

Buurmalsen

Pastorielaan 19



Een vrijstaand woonhuis met grote garage en tuin op een perceel van 389 m² eigen grond. Een huis met een bijzonder verhaal dat vraagt om een volledige renovatie van afwerking en voorzieningen. Deze modernisering of aanpassing biedt natuurlijk wel de kans om het geheel helemaal naar eigen zin te maken. Binnen deze woning is sprake geweest van een smeulende brand met als gevolg veel schade door rookontwikkeling en roetvorming.

- Bruto vloeroppervlak: circa 196 m²
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 91 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte: circa 44 m²

Bijzonderheden: De woning is omstreeks 1967 gebouwd en in 1997 gemoderniseerd. Er is in november 2025 een bouwkundig rapport opgesteld om een indruk te verkrijgen van de brand- en/of rookschade alsmede om een indruk te verkrijgen van de bouwkundige staat.

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.

Algemene informatie

Buurmalsen 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. Het centrum van Geldermalsen is op ongeveer een kilometer van de woning gelegen en beschikt over een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie, sport en cultuur. Buurmalsen en Geldermalsen zijn gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid -verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het NS-station van Geldermalsen is op fietsafstand van de woning gesitueerd.

Indeling begane grond

Hal

- royale en vriendelijke ontvangstruimte binnen de woning
- trapopgang naar de eerste verdieping
- bergkast onder de trapopgang

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld

Woonkamer

- circa 30 m² groot en met aan drie zijden zicht op de tuin en omgeving
- de erker zorgt voor extra ruimte en een fraaie lichtinval
- vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin

Badkamer

- douchegelegenheid, designradiator en een badmeubel met wastafel
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld

Keuken

- heerlijk licht door het grote gevelraam boven het aanrecht (thans verwijderd) met zicht op de tuin
- vaste kast met hierin opgenomen de meterkast

Achterhal

- praktische ruimte en verbinding tussen de woning (keuken) en overkapping/terras (buiten)

Overkapping

- droogloop naar de berging (bijkeuken)

Berging (bijkeuken)

- opstelplaats cv-installatie
- witgoedaansluiting
- keukenopstelling zonder apparatuur
- betegelde vloerafwerking

Indeling verdieping

Overloop

- bergruimte achter knieschotten

Slaapkamer

- gevelraam
- vaste kast
- bergruimte achter knieschotten

Tweede slaapkamer

- gevelraam
- wastafel
- bergruimte achter knieschotten

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Buurmalsen, sectie D, nummer 1579.
- Voor de woning en langs een zijde is een siertuin aangelegd met gevarieerde beplanting. Aan de andere zijde en achter de woning is de tuin onderhoudsvriendelijk en voorzien van straatwerk ten behoeve van een wandelpad en een groot terras.
- Achter de woning staat een grote garage. Een uitstekende ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen. De garage heeft een roldeur aan de voorzijde en een loopdeur in de zijgevel.
- Er is een ruime achterom via de Kerklaan. Via deze route is er toegang tot het perceel en parkeergelegenheid voor meerdere personenauto's voor en naast de garage op eigen perceel. Ook is er parkeergelegenheid langs de openbare weg.

Bijzonderheden

- De woning is omstreeks 1967 gebouwd en in 1997 gemoderniseerd. In 2024 is er sprake geweest van een smeulende brand met als gevolg veel schade door rookontwikkeling en roetvorming.
- Er is in november 2025 een bouwkundig rapport opgesteld om een indruk te verkrijgen van de brand- en/of rookschade alsmede om een indruk te verkrijgen van de bouwkundige staat van de woning en garage.
- De indeling van de woning biedt mogelijkheden tot het creëren van een levensloop bestendige situatie met alle voorzieningen op de begane grond.
- Het geheel is gelegen in een goede woonomgeving, een sfeervol Betuws Linge-dorp met gevarieerde dorpsbebouwing te midden van een agrarisch rivierlandschap.
- Diverse voorzieningen en boodschappenwinkels zijn op fietsafstand in Geldermalsen gesitueerd.
- De woning wordt verkocht met een exonerationclausule.

Afmetingen

- Bruto inhoud woning circa 355 m³
- Bruto inhoud overkapping, berging en garage circa 185 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 132 m²
- Bruto vloeroppervlak overkapping, berging en garage circa 64 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 91 m²
- Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte (overkapping) circa 8 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (berging en garage) circa 44 m²

Aanvaarding

- In overleg
- Een leuk huis met veel werk maar ook met veel mogelijkheden en kansen.

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

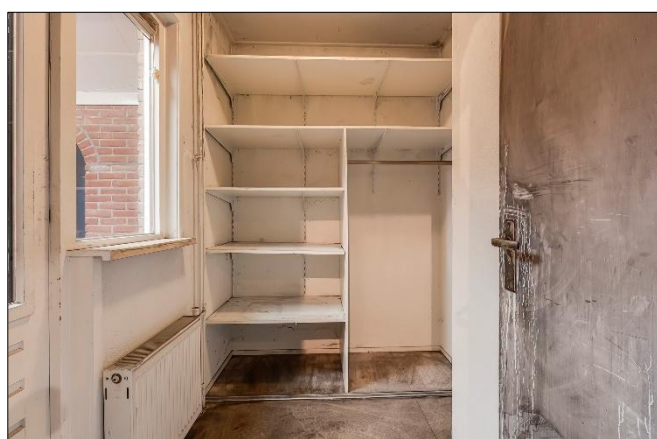
TELEFOON (0345) 580335

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.







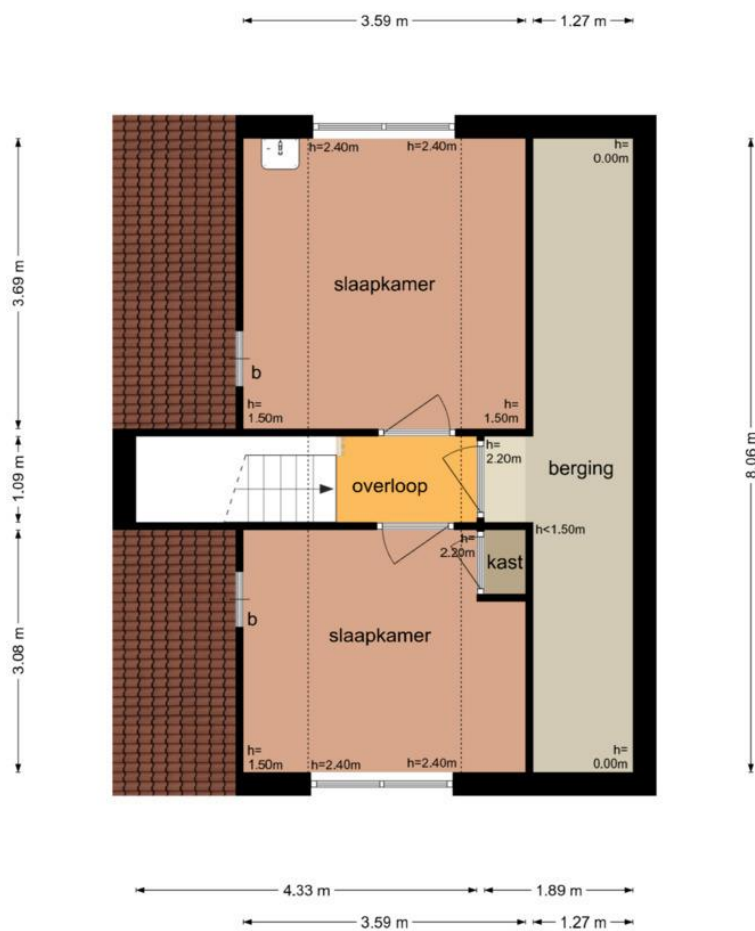


Pastorielaan 19 - Buurmalsen
Begane Grond



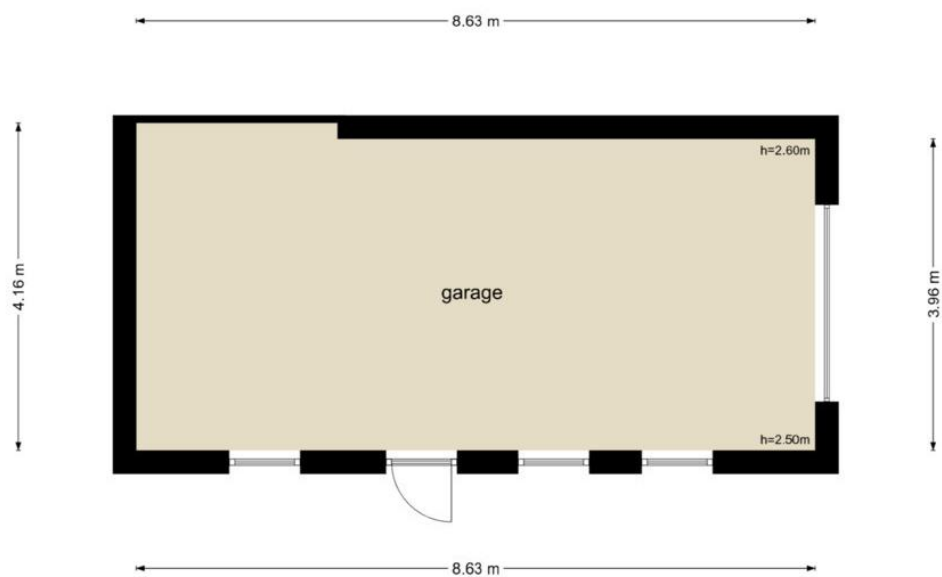
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Pastorielaan 19 - Buurmalsen
Eerste Verdieping

