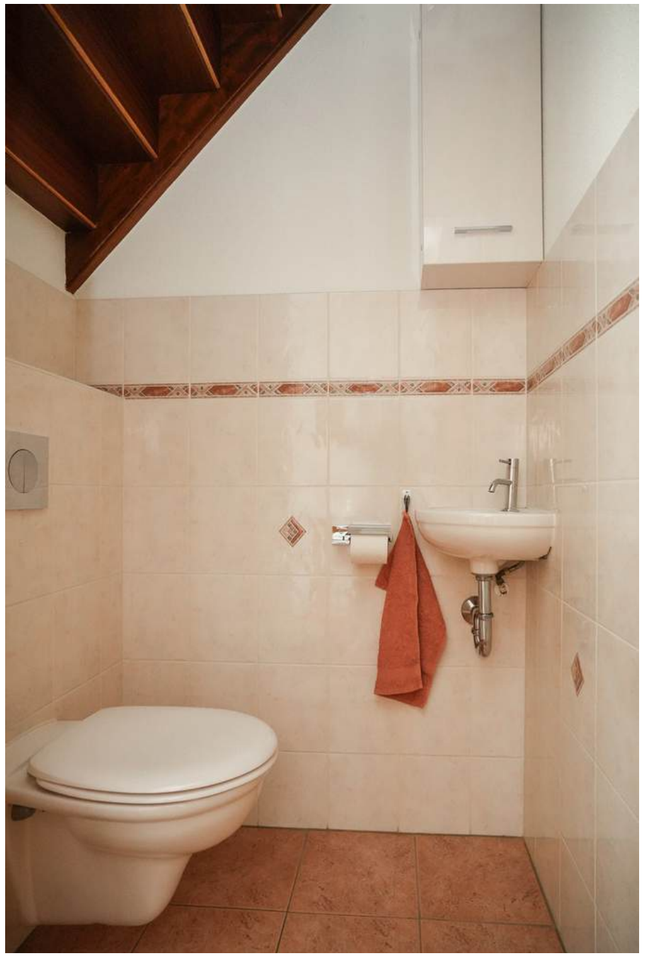
Aan de Bezander in Heukelum staat een vrijstaande woning uit 1985, met volop ruimte binnen, vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. De straat is autoluw en ligt aan de rand van de woonwijk, een plek waar kinderen buiten kunnen spelen zonder dat er veel verkeer langsrijdt. Rondom het huis zorgen hagen en coniferen voor een groene, besloten uitstraling, en aan de voorzijde leidt een oprit met sierbestrating je langs de voordeur naar de carport en de garage.

Heukelum is een karakteristiek dorp in de gemeente West Betuwe, met een compacte kern waar je alles dichtbij hebt. Vanaf de Bezander loop je zo de wijk uit, het open polderlandschap in, met weilanden en water aan de rand van het dorp. Voor de dagelijkse boodschappen, een basisschool en sportverenigingen hoef je niet ver, en voor een groter aanbod ben je binnen een paar minuten in de omliggende plaatsen. Voor gezinnen is dit een fijne uitvalsbasis: rustig wonen, en toch alles binnen handbereik.

Indeling

Je komt binnen in de hal, waar een vaste trap naar de eerste verdieping leidt en een apart toilet is te vinden.





Woonkamer

Vanuit de hal loop je door naar de woon- en eetkamer, een aaneengesloten ruimte met veel zicht op de tuin.
Een schouw met gaskachel geeft de kamer een warme, klassieke uitstraling.

