

Geldermalsen

Oudenhof 22



Half vrijstaande (bedrijfs)woning (2-onder-1-kap) met grote garage/schuur en kweekkas op een perceel van maar liefst 790 m² eigen grond. Onder voorwaarden is er zelfs nog circa 2.370 m² extra grond bij te kopen. Het geheel is aan de rand van een bedrijventerrein gesitueerd en behalve dat het een mooie vrije woonlocatie betreft biedt het goede mogelijkheden voor iemand die wonen en werken wil combineren.

- Inhoud woning: circa 421 m³
- Inhoud garage/berging: circa 133 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 118 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte: circa 41 m²

Bijzonderheden: Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1953, nadien is er het nodige verbouwd en is de woning altijd netjes onderhouden. De zes zonnepanelen (2022) en de hiermee gekoppelde accu's zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik. Een mooie locatie, verrassend vrij om te wonen en bijzonder interessant voor bedrijfshuisvesting.

Vraagprijs: € 630.000,-- 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. De woning ligt aan de zuidkant van het dorpscentrum, aan de rand van een bedrijventerrein met veel voorzieningen waaronder het dorpscentrum en NS-station op korte (fiets)afstand.

Indeling kelder

Provisiekelder

- goede stahoogte
- koele bewaarplaats
- prima bergruimte voor opslag en voorraad
- opstelplaats waterontharder

Indeling begane grond

Entree/hal

- ruime toegang tot de woning
- toegang tot de kelder met hierin opgenomen de meterkast
- trapopgang naar de verdieping
- klassieke granieten vloerafwerking

Toilet

- wandcloset
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

Woonkamer

- ruim 30 m² groot en met zicht op de tuin en het perceel aan drie zijden
- schoorsteenkanaal met houtkachel (ter overname)
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Keuken

- rechte met een gemêleerd kunststof aanrechtblad en onder- en bovenkastjes in een lichte kleurstelling
- voorzien van inbouwapparatuur bestaande uit een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast en een zuiver water kraan
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Portaal

- praktische verbinding tussen binnen en buiten
- betegelde vloerafwerking

Bijkeuken

- witgoedaansluiting
- opstelplaats cv-ketel (Nefit 2017)
- betegelde vloerafwerking

Indeling eerste verdieping

Overloop

- trapopgang naar de tweede verdieping

Hoofdslaapkamer

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning met zicht op de tuin
- vaste kast

Tweede slaapkamer

- gesitueerd aan de voorzijde van de woning met zicht op de tuin en de openbare weg
- vaste kast

Derde slaapkamer

- toegang tot het platte dak boven de keuken
- vaste kast en een grote schuifdeurkast

Badkamer

- douchegelegenheid met thermostaatkraan en een wastafel in een badmeubel
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Indeling tweede verdieping

Overloop

- nokverhoging en dakkapel aan twee zijden die zorgen voor daglicht en extra ruimte
- laminaat vloerafwerking

Vierde slaapkamer

- nokverhoging en dakkapel aan twee zijden die zorgen voor daglicht en extra ruimte
- vaste kast
- laminaat vloerafwerking

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H nummer 914.
- Op het perceel staat een grote stenen garage/berging die toegankelijk is via een elektrische roldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de tuinzijde. De garage/berging heeft een flinke zolder en is een prima ruimte voor stalling, opslag, het uitvoeren van kleine klussen en/of uiteenlopende hobby's.
- Verder staat er een grote tunnelkas op het perceel die veel ruimte biedt voor het kweken van eigen groenten of planten. In de kas is een puls aanwezig voor het oppompen van grondwater.
- Op eigen perceel is er ruimschoots gelegenheid voor het parkeren van meerdere personenauto's.
- Rondom de woning is een tuin aangelegd met bestrating, terrassen, sierbeplanting en een grote moestuin met ook een flink aantal fruitbomen en struiken.
- De achtertuin ligt mede dankzij de poort tussen de bebouwing heerlijk beschut en biedt ruim voldoende privacy.

