

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



DWARSWEG 5 A, HEUKELUM

€ 1.150.000 k.k.



WELKOM BIJ DWARSWEG 5 A



IK BEN SONJA HAAG

NVM Makelaar

Welkom bij **Dwarsweg 5 a** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ sonja.haag@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 205 855 67



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	2000
Soort woning	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	698 m ³
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Energie label	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas



Woonoppervlakte
190 m²



Perceeloppervlakte
4805 m²



Kamers
9



Slaapkamers
6



Vrijstaande villa met weids polderzicht, luxe buitenverblijf en 4.805 m² grond

Ruimte, vrijheid, privacy en comfort – op een prachtige plek aan de rand van Heukelum.

Deze royale vrijstaande villa staat op een indrukwekkend perceel van maar liefst 4.805 m² en biedt aan de achterzijde een weids en vrij uitzicht over de polder. Achter de woning strekt het landschap zich uit en zorgen de groene weilanden voor een prachtig landelijk decor. Op de aangrenzende graslanden lopen momenteel onder andere schapjes en geitjes, wat het buitengevoel compleet maakt.

Hier ervaart u iedere dag de rust en ruimte van het Rivierenland, terwijl de voorzieningen van Heukelum en Leerdam dichtbij zijn. Een bijzondere combinatie van landelijk wonen, privacy én goede bereikbaarheid.

Royaal wonen met volop ruimte

De in het jaar 2000 gebouwde villa beschikt over circa 190 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 698 m³. De woning telt zes slaapkamers, verdeeld over de eerste verdieping en tweede verdieping.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. De sfeervolle gashaard zorgt voor warmte en karakter, terwijl de grote raampartijen volop daglicht binnenbrengen en zicht bieden op de fraaie, groene omgeving.

De openslaande deuren zorgen voor een directe

verbinding met de tuin. Op mooie dagen zet u de deuren wijd open en loopt het binnenleven vanzelf over in het buitenleven.

De open keuken, vernieuwd in 2020, sluit mooi aan op de woonkamer. De keuken is compact en praktisch ingericht en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 6 pits Smeg gasfornuis met bijpassende afzuigkap. De royale woonkamer biedt ruimte aan een grote eettafel en vormt daarmee een fijne plek voor gezellige momenten met familie en vrienden.

Luxe badkamer, vernieuwd in 2025

De ruime badkamer op de eerste verdieping is in 2025 volledig vernieuwd en modern en luxe uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ligbad, royale inloopdouche, wandcloset, dubbel wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

Ook het toilet op de begane grond is in 2025 in dezelfde moderne stijl vernieuwd, waardoor de afwerking door de woning heen mooi op elkaar aansluit.

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf kamers, waaronder één kamer met toegang tot het balkon, vanwaar je een mooi uitzicht hebt over de polder. De karakteristieke balustrade past mooi bij de uitstraling van de vrijstaande villa.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar zich de zesde slaapkamer en aanvullende bergruimte bevinden.

OMSCHRIJVING

Luxe buitenleven

Een absolute meerwaarde is de recent gerealiseerde luxe overkapping in de tuin. Deze vormt een prachtig verlengstuk van de woning en maakt het mogelijk om gedurende een groot deel van het jaar comfortabel buiten te verblijven.

De overkapping beschikt over glazen schuifwanden, waardoor de ruimte naar wens kan worden afgesloten. Zo ontstaat een beschutte buitenruimte voor lange zomeravonden, ontspannen momenten of gezellig samenzijn met familie en vrienden.

De royale tuin rondom de woning biedt daarnaast volop privacy en ruimte.

Verzorgd en uitstekend onderhouden

Ook de afgelopen jaren is zichtbaar geïnvesteerd in het onderhoud van de woning. Het buitenschilderwerk van de woning is uitgevoerd in 2024. In 2026 zijn de schuur, garage en dakkapellen opnieuw geschilderd.

Via de bijkeuken bereik je de royale aangebouwde en volledig geïsoleerde garage van 23 m² groot welke voorzien is van een elektrische roldeur en een krachtstroomaansluiting.

Daarnaast staat er een vrijstaande houten bijgebouw van maar liefst 41 m², voorzien van elektra en een vloering, welke voor meerdere doeleinden geschikt is.

Comfort en energie

De villa is volledig geïsoleerd, voorzien van 38 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A. Hierdoor kun je energiezuinig en comfortabel wonen.

Verder beschikt de woning over mechanische ventilatie, een rookkanaal, dakramen en op de eerste en tweede verdieping bijna overal elektrische rolluiken.

Voor de elektrische auto is een Solar-oplaadpaal aanwezig.

Wonen in Heukelum, gemeente West Betuwe

Heukelum ligt in de gemeente West Betuwe, midden in het karakteristieke Rivierenland en direct aan de Linge. Het dorp beschikt over verrassend veel voorzieningen voor een plaats van deze omvang. Zo zijn er twee basisscholen, een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, een actieve voetbalvereniging, tennisvereniging en een betrokken Oranjevereniging die gedurende het jaar diverse activiteiten organiseert.

Ook de ligging ten opzichte van Leerdam is ideaal. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, voortgezet onderwijs en overige voorzieningen ligt het centrum van Leerdam op korte afstand. De A15 is binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor ook omliggende steden en voorzieningen goed toegankelijk zijn.

OMSCHRIJVING

De belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande villa, bouwjaar 2000
- Circa 190 m² woonoppervlakte
- Circa 698 m³ inhoud
- Perceel van maar liefst 4.805 m²
- 6 slaapkamers
- Luxe badkamer vernieuwd in 2025
- Toilet begane grond vernieuwd (2025) in dezelfde stijl
- Keuken vernieuwd in 2020
- Sfeervolle gashaard
- Openslaande deuren naar de tuin
- Luxe overkapping met glazen schuifwanden
- Vrij uitzicht over de polder
- 38 zonnepanelen
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Bijna overal elektrische rolluiken op eerste en tweede verdieping
- Aangebouwde, geïsoleerde garage van circa 23 m²
- Vrijstaande schuur/berging van circa 41 m²
- Buitenschilderwerk woning 2024
- Schuur, garage en dakkapellen geschilderd in 2026
- Solar-oplaadpaal voor elektrische auto
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Tuin rondom
- Rustige ligging aan de rand van Heukelum
- Leerdam en de A15 op korte afstand

Een royale villa op een uitzonderlijk ruim perceel, waar het landschap letterlijk onderdeel wordt van het wonen.















Woonkamer



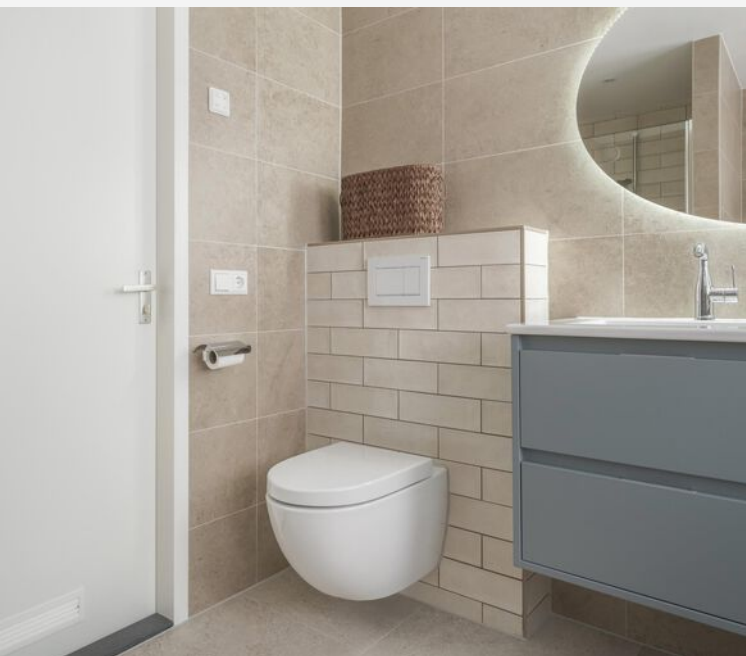


















Slaapkamer met balkon









Garage







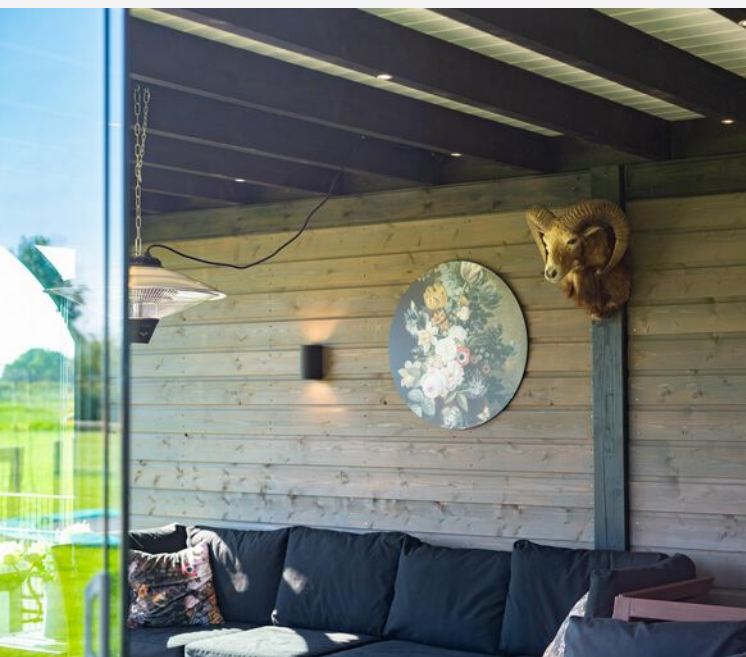






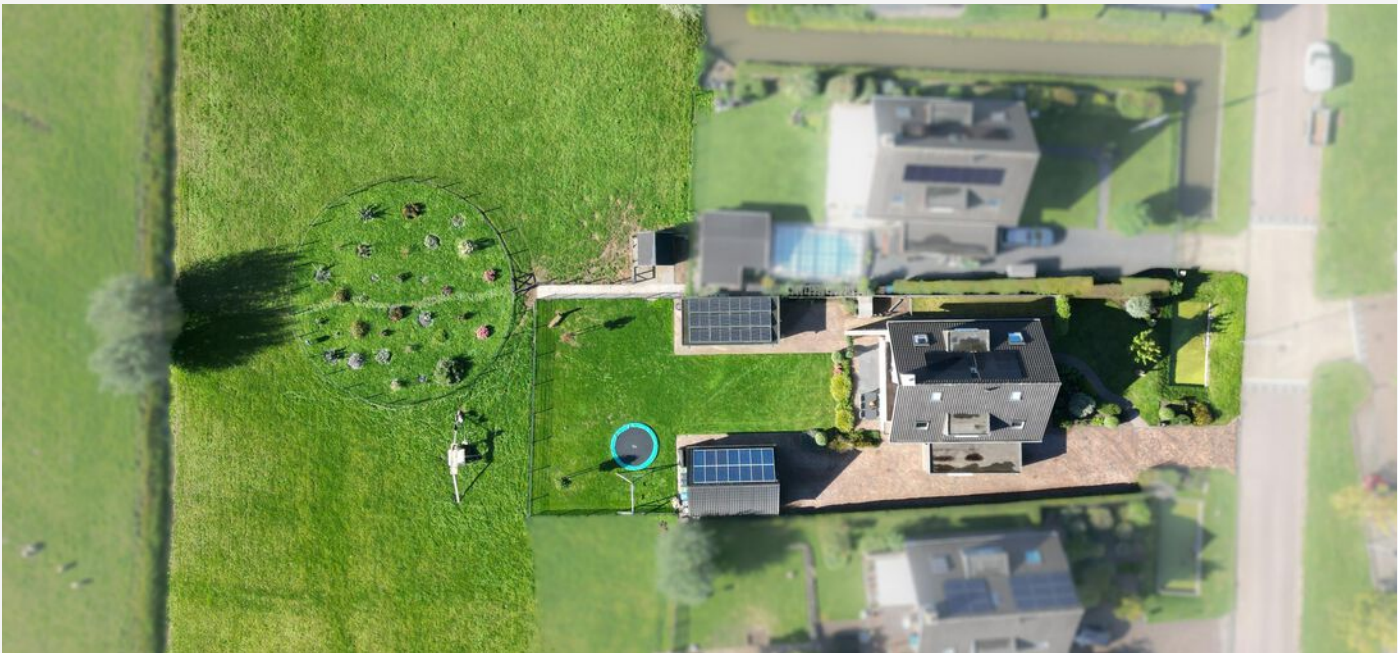
Buitenleven!











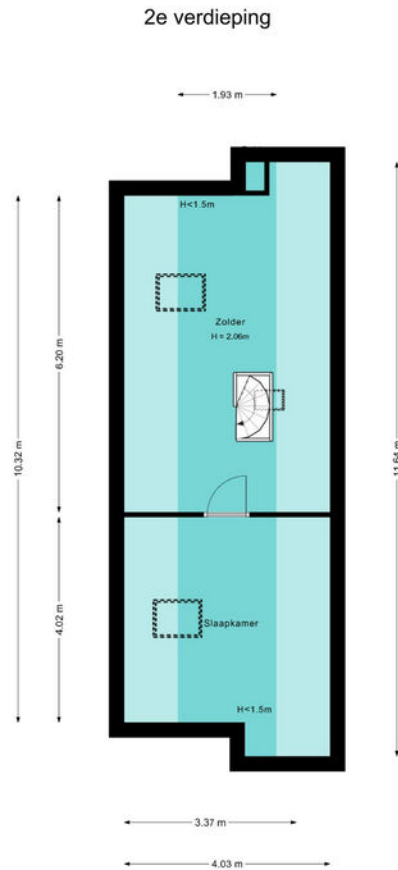
PLATTEGROND Begane grond



PLATTEGROND 1e verdieping

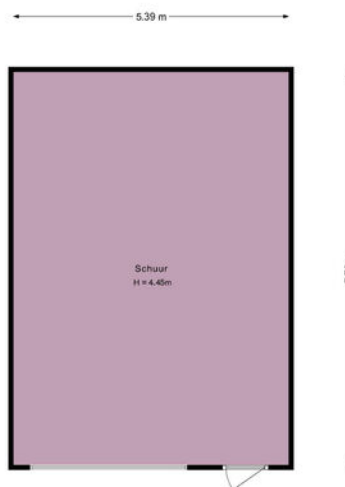


PLATTEGROND 2e verdieping



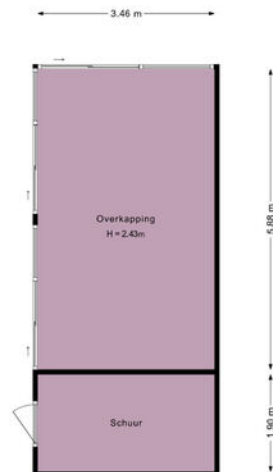
PLATTEGROND Schuur

Schuur



PLATTEGROND Overkapping

Berging



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Heukelum, 409

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom,

KADASTRAAL PERCEEL

628, 490

KADASTRALE SECTIE

D,

GEMEENTE

Heukelum,

PERCEELOPPERVLAKTE

4805 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Heukelum
Sectie D
Perceel 628

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 september 2026
De waarde van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

WONEN IN Heukelum



WELKOM IN HEUKELUM

Heukelum – sfeervol wonen aan de Linge

Heukelum is een charmant historisch vestingstadje aan de Linge, waar rust, water en karakter samenkomen. Wandel langs de Linge, geniet van de gezellige haven en ontdek de sfeervolle oude binnenstad met haar historische stadswal. Met het groene landschap, Kasteel Merckenburg en de bekende Heukelumse krakelingen is er altijd iets te ontdekken.

Een fijne plek voor wie houdt van buiten zijn, historie en het water dichtbij.

Heukelum beschikt over verrassend veel voorzieningen voor een dorp van deze omvang. Voor gezinnen is er keuze uit twee basisscholen, terwijl u voor de dagelijkse boodschappen terecht kunt bij de bakker en supermarkt in het dorp. Ook op sportief en sociaal vlak is er volop leven, met onder andere een actieve voetbalvereniging, tennisvereniging, Hervormde kerk en een betrokken Oranjevereniging, die gedurende het jaar diverse activiteiten voor jong en oud organiseert. Ook de jaarlijkse braderie in juni is een belevenis.

Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, voortgezet onderwijs en overige voorzieningen ligt het centrum van Leerdam op korte afstand. Zo combineert u hier de rust en ruimte van het wonen in Heukelum met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad binnen handbereik.



Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheid van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/ bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

OVER VANHUYSE



Stel je voor dat je online een makelaar kunt kiezen die echt bij je past. Op basis van expertise, werkgebied en persoonlijke informatie. Dat je zelf kunt kiezen welke werkzaamheden je uitbesteedt, en dat je met die makelaar kunt afrekenen zoals jij wilt.

VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl