



VOORSTRAAT 13

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 Voorstraat 13

Charmante woning in de oude kern, met steiger aan de Linge

Achter de witte gevel aan de Voorstraat woon je met de Linge als achterbuurman. Deze hoekwoning in de oude kern van Heukelum bestaat uit drie delen: het oude voorhuis, een tussendeel en een aanbouw aan de achterzijde. De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en verduurzaamd. De gevels zijn aan de binnenzijde geïsoleerd, de daken zijn geïsoleerd en de ramen hebben overwegend HR++ glas. Beneden is er vloerverwarming.

Aan het wandelpad achter je tuin ligt je eigen aanlegsteiger, netjes vergund door het waterschap.

Op het straatnaambord lees je nog dat de Voorstraat vroeger Kleine Steiger heette. Je woont aan een klinkerstraat met leilindes en oude huizen, op een paar stappen van de Linge. Door het hekje achter in de tuin sta je op het wandelpad onder de bomen. Aan de overkant van het water lopen de koeien in de uiterwaarden, met daarachter de dijk. De supermarkt in het dorp is goed bereikbaar en op de hoek van de straat is nog een echte bakker. Leerdam en Gorinchem liggen dichtbij en de A2 en A15 bereik je snel.



De buitenkant



Voorzijde



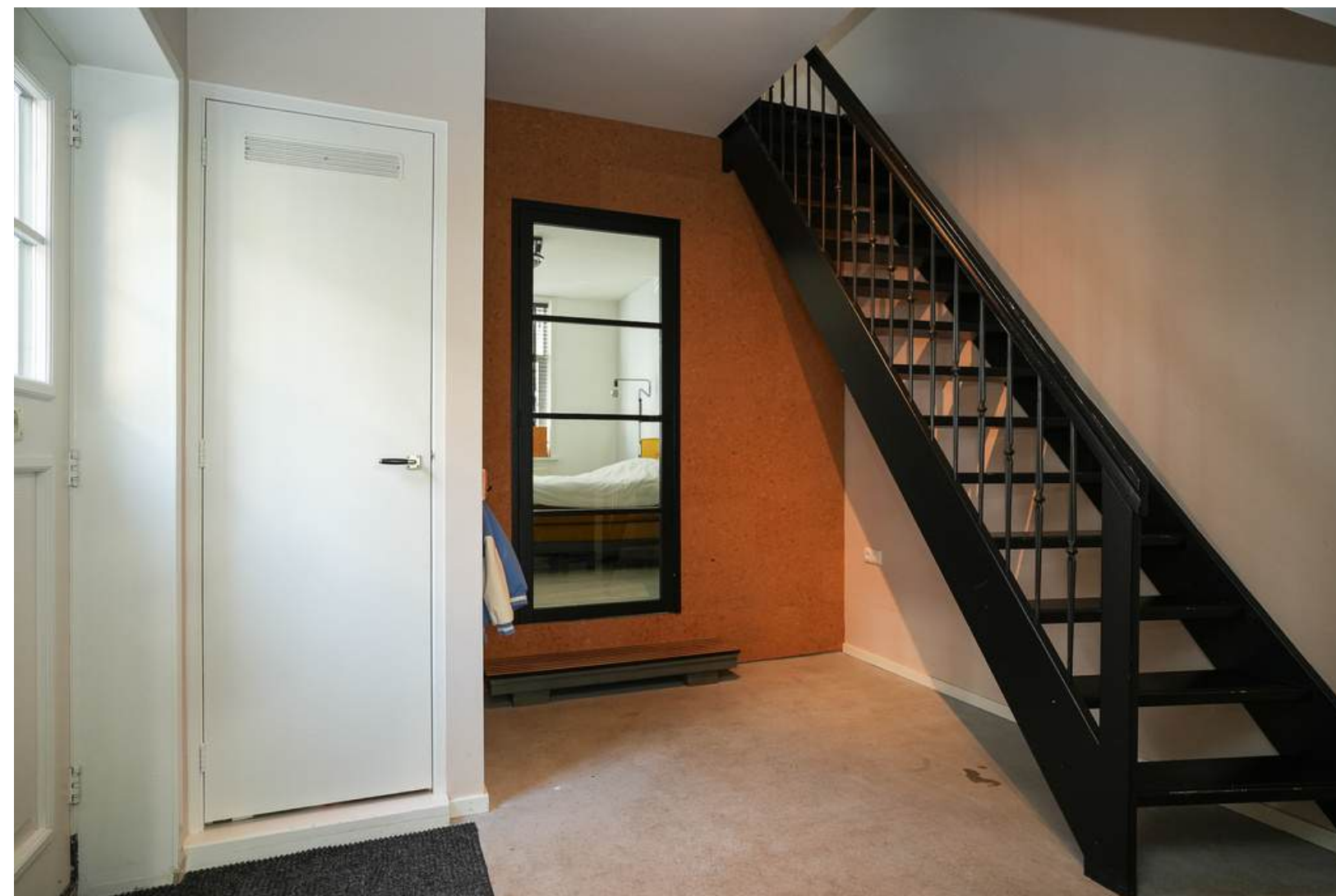
Achterzijde

Indeling

De voordeur zit aan de zijkant van de woning, in het steegje dat doorloopt naar de Linge.

