

# Buurmalsen

## Lingedijk 46



Wat een sfeer, wat een vrijheid, maar ook wat een mogelijkheden. Je raakt niet uitgekeken bij deze vrijstaande semi-bungalow met onder andere een slaapkamer en badkamer in het souterrain en op de begane grond. Er is een inpandige praktijkruimte. Dan is er ook nog een vrijstaand bijgebouw met woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer. Het geheel is op korte afstand van het dorpscentrum van Geldermalsen gelegen op een prachtig perceel van ruim 1.925 m<sup>2</sup> eigen grond met een groot speelgazon en een parkachtige tuin met terrassen in mediterrane sfeer.

- Inhoud woning: circa 757 m<sup>3</sup>
- Inhoud bijgebouw: circa 230 m<sup>3</sup>
- Inhoud schuur: circa 59 m<sup>3</sup>

**B**ijzonderheden: De 20 + 14 zonnepanelen zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel B. De woning, de bijgebouwen en het perceel hebben heel veel meer te bieden dan het aanzicht vanaf de Lingedijk doet vermoeden.

Vraagprijs: € 1.100.000,-- k.k.

## Algemene informatie

**H**oewel deze plek tot het dorp Buurmalsen behoort is de oriëntatie waarschijnlijk volledig op Geldermalsen gericht. Het dorp Buurmalsen is gelegen aan de rivieren de Korne en de Linge en behoort tot de in 2019 nieuwgevormde gemeente West Betuwe. Fietsend of wandelend over de kronkelende dijk heeft u steeds weer een wisselend uitzicht over deze mooie rivieren met uiterwaarden. Naar het westen toe komt u per fiets bij het schitterende landgoed Mariënwaerdt in het sfeervolle dorp Beesd; richting het zuid/oosten komt u in het nabijgelegen dorp Geldermalsen. 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 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 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 de directe omgeving 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, 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. Deze woning is prachtig aan de Lingedijk gelegen op de route naar Tricht en op nog geen kilometer van het marktpllein in Geldermalsen met gezellige terrassen en een uitstekend winkelaanbod. Het NS-station van Geldermalsen is op fietsafstand van de woning gesitueerd.

## Indeling souterrain woning.

### Hal

- verbindende ruimte tussen verschillende vertrekken
- trapopgang naar de 'begane grond' op dijkniveau
- vaste kasten
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

### Berging

- betegelde vloerafwerking in een houtlook

### Hoofdslaapkamer

- met circa 20 m<sup>2</sup> absoluut royaal en comfortabel te noemen
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren

### Badkamer

- open verbinding met de slaapkamer
- voorzien van een ligbad, ruime inloofdouche met thermostaatkraan, wandcloset en badmeubel met dubbele wastafel
- neutraal uitgevoerd en in een lichte kleurstelling betegeld

### Praktijkruimte / Kantoor

- keurig afgewerkte en representatieve ruimte voor bijvoorbeeld een kantoor/praktijk aan huis, een thuiswerkomgeving, een speelkamer of sportruimte
- vaste kasten met veel bergruimte
- kast met opstelplaats cv-ketel (Remeha)
- kast met witgoed aansluiting
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- sfeervolle afwerking met onder andere een schuurwerk plafond
- betegelde vloerafwerking in houtlook

### Berging

- prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen
- toegankelijk via dubbel openslaande deuren
- uitstortgootsteen
- betegelde vloerafwerking in houtlook

## Indeling begane grond woning (dijkniveau)

### Hal

- representatieve ontvangstruimte binnen de woning
- garderobenis
- meterkast
- trapopgang naar de eerste verdieping
- toegang tot het souterrain
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

#### Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling met een decor accent

#### Woonkamer

- zitkamer van ruim 28 m<sup>2</sup> en separaat een eetkamer van nog eens 12 m<sup>2</sup>
- rondom zicht op de tuin
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

#### Keuken

- open verbinding met de woonkamer
- dubbele rechte opstelling deels in een witte kleurstelling en deels in houtdecor, met een gemêleerd granieten aanrechtblad en veel kastruimte waaronder twee apothekerskasten
- inbouwapparatuur bestaande uit een keramische kookplaat, rvs-afzuigkap, magnetron, koelkast, vrieskast, koffieautomaat en vaatwasmachine
- het grote gevelraam zorgt voor licht op het aanrecht en zicht op de tuin
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

