

Buurmalsen

Prins Willem-Alexanderstraat 17



Aantrekkelijk vrijstaand woonhuis met verrassend veel leefruimte, goede voorzieningen, verduurzaamd naar label A++ en met een hele leuke sfeer. De woning is in de dorpskern gelegen op een mooi perceel van 435 m² eigen grond en op korte afstand van Geldermalsen. Een woning 'gelegen in het midden van het land' en die in veel opzichten positief verrast.

- Inhoud: circa 694 m³
- Bruto vloeroppervlak: circa 249 m²
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 176 m²

Bijzonderheden: De woning is in 1954 gebouwd en in opdracht van huidige eigenaren in 2008 flink verbouwd, gemoderniseerd en later ook goed verduurzaamd. Samen met architect en aannemer zijn er bijzondere maar ook praktische aanpassingen gedaan. Een heerlijk gezinshuis!

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.

Algemene informatie

Buurmalsen maakt deel uit van de gemeente West Betuwe, die in 2019 is ontstaan vanuit een fusie tussen de gemeenten 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. Het centrum van Geldermalsen is op ongeveer een kilometer van de woning gelegen en beschikt over een gevarieerd aanbod van winkels en goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie, sport en cultuur. Buurmalsen en Geldermalsen zijn gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid -verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. Het NS-station van Geldermalsen is op fietsafstand van de woning gesitueerd.

Indeling kelder

Provisiekelder

- koele bewaarplaats
- goede stahoogte
- meterkast (hier gepositioneerd vanwege oorspronkelijk ontwerp van de woning)

Indeling begane grond

Hal

- representatieve en royale ontvangstruimte binnen de woning
- trapopgang naar de eerste verdieping
- grote bergkast onder de trapopgang
- betegelde vloerafwerking in een crème/brique kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Toilet

- wandcloset en fonteintje
- neutraal uitgevoerd en fris betegeld in een lichte kleurstelling

Woonkamer

- circa 40 m² groot, speelt in te delen en met rondom zicht op de tuin
- schouw met (hout)haard
- toegang tot de kelder
- gescheiden van de woonkeuken middels een hoogteverschil en twee grote schuifbare deuren
- massief houten vloerafwerking

Woonkeuken

- half open ten opzichte van de woonkamer
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- hoekopstelling in een lichte crème witte kleurstelling met een antraciet gekleurd granieten aanrechtblad en gevarieerde bergruimte
- (inbouw)apparatuur bestaande uit een 6-pits gasfornuis met oven en rvs-afzuigkap, een koel/vriescombinatie en een vaatwasmachine
- sfeervol en heerlijk licht door de royale raampartij
- betegelde vloerafwerking in een crème/brique kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Hobbyruimte

- goede gebruiksmogelijkheden ook als speelkamer, thuiswerkkamer, logeerruimte of berging
- opstelplaats mv-box
- toegang tot terras en tuin tevens achteringang voor de woning
- betegelde vloerafwerking in een crème/brique kleurstelling en in combinatie met vloerverwarming

Indeling eerste verdieping

Overloop

- toegang tot de vliering middels een vlizotrap
- bergkast met opstelplaats cv-ketel/hybride warmtepomp (Intergas/Quatt 2025) en zonneboiler (1999)
- dakvenster en gevelraam
- massief houten vloerafwerking

Hoofdslaapkamer

- riante kamer met een gevelraam en meerdere dakvensters
- entresol voor extra bergruimte
- bergkast
- massief houten vloerafwerking

Tweede slaapkamer

- dakvensters en gevelramen met zicht op de tuin en de straat
- wastafel
- massief houten vloerafwerking

Derde slaapkamer

- dakvenster en gevelramen met zicht op de achtertuin
- massief houten vloerafwerking

Bedstee

- dakvenster
- speelse bonus slaappleats bijvoorbeeld voor een logé

Badkamer

- verrassend ruim en speels voorzien van een groot ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan, een handdoekenradiator, een wandcloset en een badmeubel met wastafel
- witgoedaansluiting
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld met een grijze vloertegel en een fris witte wandtegels
- de badkamer baadt in het licht door twee dakvensters en spiegels

Indeling tweede verdieping

Vliering

- toegankelijk via een vlizotrap
- bergruimte

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Buurmalsen, sectie D nummer 1463.
- De oprit biedt plaats aan meerdere personenauto's.
- Rondom de woning is een siertuin aangelegd met een (speel)gazon, gevarieerde beplanting en privacy biedende bomen en hagen.
- In de achtertuin en onder de oprit is een eigen infiltratiesysteem aanwezig dat regenwater opvangt en dit langzaam in de bodem laat zakken. Zo wordt wateroverlast voorkomen en het riool ontlast.
- Achter de woning is aansluitend op de bebouwing een groot en beschut terras aangelegd.
- De achtertuin ligt besloten en is op het zuidwesten georiënteerd.
- De tuin is ook handig toegankelijk vanuit de Middenlandlaan.
- In de achtertuin staat een grote berging. Een prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's en of het uitvoeren van kleine klussen.

Bijzonderheden

- De woning is in 1954 gebouwd en in opdracht van huidige eigenaren in 2008 flink verbouwd, gemoderniseerd en later ook goed verduurzaamd. Samen met architect en aannemer zijn er bijzondere maar ook praktische aanpassingen gedaan
- De hybride warmtepomp, de 12 zonnepanelen en de zonneboiler zorgen voor een flinke reductie van de energiekosten
- Energielabel A++ (geldig tot 04-09-2036)
- Bruto vloeroppervlak woning circa 249 m²
- Bruto vloeroppervlak berging circa 20 m²
- Bruto inhoud woning circa 694 m³
- Bruto inhoud berging circa 55 m³
- Gebruiksoppervlak wonen circa 176 m²
- Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (kelder) circa 8 m²
- Gebruiksoppervlak externe berging (berging) circa 17 m²
- Een heerlijk gezinshuis!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen
TELEFOON (0345) 580335
INTERNET www.vanbrenk.nl
E-MAIL info@vanbrenk.nl

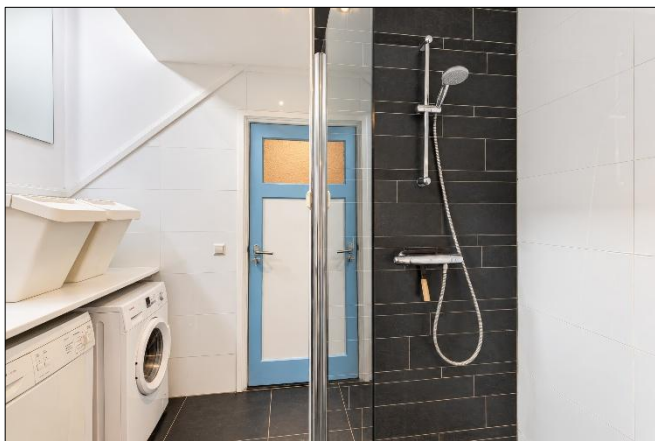
Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.





