Geldermalsen

Anna Paulownastraat 8



In het hart van de warme, gezellige en kindvriendelijke Emmawijk staat deze ruime half vrijstaande eengezinswoning met voor en achtertuin. Deze eengezinswoning van circa 116 m² is centraal gelegen in Geldermalsen en het bevindt zich aan een rustige eenrichtingsstraat, waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt, het centrum van Geldermalsen, het zwembad, de speeltuin en de scholen zijn op loopafstand bereikbaar. Daarnaast heeft deze woning vier slaapkamers, een tuin op het oosten, een oprit met ruimte voor twee auto's en een grote berging om de fietsen te stallen of een plek om te klussen. Naast de berging is er een tuinhuis, waar je je tuinmeubels kunt opbergen in de winter. Er is hier veel om naar uit te kijken!

- Inhoud: circa 408 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 116 m²

Bijzonderheden: De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte fors uitgebouwd en ook de dakkapellen/nokverhoging leveren heel veel meer leefruimte op. Door de elektrische boiler wordt het tapwater in samenwerking met de 15 zonnepanelen op temperatuur gebracht waardoor de cv-ketel minder gas verbruikt. De zonnepanelen, muur-, dak- en vloerisolatie zorgen voor een energielabel B.

Vraagprijs:€ 495.000,-- 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 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. 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 Marktplein. 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. 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 net ten zuiden van het dorpscentrum gelegen, met veel voorzieningen op korte afstand zoals een supermarkt, basisscholen, het zwembad, een speeltuin en speelweide.

Indeling begane grond

Hal

- keurige toegang tot de woning
- meterkast
- trapopgang naar de eerste verdieping
- ruime (verdiepte) kelderkast, een uitstekende bergruimte voor extra proviand
- houten parket vloerafwerking

Toilet

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

Woonkamer

- ruim 30 m² groot
- door de L-vorm speels in te delen met bijvoorbeeld een werk- of speelhoek
- handbediend uitvalscherm aan het grote voorgevelraam
- houten parket vloerafwerking

Keuken

- hoekopgestelde keukeninrichting in een lichte kleurstelling met een gemêleerd antraciet grijs kunststof aanrechtblad en veel bergruimte (praktische laden en kastjes)
- complete inbouwapparatuur bestaande uit een inductie kookplaat, rvs-afzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast en close-in-boiler
- open verbinding met de woonkamer
- het daklicht geeft extra licht in de keuken en door het grote raam in de gevel (met een elektrisch bedienbaar uitvalscherm) kijk je tijdens het koken uit op de tuin
- praktisch betegelde vloerafwerking in een lichte kleurstelling

Bijkeuken

- aansluitend aan de keuken en met een toegang tot terras en tuin (tevens achteringang)
- praktische overgang tussen binnen en buiten
- betegelde vloerafwerking

Indeling eerste verdieping

Overloop

- vaste trapopgang naar de tweede verdieping
- ruimte voor (kleding)kasten een werk- of speelhoek
- handbediend screen aan het gevelraam

Slaapkamer

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- gevelraam met zicht op de achtertuin
- elektrisch bedienbaar uitvalscherm aan het gevelraam

Tweede slaapkamer

- gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- gevelraam met zicht op de voortuin en straat
- handbediend screen aan het gevelraam

Derde slaapkamer

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- gevelraam met zicht op de achtertuin
- toegang tot het platte dak boven keuken en bijkeuken
- elektrisch bedienbaar uitvalscherm aan het gevelraam

Badkamer

- voorzien van douchegelegenheid met een thermostaatkraan, een tweede wandcloset, een wastafel in combinatie met een badmeubel en een designradiator
- neutraal uitgevoerd en geheel betegeld in een lichte kleurstelling

Indeling tweede verdieping

Overloop

- bergruimte
- opstelplaats cv-ketel (Vaillant 2008) en boiler
- opstelplaats omvormer zonnepanelen
- dakkapel (met elektrisch bedienbaar rolluik) aan de voorzijde en aan achterzijde van dit vertrek die zorgen voor extra ruimte en extra daglicht
- laminaat vloerafwerking

