

Geldermalsen

Sleedoornstraat 9



In een uitstekende woonomgeving, nabij de Linge, wandelgebied en NS-station, gesitueerd half vrijstaand en uitgebouwd woonhuis (2-onder-1-kap) met een prachtige overkapping, multifunctioneel bijgebouw en schitterende tuin met veel privacy op een perceel van maar liefst 276 m² eigen grond. De woning is geheel gemoderniseerd en beschikt over leuke comfortabele extra's en een keurig niveau van afwerking en voorzieningen.

- Inhoud woning: circa 428 m³
- Inhoud garage en tuinkamer: circa 112 m³
- Bouwjaar: 1968

Bijzonderheden: De 18 zonnepanelen zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten. De woning beschikt over uitstekende voorzieningen en een fraaie afwerking met veel leuke en comfortabele extra's waaronder de uitbouw op de begane grond, de vloerafwerking met vloerverwarming, de schouw met houtkachel, de overkapping met gashaard, de badkamer, de dakkapellen, de zonnepanelen, de garage, de tuinkamer, de schitterend aangelegde tuin, , kortom te veel om op te noemen.

Vraagprijs: € 565.000,-- k.k.

Algemene informatie

Het dorp Geldermalsen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe. Het gebied kenmerkt zich door een mix van natuurgebied, weilanden en fruitboomgaarden met hun prachtige bloesem. Door de slingerende dijken langs de Linge en door de vele, van oudsher gezellige dorpen. 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. Kinderen kunnen veelal op de fiets of zelfs lopend naar de diverse basisscholen. Er is bovendien een uitstekend vervolg voor hen op de plaatselijke middelbare school en op meerdere middelbare scholen in de regio. Hiertoe wordt veelal gebruikt gemaakt van het NS-station van Geldermalsen vanwaar intensieve treinverbindingen naar bestemmingen in 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 steden in alle richtingen, bijvoorbeeld 's-Hertogenbosch, Nijmegen, Gorinchem en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn. In Geldermalsen zijn veel (sport)verenigingen actief en ook het aanbod van culturele activiteiten is groot. In het multifunctionele centrum De Pluk kunt u terecht voor de bibliotheek, voor medische en voor culturele voorzieningen. Ook is daar filmtheater LingeFilm gevestigd. Verder vindt u in het dorp diverse kerkgenootschappen, gezellige horeca en een overdekt zwembad. Kortom een omgeving, een dorp, een buurt en een straat waar het goed toeven en opgroeien is.

Indeling begane grond

Hal

- representatieve toegang tot de woning
- trapopgang naar de eerste verdieping
- ruime bergkast onder de trapopgang
- meterkast (inclusief glasvezel aansluiting)
- pvc vloerafwerking in een moderne antraciet kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Toilet

- wandcloset
- modern uitgevoerd en betegeld in een frisse en lichte grijs/witte kleurstelling

Woonkamer

- royale kamer (circa 35 m²) die sfeervol en makkelijk indeelbaar is in een zitkamer en eetkamer
- het voorgevelraam heeft een diepe (planten)vensterbank en aan dit raam is een screen gemonteerd
- strak vormgegeven schouw met houtkachel
- open verbinding met de keuken
- knusse speel- of werkhoeke
- toegang tot de overkapping en tuin via dubbel openslaande deuren
- pvc vloerafwerking in een moderne houtlook kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Keuken

- hoekopgestelde inrichting in een hoogglans witte kleurstelling met een zwart steencomposiet aanrechtblad en veel kastruimte waaronder een grote apothekerskast
- de inrichting is voorzien van complete inbouwapparatuur bestaande uit een keramische kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast
- open verbinding met de woonkamer
- airconditioningsunit
- pvc vloerafwerking in een moderne houtlook kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Bijkeuken

- aansluitend aan de keuken en met een toegang tot terras en tuin
- praktische overgang tussen binnen en buiten
- betegelde vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Overkapping

- heerlijk overdekt terras dat direct aansluit op de woning
- voorzien van een sfeervolle gashaard en lichtspots in het plafond

Indeling eerste verdieping

Overloop

- vaste kast met witgoedaansluiting
- trapopgang naar de tweede verdieping
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Ouderslaapkamer

- vaste kast
- toegang via dubbel openslaande deuren tot het platte dak boven de uitbouw
- airconditioningsunit
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Tweede slaapkamer

- vaste kast
- screen aan het gevelraam
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Derde slaapkamer

- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Badkamer

- voorzien van een royale inloopdouche met thermostaatkraan en luxe armatuur (regen- en handdouche), tweede wandcloset en een dubbele wastafel in badmeubel
- vloerverwarming en spotjes in het plafond
- gevelraam en mechanische ventilatie
- modern uitgevoerd en betegeld in een fris grijze kleurstelling

Indeling tweede verdieping

Overloop

- dakkapel (met screen) die zorgt voor extra ruimte en lichtinval
- bergruimte achter knieschotten en in een vaste kast
- airconditioningsunit
- afgesloten opstelplaats cv-ketel (Nefit, bouwjaar 2011)

Vierde slaapkamer

- dakkapel (met screen) die zorgt voor extra ruimte en lichtinval

Vijfde slaapkamer

- dakkapel die zorgt voor extra ruimte en lichtinval

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie H nummer 164
- Er is voldoende plaats voor het parkeren van twee personenauto's op de royale oprit naast de woning die tevens fungeert als achterom naar de achtertuin.
- In het verlengde van de oprit staat een grote stenen garage. De garage is toegankelijk via een elektrisch bedienbare deur aan de voorzijde en een loopdeur van en naar de tuin. De garage wordt gebruikt als berging en biedt goede mogelijkheden voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen.
- Behalve de garage is er ook een tuinkamer, thans 'mancave', welke uitstekend is te gebruiken als thuiswerkkamer, speelkamer voor de kinderen, een plek om te chillen of misschien zelfs om te gebruiken als praktijkruimte. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaat vloer en sfeervolle lambrisering tegen de wand. De tuinkamer is toegankelijk vanuit de garage en vanuit de tuin.
- Overkapping met plaats voor containers en andere materialen.
- Achter de woning is een sfeervolle tuin aangelegd met grote terrassen in de zon en overdekt, duurzaam straatwerk, gevarieerde beplanting en een (speel)gazon een heerlijke tuin om van te genieten.
- De achtertuin is op het noordoosten georiënteerd en biedt ruimte voor de zon, voldoende privacy (mede dankzij de poort) en een relatief vrij zicht.
- De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met half verharding en beplanting. Ook de voorzijde kijkt vrij weg, de Vuurdoornstraat in.
- De woning is aan de westkant van het dorpscentrum gelegen op loopafstand van het NS-station, het wandelgebied langs de Linge en zelfs het dorpscentrum is op loopafstand gelegen.

Bijzonderheden

- De woning is gebouwd omstreeks 1968 en afgelopen jaren nagenoeg geheel gemoderniseerd en voorzien van een modern wooncomfort met passende afwerking.
- Het geheel is keurig onderhouden en praktisch ingedeeld.
- De 18 zonnepanelen (plaatsing 2019) zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel D (geldig tot 10 december 2035).
- De woning beschikt over uitstekende voorzieningen en een fraaie afwerking met veel leuke en comfortabele extra's waaronder de uitbouw op de begane grond, de vloerafwerking met vloerverwarming, de schouw met houtkachel, de overkapping met gashaard, de badkamer, de dakkapellen, de zonnepanelen, de garage, de tuinkamer, de schitterend aangelegde tuin,, kortom te veel om op te noemen.
- Bruto inhoud woning circa 428 m³
- Bruto inhoud garage en tuinkamer circa 112 m³
- Bruto inhoud overkapping circa 45 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 169 m²
- Bruto vloeroppervlak garage en tuinkamer circa 45 m²
- Bruto vloeroppervlak overkapping circa 14 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 104 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte circa 22 m²
- Op de website Funda is de 'overige inpandige ruimte' opgeteld bij het woonoppervlak; de vrije hoogte op de tweede verdieping is echter 5 tot 10 cm te klein.
- Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buiten ruimte (overkapping) circa 14 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (garage en tuinkamer) circa 38 m²
- Uitstekend gelegen, sfeervol, verrassend ruim en comfortabel woonhuis. Echt een heerlijke plek om te wonen!

Aanvaarding

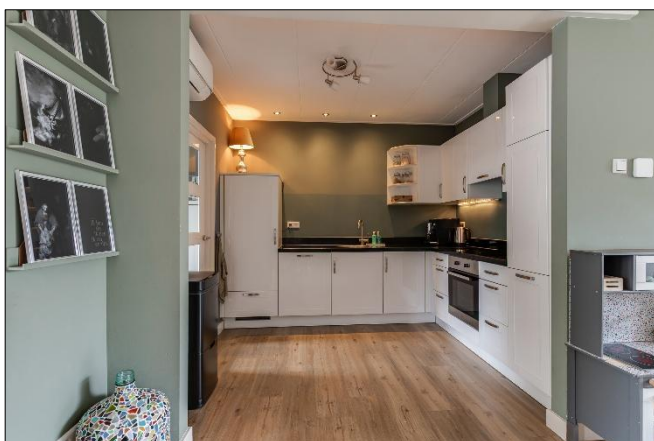
- In overleg

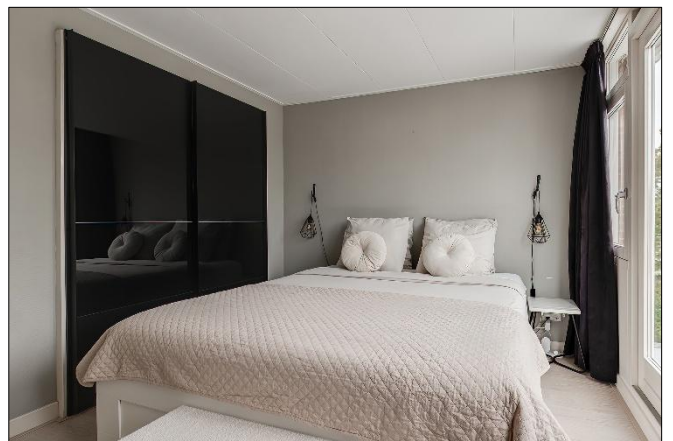
Vraagprijs: € 565.000,-- k.k.



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

















Sleedoornstraat 9 - Geldermalsen
Begane Grond



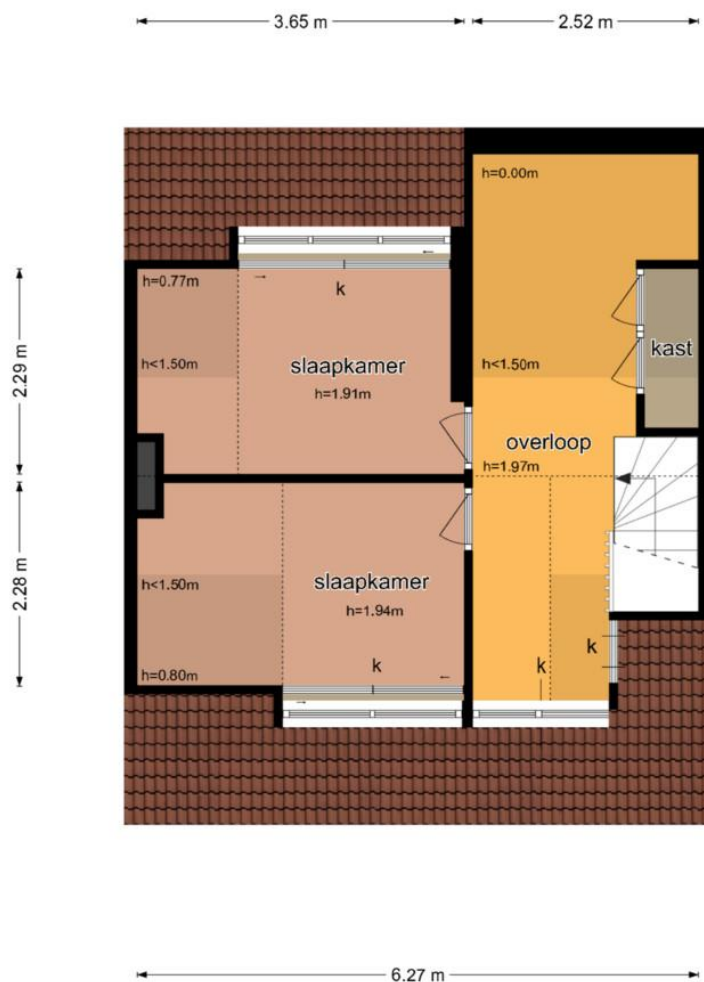
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

**Sleedoornstraat 9 - Geldermalsen
Eerste Verdieping**



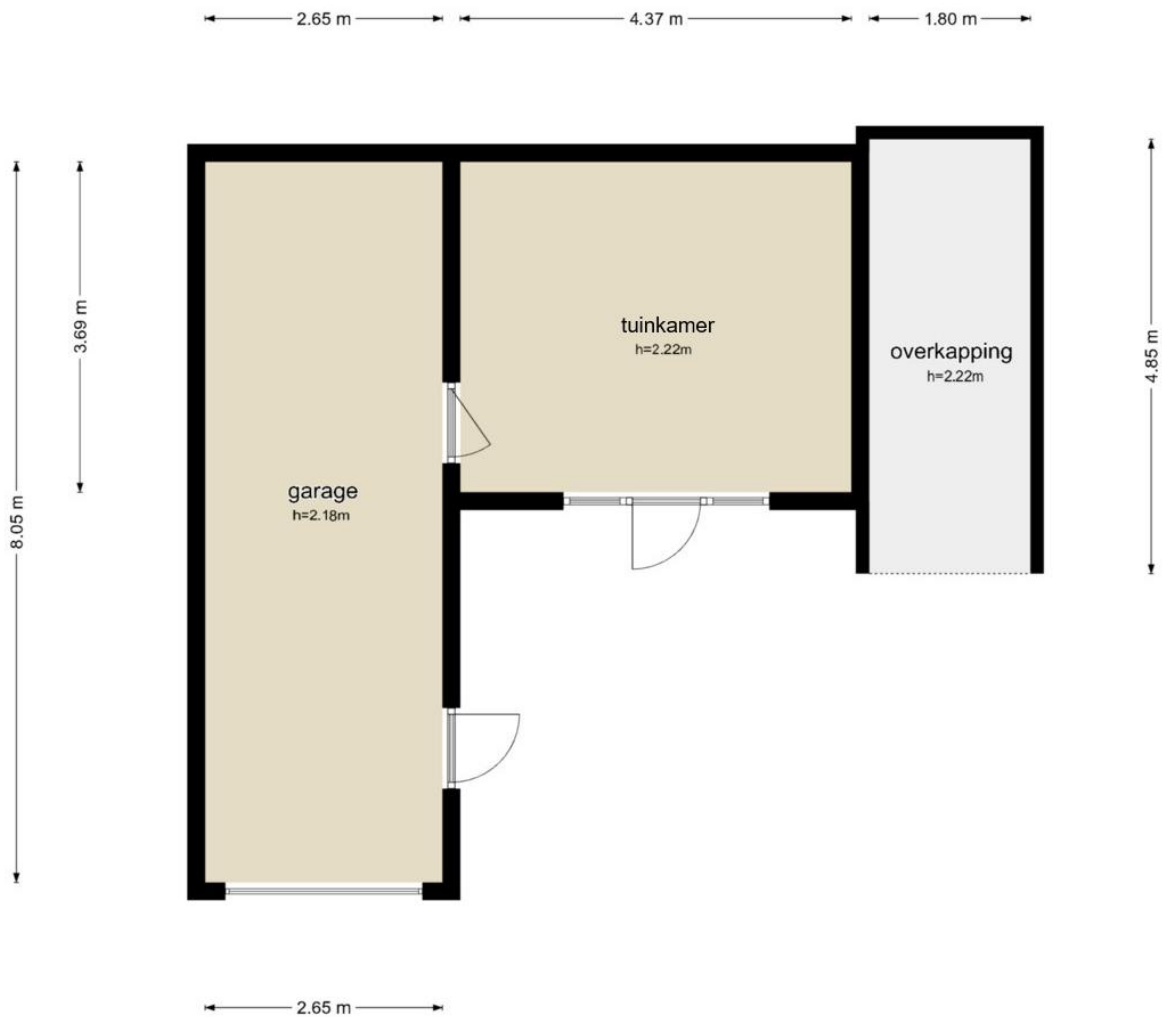
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

**Sleedoorstraat 9 - Geldermalsen
Tweede Verdieping**



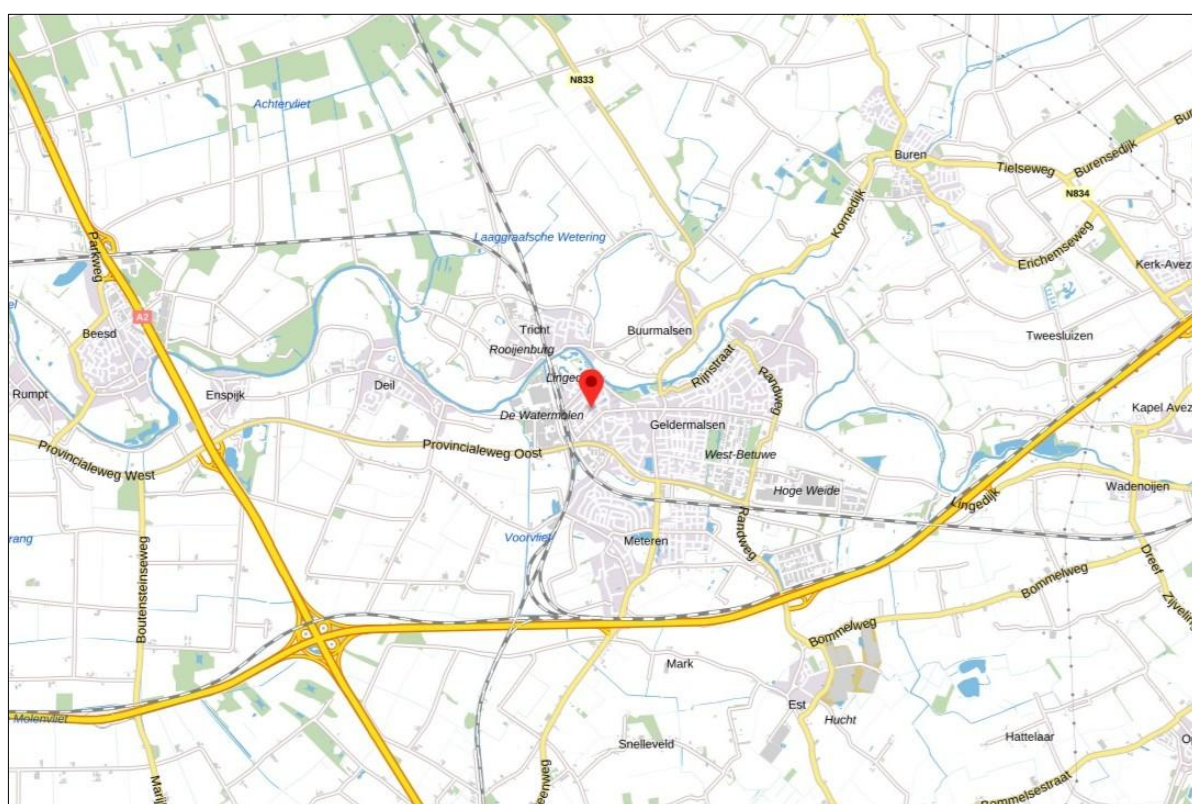
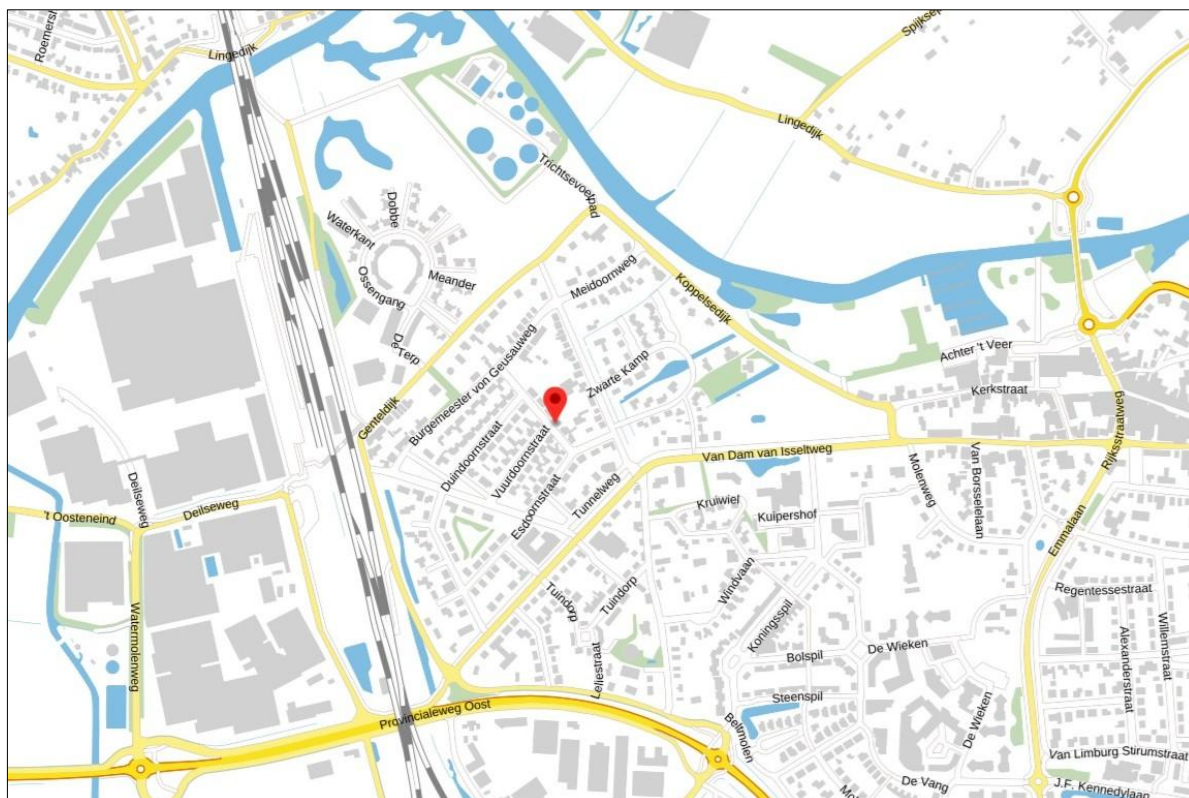
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Sleedoorstraat 9 - Geldermalsen
Tuinhuis**



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.