

Geldermalsen

Klepel 4



Klassiek en karaktervol vrijstaand woonhuis (bouwjaar 1973) met bijzondere historie. De woning beschikt over goede voorzieningen en verrassend veel ruimte met onder andere vijf slaapkamers en een hele grote extra kamer op de begane grond. De woning is gesitueerd op een perceel van maar liefst 861 m² eigen grond met een lommerrijke tuin met (fruit)bomen en een degelijke vrijstaande schuur en overkapping/carport in de achtertuin.

- Inhoud woning: circa 673 m³
- Inhoud schuur: circa 101 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 177 m²

Bijzonderheden: Energielabel C (geldig tot 23-04-2035). De woning wordt verkocht met een exoneratieclausule; eigenaar/verkoper heeft er namelijk nooit zelf gewoond. Een veelzijdig huis met uitstraling dat is gelegen in een sfeervol en rustig deel van het dorp. Oorspronkelijk maakte de woning als pastorie deel uit van een groter geheel met naastgelegen kerk die thans herontwikkeld wordt.

Vraagprijs: € 795.000,-- 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 Marktplein. 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 scholen 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. De woning ligt aan de oostkant van het dorpscentrum, een goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte (fiets)afstand.

Indeling begane grond

Centrale hal

- representatieve en royale ontvangstruimte binnen de woning die wordt voorafgegaan door een vriendelijk overdekte entree
- trapopgang naar de eerste verdieping
- meterkast
- betegelde vloerafwerking in een traditionele kleurstelling

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld met een grijze vloertegel en een licht gemêleerd witte wandtegel

Woonkamer

- bijna 40 m² groot en aan drie zijden zicht op de tuin
- schouw met een markante houtkachel
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- zonnenscherm aan het voorgevelraam
- eiken parket vloerafwerking

Keuken

- dubbele opstelling in een lichte (witte) kleurstelling met een donker gekleurd kunststof aanrechtblad en veel gevarieerde bergruimte met onder/boven kasten en praktische lades
- inbouwapparatuur bestaande uit een vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven en magnetron
- betegelde vloerafwerking in een donkere kleurstelling

Bijkeuken

- uitstortgootsteen en schrobputje
- opstelplaats cv-ketel (Vaillant 2007); de woning wordt verwarmd door middel van radiatoren
- witgoedaansluiting
- vaste kast
- toegang tot een zolder via een vlizotrap
- toegang tot terras en tuin welke tevens dienst doet als achterom
- betegelde vloerafwerking in een donkere kleurstelling

Kamer

- uitstekend bruikbaar als (thuis)werkkamer, speelkamer of slaapkamer
- kastenwand
- toegankelijk vanuit de centrale hal of rechtstreeks van buiten

Indeling eerste verdieping

Overloop

- trapopgang naar de tweede verdieping
- laminaat vloerafwerking

Hoofdslaapkamer

- balkon
- gevelraam met zicht op de (achter)tuin
- laminaat vloerafwerking

Tweede slaapkamer

- gevelraam met zicht op de (voor)tuin
- laminaat vloerafwerking

Derde slaapkamer

- gevelraam met zicht op de (voort)tuin
- laminaat vloerafwerking

Vierde slaapkamer

- gevelraam met zicht op de (achter)tuin
- laminaat vloerafwerking

Badkamer

- voorzien van een douchecabine met thermostaatkraan, een handdoekenradiator, tweede wandcloset en een royaal badmeubel met dubbele wastafel
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld met een blauw/grijze vloertegel en een licht gemêleerd witte wandtegel

Zolder

- flinke bergruimte (stahoogte in de nok)
- bereikbaar via een vlizotrap vanuit de bijkeuken

Indeling tweede verdieping

Overloop

- dakkapel die zorgt voor extra ruimte en extra lichtinval
- laminaat vloerafwerking

Vijfde slaapkamer

- gevelraam en een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en extra lichtinval
- wastafel
- laminaat vloerafwerking

