TE KOOP

Regentessestraat 14

Geldermalsen

Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

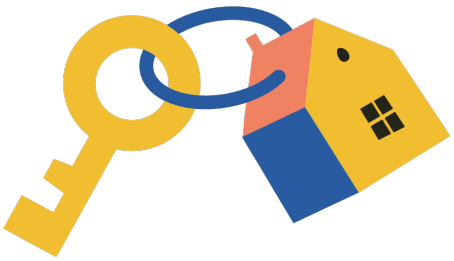
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Inleiding
Welkom aan de Regentessestraat 14 in Geldermalsen! Deze perfect onderhouden, duurzame en verrassend royale twee-onder-één-kapwoning in de gewilde Emmawijk biedt met maar liefst 149 m² aan woonoppervlakte, zonnepanelen, een eigen oprit en een heerlijke, tropisch ogende achtertuin alles wat een modern gezin zoekt. Geniet hier elke dag van rust, ruimte en hoogwaardig wooncomfort met een gunstig energielabel B, maar ook al verduurzaamd met zonnepanelen, gasvrije keuken en aanvullende isolatie in garage en woonkamer, waardoor dit wellicht bij nieuw label het energielabel A zal worden.

Begane grond
Via de verzorgde entree met moderne toiletruimte en toegang tot de voormalige garage, stappen we de royale doorzonwoonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een fantastische lichtinval en een fijn zicht op de tuin. De open woonkeuken is het hart van de begane grond en is in



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

2020 vernieuwd met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser en een boiler. Toegang vanuit de keuken naar de tuin is eenvoudig te herstellen d.m.v. 2 openslaande deuren die nog aanwezig zijn. De voormalige garage is aan de voorzijde voorzien van een fraai hardhouten kozijn. Aan de achterzijde een functionele kitchenette met direct toegang tot de achtertuin. Deze fraai aangelegde, privacy volle tuin is een groen paradijs met een tropische sfeer, een handig achterom en een sfeervol tuinhuisje (2020).

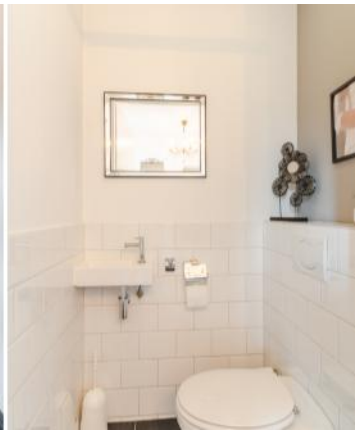
Eerste en tweede verdieping
De sfeervolle open eikenhouten trap leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie comfortabele lichte slaapkamers die allemaal zijn afgewerkt met een sfeervolle, warme houten vloer. De grote slaapkamer is voorzien van airco. De complete badkamer is uitgerust met een comfortabel ligbad, een aparte douche en een brede wastafel. Via een vaste trap bereik je de verrassend royale tweede verdieping. Deze multifunctionele zolderruimte beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Dankzij de nieuwe, hoogwaardig geïsoleerde dakramen (2020) is dit een heerlijk lichte ruimte, perfect te gebruiken als vierde (en zelfs vijfde) slaapkamer, sportruimte of thuiswerkplek.

De omgeving
Het huis staat in de kindvriendelijke, groene en zeer geliefde 'Emmawijk'. Een absolute toplocatie in Geldermalsen: scholen, sportverenigingen en supermarkten liggen op korte afstand en de gezellige dorpskern is letterlijk om de hoek. Daarnaast reizen forenzen hier ideaal. Het NS-station en de uitvalswegen (A2 en A15) zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Belangrijkste kenmerken op een rij (Funda Bulletpoints)
* Woningtype: Royale, perfect onderhouden twee-onder-één-kapwoning
* Woonoppervlakte: Maar liefst 149 m² aan pure leefruimte
* Duurzaamheid: Voorzien van zonnepanelen en een gunstig Energielabel B
* Keuken: Moderne open woonkeuken met vernieuwde inbouwapparatuur (2020)
* Multifunctionele ruimte: Voormalige garage hoogwaardig verbouwd met hardhouten kozijn, berging en kitchenette
* Slaapkamers: 3 comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping en een zeer royale, vrij in te delen zolderverdieping met nieuwe dakramen (2020)
* Buitenruimte: Fraai aangelegde, tropisch ogende achtertuin met sfeervol tuinhuisje (2019) en achterom, (deels) elektrische screens
* Parkeren: ruime parkee op eigen oprit
* Locatie: Gelegen in de zeer gewilde, groene en kindvriendelijke 'Emmawijk' om de hoek van het centrum, NS-station en uitvalswegen (A2/A15)
* Laadpaal en 3-fase aansluiting in meterkast

