

Enspijk

Dorpsstraat 7



Karakteristiek vrijstaand woonhuis met tuin en een groot (155 m² + 58 m²) en markant bijgebouw op 912 m² eigen grond binnen de dorpskern. Interessant voor iemand die het wil bewonen en gebruiken, voor iemand die het in zijn geheel wil moderniseren en renoveren of wellicht zelfs interessant als herontwikkelingslocatie.

- Inhoud woning: circa 644 m³
- Inhoud bijgebouwen: circa 675 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 169 m²

Bijzonderheden: De woning heeft de vorm van een T-boerderijtje met een voorhuis/achterhuis en is deels rietgedekt. Voor meer informatie over wonen in Enspijk kunt u kijken op de website enspijk.info. De woning wordt verkocht met een exoneratieclausule; eigenaar/verkoper heeft er namelijk recent niet zelf gewoond.

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.

Algemene informatie

Enspijk 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. Enspijk is een fraai Lingedorp met in directe omgeving verschillende recreatiemogelijkheden zoals recreatiepark 'De Rotonde' en natuurgebieden waaronder het landgoed Mariënwaerdt dat in het seizoen per veerpontje is te bereiken. Enspijk is ook een startpunt van prachtige wandel- en fietsroutes. Enspijk is bijzonder sfeervol en rustgevend om te wonen en het in de nabijheid gelegen Deil beschikt over een supermarkt. Op enkele kilometers afstand zijn Geldermalsen en Leerdam gelegen die een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie en sport bieden. Maar ook in Beesd is een prima supermarkt en een gezellige (week)markt op woensdag en vrijdag. Enspijk is uitermate gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid -verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het NS-station van Geldermalsen is op 10 autominuten van de woning gelegen.

Indeling begane grond

Hal

- representatieve ontvangstruimte binnen de woning
- meterkast
- betegelde vloerafwerking (travertin)

Woonkamer

- circa 30 m² grote gezellige ruimte met een balken plafond en opgedeeld als zitkamer en eetkamer
- uitzicht over het perceel, de tuin en het dorp
- de grote erker zorgt voor extra ruimte en extra lichtinval in de woonkamer en geeft sfeer aan de woning
- robuuste schouw met doorkijk gashaard waardoor u aan twee zijden geniet van het vuur
- betegelde vloerafwerking (travertin)

Keuken

- voorzien van een hoek opgestelde inrichting in een klassiek houten decor met een betegelde aanrecht en achterwand en veel kastruimte
- inbouwapparatuur bestaande uit een inductiekookplaat, oven (defect), afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en close-in-boiler
- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- afgesloten trapopgang naar de verdieping
- betegelde vloerafwerking (travertin)

Bijkeuken

- witgoedaansluiting
- uitstortgootsteen
- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- toegang tot terras en tuin welke tevens dienst doet als achterom
- betegelde vloerafwerking (travertin)

Toilet

- fontein
- royaal uitgevoerd en betegeld met een grijs/bruine vloertegel en roze wandtegel

Werkkamer

- uitstekend bruikbaar als (thuis)werkkamer, speelkamer of slaapkamer

Berging

- ietwat verdiept en mede daardoor goed functionerend als proviandruimte
- betegelde vloerafwerking (travertin)

Indeling eerste verdieping

Overloop

- ruim en met een speels niveauverschil (voorhuis/achterhuis)
- toegang tot het balkon
- toegang tot de vliering via een vlizotrap

Hoofdslaapkamer

- gevelramen met zicht over het perceel en het dorp
- vaste kast

Tweede slaapkamer

- gevelramen met zicht over het dorp

Derde slaapkamer

- gevelraam
- twee vaste kasten

Badkamer

- voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, douchegelegenheid met thermostaatkraan, wastafel en een tweede toilet
- dakkapel
- betegeld in een licht blauwe kleurstelling