Je stapt binnen in de hal, waar de betonvloer met coating meteen de toon zet. Deze vloer loopt over bijna de hele begane grond door.

Naast de voordeur zit de meterkast, en een houten trap met een open karakter brengt je naar boven.



Slaapkamer I

Links van de hal ligt de slaapkamer aan de voorzijde. Vroeger was dit de woonkamer, nu slaap je hier met uitzicht op de Voorstraat. Een kastenwand geeft je volop bergruimte.



Badkamer

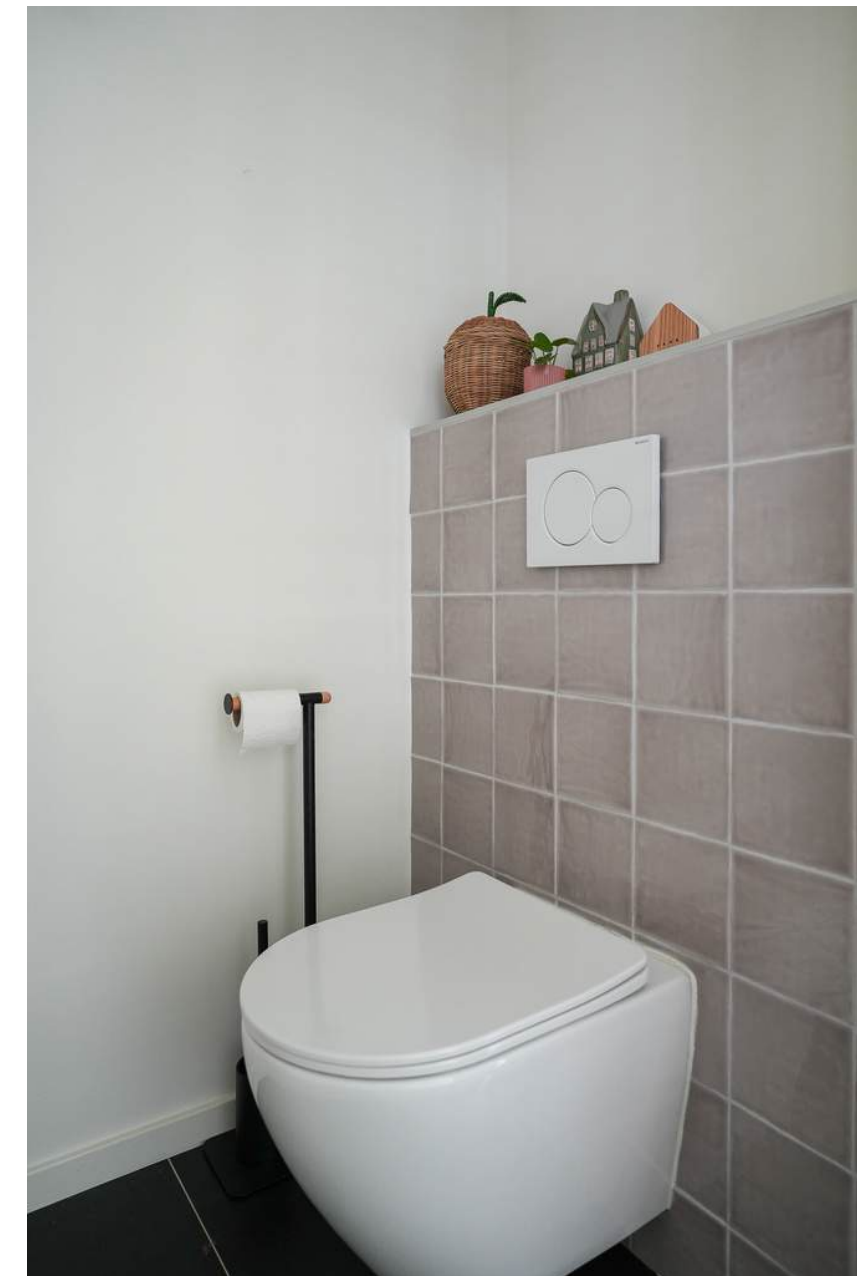
Vanuit de hal kom je ook in de badkamer. Rechts staat een wastafelmeubel met spiegel, en de kranen zitten in de muur. Naast het meubel staat de wasmachine uit het zicht. Je doucht onder de ruime inloopdouche met RVS-drain. De wanden zijn gestuukt en de vloer is betegeld.





Hal en toilet

De hal leidt je rechtsaf naar achteren. Links zit het aparte toilet met wandcloset. De aansluiting voor een fonteintje is er al.



Keuken

Aan het eind van de hal kom je in de keuken. Hier gaat het dak open: je kijkt omhoog tegen een zadeldak met zichtbare spanten en dakramen. Door de pui aan de achterzijde zie je de boten over de Linge varen.



Je kookt op het kookeiland met inductiekookplaat en downdraft-afzuiging en direct daarachter schuif je aan de eettafel aan. In het wandmeubel vind je een koel-vriescombinatie, oven, spoelbak en een vaatwasser. In de hoge kast links staat de cv-ketel.



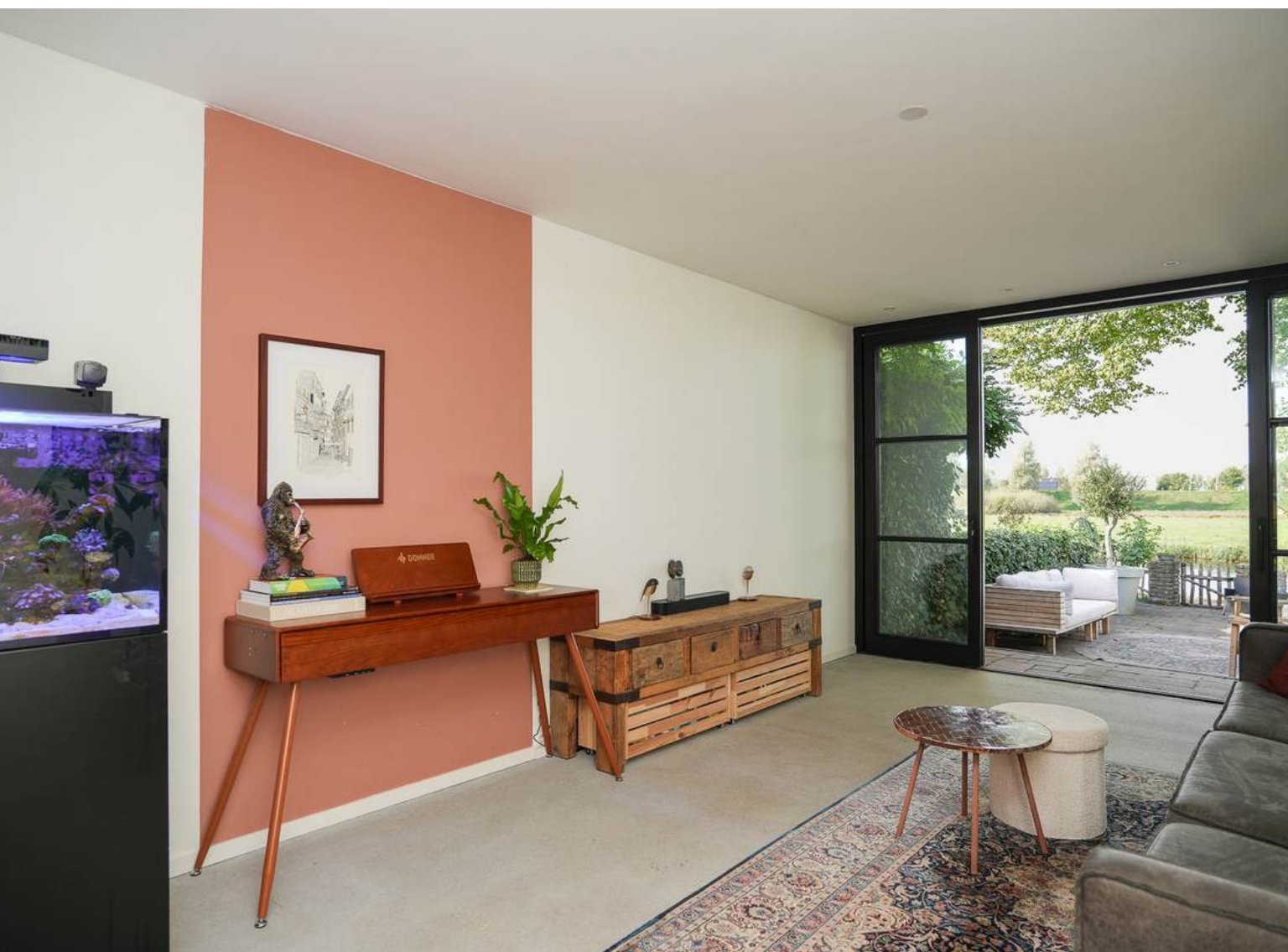
Woonkamer

Via een eikenhouten trede over de volle breedte stap je naar beneden, de woonkamer in. Door het lagere niveau voelt de woonkamer als een aparte plek om tot rust te komen.





Inbouwspots verlichten de kamer, en door de glazen pui kijk je over de tuin naar het water.



Slaapkamer II

Boven kom je op een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers. De grootste ligt aan de voorzijde en biedt plaats aan een tweepersoonsbed.



Slaapkamer III

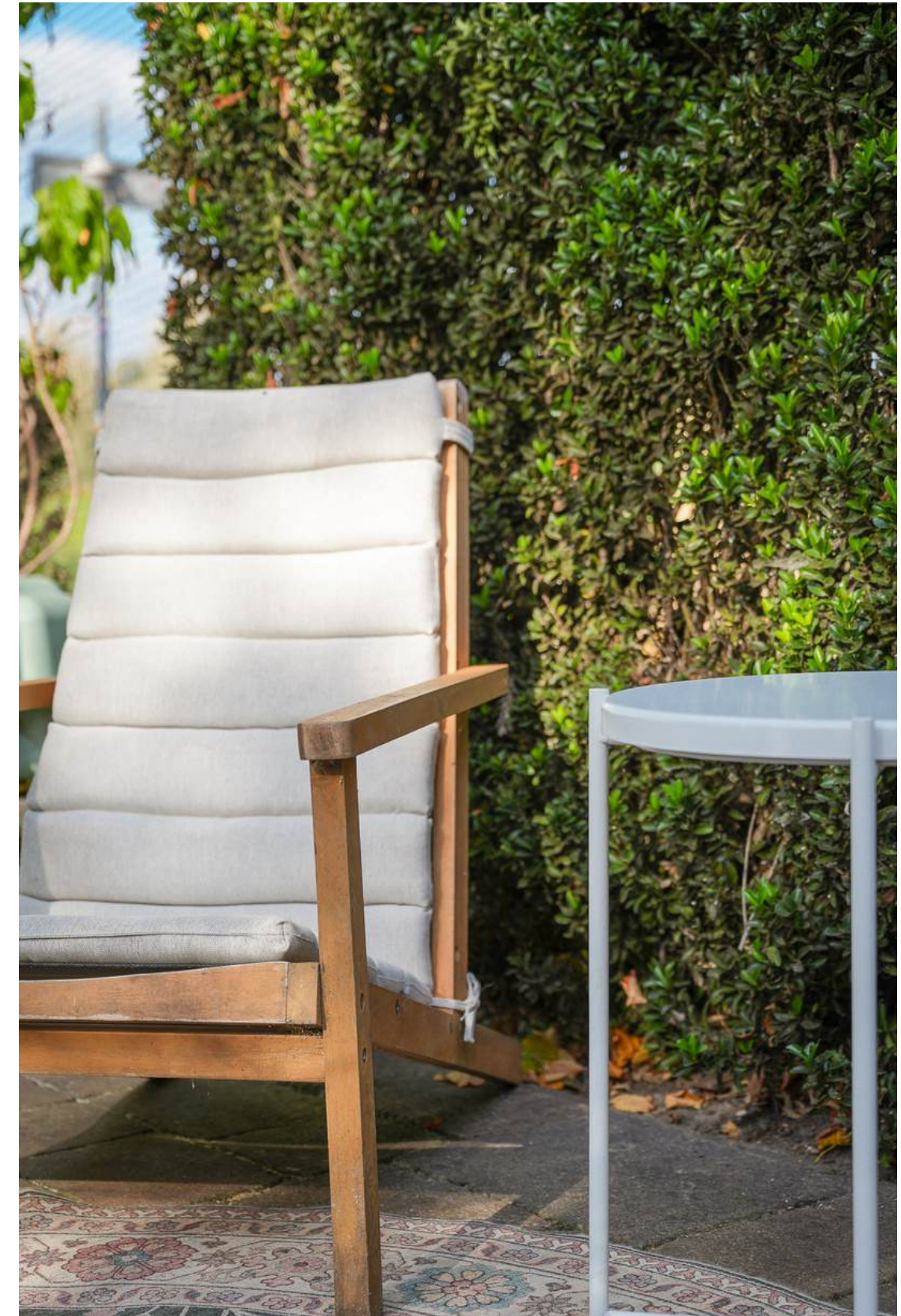


De andere slaapkamer ligt aan de achterzijde en krijgt daglicht via een dakraam. Nu is het een kinderkamer, maar je kunt hier net zo goed werken. Vanuit deze kamer bereik je ook de entresol onder de nok.

Buiten

De tuin ligt op het noordwesten, dus vanaf de middag tot de avond heb je zon op het terras. De tuin is compact en overzichtelijk, met terrasruimte, borders en groene hagen die voor beschutting zorgen. Een berging is er niet. Vanaf je loungeplek kijk je door het hekje over de Linge en de weilanden.





Aan de overkant van het wandelpad ligt je eigen steiger, waar je een roeiboot of een boot met buitenboordmotor aanlegt.
Na een rondje over de Linge sta je in een paar stappen weer in je tuin.





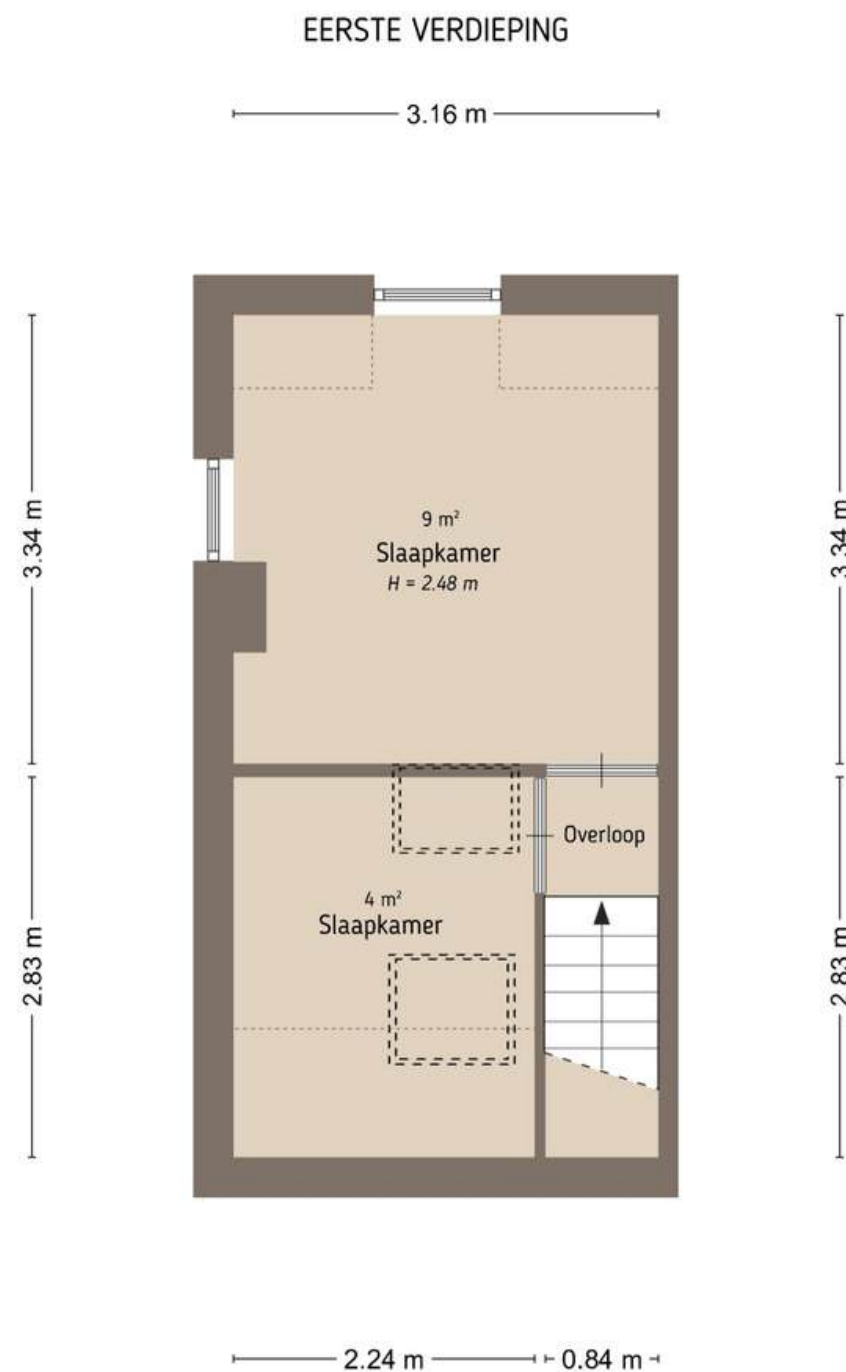




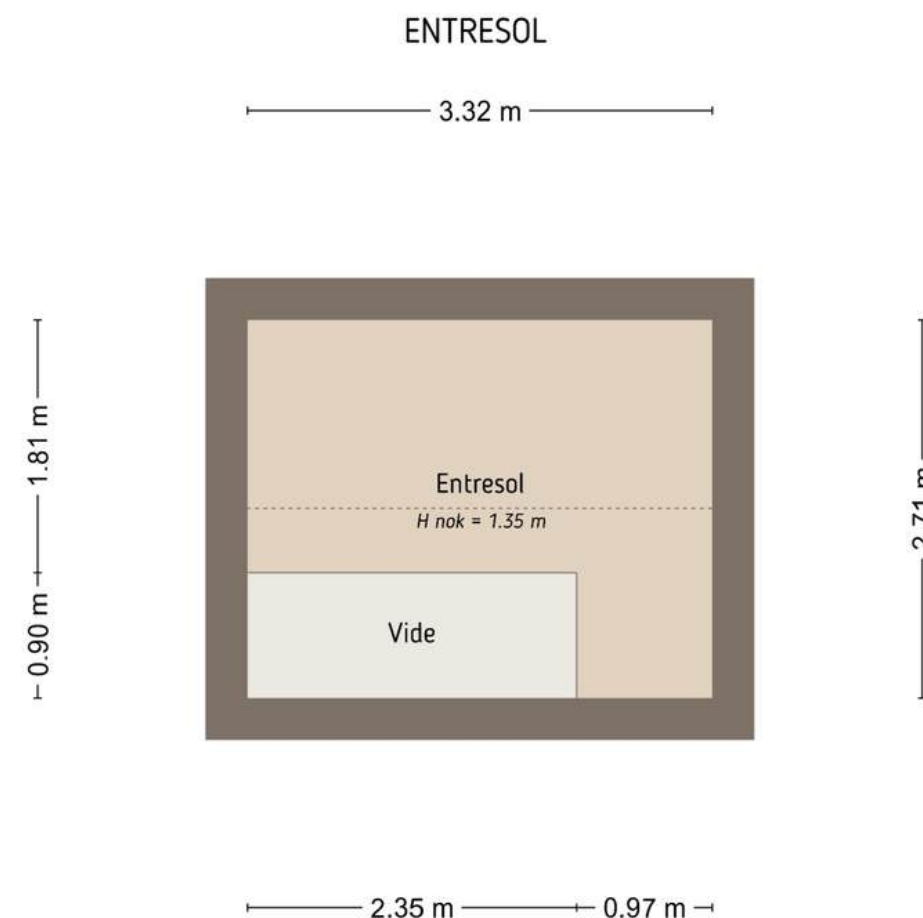
Plattegronden



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



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	ca. 1900
Fundering	De originele woning is op staal gefundeerd, de fundering van de aanbouw is onbekend
Vloeren	De begane grond bestaat uit deels betonnen en deels houten vloeren, de verdieping betreft een houten vloer
Dak	De woning heeft twee zadeldaken en twee platte daken. De zadeldaken zijn voorzien van pannen, de platte daken van bitumen
Gevels	De originele woning is enkelsteens gebouwd, en voorzien van voorzetwanden. De aanbouw is gebouwd in spouw en ook aan de binnenzijde nageïsoleerd.
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en HR glas.
Verwarming	De woning is voorzien van een Intergas HR CV ketel uit 2026. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamer. De overige vertrekken zijn voorzien van radiatoren
Isolatie	Het dak is nageïsoleerd, de muren zijn op de meeste plaatsen voorzien van de voorzetwanden. De vloerisolatie is niet bekend

Overige technische kenmerken

- De steiger is vergund door het Waterschap.
- De woning is in 2021 door de huidige eigenaren gerenoveerd.
- De aanbouw, dakisolatie en voorgaande renovatie is door de vorige eigenaar uitgevoerd, in eigen beheer

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) : 941

Grootte : 131 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: Noordwesten

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: 1900

Aantal slaapkamers: 3

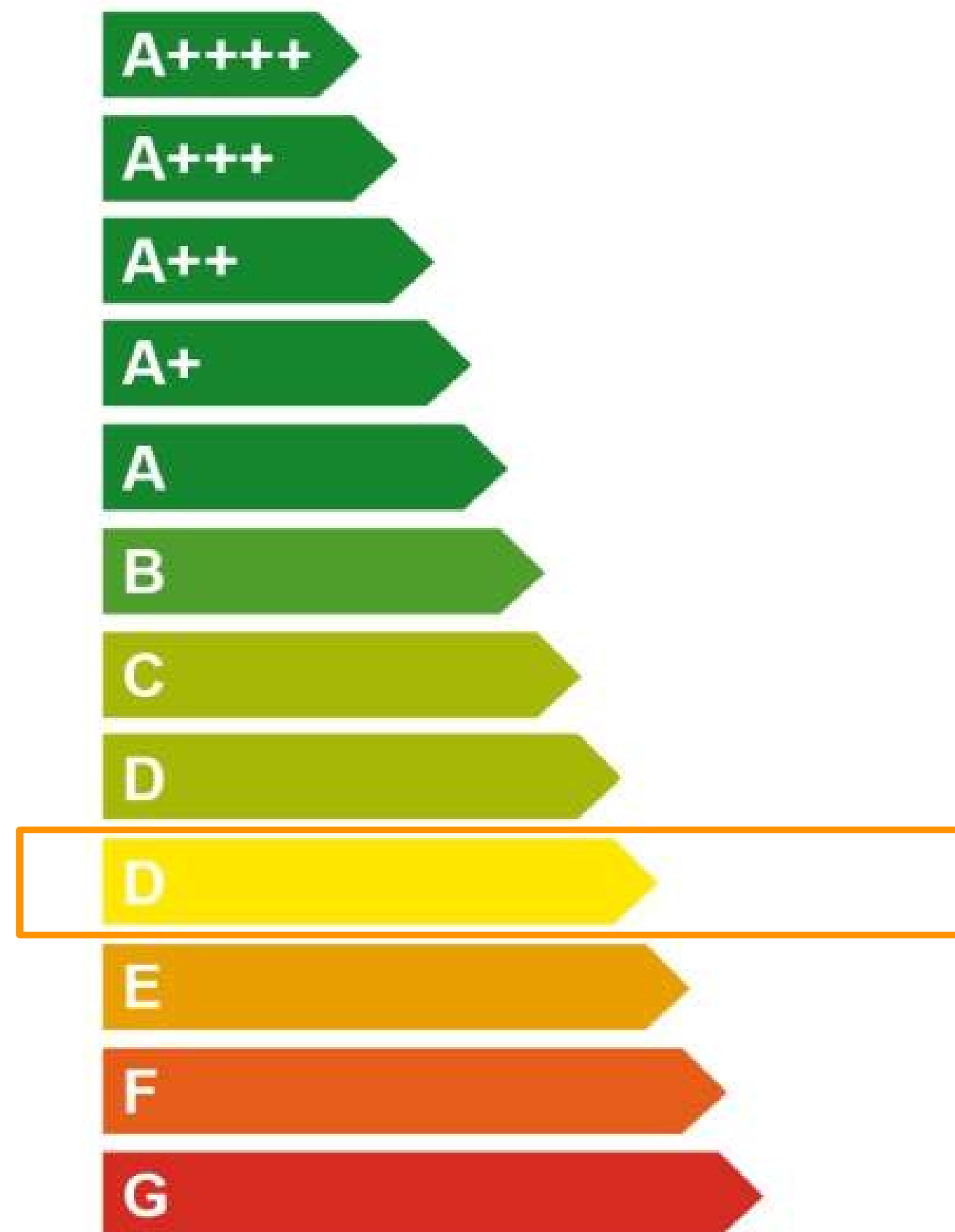
Aantal kamers: 4

Gebruiksoppervlak wonen: 90.2 m²

Perceeloppervlakte: 131 m²

Inhoud: 357.4 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