



Achterweg 15

Heukelum

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.

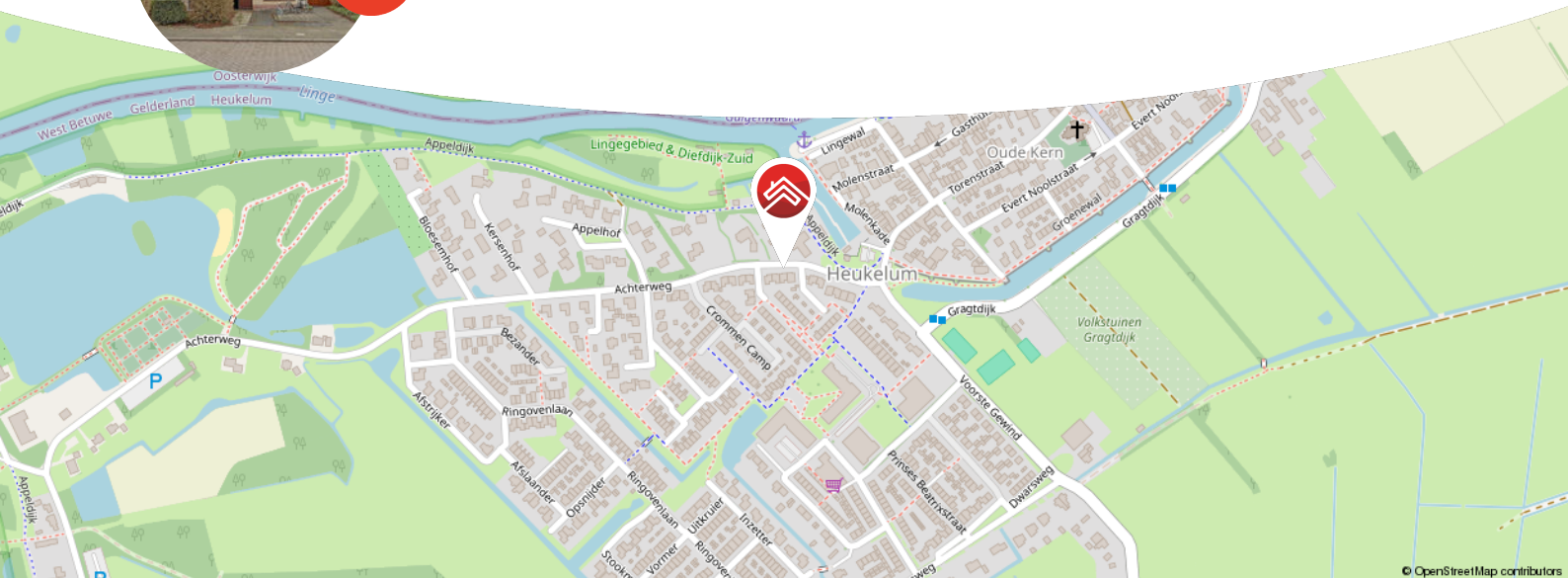


Dennis Kuiper

dennis@vanekerenkuiper.nl



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



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram

voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	8
Inhoud	490 m ³
Perceeloppervlakte	208 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m ²
Bouwjaar	1972
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	circa 8m x 8m
Positie hoofdtuin	zuid



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Unieke twee-onder-één-kapwoning gelegen in het mooie Heukelum

- Ruim woonoppervlak van ca. 140 m²
- Mogelijkheid voor wonen én werken aan huis

Deze verrassend ruime woning is tot op heden in gebruik geweest als fysiotherapiepraktijk, maar leent zich uitstekend om met relatief beperkte aanpassingen te worden getransformeerd tot een comfortabel en stijlvol woonhuis. Dankzij de flexibele indeling is het pand bijzonder geschikt voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en toekomstmogelijkheden.

De begane grond biedt een zee aan ruimte en leent zich bij uitstek voor het creëren van een royale leefverdieping waar wonen, koken en samenzijn samenkomen. Denk aan een riante woonkamer, een sfeervolle woonkeuken en volop licht en openheid. Deze verdieping kan volledig worden ingericht als comfortabele woonruimte, maar biedt tevens de mogelijkheid om wonen te combineren (zoals het huidige gebruik) met een werk- of praktijkruimte aan huis, geheel naar eigen wens.

Buiten bevindt zich de zonnige achtertuin op het zuiden, voorzien van een eigen achterom: een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Of je nu droomt van een ruim familiehuis of op zoek bent naar een comfortabele combinatie van wonen en werken, dit pand biedt een uitzonderlijke kans. Ter inspiratie zijn er artist impressions beschikbaar die laten zien hoe deze woning kan



uitgroeien tot een eigentijds, warm en karaktervol thuis.

Globale indeling

Begane grond (praktijkgedeelte)

Entree met meterkast. Separaat, rolstoelvriendelijk toilet voorzien van wastafel. Ruime wachtkamer met lichtkoepel en televisie, wat zorgt voor een aangename en lichte sfeer. Het praktijkgedeelte beschikt over drie behandelkamers, waarvan twee voorzien zijn van een eigen wastafel. De kleinste behandelkamer is voorzien van extra daglicht dankzij een lichtkoepel. De behandelkamer aan de achterzijde heeft bovendien directe toegang tot de achtertuin. Verder is er een open keukenblok met spoelbak, een aparte kantoorruimte en een opbergkast met cv-installatie (Bosch) ten behoeve van de praktijk.

Begane grond (woonhuis)

Separate entree met meterkast. Het voormalige toilet is omgebouwd tot een praktisch washok met witgoedaansluitingen. Vanuit de hal is de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Eerste verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met opbergkast. De woonkamer is licht en ruim en biedt toegang tot de achtertuin via een buitentrap. Aangrenzend bevindt zich de open keuken, uitgerust met een spoelbak, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een toilet, wastafel en douchecabine.

Tweede verdieping

Voorzolder met cv-installatie (Nefit) en knieschotten die zorgen voor extra bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers.

Buitenruimte

Zonnige achtertuin op het zuiden, voorzien van schuurtje, buitenkraan, achterom en trap naar de bovenwoning.



Goed om te weten

- Achtertuin gelegen op het zuiden
- Bouwjaar praktijkgedeelte: 1988
- Op het geheel rust een woonbestemming
- In het huidige gebruik is er een fysieke scheiding tussen praktijk en woning en daarbij een separate entree
- Verwarming via twee cv-ketels (Bosch en Nefit)
- Praktijkruimte biedt talloze herinrichtingsmogelijkheden

Ligging: Heukelum is een charmant, historisch stadje, ideaal voor wie houdt van rustig wonen maar wel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Het dorp heeft een grote supermarkt met een ruim assortiment en er zijn verschillende verenigingen op zowel muzikaal als sportief vlak. Voor kinderen zijn er genoeg faciliteiten, zoals twee basisscholen en een kinderdagverblijf met naschoolse opvang. Leerdam ligt op slechts tien minuten fietsen, waar je een breed aanbod aan winkels, horeca en twee middelbare scholen vindt. De snelwegen A15, A27 en A2 zijn snel te bereiken, waardoor je binnen een half uur in Utrecht of Den Bosch bent en Rotterdam, Arnhem en Eindhoven liggen op slechts 45 minuten rijden. Je geniet hier van landelijke rust, maar woont toch heel centraal!













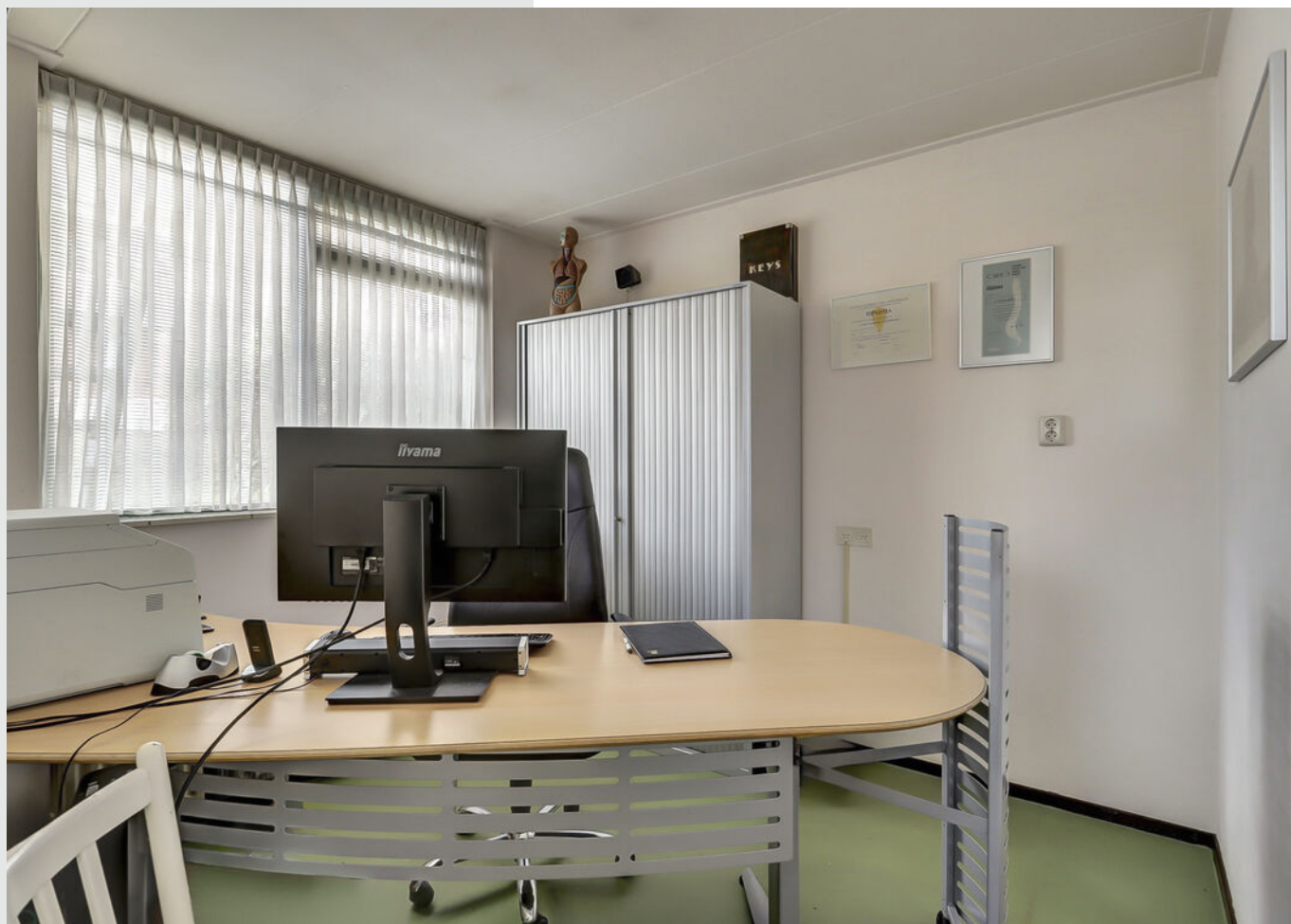






Impressie begane grond





























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

[Bekijk de woning >](#)



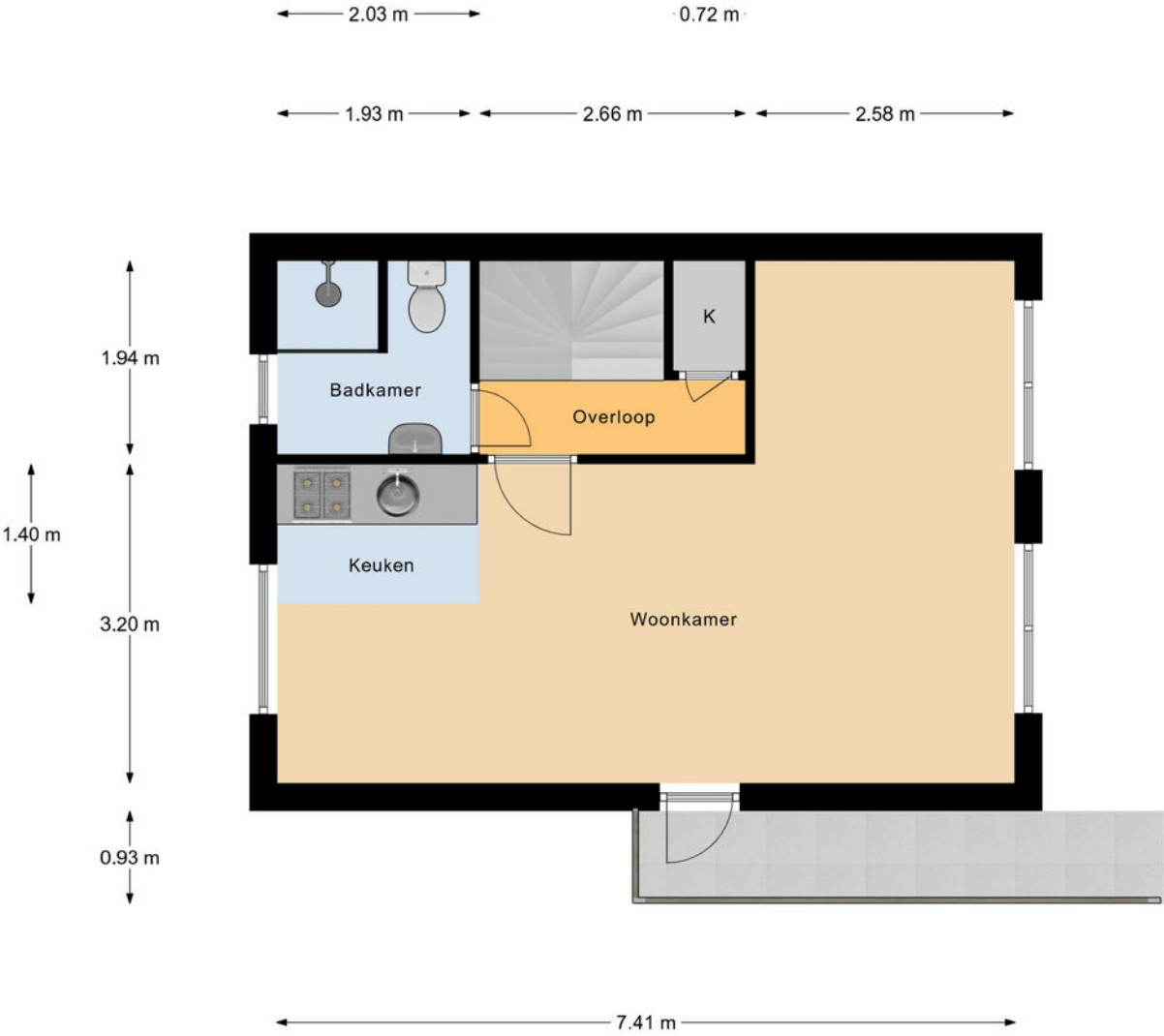
Plattegrond



Begane Grond



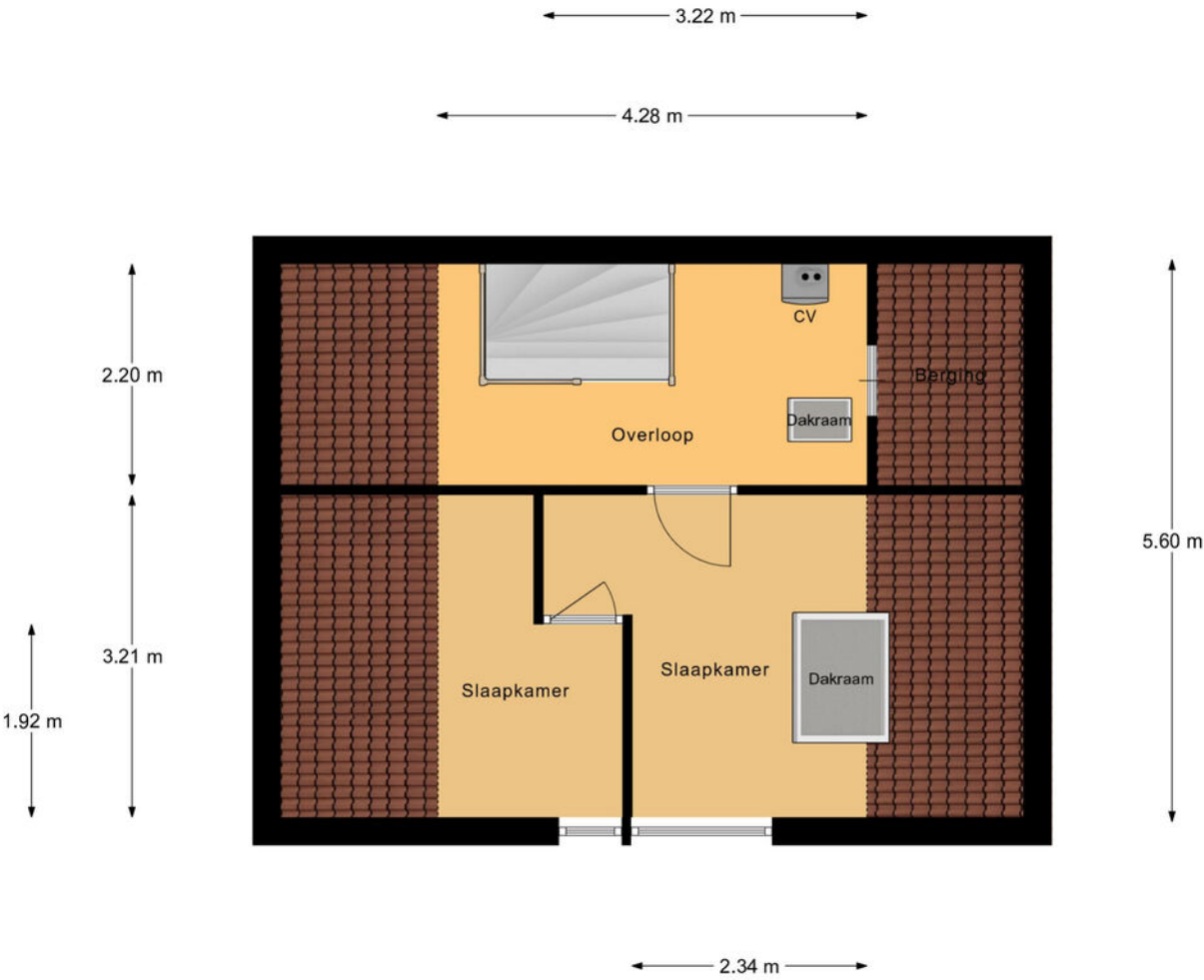
Plattegrond



1e Verdieping



Plattegrond



2e Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heukelum

Sectie C

Perceel 378

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

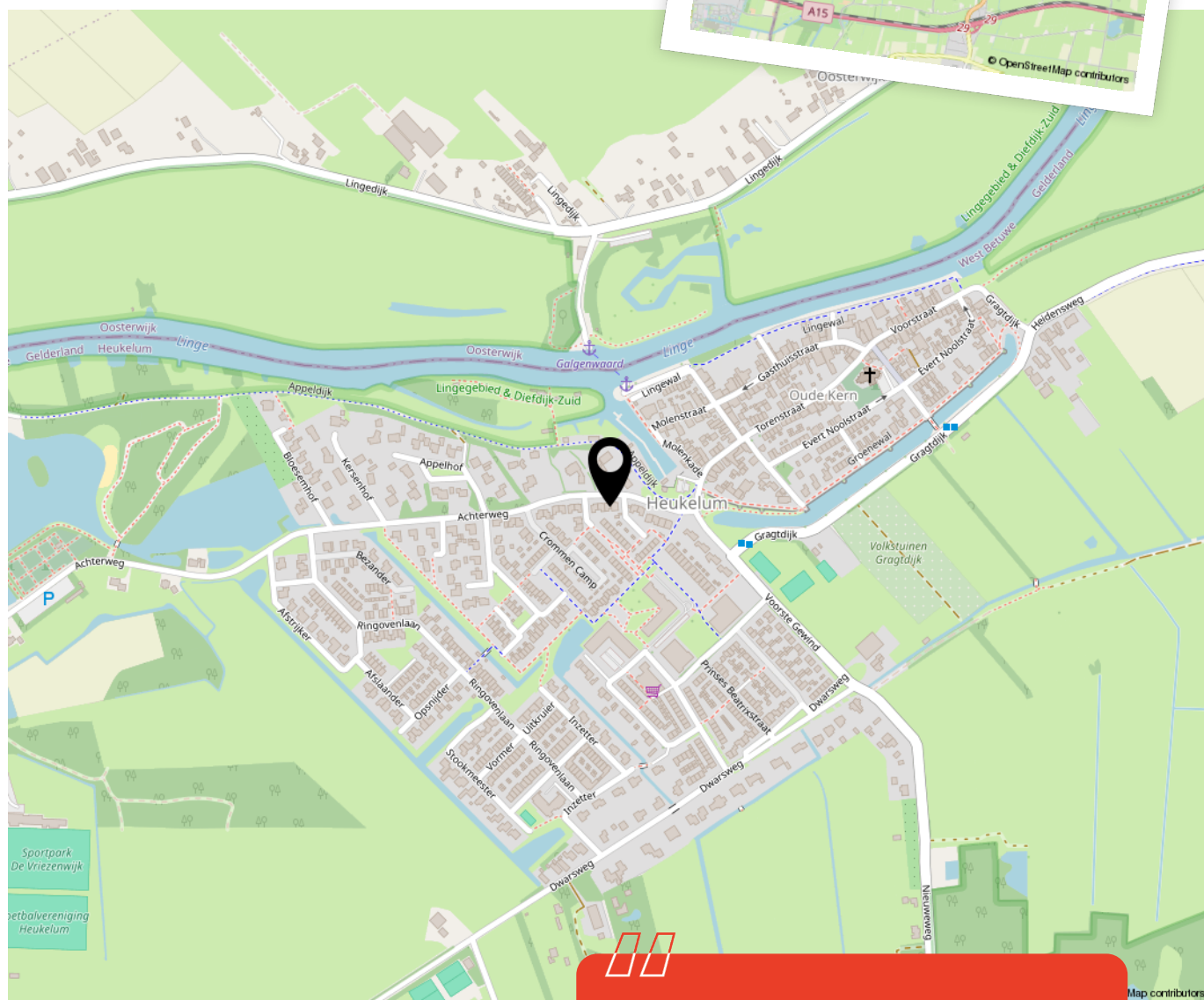
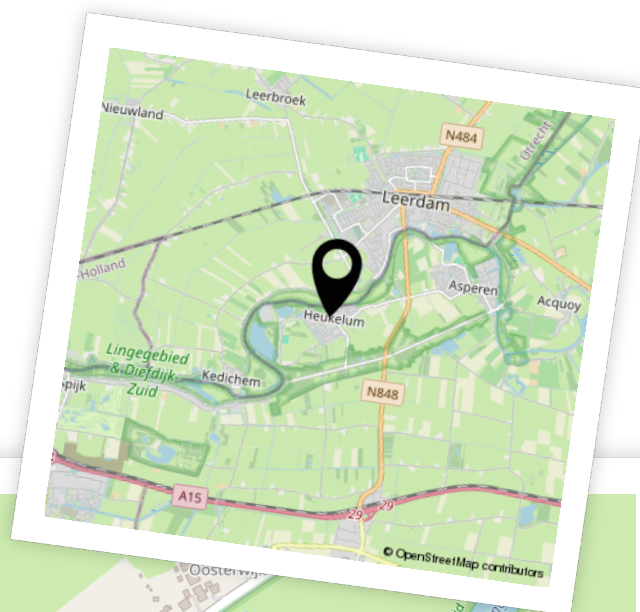
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





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



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