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A nummer 4357
- De oprit biedt plaats aan meerdere personenauto's (ook naast elkaar) en leidt tot de voordeur en achtertuin
- Rondom de woning is een lommerrijke siertuin aangelegd met een (speel)gazon, gevarieerde planten, (fruit)bomen en privacy biedende hagen
- Achter de woning is aansluitend op de bebouwing een groot terras aangelegd
- In de achtertuin staat een grote schuur die beschikt over een ruime entresol en die een prima ruimte is voor stalling, opslag, het uitvoeren van kleine klussen en/of uiteenlopende hobby's
- Naast de schuur is er ook nog een carport/overkapping voor stalling van bijvoorbeeld een caravan, camper, bootje of andere zaken

Bijzonderheden

- Bouwjaar woning 1973
- Energielabel C (geldig tot 23-04-2035)
- De woning wordt verkocht met een exoneratieclausule; eigenaar/verkoper heeft er namelijk nooit zelf gewoond
- Oorspronkelijk maakte de woning als pastorie deel uit van een groter geheel met naastgelegen kerk die thans herontwikkeld wordt. Dit naastgelegen perceel met daarop de voormalige kerk heeft een maatschappelijke bestemming

- Bruto vloeroppervlak woning circa 277 m²
- Bruto vloeroppervlak schuur (exclusief carport/overkapping) circa 46 m²
- Bruto inhoud woning circa 673 m³
- Bruto inhoud schuur (exclusief carport/overkapping) circa 101 m³
- Gebruiksoppervlak wonen circa 177 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (zolder eerste verdieping) circa 7 m²
- Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte (balkon) circa 4 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (schuur exclusief zolder en carport/overkapping) circa 24 m²

- Een veelzijdig huis met bijzondere uitstraling dat op een prachtig perceel is gesitueerd.

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 795.000,-- k.k.

VAN BRENK

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.

















Klepel 4 - Geldermalsen
Begane Grond



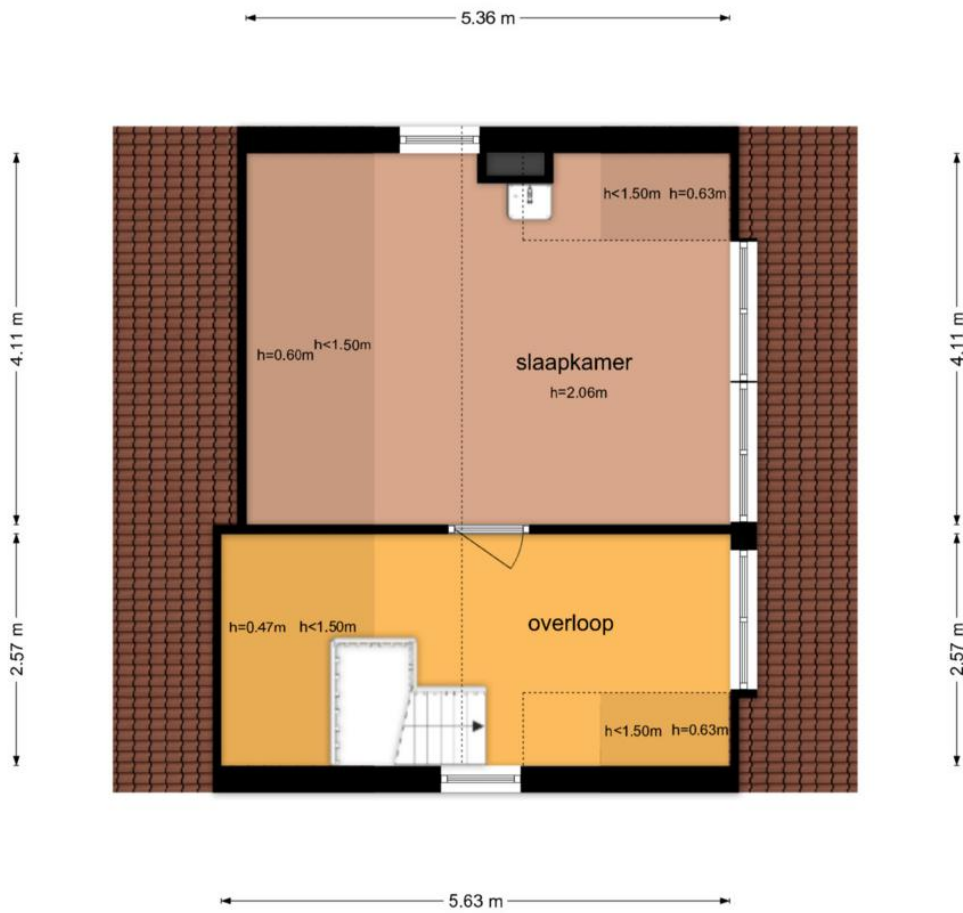
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Klepel 4 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



