

Geldermalsen

Alexanderstraat 18



Deze vrijstaande woning met garage, tuinkamer/studio en een fraai aangelegde, gevarieerde tuin is zonder twijfel een aangename verrassing. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 547 m² eigen grond, biedt het huis volop ruimte en comfort. De uitstekende ligging op loopafstand van het dorpscentrum en nabij diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en een zwembad, maken dit een ideale plek om te wonen.

Degelijk gebouwd, ruim opgezet en voorzien van diverse aantrekkelijke extra's op het gebied van afwerking en gebruiksgemak. Een heerlijk familiehuis of een droomplek voor mensen met hobby's.

- Inhoud: circa 570 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 143 m²
- Bouwjaar: 1974

Bijzonderheden: Achter de woning staat een dubbele garage. De eerste garage is voorzien van een dubbele toegangsdeur, aansluitingen elektra en water en de witgoedaansluiting. De tweede garage is verbouwd tot een tuinkamer/studio; dit is een prima ruimte voor kantoor/praktijk aan huis. De 26 zonnepanelen (16 met micro-omvormers) zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik; energielabel A.

Vraagprijs: € 719.000,-- k.k.

Algemene informatie

Het dorp Geldermalsen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeente Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal. Zoals de naam al aangeeft, ligt het gebied van de nieuwe gemeente in het uiterste westen van wat we nu als de Betuwe beschouwen. Van welke kant u Geldermalsen ook binnenkomt, het dorpscentrum nodigt uit voor een bezoekje. Het dorp kent een grote diversiteit in detailhandel. U vindt er de groenteman, de ambachtelijke slager, supermarkten en vestigingen van landelijke winkelketens. Daarbij zorgt een flink aantal particuliere ondernemers voor een divers winkelaanbod. Op vrijdag is de sfeervolle weekmarkt op het gerenoveerde Marktplaats. Jonge kinderen kunnen veelal op de fiets of zelfs lopend naar de diverse basisscholen. De jeugd kan zich prima voorbereiden op een eventuele vervolgstudie bij de plaatselijke middelbare school en op meerdere middelbare scholen in de regio. Hiertoe wordt veelal gebruikt gemaakt van het NS-station van Geldermalsen waar intensieve treinverbindingen door het hele land plaats vinden. Als u kiest voor vervoer met de auto, dan kruisen de snelwegen A2 en A15 elkaar op korte afstand, waardoor bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn. In Geldermalsen zijn veel (sport)verenigingen actief terwijl het aanbod van culturele activiteiten groot is. In 2015 is het multifunctionele centrum De Pluk geopend waar u terecht kunt voor de bibliotheek, medische en culturele voorzieningen. Ook is daar het volwaardige filmtheater LingeFilm gevestigd. Verder vindt u in het dorp diverse kerkgenootschappen. Op de fiets of wandelend kunt u genieten van het mooie landschap dat bestaat uit weilanden, boomgaarden en vanzelfsprekend de Lingedijk die de Betuwe doorslingert. Kortom een leefomgeving, centraal in het land gelegen, waar het goed toeven en opgroeien is. Deze woning is net ten zuiden van het dorpscentrum gelegen, met veel voorzieningen op korte afstand zoals een supermarkt, basisscholen, het zwembad, een speeltuin en speelweide.

Indeling begane grond

Entree / hal

- trapopgang naar de eerste verdieping
- bergkast met hierin opgenomen de meterkast (nutsvoorzieningen en glasvezelaansluiting)
- massief houten vloerafwerking met een moderne whitewash kleurstelling

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld met een antraciet grijze vloertegel en gemêleerd witte wandtegels

Woonkamer

- royaal (in combinatie met het eetkamer deel van de keuken bijna 40 m2 groot) en met aan vier zijden zicht op eigen tuin
- speelt in te delen met verschillende zitgedeelten
- centraal geplaatste houtkachel
- toegang tot terras en tuin via een schuifpui
- twee airconditioningsunits
- open verbinding met de keuken
- massief houten vloerafwerking met een moderne whitewash kleurstelling

Keuken

- hoekopgestelde inrichting uitgevoerd in houtdecor met een opvallend wit gekleurd stenen aanrechtblad, spoelbak met een kleine tweede spoelbak en gevarieerde kastruimte waaronder bovenkastjes en een vitrinekast
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een grote gaskookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en combi-magnetron
- groot gevelraam dat zorgt voor licht op het aanrecht en zicht op de tuin en oprit
- bergkast met opstelplaats cv-ketel (Remeha 2017)
- toegang tot terras en tuin (tevens achterom)
- natuursteen vloerafwerking in een antraciet kleurstelling

Indeling eerste verdieping

Overloop

- laminaat vloerafwerking

Hoofdslaapkamer

- aan de achterzijde van de woning gelegen met zicht op de tuin
- laminaat vloerafwerking

Tweede slaapkamer

- aan de achterzijde van de woning gelegen met zicht op de tuin
- via een luik toegang tot een kleine vliering
- laminaat vloerafwerking

Derde slaapkamer

- aan de voorzijde van de woning gelegen met zicht op de tuin en de straat
- hoog opgaand plafond voor een mooi speels en ruimtelijk effect
- laminaat vloerafwerking

Vierde slaapkamer

- aan de voorzijde van de woning gelegen met zicht op de tuin en de straat
- hoog opgaand plafond voor een mooi speels en ruimtelijk effect
- entresol (bergruimte)
- laminaat vloerafwerking

Badkamer

- voorzien van een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, wastafel, wandcloset en designradiator
- neutraal uitgevoerd en betegeld met een antraciet en zwarte gekleurde tegel in combinatie met mozaïek accenten en elektrische vloerverwarming

Indeling tweede verdieping

Vliering

- via een luik toegankelijke kleine bergruimte

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 1355.
- Achter de woning bevindt zich een dubbele garage. De eerste garage is voorzien van een dubbele toegangsdeur, elektra- en wateraansluitingen, en een witgoedaansluiting. Geschikt voor stalling, opslag en kleine klussen.
- De tweede garage is verbouwd tot een tuinkamer/studio met loopdeur en schuifpui, een glazen pui voor veel daglicht en een laminaatvloer. Ideaal als kantoor, praktijkruimte, thuiswerkplek of speel-/chill-/gamekamer.
- De tuin rondom de woning is gevarieerd aangelegd met een groot speelgazon, sierbeplanting, volwassen struiken en bomen.
- Meerdere terrassen bieden volop privacy en keuze tussen zon en schaduw.
- Zonneschermen zijn gemonteerd aan zowel de voorzijde als achterzijde van de woning, waaronder bij het terras grenzend aan de woonkamer (schuifpui).
- In de achtertuin bevindt zich een trampoline – een leuke toevoeging voor gezinnen met kinderen.
- De oprit biedt ruimte voor meerdere personenauto's en is van het trottoir gescheiden door een sierhekwerk. Ook in de straat is voldoende parkeergelegenheid.
- In de achtertuin is een grondwaterpuls aanwezig; handig voor het besproeien van de tuin.

Bijzonderheden

- De 26 zonnepanelen (16 met micro-omvormers) zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
- Energielabel A.
- Rustige kindvriendelijke ligging nabij speeltuin, scholen en het zwembad. Het dorpscentrum is op loopafstand en de uitvalswegen van het dorp zijn in directe omgeving.
- Bruto inhoud woning + garages circa 570 m³
- Bruto vloeroppervlak woning + garages circa 191 m²
- Gebruiksoppervlak wonen (woning + tuinkamer/studio) circa 143 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (garage) circa 20 m²
- Een veelzijdig woonhuis op een prima locatie!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 719.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

TELEFOON (0345) 580335

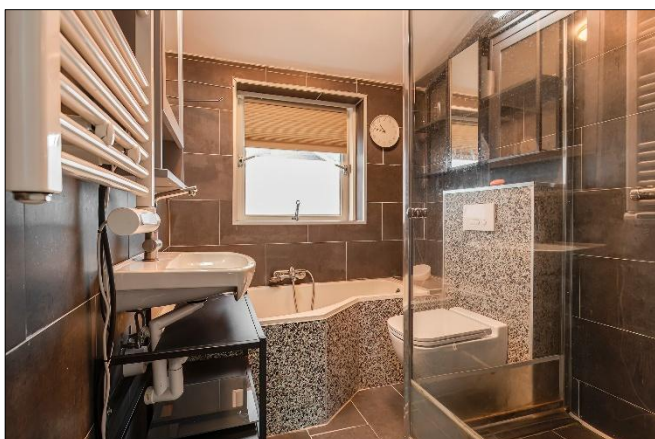
INTERNET www.vanbrenk.nl

E-MAIL info@vanbrenk.nl

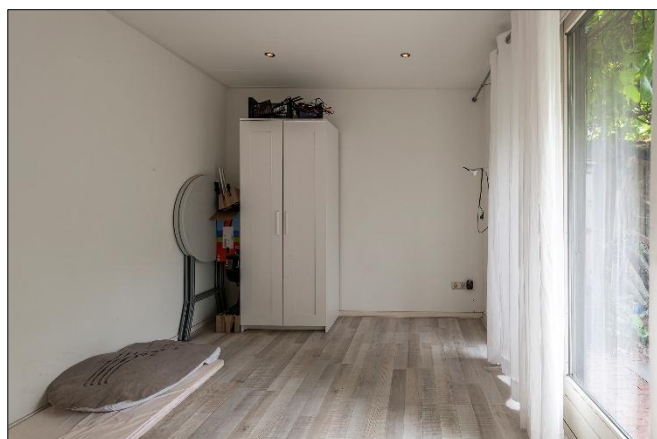
Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.













Alexanderstraat 18 - Geldermalsen
Begane Grond



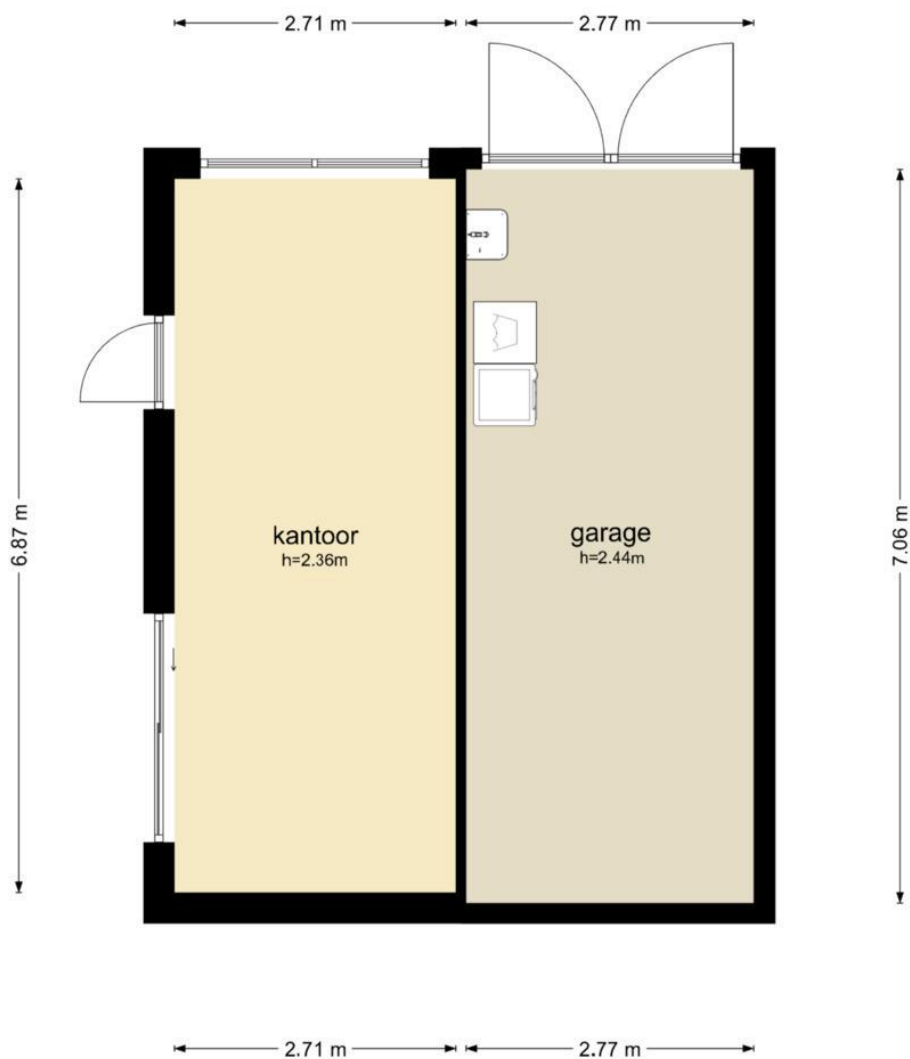
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Alexanderstraat 18 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

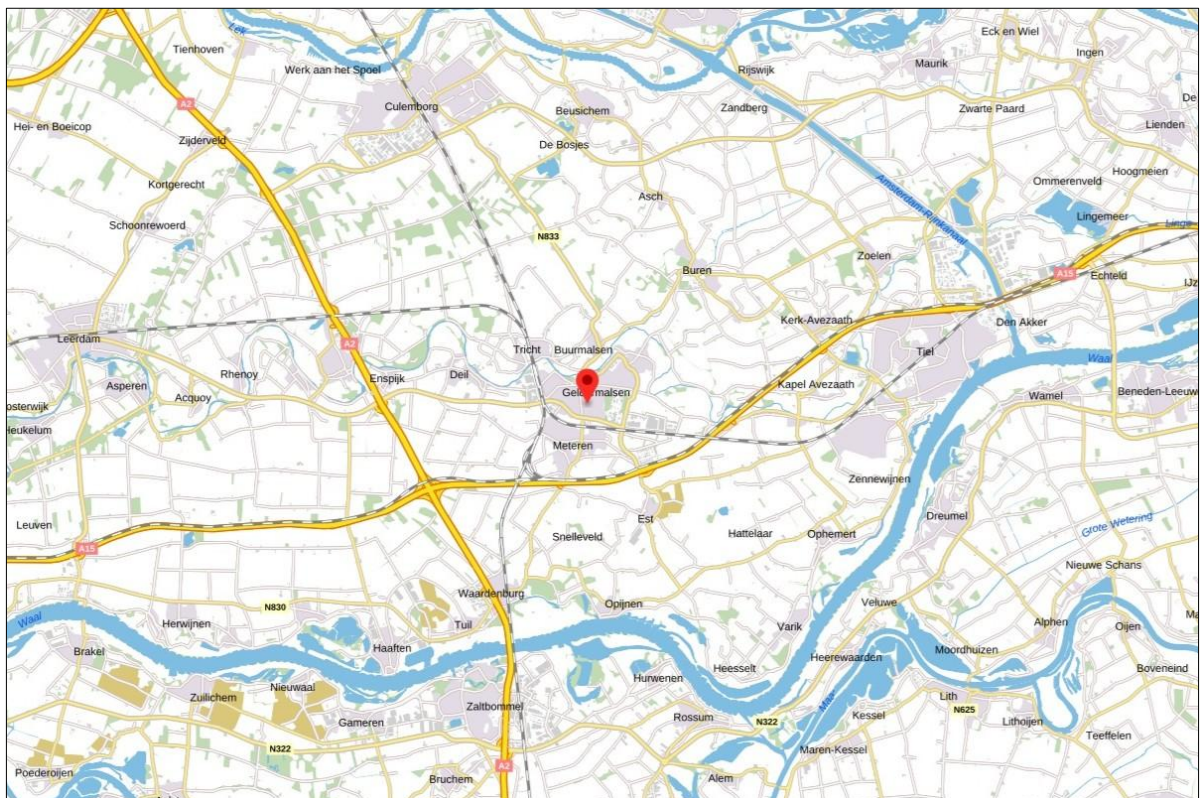
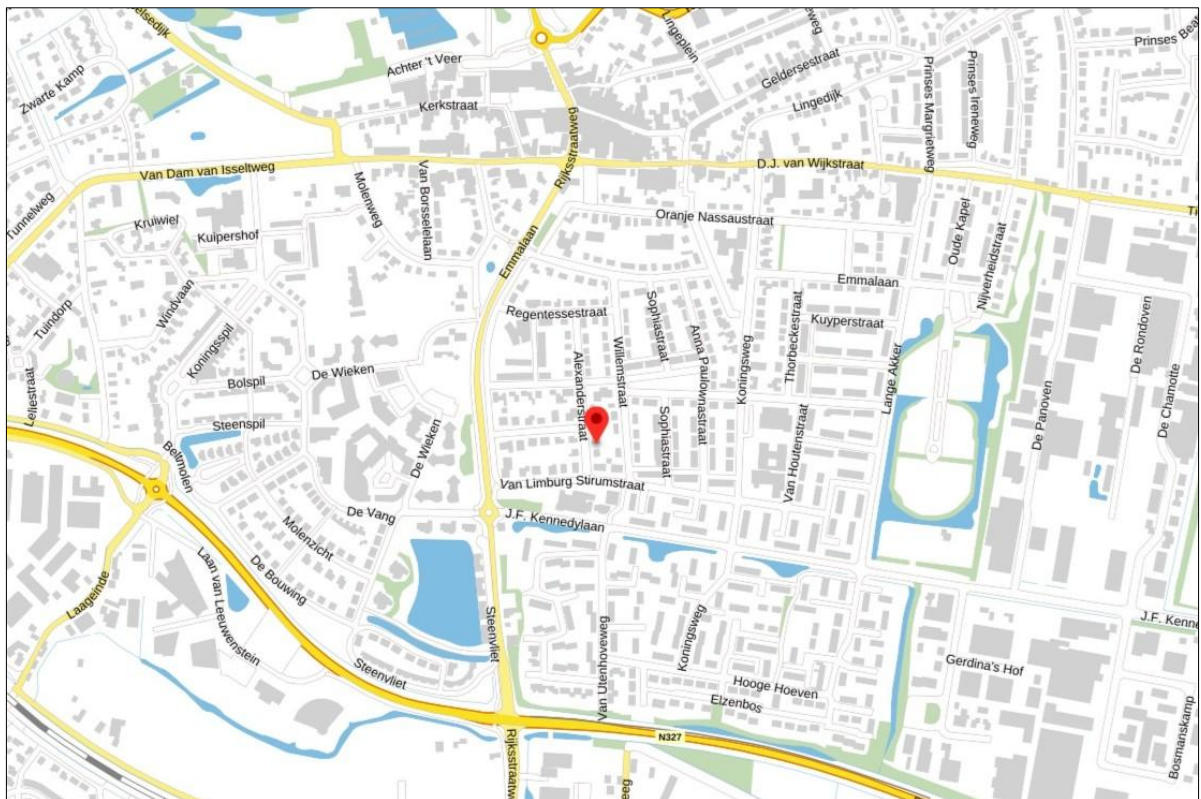
**Alexanderstraat 18 - Geldermalsen
Garage**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



0 5 10 15 20 25m



Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.