#### Badkamer

- voorzien van een ruime inloopdouche met luxe armatuur, designradiator en badmeubel met dubbele wastafel
- neutraal uitgevoerd en betegeld in een lichte kleurstelling

#### Slaapkamer

- twee vaste kasten
- fraai zicht op de tuin
- betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

## Indeling eerste verdieping woning

#### Overloop

- dakvenster
- bergruimte achter knieschotten
- laminaat vloerafwerking

#### Slaapkamer

- gevelraam
- vaste kast
- laminaat vloerafwerking

#### Slaapkamer

- gevelraam
- vaste kast
- laminaat vloerafwerking

## Indeling begane grond bijgebouw

### Entree / Hal

- trapopgang naar de verdieping
- laminaat vloerafwerking

### Badkamer

- voorzien van een douchecabine, wandcloset, badmeubel en wastafel
- neutraal uitgevoerd in een lichte kleurstelling

### Keuken

- rechte opstelling in houtdecor, met een kunststof aanrechtblad en kastruimte
- inbouwapparatuur bestaande uit een kookplaat, afzuigkap en koelkast
- laminaat vloerafwerking

### Woonkamer

- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- laminaat vloerafwerking

## Indeling verdieping bijgebouw

### Overloop

- gevelraam
- bergruimte en mogelijkheden voor een (slaap)kamer

### Slaapkamer

- gevelraam
- opstelplaats cv-ketel
- witgoedaansluiting

## Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie M nummer 422.
- Rondom de woning is een prachtige siertuin aangelegd met een mediterrane sfeer. Er zijn verschillende grote zon- en schaduw terrassen aangelegd met duurzaam straatwerk. Er is een groot speelgazon, een vijver, diverse dierenverblijven, een imposante fontein en de tuin staat vol met gevarieerde opgaande en privacy biedende beplanting.
- De oprit biedt plaats voor het parkeren van meerdere personenauto's en is van de openbare weg afgesloten middels een elektrisch bedienbare poort.
- Naast het bijgebouw staat er ook nog een stenen schuur op het perceel met daarvoor een kleine overkapping en met een flinke zolder.

## Bijzonderheden

- De 20 + 14 zonnepanelen zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel B (geldig tot 19 juni 2035).
- Het perceel biedt ruimschoots mogelijkheden voor mensen die houden van (moes)tuinieren of het houden van dieren. Er is zelfs ruimte voor een kleine dierenweide.
- Een bijzonder veelzijdig geheel. Een royaal gezinshuis met mogelijkheden voor een kantoor of praktijk aan huis. Een dubbele bewoning op grond van een mantelzorgsituatie. Een mogelijkheid tot het hebben van een guesthouse of runnen van bijvoorbeeld een B&B. Maar bijvoorbeeld ook een unieke kans om te wonen en ruimte te hebben voor uiteenlopende hobby's, een atelier of misschien zelfs een bijzondere mancave.
- De woning, de bijgebouwen en het perceel hebben heel veel meer te bieden dan het aanzicht vanaf de Lingedijk doet vermoeden.
- Bruto inhoud woning circa 757 m<sup>3</sup>
- Bruto inhoud bijgebouw circa 230 m<sup>3</sup>
- Bruto inhoud schuur circa 59 m<sup>3</sup>
- Bruto vloeroppervlak woning circa 292 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlak bijgebouw circa 100 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlak schuur circa 34 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak wonen woning circa 213 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte woning circa 12 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak wonen bijgebouw circa 62 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 14 m<sup>2</sup>
- Wat een sfeer, wat een vrijheid, maar ook wat een mogelijkheden.

## Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 1.100.000,-- k.k.



