



LINGEDIJK 110

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 Lingedijk 110

Vrijstaande monumentale woning met aangebouwde schuren

Een gemeentelijk monument, gelegen aan de pittoreske Lingedijk, met aan de achterzijde zicht op de scheve toren van Acquoy. Achter de karakteristieke gevels gaat een zee van ruimte schuil, onderverdeeld in verschillende praktische ruimtes. Het geheel bestaat uit het oorspronkelijke woonhuis, wat in de loop der jaren verschillende malen is aangebouwd. Aan de deel bevindt zich ook een zeer ruime schuur met een vaste trap naar de 1^e verdieping, waar zich een geïsoleerde ruimte bevindt.

Er zijn veel authentieke details terug te vinden, inclusief 2 originele kelders.

Op het perceel van 2.945 m² geniet je van rust, groen en volop privacy. Aan de overzijde van de Lingedijk hoort bovendien een eigen boomgaardje bij het geheel.

Een bijzondere combinatie van een gemeentelijk monument met authentieke details en de sfeer die in bijna twee eeuwen is ontstaan. Originele schuifvensters met glas-in-lood, zichtbare balklagen, oude gebinten, twee kelders en de indrukwekkende schuur vormen samen een uniek geheel.

Tegelijkertijd zorgen onder meer de geïsoleerde rieten kap, hybride warmtepomp en de zorg waarmee de woning door de jaren heen is onderhouden ervoor dat je hier comfortabel kunt wonen.





Indeling

Via de voordeur stap je binnen in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken van het woonhuis.



Woonkamer

De woonkamer van 25 m² ademt karakter, met een balkenplafond, vaste kasten, glas-in-loodramen en een sfeervolle houtkachel.



De hoge ramen zorgen voor een prettige lichtinval en bieden uitzicht op de tuin en de Lingedijk.
Op de vloer ligt Frans eiken en er zijn vaste kasten aanwezig. Vanuit deze ruimte zijn beide kelders toegankelijk.



Opkamer

Aansluitend ligt de opkamer van 21 m², een fijne ruimte om je terug te trekken met een goed boek of als werkplek.



Ook hier zorgen de authentieke details, zoals de kachel en de schuiframen voor een bijzondere sfeer.



Kelders

Onder de opkamer bevindt zich één van de kelders. De toegang ligt momenteel onder een bureau.

De kelder, waarvan **bijgaande foto** gemaakt is, is volgens de overlevering zelfs afkomstig van een ouder pand en bevindt zich grotendeels onder de keuken en hier zie je overblijfselen van weleer, zoals de contouren van de oude waterput, een kaarsnis, kloostermoppen en een oude toegang, die dichtgemetseld is.



Keuken

Zowel vanuit de hal als de woonkamer is de woonkeuken van 24 m² bereikbaar, waar volop ruimte is voor een grote eettafel. Dit is het hart van het huis, waar koken, eten en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen.





De keuken is ingericht met een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en ruimte in de kastjes.

Leuk authentiek detail is het originele raampje naar de voormalige deel.



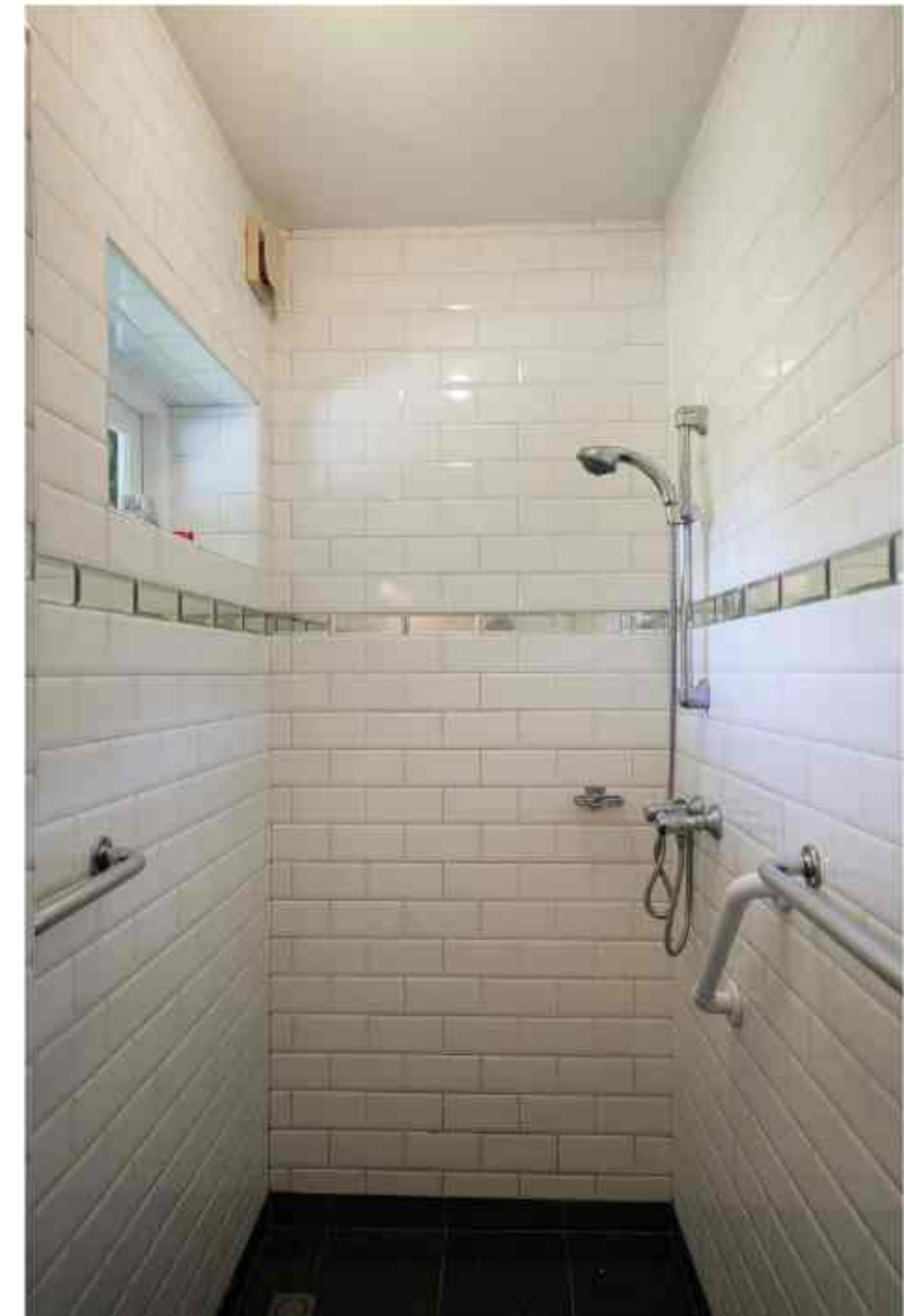
Serre

Op de begane grond bevindt zich een serre van 13 m², die nu tijdelijk in gebruik is als slaapkamer. Deze kamer kijkt uit over de achtertuin en er is een kolenkachel aanwezig.