Bijzonderheden

- Energielabel E (geldig tot 26 juni 2036).
 - Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1953, nadien is er het nodige verbouwd en is de woning altijd netjes onderhouden.
 - De woning is rondom voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
 - De zes zonnepanelen (2022) en de hiermee gekoppelde accu's zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
 - Het vigerend bestemmingsplan is het plan 'Bedrijventerrein' vastgesteld op 06-11-2019. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijventerrein'; de woning heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.
 - Het perceel biedt goede mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken, zzp'ers of voor uiteenlopende en ruimte vragende hobby's.
 - Onder voorwaarden is er circa 2.370 m² extra grond bij te kopen van achtergelegen perceel Geldermalsen H 1523. Ook deze grond heeft de bestemming bedrijventerrein.
 - Het object wordt verkocht met een ouderdoms- en exonerationclausule; verkoper heeft er namelijk lange tijd niet meer gewoond.
-
- Bruto inhoud woning circa 421 m³
 - Bruto inhoud garage/berging circa 133 m³
 - Bruto vloeroppervlak woning circa 164 m²
 - Bruto vloeroppervlak garage/berging circa 67 m²
 - Gebruiksoppervlak wonen circa 118 m²
 - Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 41 m²
-
- Een mooie locatie, verrassend vrij om te wonen en bijzonder interessant voor bedrijfshuisvestiging.

Aanvaarding

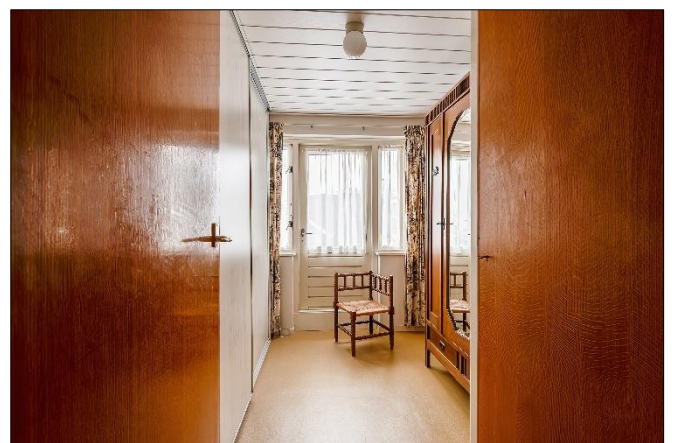
- In overleg

Vraagprijs: € 630.000,-- k.k.



