

**Twee-onder-een-kapwoning met garage,  
aanbouw met veel lichtinval, fraai aangelegde  
en beschutte achtertuin en 5 slaapkamers**



**Donkere Gaard 60, Tricht**

**Vraagprijs  
€495.000 k.k.**

[www.hetfundamentmakelaardij.nl](http://www.hetfundamentmakelaardij.nl)  
[info@hetfundamentmakelaardij.nl](mailto:info@hetfundamentmakelaardij.nl)  
0344-767599

# Informatie over de omgeving

## Tricht

Tricht is een sfeervol dorp in de gemeente West Betuwe, prachtig gelegen aan de rivier de Linge. Het dorp ligt in een groen en open landschap, omringd door boomgaarden en uiterwaarden, en combineert landelijk wonen met een gunstige ligging nabij Geldermalsen.

Tricht staat bekend om zijn prettige dorpse karakter, waar rust en ruimte samenkomen met een actieve en betrokken gemeenschap. Het dorp beschikt over een basisschool en diverse verenigingen; bovendien ligt het treinstation van Geldermalsen op loopafstand, wat zorgt voor een zeer goede bereikbaarheid van de randstad.

Voor gezinnen is Tricht een aantrekkelijke woonplek dankzij de veilige woonomgeving, het vele groen en de ruimte om buiten te spelen. In en rond het dorp zijn verschillende sport- en recreatiemogelijkheden te vinden, zoals sportverenigingen en wandel- en fietsroutes.

Natuurlijkhebbers voelen zich hier direct thuis. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen langs de Linge, door de Betuwse uiterwaarden en tussen de fruitbomen die elk seizoen een ander prachtig beeld geven.

Wonen in Tricht betekent genieten van het landelijke Betuwse leven, met rust, natuur en een fijne dorpssfeer, terwijl dagelijkse voorzieningen en verbindingen binnen handbereik zijn. Een ideale plek voor wie comfortabel en ontspannen wil wonen.

# Informatie over de woning

## ALGEMEEN

Deze twee-onder-een-kapwoning biedt volop ruimte en potentie. De woning is uitstekend onderhouden en er is veel aandacht besteed aan de de energetische kwaliteit met diverse isolatie voorziening en zonnepanelen, wat resulteert in een energielabel B (bijna A).

Op de begane grond is een moderne keuken met inbouwapparatuur aanwezig, gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De afwerking van wanden vloeren en sanitair kan volledig naar eigen inzicht ingericht en afgewerkt worden. Met een gebruiksoppervlakte van circa 124 m<sup>2</sup>, gelegen op een perceel van 245 m<sup>2</sup>, beschikt de woning over in totaal vijf slaapkamers, een aangebouwde garage met zolder en een grote, verzorgde tuin met veel privacy op het zuidoosten. Een woning met veel mogelijkheden voor gezinnen of kopers die willen moderniseren naar eigen smaak.

## HAL & BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal. Aan de rechterzijde bevindt zich het toilet. Loop je rechtdoor, dan bereik je via een deur de ruime woonkamer en eetkamer.

De woonkamer is royaal opgezet en opvallend licht, mede dankzij de aanbouw aan de achterzijde die grotendeels uit glas bestaat. Deze glazen aanbouw zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten en biedt een fraai uitzicht op de groene tuin. De aanbouw is voorzien van elektrische zonwering. De vloer is afgewerkt met plavuizen.

## WOON- & EETKAMER

De woonkamer en eetkamer vormen samen een fijne leefruimte met veel daglicht, mede dankzij de glazen serre aan de achterzijde. Vanuit de eetkamer is er directe toegang tot de keuken en een mooi zicht op de tuin.

## KEUKEN

De keuken heeft een U-vormige opstelling en dateert uit 1996. De keuken is voorzien van:

- Quooker
- Miele apparatuur
- Inductiekookplaat
- Magnetron

Een functionele keuken die goed onderhouden is en voorzien van kwalitatief goede inbouwapparatuur.

# Informatie over de woning

## VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

De verdieping heeft een ruime overloop.

