Geldermalsen

Badweg 41



Karakteristieke, vrijstaande sfeervolle gerenoveerde (2023) woning met goede voorzieningen en een strakke afwerking. Levensloopbestendig met een (slaap)kamer en badkamer op de begane grond, bijna nieuwe keukenopstelling, kelder en een pellet kachel, twee slaapkamers op de verdieping, vaste kast op de overloop en zonnepanelen op de aanbouw, een gezellige tuin op het Zuiden, 238m² eigen grond en ook nog eens in de dorpskern van Geldermalsen, nabij alle centrumvoorzieningen gelegen .... Kortom een heerlijke woning met veel privacy.

- Inhoud: circa 367 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 90 m²
- Bouwjaar: 1921

Bijzonderheden: Meest bepalend aan de voorzijde is het karakteristieke hekwerk, het stoepje, de mansarde kap en de detaillering van de gevel met een smetrand, gemetselde raamdorpels, hanenkammen en de roedeverdeling binnen de ramen.

Vraagprijs:€ 549.000,-- 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 Marktplein. 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. Het NS-station van Geldermalsen is op minder dan 10 minuten fietsen van de woning gesitueerd. En vanaf de woning loopt u in een paar minuten naar de Geldersestraat en het Marktplein van Geldermalsen met de vele winkels en gezelligheid zoals horeca(terrassen), wandelpark en jachthaven.

Indeling kelder.

Provisiekelder

- uitstekende opslag- en voorraadruimte
- beperkte stahoogte (circa 1,9 meter)

Indeling begane grond

Entree/Hal

- vriendelijke toegang tot de woning
- meterkast met vernieuwde groepenkast en glasvezelaansluiting
- trapopgang naar de verdieping
- toegang tot de provisiekelder
- houten vloerafwerking

Woonkamer

- sfeervolle ruimte aan de voorzijde van de woning
- schoorsteenkanaal en pellet kachel
- open verbinding met de keuken
- houten vloerafwerking passend bij de woning

Keuken
- keukeninrichting (2023) in een actuele groene kleurstelling met een gemarmerd kunststof aanrechtblad en veel bergruimte waaronder praktische lades
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, oven, koel/vries combinatie, vaatwasmachine en een Quooker
- de gevelramen (zijgevel en achtergevel van de woning) zorgen voor licht op het aanrecht en een gezellig zicht op de tuin
- open verbinding met de woonkamer
- houten vloerafwerking passend bij de woning

Achterhal
- praktische verbinding tussen binnen en buiten
- toegang tot terras en tuin en tevens achteringang van de woning
- houten vloerafwerking

Toilet
- wandcloset
- afgeschermde opstelplaats elektrische warmtepomp (Daalderop 2023) en mv-box
- neutraal uitgevoerd en betegeld met een antraciet gekleurde vloertegel en achterwand

Badkamer
- witgoedaansluiting
- wastafel
- royale inloopdouche voorzien van een armatuur met regendouche, handdouche en thermostaatkraan
- neutraal uitgevoerd en betegeld met een antraciet gekleurde vloertegel en lichte wandtegel

Slaapkamer
- airconditioningsunit
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- ook prima bruikbaar als thuiswerkkamer of speelkamer
- houten vloerafwerking

Indeling verdieping

Overloop
- vaste kast

Tweede slaapkamer
- gevelraam en dakvenster
- airconditioningsunit
- ruimtelijk hoog opgaand plafond en het spant sfeervol in het zicht

Derde slaapkamer
- gevelraam en toegang tot het platte dak boven de aanbouw
- vaste kast
- airconditioningsunit
- ruimtelijk hoog opgaand plafond en het spant sfeervol in het zicht

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 416.
- De woning staat vrij en heeft een onderhoudsvriendelijke voortuin met half verharding en wat beplanting. Meest bepalend aan de voorzijde is echter het karakteristieke hekwerk, het stoepje, de mansarde kap en de detaillering van de gevel met een smetrand, gemetselde raamdorpels, hanenkammen en de roedeverdeling binnen de ramen.
- Het pad langs de woning leidt tot de achterom en achtertuin die is ingericht met straatwerk ten behoeve van meerdere terrassen (zon en schaduw), hagen, gevarieerde beplanting in borders en opgaande struiken en bomen.
- De verrassend ruime en privacy biedende achtertuin is op het zuiden georiënteerd en biedt ruimte voor kinderen om te spelen, mogelijkheden om te (moes)tuinieren of om heerlijk te bij te praten of weg te dromen in een boek.

Bijzonderheden

- De voorzieningen op de begane grond maken de woning levensloopbestendig of geschikt voor bijvoorbeeld een kleine salon/praktijk aan huis.
- Karakteristiek en vrijstaand wonen op loopstand van het dorpscentrum en verdere voorzieningen.
- De woning is omstreeks 1921 gebouwd, later uitgebouwd en meest recent in 2023 gemoderniseerd en voorzien van nieuwe afwerking en voorzieningen.
- Op het platte dak van aanbouw zijn 9 zonnepanelen geplaatst (2023) die zorgen voor lagere kosten in het energieverbruik.
- Energielabel G (oud label geldig tot 09-03-2033)
- Bruto inhoud woning circa 367 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 129 m²
- Woonoppervlak circa 90 m²
- Overige inpandige ruimte circa 5 m²

- Een woning met sfeer, diverse extra's en een verrassend wooncomfort op loopafstand van de centrumvoorzieningen!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 549.000,-- k.k.

VAN BRENK
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

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











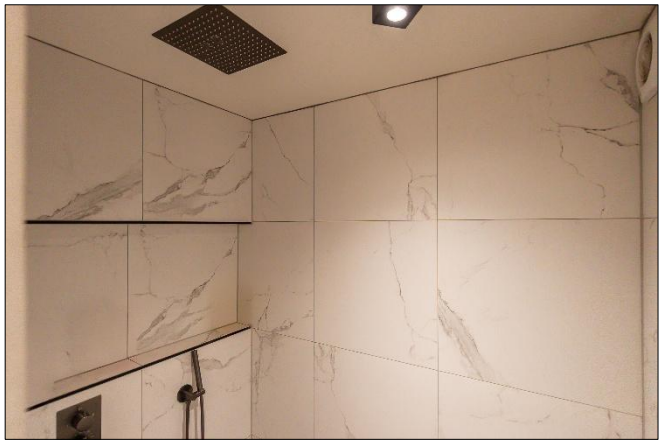
















































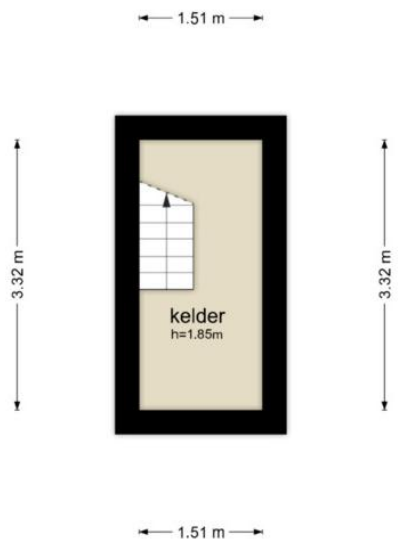






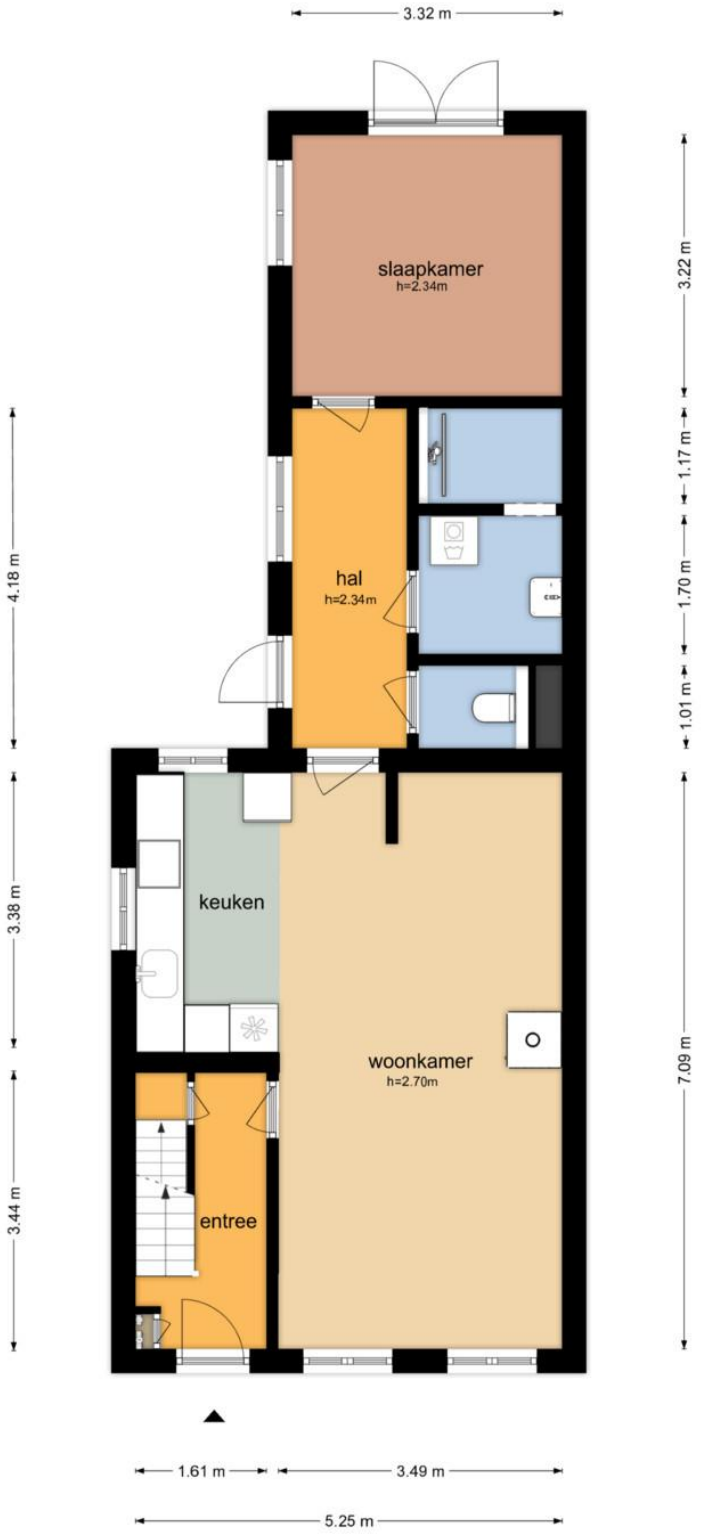


Badweg 41 - Geldermalsen
Kelder



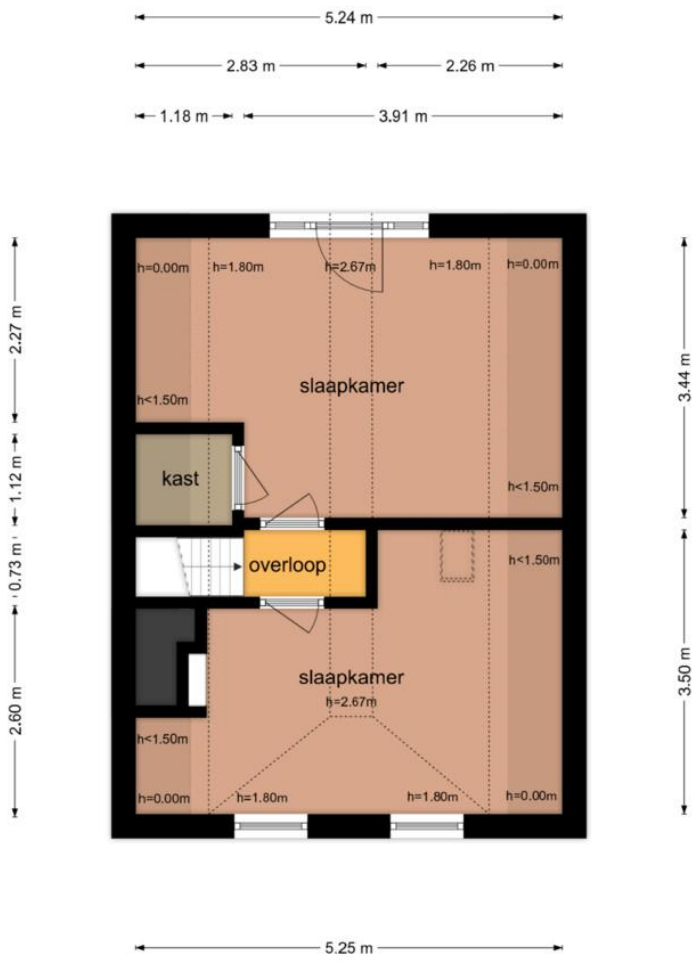
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Badweg 41 - Geldermalsen
Begane Grond



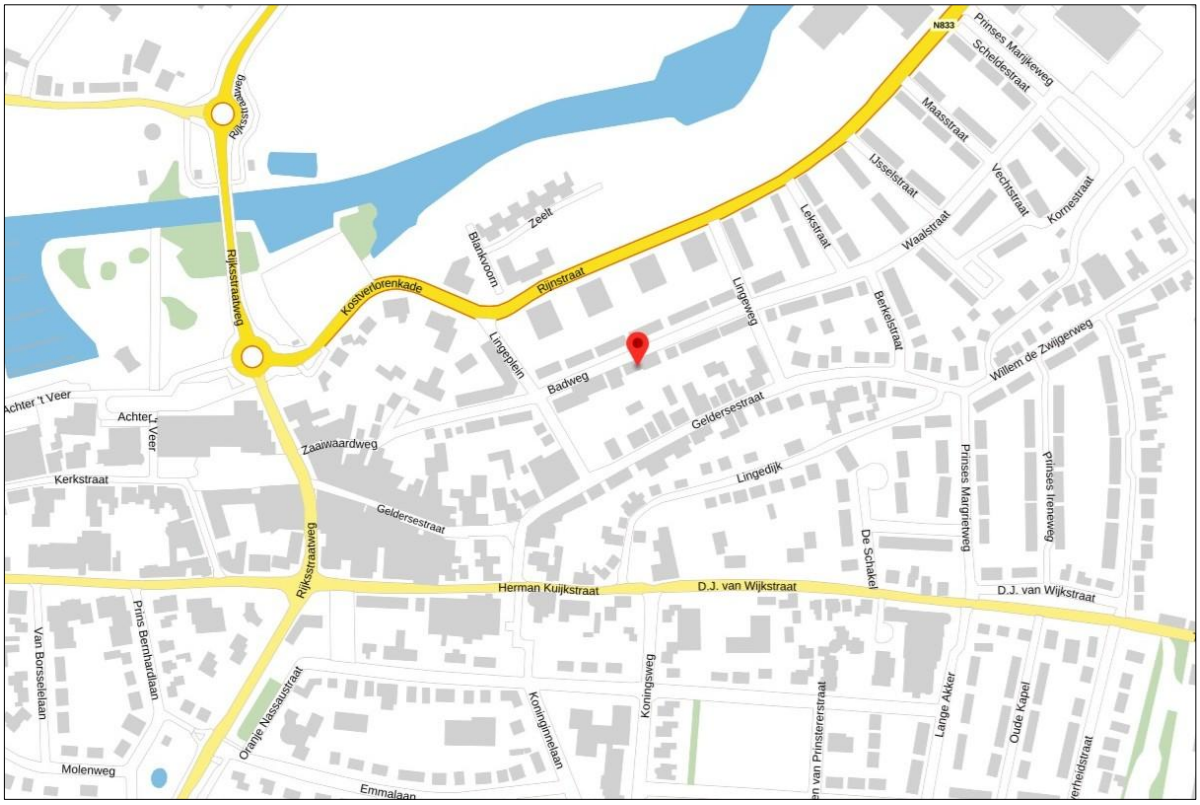
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

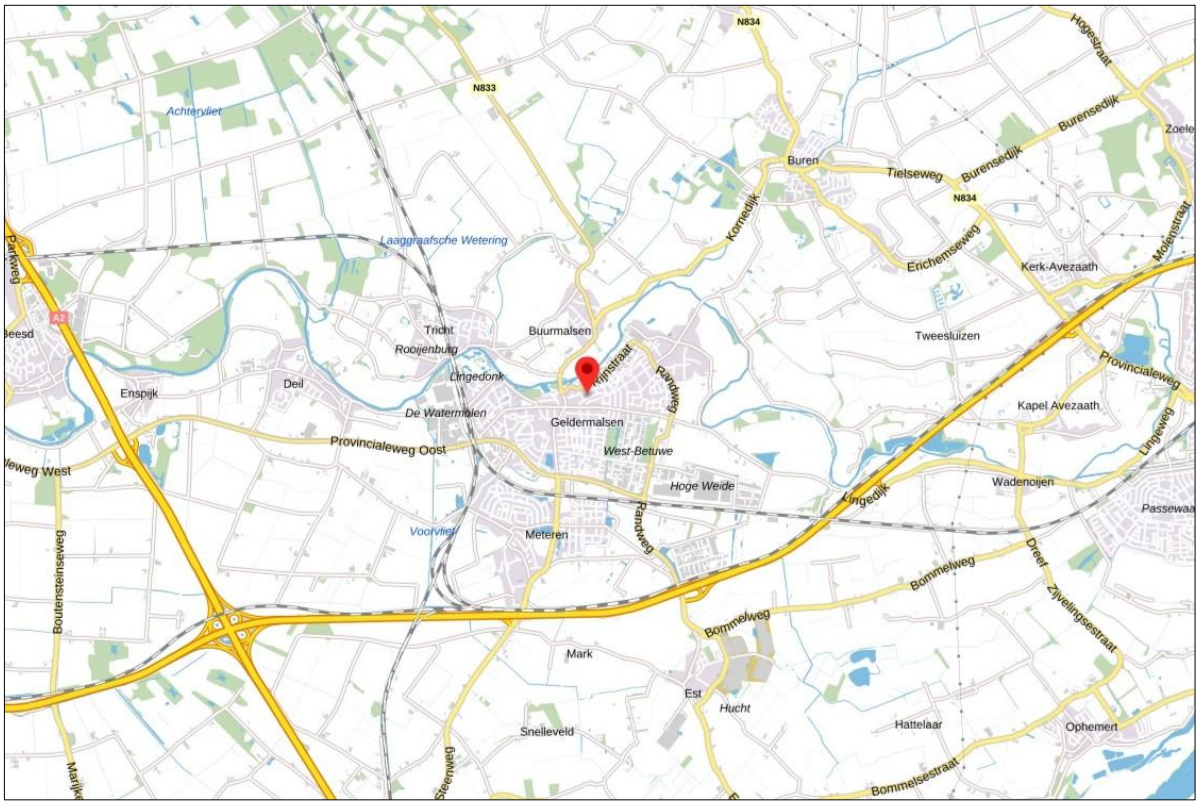
Badweg 41 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



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


9-15a
3676
3408
3407
3769
3329
3768
Badweg
2e Zaaiwaardbwarsweg
1850
2514
2513
0 5 10 15 20 25m


N833
Prinses Marijkeweg
Scheldestraat
Maasstraat
IJsselstraat
Vechtstraat
Kornestraat
Waalstraat
Lekstraat
Rijnstraat
Kostverlorenkade
Blankevoorn
Zeelt
Rijksstraatweg
Lingeplein
Lingeweg
Berkelstraat
Badweg
Willem de Zwijgerweg
Achter 't Veer
Zaanwaardweg
Geldersestraat
Kerkstraat
Lingedijk
Prinses Margrietweg
Prinses Ireneweg
De Schakel
Herman Kuijkstraat
D.J. van Wijkstraat
Van Borsselelaan
Prins Bernhardlaan
Oranje Nassaustraat
Koningsweg
Lange Akker
Oude Kapel
Molenweg
Emmalaan


N834
N833
Achtervliet
Laaggraafsche Wetering
Hogestraat
Burensedijk
Buren
Tielseweg
Kornedijk
Erichemseweg
Kerk-Avezaath
Molenstraat
Tricht
Buurmalsen
Rooijenburg
Lingedonk
Tweesluizen
Provincialeweg
Enspijk
Deil
De Watermolen
Geldermalsen
Kapel Avezaath
Provincialeweg Oost
West-Betuwe
Lingeweg
Hoge Weide
Wadenoijen
Lingedijk
Voorvliet
Meteren
Randweg
Bommelweg
Dreef
Zijweg
Boutensteinseweg
Mark
Est
Hucht
Hattelaar
Ophemert
Snelleveld
Bommelsestraat

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.