Badkamer I

Daarnaast ligt een badkamer
(3 m²) ingericht met een
wastafel en een inloopdouche.



De deel

De voormalige deel is vanuit de keuken bereikbaar en biedt met 57 m² enorm veel mogelijkheden. Met een extra spoelbak met mengkraan en een trap naar de 1^e verdieping, biedt deze ruimte ook mogelijkheden voor een aansluitende woonunit of anderszins.





Karakteristiek zijn de balkenconstructie
en de originele stalramen.



Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar zowel vanuit het woonhuis als de deel en er bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een toilet.



Op de overloop van deze verdieping is daarnaast de CV en boiler geplaatst. Achter het deurtje bevinden zich de leidingen en buizen. Via een luik met vlizotrap is ook nog een vliering aanwezig.



Slaapkamer II

De slaapkamer boven de deel is 17 m² groot en heeft een nokhoogte van 3.37 m.

Via de dakramen is de ruimte licht en er is een extra raam dat een kijkje geeft in de schuur. Vanuit deze slaapkamer kan je rechtstreeks via een trap naar de deel en via een kleine overloop is er toegang tot het toilet en de badkamer op deze verdieping.



Slaapkamer III

De grootste slaapkamer ligt aan de andere kant van deze verdieping en is 31 m² groot.
Iedere kamer heeft een eigen uitstraling, met zichtbare kapconstructies en fraaie uitzichten over de tuin en het dorp.



Slaapkamer IV

Naast de grote slaapkamer bevindt zich nog een vierde kamer van 7 m².



Badkamer II

De ruime badkamer van 16 m² beschikt over een verdiept bad, wastafel, douche en een separaat toilet.





Schuur

De schuur is ongetwijfeld één van de meest indrukwekkende ruimtes van het geheel. De robuuste gebinten, de historische rosmolenvloer met ijsselsteentjes in combinatie met de indrukwekkende hoogte maken direct duidelijk dat dit ooit het bedrijvige hart van de boerderij was. Deze ruimte is momenteel grotendeels in gebruik als schuur en berging, maar biedt talloze mogelijkheden voor liefhebbers van monumentaal wonen.



De schuur meet maar liefst 99 m² en is aan beide zijden toegankelijk via hoge houten openslaande deuren. Dwars op de schuur is extra bergruimte en via een loopdeur loop je zo de achtertuin in.



Zolder

Via een vaste trap is dan nog de royale zolder bereikbaar waar een extra ruimte beschikbaar is van maar liefst 35 m².



“Rode kamer”

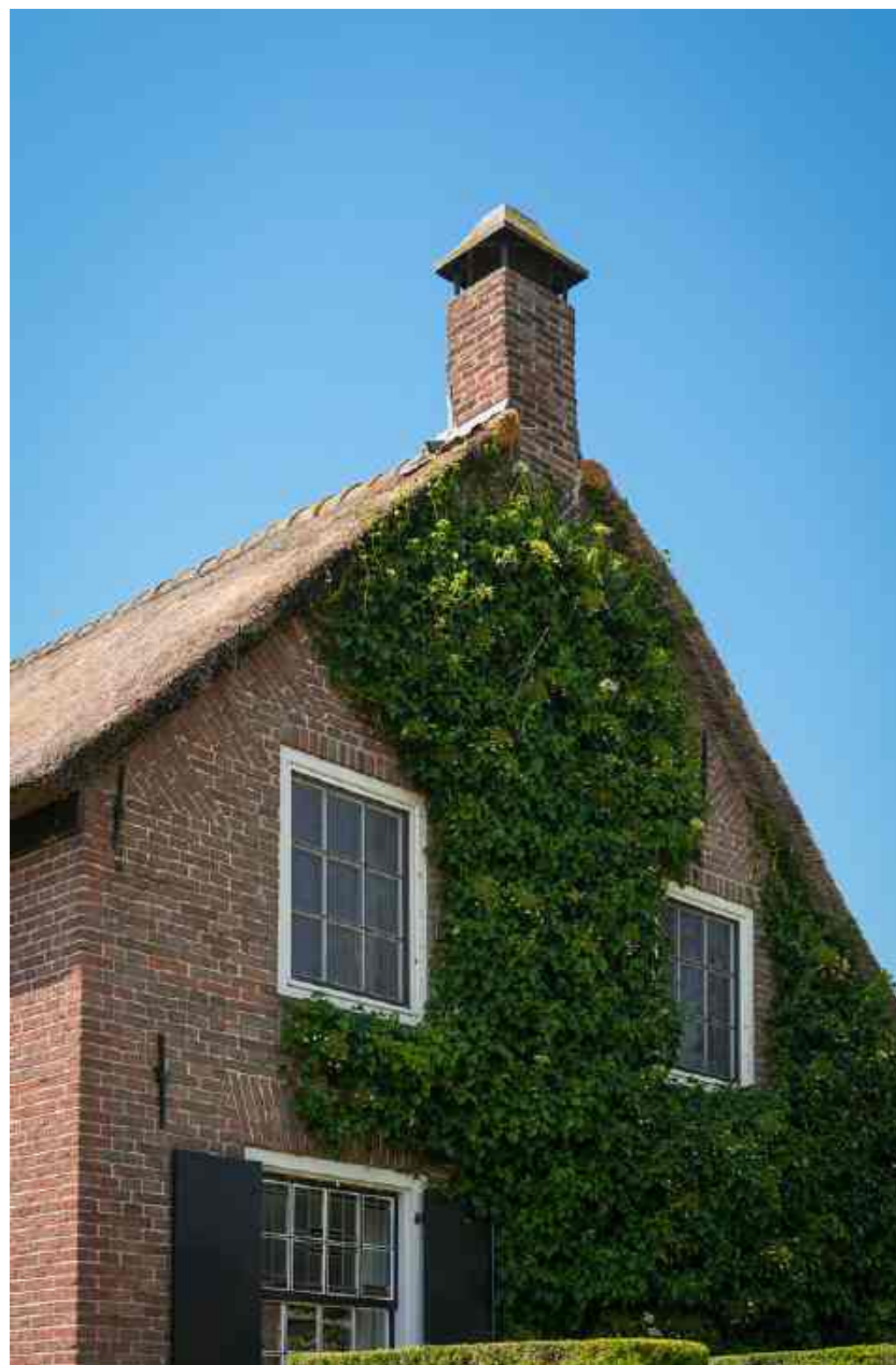
De zogenaamde “Rode Kamer” waar hobbyisten, verzamelaars of ondernemers aan huis volop ruimte vinden. Door de houten luiken en extra dakramen is er voldoende licht en kan je hier in alle rust verblijven.



