

TORENSTRAAT 45

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.

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 Torenstraat 45

Een moderne hoekwoning in het historische Heukelum

In de oude kern van Heukelum staat deze moderne hoekwoning. Je woont hier in een zeer net afgewerkt huis met 111 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een moderne keuken. Achter het huis ligt een tuin op het zuiden, met een overkapping tegen je eigen garage. Met airco's en zonnepanelen ben je ook toekomstbestendig.

Heukelum is een klein vestingstadje aan de Linge, in de gemeente West-Betuwe. Je woont hier in een rustig dorp met historische straatjes, terwijl de rivier en het buitengebied uitnodigen tot wandelen en fietsen. Heukelum heeft een eigen basisschool, sportverenigingen en diverse andere verenigingen. Het dorp heeft een eigen huisarts, een supermarkt en een warme bakker. Met de auto ben je binnen een paar minuten in Leerdam of Gorinchem voor de grotere boodschappen, en ook de A2 en de A15 zijn goed bereikbaar.



De buitenkant



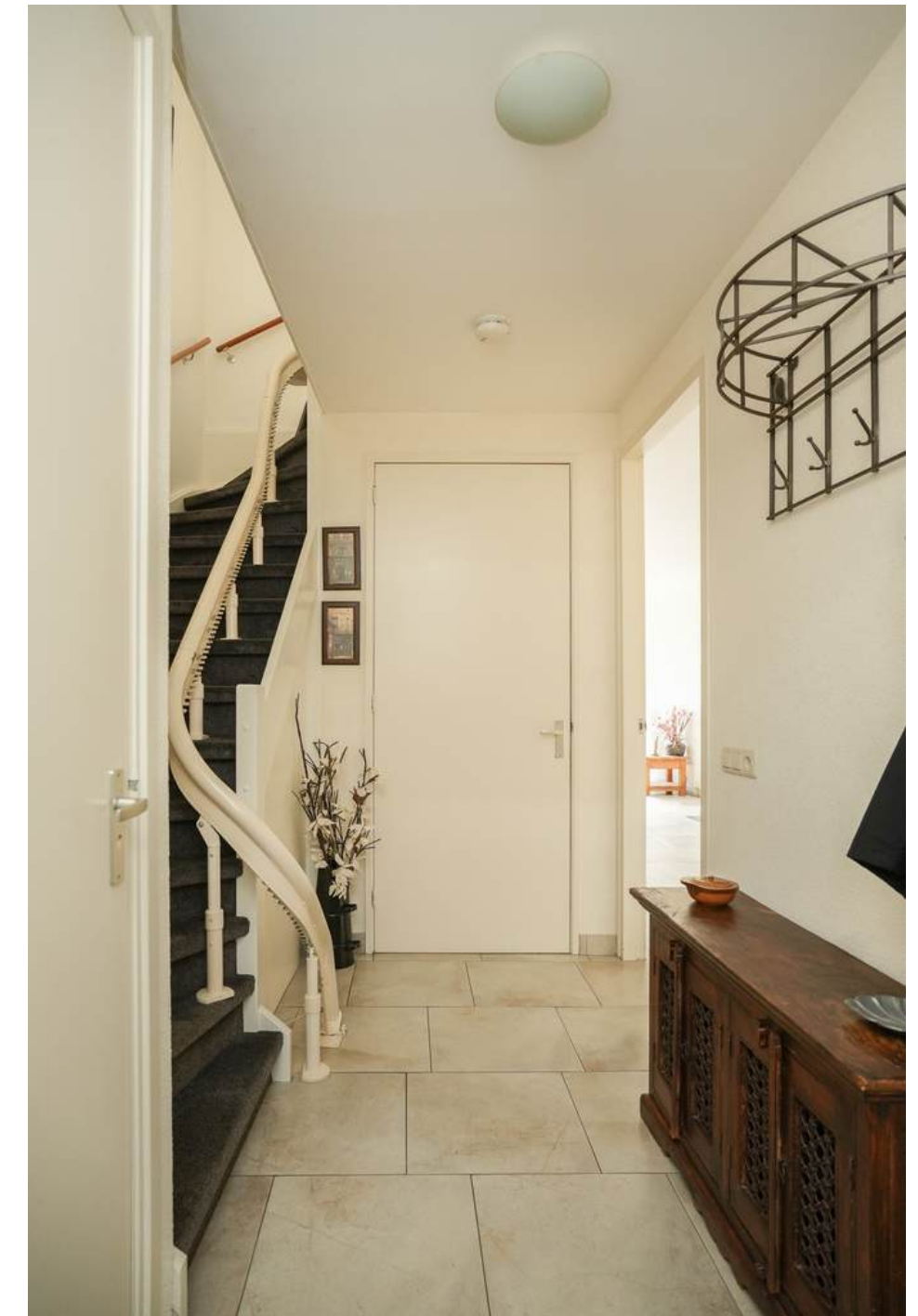
Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Je stapt binnen via de voordeur met het sierlijke smeedijzeren rooster. In de entree vind je de meterkast en het toilet met een fonteintje. Langs de trap naar boven loopt een traplift, die bij de verkoop in de woning achterblijft. Onder de trap zit een kast met de aansluiting voor de wasmachine.



Keuken

De keuken ligt aan de voorzijde. In de U-vormige opstelling kook je op een inductiekookplaat en vind je verder een vaatwasser, koel-vriescombinatie en een combi-oven. Vanaf het aanrecht kijk je zo de straat op.





De keuken loopt over in de woon- en eetkamer.



Woonkamer

In de woonkamer staat de houtkachel, het middelpunt van de kamer.
Aan de achterkant openen twee deuren naar het terras, en in de zomer houdt het zonnescherm de zon buiten.

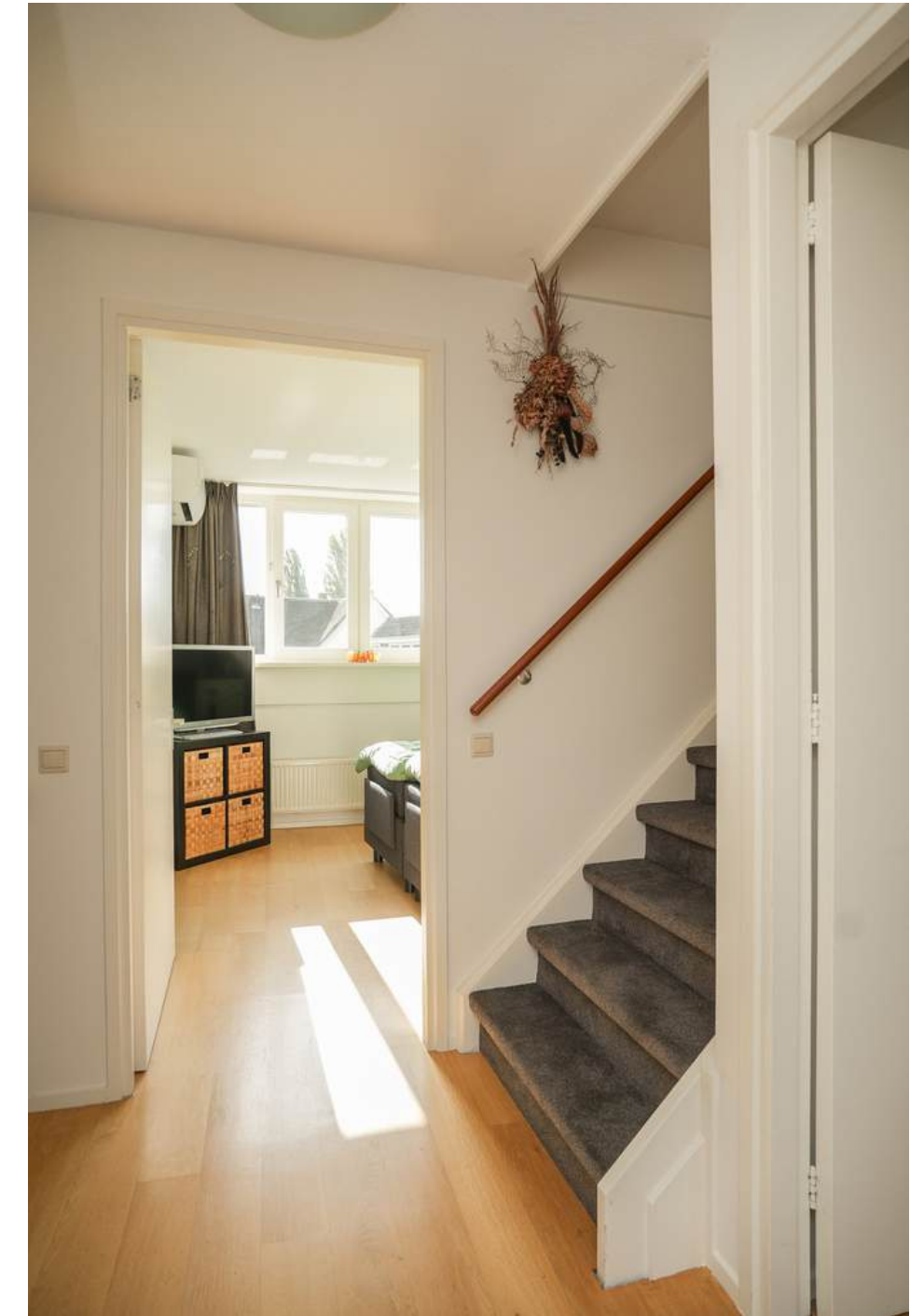






Eerste verdieping

Vanaf de overloop kom je in twee slaapkamers en de badkamer.



Slaapkamer I

De grootste slaapkamer van 16 m² ligt aan de achterzijde. De dakkapel geeft deze kamer extra hoogte en licht.



Langs de wand staat een schuifdeurkast over de volle diepte. Ook hangt hier een airco-unit, zodat je in warme nachten goed slaapt.



Slaapkamer II

De tweede slaapkamer (10 m²) ligt aan de voorzijde en heeft een eigen kast onder de trap.



Badkamer

De badkamer van 5 m² is afgewerkt met witte wandtegels en een donkere vloer. Je doucht achter glazen deuren en verder vind je hier een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede toilet.



Zolder

Een vaste trap brengt je naar de zolder van 11 m², met een nokhoogte van 2,44 meter en een dakraam.
Je gebruikt deze verdieping als derde slaapkamer, werkplek of hobbykamer.
Onder de schuine kap zit een berging, en in een aparte kast staat de cv-ketel.



Buiten

Door de openslaande deuren stap je op het terras direct achter het huis. De tuin ligt op het zuiden, dus hier zit je vanaf het voorjaar in de zon. Langs de randen bloeien hibiscus en hortensia's, en klimop maakt de erfscheiding groen. Een paar gemetselde treden met een leuning en grondspots leiden je naar het lager gelegen deel van de tuin. Daar staat de overkapping tegen de garage, met houten balken en een pannendak. Onder de overkapping zet je een loungeset neer, zodat je ook bij een bui buiten kunt zitten.

Onder het terras ligt een voormalige gierkelder. Deze is tijdens de bouw van de woningen omgevormd tot een slimme hemelwateropvang. Door het jaar heen sproei je daarmee zeer eenvoudig de tuin.





Garage

Via een loopdeur onder de overkapping kom je in de garage van ruim 5 bij bijna 3 meter. Met de auto bereik je de garage via een gedeelde poort en de binnenplaats achter de woningen. De garagedeur bedien je elektrisch.

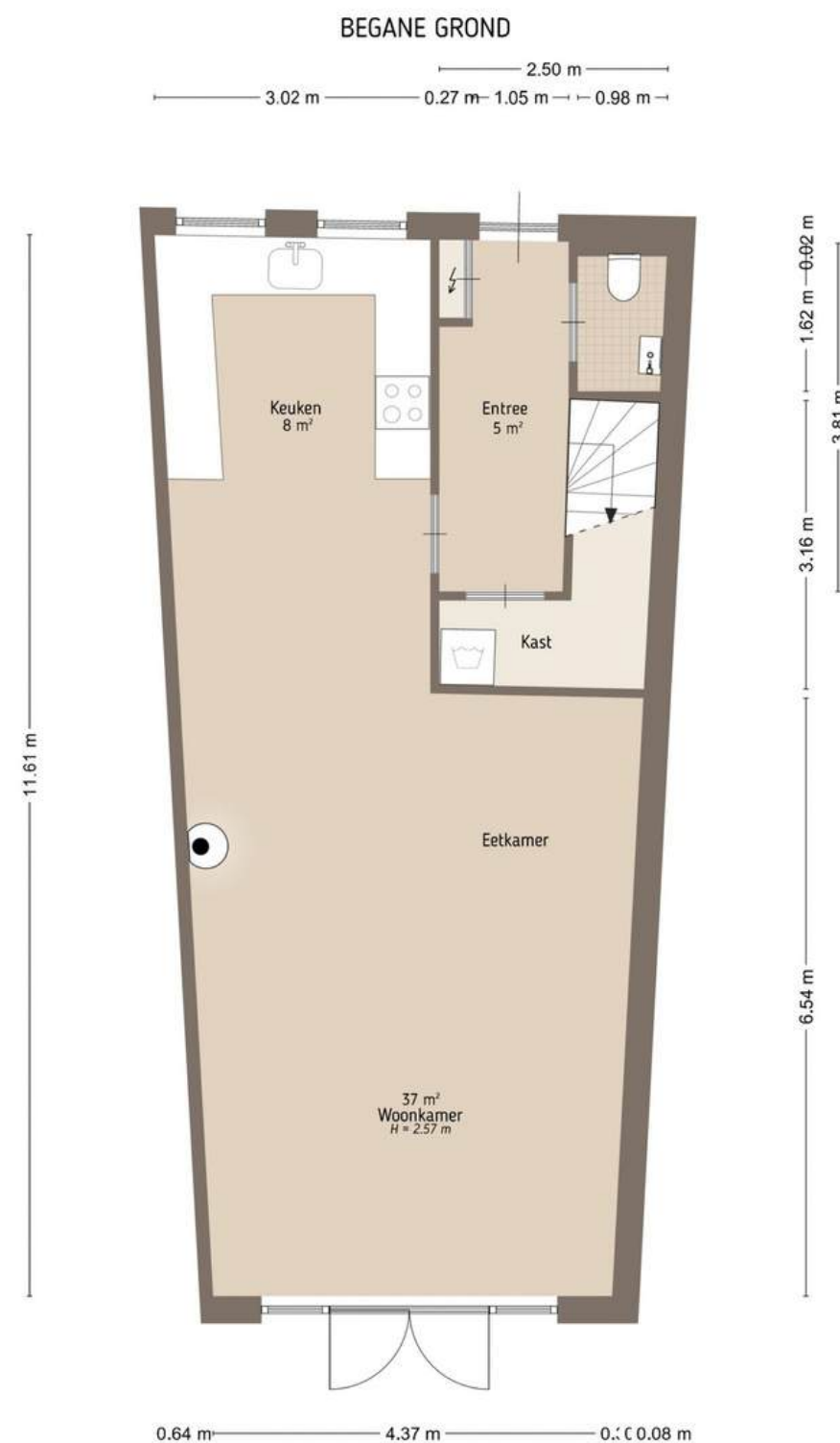




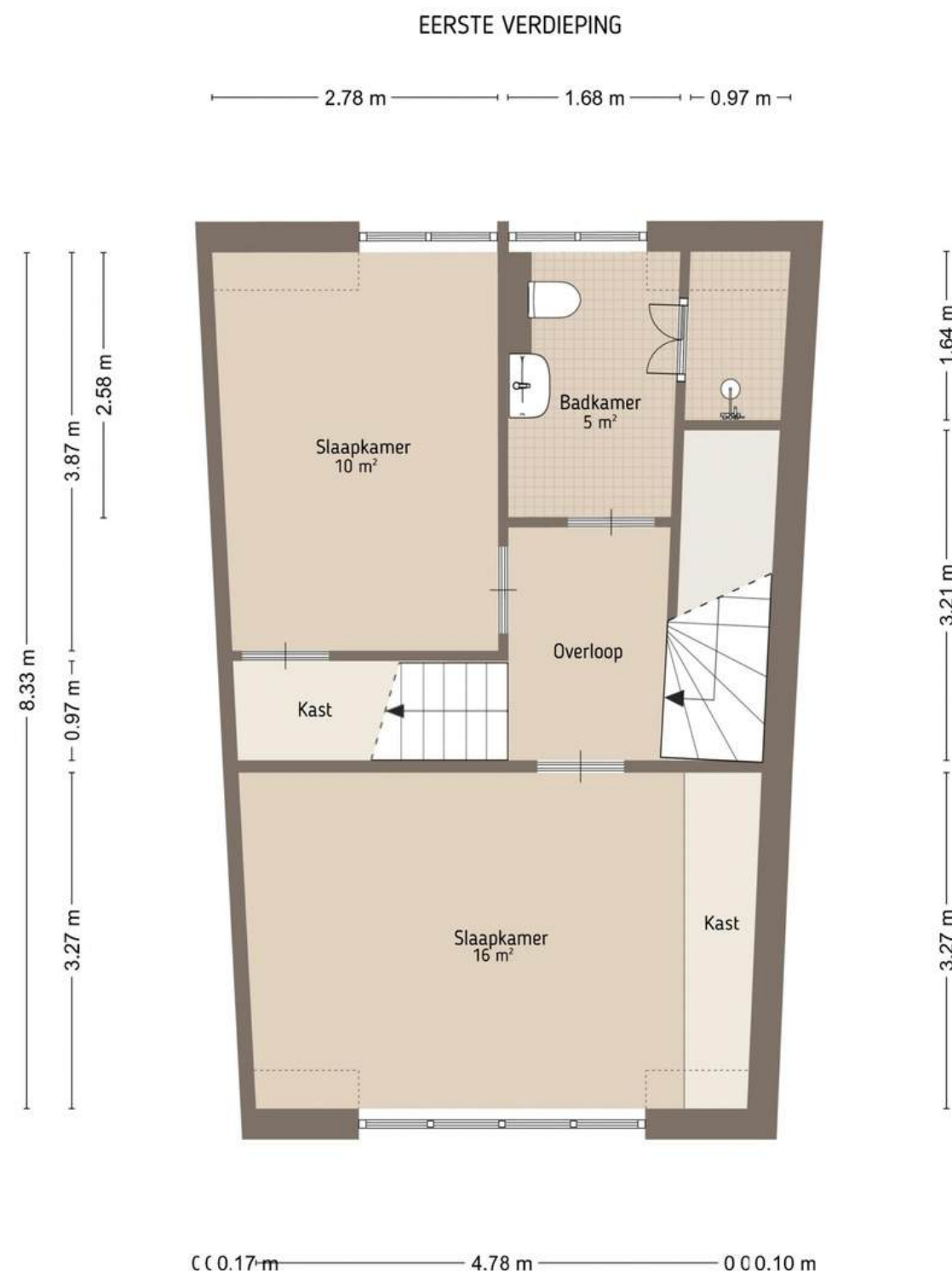




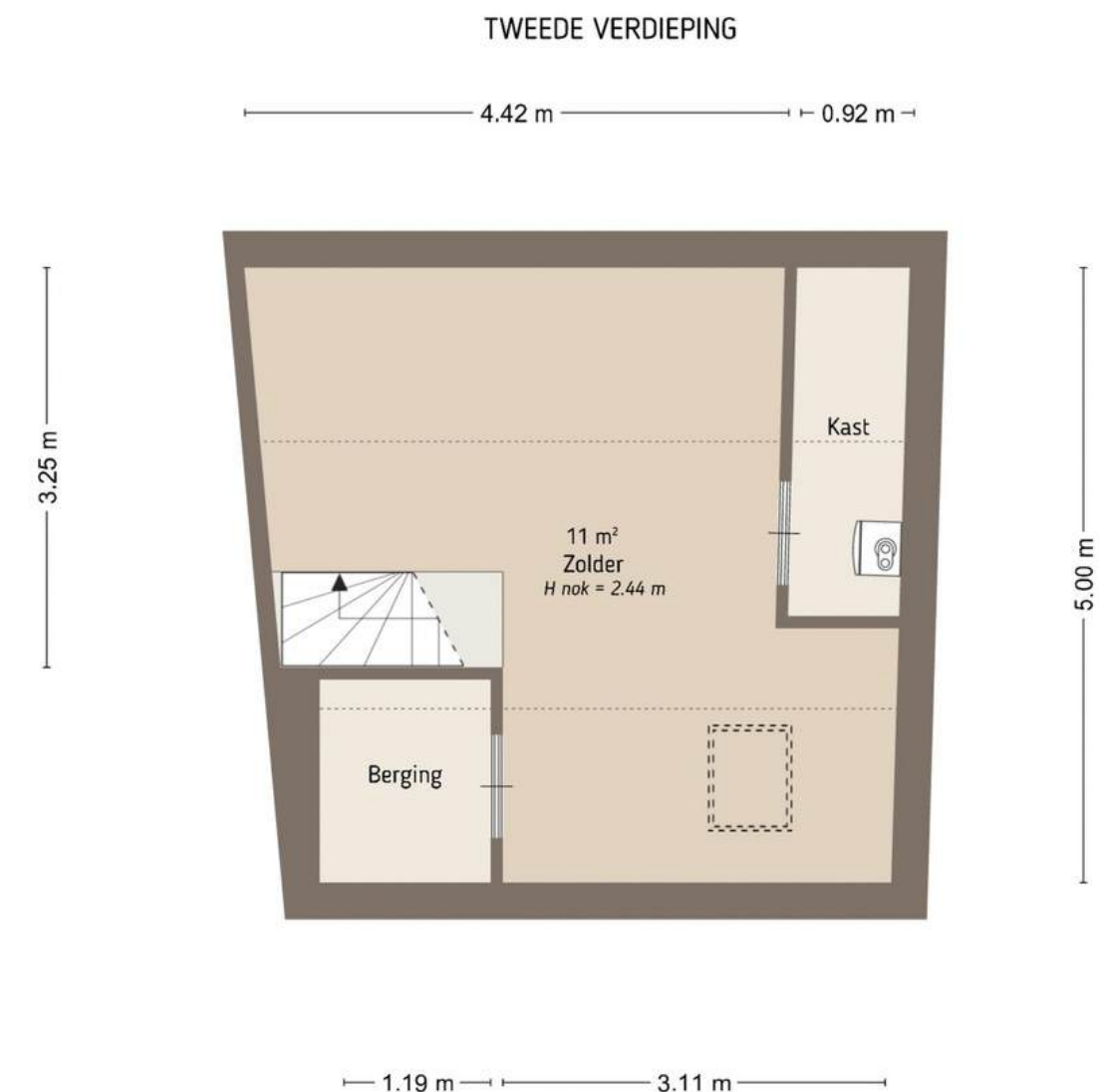
Plattegronden



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

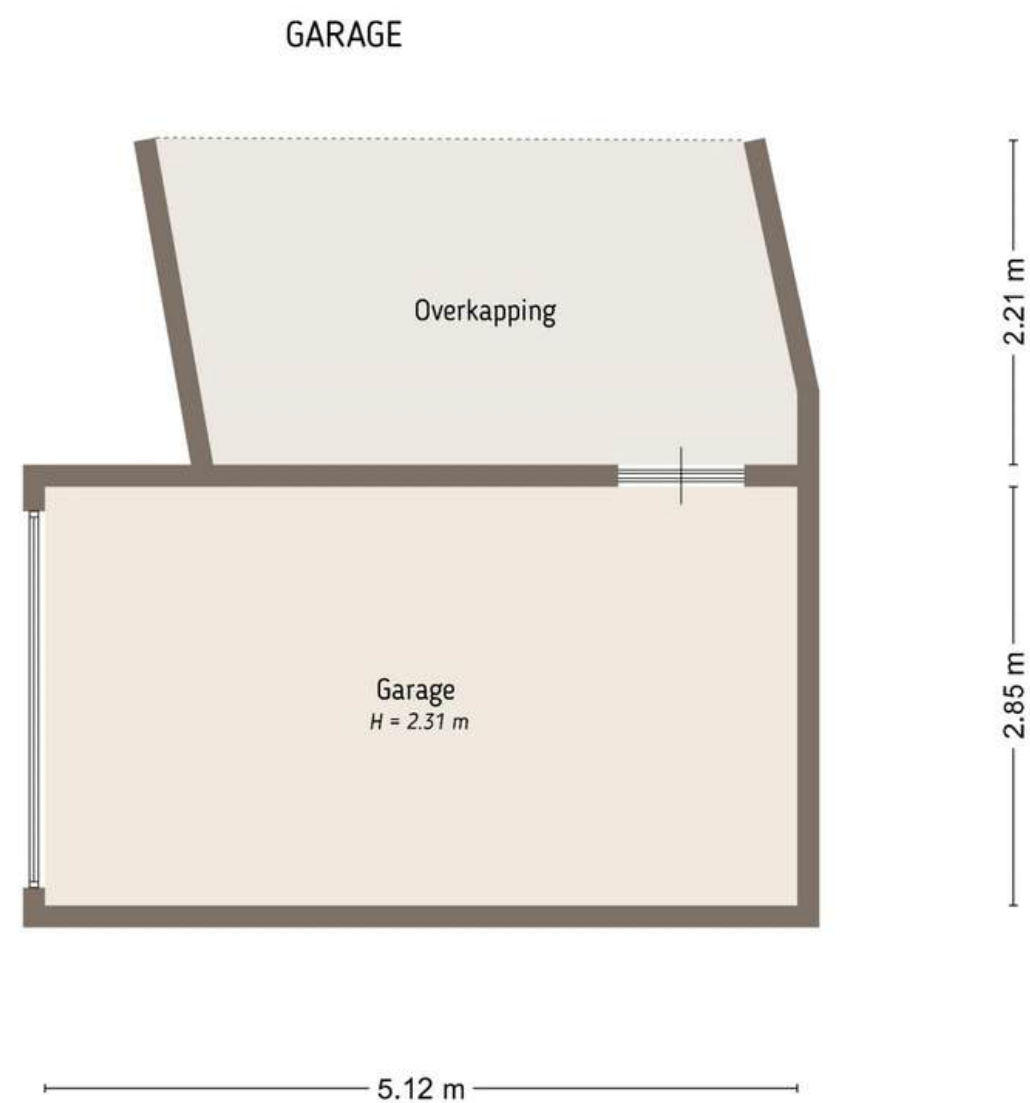


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

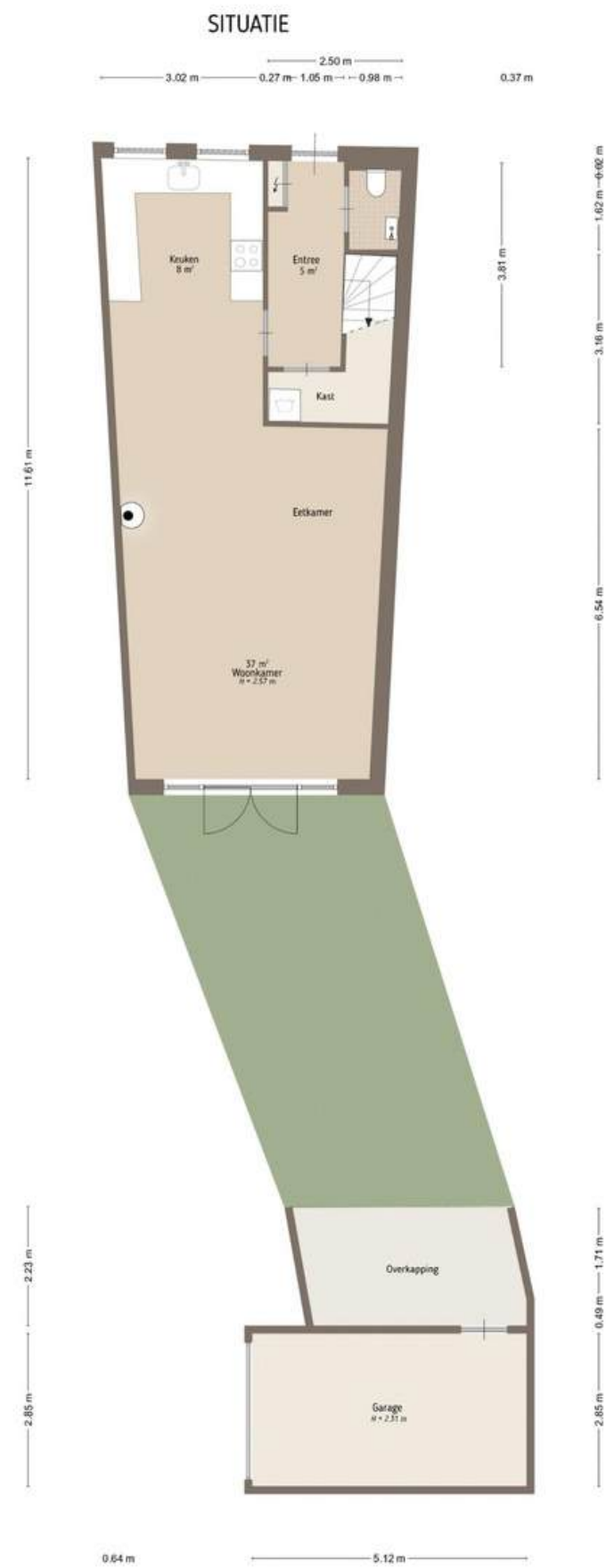


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegronden



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



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	2007
Vloeren	De vloeren van alle verdiepingen zijn van beton.
Gevels	De gevels zijn gemetseld in spouw.
Dak	Het dak is voorzien van pannen.
Beglazing	De woning is geheel voorzien van HR++ beglazing in houten kozijnen.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een HR-ketel “Intergas Kompakt HRE CW4” uit 2023. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond m.u.v. het toilet en de trapkast.
Airconditioning	Er zijn twee airconditioningunits uit 2023, in de woonkamer en de slaapkamer.
Zonnepanelen	Er zijn 9 VN Solar zonnepanelen met een vermogen van 400 WP.
Isolatie	De gehele woning is geïsoleerd tijdens de bouw.

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 meterkast bij de entree is uitgevoerd met 8 groepen en een kookgroep met aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter, een slimme gasmeter en een watermeter.
- De hele woning wordt op geventileerd via een WTW systeem.
- Er is glasvezel aanwezig.
- In de achtertuin ligt onder het terras een voormalige gierkelder. De regenwater afvoeren van het gehele blok woning zijn hier op aangesloten. In de tuin van deze woning is een waterpomp aanwezig. Deze pomp voorziet alle tuinen van regenwater om de tuin te sproeien. De kosten van de pomp zijn voor risico en rekening van alle eigenaren. Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik.
- Elektra van de pomp, de mandelige poort en verlichting op het mandelig terrein wordt bijgehouden in een separate stroommeter in deze woning,

Vernieuwingen

- In 2019 is de keuken vervangen.
- In 2021 is het bitumen op het dak van de garage vervangen.