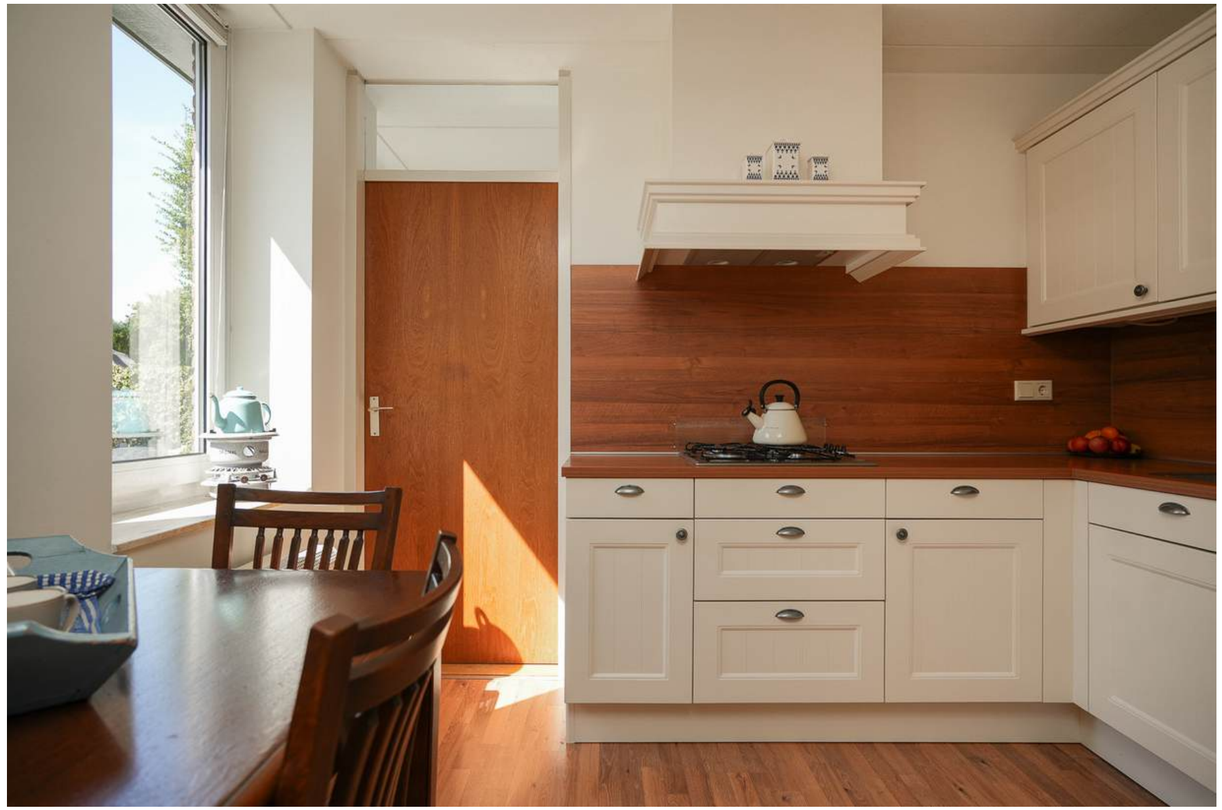
De ramen aan meerdere zijden laten volop licht binnen.

Artist Impression

Keuken

Naast de woonkamer vind je de keuken, die in de loop der jaren is vernieuwd en is uitgevoerd in een lichte kleur met een werkblad in houtlook. De keuken is compleet uitgevoerd en geschikt voor uitgebreid dagelijks gebruik.

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS



Bijkeuken

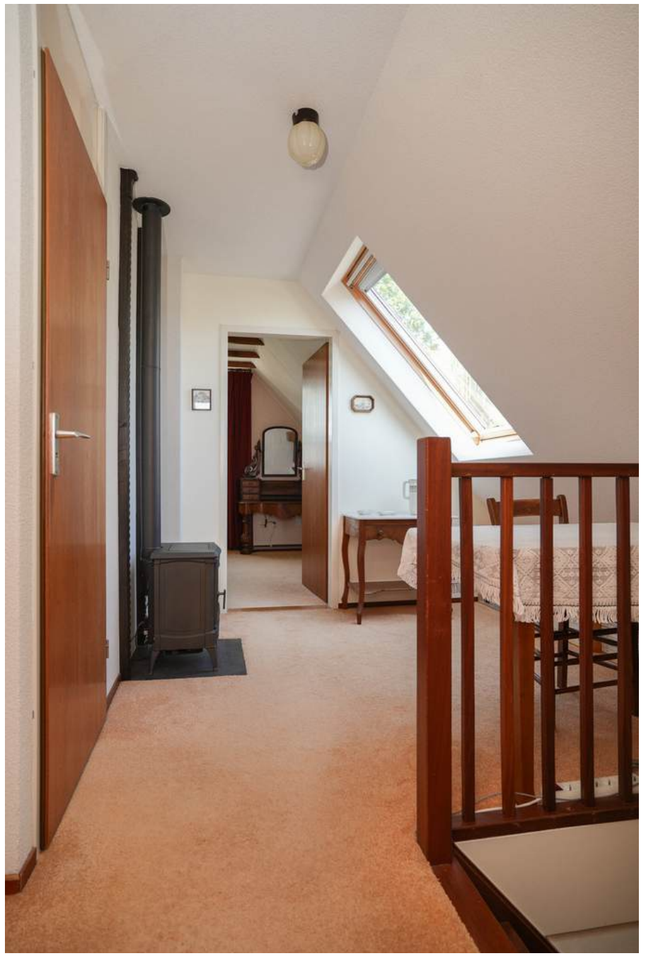
Achter de keuken ligt de bijkeuken, met aansluiting voor wasmachine en droger. Vanuit hier loop je de tuin in.

Slaapkamer I

Aan de andere kant van de hal ligt de slaapkamer op de begane grond, 11 m^2 groot en een fijne toevoeging voor wie liever niet de trap op wil, wie thuis wil werken of als speelkamer voor de kinderen.

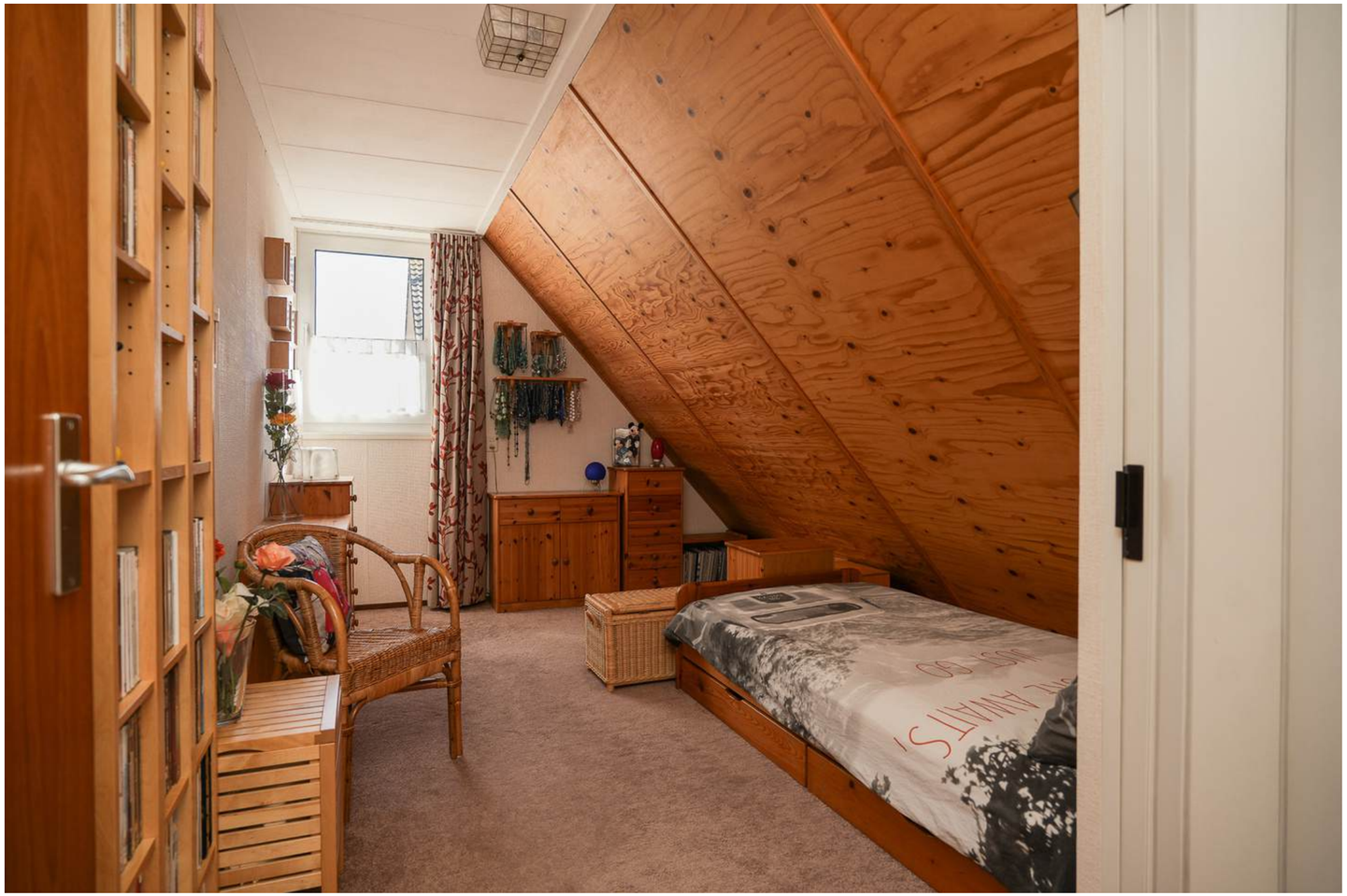
Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop, van waaruit de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar zijn.



Slaapkamer II

Deze kamer ligt aan de voorzijde van de woning en is 9 m² groot.



Slaapkamer III

Ook deze kamer is 9 m² groot en ligt aan de voorzijde.

Vanuit deze kamer bereik je met een losse trap de vliering, te gebruiken als bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Slaapkamer IV

De derde slaapkamer boven, aan de achterzijde, is met 13 m² de grootste en beschikt over vaste kastruimte.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een douche en een toilet.

Buiten

Achter en naast de woning ligt een grote tuin, strak en geometrisch aangelegd, met rechte paden tussen vlakken grind en beplanting. Langs de paden groeit een border van lavendel en taxus, die in het voorjaar en de zomer voor kleur en geur zorgt. Tegen de erfafscheiding staat een gemetseld tuinmuurtje met sierraampjes, een detail dat de tuin karakter geeft.

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

Op het terras is plek voor een zithoek waar je 's avonds nog even buiten kunt zitten, beschut door de hoge hagen en coniferen rondom het perceel. Voor kinderen is er volop ruimte om te spelen, terwijl jij vanaf het terras goed zicht houdt op de tuin.

Langs de zijkant van de woning loopt een lange oprit met sierbestrating in een zwart-wit blokpatroon, die vanaf de straat langs de voordeur naar achteren voert. Daar liggen twee carports naast elkaar, met plek voor meerdere auto's onder een dak, en de garage van veertien vierkante meter. Die garage is breed inzetbaar, als werkplaats, als opslag voor gereedschap en fietsen, of gewoon als extra bergruimte naast de woning.

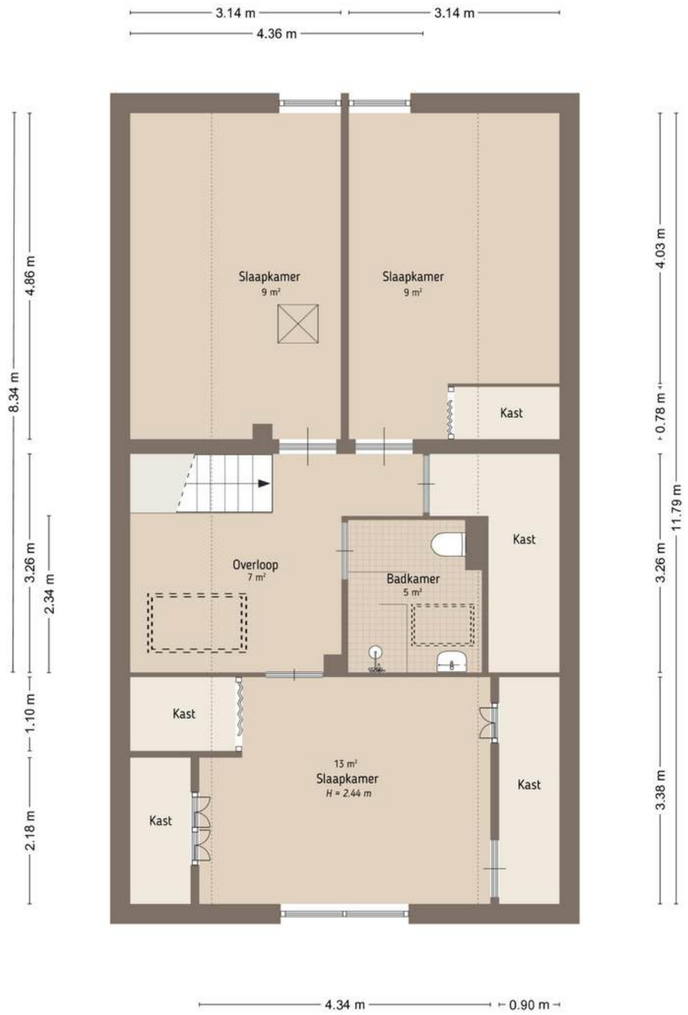
Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

Plattegronden

BEGANE GROND

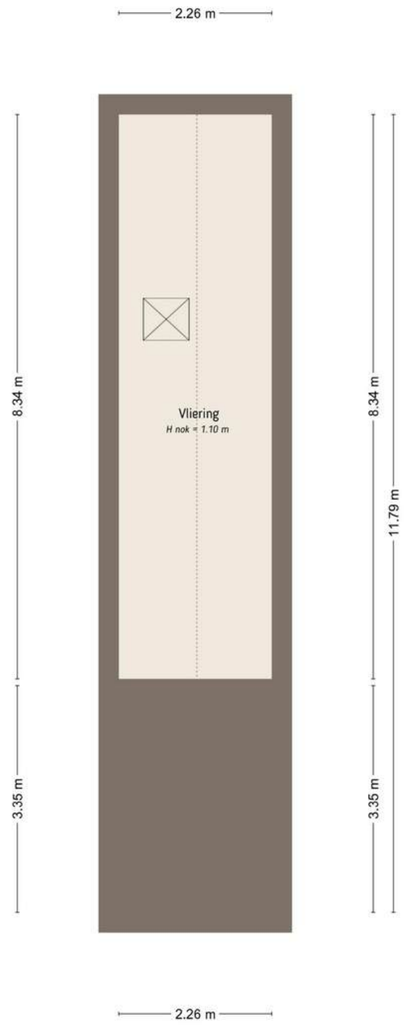
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

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

VLIERING



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

SITUATIE

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	1985
Vloeren	De vloeren van de woning zijn uitgevoerd in Durox systeemvloeren (gasbeton). De vloer van het woonhuis is vanuit de bouw geïsoleerd.
Dak	Het schuine dak is voorzien van dakpannen, het platte dak van de garage is voorzien van bitumen, en het platte dak van de carport is uitgevoerd met EPDM. Het schuine dak is tijdens de bouw geïsoleerd met 14 cm isolatiemateriaal.
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw en tijdens de bouw geïsoleerd met 8,5 cm isolatiemateriaal (Polifor spouwisolatie). Daarnaast zijn de gevels in 45 cm uitgevoerd, anders dan de reguliere 35 cm.
Beglazing	De kunststof kozijnen bevatten HR glas. De ramen in de woonkamer zijn voorzien van een extra isolerende coating.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een aantal gaskachels, de warm water voorziening is geregeld via een geiser.
Ventilatie	Zowel de keuken als het toilet beschikt over mechanische ventilatie. In de badkamer is een aansluiting voor de mechanische ventilatie voorzien.

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 D. In basis zijn de verbruikskosten erg laag, de huidige bewoners betalen een voorschot van €135,- per maand.
- De gaskachels betreft de volgende modellen:
  - Thermocet Rose Classic, uit 2019
  - Nestor Martin Stanford 50, uit 2010
  - 2x Pelgrim GWH 2, uit 2010
- De geiser betreft een Bosch Modul. Hydr. Power uit 2008.
- De buitenkraan is al enkele jaren niet meer in gebruik.

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.

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) : 554 + 808
Grootte : 547 m²
Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Westen

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: 1985

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 5

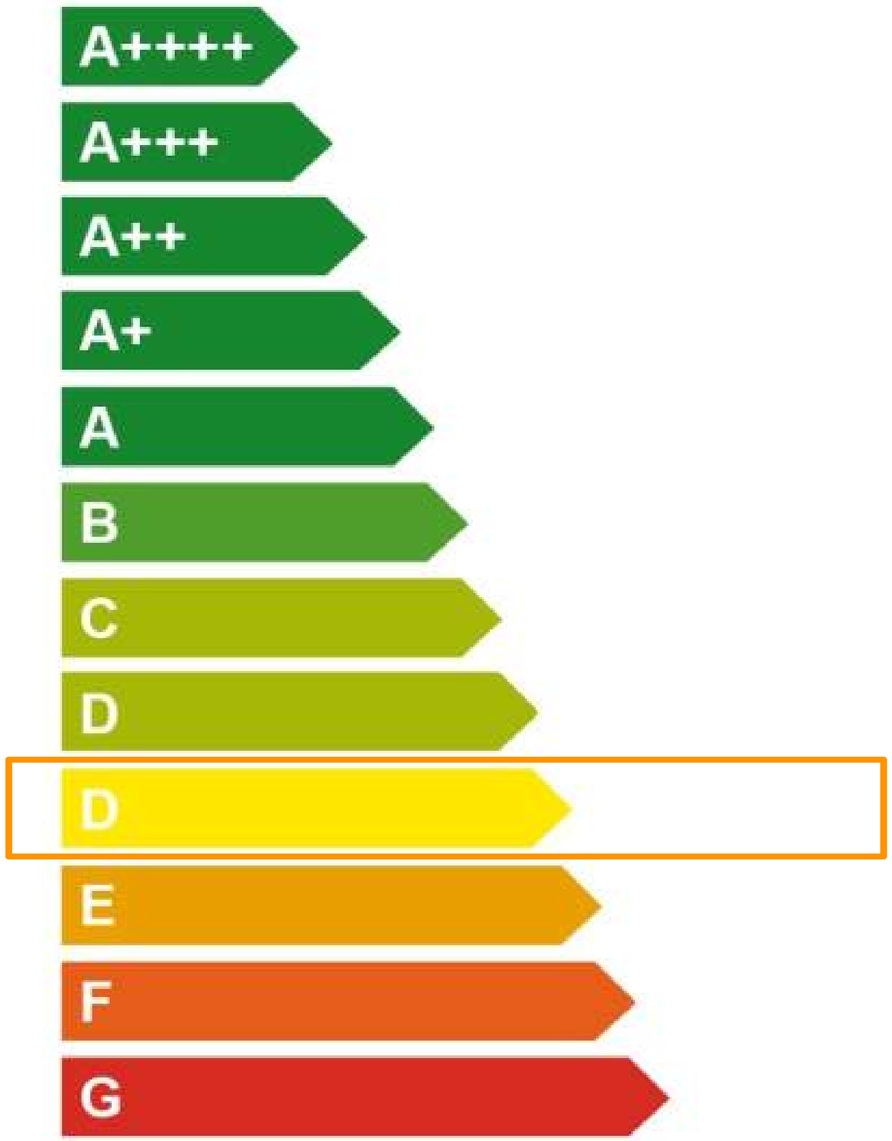
Gebruiksoppervlak wonen: 121.4 m^2

Overige inpandige ruimte: 13.6 m^2

Perceeloppervlakte: 547 m^2

Inhoud: 499.0 m^3

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

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!

www.muttersmakelaars.nl

0345-616101

leerdam@muttersmakelaars.nl

Mutters
MAKELAARS & ADVISEURS