

Wordt dit jouw droomhuis?



Van Utenhoveweg 102

Geldermalsen



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ruimte, een fijne tuin op het westen én energielabel A: een huis om
je thuis te voelen!

Vraagprijs € 425.000,- k.k.





Kenmerken

van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1976
Inhoud	ca. 380 m ³
Gebruiksoppervlakte	ca. 105 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Tuinligging	West
Energie label	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Deze verzorgde en verrassend ruime **TUSSENWONING** heeft alles in huis voor comfortabel wonen: een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een groene achtertuin op het westen, waar je heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Een fijn familiehuis met een praktische indeling en een verzorgde uitstraling, waar je je al snel thuis zult voelen.

Binnen valt direct de hoeveelheid licht op. De Z-vormige woonkamer heeft grote ramen aan de voor- en achterzijde en kijkt aan de voorkant vrij uit over een groenstrook. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde kamer op zolder is er bovendien genoeg ruimte voor het hele gezin, een thuiswerkplek of logees. De glad gestuukte wanden en laminaatvloeren op alle woonlagen zorgen voor een verzorgde basis. Alle ramen in de woning, inclusief die op zolder, én de keukendeur zijn bovendien voorzien van rolluiken.

Ook aan verduurzaming is gedacht. De woning heeft energielabel A, 12 zonnepanelen uit 2020 en is voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie. De vloerisolatie is in 2020 aangebracht.

En dan de achtertuin: circa 11 meter diep, gelegen op het westen en heerlijk groen aangelegd met verschillende plekken om te zitten. Een fijne plek om na een lange dag nog even van de zon te genieten. Tel daar de rustige woonomgeving, de voorzieningen en het centrum op korte afstand én de goede bereikbaarheid bij op en je hebt hier een woning die op heel veel punten gewoon klopt.

Nieuwsgierig? Kom dan vooral kijken aan de Van Utenhoveweg 102 en ontdek zelf of dit jouw nieuwe thuis wordt!

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde onderhoudsarme voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de garderobe en de uitgebreide meterkast. Vanuit hier stap je de verrassend ruime, Z-vormige woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een heerlijk lichte leefruimte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar je prettig en vrij uitkijkt over de groenstrook voor de woning.

Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel en zorgt het grote raam voor een fijne verbinding met de tuin.

Aansluitend bevindt zich de moderne, halfopen keuken. Deze is praktisch ingericht met veel kast- en werkruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Siemens inductiekookplaat uit 2020, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, aparte oven, koelkast en vriezer met twee laden. Een deur in de keuken geeft direct toegang tot de achtertuin.

Tussen het woongedeelte en de keuken bevindt zich een portaal met de toiletruimte, voorzien van toilet en fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en glad gestuukte wanden, waardoor de verschillende leefruimtes mooi één geheel vormen.

1e Verdieping

Aan de overloop grenzen 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van ca. 12 en 9m², waarvan de kleinste momenteel praktisch is ingericht met een op maat gemaakte schuifkastenwand. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens ca. 9m² groot.

Ook de badkamer bevindt zich aan de achterzijde. Deze is verzorgd uitgevoerd en ingericht met een houtlook wastafelmeubel (2019) met dubbele wastafel en twee kranen, een spiegelkast, een douchecabine, een wandcloset en een designradiator. De badkamer is tot aan het plafond betegeld en beschikt bovendien over vloerverwarming.

Een leuk extraatje is het balkon, dat rechtstreeks vanuit de badkamer bereikbaar is. Een fijne plek om even buiten te zitten, maar ook praktisch om bijvoorbeeld de was buiten te laten drogen.

De gehele verdieping is voorzien van rolluiken, ideaal om in de zomer de warmte en in de winter de kou zoveel mogelijk buiten te houden. Daarnaast ligt er een mooie laminaatvloer en zijn alle wanden glad gestuukt, wat de verdieping een verzorgde en rustige uitstraling geeft.