- Drie slaapkamers, waarvan één ruime, royale slaapkamer
- Een badkamer voorzien van:
  - ligbad met douche
  - wastafel
  - staand toilet
  - wasmachine aansluiting

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over:

- Een grote overloop
- Twee extra slaapkamers met dakkapel, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer

## GARAGE

De woning beschikt over een aangebouwde garage, bereikbaar vanuit de tuin.

Kenmerken:

- Deur vanuit de tuin
- Zolder boven de garage
- Geïsoleerde dakplaten
- Velux dakraam

Een praktische ruimte voor parkeren, opslag of hobby.

## TUIN

De grote, verzorgde achtertuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier volop kunt genieten van de zon. De tuin is groen en verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak.

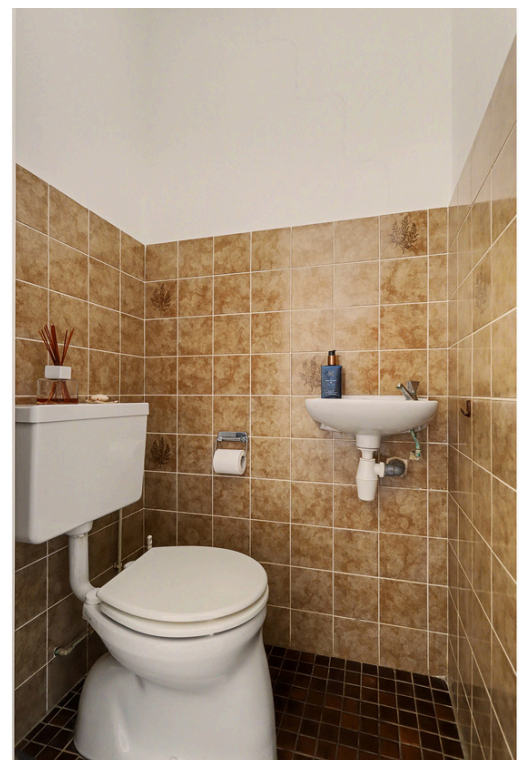
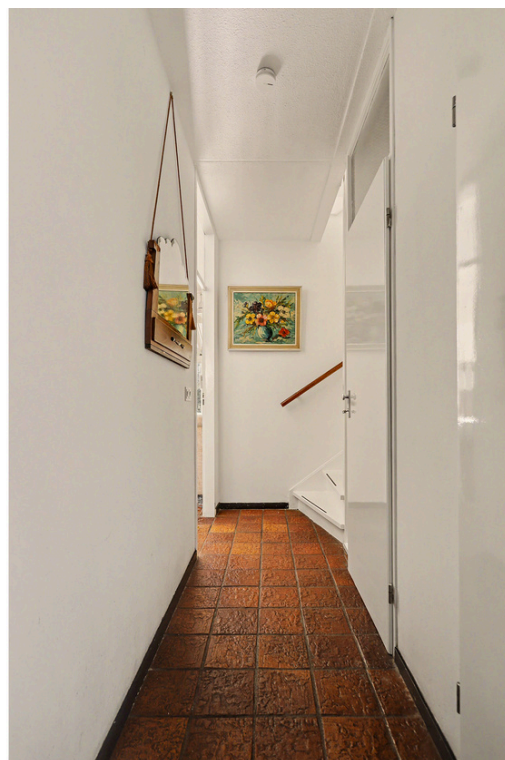
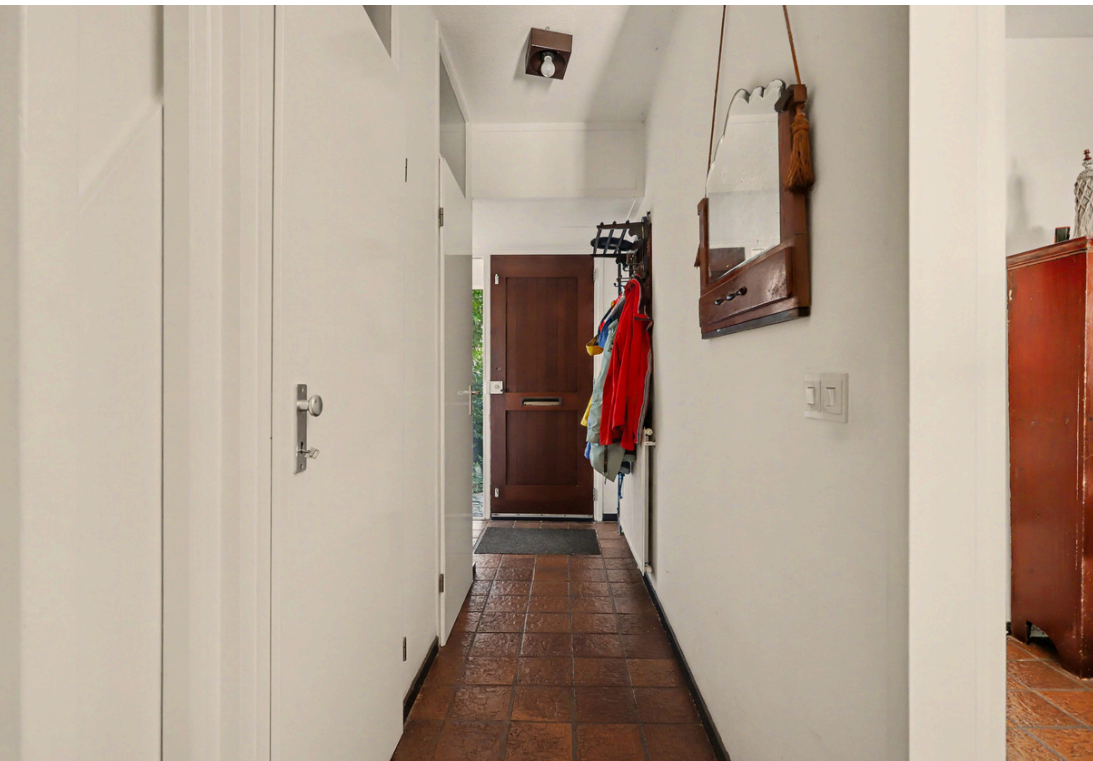
## DUURZAAMHEID & INSTALLATIES

- Vloerisolatie en bodemisolatie
- Dakisolatie
- Muren nageïsoleerd
- 10 zonnepanelen (ligging: zuid/west)
- Mechanische ventilatie
- CV-ketel ca. 21 jaar oud

# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's

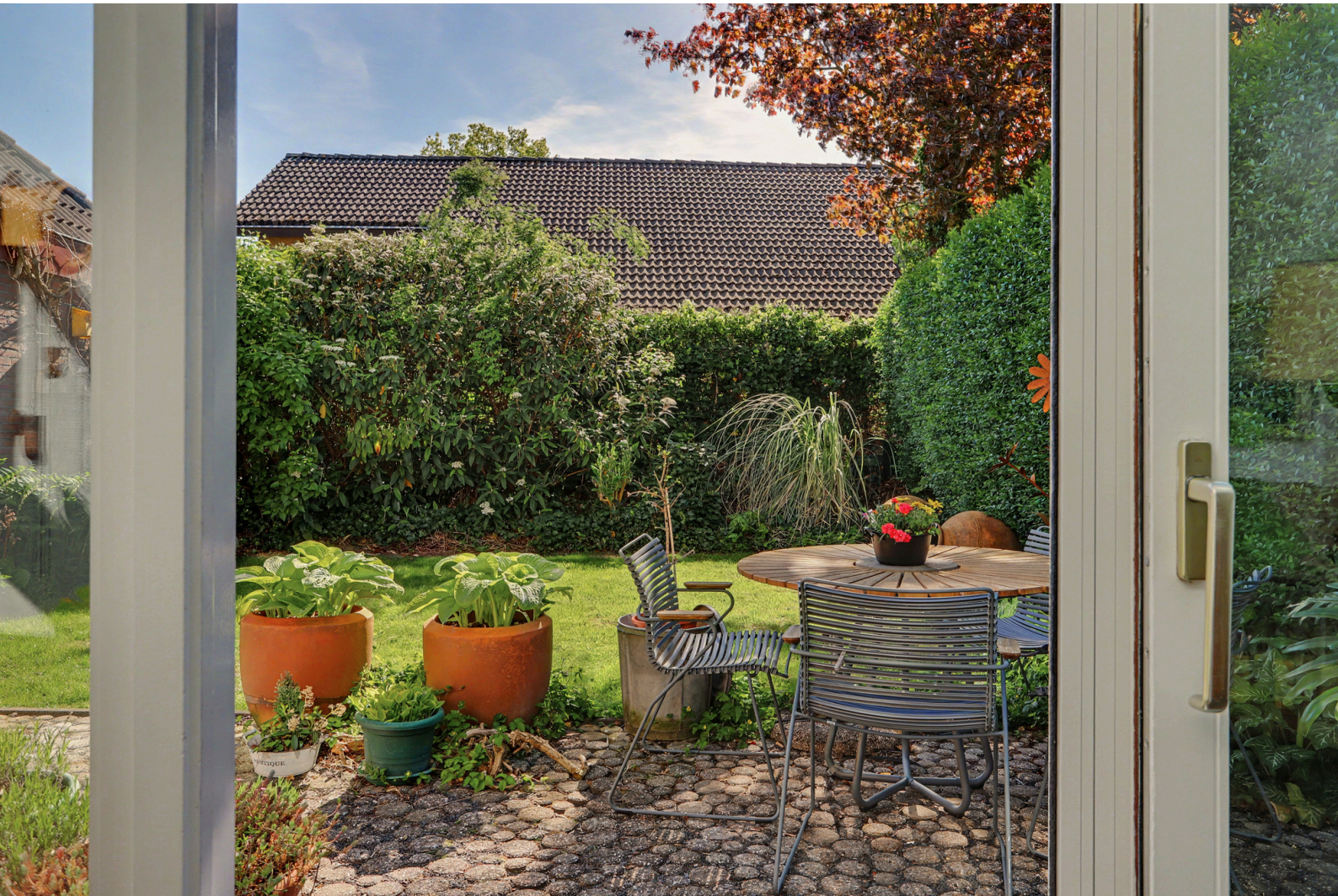


# Foto's



# Foto's





# Foto's





# Foto's



# Plattegrond



# Plattegrond

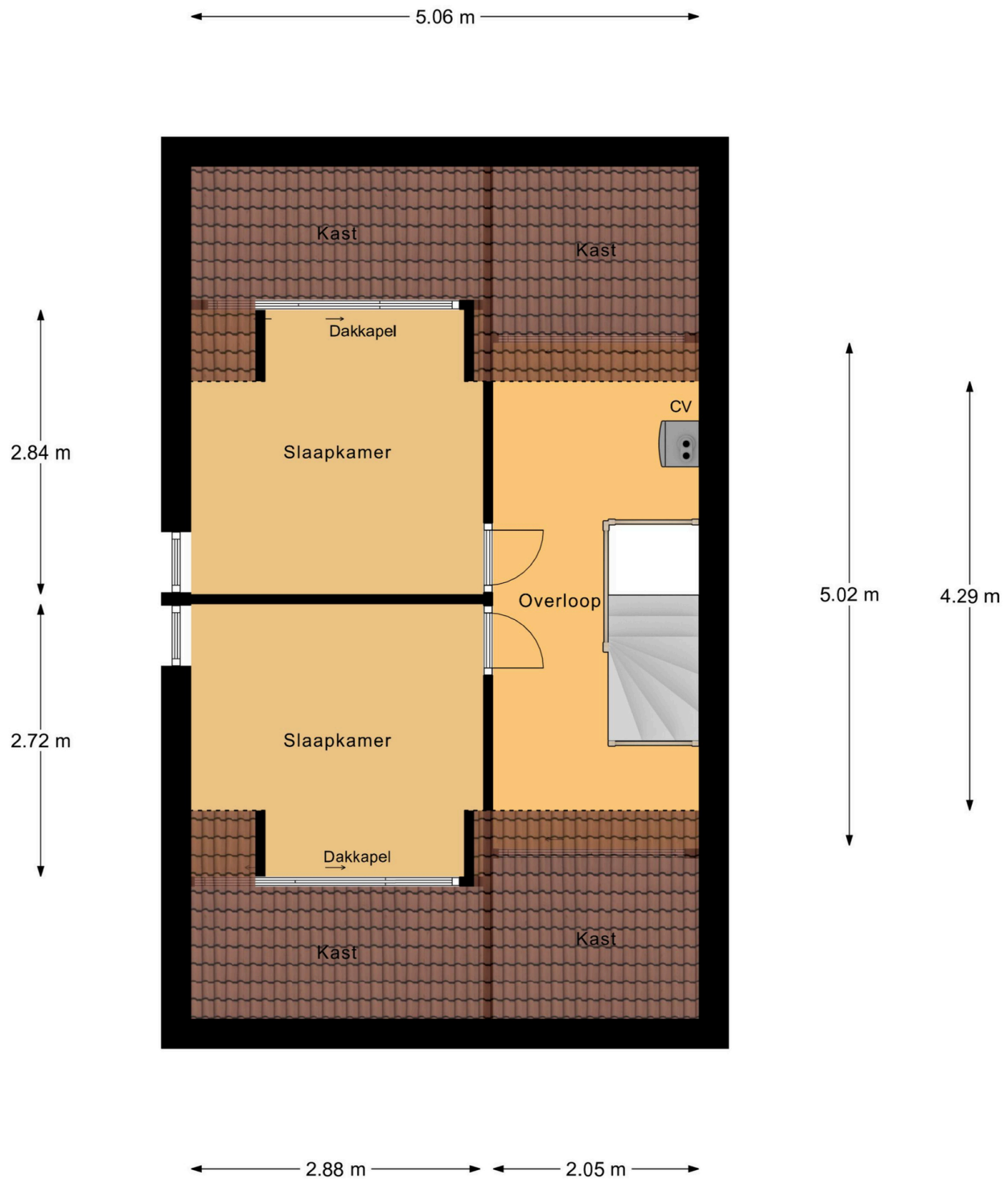


Begane Grond

# Plattegrond



# Plattegrond




2e Verdieping

# Kadastrale kaart

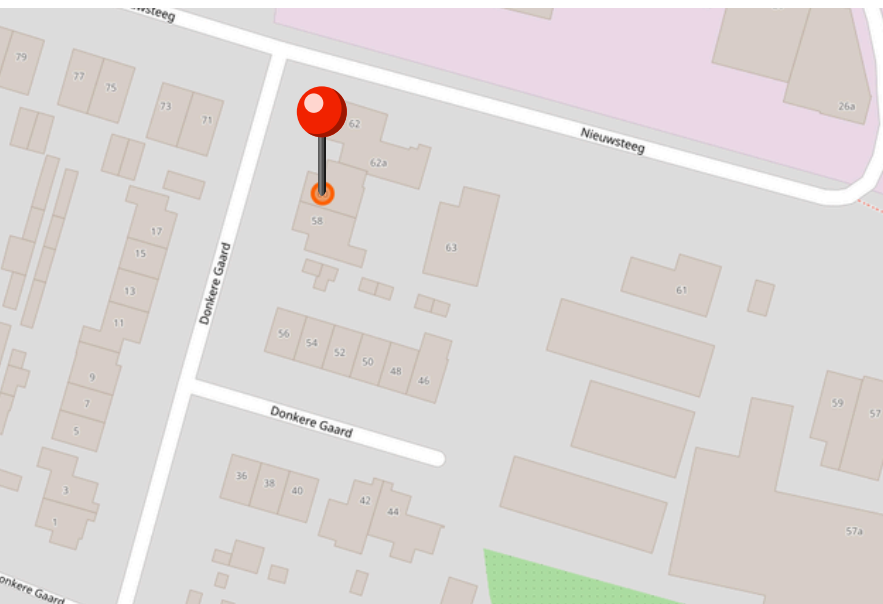
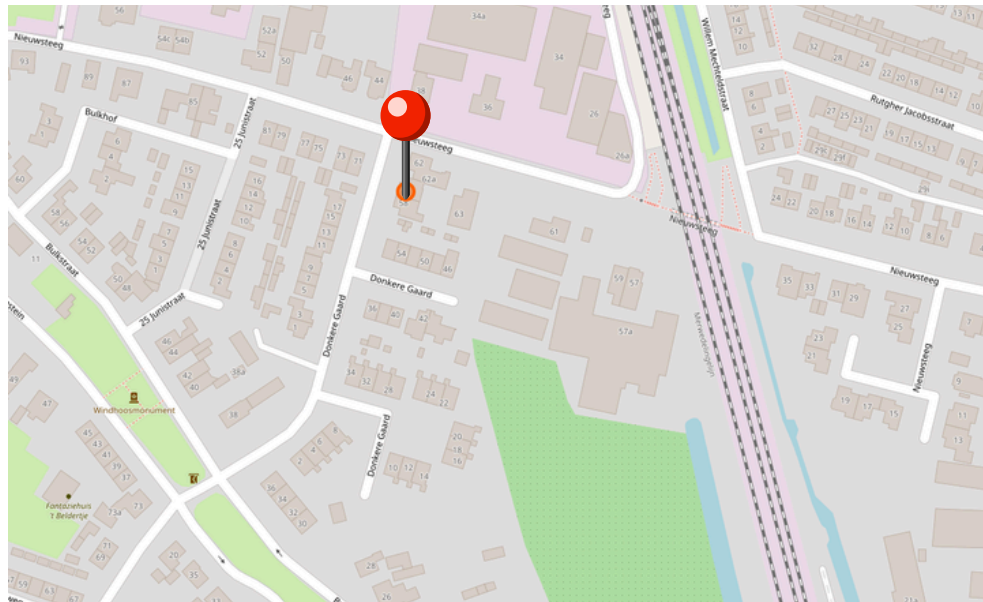
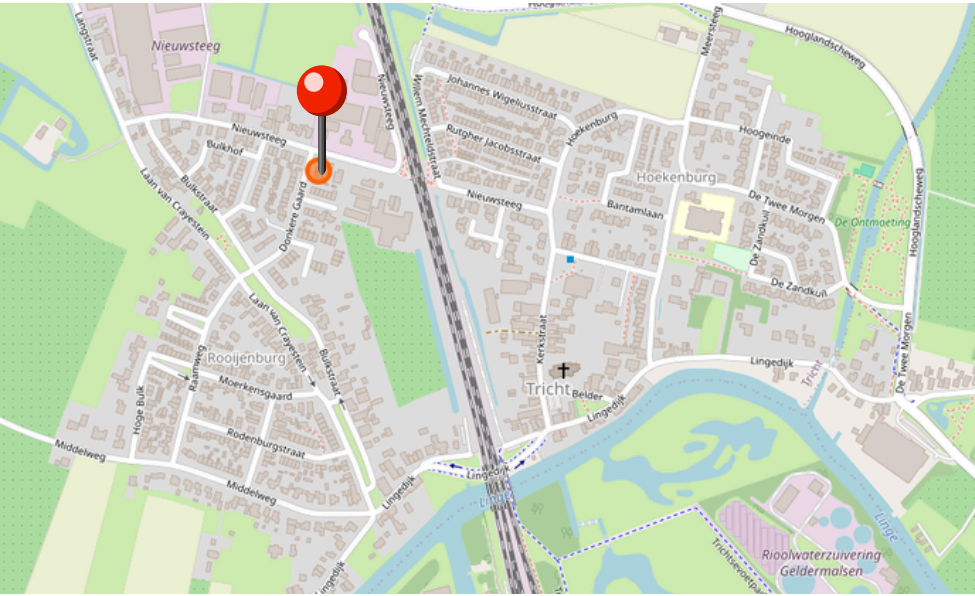


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geldermalsen	
25 Huisnummer	Sectie K	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 596	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen 1e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken

Jaloezieën/lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnen 2e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails 2e verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luxaflex keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luxaflex kamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijn badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Geiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kokend waterkraan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven wordt waarschijnlijk omgeruild met de oven uit het nieuwe huis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken

Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



**TERRA**

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra: **enthousiast, gedreven** en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen. Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden. Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

**NATASCHA**

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet. Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten. Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

**Tot snel!**  
**Natascha & Terra**

het  **fundament**  
MAKELAARDIJ

## Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

### Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### • Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

#### • Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

#### • Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.