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











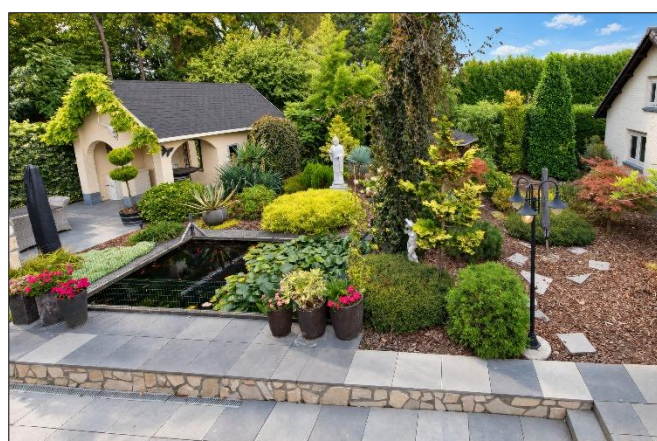


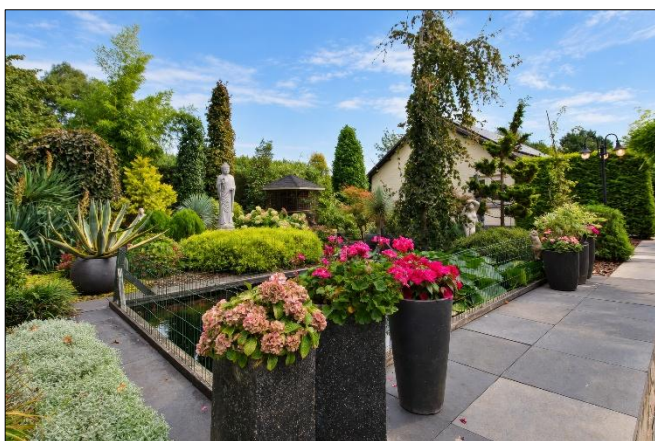


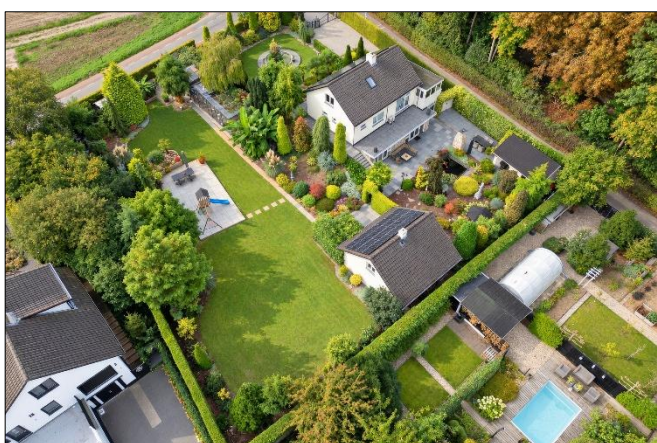
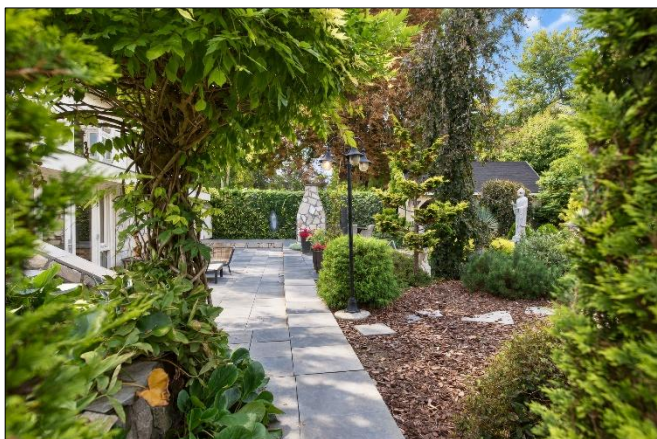














Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Souterrain

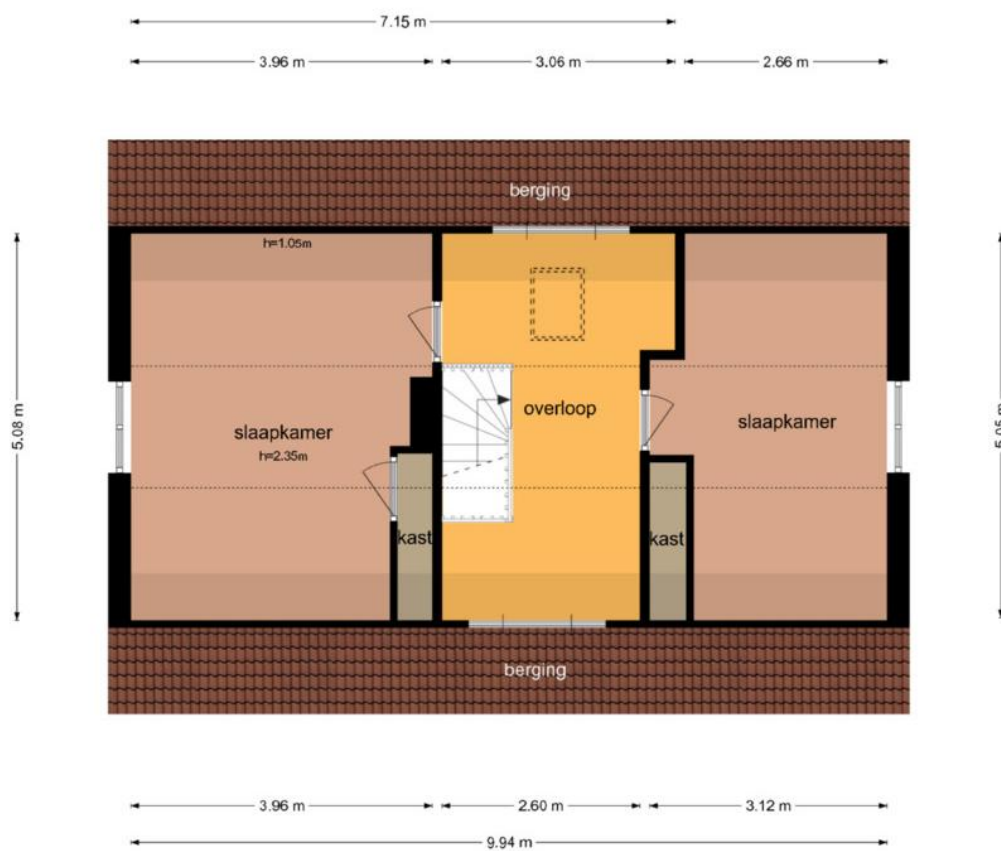


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

6.80 m      2.98 m      2.76 m



Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Eerste Verdieping



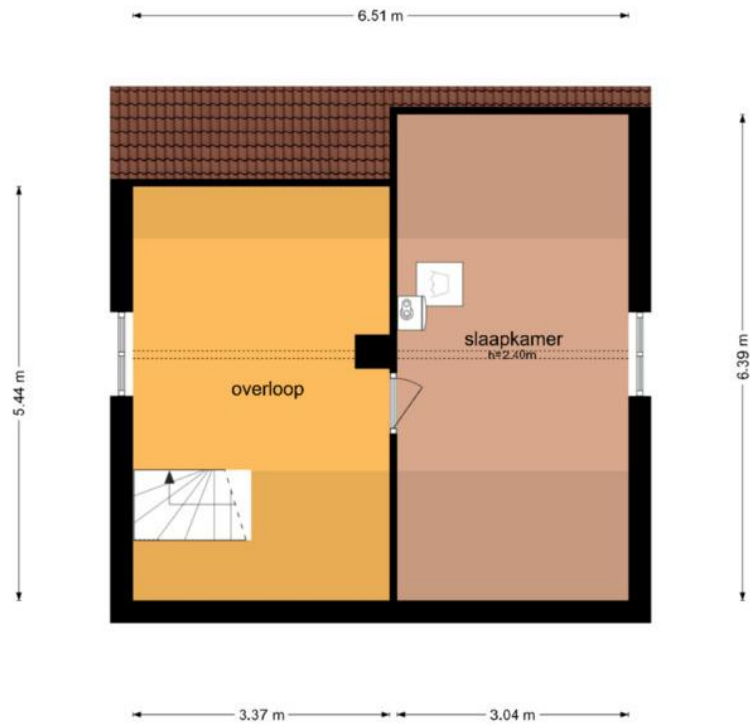
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Bijgebouw Begane Grond