FOTO'S

FOTO'S



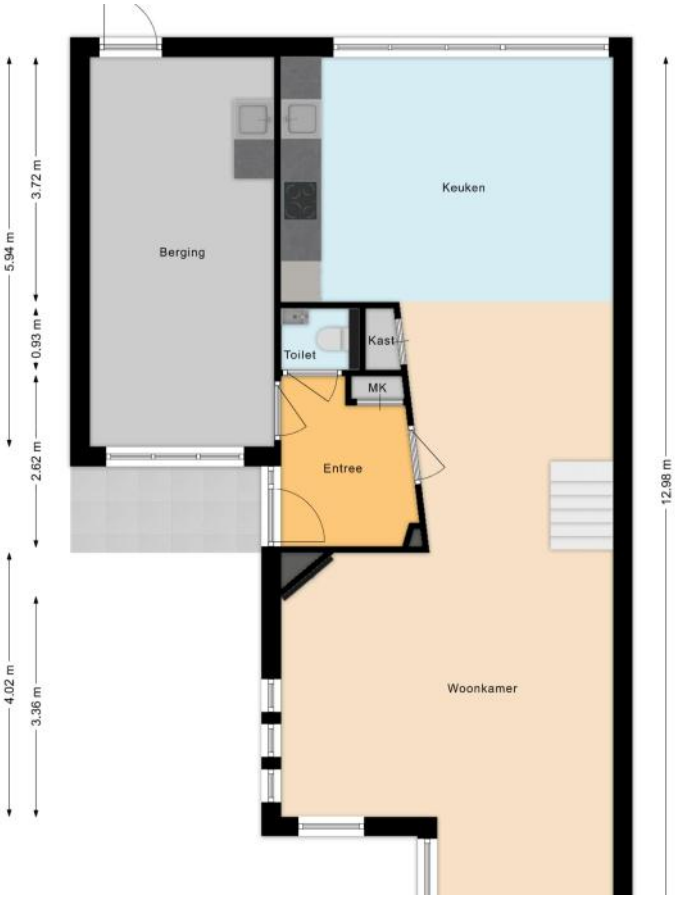
FOTO'S

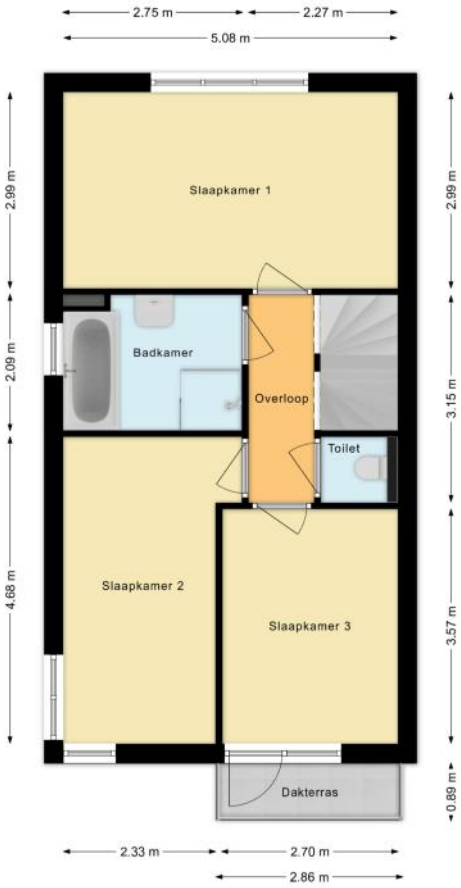
FOTO'S

FOTO'S

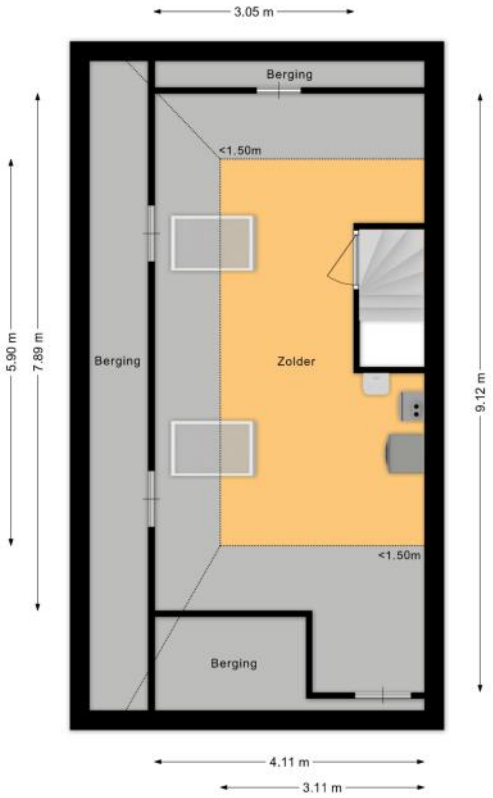
FOTO'S

FOTO'S

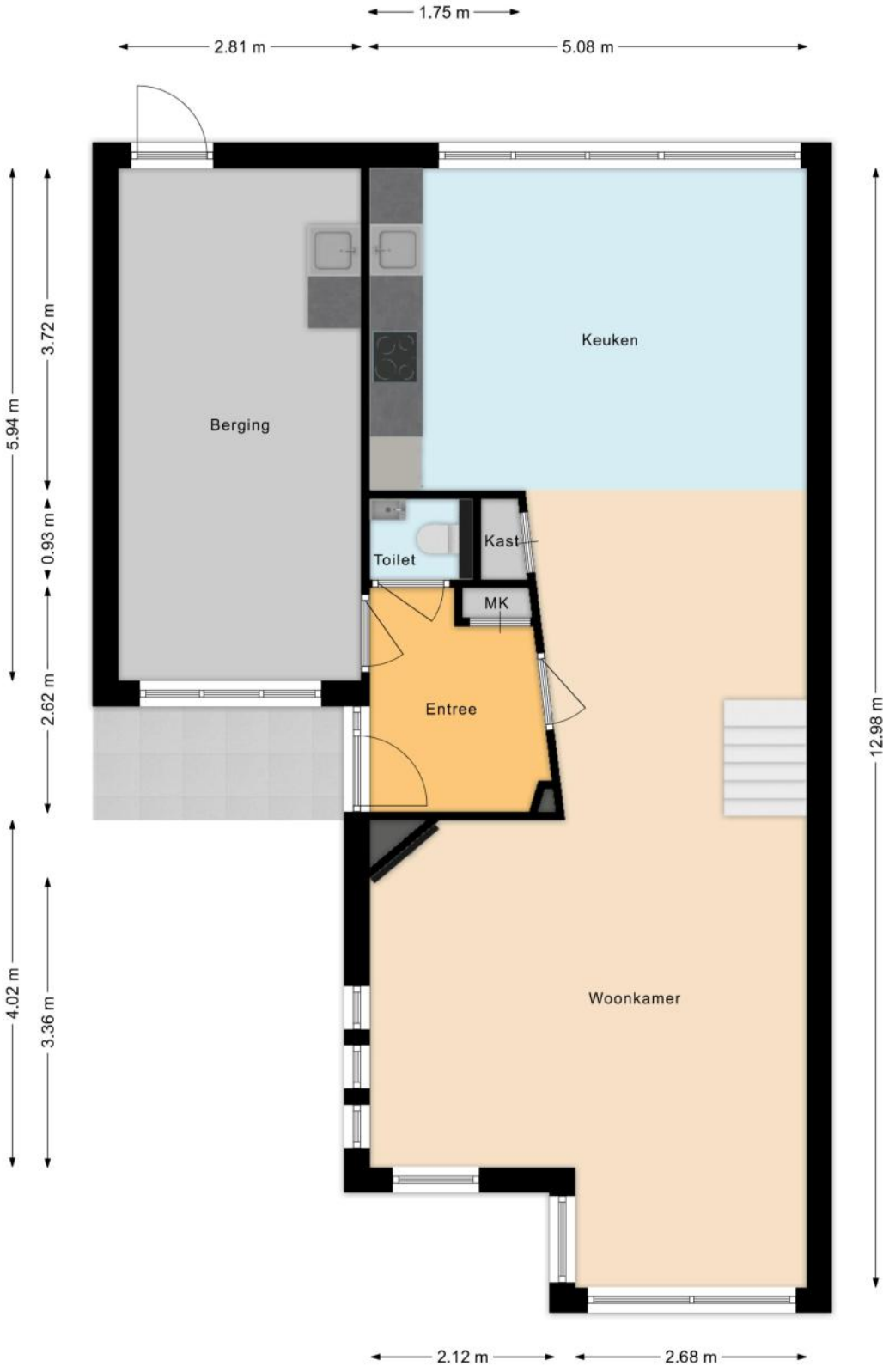

Berging
Keuken
Toilet
Kast
MK
Entree
Woonkamer
5.94 m
3.72 m
0.93 m
2.62 m
4.02 m
3.36 m
12.98 m


2.75 m
2.27 m
5.08 m
Slaapkamer 1
Badkamer
Overloop
Toilet
Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Dakterras
2.99 m
2.09 m
4.68 m
2.99 m
3.15 m
3.57 m
0.89 m
2.33 m
2.70 m
2.86 m

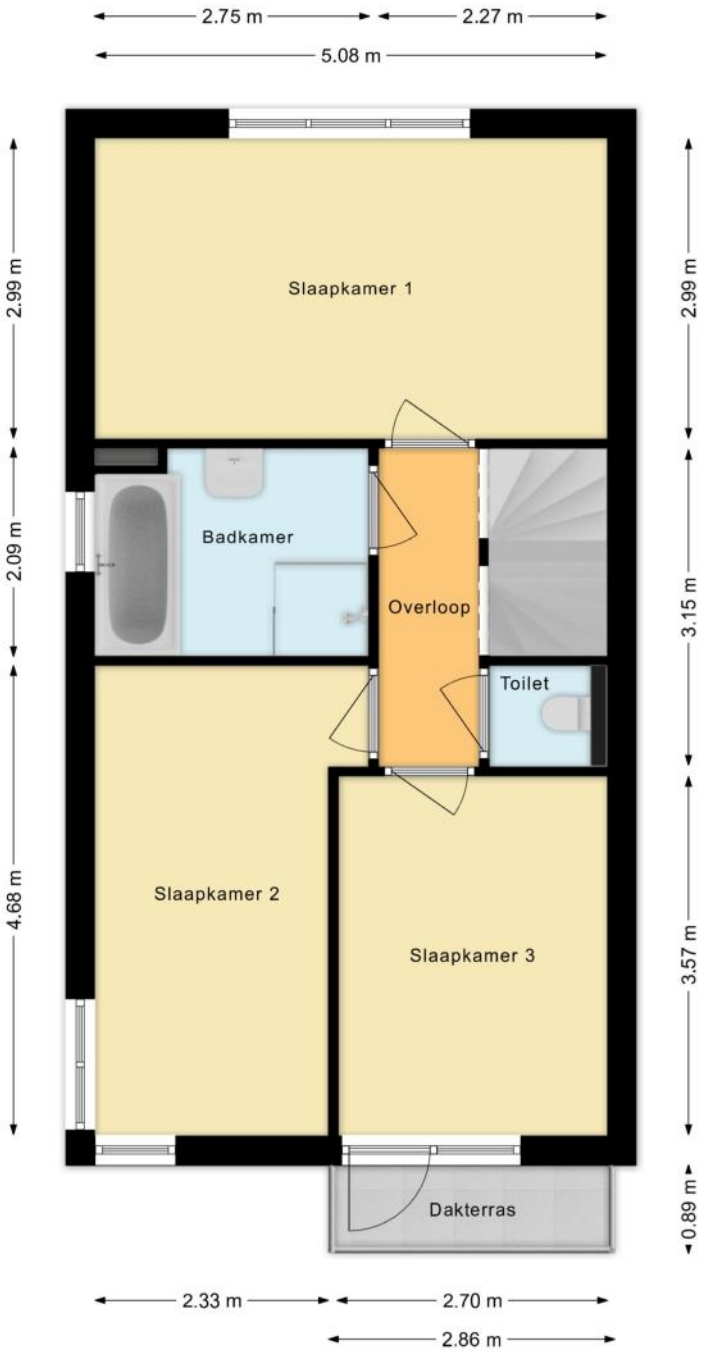
FOTO'S


3.05 m
Berging
<1.50m
5.90 m
7.89 m
Berging
Zolder
9.12 m
<1.50m
Berging
4.11 m
3.11 m