2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelling van de HR-cv-combiketel (Nefit Topline uit 2010). Ook de mechanische ventilatie-unit (Itho Daalderop uit 2021) is hier geplaatst. Een dakraam zorgt voor prettig daglicht en onder het schuine dakvlak is praktische bergruimte gecreëerd.

Aansluitend bevindt zich een fijne zolderkamer van ca. 10m². Dankzij het grote Velux dakraam valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Ook hier is de ruimte onder de schuine kant slim benut voor extra bergruimte. De kamer is momenteel ingericht als werkkamer, maar leent zich natuurlijk ook uitstekend als extra slaap-, hobby- of logeerkamer.

De gehele tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin

De achtertuin is absoluut een heerlijke plek om te vertoeven! Met een diepte van circa 11 meter, een ligging op het westen en meerdere zitgedeelten is er volop ruimte om van het buitenleven en de middag- en avondzon te genieten. Direct achter de woning is een gezellig en beschut terras gecreëerd, ideaal voor een kop koffie of een borrel aan het einde van de dag.

De tuin is sfeervol en groen aangelegd met rijk begroeide borders, diverse vaste planten en struiken en speels aangelegde bestrating. Hierdoor ontstaat een verrassend geheel met verschillende leuke hoekjes en plekjes om te zitten. De volwassen beplanting zorgt bovendien voor een fijne, beschutte sfeer en veel privacy.

De tuin beschikt over een eigen achterom, die dankzij het brede achterpad gemakkelijk toegankelijk is.

Oppervlakten

Begane grond

Woonkamer: ca. 26m²

Keuken: ca. 8m²

1e Verdieping

Slaapkamer I: ca. 12m²

Slaapkamer II: ca. 9m²

Slaapkamer III: ca. 9m²

Badkamer: ca. 5m²

Balkon: ca. 3m²

2e Verdieping

Slaapkamer IV: ca. 10m²

Tuin

Berging: ca. 7m²

Omgeving

De woning ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Geldermalsen, met verrassend veel voorzieningen binnen handbereik. Voor gezinnen is de ligging ideaal: CBS De Verwondering (voorheen de Oranje Nassaschool) ligt op slechts enkele minuten lopen en ook andere basisscholen, kinderopvang en voortgezet onderwijs zijn in de directe omgeving te vinden.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je evenmin ver. Diverse supermarkten en winkels liggen op korte afstand en het gezellige centrum van Geldermalsen is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden. Daarnaast zijn onder andere sportvoorzieningen, een zwembad en cultureel centrum De Pluk in de buurt aanwezig.

En dan woon je hier ook nog eens midden in de mooie Betuwe. Een omgeving die bekendstaat om haar uitgestrekte fruitboomgaarden, de prachtige bloesem in het voorjaar en natuurlijk het karakteristieke landschap langs de Linge. Voor een wandeling of fietstocht zijn er dan ook volop mogelijkheden en ook fraaie plekken als het sfeervolle Landgoed Mariënwaerd en het historische Kasteel Waardenburg vind je in de omgeving.

Geldermalsen is bovendien uitstekend bereikbaar. Het NS-station bereik je vanaf de woning in circa 8 tot 10 minuten met de fiets en circa 5 tot 7 minuten met de auto en biedt goede treinverbindingen richting onder andere Utrecht, Tiel en 's-Hertogenbosch. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A15 zijn vlot bereikbaar. Zo combineer je hier het rustige en groene wonen in de Betuwe met alle dagelijkse voorzieningen én goede verbindingen binnen handbereik.

Hypotheek?

Ben je benieuwd of deze woning binnen jouw financiële mogelijkheden valt? Onze erkend hypotheekadviseur Jaap Gerritsen geeft jou graag een hypotheekadvies op maat! Als onafhankelijk adviseur mag je van hem een deskundig en eerlijk advies verwachten, waarbij je de keuze hebt uit diverse geldverstrekkers. Een eerste afspraak is altijd gratis en vrijblijvend; je kunt deze inplannen via telefoonnummer 0318 – 628 002 of via e-mailadres hypotheken@janssengerritsen.nl.

Janssen & Gerritsen Hypotheken & Verzekeringen is jou ook graag van dienst bij het afsluiten van jouw verzekeringspakket, dat uiteraard geheel afgestemd wordt op jouw persoonlijke situatie.

















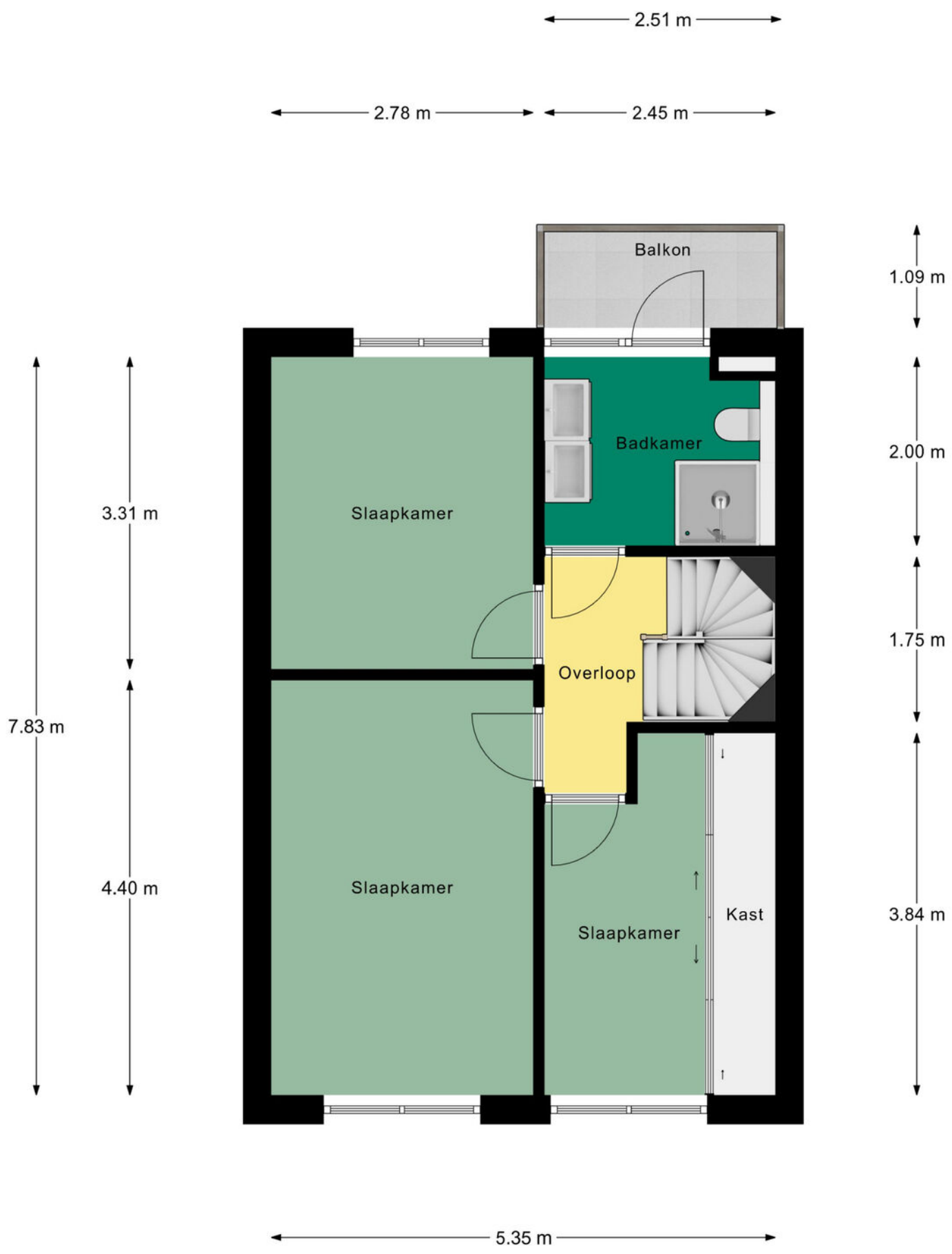




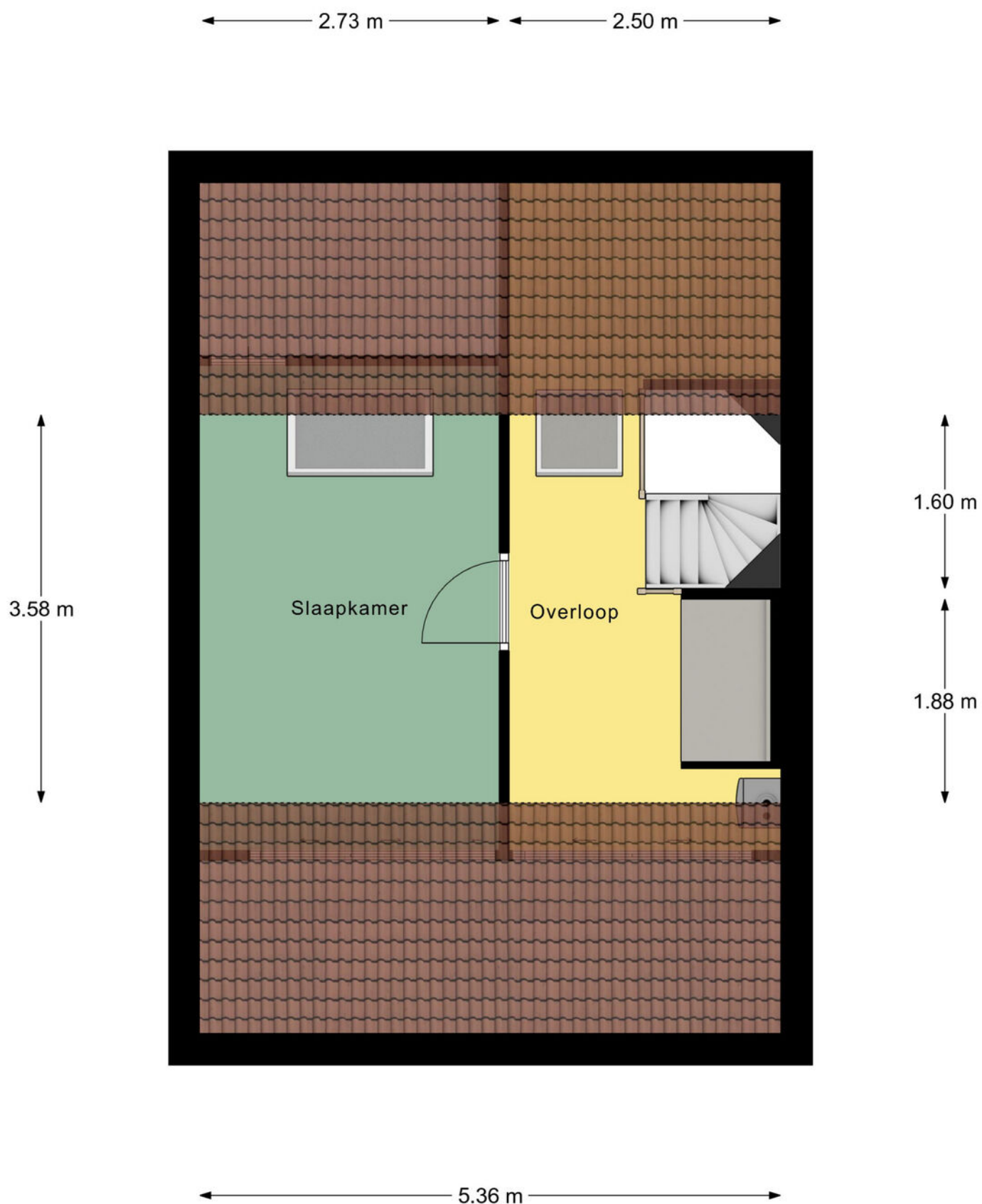
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Berging

