



Burgemeester van Lyndenpark 43, 6675 AZ Valburg

Vraagprijs € 545.000,- k.k.

Wat een prachtig en warm familiehuus is dit! Een woning die direct een gevoel van thuishkomen geeft, met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. In 2025 is deze helft van een dubbel woonhuus royaal uitgebouwd en bovendien intern stijlvol gemoderniseerd, waardoor comfort en eigentijds wonen hier perfect samenkomen. Vanwege werkzaamheden in het buitenland bieden de huidige eigenaren deze fijne woning te koop aan. Een unieke kans voor jou om hier je nieuwe thuis van te maken!

De woning beschikt over een ruime en lichte woonkamer, een royale en moderne woonkeuken waar koken en samenzijn centraal staan, maar liefst vier volwaardige slaapkamers en mooi afgewerkt sanitair. De zonnige, diepe achtertuin biedt volop privacy en ruimte om te ontspannen, terwijl de grote garage zorgt voor extra opslag of hobbyruimte.

Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd en uitgerust met een HR-combiketel uit 2025, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 138 m² en gelegen op een perceel van 283 m², is dit een huus dat je echt gezien moet hebben. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, sfeer en mogelijkheden!

LIGGING

Deze woning is direct in het centrum van Valburg gelegen, een dorpssupermarkt is dan ook op loopafstand van de woning gelegen. Tevens zijn er in Valburg een restaurant, woonwinkel, Multifunctioneel Centrum, basisschool, kinderopvang en diverse (sport)verenigingen aanwezig. In het nabijgelegen Elst zijn de overige winkels voor de dagelijkse boodschappen aanwezig. Het centrum van Elst is per auto in circa 6 minuten te bereiken. Elst heeft een uitgebreid winkelaanbod met meerdere supermarkten en winkelketens zoals Action, Etos, Intertoys, Livera en Hema. Ook zijn er in Elst diverse scholen (waaronder voortgezet onderwijs), polikliniek Rijnstate, horecagelegenheden en (sport)voorzieningen. Tevens heeft Elst een eigen treinstation met treinverbindingen naar o.a. Arnhem, Nijmegen en Tiel.

Vanuit Valburg (via de N-836) zijn de opritte van zowel de A-15 als A-325 uitstekend te bereiken. Via de A-15 zijn de nabijgelegen steden Tiel en Nijmegen snel te bereiken. Via de A-325 is Arnhem te bereiken.

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

INDELING

Begane grond: Hal, meterkast en modern "zwevend" toilet met fonteintje.

Ruime woonkamer van 34 m².

Royale woonkeuken van 25 m² met dubbele openslaande deuren en een moderne luxe inbouwkeuken (2025), met een kookeiland, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast (Siemens),
- Vaatwasser (Siemens),
- Oven (Siemens),
- Oven met magnetronfunctie (Siemens),
- Wijnkoeler (Hananto),
- Quooker,
- 4 pits inductie kookplaat (Bora).

Begane grond met een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming (2025).

1e Verdieping: Ruime overloop met toegang tot de 3 slaapkamers.

3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 8, 12 en 13 m².

Moderne, geheel betegelde badkamer met een inloopdouche, een 2e "zwevend" toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Verdieping met een laminaatvloer.

2e Verdieping: Overloop met bergruimte. 4e slaapkamer van 12 m² met een dakkapel.
Verdieping met laminaatvloer.

TUIN

Royale zonnige tuin met een terras, borders en achterom (via de garage). De tuin is gelegen op het Zuiden.

BIJGEBOUWEN

Vrijstaande stenen garage van 18 m² met elektra.
Aangebouwde stenen berging/bijkeuken van 9 m² alwaar cv-, was- en bergruimte.
Parkeerplaats op eigen terrein.

OPPERVLAKTEN - INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 283 m².
Woonoppervlakte: 138,00 m².
Gebouwgebonden buitenruimte: 4,30 m².
Externe bergruimte: 18,20 m².
Bruto vloeroppervlak woning: 188,00 m².
Bruto inhoud woning: 488,76 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1975. In 2024/2025 uitgebouwd en intern gemoderniseerd.
Algemeen onderhoud binnen: Goed tot Uitstekend.
Algemeen onderhoud buiten: Goed.
Rolluiken.

VERWARMING - ELEKTRA

Verwarming: Hybride warmtepomp-set Elga Ace All-in-one 6/35C Remeha 2025.
Warm water: Warm water via de Combiketel.
Meterkast: 8 groepen, kookgroep en 2 aardlekschakelaars.