Buiten

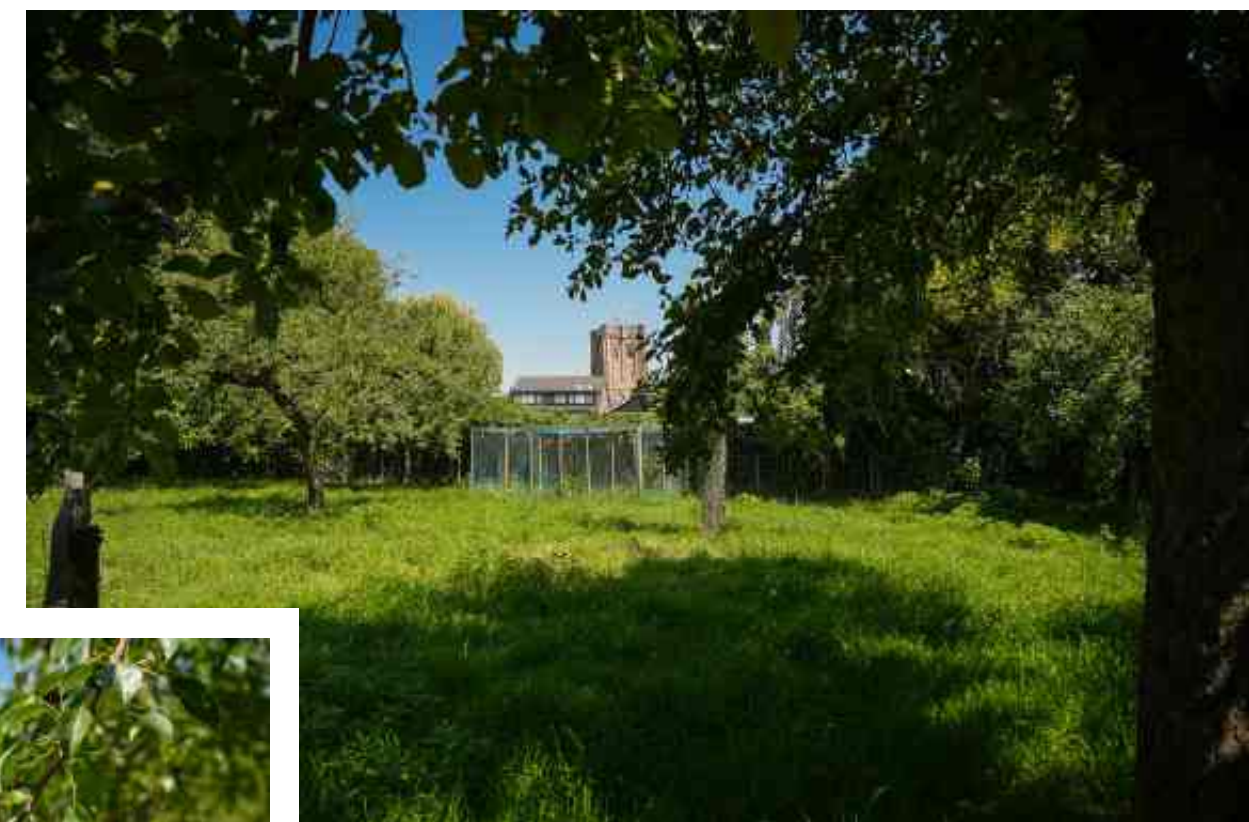
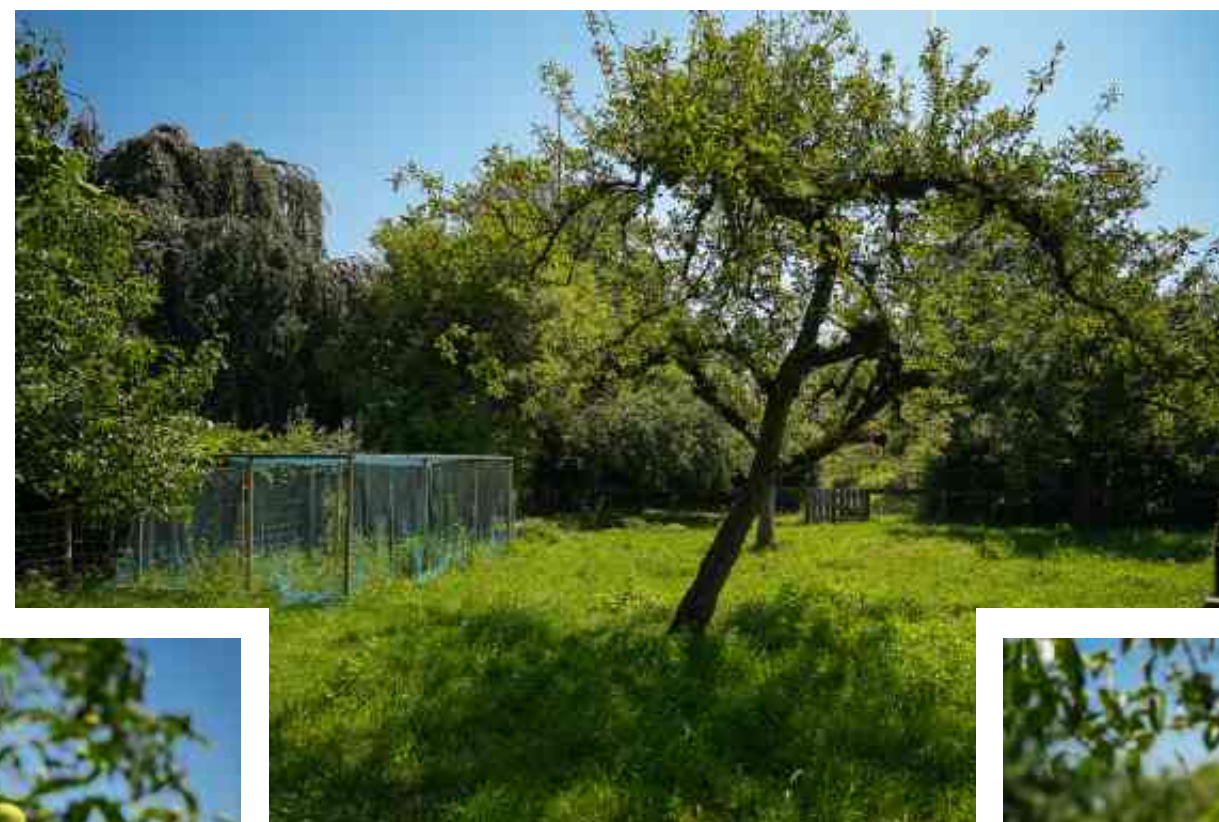
Ook buiten zet de beleving zich moeiteloos voort. Achter de woning ontvouwt zich een verrassend diepe tuin met een combinatie van volwassen fruitbomen, waaronder walnoten, hazelnoten, appels, peren en pruimen, kleurrijke borders en een terras aansluitend aan de achterzijde van de woning. Er zijn natuurlijk veel andere mogelijkheden waar je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt.

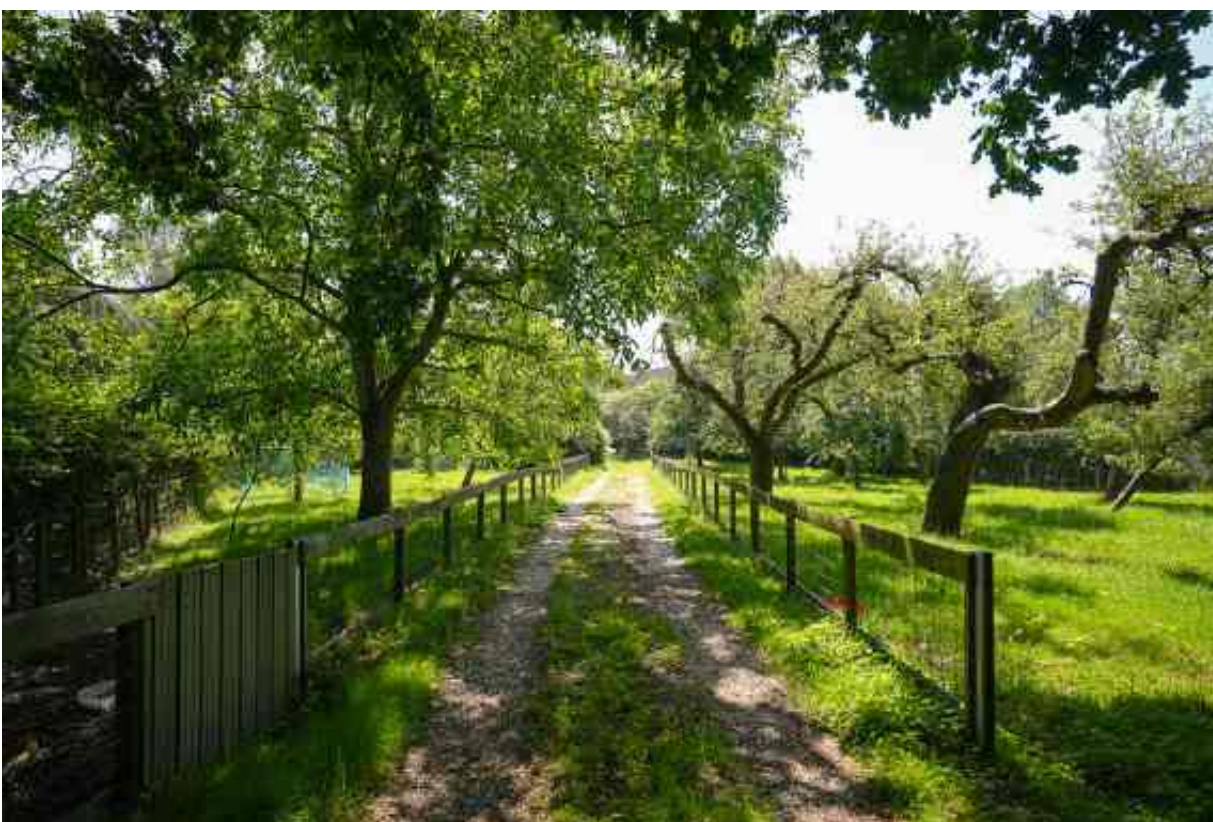
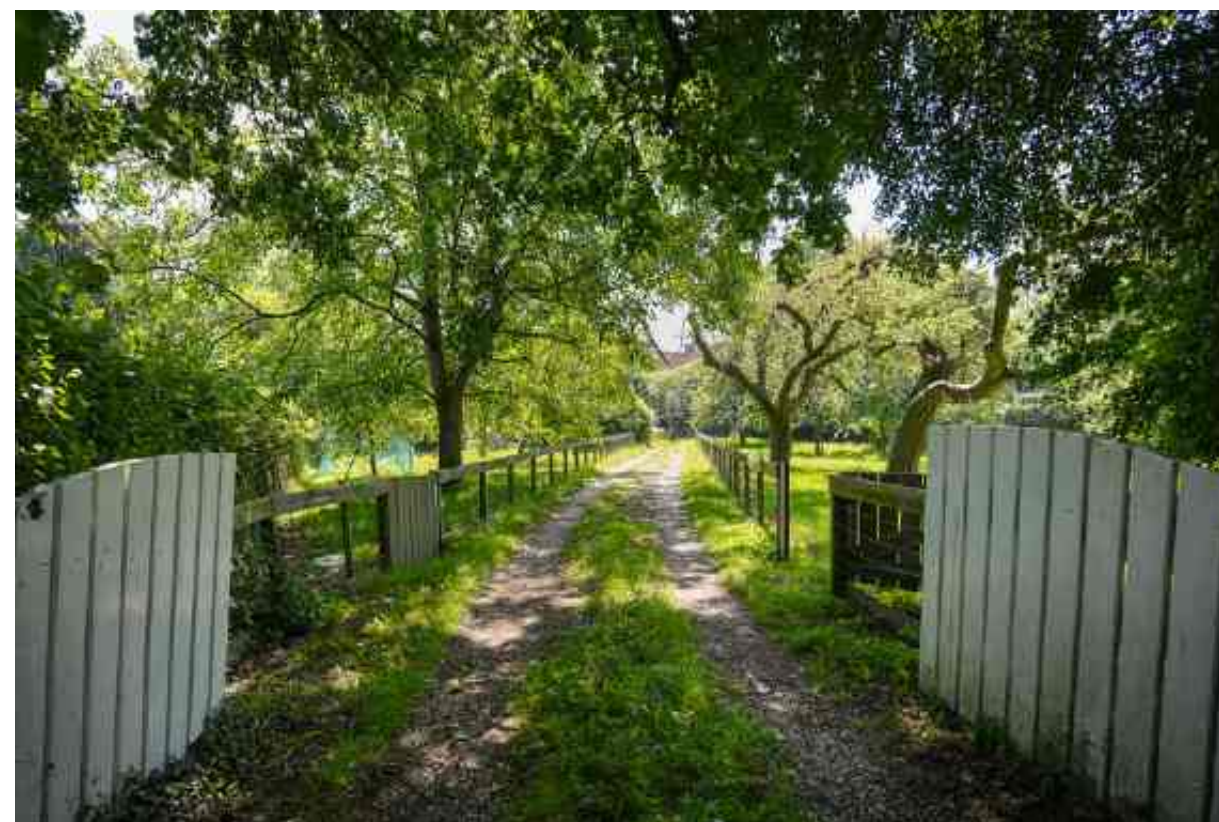
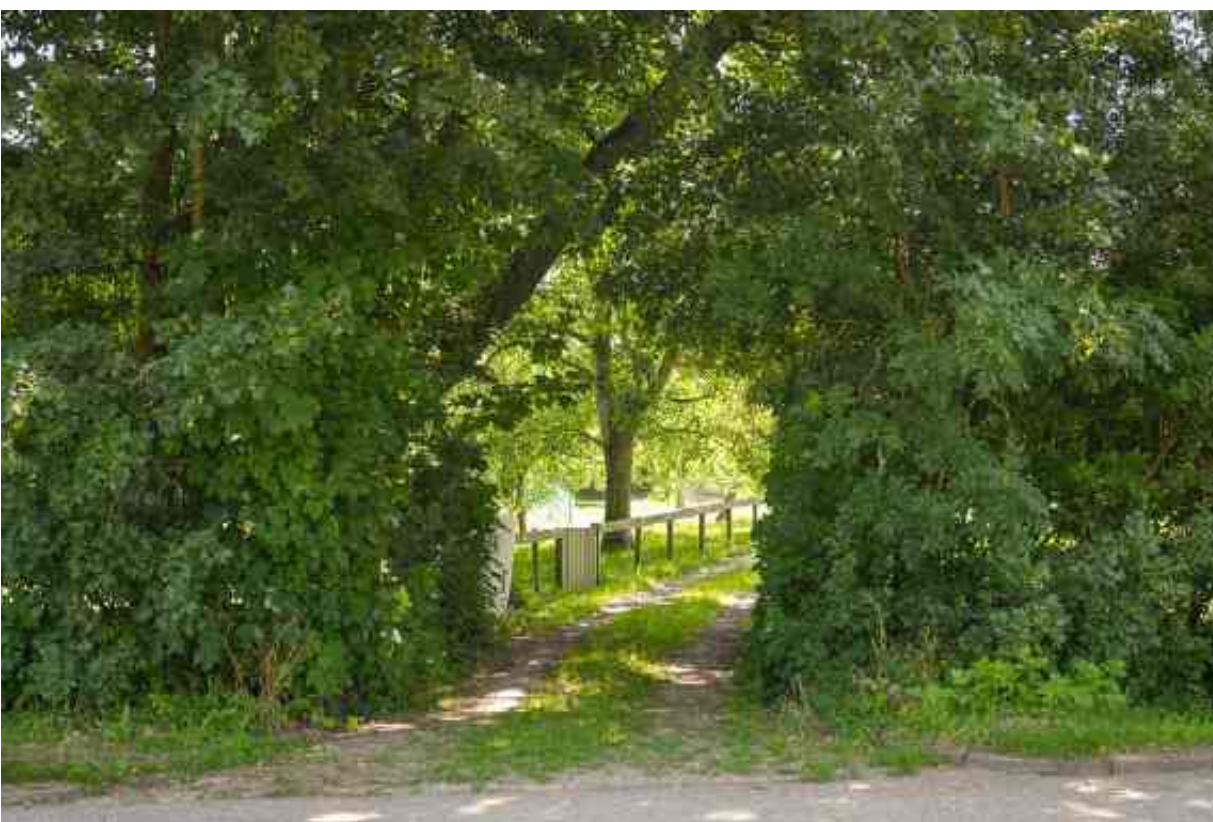
Er is parkeergelegenheid voor 3 auto's voor de schuur en de oprit loopt door tot aan de Achterweg.







