

Te Koop



Waardenburg De Koeldert 13

Op een mooie locatie in een rustige straat in het centrum van het dorp Waardenburg, bevindt zich deze goed onderhouden, energiezuinige en gasloze vrijstaande woning met garage en tuin, op een steenworp afstand van de snelweg A2.

Vraagprijs	: € 450.000,- k.k.
Perceel	: 275 m²
Woonopp	: 97 m²
Inhoud	: 493 m³
Bouwjaar	: 1920
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met garage en tuin, ligt op een mooie locatie in een rustige straat, in het centrum van het dorp Waardenburg. Alle voorzieningen zijn op korte afstand van de woning, in dezelfde straat bevindt zich een openbare basisschool. In het dorp zijn verschillende kerken, nog een basisschool en verschillende winkels voor de dagelijkse boodschappen. De stad Zaltbommel of het dichtbij gelegen dorp Geldermalsen zijn binnen 10 minuten te bereiken. Waardenburg is een dorp in de gemeente Neerrijsen, in de provincie Gelderland en heeft ongeveer 2397 inwoners.

Het dorp ligt pal naast de snelweg A2, en dichtbij de A15, waardoor grote steden zoals 's-Hertogenbosch, Utrecht, Nijmegen en Rotterdam snel te bereiken zijn.



Staat van onderhoud

De woning is in 1920 gebouwd, in 2023 is de woning grondig verbouwd, de muren en het dak zijn geïsoleerd en de woning is voorzien van kunststof kozijnen. Het is een praktische woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, die enigszins gedateerd zijn en drie slaapkamers op de verdieping. Het is een ideale woning om naar eigen smaak aan te passen. Op het dak van de garage liggen 18 zonnepanelen (2019), zodat het een energiezuinige woning is. De tuin is grotendeels bestraat en is afgescheiden door een schutting van tuinhout wat veel privacy geeft. De garage heeft een kanteldeur en een loopdeur. Kortom, een praktische woning op een mooie rustige locatie op korte afstand van alle voorzieningen.



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuren, welke aan de buitenzijde geïsoleerd zijn en voorzien van stucwerk. Houten verdiepingsvloeren, kunststof kozijnen met geïsoleerde beglazing (2023).

De woning heeft een zadeldakconstructie met gebakken pannen gedekt. De garage is van houten delen en heeft een platdakconstructie en een kanteldeur aan de voorzijde.



Indeling begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning is de woonkamer te bereiken met een meterkast.

Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een schouw met een elektrische kachel en geeft toegang tot de hal met trapopgang en toegang tot de keuken.

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: behang en stucwerk gesausd.

Plafondafwerking : gipsplaten gesausd.



Keuken

De keuken heeft een eenvoudig keukenblok in rechte opstelling voorzien van een spoelbak en bergruimte. Naast het keukenblok bevindt zich een fornuis met oven, een 4 pits inductie kookplaat en een afzuigkap. Ook is er een schouw met elektrische kachel in de keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: wandtegels en behang.

Plafondafwerking: board gesausd.



Bijkeuken

Bijkeuken met witgoedaansluitingen, elektrische boiler en een spiegel met wasbak, er is toegang tot de badkamer, slaapkamer en er is een loopdeur naar het terras naast de woning.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: wandtegels en stucwerk gesausd.

Plafondafwerking: kunststof delen met een lichtkoepel.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloofdouche met gordijn, een staand toilet en een elektrische verwarming.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is op de begane grond aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot een walk-in-closet (kledingruimte).

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



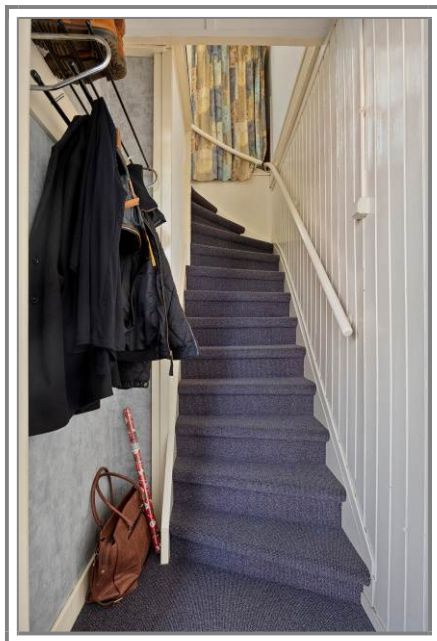
Indeling eerste verdieping

Overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. D.m.v. een luik is de bergzolder op de tweede verdieping te bereiken.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning en heeft een groot raam met het uitzicht op het platdak.

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is aan de zijkant van de woning en is voorzien van een kleine dakkapel.

Vloerafwerking: vinyl.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Slaapkamer 4

Deze slaapkamer is aan de voorkant van de woning.

Vloerafwerking: vinyl.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten gesausd.



Garage

De garage is aangebouwd en heeft een kanteldeur aan de voorzijde en aan de zijkant bevindt zich een loopdeur naar het terras. De afmetingen zijn 6,27 m x 6,42 m.



Tuin

De tuin rondom de woning is grotendeels bestraat, de voortuin is voorzien van grindtegels en afgescheiden door een mooi hekwerk. De oprit is bestraat, naast de garage bevindt zich een terras, wat is afgescheiden door een schutting van tuinhout, zodat er voldoende privacy is.



Parkeergelegenheid

Er is parkeergelegenheid op de oprit naast de woning.

Kadastrale gegevens

Gemeente Waardenburg, sectie W, nummers 193, 194, 196, 575 en 969, groot 2 are en 75 ca.

Bijzonderheden

Deze goed onderhouden energieuze en gasloze vrijstaande woning is geschikt voor alle leeftijdsgroepen, de woning bevindt zich in een mooie omgeving in het centrum van het dorp Waardenburg, op korte afstand van alle voorzieningen en de snelweg A2.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.funda.nl
- www.jaap.nl
- www.huislijn.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Lijst roerende zaken

Verkopend makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

's avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

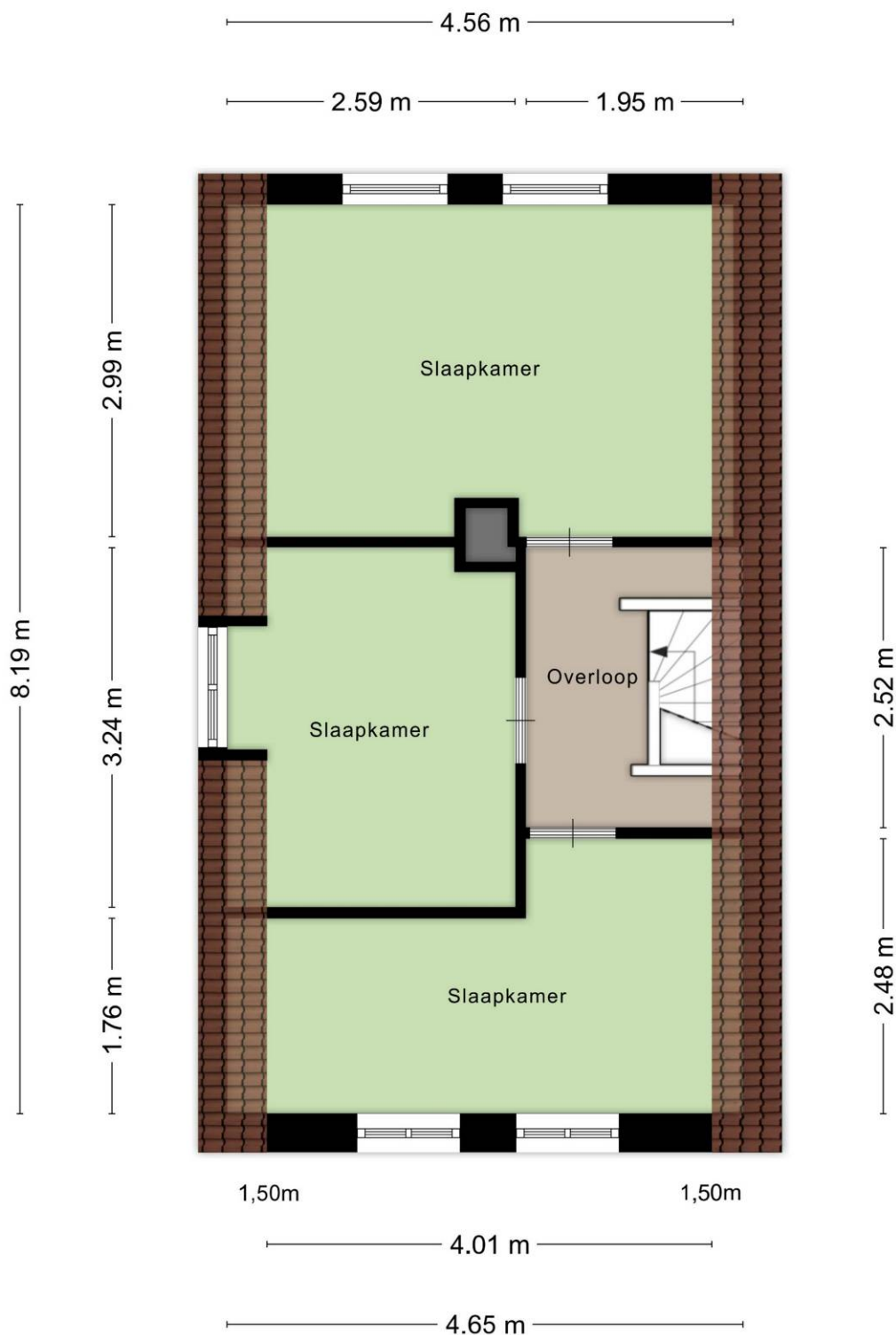
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

Begane grond



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

Eerste verdieping



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

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij het verlenen van de verkoopopdracht het volgend afgesproken :

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingsen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten			*	
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting			*	
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast			*	
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT-bus			*	
Voordeurbel / belinstallatie / gong			*	
Veiligheidsslotsen / veiligheidsbeslag / bijzetslotsen			*	
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken			*	
Zonwering buiten (luifel)			*	
Zonwering binnen			*	
Gordijnrails	*			
Overgordijnen	*			
Vitrages / valletjes			*	
Rolgordijnen	*			
Losse horren / rolhorren			*	
Vloerbedekking	*			
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)	*			
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachel			*	
(Klok) Thermostaat			*	
Houtkachel / open haard / houtkachel / sierhaard	*			
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;				
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast			*	
▪ Diepvrieskast			*	
▪ Vaatwasser			*	
▪ Oven / Fornuis met oven	*			
▪ Magnetron			*	
▪ Combi-oven			*	
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers			*	
Opbouwverlichting, te weten;			*	
Hanglampen			*	
Plafonnières			*	
Kasten/ Spiegelwanden			*	
Boekenplanken / legplanken			*	
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten	*			
Losse kasten			*	
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			*	
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem			*	
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige;				



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Waardenburg
	Huisnummer	Sectie	W
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	193
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