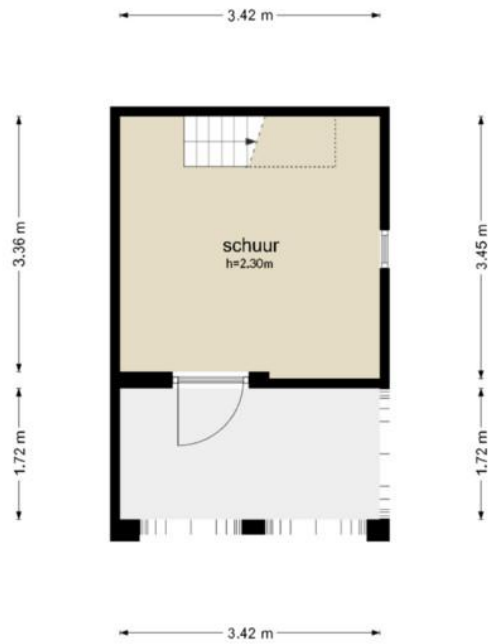
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Bijgebouw Eerste Verdieping



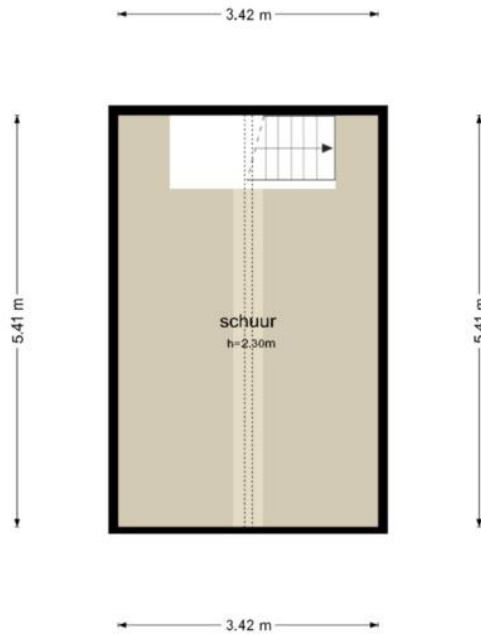
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Schoor**