ISOLATIE - ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: A+ – Geldig tot 30-04-2036.
Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Vloerisolatie. Dubbel glas - HR++.
Ventilatie: Mechanisch. Natuurlijk.
Opmerking m.b.t. het onderstaand jaarverbruik: De eindafrekening is niet heel representatief, omdat deze woning in 2025 is verbouwd en er veel elektra is verbruikt tijdens de verbouwing.
Jaarverbruik gas 27-07-2024 - 28-07-2025: 649 m³ (4 personen).
Jaarverbruik elektra 27-07-2024 - 28-07-2025: 4.474 kWh (4 personen).

AANVAARDING

Per direct te aanvaarden.

VRAAGPRIJS

€ 545.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.



Puntman Makelaars - Excellent NVM Makelaar! 026 383 03 30

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 545.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 489 m ³
Perceel oppervlakte	: 283 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1975
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 104 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Burgemeester van Lyndenpark 43
6675 AZ VALBURG



Foto's



Foto's



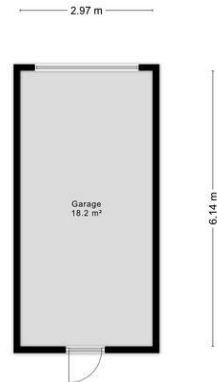
Foto's



Foto's



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



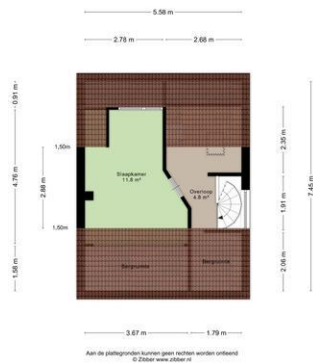
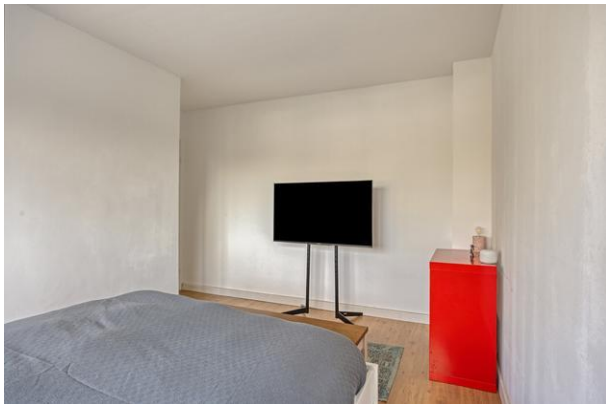
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

