

Geldermalsen

Anna Paulownastraat 28



Deze geschakelde twee onder een kap woning met garage is zeer geschikt voor senioren en/of mindervaliden en is gelegen op een perceel van 188 m² eigen grond in een rustige woonomgeving nabij het dorpscentrum en andere voorzieningen. De woning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een garage, een bijkeuken en achter de woning ligt een leuke tuin. Op de verdieping zijn nog meer kamers te realiseren, ideaal voor bijvoorbeeld hobby's of logees.

- Inhoud: circa 418 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 99 m²
- Bouwjaar: 1989

Bijzonderheden: Levensloopbestendige of mindervaliden woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond. Energielabel C (geldig tot 30 juni 2036). Een ideale plek voor mensen die rustig willen wonen, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals het dorpscentrum en het zwembad. Vrij uitzicht aan de voorzijde over speeltuin en gemeentelijk groen.

Vraagprijs: € 445.000,-- 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 Marktplaats. 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. Deze woning is net ten zuiden van het dorpscentrum gelegen, op een absoluut goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte afstand.

Indeling begane grond

Entree/hal

- ruime toegang tot de woning
- meterkast met complete nutsvoorzieningen inclusief glasvezelaansluiting
- gevelraam
- trapopgang naar de verdieping

Toilet

- fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een licht gemêleerde kleurstelling

Woonkamer

- ruim 20 m² groot en open verbinding met de keuken
- vrij uitzicht over speeltuin en gemeentelijk groen
- elektrisch bedienbaar zonneschermbaan de gevel voor beschutting tegen de middag- en avondzon

Keuken

- rechte inrichting met een gemêleerd kunststof aanrechtblad en onder- en bovenkastjes in een lichte kleurstelling
- voorzien van inbouwapparatuur bestaande uit een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en close-in-boiler
- toegang tot terras en tuin

Slaapkamer

- tuinggericht

Badkamer

- voorzien van een tweede toilet, wastafel en douchegelegenheden met een thermostaatkraan
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld in een licht gemêleerde kleurstelling

Bijkeuken

- toegang tot garage, het terras en de tuin
- witgoedaansluiting
- betegelde vloerafwerking

Garage/Berging

- inpandig bereikbaar vanuit de bijkeuken of via de kanteldeur met loopdeur aan de voorzijde
- prima ruimte voor stalling, opslag, het uitvoeren van kleine klussen en/of uiteenlopende hobby's

Indeling verdieping

Overloop

Zolder

- opstelplaats cv-ketel (Remeha 2023)
- wastafel
- dakvenster en gevelraam
- voldoende ruimte voor het realiseren van extra kamers, ideaal voor bijvoorbeeld hobby's of logees

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 2293.
- De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind, passende beplanting en een groot terras.
- In de achtertuin staat een sfeervol en praktisch houten tuinhuisje.
- Op de oprit voor de garage kan eenvoudig op eigen perceel geparkeerd worden. waarbij gebruik gemaakt kan worden van de carport.

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige of mindervaliden woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- De woning is in 1989 gebouwd en nadien keurig onderhouden.
- Het elektrisch bedienbare zonnescherf aan de achtergevel is defect.
- Energielabel C (geldig tot 30 juni 2036).
- Een ideale plek voor mensen die rustig willen wonen, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals het dorpscentrum en het zwembad.
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over speeltuin en gemeentelijk groen.
- Bruto vloeroppervlak woning (exclusief carport en tuinhuisje) circa 149 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 99 m²
- Gebruiksoppervlak overig inpandige ruimte circa 15 m²
- Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte circa 8 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 7 m²
- Bruto inhoud woning (exclusief carport en tuinhuisje) circa 418 m³
- De ideale woning voor senioren en/of mindervaliden!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 445.000,-- k.k.

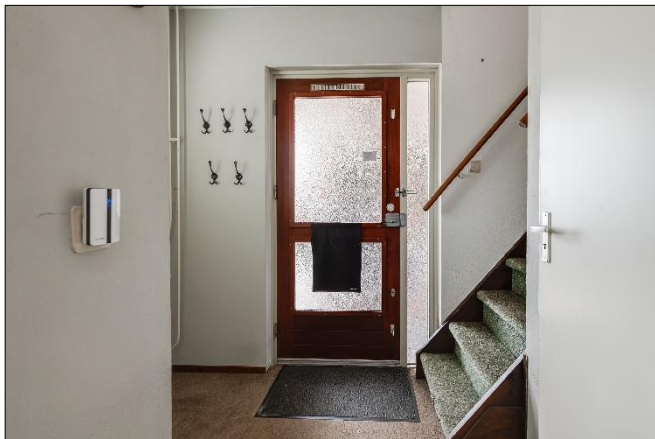


ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen
TELEFOON (0345) 580335
INTERNET www.vanbrenk.nl
E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.











TEKENING

Anna Paulownastraat 28 - Geldermalsen
Begane Grond

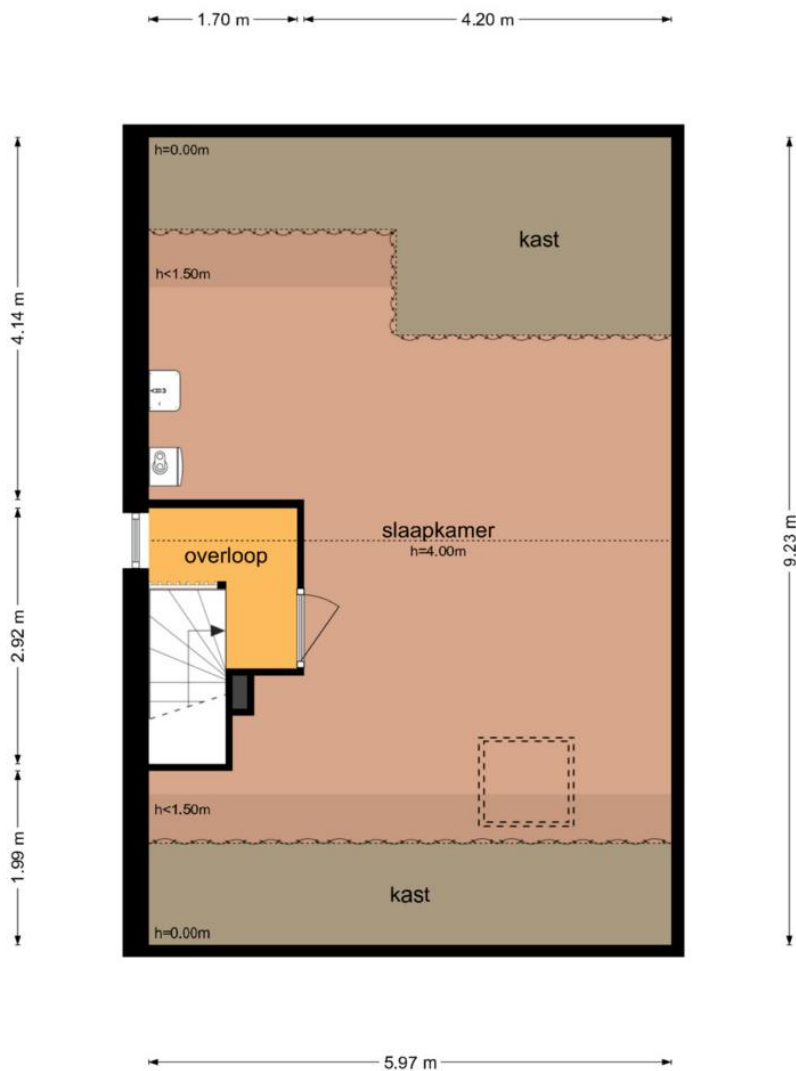
9.29 m

3.02 m 3.51 m 2.36 m



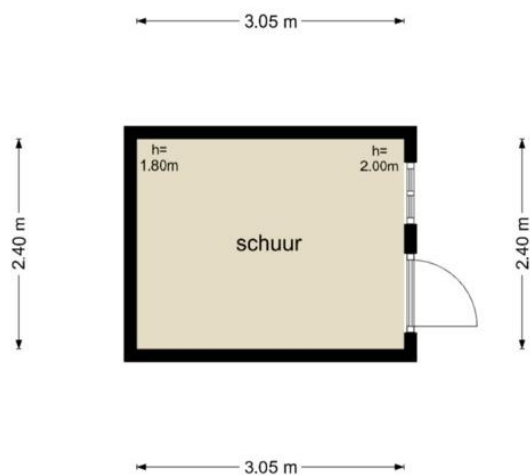
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Anna Paulownastraat 28 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



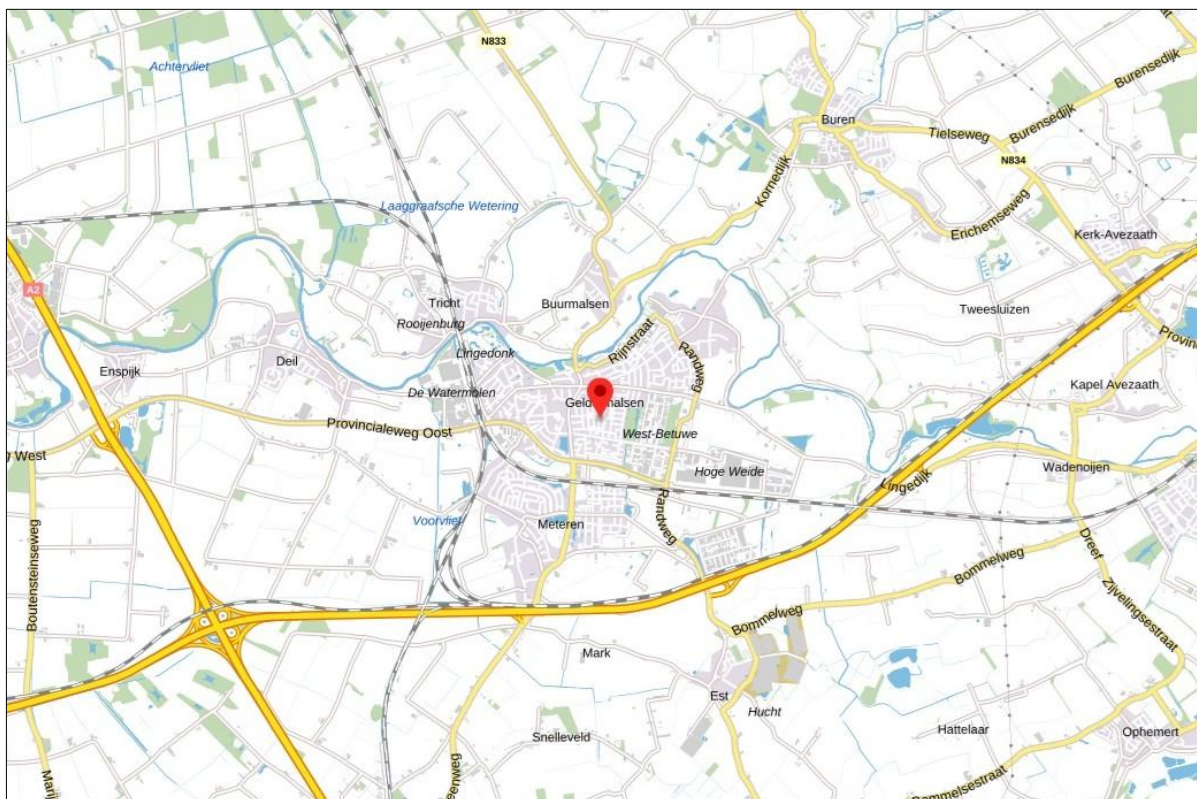
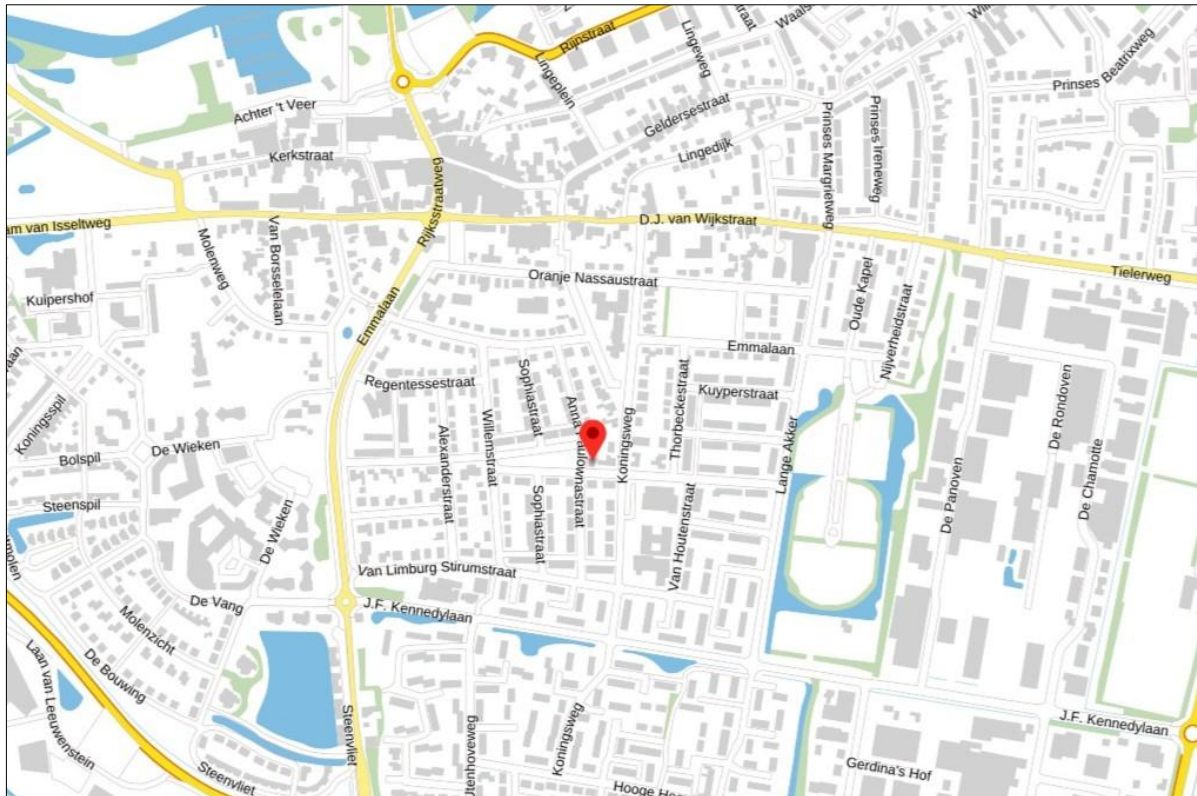
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Anna Paulownastraat 28 - Geldermalsen
Schoor**



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.