

van **Ekeren  
Kuiper**



**Molenstraat 4**  
**Heukelum**

voor 't  
*Leven*



# De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



## Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



## Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



**Madelon Sommer**

madelon@vanekerenkuiper.nl



## Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht.

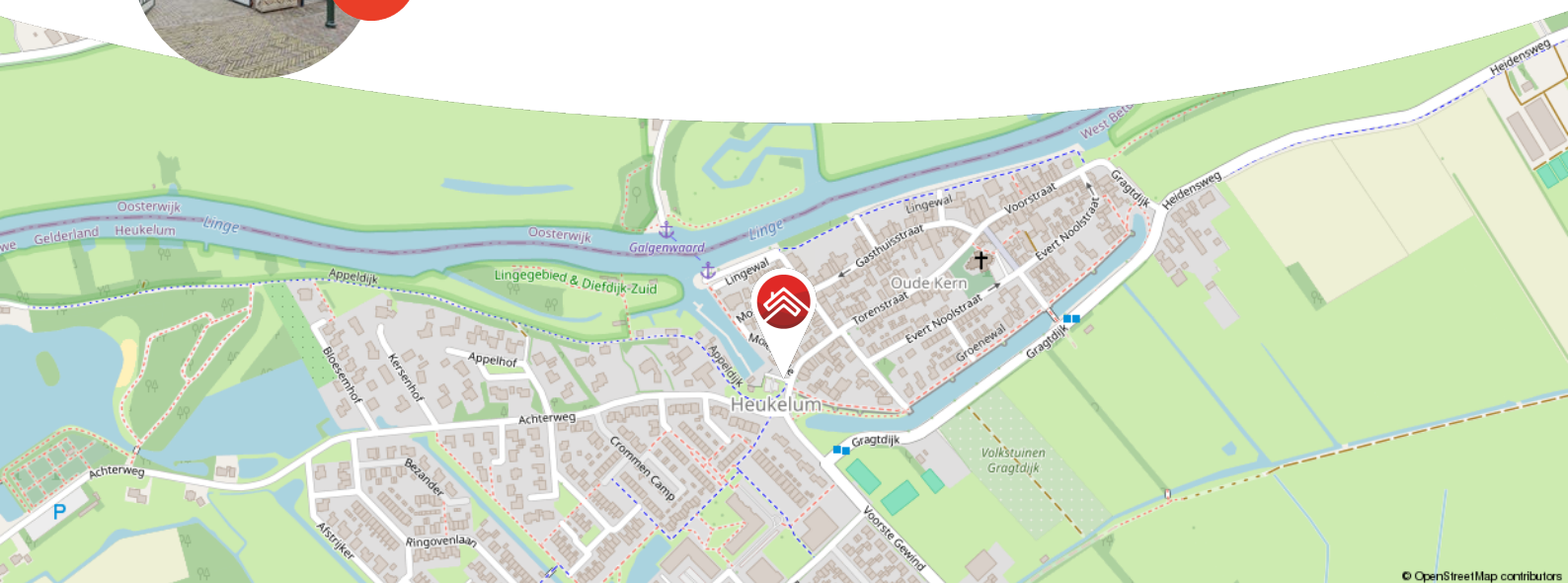


## Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



**Meer weten over Van Ekeren Kuiper?**

**Bekijk onze website [vanekerenkuiper.nl/over-ons](https://vanekerenkuiper.nl/over-ons)**

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't  
**Leven**





## Kenmerken

### Objectgegevens

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Vraagprijs                         | € 575.000 k.k.     |
| Aanvaarding                        | in overleg         |
| Soort                              | eengezinswoning    |
| Type woning                        | vrijstaande woning |
| Aantal kamers                      | 6                  |
| Inhoud                             | 934 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte                 | 275 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | 195 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar                           | 1910               |
| Ligging                            | aan rustige weg    |
| Tuin                               | 11m x 5m           |
| Positie hoofdtuin                  | west               |



Zie jij jezelf hier  
al wonen?







## Omschrijving

Karaktervolle woning met veel ruimte in de oude stadskern van Heukelum

- Riant leefruimtes met zichtbare balken, een opkamer en sfeervolle stalraampjes
- Grote garage met volop mogelijkheden voor hobby of werk
- Eigen oprit, meerdere bergingen en parkeerruimte op eigen terrein

Welkom aan de Molenstraat 4 in Heukelum, een woning die je echt met eigen ogen moet komen ervaren! Deze woning is er één waar charme, ruimte en mogelijkheden samenkomen. De woning is verrassend ruim en ligt verscholen achter een karakteristieke gevel. Binnen tref je een granieten vloer, een sfeervolle openhaard en prachtige robuuste balken aan het plafond. En die typische stalraampjes? Die zorgen voor karakter en licht.

De woonkamer met open haard is een warme plek om thuis te komen, terwijl de opkamer met kelder eronder zich leent voor een knusse thuiswerkplek of extra ruimte. De eetkamer is royaal en vormt het hart van het huis, grenzend aan de praktische keuken met alle nodige inbouwapparatuur. Verder biedt de begane grond nog een moderne badkamer en een apart toilet.

Maar wat deze woning echt bijzonder maakt, is de grote garage vol mogelijkheden. Compleet met elektra, spoelbak, witgoedaansluitingen, volop kastruimte en zelfs een trapopgang naar de eerste verdieping. Deze plek is perfect voor de hobbyist, klusser of iemand die een werkplek aan huis zoekt. Hier woon je rustig, maar mét ruimte en mogelijkheden.





### De globale indeling:

Begane grond: entree voorzien met toegang de woonkamer, trapopgang naar de verdieping van het voorhuis en de keuken; de praktische keuken is voorzien inbouwapparatuur en bevat een doorloop naar royale eetkamer; vanuit de woonkamer loop je door naar de kelder en opkamer aan de voorzijde; de extra entree aan de zijkant van de woning geeft toegang tot de garage, badkamer en apart toilet; de moderne badkamer is voorzien van dubbele wastafel en inloofdouche; In de hal vind je de tweede trapopgang naar de eerste verdieping; de garage biedt de derde trapopgang en herbergt een wasruimte.

Eerste verdieping: royale slaapkamer aan de voorzijde met een inloopkast; slaapkamer twee bevindt zich in het midden van de woning, met optie tot extra slaapkamer; derde slaapkamer (thans in gebruik als hobbyruimte) heeft een trap naar de garage en is voorzien van 2 dakramen. Deze verdieping zit vol bergruimte, verrassende ruimtes en mogelijkheden!

### Goed om te weten:

- 195 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Badkamer vernieuwd in 2023
- Cv-installatie vervangen in 2022
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Energielabel F

### Omgeving:

Heukelum, een charmant en historisch stadje aan de zuidelijke oever van de rivier de Linge, biedt de perfecte balans tussen rustig wonen en praktische voorzieningen. Het stadje telt 2.280 inwoners, waarvan 600 in de sfeervolle oude kern.

Heukelum beschikt over een grote supermarkt met een ruim assortiment en heeft een actief verenigingsleven op muzikaal en sportief gebied. Voor gezinnen zijn er twee basisscholen en een kinderdagverblijf met naschoolse opvang.

Leerdam ligt op slechts tien minuten fietsen en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en middelbare scholen.

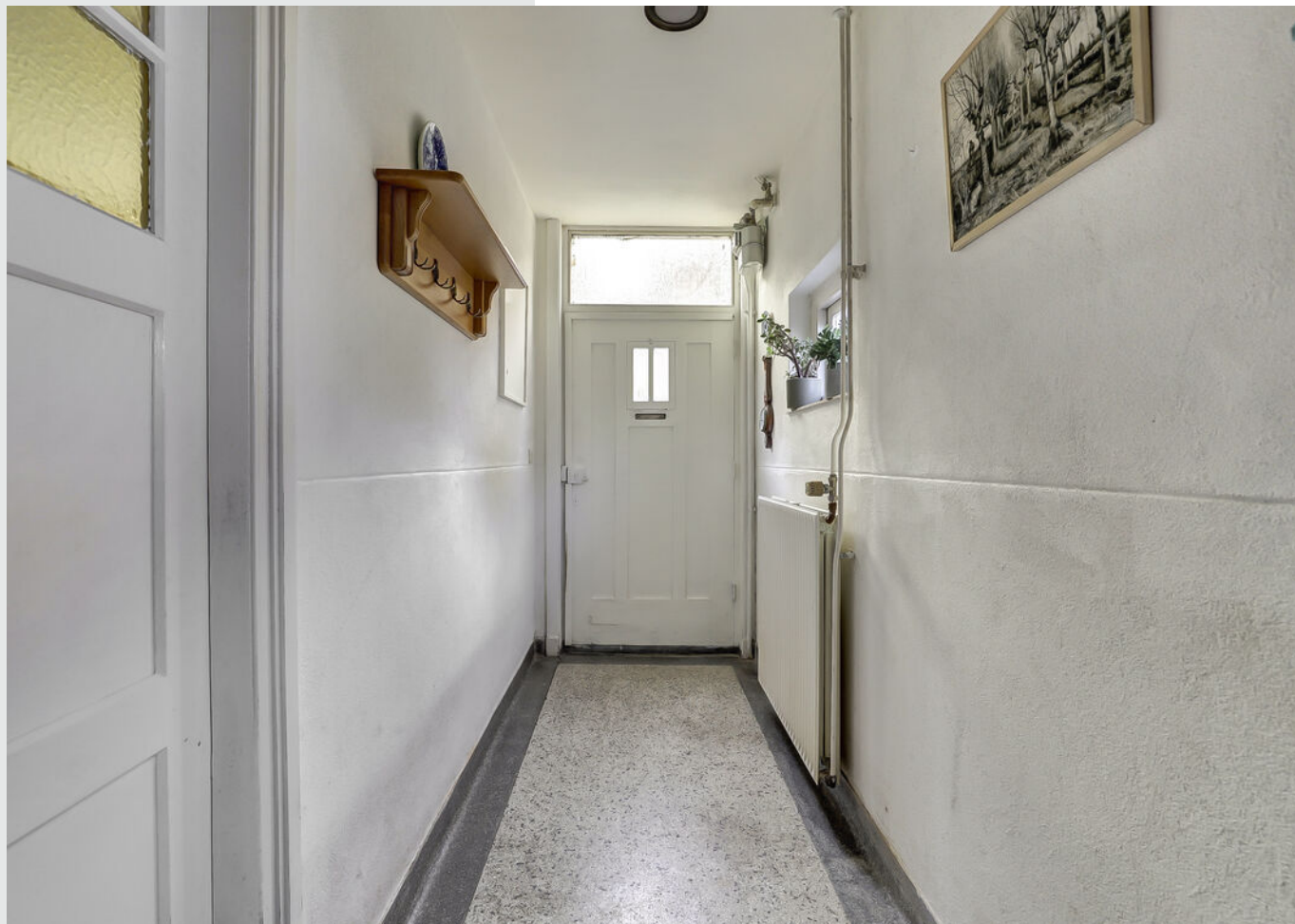
De gunstige ligging nabij de A15, A27 en A2 zorgt ervoor dat steden zoals Utrecht en Den Bosch binnen 30 minuten te bereiken zijn, terwijl Rotterdam, Arnhem en Eindhoven slechts 45 minuten rijden zijn. In Heukelum geniet je van landelijke rust, een historische ambiance en een centrale ligging met uitstekende voorzieningen!







































































**Bekijk jouw  
nieuwe  
droomwoning  
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)





# Plattegrond

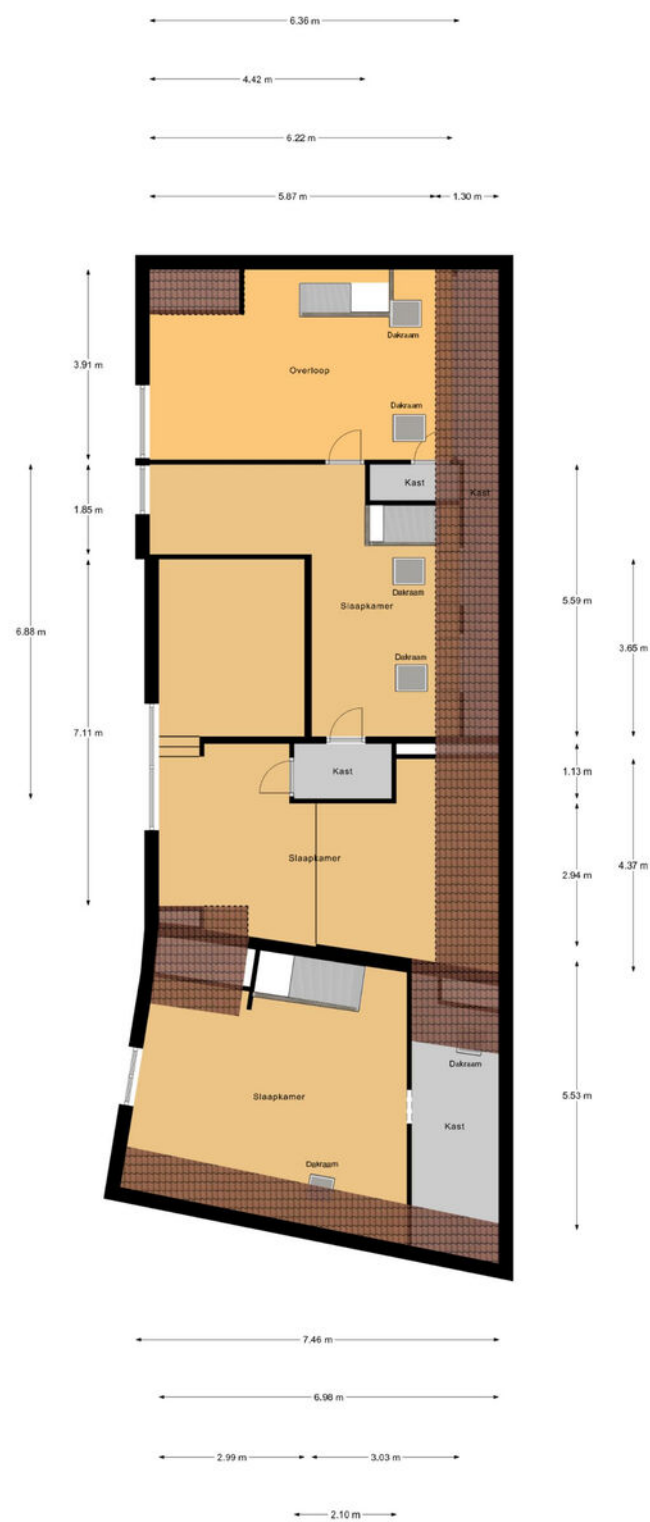


Begane Grond





# Plattegrond



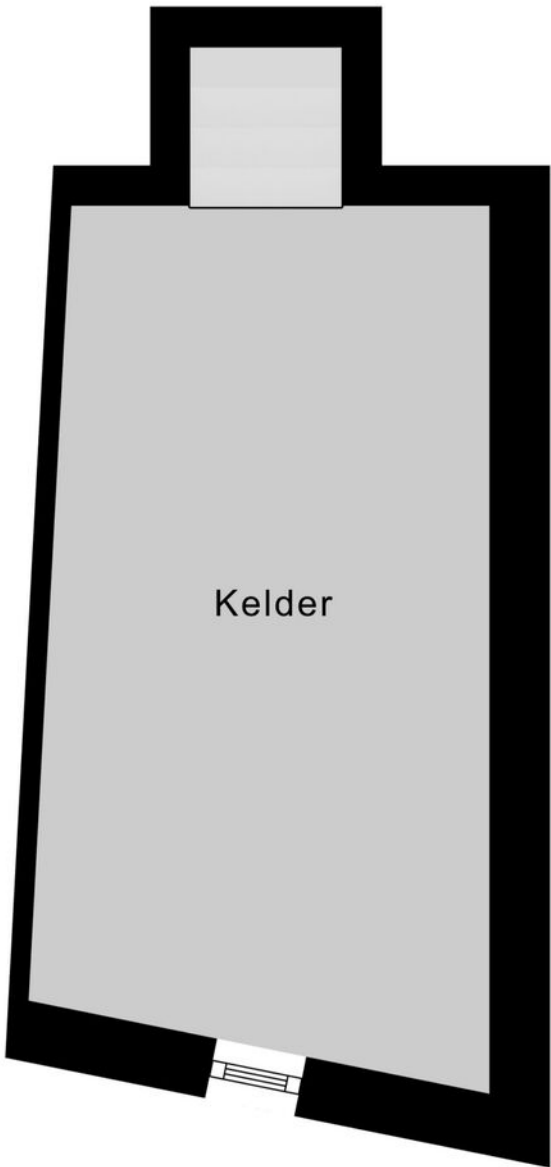
1e Verdieping





Plattegrond

2.17 m



4.96 m

Kelder





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heukelum

Sectie C

Perceel 482

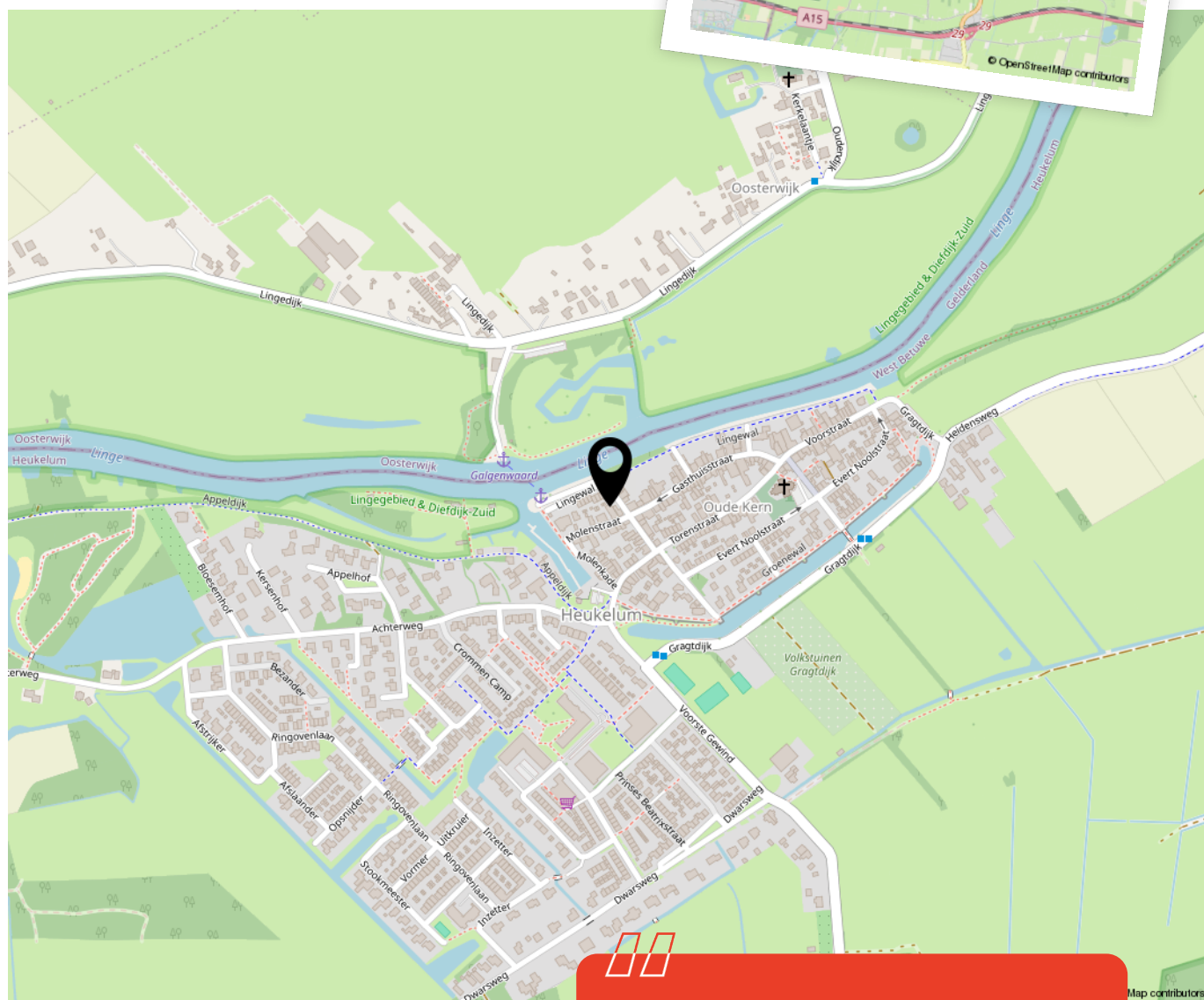
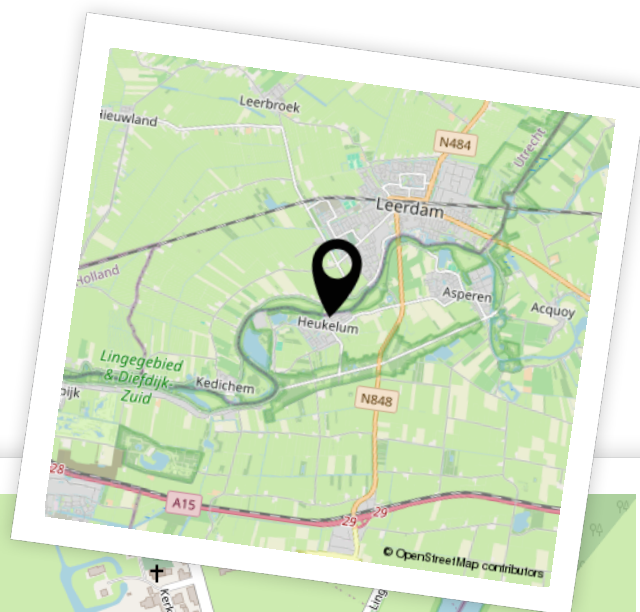
kadaster

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.





# Locatie op de kaart



Woon je binnenkort  
op deze locatie?"





# Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

### **It's all about the money**

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

### **Laat ons je interesse weten**

Of u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

### **Bent u de gelukkige?**

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

### **Een hypotheek**

In de meeste gevallen koopt u de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

### **De sleutels van jouw droomhuis**

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.



# Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis  
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,  
of mail naar [hypotheken@vanekeren.nl](mailto:hypotheken@vanekeren.nl)



**Interesse in de woning?  
Neem contact op met  
één van onze kantoren.**