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) : 879 + 885 (+ 889)

Grootte : 133 m²

Juridische status : Eigen grond (+ mandelig terrein)

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.

Ouderdomsclausule

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

Kenmerken woning

Type woning: Eindwoning

Bouwjaar: 2007

Aantal slaapkamers: 3

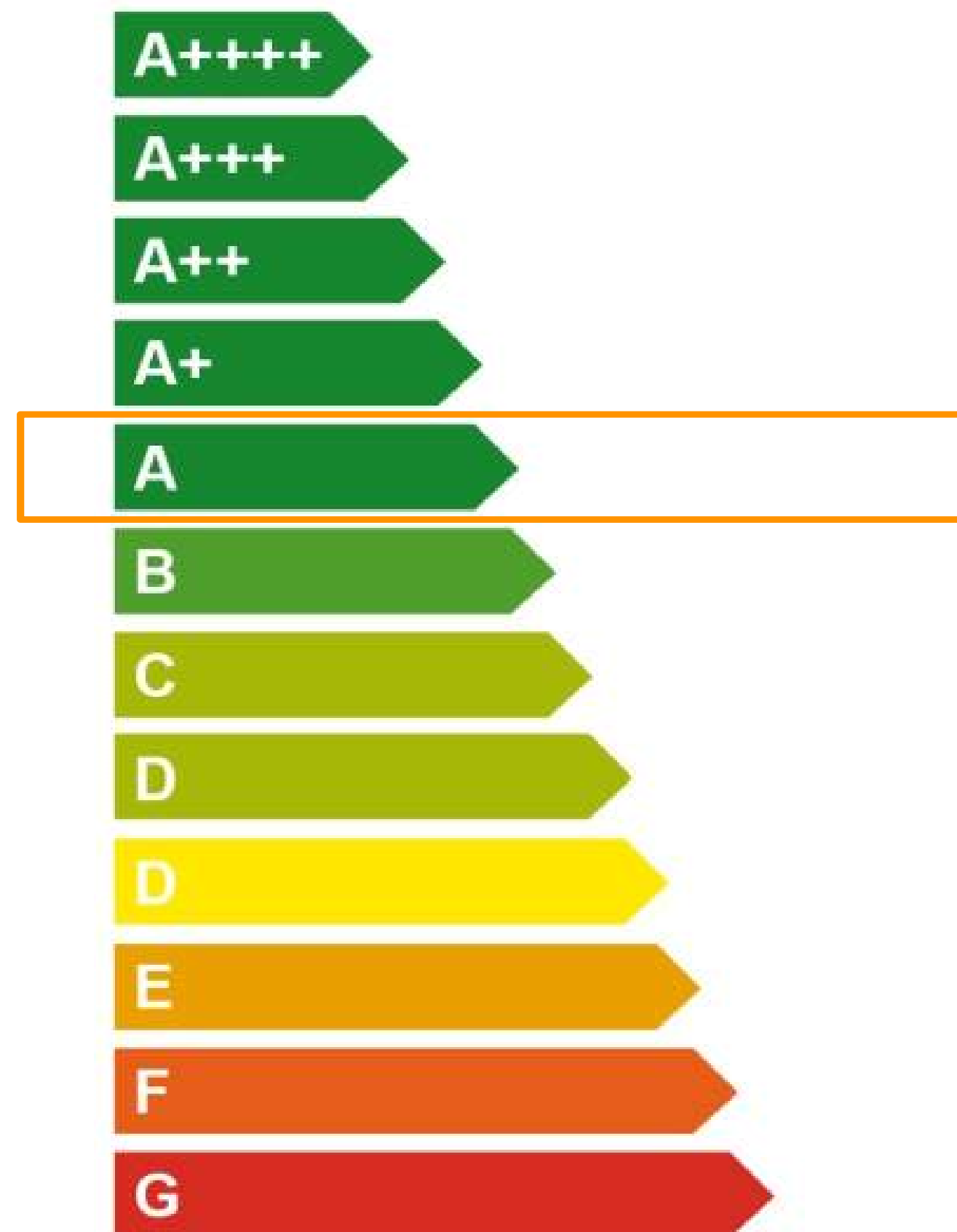
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 110.5 m²

Perceeloppervlakte: 133 m²

Inhoud: 403.7 m³

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

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl