

Geldermalsen

Anna Paulownastraat 20



In een uitstekende woonomgeving, nabij het dorpscentrum en veel voorzieningen, gelegen ruim uitgebouwde en keurig onderhouden eengezinswoning (2-onder-1-kapwoning) met een schitterende overkapping, grote schuur, tuin, achterom en oprit (parkeerplaats) op een perceel van 223 m² eigen grond. Een sfeervolle woning met goede voorzieningen en leuke extra's.

- Inhoud: circa 343 m³
- Bruto vloeroppervlak: circa 138 m²
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 80 m²
- Bouwjaar: 1965

Bijzonderheden: De woning is in de loop der jaren aan de achterzijde uitgebouwd en in zijn geheel flink gemoderniseerd. De 10 zonnepanelen zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik; energielabel C. Rustige en kindvriendelijke ligging in directe nabijheid van een speelweide/speeltuin, het zwembad en (basis)scholen

Vraagprijs: € 489.000,-- 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 gemeenten 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

Hal

- keurige toegang tot de woning
- meterkast (nieuwe groepenkast)
- trapopgang naar de eerste verdieping
- ruime (verdiepte) kelderkast, een uitstekende bergruimte voor extra proviand
- betegelde vloerafwerking in een moderne antraciet zwarte kleurstelling

Toilet

- wandcloset
- modern uitgevoerd en fris betegeld met een antraciet grijze vloertegel en gemêleerd licht grijs/witte wandtegels

Woonkamer

- ruim 20 m² grote doorzonkamer
- schouw met inbouw(hout)haard
- handbediend uitvalzonnenscherm aan het voorgevelraam en handbediende rolluiken aan de twee andere gevelramen
- open verbinding met de keuken
- pvc vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Keuken

- hoekopgestelde strakke en greep loze keukeninrichting in een hoogglans witte kleurstelling met een zwart stenen aanrechtblad en veel bergruimte (praktische laden en kastjes)
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine en koelkast
- open verbinding met de woonkamer
- toegang tot terras en tuin (tevens achterom)
- handbediende rolluiken aan de gevelramen
- betegelde vloerafwerking in een moderne antraciet zwarte kleurstelling

Indeling eerste verdieping

Overloop

- vaste trapopgang naar de tweede verdieping

Slaapkamer

- handbediend rolluik aan het gevelraam

Tweede slaapkamer

- handbediend rolluik aan het gevelraam

Derde slaapkamer

- handbediend rolluik aan het gevelraam
- pvc vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Badkamer

- voorzien van een ligbad met thermostaatkraan en douchescherm, een tweede wandcloset, een wastafel in combinatie met een badmeubel en een designradiator
- modern uitgevoerd en fris betegeld met een antraciet grijze vloertegel en grijs/witte wandtegels

Indeling tweede verdieping

Overloop

- bergruimte
- opstelplaats cv-ketel (installatie 2008)
- witgoedaansluiting
- laminaat vloerafwerking

Vierde (slaap)kamer

- bergruimte achter knieschotten
- dakvenster
- laminaat vloerafwerking

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 634
- De voortuin is keurig aangelegd met duurzaam straatwerk, onderhoudsvriendelijke half verharding en passende en privacy biedende beplanting.
- De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor twee personenauto's.
- De achtertuin is toegankelijk vanuit de woning of langs de woning via een afsluitbare dubbele poort.
- De achtertuin is op het zuidwesten georiënteerd en biedt ruim voldoende privacy. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sfeervolle beplanting, een klein gazon en duurzaam straatwerk onder andere ten behoeve van flinke terrassen.
- De schitterende overkapping biedt een heerlijk en ruim overdekt terras. Er is bovendien nog een opslag voor haardhout in gerealiseerd.
- De grote schuur is vooral praktisch als stalling voor bijvoorbeeld de fietsen of een motor, voor opslag en of het uitvoeren van kleine klussen.

