

Tricht

25 Junistraat 1



Comfortabele half vrijstaande ééngezinswoning met een keurige afwerking en goede voorzieningen. Deze woning met vier slaapkamers, een schuur, sfeervolle overkapping, achterom en tuin is op een rustige en kindvriendelijke locatie binnen de dorpskern gelegen op een perceel van 162 m² eigen grond. Gewoon een heerlijk huis waar je blij van wordt en met veel plezier kunt wonen.

- Inhoud: circa 398 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 87 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte circa 28 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte: circa 6 m²

Bijzonderheden: De woning is omstreeks 1972 gebouwd, nadien keurig onderhouden en nog niet zo lang geleden gemoderniseerd en verduurzaamd. De 15 zonnepanelen zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel B

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.

Algemene informatie

Het dorp Tricht is gelegen aan de rivier de Linge en behoort tot de in 2019 nieuw gevormde gemeente West Betuwe. Fietsend of wandelend over de kronkelende dijk heeft u steeds weer een wisselend uitzicht over deze mooie rivier met haar uiterwaarden. Naar het westen toe komt u per fiets bij het schitterende landgoed Mariënwaerd in het sfeervolle dorp Beesd; rijdend naar het zuid/oosten komt u in het nabij gelegen dorp Geldermalsen. Geldermalsen biedt een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur en sport. In Tricht is een aantal verenigingen erg actief zodat u, als u dat wilt, al snel betrokken kunt zijn bij de gemeenschap in dit Lingedorp. Met name in het Dorpshuis in Tricht vinden veel activiteiten plaats. De kinderen in de basisschoolleeftijd kunnen in het eigen dorp terecht. Voor de middelbare school wordt veelal uitgeweken naar de scholen in Geldermalsen of naar het tevens op fietsafstand gelegen Culemborg. Met de fiets bent u via de vernieuwde spoorbrug in een paar minuten bij het NS-station van Geldermalsen. Rijdend via Geldermalsen en/of Culemborg liggen de snelwegen A2 en A15 op korte afstand, zodat steden als Utrecht, 's-Hertogenbosch en Rotterdam binnen een uur te bereiken zijn. Tricht: een klein dorp met veel gezelligheid én ... een eigen Dorpskrant!

Indeling begane grond

Hal

- vriendelijke ontvangstruimte binnen de woning
- gemoderniseerde trapopgang naar de eerste verdieping
- trapkast met veel bergruimte en hierin ook opgenomen de meterkast met nutsvoorzieningen (nieuwe groepenkast)
- betegelde vloerafwerking in een moderne antraciet grijze kleurstelling

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld met een antraciet grijze vloertegel en gemêleerd crème/witte wandtegel

Woonkamer

- traditionele doorzon woonkamer die ruim 25 m² groot is
- zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een flinke raampartij die zorgt voor veel lichtinval en zicht op de tuin
- open verbinding met de keuken
- aan de achtergevel woonkamer en keuken is een groot uitval(zonne)scherf gemonteerd
- sfeervolle massief houten vloerafwerking

Keuken

- royale hoekopstelling met veel bergruimte (praktische lades en bovenkastjes) en uitgevoerd in een lichte kleur met een kunststof aanrechtblad in houtdecor
- voorzien van complete inbouwapparatuur bestaande uit een gaskookplaat, oven, rvs-afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine
- open verbinding met de woonkamer
- toegang tot terras en tuin welke tevens dient als achteringang van de woning
- betegelde vloerafwerking in een moderne antraciet grijze kleurstelling

Indeling eerste verdieping

Overloop

- trapopgang naar de tweede verdieping
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Hoofdslaapkamer

- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- airconditioningsunit
- schuurwerk plafondafwerking met inbouwspots
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Tweede slaapkamer

- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- airconditioningsunit
- schuurwerk plafondafwerking
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Derde slaapkamer

- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Badkamer

- comfortabele inloopdouche, tweede wandcloset, designradiator en badmeubel met wastafel
- aan het gevelraam is een rolluik gemonteerd
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld met een antraciet grijze vloertegel en gemêleerd crème kleurige wandtegels

Indeling tweede verdieping

Overloop

- opstelplaats van de cv-ketel
- opstelplaats van de omvormer voor de zonnepanelen
- witgoedaansluiting
- bergruimte
- dakkapel die zorgt voor extra ruimte en extra lichtinval
- aan de dakkapel is een rolluik gemonteerd
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Vierde slaapkamer

- bergruimte achter knieschotten
- dakvenster
- dakkapel die zorgt voor extra ruimte en extra lichtinval
- aan de dakkapel is een rolluik gemonteerd
- laminaat vloerafwerking in een moderne kleurstelling

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie K nummers 281 en 1070.
- De voortuin is aangelegd met een (speel)gazon, gevarieerde beplanting in borders en een fraaie boom die sfeer brengt en beschutting geeft.
- De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd als een groot terras met duurzaam straatwerk.
- Er is een terras direct aansluitend aan de woning en er is een sfeervol terras onder een overkapping, een heerlijke plek voor een goed boek of een gezellig gesprek.
- Via een praktische poort en berging naast de woning is de achtertuin toegankelijk vanaf de openbare weg.
- De houten berging naast de woning en de stenen schuur in de achtertuin bieden ruimte voor opslag, stalling, hobby's en/of het uitvoeren van kleine klussen.

Bijzonderheden

- De woning is omstreeks 1972 gebouwd, nadien keurig onderhouden en nog niet zo lang geleden gemoderniseerd en verduurzaamd.
- De 15 zonnepanelen (installatiedatum 2021) zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten en dragen bij aan het energielabel B (geldig tot 25-09-2036).
- Het geheel is gelegen in een goede woonomgeving, een sfeervol Betuws Lingedorp met gevarieerde dorpsbebouwing temidden van een agrarisch rivierlandschap.
- De kinderen spelen heerlijk op het pleintje of op de verschillende speelveldjes in de buurt.
- Bruto inhoud woning circa 398 m³
- Bruto inhoud schuur circa 17 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 164 m²
- Bruto vloeroppervlak schuur circa 7 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 87 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte circa 28 m²
- Op de website Funda is de 'overige inpandige ruimte' van de tweede verdieping opgeteld bij het woonoppervlak; de vrije hoogte op de tweede verdieping is echter 5 tot 10 cm te klein.
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte circa 6 m²
- Gewoon een heerlijk huis waar je weinig aan hoeft te doen, blij van wordt en met veel plezier kunt wonen!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

TELEFOON (0345) 580335

INTERNET www.vanbrenk.nl

E-MAIL info@vanbrenk.nl

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











25 Junistraat 1 - Tricht
Begane Grond



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

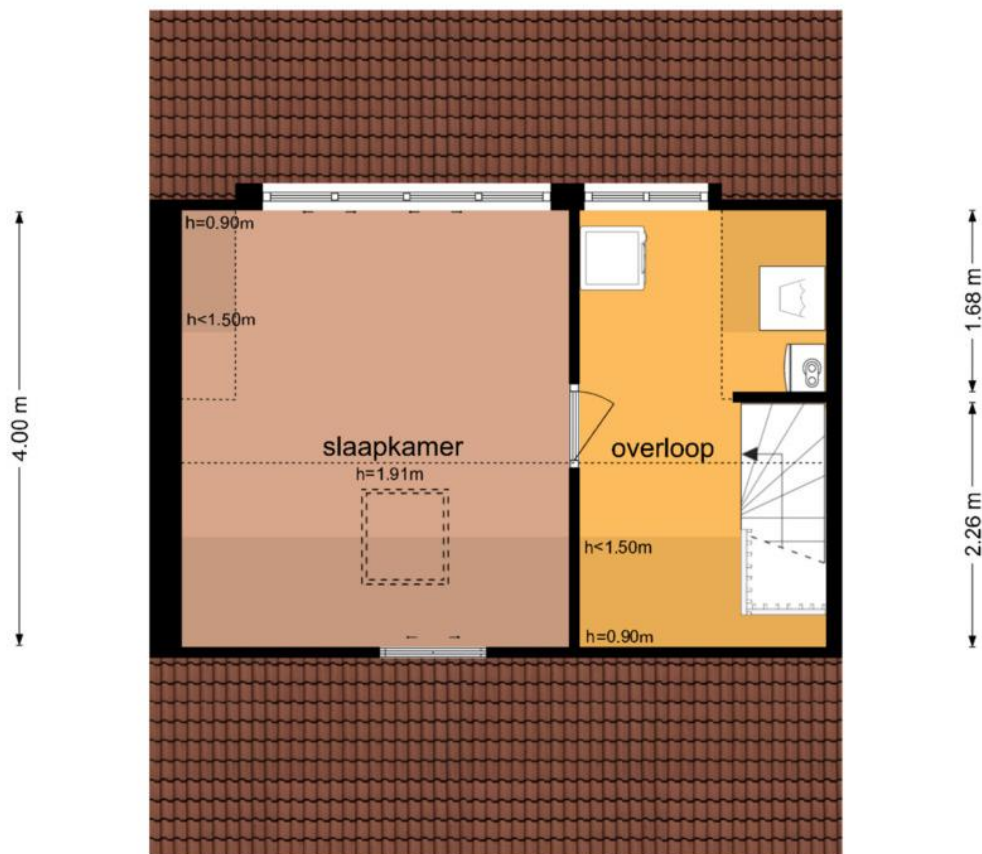
**25 Junistraat 1 - Tricht
Eerste Verdieping**



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

25 Junistraat 1 - Tricht
Tweede Verdieping

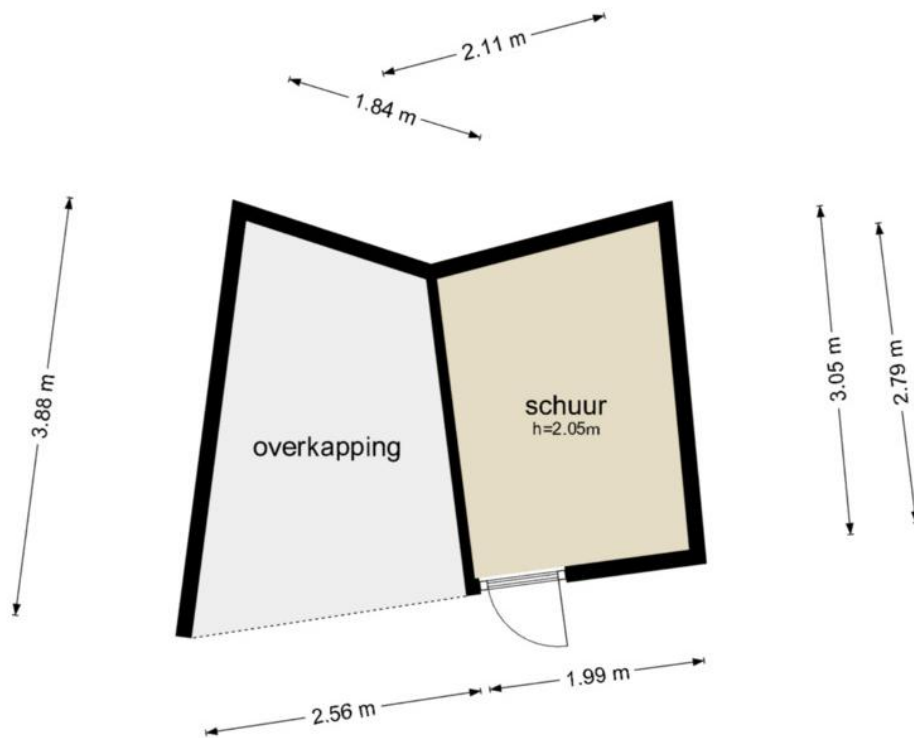
3.57 m 2.27 m



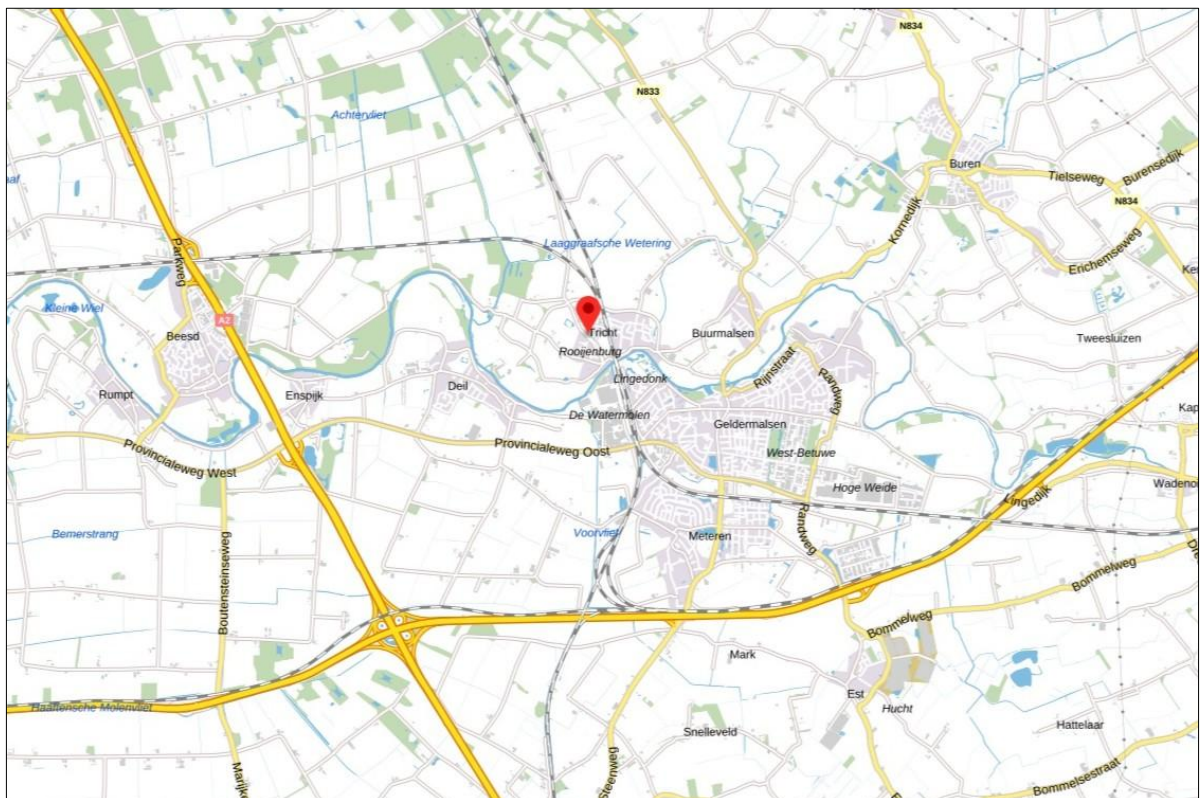
5.95 m

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

**25 Junistraat 1 - Tricht
Schoor**



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.