← 2.22 m →



↑
3.28 m
↓

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

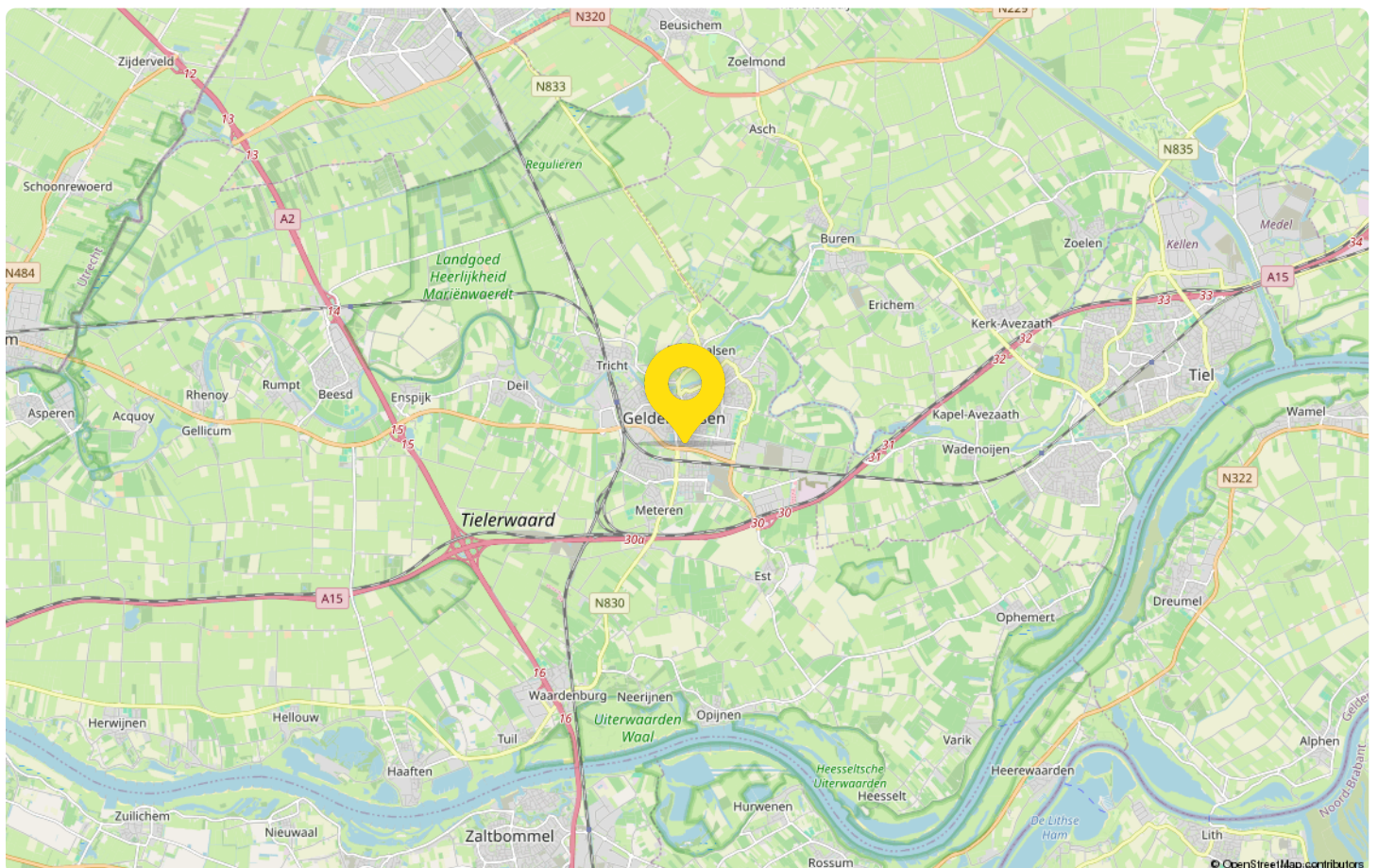
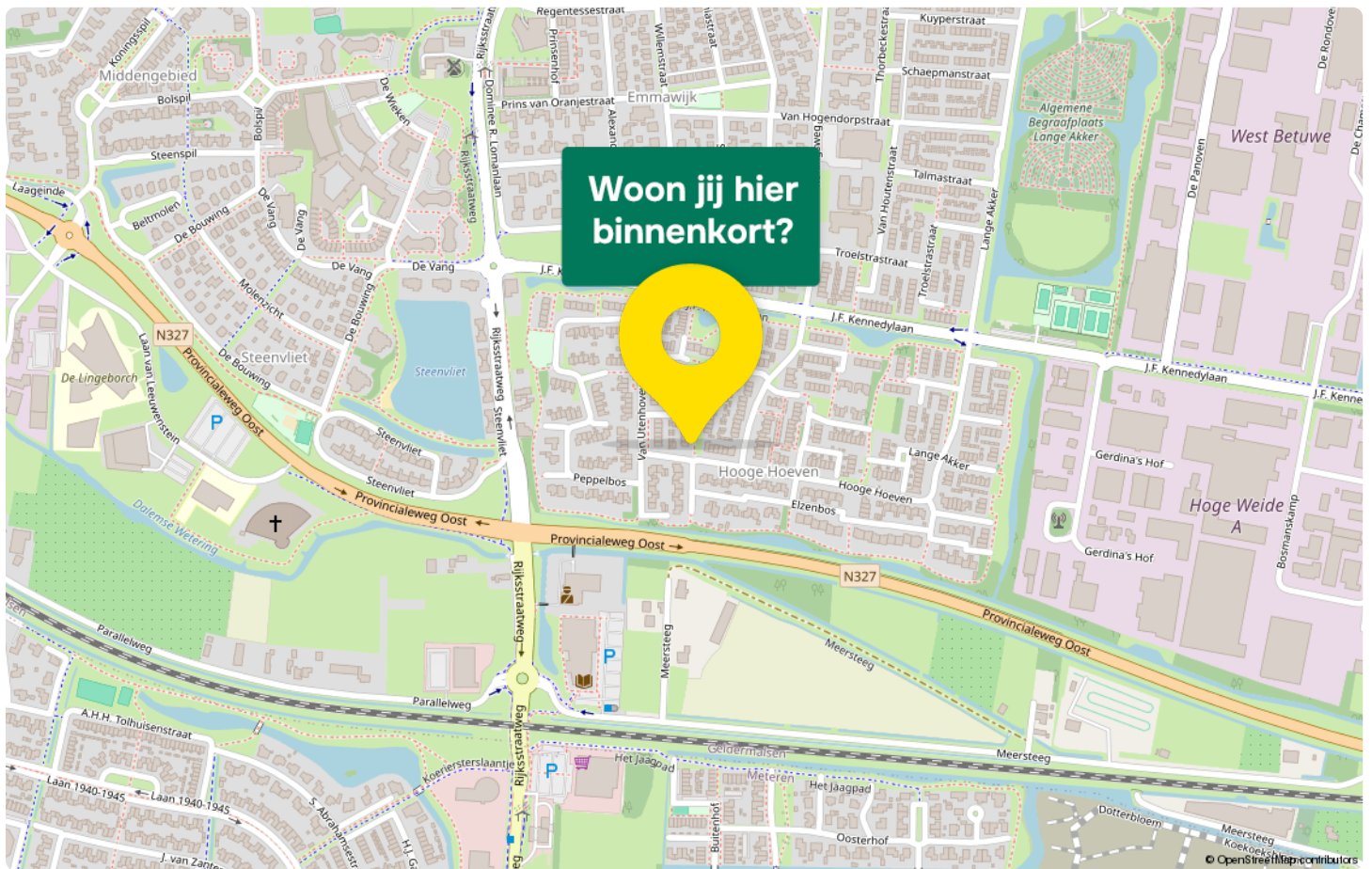
Uw referentie: Van Utenhoveweg 102



