

# Tricht

## De Zandkuil 1



Deze half vrijstaande woning met grote garage en flinke tuin is zeer geschikt voor senioren en/of mindervaliden en is gelegen op een perceel van 285 m<sup>2</sup> eigen grond in een rustige woonomgeving. De woning heeft een badkamer op de begane grond en goede mogelijkheden om ook een slaapkamer op de begane grond te realiseren (zo was het oorspronkelijk ook bedoeld), de (slaap)kamer op de verdieping kan dan gebruikt worden voor bijvoorbeeld hobby's of logees.

- Bruto vloeroppervlak totaal: circa 162 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 81 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1992

**B**ijzonderheden: In de oorspronkelijk bouw was een slaapkamer opgenomen op de begane grond. De bewoners hebben echter altijd gebruik gemaakt van een traplift en de ruimte die bedoeld was als slaapkamer toegevoegd aan de woonkamer. Energielabel B.

Vraagprijs: € 485.000,-- k.k.

## Algemene informatie

**H**et dorp Tricht is gelegen aan de rivier de Linge en behoort tot de in 2019 nieuw gevormde gemeente West Betuwe. Fietsend of wandelend over de kronkelende dijk heeft u steeds weer een wisselend uitzicht over deze mooie rivier met haar uiterwaarden. Naar het westen toe komt u per fiets bij het schitterende landgoed Mariënwaerdt in het sfeervolle dorp Beesd; rijdend naar het zuid/oosten komt u in het nabij gelegen dorp Geldermalsen. Geldermalsen biedt een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur en sport. In Tricht zelf is een aantal verenigingen erg actief zodat u, als u dat wilt, al snel betrokken kunt zijn bij de gemeenschap in dit Lingedorp. Met name in het Dorpshuis in Tricht vinden veel activiteiten plaats voor verschillende doelgroepen en leeftijden. De kinderen in de basisschoolleeftijd kunnen in het eigen dorp terecht. Voor de middelbare school wordt veelal uitgeweken naar de scholen in Geldermalsen of naar het tevens op fietsafstand gelegen Culemborg. Met de fiets bent u via de vernieuwde spoorbrug in een paar minuten bij het NS-station van Geldermalsen. Rijdend via Geldermalsen en/of Culemborg liggen de snelwegen A2 en A15 op korte afstand, zodat steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam binnen een uur te bereiken zijn. Tricht: een klein dorp met veel gezelligheid én ... een eigen Dorpskrant! Deze woning is binnen de dorpskern gelegen in directe nabijheid van een speeltuintje en op loopafstand van de basisschool, het dorpshuis, een wandelpark, de voetbalvereniging en prachtige natuur.

## Indeling begane grond

### Entree/hal

- ruime toegang tot de woning
- meterkast (complete nutsvoorzieningen en glasvezelaansluiting)
- trapopgang naar de verdieping
- laminaat vloerafwerking

### Toilet

- fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een licht gemêleerde kleurstelling

### Woonkamer

- ruim 34 m<sup>2</sup> groot en met een open verbinding naar de keuken
- schoorsteenkanaal met houtkachel
- vriendelijk zicht op de voor- en achtertuin via de grote ramen
- aan het voorgevelraam is een elektrisch bedienbaar rolluik gemonteerd en aan de achtergevel ter plaatse van het achtergevelraam een groot elektrisch bedienbaar uitvalscherf
- voorzien van vloerverwarming en een laminaat vloerafwerking

### Badkamer

- voorzien van een ruime inloop douche en een royaal badmeubel met wastafel
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een licht grijs/wit gemêleerde kleurstelling

## Keuken

- rechte opstelling aan twee zijden van de keuken met een grijs gemêleerd kunststof aanrechtblad, dubbele spoelbak en onder- en bovenkastjes in een lichte kleurstelling
- voorzien van inbouwapparatuur bestaande uit een keramische kookplaat, afzuigkap en een vaatwasmachine
- het gevelraam zorgt voor licht op het aanrecht en zicht in de tuin
- voorzien van vloerverwarming en een laminaat vloerafwerking

## Bijkeuken

- praktische bergruimte en verbinding tussen binnen en buiten
- opstelplaats cv-ketel (Remeha 2011)
- witgoedaansluiting
- toegang tot terras en tuin
- betegelde vloerafwerking

## Indeling verdieping

### Overloop

- meubel met wastafel
- bergruimte achter (knie)schotten
- airconditioningsunit
- gevelraam
- fraai hoog opgaand plafond
- laminaat vloerafwerking