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





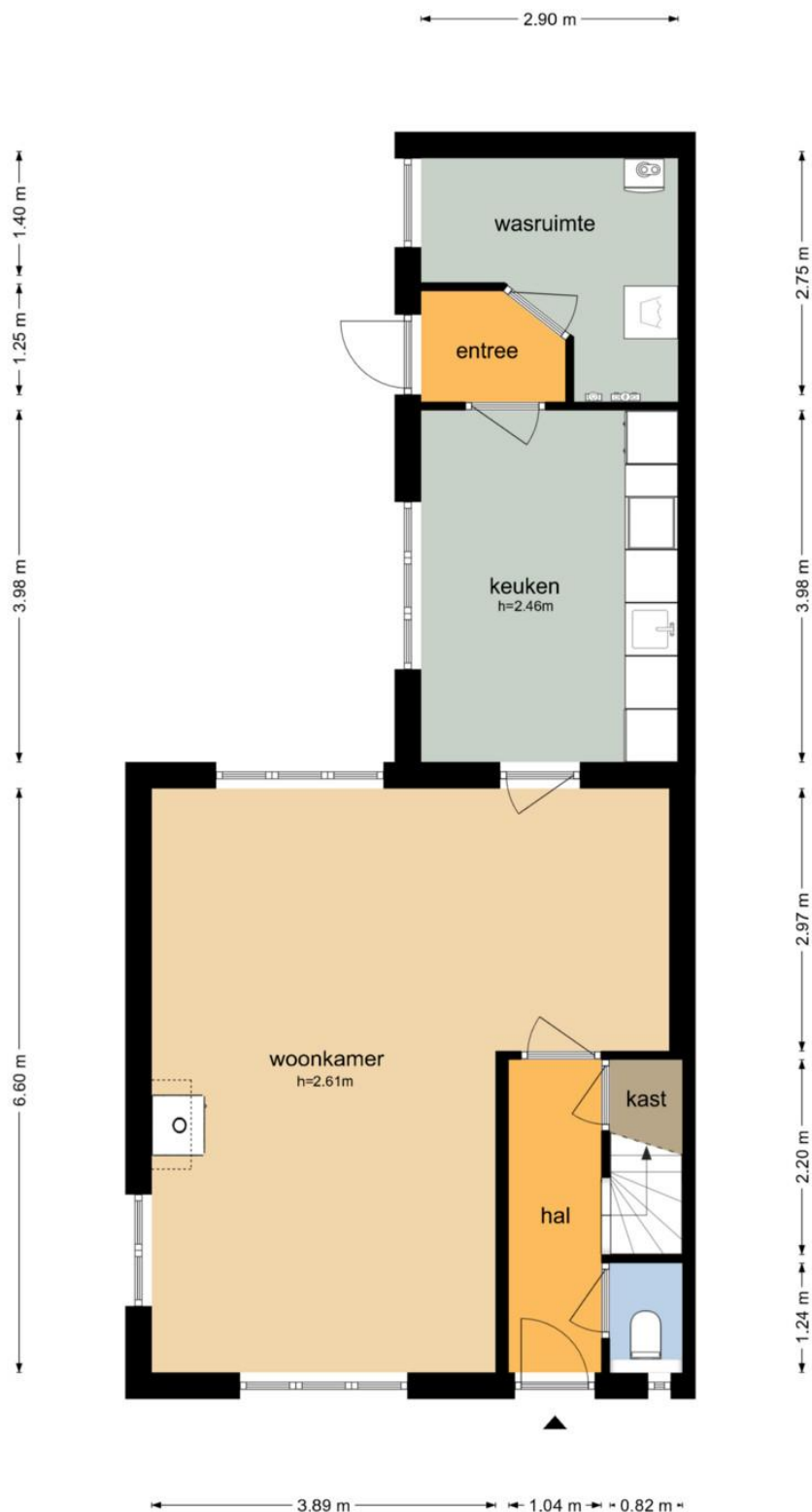






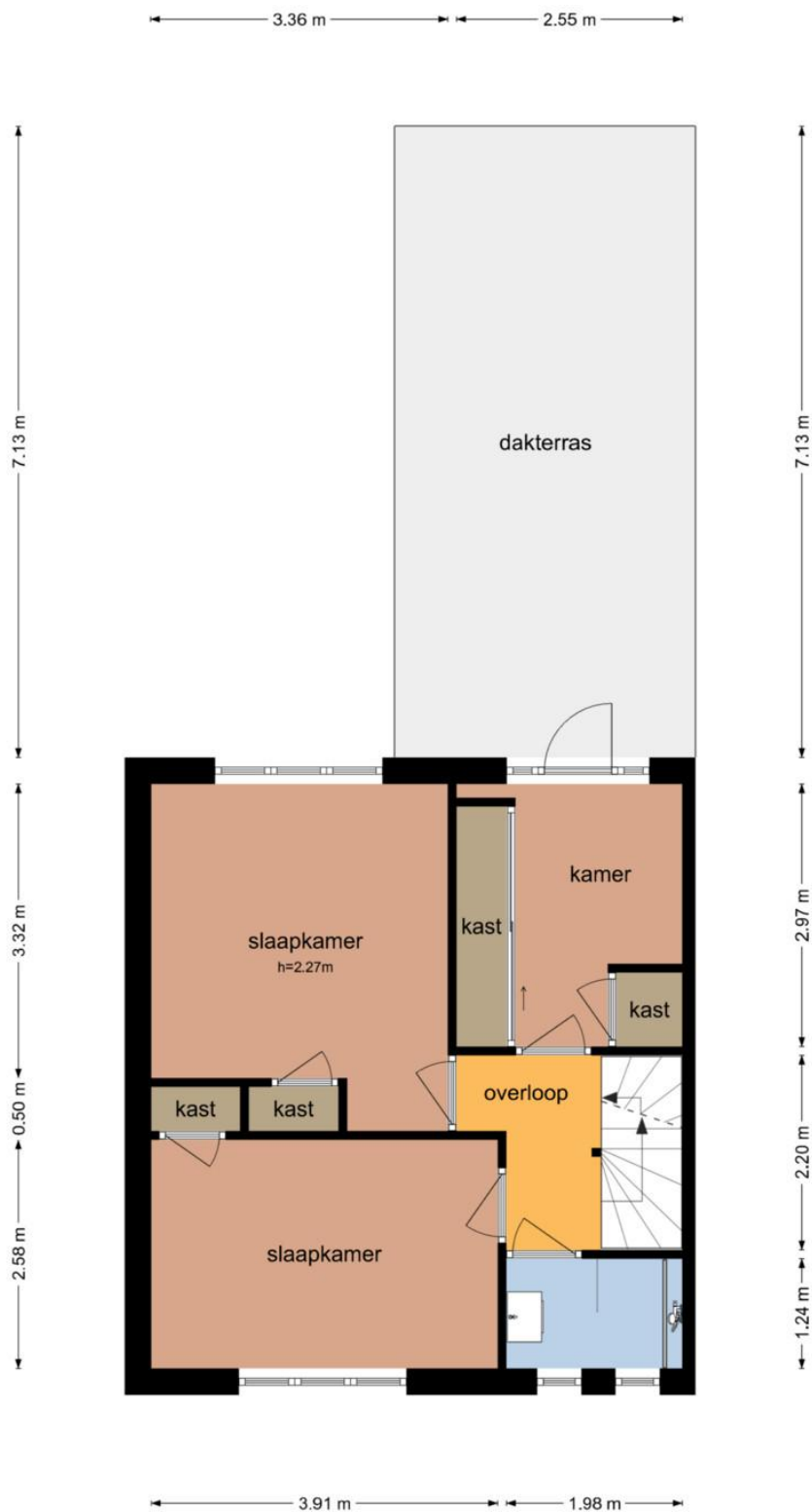


Oudenhof 22 - Geldermalsen
Begane Grond



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

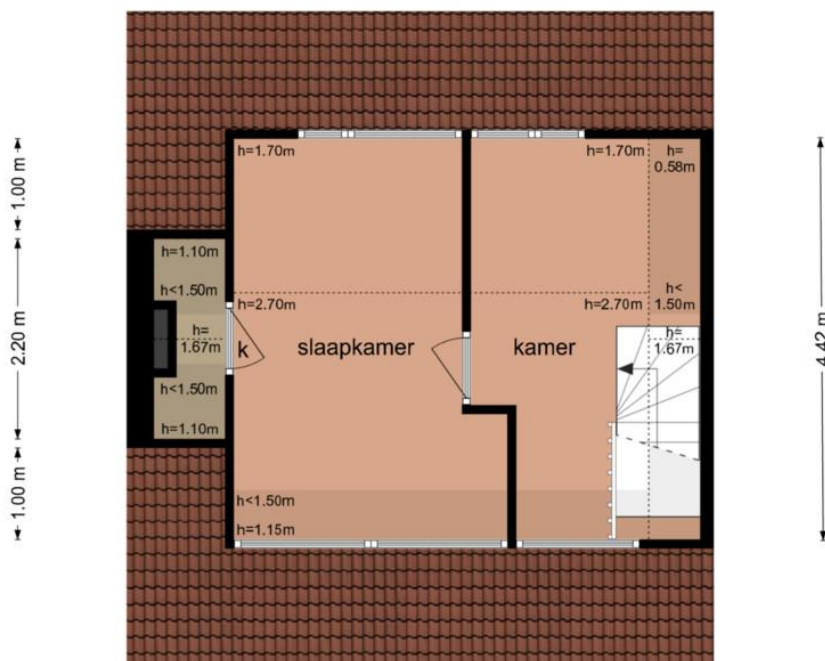
Oudenhof 22 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



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

**Oudenhof 22 - Geldermalsen
Tweede Verdieping**

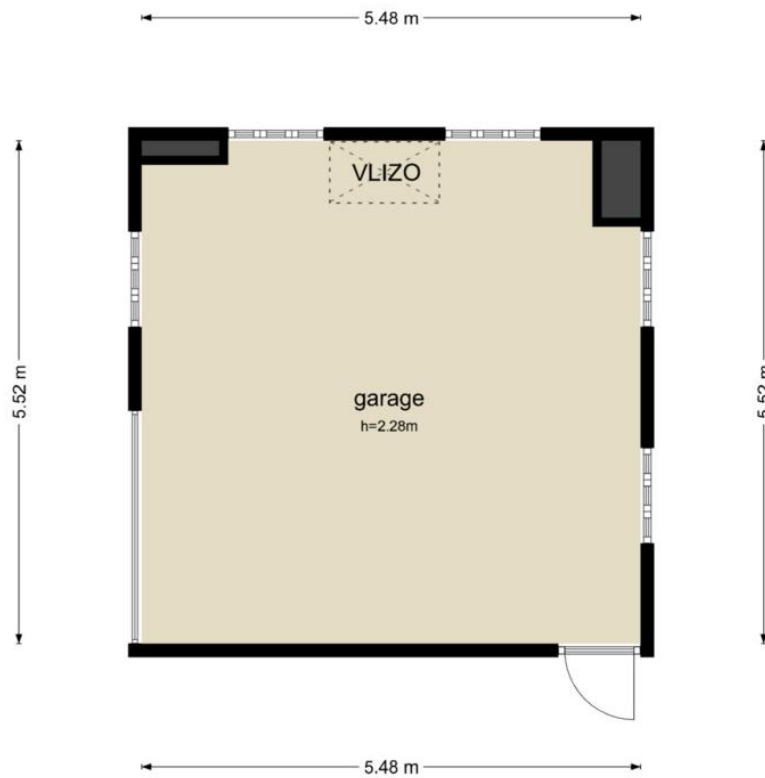
0.78 m 2.50 m 2.52 m



0.78 m 3.00 m 2.02 m

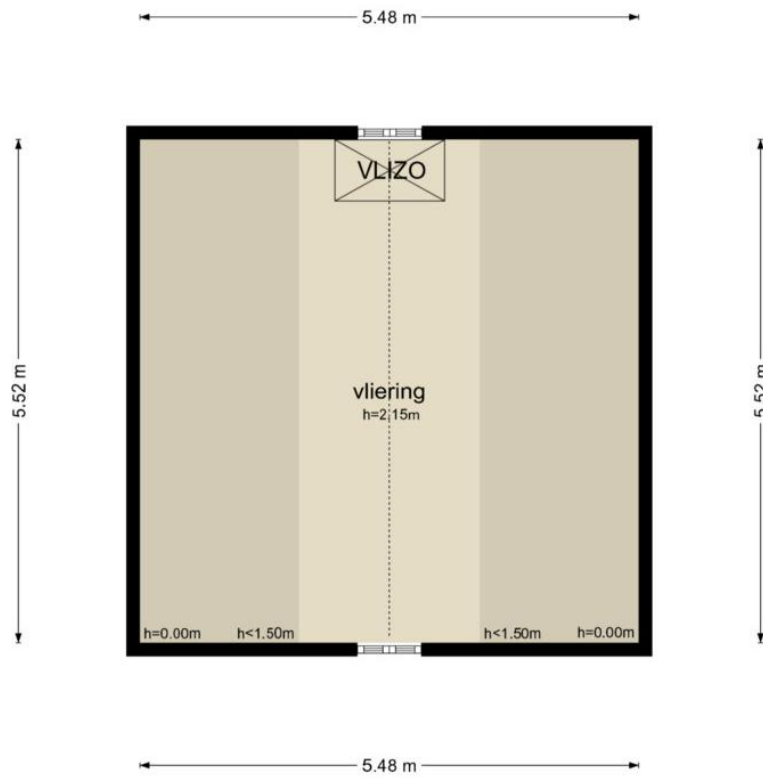
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Oudenhof 22 - Geldermalsen
Garage



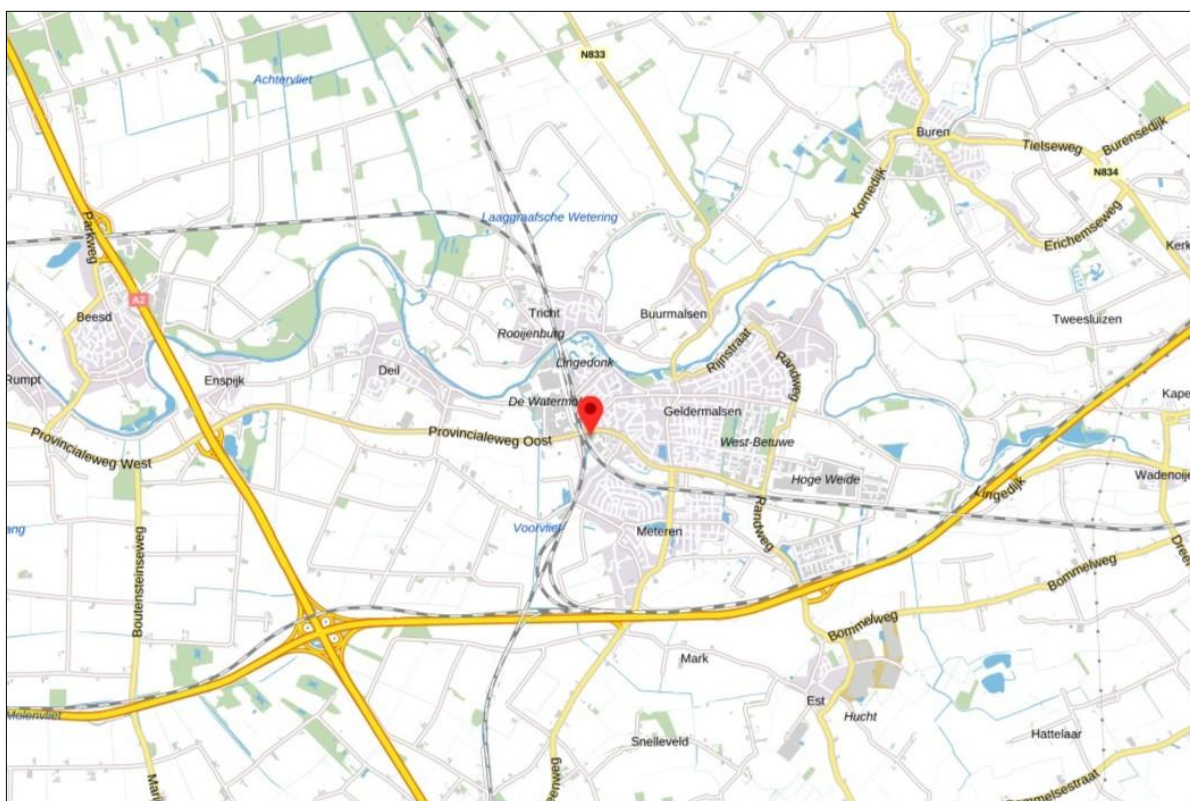
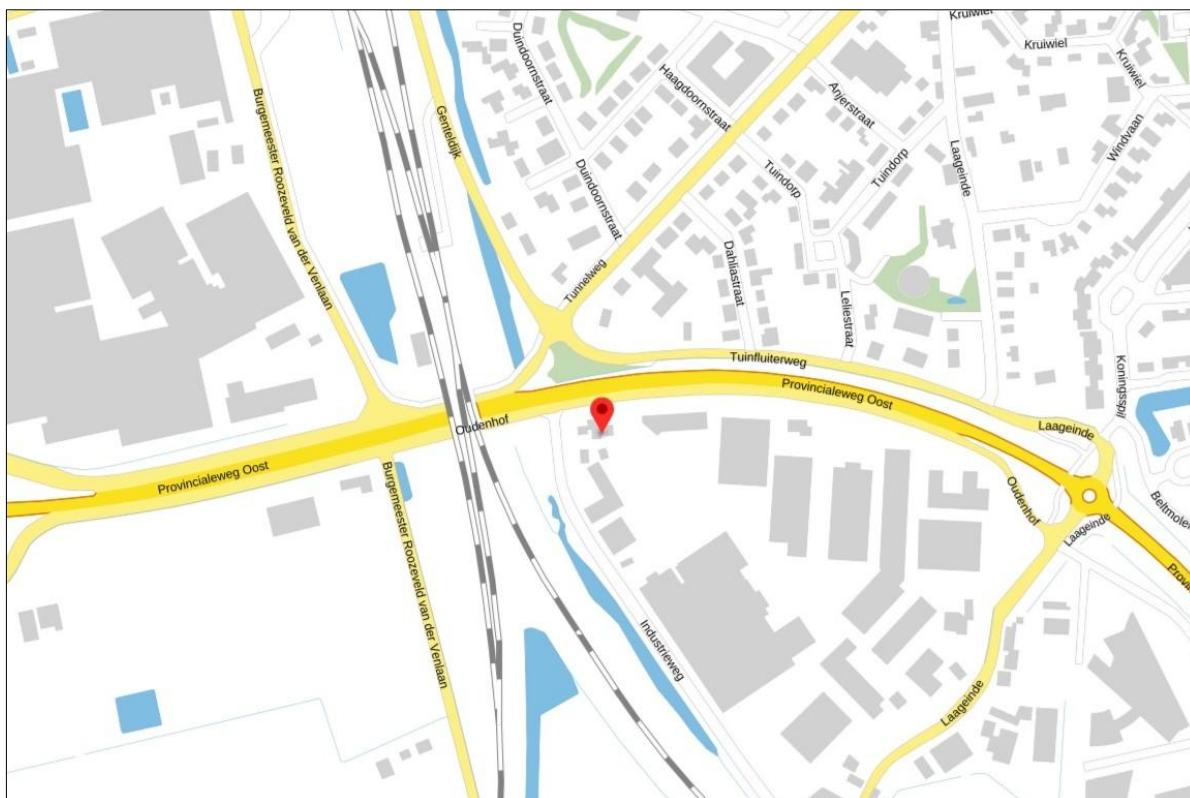
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Oudenhof 22 - Geldermalsen
Vliering



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.