Bijzonderheden

- Bouwjaar omstreeks 1965.
- De woning is in de loop der jaren aan de achterzijde uitgebreid en in zijn geheel flink gemoderniseerd.
- De 10 zonnepanelen zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
- Energielabel C (geldig tot 15 april 2035).
- Rustige en kindvriendelijke ligging in directe nabijheid van een speelweide/speeltuin, het zwembad en (basis)scholen. Het dorpscentrum is op loopafstand gelegen en de uitvalswegen van het dorp zijn eveneens dichtbij.
- Bruto inhoud woning circa 343 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 138 m²
- Bruto inhoud schuur circa 53 m³
- Bruto vloeroppervlak schuur circa 19 m²
- Woonoppervlak circa 80 m²
- Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (tweede verdieping) circa 7 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (schuur) circa 17 m²
- Goed gelegen, leuke woning en met verrassende extra's waaronder een werkelijk prachtige overkapping en grote schuur!

Aanvaarding

- In overleg (voorkeur omstreeks februari 2026)

Vraagprijs: € 489.000,-- k.k.



MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

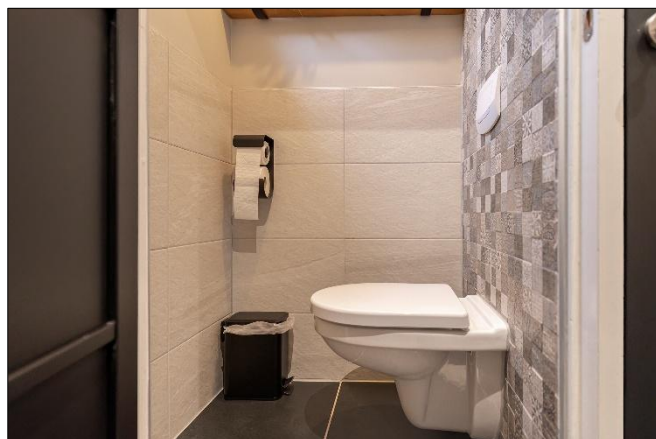
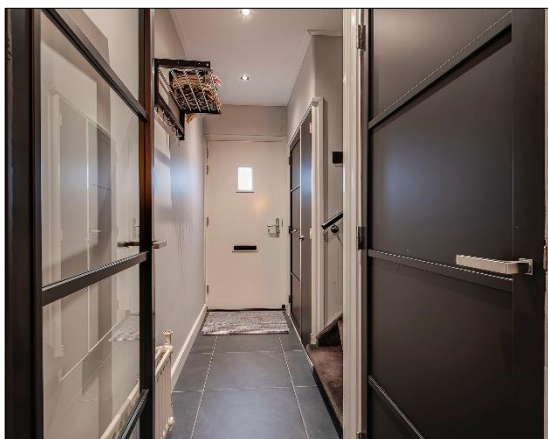
TELEFOON (0345) 580335

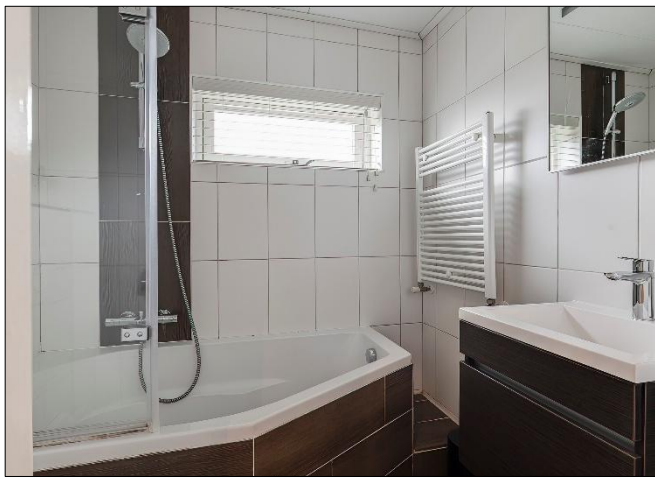
INTERNET www.vanbrenk.nl

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.