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel Geldermalsen G 1586	kadaster 
--	---	---

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.

Locatie op de kaart





Gratis waardebeoordeling?

Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



Adresgegevens

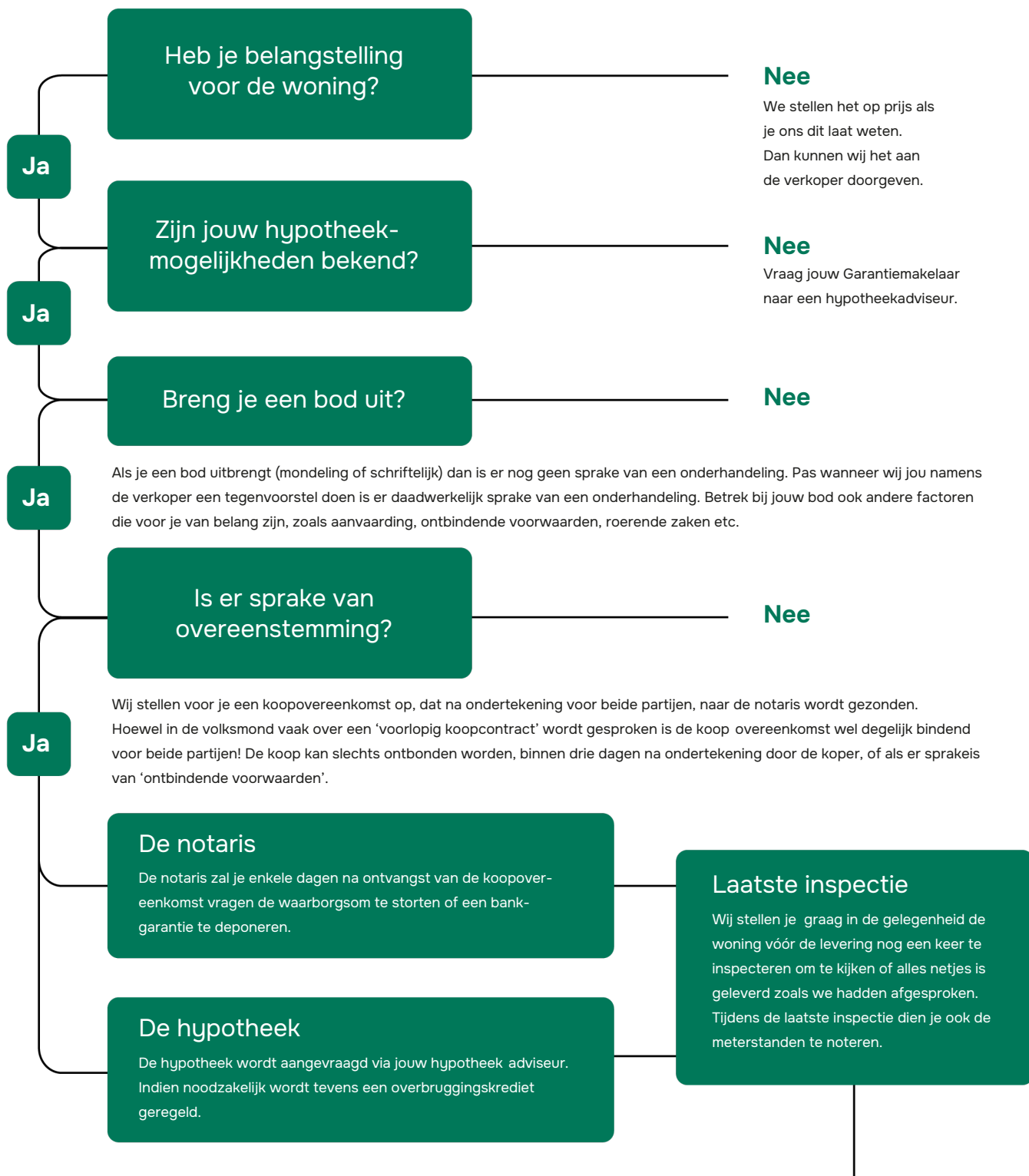
Kerkewijk 30
3901 EG Veenendaal

Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123
info@janssensvandijk.nl
www.janssensvandijk.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0318-524123

Info@janssensvandijk.nl

Www.janssensvandijk.nl