### Slaapkamer

- dakvenster
- bergruimte achter knieschotten
- fraai hoog opgaand plafond
- laminaat vloerafwerking

## Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie K nummer 720.
- De tuin voor de woning is aangelegd als een siertuin en vormt een buffer naar de straat. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd als een groot terras.
- In de achtertuin staat een houten berging en een houten tuinhuisje. Ook is er een grondwaterpuls.
- Bijzonder praktisch is de achterom langs de garage van en naar de achtertuin over het eigen perceel. Deze achterom is afsluitbaar middels een houten poort.
- De grote garage heeft een roldeur aan de voorzijde en een loopdeur van en naar de achtertuin. De garage is voorzien van een smeerput (extra bergruimte) en een daklicht. De garage is een prima ruimte voor stalling, opslag, het uitvoeren van kleine klussen en/of uiteenlopende hobby's.
- Op de oprit voor de garage kan eenvoudig op eigen perceel geparkeerd worden maar ook in de straat zijn parkeervakken aangelegd.

## Bijzonderheden

- Levensloopbestendige of mindervaliden woning met een badkamer op de begane grond en goede mogelijkheden voor een slaapkamer op de begane grond. In de oorspronkelijk bouw (1992) was een slaapkamer opgenomen op de begane grond. De bewoners hebben echter altijd gebruik gemaakt van een traplift en hebben de ruimte die bedoeld was als slaapkamer beneden toegevoegd aan de woonkamer.
  - De woning is in 1992 gebouwd, keurig onderhouden maar gedateerd qua afwerking en voorzieningen.
  - Aan de achtergevel is een groot elektrisch bedienbaar zonnescherm gemonteerd.
  - Energielabel B (geldig tot 17 maart 2036).
  - Een ideale woning voor mensen die kleiner en rustig willen wonen, op korte afstand van diverse voorzieningen.
  - De woning wordt verkocht met een 'niet-zelfbewoningsclausule', verkoper heeft er namelijk nooit zelf gewoond.
- 
- Bruto vloeroppervlak woning circa 119 m<sup>2</sup> (2 verdiepingen)
  - Bruto vloeroppervlak garage circa 25 m<sup>2</sup>
  - Bruto vloeroppervlak schuurtjes circa 18 m<sup>2</sup>
  - Gebruiksoppervlak wonen circa 81 m<sup>2</sup>
  - Gebruiksoppervlak overig inpandige ruimte circa 27 m<sup>2</sup>
  - Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 10 m<sup>2</sup>
  - Bruto inhoud woning circa 297 m<sup>3</sup>
  - Bruto inhoud garage circa 78 m<sup>3</sup>
  - Bruto inhoud schuurtjes circa 42 m<sup>3</sup>
- 
- De ideale woning voor senioren en/of mindervaliden!

## Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 485.000,-- k.k.



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











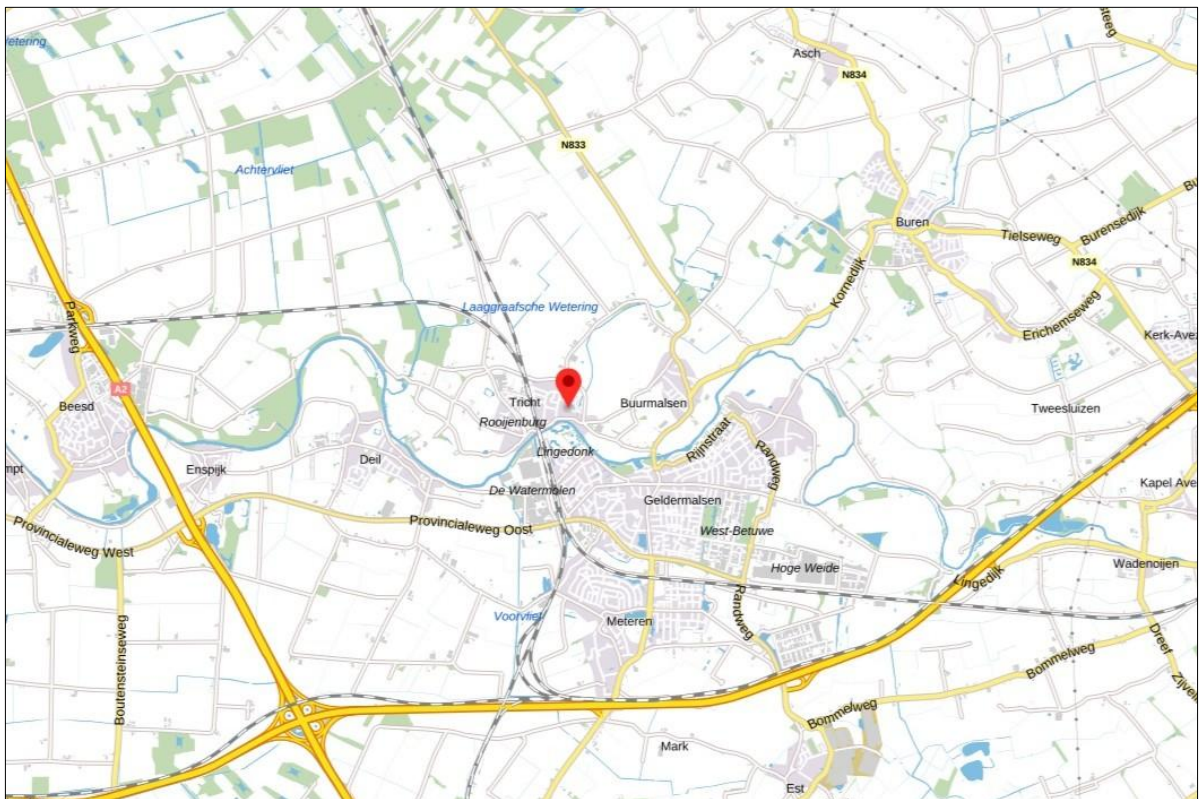
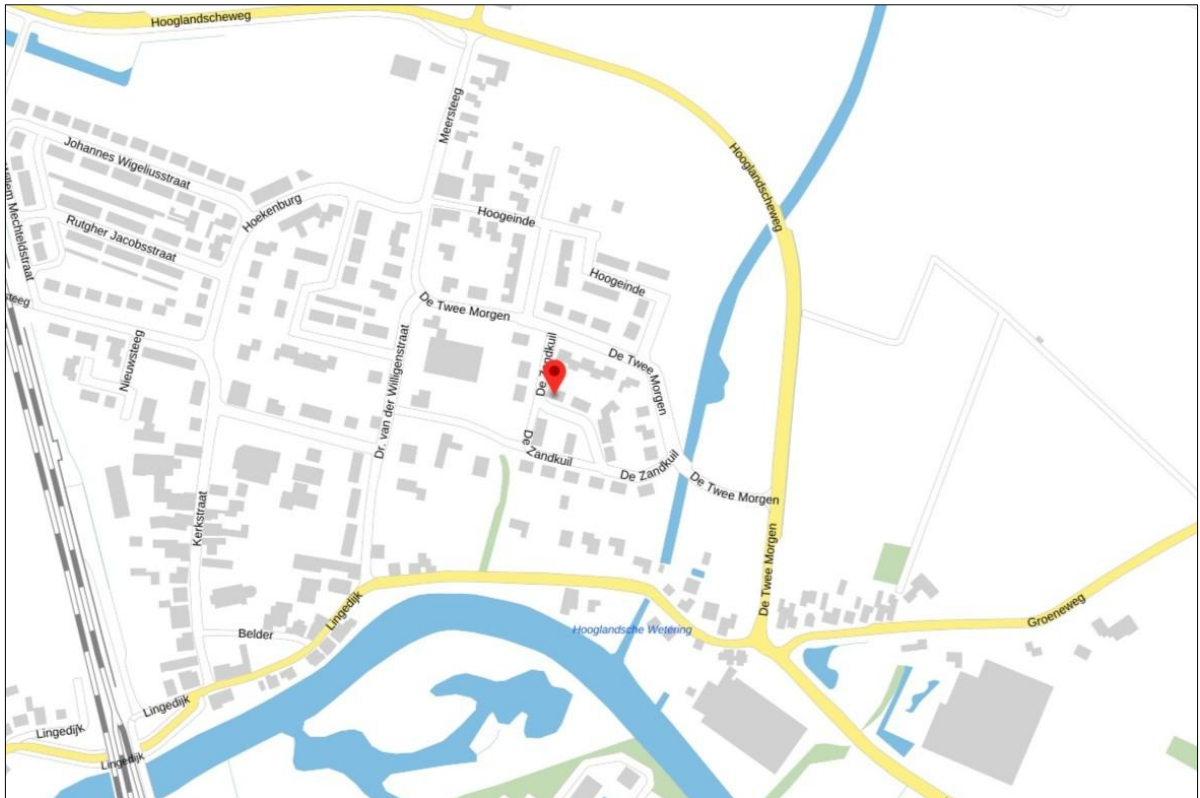
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectnoo.nl

De Zandkuil 1 - Tricht  
Eerste Verdieping



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 hypotheek, 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.