

Geldermalsen

Poppelenburgerstraat 22



In een sfeervolle en gevarieerde woonomgeving 'een dorp binnen het dorp' gelegen karakteristiek vrijstaand woonhuis (bouwjaar 1930) met garage, schuur en tuin op 522 m² eigen grond. Een woning waarvan de oorspronkelijke staat en sfeer goed is behouden en een locatie/perceel met veel sfeer en vrijheid.

- Inhoud woning: circa 326 m³
- Inhoud garage en schuur: circa 243 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 80 m²

Bijzonderheden: De Poppelenburgerstraat is ter plaatse een doodlopende rustige weg waardoor er door kinderen ook nog op straat wordt gespeeld. In tegenstelling tot andere woningen in de straat staat huisnummer 22 wat verder van de weg en niet direct langs de perceelgrens. Dit biedt meer vrijheid in het algemeen en ook meer goede opties tot uitbreiding van de woning.

Vraagprijs: € 579.500,-- k.k.

Buiten

- De Poppelenburgerstraat is ter plaatse een doodlopende rustige weg waardoor er door kinderen ook nog op straat wordt gespeeld.
- In tegenstelling tot andere woningen in de straat staat huisnummer 22 wat verder van de weg en niet direct langs de perceelgrens. Dit biedt meer vrijheid in het algemeen en ook meer goede opties tot uitbreiding van de woning.
- Naast de garage is er een flinke schuur met zolder. Deze schuur biedt voldoende ruimte voor stalling, opslag en/of het uitvoeren van kleine klussen.
- Het perceel wordt van het trottoir en de openbare weg gescheiden door een klassiek hekwerk.
- De oprit is voorzien van bestrating en biedt ruimschoots gelegenheid voor het parkeren van meerdere personenauto's op eigen perceel.
- De tuin is aangelegd als siertuin met passende beplanting en een (speel)gazon.
- Het terras en de tuin achter de woning bieden ruim voldoende privacy.
- Aan de achterzijde grenst het perceel aan een open gebied met grasland dat de bestemming 'Agrarisch Dorpsgebied' heeft.
- Goede woonomgeving met (centrum)voorzieningen op fietsafstand.
- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie A nummer 3019.

Bijzonderheden

- Karakteristiek, authentiek, origineel, leuk, sfeervol en met veel vrijheid.
- In basis een degelijk woonhuis dat in relatie tot de aard en ouderdom goed is onderhouden.
- In de tijd dat deze woning in Geldermalsen Oost werd gebouwd onderscheidde deze zich door een degelijke bouwwijze onder andere met volledig in spouwmuren gemetselde buitengevels.
- De woning is weliswaar gedateerd en verdient modernisering en verduurzaming; maar biedt daarvoor wel een erg goede basis.
- Energielabel G (12-08-2036).
- De woning wordt verkocht met een ouderdoms- en exonerationclausule; eigenaar/verkoper heeft er namelijk recent niet zelf gewoond.

Afmetingen

- Bruto inhoud woning circa 326 m³
- Bruto inhoud garage en schuur circa 243 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 123 m²
- Bruto vloeroppervlak garage en schuur circa 111 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 80 m²
- Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte circa 9 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 68 m²

Indeling kelder

Provisiekelder

- praktisch bereikbaar vanuit de keuken
- uitstekende 'koele' voorraadruimte
- beperkte stahoogte

Indeling begane grond

Woonkamer

- gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- zicht op de tuin en op de straat
- karakteristiek balken plafond
- twee gasgevelkachels
- meterkast

Keuken

- eenvoudige betegelde aanrecht
- apparatuur bestaande uit een afzuigkap, losstaande koelkast en gaskookplaat
- geiser (warmwatervoorziening)
- zicht op de tuin
- trapopgang naar de verdieping en toegang tot de kelder
- betegelde lambrisering en vloerafwerking

Achterhal

- betegelde vloerafwerking

Toilet

- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

Badkamer

- douchegelegenheid en wastafel
- witgoedaansluiting
- neutraal uitgevoerd en in een bruin/blauwe kleurstelling betegeld

Indeling eerste verdieping

Overloop

- bergruimte

Hoofdslaapkamer

- gevelraam en dakvenster
- laminaat vloerafwerking

Tweede slaapkamer

- gevelraam

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 Marktpllein. 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 oostkant van het dorpscentrum, een goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte (fiets)afstand.

Aanvaarding

- In overleg

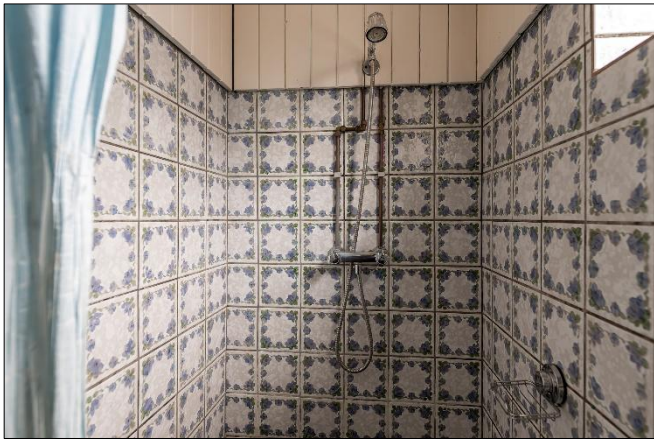
Vraagprijs: € 579.500,-- k.k.



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









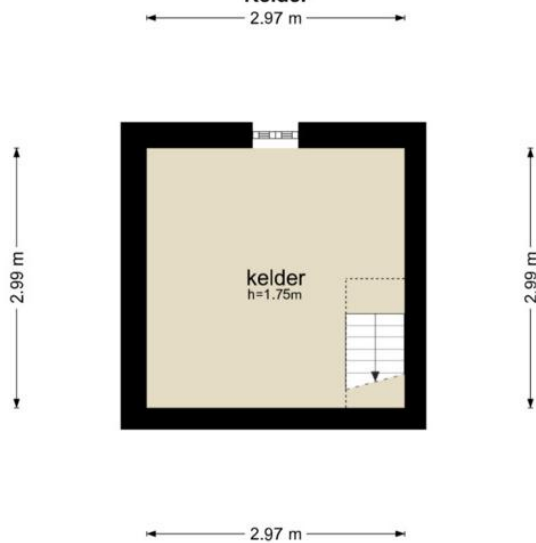




TEKENING



Poppelenburgerstraat 22 - Geldermalsen
Kelder



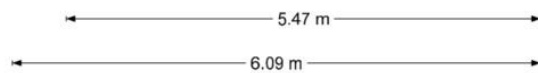
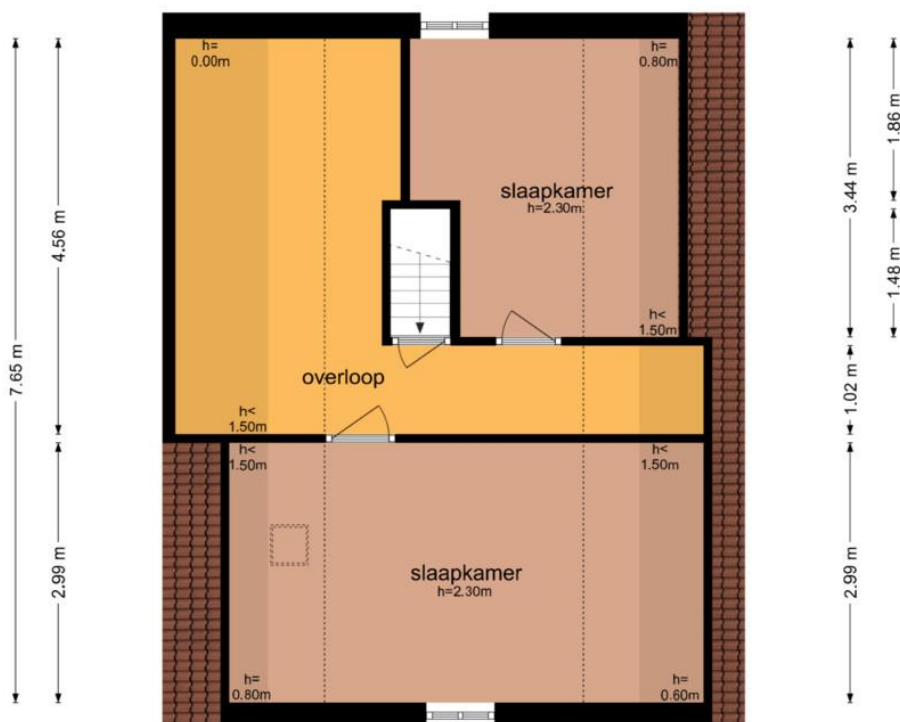
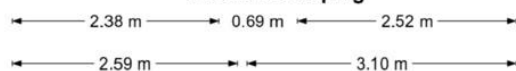
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Poppelenburgerstraat 22 - Geldermalsen
Begane Grond



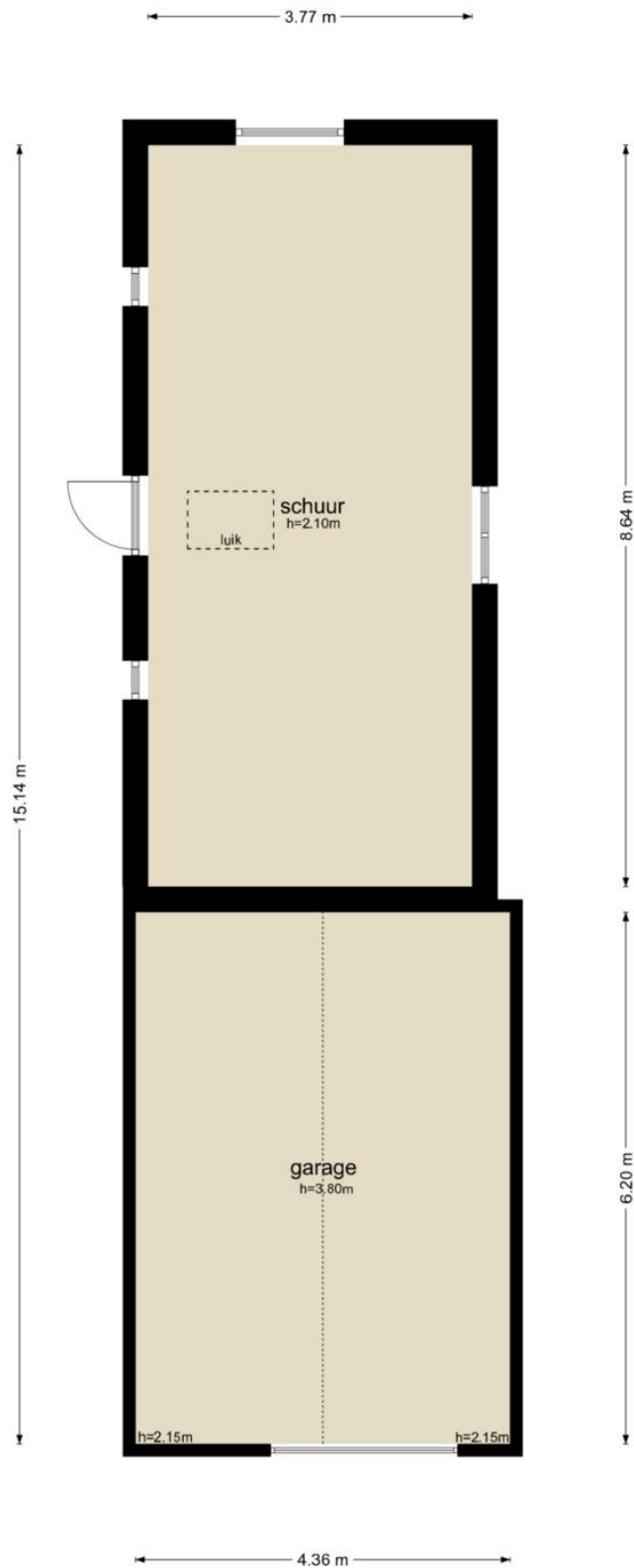
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Poppelenburgerstraat 22 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



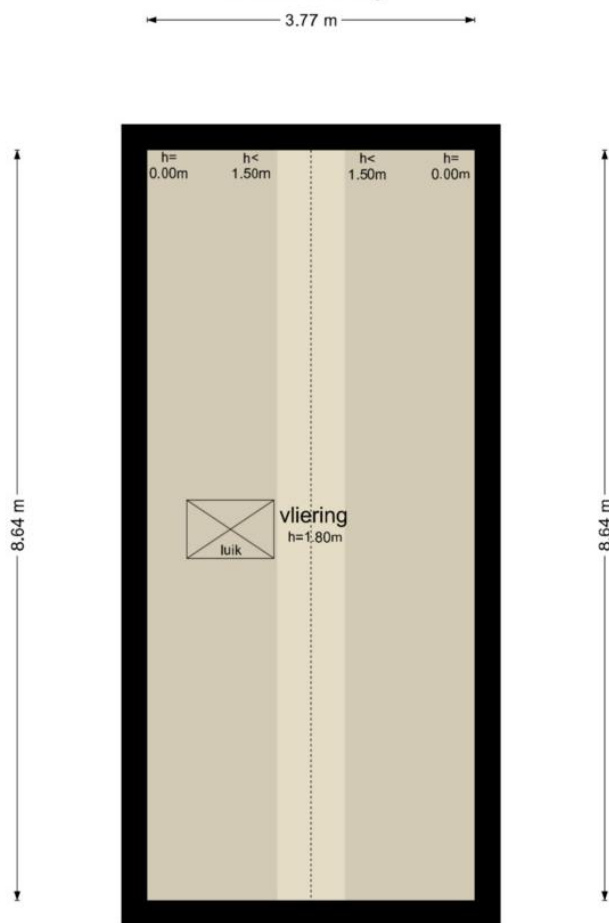
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectenco.nl

Poppelenburgerstraat 22 - Geldermalsen
Garage



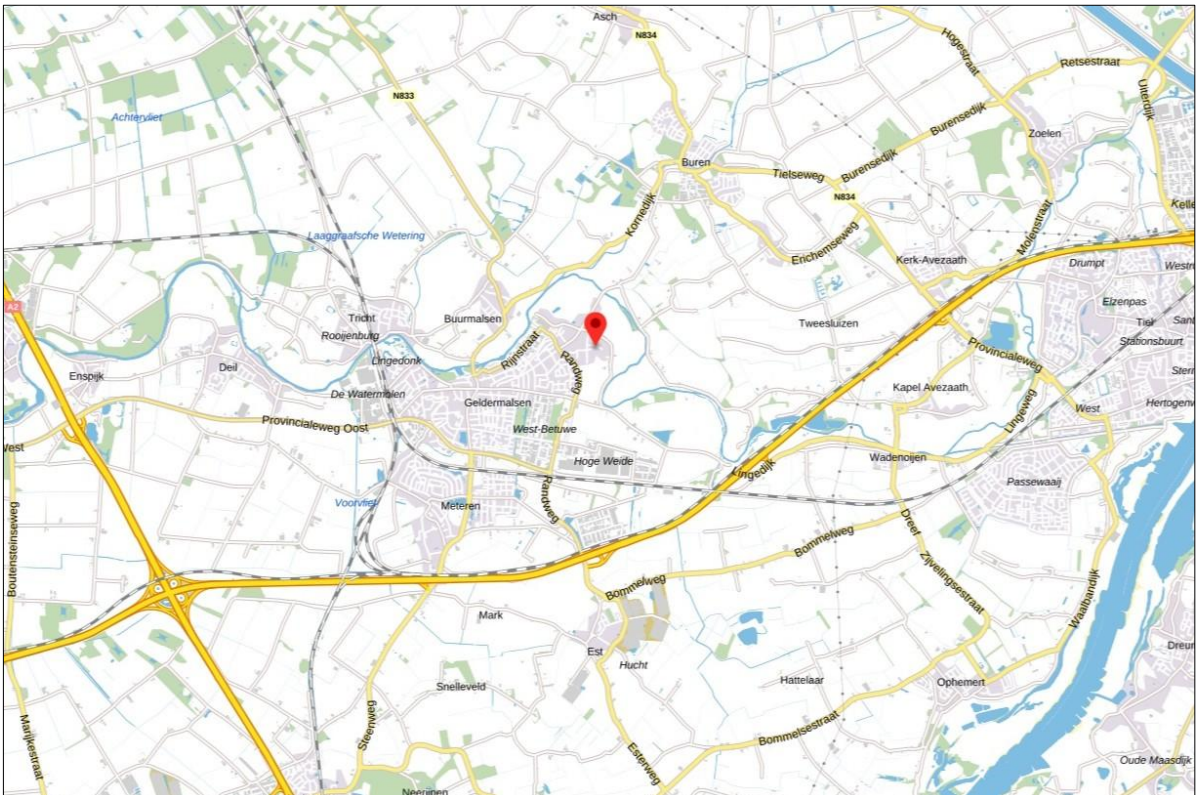
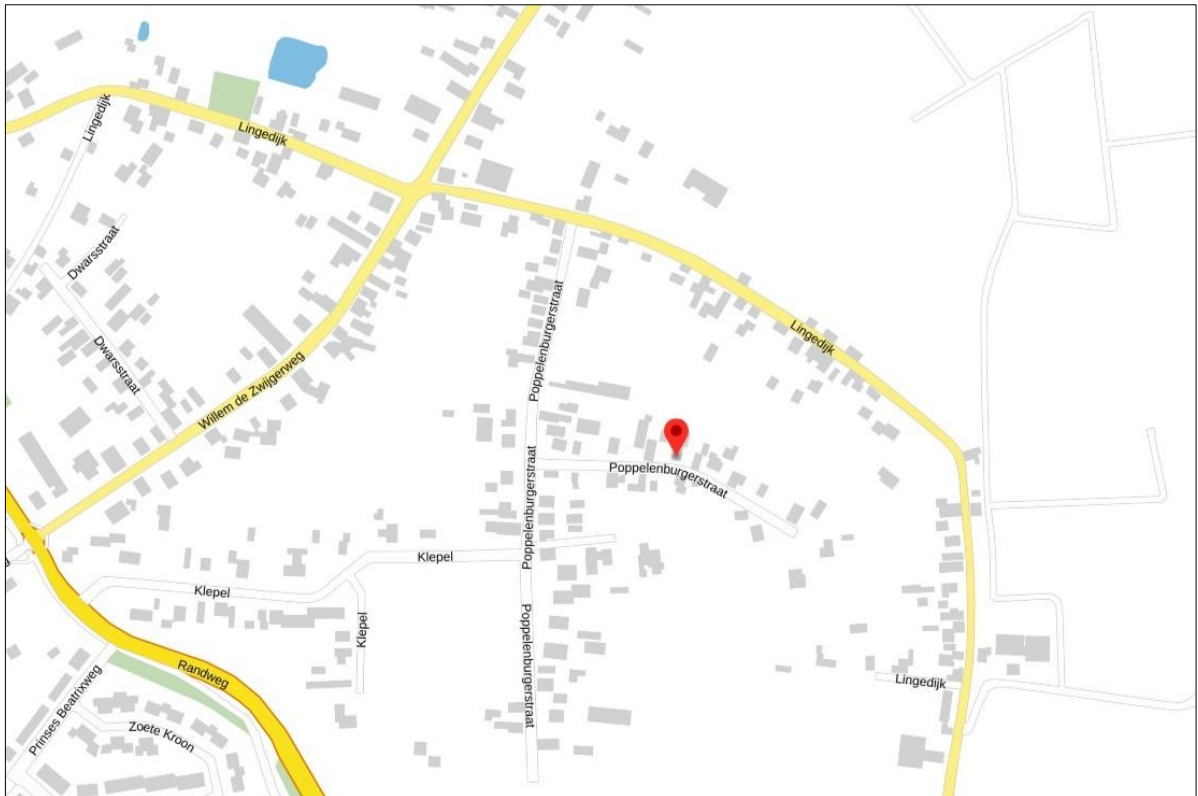
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Poppelenburgerstraat 22 - Geldermalsen
Schoor Vloering



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.