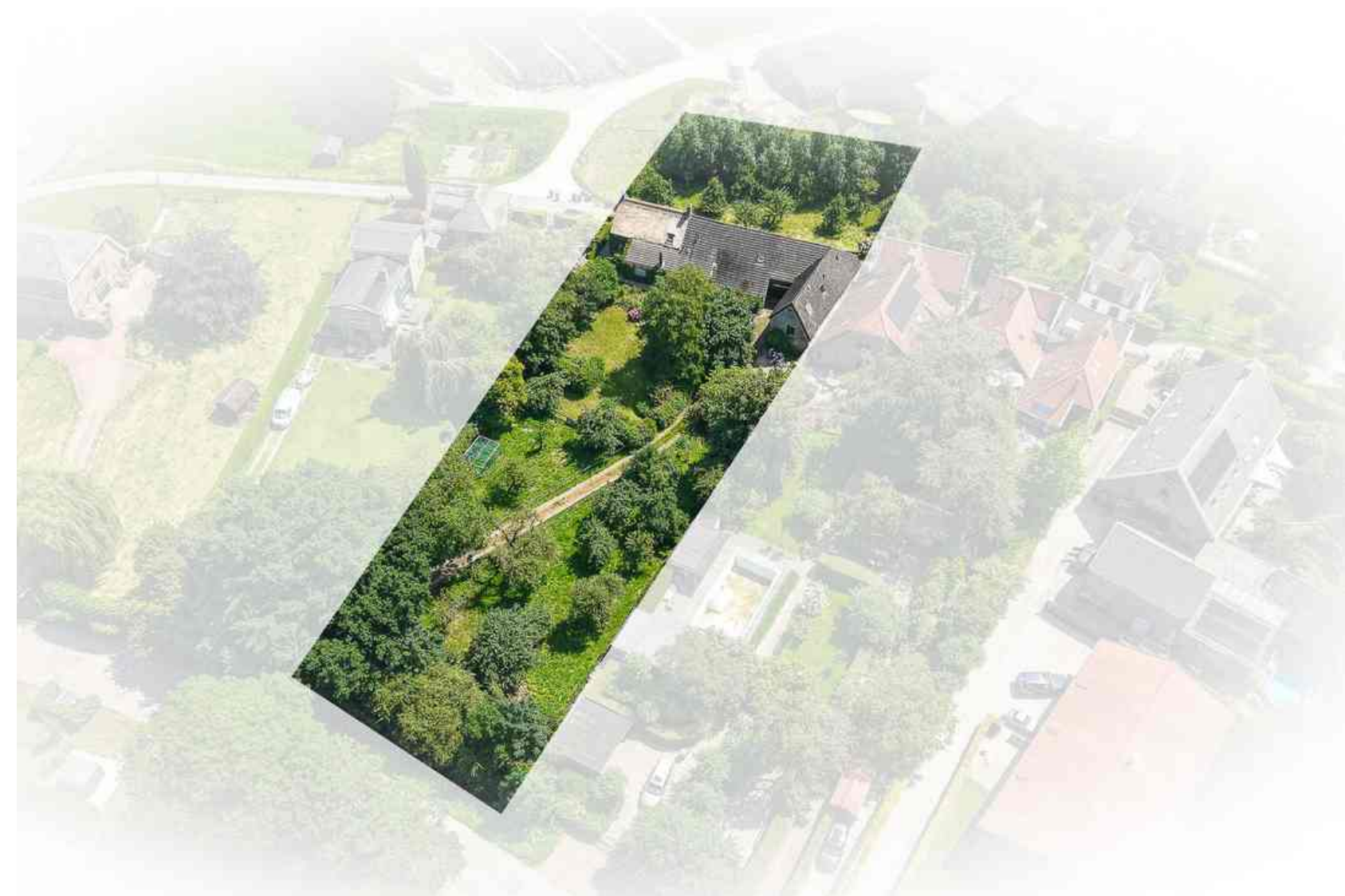




Aan de overzijde van de Lingedijk ligt bovendien een eigen boomgaardje met appel-, peren- en pruimenbomen, waardoor het landelijke karakter van deze bijzondere plek nog verder wordt versterkt.

