



Zuiderlingedijk 45

4161 BM Heukelum



Inleiding

Idyllisch wonen met een energielabel A

Iedere dag wonen alsof je op vakantie bent, hier is dat mogelijk ! Langs de rivier de Linge aan de Zuiderlingedijk in Heukelum, ligt deze karakteristieke woning. Oorspronkelijk is deze boerderij gebouwd in 1860 en dat is nog te zien aan de vele authentieke details als balkenplafonds, bedstedes en de gebinten op de verdieping. De huidige bewoners hebben de boerderij getransformeerd tot een moderne, gezellige dijkwoning van alle gemakken voorzien en met een energielabel A voorbereid om nog jaren van te genieten. Met vrij uitzicht aan de voorzijde over de Linge en aan de achterzijde over de landerijen ervaart u hier rust en vrijheid.

In de tuin is een gastenverblijf met zwembad aanwezig evenals een garage en paardenstallen, dus ook hier kunt u al uw dromen verwezenlijken. De woning heeft een woonoppervlakte van 194m² en ligt op een perceel eigen grond van 980m². Buitendijks ligt nog een perceel natuur van 740m² dat ook in eigendom zal worden overgedragen.

Heukelum is een kleine stad in de gemeente West Betuwe aan de zuidzijde van de rivier de Linge en telt circa 2.300 inwoners. In Heukelum zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals sportverenigingen, basisschool en supermarkt. Heukelum ligt centraal ten opzichte van de uitvalswegen A2, A15 en A27. Ook steden als Rotterdam, Utrecht, Den Bosch, Tiel en Gorinchem zijn binnen het half uur te bereiken met de auto.



Begane grond

Wanneer u op de dijk staat komt u via de voordeur binnen in de royale woonkeuken. Het keukenblok is langs de muur opgesteld en beschikt over moderne inbouwapparatuur. Een klassiek vrijstaand fornuis met afzuigkap geeft de combinatie van oud en nieuw goed weer in deze woning. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met grijze Belgisch hardstenen vloertegels. In de keuken is plaats voor een grote eettafel waar gezellig getafeld kan worden onder het genot van een glas wijn en met uitzicht over de Linge. Door de ensuite deuren en twee tredes lager kom je in de lichte woonkamer. Door de diverse raampartijen kijk je over de tuin uit, op de achtergelegen landerijen. In de woonkamer is een houtkachel voor de koude winteravonden aanwezig. De ensuite deuren zijn omlijst met vaste inbouwkasten. Via de woonkamer is er toegang tot het terras waar al snel van de eerste zonnestralen genoten kan worden door de zuidligging en de beschutting van de dijk.

Op de begane grond aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer met eigen badkamer (toilet, wastafel en douche) aanwezig die verhuurd kan worden als B&B. In deze slaapkamer is de originele bedstee en de balken in het plafond nog aanwezig. Via het terras aan de achterzijde is de achteringang bereikbaar. Hier komt u in de gang met toegang tot de meterkast, woonkamer, toilet, keuken en bijkeuken. In de bijkeuken zijn de witgoed aansluitingen aanwezig. Ook de trap naar de eerste etage is hier in de gang aanwezig.



Eerste verdieping

Op de verdieping aangekomen zal de indeling u verrassen. Aan de voorzijde ligt een grote hobbykamer met eveneens een grote bedstee. Deze kamer heeft ook weer een adembenemend uitzicht over de uiterwaarden en de Linge. Ook de moderne en ruime badkamer ligt aan de voorzijde van de woning met een vrijstaand ligbad, inloopdouche en een enkele wastafel met meubel. Aan de achterzijde ligt de master-bedroom. Bij het ontwaken kunt u via de openslaande deuren genieten van een kop koffie op het dakterras en een adembenemend uitzicht. Op de slaapkamer is er toegang tot een toiletruimte en inloopkast aan de ene zijde en een berging aan de andere zijde.



Buiten en buitenom

De tuin is toegankelijk vanuit de woning, de dijk maar ook vanaf de Spijkse Kweldijk aan de achterzijde. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde wordt het perceel afgesloten door een vrijstaande garage en een paardenstal met twee boxen. De tuin heeft een zuidelijke ligging en hier is een gastenverblijf met zwembad aanwezig. Het gastenverblijf is in gebruik als B&B en beschikt over een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel met meubel. De tuin ligt er zeer verzorgd bij en is mooi ingericht met diverse borders en terrassen.



Bijzonderheden

- * Energielabel A !
- * Palletketel en zonneboiler;
- * 16 zonnepanelen;
- * 3 slaapkamers en twee badkamers aanwezig;
- * vrijstaand gastenverblijf met eigen badkamer en zwembad aanwezig;
- * vrijstaande garage en paardenstallen aanwezig;
- * Vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

Nieuwsgierig geworden naar dit pareltje in de Betuwe, neem dan snel contact op met ons kantoor en maak een afspraak voor een bezichtiging. Wij laten u graag kennis maken met deze woning tijdens een persoonlijke rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Water	€ 10,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1860
Dakbedekking	Bitumen PVC Riet
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.720 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	191 m ²
Inhoud	585 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	80 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	64 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Buiten bebouwde kom Open ligging Vrij Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Uitrusting

Warm water	Zonneboiler Zonnecollectoren
Verwarmingssysteem	Open haard Zonnecollectoren
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Tekeningen

ZUIDERLINGEDIJK 45 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DRDOMINUS390.NL

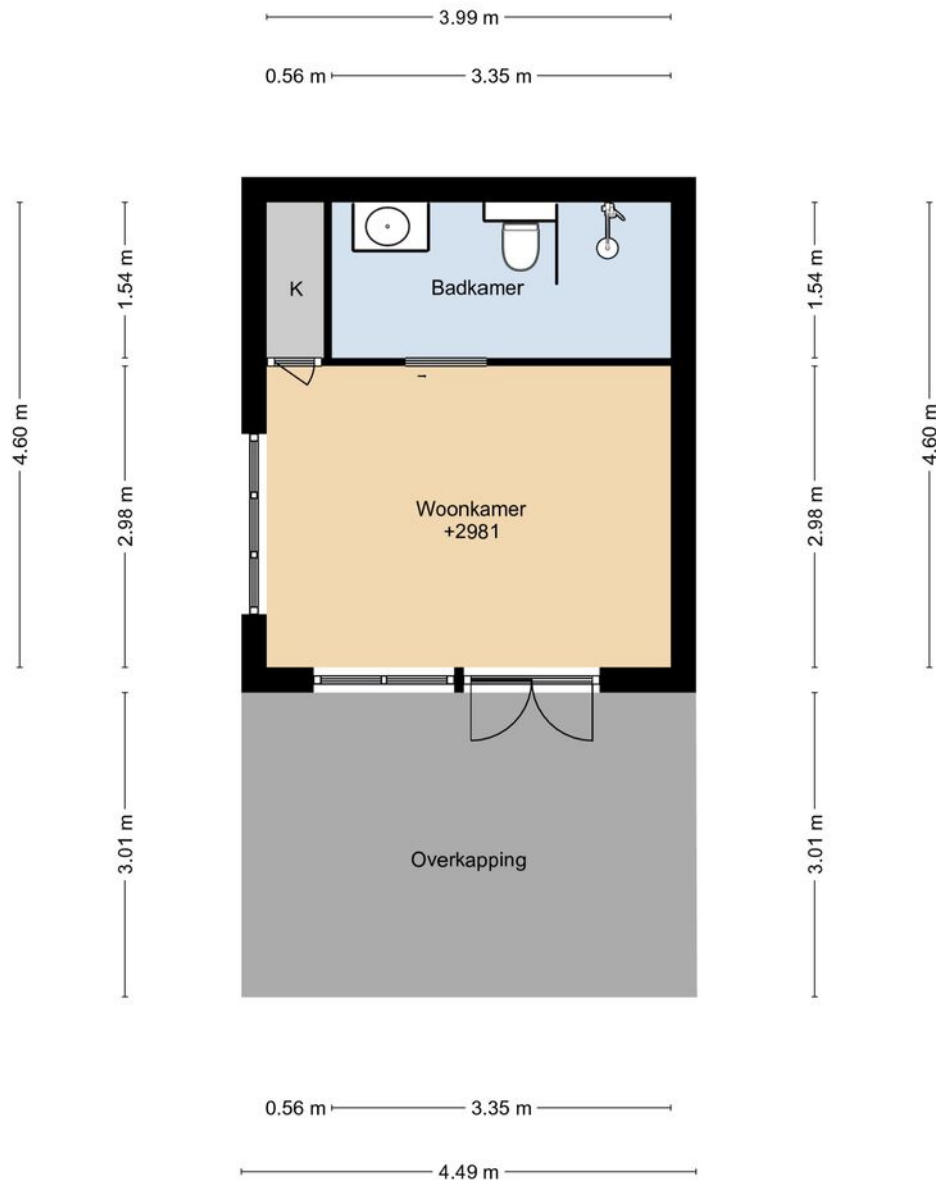
Tekeningen

ZUIDERLINGEDIJK 45 1E VERDIEPING



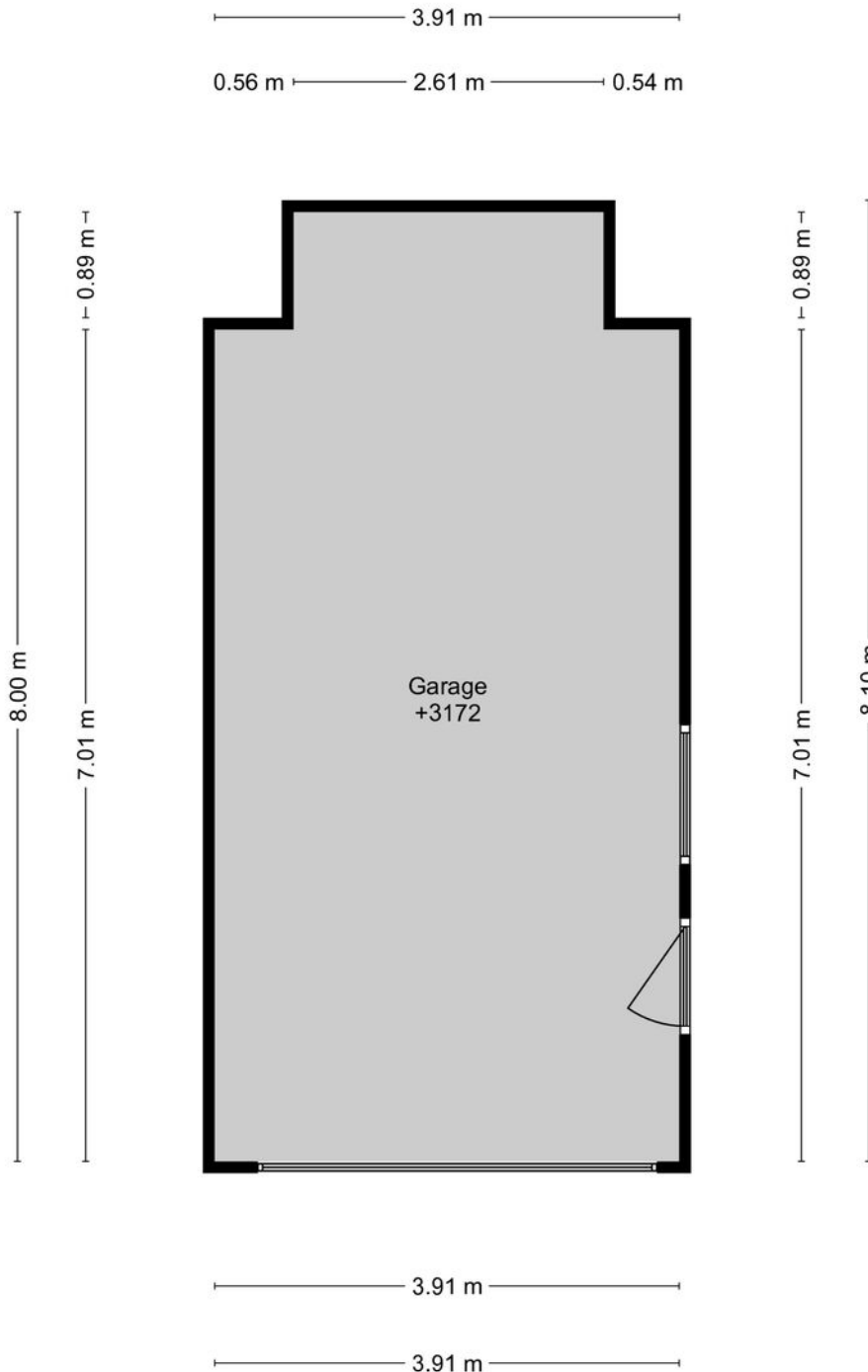
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ZUIDERLINGEDIJK 45 GASTENVERBLIJF



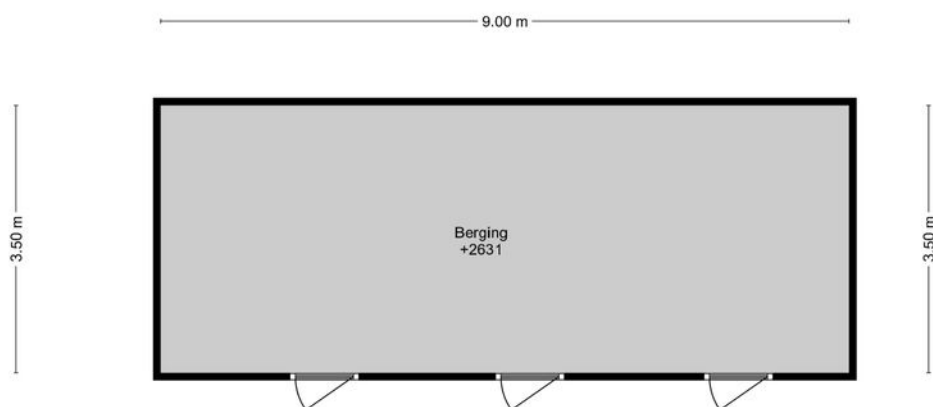
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ZUIDERLINGEDIJK 45 GARAGE



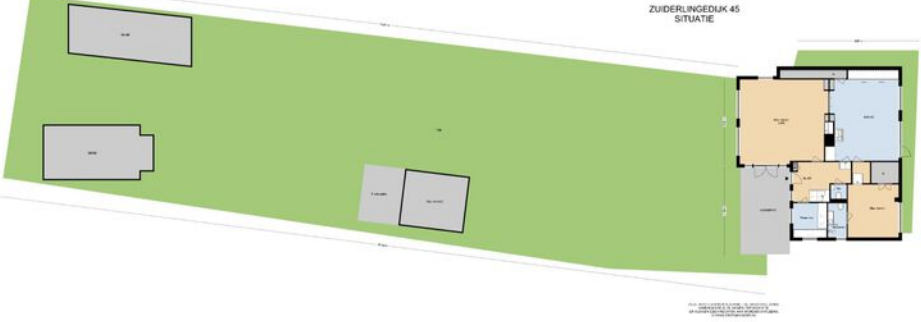
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ZUIDERLINGEDIJK 45 BERGING

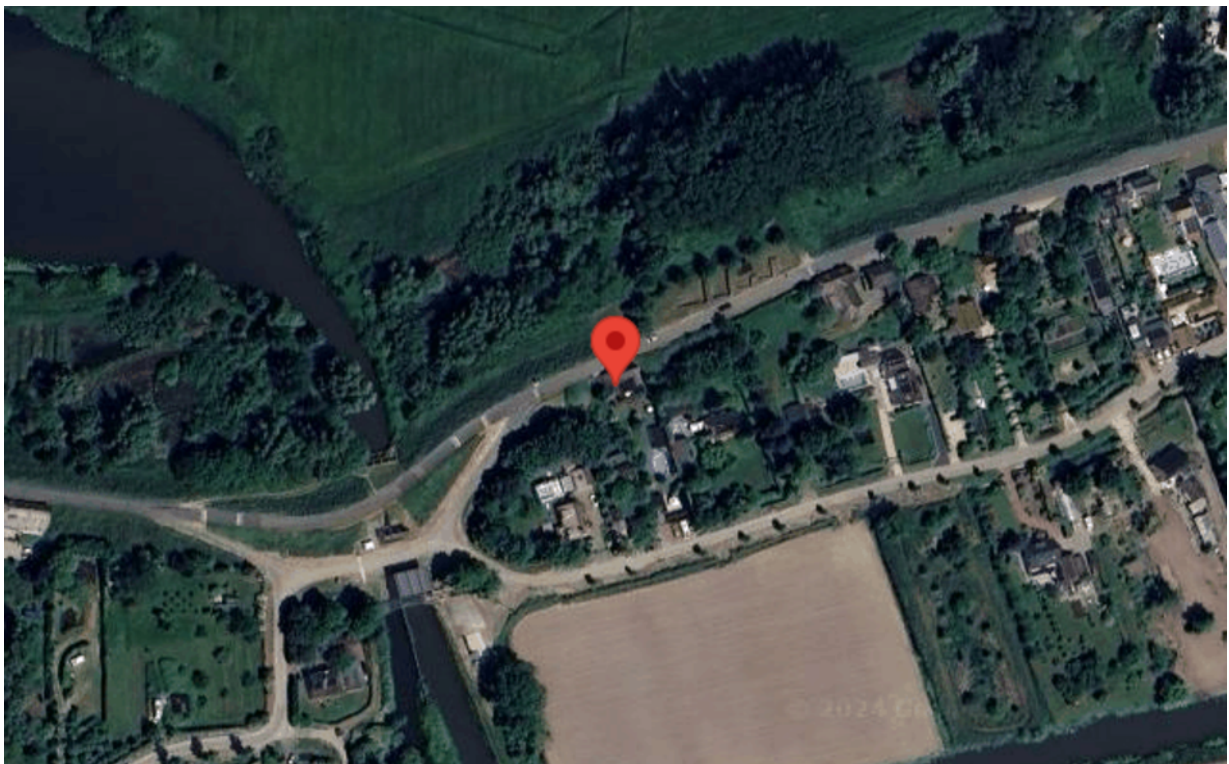
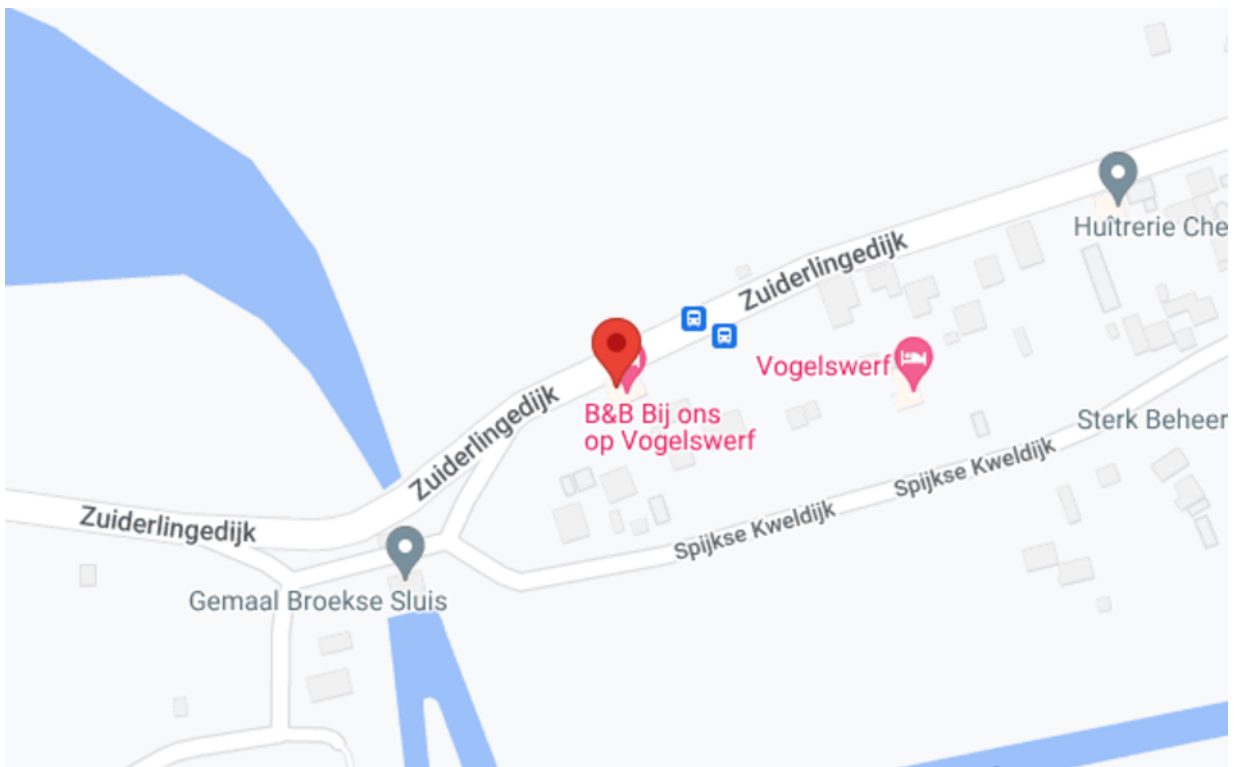


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL


Tekeningen



Google maps

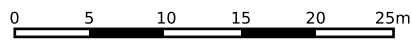





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heukelum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 72</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024
De bewaarder 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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heukelum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 14</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024
De bewaarder 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.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



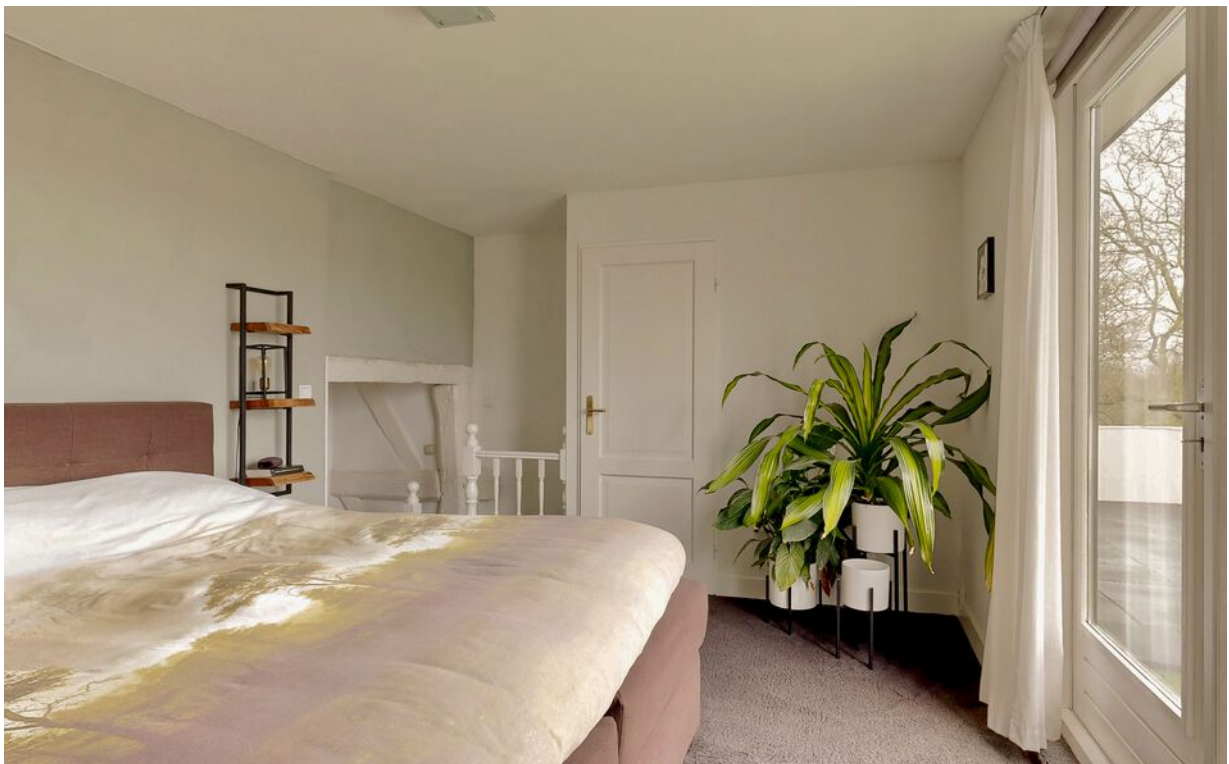
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Zuiderlingedijk 45 HEUKELUM



"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden."

VG Makelaardij
Roodseweg 11a
4156 AP Rumpt
0345-651635
info@vg-makelaardij.nl