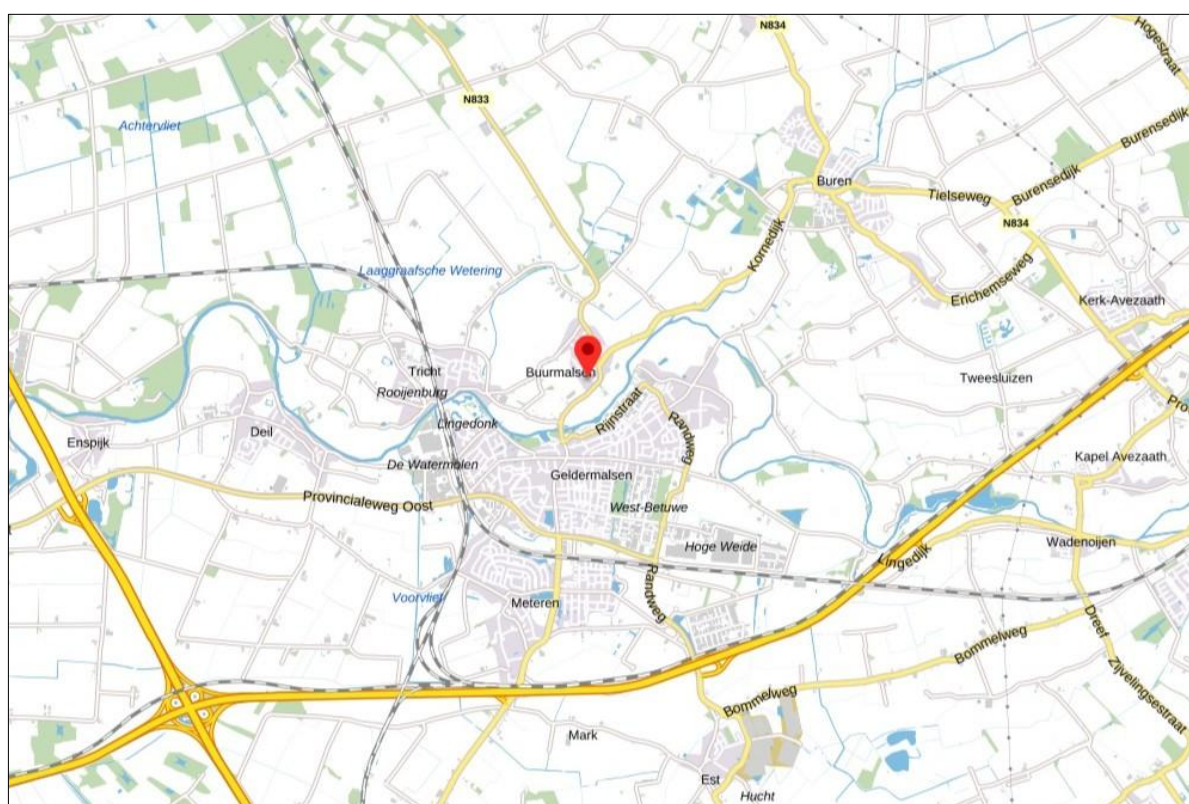
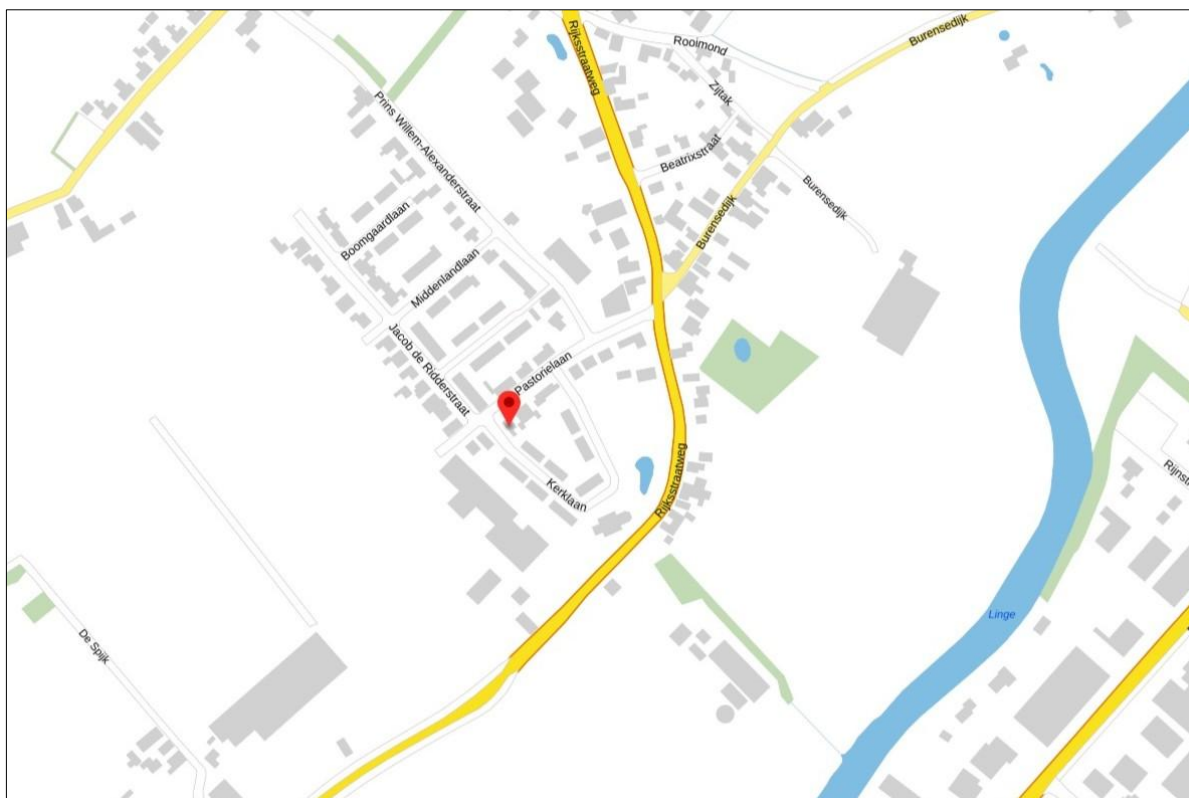


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Pastorielaan 19 - Buurmalsen
Garage



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.