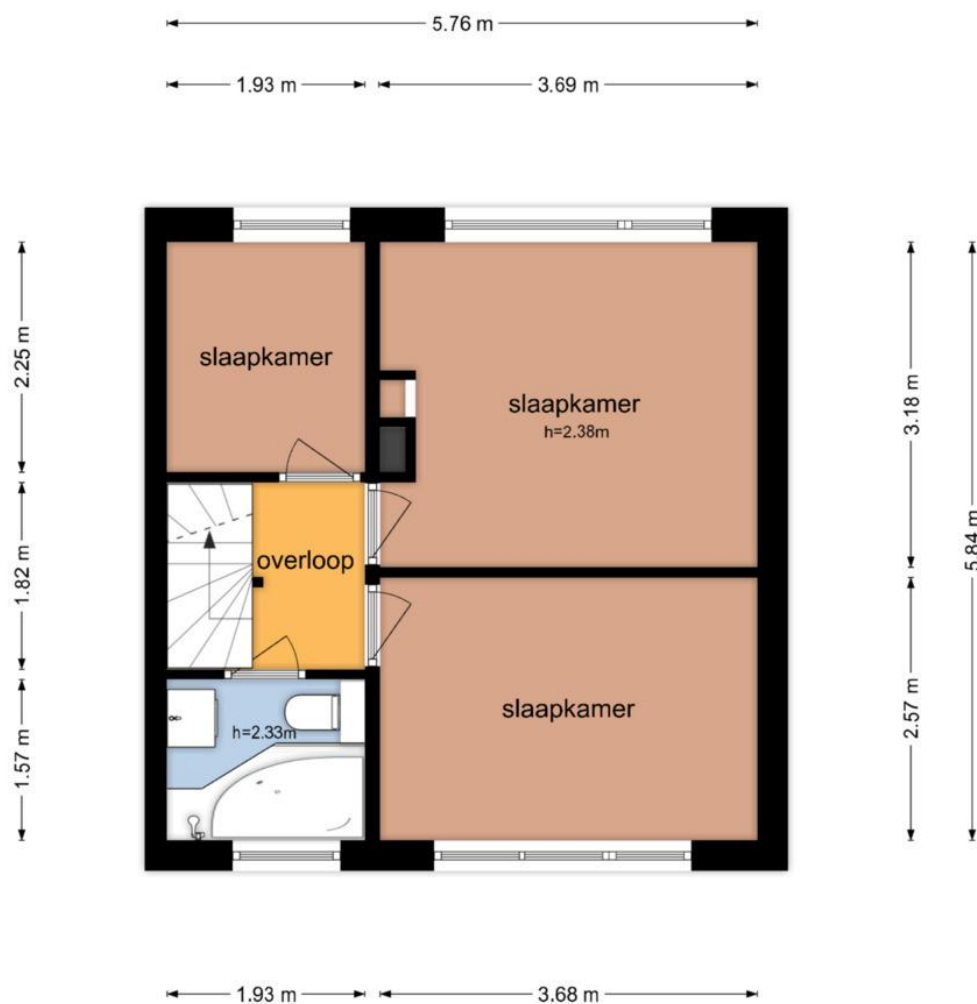


Anna Paulownastraat 20 - Geldermalsen
Begane Grond



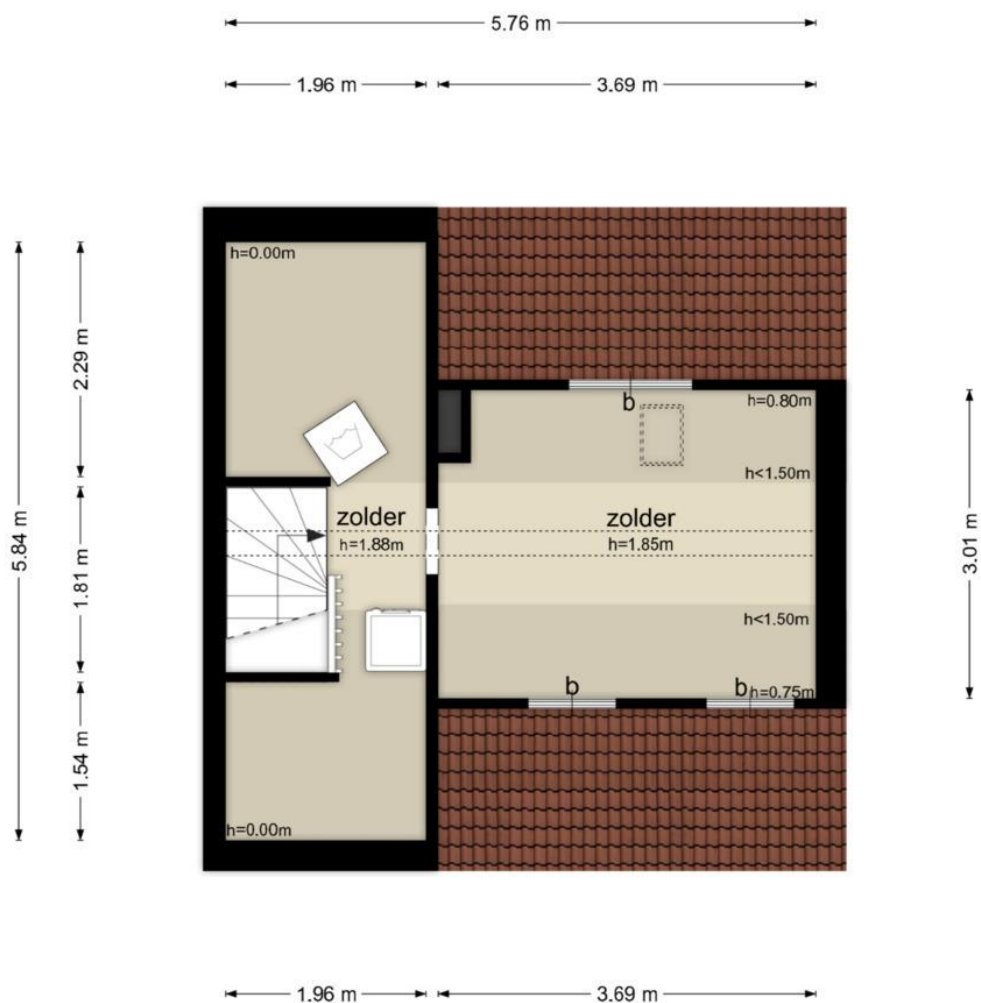
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Anna Paulownastraat 20 - Geldermalsen