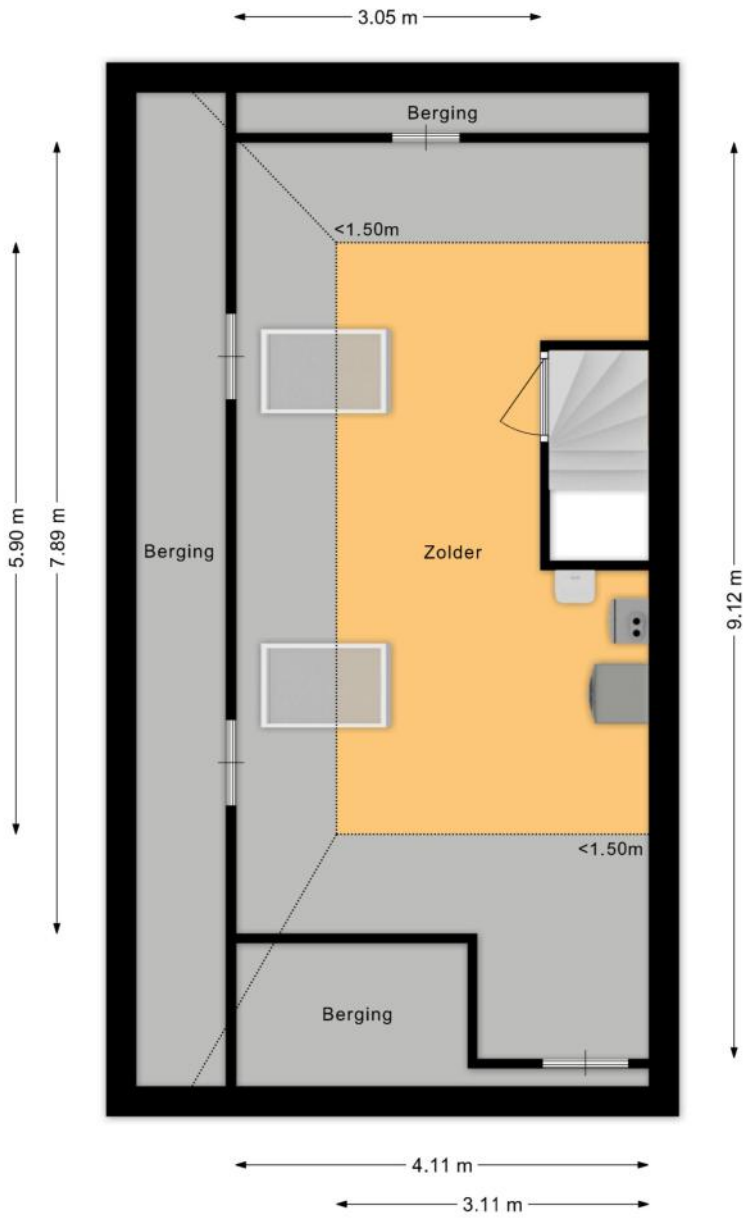
PLATTEGRONDEN



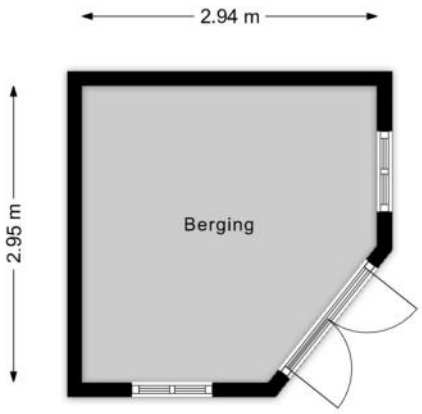
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2003**
Soort dak	**Schilddak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**320 m²**
Inhoud	**543 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**132 m²**
Overige inpandige ruimte	**17 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**
Externe bergruimte	**8 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2014**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**130 m² (13m diep en 10m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het , bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Garage

Soort	**Garage mogelijk**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Geldermalsen G 3173

Oppervlakte	**320 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname:
- koel-vries combinatie garage
- witte TV meubel woonkamer
- nachtkastjes
- schuifkast/linnenkast

- parasol
- diverse tuinspullen, regenton
- droogmolen

Wat mee gaat
- medicijnkastje zolder

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geldermalsen
Sectie	G
Perceel	3173

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

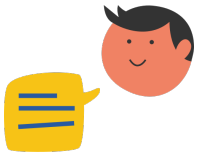
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.