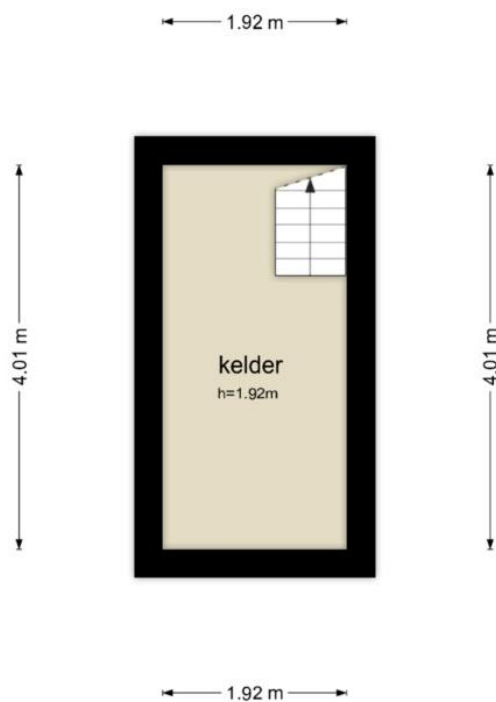








Prins Willem-Alexanderstraat 17 - Buurmalsen
Kelder



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

Prins Willem-Alexanderstraat 17 - Buurmalsen
Begane Grond



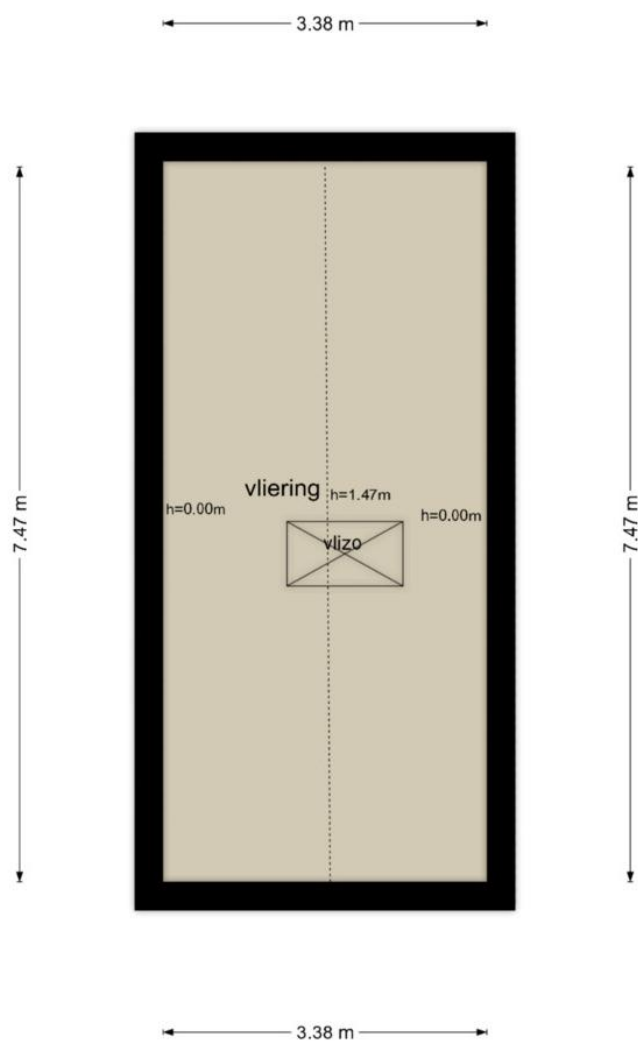
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Prins Willem-Alexanderstraat 17 - Buurmalsen
Eerste Verdieping



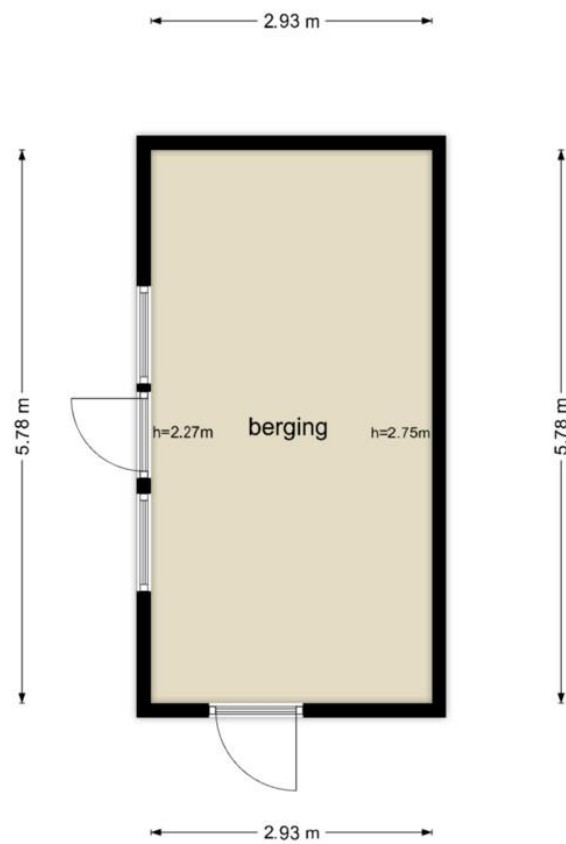
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Prins Willem-Alexanderstraat 17 - Buurmalsen
Tweede Verdieping**



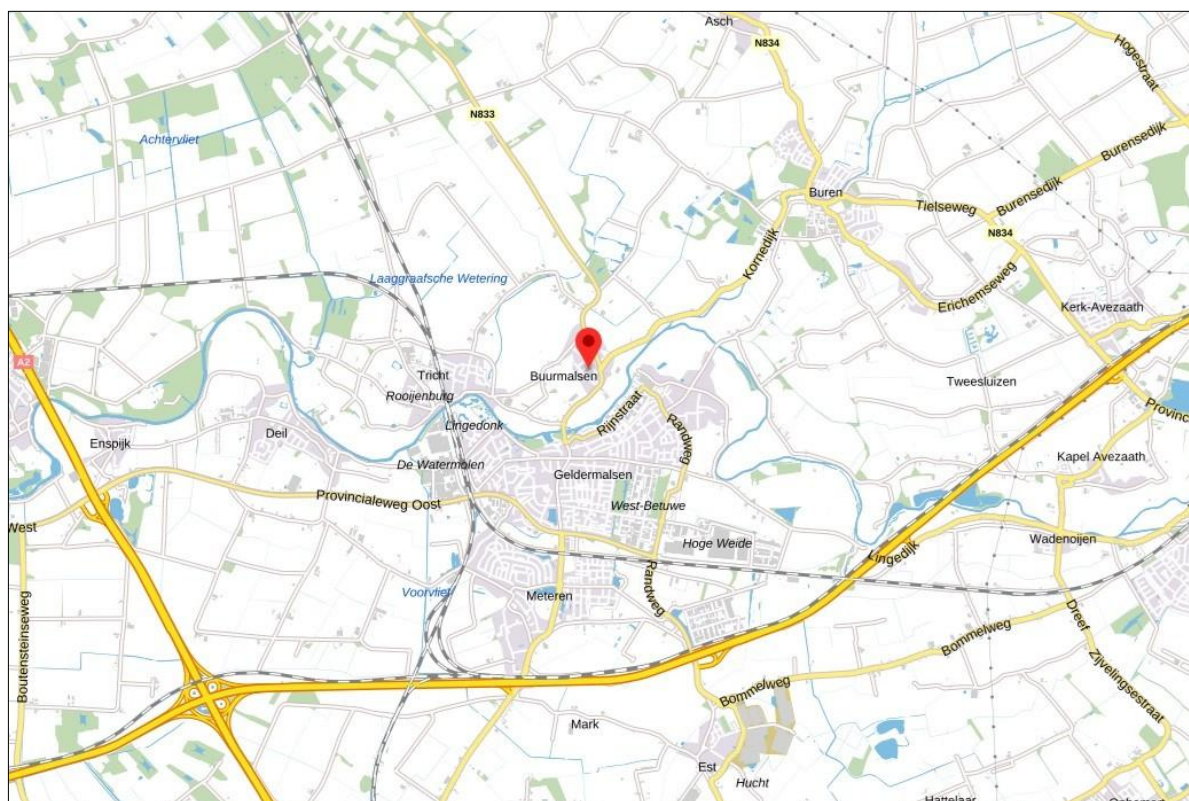
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Prins Willem-Alexanderstraat 17 - Buurmalsen
Berging**



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.