Eerste Verdieping**



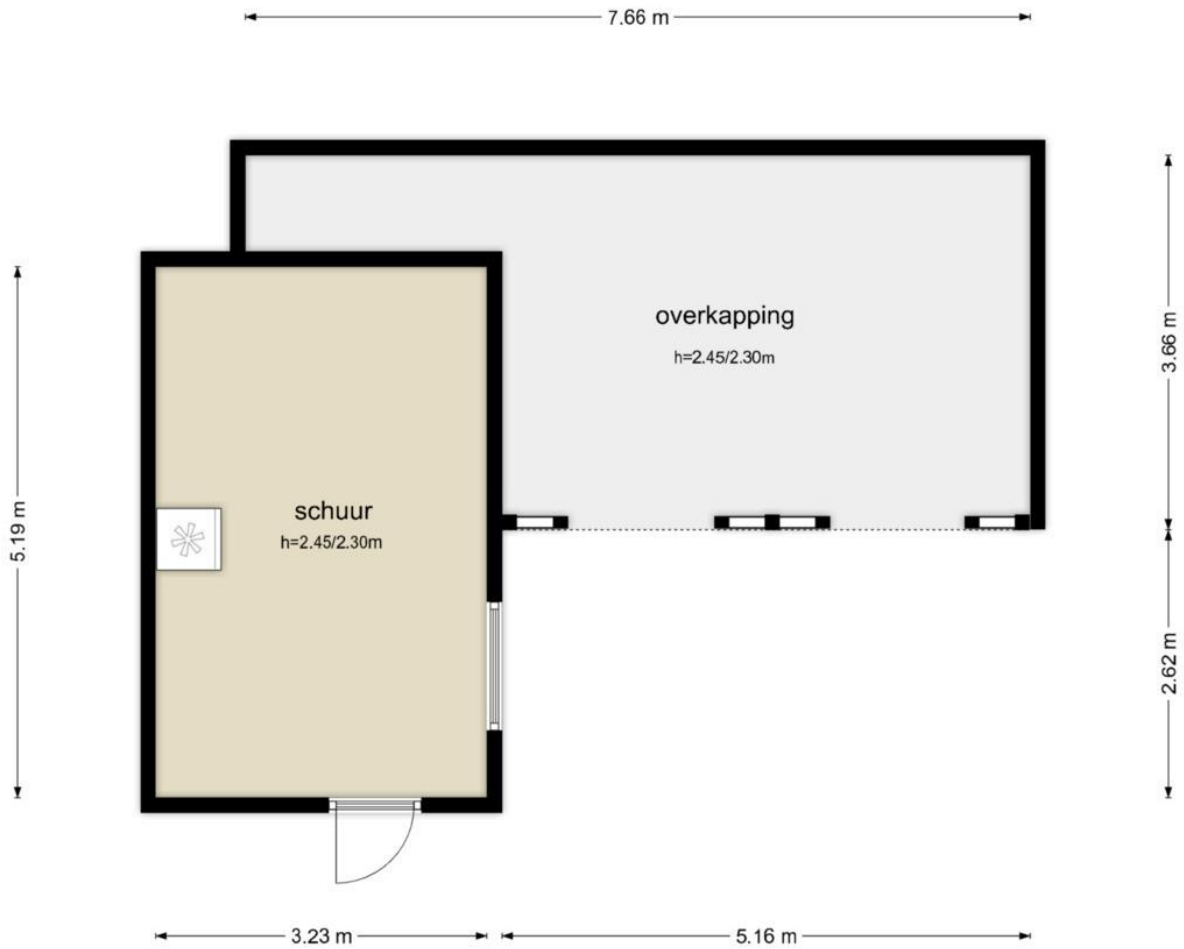
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Anna Paulownastraat 20 - Geldermalsen
Tweede Verdieping**



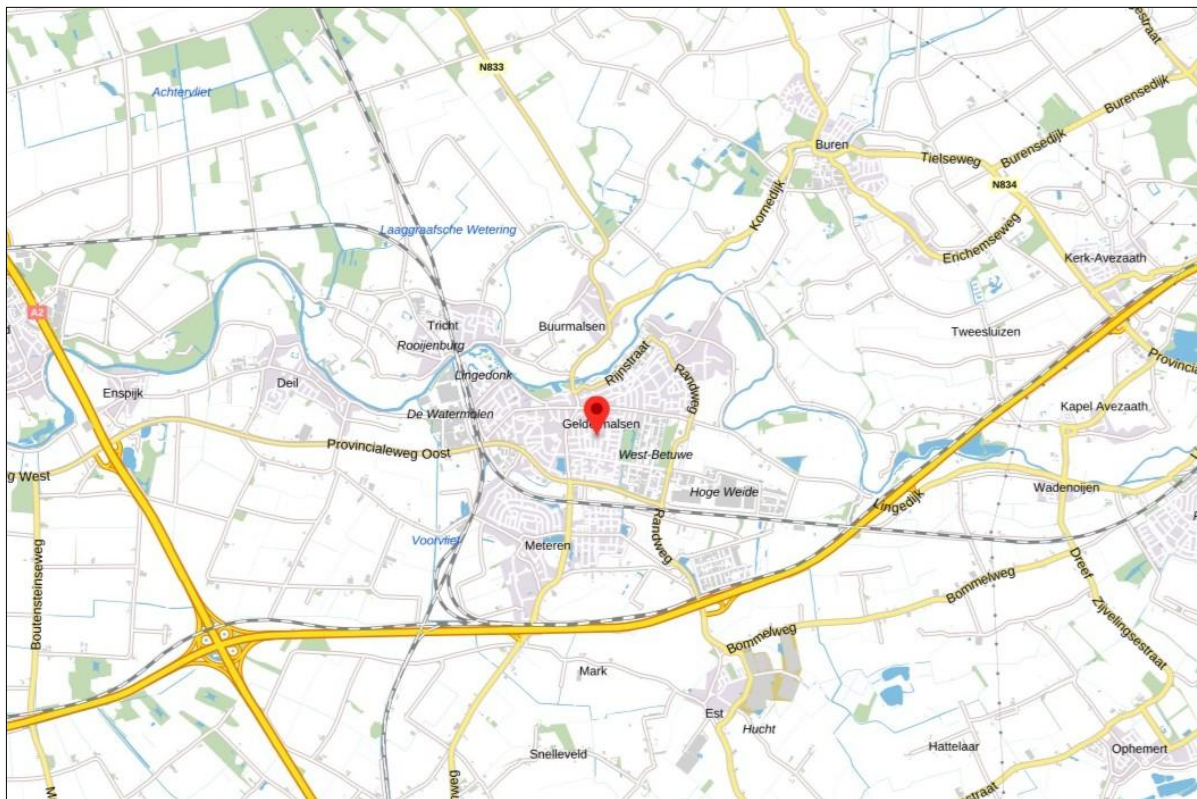
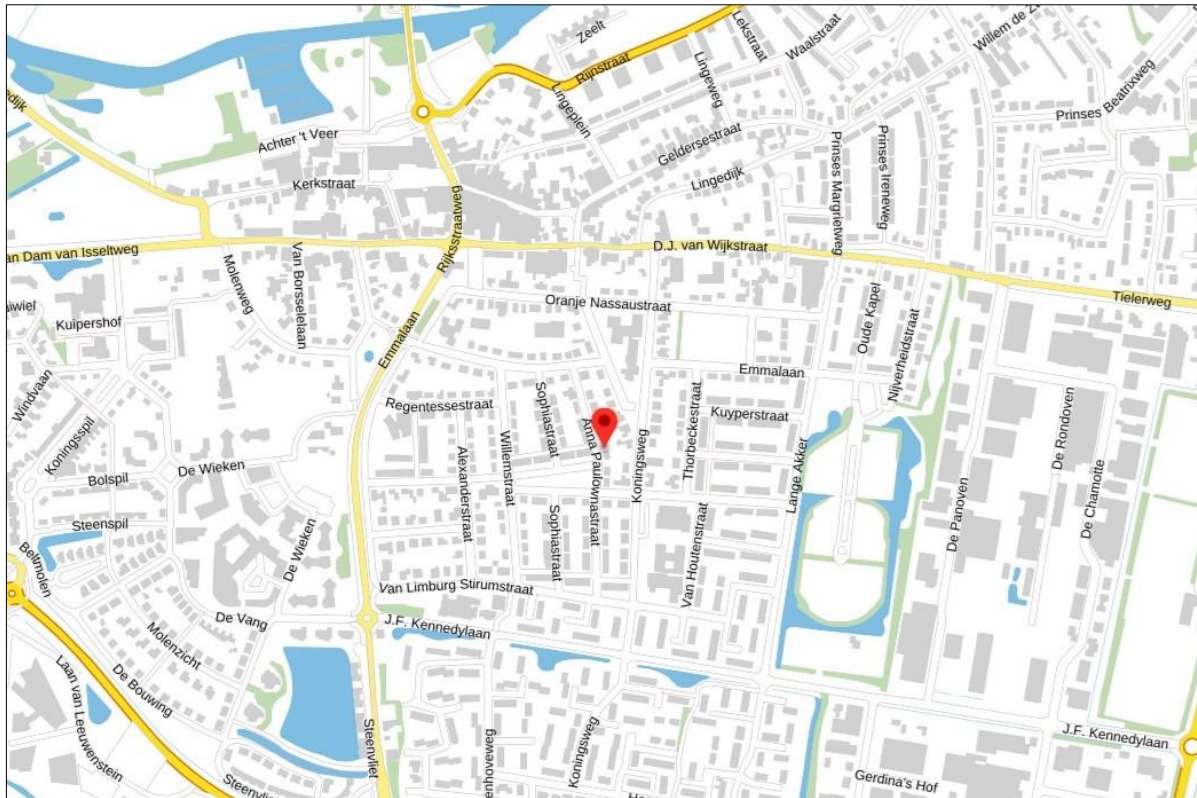
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Anna Paulownastraat 20 - Geldermalsen
Schuur



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





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.