Vierde (slaap)kamer

- verrassend groot en speels in te delen
- dakkapellen (nok verhoging) aan de voorzijde en aan de achterzijde (met elektrisch bedienbaar rolluik) van de kamer die zorgen voor extra ruimte en extra daglicht
- laminaat vloerafwerking

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie G nummer 640.
- De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een mooie buffer tussen het trottoir en de woning.
- De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor twee personenauto's.
- De achtertuin is toegankelijk vanuit de woning of langs de woning.
- De achtertuin is op het oosten georiënteerd, biedt voldoende privacy, en er is voldoende plek voor een flink terras of een speelplek voor kinderen.
- Tijdens hete dagen is het goed vertoeven in de achtertuin, doordat er altijd een plek is waar niet de volle zon op staat.
- De grote berging is vooral praktisch als stalling voor bijvoorbeeld de fietsen of een motor. Of handig voor opslag, hobby's en of het uitvoeren van kleine klussen.
- Behalve de berging is er ook een tuinhuis, bijvoorbeeld om tuinmeubels op te bergen in de winter.

Bijzonderheden

- Bouwjaar omstreeks 1965.
- De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte fors uitgebouwd en ook de dakkapel aan de voorzijde en dakkapel/nokverhoging aan de achterzijde leveren heel veel meer leefruimte op.
- Rustige en kindvriendelijke ligging in directe nabijheid van een speelweide/speeltuin, het zwembad en (basis)scholen. Het dorpscentrum is op loopafstand gelegen en de uitvalswegen van het dorp zijn eveneens dichtbij.
- Door de elektrische boiler wordt het tapwater in samenwerking met de 15 zonnepanelen (geïnstalleerd in 2023) op temperatuur gebracht waardoor de cv-ketel minder gas verbruikt.
- De zonnepanelen, muur-, dak- en vloerisolatie zorgen ervoor dat de woning een energielabel B heeft (geldig tot 14 juli 2036).

- Bruto inhoud woning circa 408 m³
- Bruto inhoud carport circa 52 m³
- Bruto inhoud berging en schuur circa 51 m³

- Bruto vloeroppervlak woning circa 158 m²
- Bruto vloeroppervlak balkon circa 16 m²
- Bruto vloeroppervlak carport circa 19 m²
- Bruto vloeroppervlak berging en schuur circa 23 m²

- Gebruiksoppervlak woonruimte circa 116 m²
- Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte (balkon en carport) circa 34 m²
- Gebruiksoppervlak externe bergruimte (berging en schuur) circa 20 m²

- Goed gelegen en veel ruimte!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 495.000,-- k.k.

VAN BRENK
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

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









































Anna Paulownastraat 8 - Geldermalsen
Begane Grond



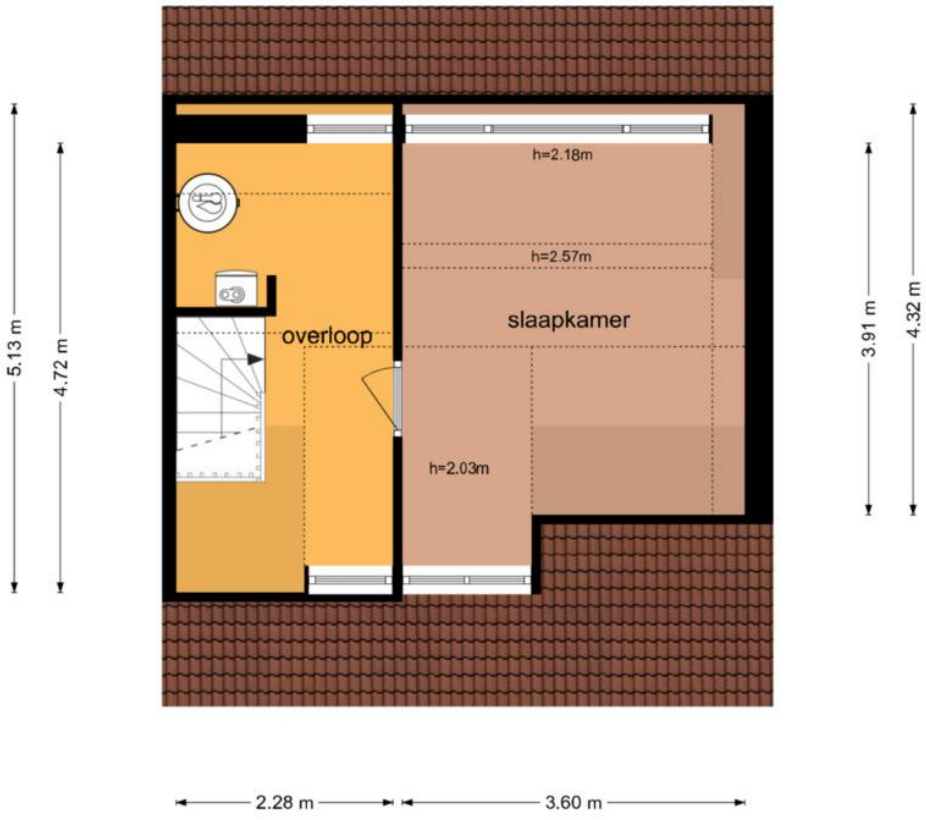
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Anna Paulownastraat 8 - Geldermalsen
Eerste Verdieping



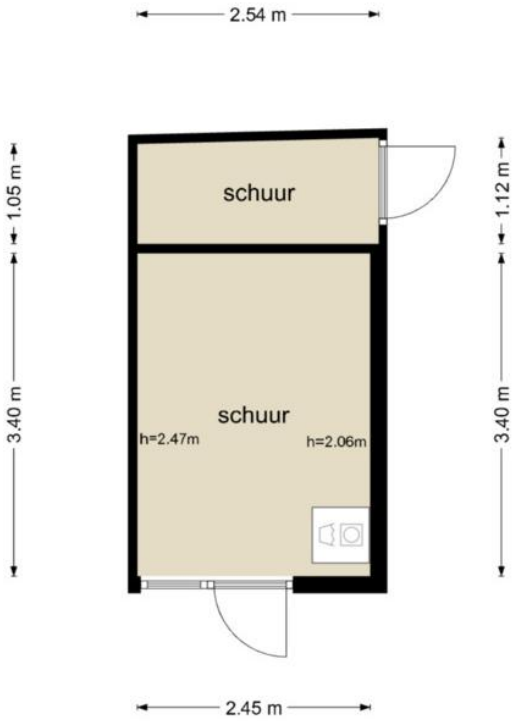
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Anna Paulownastraat 8 - Geldermalsen
Tweede Verdieping



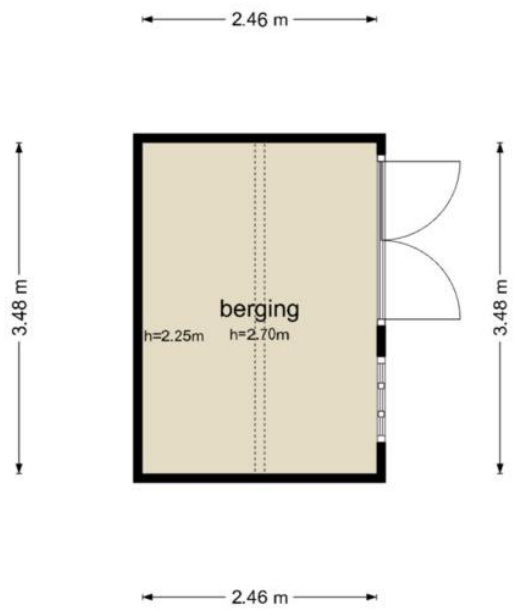
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Anna Paulownastraat 8 - Geldermalsen
Schuur



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

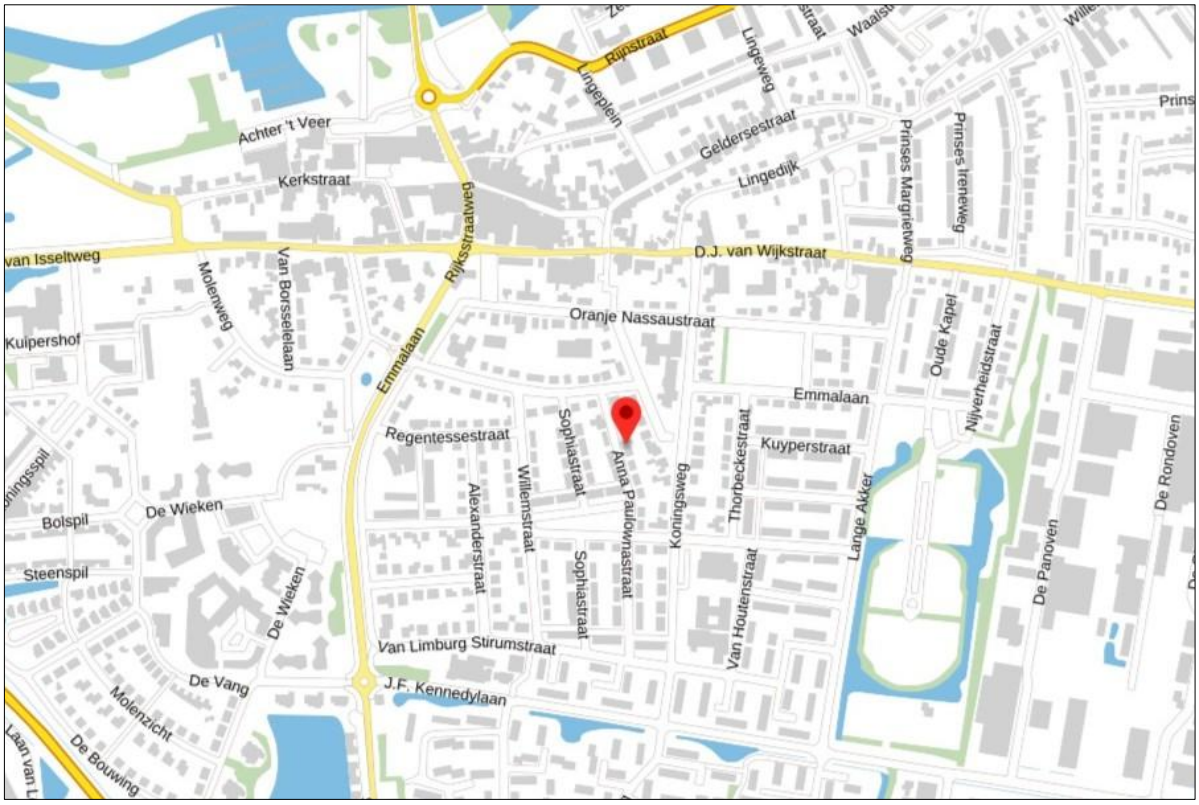
Anna Paulownastraat 8 - Geldermalsen
Berging

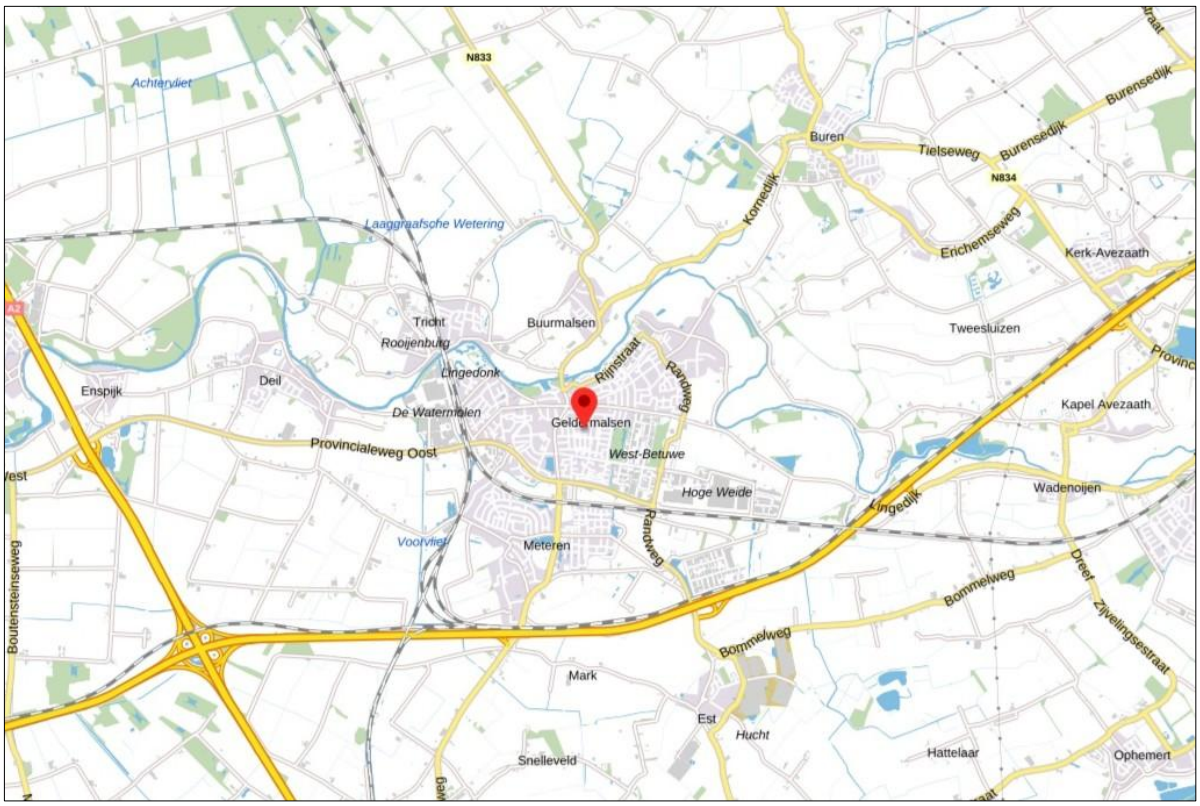


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Koninginnelaan
Anna Paulowna straat
23
3339
25
239
7
240
643
2
9
506
1
3340
535
4
642
1281
641
6
11
650
3
5
8
640
517
649
7
1139
639
10
740
13
653
1140
9
12
638
652
11
647
637
14
13
15
651
646
636
741
16
15
579
645
635
18
2755
17
580
634
20
17
0
5
10
15
20
25m


Achter 't Veer
Kerkstraat
Rijnstraat
Lingeplein
Lingeweg
Geldersestraat
Lingedijk
Prinses Margrietweg
Prinses Ireneweg
van Isseltweg
D.J. van Wijkstraat
Molenweg
Van Borsselelaan
Rijksstraatweg
Emmalaan
Oranje Nassaustraat
Kuipershof
Oude Kapel
Nijverheidstraat
Regentessestraat
Sophiastraat
Anna Paulowmastraat
Koningsweg
Thorbeckestraat
Kuyperstraat
Lange Akker
De Rondoven
De Panoven
Bolspil
De Wieken
Steenspil
Alexanderstraat
Willemstraat
Van Houtenstraat
Van Limburg Stirumstraat
J.F. Kennedylaan
De Vang
Molenzicht
De Bouwing


N833
Achtervliet
Laaggraafsche Wetering
Buren
Tielseweg
Burensedijk
N834
Kornedijk
Erichemseweg
Kerk-Avezaath
Tricht
Buurmalsen
Rooijenburg
Lingedonk
Rijnstraat
Randweg
Tweesluizen
Deil
Enspijk
De Watermolen
Geldermalsen
Provincialeweg Oost
West-Betuwe
Kapel Avezaath
Hoge Weide
Wadenoijen
Lingedijk
Voolvliet
Meteren
Bommelweg
Dreef
Zijvelingsestraat
Boutensteinseweg
Mark
Est
Hucht
Snelleveld
Hattelaar
Ophemert

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.