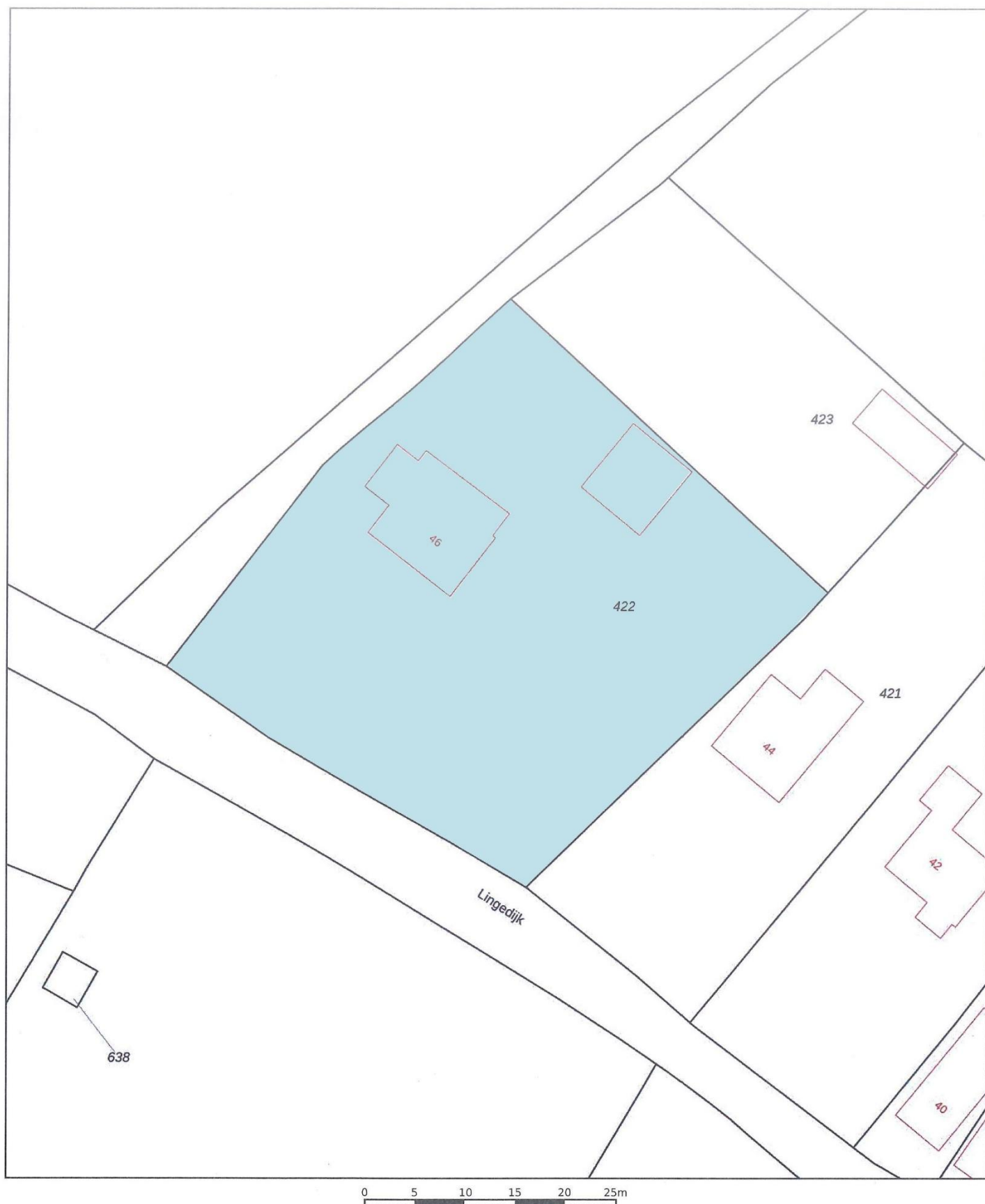


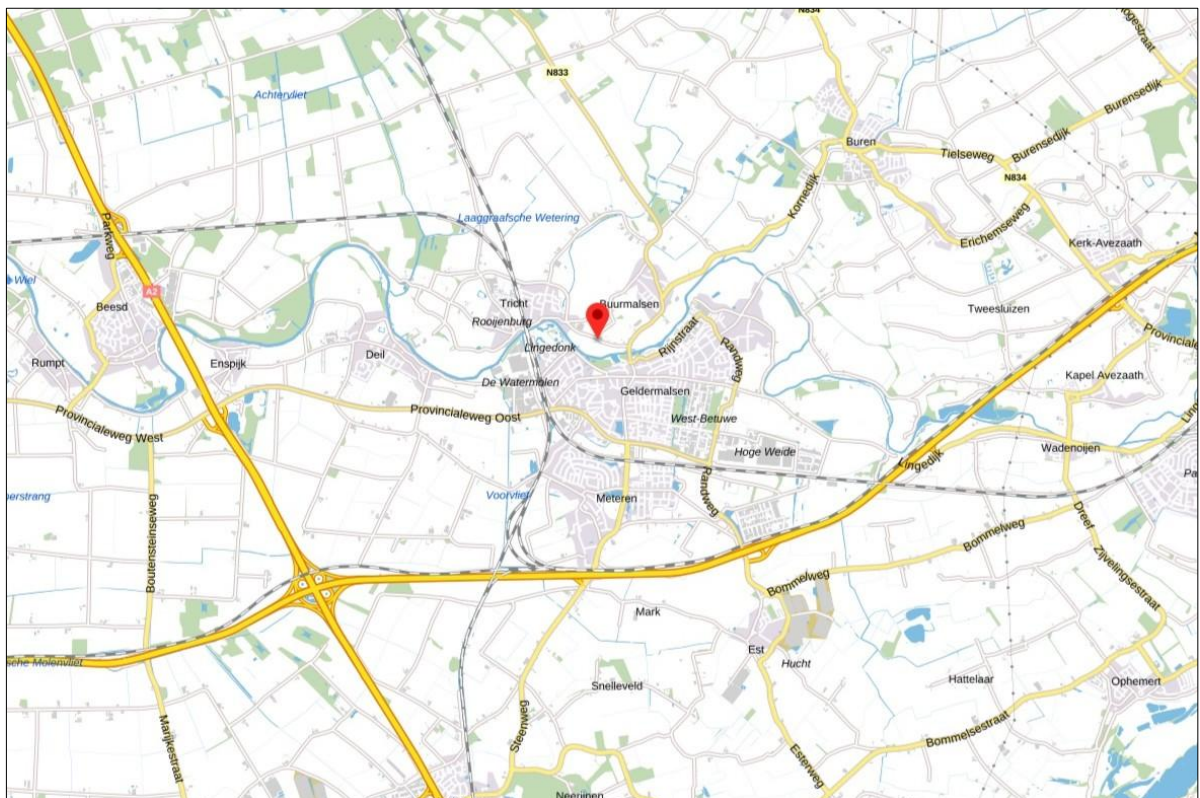
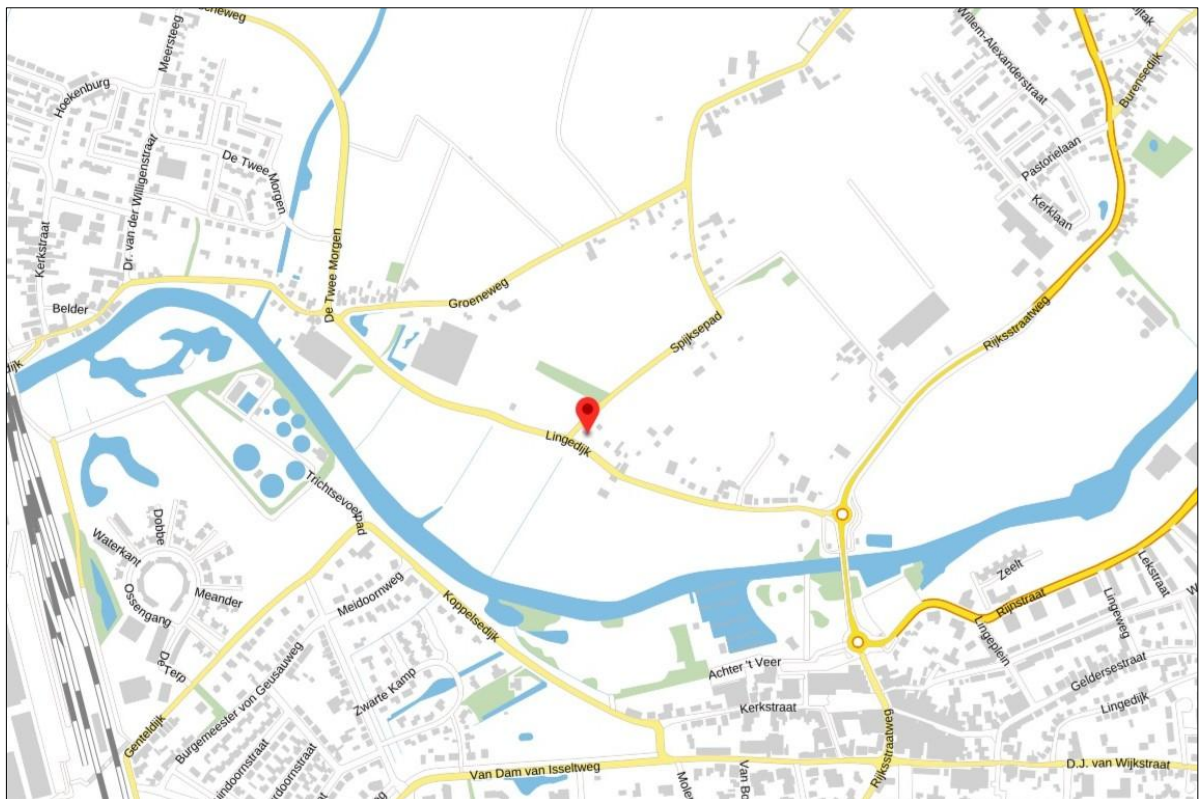
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Lingedijk 46 - Buurmalsen  
Schuur Zolder



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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |