

Geldermalsen

Rijksstraatweg 23



Markante villa met heel veel sfeer, een prachtige klassieke uitstraling, modern wooncomfort met een hoogwaardig en luxe niveau van afwerking. Deze vrijstaande villa met garage beschikt over alle voorzieningen op de begane grond (levensloopbestendig) en een tweede badkamer en drie slaapkamers op de verdieping.

Gelegen op een perceel van maar liefst 1.287 m² eigen grond en omgeven door een heerlijke lommerrijke tuin met volwassen groen op loopafstand van het dorpscentrum. Een villa met stijl, karakter en allure echt één van de mooiste huizen van Geldermalsen.

- Inhoud: circa 1.048 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 251 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte: circa 43 m²

Bijzonderheden: De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1927. In 1953 is de woning verbouwd en een aantal jaren geleden zijn de voorzieningen en het comfort verbeterd en gemoderniseerd. Heerlijk en representatief wonen op loopafstand van het dorpscentrum, vrijstaand en comfortabel!

Vraagprijs: € 1.225.000,-- 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 school 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. 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. Deze woning is net ten zuiden van het dorpscentrum gelegen, op een goede woonlocatie met veel voorzieningen op korte afstand zoals twee basisscholen, het zwembad, kerken en NS-station. Het dorpscentrum met gezellige terrassen en een uitstekend winkelaanbod is op loopafstand gelegen.

Indeling begane grond

Entree

- representatieve toegang tot de woning
- natuurstenen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- modern uitgevoerd en fris betegeld in een licht grijze kleurstelling

Centrale hal

- chique en ruime verbinding tussen verschillende vertrekken op de begane grond
- meterkast
- garderobe
- trapopgang naar de verdieping
- natuurstenen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Living

- ruim 40 m² groot en gesitueerd aan de zuidwestzijde van de villa met aan twee zijden een ontspannen zicht op de tuin
- gezellige schouw met gashaard (werking defect)
- toegang tot terras en tuin
- ter plaatse van het aangrenzende terras is een markies aan de gevel gemonteerd
- via een vloerluik is er toegang tot een kelder, een 'verborgen' ruimte binnen de woning
- natuurstenen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Keuken

- royaal uitgevoerde inrichting in een moderne zwarte kleurstelling met front en aanrechtblad in Fenix composiet materiaal, een wandmeubel in een contrasterend houtdecor en met veel gevarieerde bergruimte in kasten en lades
- complete hoogwaardige inbouwapparatuur bestaande uit een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, quooker kraan, vaatwasmachine, (stoom)oven, combi-oven en een koelkast
- het grote gevelraam biedt gezellig zicht op de tuin en geeft heerlijk daglicht op het aanrecht
- ter plaatse van het gevelraam is een groot uitval zonneschermbaan de gevel gemonteerd
- grote verdiept gelegen voorraad(kelder)kast onder de trapopgang
- natuurstenen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Eetkamer

- de dubbele toegangsdeuren met glaszet en grote raampartijen dragen bij aan de gastvrije sfeer van dit vertrek
- gegeven grootte en situering ook uitstekend bruikbaar als (thuis)werkkamer, speelkamer of zelfs als tweede slaapkamer op de begane grond
- natuurstenen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming

Slaapkamer met badkamer en suite

- heerlijk ruim en met een groot gevelraam
- grote kamerbrede schuifdeurkast
- de badkamer is compleet en luxe ingericht met een fraai badmeubel voorzien van twee wastafels, een designradiator, een ligbad met thermostaatkraan, royale inloopdouche met thermostaatkraan en een wandcloset
- modern uitgevoerd en fris en geheel betegeld in een licht grijze kleurstelling in combinatie met elektrische vloerverwarming

Bijkeuken

- praktische ruimte en verbinding tussen de woning en de tuin, tevens de achterom
- witgoedaansluiting
- klein aanrechtblok met gootsteen
- vaste kasten met een extra koelkast, vrieskast en veel bergruimte
- grote bergruimte met opstelplaats cv-ketel (installatiedatum 2022)
- toegang tot een vliering met een vlizotrap
- betegelde afwerking met een witte wandtegels en grijze vloertegels

Garage

- extra breed, bijna 4 meter, en daardoor een echte garage
- toegankelijk via klassieke dubbele deuren aan de voorzijde vanaf de oprit en via een loopdeur in de achtergevel vanuit de tuin
- prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's of het uitvoeren van kleine klussen

Indeling eerste verdieping

Overloop

- werkhoeck
- vaste kast
- dakvenster

Tweede slaapkamer

- gevelraam
- toegang tot het balkon

Derde slaapkamer

- vaste kasten
- royale toegang (dubbele deur met glaszet) tot het balkon

Vierde slaapkamer

- gevelramen en een dakkapel
- vaste kast
- toegang tot een berging (opstelplaats elektrische boiler) en de zolder boven de garage

Badkamer

- compleet en luxe ingericht met een fraai badmeubel voorzien van twee wastafels, een inloopdouche met thermostaatkraan en een wandcloset
- dakkapel voor extra ruimte en lichtinval
- modern uitgevoerd en fris en geheel betegeld in een licht grijze kleurstelling

Buiten

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 2484.
- De oprit is voorzien van grindverharding passend bij de stijl en sfeer van de woning. De oprit biedt ruim plaats voor het parkeren van meerdere personenauto's en is afsluitbaar met een dubbele poort.
- Rondom de woning is een prachtige lommerrijke siertuin aangelegd met meerdere terrassen, een (speel)gazon, volwassen bomen een vijver en gevarieerde borders met duurzame beplanting.
- De verschillende terrassen zijn gericht op de zon of schaduw en bieden net als de tuin ruim voldoende privacy.
- De achtertuin is bereikbaar langs beide zijden van de woning via een achterom op eigen perceel of door de tuin.
- Een heerlijke locatie in het dorp om te wonen, op loopafstand van centrumvoorzieningen en uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1927. In 1953 is de woning verbouwd en een aantal jaren geleden zijn de voorzieningen en het comfort verbeterd en gemoderniseerd.
 - Bij de afwerking is niet bezuinigd en is gekozen voor een stijlvolle uitvoering en hoogwaardige materialen.
 - De woning is goed onderhouden.
 - De 12 zonnepanelen (installatiedatum 2023) zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel D (geldig tot 4 november 2034).
 - Behalve reeds omschreven voorzieningen is de woning voorzien van een waterontharder (ter overname) en is er een puls aanwezig in de tuin voor beregening.
-
- Bruto inhoud geheel circa 1.048 m³
 - Bruto vloeroppervlak geheel (exclusief balkon) circa 370 m²
 - Gebruiksoppervlak woonruimte circa 251 m²
 - Gebruiksoppervlak overig in pandige ruimte (garage en zolder) circa 43 m²
 - Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte (balkon) circa 3 m²
-
- Heerlijk en representatief wonen op loopafstand van het dorpscentrum, vrijstaand en comfortabel!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 1.225.000,-- k.k.