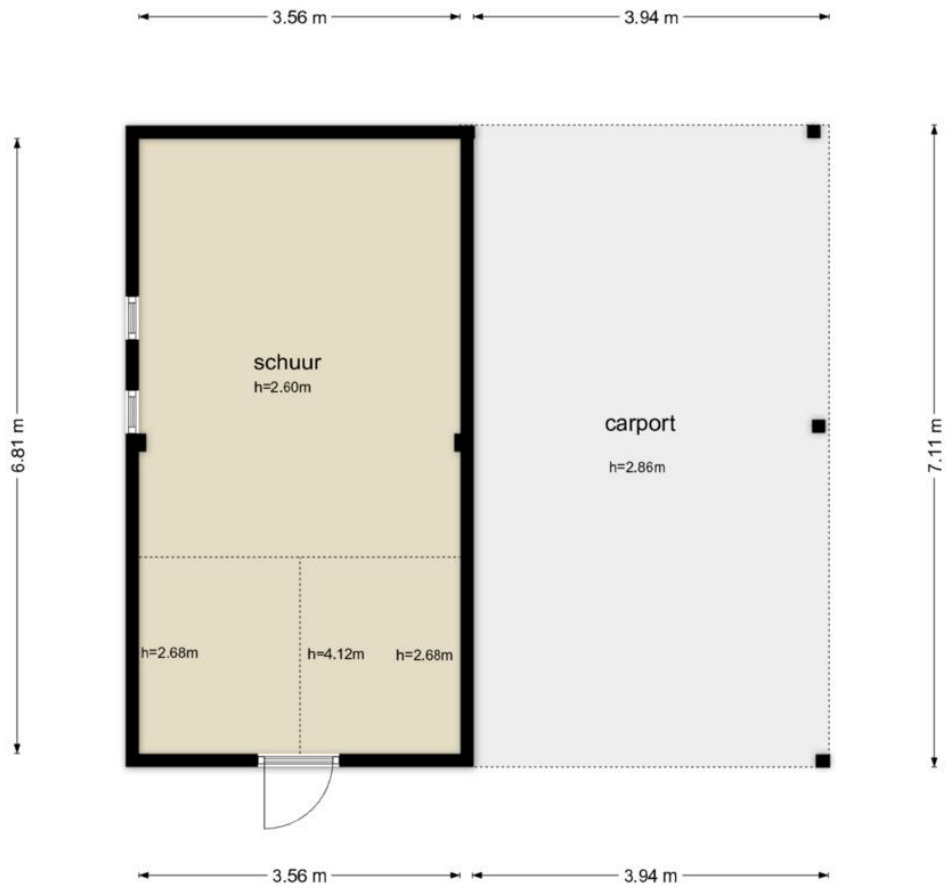
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Klepel 4 - Geldermalsen
Tweede Verdieping



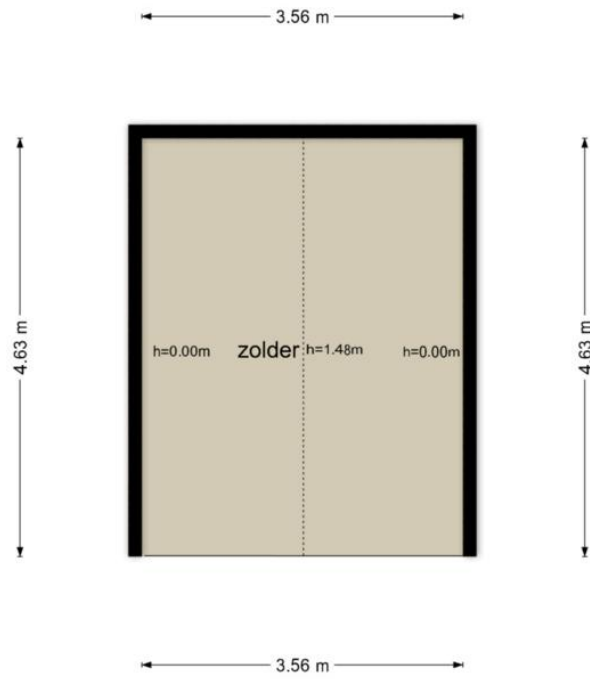
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Klepel 4 - Geldermalsen
Schoor

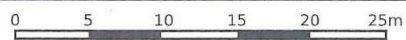
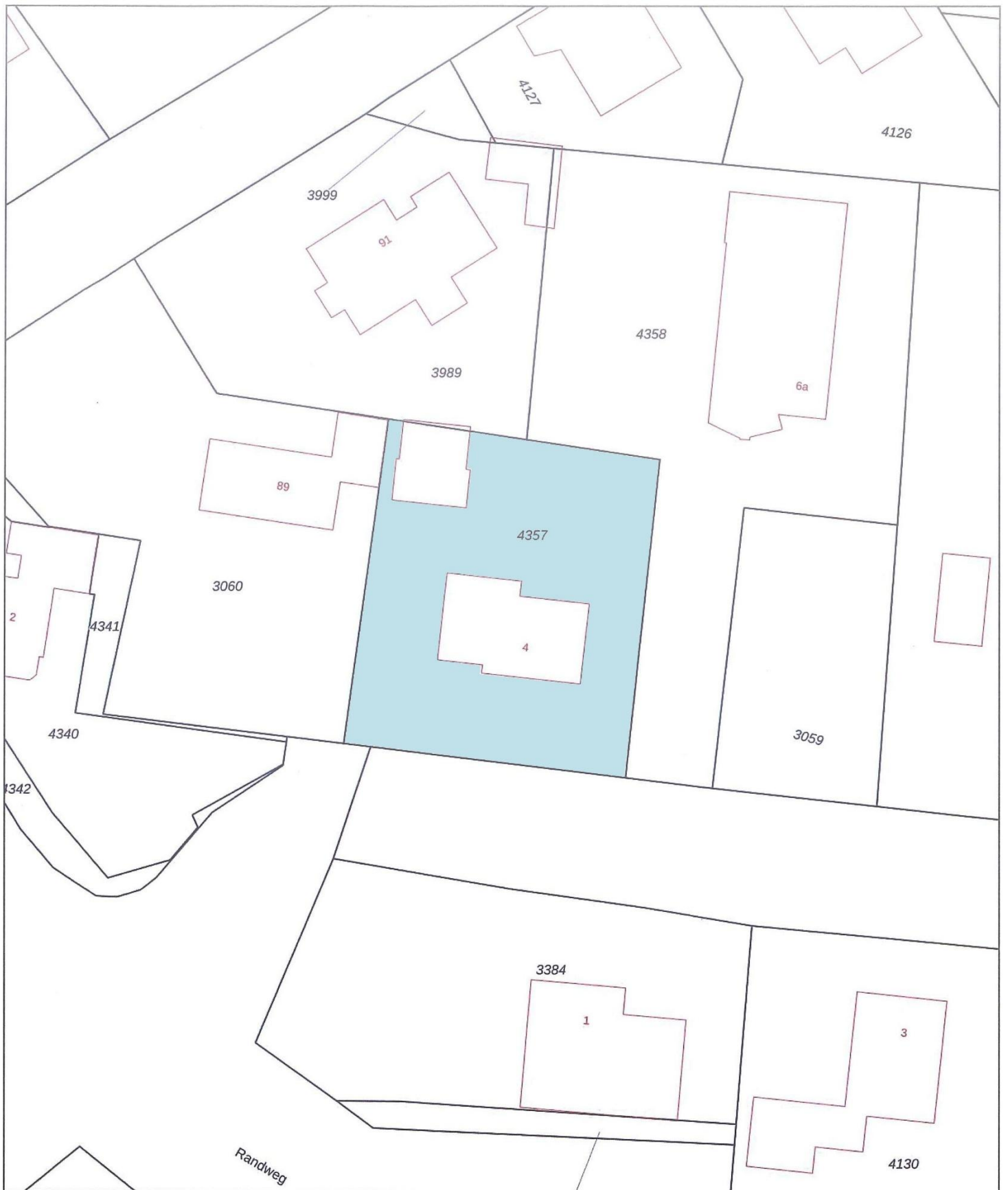


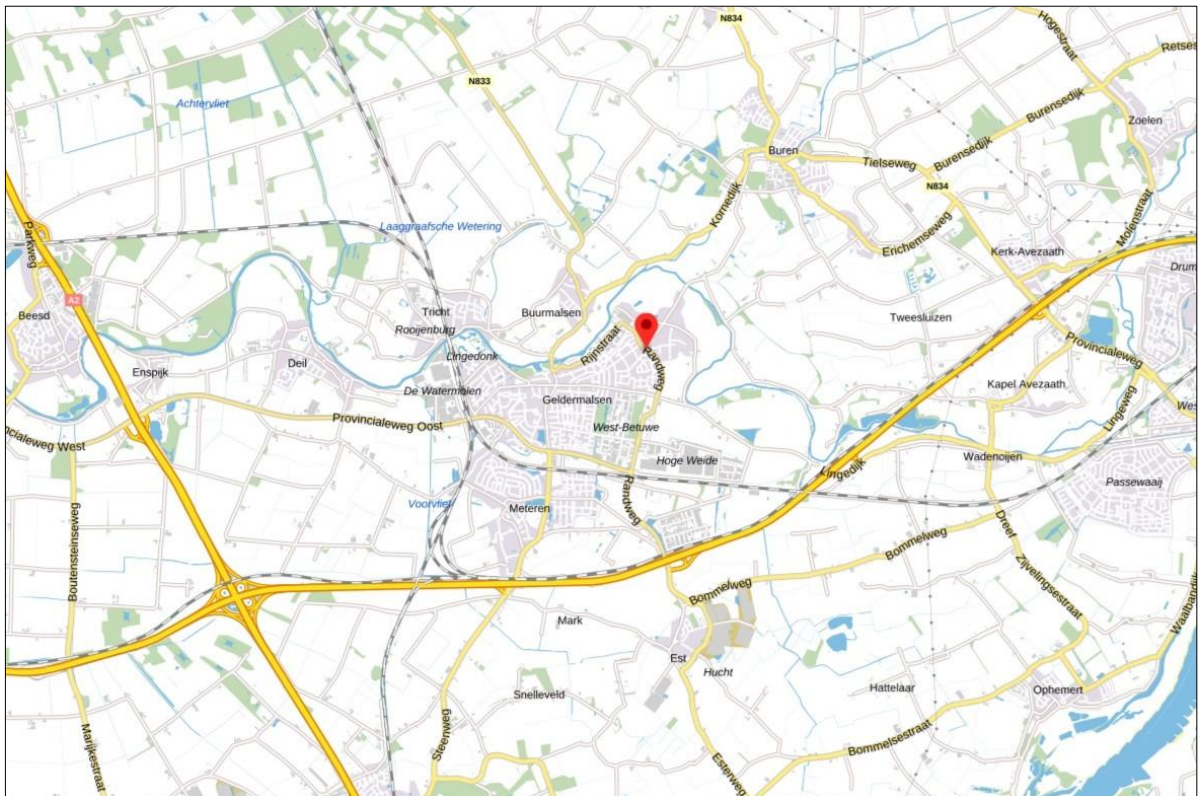
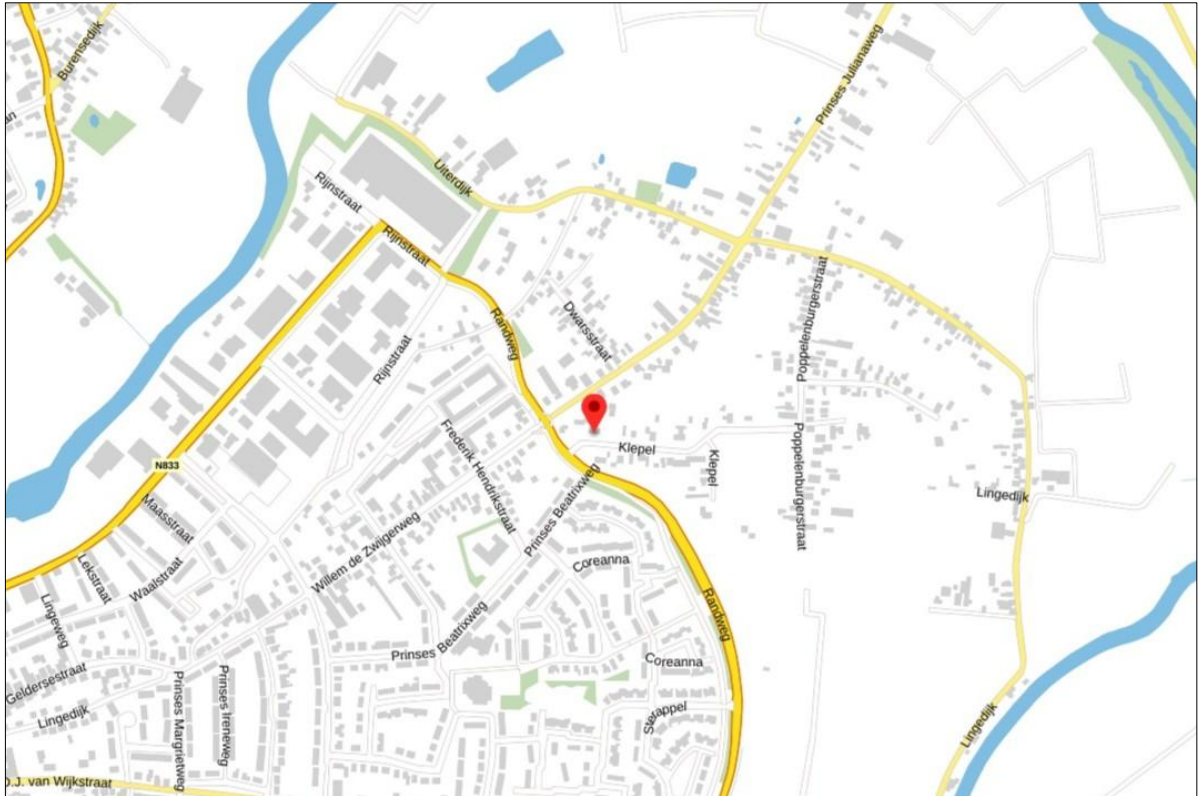
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Klepel 4 - Geldermalsen Schuur Zolder



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.