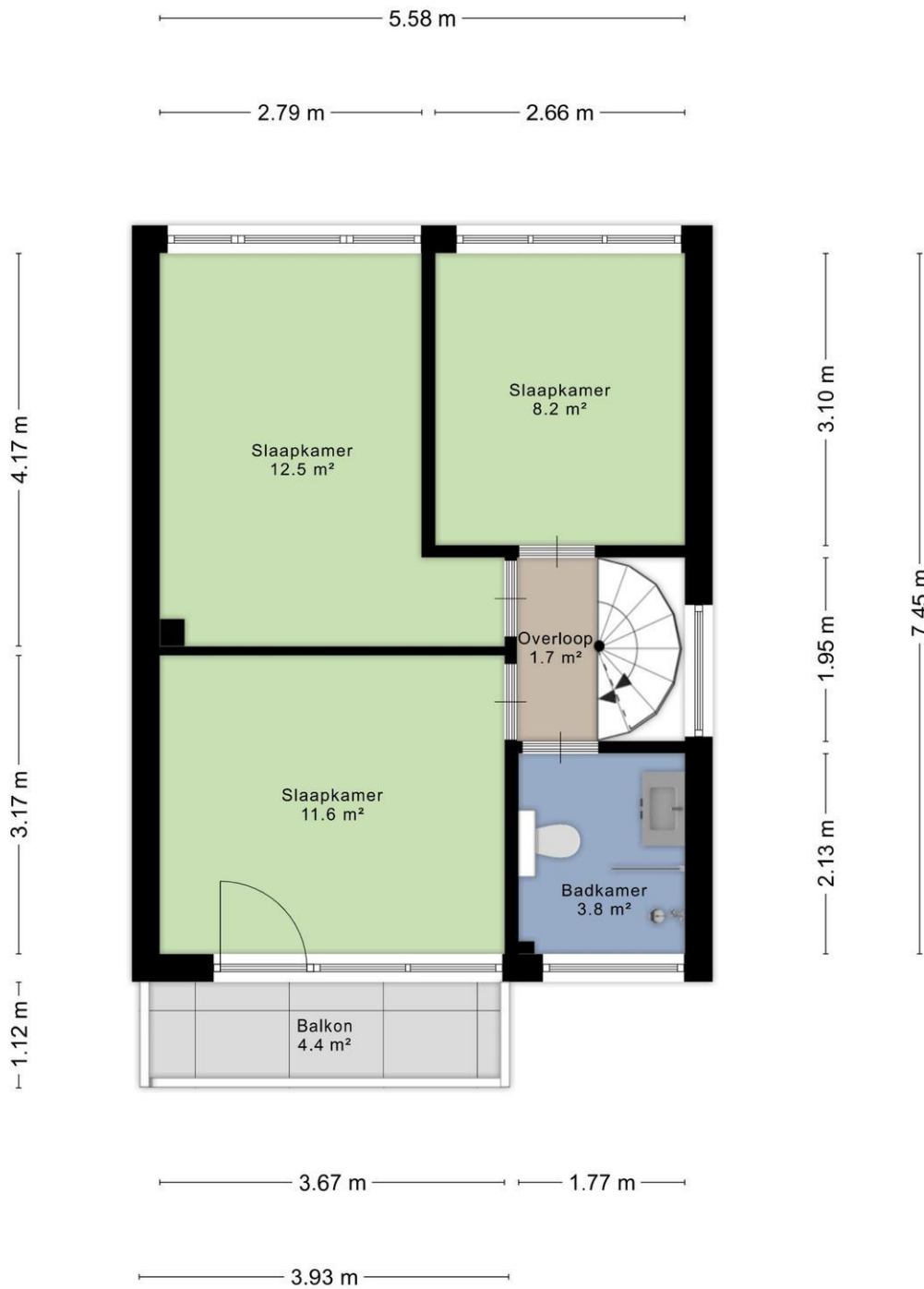


Plattegrond



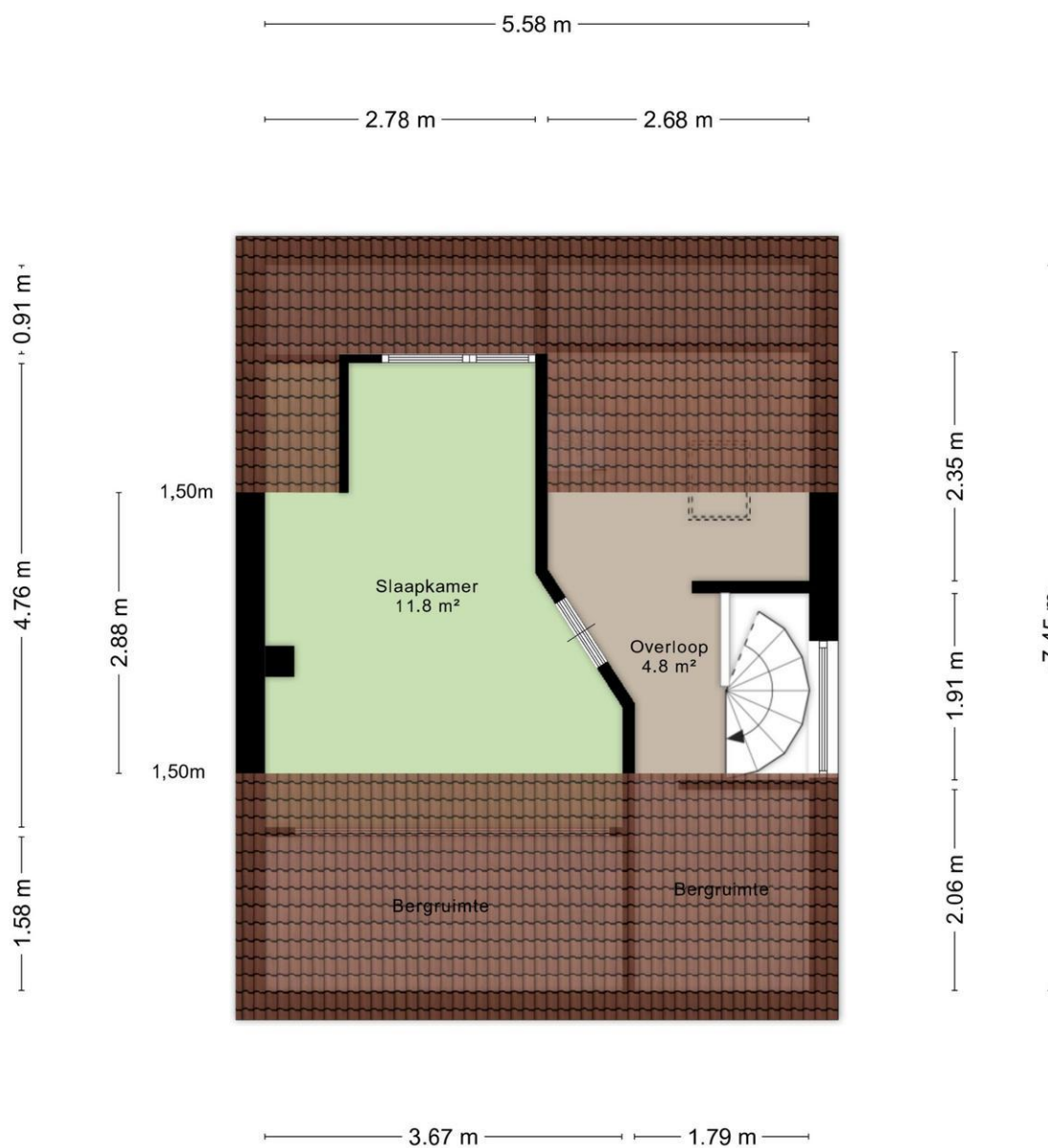
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

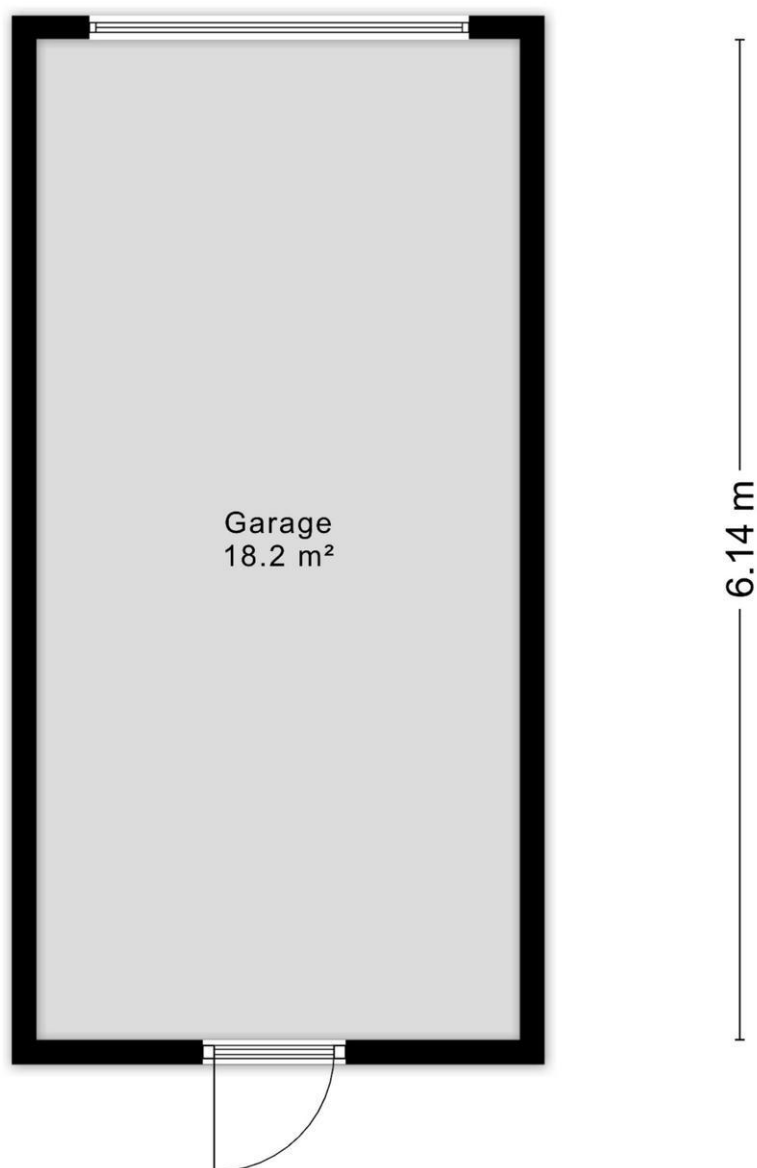
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

2.97 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