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

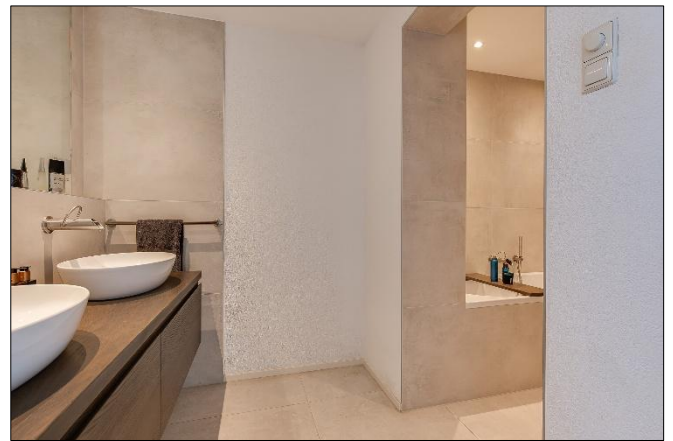
























Rijksstraatweg 23 - Geldermalsen
Begane Grond



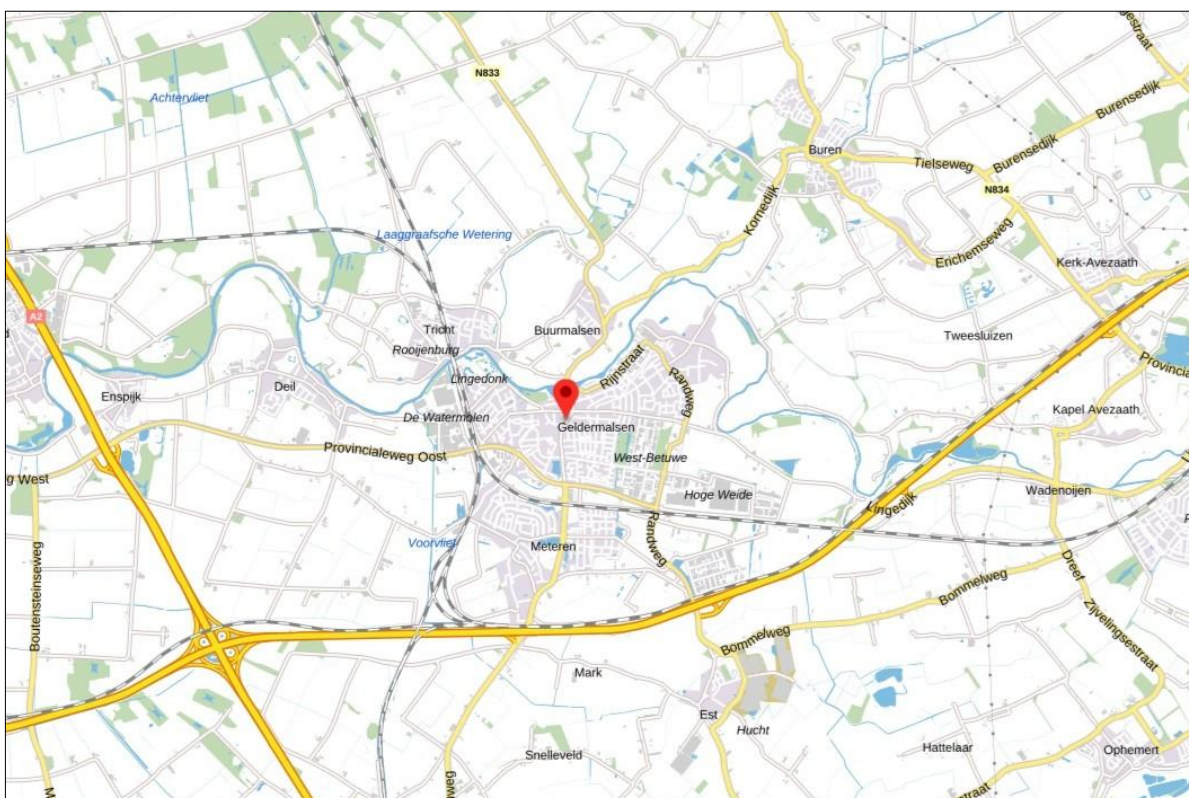
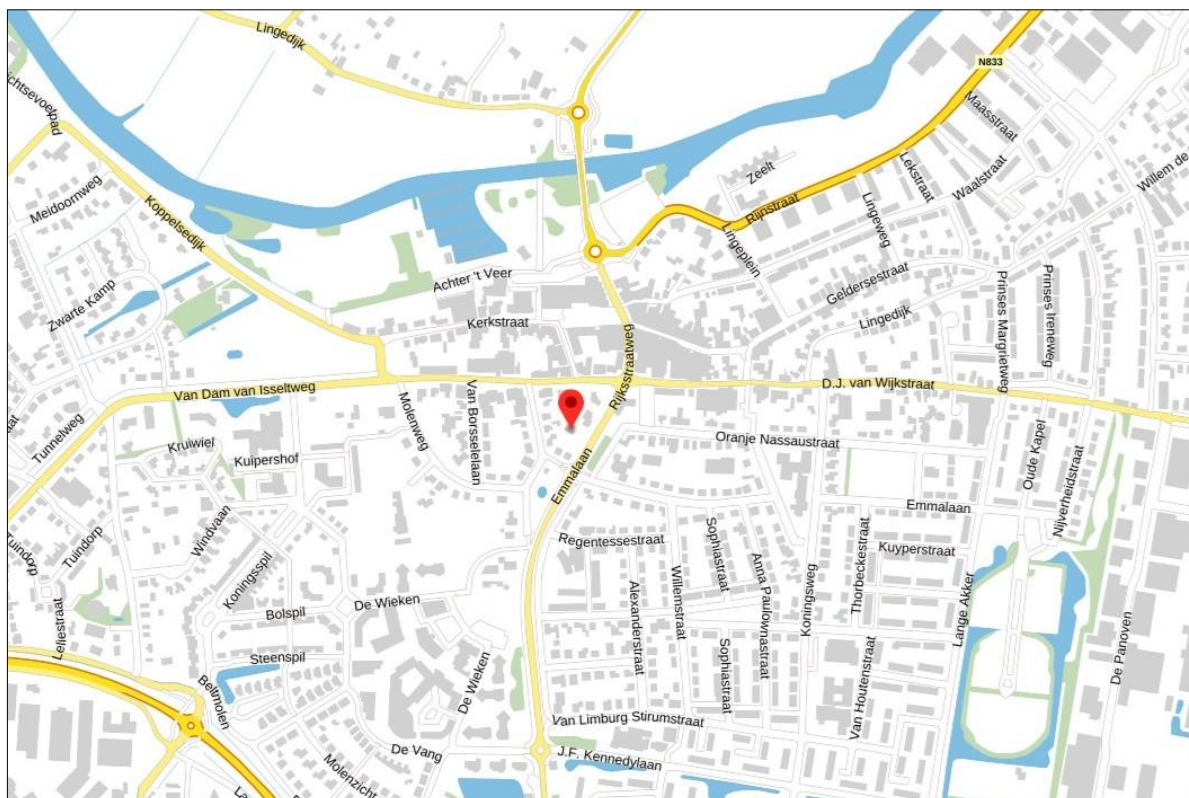
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

Rijksstraatweg 23 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



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.