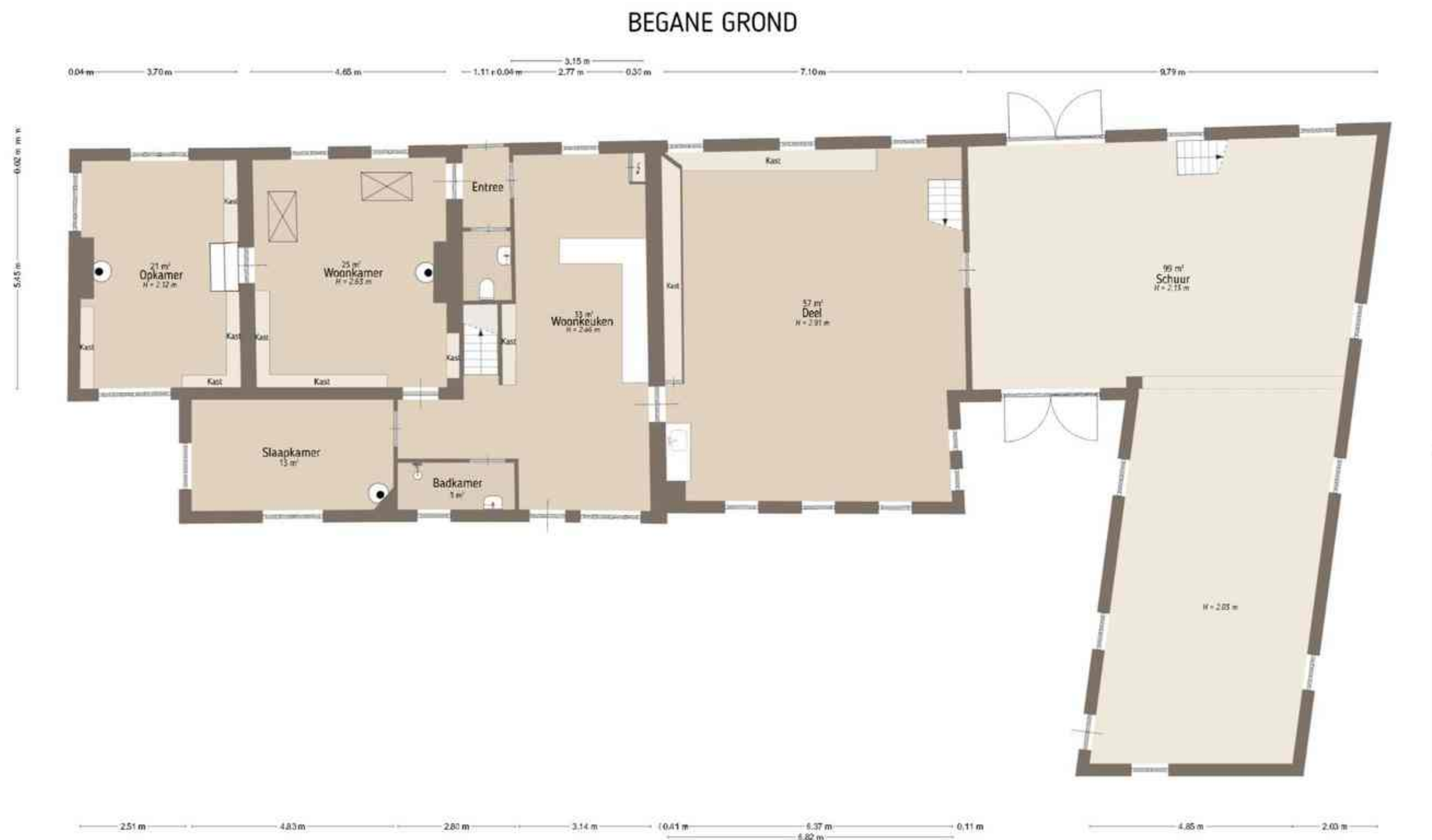








Plattegronden



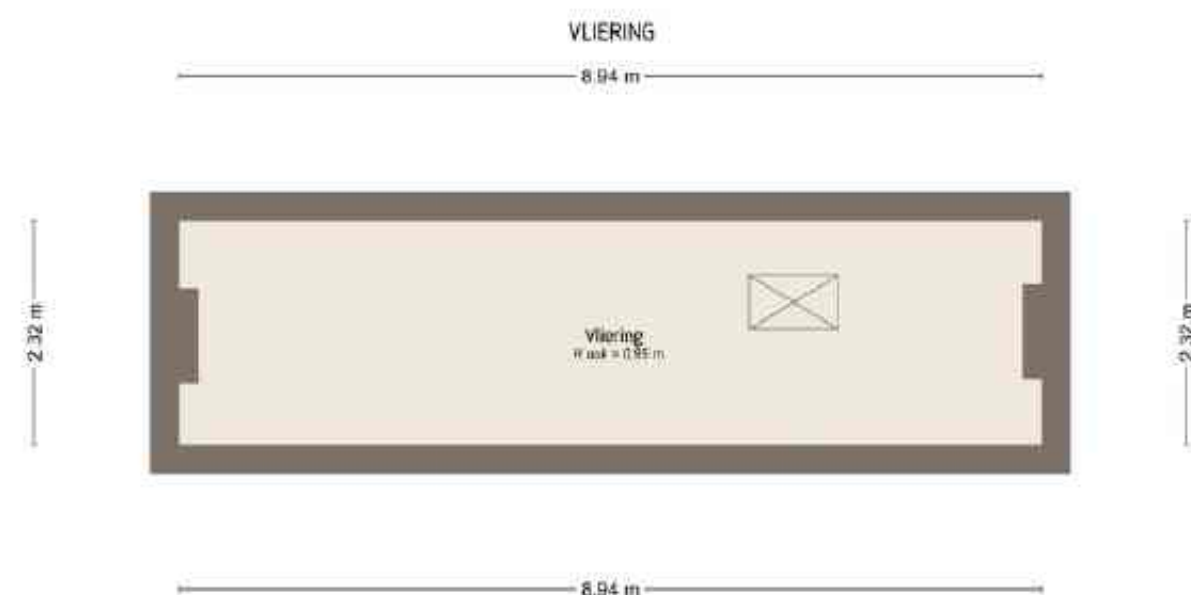
The floor plan shows a house with the following rooms and dimensions:

- Living Room:** 31 m² (H = 2.66 m)
- Dining Room:** 17 m² (H nok = 2.37 m)
- Kitchen:** 10 m²
- Bathroom:** 7 m²
- Bedroom:** 16 m²
- Bedroom:** 17 m² (H nok = 2.37 m)
- Bedroom:** 27 m² (H nok = 2.30 m)
- Bedroom:** 35 m² (H nok = 4.40 m)
- Living Area:** 35 m² (Rode kamer, H nok = 4.40 m)
- Garage:** 27 m² (H nok = 2.30 m)
- Storage:** 10 m² (Berging)
- Other:** Vide, Overloop, Kast, Bergruimte

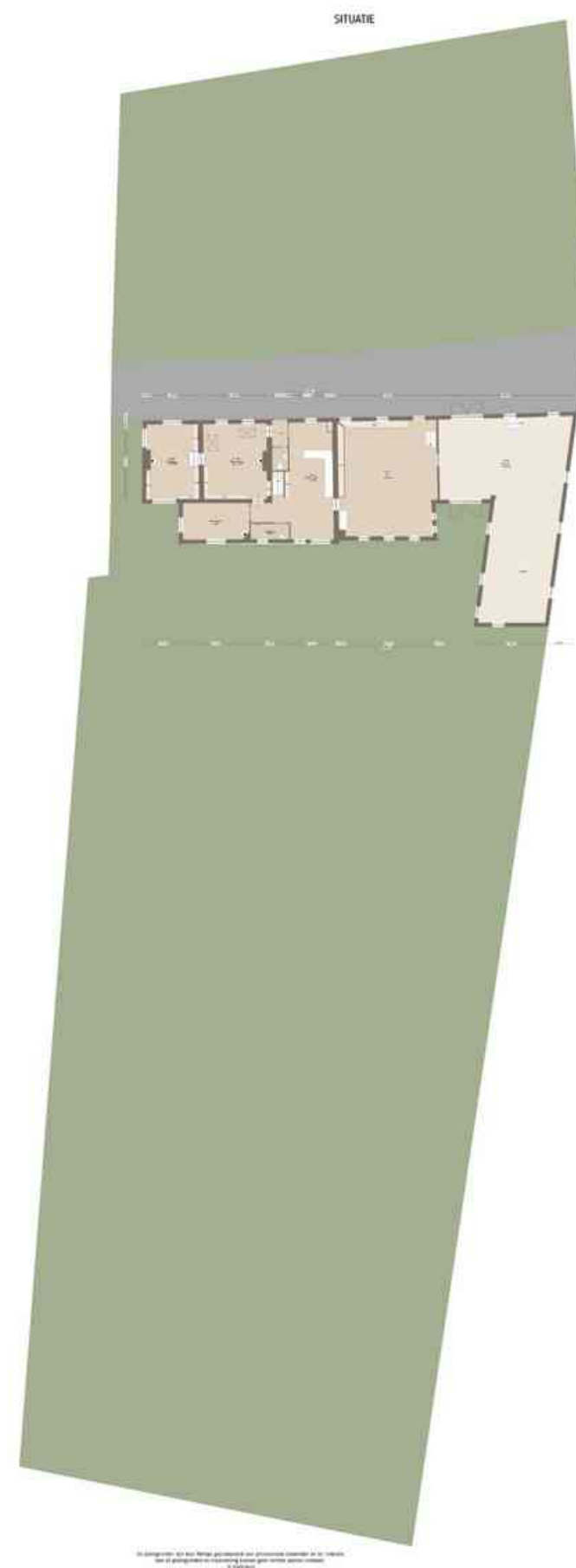
The house is situated on a plot of 117.5 m² with a front garden and a rear garden.

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

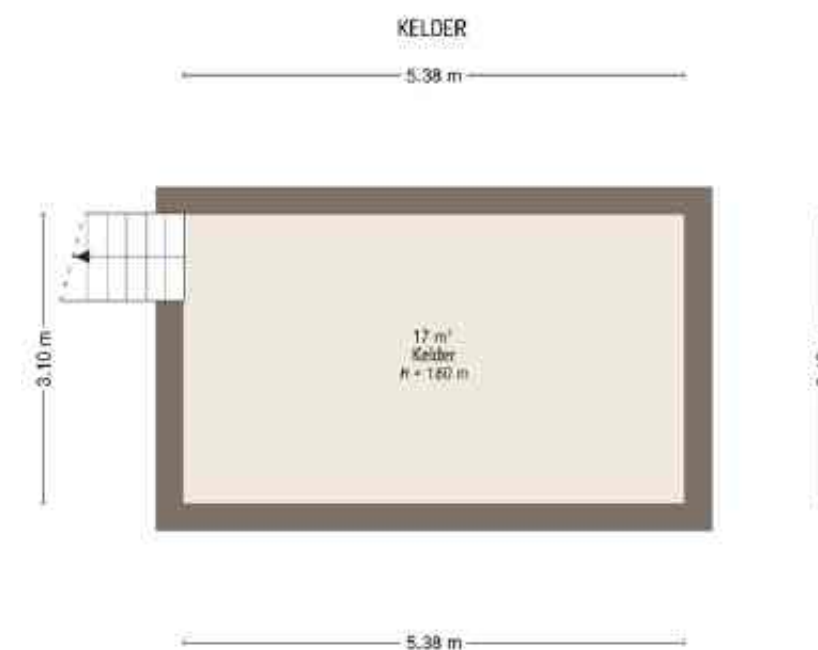
Plattegronden



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



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



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	ca. 1850
Vloeren	De vloeren van de begane grond zijn deels van hout, deels van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Dak	Het dak is deels voorzien van 1 ^e kwaliteit Hollands Riet en deels voorzien van pannen.
Gevels	De gevels zijn gemetseld en deels voorzien van voorzetwanden.
Beglazing	De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van enkele beglazing, inclusief afneembare voorzetramen; Er zijn bovenlichten van glas-in-lood aanwezig.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een combinatie van CV-installatie van “Vaillant” die dateert van 2005 en een hybride warmtepomp van 2021; Op de zolder vlak voor de zogenaamde “Rode kamer” is een CV-installatie van “Vaillant” aanwezig, die momenteel niet gebruikt wordt.
Ventilatie	De badkamers worden op natuurlijke wijze geventileerd.
Isolatie	Het rieten dak betreft een zogenaamde geïsoleerde schroefkap die in 2009 is geplaatst. In 1985 is op de 1 ^e verdieping, bij de slaapkamers het dak, waar zich de pannen bevinden, aan de binnenzijde geïsoleerd.

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 C.
- De meterkast is in 2009 vervangen en uitgerust met voldoende groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- en gasmeter.

Bijzonderheden

- In 2009 is in het deel van het woonhuis waar riet ligt bliksem ingeslagen.
- Dat heeft ertoe geleid dat er in het woonhuis tot aan de deel het e.e.a. vervangen is waaronder de meterkast en de bedrading in dat gedeelte, de keuken en de badkamer op de begane grond; er is een schroefdak geplaatst met Hollands Riet; er is een vonkenvanger geplaatst; er zijn kozijnen vervangen, houten vloeren vervangen in woonkamer en opkamer; in de woonkamer is een nieuwe wandkast geplaatst; er is een alarm geplaatst (nu niet in gebruik); voegwerk is hersteld met een zogenaamde knipvoeg, die verder is doorgetrokken in de gevels die niet zijn aangetast;
- Het onderhoud van het rieten dak heeft afgelopen maart 2026 plaatsgevonden.
- Het laatste inspectierapport van Monumentenwacht uit 2025 ligt bij bezichtigingen ter inzage.

Gemeentelijk monument

Objectnummer 3951

Het betreft een dijkwoning uit midden 19^e eeuw, die in de loop van de tijd is uitgebreid.

De oude dijkboerderij valt op door de aangebouwde schuur, waardoor een lange gevelwand aan de dijk is ontstaan.

In de schuur is de vloer van een rosmolen aanwezig.

Een rosmolen is een molen die wordt aangedreven door een paard, vaak voor bijvoorbeeld het malen van graan, pompen van water of aandrijven van een werktuig.

Het pand beschikt over 2 kelders, waarvan er één van een ouder pand was. In deze kelder is een kaarsnis aanwezig.

Het pand bevat origineel metselwerk, IJssel stenen, schuifvensters, stalramen en diverse andere elementen.



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) : 110 en 133

Grootte : 2.285 en 660 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: ca. 1830

Aantal slaapkamers: 4

Aantal kamers: 8

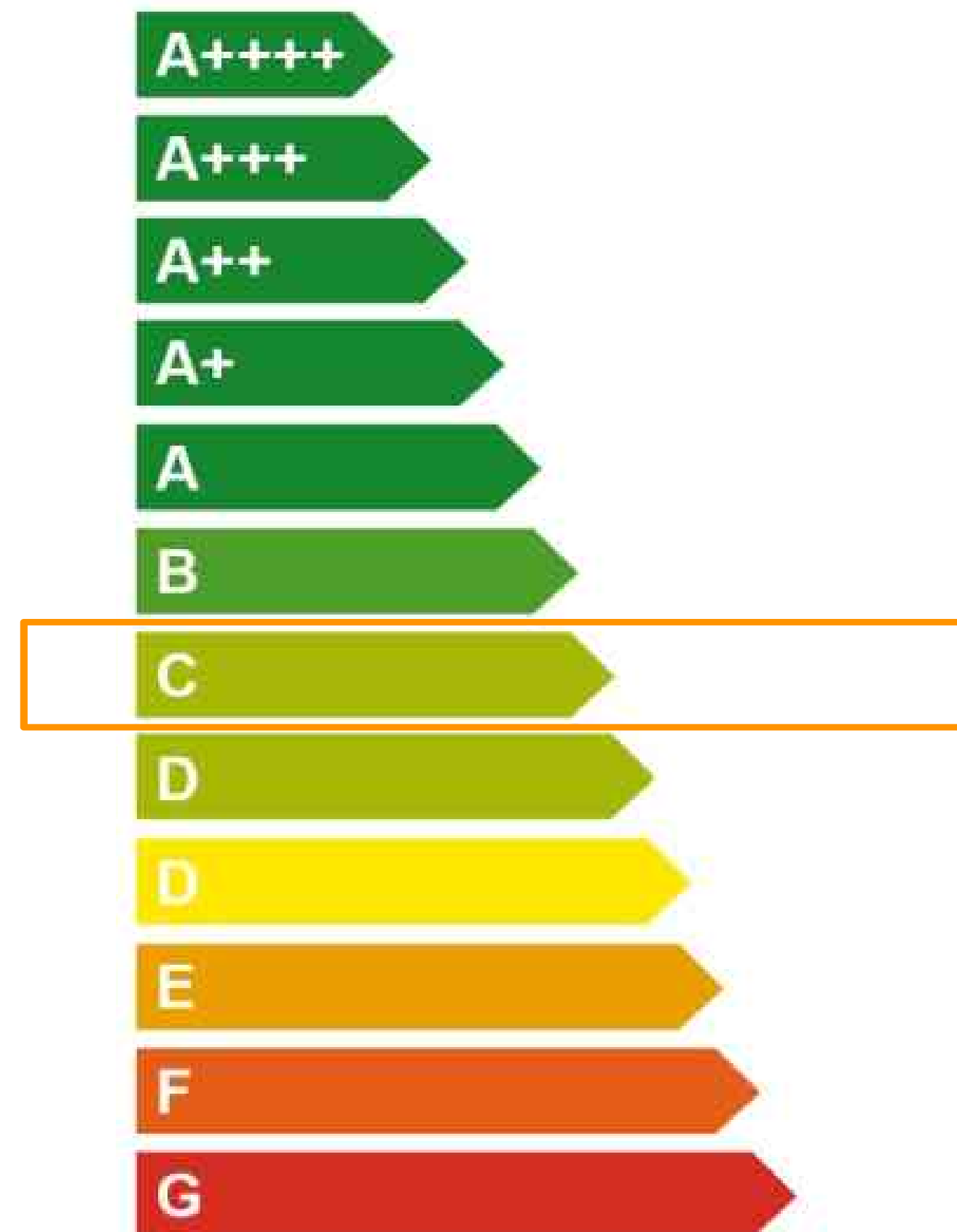
Gebruiksoppervlak wonen: 298 m²

Overige inpandige ruimte: 142 m²

Perceeloppervlakte: 2.945 m²

Inhoud: 1548 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