Indeling tweede verdieping

Vliering

- bereikbaar via een vlizotrap
- opstelplaats cv-ketel (Nefit 2019)
- bergruimte

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Deil, sectie M nummers 313, 652 en 956.
- De oprit en het perceel bieden ruimschoots plaats voor het parkeren van personenauto's.
- Voor de woning is een siertuin aangelegd met vriendelijke beplanting. De tuin achter de poort en achter de woning is een besloten, volop privacy biedend patioterras. Een groot deel van het perceel is ingericht als een erf met half verharding en dat op verschillende manieren toegang biedt tot de bijgebouwen.
- Het grote bijgebouw bestaat min of meer uit drie delen (garage, schuur en werkplaats) en biedt ruimte voor stalling, opslag, hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen. Het bijgebouw is op verschillende wijzen toegankelijk (loopdeur, kanteldeur grote dubbel openslaande deuren) en beschikt deels over een zolder.
- Een goede locatie in het dorp om te wonen, uitstekend bereikbaar en met veel gebruiksmogelijkheden wat betreft het bijgebouw.
- Goede woonomgeving met veel groen, een speeltuin voor de kinderen, prachtig buitenzwembad De Rotonde, het idyllische riviertje de Linge dat het dorp scheidt van het Landgoed Mariënwaerdt en als het weer meezit zelfs een geweldige ijsbaan.

Bijzonderheden

- De woning heeft de vorm van een T-boerderijtje met een voorhuis/achterhuis en is deels rietgedekt.
 - Behalve dat de afwerking en voorzieningen gedateerd zijn is er ook sprake van achterstallig onderhoud.
 - Energielabel G (06-12-2031).
 - Een ideale plek voor mensen die op zoek zijn naar een karakteristiek huis met een flinke tuin en ruimte voor hobby's, thuiswerken of beroep aan huis. Ook interessant voor bijvoorbeeld een zzp'er die zoekt naar een huis met ruimte er bij of wellicht zelfs interessant als herontwikkelingslocatie.
 - Een echte eyecatcher binnen het dorp met name door het markante bijgebouw.
 - De woning wordt verkocht met een exoneratieclausule; eigenaar/verkoper heeft er namelijk recent niet zelf gewoond.
-
- Bruto inhoud woning circa 644 m³
 - Bruto inhoud bijgebouwen circa 675 m³
 - Bruto vloeroppervlak woning circa 256 m²
 - Bruto vloeroppervlak bijgebouwen (begane grond en verdieping) circa 231 m²
 - Gebruiksoppervlak wonen circa 169 m²
 - Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (vliering) circa 7 m²
 - Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte (balkon) circa 13 m²
 - Gebruiksoppervlak externe bergruimte (bijgebouwen) circa 213 m²
-
- Voor meer informatie over wonen in Enspijk kunt u kijken op de website enspijk.info. Op deze website vindt u informatie over de geschiedenis, faciliteiten, activiteiten en andere leuke wetenswaardigheden van het dorp.

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

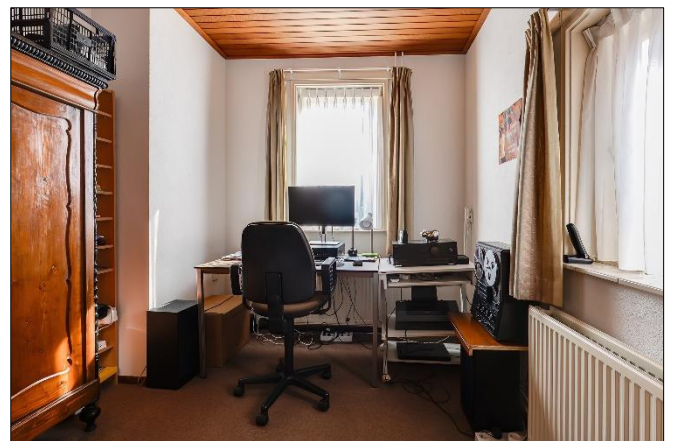
TELEFOON (0345) 580335

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.











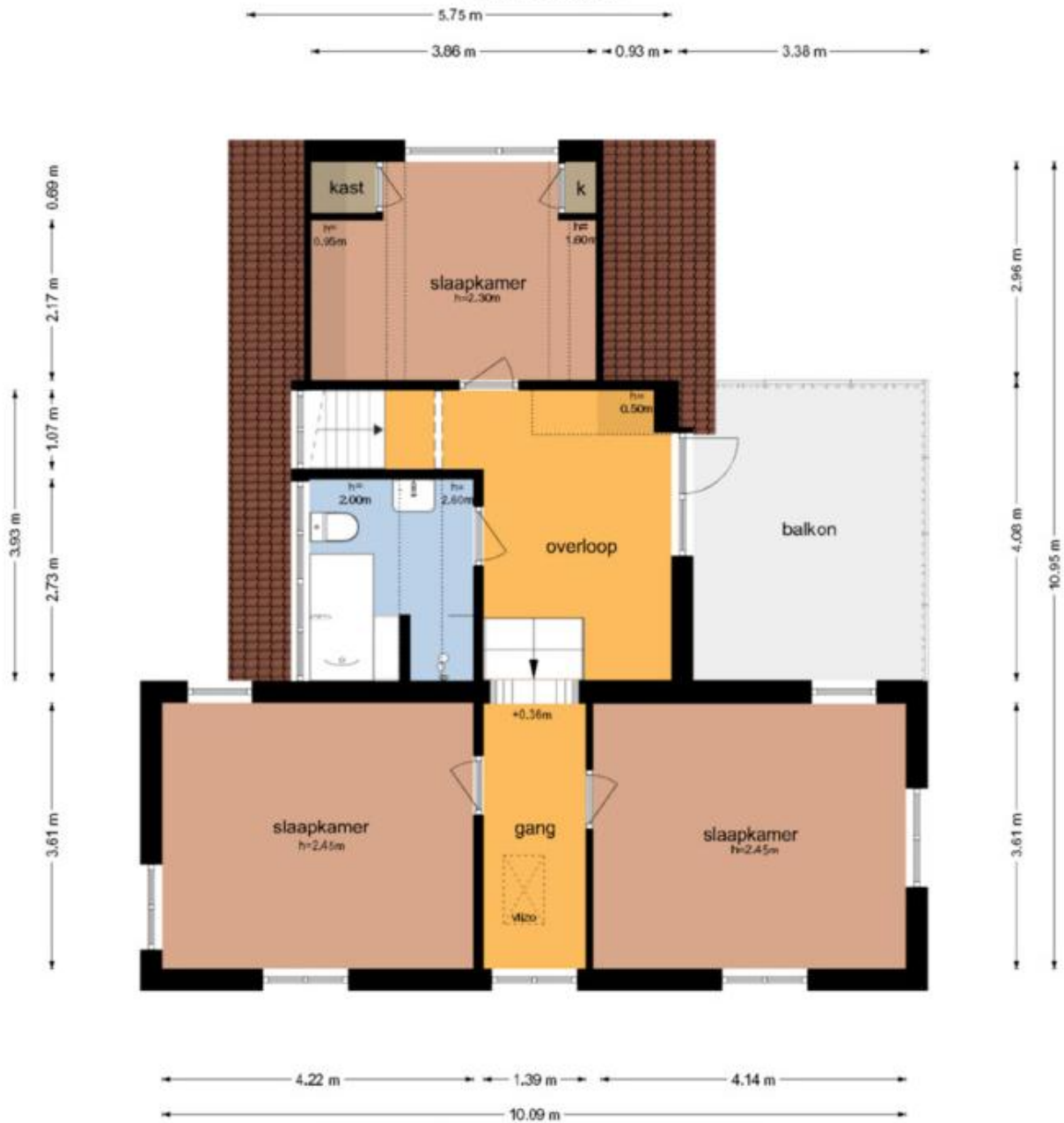


Dorpsstraat 7 - Enspijk
Begane Grond



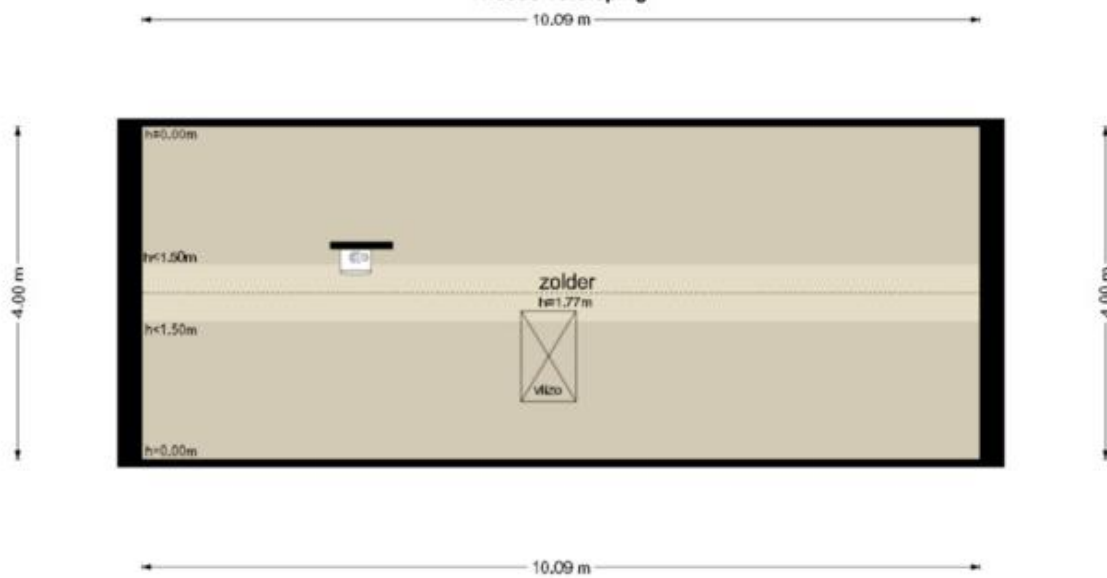
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

Dorpsstraat 7 - Enspijk
Eerste Verdieping



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

Dorpsstraat 7 - Ensplijk
Tweede Verdieping



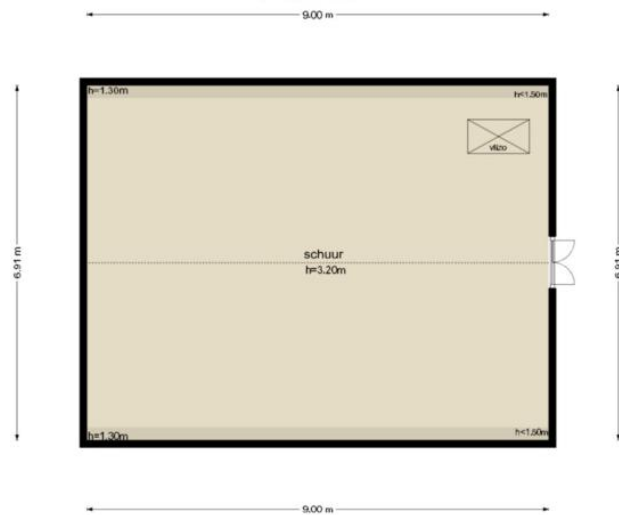
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenro.nl

Dorpsstraat 7 - Enspijk
Garage



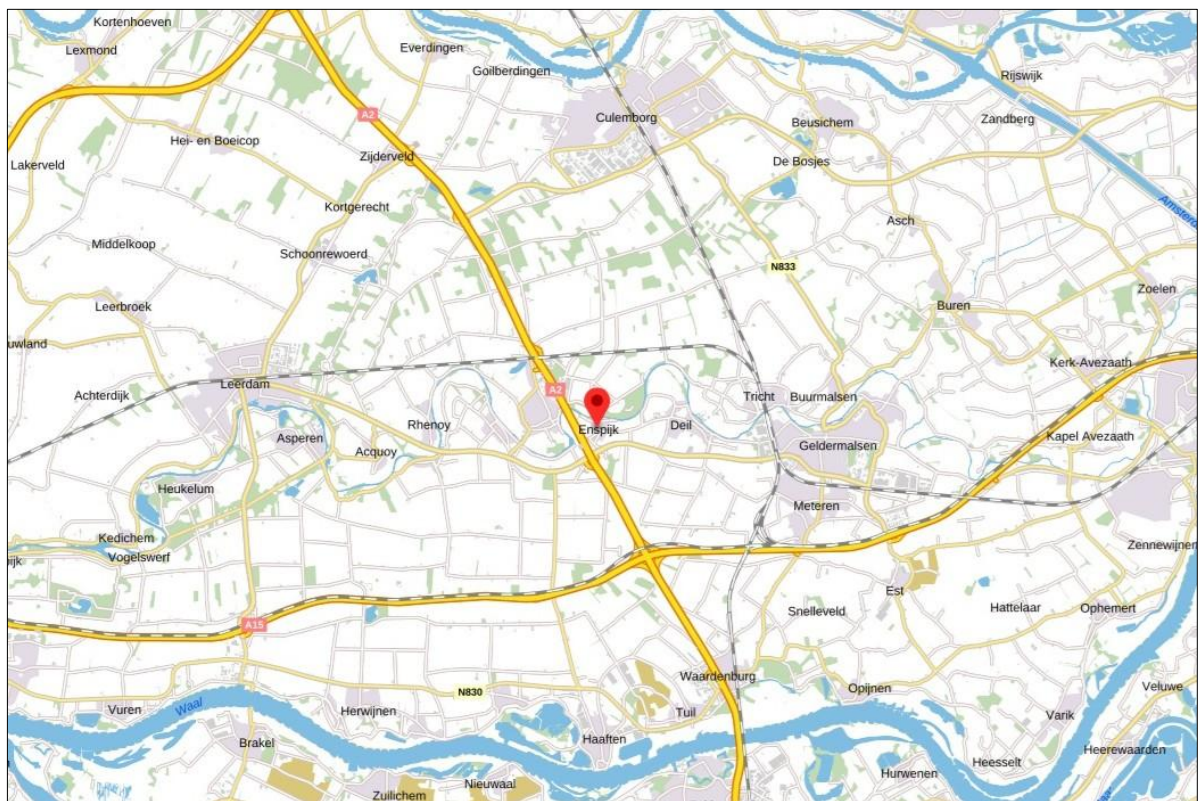
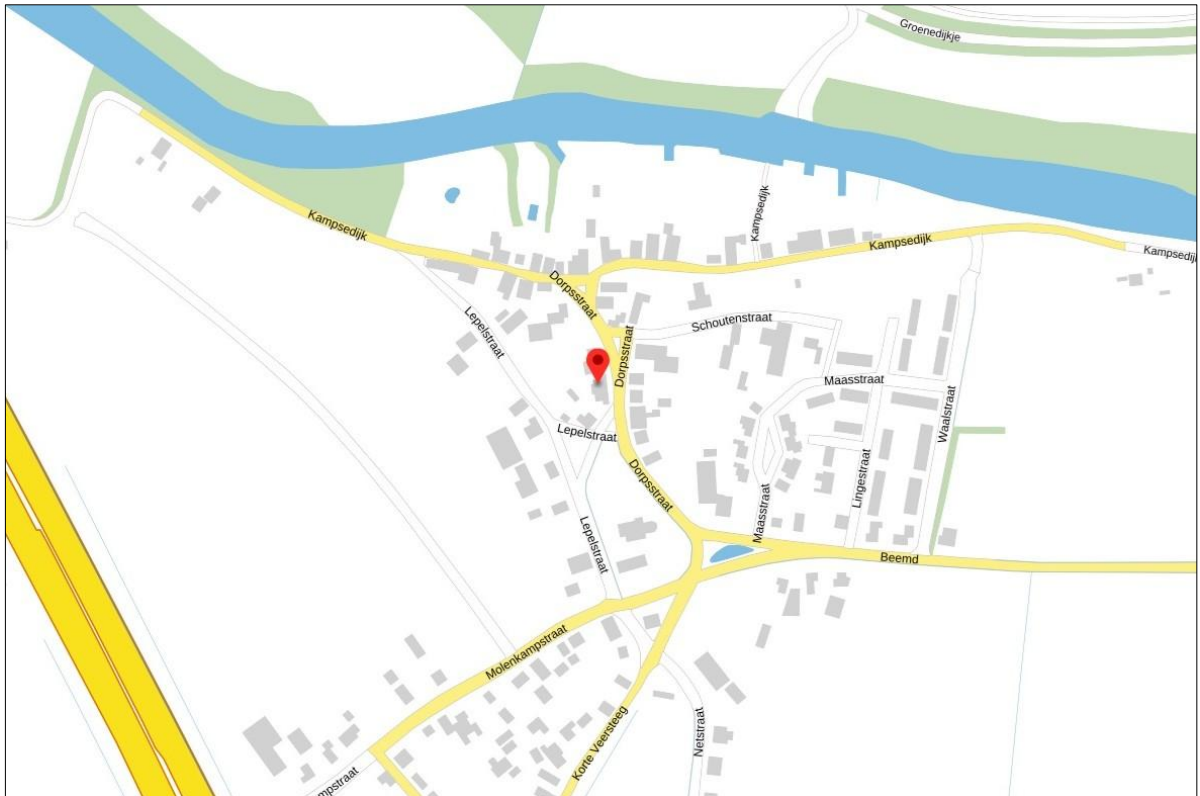
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenzo.nl

Dorpsstraat 7 - Enspijk
Garage Vloering



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